



RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR – DÉPARTEMENT DU VAR

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER



Octobre 2012

CONTENU DE L'ETUDE

Ce diagnostic, précis et actualisé, est structuré en trois grandes parties :

- **Phase ① : analyse du contexte agricole communal en 2012 par une approche du territoire et des entreprises locales.**
La place (évolutive) de l'agriculture au cœur de son territoire, l'analyse de l'espace agricole (ses caractéristiques physiques, agronomiques, foncières, urbaines et non marchandes), des Hommes, des structures et des filières de production constitueront les principaux éléments de ce diagnostic exhaustif.
- **Phase ② : hiérarchisation du potentiel de production agricole, définition des enjeux et diagnostic foncier, juridique et réglementaire**
Nous caractériserons, tout d'abord, à partir d'une grille multi critères, le potentiel de production des 14 quartiers agricoles définis sur la commune puis nous identifierons les principaux enjeux qui relèvent du PLU.
Après avoir dressé un listing des principaux outils de planification, de préservation et d'intervention foncière, nous sélectionnerons les outils paraissant les plus adaptés au contexte communal.
- **Phase ③: prestations complémentaires – évaluation des impacts agricoles sur les secteurs concernés par un éventuel projet d'urbanisation et propositions d'actions pour une meilleure gestion agro-environnementale (rédaction d'un guide de gestion des bonnes pratiques)**

MÉTHODE DE TRAVAIL

Pour obtenir des données détaillées et actualisées à 2012, nous avons rencontré plusieurs acteurs du monde agricole local et avons effectué un important travail de terrain afin de notamment déterminer avec précision le mode d'occupation agricole du sol. Nous nous sommes également appuyés sur les données dont la Chambre d'agriculture du Var dispose en interne et sur les statistiques d'autres organismes (RGA 2010, MSA, ...).

Par ailleurs, notre étude est composée de nombreuses illustrations cartographiques réalisées sous SIG afin de synthétiser et géolocaliser les informations indispensables.

EQUIPE PROJET

Ce projet a été piloté par Philippe ROLLET, coordinateur d'études de Terres et Territoires¹ en étroite collaboration avec Stéphanie VINÇON de la Chambre d'Agriculture du Var (CDA83). L'équipe mise en place pour ce projet s'est également appuyé sur des ingénieurs et/ou techniciens spécialisés parmi lesquels nous citerons : Gérard GAZEAU, ingénieur agronome, Nelly JOUBERT conseillère « bonnes pratiques agricoles », Anne-Cécile AUDRA animatrice du territoire Provence Méditerranée à la CDA83.

REMERCIEMENTS

Nous tenons particulièrement à remercier Madame TARI, viticultrice et administratrice de l'AOC Bandol, Messieurs RAPAPORT et JOURDAN, respectivement horticulteur et directeur de la cave coopérative La Cadiéenne pour le temps qu'ils nous ont accordé et l'ensemble des informations fournies.

Un grand merci également à l'équipe d'élus et de techniciens de la commune que nous avons beaucoup sollicité durant toute la durée de l'étude.

¹ Terres et Territoires est un groupement d'études dont les membres sont la CA84 et la SAFER PACA ; cette structure fonctionne en bureau d'études et regroupe plusieurs spécialistes des questions agricoles et foncières.

SOMMAIRE

AVANT PROPOS – PREAMBULE ET SOMMAIRE	P 1 – 4
ETAPE ① – ANALYSE DU CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL EN 2012	P 5 – 52
1. ANALYSE EVOLUTIVE DE LA PLACE OCCUPEE PAR L'AGRICULTURE AU CŒUR DE SON TERRITOIRE	P 2 – 14
2. LE TERRITOIRE AGRICOLE	P 15 – 30
3. LES HOMMES, LES EXPLOITATIONS ET LES PRODUCTIONS	P 31 – 51
CE QU'IL FAUT RETENIR DU DIAGNOSTIC	P 52
ETAPE ② – CARACTERISATION DES ENJEUX, PROPOSITIONS D' ACTIONS ET MOYENS D'APPLICATION	P 53 – 80
4. DETERMINATION ET CARACTERISATION DU POTENTIEL AGRICOLE COMMUNAL	P 54 – 61
5. SYNTHÈSE DES ENJEUX VISANT A PROTEGER ET VALORISER DURABLEMENT LE PATRIMOINE AGRICOLE COMMUNAL	P 62 – 66
6. LES PRINCIPAUX OUTILS DE GESTION, DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU FONCIER AGRICOLE	P 67 – 80
ETAPE ③ – PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES	P 81 – 106
7. EVALUATION DES IMPACTS AGRICOLES SUR LES SECTEURS CONCERNES PAR UN EVENTUEL PROJET D'URBANISATION	P 82 – 92
8. PROPOSITIONS D' ACTIONS POUR UNE MEILLEURE GESTION AGRO-ENVIRONNEMENTALE	P 55 – 106

PREAMBULE

DES TERRES AGRICOLES QUI SE REDUISENT INEXORABLEMENT...

Avec 28 millions d'hectares² (soit 51 % de la superficie du pays), la surface agricole française représente toujours la composante majeure de notre espace.

Néanmoins, l'artificialisation du territoire, couplée à la déprise agricole dans certaines régions, impliquent une réduction des terres depuis maintenant plusieurs décennies.

Ainsi, **en France, l'agriculture perd 21 m² de terres par seconde, 181 ha par jour, 66 000 ha par an, l'équivalent d'un département tous les huit ans** ; chaque seconde, c'est l'équivalent du potentiel de production de 8.4 kg de pâtes ou de 42 baguettes de pain qui disparaît.

Par ailleurs, chaque habitant génère aujourd'hui, en moyenne, une surface imperméabilisée 2 fois plus grande qu'il y a trente ans³ (525 m² par habitant en 1981 contre 780 m² en 2009⁴).

L'AGRICULTURE COMME NOUVELLE COMPOSANTE DU PROJET DE TERRITOIRE COMMUNAL

L'agriculture est une composante essentielle au vu de ses multiples bienfaits pour le territoire local :

- fonction socio-économique : création d'emplois et de richesses,
- fonction nourricière : production de denrées alimentaires,
- fonction spatiale : production d'espace et de paysages,
- fonction non marchande : production de services comprenant la gestion et l'entretien de l'espace.

Face à de tels enjeux, il devient urgent de penser différemment l'aménagement du territoire communal en favorisant des modes d'urbanisation plus économes en espace et en orientant de manière préférentielle le développement urbain dans les « dents creuses ». Dans ce contexte, *la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche* (LMA) de juillet 2010 assigne l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. **Un développement équilibré et durable, qui permet de répondre aux besoins économiques et sociaux tout en préservant et en valorisant les espaces agricoles et naturels, doit donc être privilégié.**

Conserver un bassin agricole homogène et suffisant, tant pour l'approvisionnement alimentaire local, pour la qualité des produits que pour le maintien du cadre de vie de ses habitants, tel est l'enjeu majeur du territoire de la Cadière d'Azur.

À l'échelle communale, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'aménagement et de développement du territoire. Ce projet ne se limite pas seulement au développement urbain et économique, mais concerne aussi le devenir des espaces agricoles⁵.

² Source : enquête Teruti - Lucas

³ Extraits repris du document « écologiser les documents d'urbanisme pour protéger les terres agricoles et les espaces naturels », INRA PACA, Delattre, Napoléone

⁴ Source : enquête Teruti - Lucas

⁵ Extraits repris du document annexe au protocole sur les constructions en zone agricole : « les espaces agricoles, valorisez vos ressources pour demain », DDEA84, CA84, Ministère à l'agriculture et à l'aménagement du territoire



RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR – DÉPARTEMENT DU VAR

PHASE 1 - ANALYSE DU CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL EN 2012



D'une superficie d'environ 3754 hectares, la commune de la Cadière d'azur se situe à la limite ouest du département du Var en limite du département des Bouches du Rhône. Elle est entourée des communes de la Ciotat à l'ouest, Roquefort la Bédoule et Ceyreste au nord-ouest, ainsi que des communes du Castellet au nord et à l'est, de Bandol au sud, de Saint-Cyr au sud-ouest.

Située sous l'influence de des agglomérations de Marseille et de Toulon, le territoire de la Cadière d'azur se trouve également à l'articulation des espaces littoraux et des espaces d'arrière pays. Sa situation centrale, son identité rurale et son cadre préservés en font une commune résidentielle très prisée, à forte vocation agricole grâce notamment à son vignoble A.O.C. Bandol et Côtes de Provence⁶.

1. ANALYSE EVOLUTIVE DE LA PLACE OCCUPEE PAR L'AGRICULTURE AU CŒUR DE SON TERRITOIRE

Contexte réglementaire :

Les PLU se voit assigner de nouveaux objectifs environnementaux à travers la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle II ». Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, le législateur impose désormais au PADD de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne, en ce qui concerne le rapport de présentation du PLU, d'une obligation d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1. 1. Conception d'un référentiel cartographique « occ_sol »

Nous avons élaboré une base de données géographiques d'occupation du sol à l'échelle de la parcelle sur 2 périodes distinctes : 1972 et 2012 (illustration ci-contre).

1. 1. 1) Définition des grands types de milieux rencontrés

Sont considérés comme espaces :

- **agricoles**, l'ensemble des surfaces occupées par de l'agriculture entretenue ou non ; les friches sont considérées comme agricoles si elles ne sont pas à un stade trop avancé (de type fourré dense) et si elles peuvent faire l'objet d'une reconquête ; en revanche, les espaces sylvo-pastoraux ne sont pas intégrés au milieu agricole,

⁶ Rapport de présentation - diagnostic PLU (dernière MAJ 30/08/2010)



- **naturels et boisés**, l'ensemble des surfaces occupées par de la forêt, de la garrigue, des broussailles, du maquis, de la roche,
- **en eau et humides**, l'ensemble des surfaces occupées par des cours d'eau, canaux, plans d'eau, lacs, zones humides ...
- **artificialisés**, l'ensemble des parcelles occupées par du bâti, des jardins, des commerces, des infrastructures, des équipements...

1. 1. 2) Méthode de travail

Plusieurs étapes ont été nécessaires pour réaliser ce référentiel communal :

- affectation, pour chaque parcelle cadastrale, du type d'occupation du sol ou de sa dominante par photo interprétation des images aériennes IGN de 1972 et 2012,
- contrôles systématiques de l'affectation qualitative,
- vérification / actualisation terrain en 2012,
- saisie des données à corriger et/ou à compléter.

Pour les surfaces communales non cadastrées (lit des rivières, routes...), nous avons procédé à la numérisation de polygones en respectant les règles topologiques (polygones simples ou à trous, contiguïté avec les polygones cadastraux existants, pas d'objets « archipels » ...).

1. 1. 3) Résultats et limites

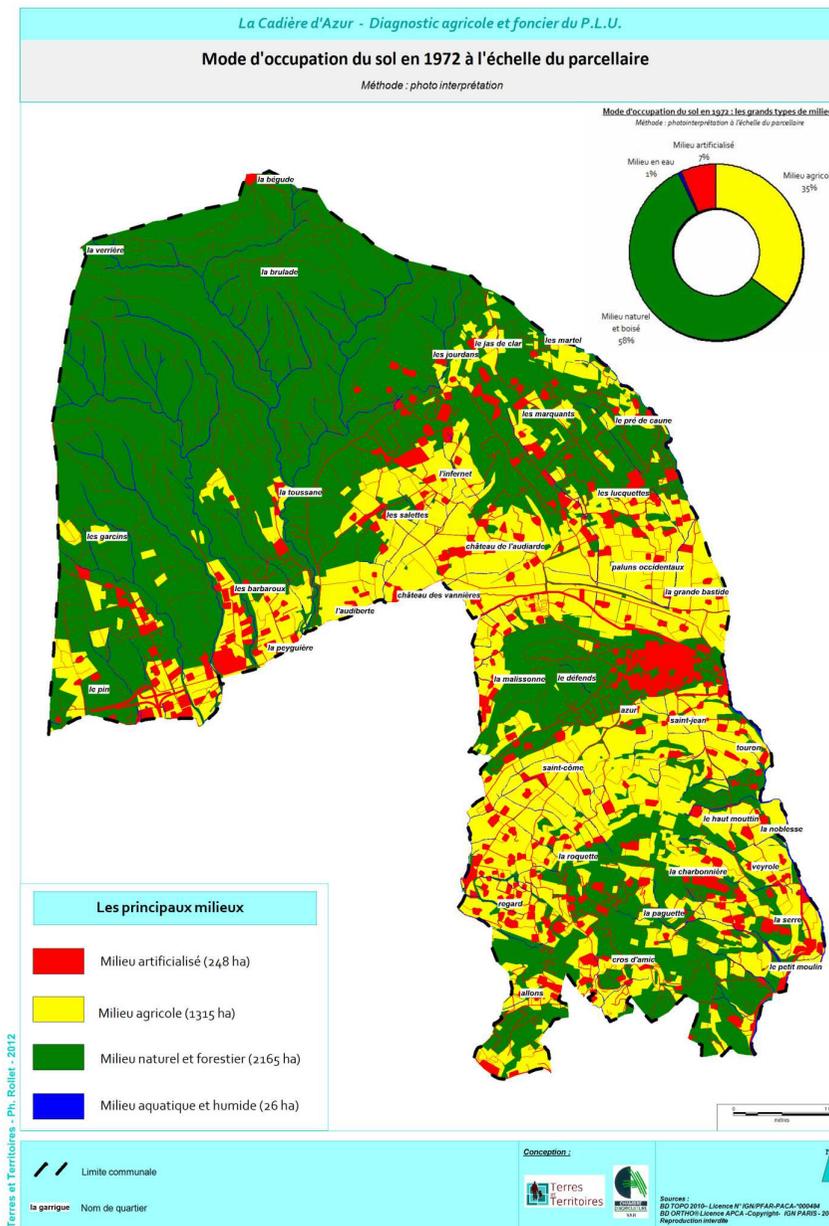
La numérisation des photos aériennes a ainsi permis de définir de façon très précise l'évolution de l'occupation des sols entre les milieux artificialisés, agricoles, naturels/forestiers et aquatiques/humides. La marge d'erreur est inférieure à 5 % pour 2012 et 10 % pour 1972.

1. 2. Analyse de l'occupation du sol en 1972 et en 2012

1. 2. 1) Une commune à dominante naturelle et agricole en 1972 (voir carte page ci-contre)

La superficie communale, évaluée à 3754 hectares, se décline de la sorte :

- 2165 ha de surfaces naturelles et boisées, soit 57.7% de la superficie communale.**
 Ces espaces sont composés de végétation basse de type garrigue sur la partie nord ouest de la commune et de boisements au sud.
- 1315 ha de surfaces agricoles soit 35 % de la superficie communale.**
 La Cadière se place en 1972, nettement au dessus de la moyenne du SCoT Provence Méditerranée évaluée à 20 % (sources : AUDAT / CA83).
 Ces terres agricoles se répartissent majoritairement au cœur de la plaine de part et d'autre du centre village ainsi que sur les coteaux au nord comme au sud de la commune.
- 248 ha de surfaces artificialisées soit 6.6 % de la superficie communale.**
 Ces espaces se répartissent sous plusieurs formes :
 - Centre ancien au tissu urbain dense (habitat, activités, équipements publics...),
 - Extensions résidentielles excentrées (anciennes zones NB) et zones artisanales et/ou d'activités économiques au tissu plus lâche,
 - Bâti d'origine agricole dispersé et disséminé sur l'ensemble de la commune (habitations, sièges d'exploitations, caves, bâtiments techniques et de stockage...),
 - Infrastructures de transport et emprises : routes, chemins, parkings...



- **26 ha de surfaces en eau et zones humides, soit 0.7 % de la superficie communale.**
Le Grand Vallat, situé le long de la limite communale avec Le Castellet à l'est, est le cours d'eau le plus important.

1. 2. 2) Une commune équilibrée sur le plan spatial en 2012 (voir cartes et illustrations pages ci-contre et suivante)

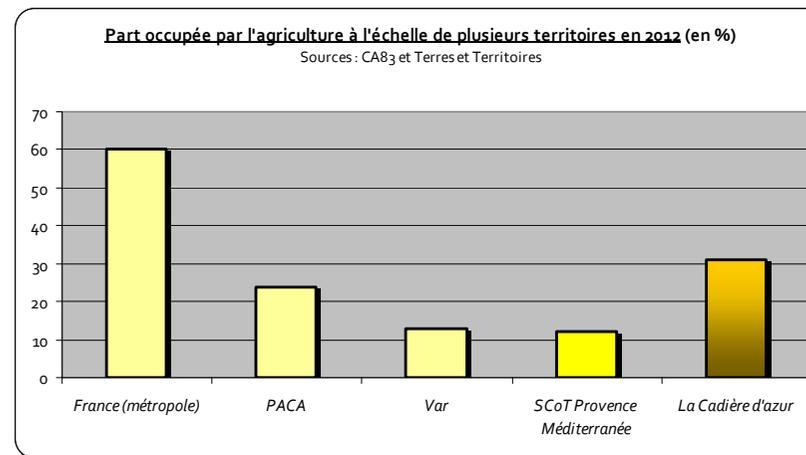
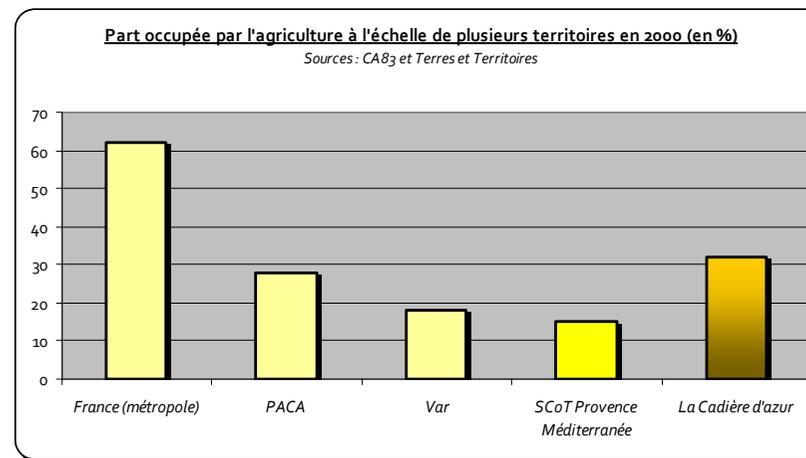
La superficie communale, évaluée à 3754 hectares, se décline de la sorte :

- **1613 ha de surfaces naturelles et boisées, soit 43 % de la superficie communale.**
Ces espaces sont composés de végétation basse de type garrigue sur la partie nord ouest de la commune et de boisements au sud.
- **1170 ha de surfaces agricoles soit 31.2 % de la superficie communale.**
La Cadière se place, en 2012, nettement au dessus des moyennes régionale (24 %), départementale (13 %) et SCoT (12 %). Nous constatons par ailleurs que les surfaces agricoles communales se maintiennent sur la dernière décennie (de 32 % en 2000 à 31 % en 2012) à la différence de tous les autres territoires (France : de 62 à 60 %, PACA : de 28 à 24 %, Var : de 18 à 13 % et SCoT PM : de 15 à 12 %).
Ces terres agricoles se répartissent majoritairement au cœur de la plaine de part et d'autre du centre village mais aussi sur les coteaux au nord comme au sud de la commune.



