

# RAPPORT DE PRESENTATION ZONE AGRICOLE PROTEGEE

## COMMUNE DE BRAS

**CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME D'INTERVENTION POUR LA MISE EN  
PLACE DE NOUVELLES ZONES AGRICOLES PROTEGEES (ZAP) ET  
L'ELABORATION D'UNE STRATEGIE GLOBALE AFIN DE FAVORISER LA  
LIBERATION DU FONCIER AGRICOLE DE LA PROVENCE VERTE**



**Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 07/02/2023**

# SOMMAIRE

---

<b>I. Genèse du projet</b> .....	<b>4</b>
1) Objet de l'étude .....	4
2) Les étapes de mise en place de la ZAP .....	8
3) Choix de l'outil ZAP .....	10
4) Méthode utilisée .....	11
<b>II. Le projet agricole communal</b> .....	<b>12</b>
1) Sécuriser le foncier agricole .....	12
2) Agir contre le foncier agricole en friche .....	13
3) Mobiliser le foncier boisé à potentiel agricole .....	15
4) Favoriser la diversification des cultures .....	15
<b>III. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>16</b>
1) Contexte territorial .....	16
a) <b>Agriculture et Urbanisme</b> .....	18
b) <b>Une agriculture diversifiée</b> .....	20
c) <b>Un potentiel agricole en milieu boisé</b> .....	24
2) Le Marche foncier .....	26
Objectifs et Moyens .....	26
<b>Dynamiques du Marché Foncier entre 2012 et 2021</b> .....	<b>27</b>
<b>Un marché foncier rural très animé sur Bras</b> .....	<b>27</b>
<b>Sur Bras, 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</b> .....	<b>29</b>
<b>Approche sur les types d'acquéreurs positionnés sur le marché régional et local</b> .....	<b>34</b>
<b>Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans.</b> .....	<b>37</b>
<b>Notion de prix : le GéoMarché Foncier</b> .....	<b>41</b>
3) Une économie agricole de poids .....	53
a) <b>Des tailles d'exploitation très variables</b> .....	54
b) <b>Un nécessaire renouvellement des générations à engager</b> .....	54
c) <b>Les projets des exploitations agricoles</b> .....	55

<b>IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE.....</b>	<b>56</b>
1) Le territoire vu par la profession agricole .....	56
<b>a) Atouts, faiblesses et menaces .....</b>	<b>56</b>
2) Actions souhaitées par la profession agricole .....	57
<b>a) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête.....</b>	<b>57</b>
<b>b) Developper un réseau d'irrigation sur la commune .....</b>	<b>57</b>
<b>c) Autres propositions émergeant des questionnaires .....</b>	<b>57</b>
3) Rappels règlementaires de la ZAP .....	58
<b>4) Choix et justification .....</b>	<b>59</b>

# I. GENESE DU PROJET

## 1) OBJET DE L'ETUDE

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 ».

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 PRODUCTIONS 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

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

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 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) Une volonté communale et intercommunale.

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

C'est en ce sens qu'elle a sollicité La Chambre d'Agriculture du Var et la SAFER en 2015 via l'ancienne communauté de communes Sainte-Baume Mont Aurélien (Bras, Nans-les-Pins, Ollières, Plan d'Aups, Pourcieux, Pourrières, Rougiers, Saint-Maximin) pour disposer d'un diagnostic agricole du territoire. Celui-ci avait pour objectif d'établir un état des lieux de l'agriculture sur le territoire en soulevant notamment, les difficultés et points bloquants rencontrés par les exploitants agricoles. Lors de cette étude, des problématiques de pression foncière, et un besoin de protéger le foncier agricole ont particulièrement été mis en exergue.

Pour répondre à ces enjeux la Chambre d'Agriculture du Var a proposé à l'intercommunalité des pistes d'actions à conduire. Parmi celles-ci la mise en place d'un outil de préservation du foncier : la Zone Agricole Protégée (ZAP).

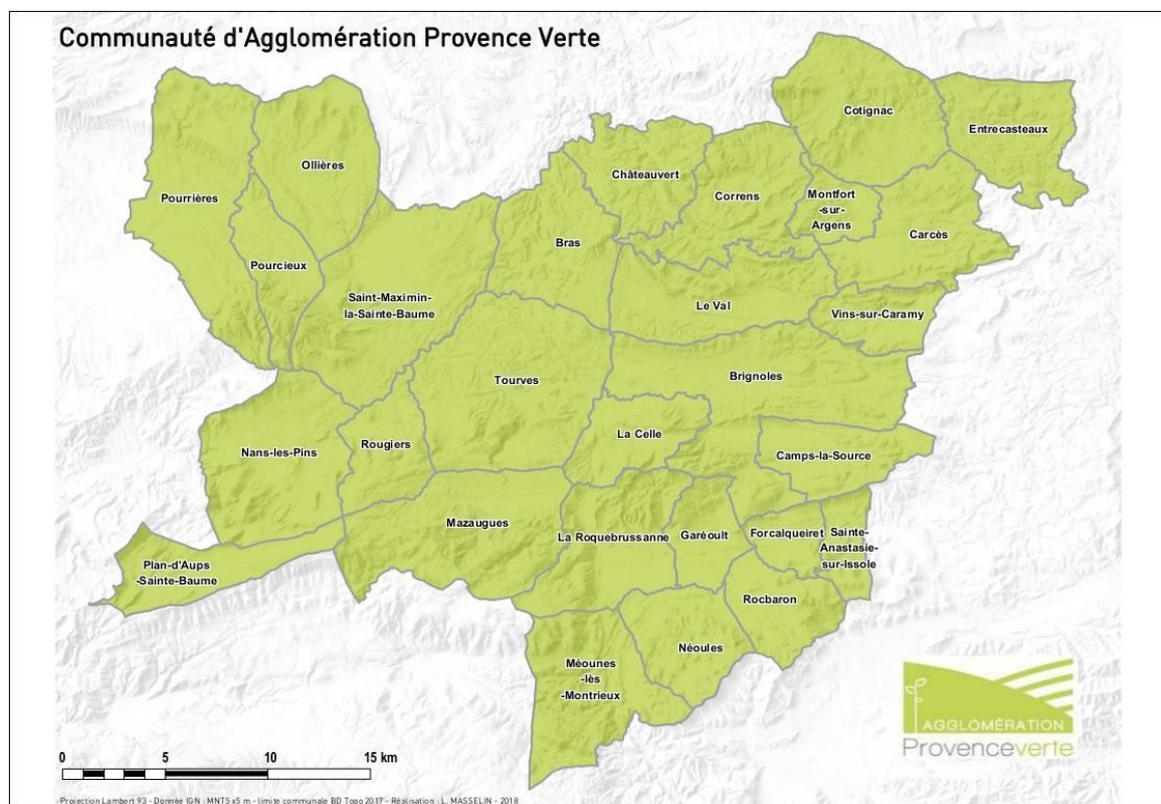
A la suite de cette étude et des préconisations faites pour répondre aux problématiques agricoles du territoire, plusieurs communes de l'ancienne intercommunalité ont décidé de se lancer dans des démarches de ZAP :

- 2016 : Pourrières, Pourcieux, Saint-Maximin avec une approbation en des ZAP en 2018.
- 2017 : Rougiers avec une approbation en 2021.
- 2019 : Bras (approbation à venir dans le cadre de la présente étude avec un lancement de l'animation hors de la présente étude FEADER)
- 2021 : Nans-les-Pins (approbation à venir dans le cadre de la présente étude)

La commune dispose d'espaces agricoles de qualité qu'elle est soucieuse de protéger de toutes pression foncière, une problématique d'enfrichement est également présente. Pour ces motifs, la commune souhaite déployer l'outil ZAP 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 Bras 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 viticole 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 favorisant 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, et s'est déroulé sur deux exercices annuels. 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 émis 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 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 Bras.

## 2) LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP

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

### – Un temps d'animation auprès des propriétaires fonciers

Deux réunions d'animation foncière ont été réalisées sur la commune. Une première réunion en septembre 2018 dans le cadre d'une convention de partenariat entre l'intercommunalité Sainte-Baume Mont-Aurélien et la Chambre d'Agriculture du Var, et une seconde en septembre 2021 dans le cadre d'une convention avec l'intercommunalité Provence Verte avec la Chambre d'Agriculture du Var.

Ces réunions ont amorcé une dynamique sur le foncier avec plusieurs propriétaires fonciers qui ont décidé de mettre à disposition leurs biens en les louant ou les vendant.

### – 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 2019, des temps d'échanges ont été organisés, lors des réunions d'animation, où étaient présents exploitants et porteurs de projets.

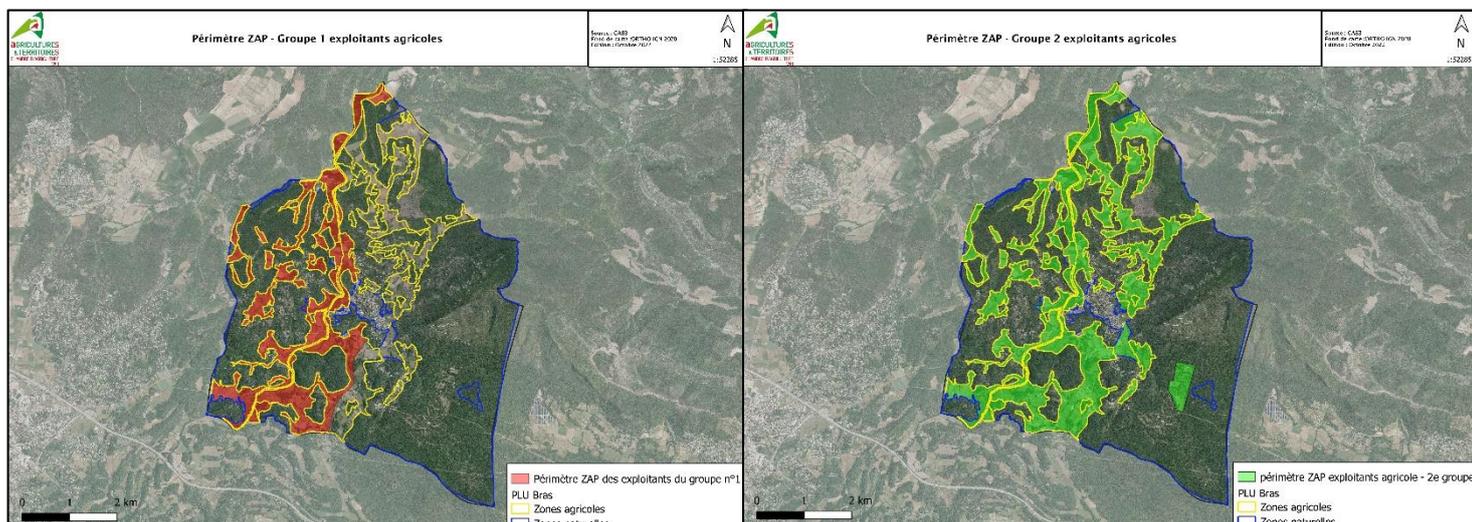
Lors de l'année 2022 deux réunions ont été réalisées à destination des exploitants agricoles de la commune :

- Le 02 juin 2022 : un courrier a été envoyé à chaque exploitant identifié sur la commune. 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 avait pour objectif de présenter le projet communal et intercommunal aux exploitants agricoles, 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 deux groupes et ont donc proposés deux périmètres (cartes 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 10 octobre 2022 : l'objectif de la réunion était de faire une restitution aux exploitants 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 à des 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, et ont conduit à des modifications légères.

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 fin d'année 2022 / début d'année 2023.

– **Un temps de validation**

La commune a délibéré pour validation du rapport de présentation et du périmètre ZAP le 07/02/2023.

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.

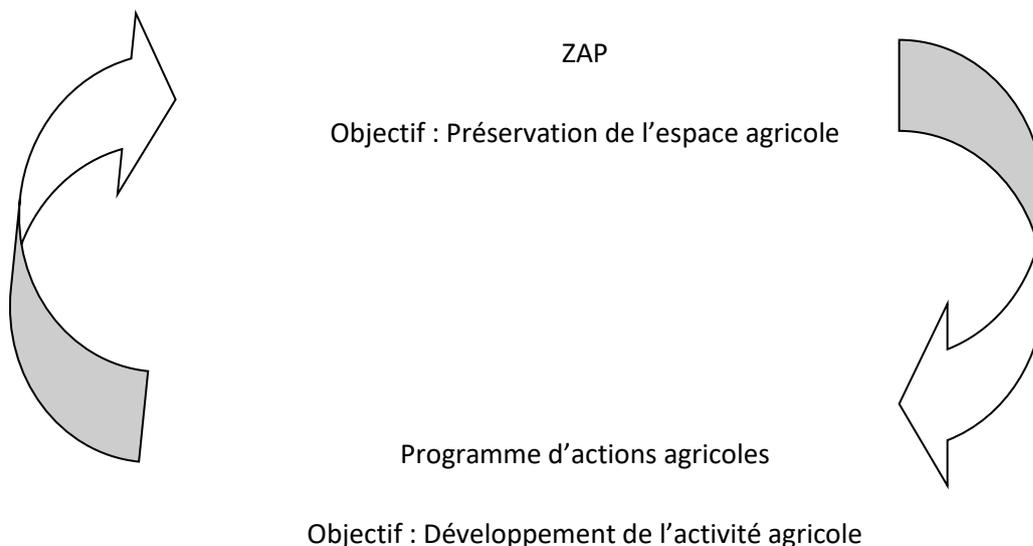
En effet, l'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une zone en « servitude d'utilité publique », et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU.

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) METHODE UTILISEE

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.

## II. LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL

---

Le projet agricole communal a plusieurs objectifs :

- Préserver le foncier agricole à long terme ;
- Lutter contre les friches ;
- Favoriser la diversification des cultures et notamment le développement de la filière alimentaire ;
- Encourager le développement agricole par la reconquête agricole (friches / espaces boisés à potentiel agricole).

### 1) SECURISER 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 réglementaire. 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 réglementaire d'un document d'urbanisme. La procédure est développée dans la suite du rapport.

## 2) AGIR CONTRE LE FONCIER AGRICOLE EN FRICHE

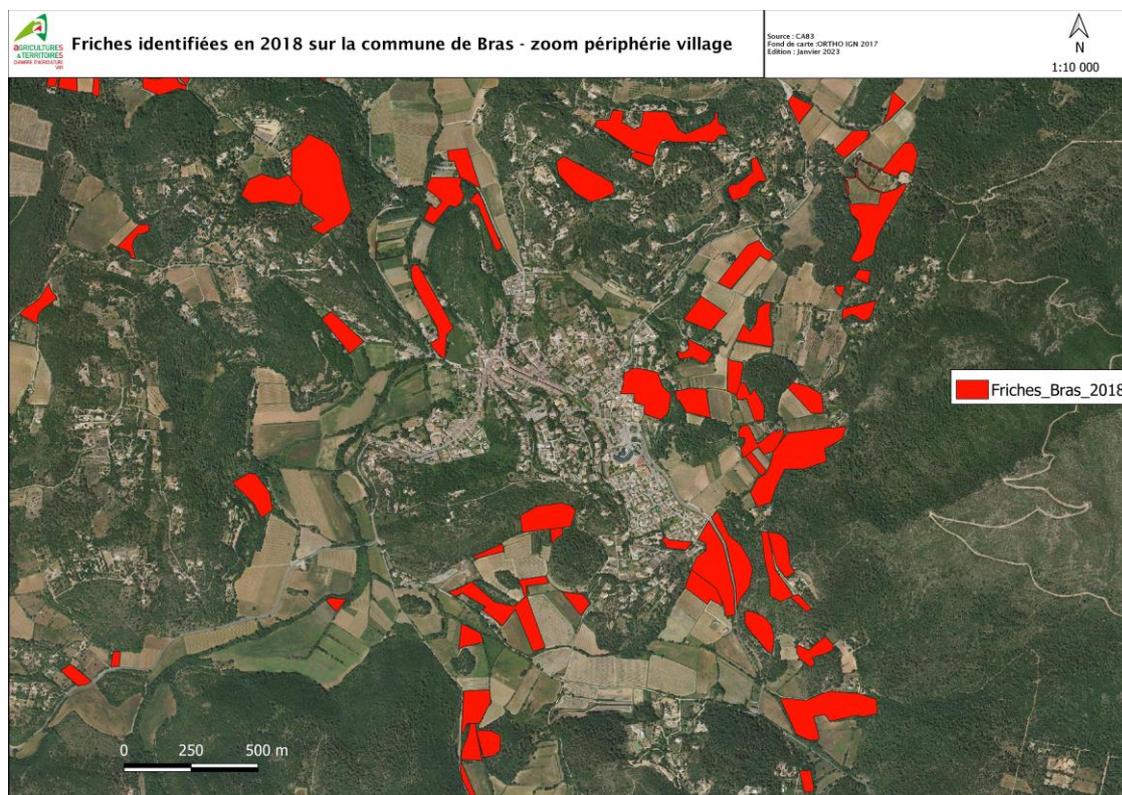
La commune souhaite agir contre les friches, celles-ci sont très présentes sur la commune. L'analyse de l'orthophotographie de 2017 du territoire croisée aux données PAC (RPG 2018), ont permis d'identifier 147 ha de foncier en friche, soit 20% de l'espace agricole (en rouge sur la carte ci-dessous).



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 :

- 68 % des friches se situent dans l'Aire AOP Coteaux Varois ;
- 88% des friches ont une surface de plus 5000m<sup>2</sup>

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 (147 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 créées 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.

### *3) MOBILISER LE FONCIER BOISÉ A POTENTIEL AGRICOLE*

La commune a également pour objectif de favoriser la reconquête d'espaces boisés sur son territoire. De nombreuses parcelles sont aujourd'hui boisées mais étaient auparavant exploitées d'un point de vue agricole.

Ce passé agricole se traduit par de nombreuses restanques sur lesquelles la forêt a repris ses droits. Cet enjeu est également à associer à une démarche de protection et prévention des risques. La commune est fortement soumise au risque incendie de la morphologie des boisements sur son territoire qui entoure le noyau urbain de celle-ci.

C'est en ce sens que la commune souhaite favoriser une reconquête agricole ou pastorale d'espaces boisés présentant un potentiel agricole et un enjeu.

A noter qu'une partie des espaces boisés de la commune sont déjà pâturés

Pour répondre à cet objectif la commune peut s'appuyer sur le travail mené dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var (sur lequel nous reviendrons par la suite).

### *4) FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES CULTURES*

La commune souhaite continuer la diversification de ses cultures qui sont dominées par la viticulture. En effet la commune souhaite favoriser le développement des filières alimentaires sur son territoire. Cette volonté

s'insère dans le projet alimentaire de territoire conduit par l'intercommunalité CAPV que nous avons évoqué précédemment.

Cette volonté passe par une veille foncière sur les parcelles disposant d'un potentiel alimentaire (caractères agronomiques, passé maraîcher de la parcelle...) afin de se positionner.

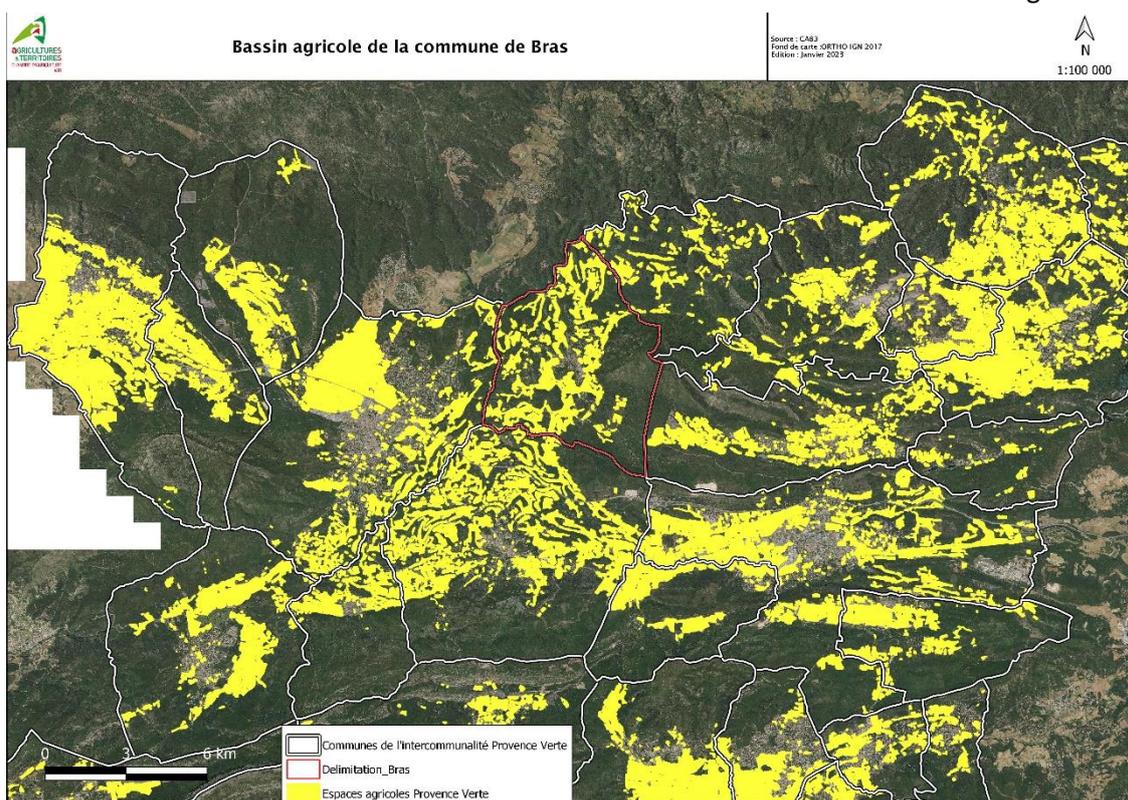
Dans le cadre du PAT, la CAPV prévoit un fond revolving avec la SAFER pour permettre l'acquisition foncière de parcelles à potentiel alimentaire afin de les mettre à disposition d'exploitants, facilitant l'accès à la terre qui peut être une vraie barrière pour des exploitants.

La ZAP dans une logique incitative peut aussi favoriser la libération de foncier à potentiel alimentaire.

## III. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE

### 1) CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Bras s'intègre dans un bassin agricole intercommunal, ce constat justifie la politique intercommunale en faveur de la préservation 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

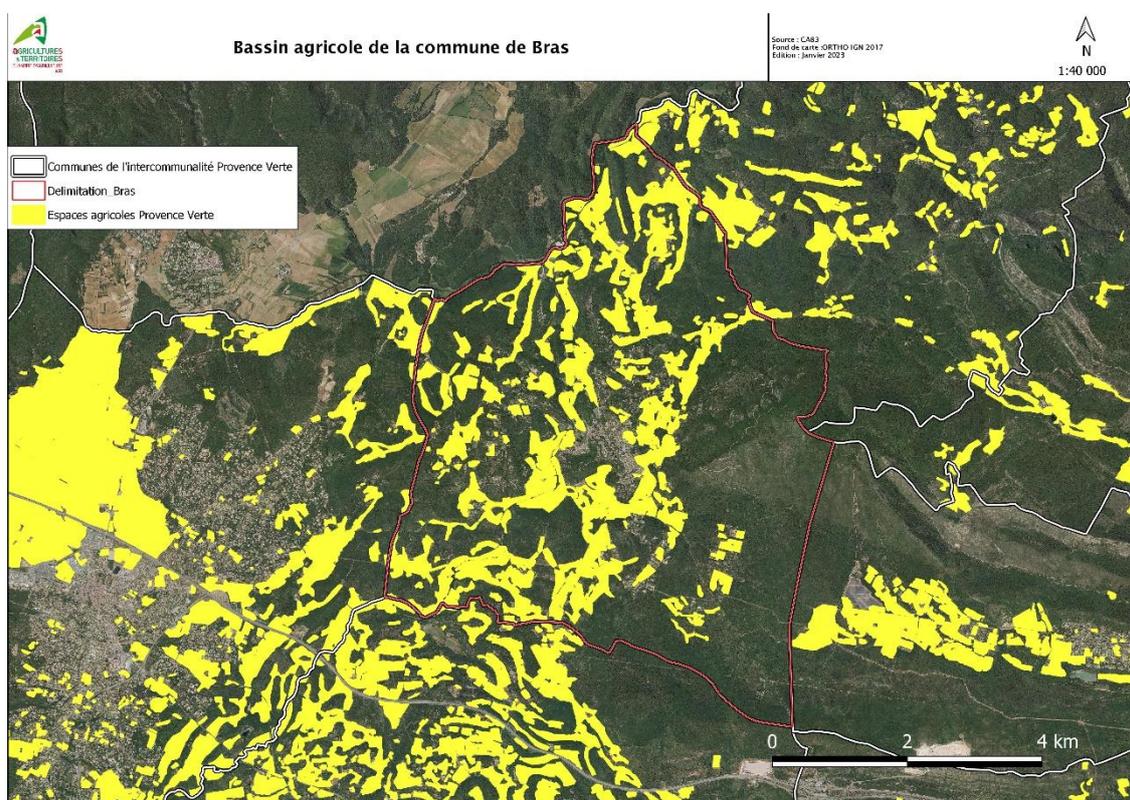


intégralité, et de ne pas repousser la pression foncière d'une commune sur une autre. La carte ci-dessous illustre cette logique de bassin agricole qui ne s'arrête pas aux limites communales.

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 8000 ha représentant 60% de la SAU du territoire (13000 ha).

Cette logique de bassin agricole se traduit sur la commune de Bras par de nombreux agriculteurs qui vont exploiter des parcelles sur la commune de Bras mais également sur des communes voisines comme Tourves, Châteauvert ou Brignoles. Visuellement on peut observer la continuité des espaces agricoles vers Châteauvert au nord et Tourves au sud sur la carte suivante.



## a) Agriculture et Urbanisme

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

La commune de Bras a un PLU approuvé en date 14 mars 2013

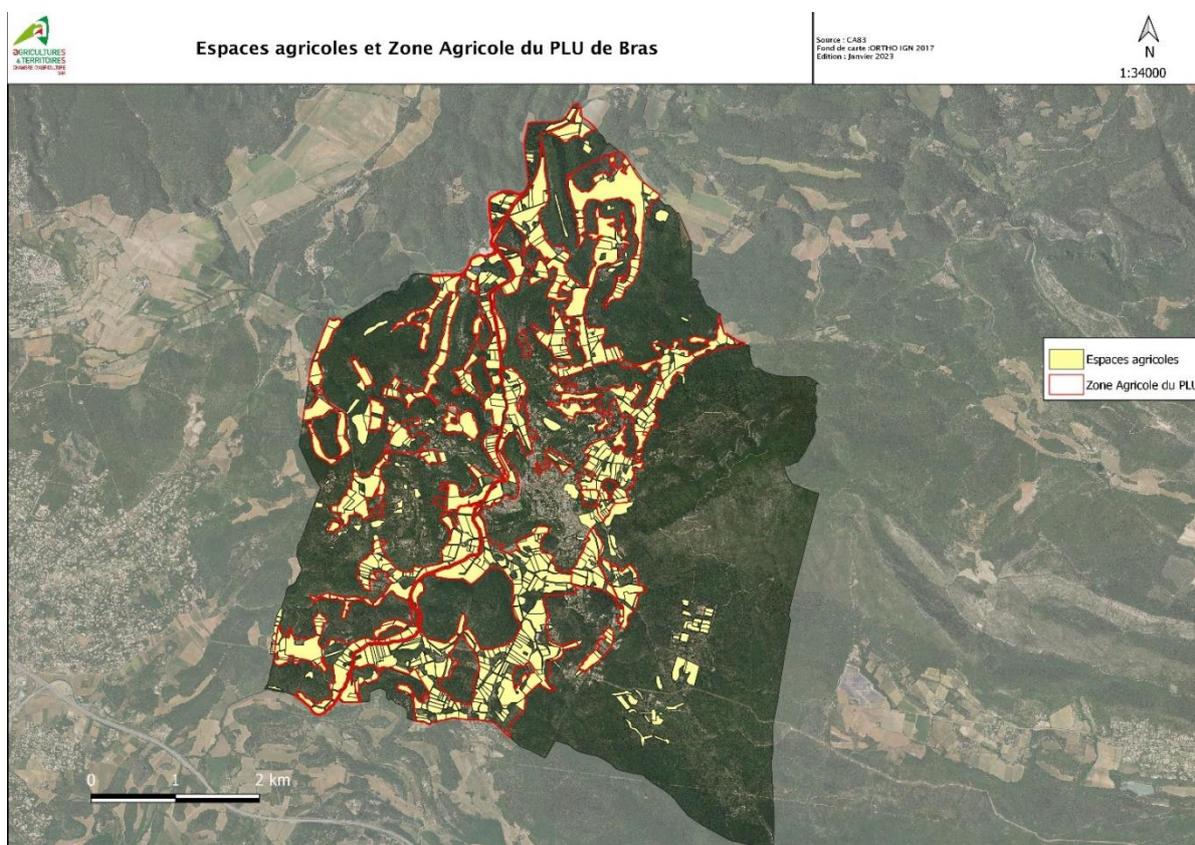
La zone agricole du PLU approuvé couvre 973 ha, soit près de 27% de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage règlementaire, la commune compte 746 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 2019.*

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

Sur les 973 ha de zone agricole, 691 ha, soit 71% de l'espace agricole, ont été identifiés au sein du zonage règlementaire du PLU approuvé.



Près de 227 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 n'est pas mitée sur la commune. 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 cultureux.

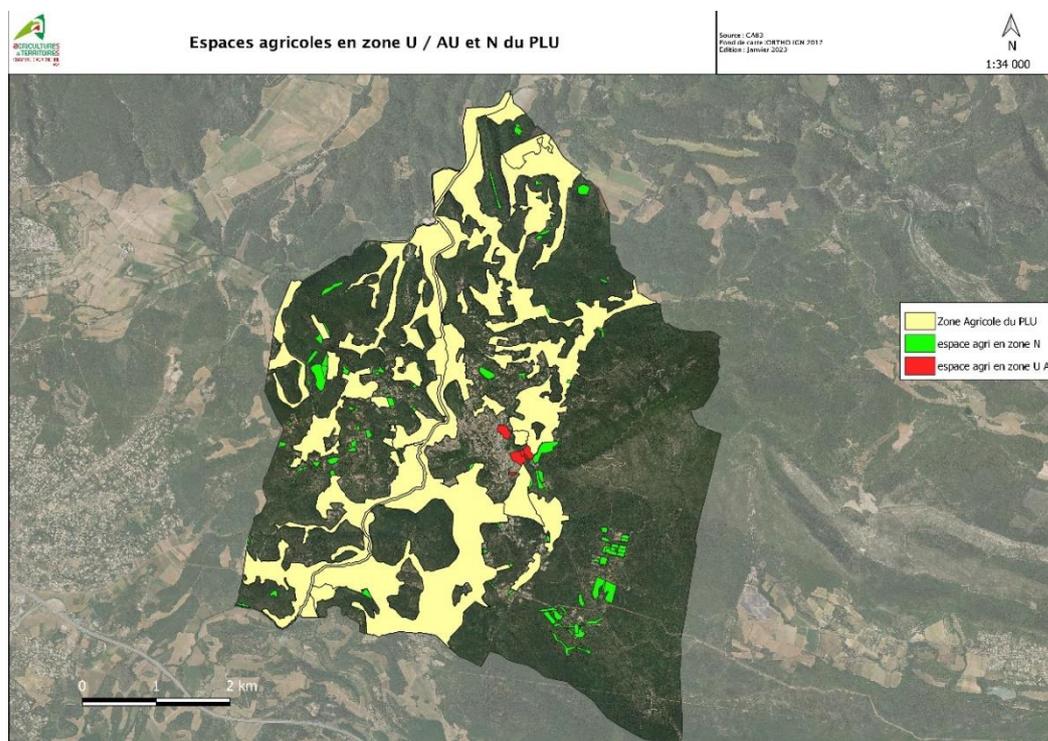
De plus, il est à souligner que certains espaces boisés de la zone agricole présentent un potentiel agricole sur lesquels nous reviendront par la suite.

A l'inverse, 85 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	745	78	7

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 Bras ont été identifiés dans le SCOT Provence Verte Verdon comme **des espaces à maintenir et valoriser.**



## 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 :

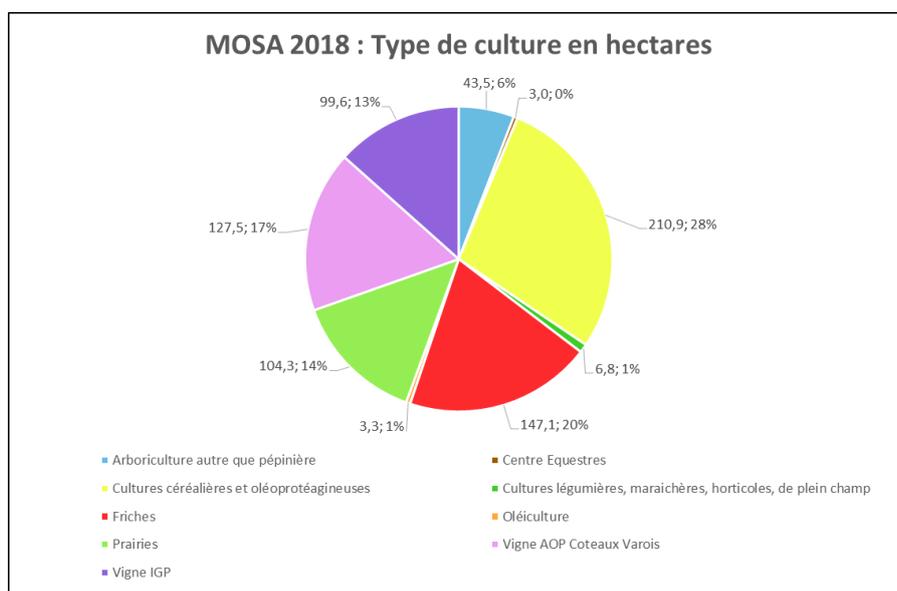
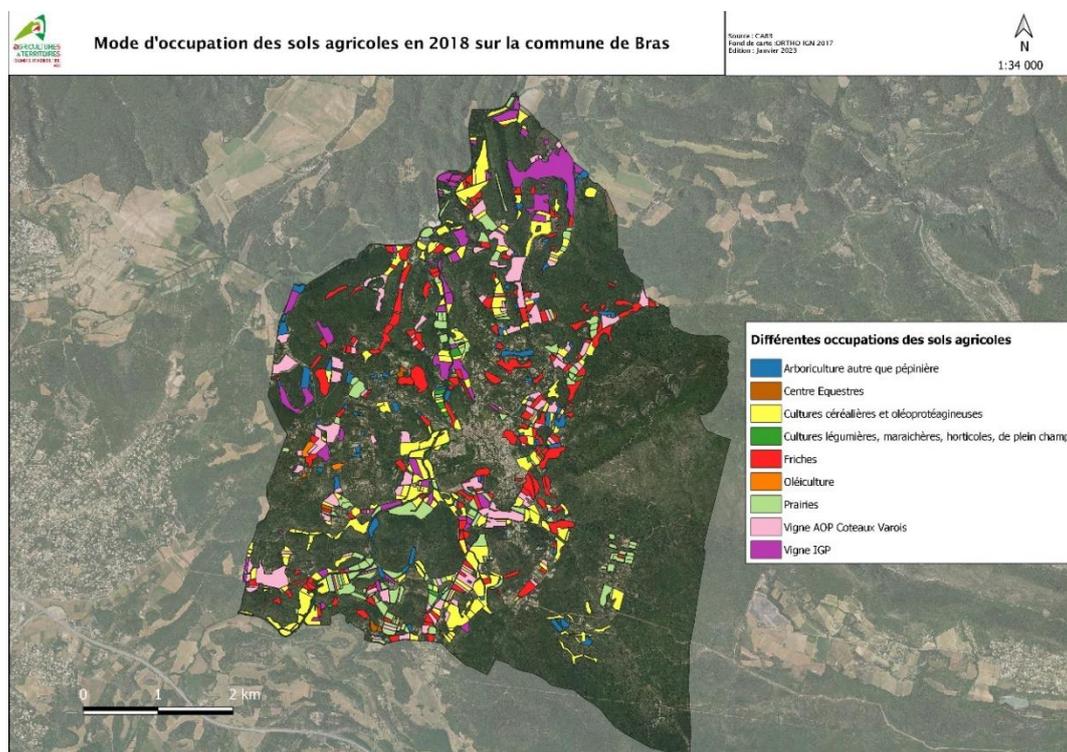
-  Viticulture IGP : parcelles viticoles en Indication Géographique Protégée (label de qualité). Il peut s'agir de parcelles plantées ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en violet.
-  Viticulture AOP Coteaux Varois : parcelles 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.
-  Arboriculture autre que pépinière. Cartographiquement, cette typologie est représentée en bleu.
-  Centre Equestres. Cartographiquement, cette typologie est représentée en marron.

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 : 227 ha, Cultures céréalières et

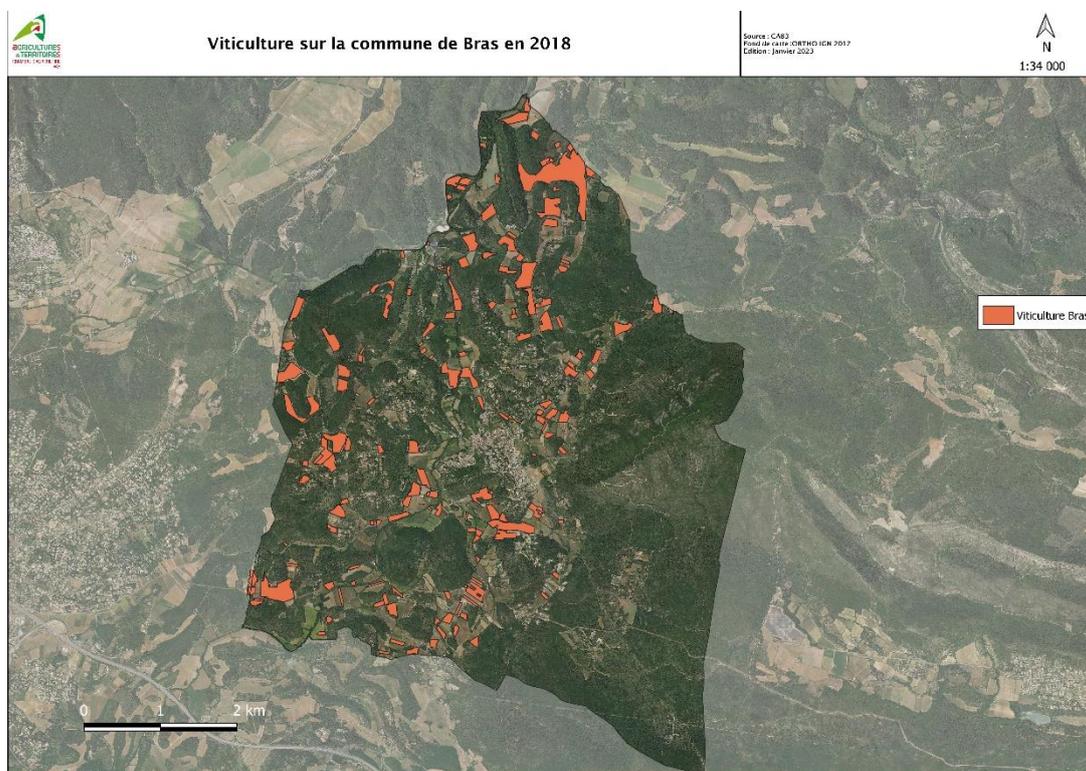
oléoprotéagineux 220 ha, Friches : 147 ha et prairies 104 ha). Ce travail d'analyse reste à nuancer en raison de la difficulté à identifier certaines typologies (comme les friches-prairies). De plus ce parcellaire date de 2017-2018, il est possible que certaines disposent d'une nouvelle typologie.

A noter qu'on retrouve de nombreuses activités d'élevage sur la commune de Bras 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 utilisés comme fourrages pour les troupeaux).

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



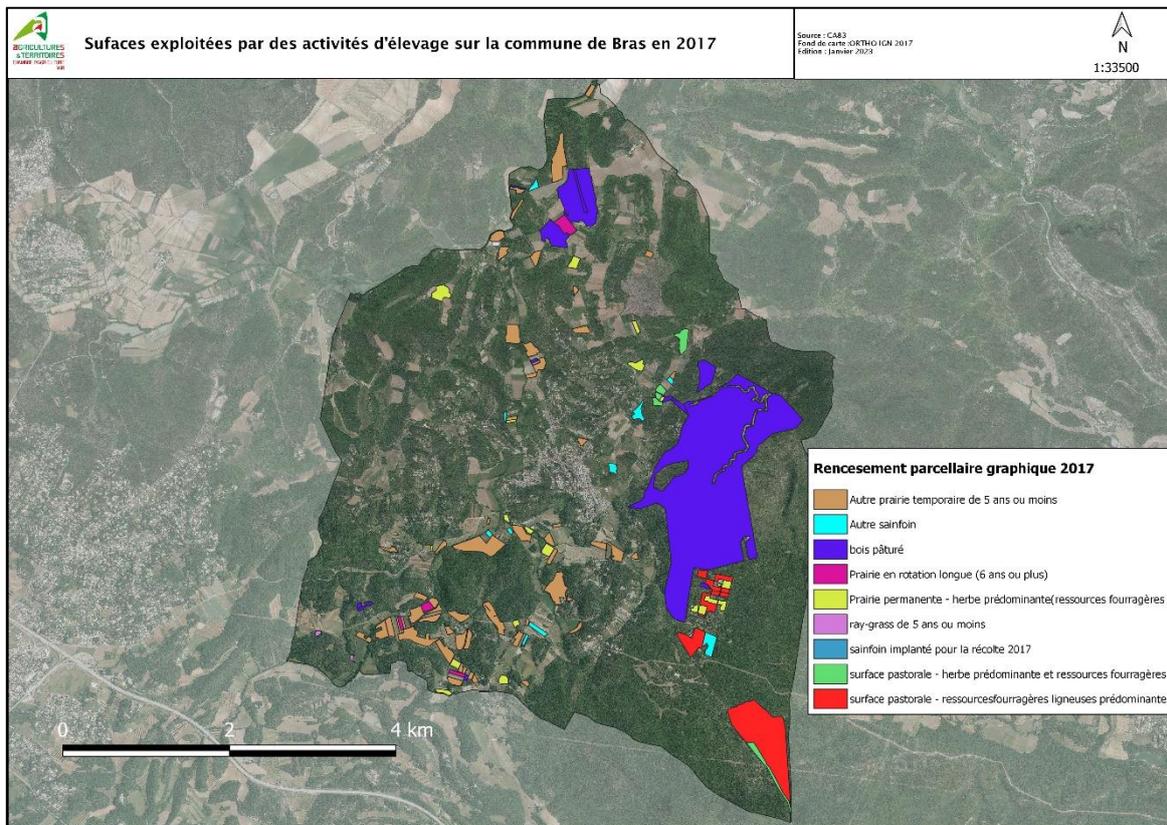
- La viticulture IGP qui représente 99 ha sur la commune.
- La viticulture AOP Coteaux Varois qui représentent 127 ha.



Les activités pastorales et d'élevage sont également très présentes sur la commune, elles occupent 480 ha du territoire (cette surface intègre des parcelles boisées pâturées). Elles se traduisent pas plusieurs types d'occupations des sols : des prairies, des parcelles permettant le développement de ressources fourragères (sainfoin, ray grass,...).

La commune concentre de l'élevage ovin (534 têtes), caprin, avicole (678), équin et apicole (200 ruches).

La carte suivante illustre les surfaces utilisées pour des activités d'élevage et déclarées à la PAC en 2017.



En ce qui concerne les cultures arboricoles, on retrouve majoritairement des oliviers et des chênes truffiers sur la commune

En outre la commune est concernée par de nombreux labels de qualité :

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

### c) Un potentiel agricole en milieu boisé

Comme indiqué précédemment, la commune a pour objectif de favoriser la reconquête d'espaces boisés anciennement exploités, d'une part pour encourager l'essor de l'agriculture locale, mais aussi dans une logique de prévention du risque incendie avec des zones qui pourraient être intéressantes d'utiliser comme coupures de combustible. La commune de Bras par sa morphologie, est entourée d'espaces boisés et très vulnérables au risque d'incendie.

Différents sites boisés en oléiculture et en AOP coteaux varois ont été étudiés pour connaître 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.

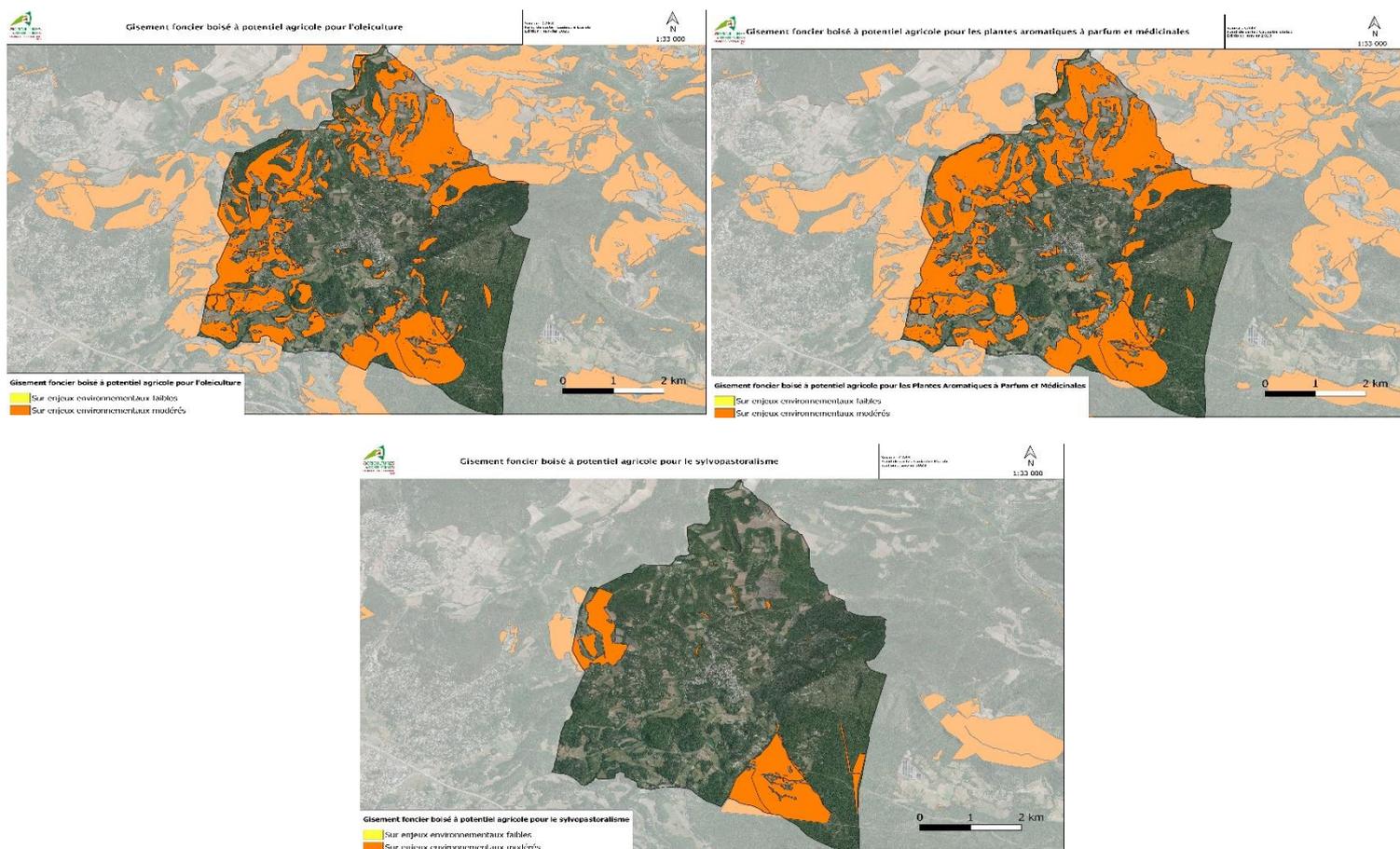
De plus, il est important de connaître les enjeux environnementaux afin de savoir si des études environnementales seront à conduire en cas de demande de défrichement. D'après la cartographie de la DDTM, nous savons que toute la zone est susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement.

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 culturels 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 deux niveaux d'exigences environnementales :

- **Exigences environnementales « faibles »** : va être concernée par des zonages environnementaux avec des niveaux de contraintes limitées, ces secteurs sont à privilégier pour effectuer des projets de reconquête agricole.
- **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 Bras 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 ci-dessous).



## 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.

**Rappel : Que contient le Marché Foncier ?**

MARCHÉ FONCIER	
NOTIFICATIONS Information des notaires à la Safer	RÉTROCESSIONS Opérations traitées par la Safer

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines de 2011 à 2020.

#### Les Moyens

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

##### La Base cadastrale DGFIP

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

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

##### La Base « Marché Foncier » de la SAFER PACA

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

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

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

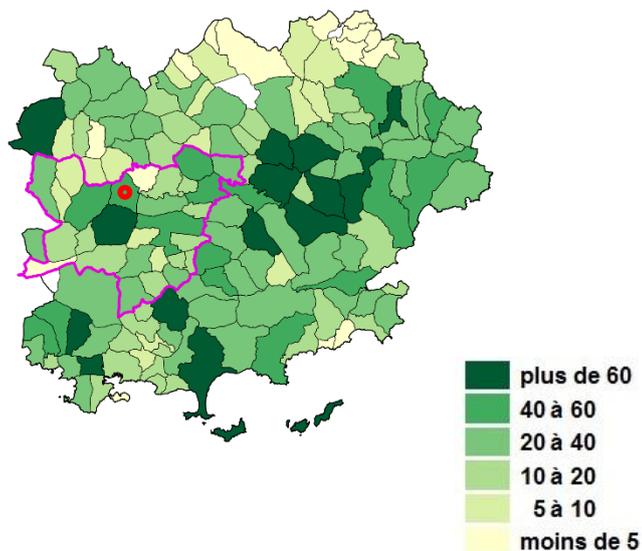
### Un marché foncier rural très animé sur Bras

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.

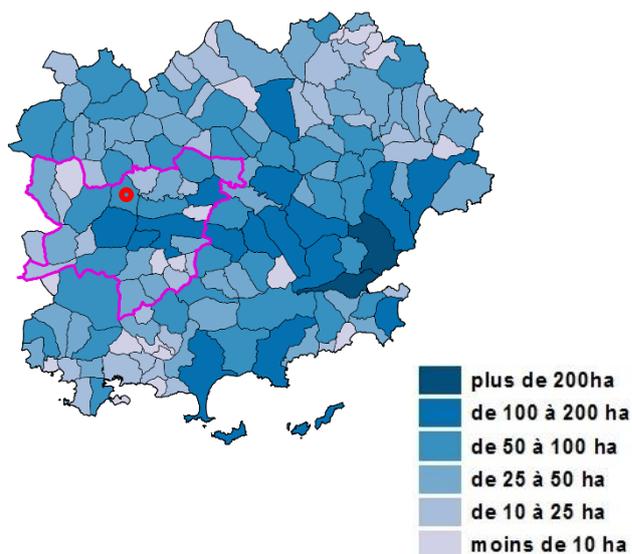
Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA c'est-à-dire les transactions notifiées par les notaires à la SAFER PACA et les transactions que la SAFER PACA accompagne. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, de 2012 à 2021.



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 Bras (●) un nombre relativement élevé de transactions. Dans le département le plus dynamique de la région, Bras enregistre 49 ventes par an en moyenne, ce qui correspond à un marché dynamique, typique du centre Var.

Sur ces dix dernières années, le marché sur Bras a oscillé entre 32 ventes en 2015 et 80 en 2021, année exceptionnelle pour toute la région. La moyenne est de 49 ventes par an.

En surface, les fluctuations sont toujours beaucoup plus importantes d'une année à l'autre au gré de la libération ou non de grandes propriétés. En 10 ans, on a donc vu une année faible avec 24 ha et deux années plus « généreuses » avec 128 ha en 2017 et 85 ha en 2018. 2021 reste exceptionnelle avec 239 ha. Ce sont 68 ha par an, en moyenne, qui sont vendus sur la commune (49 ha en moyenne sans l'année exceptionnelle de 2021).

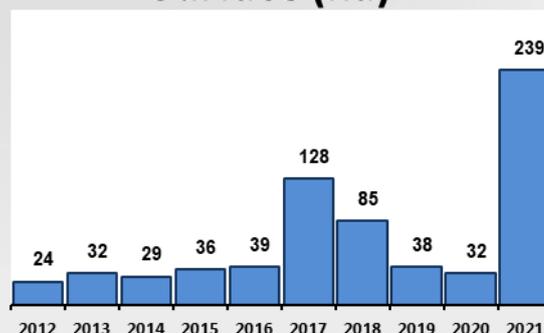
En valeurs, les volumes échangés sont variables d'une année sur l'autre aussi. Cependant, on note leur augmentation sensible à partir de 2017. Cette croissance peut s'expliquer par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 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

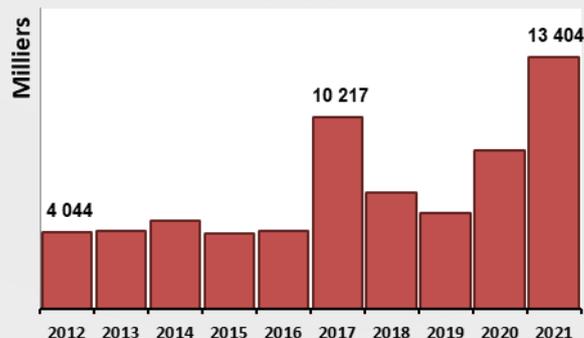
#### Nombre



#### Surface (ha)



#### Valeur



Commune de

**BRAS**

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. 2021, avec un record du nombre de ventes et du total des surfaces vendues est évidemment encore remarquable en valeurs échangées. 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 Bras, 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. voir le chapitre sur les GéoMarchés en page 37).

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 » :

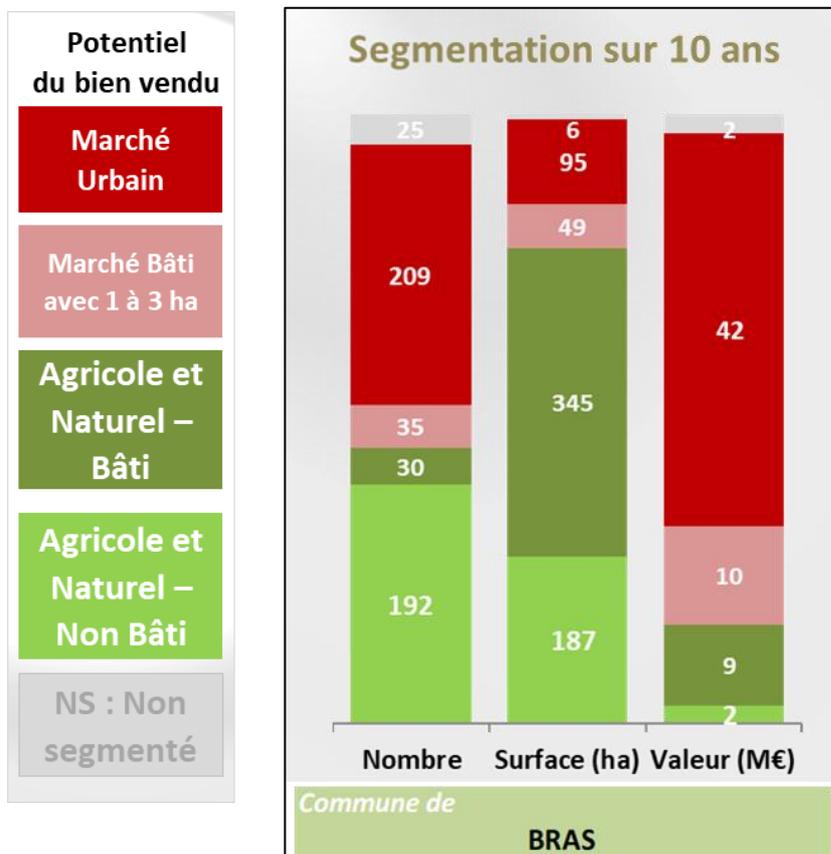
■ **Marché Urbain** : ici, on regroupe *les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs*. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont 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 37) 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 brassois présente les caractéristiques d'un marché foncier périurbain. Le marché est mixte, avec un même nombre de ventes à dominante urbaine (■) soit 209 ventes (42%) ou à dominante agricole ou naturelle (■ ou ■) avec 222 ventes (45%).

Il y a donc beaucoup de mutations sur les biens bâtis, sur les espaces constructibles mais en surfaces, les ventes agricoles ou naturelles restent majoritaires : 187 ha (27%) sont vendus dans ce segment de marché sans bâti (■) et 345 ha (51%) sont enregistrés avec bâti (■), dans les 10 dernières années, soit un total de 532 ha vendus et 78% du marché étudié.

Notons toutefois que le marché hybride (■) rajoute une dimension périurbaine supplémentaire au marché de Bras : ces 35 ventes – avec en moyenne un lot de 13 900 m<sup>2</sup> pour 297 000 € – sont constituées de bâtis vendus avec 1 à 3ha à des non-agriculteurs. 30 sont codifiées avec des maisons de campagne ; les autres avec des cabanons ou des petites constructions non agricoles.

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 agricoles et forestières sont repoussées aux limites de la commune. Toutefois, les acteurs agricoles maîtrisent une bonne partie de ce marché.

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 limitée sur Bras, 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.

BRAS

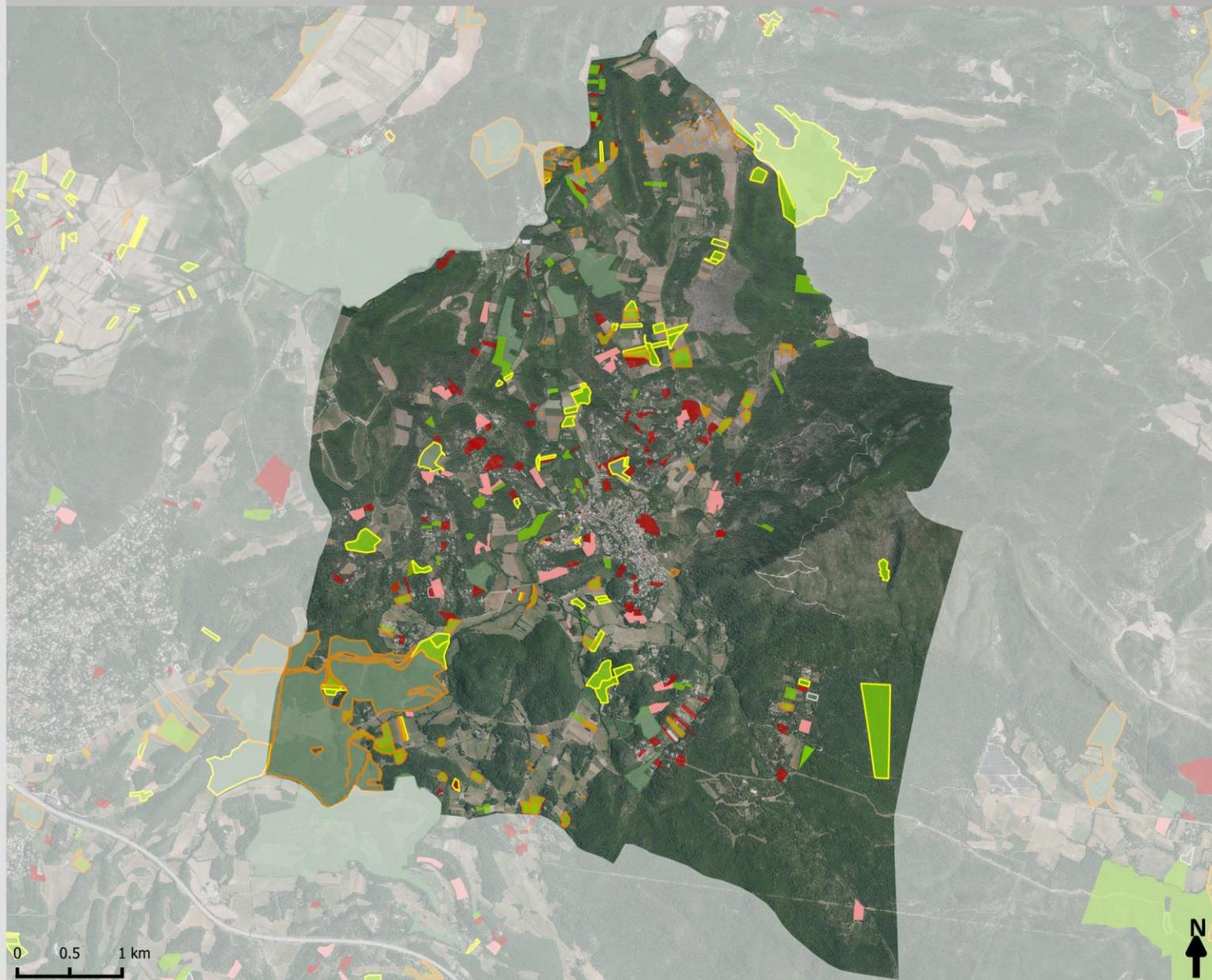
Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"

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

BRAS

## 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®

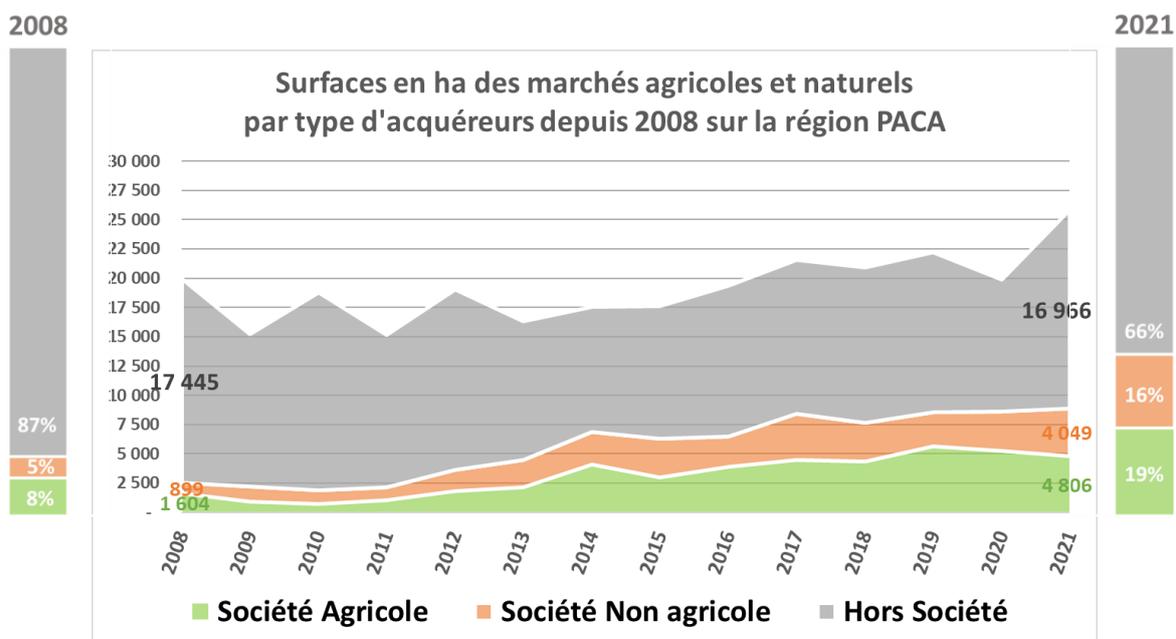
Edité le 03 03 2022



## 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.

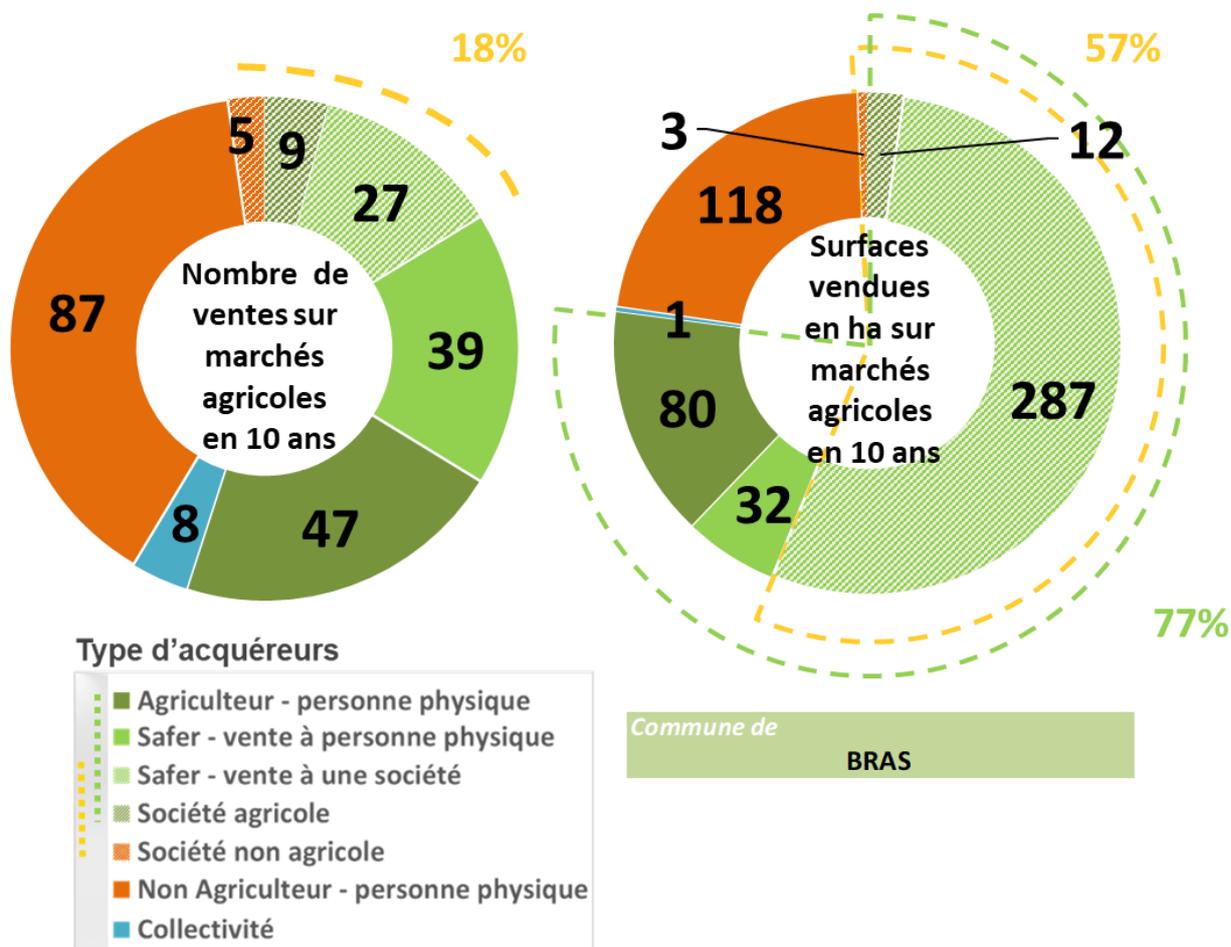
Dans ce chiffrage, on voit que les sociétés de type agricole (GFA, SCEA, GAEC...) restent majoritaires avec 19% du total, mais les sociétés non agricoles ont connu la même envolée (16% en 2021). Ce phénomène sociétaire amorcé en 2012 s'est très vite imposé et en 2014, on était proche de la répartition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



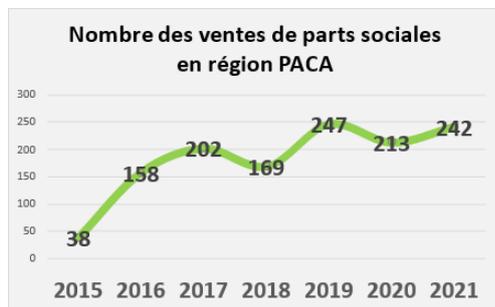
### A Bras, les acquéreurs sous forme sociétaire majoritaires en surface agricole

A Bras, sur 10 ans de marché, on observe que 18% des achats, représentant 57% des surfaces des marchés agricoles et naturels, ont été réalisés par des acquéreurs sous forme sociétaire. Sur ces 302 ha acquis par des sociétés, 299 ha le sont par des sociétés agricoles. La garantie de continuité agricole est donc bien réelle au moment de la vente.

Sur cette notion de garantie agricole, celle-ci est même bien supérieure sur la commune puisque 77% des surfaces sont acquises par un acteur agricole, soit 411 ha. Les agriculteurs en tant que personnes physiques sont bien présents sur le marché brassois, mais sur des surfaces plus restreintes.



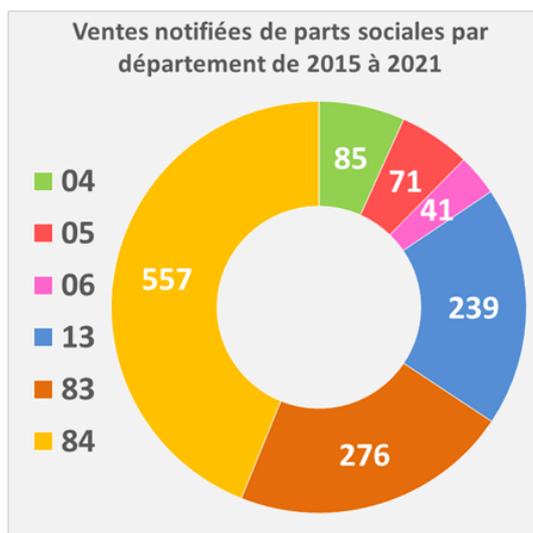
## Pourquoi observer la répartition entre acquéreur « personne physique » et société ? Un enjeu de régulation



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 croître le nombre de ventes partielles avec 96 ou 97% des parts, empêchant ainsi la SAFER d'intervenir pour réguler le marché.

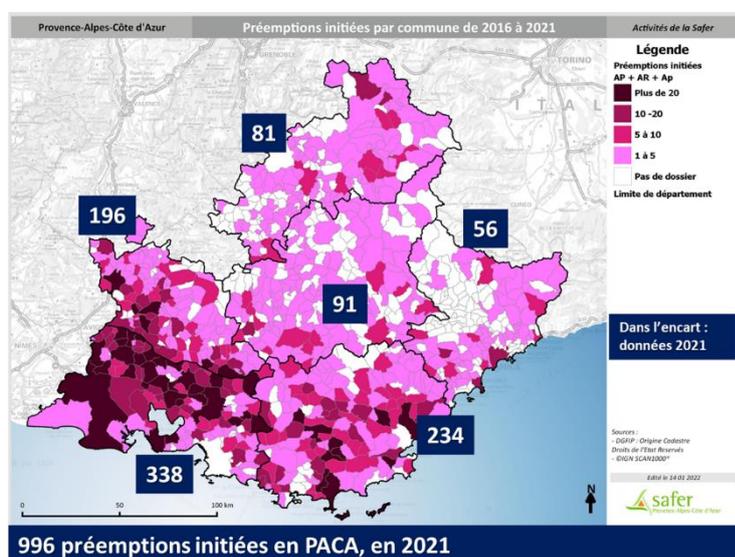
Depuis 2015, les sociétés doivent informer la SAFER de ces ventes de parts sociales mais, en cas de vente partielle, cela reste purement informatif. Pour reprendre pied et pour pouvoir peser sur le marché, en évitant de voir de nouveaux cas emblématiques se multiplier (exemple : la vente de 1 600 ha de terres, à un conglomérat chinois, dans le Berry échappant à tout contrôle), un texte de loi<sup>1</sup> 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.



<sup>1</sup> Il s'agit du texte de loi « Sempastous » défendu par le député du même nom

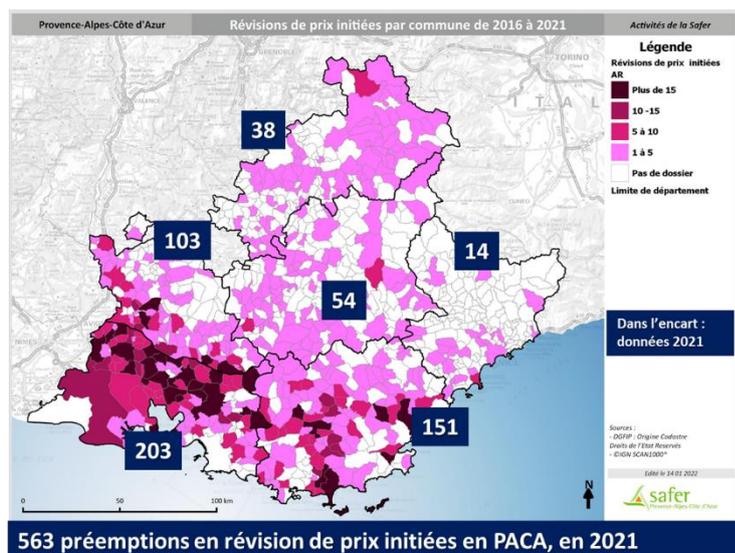
## Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans.

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 néanmoins 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.



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).

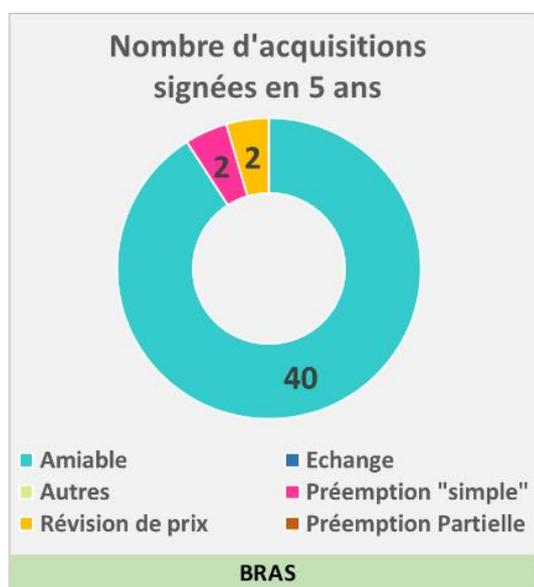


Attention cependant à ne pas croire que les préemptions représentent 46 % des opérations... En effet, toutes les préemptions initiées ne sont pas nécessairement signées ! Et même de moins en moins en proportion, car ce sont les préemptions avec révision de prix, au nombre de 563 en 2021, qui sont de 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 brassois*

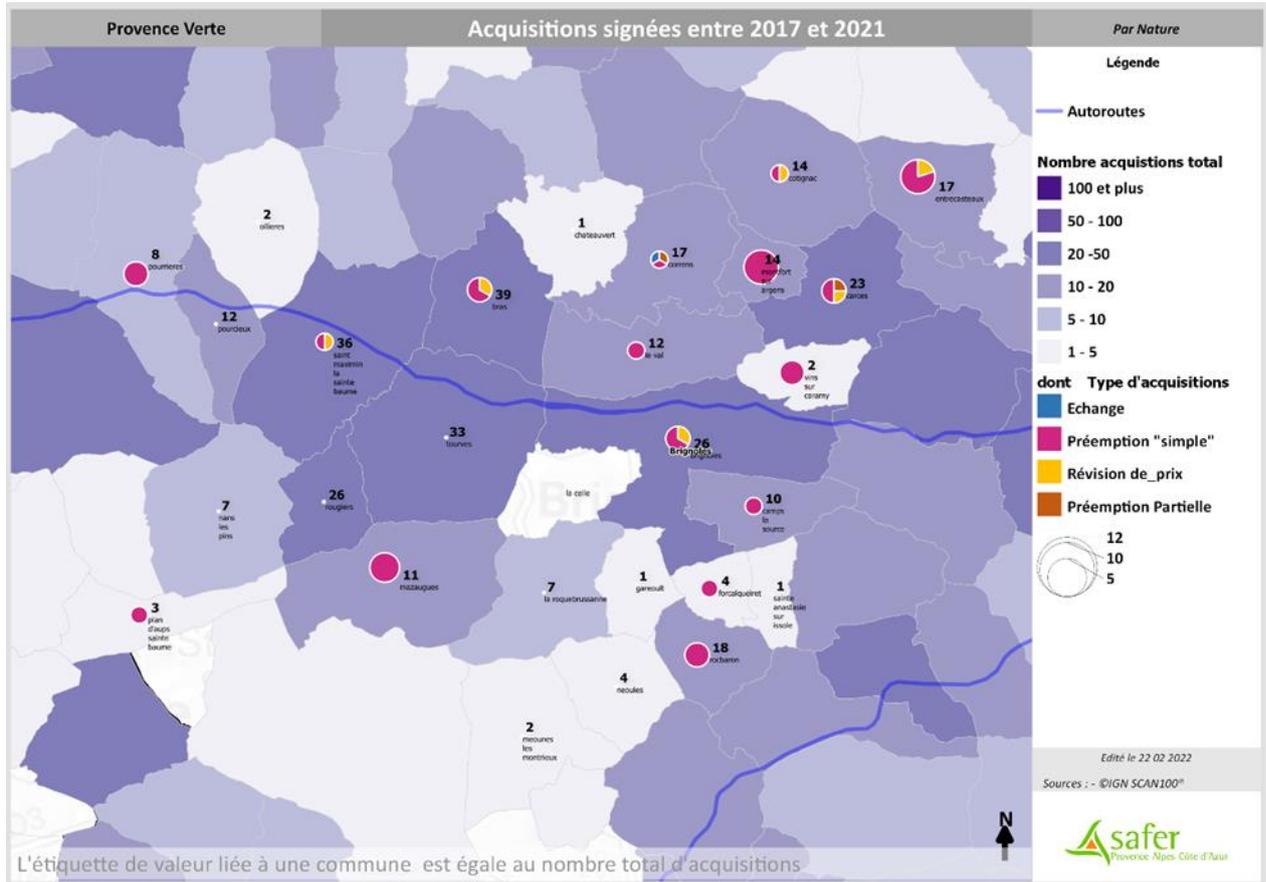


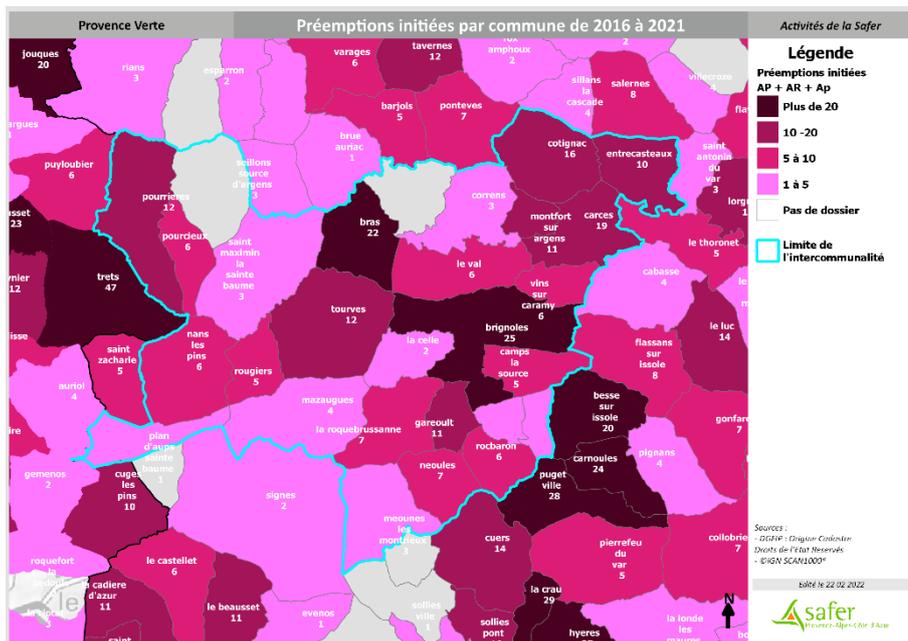
Depuis 5 ans (2017 – 2021), à Bras, la SAFER a su être présente sur 44 opérations d'acquisitions signées. Pour 40 d'entre elles, le mode opératoire s'est déroulé « à l'amiable ». Deux préemptions simples et surtout deux préemptions avec révision de prix ont abouti.

Ici, on chiffre 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, sans surprise, les dossiers signés suite à une révision de prix sont rares car majoritairement retirés de la vente.

La carte ci-dessous permet de comparer Bras avec ses voisines de la même intercommunalité.

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.

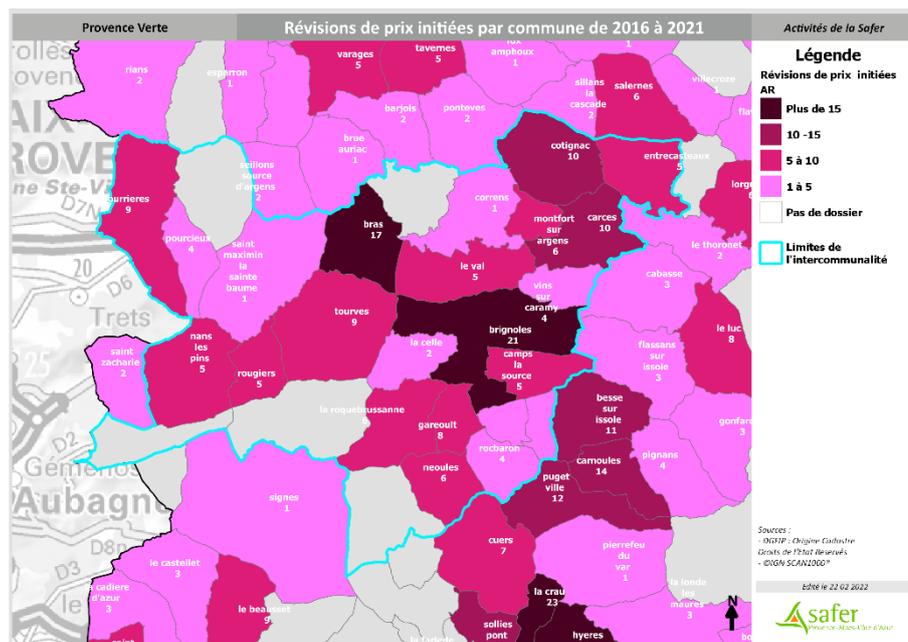




On observe donc que la SAFER a initié 22 préemptions depuis 6 ans. En comparant avec les 4 préemptions signées, on mesure alors son travail de régulation invisible avec ses actions qui aboutissent à un retrait de vente ou éventuellement à une reprise à l'amiable pour mieux peser sur le marché.

Sur les 17 préemptions initiées avec contre-proposition de prix sur Bras, on compte 12 retraits des biens de la vente.

La connaissance du prix des terres est donc essentielle pour réguler le marché...



## Notion de prix : le GéoMarché Foncier

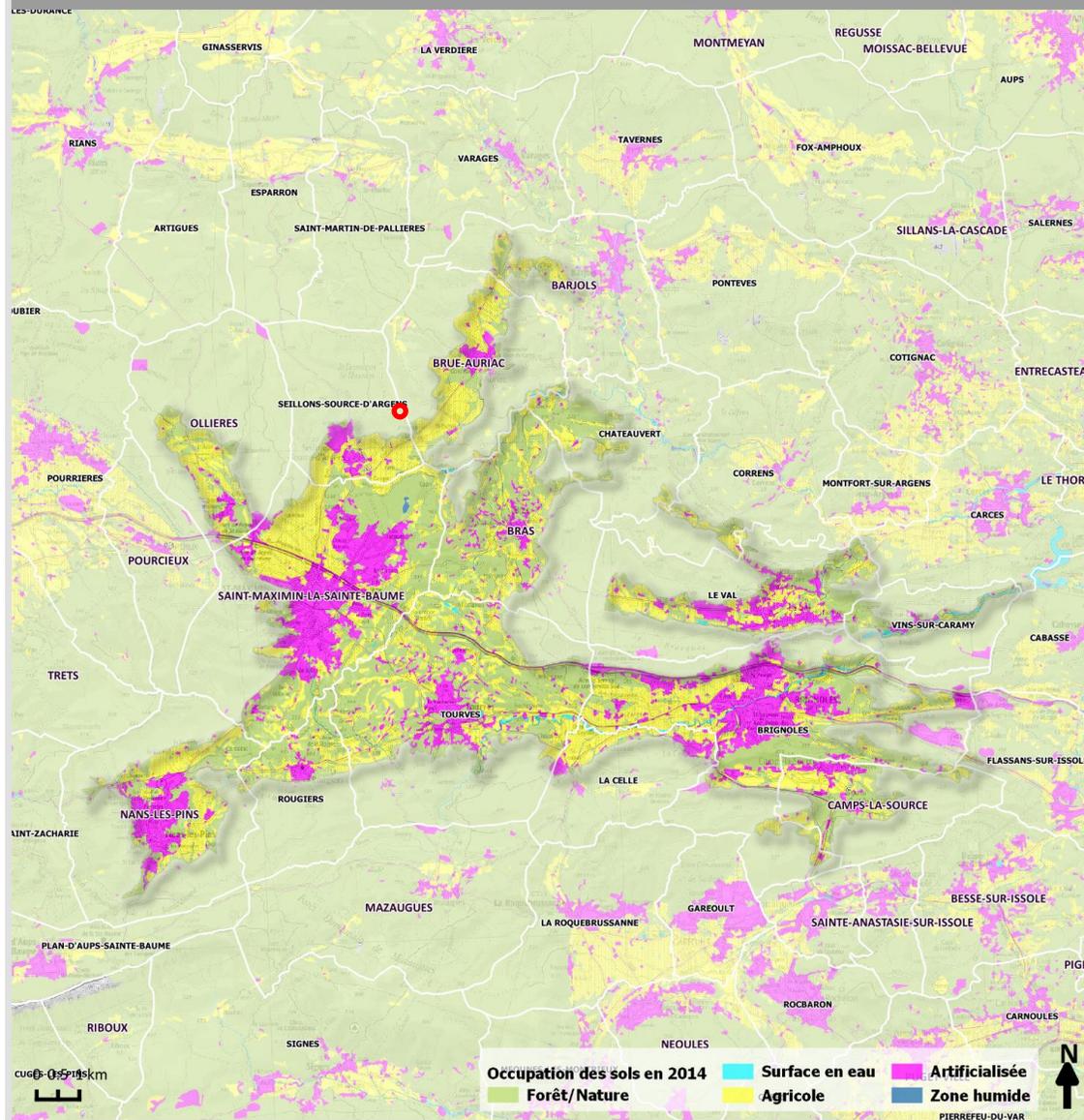
Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvementer des ventes ou des locations dans une zone agricole nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans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

Nous nous appuyons 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 Bras est concernée par un GéoMarché Foncier principal, dit « Bassin de Brignoles – Saint-Maximin – le Val ». L'autre Géomarché de « Collines du centre Var » correspond aux bois en périphérie de la commune, et les prix des forêts sont identiques au principal (voir carte 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

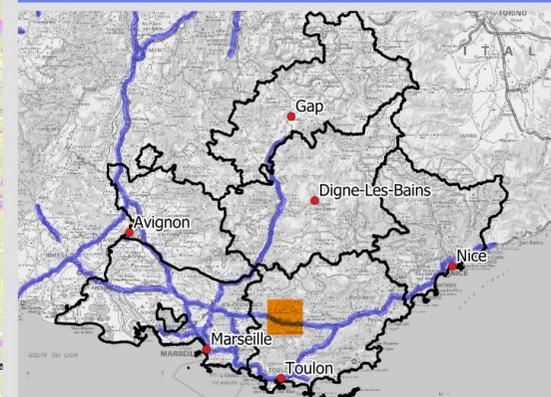


BASSIN BRIGNOLES - ST MAXIMIN - LE VAL

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m<sup>2</sup>

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Terres AOP	0.8	1.5	1.8
Vignes AOP	2	3	3.8
Vignes IGP	1.5	2.5	2.8
Bois	0.15	0.15	2
Landes	0.15	0.15	0.2
Terres	0.6	1.2	1.4

### Plan de situation



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

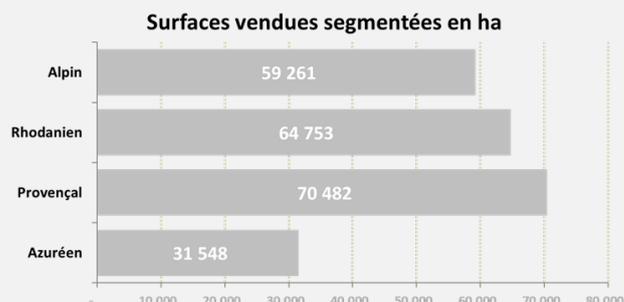
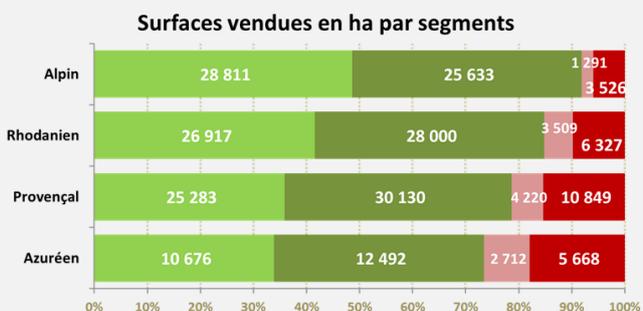
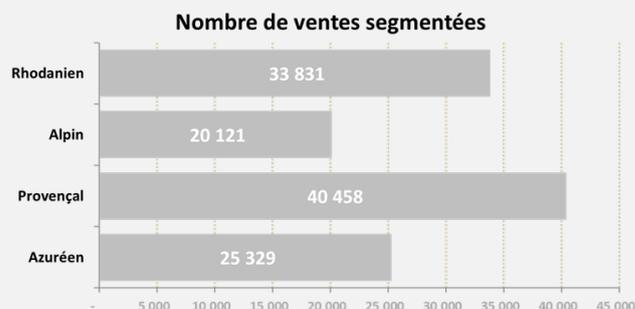
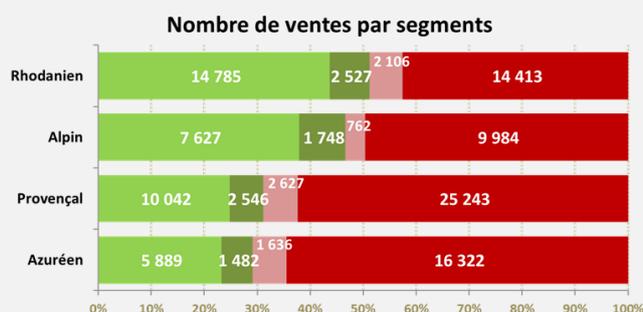
L'évolution des espaces, à plus forte raison ceux qui s'urbanisent, impacte les marchés fonciers.

Nous allons dans la démonstration qui suit vous montrer comment le marché foncier rural régional se comporte en prenant les échelles de comparaison suivantes : Périmètres SRADDET, EPCI, Communes. Et nous allons, en rentrant dans la structure des marchés, montrer le lien entre artificialisation et repli des marchés agricoles, à la faveur d'autres formes de marché détournant l'usage agricole vers des activités de loisirs, des détournements purs (dépôts sauvages, cabanisation, etc.) ou des paris spéculatifs. **Cela renvoie à la partie de l'étude communale consacrée à l'analyse du marché de l'urbanisation. Mais ici nous faisons un focus sur 2 sous-segments du marché de l'urbanisation, avec le marché des espaces de loisirs et le marché des espaces en transition.**

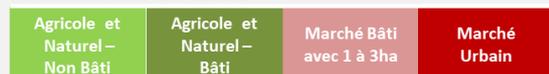
Quel que soit le secteur SRADDET, le marché en nombre de ventes nous laisse percevoir ce phénomène notoire : une présence importante du marché urbain. Dans ce marché rural qu'on analyse ici, le poids du résidentiel notamment est donc bien visible qu'il s'agisse de maisons déjà construites qui se revendent, de terrains à bâtir ou d'espaces de loisirs attenants. Ainsi, plus celui-ci est important, et plus on peut en déduire que cela peut peser sur les espaces agricoles ou naturels voisins, par des convoitises plus nombreuses. Le secteur Rhodanien avec une vente agricole sur deux connaît probablement moins de tensions foncières que les secteurs Azuréen ou Provençal où l'agricole et naturel représentent moins d'une vente sur trois.

Sur les surfaces, l'agricole regagne logiquement, et heureusement, du terrain car à chaque vente, les surfaces sont nettement supérieures à celle d'un bien urbain. A ce jeu-là, c'est l'espace Alpin qui dégage plus de 90% de son marché pour des usages agricoles et naturels. L'espace Rhodanien quant à

### Structure du marché sur 4 segments identifiables



#### Potentiel du bien vendu



lui en libère environ 85%. Pour l'espace Provençal et Azuréen, les chiffres sont inférieurs mais largement dominants avec au moins 75%.

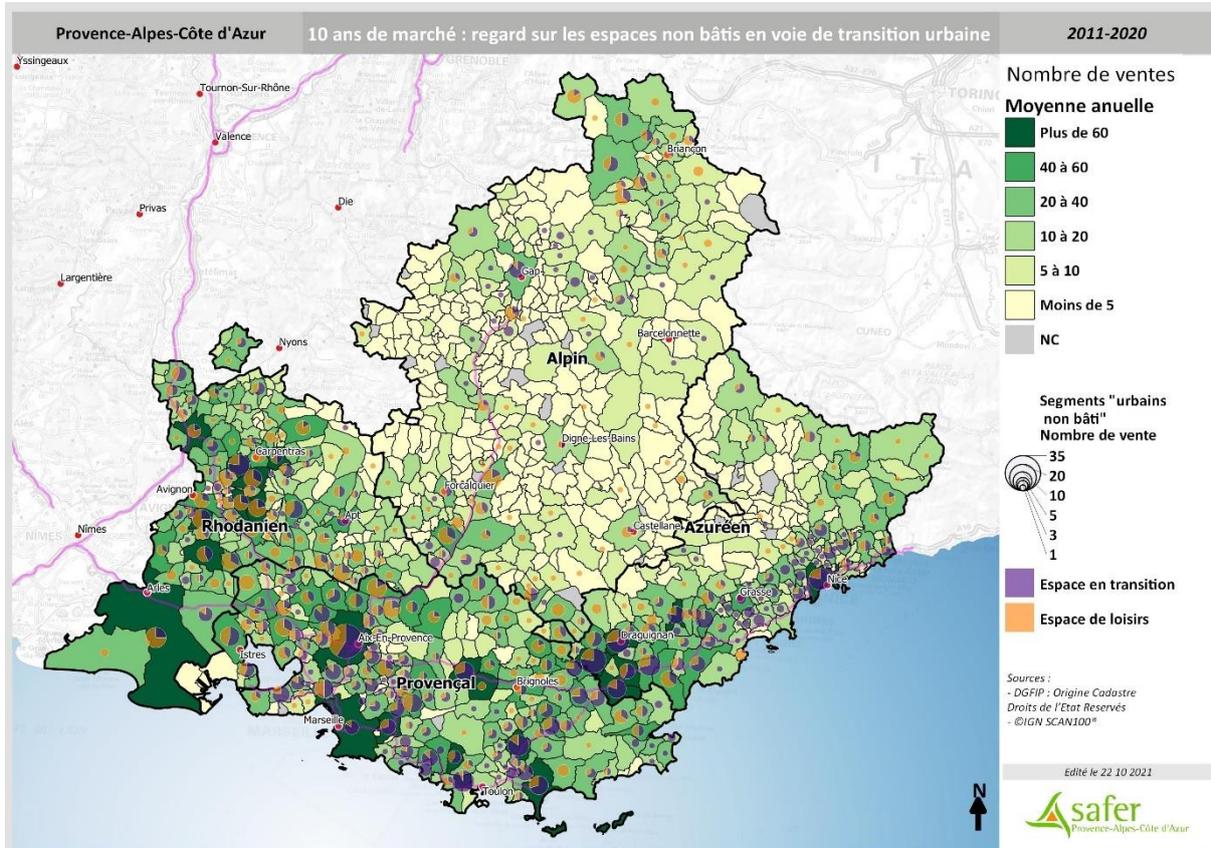
Bien entendu, à l'intérieur de ces secteurs, les disparités peuvent être très grandes et nous allons vous proposer d'observer pour l'espace SRADDET Provençal dans lequel nous retrouvons la commune étudiée, comment se comporte le marché de chaque intercommunalité en reproduisant le même type de comparatif.

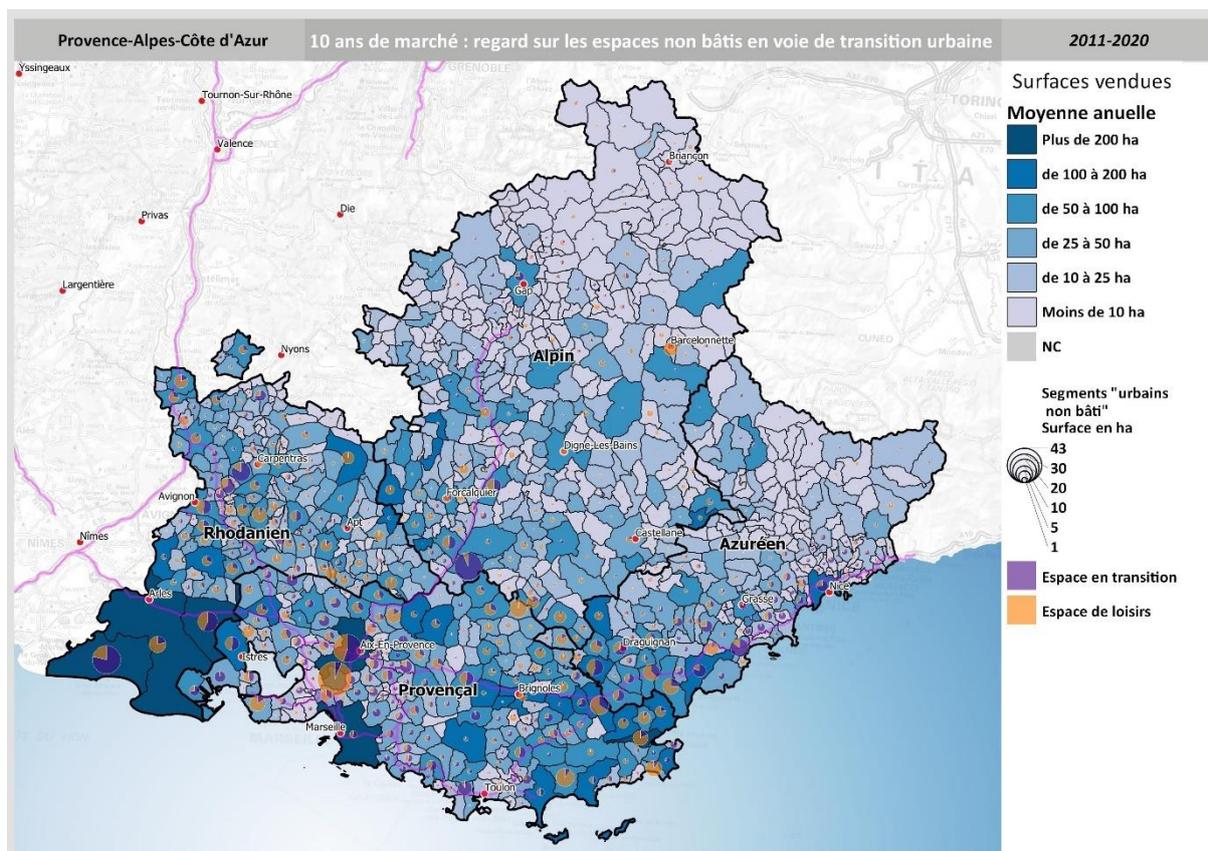
Mais auparavant, nous vous proposons de creuser la question de la consommation cachée par le marché foncier.

#### Une consommation masquée dans le marché rural

Pour simplifier la lecture du poids des marchés urbains face à l'agricole, nous avons choisi jusqu'ici dans cette présentation de regrouper ces différentes composantes sous une seule dénomination commune de « marché urbain ». Dans ce marché, on agglomère pourtant des ventes de terrains déjà bâtis, en totalité ou en partie, et des terrains non bâtis. Ces derniers, par leurs éléments d'informations laissent percevoir, au moment de la vente, un potentiel fort vers une réaffectation de l'usage vers des terrains en transition (à bâtir ou artificialiser) ou vers des terrains de loisirs. Dans ce cas de réemploi, on est donc typiquement, dans le cas de perte d'espaces agricoles ou naturels à venir. Ces pertes ne sont pas toujours immédiates et elles constituent ce qu'on appelle la « consommation masquée », identifiable par le marché foncier.

Dans l'objectif de pouvoir repérer des secteurs sous tensions foncières, nous avons constitué des cartes qualifiant par commune ces deux éléments de marché qui constituent l'essentiel des lieux de consommation masquée. Voilà deux cartographies régionales ci-après qui permettent d'avoir une vue d'ensemble pour le nombre de ventes et pour les surfaces.





Avec ces deux illustrations, nous avons là représenté une forme de mitage, caractérisant la campagne de notre région. Ce mitage touche particulièrement les zones de contact qui jouxtent les principaux pôles agglomérés ainsi que les principaux axes de développement, avec :

- A l'Ouest de la région, le pôle Avignon-Carpentras-Cavaillon et la pression qui se diffuse en tache d'huile à sa périphérie ;
- Plus au Sud, le pôle Aix-Marseille qui est dans cette même logique d'expansion en tache d'huile, mais dont la zone d'influence se recoupe avec des pôles de développement secondaires qui ont leur propre polarité : l'Etang de Berre, Salon-de-Provence, Aubagne / La Ciotat ...
- En longeant la côte plus à l'Est, l'Aire Toulonnaise est tiraillée par un double tropisme : celui inhérent à son agglomération, ses services, son bassin de vie et d'emploi et l'héliotropisme, celui généré par la côte, et qui est constant sur la quasi-totalité des communes littorales de la région. Rappelons que 70 à 80 % de la population de la région se concentre sur une bande littorale de 30 km de large ;
- A l'Est clairement « dessiné » ressort l'axe autoroutier de l'A8, reliant Aix-en-Provence à Nice ;
- Enfin plus au Nord, dans l'Espace Alpin, le développement est concentré le long de l'axe durancien. Ce développement est proportionnel à la taille des bassins de vie des villes de relatives petites tailles : Manosque, Digne, Sisteron, Gap, Briançon.

Au-delà du mitage bâti que l'on connaît et qui s'est développé à la faveur de l'ouverture des POS et des zones NA et NB, puis en prolongement par héritage, à la mise en place des PLU avec les zones AU, il est un mitage parallèle qui s'opère dans les zones agricoles en déprise. C'est notamment dans ces

espaces délaissés que les friches prennent naissance et c'est là aussi que ces opérations – dites de loisirs ou de ventes d'espaces en transition – ont lieu.

On retrouve donc pour caractériser ce mitage une multiplicité de ventes portant sur de petites superficies. Les 2 cartes régionales illustrent parfaitement cette idée. On voit également celle-ci dans les graphiques présentant la structure du marché. Et cela ressort fortement sur les espaces soumis aux plus fortes pressions que sont l'espace Provençal et l'espace Azuréen.

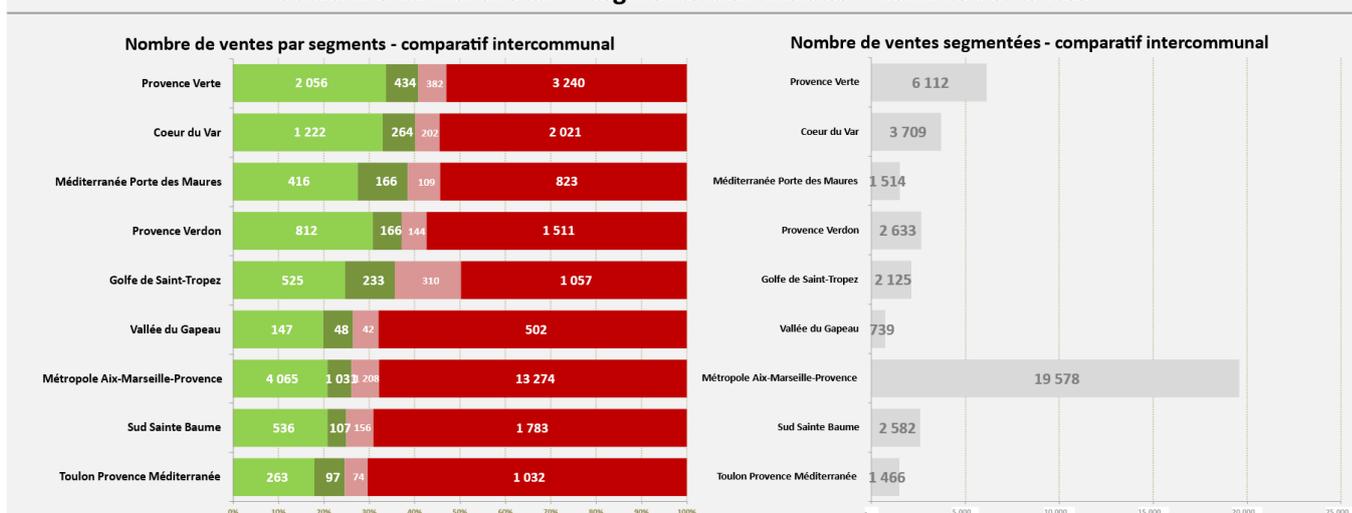
Ces cartes méritent des zooms que l'on proposera donc pour chaque territoire SRADDET afin de mieux voir les phénomènes voulus. On illustrera également un cas très récent par territoire pour mieux percevoir ce que sont ces espaces potentiellement perdus.

### Structure de marché sur le secteur Provençal

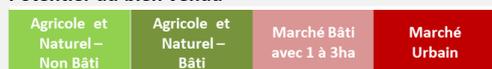
Sur le secteur SRADDET Provençal, les parts de marché agricole ou naturel ne sont pas très élevées sur le nombre de transactions. Ce sont la Provence Verte, Cœur du Var et Méditerranée Porte des Maures talonnée par Provence Verdon qui ont entre 35 et 40% de ventes agricoles ou naturelles. C'est plutôt faible et cela démontre déjà le niveau général de tension foncière sur ces territoires. Plus faible encore, les territoires de TPM, Sud-Sainte-Baume, mais aussi la Métropole d'Aix-Marseille et la vallée du Gapeau n'ont même pas une vente sur quatre concernées par des opérations agricoles.

Ces quatre territoires se retrouvent également en décrochage sur les superficies dégagées avec des parts de marché agricole plus faibles, particulièrement pour TPM et la Vallée du Gapeau, où ça plafonne à 60% environ. On peut donc penser que ce sont eux, à travers les éléments de marché, qui présentent les facteurs de tensions les plus marqués. Ici les cartographies de consommation masquée à la commune seront intéressantes à vérifier car la Métropole d'Aix-Marseille, par son ampleur, est difficile à comparer aux autres territoires sans gommer des réalités locales.

### Structure du marché sur 4 segments identifiables – nombre de ventes

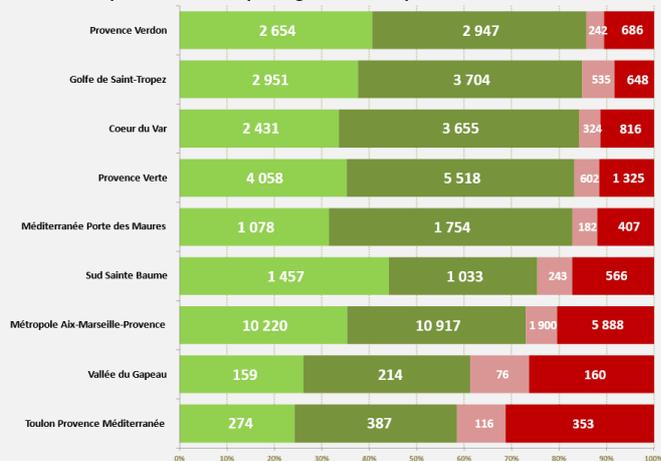


#### Potentiel du bien vendu

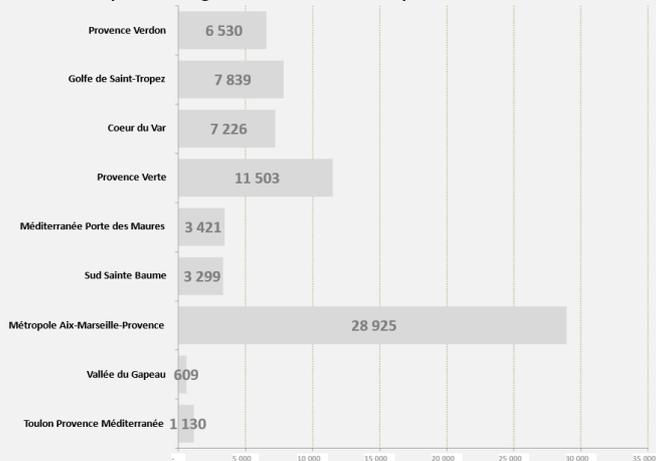


### Structure du marché sur 4 segments identifiables – surface en ha

Superficie vendues par segments - comparatif intercommunal

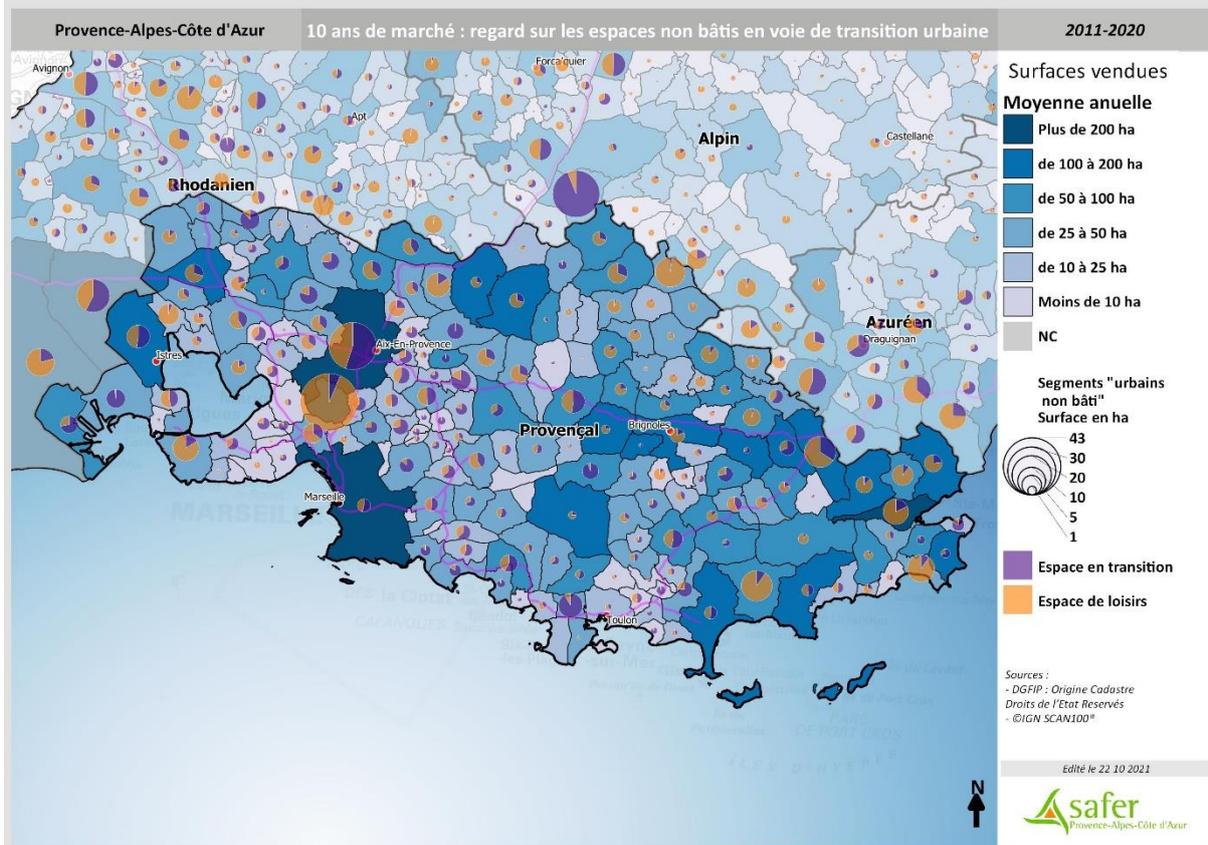
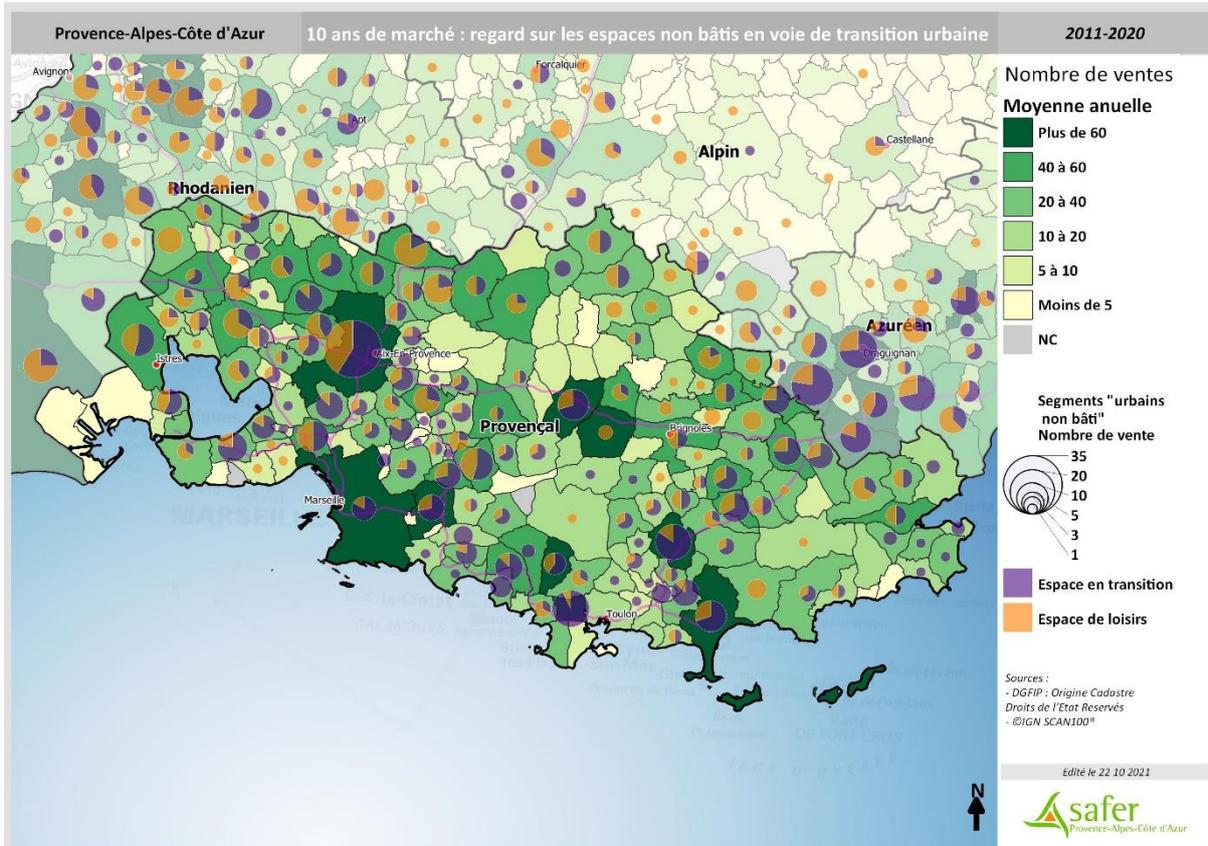


Superficies segmentées vendues - comparatif intercommunal



Potentiel du bien vendu





Avec ces cartographies, on perçoit bien la difficulté à différencier un secteur où la consommation masquée, par le nombre de vente urbaine non bâties, n'est pas élevée. On perçoit là-encore le niveau général de tension foncière et seules des poches partielles de quelques territoires semblent y échapper ou « résister ». C'est le cas dans une partie de Provence Verdon à l'est de Rians, dans les cœurs de massifs des Maures ou de la Sainte-Baume, mais encore dans quelques communes isolées.

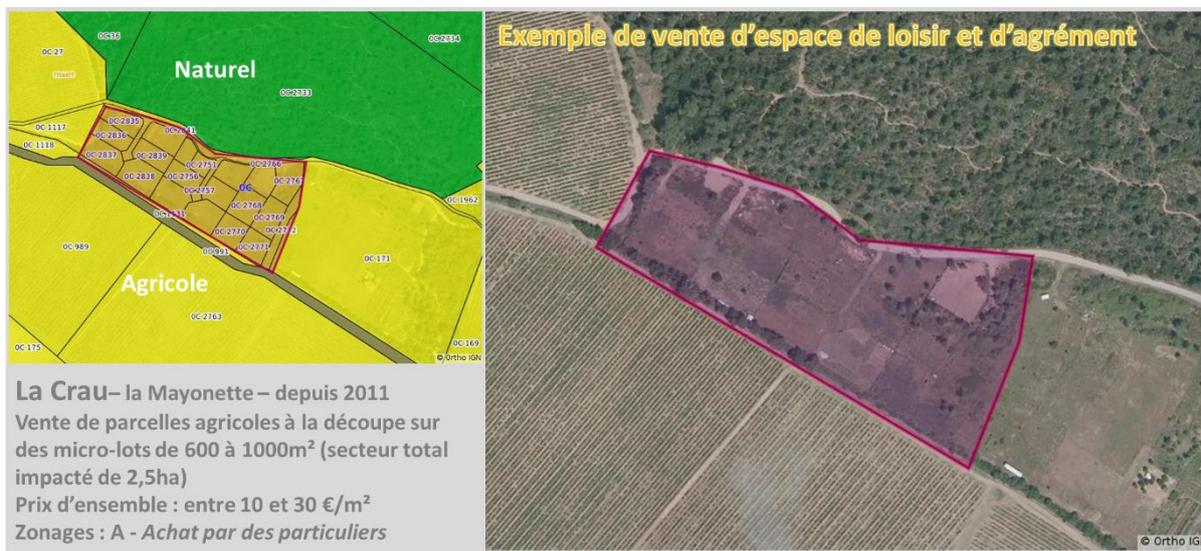
Pour tâcher d'y voir plus clair, regardons les surfaces concernées. Là encore, on pourrait quasi généraliser le propos. La commune d'Aix en Provence est en tête, du fait de son dynamisme mais aussi de sa superficie, et quasiment toutes les communes de la Métropole présentent un potentiel de consommation masquée assez élevée en surfaces. C'est également dans des valeurs assez similaires et importantes qu'on remarque le Golfe de Saint-Tropez, Cœur de Var et Saint-Maximin.

#### Exemple d'une vente d'espace en transition sur Aix en Provence



En mai 2020, la SAFER est notifiée d'une vente de terres sur 2,81 ha pour 1,8 millions d'euros. On est à Aix en Provence dans le quartier de la Calade, le long de la route d'Avignon. Dans la zone agricole qui jouxte cette parcelle, les prix de la terre irriguée s'élève à 2,50 €. Ici, le terrain situé en zone AU (à urbaniser) se vend donc à 64 €/m<sup>2</sup> à une société immobilière commerciale. Là encore, on a un exemple avec la certitude de voir des nouvelles emprises bâties dans quelques mois ou années. On voit sur la photo que l'espace avait déjà commencé à s'enfricher par anticipation, mais c'est bien une perte de terre avérée qui va s'opérer.

## Exemple d'une vente d'espaces de loisirs à la Crau (83)



A la Crau comme sur plusieurs communes de la périphérie toulonnaise, on a observé et « subi », il y a quelques années, des ventes d'espaces agricoles « à la découpe ». Cette pratique a consisté, pour des propriétaires, à découper sur plan cadastral leur foncier agricole en plusieurs lots et à chercher à les revendre à des particuliers en attente d'un bout de terrain à la campagne. Quand les outils de veille et de régulation n'étaient pas bien en place, on a abouti comme ici à la Crau, en pleine campagne, loin de la ville, et en zone agricole, à avoir plus d'une dizaine de lots, ressemblant étrangement à un plan de lotissement. Des ventes non régulées ont réussi à s'opérer dès 2011 à des prix de 9 € à 15 €/m<sup>2</sup> sur des petites superficies de 500 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, ce quartier pourtant classé en agricole sur 2,5 ha est devenu une zone de jardin ou de friches. Ici les découpages semblent s'être fait progressivement. Sur d'autres communes, des arrêtés municipaux ont été pris pour que les mairies soient informées en amont de projet de découpage en lot, pour lutter en préventif contre ce type de pratique déviante.

### L'aménagement crée de l'irréversible, c'est une vérité quasi absolue

Et c'est notamment de cette vérité dont il est question dans la loi Climat Résilience, lorsque le législateur invite les collectivités à réduire la voilure des projets d'urbanisation d'ici 2030, pour stopper en 2050 totalement le vaisseau, ou si l'on reste dans le même champ lexical, le « bâtiment ».

La bonne nouvelle, c'est que tout espace, dès lors qu'il présente des conditions favorables d'exploitation pour l'agriculture, peut être remobilisé et retravaillé. Ce qui n'a pas été urbanisé aujourd'hui, ce qui ne le sera pas demain, peut à tout moment servir de support de production.

Il faut pour cela pouvoir maîtriser ces espaces supports, ces parcelles.

Une économie agricole forte, on le voit particulièrement avec la viticulture, fait barrage à l'expansion urbaine. Nous avons de bons exemples dans le Vaucluse, et l'on peut comparer l'évolution des espaces, des marchés, entre les zones AOP viticoles classées et les autres espaces agricoles non-classées. Dans les communes de Rasteau ou de Vacqueyras pour ne donner que ces exemples, nous avons des marchés agricoles forts, maîtrisés par les agriculteurs. Dans des communes où sont présentes des

formes d'agriculture « classiques » de la plaine du Comtat (maraichage, grandes cultures, arboricultures etc.), nous avons des marchés concurrentiels où la part des acteurs non agricoles est importante. Cela donne des marchés mixtes plus ou moins périurbains, des marchés « mités » agricoles ou urbains – c'est là que l'on parle de consommation masquée – qui basculent totalement sous influence urbaine dès lors que l'on se situe sur des communes de la première couronne de l'agglomération avignonnaise.

Comment reprendre pied sur son marché ? et faire retomber la pression... alors oui, en ayant une agriculture forte. Mais ça veut dire quoi, avoir une agriculture forte au juste ?

La question de l'économie des filières pourra être abordée et développée par les Chambres d'Agriculture. On peut ouvrir ici d'ores et déjà le débat des formes d'agriculture, et du mouvement amorcé au niveau des Programmes Alimentaires Territoriaux qui repositionne les circuits courts, l'agriculture locale, de proximité. Certains, en tombant dans la caricature, opposent d'ailleurs ces agricultures. C'est à tout prix le piège que nous devons éviter. Il y a de la place en matière d'espace pour l'agriculture sous toutes ces formes. Il suffit de voir les repérages de friches effectués sur les communes du Comtat Sud Durance : Mollégès, Noves etc. ([http://geo-paca.vigifoncier.fr/portail\\_friches/index.html](http://geo-paca.vigifoncier.fr/portail_friches/index.html)), c'est très spectaculaire !

Une agriculture forte, c'est une agriculture soutenue, voulue, portée dans un projet de territoire avec une vision transverse et de long terme. C'est aussi une agriculture que l'on protège, que l'on préserve.

Les Chambres d'Agriculture et la SAFER ont des outils, maîtrisent un certain nombre de procédures, pour accompagner les politiques publiques, les collectivités dans ce sens. Nous avons des années d'expériences de mises en œuvre de politiques d'animations territoriales pour savoir ce qui marche et ce qui ne marche pas. Beaucoup d'initiatives sont prises dans les communes pour porter les procédures de Zones Agricoles Protégées (ZAP) ; beaucoup de projets d'animation foncière – visant à soutenir l'installation d'agriculteurs, à lutter contre l'enfrichement, ou encore à redynamiser certaines filières en net déclin – voient le jour. La mesure 16.7.1 du FEADER portée par notre Région s'inscrit complètement dans cette dynamique et le mouvement amorcé depuis maintenant presque 10 ans est très positif. Mais cette tendance pour aboutir doit perdurer.

L'objet de notre démonstration, en vous présentant la dégradation des marchés fonciers, a pour intérêt de vous sensibiliser sur l'échelle de temps qui est nécessaire pour (re)faire évoluer nos espaces dans le bon sens.

Cet espace-temps dépasse le temps politique, le temps des mandats, cet espace-temps c'est celui de l'aménagement, c'est celui du temps long. La vision doit être partagée aujourd'hui, mais elle doit surtout se transmettre.

### 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 Bras).

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, très peu de questionnaires ont été retournés (7 questionnaires complétés). 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 Bras occupent une surface importante (745 ha). 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 1919 milliers d'euros, en 2020 date du dernier recensement général agricole il est de 2130 milliers d'euros. En comparaison, la commune voisine de Châteauvert disposait d'un PBS de XXXX en 2010 et de XXXX 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 Tourves avec la viticulture).

La 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.

Variable	Type variable	Valeur 2010	Valeur 2020	Évolution. En % ou en variation (âge, pourcentages)
Nombre total d'exploitations		31	26	-16,1
Nombre de chefs d'exploitation	Total	32	28	-12,5
Âge moyen des chefs d'exploitation	Age_moy	53,1875	55,6428571	2,5

## 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 15ha, elle est en 2020 de 22 ha soit une croissance de l'ordre de 49%. 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 16 ha avec des cotisants solidaires exploitants de petites surfaces et des exploitants d'importantes surfaces (delta variant de 1 à 40 ha).

En ce qui concerne la surface totale exploitée sur la commune, en 2010 cela représentait 468 ha, en 2020 elle atteint 585 ha (+25%). 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 développement et d'installation des exploitants.

## b) Un nécessaire renouvellement des générations à engager

L'Age moyen des exploitants sur la commune était de 53 ans en 2010 et 55 ans en 2020 (51 ans pour les exploitants enquêtés).

9 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 137 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 :**
  - A la fois agricole avec des projets de diversification des cultures ou développement de cultures déjà réalisées de manière limitée.
  - Développement d'activité agritouristiques : projets de création de gîtes, chambres d'hôtes.
- **Developpement de vente en circuits-courts**
- **Developpement de l'activité :** recherche de foncier pour augmenter les surfaces de production.
- **Tranformation des productions :** Des projets d'investissmeent pour créer des infrastructures de transformation afin de mieux valoriser les produits.

## IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

### 1) LE TERRITOIRE VU PAR LA PROFESSION AGRICOLE

#### a) 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-ci synthétise les principaux atouts du territoire du point de vue des exploitants. Mais aussi les faiblesses et menaces sur l'agriculture de la commune. Les échanges lors des réunions avec les exploitants ont également permis de réaliser le tableau ci-dessous.

Atouts	Faiblesses/Menaces
Bon état du marché du rosé de Provence	Urbanisation des terres
Renommée des labels AOP/IGP	Taux d'enfrichement (abandon de culture)
Terroir fertile	<b>Difficulté d'acquérir des terres</b> (marché foncier fermé, rétention foncière)
Les circuits courts	<b>Manque d'eau</b> / réchauffement climatique
Climat	Manque de diversification des cultures
Terres agricoles préservées	Problème de voisinage avec les non-agriculteurs
Potentiel agricole important sur la commune	Difficultés à obtenir des permis de construire pour bâtiments agricoles (blocage pour le développement agricole).
Tourisme	<b>Difficultés de circulation</b> (accès difficiles, mauvais état des chemins, pas d'entretien des haies au bord des chemins)

Parmi l'ensemble des réponses, le bon état du marché du rosé de Provence ressort comme un atout fort. En ce qui concerne les faiblesses et menaces, la rétention foncière a été mise en avant dans les questionnaires mais également lors des réunions. Les difficultés de circulation ont été aussi soulignées, elles se traduisent par des accès difficiles aux parcelles en raison de chemins en mauvais

état, des haies non entretenues par les particuliers qui rendent l'accès aux parcelles avec des machines complexe.

La problématique de l'accès à l'eau a aussi largement été évoquée, la commune ne bénéficiant pas d'une desserte par le réseau d'irrigation sous pression du canal de Provence.

## 2) ACTIONS SOUHAITEES PAR LA PROFESSION AGRICOLE

### a) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête

Les exploitants souhaitent majoritairement la mise en place de la ZAP : 70% des agriculteurs enquêtés sont favorables à la mise en place de l'outil. Comme évoqué précédemment, 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 enrichissement 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 exploitants agricoles.

### b) Développer un réseau d'irrigation sur la commune

Plusieurs exploitants ont souligné le besoin en eau pour permettre le développement de leurs cultures, la commune ne bénéficie aujourd'hui pas d'un réseau sous pression comme d'autres communes de l'intercommunalité. Au regard des épisodes croissants de sécheresse, cela représente une menace sur l'agriculture de la commune. Plusieurs exploitants se servent de forage afin de répondre à leurs besoins en eau actuellement.

### c) Autres propositions émergeant des questionnaires

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

- **L'encouragement à la reconquête des espaces boisés** comme pare-feu. De nombreux espaces de la commune ont été aujourd'hui regagnés par la forêt mais disposent toujours de marqueurs de leur passé agricole comme des restanques en pierre sèche. Ces espaces présentent un double enjeu, à la fois de permettre le développement de l'agriculture en répondant aux besoins d'extensions des exploitants de la commune mais aussi permettre la réalisation de pare-feux agricoles. La commune est très soumise au risque incendie en raison de sa position et de la superficie d'espaces boisés sur celle-ci.
- **Améliorer l'entretien des chemins de circulation agricoles** : les conditions de circulation pour les exploitants agricoles sont complexes sur certains chemins communaux. Cela en raison du manque d'entretien de ces chemins (notamment l'absence d'égavage effectué : complexifiant la circulation avec des machines notamment pour les vendanges).

### 3) RAPPELS REGLEMENTAIRES 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 Bras, 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. »

Bras 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 totalité des espaces agricoles de la commune. Il concerne avant tout l'entièreté de la zone agricole du PLU à l'exception de quelques petits secteurs que nous préciserons par la suite. Il intègre également plusieurs secteurs de la zone naturelle du PLU (42 ha)

La délimitation s'est appuyée sur le zonage agricole du PLU, on y trouve 97 % (948 ha) de la surface de la zone agricole règlementaire dans le périmètre de la ZAP, les 3% non inclus sont :

- Les parcelles de l'école nationale d'aïkido,
- Le stade,
- La salle des fêtes,
- Les emplacements réservés 82 (Saint Pierre : Valorisation des anciennes fortifications - mise en valeur de la colline St Pierre, gestion des eaux pluviales, reconstruction de l'ancien château, aménagements paysagers, cheminements, stationnements, espace de vie...), 55 (Aménagement d'un espace public d'intérêt général en lien avec le développement touristique

et la préservation du patrimoine) et 52 (Espace paysager et aire naturelle de stationnement) pour accueillir projet de chantier universitaire (camping / hébergement).

- L'emplacement réservé 75 (Extension de la station d'épuration).
- Le secteur sous l'emplacement réservé 29 (Aménagement du chemin dit des Ribas des Dévensons y compris cheminement doux) : zone urbanisée, pas de possibilité agricole, très fortes pentes.

#### **Zones rajoutées :**

- Secteur de La Cabrière et du Mas Bœuf (secteur enrichi à potentiel agricole, favoriser la reconquête pour éviter les détournements d'usage).
- Deux autres secteurs identifiés par les exploitants en zone naturelle comme ayant un passé agricole et un potentiel à valoriser (parcelles cadastrales D250, D251, D331, B342, B341 et B340).

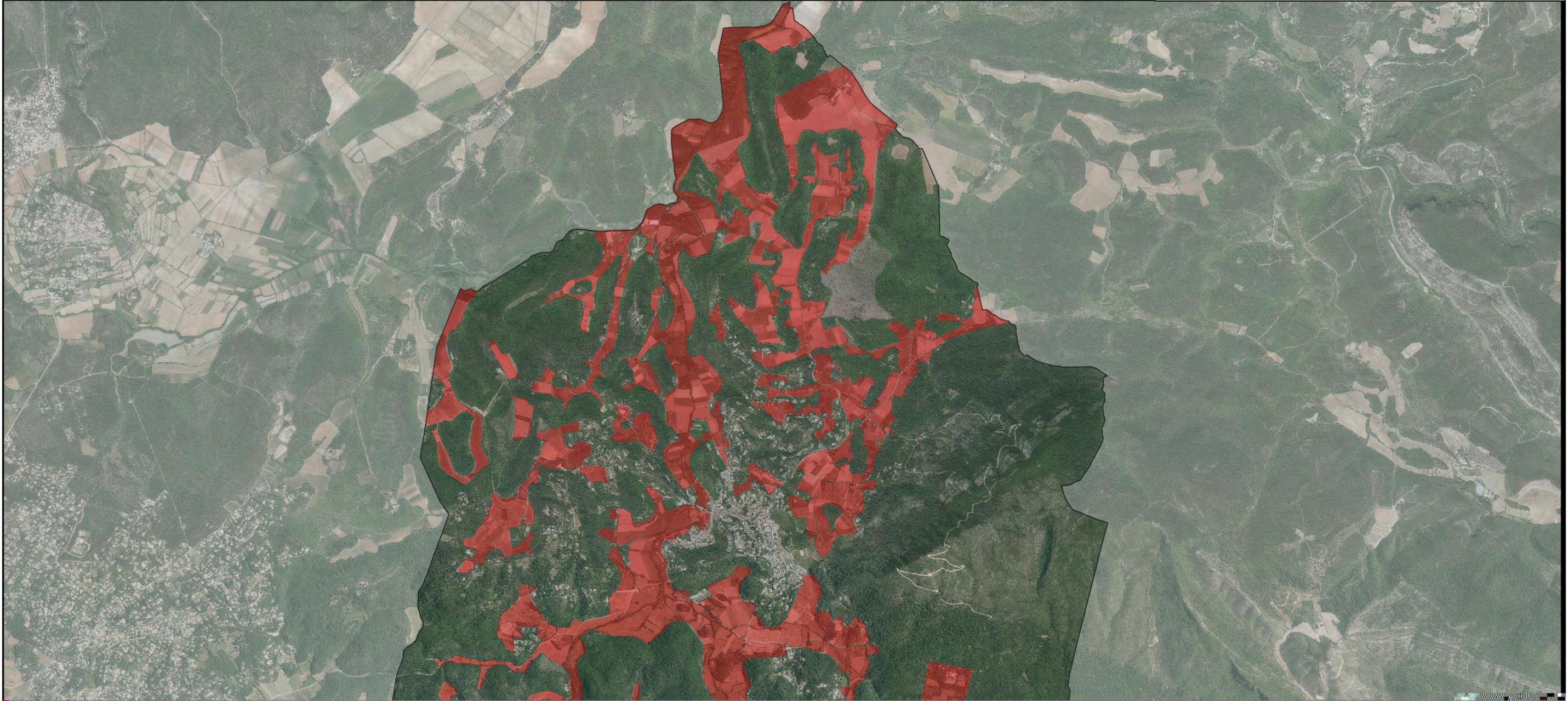
Le choix du périmètre porte sur ces espaces pour plusieurs raisons :

- La volonté de lutter contre les friches sur le territoire qui sont très nombreuses ;
- L'objectif de protection des espaces agricoles de qualité notamment ceux labélisés en AOP Coteaux Varois ;
- Suivre les objectifs de maintien et de valorisation des espaces agricoles identifiés dans le SCOT ;

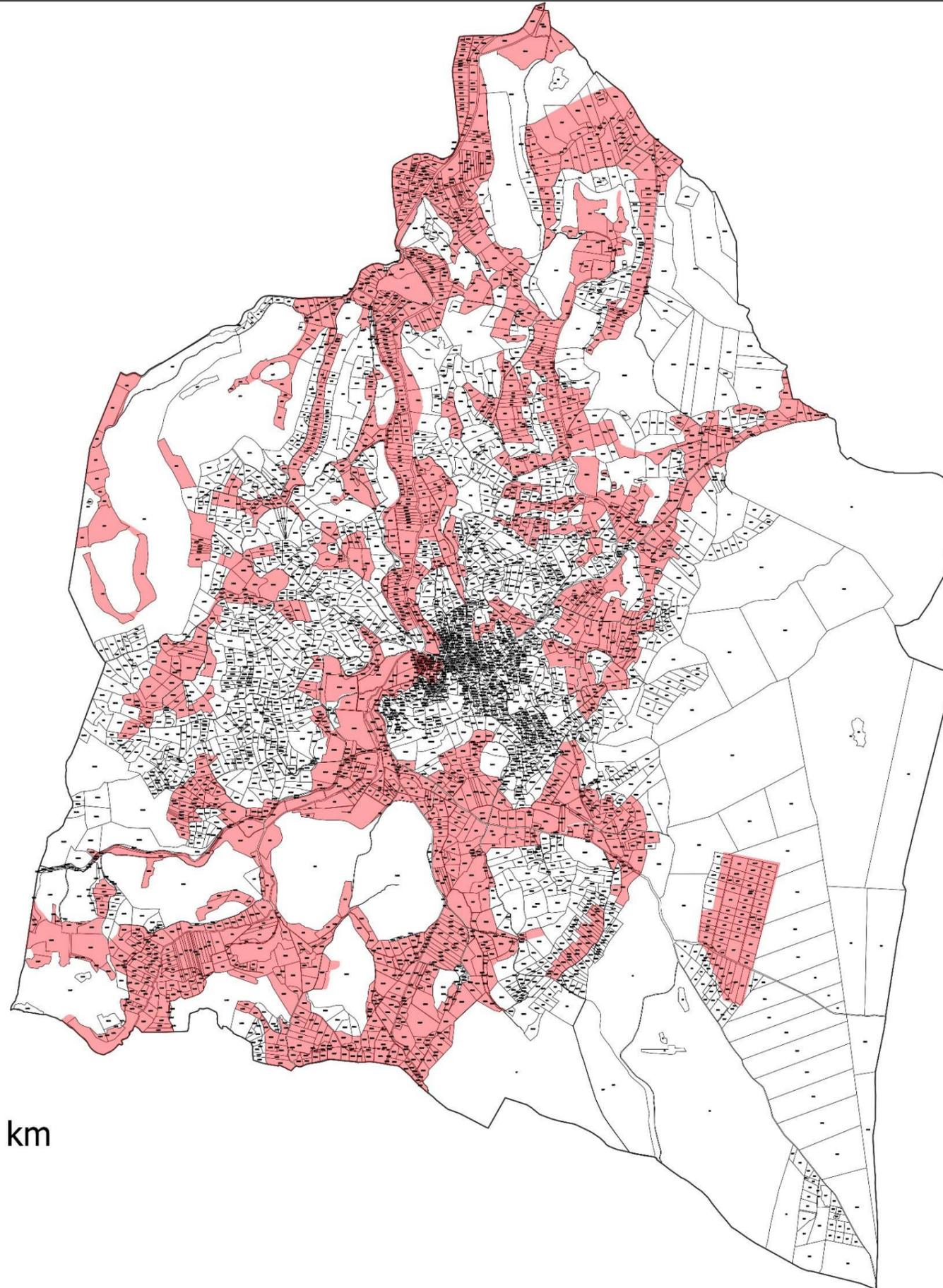
#### **A propos du périmètre :**

- Le périmètre total de la ZAP est de 990 hectares.
- Il occupe 97% de la zone agricole réglementaire de la commune.
- Il concerne 83% de l'aire de qualité AOP Coteaux Varois (les 17 % étant principalement des zones U et AU du PLU ainsi que des zones naturelles du PLU urbanisées et donc inexploitable).
- Il comprend l'ensemble de zones agricoles identifiées dans le SCOT comme devant être maintenues et valorisées.

# Plan de situation - Zone Agricole Protégée Bras



# Plan de délimitation - Zone Agricole Protégée Bras



 Périmètre Zone Agricole Protégée

➤ **Secteur Nord**



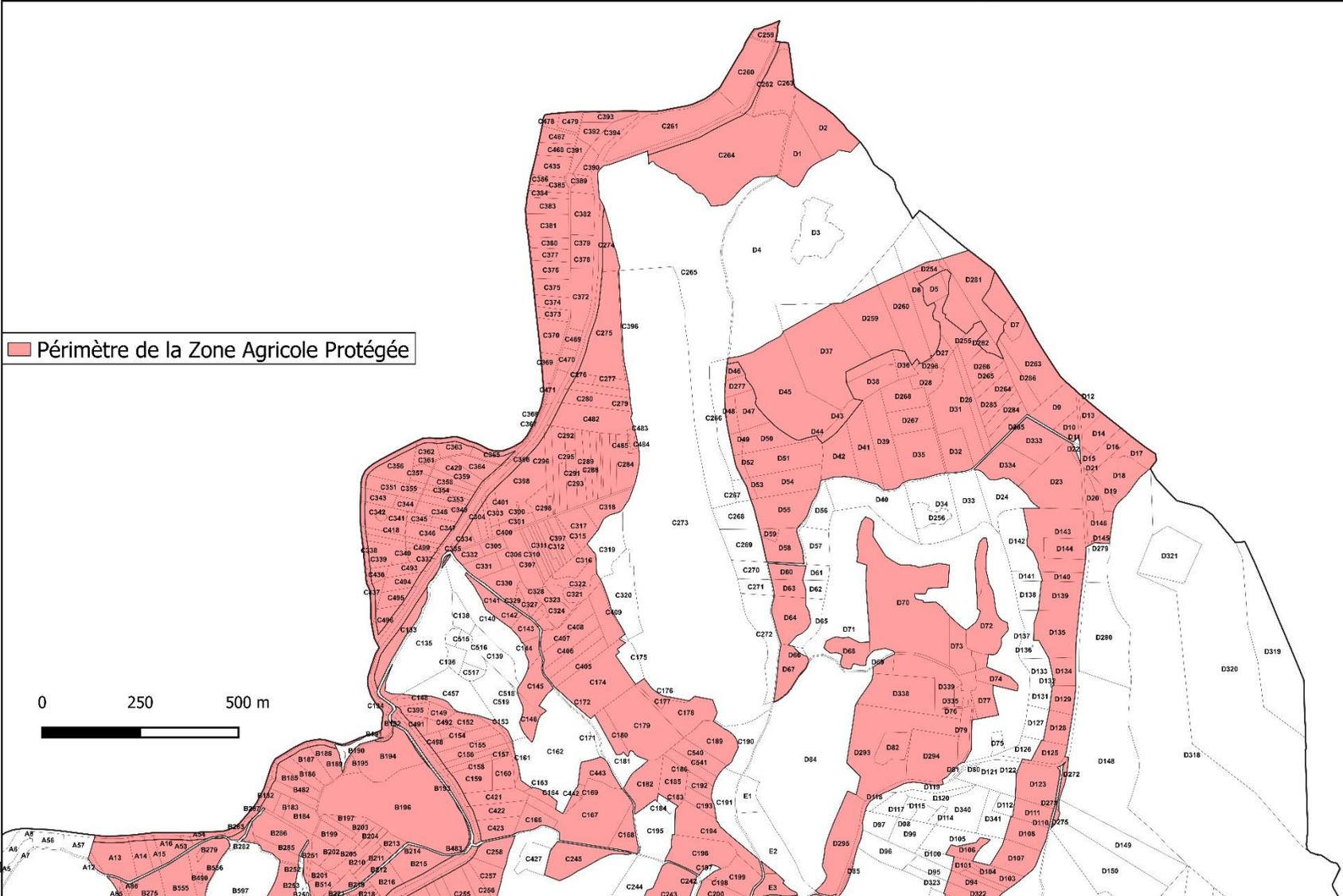
**Plan de délimitation - Zone Agricole Protégée Bras - Secteur Nord**

Source : CAB3  
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN  
Edition : Janvier 2023

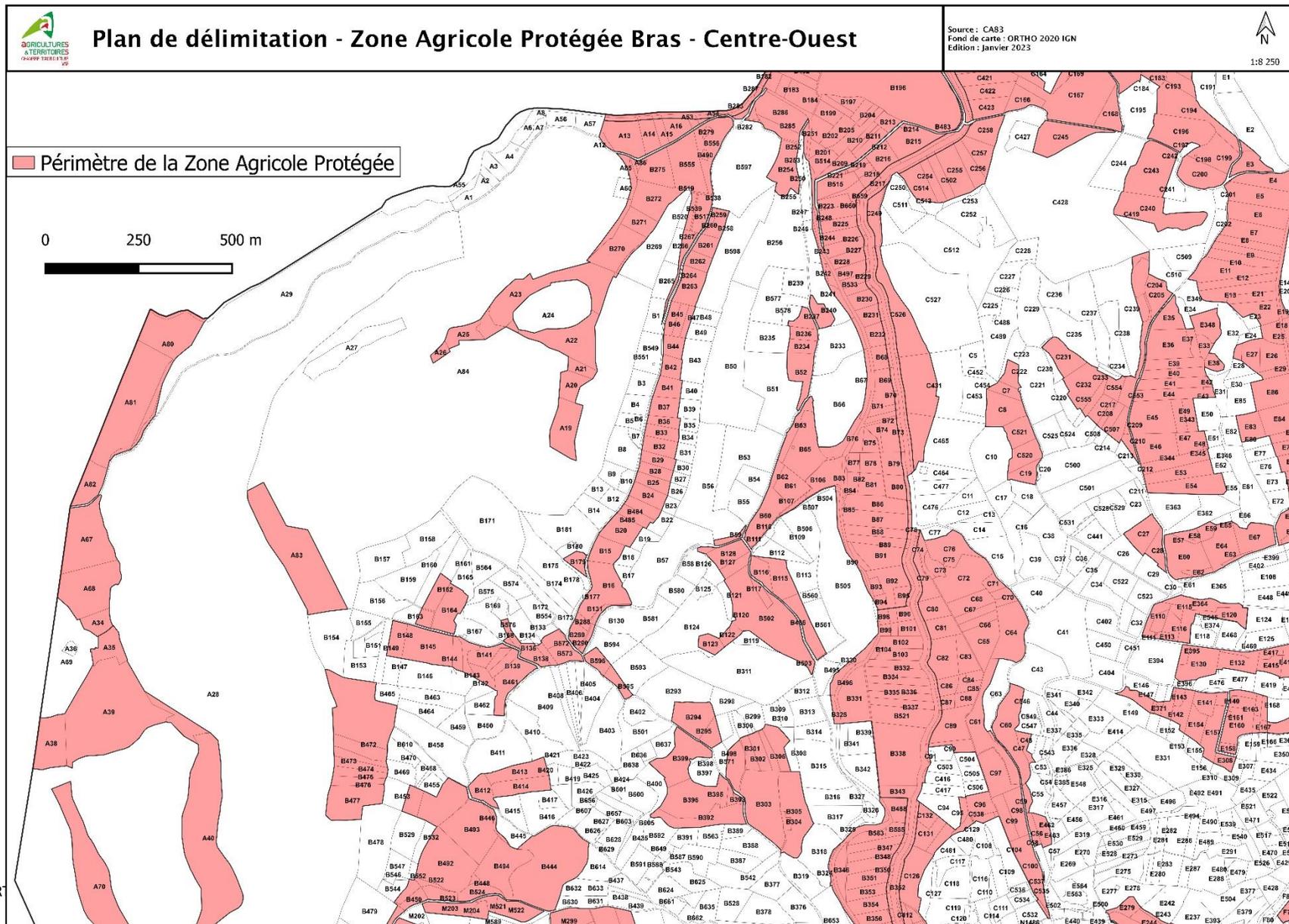


1:8 250

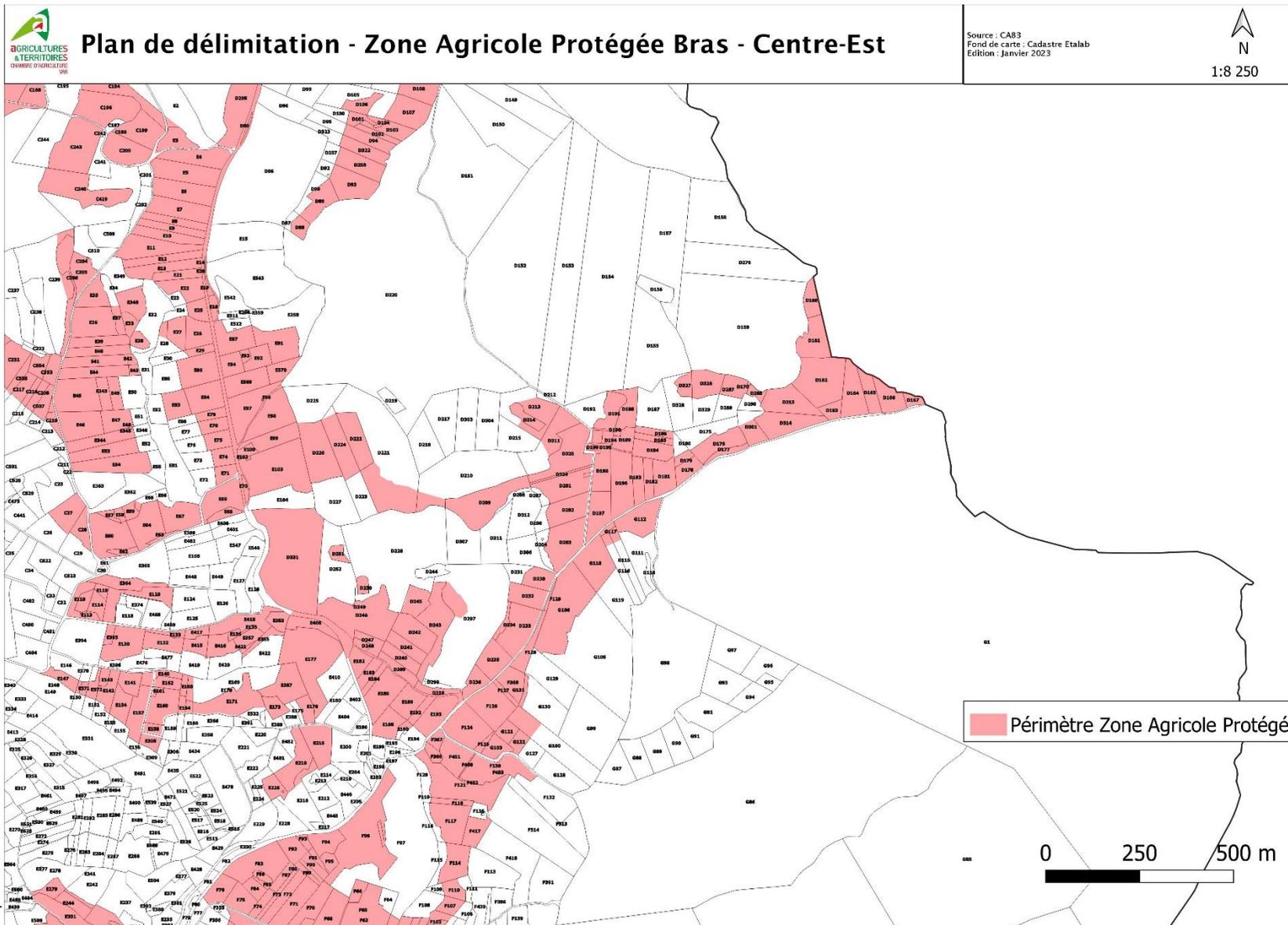
■ Périmètre de la Zone Agricole Protégée



➤ Secteur Centre-Ouest



➤ *Secteur Centre-Est*





Secteur Sud-Ouest

