ZONE AGRICOLE PROTEGEE
NANS-LES-PINS

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 19/06/2023

chambre-agriculture83.fr

CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR

RAPPORT DE PRESENTATION
ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var

2023

SOMMAIRE

GENESE DU PROJET 4

1- OBJET DE L'ETUDE 4
2- LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP 7
3- CHOIX DE L'OUTIL ZAP 9
4- METHODE UTILISEE 10

LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL 11

1 SECURISER LE FONCIER AGRICOLE 11
2 AGIR CONTRE LE FONCIER AGRICOLE EN FRICHE 11

L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE 13

1- CONTEXTE TERRITORIAL 13
a) Agriculture et Urbanisme 15
b) Une agriculture diversifiée 17
2- LE MARCHE FONCIER 25
Objectifs et moyens 25
Dynamiques du Marché Foncier entre 2012 et 2021 28
3- UNE ECONOMIE AGRICOLE DE POIDS 43

LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE 45

1- LE TERRITOIRE VU PAR LA PROFESSION AGRICOLE 45
2- ACTIONS SOUHAITEES PAR LA PROFESSION AGRICOLE 46
3- RAPPELS REGLEMENTAIRES DE LA ZAP 46
4- CHOIX ET JUSTIFICATION 47

ANNEXES 59

1- QUESTIONNAIRE ZAP 59
2- NOTICE ZAP 65

GENESE DU PROJET

1- Objet de l'étude

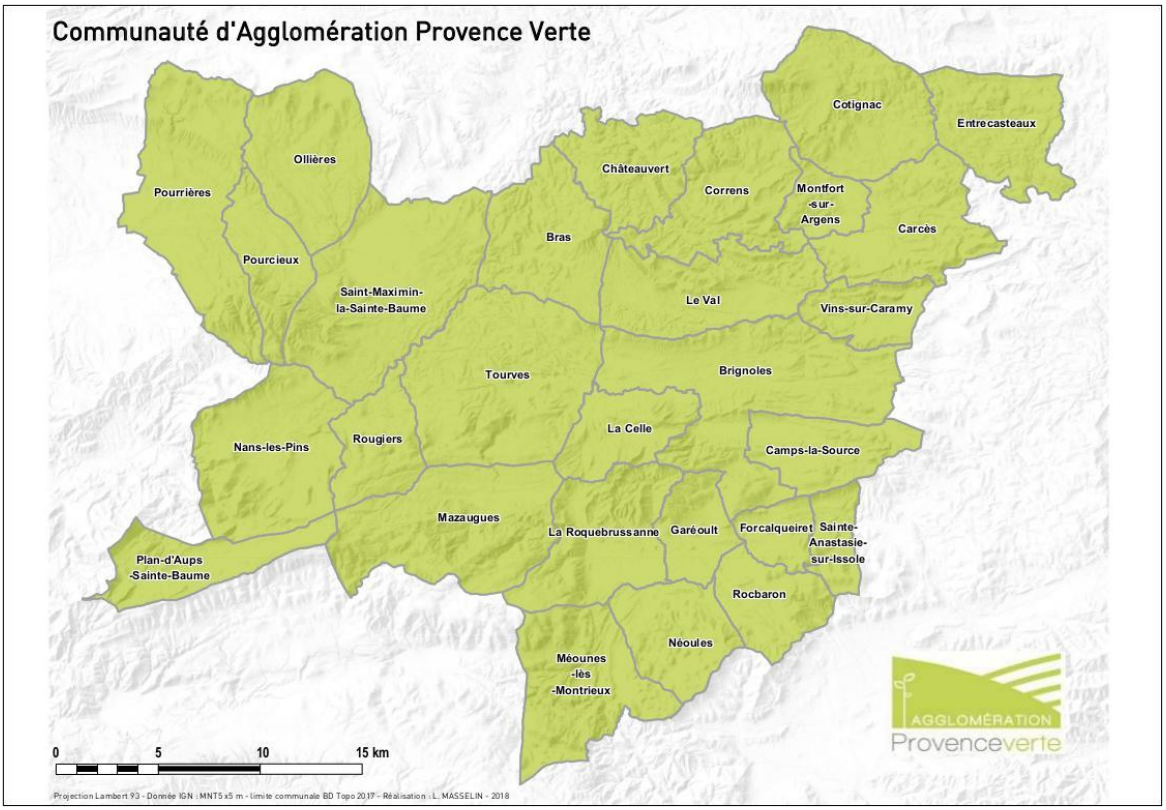
La Communauté d'Agglomération Provence Verte (CAPV) a répondu à l'appel à projet de la mesure 16.7.1 « Stratégies locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel » du FEADER. Le projet présenté s'intitule « Pérenniser le socle agricole de la Provence Verte et contribuer à l'autonomie alimentaire du territoire ».

L'étude se compose en deux axes intégrants chacun des actions, le tableau suivant les précise.

AXE 1 – DEPLOYER UNE STRATEGIE DE SECURISATION DU FONCIER AGRICOLE SUR PROVENCE VERTE	
Code action	*Titre de l'action*
Action 1.1	Mobilisation des Collectivités pour la mise en place de ZAP
Action 1.2	Mise en place de nouvelles ZAP adossées à un programme d'intervention global sur le foncier
Action 1.3	Animation des périmètres de Zones Agricoles Protégées (ZAP) approuvées par la mise en place d'un programme d'intervention global sur le foncier
AXE 2 – MOBILISER LE FONCIER AGRICOLE DANS LES PERIMETRES ZAP EN VUE DE FAVORISER L'IMPLANTATION DE PRODUCTION ALIMENTAIRES	
Action 2.1	Communiquer sur la stratégie foncière du territoire pour favoriser la libération du foncier
Action 2.2	Remettre en état cultural le foncier public sous exploité
Action 2.3	Acquérir du foncier agricole dans les périmètres de ZAP en vue de favoriser l'implantation de productions alimentaires
Action 2.4	Gouvernance

A travers ce projet, l'intercommunalité Provence Verte souhaite agir en faveur de la protection du foncier agricole et de la reconquête des friches (Axe 1 – actions 1.1, 1 .2 et 1.3). L'étude cherche aussi à favoriser la diversification culturale avec comme cible un développement des filières alimentaires sur le territoire sur lequel nous reviendrons par la suite.

Les actions citées précédemment évoquées se focalisent autour de l'outil Zone Agricole Protégée (ZAP), avec la création de 10 nouvelles ZAP (Bras, Brignoles, Camps la source, Carcès, Garéoult, Montfort sur Argens, Nans les Pins, Rocbaron, Tourves, Vins sur Caramy).



La commune de Nans les Pins conduit une politique de préservation, de gestion durable des espaces agricoles et du développement des activités agricoles sur son territoire.

Cette volonté de protection du foncier agricole est également partagée par la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte (CAPV) dont la commune de Nans les Pins fait partie. L'intercommunalité est née en en janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Comté de Provence, Sainte-Baume Mont-Aurélien et Val d'Issole. Elle se situe à la croisée des grandes métropoles de Marseille, Toulon et Nice. Ce territoire se compose de 28 communes avec une population 100.000 habitants.

La CAPV dispose de la compétence agriculture qui représente un axe important de sa politique.

En effet, le territoire de la Provence Verte est très dynamique d'un point de vue agricole. Les espaces agricoles occupent près de 13 000 hectares (SAU). L'agriculture occupe et met en valeur une part importante du territoire. Elle constitue un secteur économique important, notamment avec les filières viticoles et élevage.

L'agriculture fait l'objet de nombreuses politiques de la part de l'intercommunalité de la Provence Verte axées prioritairement sur l'accompagnement, le maintien et la pérennisation de l'activité agricole

Pour répondre à cet axe, un objectif est ciblé :

- **La préservation du foncier agricole et la lutte contre les friches**

La préservation du foncier agricole et la lutte contre les friches agricoles, sont des enjeux majeurs de la politique agricole de la CAPV, et cela en raison des diverses pressions que subissent les espaces agricoles (pression foncière, spéculation, rétention foncière) du territoire. C'est en ce sens que l'intercommunalité CAPV accompagne une politique de préservation du foncier offensive et ambitieuse qui se traduit notamment par le développement de nombreuses Zones Agricoles Protégées sur le territoire intercommunal. En effet, le territoire est pionnier en matière de développement de cet outil avec la commune de la Roquebrussanne qui a approuvé sa ZAP en 2013, faisant d'elle la première commune du territoire varois. Celle-ci a été suivie par Les communes de la Celle, Pourrières, Pourcieux, Saint-Maximin et Rougiers. Le territoire de La Provence Verte est ainsi aujourd'hui la première intercommunalité en nombre et surface de ZAP avec 6 ZAP et 6 150 ha protégés. La présente étude a pour objectif de poursuivre cette dynamique en développant 10 nouvelles ZAP sur le territoire tout en favorisation la croissance des filières alimentaires. C'est en ce sens que la CAPV a développé un Projet Alimentaire de Territoire. Il s'agit d'une réponse à un appel à projet.

- **Le Projet Alimentaire de Territoire**

En 2018, dans le cadre de l'appel à projet lancé par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation avec l'ADEME, le projet « Accompagner l'émergence d'un projet alimentaire territorial (PAT), par et pour la Provence Verte » a été retenu en avril 2018, le PAT est aujourd'hui de niveau 1 et passera sur un niveau 2 prochainement. Il vise à construire une stratégie alimentaire locale, en privilégiant l'éducation alimentaire, le développement d'un réseau alimentaire de proximité, les circuits courts et la valorisation des initiatives et des produits locaux.

La CAPV conduit de nombreuses autres politiques et actions en faveur de l'agriculture, comme le développement d'un Plan d'Occupation Pastorale Intercommunale (POPI), afin d'établir un diagnostic du pastoralisme, et conforter le pastoralisme sur le territoire.

L'intercommunalité Provence Verte est également impliquée dans le Plan de Reconquête Agricole portée par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var. Ce plan prévoit notamment des actions anti-friches et une reconquête des espaces boisés présentant un potentiel agricole.

Dans le cadre de ces différentes politiques la communauté d'Agglomération Provence Verte a lié des partenariats avec plusieurs structures agricoles majeures du département (La Chambre d'Agriculture du Var, la SAFER, l'ADEAR, AgribioVar…).

La présente étude est une réponse à l'appel à projet émit par la Région SUD dans le cadre du Programme de Développement Rural - Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) 2014 – 2020. Celle-ci a pour objet de de poursuivre et accélérer la politique offensive du territoire intercommunal de la Provence Verte par la mise en place d'un outil foncier visant à sécuriser l'agriculture sur le long terme : la Zone Agricole Protégée (ZAP), tout en mobilisant des moyens d'animation pour dynamiser l'agriculture au sein des périmètres de ZAP. L'objectif est double,

préserver le foncier d'une part, et développer l'agriculture notamment les filières alimentaires, d'autre part. Le présent rapport s'intéresse à l'étude sur la mise en place de la ZAP sur la commune de Tourves.

2- Les étapes de mise en place de la ZAP

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

- **Un temps d'étude de faisabilité**

En 2021, le diagnostic agricole communal a été lancé afin de caractériser l'agriculture communale, d'identifier les problématiques et enjeux du territoire.

A ce stade, différents outils d'intervention foncière ont été proposés à la commune dont l'outil Zone Agricole Protégée.

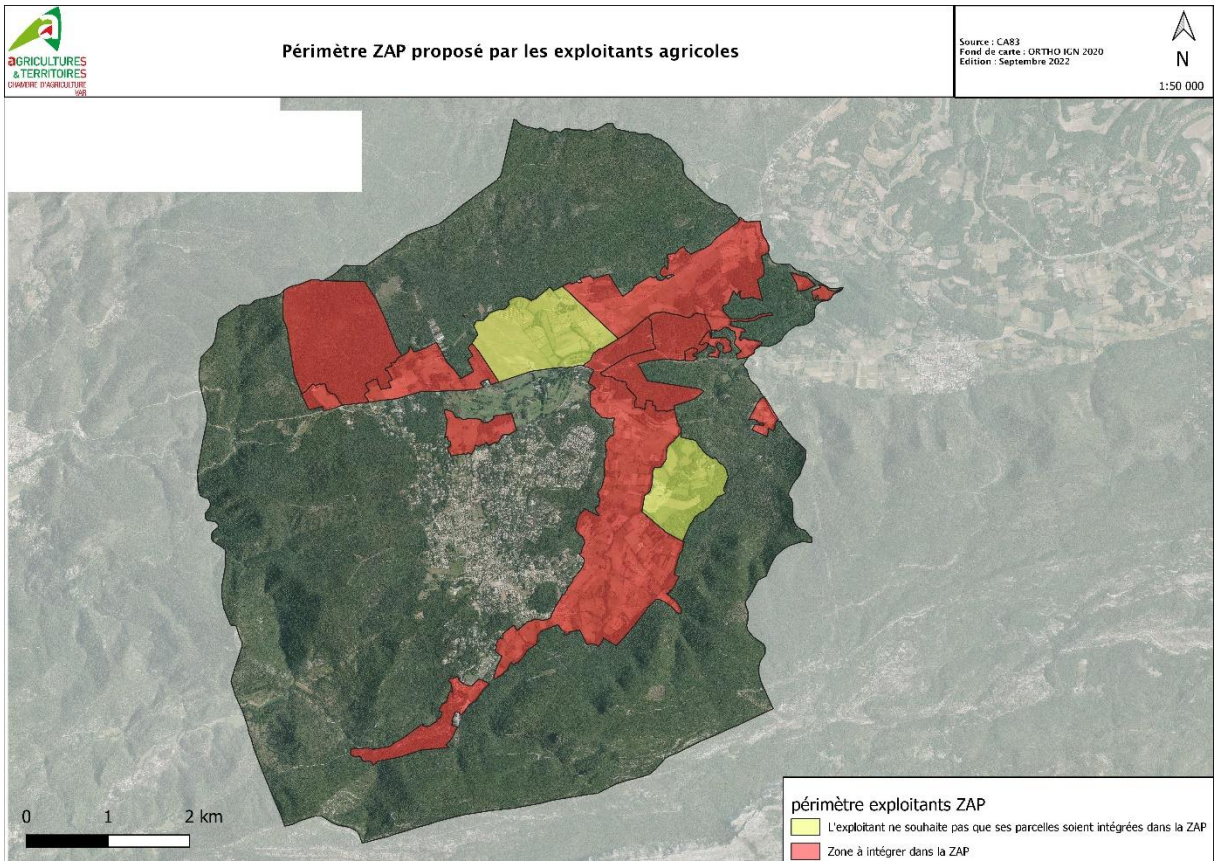
- **Un temps d'échange avec la profession agricole**

Tout au long de l'étude ZAP amorcée en 2021, des temps d'échanges ont été organisées, lors des réunions d'animation, où étaient présents exploitants et porteurs de projets.

Lors de l'année 2022 deux réunions ont été réalisés à destination des exploitants agricoles de la commune :

- En juillet 2022 : un courrier a été envoyé à chaque exploitant identifié sur la commune (au nombre de 30). Celui-ci avait pour objet d'expliquer la démarche lancée, et d'inviter les exploitants agricoles à remplir un questionnaire (accessible via un lien URL présent sur le courrier ou par envoi postale si la demande en était faite) pour recueillir leurs avis sur l'outil ZAP.

Cette réunion / atelier (le 27/07/2022) avait pour objectif de présenter le projet communal et intercommunal aux exploitants agricoles (7 étaient présents), de leur expliquer le fonctionnement de l'outil ZAP, ce qu'il implique pour eux et de répondre à toutes leurs questions. Cette réunion, dont une partie s'est déroulée sous forme d'atelier, invitait les exploitants à travailler sur un périmètre de ZAP au regard de leur connaissance fine du territoire, après avoir intégré les enjeux de l'outil (parcelles inaccessibles, zones avec pentes trop fortes, secteurs intéressants du point de vue agronomique…). Les exploitants ont été rassemblés en un groupe et ont proposé un périmètre de ZAP (carte ci-dessous).



Des questionnaires ont été distribués aux exploitants en fin de réunion afin qu'ils puissent exprimer leur avis sur l'outil ZAP, les difficultés qu'ils rencontrent sur le territoire, et d'autres informations permettant de dresser un profil agricole de la commune.

- Le 14 décembre 2022 : l'objectif de la réunion était de faire une restitution aux exploitants (8 étaient présents) agricoles sur les avancées de l'étude, à savoir un retour sur les résultats du questionnaire, un retour sur l'analyse du marché foncier de la commune effectuée par la SAFER PACA, et de présenter le périmètre de ZAP proposé par la commune. A la suite de cette présentation Mr le maire a indiqué aux exploitants qu'ils pouvaient effectuer des retours sur ce périmètre au prestataire (rajouts de zones, suppressions) en argumentant ce choix.

- **Un temps de construction du périmètre de ZAP**

Au lancement de la démarche, l'ensemble de l'espace agricole a été étudié pour la mise en place de la ZAP. Suite aux réunions avec la commune, et aux retours des ateliers avec la profession agricole, le périmètre a été affiné. Ce périmètre a été présenté aux exploitants agricoles lors de la réunion de restitution. Leurs remarques et avis ont été étudiés par la commune. Les propositions de non-intégration de certaines parcelles au sein de la ZAP, proposées par les exploitants (cf. carte ci-dessus) n'ont finalement pas été retenues par la commune, faute d'argumentations recevables.

Après avoir été soumis à l'INAO, la CDOA et la Chambre d'Agriculture du Var, le périmètre sera soumis à enquête publique. Ce temps permettra aux habitants de la commune de s'exprimer sur l'outil et le périmètre provisoire. Une fois encore, certaines remarques et avis émanant de l'enquête, pourront modifier le périmètre. Comme évoqué précédemment, une partie importante des propriétaires est déjà au courant de la démarche (réunions animation foncière).

A noter que deux réunions ont été réalisées avec la commune (réunion de lancement de l'étude et réunion de restitution en amont de celles avec les exploitants agricoles).

- **Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation**

À la suite du recueil des avis de la profession, aux réunions avec les partenaires techniques, le rapport de présentation de la ZAP a été rédigé durant le premier semestre 2023.

- **Un temps de validation**

La commune a délibéré pour validation du rapport de présentation et du périmètre ZAP le 19/06/2023. Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

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

3- Choix de l'outil ZAP

La mobilisation de l'outil Zone Agricole Protégée (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 objectif de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

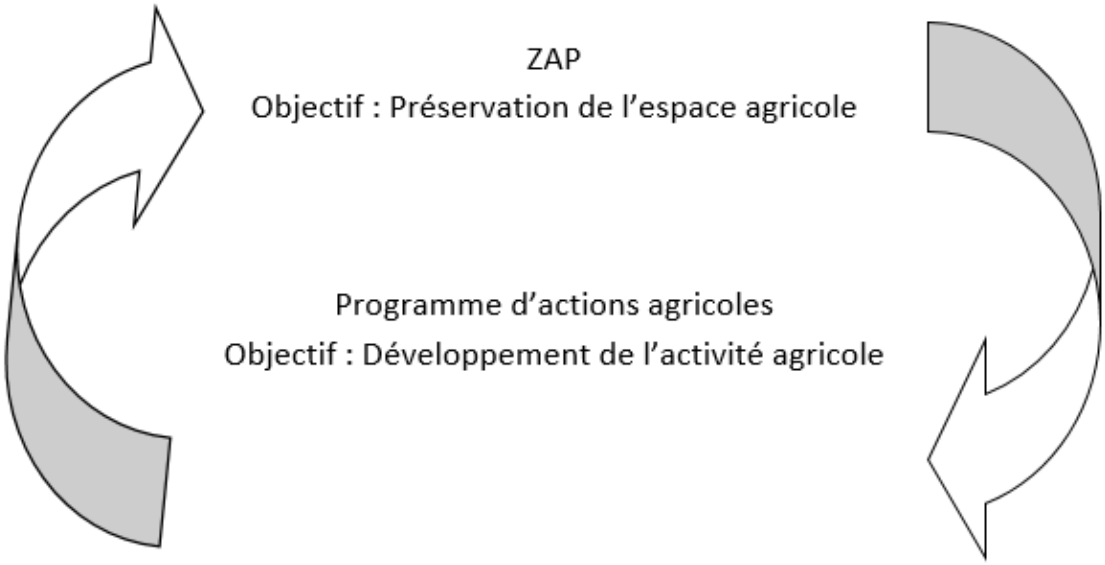
La ZAP est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ». Au regard de l'objectif de la ZAP, la commune a décidé de mettre en place cet outil.

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

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité, instituée par la ZAP, est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de 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. Couplée 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 CA83, 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 agricoles. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.



4- Méthode utilisée

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 et à la SAFER PACA concernant le volet foncier. Le diagnostic agricole a consisté en :

- La réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole,
- L'analyse du potentiel agricole 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 données de l'enquête ont été croisées avec des données complémentaires.

Les exploitants recensés sur la commune, ont été enquêtés afin de connaître leurs exploitations, leurs projets, leur vision du territoire… La SAFER PACA a 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.

LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL

Le projet agricole communal a plusieurs objectifs :

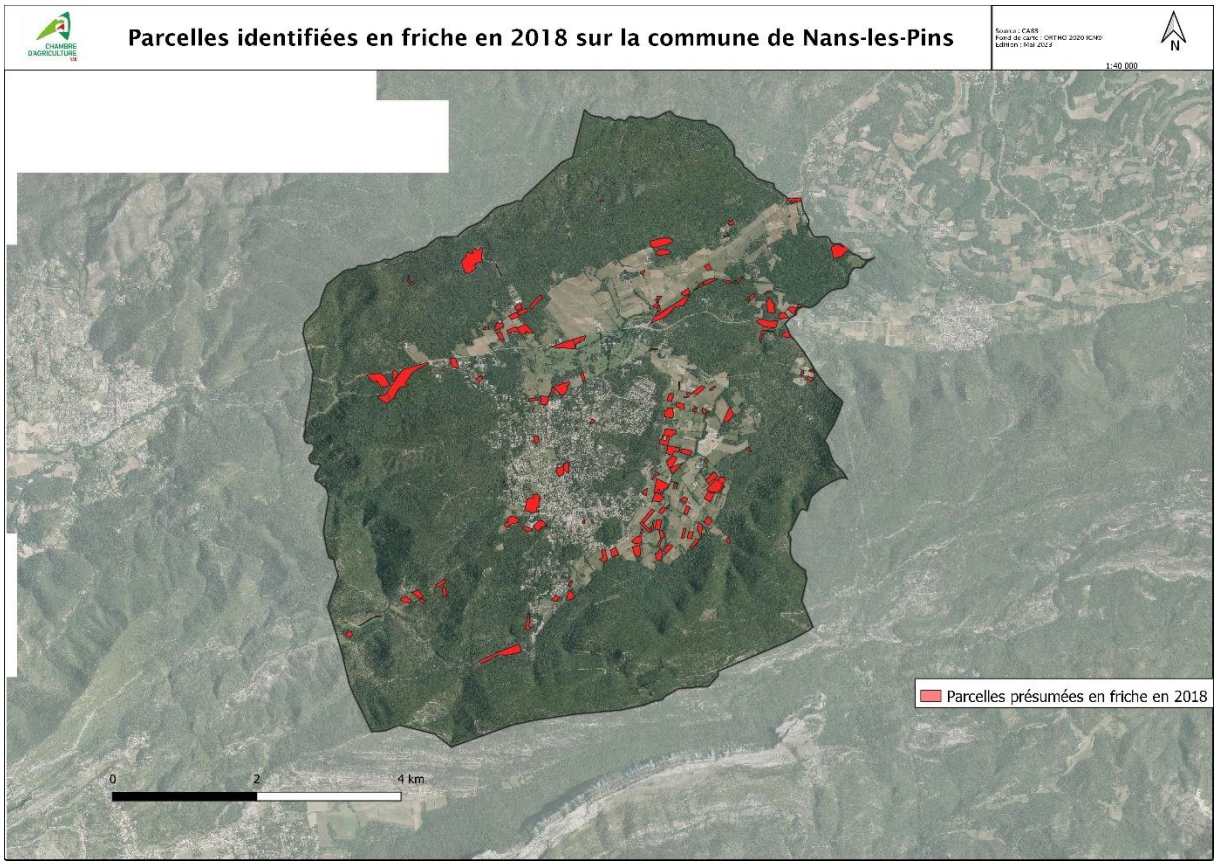
- Préserver le foncier agricole à long terme ;
- Lutter contre les friches ;

1 Sécuriser le foncier agricole

La préservation du foncier agricole à long terme nécessite de mettre en place un ou plusieurs outils fonciers permettant la fixation la vocation agricole de manière règlementaire. La mise en d'une Zone Agricole répond à cette volonté communale de préservation. La mobilisation de cet outil nécessite une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». Cet outil est complémentaire au document d'urbanisme communal et renforce la vocation agricole du territoire. C'est un outil beaucoup plus pérenne dans le temps que le zonage règlementaire d'un document d'urbanisme. La procédure est développée dans la suite du rapport.

2 Agir contre le foncier agricole en friche

La commune souhaite agir contre les friches, celles-ci sont très présentes sur la commune. L'analyse de l'orthophotographie de 2017 du territoire croisé aux données PAC (RPG 2018), ont permis d'identifier 122 ha de foncier en friche, soit 18% de l'espace agricole (en rouge sur la carte suivante).



Ce travail de photo-interprétation peut induire des biais car le parcellaire a pu évoluer depuis 2018 (par exemple une parcelle en friche a pu être remise en culture). De plus la distinction entre une friche, une prairie ou une parcelle en jachère peut être complexe et induire quelques erreurs. La commune souhaite mettre en place des outils afin de limiter l'enfrichement du territoire et mobiliser des outils ou actions permettant de favoriser la remise en culture des friches.

En termes de répartition du gisement de friche, on identifie une concentration importante autour du village avec pour certains propriétaires des logiques spéculatives. Espérant que la parcelle enfrichée passe un jour constructible pour vendre le terrain à un prix constructible ou y construire dessus. Les friches présentent une problématique forte pour les exploitants agricoles. Plusieurs recherchent du foncier pour s'installer ou se développer mais ces propriétaires ne souhaitent pas leur mettre à disposition leur bien.

En outre il est à noter qu'on retrouve d'importantes concentrations de friches dans les grands tènements agricoles de la commune.
Il est également à souligner que :

- 48 % des friches se situent dans l'Aire AOP Coteaux Varois ;
- 88% des friches ont une surface de plus 5000m²

Ces deux constats démontrent le potentiel important de développement agricole qui peut être réalisé sur ces espaces en friche.

La commune dispose de foncier en friche dans sa plaine agricole qu'il pourrait être intéressant de mobiliser. Tout le foncier identifié ne sera pas mobilisable (122 ha en friche) mais un travail ciblé sur des entités agricoles en friche pourrait être poursuivi.

Pour mobiliser ce foncier, la collectivité peut lancer un travail d'animation foncière auprès des propriétaires pour remettre sur le marché agricole (location ou vente) ce foncier. La SAFER, au travers de la Convention d'Aménagement Rurale (CAR) et de la convention d'intervention foncière (CIF) peut accompagner la collectivité dans ce projet. Toutefois, il est important de préciser que ce potentiel foncier est à relativiser. En effet, une part de ce foncier est détenue par une multitude de propriétaires.

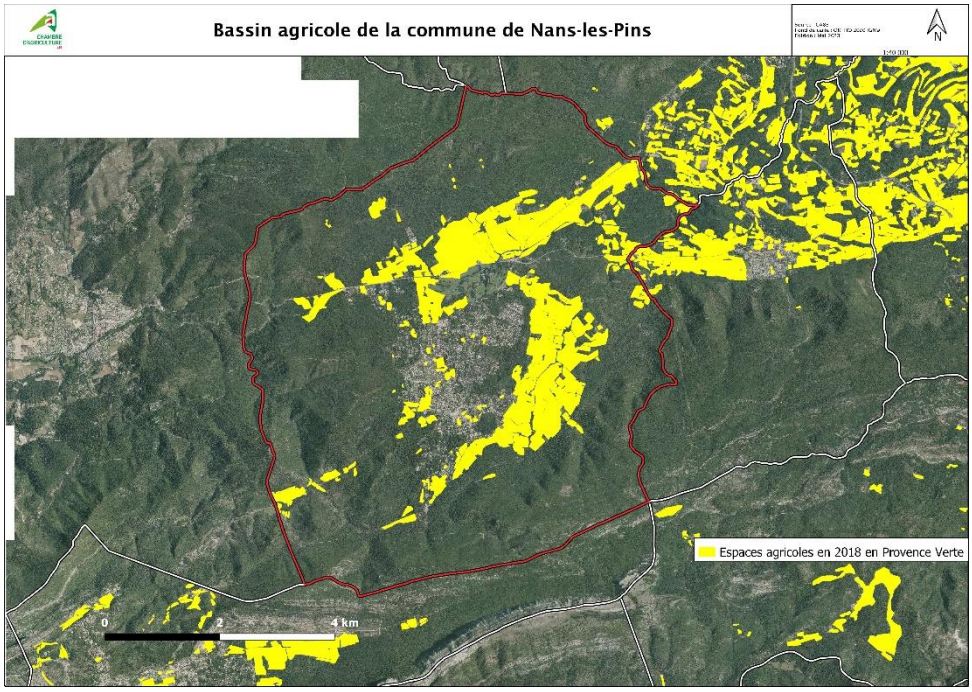
1. Une politique de priorisation des secteurs de reconquête doit être menée, afin d'identifier les secteurs les plus favorables (secteurs irrigables, aux bonnes qualités agronomiques, au frais de défrichement pas trop importants, grands propriétaires).

2. Pour les propriétaires fonciers qui ne souhaitent pas remettre en culture leurs parcelles en friche malgré les sollicitations, des démarches de mise en valeur des terres incultes pourraient être lancées par les exploitants agricoles. Cette procédure a pour objectif de forcer un propriétaire foncier à remettre en culture ses terres incultes, l'idée étant d'éviter de laisser inexploitée une ou des parcelles ou d'éviter des nuisances crées par des fonds inexploités. Cette démarche a dans son processus, une logique de résolution à l'amiable, si les propriétaires, malgré de nombreuses sollicitations ne proposent pas de plan de remise en cultures de leurs parcelles malgré les propositions des exploitants, le préfet peut l'y obliger. La démarche pourrait être présentée aux exploitants agricoles de la commune.

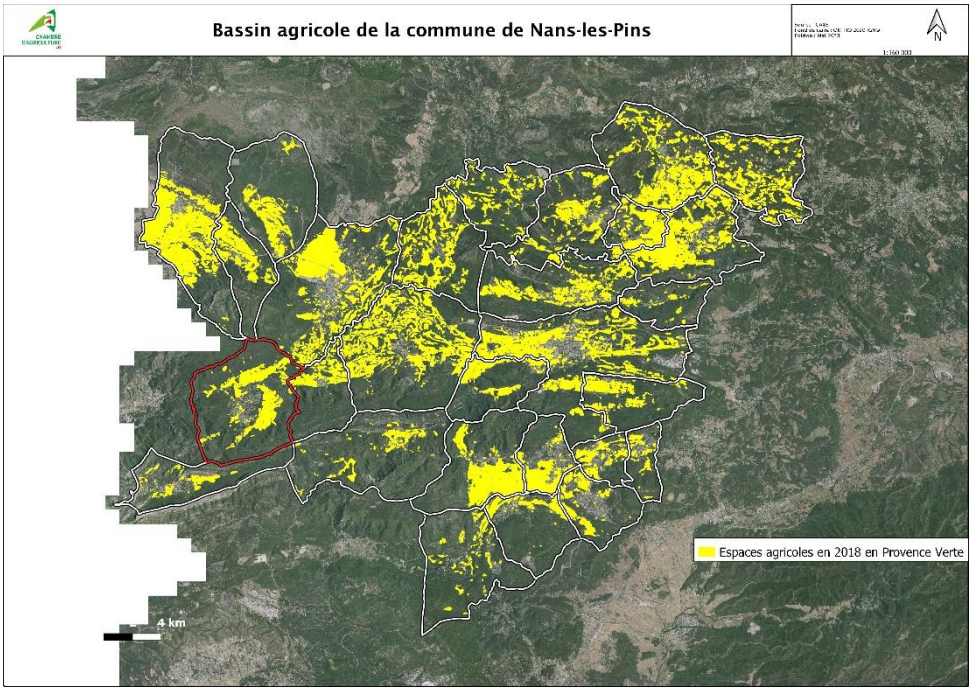
L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE

1- Contexte territorial

La commune de Nans-les-Pins s'intègre dans un bassin agricole intercommunal, ce constat justifie la politique intercommunale en faveur de la preservation du foncier agricole. La volonté de la CAPV est de développer l'outil ZAP sur un maximum de communes du territoire afin de sécuriser le bassin agricole dans son intégralité, et de ne pas repousser la pression foncière d'une commune sur une autre. La carte ci-dessous illustre cette logique de bassin agricole qui ne s'arrête pas aux limites communales. Cette logique de bassin agricole est au cœur de la politique de préservation du foncier agricole conduite par l'intercommunalité Provence Verte. C'est en ce sens qu'on retrouve aujourd'hui 6 ZAP approuvées représentant 6 150 ha protégés.
Avec la présente étude FEADER, la CAPV souhaite poursuivre cette politique en déployant 10 nouvelles ZAP (Bras, Brignoles, Camps la source, Carcès, Garéoult, Montfort sur Argens, Nans les Pins, Rocbaron, Tourves, Vins sur Caramy) sur son territoire avec un objectif de 8 000 ha représentant 60% de la SAU du territoire (13 000 ha).



Cette logique de bassin agricole se traduit sur la commune de Nans-les-Pins par de nombreux agriculteurs qui vont exploiter des parcelles sur la commune de Nans-les-Pins mais également sur des communes voisines comme Rougiers et Saint-Maximin. Visuellement on peut observer la continuité des espaces agricoles vers Rougiers à l'est et vers Saint-Maximin au nord-est sur les deux cartes suivantes.



a) Agriculture et Urbanisme

Un zonage agricole du PLU cohérent avec la réalité de terrain

La commune de Nans les Pins a un PLU approuvé en date 13 octobre 2020. La zone agricole du PLU approuvé couvre 911 ha, soit près de 18% de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage règlementaire, la commune compte 683 ha d'espaces agricoles. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage règlementaire du PLU.

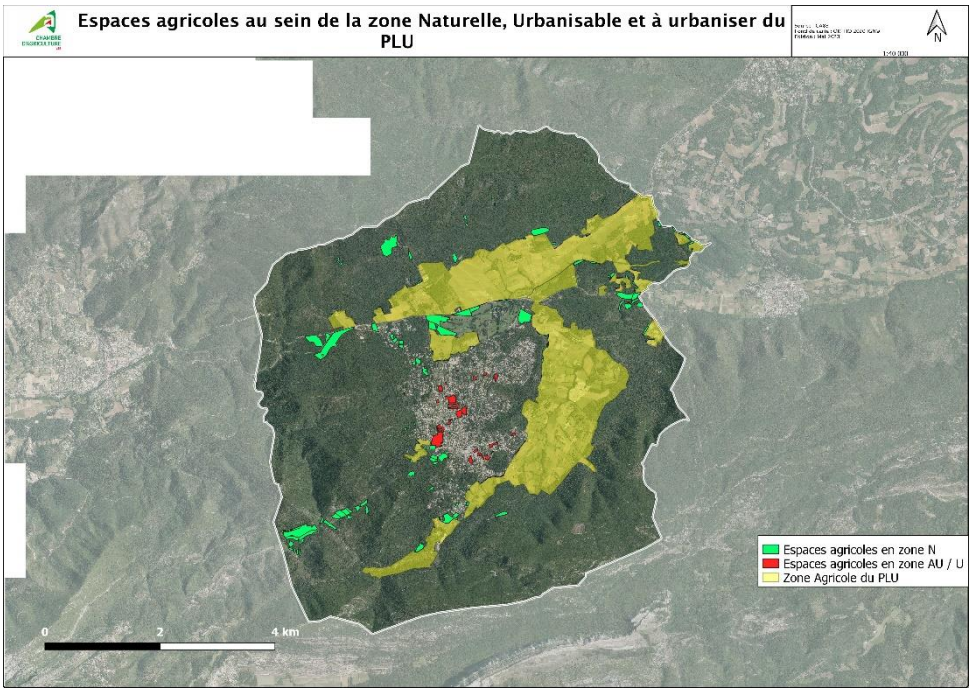
NB : ce travail de numérisation de l'espace agricole a été réalisé à l'échelle de l'ilot cultural avec une photographie aérienne de 2017 ainsi qu'avec le Recensement parcellaire graphique de 2018.

Suite à la superposition des zones agricoles et naturelles du PLU et espace agricole, on note une cohérence de la zone A et N avec la réalité de terrain. Sur les 911 ha de zone agricole, 576 ha, soit 63% de l'espace agricole, ont été identifiés au sein du zonage règlementaire du PLU approuvé (carte suivante). Seulement 3% des espaces agricoles ne se localisent pas dans les zones agricoles et naturelles du PLU.

Près de 335 ha de la zone agricole du PLU n'ont pas été identifiés comme espace agricole. Ceci s'explique par le nombre de parcelles boisées aujourd'hui non exploitées, présentes dans la zone A du PLU. La Zone Agricole est faiblement mitée sur la commune mais une problématique de cabanisation reste présente. Les cours d'eau, ripisylves, chemins, bâti agricole font partie intégrante de la fonctionnalité de la zone agricole, mais pour autant, ils n'ont pas été intégrés à l'analyse de l'espace agricole basée sur les ilots culturaux. De plus, il est à souligner que certains espaces boisés de la zone agricole présentent un potentiel agricole sur lesquels nous reviendront par la suite. A l'inverse, 104 ha d'espace agricole sont localisés hors de la zone agricole du PLU approuvé :

Surface en hectare	Zone Agricole du PLU (A)	Zone Naturelle du PLU (N)	Zones Urbaines du PLU (U ou AU)
Espace Agricole	576	89	15

Une majorité du foncier agricole, hors de la zone agricole, concerne des espaces naturels en continuité de la zone agricole existante. Dans le centre bourg, on relève quelques parcelles agricoles exploitées. Les espaces agricoles de la commune de Nans-les-Pins ont été identifiés dans le SCOT Provence Verte Verdon comme **des espaces à maintenir et valoriser.**


Espaces agricoles au sein de la zone Naturelle, Urbanisable et à urbaniser du PLU
Espaces agricoles en zone N
Espaces agricoles en zone AU / U
Zone Agricole du PLU
0
2
4 km

b) Une agriculture diversifiée

Cette analyse spatiale par filière de production a nécessité au préalable, un travail d'identification à la parcelle des types de production. Les données utilisées proviennent d'une étude de 2018 dans laquelle un travail d'interprétation de la dernière ortho-photo plan disponible (à la date de l'étude l'orthophotographie de 2017) et de données de la PAC (RPG2018). 9 typologies de cultures ont été identifiées :

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

Viticulture AOP Coteaux Varois : parcelles viticoles en Appellation d'Origine Protégée (label de qualité). Il peut s'agir de parcelles plantées ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose.

Oléiculture : surfaces plantées d'oliviers.
Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en orange.

Prairies : parcelles pour le fourrage, ou pouvant faire l'objet ponctuellement de pâture. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert clair.

Culture céréalière et oléoprotéagineux : surfaces relativement importantes occupées annuellement par des céréales, des oléagineux, et des protéagineux.
Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en jaune.

Culture légumière, maraichère et horticole : Cultures légumières, maraichères et horticoles, y compris florales, de plein champ, sous abris ou non.
Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert foncé.

Friches : il s'agit de parcelles incultes mais dont le stade de végétation n'est pas trop avancé.
Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rouge vif.

Arboriculture autre que pépinière. Cartographiquement, cette typologie est représentée en bleu

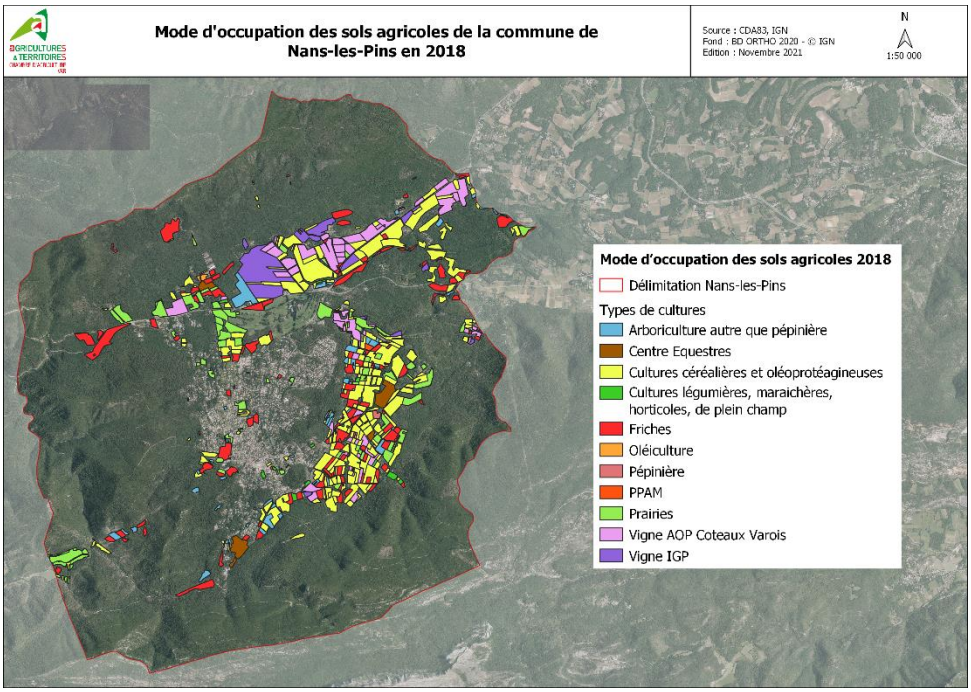
Centre Equestres. Cartographiquement, cette typologie est représentée en marron.

Pépinières. Cartographiquement, cette typologie est représentée par un rose foncé.

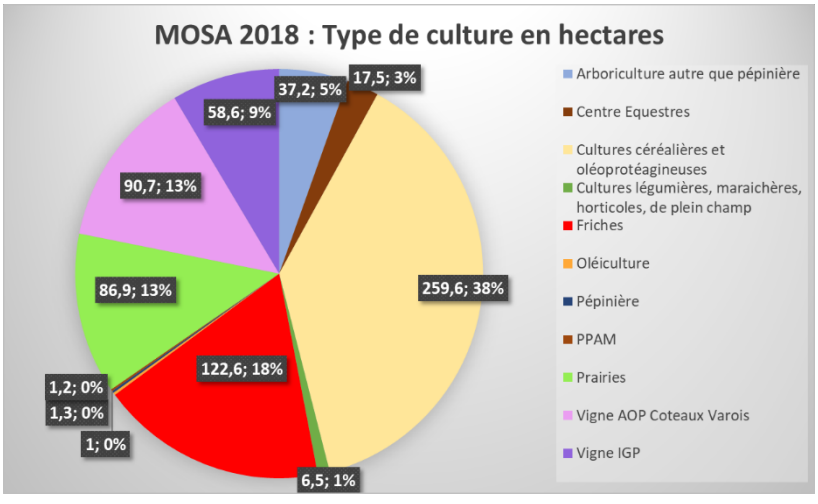
Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales (PPAM). Cartographiquement, cette typologie est représentée par un rouge clair

Cette analyse a mis en évidence que les espaces agricoles sur la commune sont diversifiés. On trouve quatre typologies égales ou supérieures à 100 ha (Viticulture IGP + AOP : 149 ha, Cultures céréalières et oléoprotéagineux 281 ha, Friches : 353 ha et prairies 338 ha). Ce travail d'analyse reste à nuancer en raison de la difficulté à identifier certaines typologies (comme les friches-prairies). De plus ce parcellaire date de 2017-2018, il est possible que certaines disposent d'une nouvelle typologie.

A noter qu'on retrouve de nombreuses activités d'élevage sur la commune de Nans les Pins qui n'apparaissent pas dans cette typologie ou indirectement dans la typologie « prairies » (qui peuvent composer des parcours) et « cultures céréalières et oléoprotéagineux » (qui peuvent être utilisées comme fourrages pour les troupeaux).