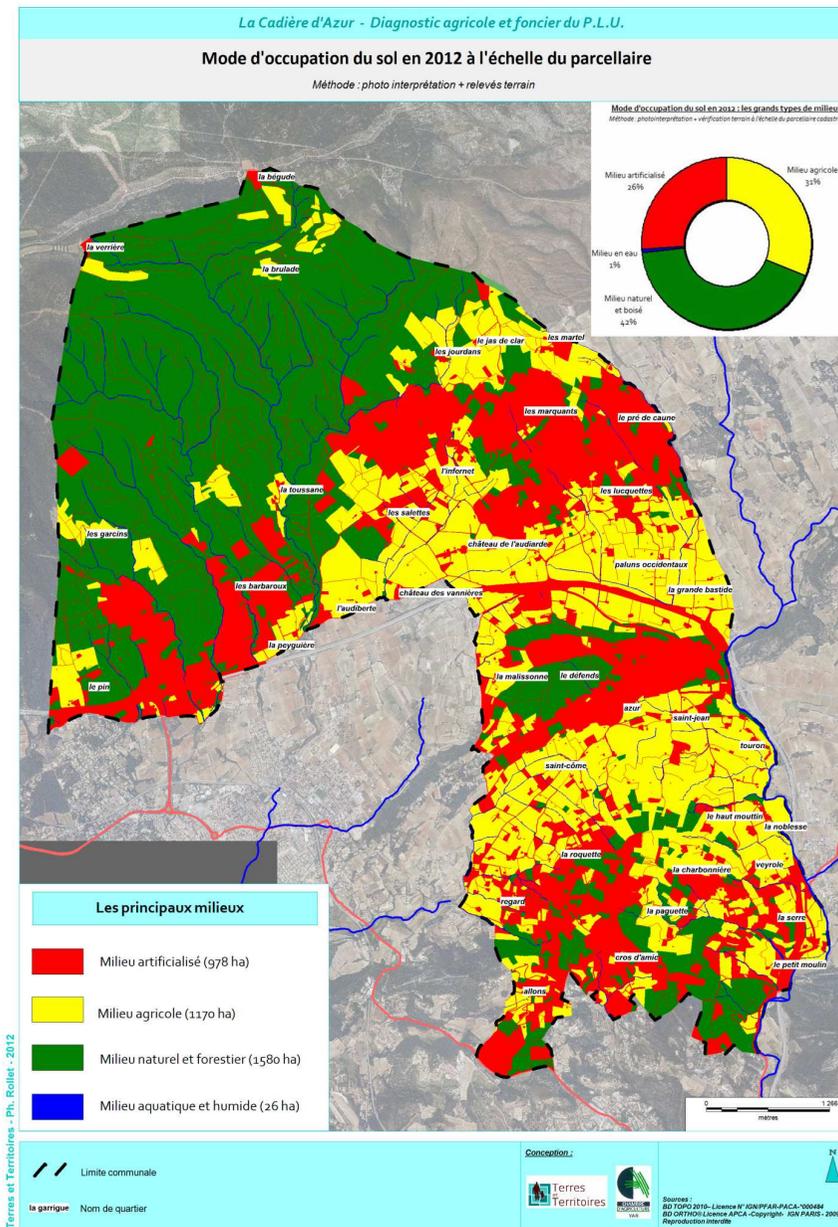
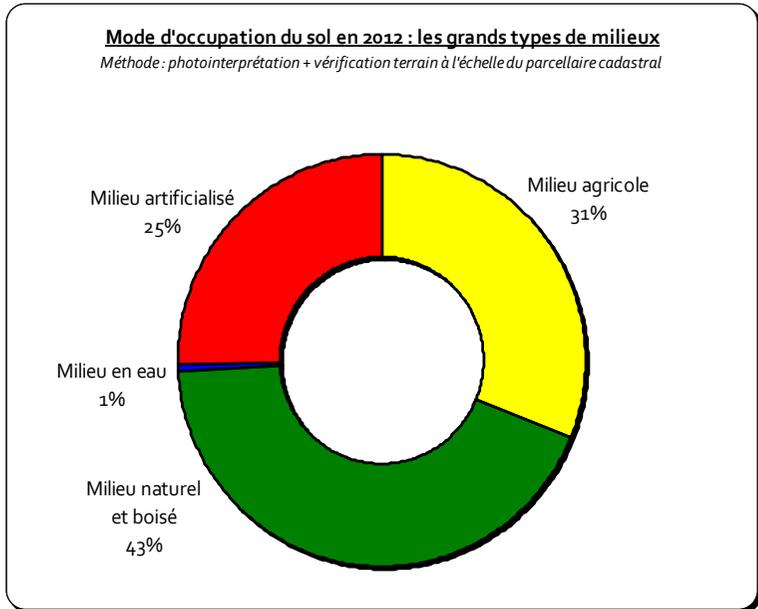
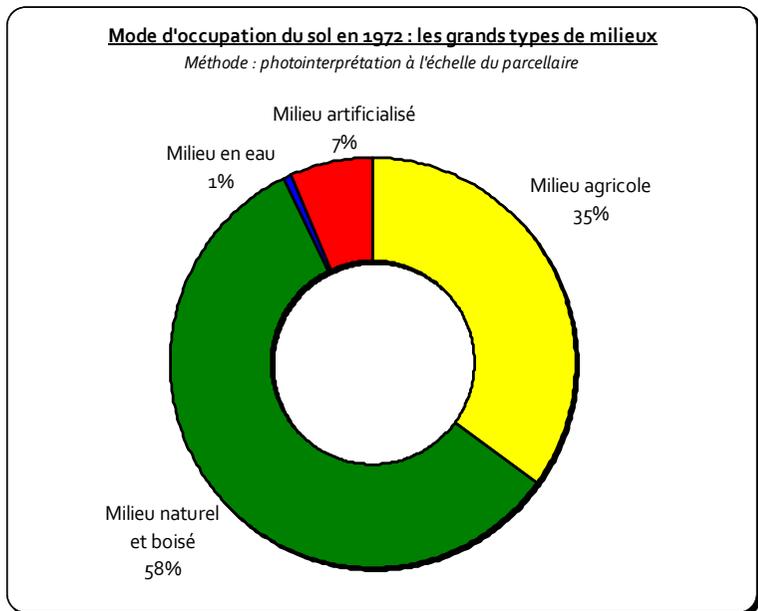
*Vue panoramique sur l'autoroute et la plaine viticole depuis le « vieux village »
Sources : Terres et Territoires / CA83*

- **945 ha de surfaces artificialisées soit 25.2 % de la superficie communale.**
Ces espaces se répartissent sous plusieurs formes :
 - Centre ancien au tissu urbain dense (habitat, activités, équipements publics...),
 - Extensions résidentielles excentrées (anciennes zones NB) et zones artisanales et/ou d'activités économiques au tissu plus lâche,



- Bâti d'origine agricole dispersé et disséminé sur l'ensemble de la commune (habitations, sièges d'exploitations, caves, bâtiments techniques et de stockage...),
- Infrastructures de transport et emprises : autoroute, routes, chemins, parkings...

- **26 ha de surfaces en eau et zones humides, soit 0.7 % de la superficie communale.**



1. 3. Les dynamiques spatiales observées entre 1972 et 2012

1. 3. 1) Analyse évolutive des espaces artificialisés (voir illustrations ci - contre)

❑ Une artificialisation du territoire très importante entre 1972 et 2012 ...

Les espaces artificialisés se sont très fortement développés passant de 248 ha en 1972 à 945 ha en 2012, soit un gain net de 697 ha (+ 281 % !!).

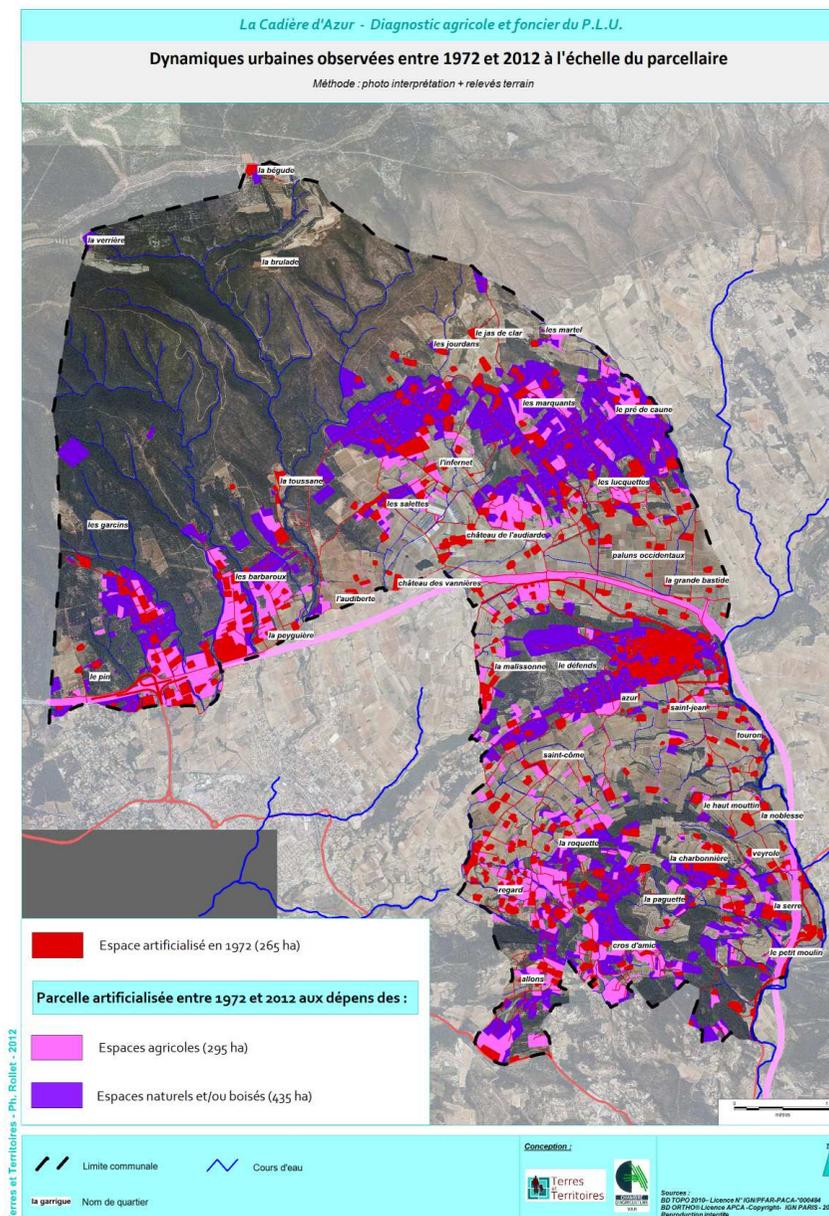
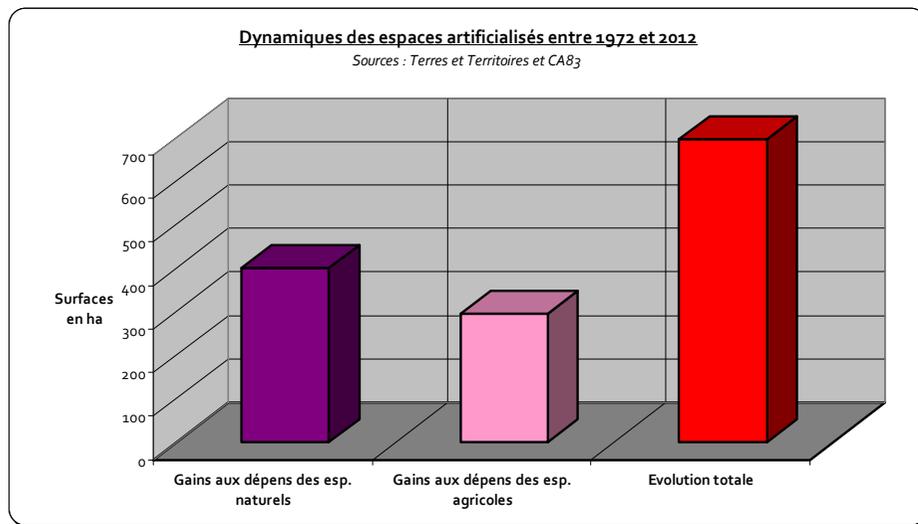
Ce développement de l'artificialisation incombe essentiellement au développement d'une forme d'habitat dispersée et très consommatrice d'espace (parcelles pouvant aller jusqu'à 10 000 m²). De plus, le village historique s'est étendu et l'arrivée de l'autoroute a contribué à l'artificialisation de l'espace communal.

Le contexte géographique (« commune rurale » à proximité immédiate de la Méditerranée et de pôles d'emplois comme Toulon ou Marseille) rend la Cadière d'azur très attractive pour venir y vivre ; la population est en effet passée d'environ 1800 habitants en 1972 à 5402 en 2012, soit une hausse de 200 % !

❑ ... opérée principalement aux dépens des espaces naturels et/ou boisés

L'artificialisation du territoire communal s'est produite aux dépens :

- des espaces agricoles pour 295 ha,
- des milieux naturels et boisés pour 402 ha.



Un rythme de consommation de terres agricoles et naturelles très élevé

Le rythme de consommation annuelle de terres agricoles, naturelles et boisées par l'artificialisation entre 1972 et 2012 est évalué à plus de 17.4 ha, ce qui représente une moyenne très élevée.



*Un territoire communal qui s'artificialise au fil des années : construction de l'autoroute (A50), d'équipements publics (bassin de rétention...) et d'habitat individuel
Sources : Terres et Territoires / CA83*

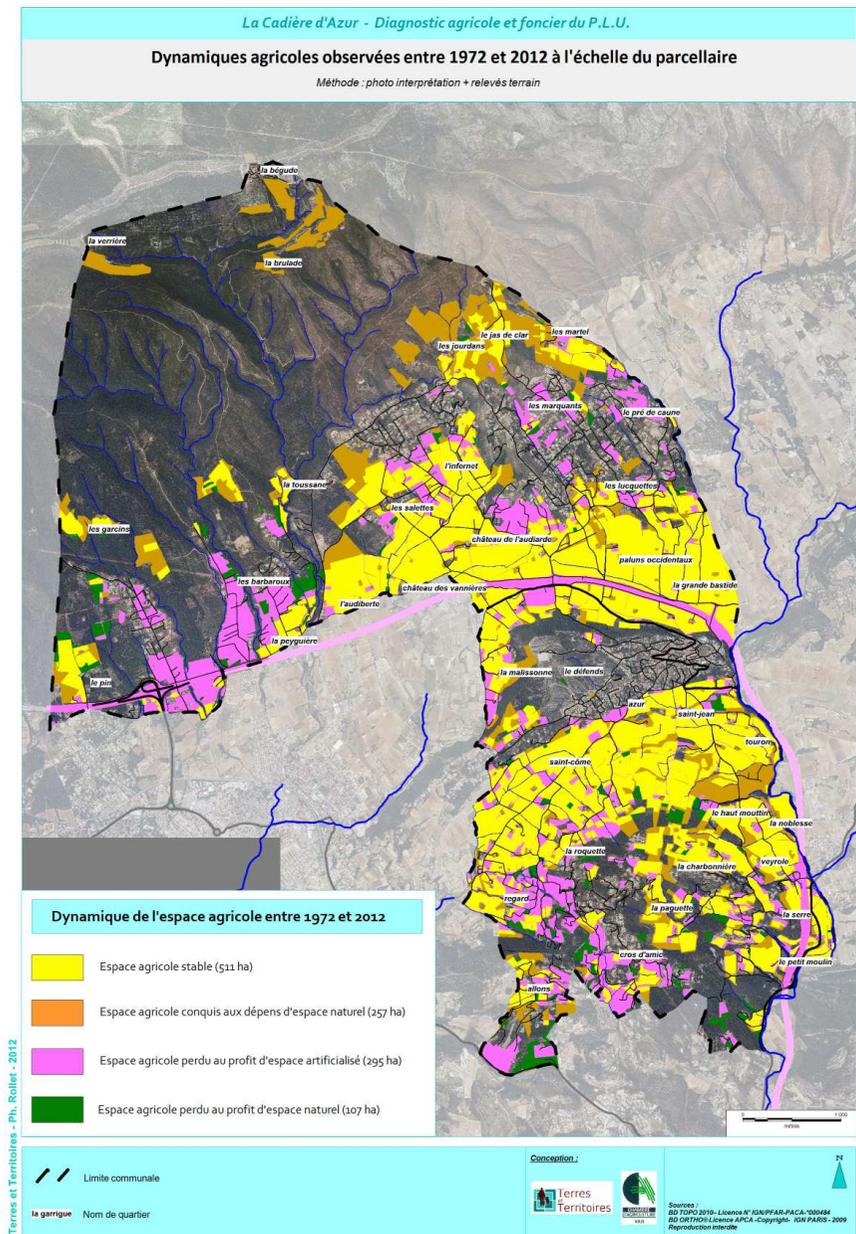
1. 3. 2) Analyse évolutive des espaces agricoles (voir carte ci - contre et graphique page suivante)

D'environ 1315 ha en 1972, les surfaces agricoles ont chuté à 1170 ha en 2012, soit une perte nette de 145 ha (- 11 %), ce qui correspond à une régression très modérée. *A titre indicatif, c'est l'équivalent du potentiel de production annuel d'environ 614 tonnes de pâtes ou 2,9 millions de baguettes de pain qui a disparu ; cette production aurait généré un potentiel nourricier⁷ annuel équivalent à 2520 personnes.*

Une artificialisation des terres agricoles et ...

Le recul des terres agricoles s'est opéré, pour 295 ha, au profit des espaces artificialisés, ce qui correspond à un rythme de consommation annuelle de surfaces agricoles équivalent à 7.3 ha. Ces terres agricoles artificialisées se concentrent le long du passage de l'autoroute, à l'extrémité sud de la commune mais aussi au nord de l'autoroute dans les quartiers résidentiels.

⁷ Nombre de personnes nourries par an en énergie et en protéines



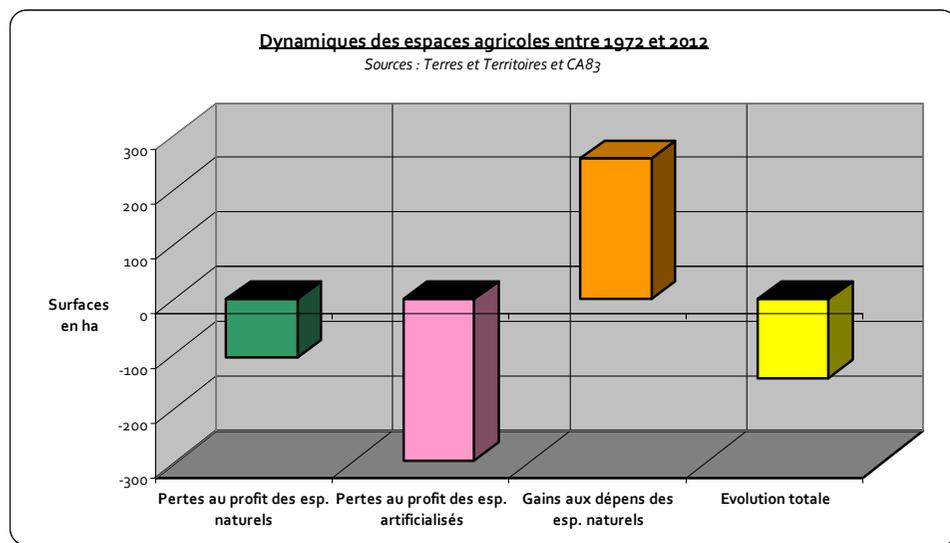
... une certaine déprise agricole ...

L'artificialisation de l'espace n'est pas le seul responsable du recul des terres agricoles. Il incombe également, pour 107 hectares, à l'avancée des espaces naturels et boisés au détriment des cultures ; certaines terres agricoles ont été abandonnées et conquises par les espaces naturels (notamment près des coteaux boisés au sud de la commune).

□ ... partiellement compensée par une conquête agricole au détriment d'espaces naturels

Il est intéressant d'observer que 257 ha d'espaces agricoles (vignes en l'occurrence) ont été conquis au détriment des espaces naturels et boisés. Ces terres agricoles ont tendance à « grimper » sur les coteaux occupés par de la garrigue (au nord de la commune). Le domaine viticole de la Bégude à l'extrême nord en est le parfait exemple.

Cette conquête de surfaces agricoles et viticoles sur les coteaux est toujours d'actualité (nombreuses demandes émanant d'agriculteurs de la commune) même si cela apparaît compliqué réglementairement parlant (Espaces Boisés Classés).



Conquêtes récentes de terres agricoles (vignes en l'occurrence) en lieu et place d'espaces naturels, une tendance qui s'amplifie
Sources : Terres et Territoires / CA83



Pertes de surfaces agricoles au profit des espaces urbanisés
Sources : Terres et Territoires / CA83

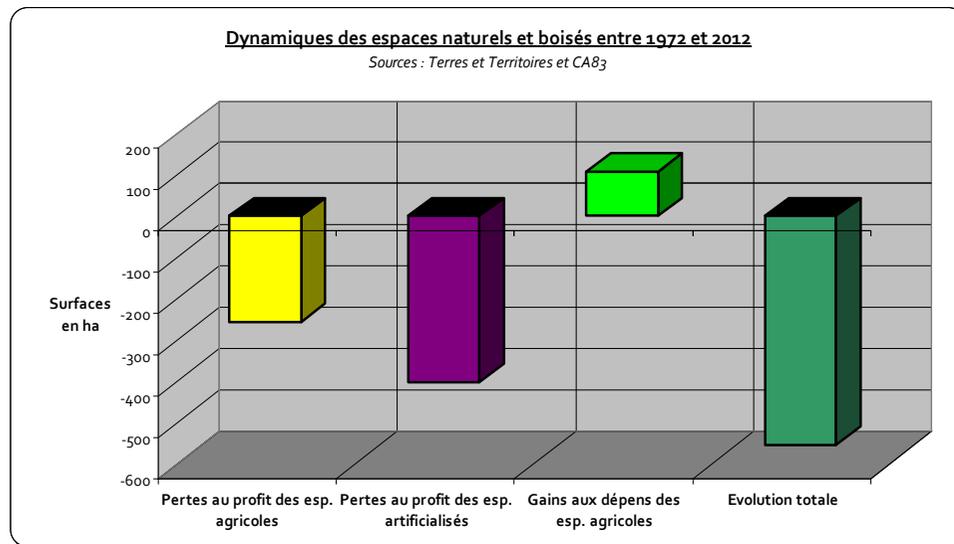
1. 3. 3) Analyse évolutive des espaces naturels (voir carte et graphique ci-contre)

❑ Une forte régression des espaces naturels et boisés ...

Avec une perte nette de 552 ha (soit - 25.5 %), les espaces naturels ont nettement reculé entre 1972 et 2012.

Cette forte chute des surfaces naturelles et boisées s'est produite au profit des :

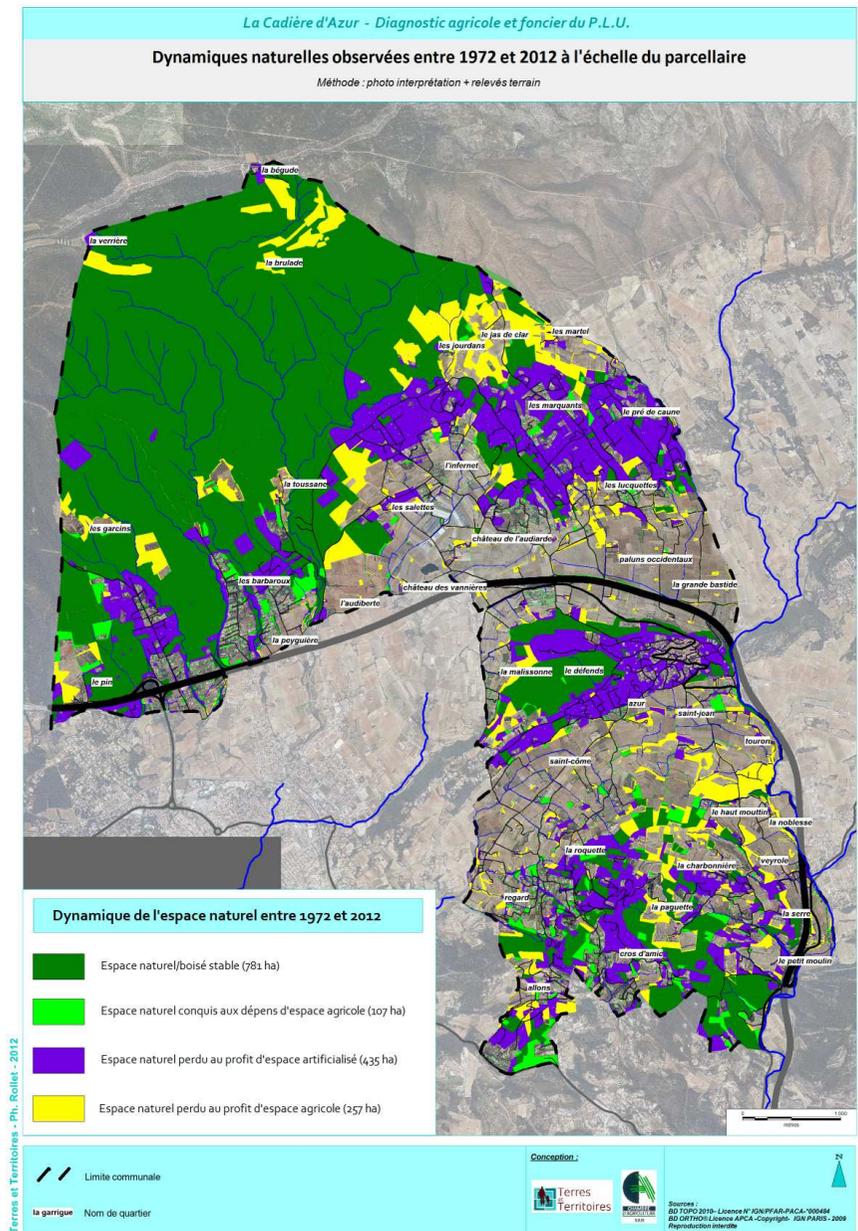
- des espaces agricoles pour 150 ha,
- des espaces artificialisés pour 402 ha.



1. 3. 4) Bilan des dynamiques observées entre les principales composantes du territoire (voir graphique ci-dessous)

❑ Une artificialisation du territoire très élevée

En 40 ans, les espaces artificialisés ont gagné 697 ha au total, au détriment des espaces naturels (pour 402 ha) et des espaces agricoles (pour 295 ha).



Une régression très modérée des espaces agricoles

En 40 ans, les espaces agricoles ont perdu au total 145 ha ; 295 ha ont été artificialisés et 150 ha au total ont été colonisés au détriment des espaces naturels.

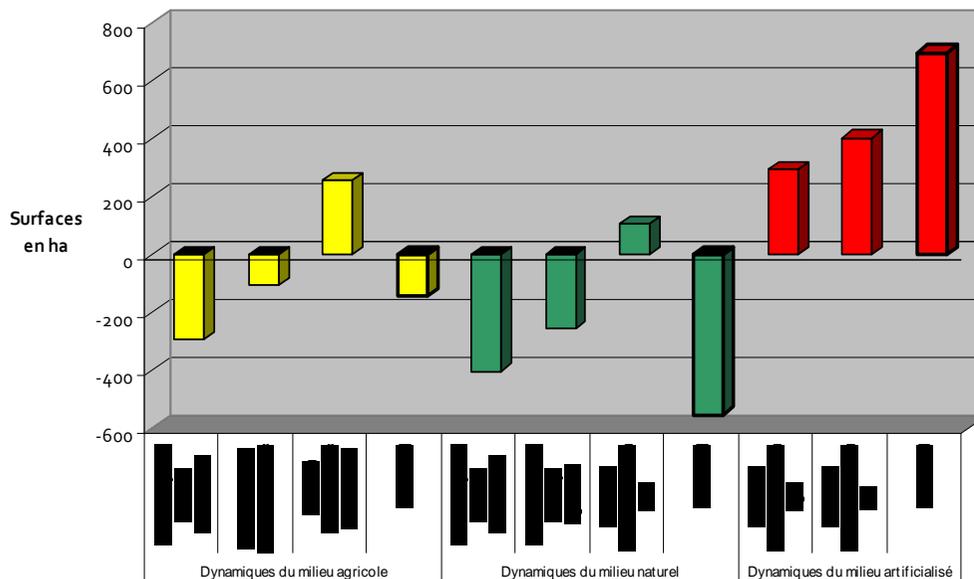
Pour diverses raisons (politique communale en faveur du maintien du foncier agricole, structuration de la filière viticole, signes de qualité, conjoncture économique, terroir d'excellente qualité), il est important de souligner que la commune de la Cadière d'azur a mieux su préserver son terroir viticole, à la différence des communes voisines, classées elles – aussi pourtant en AOC Bandol ; c'est le cas des communes d'Ollioules, de Sanary sur mer, de Bandol entre autres.

Un recul très net des espaces naturels et boisés

En 40 ans, les espaces naturels ont perdu 552 ha au total. 402 ha ont été artificialisés et 150 ha ont été conquis par les espaces agricoles.

Bilan des dynamiques observées entre 1972 et 2012 pour chaque milieu

Sources : Terres et Territoires et CA83



CE QU'IL FAUT RETENIR :

En France, environ 66 000 hectares d'espaces agricoles disparaissent chaque année ; à titre de comparaison, l'Allemagne consomme une fois et demie moins de terres que notre pays.

Ces surfaces agricoles qui sont perdues chaque année correspondent à un potentiel de production « astronomique » estimé à 330 000 tonnes de pain et générant un potentiel nourricier (nombre de personnes nourries par an en énergie et en protéines) équivalent à 1 million de personnes !

Concilier le développement urbain tout en préservant les terres agricoles, tel est l'un des enjeux majeurs du PLU.

Forces du territoire communal :

- Un territoire encore très agricole... (31 % de la superficie communale en 2012, soit une moyenne nettement supérieure à la région PACA, au département du Var ou bien encore au périmètre du SCoT Provence Méditerranée)
- Des terres agricoles qui régressent plutôt lentement (- 145 ha soit - 11 % entre 1972 et 2012) ; à la différence de PACA, du Var, du SCoT ou bien encore des communes voisines classées en AOC Bandol, le territoire agricole cadièren résiste beaucoup mieux. Ceci est dû à plusieurs raisons (politique communale, structuration de la filière viticole, terroir de grande qualité) mais aussi au fait que de nouvelles surfaces agricoles ont été gagnées (150 ha) au détriment des espaces naturels compensant ainsi le développement de l'artificialisation (295 ha).

Faiblesses du territoire communal :

- Une artificialisation « galopante » qui ne cesse de consommer des surfaces agricoles (295 ha au détriment des terres agricoles).

Un climat de type méditerranéen

Le climat de ce territoire est de type méditerranéen. Il est caractérisé par :

- un taux d'ensoleillement très élevé,
- par des températures clémentes durant toute l'année,
- des pluviométries intenses et brutales en automne,
- des « à secs » estivaux très prononcés et,
- par le Mistral, un vent d'ouest dominant particulièrement violent et sec.

L'activité agricole a dû s'adapter à ce climat qui s'avère très favorable la plupart du temps (fort taux d'ensoleillement, hivers doux et cléments...) mais aussi contraignant à certaines périodes de l'année (forte variabilité inter annuelle des précipitations, déficit hydrique en été, épisodes pluviaux automnaux fréquents et de forte intensité, vent fort et asséchant...).



Un contraste topographique saisissant entre les ensembles collinaires au nord est et au sud et la plaine agricole de Saint Côme – Sources : Terres et Territoires / CA83

2. 1. 2) Aptitudes agro pédologiques des sols

A partir des études pédologiques réalisées par la Société du Canal de Provence, des périmètres des aires d'appellation viticoles de l'INAO et de la base de données occ_sol_2012 conçue par Terres et Territoires, deux cartographies ont été produites :

- une carte d'aptitudes des sols à la mise en valeur agricole, dressée à partir de la carte pédologique (prise en compte des propriétés intrinsèques des sols : physiques, chimiques ou hydrodynamiques, et de certaines propriétés extrinsèques : pente et interventions anthropiques) ; échelle 1/20 000^{ème} avec une précision au 1/100 000^{ème},
- une carte d'aptitudes des sols à la mise en valeur viticole, conçue à partir de la carte pédologique de la SCP et des aires d'appellation viticoles de l'INAO ; échelle 1/25 000^{ème}.

Des aptitudes agronomiques des sols très hétérogènes pour une mise en valeur agricole (cf. carte et graphique page suivante)

Il n'existe pas d'indice de qualité des sols unique car l'appréciation de la qualité d'un sol dépend de ses usages et de ses fonctions. Pour apprécier l'aptitude agronomique des sols à une mise en valeur agricole, nous avons utilisé la méthode développée par la Société du Canal de Provence. Elle repose sur la prise en compte de critères extrinsèques au sol (pente) et intrinsèques au sol (profondeur, réserve en eau, texture, excès d'eau, pierrosité...). La pondération de ces critères permet de classer les sols en différents niveaux d'aptitude.



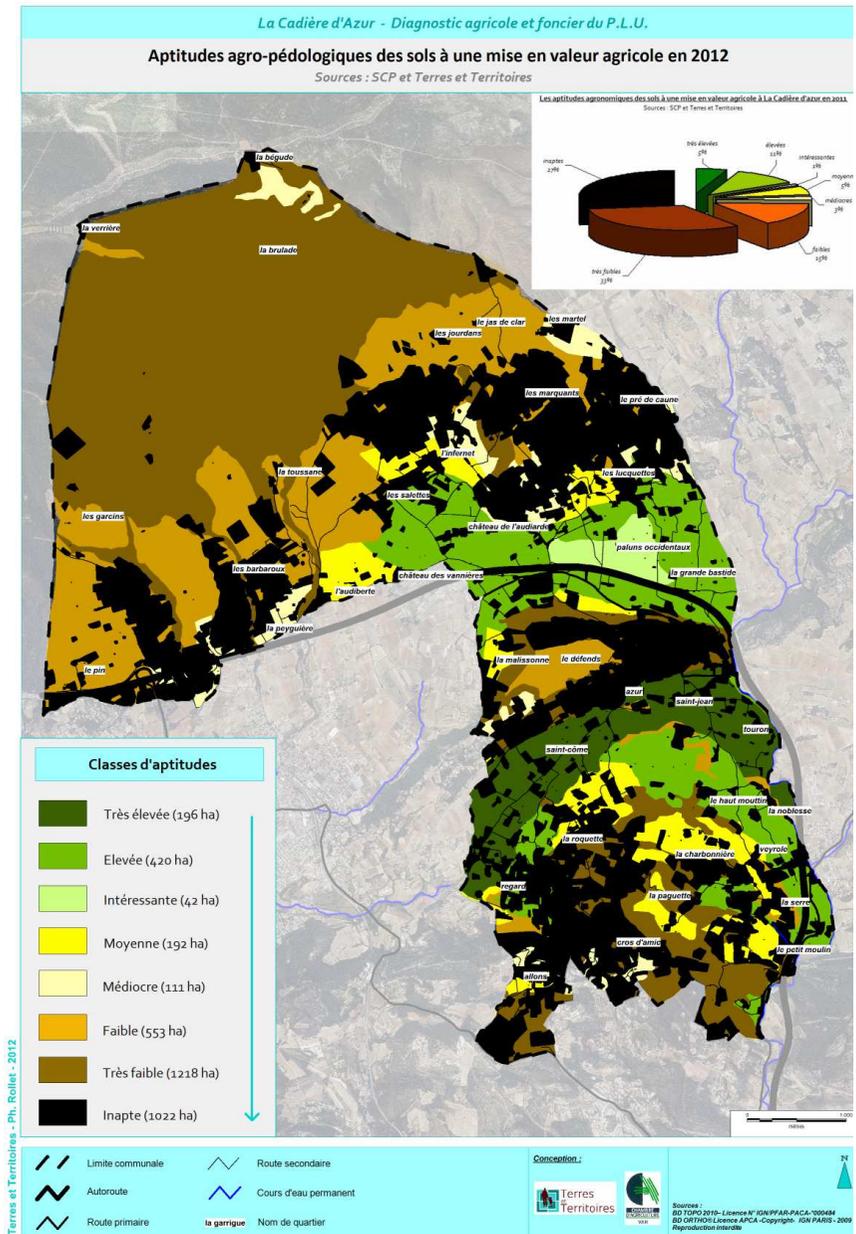
- **Les sols d'aptitude très élevée** (196 ha soit 5 % de la sup. communale)
Situés dans la plaine de Saint Côme, ils conviennent à tous types de cultures et en particulier aux cultures annuelles (céréales, prairies, légumes) et aux cultures pérennes exigeantes (vergers).
- **Les sols d'aptitude élevée** (420 ha soit 11 % de la sup. communale)

Situés dans la plaine des Paluns mais aussi au sud de la plaine de Saint Côme, leur vocation est identique, en sol irrigué, à celle des sols d'excellente aptitude.

- **Les sols d'aptitude intéressante** (42 ha soit 1 % de la sup. communale)
Situés à proximité de la plaine des Paluns, leur vocation est assez similaire à celle des sols d'aptitude élevée.
- **Les sols d'aptitude moyenne** (192 ha soit 5% de la sup. communale)
- **Les sols d'aptitude médiocre** (111 ha soit 3 % de la sup. communale)
La mise en valeur de ces sols se limite aux cultures rustiques telles que les vignes, les oliviers, les céréales ou bien les parcours.
- **Les sols d'aptitude faible** (553 ha soit 15 % de la sup. communale)
Présents principalement sur la moitié nord de la commune, ces sols superficiels et/ou situés sur des pentes ne présentent pas un grand intérêt agricole.
- **Les sols d'aptitude très faible** (1218 ha soit 33 % de la sup. communale)
Présents principalement au nord de la commune, ces sols très superficiels et/ou situés sur des fortes pentes ne présentent aucun intérêt agricole. Erosifs, ils doivent être préservés par le maintien ou la restauration de la forêt de résineux.
- **Les sols inaptes** (1022 ha soit 27 % de la sup. communale)
Cette classe comprend l'ensemble des sols artificialisés.



Des sols aux caractéristiques très différentes
Sources : Terres et Territoires / CA83



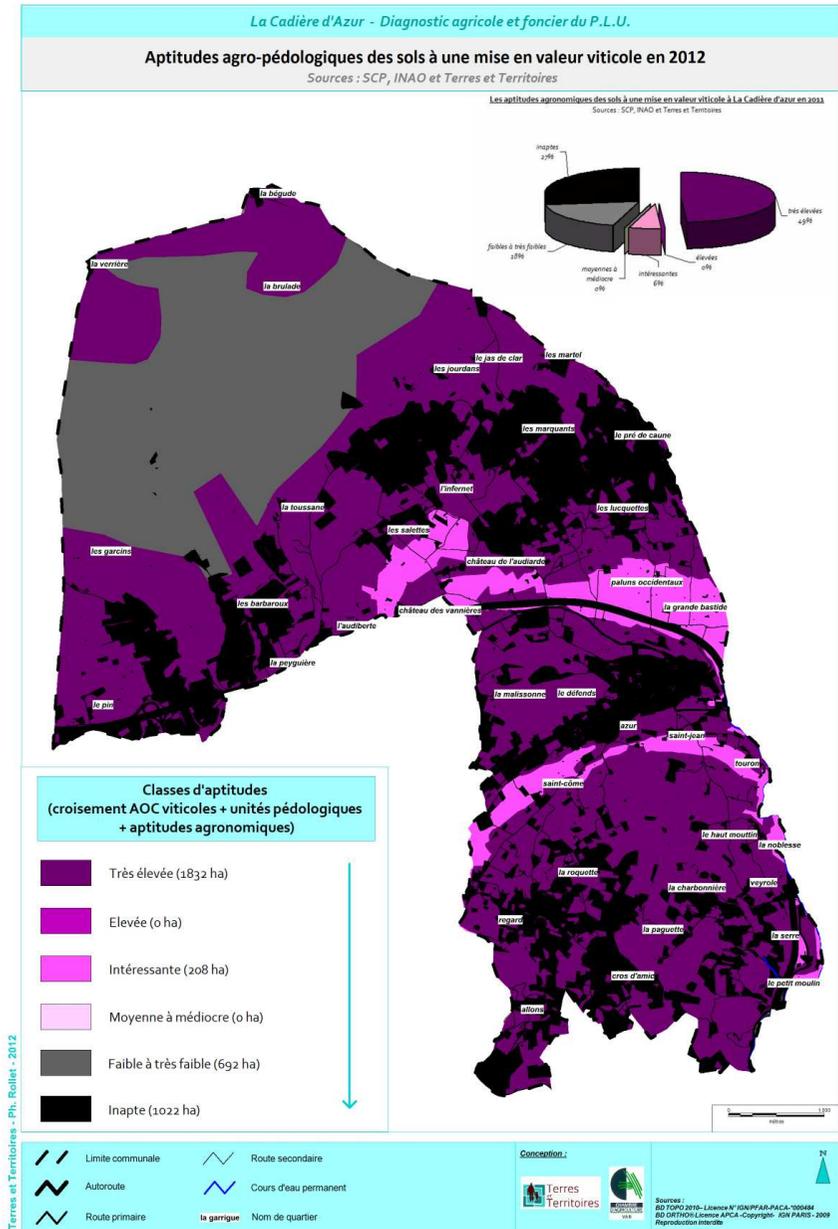
Des aptitudes agronomiques des sols très favorables pour une mise en valeur viticole (cf. graphique et carte page ci-contre)

En complément à la qualification des aptitudes agronomiques des sols à une mise en valeur agricole, nous avons hiérarchisé la valeur agronomique du terroir viticole ; en effet, les cultures rustiques comme la vigne de cuve ou bien encore l'olivier affectionnent des sols plus difficiles et plus contraints. Pour cela, nous avons croisé les données acquises précédemment avec la cartographie des aires d'appellation de l'INAO et avons établi une hiérarchisation.

- Les sols d'aptitude très élevée** (1832 ha soit 49 % de la sup. communale)
 Cette classe, qui couvre la moitié de la surface de la commune, combine le parcellaire inscrit en AOC Bandol avec les sols dotés d'aptitudes agro pédologiques élevées pour la pratique de la vigne de cuve.
- Les sols d'aptitude élevée** (0 ha)
- Les sols d'aptitude intéressante** (208 ha soit 6 % de la sup. communale)
 Cette classe, que l'on retrouve de part et d'autre du village, comprend l'ensemble du parcellaire inscrit en AOC Cotes de Provence.
- Les sols d'aptitude moyenne à médiocre** (0 ha)
- Les sols d'aptitude faible à très faible** (692 ha soit 18 % de la sup. communale)
 Présents principalement au nord de la commune, ces sols très superficiels et/ou situés sur des fortes pentes ne présentent pas un grand intérêt viticole. Erosifs, ils doivent néanmoins être préservés par le maintien ou la restauration de la forêt de résineux.
- Les sols inaptes** (1022 ha soit 27 % de la sup. communale)
 Cette classe comprend l'ensemble des sols artificialisés.



Des aptitudes agronomiques des sols pouvant considérablement varier selon les secteurs
 Source : Terres et Territoires / PR



2. 1. 3) Accès à la ressource en eau et irrigation

L'accès à l'eau s'avère aujourd'hui indispensable pour la majorité des cultures pratiquées car elle permet de réduire une grande partie des effets négatifs du climat méditerranéen (déficit hydrique, vent très sec...).

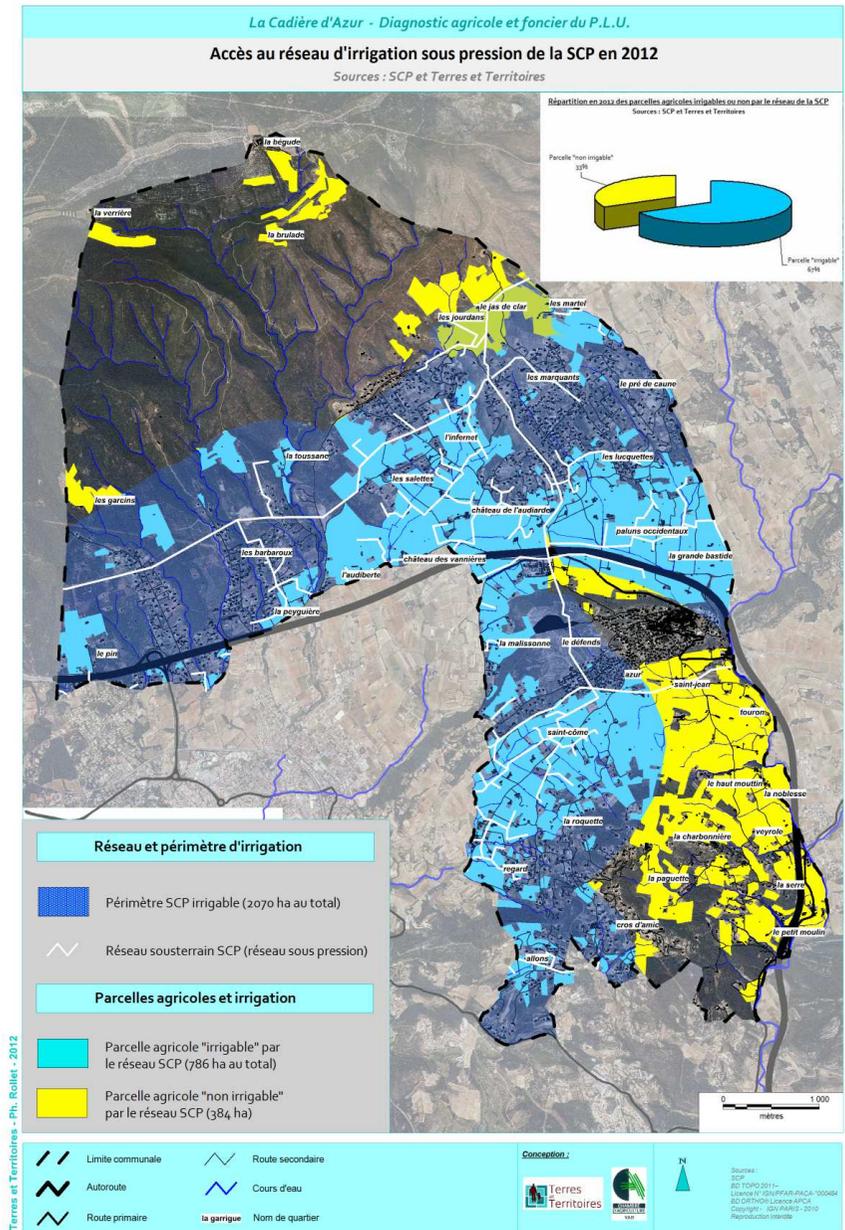
□ L'irrigation : une activité liée au développement de l'agriculture

L'irrigation est l'opération qui consiste à apporter artificiellement de l'eau à des végétaux cultivés pour permettre leur développement normal en cas de déficit hydrique induit par un déficit pluviométrique. Différentes pratiques d'irrigation en agriculture existent :

- **L'irrigation gravitaire traditionnelle** a ainsi permis au XIXe siècle le développement du maraîchage et de l'arboriculture. L'irrigation s'est modernisée à partir des années 1960, avec l'arrivée progressive de réseaux sous-pression (aspersion, goutte à goutte...). Les technologies évoluant continuellement, on parle même aujourd'hui de "micro irrigation" ou "irrigation localisée".
- **L'irrigation sous-pression** permet notamment d'amener l'eau sur des terrains autrefois naturellement inaccessibles au gravitaire. Elle permet également de mieux contrôler l'apport d'eau aux parcelles et de répondre aux besoins des cultures.

□ Un territoire en grande partie irrigable (cf. carte page ci-contre)

- **La présence du réseau d'irrigation en mode sous pression de la SCP**
Le centre ainsi que la moitié sud ouest du territoire communal sont desservis par un réseau collectif d'irrigation géré par la Société du Canal de Provence (SCP), dans le cadre de la concession dont dispose le Conseil Général du Var sur les eaux du Verdon qui alimentent ce réseau. L'approvisionnement en eau est sécurisé toute l'année. Ce réseau de canalisations enterrées permet l'arrivée de l'eau sous pression sur les parcelles agricoles équipées de bornes d'irrigation installées par la SCP. Avec plus de 2070 ha de surfaces irrigables, ce réseau contribue, « en théorie », à l'arrosage d'environ 56 % de la surface communale. En ce qui concerne l'agriculture communale, 786 ha de terres (soit 67 % de la surface agricole totale) sont « en théorie » irrigables par le réseau de la SCP contre 384 ha qui ne le sont pas (soit 33 % de la surface agricole totale). En raison du prix élevé de l'eau mais aussi du terroir viticole, la surface réellement irriguée est nettement plus faible que la surface irrigable. La vigne de cuve ne nécessite pas ou bien alors très peu d'apports en eau si l'on excepte les trois premières années qui suivent la plantation ; « plus la vigne souffre, meilleure en sera la qualité ! »



- **Les points de prélèvements d'eau individuels**
En complément du réseau d'irrigation collectif, la commune concentre, dans la plaine des Paluns notamment, quelques points de prélèvements individuels déclarés qui puisent l'eau directement dans la nappe.

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Au même titre que l'alimentation, le sol et l'eau sont devenus des enjeux cruciaux du XXI^{ème} siècle pour l'agriculture méditerranéenne.

Le sol est une ressource non renouvelable ; de ce fait, l'artificialisation des sols, liée au développement urbain, représente une menace irréversible.

L'irrigation, quant à elle, apparaît, sinon comme une condition, du moins comme un facteur prépondérant de développement et de professionnalisation de l'agriculture locale. Le réchauffement climatique et le retour à la diversité culturelle ne feront qu'amplifier les besoins.

Forces du territoire communal :

- ❑ La qualité des productions que l'on retrouve sur la commune s'explique par des conditions géographiques, agronomiques et physiques favorables :
TERROIR + EAU + CLIMAT
- ❑ Un relief diversifié et des conditions climatiques très favorables,
- ❑ Des sols à fortes potentialités agronomiques (17 % du territoire communal) dans les plaines de part et d'autre du village, permettant notamment la pratique de cultures à haut rendement (légumes, céréales...),
- ❑ Des terroirs très favorables et parfaitement adaptés aux cultures rustiques et notamment à la vigne de cuve (54 % du territoire communal) sur les coteaux au nord,
- ❑ La présence d'un dispositif sécurisé et moderne en matière d'irrigation (réseau collectif sous pression de la SCP),

Faiblesses du territoire communal :

- ❑ Des sols artificialisés ou à potentialités agronomiques très faibles (45 % du territoire communal au total) ne permettant pas ou plus une mise en culture,
- ❑ Une partie du territoire communal (nord et sud est) dépourvus de réseau d'irrigation et extrêmement contraint en matière d'accès à l'eau.
- ❑ Des prélèvements croissants (redevances...) générant un coût annuel de l'eau de plus en plus élevé pour les irriguants.

2. 2. Caractéristiques foncières et menaces liées à la question urbaine

2. 2. 1) Les caractéristiques du foncier agricole local

- ❑ **Un parcellaire agricole de petite taille**

Le territoire agricole est caractérisé dans son ensemble par des unités de petite voire très petite taille.

Outre les contraintes posées par des parcelles de petite taille, de petites unités éclatées garantissent, quant à elles, une protection d'une partie des terres agricoles de l'exploitant contre des intempéries très localisées. A titre d'exemple, un viticulteur, qui exploite sur des petites parcelles disséminées, sera contraint à multiplier ses déplacements mais protégera toujours une partie de sa production des aléas climatiques parfois très localisés (orage, grêle, gel...).

❑ **Un parcellaire agricole partiellement morcelé et enclavé ... (voir carte ci-contre)**

Trois grands secteurs peuvent être mis en évidence :

- la plaine des Paluns et de Saint Côme paraît assez compacte et peu morcelée ; nous verrons par la suite que cette plaine est finalement très fragmentée en son cœur,
- des espaces agricoles enclavés et imbriqués au cœur du massif et qui ont tendance à progresser sur celui-ci (nord et ouest de la commune)
- Des « poches » agricoles enclavées par des infrastructures linéaires (autoroute), de l'habitat diffus et des espaces boisés (plaine agricole « coincée » entre l'autoroute et le village et extrémité sud de la commune)

❑ **... mais aussi mité par de très nombreuses constructions (voir carte page suivante)**

L'urbanisation du territoire et particulièrement le mitage des terres, c'est à dire l'implantation d'affectations non agricoles au cœur de l'espace agricole, est un critère néfaste pour l'activité agricole car il perturbe et menace le maintien d'une agriculture de proximité. Ce mitage est d'autant plus problématique lorsque le territoire est occupé et investi par des particuliers non issus du monde agricole⁸.

Cette forme urbaine morcelle littéralement le territoire agricole, le fragilise et conduit à une mort plus lente mais non moins certaine de l'agriculture.

La plaine de Saint Côme et des Paluns ainsi que les coteaux au sud apparaissent très concernés par ce phénomène de mitage.

❑ **Les circulations agricoles**

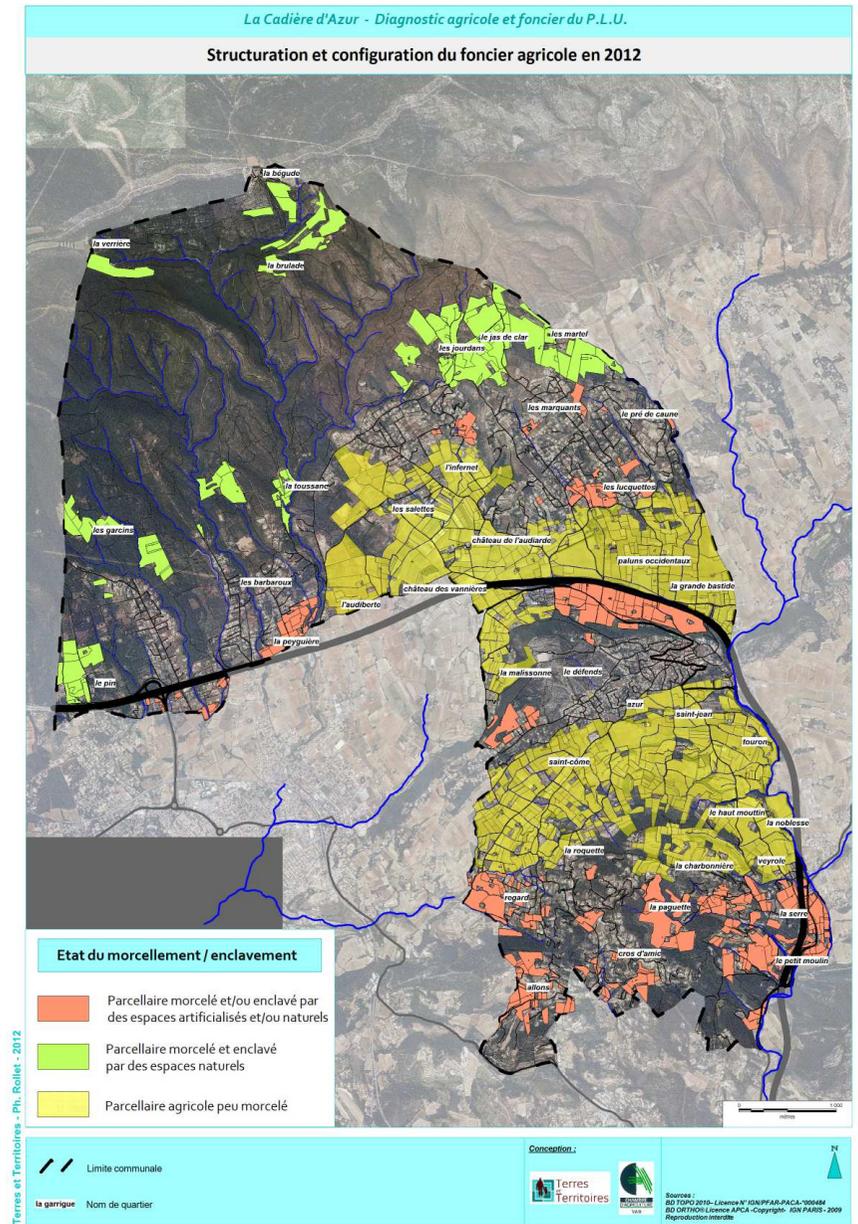
Aucune difficulté particulière n'a été recensée sur la commune en ce qui concerne les circulations agricoles. Un réseau viaire très dense dessert et irrigue l'ensemble du territoire agricole, aussi bien dans la plaine que sur les coteaux.

Les exploitants éprouvent néanmoins certaines difficultés à circuler avec les automobilistes lorsqu'ils empruntent les routes les plus fréquentées.

❑ **Du foncier majoritairement en fermage**

Les superficies cultivées sur La Cadière d'Azur le sont essentiellement en fermage (71%, contre 25% en propriété et 4% en fermage (cf. graphique). Ces chiffres sont basés sur les données des chefs d'exploitations uniquement (MSA 2012). Elles excluent les autres actifs agricoles (cotisants solidaires, aides familiaux, retraités...). Le fermage de moins en moins employé sur le département du Var, du notamment à la pression foncière qui pousse les bailleurs à se retirer de ce type de statut, est pourtant très utilisé sur La Cadière d'Azur.

⁸ 2/3 du bâti existant en zone agricole appartiendrait désormais à des particuliers non issus du monde agricole



- **rapports conflictuels entre voisins** exploitants et résidents non issus du monde agricole. Les principaux sujets de discorde portent autour des nuisances de l'activité agricole par rapport aux usages urbains (pour des questions d'odeurs, de bruit, d'interventions de traitements par pulvérisation...), et de l'urbanisme par rapport à l'activité agricole (sols pollués par des émissions provenant de l'urbain, récoltes dégradées par le passage de véhicules, pollution lumineuse liée à l'éclairage public nocturne...).
- **des réglementations**, toujours plus nombreuses, interdisent aux agriculteurs certaines pratiques dans le voisinage d'occupations de type résidentiel. Ces réglementations concernent les traitements phyto sanitaires mais aussi les épandages en limite d'agglomérations ou d'habitations et sont précisées dans les règlements sanitaires départementaux,
- **risques de vols, dégradations et dépôts sauvages**
Au vu du contexte communal actuel (urbanisation mal maîtrisée : fort mitage, quartiers urbanisés excentrés...), cette situation est de plus en plus ressentie par les exploitations locales (contentieux en hausse, allongement des temps de parcours...).

□ **Une pression « humaine » exacerbée sur les terres agricoles de la commune ...**

Qu'est ce que la pression « humaine » et foncière et comment se manifeste-t-elle ?

La pression foncière n'est pas visible ; c'est une projection de l'urbanisation dans l'imaginaire collectif des propriétaires...

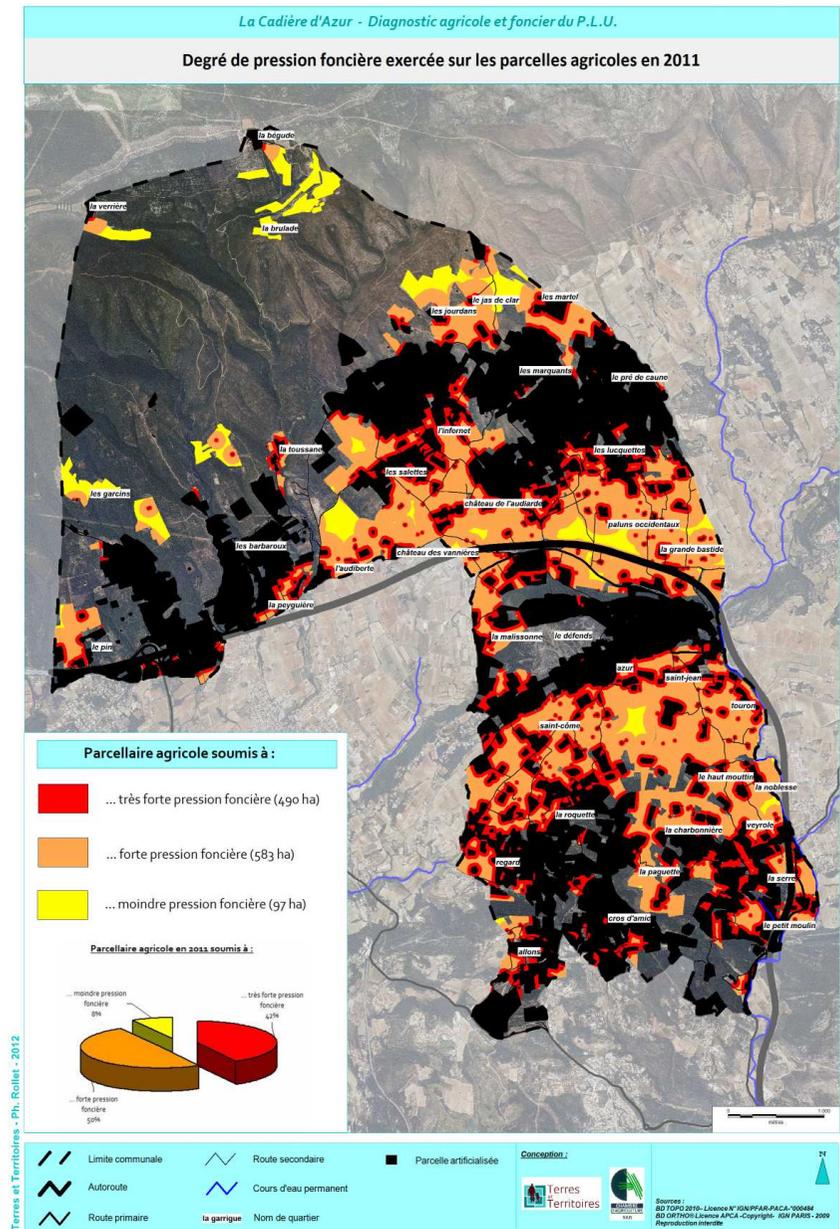
Par expérience, on observe que les comportements humains autour des secteurs artificialisés, à artificialiser et à proximité des bâtis isolés, intègrent par anticipation un changement potentiel de destination du sol potentiel (= genèse de la spéculation foncière). Cette anticipation se concentre sur les terres agricoles les plus planes qui subissent alors de fortes pressions. Ces pressions fragilisent et contraignent alors les exploitations agricoles.

Quelles en sont les conséquences ?

Tensions sur le niveau des prix (élévation automatique du prix des terres voisines), rétention du foncier dans l'attente d'un déclassement, fermeture du marché foncier agricole...

La cartographie ci-après synthétise l'ensemble des secteurs selon leur niveau de pression foncière exercé sur les terres agricoles ; on estime à 92 % du parcellaire agricole soumis à forte ou très forte pression « humaine ».

Le contexte géographique et urbain de la commune explique en grande partie que 92 % des terres agricoles communales sont soumises à forte ou très forte pression urbaine ...



En résumé, il faut veiller à l'urbanisation au cœur ou à proximité des terres agricoles car les conflits de voisinage, les allongements de temps de parcours... finissent par avoir raison de l'agriculture et alimenter un phénomène de grignotage qui conduit progressivement à une forme d'urbanisation non planifiée.

❑ ... mais des terres agricoles qui résistent mieux qu'ailleurs à la pression

Il faut souligner que ces espaces agricoles résistent nettement mieux que ceux situés dans les communes voisines et ce pour diverses raisons (politique communale de préservation, structuration de la filière viticole, signes de qualité, conjoncture économique, terroir de très bonne qualité).

2. 2. 3) Agriculture et zonage réglementaire du document d'urbanisme (voir cartes page ci-contre et page suivante)

❑ Le Plan d'Occupation des Sols

La base cartographique de travail qui a été exploitée pour l'étude du POS nous a été transmise par le bureau d'étude Luyton.

Les surfaces de la Commune de la Cadière d'Azur sont classées selon différents zonages :

- Zones NC : zones agricoles
- Zones ND : zones naturelles inconstructibles
- Zones NB : zones d'urbanisation (habitat diffus)
- Zones NA : zones d'urbanisation future
- Zones U (UA et UB) : zones urbaines

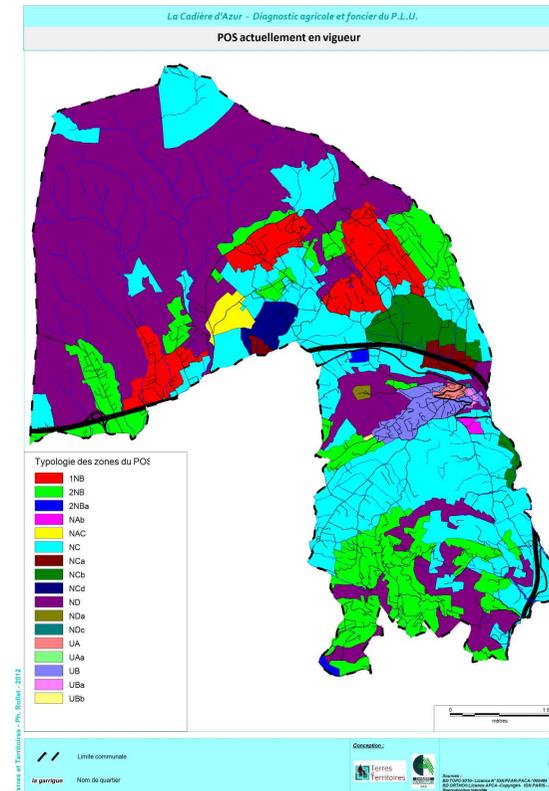
43% de la Commune de la Cadière d'Azur est classée en zone ND et 33% en zone NC.

Les zones U se retrouvent bien évidemment au centre et à la périphérie du village. Elles représentent 2% des surfaces communales.

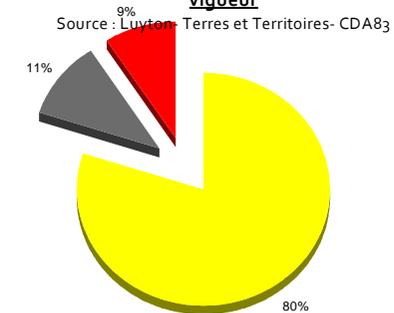
Les zones NB et NA sont disséminées au Nord de la plaine des Paluns et de Saint-Côme, autour du village et au sud de la Commune. Elles représentent 22% de la superficie communale.

❑ Parallèle entre vocation des terres et usage réel des sols

L'intérêt de connaître la répartition des surfaces cultivées en 2012 par rapport au POS est de savoir si le zonage POS est cohérent et surtout si des modifications de classement sont à envisager dans le futur PLU. On peut voir que seulement 80% des surfaces cultivées en 2012 se retrouvent en zone NC (940ha).



Vocation des parcelles agricoles dans le POS actuellement en vigueur



■ Zone agricole ■ Zone naturelle et forestière ■ Zone urbaine et à urbaniser

Dans l'idéal, la totalité des surfaces cultivées devraient se retrouver en zone NC. Il serait utile de revoir ce zonage dans le cadre du PLU pour le rendre plus adapté aux zones réellement entretenues par l'agriculture. 11% des surfaces cultivées en 2012 se retrouvent en zone ND (130ha). Si le classement en zone ND du POS protège assez fermement ces terres, ce zonage n'est en revanche pas très approprié pour l'activité agricole. Il serait plus judicieux de réserver le zonage naturel aux espaces sans potentiel agricole.

Ainsi, le zonage du POS de la Cadière d'Azur semble plus ou moins cohérent puisque 91% des cultures sont classées en zones NC ou ND.

On peut toutefois s'apercevoir sur la carte que de nombreux hectares cultivés se situent en zone NB et NA (9% des surfaces, soit près de 110 ha) qui sont des zones d'habitation diffuse et d'aménagement futur. Il s'agit de zonages totalement inappropriés à l'exploitation agricole.

Le devenir de l'activité agricole se pose très clairement pour ces parcelles inscrites constructibles car elles sont susceptibles d'être urbanisées à tout moment. 110 ha sont donc aujourd'hui en sursis et voués à disparaître à court ou moyen terme ; un travail très fin devra être mené sur ces parcelles afin de déterminer leur nouvelle vocation dans le PLU.

Ces zones étant cultivées en 2012, la perspective la plus éclairée, étant donné que les zones NB sont vouées à disparaître dans le PLU, serait un reclassement de ces parcelles en zone A.

Les zones classées NC en non utilisées à des fins agricoles (voir carte)

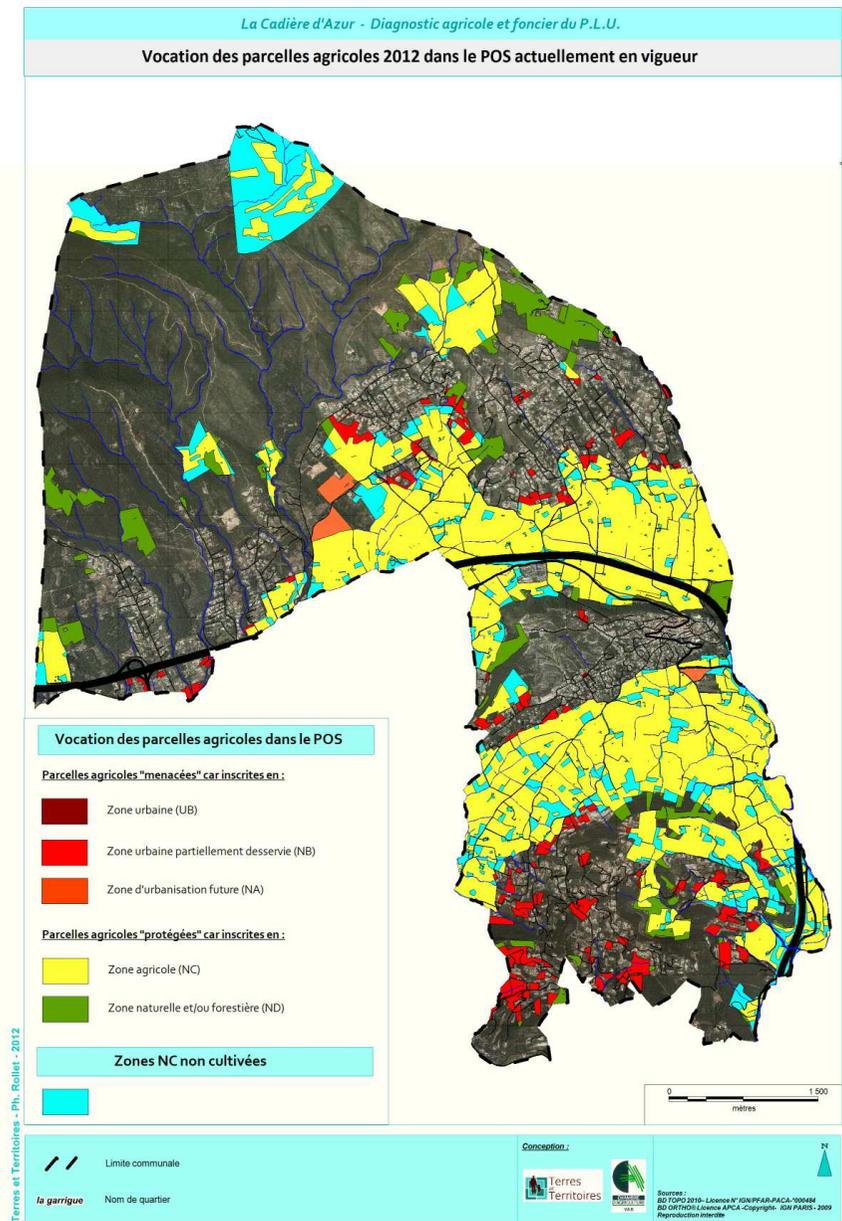
Après avoir vu la répartition des surfaces cultivées en 2012 et le POS, il est bon de s'intéresser aux zones agricoles au POS, donc supposées favorables à l'agriculture, mais qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles.

On s'aperçoit de manière surprenante que 25% des zones NC, soit 305 hectares, ne sont pas à l'heure actuelle, utilisées par l'agriculture. Il y a donc un vrai problème d'utilisation de l'espace dans le POS actuel qu'il va falloir gérer au mieux lors du passage au PLU.

En effet, on peut s'interroger sur ce zonage agricole et non employé à des fins agricoles. Est-ce que ces secteurs prétendument favorables à une activité agricole ne le sont finalement pas ?

Certes, une partie du zonage NC inclut l'emprise de routes et de l'autoroute mais nombreuses de ces parcelles sont néanmoins situées dans les plaines agricoles, où les aptitudes agro-pédologiques sont considérées comme élevées.

Là aussi, un travail fin devra être réalisé sur ces parcelles lors de l'élaboration du futur zonage du PLU.



2. 2. 4) Des terres agricoles soumises à des contraintes réglementaires

□ Les Plans de Prévention des Risques naturels

La commune de La Cadière d'Azur est soumise aux risques :

- mouvement de terrain : le PPR a été approuvé le 29 octobre 1981,
- inondations par le cours d'eau du Grand Vallat, dont l'élaboration du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) a été prescrite par arrêté préfectoral du 10 avril 2000 et,
- feux de forêt en raison de la présence sur son territoire de collines boisées. Le PPRIF a été prescrit le 13 octobre 2003.

Les PPR inondation et incendie n'étant pas encore approuvés, le zonage s'y reportant n'est pas connu. Ainsi que la situation des zones agricoles dans ces futurs documents. Dans la mesure où de vastes surfaces sont inscrites dans un PPR, il conviendrait d'y faire appliquer un règlement plus adapté à l'activité agricole (autorisations pour la construction de bâtiments techniques agricoles...) sans que cela augmente les risques pour les vies humaines.

□ Les règlements de zone agricole

L'objectif de préservation des terres agricoles génère, paradoxalement pour l'activité agricole, des difficultés pour construire les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles: les constructions agricoles sont de plus en plus difficilement admises dans les zones agricoles notamment des PLU (dans lesquels la tentation de généraliser des zones A inconstructibles est de plus en plus grande) et les demandes de permis de construire doivent être désormais très sérieusement justifiées.

Afin de maintenir l'activité économique des exploitations et donc, de préserver ces espaces agricoles, il est fondamental de permettre (sous réserves de justificatifs bien sûr) la construction de bâtiments à usage agricole dans l'espace qui lui est consacré.

Si certains règlements peuvent s'avérer contraignants pour le développement de l'activité agricole, ils permettent en outre de protéger de manière ferme et durable les terres agricoles d'une éventuelle artificialisation et particulièrement dans les secteurs couverts par un PPR.



Parcelles agricoles soumises aux risques inondation et incendie

Source : Terres et Territoires

2. 2. 5) Observation du Marché Foncier Communal

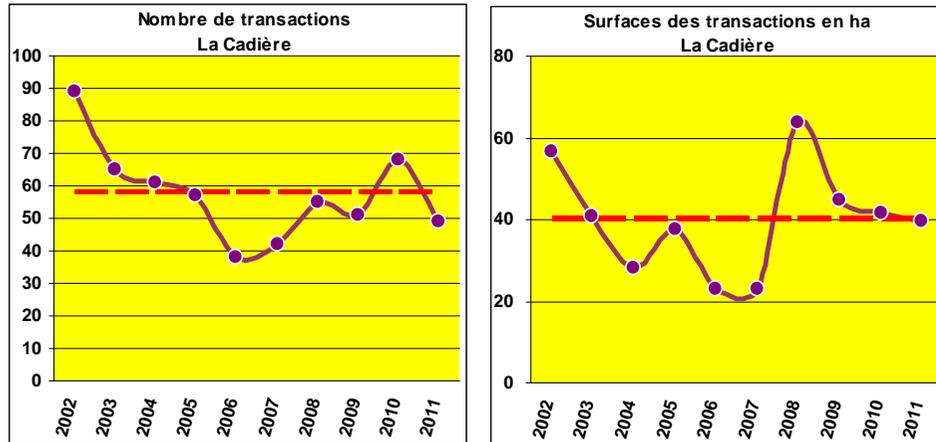


Dans un contexte de forte pression foncière sur la région, le foncier alimente beaucoup de convoitise, mais aussi beaucoup de fantasmes et d'idées reçues.

Pour faire des choix en matière agricole dans le futur PLU, observons donc la réalité de ce marché, à travers une analyse succincte de la base de données de la SAFER qui dispose, de manière quasi exhaustive, des transactions de vente opérées sur le foncier agricole et rural.

Nous regarderons pour cela les grandes tendances du marché sur 10 ans et finirons par un zoom sur les prix pratiqués sur le foncier agricole (et viticole en particulier) dans les trois dernières années.

Un marché dynamique dans un département dynamique !



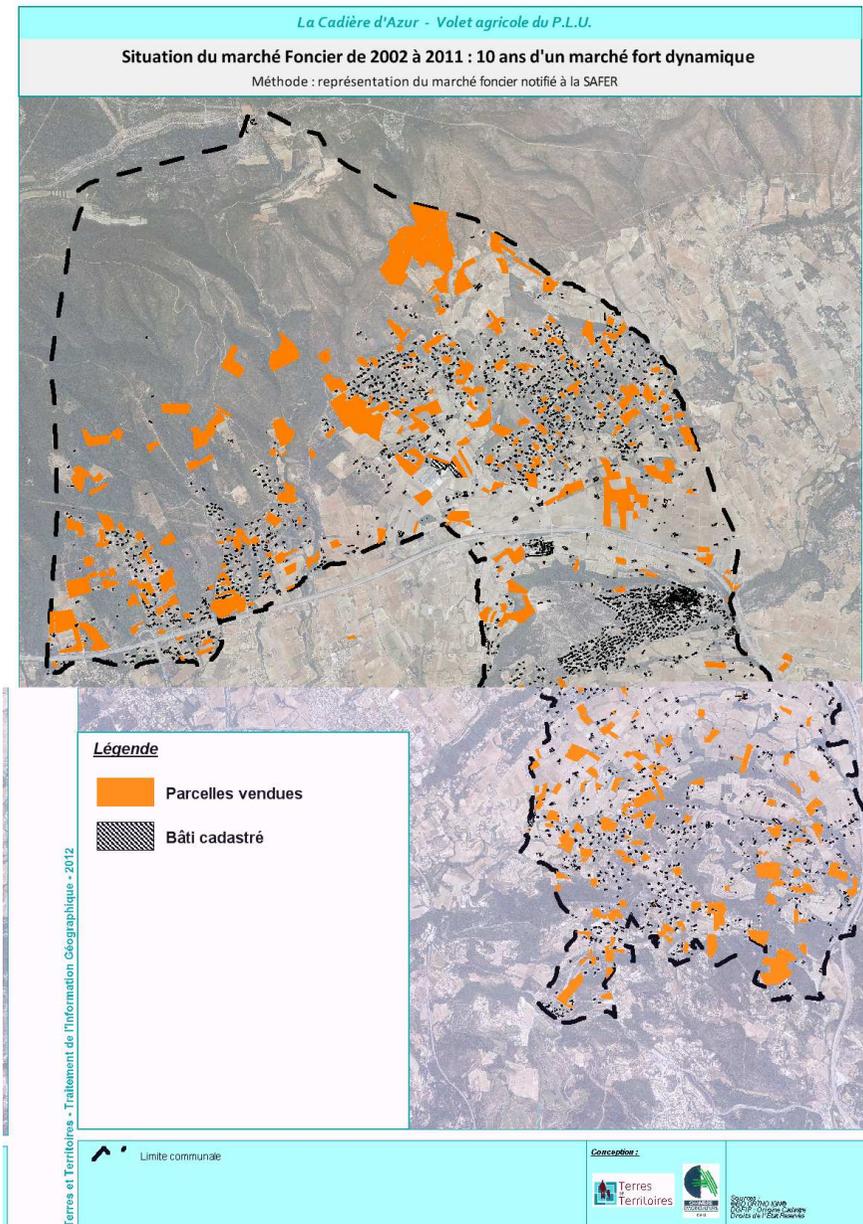
Aucun doute à avoir, le marché foncier de la Cadière est extrêmement dynamique. Avec une moyenne annuelle de 60 ventes sur la commune, on se situe dans la fourchette haute des communes du département. Quand l'on sait que le département du Var reste constamment, depuis 10 ans, bien devant ses voisins régionaux en matière d'échanges foncier, et que de surcroit, la région PACA et l'une des plus dynamiques en France, alors cela situe bien l'importance du marché Cadiéren.

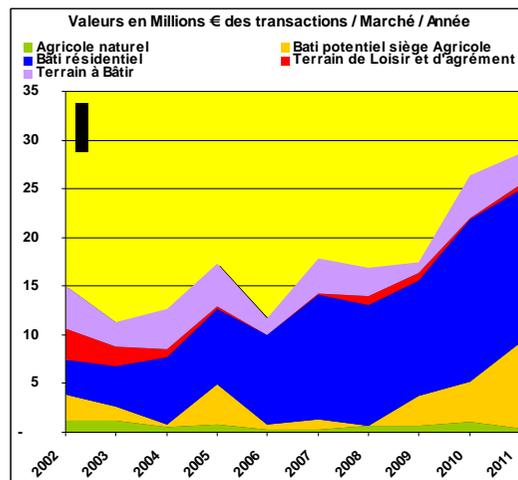
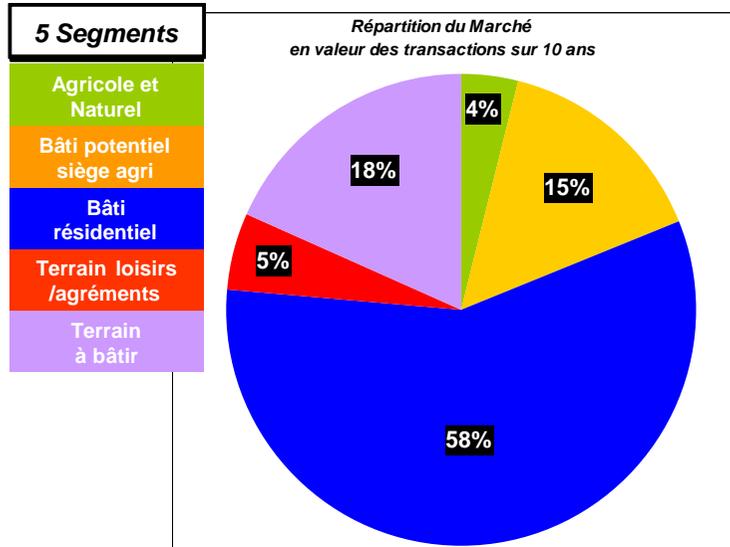
A l'inverse, les surfaces bien plus erratiques d'une année à l'autre nous indiquent que les superficies vendues sont relativement faibles. Ainsi calculée sur 10 ans, la surface moyenne d'une transaction atteint seulement 0,70ha. Ce chiffre assez faible est en lien, on le verra, avec un marché très résidentiel, couplé à un marché agricole à forte valeur ajoutée.

Un marché fortement marqué par la valeur du résidentiel

Pour bien identifier les logiques et tendances du marché, nous opérons une segmentation de celui-ci permettant de déterminer 5 grands segments classant les transactions foncières.

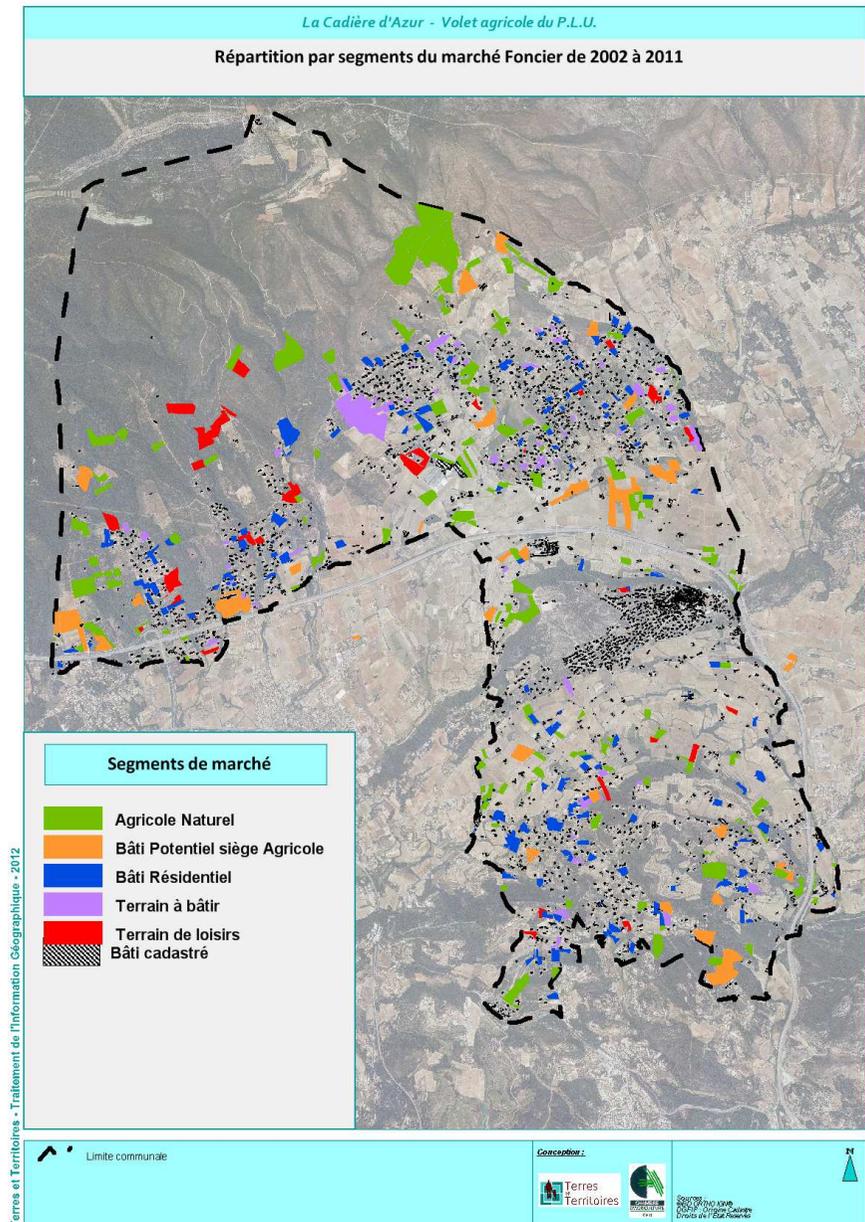
Ainsi, sur la Cadière, on peut observer que les transactions en lien avec le résidentiel représentent une part très conséquente du marché puisque la classe « bâti résidentiel » occupe près de 60% du marché et les transactions bâties en mesure d'accueillir un siège d'exploitation (évaluation par la surface vendue) amplifie le phénomène avec 15% des valeurs.





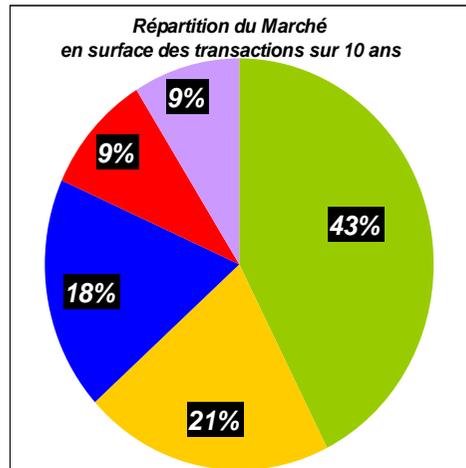
Ces lots bâtis ont connu une très forte croissance de leur prix depuis 2002 puisque le prix moyen du lot a plus que doublé entre 2002 et 2003 (proche de 300.000€) et ces trois dernières années (plus de 600.000€). Ces valeurs sont encore plus substantielles sur les bâtis en capacité d'accueillir un siège d'exploitation qui atteignent en 2011 une moyenne de 1.500.000€ sur 6 propriétés. Dans ces conditions, il est difficile pour un jeune agriculteur qui démarre de reprendre une exploitation avec habitation déjà en place.

Avec des prix élevés et en croissance sur le bâti, le prix des terrains à bâtir a lui aussi connu une envolée avec une hausse de 50% environ pour atteindre un peu plus de 100€ /m² en 2011 et une moyenne de 91€ /m² sur 10 ans.



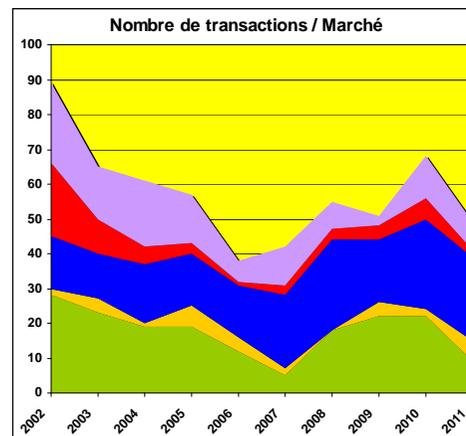
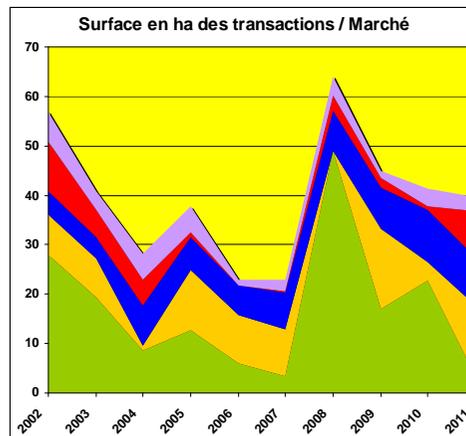
Un Marché agricole bien vivant

Une agriculture qui existe...



Dans le contexte décrit précédemment, on pourrait imaginer aisément que le marché agricole soit atone, voir inexistant ; mais s'il occupe une infime part en valeur du marché global, le marché agricole et naturel totalise une part conséquente des surfaces vendues avec 43%, auquel peuvent s'ajouter les 21% de surfaces liées aux transactions bâties avec un potentiel de siège d'exploitation agricole. La segmentation de la base de données ne nous permet pas de séparer les espaces naturels des espaces agricoles, car dans la région, les forêts ou sous-bois sont très souvent des espaces pâturables et donc agricoles (déclarés à la PAC)

Aussi, étant donné la prédominance viticole de la commune, nous nous permettrons un léger focus plus spécifique sur ces transactions lors des trois dernières années.



...et qui résiste bien dans un contexte concurrentiel inéquitable.

Le prix des terrains à bâtir et celui des terrains de loisirs qui gagnent sur les espaces agricoles ou naturels créent une distorsion forte sur ces espaces. Ainsi, à titre indicatif, le coefficient multiplicateur entre notre segment de marché « agricole/naturel s'élève à 6 pour les terrains de loisirs et 23 pour les terrains à bâtir. Présenté ainsi, la concurrence semble déloyale.

C'est pourquoi, il est important d'atténuer notre propos avec deux constats que l'on peut vérifier.

Le premier est que ce coefficient semble plus faible que ce que l'on observe sur d'autres territoires. A titre d'exemple, avec la même méthode de travail, une étude en cours sur le territoire du Scot d'Apt (dans le Luberon), fait ressortir un coefficient multiplicateur de 78 pour les terrains à bâtir (de 0,5€ en agricole et naturel/ m² à 34€/m² en terrain à bâtir).

Prix moyen sur les opérations "Non-bâti"	
Segment	Prix /m ²
Agricole naturel	4,1
Terrain de Loisir et d'agrément	24
Terrain à Bâtir	91

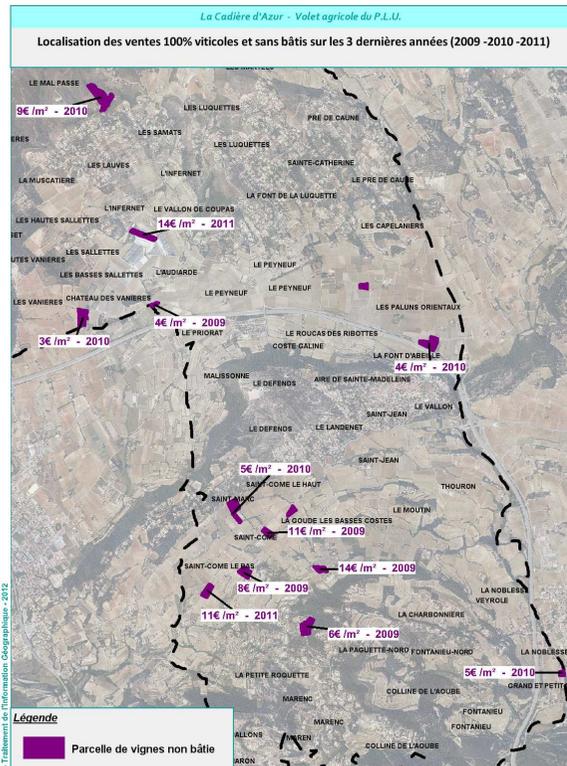
Le deuxième constat plus local est d'observer que ce ratio diminue si on s'intéresse spécifiquement au prix des vignes, culture dominante sur la commune.

Ainsi, à dire d'expert, en interrogeant le conseiller foncier de la SAFER opérant tous les jours sur le territoire du Scot de TPM, voilà ce qui ressort de sa connaissance du marché : « Les prix de l'agricole sur ce secteur dans les dernières années, assez élevé pour le département, grâce à la force économique des Côtes de Provence et des Bandol, peuvent parfois se rapprocher des terrains de loisirs avec, par exemple, un prix des Bandol observé entre 8 et 12€ /m² et pouvant épisodiquement approché 15€/m². »

Le même expert précise aussi que le prix des terres oscille entre 4 à 8€ du m² et que les vignes hors Bandol sont dans le même ordre de prix avec un maximum observé à 10€/m² pour certaines parcelles de Côtes de Provence.

Pour vérifier ces dires, voilà ci-joint un relevé des prix au m² des transactions agricoles et naturels non bâtis dont la culture indiquée sur le cadastre nous spécifie qu'il s'agit uniquement de vignes. Sur les trois dernières années, on identifie clairement 16 transactions de vente qui semble corroborer assez fidèlement au dire d'expert exprimé ci-dessus.

Ces 16 transactions totalisent 16,18 ha, soit une moyenne de 1ha par transactions. Elle représente un total de 988.000€. Assurément, le prix des vignes sur la commune est le signe d'une bonne valeur ajoutée sur ces productions, tout particulièrement en Bandol. Et cette vitalité représente un meilleur moyen de résistance face au prix de terrains à bâtir, sans pour autant pouvoir se défendre intégralement dans un secteur côtier très prisé, car le coefficient bien que ramené entre 11 et 6 reste encore conséquent.



Prix au m² sur 3 ans Vente de parcelle viticole		
2009	2010	2011
14	9	14
11	9	11
8	5	
6	5	
4	4	
3	4	
3	3	

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Les contraintes liées aux risques et influant la constructibilité en zone agricole, un développement urbain non contrôlé ou bien encore la spéculation foncière sont autant de paramètres qui mettent en péril le maintien d'une agriculture dynamique et durable.

Il est fondamental de veiller à ne pas déstructurer le foncier des exploitations en place et à leur permettre de développer leur activité.

FORCES :

- Un parcellaire agricole peu morcelé et peu enclavé,
- Un territoire agricole qui résiste à la pression urbaine grâce à des productions à forte valeur ajoutée, comme l'emblématique Vin de Bandol. Leurs forces économiques réduisent, au final, l'écart considérable souvent constaté entre les prix des terrains agricoles et le prix des terrains à bâtir,
- Un marché foncier très dynamique ; très influencé par l'attractivité de l'aire Toulonnaise et celle de la proximité de la mer, ce marché maintient une demande et des prix pour construire très élevés.

FAIBLESSES :

- 92 % de surfaces agricoles fragilisées par une forte ou très forte pression,
- Un manque de cohérence entre le zonage et l'utilisation réelle ou le potentiel des sols (20 % des parcelles agricoles inscrites en dehors de la zone NC),
- 25 % des zones NC au POS non valorisées par l'agriculture
- Une urbanisation mal maîtrisée (mitage notamment) générant de réelles contraintes d'exploitation,
- Des exploitations agricoles éprouvant de plus en plus de difficultés à construire dans la zone agricole,
- Un statut de fermage prédominant, pouvant être mis à mal en cas de spéculation foncière de la part des propriétaires bailleurs,
- Un écart encore et toujours important entre les prix agricoles et le prix des terrains à bâtir.

2. 3. Une agriculture garante de la bonne gestion de l'espace

L'agriculture locale est multi fonctionnelle car, outre ses fonctions marchandes, elle interagit également avec un certain nombre de paramètres non marchands du territoire, à savoir :

- le paysage et le patrimoine
- la valeur écologique des milieux
- les risques naturels (incendies et inondations)

2. 3. 1) Agriculture et paysages

Les agriculteurs locaux sont de véritables gestionnaires de l'espace. Ils entretiennent, façonnent et sont à l'origine d'un patrimoine paysager unique et emblématique.

□ Les unités agri-paysagères

La Commune peut être divisée en grandes entités agri – paysagères :

- Au Nord et au Sud, les coteaux agricoles, viticoles et oléicoles
- Au centre, la plaine agricole, essentiellement occupée par la vigne mais accueillant également d'autres types d'exploitations

□ Un patrimoine agricole local intéressant...

L'agriculture locale génère un patrimoine intéressant. Mis en place pour les besoins des exploitations, ce capital représente aujourd'hui une richesse patrimoniale et un facteur d'attractivité. Parmi celui-ci, nous retrouvons :

- **des éléments paysagers et végétaux : haies, fossés, arbres remarquables, parcelles culturelles entretenues, pratiques culturelles...**

Parmi le tissu végétal encore présent sur la commune, nous avons recensé un important linéaire végétal (arbres remarquables, haies, fossés végétalisés...). Cette diversité végétale, au cœur de l'espace agricole, apporte de nombreux bienfaits car elle contribue à réduire les effets du vent et ainsi accroître la température des parcelles ou bien encore à embellir l'espace.

- **des éléments bâtis : cabanons, fermes...**

□ ... mais un patrimoine de plus en plus menacé

Aujourd'hui le cadre de vie reste de très bonne qualité, mais les pressions exercées par le développement urbain pourraient rapidement venir perturber cette sérénité.

Il est donc souhaitable de garder une transition nette entre cet espace et les zones urbaines, afin de contribuer au maintien de la qualité de vie et au patrimoine paysager actuel.

D'autres paramètres, comme la chute irréversible du nombre d'exploitants, la recherche d'une meilleure productivité agricole ou bien encore la spéculation foncière menacent le maintien d'un tel patrimoine. Cette déstructuration pourrait donc entraîner, à une échelle temporelle courte, une modification du paysage actuel, avec une accélération du processus d'enfrichement et une destruction des éléments paysagers actuellement maintenus par l'agriculture.

2. 3. 2) Agriculture et biodiversité

□ Les territoires remarquables

Les zones à enjeux forts correspondent aux deux entités paysagères fortes que sont le complexe de boisements et garrigues au Nord et à l'extrémité Sud. Ces zones à enjeux forts sont de plus délimitées en tant que périmètre d'inventaire ZNIEFF. Les plaines agricoles des Paluns et de St-Côme modèlent elles aussi le paysage. La Cadière d'Azur fait également partie des communes incluses dans le projet de création d'un parc naturel régional sur le territoire de la Sainte Baume.



Le contraste entre les principales unités agro paysagères présentes

Source : Terres et Territoires



Panorama de la plaine agricole depuis le village – Source : Terres et Territoires

❑ Les territoires intéressants

Les zones à enjeux modérés concernent les espaces boisés (pinèdes, chênaies, haies) de moindre valeur écologique et les secteurs de vignobles abritant une partie de la biodiversité remarquable de la commune. Ces zones à enjeux modérés recouvrent la grande majorité des parcelles agricoles communales.

❑ Les territoires « ordinaires »

Les zones à enjeux faibles concernent les terres agricoles (vergers principalement) qui ne présentent pas d'intérêt majeur en termes de biodiversité. L'existence d'une biodiversité certes ordinaire mais bien présente au cœur du parcellaire agricole est fondamentale si l'on ne veut pas créer des espaces de « vide écologique » à côté d'espaces protégés.

2. 3. 3) Agriculture et prévention des risques naturels

❑ L'agriculture en zone inondable, une opportunité pour la Collectivité

Les terres agricoles à La Cadière d'Azur contribuent à la prévention et la gestion du risque inondation sur la commune. Ces espaces agricoles localisés à proximité de ces cours d'eau représentent des surfaces perméables capables d'absorber une partie des crues (contrairement aux zones urbaines « asphaltées et bétonnées ») ; ils représentent également

des zones d'expansion de crues lors de débordements de cours d'eau. Ces zones d'épandage de crues agricoles permettent donc de ralentir l'avancée des eaux vers les zones aval, dans le but de protéger d'éventuelles zones urbaines, situées à proximité immédiate du cours d'eau ;

❑ L'agriculture en zone feux de forêt

Sur le territoire communal, certains massifs boisés sont sensibles au risque d'incendie et inscrits en aléa fort. La végétation méditerranéenne inflammable et combustible est un facteur de prédisposition, d'autant plus que la forêt est peu exploitée, favorisant la propagation du feu. Les conditions météorologiques estivales, épisodes venteux et sécheresse, aggravent la sensibilité des massifs naturels.

Au vu des coûts très élevés et croissants de la défense de la forêt contre les incendies (DFCI) et en l'absence de coupures de combustible inscrites au PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier), l'agriculture couplée au pastoralisme peut jouer un rôle déterminant en matière de gestion du risque incendie dans les secteurs les plus sensibles.

C'est le cas dans le quartier du Jas de Clare où un troupeau caprin pâture.



Oliviers, vignes et élevage à proximité des espaces boisés : des pratiques servant de pare feu
 Source : Chèvrerie du Jas de Clare et Terres et Territoires

CE QU'IL FAUT RETENIR :

L'agriculture joue un rôle fondamental en ce qui concerne la gestion, l'entretien et l'image du territoire local.

FORCES :

- La création de paysages caractéristiques et emblématiques, résultante de l'activité agricole
- La préservation d'un petit patrimoine local : canaux, haies, cabanons...
- Une agriculture locale support de nombreuses pratiques récréatives de proximité : chasse, pêche, ballades, randonnées, jogging, vtt...
- Le maintien d'une biodiversité locale,
- La gestion et la prévention des risques (inondations et feux de forêt).

FAIBLESSES :

- Des paysages emblématiques qui tendent néanmoins à se banaliser...

3. LES HOMMES, LES EXPLOITATIONS ET LES PRODUCTIONS

L'ensemble des éléments présentés se basent sur les éléments du recensement Général Agricole 1979, 1988, 2000 et 2010 ainsi que des données fournies par la MSA e 2012.

3. 1. Panorama démographique et socio-économique

Alors que la population totale communale a plus que triplé en 40 ans (1 589 habitants en 1968 / 5 264 habitants estimés en 2008), le nombre d'agriculteurs ne cesse de se réduire, conduisant ainsi à une baisse de représentativité du secteur agricole sur la Cadière d'Azur. Malgré cela, l'agriculture demeure stable et reste un secteur important de la commune en terme d'occupation et d'entretien de l'espace mais aussi sur le plan socio-économique.

3. 1. 1) Une chute sensible du nombre d'exploitations entre 1979 et 2010 ...

En 30 ans, la commune a vu disparaître un tiers de ses exploitations agricoles (dont le siège est implanté sur la commune): On en comptait 169 en 1979, contre 106 en 2010. La baisse s'accélère sur la dernière décennie. Cela s'explique cependant pour la Cadière d'Azur par le regroupement d'exploitants en société.

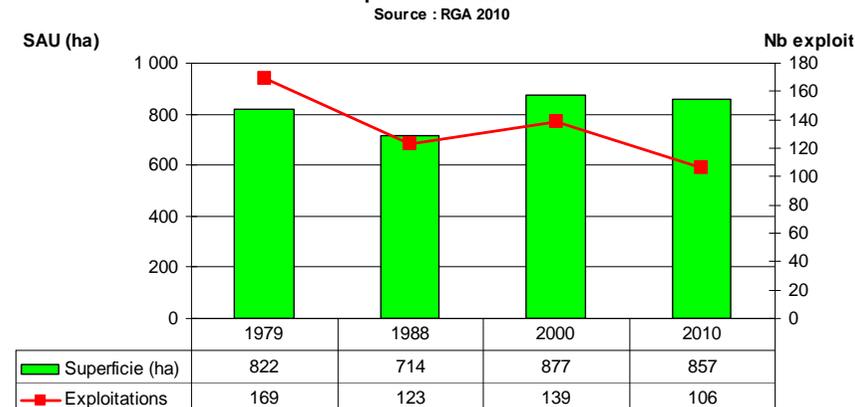
3. 1. 2) ... mais une certaine stabilité des surfaces agricoles communales

La baisse du nombre d'exploitations, paradoxalement, n'est pas liée à une forte chute des surfaces agricoles, qui reste stables et qui sont même en légère augmentation (822 ha en 1970 et 857 ha en 2010). Cette situation est exceptionnelle dans le département du Var où toutes les surfaces agricoles communales ou presque déclinent (-22% entre 2000 et 2010). Cette situation peut s'expliquer par le grand dynamisme du secteur viticole et des caves coopératives communales et par la structuration solide des exploitations, qui, même si leur nombre baisse depuis 30 ans, se sont professionnalisées en exploitant quand même la même superficie.

Comparaisons territoriales, période 2000 à 2010

source : RGA 2010	La Cadière	Var	PACA	France métropolitaine
évolution du nombre d'exploitations agricoles	-24%	-28%	-24%	-26%
évolution de la SAU	-2%	-22%	-12%	-3%
sau moyenne en 2000	6	11	24	42
sau moyenne en 2010	8	12	28	55
évolution de la SAU moyenne	25%	8,5%	16%	31%

De 1970 à 2010: Une certaine stabilité des surfaces cultivées, 1/3 d'exploitations en moins



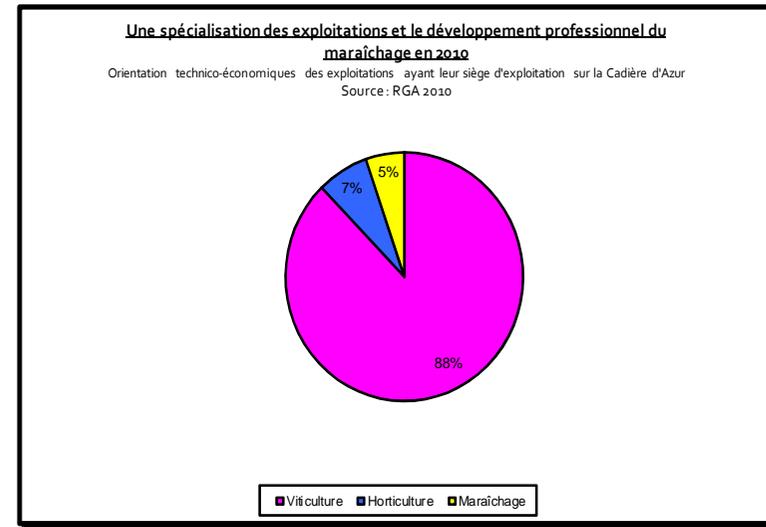
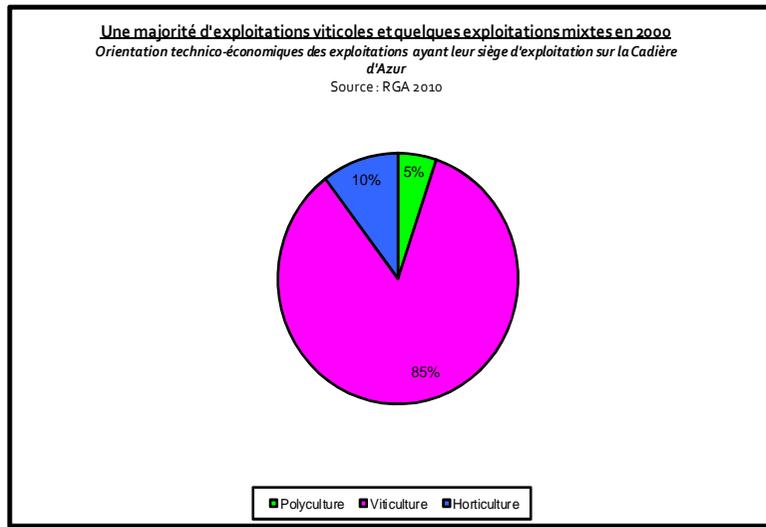
De 2000 à 2010 : une spécialisation accrue en viticulture pour la commune et l'apparition d'exploitations maraîchères professionnelles

La vigne, filière phare de la Commune, est très stable en terme d'exploitations (49 en 2000, 50 en 2010). Certaines exploitations n'apparaissent pas dans les données du RGA pour cause de confidentialité : 2 ou moins de 2 exploitations).

En 2010, certaines exploitations étaient polyculturelles. Ces exploitations se sont spécialisées en 2010, comme nous l'indique le RGA puisque ce type d'exploitations n'apparaît plus.

Face à cela les maraîchers se sont professionnalisés (2 exploitations ou moins en 2000, c'est la raison pour laquelle elles n'apparaissent pas sur le graphique, pour des raisons de confidentialité). Elles sont passées au nombre de 3 en 2010.

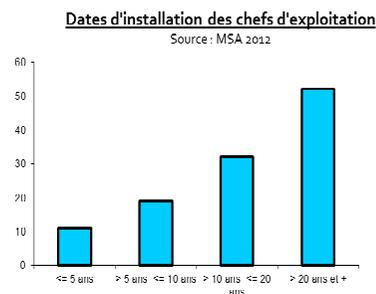
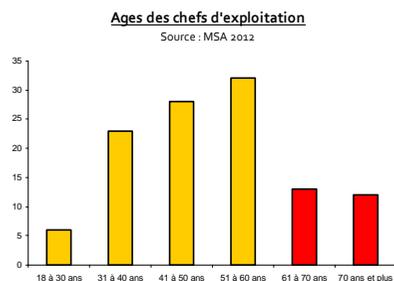
Quant aux exploitations horticoles/pépinères, 2 ont disparu (6 exploitations en 2000 et 4 en 2010).



3. 1. 3) Un nombre important de chefs d'exploitation mais un renouvellement des générations assez faible

Le graphique suivant, issu des données 2012 fournies par la MSA montre la structuration des chefs d'exploitations en fonction de leur âge. Sur 103 chefs d'exploitations actuellement inscrits auprès de la MSA, 89 ont 60 ans et moins, 25 ont plus de 60 ans mais continuent d'exploiter.

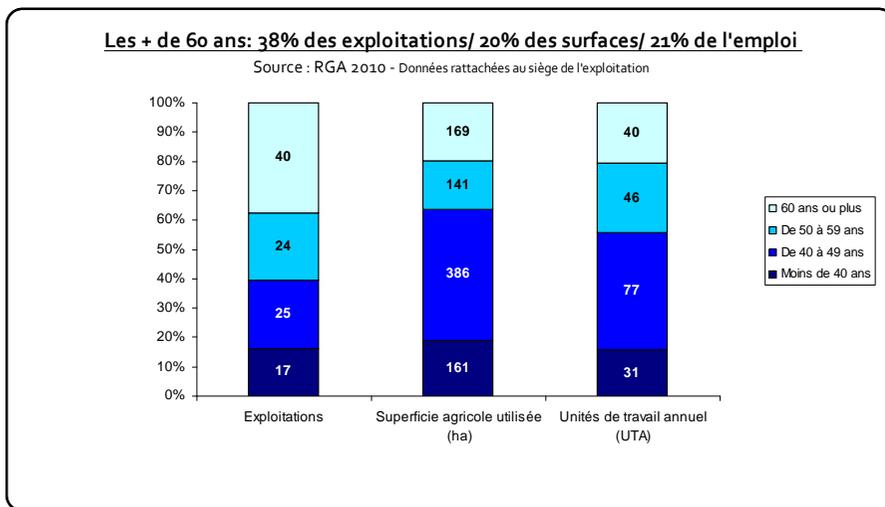
On remarque tout de même que le plus grand nombre de chefs d'exploitations (32) sont âgés de 50 à 60 ans. Dans une dizaine d'année, ces exploitants seront en retraite. Le renouvellement des générations reste minime : seulement 6 chefs d'exploitation entre 18 et 30 ans et 11 installations depuis 5 ans.



Les données du RGA 2010 (légèrement moins précises que les données MSA car basées sur du déclaratif) vont en ce sens également mais nous apprennent cependant que les agriculteurs les plus âgés ne sont pas ceux qui disposent de la plus grande superficie exploitée ni ne disposent de la plus grande main d'œuvre. La tranche d'âge 40-49 ans représente le plus grand nombre d'emploi et la plus grande superficie cultivée. Les moins de 40 ans restent minoritaires, ce qui implique une réflexion sur la transmission des exploitations et le renouvellement des générations à envisager.

Lors de la cessation d'activité, plusieurs scénarios sont à envisager : soit il y a un repreneur et la structure est reprise en l'état, soit il n'y en a pas et les terres peuvent être reprises pour agrandir une exploitation voisine, soit elles perdent leur vocation agricole (friche ou urbanisation). En effet, la spéculation foncière et les difficultés économiques du secteur agricole ne facilitent pas la reprise des terres. La transmission des exploitations de La Cadière d'Azur rencontre différentes contraintes, de par leur situation en zone périurbaine :

- la pression foncière fait qu'aujourd'hui le rapport entre le prix du foncier et les revenus qui peuvent en être tirés, est totalement déconnecté.
- la tentation de spéculation de propriétaires espérant vendre les terres à des particuliers.



Les crises répétitives du secteur agricole et les difficultés à trouver des terres dissuadent ainsi les jeunes à s'installer. Il y en a cependant quelques-uns, plutôt dynamiques.

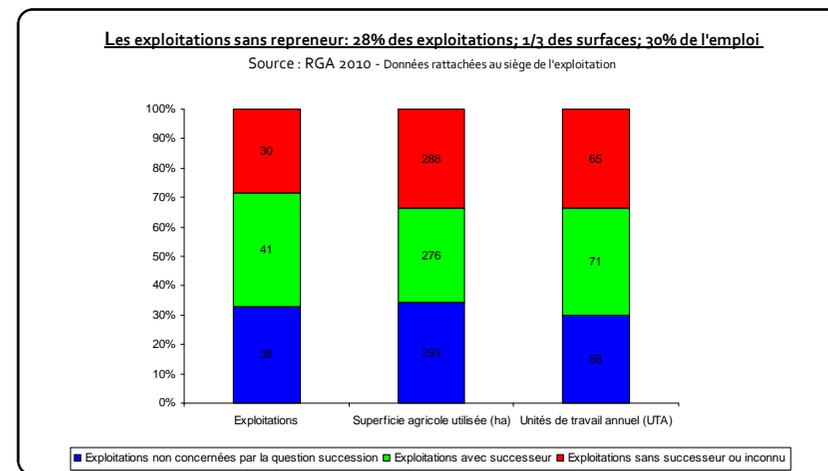
Les exploitations dont le dirigeant a moins de 60 ans ont en moyenne 10 ha de SAU et génèrent 2,3 UTA. Celles dont le chef d'exploitation a plus de 60 ans sont de taille plus modeste : 4 ha en moyenne, pour 1 UTA.

L'enjeu essentiel est le devenir des terres et des emplois liés aux exploitations qui vont s'arrêter : reprise par des exploitations voisines ? perte pour l'agriculture ? ...

Une grande proportion d'actifs agricoles non « professionnels »

La Commune de La Cadière d'Azur présente un grand nombre de chefs d'exploitation mais également une proportion non négligeable (environ un tiers) de cotisants solidaires ou actifs agricoles non professionnels (hors salariés).

Un cotisant solidaire exerce une activité agricole dont l'importance ne lui permet pas d'être reconnu en tant que chef d'exploitation (1/8ème SMI < superficie exploitée < 1/2 SMI ou soit une entreprise agricole qui nécessite un temps de travail > à 150 heures/an et < à 1 200 heures de travail/an) mais qui se procure par cette activité des revenus professionnels entrant dans la catégorie des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ou des bénéfices non commerciaux (BNC).



NB : la question de la succession est posée aux chefs d'exploitations de 50 ans et plus

3. 1. 4) Un secteur d'activité dynamique et créateur d'emplois

Les exploitations ayant leur siège sur la commune totalisent 194 UTA (Unités de Travail Annuelles) au total (source : RGA 2010). Cela représente 21 % de l'emploi total sur la commune. A cela, il conviendrait d'ajouter certains emplois saisonniers (parfois assurés par des étudiants, des chômeurs, des personnes ayant une autre activité principale ...) souvent non comptabilisés par l'INSEE. Les chiffres du dernier recensement agricole de 2010 nous donnent à ce titre un indicateur intéressant : 5 % du travail agricole est assuré par cette main d'œuvre saisonnière ou occasionnelle.

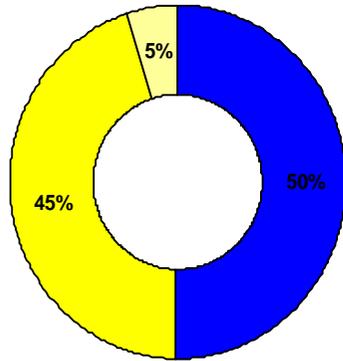
En moyenne, une exploitation agricole sur La Cadière génère 1,8 emplois à temps plein (1 UTA par le chef d'exploitation, 0,8 UTA salariés).

Viticulture, horticulture/pépinière et maraîchage, présents à La Cadière d'Azur, sont des productions à fort besoin en main d'œuvre, entraînant un taux d'emploi salarié plus élevé au niveau local (et plus largement en Provence) que la moyenne française.

Un recours au salariat (50%) plus important que la moyenne française (30%)

Répartition des UTA ayant leur siège d'exploitation sur la Cadière d'Azur

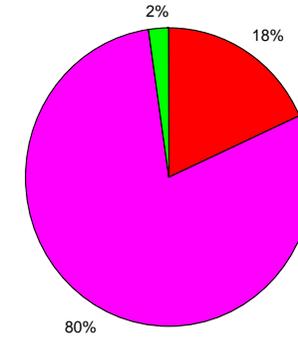
Source : RGA 2010



■ UTA familiales ■ Salariés permanents ■ Saisonniers - occasionnels

80% de l'emploi généré par la viticulture

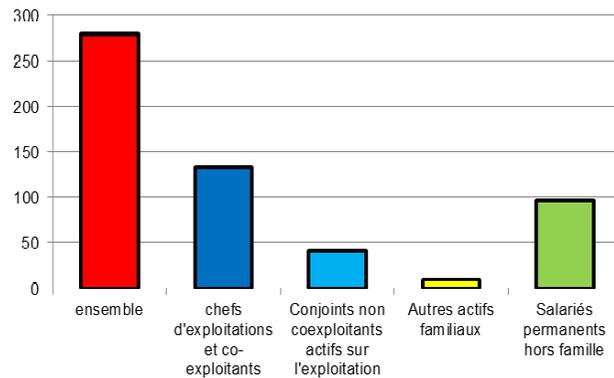
Source : RGA 2010 - Répartition des UTA par OTEX



■ Maraîchage et horticulture ■ Viticulture ■ Cultures fruitières et autres cultures permanentes

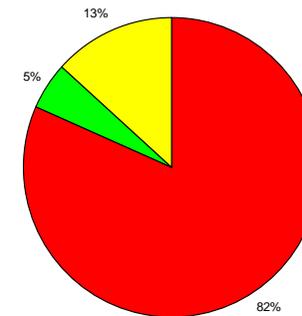
Actifs agricoles sur la Commune de La Cadière

Source : RGA 2010



Une majorité d'exploitations individuelles

Source : RGA 2010 - Statut juridique des exploitations



■ Exploitation individuelle ■ EARL avec plusieurs coexploitants ■ Statut autre qu'individuel, Gaec, EARL

3. 2. Caractéristiques des principales filières de production

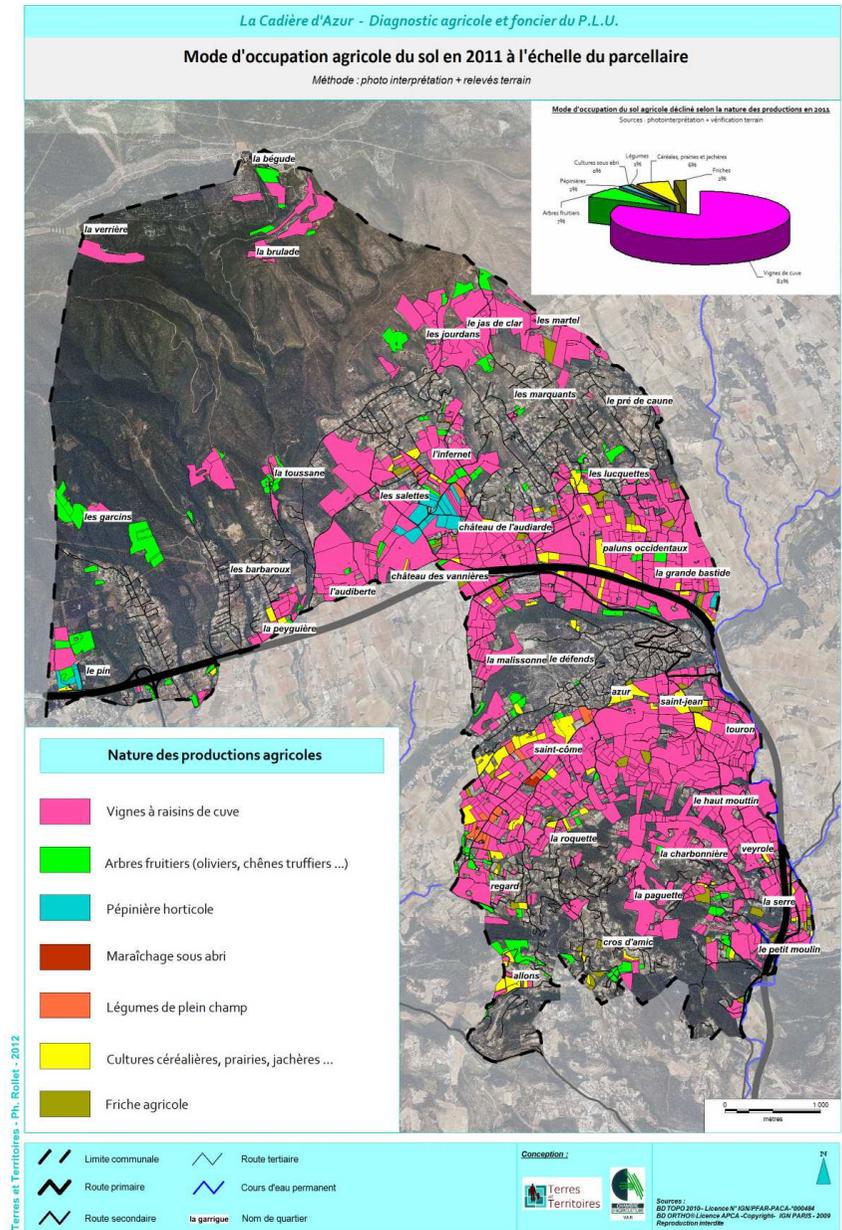
L'ensemble des éléments présentés se basent sur l'analyse et l'interprétation des orthophotos 2011, complétées par des relevés et vérifications sur le terrain. Le mode d'occupation du sol présenté se base donc sur des données 2012. L'évolution des surfaces cultivées est quant à elle basée sur le RGA 2010.

3. 2. 1) Un territoire agricole orienté vers la vigne de cuve

❑ **Une prédominance de la vigne de cuve en 2012 (voir illustrations ci-contre et page suivante)**

Au fil des années, les surfaces agricoles communales se réduisent inéluctablement pour laisser place au développement urbain. Cependant, avec environ 1 170 hectares, les espaces agricoles tiennent toujours une place prépondérante dans l'espace. En 2012, nous retrouvons, selon leur importance en surface, des productions agricoles de diverses natures :

- 82 % (960 ha) de vigne de cuve**
Ces parcelles viticoles sont présentes principalement sur toute la grande partie Est de la commune. Un focus sur la vigne sera présenté plus loin.
- 7 % de vergers (fruits à pépins, à noyaux et cultures sous abri) soit 85 ha**
Les oliviers sont les arbres fruitiers les plus représentés. