



VILLE DE SOLLIES PONT

# EXTRAIT

du registre des délibérations  
du Conseil Municipal  
de la Commune de SOLLIES PONT

**Séance du jeudi 28 septembre 2023**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	32

**Date de la convocation**  
21 septembre 2023

**Date d'affichage**  
21 septembre 2023

**Délibération n°**  
**DCM-2023-54**

**Objet de la délibération**  
*Direction de l'urbanisme –  
Approbation du rapport de  
présentation de la Zone  
Agricole Protégée (ZAP)  
réalisé par la Chambre  
d'Agriculture du Var et de  
son périmètre*

Vote pour acceptée

**POUR : 32**  
**CONTRE : 0**  
**ABSTENTION : 0**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit septembre deux mille vingt-trois, à dix-huit heures et trente-cinq minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

**Etaient présents :**

GARRON André, COQUAULT Jean-Pierre, RAVINAL Danièle, DUPONT Thierry, GOTTA-SMADJA Marie-Aurore, LAURERI Philippe, FOUCOU Roseline, BOUBEKER Patrick, DELGADO Alexandra, LE TALLEC Jean-Claude, BERTRAND Huguette, SCHMITTE Laurent, PONROY Nathalie, NAAL Jean-Michel, BESSET Monique, LARCHE Laurence, TREQUATTRINI Pascale, BELTRA Sandrine, CHARRETON Paule-Sandrine, GANDIN Frédéric, ATIAS Jessica, LEVEQUE Mickaël, CROCE Marc-Edouard, VAZ Hugo, VINCENTS Christiane, BOLLA Alain, LAGIER Laure, ROYET Pierre.

**Procurations :**

BARNAY Patrice donne procuration à LAURERI Philippe,  
CHAUCHE Dalel donne procuration à RAVINAL Danièle,  
BLANC Benjamin donne procuration à LE TALLEC Jean-Claude,  
ORTIS Elsa donne procuration à DELGADO Alexandra.

**Absents :**

MARINONI Audrey.

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, **Madame Huguette BERTRAND** est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Par délibération du 29 septembre 2022, le conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de ZAP sur le territoire communal afin de pérenniser et renforcer la vocation de la zone agricole.

Ce projet, mené en association avec la filière agricole, se compose :

- D'un rapport de présentation établi par la chambre d'agriculture du Var.

Celui-ci présente les caractéristiques du territoire en matière agricole, les dynamiques du marché foncier ainsi que les choix et justification du zonage.

- D'un plan de situation
- D'un plan de délimitation du périmètre de ZAP.

La commune a fait le choix de couvrir l'intégralité de la zone agricole du plan local d'urbanisme par le périmètre de ZAP.

Le choix de ce périmètre se justifie par :

- La volonté de lutter contre les nombreuses friches du territoire,
- La protection du bassin agricole de la commune,
- La protection du foncier agricole irrigué (en adéquation avec les directives souhaitées par le SRADDET) qui représente un potentiel alimentaire,
- La volonté de former une continuité avec les périmètres ZAP des communes limitrophes (La Farlède et Solliès-Ville) afin de sécuriser l'ensemble du bassin agricole des trois communes,
- La protection des espaces agricoles de qualité notamment ceux labélisés en AOP Figues de Solliès et AOP Côtes de Provence ;
- La préservation des espaces agricoles du réseau jaune du SCOT Provence Méditerranée (« espaces agricoles à l'ouest de la dépression permienne »).

Le projet sera transmis au préfet qui consultera, conformément aux dispositions de l'article R. 112-I-6 du code rural et de la pêche maritime, les organismes agricoles (l'institut national des appellations d'origine (INAO), les syndicats de gestion des appellations d'origine contrôlée, la commission départementale d'orientation de l'agriculture et la chambre d'agriculture) qui disposent d'un délai de 2 mois pour rendre leur avis. Après enquête publique, la ZAP est créée par arrêté préfectoral sur proposition de la commune.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Conformément aux dispositions de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime, la ZAP délimite 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. Les dispositions du règlement d'urbanisme contenues dans le PLU continuent à s'appliquer, sans changement dans le périmètre d'une ZAP.

Dans son périmètre, tout changement d'affectation du sol susceptible d'altérer de manière durable le potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone sera préalablement soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture.

Il est, donc, proposé au conseil municipal :

- D'approuver le rapport de présentation de la zone agricole protégée annexé à la délibération,
- D'approuver le projet de délimitation et de classement de la zone agricole protégée tel que défini dans le rapport de présentation,

\*\*\*\*\*

VU le code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment son article L. 112-2,

VU le SCOT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017,

VU la délibération du 29 septembre 2022 approuvant le lancement de la procédure de ZAP,

**CONSIDERANT** que l'agriculture contribue à la structuration et à la préservation de l'espace, à la gestion des risques, à la protection des paysages, à la gestion du patrimoine naturel, comme au développement économique local,

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de préserver ses espaces agricoles,

**CONSIDERANT** que la ZAP constitue une servitude d'utilité publique qui permet de préserver la vocation agricole des espaces délimités de façon pérenne.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,  
Le conseil municipal,

**à main levée et acceptée des membres présents et de ses représentants**

- **APPROUVE** le rapport de présentation de la zone agricole protégée annexé à la délibération.
- **APPROUVE** le projet de délimitation et de classement de la zone agricole protégée tel que défini dans le rapport de présentation.
- **PRÉCISE** que la présente délibération et que le rapport annexé seront transmis à monsieur le préfet du Var qui les soumettra à son tour aux organismes visés à l'article R. 112-I-6 du code rural et de la pêche maritime.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville.  
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour copie certifiée conforme.

Madame Huguette BERTRAND  
Le secrétaire de séance

Docteur André GARRON  
Maire

# ZONE AGRICOLE PROTEGEE SOLLIES-PONT

## RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 28/09/2023



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
VAR



# **RAPPORT DE PRESENTATION**

## **ZONE AGRICOLE PROTEGEE**

**Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var**

*2023*

# SOMMAIRE

<b>I. GENESE DU PROJET.....</b>	<b>5</b>
A) Objet de l'étude .....	5
B) Les étapes de mise en place de la ZAP .....	8
C) Choix de l'outil ZAP .....	9
D) Méthode utilisée.....	10
<b>II. LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL .....</b>	<b>10</b>
A) Sécuriser le foncier agricole.....	11
B) Reconquérir le foncier en friche .....	11
C) Favoriser la diversification des cultures .....	12
<b>III. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>12</b>
A) Contexte territorial .....	12
1) Agriculture et Urbanisme .....	14
2) Une agriculture diversifiée .....	15
3) Un potentiel agricole en milieu boisé très faible .....	19
B) Marché Foncier.....	22
1) Objectifs et Moyens .....	22
C) La consommation foncière .....	23
D) Structure foncière du parcellaire agricole sur la commune .....	26
1) La comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés.....	29
2) Très peu de foncier agricole (re)mobilisable par la commune .....	31
3) Le foncier agricole est détenu par 1157 propriétaires privés, regroupés dans 672 comptes cadastraux.....	32
4) Zoom sur la structuration foncière des friches : 64 ha non productifs.....	33
E) Dynamiques du Marché Foncier entre 2012 et 2021 .....	34
1) Un marché foncier rural faible sur Solliès-Pont .....	34
2) Le marché de Solliès-Pont est périurbain : l'urbain est majoritaire en nombre de ventes mais les superficies vendues restent agricoles et/ou naturelles.....	36
3) Zoom sur le marché foncier agricole en fonction des productions .....	39

4) Les acquéreurs des segments agricoles sont des acteurs agricoles, originaires de la région.....	40
5) Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans .....	41
6) Notion de prix : un GéoMarché Foncier dits " Solliès Plaines " .....	44
F) Une économie agricole de poids .....	46
1) Des tailles d'exploitation très variables .....	47
2) Une moyenne d'âge inférieure à la moyenne.....	47
3) Les projets des exploitations agricoles.....	48
<b>IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE .....</b>	<b>49</b>
A) le territoire vu par la profession agricole .....	49
1) Atouts, faiblesses et menaces .....	49
B) Actions souhaitées par la profession agricole .....	50
1) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête .....	50
2) Favoriser la diversification .....	50
3) Autres propositions émergeant des questionnaires.....	50
C) Avis de la profession agricole sur le projet de ZAP.....	51
D) Rappels règlementaires de la ZAP .....	52
E) Choix, justifications et zonage .....	53
<b>V. ANNEXES.....</b>	<b>59</b>
A) Questionnaire d'enquête.....	59
B) Notice ZAP.....	66
C) Délibération de lancement de l'étude d'opportunité ZAP .....	67

# I. GENESE DU PROJET

## A) OBJET DE L'ETUDE

La Communauté de Communes Vallée du Gapeau (CCVG) 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 « Construction d'un programme d'intervention pour la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) et l'élaboration d'une stratégie globale afin de favoriser la libération du foncier agricole de la Vallée du Gapeau ».

L'étude a pour objectif de mettre en œuvre une politique foncière offensive sur le territoire intercommunal de la Vallée du Gapeau par la mise en place d'un outil foncier visant à sécuriser l'agriculture sur le long terme, la Zone Agricole Protégée (ZAP), et 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 de filières alimentaires, d'autre part.

L'étude se décompose en deux axes intégrant chacun deux actions.

<b>Axe 1</b>	<b>DEPLOYER UNE STRATEGIE DE SECURISATION DU FONCIER AGRICOLE SUR LES COMMUNES DE SOLLIES-PONT, LA FARLEDE ET SOLLIES-VILLE</b>
<b>1.1</b>	<b>Mise en place de Zones Agricoles Protégées adossées à un programme d'intervention global sur le foncier</b>
<b>1.2</b>	<b>Identification du potentiel agronomique des espaces en friche</b>
<b>Axe 2</b>	<b>MOBILISER LE FONCIER AGRICOLE SUR LES COMMUNES DE VALLEE DU GAPEAU EN VUE DE FAVORISER LE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET L'IMPLANTATION DE PRODUCTIONS ALIMENTAIRES</b>
<b>2.1</b>	<b>Définition d'un plan d'actions sur le foncier en friche</b>
<b>2.2</b>	<b>Mise en place du plan d'actions sur le foncier en friche</b>

Le travail s'organise en deux temps, d'une part, en mettant en place 3 périmètres de ZAP et d'autre part, en définissant un plan d'action foncier au sein de chaque périmètre de ZAP dans l'objectif de mobiliser le foncier.

La communauté de communes de la Vallée du Gapeau est impliquée dans le développement agricole à travers la reconquête de friches et la préservation des espaces agricoles. La proximité du territoire avec la métropole de Toulon entraîne inévitablement une pression foncière marquée sur les espaces agricoles et naturels. Cette pression est aujourd'hui un frein au développement agricole. La commune de Solliès-Pont comme ses voisines La Farlède et Solliès-Ville dispose d'espaces agricoles de qualité qu'elle est soucieuse de protéger de toutes pressions foncières. Pour ces motifs, elle souhaite déployer l'outil ZAP sur son territoire.

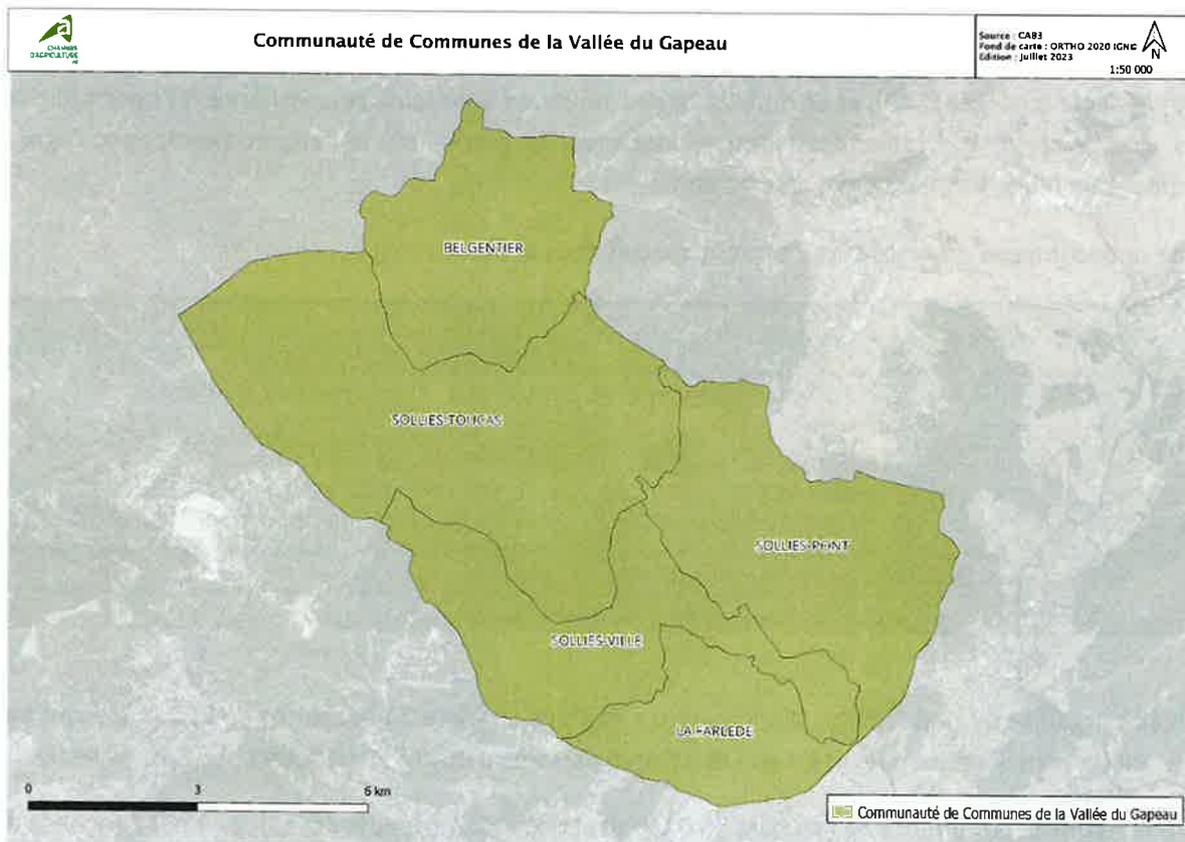
Le recours à cet outil émane de la déclinaison du Plan de Reconquête Agricole au sein du territoire qui a révélé le besoin de protéger à long terme le foncier agricole, participant ainsi au renforcement de l'agriculture, à sa diversification afin de répondre aux attentes de la profession et des consommateurs. La définition et la mise en œuvre d'une ZAP répondent à plusieurs étapes, les prestataires accompagneront les collectivités dans chacune d'elles.

Cette volonté de protection du foncier agricole est partagée par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau dont la commune de Solliès-Pont fait partie.

Ce territoire est composé de cinq communes avec une population totale d'environ 30.000 habitants.

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

En effet, le territoire de la Vallée du Gapeau est très dynamique d'un point de vue agricole. Les espaces agricoles occupent près de 882 hectares (SAU 2020, source RGA 2020). L'agriculture occupe et met en valeur une part importante du territoire. Elle constitue un secteur économique historique, notamment à travers les filières arboricoles et notamment la Figue de Solliès (AOP) mais aussi l'oléiculture, la viticulture, le pastoralisme ou encore le maraîchage.



L'agriculture fait l'objet de diverses actions de la part de l'intercommunalité de la Vallée du Gapeau axées prioritairement sur l'accompagnement, le maintien et la pérennisation de l'activité agricole

Pour répondre à cet axe, deux objectifs sont ciblés :

- **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 CCVG, 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 CCVG accompagne une politique de préservation du foncier offensive et ambitieuse qui se traduit notamment par le développement des trois premières Zones Agricoles Protégées sur le territoire intercommunal. La présente

étude a pour objectif de véritablement enclencher cette dynamique sur le territoire tout en favorisant la croissance des filières alimentaires.

A travers l'identification du potentiel agronomique des espaces en friche l'intercommunalité souhaite, sur l'ensemble des trois communes, travailler plus finement sur les espaces actuellement en friche pour identifier leur potentiel de remise en valeur agricole et prioriser les espaces de reconquête.

Concrètement, il s'agira de réaliser une visite de terrain par grande entité homogène afin de préciser les potentialités agronomiques des espaces en friche (potentiel agronomique, irrigation, accès, ...) et de rédiger un bilan par secteur. Pour permettre à la collectivité de prioriser les secteurs d'intervention pour la mobilisation des espaces en friches, une identification des labels, des réseaux d'irrigation et un croisement avec le Plan de Reconquête Agricole seront également menés.

- **Le maintien et le développement des productions alimentaires**

L'objectif est d'échanger en parallèle de l'élaboration des périmètres de ZAP, sur les actions d'animation à mettre en œuvre pour impulser une dynamique de reconquête du foncier agricole en friche. Une réunion sera organisée à l'échelle de chaque commune, certaines réunions pourront être groupées en fonction d'enjeux communs. Elles réuniront les communes et intercommunalité et prendront appui sur les entretiens avec les agriculteurs réalisés dans l'axe 1, pour définir et valider un plan d'actions opérationnel sur le foncier en friche. En lien avec l'action 1.2, il s'agira de valider les secteurs d'intervention prioritaires et les actions anti-friche à mobiliser par secteur.

La mise en place du plan d'actions sur le foncier en friche interviendra à la suite de la réunion organisée au point 2.1. Il s'agira de lancer les actions anti-friche retenues. Il pourra ainsi s'agir de mettre en place :

- Des supports d'information/sensibilisation d'une part de la population à l'enjeu du maintien et développement du socle agricole intercommunal et d'autre part des propriétaires fonciers pour les inciter à la valorisation de leur fonds (numérique, papier, réunion d'information, permanences...).
- Une animation foncière ciblée à l'échelle d'un espace à enjeu ou plus globalement de la commune.
- Une information sur la procédure du type Mise en valeur des terres incultes de manière individuelle ou collective ...

La CCVG réfléchit actuellement à l'élaboration de son Plan Alimentaire de Territoire (PAT) dans l'objectif de consolider la souveraineté alimentaire de son territoire et de promouvoir les filières alimentaires. Cette réflexion sur un PAT s'inscrit dans une volonté de promouvoir les filières alimentaires déjà initiées à travers un travail sur le développement et de pérennisation de la filière Figue de Solliès réalisé en 2015 et 2016.

Le présent rapport s'intéresse à l'étude sur la mise en place de la ZAP sur la commune de Solliès-Pont.

## **B) LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP**

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

### **– Un temps d'étude de faisabilité**

En 2022, 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 aux trois communes de l'intercommunalité dont l'outil Zone Agricole Protégée.

### **– Un temps d'échange avec la profession agricole**

Tout au long de l'étude ZAP amorcée en 2022, des temps d'échanges ont été organisés, lors des réunions d'animation, où étaient présents des exploitants agricoles.

Le 07 décembre 2022 : tenue d'une réunion à destination des exploitants agricoles des trois communes impliquées dans la démarche (Solliès-Pont, Solliès-Ville et la Farlède). A cette fin, 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 postal si la demande en était faite) pour recueillir leurs avis sur l'outil ZAP. Quinze exploitants étaient présents lors de la réunion.

La réunion 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.

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 28/06/2023 une restitution de l'étude à destination des exploitants agricoles s'est déroulée lors de l'assemblée générale de l'AOP de la Figues de Solliès : l'objectif de l'intervention était de faire une restitution aux exploitants agricoles sur les avancées de l'étude, à savoir un retour sur les résultats du questionnaire et de présenter le périmètre de ZAP proposé par la commune. Une trentaine d'exploitants étaient présents lors de cette réunion.

### **– 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. À la suite de réunions avec chaque commune, un travail spécifique sur le périmètre de chacune d'elles a été réalisé. 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.

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

À la suite du recueil des avis de la profession, le rapport de présentation de la ZAP a été rédigé au cours de l'année 2023.

– **Un temps de validation**

La commune a délibéré pour validation du rapport de présentation et du périmètre ZAP le 28/09/2023.

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.

## **C) 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 objectifs de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

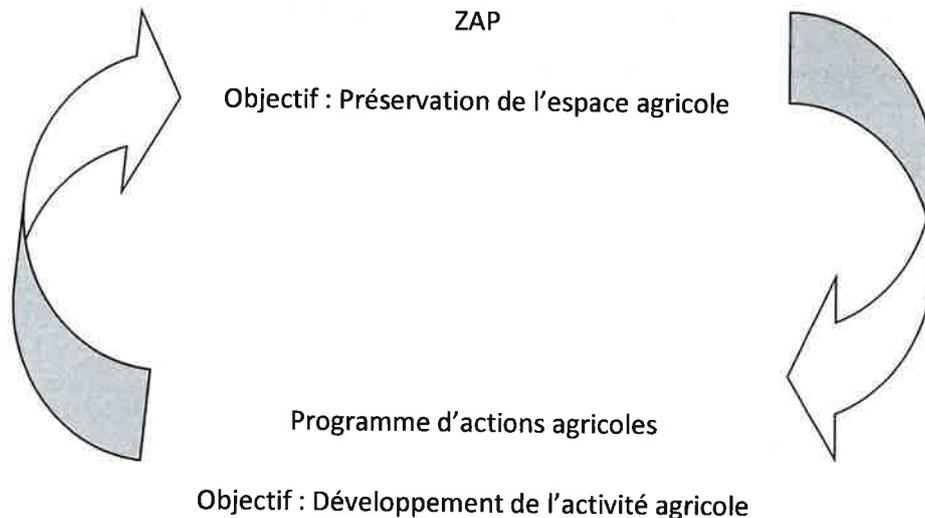
La ZAP est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un 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.

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.



## D) 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 ;
- Reconquérir le foncier en friche
- Favoriser la diversification des cultures et notamment le développement des filières alimentaires.

## **A) 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 de la vocation agricole de manière règlementaire. La mise en place d'une Zone Agricole Protégée 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 que le zonage règlementaire d'un document d'urbanisme. La procédure est développée dans la suite du rapport.