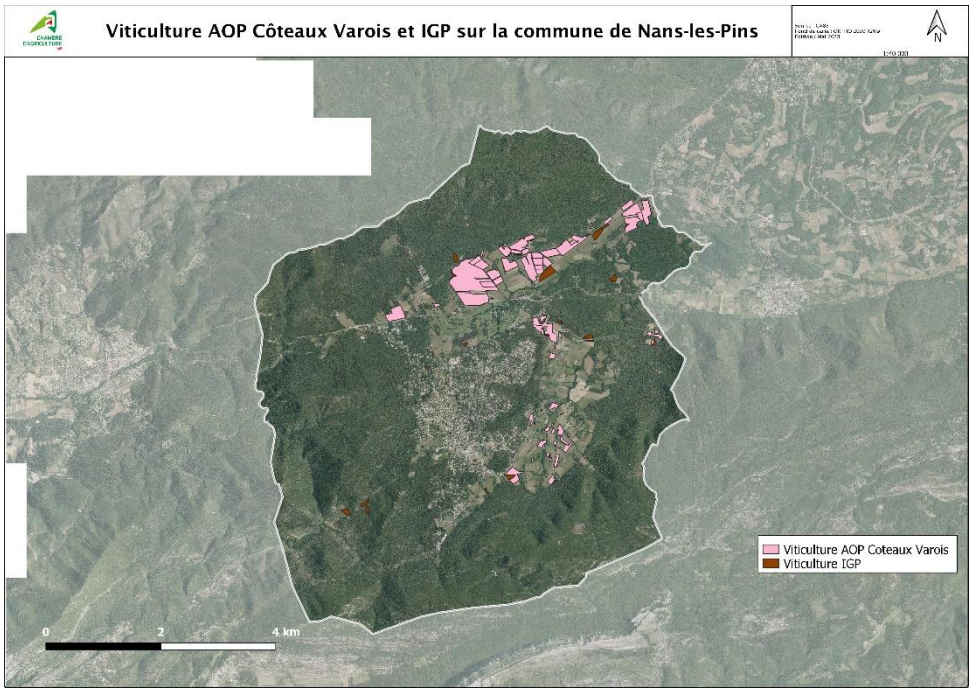


Type de culture	Surface en ha	Surface en % du total
Arboriculture autre que pépinière	37,2	5
Centre Equestres	17,5	3
Cultures céréalières et oléoprotéagineuses	259,6	38
Cultures légumières, maraichères, horticoles, de plein champ	6,5	1
Friches	122,6	18
Oléiculture	1,3	0
Pépinière	1,2	0
PPAM	1	0
Prairies	86,9	13
Vigne AOP Coteaux Varois	90,7	13
Vigne IGP	58,6	9
Total	**683,1**	**100**



La filière viticole qui domine le territoire agricole se sépare en deux typologies :

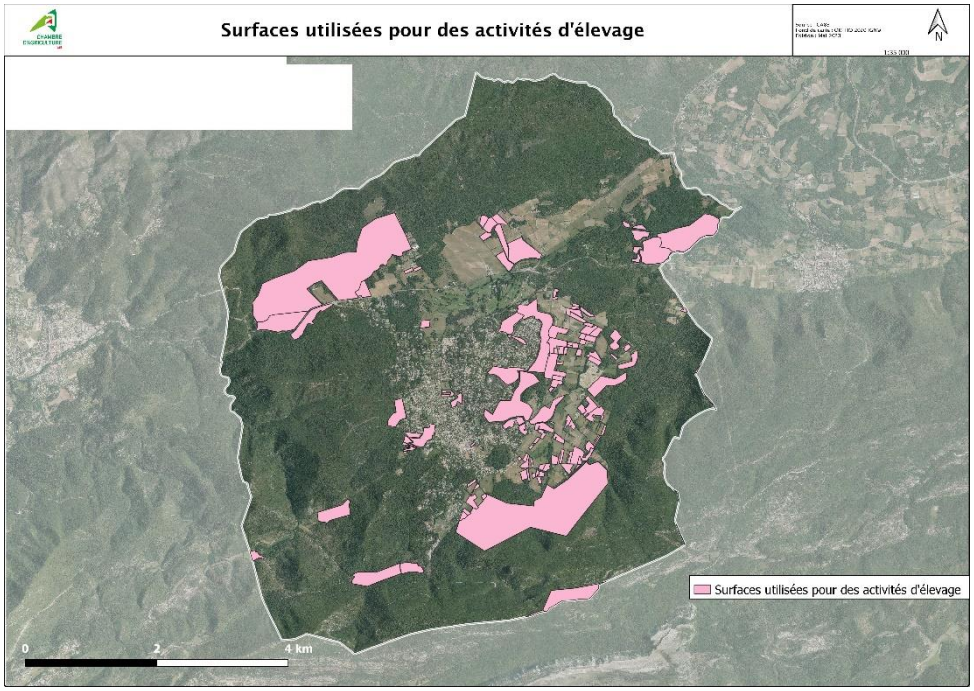
- La viticulture IGP qui représente 58,6 ha sur la commune.
- La viticulture AOP Coteaux Varois qui représentent 90,7 ha.



Les activités pastorales et d'élevage sont également très présentes sur la commune, elles occupent 790 ha du territoire (cette surface intègre des parcelles boisées paturées). Elles se traduisent pas plusieurs types d'occupations des sols : des prairies, des parcelles permettant le developpement de ressources fourragères (sainfoin, ray grass,…). La carte suivante illustre les surfaces utilisées pour des activités d'élevage et déclarées à la PAC en 2021.

La commune concentre de l'élevage

- Apicole ;
- avicole ;
- ovin ;
- bovin ;
- canin ;
- caprin ;
- avicole ;
- équin.



En ce qui concerne les cultures arboricoles, on retrouve majoritairement des oliviers sur la commune
En outre la commune est concernée par de nombreux labels de qualité :

- IGP Méditerrannée (viticole)
- IGP Thym de Provence
- IGP Var (viticole)
- IGP Var Sainte-Baume (viticole)
- IGP Agneau de Sisteron

a) Un potentiel agricole en milieu boisé

La commune de Nans les Pins par sa morphologie, est entourée d'espaces boisés et très vulnérables au risque d'incendie. De nombreux espaces boisés sur la commune présentent un potentiel agricole. Pour certains il s'agit d'anciennes parcelles agricole sur lesquels la forêt a repris le dessus. Différents sites boisés en arboriculture, grandes cultures, oléiculture, en viticulture IGP, en AOP coteaux varois et en maraîchage ont été étudiés pour connaitre leurs potentiels.

Pour analyser ces secteurs, différentes informations ont été recueillies :

- Zonage du document d'urbanisme ;
- Aire AOP Coteaux Varois (Source : INAO) ;
- Enjeux environnementaux.

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

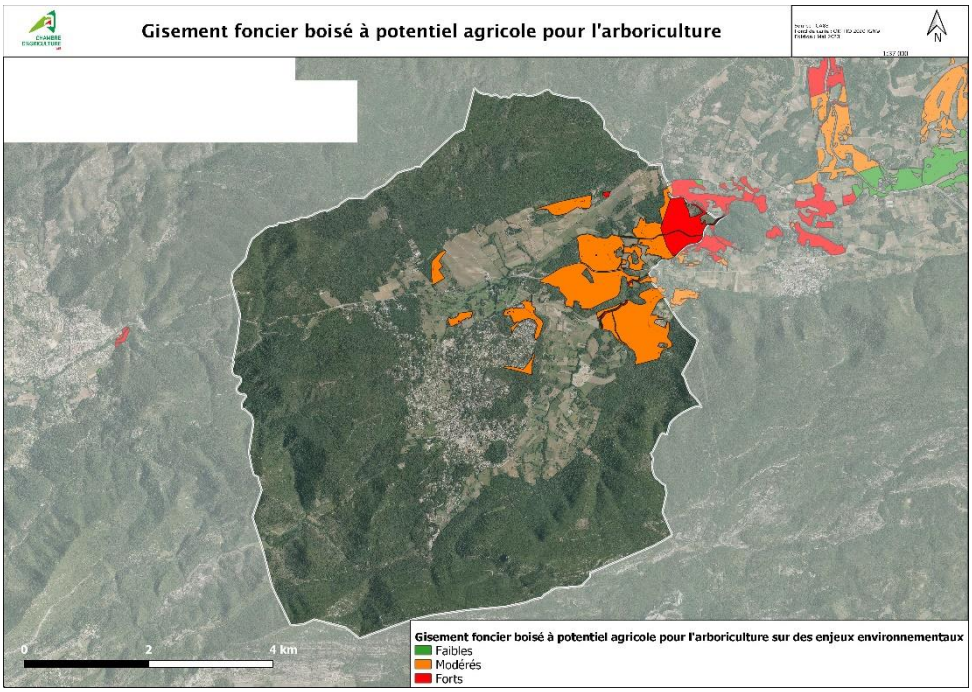
En effet, si une parcelle est boisée depuis moins de 30 ans, les contraintes relatives à l'autorisation de défrichement et à la « taxe/compensation défrichement » (taxe de 5 000€/ha minimum) ne sont pas applicables. De plus, il est important de connaitre les enjeux environnementaux afin de savoir si des études environnementales seront à conduire en cas de demande de défrichement. D'après la cartographie de la DDTM, nous savons que toute la zone est susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement.

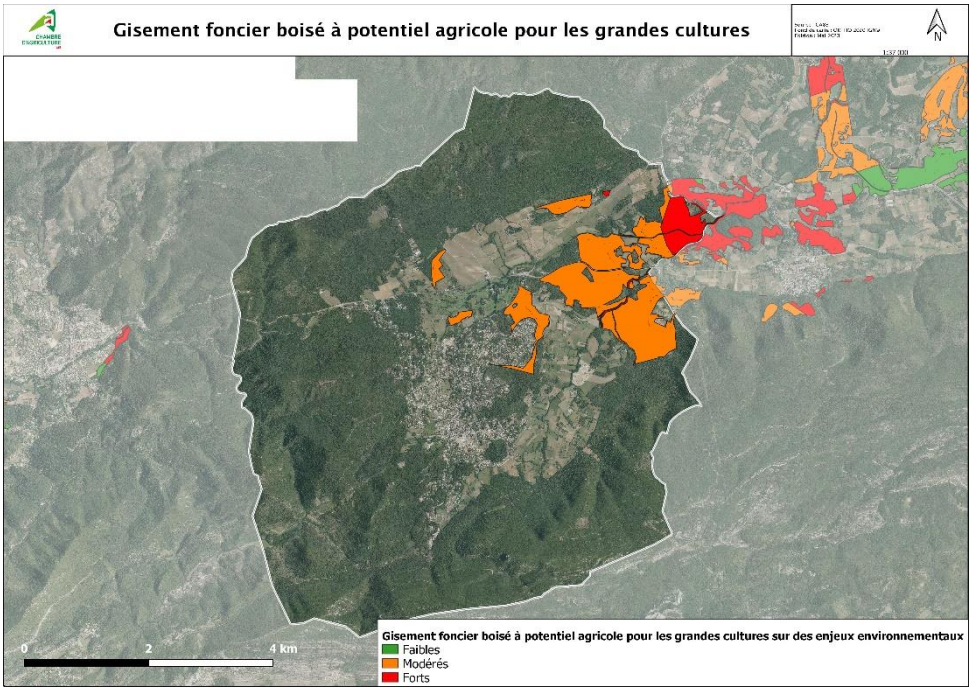
Sur la commune, nous avons identifié le gisement foncier boisé à potentiel agricole. Il s'agit d'espaces boisés en zone naturelle présentant des intérêts agricoles. Pour construire cette cartographie nous avons dans le cadre du **Plan de Reconquête Agricole varois** (Projet porté par la Chambre d'Agriculture du var et la Préfecture du Var), échangé avec les différentes filières agricoles du territoire afin d'obtenir les critères culturaux propres à chaque filière, éléments que nous avons intégré dans nos traitements afin d'obtenir les espaces boisés à potentiel agricole.
Ainsi chaque filière dispose d'une cartographie qui lui est propre, cette donnée géographique a été enrichie à l'aide d'échanges avec la DDTM et la DREAL, à travers une dimension environnementale. En effet, le gisement foncier boisé à potentiel agricole a été croisée avec les enjeux environnementaux présents, ainsi nous avons donc distingué dans notre cartographie le gisement foncier boisé à potentiel agricole selon trois niveaux d'exigence environnementale (faible, modérée et forte), classification qui peut orienter les porteurs de projets de reconquête vers des espaces où les chances de concrétisation du projet seront plus élevées.

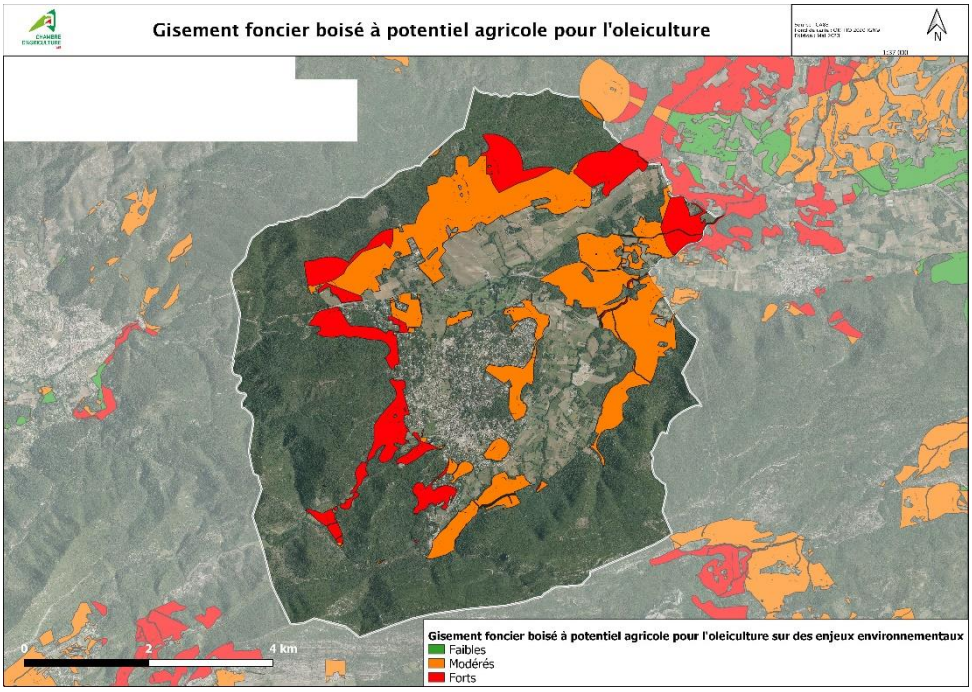
La commune est concernée par un niveau d'exigences environnementales :

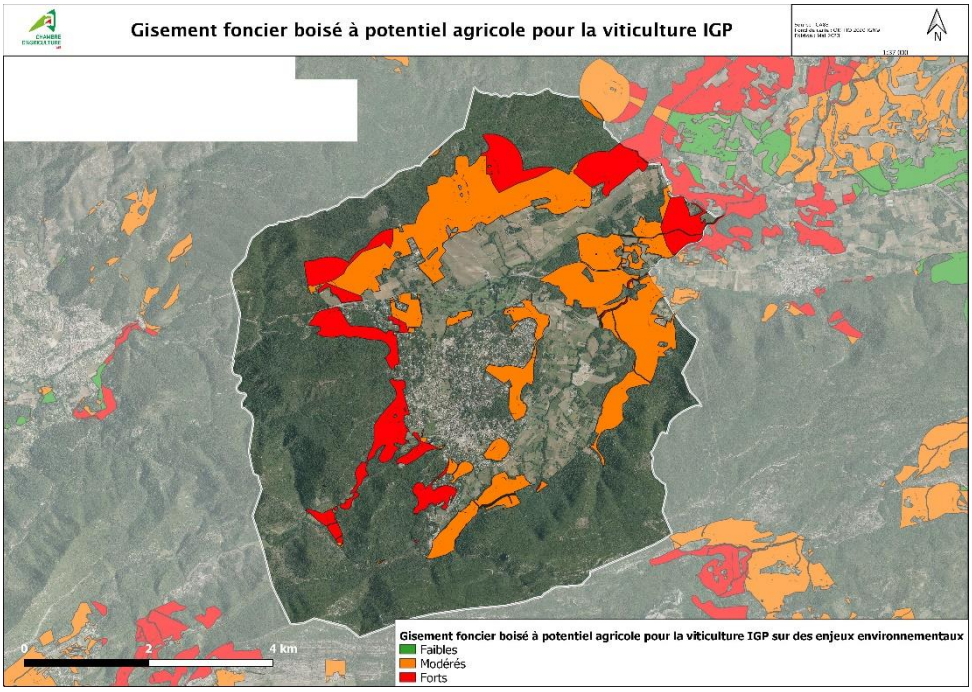
- **Exigences environnementales « modérées » :** Ces secteurs peuvent être intéressants pour y mener des projets de reconquête. Les chances de concrétisation du projet seront moins élevées que dans les zones avec des exigences environnementales « faibles », il est possible que les projets dans ces zones nécessitent des études / diagnostics environnementaux sur les impacts générés.

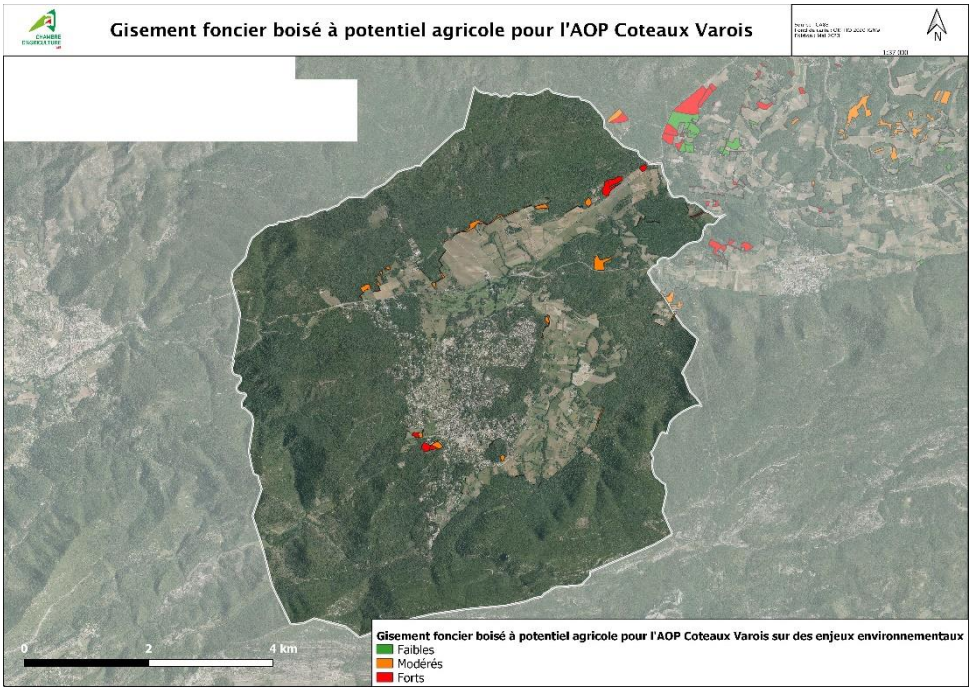
Au regard des cartes suivantes, la commune de Nans les Pins dispose d'un gisement foncier boisé à potentiel important pour plusieurs filières notamment l'oléiculture, le sylvopastoralisme et les plantes aromatiques à les plantes à parfum et médicinales (cartographie suivantes).

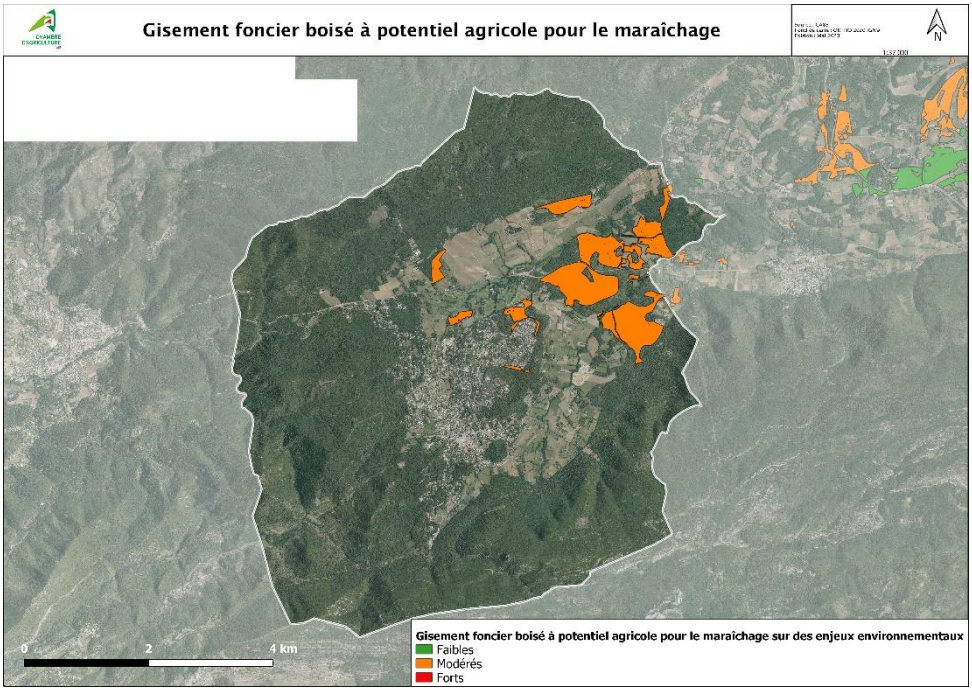

Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'arboriculture
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'arboriculture sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts


Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour les grandes cultures
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour les grandes cultures sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts


Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'oleiculture
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'oleiculture sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts


Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour la viticulture IGP
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour la viticulture IGP sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts


Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'AOP Coteaux Varois
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'AOP Coteaux Varois sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts


Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour le maraîchage
0
2
4 km
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour le maraîchage sur des enjeux environnementaux
Faibles
Modérés
Forts

2- Le marché foncier

Objectifs et moyens

Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune des indicateurs pour une meilleure connaissance du foncier sur leur territoire.
Pour ce porter-à-connaissance, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- Les dynamiques du marché foncier rural (agricole et péri-urbain)
- L'importance d'une régulation du marché et d'une préservation du foncier agricole

Pour ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et cartographies, à l'échelle communale ou intercommunale, et à l'échelle des parcelles agricoles locales, pour observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens. L'on se fera ainsi une culture sur d'éventuels atouts ou freins liés au foncier en vue d'intervenir sur les secteurs agricoles. Des quid méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-dessous (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.

La SAFER, en lien avec ses missions, a accès à plusieurs sources de données qu'elle a compilées et retravaillées ici.



Les moyens

La Base « Marché Foncier » de la SAFER PACA

La SAFER PACA dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire.
Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport au territoire voisin, à son département ou à la région.

La Base « Géomarché Foncier » de la SAFER PACA

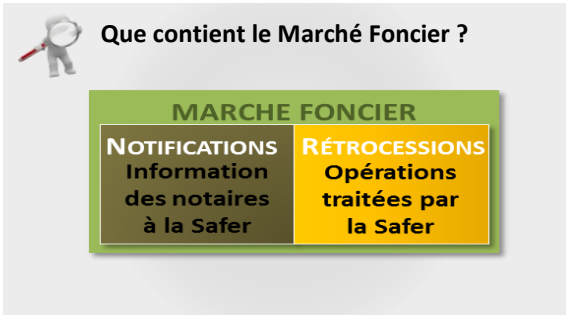
De plus, la SAFER PACA est forte de son réseau de conseillers fonciers, présents sur l'ensemble du territoire régional, et qui éclairent de leur expertise de terrain les statistiques utilisées ici. Nous nous servons de ce dire d'experts pour les notions de prix notamment au travers des GéoMarchés fonciers.

Dynamiques du Marché Foncier entre 2012 et 2021

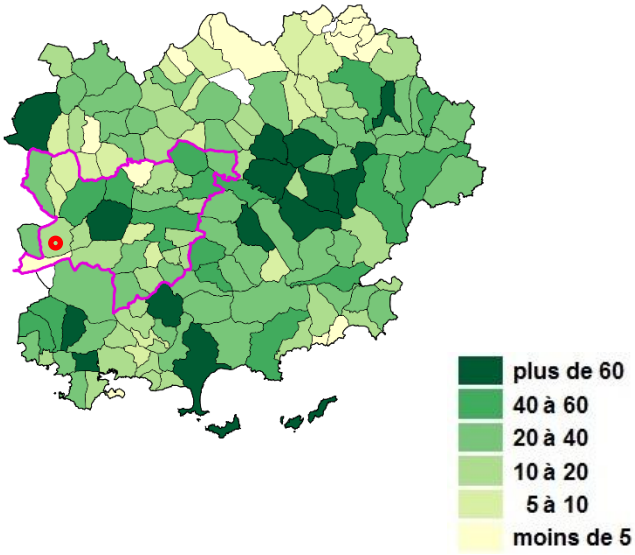
La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire. Après avoir analysé le marché foncier sur la commune, on étudiera une segmentation de ce marché puis une catégorisation des acheteurs, avec notamment les interventions de la SAFER PACA.

Un marché foncier rural très animé sur Nans-les-Pins

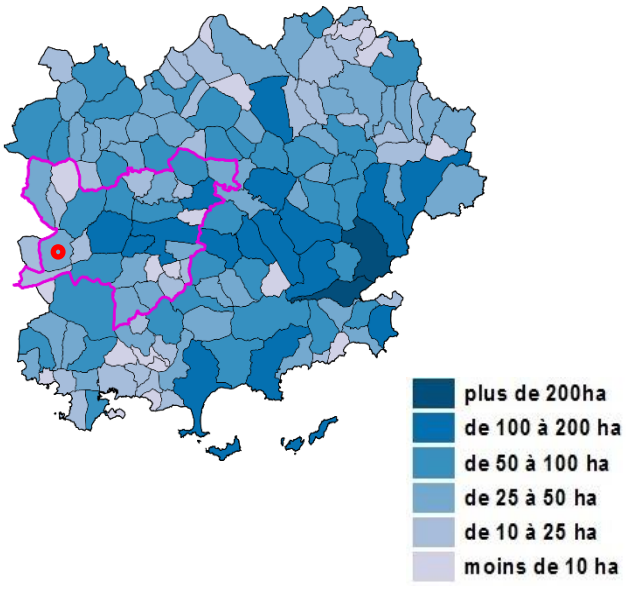
Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA c'est-à-dire les transactions notifiées par les notaires à la SAFER PACA et les transactions que la SAFER PACA accompagne. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, de 2012 à 2021.



Nombre moyen de ventes par an, par commune entre 2012 et 2021



Surface moyenne vendue par an, par commune entre 2012 et 2021



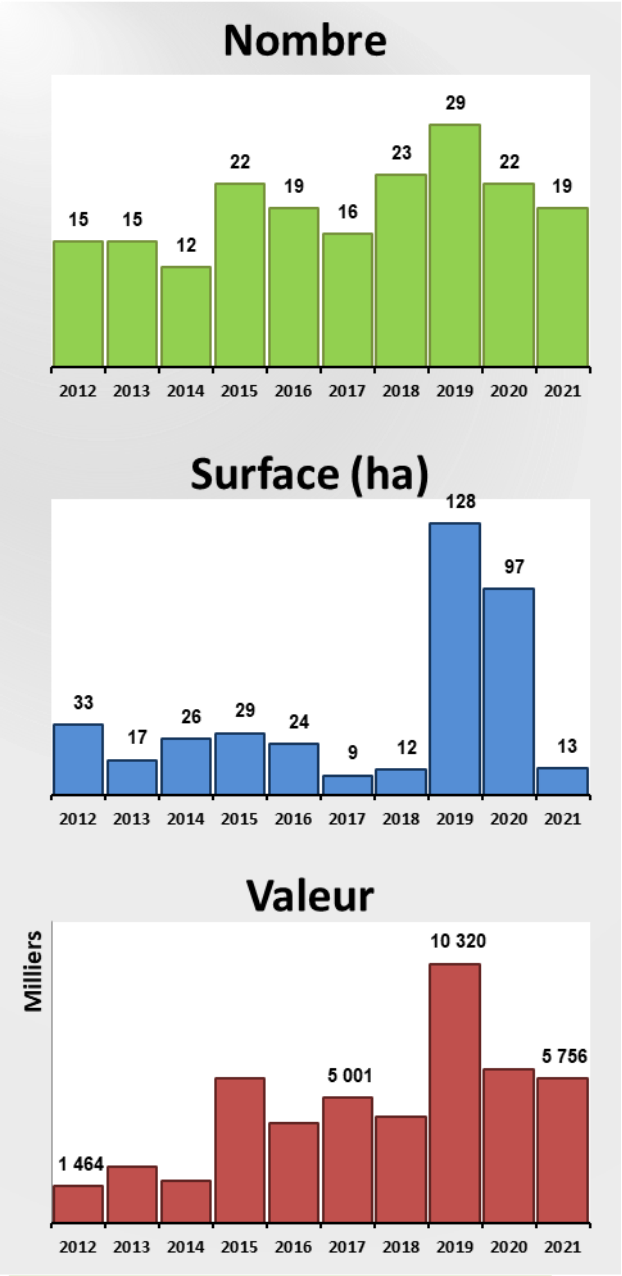
On enregistre sur Nans-les-Pins (●) un nombre moyen de transactions. Dans le département le plus dynamique de la région, Nans-les-Pins enregistre 19 ventes par an en moyenne, ce qui correspond au bas de la fourchette du Var mais qui n'est pas le plus bas de la Communauté d'agglomérations de la Provence Verte.

Sur ces dix dernières années, le marché sur Nans-les-Pins a oscillé entre 12 ventes en 2014 et 29 en 2019. La moyenne est de 19 ventes par an.

En termes de surfaces, les fluctuations sont toujours beaucoup plus importantes d'une année à l'autre au gré de la libération ou non de grandes propriétés. En 10 ans, on a donc vu une année faible avec 9 ha en 2017 et des années plus fortes avec, par exemple, 128 ha en 2020 ou 97 en 2020. Ce sont 39 ha par an, en moyenne, qui se vendent sur la commune (20 ha si on enlève les 2 années exceptionnelles).

En valeurs, les volumes échangés sont variables d'une année sur l'autre aussi. Cependant, on note leur augmentation à partir de 2015. Cette croissance peut s'expliquer en partie par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14/10/2014. Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, le nouvel article L 141-1-1 du CRPM étend l'information des SAFER à « *toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L. 141-1 situés dans leur ressort* ». En clair, cela signifie que toute mutation (vente, échange, apport en société, donation, cession de parts, usufruit, nue-propriété, etc…) portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières doit-être notifiée à la SAFER.

Marché foncier par année



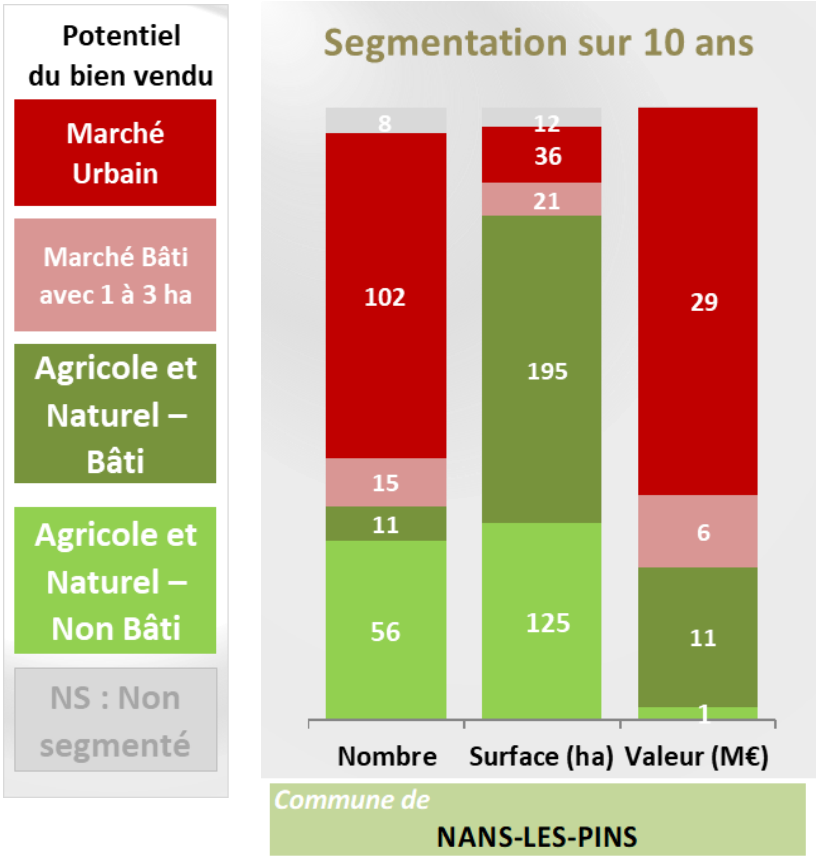
Commune de
NANS-LES-PINS

Les conséquences de cette loi se font notamment sentir sur le marché des propriétés bâties. Or, dans le département du Var, l'immobilier a atteint des prix importants. On comprend donc l'augmentation des volumes échangés dans les nouveaux marchés enregistrés par la SAFER PACA.
Le marché notifié pouvant contenir des ventes de types plutôt variés, notamment résidentielles ou de terrains à bâtir, il nous apparaît important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations aux caractéristiques urbaines.

Sur Nans-les-Pins, le marché rural est péri-urbain, équilibré entre l'urbain et l'agricole/naturel en nombre de ventes mais dominé par les surfaces naturelles et agricoles vendues

Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et aux prix pratiqués.
La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert de ses conseillers foncier (cf. chapitre sur les GéoMarchés en page 40).
Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment et un cinquième segment « Hors catégorie » :

- **Marché Urbain** : ici, on regroupe *les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions* et *les espaces de loisirs*. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui, vu leur prix, vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.
- **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, avec un usage agricole ou forestier, présent ou passé.
- **Agricole et Naturel – Bâti :** une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.
- **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés (Voir en page 40) fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.
- **Hors catégorie** : les informations au moment de la vente ne permettent pas de la classer dans un des 4 segments précédents. S'ajoute également à cette catégorie, toutes les ventes de lots de copropriétés bâties.

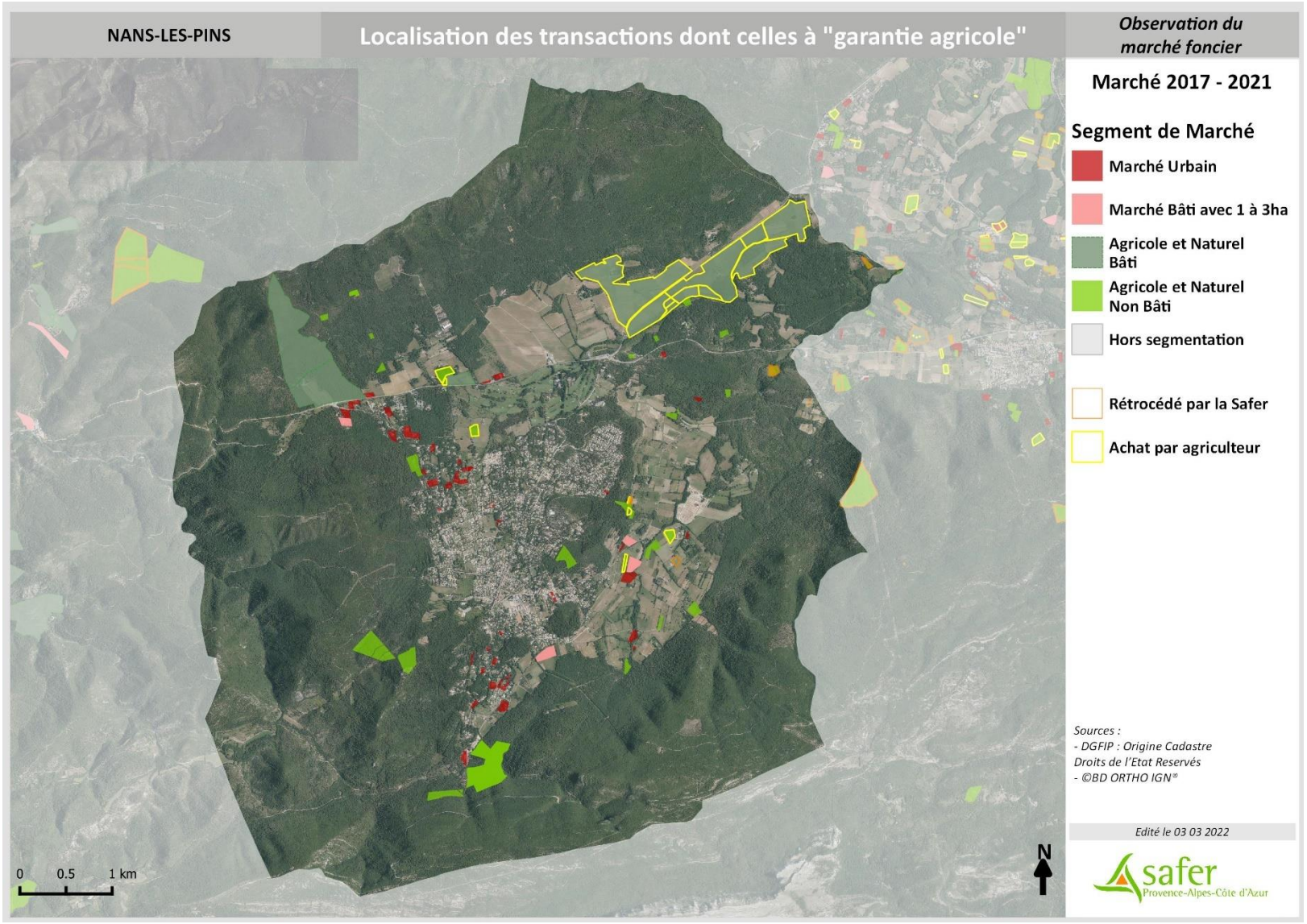


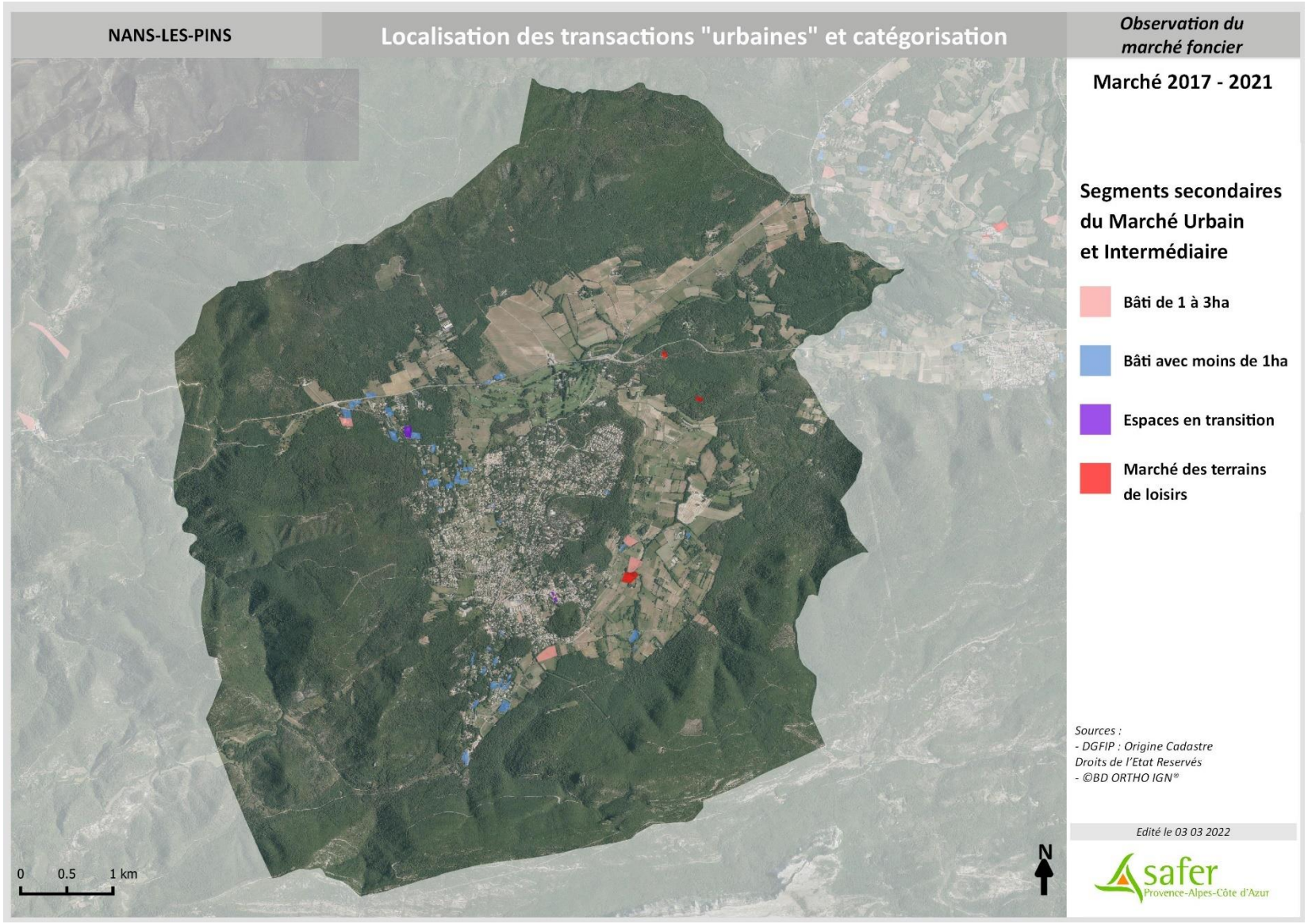
Le marché nansais présente les caractéristiques d'un marché foncier périurbain. Le marché est mixte, avec les ventes à dominante urbaine (102 ventes soit 53%) majoritaires en nombre tandis que les vente à dominante agricole ou naturelle (11 avec bâti ou 56 sans bâti) sont majoritaires en surfaces vendues avec respectivement 195 ha (50%) et 125 ha (32%), pour un total de 320 ha (82%) du marché enregistré. Le marché est très influencé par l'urbain mais le territoire est tout de même occupé par des ventes agricoles ou forestières.

On observe de nombreuses ventes qui contiennent des constructions. Notons de plus que le marché hybride rajoute une dimension périurbaine supplémentaire au marché de Nans-les-Pins : les 15 ventes – avec en moyenne un lot de 14 000 m² pour 367 100 € – sont constituées de bâtis vendus avec 1 à 3 ha à des non-agriculteurs et semblent être à caractère résidentiel.

La première carte ci-dessous permet de localiser les ventes des 5 dernières années en fonction de l'acquéreur agricole et en fonction de la segmentation. On retrouve le caractère mixte et périurbain du marché. Les ventes à caractère urbain se situent autour des zones déjà construites ou avec du mitage.

La carte suivante résulte d'une sous-segmentation du marché urbain. On y mesure ce que l'on appelle la consommation cachée car on y distingue les parcelles vendues sans construction mais à des prix en dehors des références agricoles ou forestières et de la logique économique agricole ( ) ou alors les ventes au prix du constructible ou du futur constructible ( ). Ces parcelles ne sont pas encore détournées de leur usage agricole mais elles en ont quitté le marché. Si cette consommation cachée est faible sur Nans-les-Pins, elle s'inscrit tout de même dans un phénomène régional, comme nous le détaillons dans l'annexe de ce rapport avec une étude sur l'évolution urbaine en PACA.

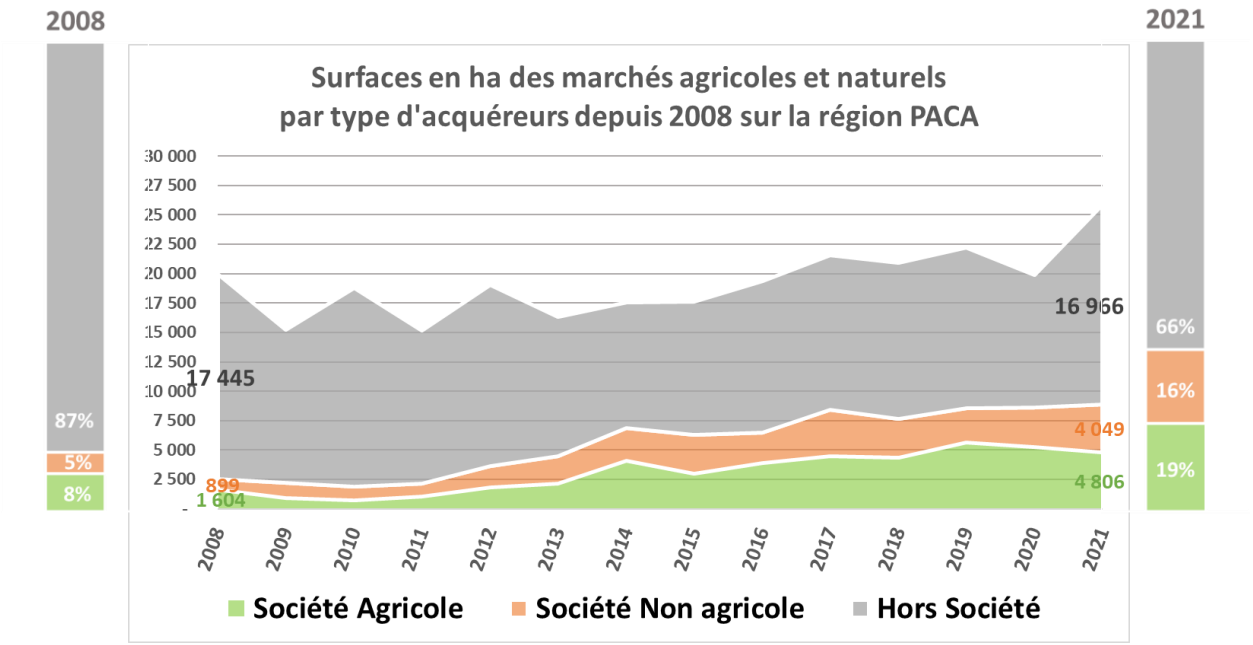

NANS-LES-PINS
Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"
Observation du marché foncier
Marché 2017 - 2021
Segment de Marché
Marché Urbain
Marché Bâti avec 1 à 3ha
Agricole et Naturel Bâti
Agricole et Naturel Non Bâti
Hors segmentation
Rétrocédé par la Safer
Achat par agriculteur
Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre Droits de l'Etat Reservés
- ©BD ORTHO IGN®
Edité le 03 03 2022
safer Provence-Alpes-Côte d'Azur
0 0.5 1 km
N


NANS-LES-PINS
Localisation des transactions "urbaines" et catégorisation
Observation du marché foncier
Marché 2017 - 2021
Segments secondaires du Marché Urbain et Intermédiaire
Bâti de 1 à 3ha
Bâti avec moins de 1ha
Espaces en transition
Marché des terrains de loisirs
Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Reservés
- ©BD ORTHO IGN®
Edité le 03 03 2022
safer Provence-Alpes-Côte d'Azur
0 0.5 1 km
N

Approche sur les types d'acquéreurs positionnés sur le marché régional et local

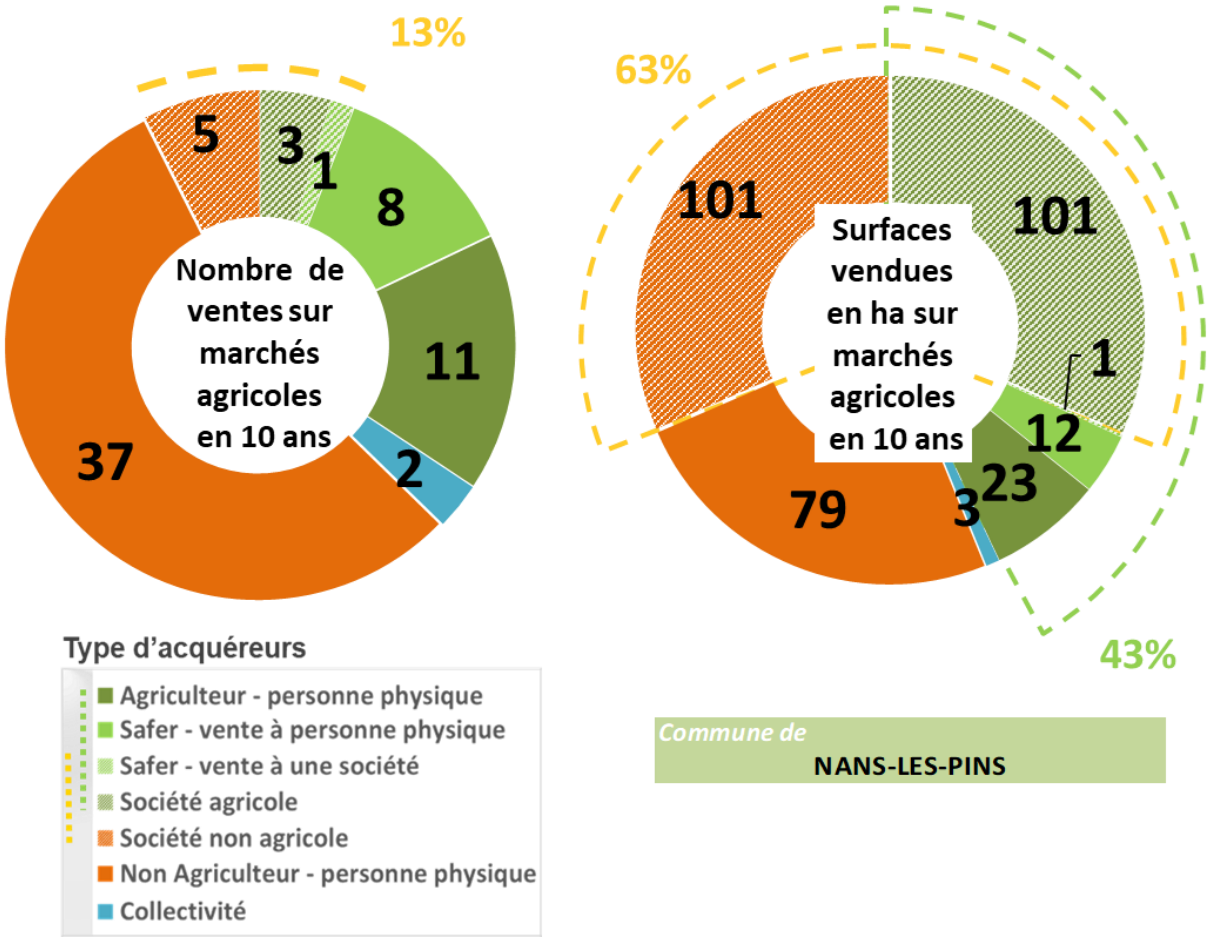
Lors de la décennie 2010, des évolutions notables ont été observées sur la typologie des acquéreurs se positionnant à l'achat sur des biens agricoles. C'est à l'échelle de la région que le phénomène est le plus visible. En qualifiant les acquéreurs en 3 catégories, on voit très bien qu'entre 2008 et 2021, les acquisitions sous forme sociétaire ont gagné beaucoup de terrain par rapport aux acquisitions sous d'autres formes (personne physique). Cette part est passée de 13% à 40% en 2020 puis 35% en 2021 due à la très forte augmentation du marché globale. Ainsi, en 2008, 2 503 ha de foncier agricole ou naturel étaient acquis par des sociétés, contre 8 855 ha, 14 ans plus tard.

Dans ce chiffrage, on voit que les sociétés de type agricole (GFA, SCEA, GAEC…) restent majoritaires avec 19% du total, mais les sociétés non agricoles ont connu la même envolée (16% en 2021). Ce phénomène sociétaire amorcé en 2012 s'est très vite imposé et en 2014, on était proche de la répartition du marché actuel. Le monde agricole a donc fait sa mue en changeant de visage.

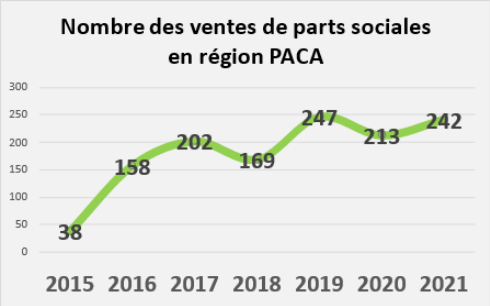


A Nans-les-Pins, les acquéreurs sous forme sociétaire majoritaires en surface agricole

A Nans-les-Pins, sur 10 ans de marché, on observe que 13% des achats, représentant 63% des surfaces des marchés agricoles et naturels, ont été réalisés par des acquéreurs sous forme sociétaire. Sur ces 203 ha acquis par des sociétés, 1 sur 2 l'est par une société agricole (102 ha). La garantie de continuité agricole n'est pas moindre avec une société sans objet agricole mais on peut plus en douter. Sur cette notion de garantie agricole, 43% (137 ha) des surfaces sont acquises par un acteur agricole, soit en tant que personne physique, soit en tant que personne morale, avec l'intermédiaire de la SAFER ou non. Il y a une nette pression de non-agriculteurs sur le marché rural de Nans-les-Pins.

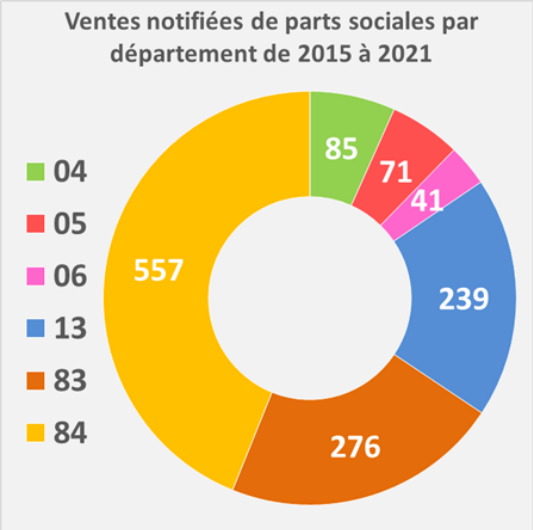


Pourquoi observer la répartition entre acquéreur « personne physique » et société ? Un enjeu de régulation



Avec 40% des surfaces vendues en région qui le sont par des sociétés, le foncier échappe progressivement aux personnes physiques. Ce phénomène pourrait être anodin, mais il est assez problématique au niveau national et régional. En effet, on observe de plus en plus de propriétés qui s'échangent par la vente de parts sociales (le foncier est alors dans les actifs de la société, mais n'est pas vendu en tant que tel puisque c'est la société qui fait l'objet d'un changement de propriétaire). Il s'agit souvent au final de ventes en famille avec 100% des parts vendues. Cependant, on voit croitre le nombre de ventes partielles avec 96 ou 97% des parts, empêchant ainsi à la SAFER d'intervenir pour réguler le marché.

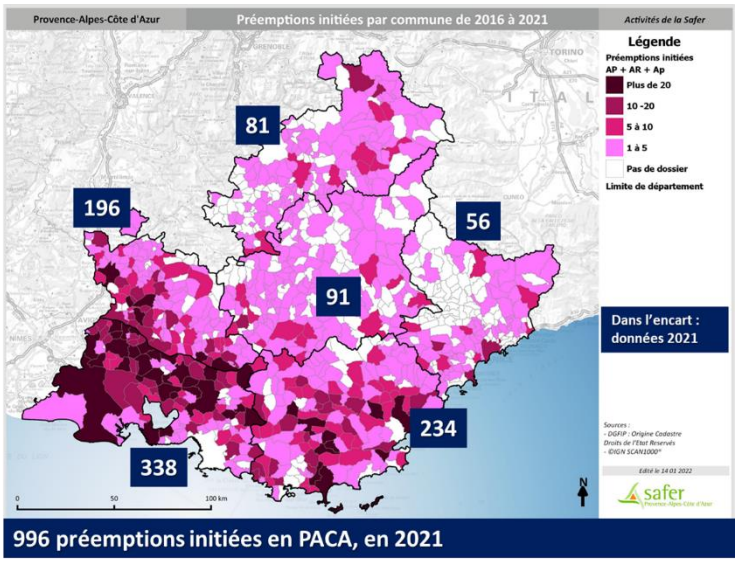
Depuis 2015, les sociétés doivent informer la SAFER de ces ventes de parts sociales mais, en cas de vente partielle, cela reste purement informatif. Pour reprendre pied et pour pouvoir peser sur le marché, en évitant de voir de nouveaux cas emblématiques se multiplier (exemple : la vente de 1 600 ha de terres, à un conglomérat chinois, dans le Berry échappant à tout contrôle), un texte de loi[1] a été voté. Il permettra aux SAFER – une fois les décrets d'application signés – de préempter sur ces ventes partielles de parts sociales. A l'heure de l'élaboration de nombreux Programmes Alimentaires Territoriaux, la question de la maîtrise des terres pour un maximum d'autonomie alimentaire met au cœur la question de la maîtrise foncière. Ces nouvelles règles seraient un moyen pour les agriculteurs et les collectivités de maintenir leurs options sur le devenir des terres.



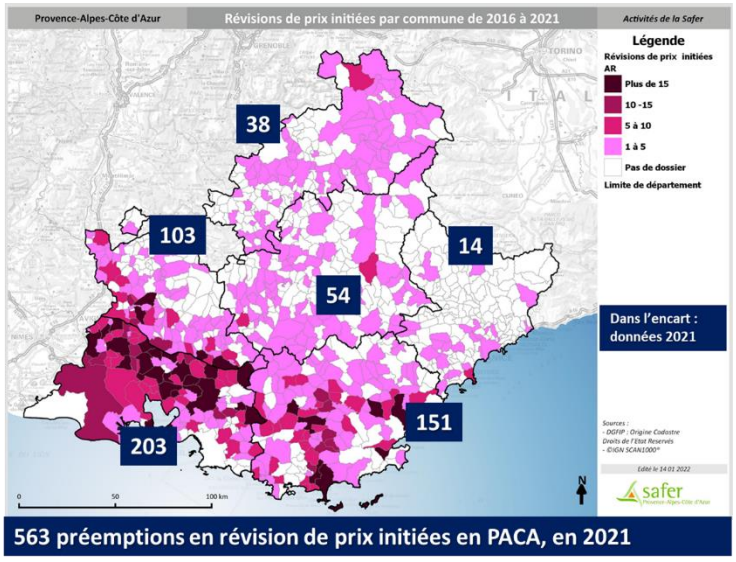
[1] Il s'agit du texte de loi « Sempastous » défendu par le député du même nom

Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans.

Si la régulation du marché sociétaire sur les terres n'est pas encore totalement acquise par la SAFER (on attend beaucoup de la mise en pratique de la loi Sempastous), cette dernière dispose néamoins de moyens d'actions qui se sont renforcés au fil du temps, depuis sa création dans les années 1960. En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, comme dans toutes les régions en France, les SAFER sont très présentes sur leurs marchés agricoles par des acquisitions « à l'amiable ». Mais, dans un contexte de marché très tendu, où les acteurs non agricoles sont nombreux à spéculer sur les terres, la notion d'amiable n'est pas toujours suffisante pour capter le foncier et la SAFER PACA peut alors faire usage de ses droits de préemption pour réguler le marché.



996 préemptions initiées en PACA, en 2021



563 préemptions en révision de prix initiées en PACA, en 2021

La SAFER PACA est ainsi la première de France en matière de régulation foncière avec trois départements (Bouches du Rhône, Var et Vaucluse) où le nombre de dossiers initiés pour des préemptions dépassent largement 200, voire 300 par département en 2021.

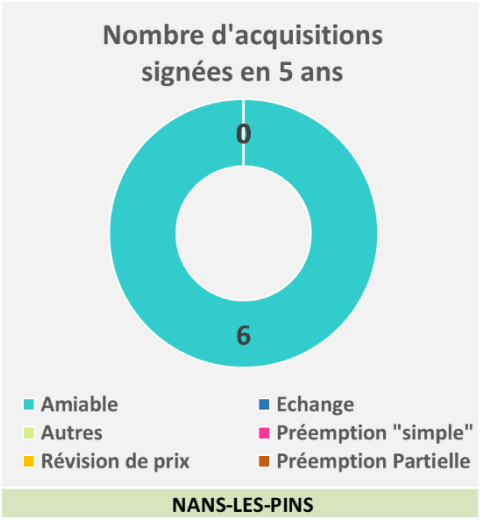
Sur la région, l'année 2021 a donc vu un maximum historique avec 996 dossiers initiés pour des préemptions (sur un total de 2153 en ajoutant les dossiers à l'amiable).

Attention cependant à ne pas croire que les préemptions représentent 46 % des opérations… En effet, toutes les préemptions initiées ne sont pas nécessairement signées ! Et même de moins en moins en proportion, car ce sont les préemptions avec révision de prix, au nombre de 563 en 2021, qui sont de plus en plus activées pour réguler le marché. Or ces contre-propositions de prix entraînent, dans la majorité des cas, un retrait du bien de la vente par le vendeur. La vente ne se fait pas et la référence de prix trop élevée au regard du marché n'est pas validée.

Aux préemptions « simples » et celles en contre-proposition de prix, s'ajoute dorénavant la préemption partielle. C'est pourquoi, nous parlons ici de manière peut-être un peu abusive, des «droits de préemption de la SAFER ». Cette troisième possibilité signifie que sur un bien à vocation agricole ou mixte, la SAFER a possibilité de demander à préempter une partie d'un bien vendu (seulement les terres par exemple). Dans les faits, le propriétaire peut alors demander à la SAFER qu'elle acquière la

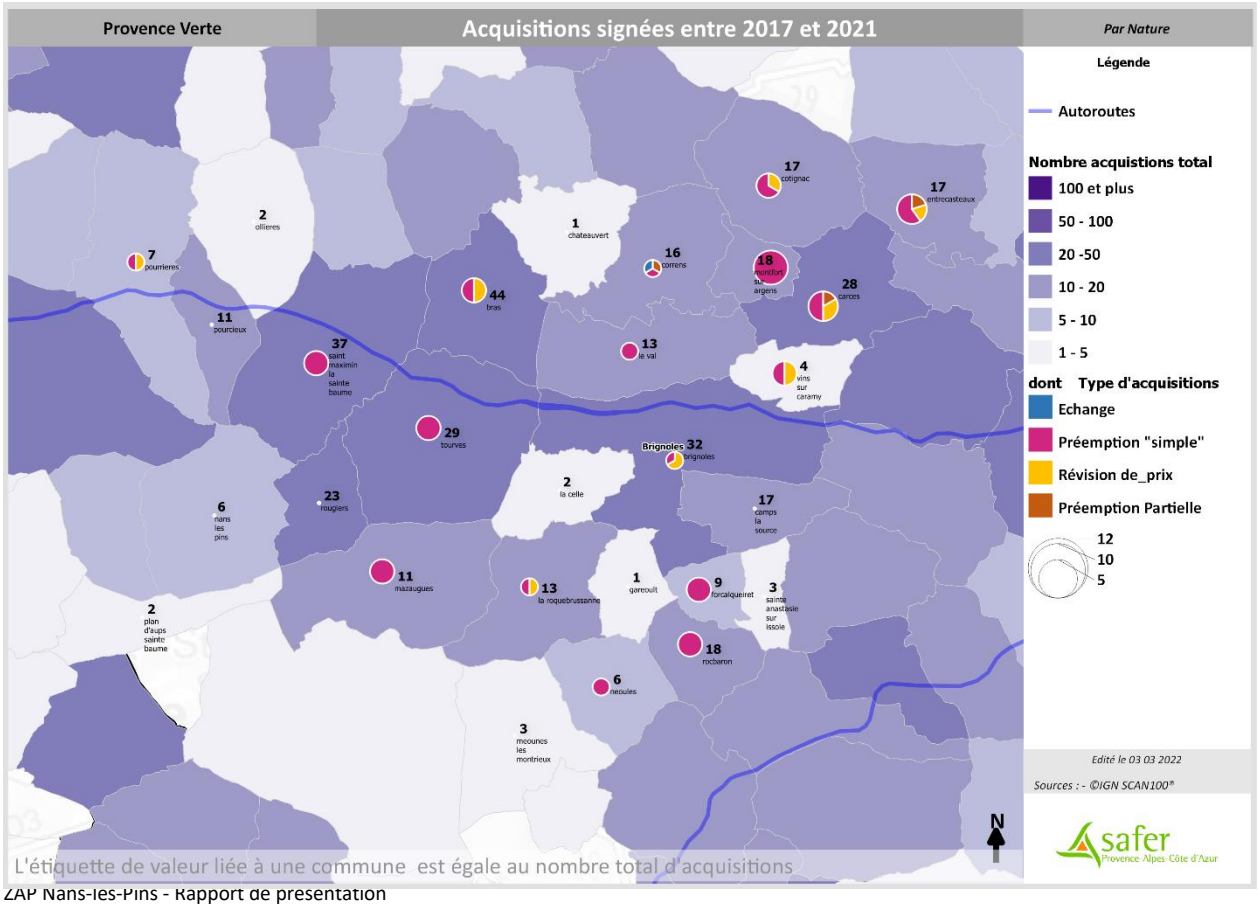
totalité du bien. Mais dans bien des cas, le dialogue peut s'établir et c'est donc un bon moyen pour envisager le devenir des terrains.
Dans une région où plus d'une vente de terrains agricoles et naturels sur deux contient des bâtiments, cette prérogative peut apporter des réponses à la captation des terres par des non agriculteurs.

Zoom sur les interventions de la SAFER sur le marché nansais

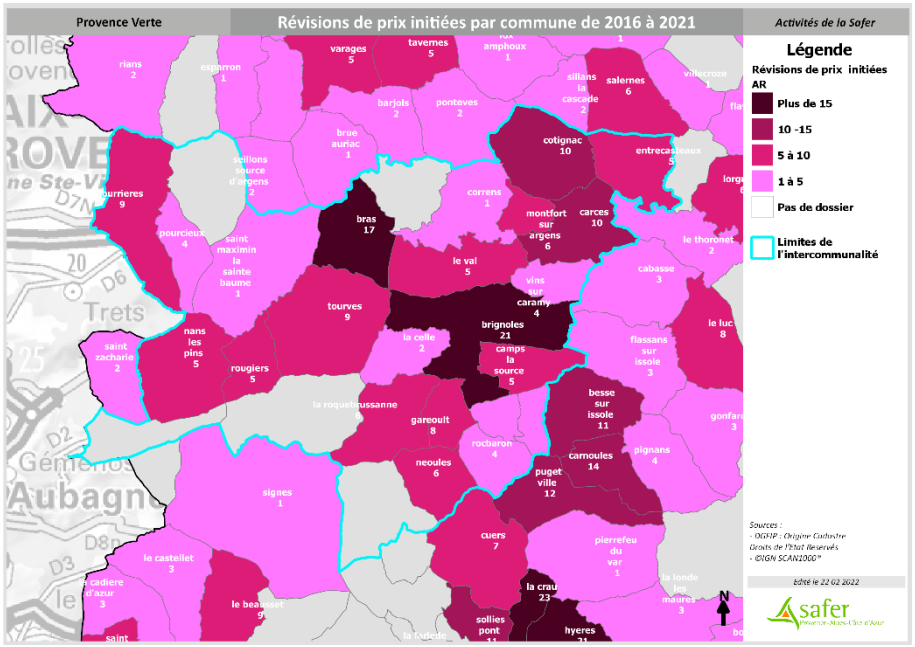


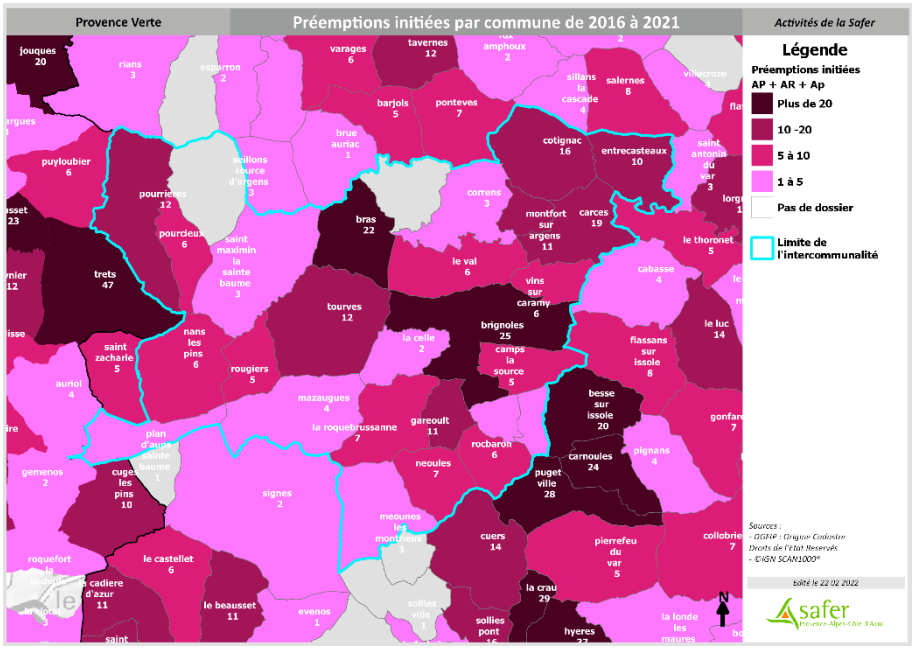
Depuis 5 ans (2017 – 2021) à Nans-les-Pins, la SAFER a su être présente sur 6 opérations d'acquisitions signées. Elles se sont toutes déroulées « à l'amiable ».
Ici, on ne chiffre que les dossiers signés, c'est-à-dire ceux pour lesquels la SAFER a pu devenir propriétaire en vue d'une ou plusieurs rétrocessions à venir. Ainsi, il n'y a aucun dossiers signés suite à préemption.

La carte ci-dessous permet de comparer Nans-les-Pins avec ses voisines de la communauté d'agglomération.
Sur ces constats, pour bien mesurer le rôle de régulation des marchés, nous vous proposons maintenant d'observer les dossiers de préemptions initiées (et pas forcément signés) depuis 6 ans.
On observe donc que la SAFER a initié 6 préemptions depuis 6 ans. Comme il n'y a eu aucune préemption signée, on mesure alors son travail de régulation invisible avec ses actions qui aboutissent à un retrait de vente ou éventuellement à une reprise à l'amiable pour mieux peser sur le marché.



Sur les 5 préemptions initiées avec contre-proposition de prix sur Nans-les-Pins, aucune n'a abouti sinon à un retrait des biens de la vente.
La connaissance du prix des terres est donc essentielle pour réguler le marché…





Notion de prix : les GéoMarchés Fonciers

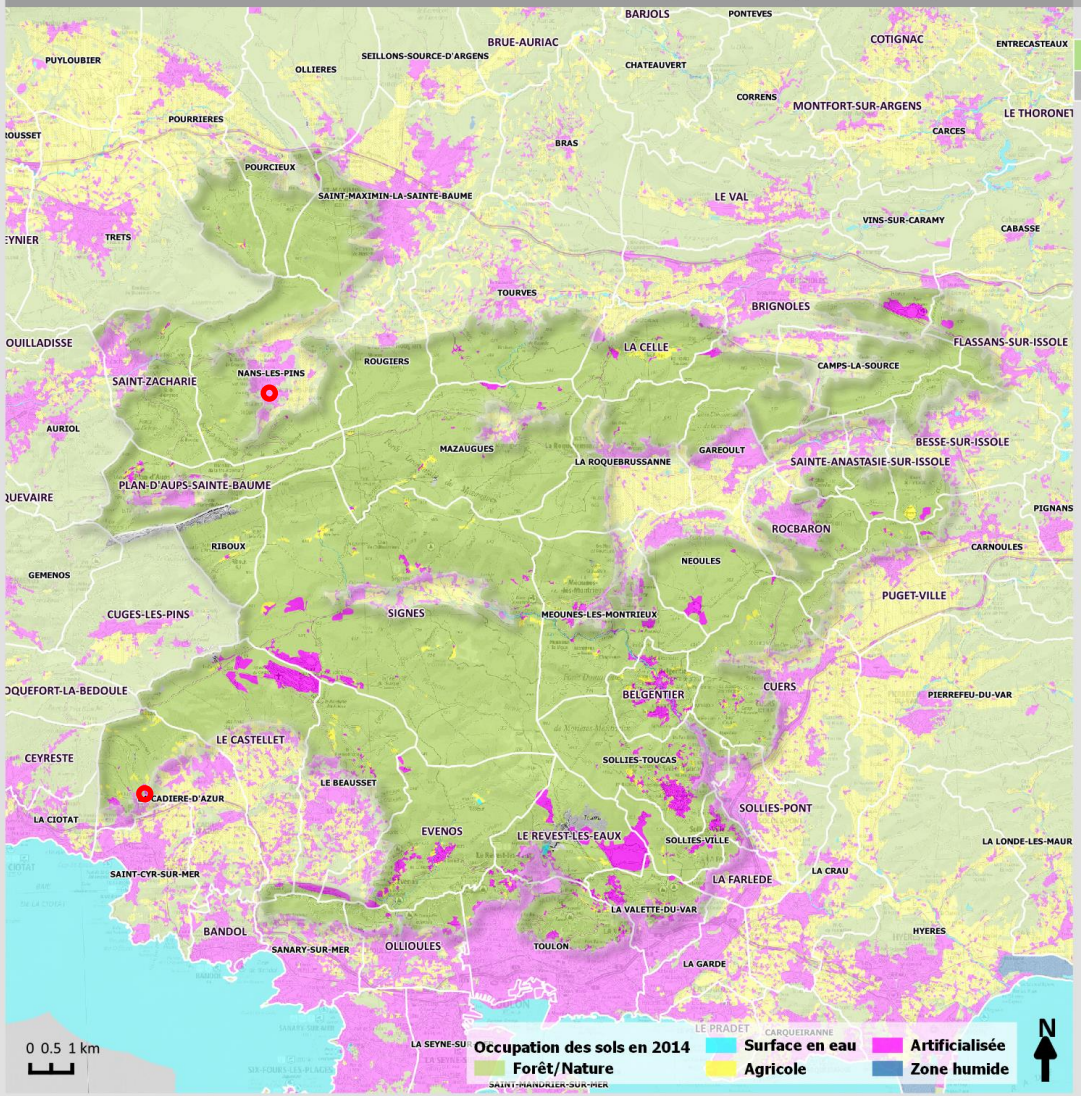
Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvementer des ventes ou des locations dans une zone agricole nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Nous nous appuierons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés. *Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier, au niveau des prix, le marché foncier agricole de notre région. On en compte 203 en Provence Alpes Côte d'Azur. Ces territoires s'affranchissent des limites communales. Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'expert foncier, par cultures principales*.

La commune de Nans-les-Pins est concernée par un GéoMarché Foncier principal, dit « Bassin de Brignoles – Saint-Maximin – le Val ». L'autre Géomarché de « Sainte-Baume et chaînons » correspond aux bois en périphérie de la commune (voir cartes et prix ci-après).

La dernière enquête menée auprès du conseiller foncier en 2020, sur les niveaux de prix observés, reste encore d'actualité. Sur la période d'enquête précédente, on avait enregistré des hausses sur les terres et vignobles.

Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert

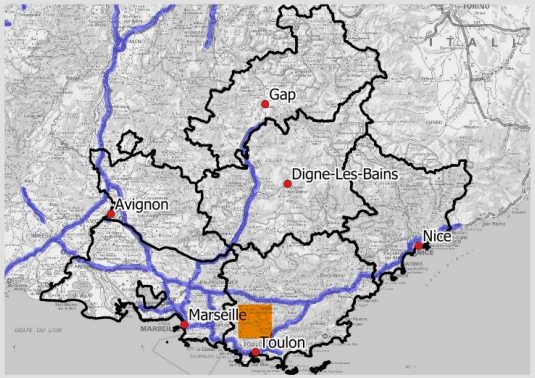


SAINTE BAUME ET CHAINONS

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.15	0.5	1

Plan de situation



Sources :
- ©IGN SCAN100® ; SCAN1000® ;
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019

safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

Edité le 03 03 2020

3- Une economie agricole de poids

Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, en 2022, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune a été conduit (exploitations qui ont leur siège sur la commune et/ou qui exploitent sur la commune de Nans-les-Pins). Pour ce faire, il a été établi un listing des exploitants agricoles, après échange la commune, la SAFER et en utilisant des listings d'études déjà réalisées sur le secteur. Le questionnaire a été accompagné d'une note explicative de l'outil Zone Agricole Protégée. Il a été adressé à chaque exploitant par courrier (via un lien URL). Des questionnaires au format papier étaient également disponibles lors de la réunion de lancement exploitant.

Malgré de nombreuses relances par mail et lors de la seconde réunion, très peu de questionnaires ont été retournés (2 questionnaires complétés – sur 30 exploitants identifiés). Pour autant, grâce au croisement de diverses données, le profil socio-économique de la commune a pu être établi. Les espaces agricoles sur la commune de Nans-les-Pins occupent une surface importante (682ha). Cela se traduit également économiquement

En effet, si on observe le produit brut standard (PBS) total des exploitations de la commune qui représente **la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal** présent hors toute aide. Le PBS était en 2010 de 1607 milliers d'euros, en 2020 date du dernier recensement général agricole il est de 1572 milliers d'euros. En comparaison, la commune voisine de Rougiers disposait d'un PBS de 280 milliers d'euros en 2010 et de 978 en 2020. Le PBS va grandement fluctuer par rapport aux surfaces de cultures à haute valeur ajoutée (comme la vigne) et donc sera supérieur sur les communes produisant plus d'hectares de culture à haute valeur ajoutée (comme exemple Brignoles avec la viticulture).
Le tableau ci-dessous issu des recensements agricoles de 2010 et 2020 permet d'avoir une vision d'ensemble de l'agriculture sur la commune à travers plusieurs indicateurs.
Le nombre d'exploitations agricoles a augmenté de 2010 à 2020 (de 50%), dans le même temps l'âge moyen des chefs d'exploitation a diminué. Cette évolution de l'âge moyen peut aussi évoluer avec l'installation de jeunes exploitants.

Variable	Type variable	Valeur 2010	Valeur 2020	Évolution. En % ou en variation (âge, pourcentages)
Nombre total d'exploitations		14	21	50
Nombre de chefs d'exploitation	Total	14	22	50
Âge moyen des chefs d'exploitation	Age_moy	57	50	-

Concernant le nombre de chefs d'exploitation, celui-ci est plus important en 2010 et 2020 que le nombre total d'exploitation sur ces mêmes années. Cela s'explique par le fait qu'on retrouve dans certaines exploitations, selon la structure sociétaire plusieurs chefs d'exploitation au sein de la même exploitation comme dans le cas d'un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC).

a) Des tailles d'exploitation très variables

On trouve une diversité de cultures sur la commune, avec des statuts d'exploitants différents, en effet, certains exploitants le sont à titre principal et n'exerce pas d'autres professions, alors que d'autres sont cotisants solidaires.

La Surface Agricole Utile (SAU) moyenne sur la commune par exploitant était en 2010 de 31ha, elle est en 2020 de 28 ha soit une diminution de l'ordre de 7 %. Il faut toutefois nuancer ces valeurs, car il s'agit d'une moyenne, ainsi les valeurs extrêmes (exploitants avec petites surfaces exploitées et grandes surfaces exploitées) influencent grandement la moyenne dans un sens comme dans l'autre.

La moyenne de surface exploitée des exploitants enquêtée est de 5,5 ha. Celle-ci n'est pas représentative car basée uniquement sur deux valeurs. Il convient de prendre comme valeur celle du RGA2020 ci-dessus.

En ce qui concerne la surface totale exploitée sur la commune, en 2010 cela representait 435 ha, en 2020 elle atteint 604 ha (+39%). Cela traduit une dynamique agricole sur le territoire, dynamique qu'il convient de conforter avec des outils incitatifs pour débloquer le foncier et répondre aux besoins de developpement et d'installation des exploitants.

b) Un nécessaire renouvellement des générations à engager

L'âge moyen des exploitants sur la commune était de 57 ans en 2010 et 50 ans en 2020 (55,5 ans pour les exploitants enquêtés).
6 exploitations avec un chef d'exploitation ou un salarié de plus de 60 ans sont présentes sur la commune. Elles sont directement concernées par la transmission, elles représentent 213 ha de SAU ce qui est considérable.
L'âge de 55 ans est un seuil à partir duquel les exploitants vont prochainement penser à leur transmission ou du moins, c'est l'âge à partir duquel il faut commencer à sensibiliser les exploitants à l'enjeu de la transmission. Une action pourrait être conduite auprès des exploitants afin de les accompagner et les conseiller dans la transmission de leur exploitation. La Chambre d'Agriculture du Var accompagne tous les exploitants *agricoles* dans leur projet de cessation d'activité *agricole* et de *transmission* de leur exploitation.

c) Les projets des exploitations agricoles

Parmis les réponses aux questionnaires et les échanges effectuées lors des différents temps d'échange avec les exploitants, plusieurs projets agricoles ressortent :

- **Diversification** :
  - Developpement d'activité agritouristiques : projets de création de gîtes, chambres d'hôtes.
  - Des débouchés de commercialisation
- **Developpement de l'activité** : recherche de foncier pour augmenter les surfaces de production.
- **Construction de bâtiments agricoles**

LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

1- Le territoire vu par la profession agricole

Atouts, faiblesses et menaces

L'analyse des réponses des exploitants agricoles de la commune au questionnaire sur la ZAP a permis de réaliser le tableau suivant. Celui-ic synthétise les principaux atouts du territoire du point de vue des exploitants. Mais aussi les faiblesses et menaces sur l'agriculture de la commune.

Atouts	***Faiblesses/Menaces***
Tourisme	**Urbanisation des terres**
Les circuits courts	**Taux d'enfrichement** (abandon de culture)
Conflits de voisinage avec des particuliers	**Difficulté d'acquérir des terres** (marché foncier fermé, rétention foncière)
La présence de réseaux d'irrigation	Distance par rapport au siège d'exploitation
	Cabanisation

Parmi l'ensemble des réponses et des échanges réalisés lors des réunions avec les exploitants, la présence de réseaux d'irrigation ressort comme l'atout fort du territoire. En ce qui concerne les faiblesses et menaces, la rétention foncière a été mise en avant dans les questionnaires mais également lors des réunions, celle-ci se traduit par la difficulté pour les exploitants d'acquérir du foncier. Une problématique de cabanisation a également été soulignée, elle se manifeste par des l'implantation de petits cabanes en matériaux léger qui finissent avec le temps par se construire en dure, s'agrandir, mitant l'espaces agricole, posant des problèmes et des conflits de voisinage.

2- Actions souhaitées par la profession agricole

a) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête

Les exploitants souhaitent majoritairement la mise en place de la ZAP : les deux agriculteurs enquetés sont favorables à la mise en place de l'outil, et, lors des réunions avec la profession agricole, l'outil a majoritairement bien été accueilli par les exploitants.
Comme évoqué précedemment, les friches sont très présentes sur le territoire et notamment sur des zones présentant un potentiel agricole important tel que des espaces situés dans l'aire de qualité AOP Coteaux Varois. De nombreux exploitants de la commune cherchent du foncier pour poursuivre leur développement ou mieux structurer leur exploitation (disposer de davantage de parcelles proches les unes des autres). Ils font face à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ou mettre à disposition leur foncier et qui, pour certains, n'entretiennent pas leurs parcelles, entraînant un enfrichement accéléré de la parcelle (herbacée, graminée puis arbustive).

La ZAP peut permettre de poursuivre le travail réalisé dans le cadre de l'animation foncière réalisée sur la commune, afin de poursuivre cette dynamique d'incitation à la libération du foncier au profit des explotants agricoles.

b) Autres propositions émergeant des questionnaires

Parmi les autres thémtiques soulevées par les exploitants lors des réunions et dans les questionnaires, ont été mentionnés :

- **Mieux contrôler la création de nouveaux « cabanons » sur les espaces agricoles de la commune.**
- **Mettre en place une taxation des parcelles en friche.**

3- Rappels règlementaires de la ZAP

Les ZAP sont définies par l'article L.112-2 du code rural. Ce sont : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique qui peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées ». Elles ont été instituées par la loi d'Orientation Agricole de 1999 et modifiées par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014.

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI

compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCOT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune et lutter contre les friches agricoles.
Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et quand le terrain est situé à l'intérieur d'un PLU rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans le cas de la commune de Nans-les-Pins, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.
En effet, l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

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

Nans-les-Pins dispose d'un PLU approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,) sont règlementées par ce dernier. En application des documents d'urbanisme en vigueur, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées » en zone A. Ainsi, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

4- Choix et justification

Le périmètre porte sur la quasi-intégralité des espaces identifiées comme agricoles, en culture ou présentant un passé agricole (friches). Seuls les secteurs suivants ont été écartés du périmètre :

- Zone ouest de la Faissinette, cette zone a été exclue en raison du possible déplacement de la station d'épuration de la commune. Celle-ci est actuellement entourée de bâti et arrive à une capacité maximale ce qui implique son déplacement vers site plus adapté.
- Les parcelles de la pointe sud du secteur la Castinelle, celui-ci accueille actuellement la déchèterie ainsi l'aire de covoiturage.
- Les parcelles B686, B687, B688 et B689 du secteur Pierrefeu, il s'agit d'un second site identifié comme pouvant accueillir la station d'épuration.

Le périmètre a été construit afin de préserver l'ensemble du bassin agricole nansais, il a été modifié à la suite des retours des exploitants agricoles (rajout d'espaces boisés en présentant un intérêt agricole).

La commune a souhaité inclure des espaces naturels dans le périmètre de ZAP en raison :

- De leur passé agricole (plusieurs espaces étaient anciennement exploitées, on y retrouve des vestiges tel que des restanques, d'anciens oliviers) ;
- De leur potentiel agronomique (croisements cartographiques avec le plan de reconquête agricole – cartographies présentes p24-25-26) ;
- De retours d'exploitants qui les identifient comme ayant un potentiel agricole ;
- Du fait que certains sont aujourd'hui cultivés ;
- Du fait que certains de ces espaces sont dans l'aire de qualité AOP Côteaux Varois.

Le périmètre de la ZAP s'est construit en suivant les logiques suivantes :

- Intégration de l'ensemble de la zone agricole sauf exception en ciblant tout particulièrement les zones agricoles connaissant une forte pression foncière ;
- L'ensemble des zones AOP cultivées ou boisées présentant un potentiel agricole ;
- S'emboiter avec les périmètres ZAP des deux communes voisines (Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et Rougiers) afin de protéger le bassin agricole du secteur dans son ensemble et ne pas repousser la pression foncière sur d'autres zones ;
- Il comprend plusieurs zones agricoles identifiées dans le SCOT comme devant être maintenues et valorisées.

A propos du périmètre :

- Le périmètre total de la ZAP est de 1 183 ha ;
- Il occupe plus de 24% du territoire communal ;
- Il occupe 99% de la zone agricole (904 ha) ;
- Il est également présent sur la zone naturelle (279 ha) ;
- Concerne 90 % (544 ha) de l'aire AOP Côtes de Provence, les 10% restants de l'aire AOP concernent principalement des zones déjà urbanisées.

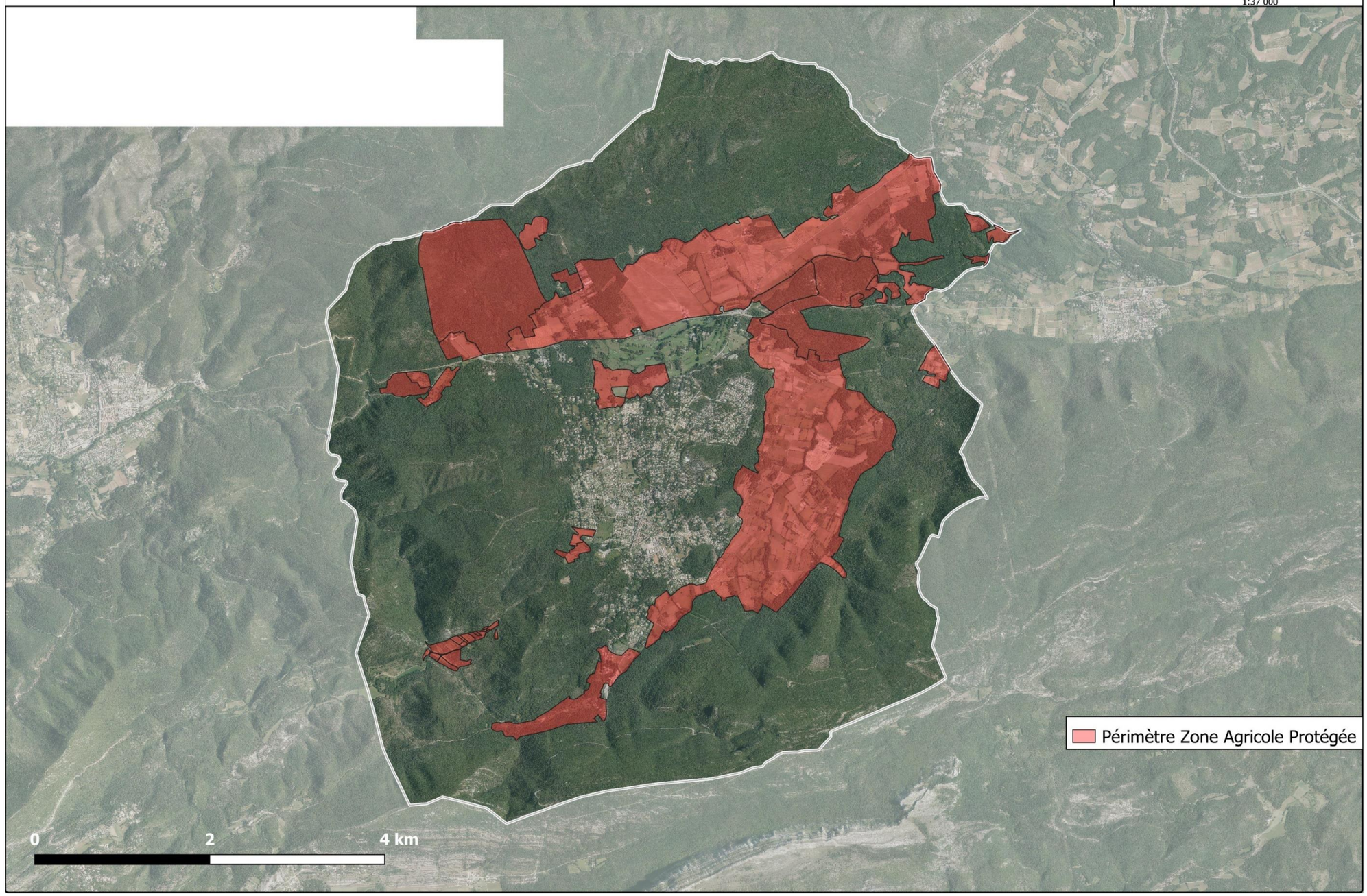
CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR

Plan de situation - ZAP Nans-les-Pins

Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN©
Edition : Mai 2023

N

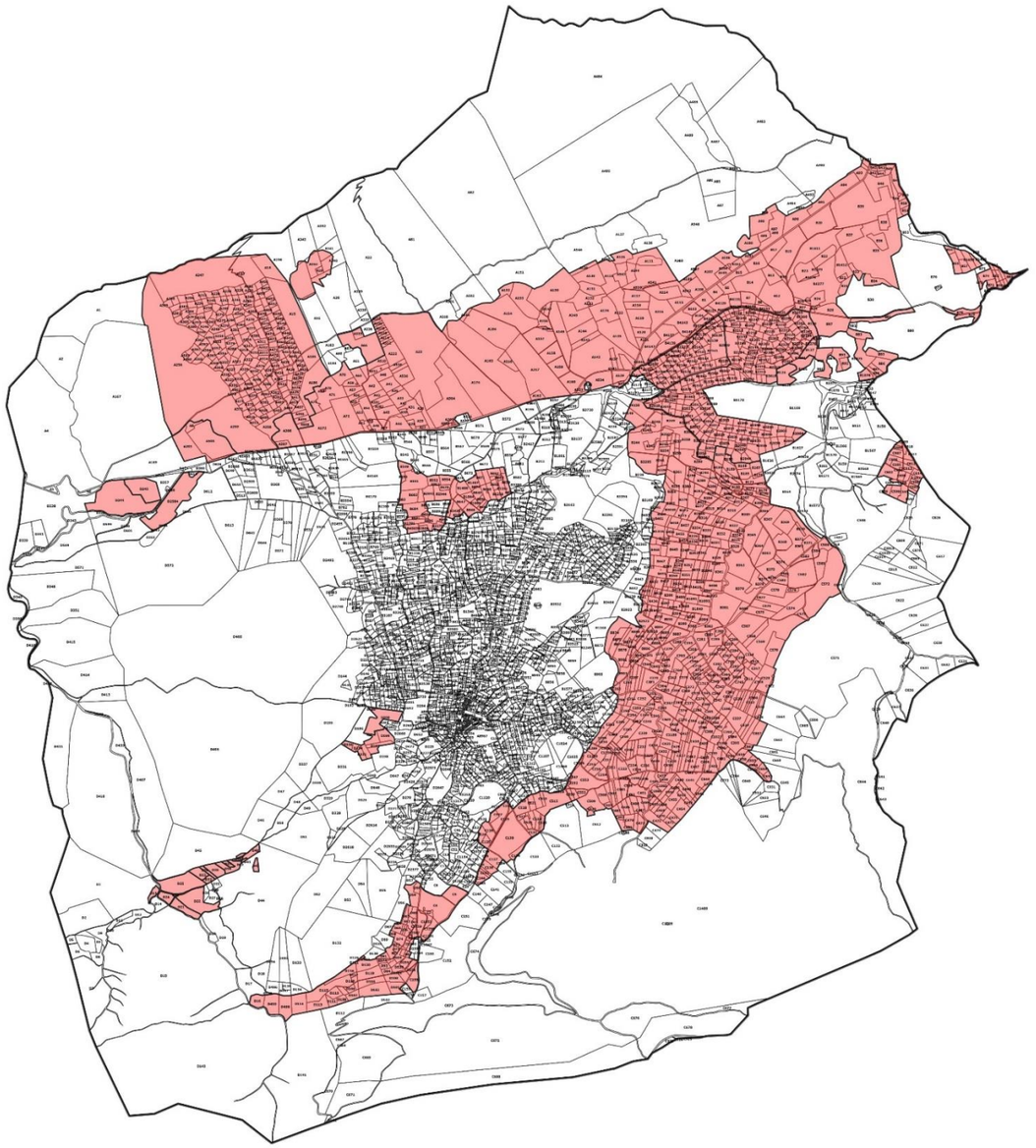
1:37 000



Plan de délimitation - ZAP Nans-les-Pins

Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN©
Edition : Mai 2023

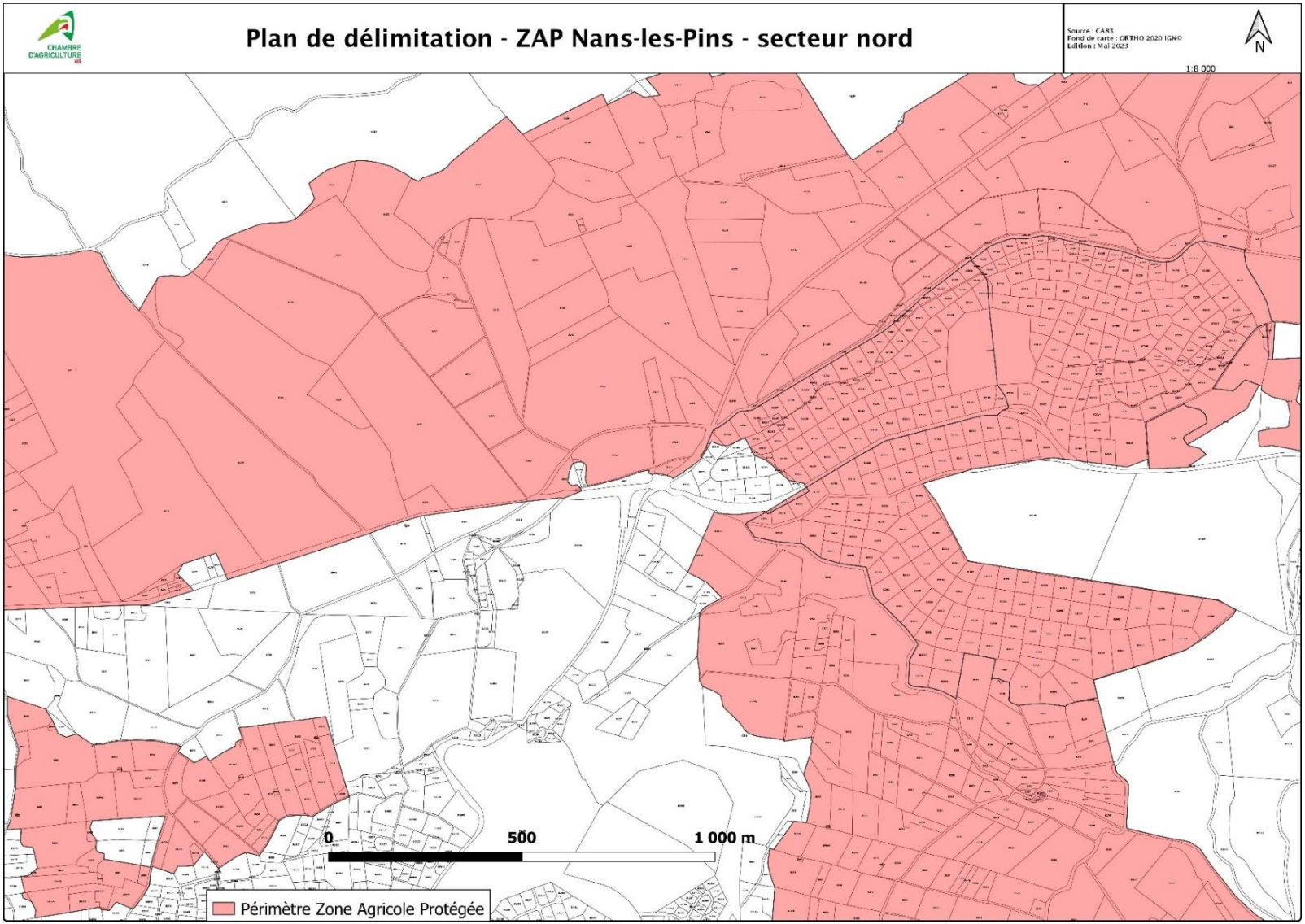
1:37 000



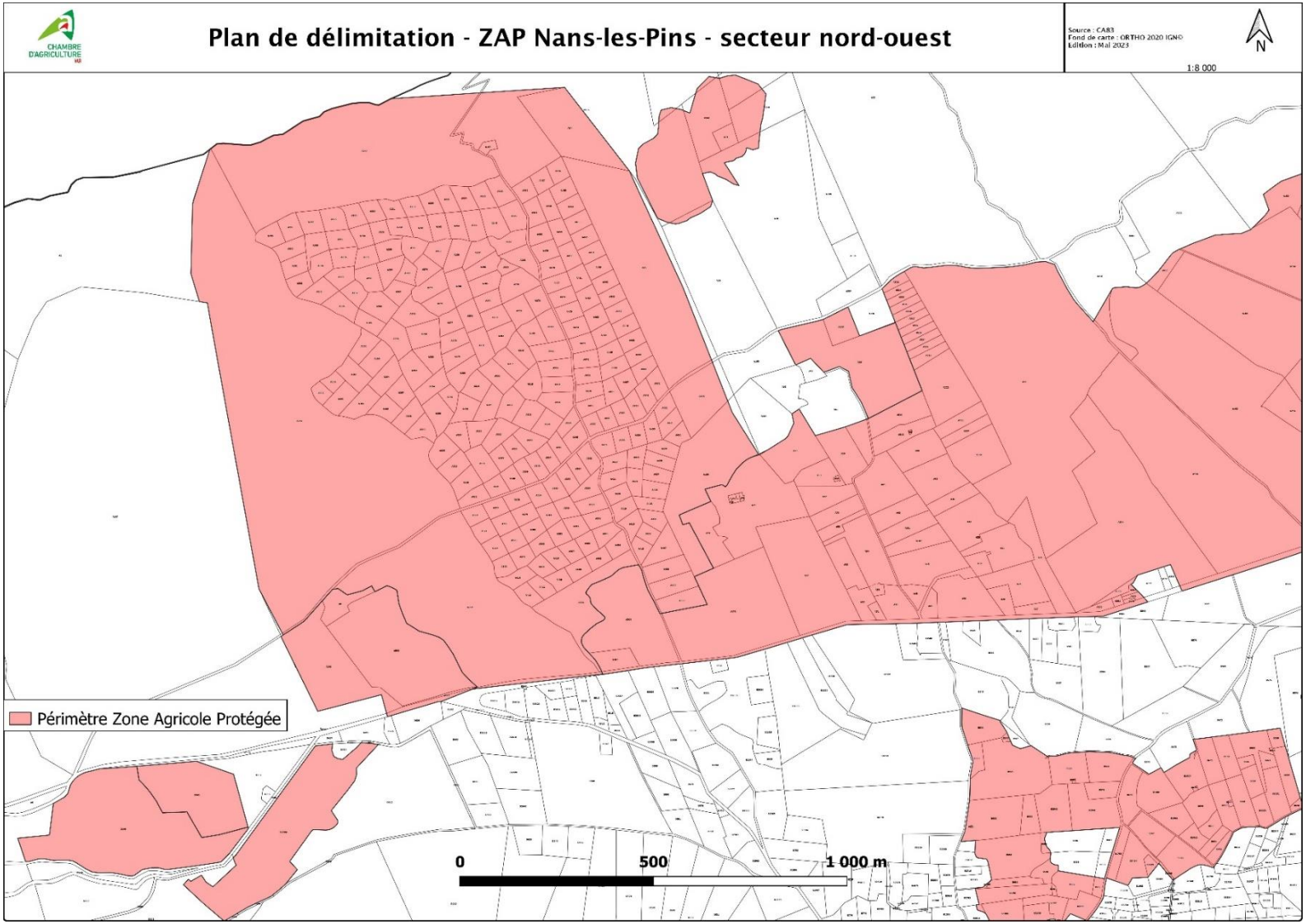
Périmètre Zone Agricole Protégée

0 2 4 km

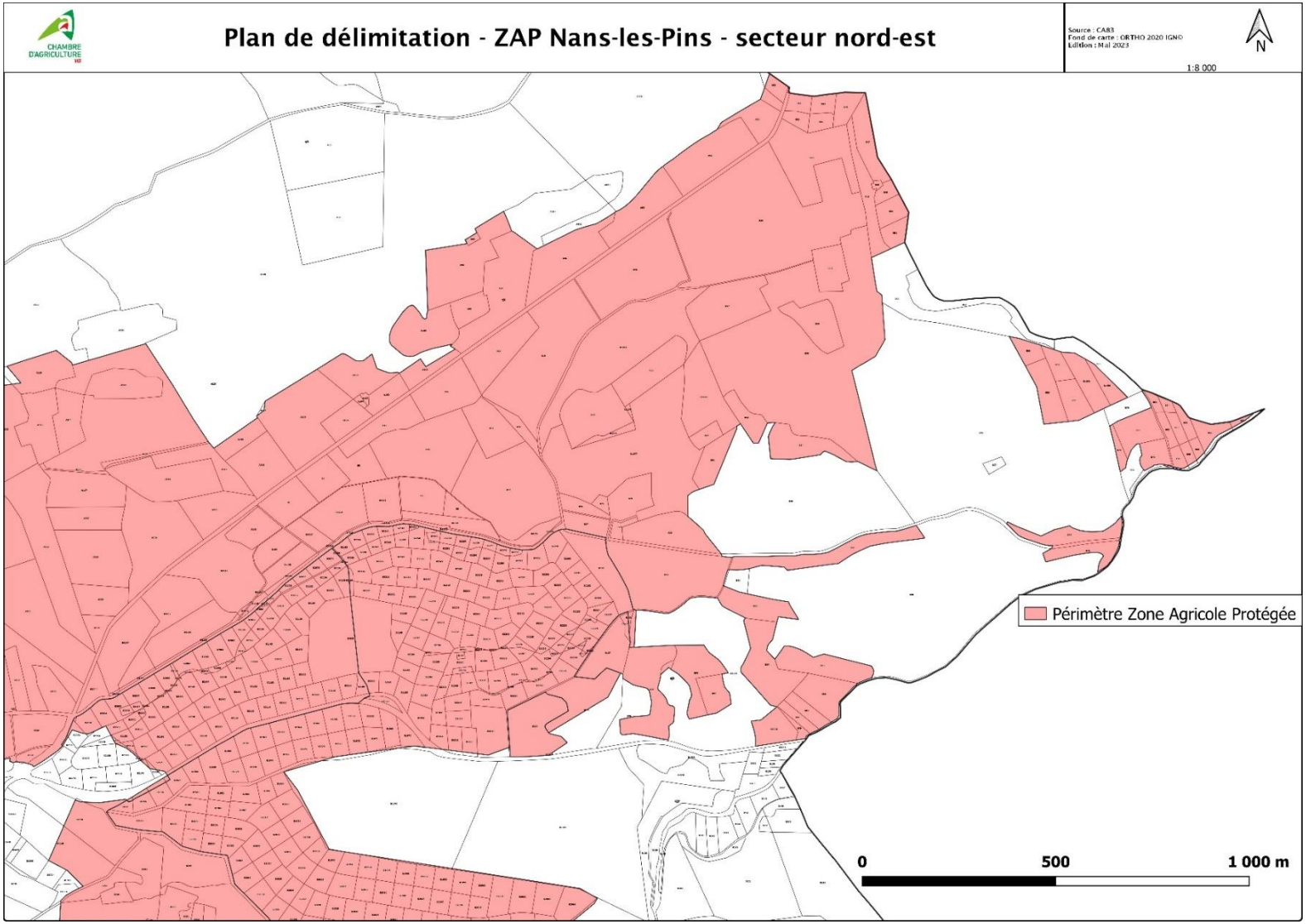
Secteur Nord :



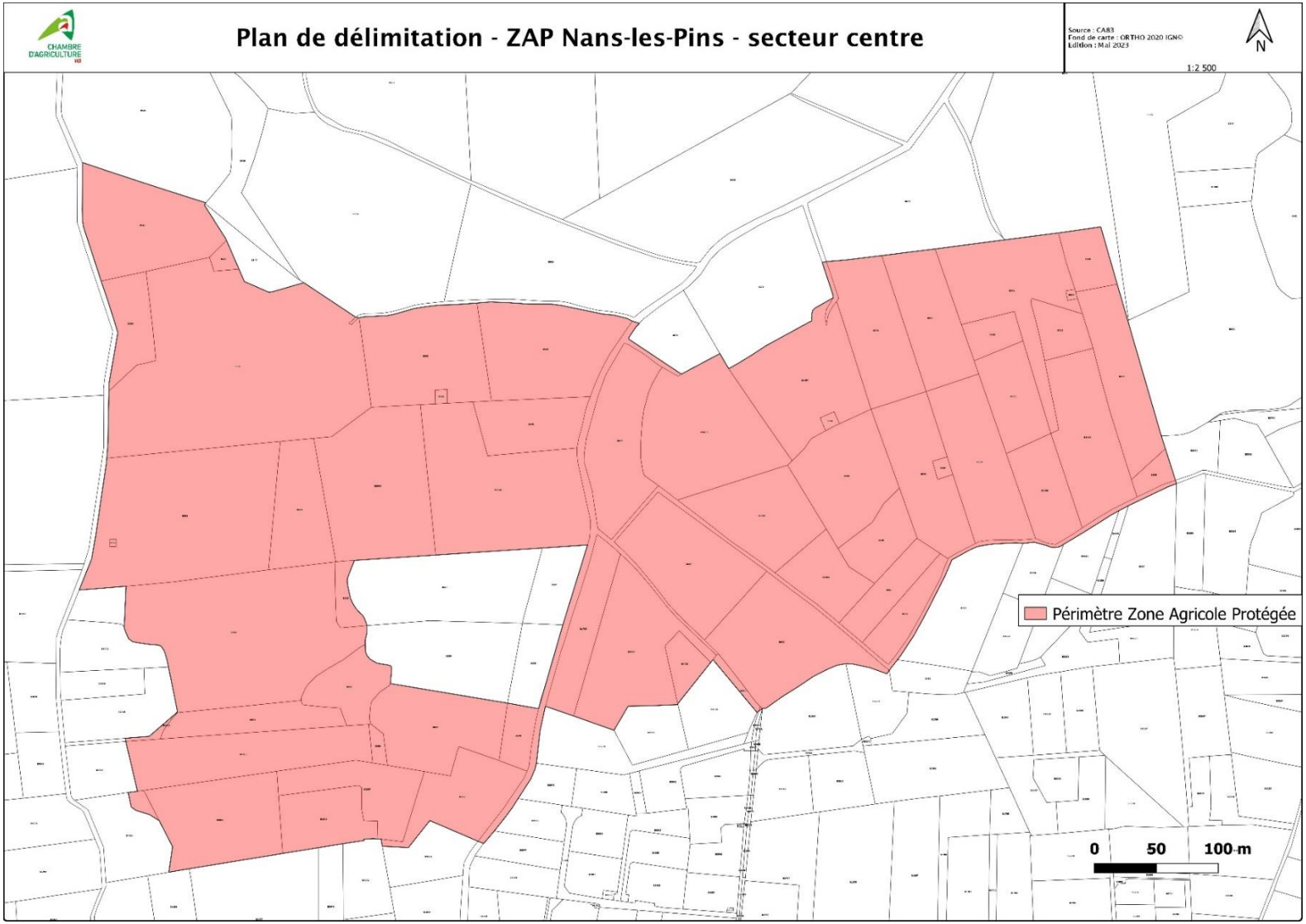
Secteur Nord-Ouest :



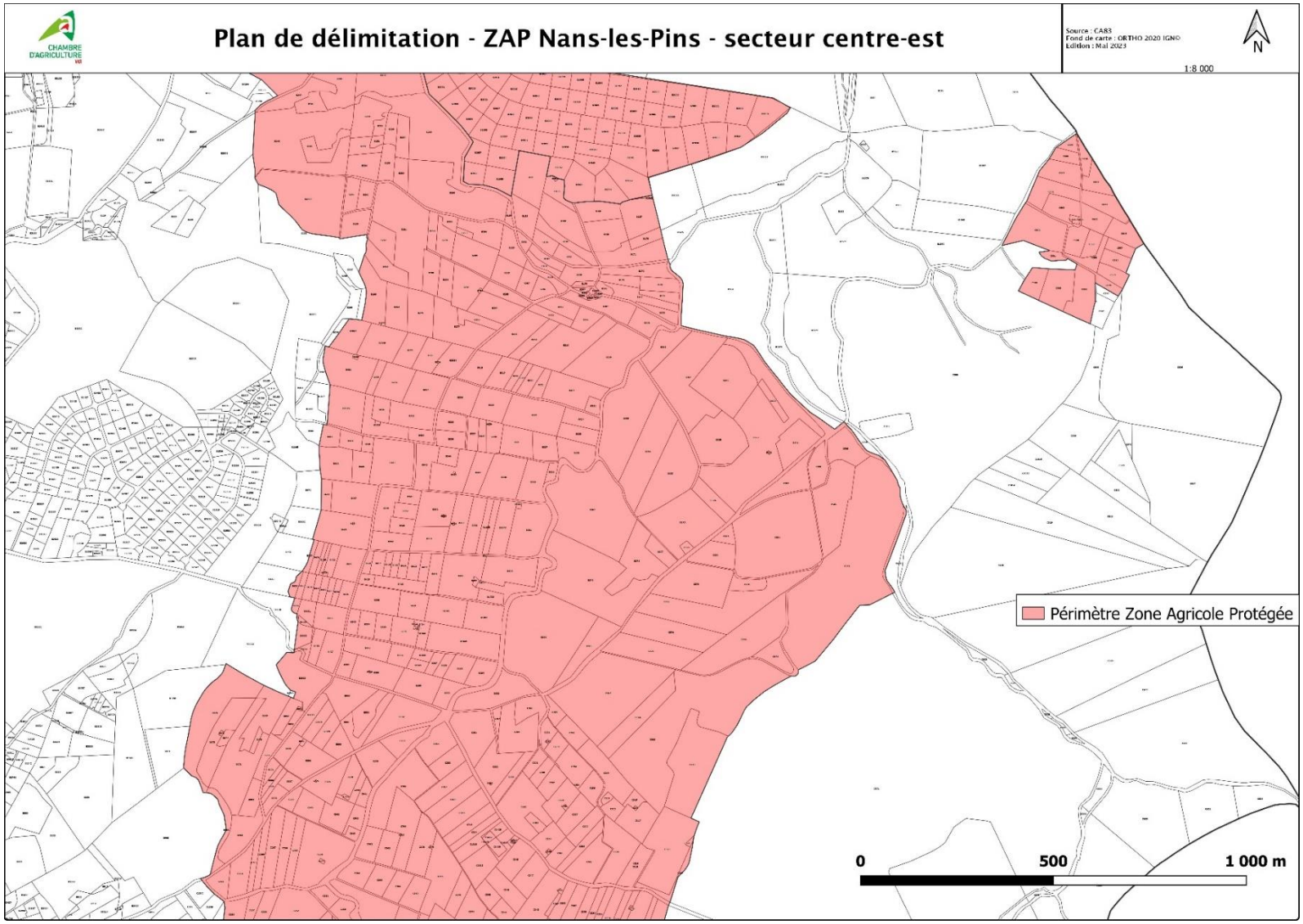
Secteur Nord-Est :



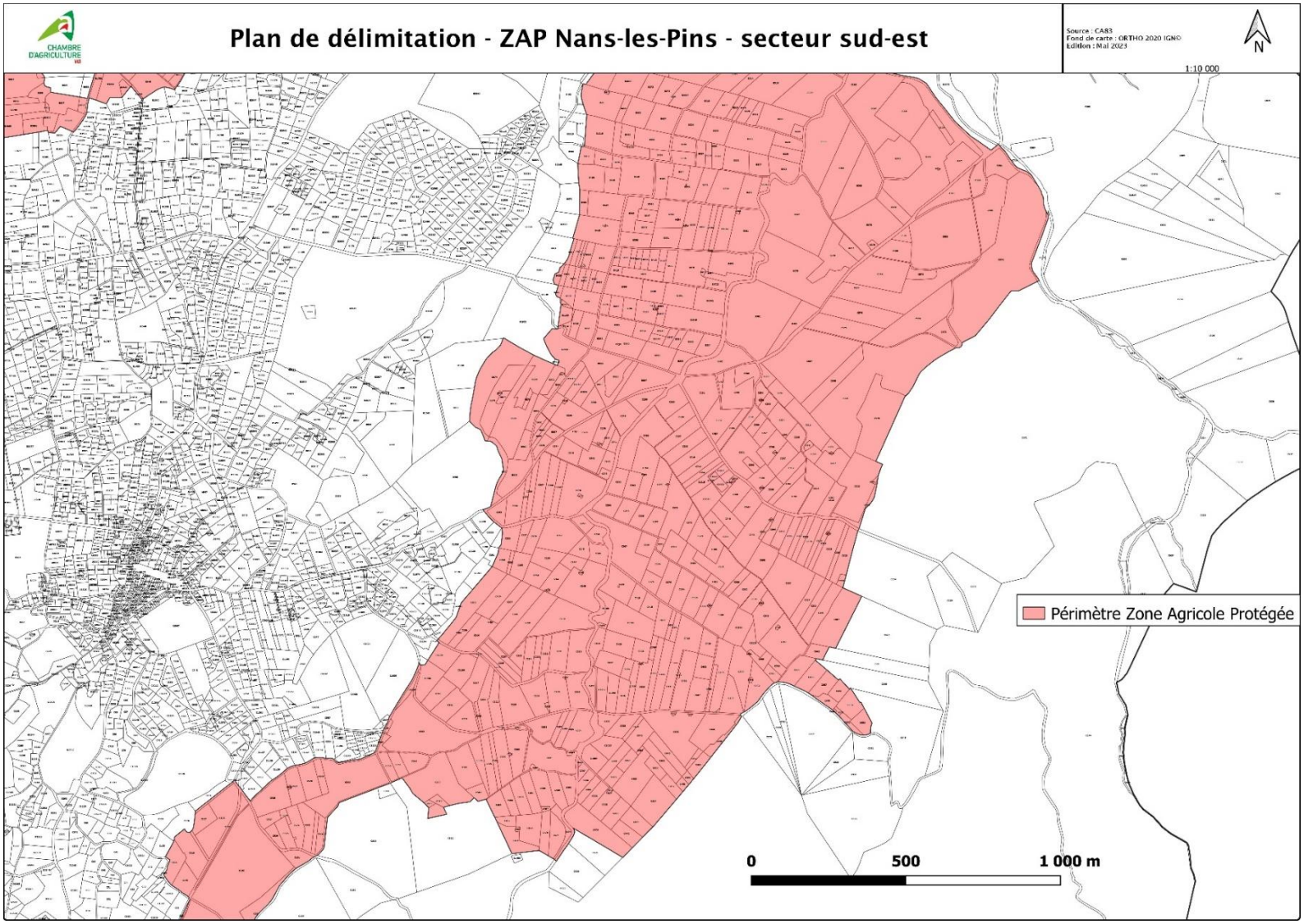
Secteur Centre :



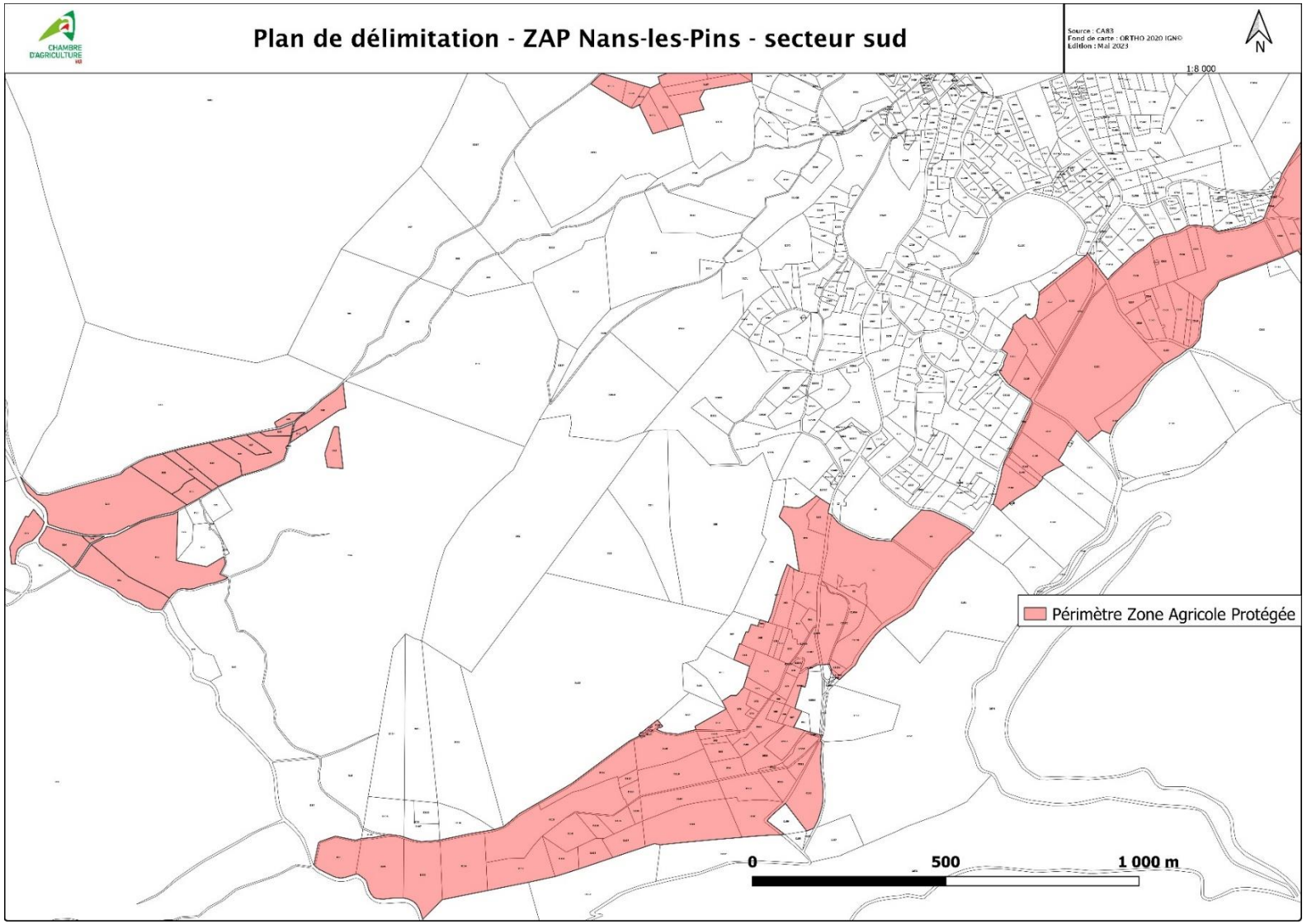
Secteur Centre-Est :



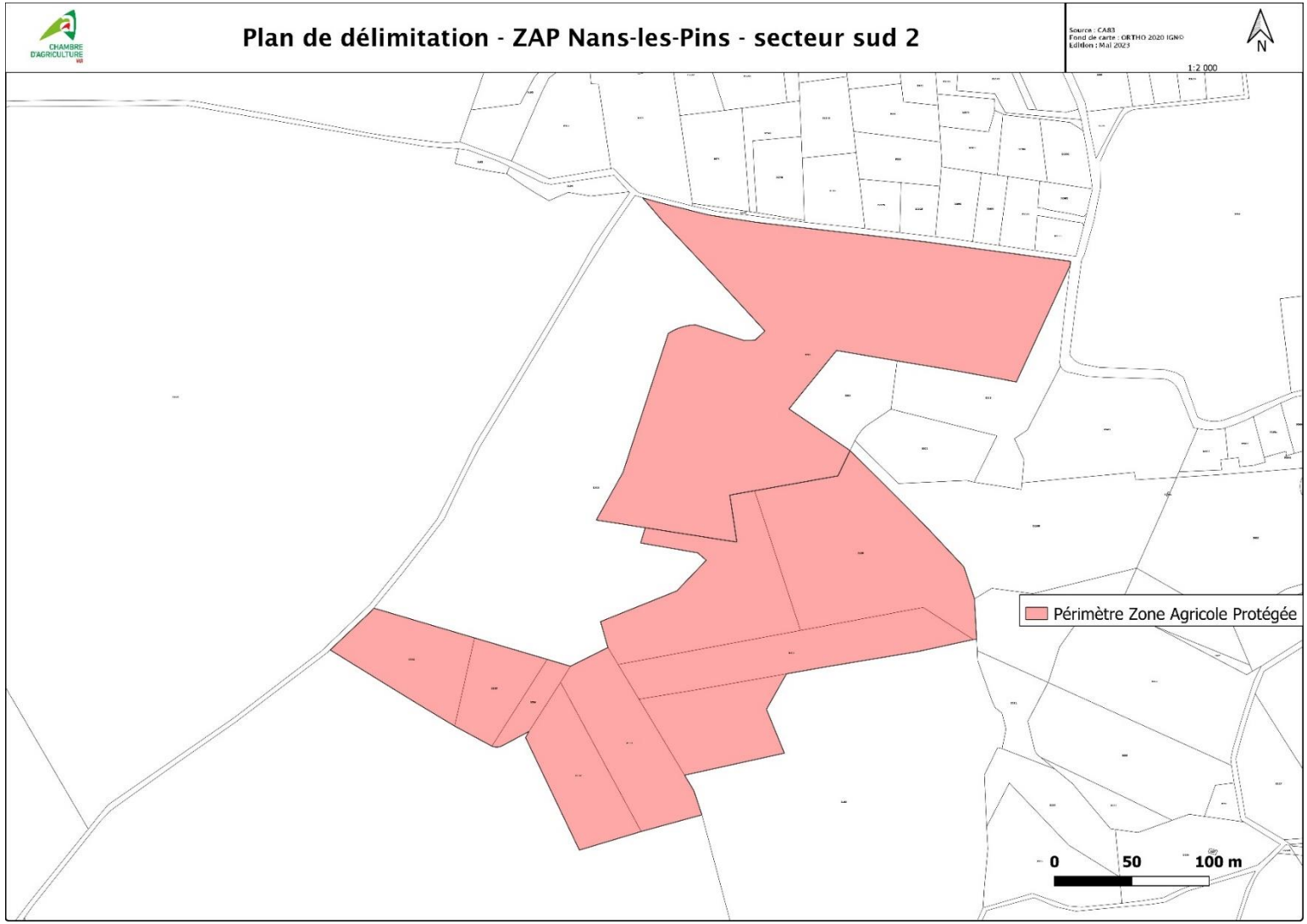
Secteur Sud-Est :



Secteur Sud :


Plan de délimitation - ZAP Nans-les-Pins - secteur sud
CHAMBRE D'AGRICULTURE
Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN©
Edition : Mai 2023
1:8 000
N
Périmètre Zone Agricole Protégée
0
500
1 000 m

Secteur Sud 2 :



ANNEXES

1- Questionnaire ZAP

ENQUETE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DE NANS-LES-PINS

RENCONTRE AVEC LES AGRICULTEURS

La Commune de Nans-les-Pins souhaite mettre en place une politique agricole visant à préserver ses espaces et à concourir à son développement agricole. C'est dans cette optique que la commune s'est positionnée en faveur de la mise en place d'une étude d'opportunité sur la mise en place de l'outil Zone Agricole Protégée (ZAP). Un document explicatif de cet outil est joint au présent questionnaire.

Pour mettre en place cet outil, la commune s'appuie sur l'expertise de la Chambre d'Agriculture du Var pour avoir une connaissance fine du territoire concerné, proposer un projet de ZAP, créer des synergies entre les projets de la commune et la profession agricole permettant d'enclencher des actions opérationnelles. L'ensemble de ce travail sera réalisé en concertation avec la profession agricole.

En effet, la Commune de Nans-les-Pins et la Chambre d'Agriculture du Var souhaitent vous associer à cette démarche afin de recueillir :

- *Les problématiques et projets de votre exploitation,*
- *Les caractéristiques de votre exploitation,*
- *Votre vision du territoire agricole et des actions à mettre en place,*
- *Votre avis sur la ZAP.*

Compléter ce questionnaire, c'est participer au projet agricole communal engagé. Votre avis compte, merci de remplir ce document et de nous le remettre. Des réunions auront lieu pour échanger avec vous sur ce projet.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter la ***Chambre d'Agriculture du Var*** *:*

Théo Satta – 06.60.86.02.44 – theo.satta@var.chambagri.fr

Retour du questionnaire :

- *Date limite : le 27 août 2022*
- *Modalités de dépôt : à déposer à l'accueil en Mairie de Nans-les-Pins dans une enveloppe avec la mention « ZAP » dessus.*
- ***OU** par courrier à Chambre d'agriculture du Var – A l'attention de Mr SATTA Théo - 11, rue Pierre Clément - CS 40 203 – 83 006 DRAGUIGNAN Cedex **OU** au mail suivant : theo.satta@var.chambagri.fr*

1.1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

NOM et Prénom : _____

Année de naissance : _____
Dénomination de l'exploitation (raison sociale) : _____

Adresse postale : _____
Adresse postale du siège d'exploitation (si différent) : _____
Téléphone : _ _ . _ _ . _ _ . _ _ . _ _ Portable : _ _. _ _ . _ _ . _ _ . _ _
E- Mail : _____
Numéro SIREN : _____

MERCI DE JOINDRE UNE PHOTOCOPIE DE VOTRE "RELEVE PARCELLAIRE D'EXPLOITATION" AFIN DE CARTOGRAPHIER VOS PARCELLES CULTIVEES (document de la MSA).

PROFIL DE VOTRE EXPLOITATION DANS SA GLOBALITÉ

Année d'installation : _____ **Total de votre SAU (Surface Agricole Utilisée) :** _____ **ha**

Statut/Forme juridique :

❑ Entreprise individuelle ❑ Société ❑ Cotisant solidaire ❑ Retraité

Sur quelle(s) commune(s) exploitez-vous ? _____

_____

_____

Effectif sur l'exploitation (main d'œuvre à indiquer en équivalent temps plein) :

❑ Familial (avec vous-même) : ____ ❑ Salarié(s) à l'année (hors familial) : ____ ❑ Saisonnier(s) : ____

Quel est votre mode de faire valoir (sur l'ensemble de votre exploitation) ?

❑ Direct (propriété) : ____ % ❑ Indirect (fermage, métayage…) : ____ %

VOTRE AVIS SUR LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE - ZAP

Êtes-vous informé du projet de « Zone Agricole Protégée » sur la commune de Nans-les-Pins ?

❑ Oui ❑ Non

Savez-vous ce qu'est une « Zone Agricole Protégée » ?

❑ Oui ❑ Non ❑ Approximativement (vous avez besoin de précisions)

Quelles sont vos attentes vis-à-vis de l'outil ZAP ?

_____
_____
_____
_____
_____

La pression de l'urbanisation est-elle ressentie dans la conduite de votre exploitation ? Et comment la ressentez-vous (difficulté de circulation, conflit de voisinage, enclavement, etc…) ?

_____
_____
_____
_____
_____

Cet outil répondra-il à des problématiques que vous rencontrez sur votre exploitation ?

❑ Oui ❑ Non ❑ Pas complétement

Et pourquoi ? *(quelle que soit la casse cochée ci-dessus)*

_____
_____
_____
_____

Êtes-vous favorable à la protection "ZAP" sur votre commune ?

❑ Oui ❑ Non ❑ Ne se prononce pas

ORIENTATION AGRICOLE & MODE DE COMMERCIALISATION

Votre production est-elle sous signe officiel de qualité ?

❑ AOP/AOC ❑ IGP ❑ Agriculture Biologique (AB)

❑ Autres : _____

Quelles sont les cultures produites sur votre exploitation ?

- Cultures pérennes (en ha) :

❑ Vignes : _____
Dont AOP [ ] ha et IGP [ ] ha
❑ Vergers : _____
❑ Autres : _____

- Elevage (effectifs approximatifs) :

Type d'élevage : _____
Nombre de bêtes : _____

- Cultures annuelles (en ha) :

❑ Maraîchage de plein champ : _____
❑ Horticulture de plein champ : _____
❑ Céréale / oléagineux / jachère : _____
❑ Autre : _____

❑ Maraîchage sous abri : _____
❑ Horticulture sous abri : _____
❑ Prairie : _____

Quel est votre mode de commercialisation ?

Destination de la production en % du total	Vignes	Vergers	Maraîchage Horticulture	Grandes cultures : céréales, oléagineux… (précisez)	Elevage	Autre Précisez : ……
- Coopérative (nom, %)						
- Vente directe (en %) *Ex : point de vente à la ferme/magasin bord de route/marchés/magasins producteurs/AMAP…* *Précisez si cave particulière*						
Vente en circuits courts : Restauration commerciale/restauration collective/magasin Précisez						
- Négoce (nom, %)						
- Autre dont export (descriptif et %)						

Avez-vous des difficultés à commercialiser vos produits ? ❑ Oui ❑ Non

Procédez-vous à la transformation de vos produits ? ❑ Oui ❑ Non

*Si **OUI**, comment les transformez-vous ? :* ❑ Avec votre propre atelier de transformation
❑ Par le biais d'un prestataire (travail à façon) ❑ Autres : _____

Exercez-vous une activité agritouristique sur votre exploitation (chambres d'hôtes, gîtes, activités de restauration, visite de l'exploitation…) ? ❑ Oui ❑ Non

Si oui, précisez :

_____

L'ACCÈS A L'EAU

Irriguez-vous vos productions ? ❑ Oui totalement ❑ Oui partiellement
❑ Non

Si vous irriguez, d'où provient l'eau d'irrigation ?

❑ De la Commune
❑ Du Canal de Provence
❑ Du réseau gravitaire d'une A.S.A ou A.S.L
❑ D'un captage privé, forage
❑ Autre :

_____

Seriez-vous intéressé (si ce n'est pas déjà le cas) par la création ou l'amélioration du fonctionnement du réseau d'irrigation ?

❑ Oui ❑ Non *Si **OUI**, quelle surface envisageriez-vous d'irriguer ?*
_____*ha*

DYNAMIQUE DE L'EXPLOITATION

Quelle est la dynamique de votre exploitation ?

❑ Développement ❑ Maintien ❑ Réduction ❑ Cessation

Quels sont vos projets d'évolution ?

❑ Agri tourisme (gîtes, chambres d'hôtes)
❑ Conversion en Agriculture Biologique
❑ Diversification culturale
❑ Transformation de votre produit
❑ Aucun projet aujourd'hui
❑ Diversification des débouchés de commercialisation
❑ Autre : précisez _____

Avez-vous des besoins en bâtiments d'exploitation et/ou logement ? ❑ Oui
❑ Non

*Si **OUI**, précisez le type de besoin :*

_____

Souhaiteriez-vous vous agrandir ? ❑ Oui ❑ Non ❑ Peut-être

*Si **OUI** ou **PEUT-ÊTRE**, précisez :*

À quelle échéance ? ❑ Moins de 3 ans ❑ Entre 3 ans et 10 ans ❑ Plus de 10 ans

Pour quelle surface (approximativement) ? _____ **Ha**

Pour quel mode de faire valoir ? ❑ Surfaces recherchées à acheter ❑ Surfaces recherchées à louer

CESSATION & TRANSMISSION *(Encart à compléter que si vous avez 55 ans et plus ou en cas de cessation prévue)*

Envisagez-vous d'arrêter votre activité à une échéance de :

❑ Moins de 2 ans ❑ Entre 2 et 6 ans ❑ Entre 6 et 10 ans ❑ Plus de 10 ans

Pour quelles raisons cesser votre activité ?

❑ Retraite ❑ Raison économique ❑ Autre :

_____

Quelle perspective de transmission envisagez-vous ?

❑ Familiale ❑ Personne extérieure ❑ Pas de transmission

Comment estimez-vous votre transmission ?

❑ Assurée ❑ Non-assurée ❑ Incertaine

*Si **NON-ASSUREE ou INCERTAINE**, recherchez-vous aujourd'hui des repreneurs potentiels ?* ❑ *Oui* ❑ *Non*

Souhaiterez-vous transmettre tout ou partie de votre exploitation ?

❑ Bâtiment(s) d'exploitation ❑ Terres ❑ Logement

Précisions à apporter :

_____

Souhaiterez-vous avoir des informations/conseils pour la transmission de votre exploitation ?

❑ Oui ❑ Non

ETAT DE SANTE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

Quels sont, selon vous, les atouts majeurs actuels et futurs de votre territoire ?

❑ Le tourisme ❑ Renommée des labels AOP / IGP

❑ Terroir fertile ❑ Climat

❑ Bon état du marché du Rosé de Provence ❑ Les circuits-courts

❑ Le tissu coopératif (caves coopératives, points de vente collectifs, CUMA)

❑ Présence de réseaux d'irrigation (Société de Canal de Provence, ASA…)

Autres :

_____

_____

Quelles sont, selon vous, les principales difficultés rencontrées sur votre territoire ?

❑ Urbanisation des terres ❑ Distance par rapport au siège d'exploitation

❑ Taux d'enfrichement (abandon de culture)
❑ Difficulté de circulations
❑ Conflits de voisinage avec des particuliers
❑ Aptitudes agro-pédologiques faibles ou moyennes
❑ Difficulté d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière,)
❑ Accessibilité difficile aux parcelles
❑ Vols, chapardage
❑ Mauvaise gestion de l'irrigation

Autres :
_____
_____
___

Quelles actions et/ou quels outils sont à mettre en place, selon vous, pour préserver et développer l'agriculture sur la commune ?
_____
_____
_____
_____
_____

CONFIDENTIALITE : Autorisez-vous la transmission de ces informations à d'autres organismes ?

❑ SAFER ❑ Commune de Nans-les-Pins ❑ Autre collectivité dans le cadre d'un projet agricole

NB : n'oubliez pas de joindre le relevé parcellaire de votre exploitation. Merci pour votre contribution.

2- Notice ZAP

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE VAR

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
5. **Enquête Publique**
6. **Délibération du Conseil Municipal** pour accord
7. **Arrêté préfectoral** de création
8. **Annexion au document d'urbanisme** comme servitude d'utilité publique

www.ca83.fr

Contact technique :
Théo SATTA
Service Foncier Aménagement Territoires

Chambre d'Agriculture du Var
11, Rue Pierre Clément
CS 40 203 - 83006 DRAGUIGNAN CEDEX
Tel . : 04.94.50.54.72
Port. : 06.60.86.02.44
Mèl : theo.satta@var.chambagri.fr
www.chambre-agriculture83.fr