La commune de Solliès-Pont est une ville située au sud-est de l'intercommunalité de la Vallée du Gapeau, voisine de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Elle a subi une forte urbanisation à la fin de XXème siècle à cause de sa proximité avec cette métropole et de l'accroissement démographique substantiel. Elle présente aujourd'hui un territoire communal urbanisé affecté à la fois à de l'habitat ainsi qu'à des activités économiques. Bien que les espaces agricoles couvrent encore environ 40 % du territoire, ils jouxtent les espaces urbains. Les espaces contigus sont nombreux et ont un effet spéculatif/rétention foncière de la part des propriétaires fonciers. L'objectif du présent projet est de sécuriser, par un périmètre de ZAP, les espaces agricoles en affirmant des limites d'urbanisation claires et en préservant leur vocation agricole.

## **B) RECONQUERIR LE FONCIER EN FRICHE**

En lien avec le Plan de Reconquête Agricole du Var, porté par la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var, la commune souhaite favoriser la reconquête du foncier agricole. Elle souhaite agir sur le foncier en friche et le foncier boisé à potentiel agricole. Les données chiffrées et cartographiques sont détaillées dans la suite du rapport.

L'enjeu sur les espaces identifiés est de travailler auprès des propriétaires fonciers pour favoriser la revalorisation de leurs fonds par une remise en culture par leurs soins, par location ou via une vente.

En termes de répartition du gisement de friche, on identifie une concentration importante autour des zones urbanisées avec pour certains propriétaires des logiques spéculatives. Ils espèrent que la parcelle enfrichée devienne un jour constructible pour vendre le terrain à un prix constructible ou y construire pour eux-même. Les friches présentent une problématique forte pour les exploitants agricoles. Plusieurs recherchent du foncier pour s'installer ou se développer sans y parvenir en raison de la rétention foncière.

Adossé à la ZAP, le programme FEADER suscité, permet à la collectivité de lancer un travail d'animation foncière sur les friches. Pour ce faire, il conviendra de :

- 1- Localiser précisément les secteurs de reconquête ciblés ;
- 2- Mettre en place une animation foncière auprès des propriétaires fonciers pour les convaincre d'une remise en culture de leurs fonds ;
- 3- En cas d'insatisfaction du travail amiable, il sera possible de recourir à l'outil « Mise en Valeur des Terres Incultes ». Cette procédure a pour objectif de contraindre un propriétaire foncier à remettre en culture ses terres incultes pour ne pas les laisser inexploitées et éviter les nuisances générées par les fonds en friche. Après une phase amiable, le préfet peut contraindre les propriétaires fonciers qui refusent un plan de remise en culture malgré les sollicitations des exploitants.

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

La commune souhaite diversifier ses cultures notamment vers des filières alimentaires tout en continuant à consolider les filières en place comme celle de la figue. Comme dit plus haut, l'intercommunalité est en réflexion concernant la mise en place d'un projet alimentaire de territoire dans le but d'appuyer de manière concrète cette volonté d'améliorer significativement sa souveraineté alimentaire. Cette volonté passe par une veille foncière sur les parcelles disposant d'un potentiel alimentaire (caractères agronomiques, passé maraîcher de la parcelle, desserte en eau...) afin de se positionner.

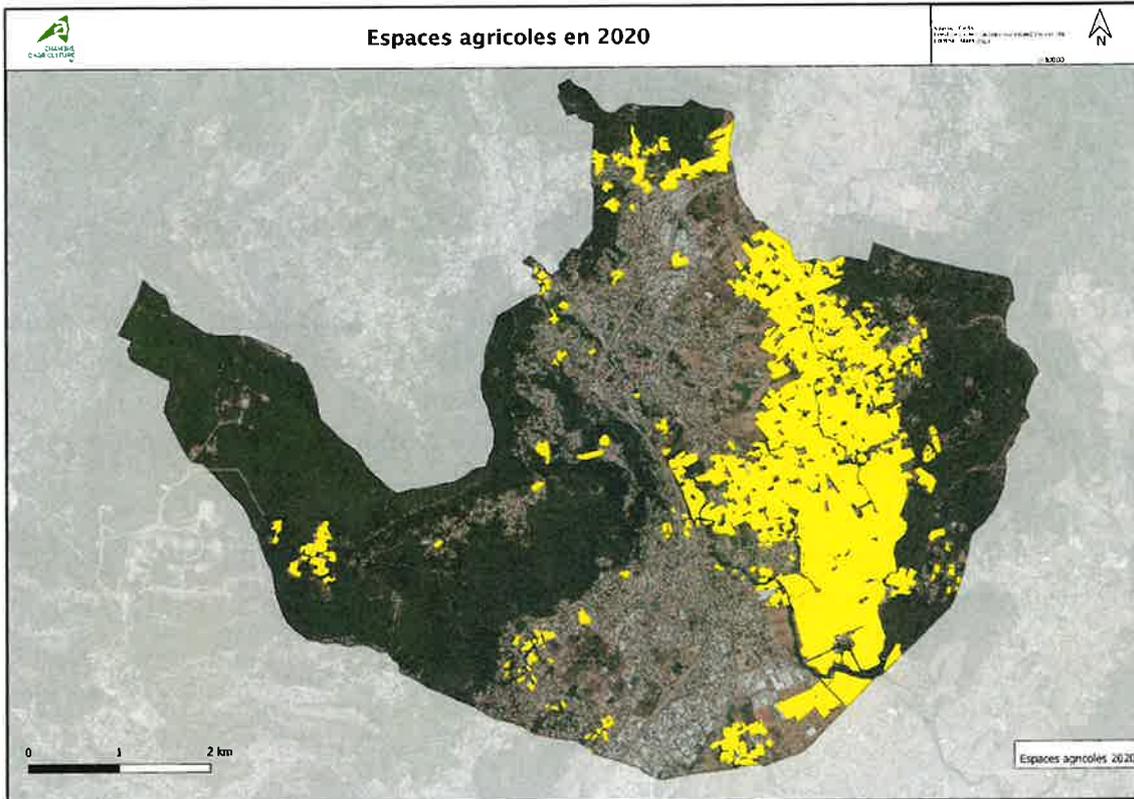
La ZAP dans une logique incitative peut aussi favoriser la libération de foncier à potentiel alimentaire.

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

---

### **A) CONTEXTE TERRITORIAL**

La commune de Solliès-Pont s'intègre dans un bassin agricole intercommunal, qui justifie une action coordonnée pour la préservation du foncier agricole. La volonté de la CCVG est de développer l'outil ZAP sur l'intercommunalité afin de sécuriser le bassin agricole du Gapeau, et de ne pas repousser la pression foncière d'une commune sur une autre. La carte ci-dessous illustre cette logique de bassin agricole très présente qui ne s'arrête pas aux limites communales.



Le bassin agricole du Gapeau est caractérisé par une diversité de cultures où la Figue de Solliès (AOP) tient une place importante dans l'assolement ( 18% des surfaces agricoles en 2017). La culture de la Figue, symbole du territoire a été l'objet d'un travail à l'échelle intercommunale en 2015 et 2016 qui avait pour objectif de pérenniser et développer la filière AOP de la Figue de Solliès.

Ce travail avait deux objectifs : assurer la pérennité des vergers existants et développer le potentiel de production agricole.

Dans le but d'assurer la pérennité des vergers existants, des actions de sensibilisation et de formation ont été menées auprès des exploitants de plus de 55 ans, des audits d'exploitation en vue d'une reprise, des conseils individualisés sur la transmission d'exploitation et un accompagnement des porteurs de projets d'installation. Par ailleurs, afin de développer le potentiel de production, plusieurs actions ont été mises en œuvre. Ainsi, un inventaire du foncier en friche à l'échelle de l'intercommunalité, une évaluation du potentiel des parcelles incultes, une identification de la structure du foncier en friche à enjeux ou encore des actions SAFER ont été réalisés.

Ce programme a permis de libérer du foncier à travers des déclarations d'intention d'aliéner de la part des propriétaires, des préemptions en révisions de prix et des préemptions simples, mais surtout l'installation de jeunes agriculteurs et la remise en culture de plus de 30 hectares de terres en friche.

Avec la présente étude FEADER, la CCVG souhaite intensifier le soutien à l'agriculture de son territoire et sécuriser son foncier agricole en déployant trois premières ZAP.

## 1) Agriculture et Urbanisme

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

La commune de Solliès-Pont a un PLU approuvé en date du 19/12/2017.

La zone agricole du PLU approuvé couvre 701 ha, soit près de 39 % de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage réglementaire, la commune compte 648 ha d'espaces agricoles. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage réglementaire du PLU.

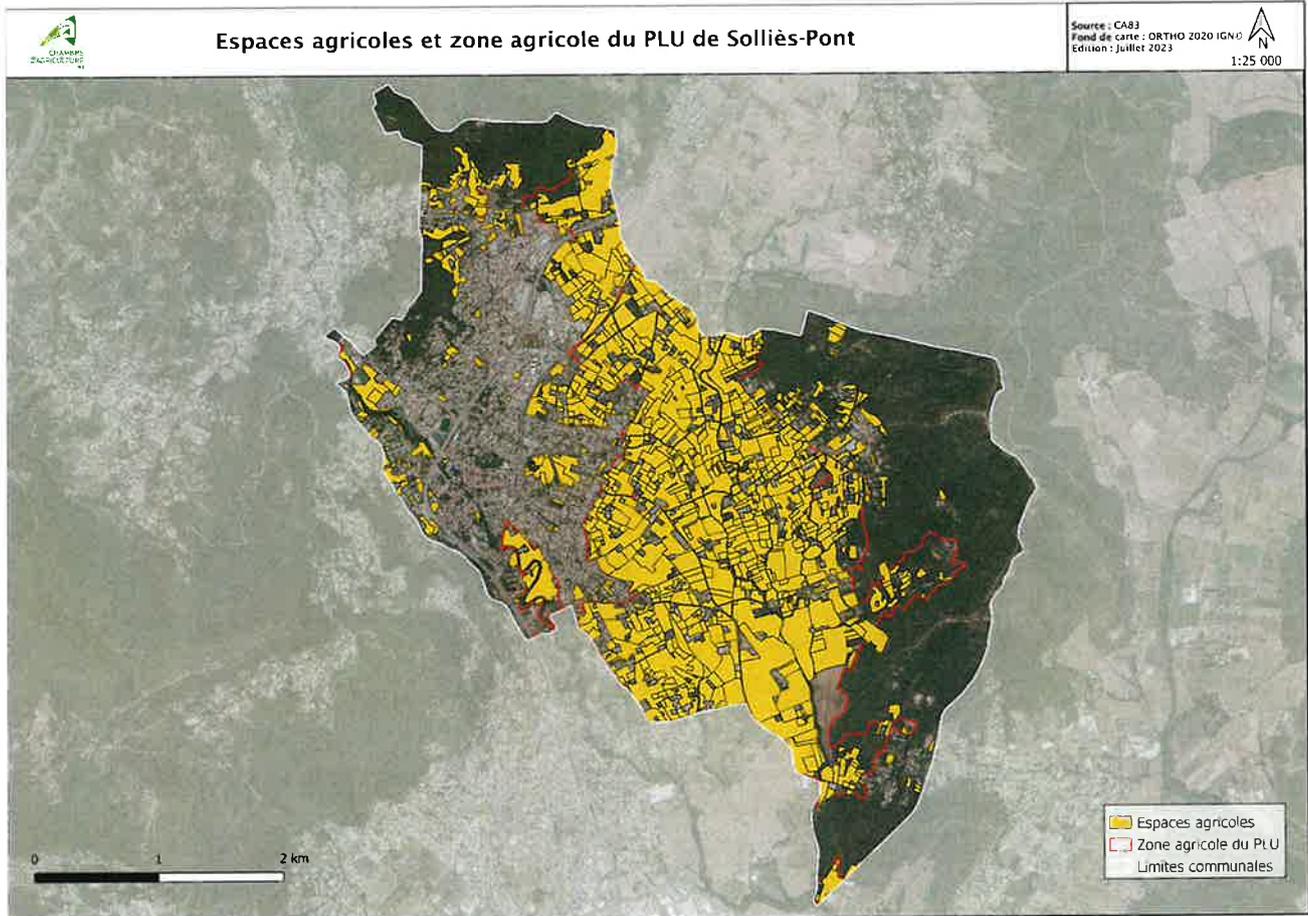
*NB : ce travail de numérisation de l'espace agricole a été réalisé à l'échelle de l'ilot cultural avec une photographie aérienne de 2017.*

À la suite de 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.

En effet, sur les 701 ha de zone agricole du PLU, 516 ha, soit 80 % des espaces agricoles, ont été identifiés au sein du zonage réglementaire du PLU approuvé.

Seulement 11% des espaces agricoles sont situés dans les zones U et AU du PLU de la commune.

Cette bonne cohérence des espaces agricoles de la commune en fonction du zonage agricole du PLU communal s'explique par une urbanisation à l'échelle de la commune relativement dense et contenue où les zones U et Au n'occupent que 24 % du territoire et laissent place aux espaces agricoles et naturels qui, réunis, couvrent les ¾ du territoire.



Près de 183 ha de la zone agricole du PLU n'ont pas été identifiés comme espace agricole.

A l'inverse, 131 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	516 (80%)	61 (9%)	70 (11%)

## 2) Une agriculture diversifiée

L'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 du mode d'occupation du sol agricole établi en 2017. Le choix d'utiliser les données de 2017 s'explique, premièrement, par le fait qu'il s'agit de données qui ne sont pas trop datées et, deuxièmement, en raison de la volonté politique de se concentrer sur la concertation avec la profession agricole.

10 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 orange.

 Viticulture AOP Côtes de Provence : 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 marron

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

 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.

 Figuiers AOP : Il s'agit des parcelles de figuiers qui bénéficient de l'appellation Figue de Solliès. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose.

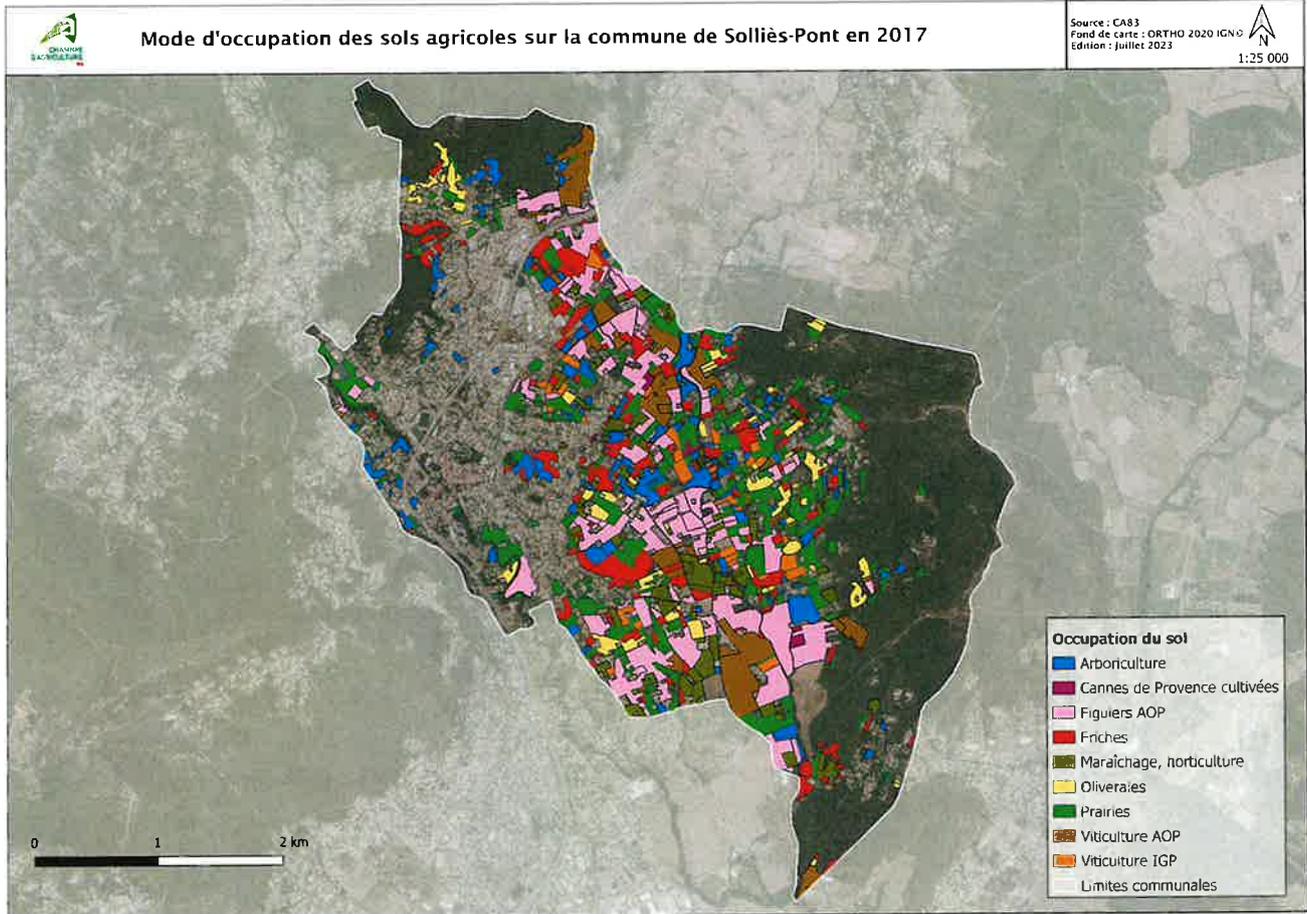
 Maraîchage et horticulture : Cultures légumières, maraichères et horticoles, y compris florales, de plein champ, sous abris ou non.  
Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert foncé

 Grandes cultures : surfaces occupées annuellement par des céréales, des oléagineux, et des protéagineux. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert clair.

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

 Arboriculture : surfaces occupées de manière pérenne par de l'arboriculture fruitière autre que la Figue  
Cartographiquement, cette typologie est représentée en bleu.

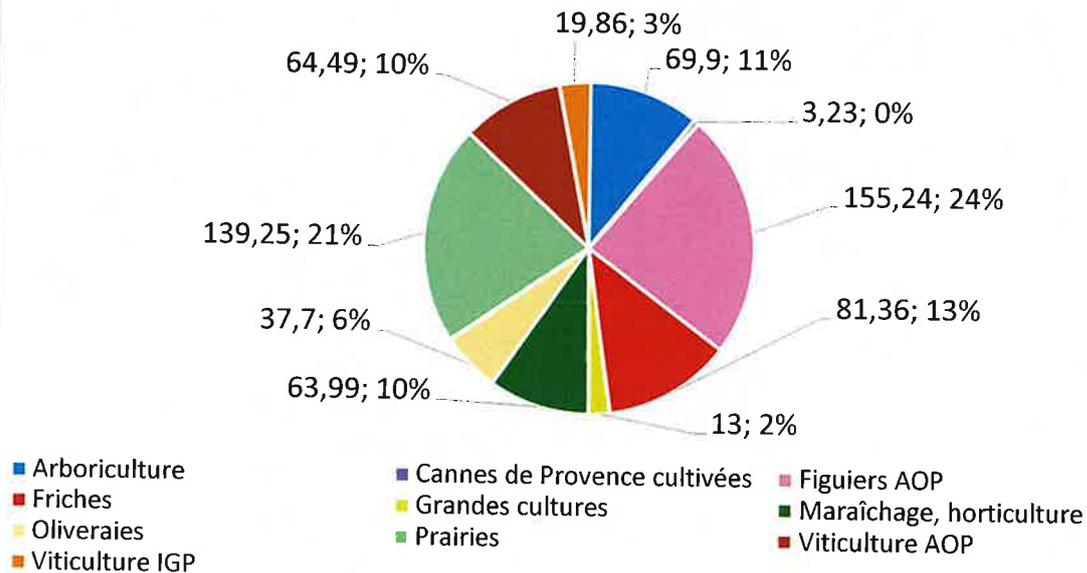
 Cannes de Provence cultivées : surfaces occupées par la culture de la Canne de Provence  
Cartographiquement, cette typologie est représentée en violet.



Cette analyse met en évidence la grande diversité des espaces agricoles communaux. Les vergers de figues labellisés AOP Solliès occupent près d'un quart des surfaces agricoles de Solliès-Pont avec plus de 155 ha exploités. Les prairies sont la deuxième plus importante typologie de culture de la commune avec près de 139 ha soit 21% des surfaces agricoles. Les friches occupent également une place importante avec plus de 80 ha ce qui représente 13% de l'assolement communal.

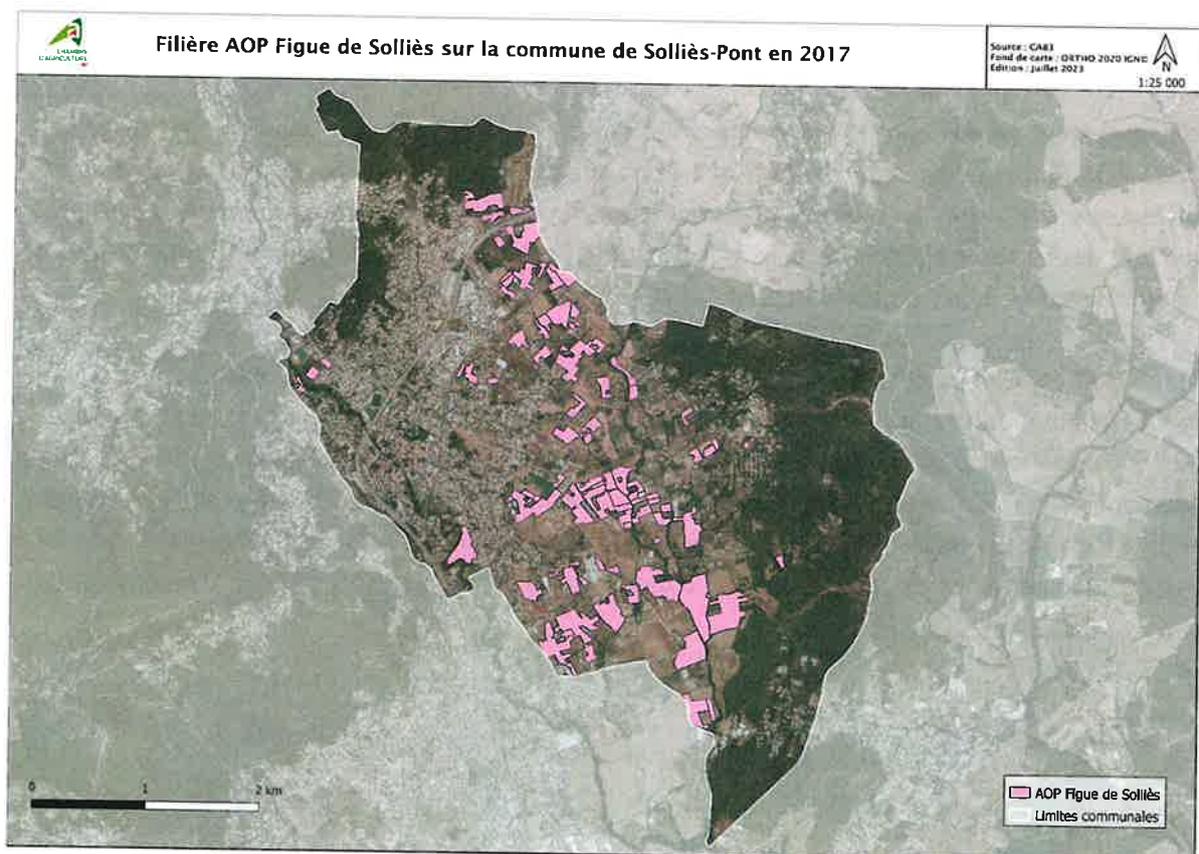
La vigne (AOP et IGP réunies), les arbres fruitiers, les surfaces maraichères et horticoles et les oliveraies occupent également une place non négligeable dans l'assolement communal avec respectivement 13%, 11%, 10% et 6% des espaces agricoles. Les grandes cultures et les Cannes de Provence cultivées complètent l'assolement communal dans une moindre mesure. 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, il est possible que certaines parcelles disposent d'une nouvelle typologie.

## Solliès-Pont - MOSA 2017 : Type de culture en hectares

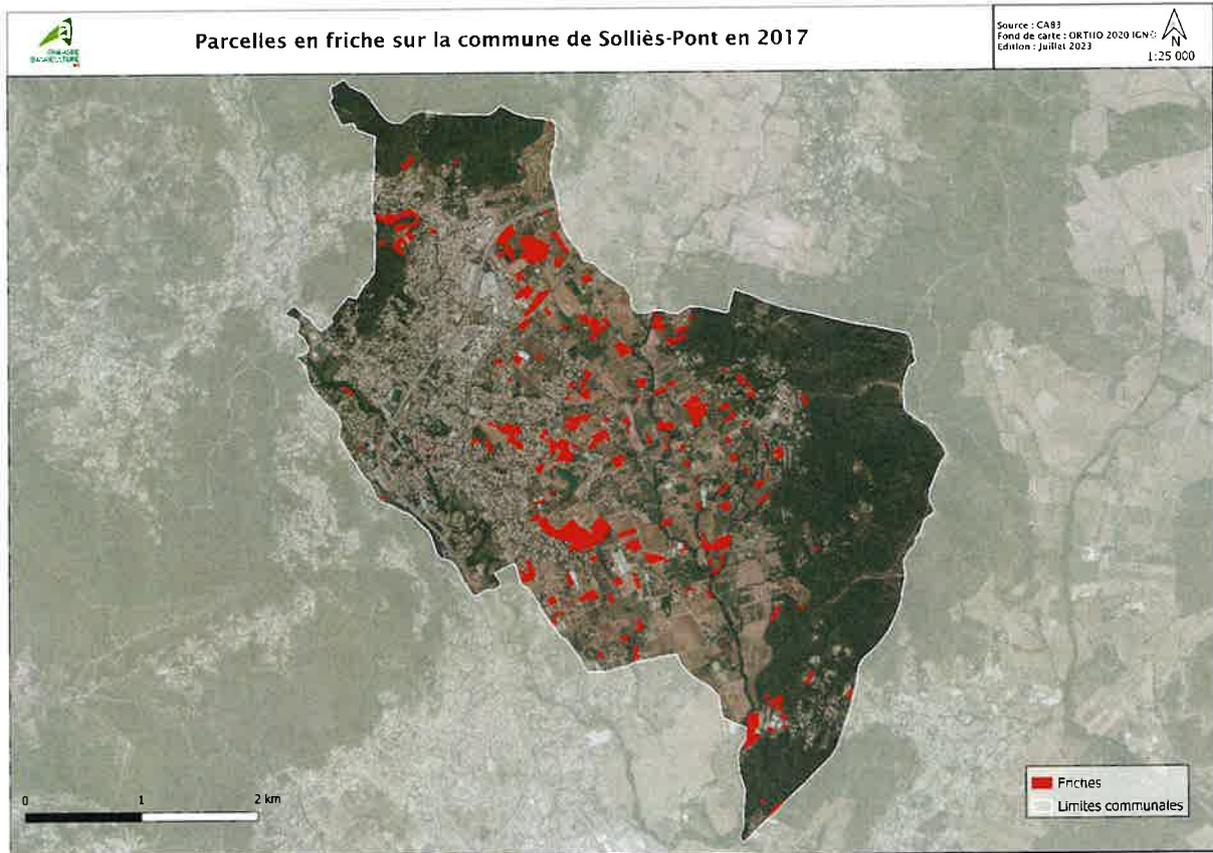


MOSA : Mode d'Occupation du Sol Agricole

La filière de la figue tient une place privilégiée au sein des espaces agricoles de la commune. Les surfaces classées AOP Figue de Solliès représentent à elles seules un quart des parcelles exploitées à Solliès-Pont.



Les friches occupent 80 hectares de la commune soit 13% de l'espace agricole. A noter qu'il s'agit des friches identifiées en 2017 par photo-interprétation.



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

- AOP Figues de Solliès ;
- AOP Côtes de Provence (viticole) ;
- IGP Méditerranée (viticole) ;
- IGP Var (viticole) ;
- IGP Méditerranée (viticole) ;
- IGP Thym de Provence ;
- IGP Miel de Provence.

### **3) Un potentiel agricole en milieu boisé très faible**

Les surfaces boisées occupent environ 600 ha sur la commune de Solliès-Pont, soit 1/3 de la surface communale. Ces surfaces se situent dans la zone naturelle au PLU.

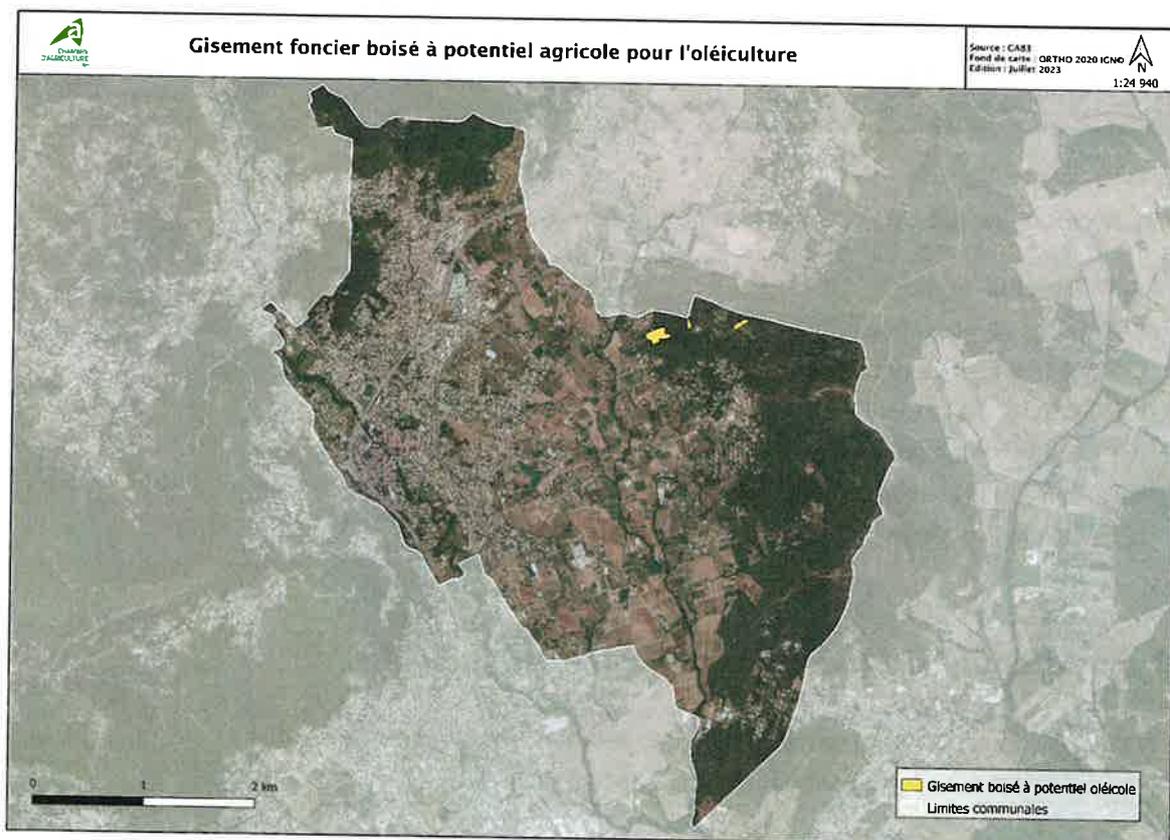
Sur la commune, nous avons analysé le gisement foncier boisé à potentiel agricole. Il s'agit d'espaces boisés en zone naturelle présentant des intérêts agricoles. Pour construire cette cartographie nous avons dans le cadre du **Plan de Reconquête Agricole du Var** (Projet porté par la Chambre d'Agriculture 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

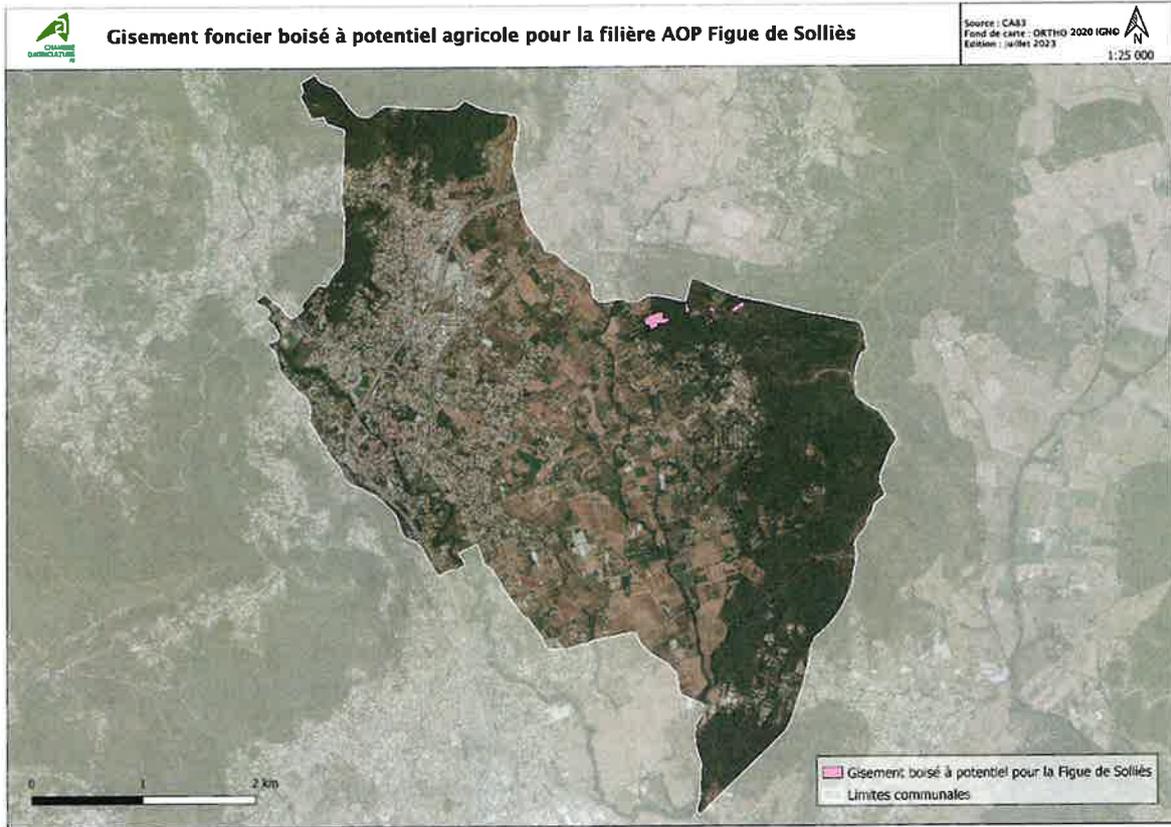
donnée géographique a été enrichie à l'aide d'échanges avec la DDTM et la DREAL, à travers une dimension environnementale. En effet, le gisement foncier boisé à potentiel agricole a été croisée avec les enjeux environnementaux présents, ainsi nous avons donc distingué dans notre cartographie le gisement 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.

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.

A ce jour le foncier boisé de la commune de Solliès-Pont présente un potentiel agricole très limité et n'intéresse que deux filières : la filière oléicole et la filière AOP Figue de Solliès. Pour ces deux filières le gisement foncier boisé à potentiel agricole est relativement faible, respectivement 3.5 ha et 4.5 ha mobilisables. Les enjeux environnementaux en présence sont faibles.





## B) MARCHÉ FONCIER

### 1) Objectifs et Moyens

#### Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs communaux les clés essentielles dans la connaissance du foncier sur leur territoire.

Pour ce faire, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- La consommation foncière
- La structure et l'organisation du foncier
- Les dynamiques du marché foncier rural (évaluation, segmentation, catégorisation des acquéreurs)
- La régulation du marché foncier agricole

Pour ces thématiques, des indicateurs et cartographies permettent à l'échelle communale ou parcellaire d'observer les grandes tendances. Ils sont éclairés par un commentaire pour leur donner plus de sens. L'objectif est d'identifier d'éventuels atouts ou freins liés au foncier en vue d'intervenir sur les secteurs agricoles. Des outils méthodologiques sont apportés régulièrement dans cette approche du foncier sur le modèle ci-dessous (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec la donnée présentée.



#### Les Moyens

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

#### 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.

## C) LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme sur tous les territoires du Var, d'abord sur sa frange côtière, mais aussi dans les terres, la population a augmenté entre les années 50 et aujourd'hui.

A Solliès-Pont, cette augmentation s'est accentuée dans les années 90. Les demandes en logements, zones d'activités, commerces et axes routiers sont nombreuses et participent comme ailleurs aux concurrences d'usage avec l'agriculture et les espaces naturels, depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement à stopper ce phénomène, il est important dès aujourd'hui de pouvoir apporter des éléments chiffrés.

Pour évaluer cela, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci – présentée dans l'encart ci-contre – permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement. A défaut d'être exhaustive (pas de représentation des zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, presque 70 ans d'urbanisation et ses effets.

Ce phénomène d'accroissement des surfaces bâties est constant quelque soit le village ou la ville observés dans la région. Ce qui diffère, c'est le rythme de cette croissance. Pour se faire une idée, on peut donc découvrir les différences d'emprise liées au logement avec quelques communes voisines.

Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur soixante ans, fournis par l'INSEE, entre 1950 et aujourd'hui et la consommation d'espaces agricoles.



### Quid de la base des Unités foncières ?

En partant de la base cadastrale, nous avons identifié des Unités Foncières.

**Unités Foncières** : ensemble de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire.

Sur chacune de ces unités a été identifiée la date de première construction d'un bâti à usage de logement. L'on se concentre sur le logement, car les bâtis à usage commerciaux, agricoles ou artisanaux sont très souvent non datés.

**Approche cartographique** : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950, 1960, ... 2010 et 2020, on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble du territoire.

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

**Pour le lecteur intéressé, la même projection effectuée sur une animation (diaporama par exemple) sera encore plus visuelle !**

**Approche statistique** : un récapitulatif permet également de chiffrer cette évolution sur presque 70 ans.

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

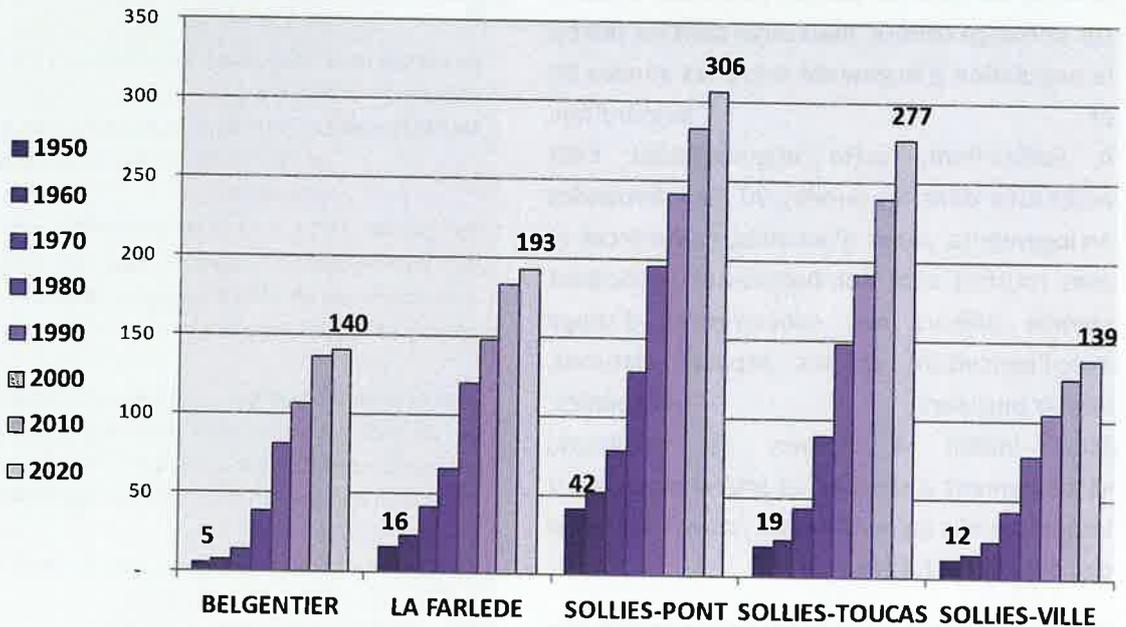
#### Unités foncières bâties du cadastre

Recensement des  
unités foncières < 1ha sises  
d'un logement ou plus avec date de 1<sup>ère</sup>  
construction

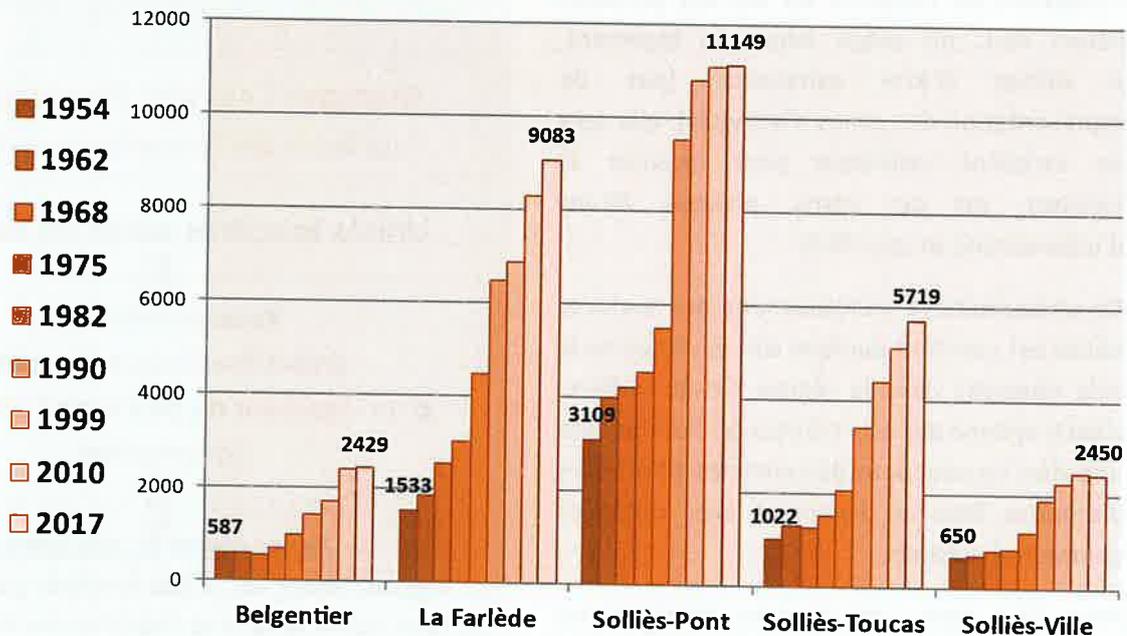
Travail réalisé par nos soins :  
Regroupement des unités foncières par décennie  
pour voir le rythme et l'emprise des avancées de  
l'urbanisation due au logement

Zoom « carto »

## Une croissance très rapide des emprises foncières liées au logement entre 1950 et 2020 (en ha)



## Evolution de la Population de 1954 à 2017 (source Insee)



La population de Solliès-Pont a largement augmenté depuis les années 1950, avec une accélération notable dans les années 90. L'emprise du parcellaire liée au logement augmente elle aussi régulièrement. On constate, toutefois, un ralentissement de cette consommation d'espace sur la dernière décennie. Les cartes suivantes représentent cette évolution. Ces cartes sont d'autant plus éloquentes si elles sont projetées sur un écran l'une après l'autre.

# Évolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2021



## D) **STRUCTURE FONCIERE DU PARCELLAIRE AGRICOLE SUR LA COMMUNE**

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

La **structure foncière** se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la commune. On peut regarder également le nombre d'**unités foncières**, à savoir *le nombre de parcelles strictement adjacentes d'un même propriétaire*<sup>1</sup>, considérant que celles-ci dans la grande majorité des cas sont considérées comme « une seule parcelle » par les propriétaires eux-mêmes.

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

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

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

---

<sup>1</sup> Voir Quid en page 3

Sur la commune de Solliès-Pont, nous avons identifié en 2018 le foncier à vocation agricole, grâce à un travail de recensement en fonction de la nature des terrains.

Grâce à ce Mode d'occupation des Sols Agricole constitué pour cette étude, nous pouvons étudier la structure de la propriété foncière, sans la perturbation ni des parties urbaines et des lotissements, ni des massifs forestiers, qui viennent systématiquement écraser la réalité agricole en raison des petites parcelles dans les zones bâties ou au contraire des grandes parcelles en forêt.

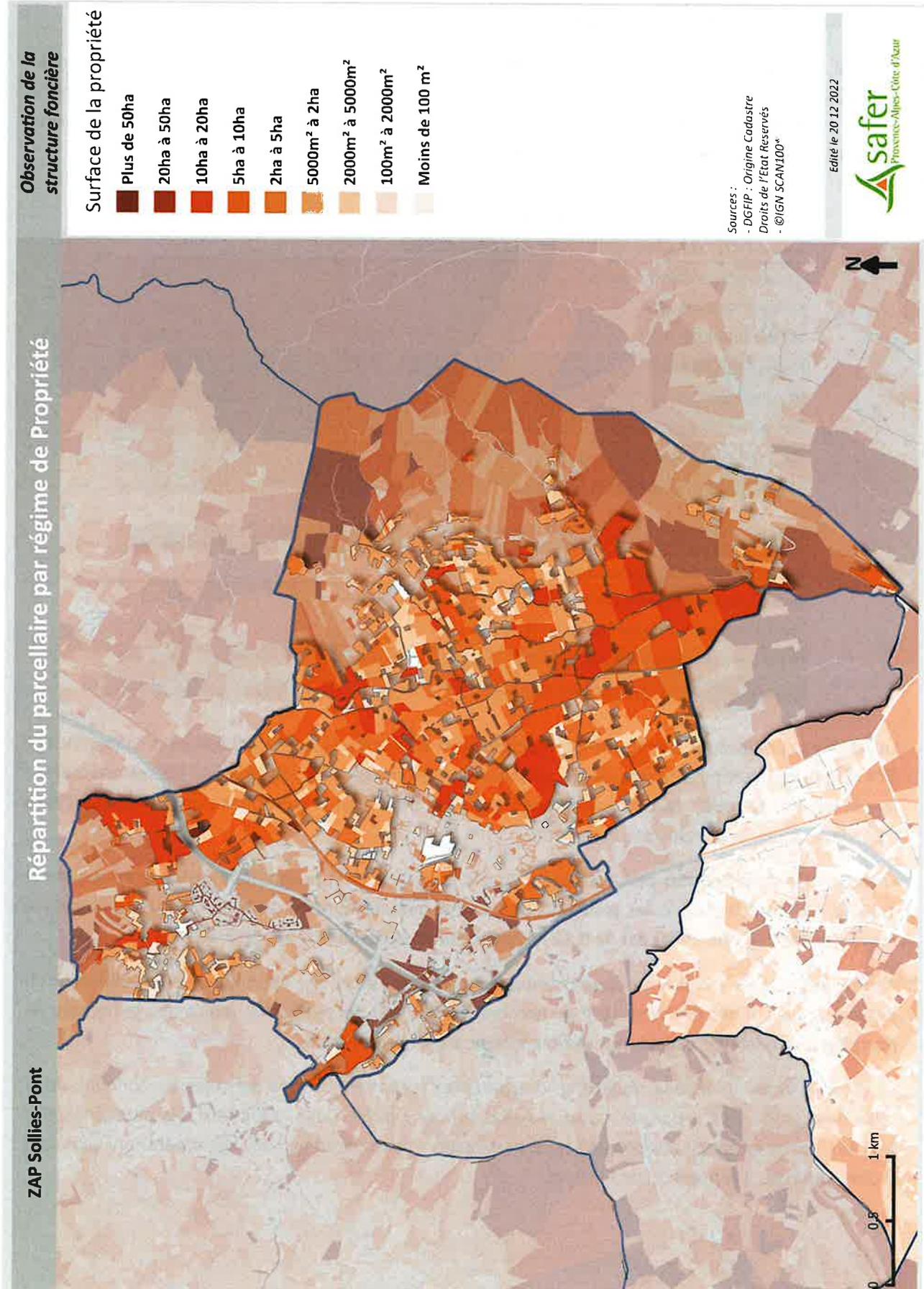
ZAP Solliès-Pont	
<b>Les chiffres clés extraits du cadastre</b>	
Surface totale cadastrée en ha	<b>726</b>
Surface totale des BND	-
Surface totale des BSM	<b>0,7</b>
Nb. de parcelles total	<b>1 500</b>
Nb. Unité foncière	<b>872</b>
Nb. de parcelle en BND	<b>0</b>
Nb. compte de propriétés	<b>674</b>
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	<b>1 159</b>
ZAP Solliès-Pont	
<b>Indicateurs de la commune</b>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	<b>0,48</b>
Surface moyenne d'un compte de propriété	<b>1,08</b>
Nb. de parcelles par compte de propriété	<b>2,2</b>
Nb. de propriétaire par compte de propriété	<b>1,7</b>

Les chiffres ci-dessus montrent que **726 hectares** ont été recensés, soit 1500 parcelles cadastrales et 674 références (comptes de propriétés) au cadastre. Cela correspond à **1159 propriétaires au total** sur le parcellaire agricole, car des personnes peuvent être coindivisaires c'est-à-dire *propriétaires à plusieurs d'une même parcelle cadastrale*.

La superficie moyenne des parcelles agricoles est de 0,48 ha. Un propriétaire possède en moyenne 1,08 ha. Les parcelles agricoles semblent plus vastes que sur le reste de la commune où la surface moyenne des 7641 parcelles est de 0,22 ha (celle des parcelles du Var est de 0,64 ha).

Parfois des parcelles sont regroupées, contiguës et forment alors une unité foncière (cf. définition ci-dessus). Ici, les unités foncières sont au nombre de 872, soit presque 2 fois moins que le nombre de parcelles. Les parcelles cadastrales semblent donc plutôt regroupées.

La carte suivante montre la répartition des parcelles recensées comme agricoles, en fonction de la taille des comptes de propriétés auxquels elles sont associées. Dans l'ensemble, les parties les plus foncées – correspondant aux propriétés les plus vastes – se trouvent loin de l'agglomération. Elles sont moins soumises à la pression de l'urbain.



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

### **1) La comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés**

Quel foncier agricole les acteurs publics maîtrisent-ils sur la commune ?

D'après le Mode d'occupation des Sols Agricole constitué pour les besoins de cette étude, on observe que seulement 9 ha parmi les 726 hectares agricoles calculés sont des propriétés publiques. Les 2 acteurs publics répertoriés totalisent en effet 9 ha de foncier cadastré répertorié mais seulement 5,37 ha de parcelles agricoles (la commune de Solliès-Pont avec 2,66 ha, la Communauté de Communes avec 2,70 ha). En effet, les parcelles relevées coïncident avec des parcelles cadastrales plus grandes et avec une autre nature qu'agricole sur le solde cadastré.

Ainsi à Solliès-Pont, les collectivités ont du foncier agricole à mobiliser. Mais la majorité des parcelles agricoles sont détenues par des propriétaires privés.

#### **Répartition des propriétaires entre régime public et régime privé**

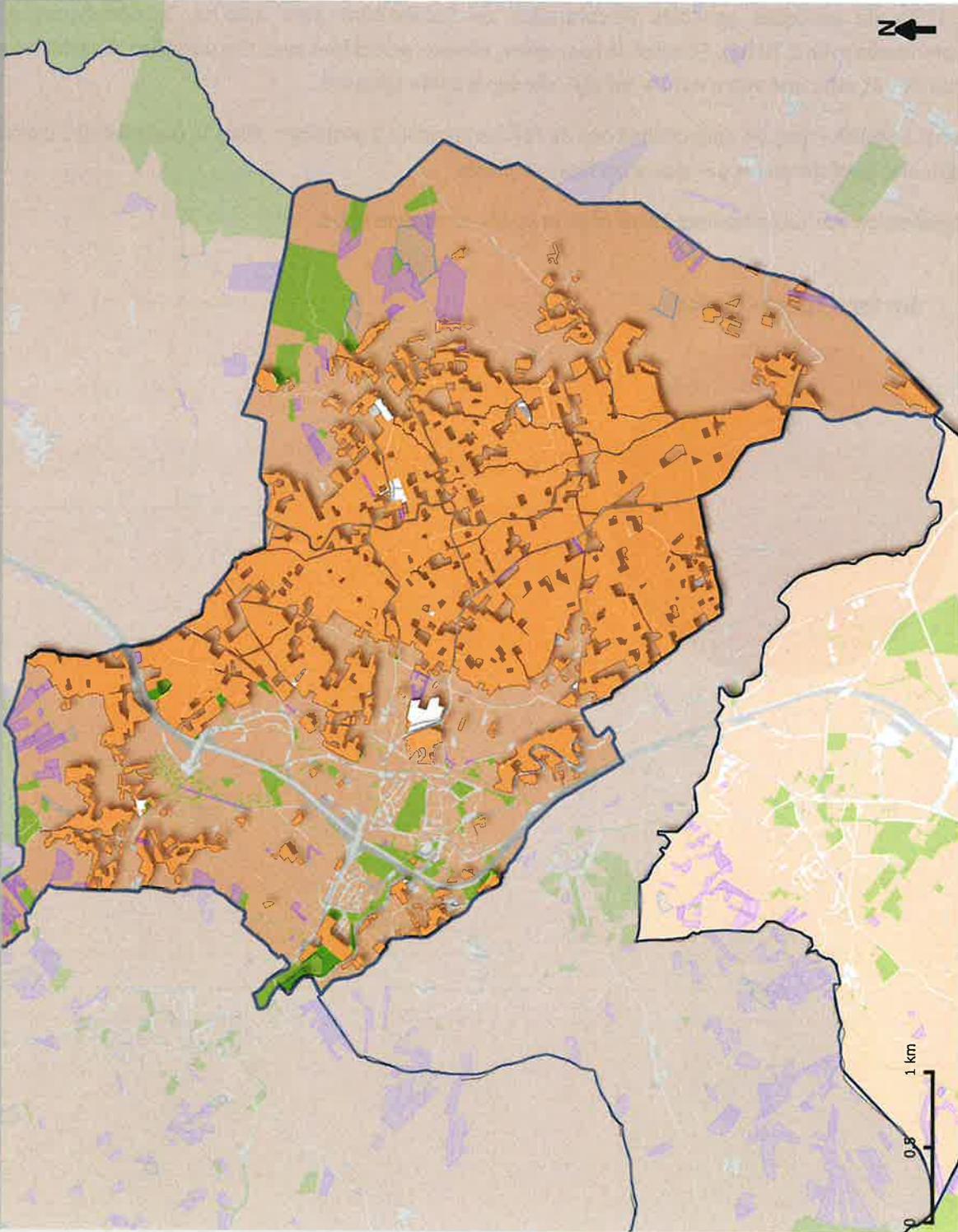
**Surface totale en ha**



**Observation du  
marché foncier**

**Régime de propriété : public ou privé ?**

**ZAP Sollies-Pont**



**Légende**

**Régime de Propriété**

- Propriétés privées
- Acteurs publics
- BND
- Bien Présumé Vacant

Sources :  
- DGFP : Origine Cadastre  
Droits de l'Etat Réservés  
- ©BD ORTHO IGN™

Edité le 20 12 2022



## 2) Très peu de foncier agricole (re)mobilisable par la commune

Nos cartes des propriétés sur l'organisation foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes. Il y a un potentiel sur la commune, mais pas sur les terres à potentiel agricole. En revanche, la forêt a reconquis certaines parcelles anciennement agricoles, parcelles qui représentent aujourd'hui un réservoir de développement pour des filières agricoles, telles que la Figue de Solliès, l'apiculture, ou les châtaigneraies.

Ces parcelles sont présumées vacantes par analyse des anomalies cadastrales (voir encadré ci-contre). Il faudra bien vérifier qu'elles n'ont pas de propriétaire en suivant la procédure légale.

En cas de vacance avérée, il serait intéressant pour la commune d'incorporer ces parcelles à son patrimoine quand elles sont contiguës à celles appartenant déjà à la commune (à l'est par exemple, voir carte ci-dessous). La SAFER PACA propose d'accompagner dans cette démarche les communes qui le souhaitent, et d'établir une convention ad hoc.



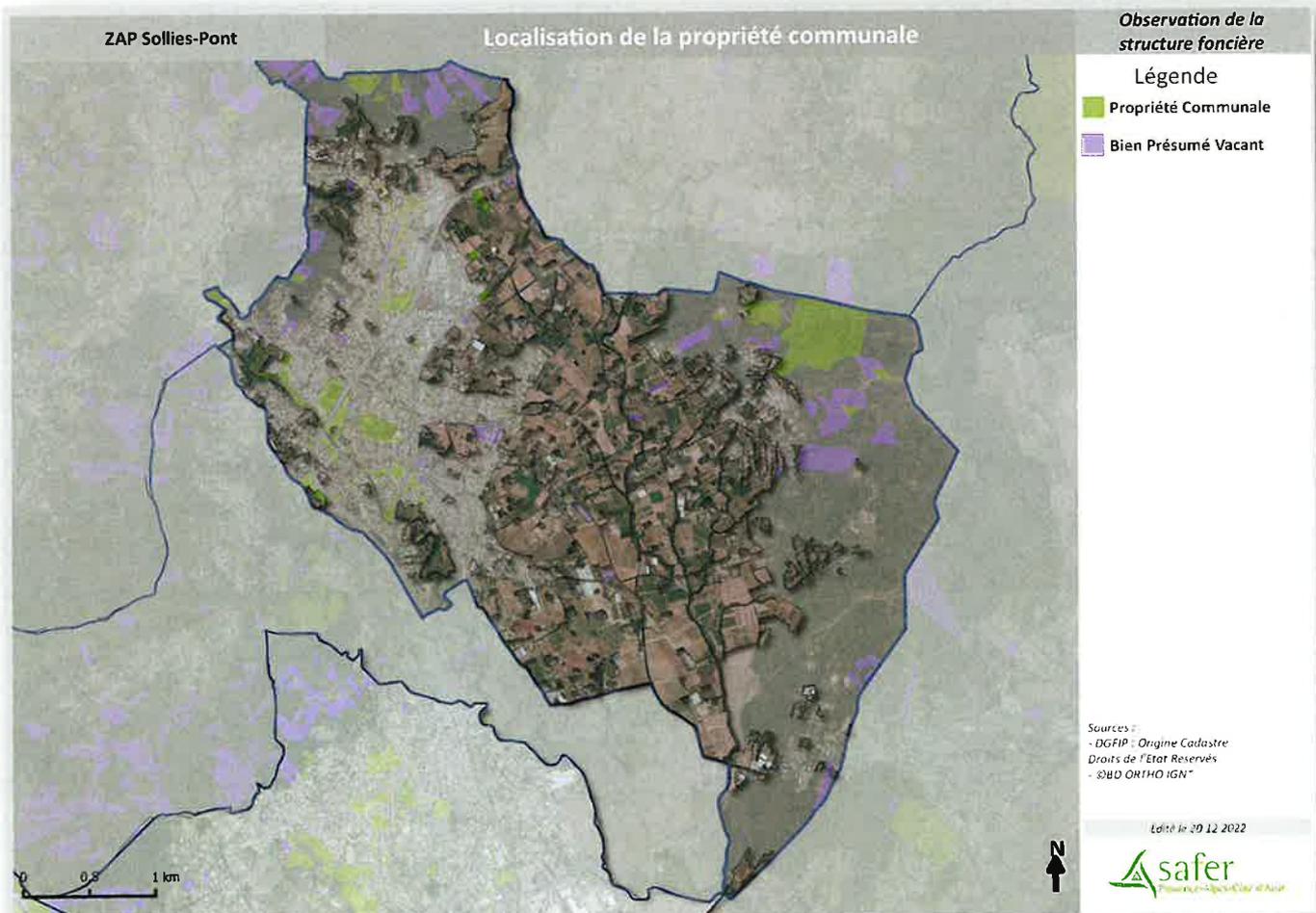
### Qu'est-ce qu'un Bien présumé Sans Maître (BSM)

Un BSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « Sans Maître ».

Ces critères sont :

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

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



### 3) Le foncier agricole est détenu par 1157 propriétaires privés, regroupés dans 672 comptes cadastraux

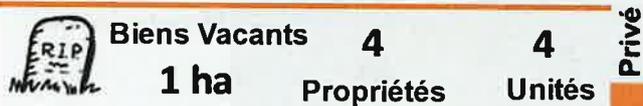
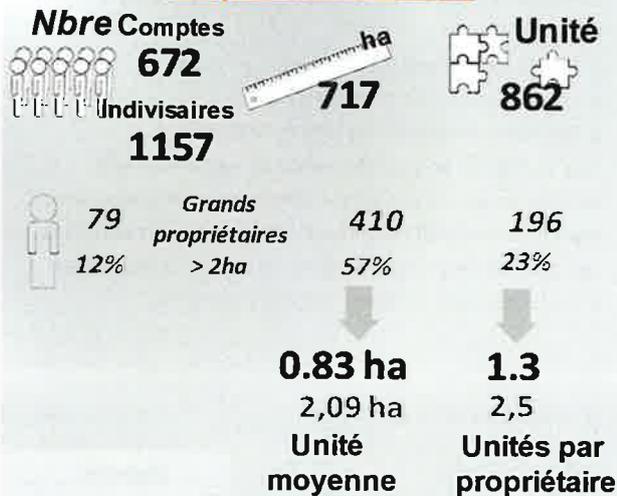
#### Structure foncière du périmètre

##### ZAP Sollies-Pont

##### Propriétaires Publics



##### Propriétaires Privés



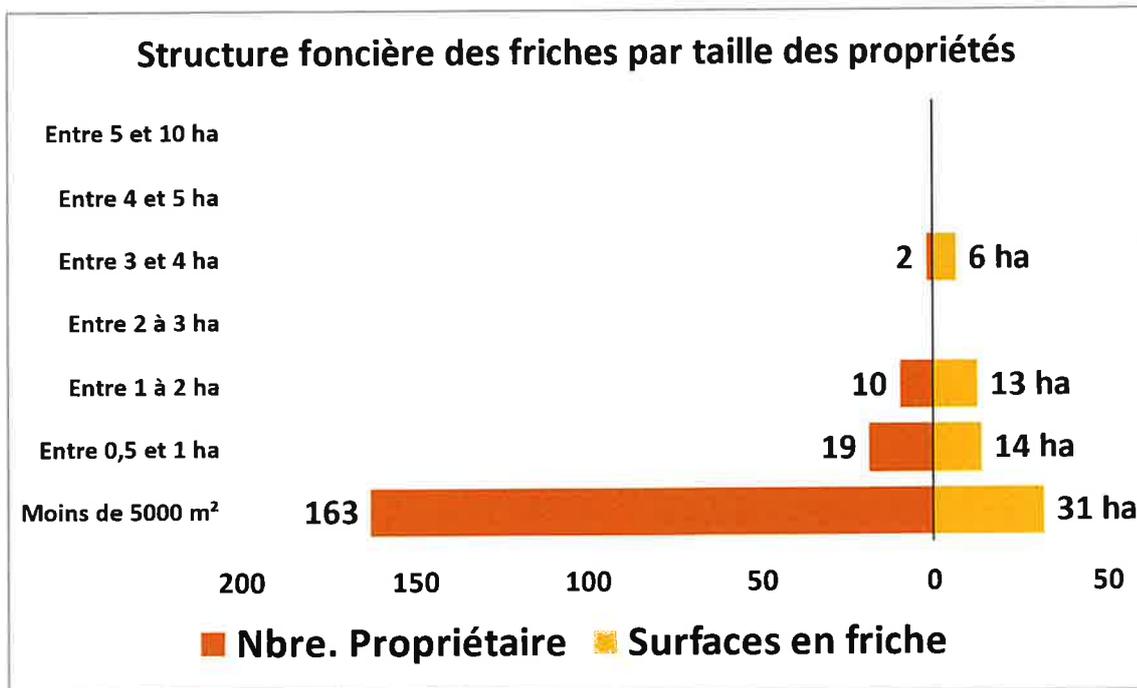
Grâce au Mode d'occupation des Sols Agricole constitué pour cette étude, nous pouvons étudier la structure de la propriété foncière, sans la perturbation des parties urbaines qui écrasent la réalité agricole en raison de la présence de nombreux propriétaires très concentrés dans ces zones.

Ce sont donc les parcelles agricoles ou en friches que l'on vous propose de recroiser avec les fichiers du cadastre afin d'avoir une idée des acteurs en présence.

Dans l'encart ci-contre, on vérifie ce qui a été évoqué plus haut : sur les 726 ha de parcellaire cadastré couvert par un usage agricole, seuls 9 ha sont la propriété d'acteurs publics, et le solde, soit 717 ha, est possédé par des acteurs privés.

Ces propriétaires privés sur du parcellaire agricole sont au nombre de 1 157 et totalisent 862 unités foncières (une unité rassemble toutes les parcelles adjacentes d'un même propriétaire). Parmi eux, 79 propriétaires seront qualifiés par nos soins de « grands propriétaires », dans le sens où ils possèdent plus de 2 ha. Cela représente 12 % des propriétaires, et 57 % des superficies du foncier agricole (410 ha sur 717). Ce seuil de 2 ha paraît être le minimum pour démarrer une activité agricole traditionnelle (maraîchage notamment). On constate que ces grands propriétaires détiennent des unités beaucoup plus grandes (2,09 ha en moyenne) que le reste des propriétaires en zone agricole (0,83 ha par unité agricole en moyenne). Ils détiennent également plus d'unités, que les plus petits propriétaires : ils ont organisé leur propriété foncière.

#### 4) Zoom sur la structuration foncière des friches : 64 ha non productifs



Le recensement des terres révèle sur cette étude de très grandes superficies en friches. Ce sont 64 ha relevés qui pourraient faire l'objet d'une reconquête pour une remise en culture.

Qui sont les propriétaires ? comment les approcher pour lancer une prospection éventuelle ? Est-ce que ces friches sont un indicateur d'une spéculation foncière, d'une rétention de foncier agricole en attente d'une urbanisation future ? Y'a-t-il un lien avec les zonages d'urbanisme ? Toutes les friches ne sont pas spéculatives. Il peut y avoir d'autres facteurs qui freinent la reconquête des friches ou la reprise des exploitations, comme par exemple les difficultés d'accès aux parcelles, les mesures de protection de l'environnement, ou encore leur potentiel d'irrigation.

Toutes ces questions sont traitées lorsque la SAFER et la Chambre d'Agriculture travaillent de concert dans un objectif de reconquête, comme l'a montré l'animation foncière réalisée en partenariat avec la Communauté de Communes visant à redynamiser la production de Figues de Solliès.

Dans un souci d'efficacité, le graphique ci-dessus incite à axer les premiers travaux de prospection, en privilégiant les détenteurs de grandes surfaces avant de solliciter les 163 propriétaires de moins de 5 000 m<sup>2</sup>.



#### Quid : OPENFRICHE MAP

La SAFER PACA a suivi le développement d'un outil qui permet à tout un chacun de recenser des friches : OPENFRICHE MAP. C'est un outil libre de droits et gratuit :

- **Cette carte grand public** permet de taguer une parcelle en friche et donc de suivre en temps réel l'état des inventaires à l'échelle de la Région



[https://geo-paca.viaifoncier.fr/portail\\_friches/index.html](https://geo-paca.viaifoncier.fr/portail_friches/index.html)

## E) DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER ENTRE 2012 ET 2021

### 1) Un marché foncier rural faible sur Solliès-Pont

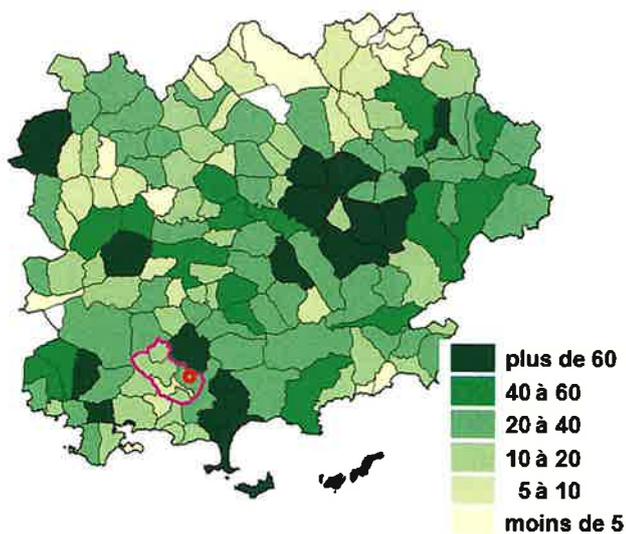
La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

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.

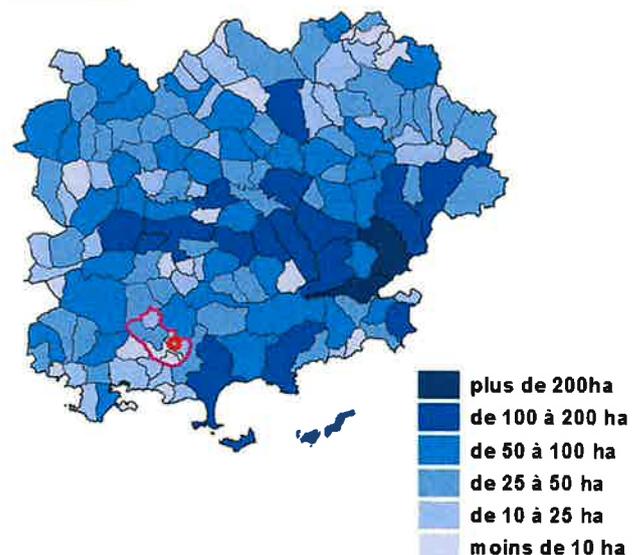


On enregistre sur Solliès-Pont (●, repère sur les cartes ci-dessous) un marché foncier assez dynamique, en comparaison avec les communes voisines. Solliès-Pont enregistre le plus grand de ventes de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau, mais Cuers ou Hyères se démarquent plus encore.

Nombre moyen de ventes par an, par commune



Surface moyenne vendue par an, par commune



Sur ces dix dernières années, le marché sur Solliès-Pont a varié entre 17 ventes en 2015 et 50 en 2019. En moyenne, le chiffre annuel se porte à 32 ventes.

En surface, en 10 ans, le marché fluctue entre 11 ha et 31 en 2021, année exceptionnelle sur toute la région. Ce sont 20 ha par an, en moyenne, qui sont vendus sur la commune entre 2012 et 2021, ce qui place Solliès-Pont largement devant La Farlède et Solliès-Ville.

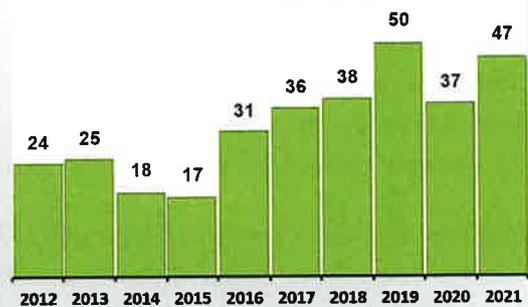
En valeurs, les écarts annuels peuvent s'avérer très grands selon le type d'opérations qui ont eu lieu. La moyenne se chiffre à 6,5 millions d'euros par an. Ici encore, on note leur progression dès 2015. Cette croissance peut s'expliquer en partie par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14/10/2014. Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, le nouvel article L. 141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime 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.

Le nombre de ventes avec bâti augmente lui aussi depuis 2015 : en 2019, 3 ventes rurales sur 5 sont notifiées avec une construction (quelle que soit sa nature, résidentielle, agricole ou forestière).

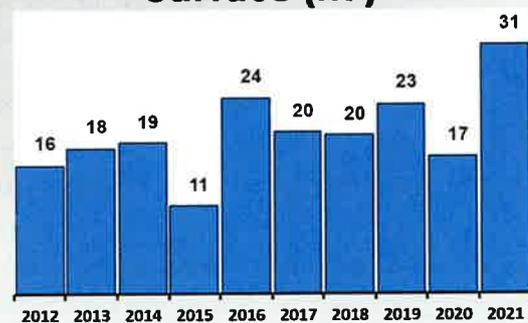
Ainsi, le marché notifié peut contenir des ventes de types plutôt variés, notamment des résidences ou des terrains à bâtir ; il nous apparaît alors important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations à caractéristiques urbaines.

## Marché foncier par année

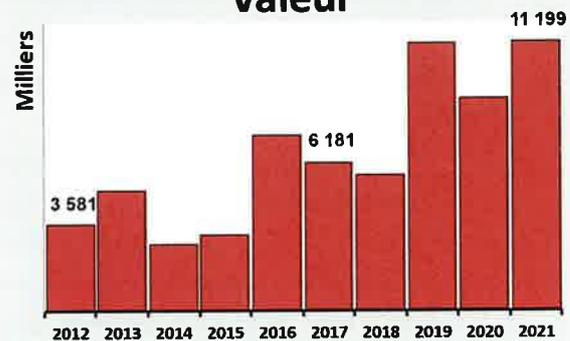
### Nombre



### Surface (ha)



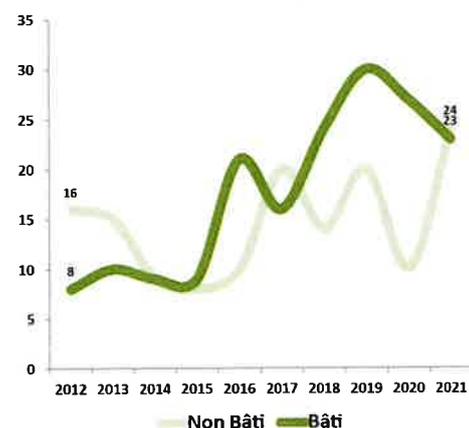
### Valeur



Commune de

SOLLIES-PONT

### Nbr. de ventes Bâties | Non Bâties



## 2) *Le marché de Solliès-Pont est périurbain : l'urbain est majoritaire en nombre de ventes mais les superficies vendues restent agricoles et/ou naturelles*

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 fonciers (voir GéoMarchés **Erreur ! Signet non défini.**).

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.

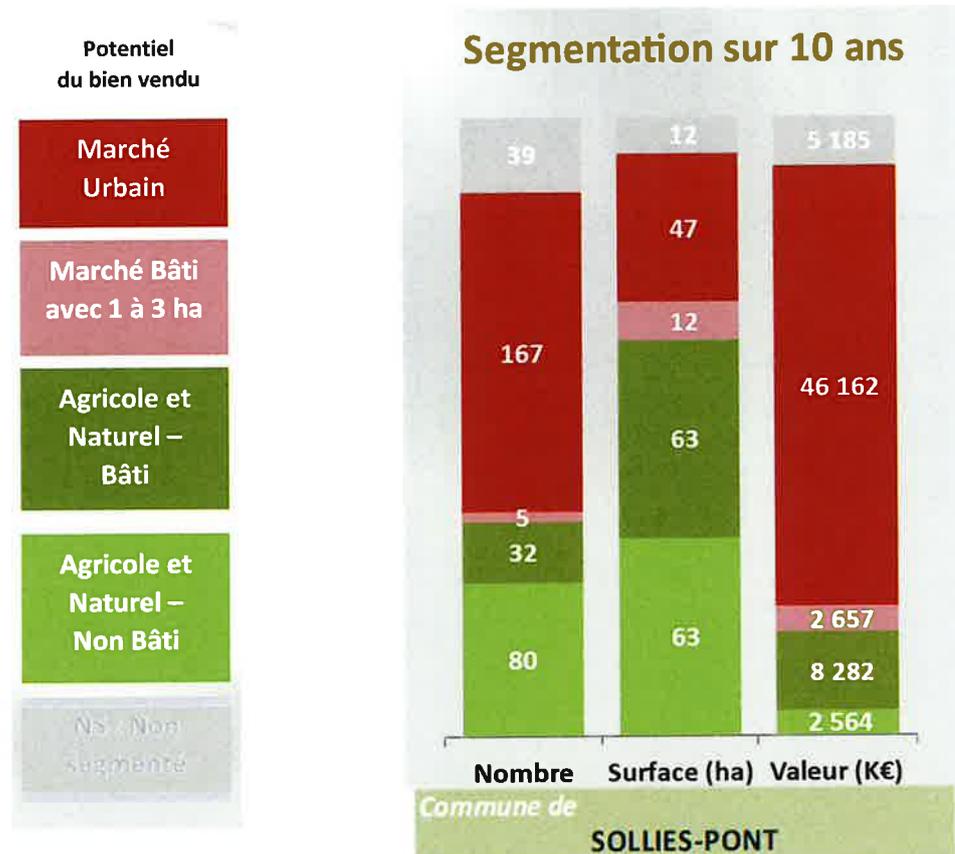
■ **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés, 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 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.

La vue d'ensemble du marché foncier de Solliès-Pont entre 2012 et 2021 met en lumière un marché périurbain : les ventes du segment urbain sont majoritaires en nombre et en valeurs mais les surfaces agricoles ou naturelles sont les plus nombreuses.



Les ventes agricoles et/ou forestières sont au nombre de 112 (32 avec bâti et 80 sans), pour une superficie totale de 126 ha (63ha avec bâti, 63 ha sans) et 10,8 M€ échangés. Les terres agricoles ou forestières correspondent à deux hectares sur trois vendus les dix dernières années.

Le segment urbain (red) est très important en nombre de transactions avec 167 ventes recensées (52%). Il correspond généralement au résidentiel, ce qui explique aussi sa prédominance en valeurs échangées (46,162 M€). Mais les ventes du segment urbain peuvent aussi correspondre à des parcelles non bâties, dont les prix au mètre carré laissent à penser à une artificialisation imminente. C'est la consommation cachée de foncier naturel. Dans le segment mixte (pink), le montant moyen des ventes est de 531 400 € / vente ce qui confirme leur caractère résidentiel à elles aussi. Ces tenements de 1 à 3 ha, avec bâti, acquis par des non-agriculteurs, sont des ventes de maisons à la campagne issues du mitage de la zone agricole.

La carte ci-dessous permet de localiser les ventes (entre 2012 et 2021) en fonction de l'acquéreur agricole et en fonction de la segmentation, sur l'ensemble du territoire communal.

Observation du  
marché foncier

Marché 2012 - 2021

Segment de Marché

Marché Urbain

Marché Bâti avec 1 à 3ha

Agricole et Naturel  
BâtiAgricole et Naturel  
Non Bâti

Hors segmentation

Rétrocédé par la Safer

Achat par agriculteur

Sources :

- DGFIP : Origine Cadastre

- Droits de l'Etat Réservés

- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 20 12 2022



## Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"

Notification 2018

2,9ha avec bâtiment,  
70.000€  
Transmission familiale en  
indivision

Notification en 2015

Achat par un acteur  
agriculteur, 3ha10, avec  
bâti

2 Notifications en 2017 et 2021

2561 m<sup>2</sup>, terres. 42.000 puis 47.000€

Dossier SAFER en 2021

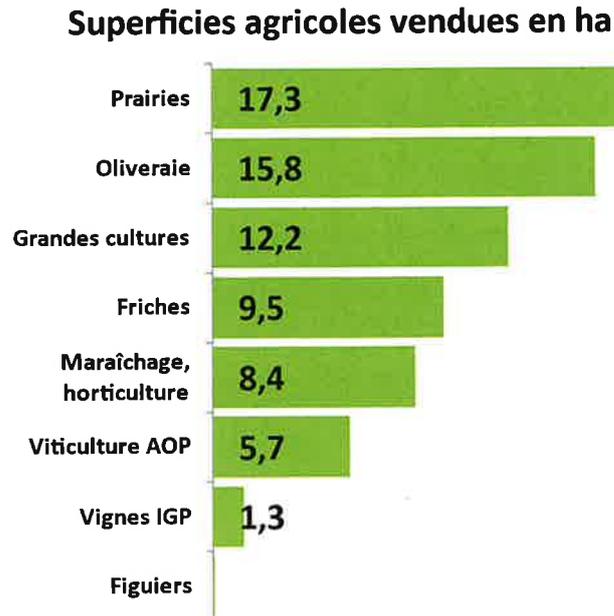
9,26ha, exploitation  
avec bâtis, 1.320.000 €

SOLLIES-PONT



0 0,5 1 km

### 3) Zoom sur le marché foncier agricole en fonction des productions



Le Mode d'occupation des Sols recensant les îlots de culture ou en friche sur la commune nous permet de mieux évaluer encore le dynamisme agricole sur ces 10 dernières années. Ainsi, en croisant le parcellaire vendu avec les îlots agricoles, indépendamment des segments de ventes commentés jusqu'ici, on recense 91 ha cultivés ou cultivables vendus, ce qui confirme un marché agricole dynamique.

Dans ces superficies vendues dans les 10 dernières années, 17 ha sont en nature de prairies, 15 ha sont plantés d'oliviers et 12 ha sont en nature de grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux, légumes de plein champ). Viennent ensuite les friches, puis les terres maraichères et les vignes. De tels chiffres illustrent une agriculture dynamique, et variée.

Il est important de se rappeler toutefois que la nature des cultures est celle recensée en 2018, alors que la vente peut dater de 10 ans. Ainsi ce graphique correspond à une photographie du présent des parcelles vendues dans le passé.

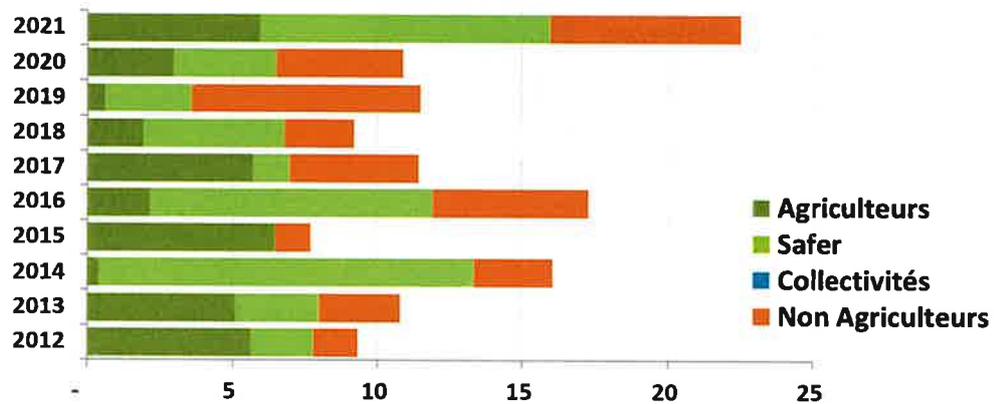
#### 4) Les acquéreurs des segments agricoles sont des acteurs agricoles, originaires de la région

La SAFER ou les agriculteurs directement sont majoritaires sur le marché agricole (segments agricoles et naturels, avec ou sans bâti). Il y a toutefois une réelle concurrence avec des non-agriculteurs sur ce segment.

Commune de  
SOLLIES-PONT

##### Typologie des acquéreurs depuis 10 ans

##### Acquéreurs par année - Surface en ha Agricole/naturel + Bâti agricole

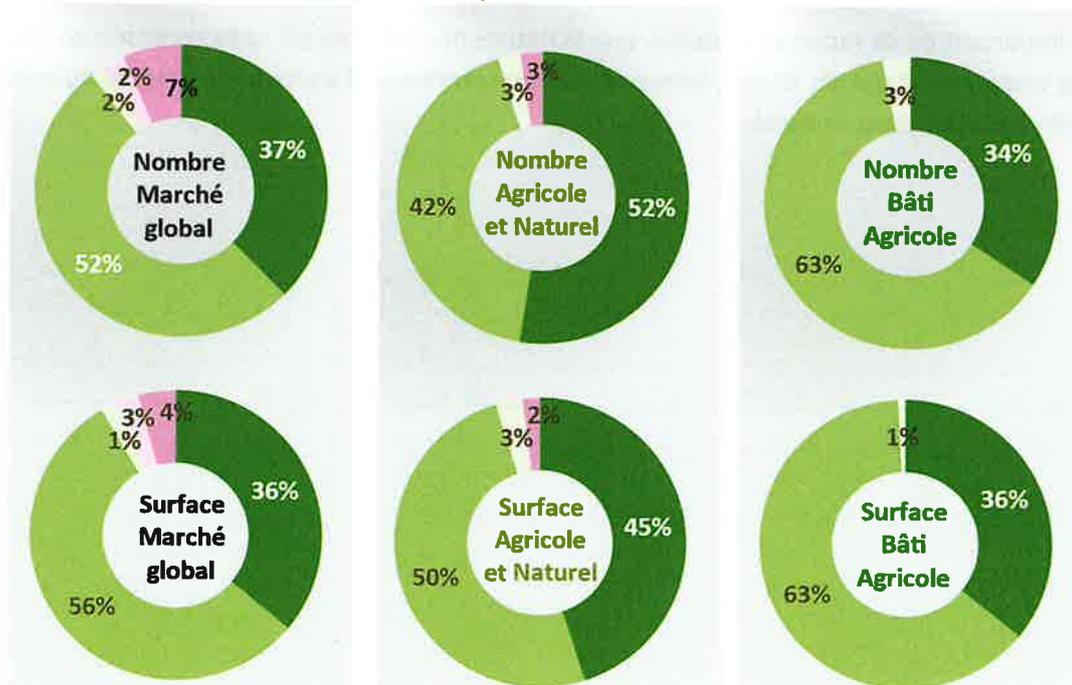


Les acquéreurs sont plutôt originaires de la Région PACA (91% en nombre sur le marché global) et même du Var (89% dont plus d'un tiers de la commune même). Chose assez rare dans le Var, en termes de surfaces vastes (> 3 ha) et vendues avec bâti, tous les acquéreurs sont des locaux.

Commune de  
SOLLIES-PONT

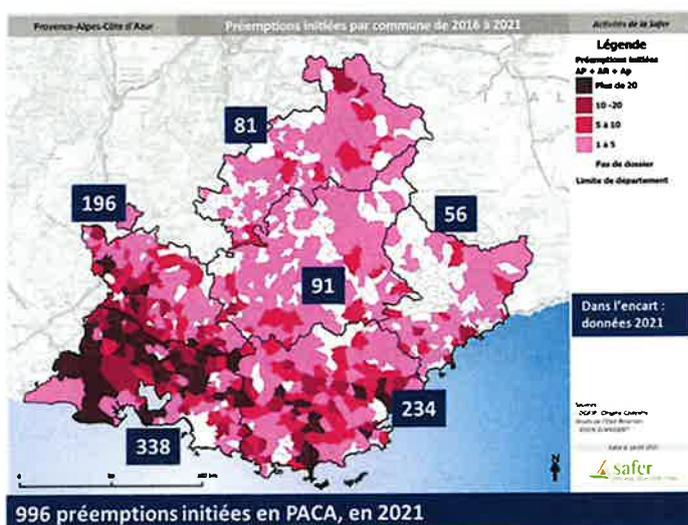
##### Origine géographique des acquéreurs depuis 10 ans

■ Même commune  
■ Même département  
■ Région Paca  
■ Ile de France  
■ Reste France  
■ Étranger



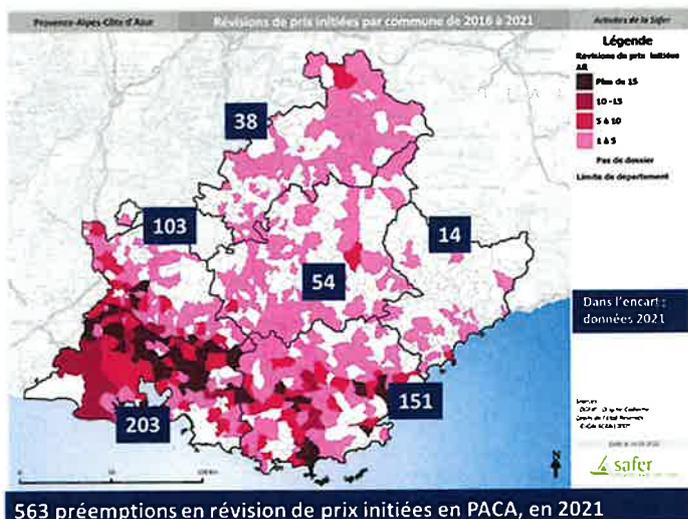
## 5) Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans

Si la régulation du marché sociétaire sur les terres par la SAFER n'est pas encore totalement acquise (on attend beaucoup de la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires dite 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 ». 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 un nombre de préemptions s'élevant à 234 en 2021 dans le Var.

Sur la région, l'année 2021 a donc vu un maximum historique avec 996 dossiers initiés pour des préemptions. Dans une année dynamique en activité où la SAFER a signé 2153 acquisitions (tous modes opératoires confondus), on voit que ce mode d'intervention est donc en plein essor.



Attention cependant à ne pas croire que cela représente la moitié des opérations... En effet, toutes les préemptions initiées n'aboutissent pas toujours. Les préemptions avec révision de prix, (563 en 2021), sont de plus en plus activées pour réguler le marché. Dans la majorité des cas, la contre-proposition de prix entraîne 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 donc pas validée ! Dans le Var, ça a été le cas à 151 reprises en 2021.

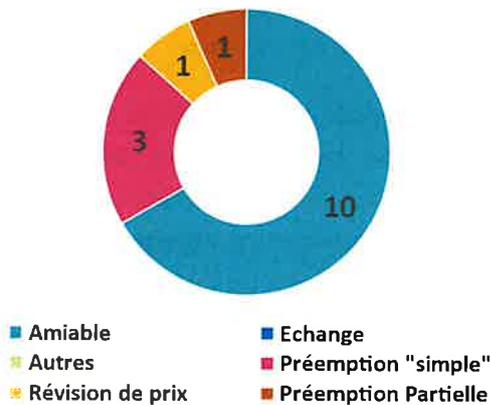
Aux préemptions « simples » et celles en contre-proposition de prix, s'ajoute dorénavant la préemption partielle. C'est pourquoi, nous parlons ici de manière peut-être un peu abusive, des «droits de préemption de la SAFER ». Cette troisième possibilité signifie que, sur un bien à vocation agricole ou mixte, la SAFER a la 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 de Solliès-Pont**

Depuis 5 ans (2017 – 2021), la SAFER a su être présente sur 15 opérations d'acquisitions signées à Solliès-Pont.

**Nombre d'acquisitions signées en 5 ans**



Pour 10 d'entre elles, le mode opératoire s'est déroulé « à l'amiable ». Les 5 autres sont des préemptions qui ont abouti : 3 aux conditions demandées par les vendeurs, 1 avec révision de prix et 1 après préemption partielle et négociations.

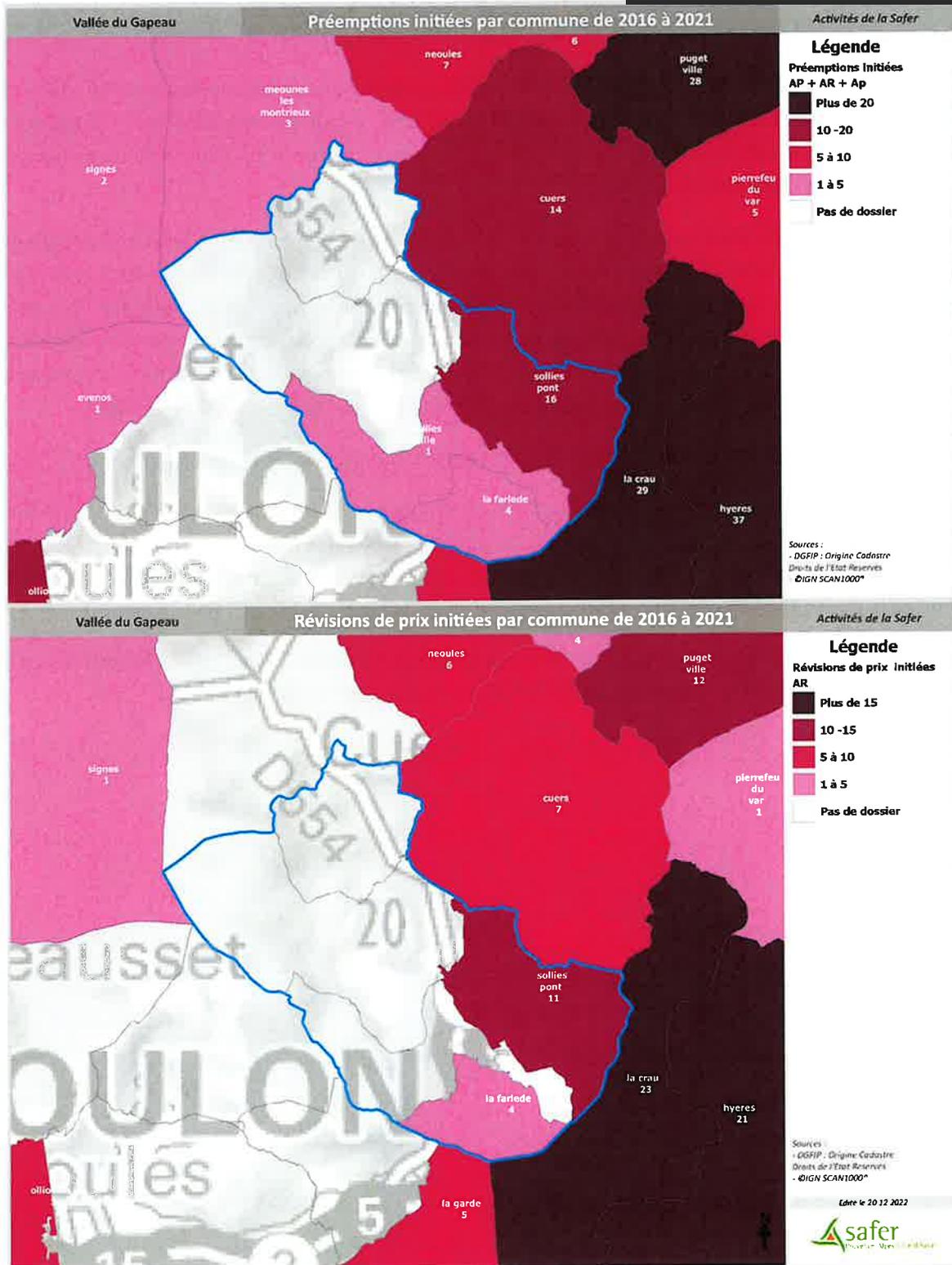
Ici, on chiffre les dossiers signés, c'est-à-dire ceux pour lesquels, la SAFER a pu devenir propriétaire en vue d'une ou plusieurs rétrocessions à venir.

Commune de

**SOLLIES-PONT**

Sur ces constats, pour bien mesurer le rôle de régulation des marchés, nous proposons ci-après d'observer les dossiers de préemptions initiées (et pas forcément signés) depuis 6 ans<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> L'activité d'une SAFER est appréciée par ses ministères de tutelle (Agriculture et Finances) à travers son Plan Pluriannuel d'Activité de la SAFER dont le pas de temps est fixé à 6 ans.



On observe sur la commune de Solliès-Pont que la SAFER a initié 16 préemptions entre 2016 et 2021, dont 11 avec révision de prix. Sur ce pas de temps, et sur ces 16 dossiers initiés, seuls 5 ont abouti. Les 9 qui n'ont pas été signés correspondent tous à des préemptions avec contre-proposition de prix. On mesure donc là le travail de régulation, invisible, avec ces actions qui aboutissent à un retrait de vente ou éventuellement à une reprise à l'amiable pour mieux orienter les projets sur les terres à la vente.

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

## 6) Notion de prix : un GéoMarché Foncier dits " Solliès Plaines "

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.

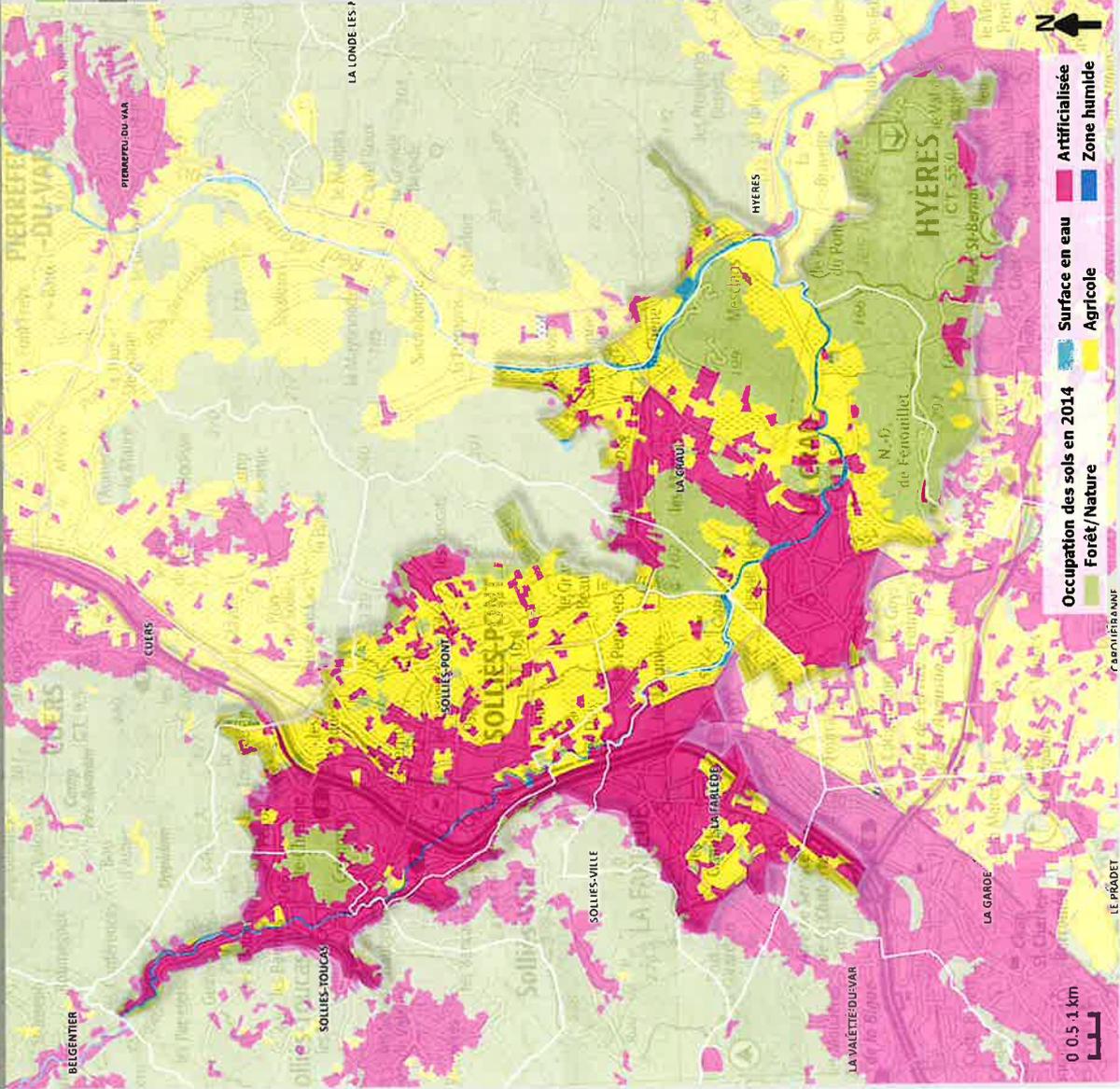
Nous nous appuyerons alors sur le dire d'expert des conseillers SAFER, à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés foncier. *Ces territoires disposent chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités 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 Solliès-Pont est contenue dans le GéoMarché dit « Solliès Plaines ».

Les prix des terrains en fonction de leurs natures varient aussi en fonction de la qualité des parcelles, de leur exposition, de leur accès, de l'environnement de la commune... Ainsi le prix des terres peut varier mais on peut dégager des prix dominants issus des données 2019 dans chaque GéoMarché dont la cartographie et les prix par filière sont ci-après.

La mise à jour de ces données en 2022 est en cours d'achèvement. Elle indiquera que les prix les vignes AOP ont sensiblement augmenté, de 2 €/m<sup>2</sup> en 3 ans, eu égard à l'attrait de la filière

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



SOLLIES PLAINES

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Figuier de Solliès AOP	8	10	12
Vignes AOP Côtes de Provence	4	6	8
Terres irriguées	4	6	8

Plan de situation



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

Edité le 03 03 2020

## F) UNE ECONOMIE AGRICOLE DE POIDS

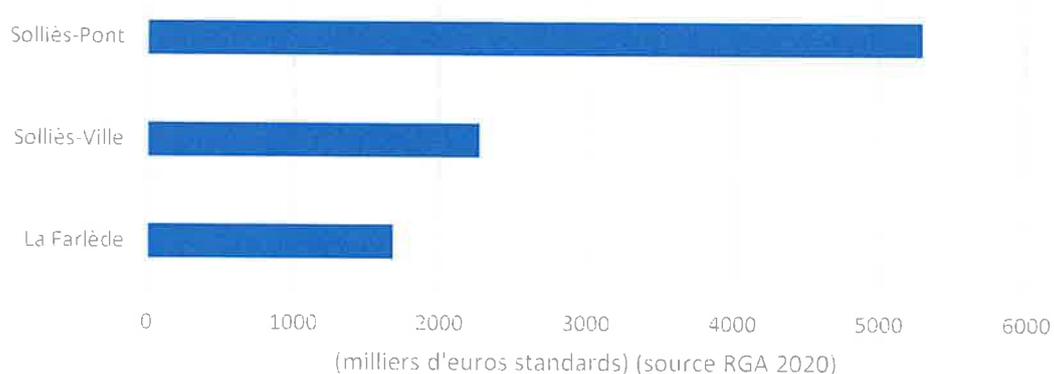
Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, en 2022, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune a été conduit (exploitations qui ont leur siège sur la commune et/ou qui exploitent sur la commune de Solliès-Pont).

Pour ce faire, il a été établi un listing des exploitants agricoles, après échange avec la commune, la SAFER et en utilisant des listings d'études déjà réalisées sur le secteur. Ce listing comptait 98 exploitants. 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 avec les exploitants. Malgré de nombreuses relances par mail, très peu de questionnaires ont été retournés (17 questionnaires complétés – soit 17% de réponses). Pour autant, grâce au croisement de diverses données, le profil socio-économique de la commune a pu être établi.

La Surface Agricole Utile (SAU) de Solliès-Pont occupe une surface importante (332 ha – données Recensement Général Agricole - RGA). 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, il était en 2010 de 7 084 milliers d'euros, en 2020 date du dernier RGA, il est de 5 295 milliers d'euros. En comparaison, avec les communes de la Vallée du Gapeau ayant un projet de ZAP, la commune de Solliès-Pont est la commune avec le PBS le plus important du territoire intercommunal. Cela est lié à la surface agricole importante de la commune et des cultures à forte valeur ajoutée (comme la vigne). Le graphique, ci-dessous, présente le PBS sur les 3 communes en projet de ZAP sur la Vallée du Gapeau.

Production Brute Standard en 2020 des 3 communes en projet de ZAP sur la Vallée du Gapeau



L'agriculture solliès-pontoise a varié sur les deux campagnes du Recensement Général Agricole (RGA), 2010 et 2020. Ces éléments permettent 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
Nombre total d'exploitations		94	73	-22.3 %
Nombre de chefs d'exploitation	Total	94	75	-20.2 %
Âge moyen des chefs d'exploitation	Âge moyen	55	55	0

Tout d'abord en ce qui concerne le nombre d'exploitants agricoles sur la commune, de 2010 à 2020 il a diminué passant de 94 exploitants en 2010 à 75 en 2020 (soit une diminution des effectifs de -22%).

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

Dans le même temps l'âge moyen des exploitants n'a pas évolué, s'équilibrant entre les cessions d'activité, les reprises et les installations.

### **1) Des tailles d'exploitation très variables**

On trouve une grande 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) sur la commune était en 2010 de 241 ha, elle est en 2020 de 332 ha soit une croissance de l'ordre de 38 %. Il faut toutefois nuancer ces valeurs, car les méthodes de recensement ont évolué et l'intégration des données pastorales peuvent avoir un effet sur les variations entrent 2010 et 2020.

La moyenne de surface exploitée des exploitants est de 4.5 ha. A noter qu'il s'agit d'une moyenne qui va fortement être influencée par les valeurs extrêmes, notamment les grands domaines viticoles qui vont exploiter plusieurs dizaines d'hectares.

### **2) Une moyenne d'âge inférieure à la moyenne**

L'âge moyen des exploitants sur la commune était de 55 ans en 2010 et n'a pas changé en 2020. 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.

L'intercommunalité Vallée du Gapeau a initié, il y a plusieurs années, un travail d'animation des futurs cédants afin de favoriser la transmission des exploitations agricoles, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture du Var qui accompagne tous les exploitants agricoles dans leur projet de cessation d'activité agricole et de transmission de leur exploitation.

### **3) Les projets des exploitations agricoles**

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

- **D'agrandissement** : 6 des 17 agriculteurs enquêtés souhaitent agrandir leur exploitation et un exploitant a émis l'idée d'un agrandissement. Ces exploitants recherchent du foncier agricole, cela représente entre 65 et 70 ha de foncier recherché. La moitié des exploitants souhaite agrandir leur exploitation à court terme (moins de 3 ans). L'autre moitié réfléchit à un agrandissement à moyen terme (entre 3 et 10 ans). Cette surface est importante, elle démontre la dynamique de l'activité agricole. Un travail d'accompagnement pour la concrétisation de ces projets pourrait être conduit en sus des projets d'installation sur le territoire.
- **De diversification** :
  - o A la fois agricole avec des projets de diversification des cultures ou, de développement de cultures déjà réalisés de manière limitée.
  - o Développement d'activités agritouristiques : projets de création de gîtes, chambres d'hôtes.
  - o Diversification des débouchés de commercialisation (circuits courts)
- **Transformation des productions** : des projets d'investissement pour créer des infrastructures de transformation afin de mieux valoriser les produits.
- **Conversion en Agriculture Biologique** : un exploitant prévoit de convertir ses pratiques culturales afin de passer en agriculture biologique.
- **Pénétrer la main d'œuvre** : Un exploitant souhaite pénétrer un salarié à travers un contrat en CDI grâce à l'augmentation des surfaces cultivées en figuiers
- **Exploitation de nouvelles parcelles actuellement en friche** : un exploitant souhaite exploiter les parcelles voisines aujourd'hui en friche
- **Transmission de l'exploitation** : Plusieurs exploitants préparent leur retraite et leur transmission.

## IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

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

#### 1) 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. La taille de la police utilisée dans ce tableau permet de mettre en évidence les caractéristiques, positives comme négatives, qui sont ressorties le plus souvent des questionnaires d'enquêtes.

Atouts	Faiblesses/Menaces
Terroir Fertile	Urbanisation des terres
Bon état du marché du rosé de Provence	Taux d'enfrichement (abandon de culture)
Présence de réseaux d'irrigation (SCP, ASA)	Conflits de voisinage avec des particuliers
Renommée des labels AOP/IGP	Difficultés d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière...)
Climat	Accessibilité difficile aux parcelles
Le tissu coopératif (caves coopératives, points de ventes collectifs, CUMA)	Distance par rapport au siège d'exploitation
Circuits courts	Difficultés de circulation
Tourisme	Vols, chapardages

Parmi l'ensemble des réponses, la présence de réseaux d'irrigation (SCP, ASA), la renommée des labels AOP/IGP et le tissu coopératif ressortent comme les atouts principaux du territoire pour les exploitants, suivis du climat du territoire, du terroir fertile et des circuits courts.

En ce qui concerne les faiblesses et menaces, l'urbanisation des terres, le taux d'enfrichement et la difficulté d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière) sont les principales menaces identifiées, suivies des vols et chapardages et des conflits de voisinages avec les particuliers.

## ***B) ACTIONS SOUHAITEES PAR LA PROFESSION AGRICOLE***

### ***1) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête***

Les exploitants souhaitent majoritairement la mise en place de la ZAP : + de 75% des agriculteurs enquêtés et ayant répondu au questionnaire d'enquête sont favorables à la mise en place de l'outil.

De nombreux exploitants de la commune cherchent du foncier pour poursuivre leur développement ou mieux structurer leur exploitation (disposer de davantage de parcelles proches les unes des autres). Ils font face à des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre ou mettre à disposition leur foncier et qui, pour certains, n'entretiennent pas leurs parcelles, entraînant un enfrichement accéléré de la parcelle (herbacée, graminée puis arbustive).

Les exploitants indiquent pour plusieurs dans le questionnaire qu'il faut agir pour inciter les propriétaires de friches à mettre à disposition le foncier

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

### ***2) Favoriser la diversification***

Plusieurs exploitants souhaitent qu'une politique soit lancée pour favoriser la diversification culturelle. Il a notamment été souligné qu'il n'y a pas assez de maraichage, de culture de céréales et d'élevage sur le territoire.

### ***3) Autres propositions émergeant des questionnaires***

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

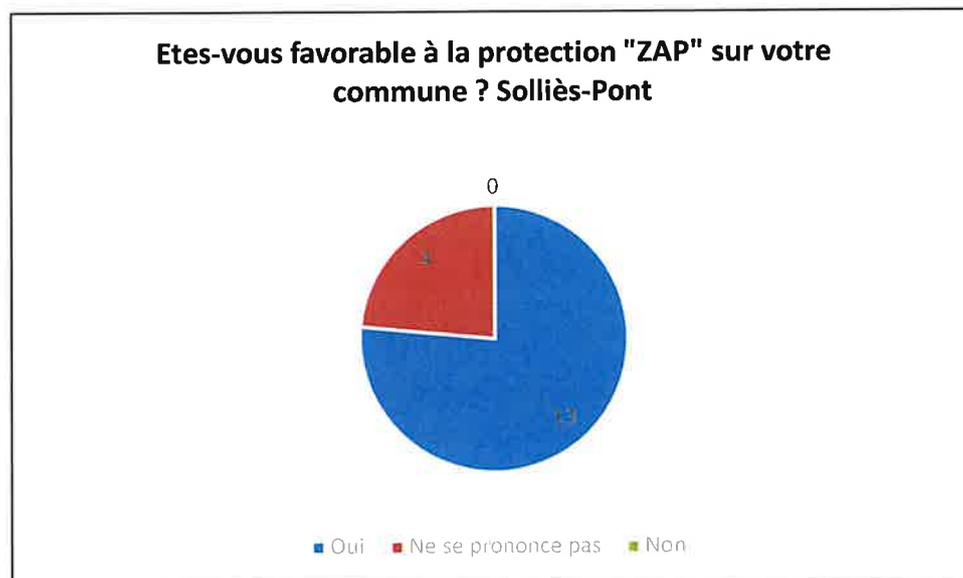
- **Promouvoir les productions locales** : promouvoir les productions locales et les valoriser.
- **Protéger les terres agricoles** : Bloquer la consommation des terres agricoles de la commune.

## C) AVIS DE LA PROFESSION AGRICOLE SUR LE PROJET DE ZAP

Comme indiqué précédemment, une réunion d'information auprès de la profession agricole s'est tenue le 7 décembre 2022 dans les locaux de l'intercommunalité de la Vallée du Gapeau. Dans les courriers d'invitation, un lien URL vers un questionnaire en ligne était présent. Celui-ci permettait aux exploitants de se prononcer sur la démarche amorcée par la commune de Solliès-Pont. Plusieurs questionnaires papiers avaient également été imprimés et distribués lors de la réunion.

Le questionnaire a donc été remis ou envoyé à l'ensemble des agriculteurs de la commune pour connaître leur avis sur la ZAP. Malgré plusieurs relances, seulement 17 questionnaires ont été retournés, soit un taux de retour de 17% (98 exploitants identifiés sur la commune). Lors des deux réunions avec les exploitants, il a été indiqué que les exploitants pourront toujours se prononcer sur la démarche dans le cadre de l'enquête publique.

Sur les 17 répondants, **13 sont favorables à la ZAP** et 4 exploitants n'ont pas souhaité se prononcer. Cela nous amène donc à penser que **l'outil ZAP est perçu positivement par la profession agricole**.



9 exploitants ayant répondu au questionnaire affirment connaître l'outil ZAP, 5 souhaitent des compléments d'information et 3 ne savent pas ce qu'est une ZAP.

9 exploitants ayant répondu indiquent ressentir une pression foncière dans l'exercice de leur activité se traduisant par des problèmes de voisinage, des difficultés pour louer/acheter des terrains agricoles (rétention foncière) et par des difficultés de circulation.

## **D) 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.

Elle est délimitée 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'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) dans les secteurs en zone AOC et de la Commission départementale d'orientation agricole (CDOA). Le public est également consulté au travers d'une 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 Solliès-Pont, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur restera seul, applicable dans le périmètre de la ZAP. Aucune restriction supplémentaire ne sera imposée.

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. »

Solliès-Pont 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, le refus d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas être motivé par la ZAP. Seules les règles d'urbanisme peuvent le justifier.

## **E) CHOIX, JUSTIFICATIONS ET ZONAGE**

Le périmètre porte sur 701 ha de zones agricoles de la commune, soit 100% du total de celles-ci.

### **Construction du périmètre :**

- La commune a décidé d'inclure l'intégralité de la zone agricole de la commune au sein du périmètre
  - o Le périmètre est donc connecté aux périmètres ZAP des communes limitrophes (Solliès-Ville et Cuers).

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

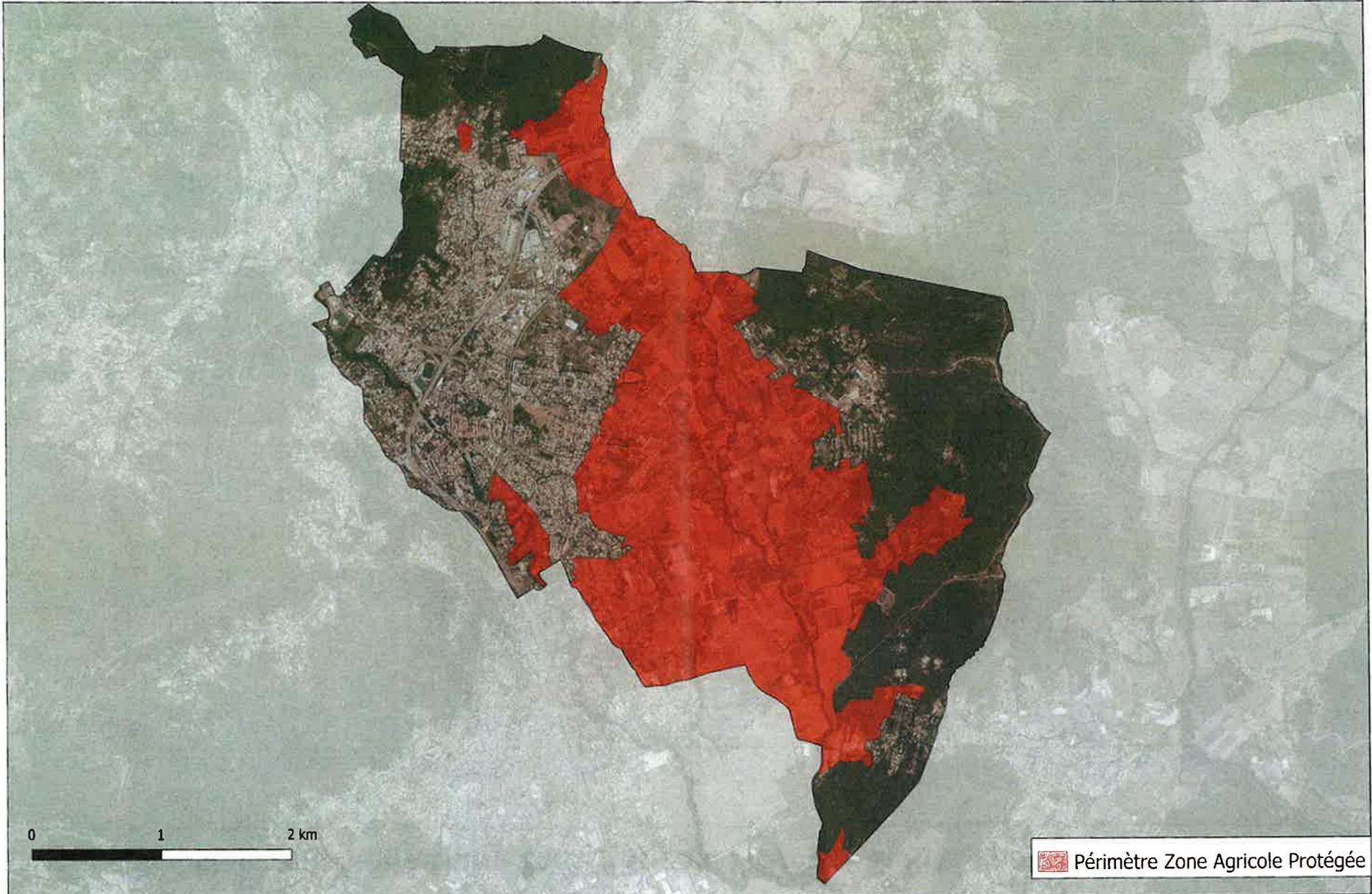
- La volonté de lutter contre les nombreuses friches du territoire ;
- Protéger le bassin agricole de la commune ;
- Protéger le foncier agricole irrigué (en adéquation avec les directives souhaitées par le SRADDET) qui représente un potentiel alimentaire ;
- Former une continuité avec les périmètres ZAP des communes limitrophes (La Farlède et Solliès-Ville) afin de sécuriser l'ensemble du bassin agricole des trois communes ;
- Protéger les espaces agricoles de qualité notamment ceux labélisés en AOP Figues de Solliès et AOP Côtes de Provence ;
- Préserver les espaces agricoles du réseau jaune du SCOT Provence Méditerranée (« espaces agricoles à l'ouest de la dépression permienne »).

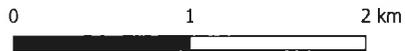
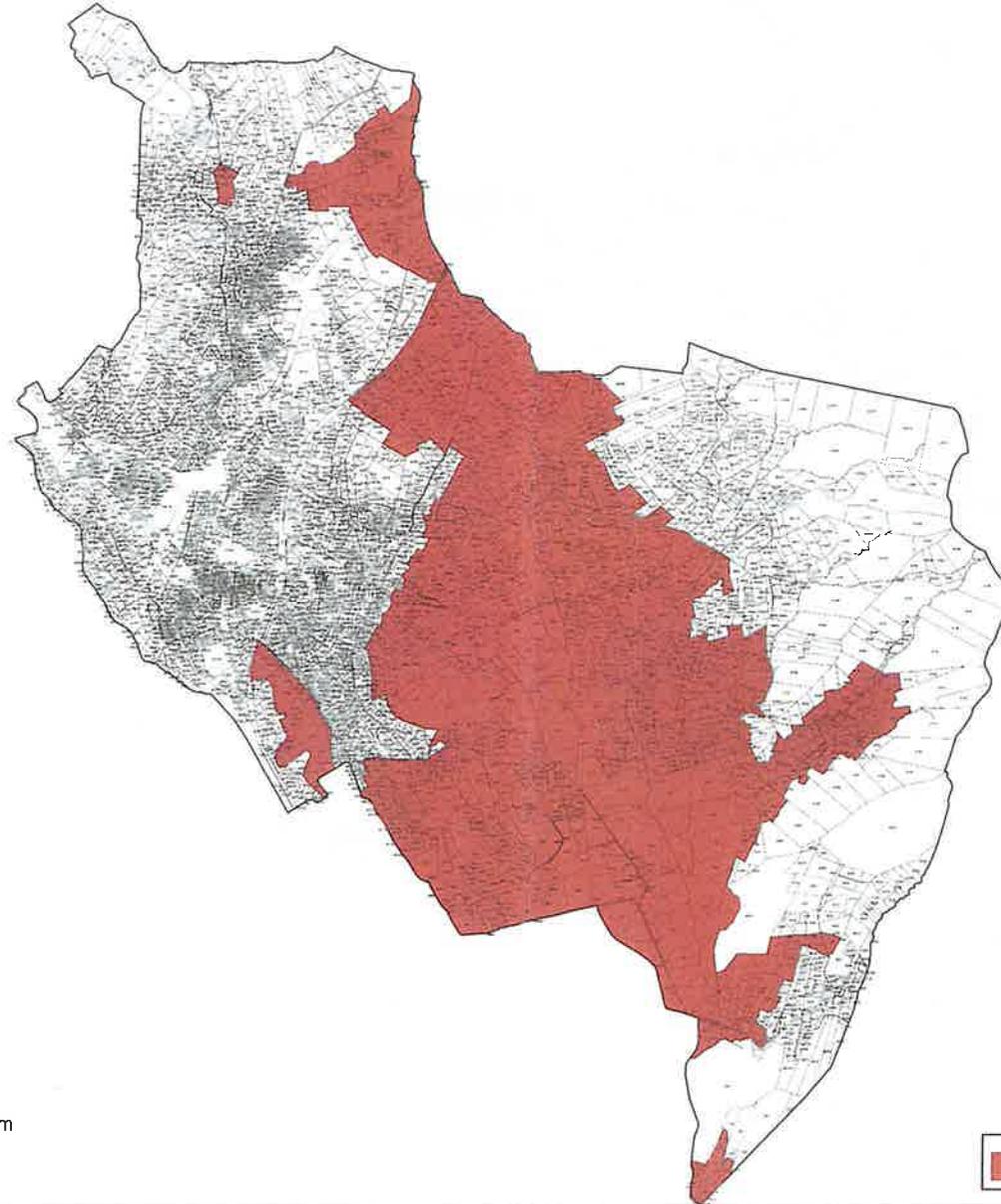
### **A propos du périmètre :**

- Le périmètre total de la ZAP est de 701 hectares.
- Il occupe 100% de la zone agricole réglementaire de la commune
- Il concerne 65% de l'aire de qualité AOP Côtes de Provence soit 113 ha (l'intégralité des espaces en culture sur la commune, à noter que les 35% restants sont des espaces naturels ou aménagés).

**AR Prefecture**

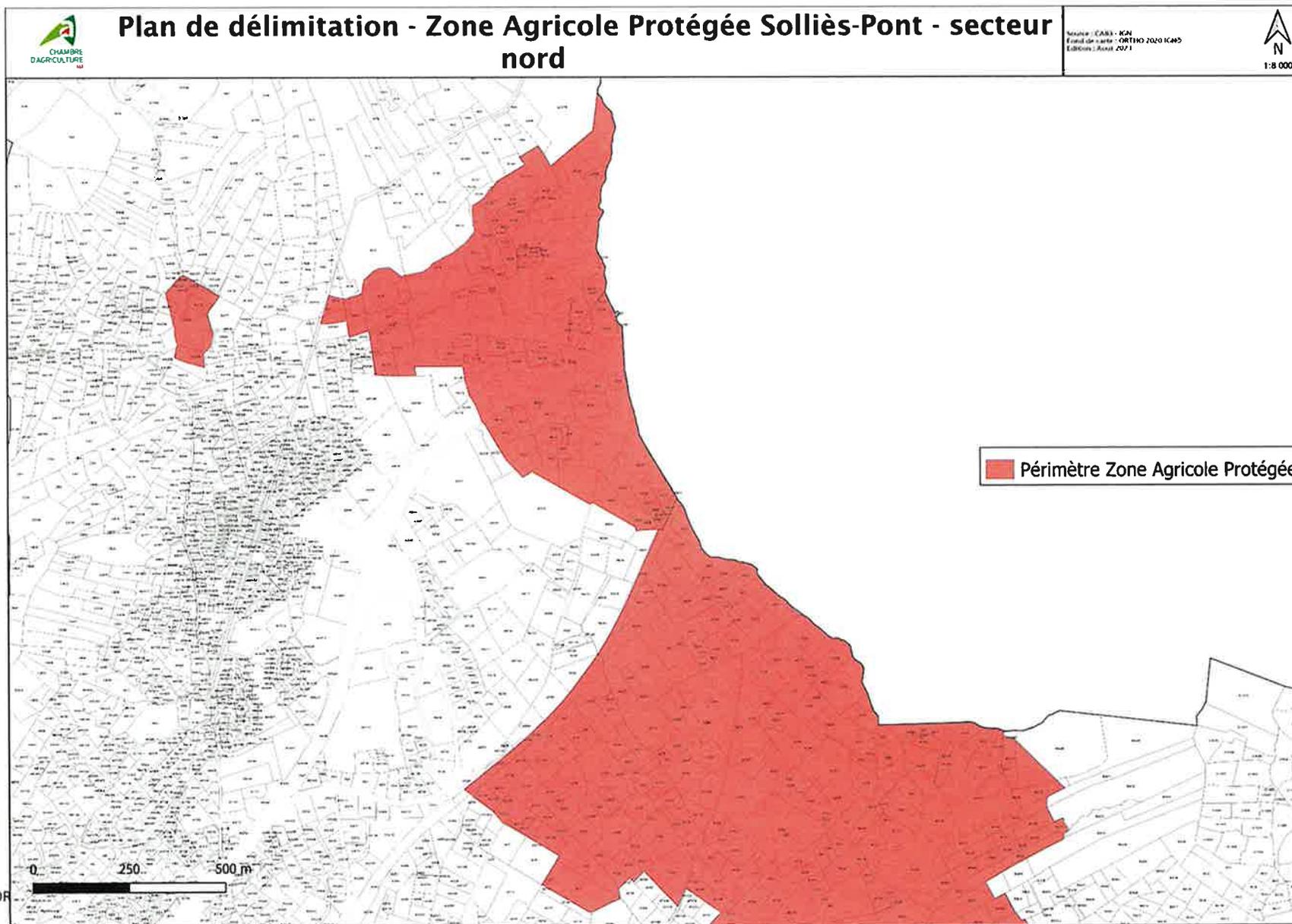
083-218301307-20230928-DCM\_2023\_54-DE  
Reçu le 03/10/2023



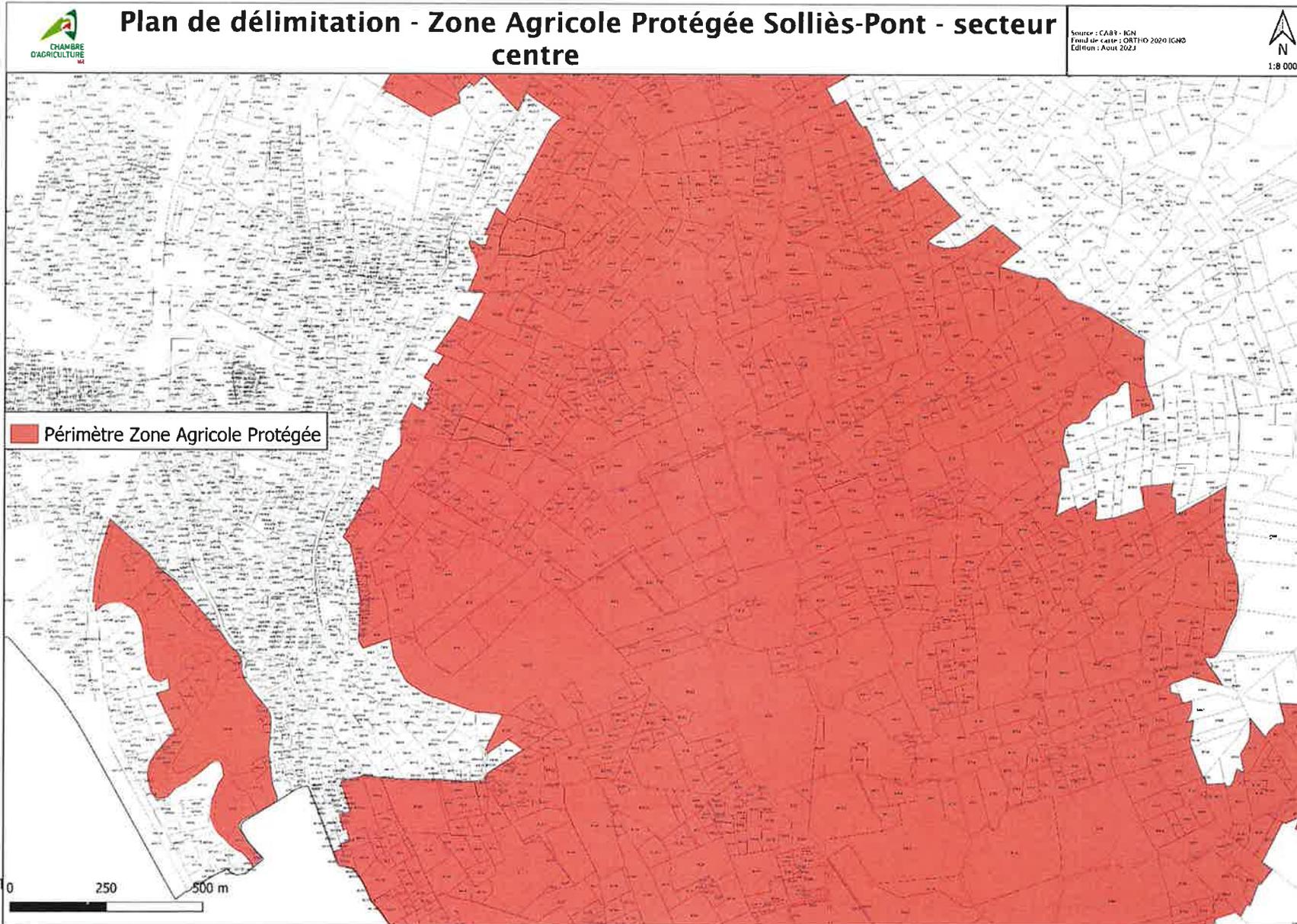


 Périmètre Zone Agricole Protégée

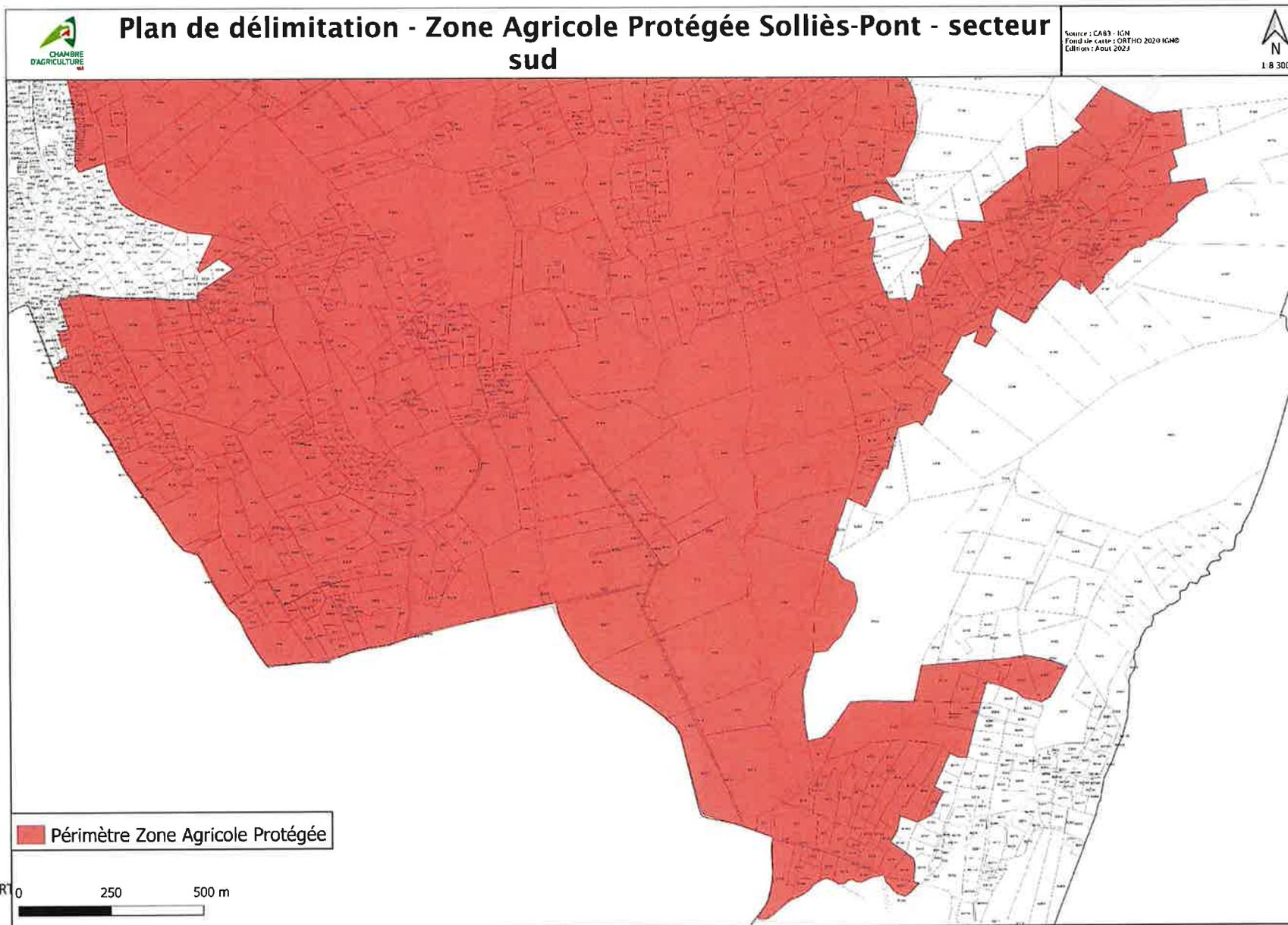
**Secteur nord :**



**Secteur centre :**



**Secteur sud :**



## V. ANNEXES

### A) QUESTIONNAIRE D'ENQUETE

#### ENQUETE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE DE SOLLIÉS-PONT

#### **RENCONTRE AVEC LES AGRICULTEURS**

La Commune de **Solliès-Pont** en étroite collaboration avec la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau souhaite mettre en place une politique agricole visant à préserver ses espaces et à concourir à son développement agricole. C'est dans cette optique que la commune s'est positionnée en faveur de la mise en place d'une étude d'opportunité sur la mise en place de l'outil Zone Agricole Protégée (ZAP).

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

A cet effet, la Commune de Solliès-Pont et la Chambre d'Agriculture du Var souhaitent vous associer à cette démarche afin de recueillir :

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

**Compléter ce questionnaire, c'est participer au projet agricole communal engagé. Votre avis compte, merci de remplir ce questionnaire et de nous le remettre. Des réunions auront lieu pour échanger avec vous sur ce projet.** (Retour du questionnaire - Date limite : 16 janvier 2022)

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter la Chambre d'Agriculture du Var : **Benjamin GEORGES - Chargé d'études Service Foncier, Aménagement et Territoires**

04.94.50.54.55 • 06.23.53.21.26 - [benjamin.georges@var.chambagri.fr](mailto:benjamin.georges@var.chambagri.fr)

Modalités de dépôt : **A déposer à l'accueil en Mairie de Solliès-Pont dans une enveloppe avec la mention « ZAP » dessus OU par courrier à Chambre d'agriculture du Var – A l'attention de M GEORGES Benjamin - 11, rue Pierre Clément - CS 40 203 – 83 006 DRAGUIGNAN Cedex OU par mail :**

#### RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

NOM et Prénom : \_\_\_\_\_

Année de naissance : \_\_\_\_\_

Dénomination de l'exploitation (raison sociale) : \_\_\_\_\_

Adresse postale : \_\_\_\_\_

Adresse postale du siège d'exploitation (si différent) : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Portable : \_\_\_\_\_

E-Mail : \_\_\_\_\_

Numéro SIREN : \_\_\_\_\_

## PROFIL DE VOTRE EXPLOITATION DANS SA GLOBALITÉ

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

### Statut/Forme juridique :

- Entreprise individuelle  
Retraité
  Société
  Cotisant solidaire

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

---



---



---

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

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

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

- Direct (propriété) : \_\_\_\_\_ %
  Indirect (fermage, métayage...) : \_\_\_\_\_ %

## VOTRE AVIS SUR LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE - ZAP

**Êtes-vous informé du projet de « Zone Agricole Protégée » sur la commune de Solliès-Pont ?**

- Oui
  Non

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

- Oui
  Non
  Approximativement (vous avez besoin de précisions)

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

---



---



---



---

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



---

---

---

---

---

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

- Oui  Non  Pas complètement

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

---

---

---

---

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

- Oui  Non  Ne se prononce pas

## ORIENTATION AGRICOLE & MODE DE COMMERCIALISATION

Votre production est-elle sous signe officiel de qualité ?

- AOP/AOC  IGP  Agriculture Biologique (AB)  
 Autres : \_\_\_\_\_

Quelles sont les cultures produites sur votre exploitation ?

- **Cultures pérennes (en ha) :**

Vignes : \_\_\_\_\_

Dont AOP  ha et IGP  ha

Vergers : \_\_\_\_\_

Autres : \_\_\_\_\_

- **Elevage (effectifs approximatifs) :**

Type d'élevage : \_\_\_\_\_

- **Cultures annuelles (en ha) :**

Maraîchage de plein champ : \_\_\_\_\_

Maraîchage sous abri : \_\_\_\_\_

Horticulture de plein champ : \_\_\_\_\_

Horticulture sous abri : \_\_\_\_\_

Céréale / oléagineux / jachère : \_\_\_\_\_

Prairie : \_\_\_\_\_

Autre : \_\_\_\_\_

**Quel est votre mode de commercialisation ?**

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

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

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

Si **OUI**, comment les transformez-vous ?  Avec votre propre atelier de transformation

Par le biais d'un prestataire (travail à façon)  Autres : \_\_\_\_\_

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

Si oui, précisez :

---

## L'ACCÈS A L'EAU

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

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

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

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

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

## DYNAMIQUE DE L'EXPLOITATION

**Quelle est la dynamique de votre exploitation ?**

- Développement  Maintien  Réduction  Cessation

**Quels sont vos projets d'évolution ?**

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

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

- Non

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

**Souhaiteriez-vous vous agrandir ?**  Oui

Non

Peut-être

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

À quelle échéance ?  Moins de 3 ans

Entre 3 ans et 10 ans

Plus de 10 ans

Pour quelle surface (approximativement) ? \_\_\_\_\_ Ha

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

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

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

Moins de 2 ans

Entre 2 et 6 ans

Entre 6 et 10 ans

Plus de 10 ans

**Pour quelles raisons cesser votre activité ?**

Retraite

Raison économique

Autre :  
\_\_\_\_\_

**Quelle perspective de transmission envisagez-vous ?**

Familiale

Personne extérieure

Pas de transmission

**Comment estimez-vous votre transmission ?**

Assurée

Non-assurée

Incertaine

Si **NON-ASSURÉE** ou **INCERTAINE**, recherchez-vous aujourd'hui des repreneurs potentiels ?

Oui

Non

**Souhaiteriez-vous transmettre tout ou partie de votre exploitation ?**

Bâtiment(s) d'exploitation

Terres

Logement

Précisions à apporter :  
\_\_\_\_\_

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

Oui

Non

### **ETAT DE SANTE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE**

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

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Le tourisme  | <input type="checkbox"/> Renommée des labels AOP / IGP |
| <input type="checkbox"/> Terroir fertile  | <input type="checkbox"/> Climat                        |
| <input type="checkbox"/> Bon état du marché du Rosé de Provence                                     | <input type="checkbox"/> Les circuits-courts           |
| <input type="checkbox"/> Le tissu coopératif (caves coopératives, points de vente collectifs, CUMA) |  |
| <input type="checkbox"/> Présence de réseaux d'irrigation (Société de Canal de Provence, ASA...)    |  |

Autres :

---

---

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

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Urbanisation des terres<br>d'exploitation                                    | <input type="checkbox"/> Distance par rapport au siège         |
| <input type="checkbox"/> Taux d'enfrichement (abandon de culture)                                     | <input type="checkbox"/> Accessibilité difficile aux parcelles |
| <input type="checkbox"/> Difficulté de circulations   | <input type="checkbox"/> Vols, chapardage                      |
| <input type="checkbox"/> Conflits de voisinage avec des particuliers                                  | <input type="checkbox"/> Mauvaise gestion de l'irrigation      |
| <input type="checkbox"/> Aptitudes agro-pédologiques faibles ou moyennes                              |  |
| <input type="checkbox"/> Difficulté d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière,) |  |

Autres :

---

---

---

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

---

---

---

---

---

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

- SAFER       Commune de Solliès-Pont       Autre collectivité dans le cadre d'un projet agricole

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

## B) NOTICE ZAP



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

# Zone Agricole Protégée : outil de protection du foncier agricole

JUIN 2013 / Pôle Territoires

### Outil de préservation à long terme des terres agricoles

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

#### A quoi sert une ZAP ?

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

#### Quelles zones peuvent-être concernées par une ZAP ?

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

#### Dans quels cas met-on en place une ZAP?

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

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



#### Quels avantages et effets ?

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

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

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

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

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

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

### Réussir votre ZAP en 8 étapes !

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

2. Elaboration du projet de ZAP

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

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

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

7. Arrêté préfectoral de création

6. Délibération du Conseil Municipal pour accord

5. Enquête Publique

## C) DELIBERATION DE LANCEMENT DE L'ETUDE D'OPPORTUNITE ZAP

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAR



VILLE DE SOLLIÉS PONT

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	31

**Date de la convocation**  
22 septembre 2022

**Date d'affichage**  
22 septembre 2022

**Délibération n°**  
2022-52

**Objet de la délibération**  
*Service de l'urbanisme –  
Lancement de la procédure  
de création d'une Zone  
Agricole Protégée (ZAP)*

**Vote pour acceptée**

**POUR : 29**  
**CONTRE : 0**  
**ABSTENTION : 2**  
(VINCENTS Christiane, LAGIER  
Laure)

AR Prefecture

083-218301307-20220929-2022\_52-DE

Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022

**EXTRAIT**

du registre des délibérations  
du Conseil Municipal  
de la Commune de SOLLIÉS PONT

Séance du jeudi 29 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre deux mille vingt-deux, à dix-huit heures et trente-quatre minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

**Étaient présents :**

GARRON André, COIQUAULT Jean-Pierre, RAVINAL Danièle, DUPONT Thierry, GOTTA-SMADJA Marie-Aurore, LAURERI Philippe, FOUCOU Roseline, DELGADO Alexandra, LE TALLEC Jean-Claude, BARNAY Patrice, BERTRAND Huguette, SCHMITTE Laurent, PONROY Nathalie, NAAL Jean-Michel, BESSET Monique, LARCHE Laurence, TREQUATTRINI Pascale, BELTRA Sandrine, CHARRETON Paule-Sandrine, GANDIN Frédéric, ATIAS Jessica, BLANC Benjamin, LEVEQUE Mickaël, CROCE Marc-Edouard, VAZ Hugo, ORTIS Elsa, VINCENTS Christiane, ROYET Pierre.

**Procurations :**

BOUBEKER Patrick donne procuration à DUPONT Thierry,  
CHAUCHE Dalel donne procuration à RAVINAL Danièle,  
LAGIER Laure donne procuration à VINCENTS Christiane.

**Absents :**

BOLLA Alain,  
MARINONI Audrey.

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, Madame Huguette BERTRAND est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

La commune de Solliès-Pont a conservé de vastes espaces agricoles, caractéristiques de son territoire et garants, avec les espaces naturels, de la qualité de son cadre de vie. En effet, environ 40 % du territoire communal sont classés en zone agricole au plan local d'urbanisme (PLU) soit 700 ha. Toutefois, ces espaces subissent une pression foncière importante.

Ainsi, en conformité avec le plan de reconquête agricole mis en œuvre par la Chambre d'agriculture du Var et les services de l'Etat, la commune souhaite affirmer, à nouveau, sa volonté de pérenniser la zone agricole au travers d'une Zone Agricole Protégée. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Conformément aux dispositions de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime, la ZAP délimite 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.

AR Prefecture

083-218301307-20220929-2022\_52-DE  
Reçu le 04/10/2022  
Publié le 04/10/2022

Les dispositions du règlement d'urbanisme contenues dans le P.L.U. continueront à s'appliquer, sans changement dans le périmètre d'une ZAP.

Après enquête publique, la ZAP est créée par arrêté préfectoral sur proposition de la commune, et avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut national des appellations d'origines, de la Commission départementale d'orientation agricole. Dans son périmètre, tout changement d'affectation du sol susceptible d'altérer de manière durable le potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone sera préalablement soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture.

Il est précisé que cette procédure est menée à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un appel à propositions sur les stratégies locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel lancé par l'Union Européenne au travers du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) auquel la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau a répondu. Trois communes souhaitent lancer une procédure de ZAP : La Farlède, Solliès-Ville et Solliès-Pont.

Il est, donc, proposé au conseil municipal d'approuver le lancement d'une procédure de création d'une ZAP.

\*\*\*\*\*

VU le code Général des Collectivités Territoriales.

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment son article L. 112-2.

VU le SCOT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019.

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017.

**CONSIDERANT** que l'agriculture contribue à la structuration et à la préservation de l'espace, à la gestion des risques, à la protection des paysages, à la gestion du patrimoine naturel, comme au développement économique local.

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de préserver ses espaces agricoles.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,  
Le conseil municipal,

**à main levée et acceptée des membres présents et de ses représentants**

- **APPROUVE** le lancement d'une procédure de ZAP sur le territoire communal.
- **AUTORISE** monsieur le maire à effectuer toutes les démarches utiles à cette procédure.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme.

Madame Huguette BERTRAND  
Le secrétaire de séance

Docteur André GARRON  
Maire



Contact technique :

Théo SATTA

Service Foncier Aménagement Territoires

**Chambre d'Agriculture du Var**

**26 boulevard Jean Jaurès**

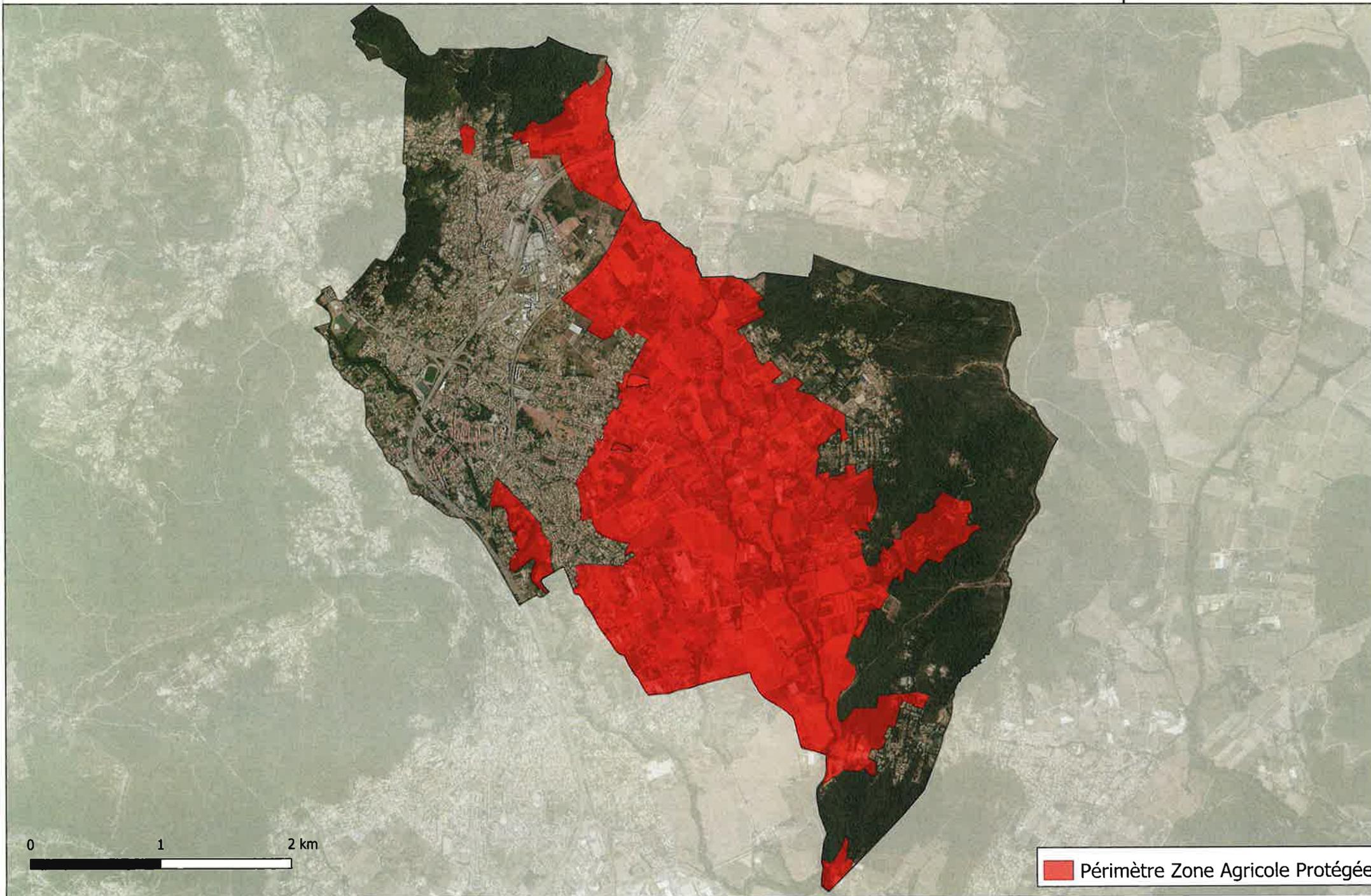
**CS 40 203 - 83006 DRAGUIGNAN CEDEX**

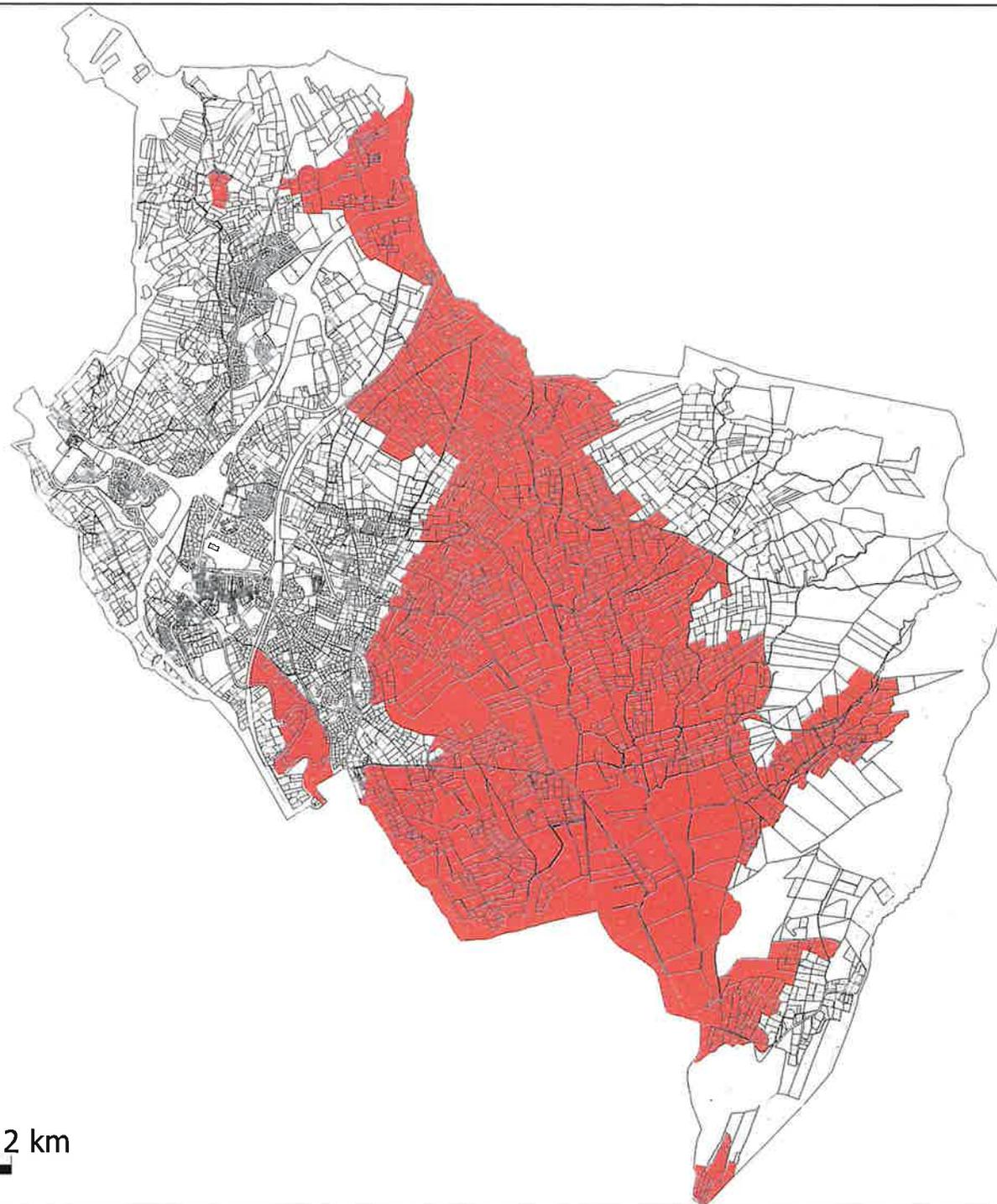
Tel . : 04.94.50.54.72

Port. : 06.60.86.02.44

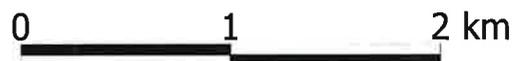
Mèl : [theo.satta@var.chambagri.fr](mailto:theo.satta@var.chambagri.fr)

[www.chambre-agriculture83.fr](http://www.chambre-agriculture83.fr)





0 1 2 km



 Proposition périmètre ZAP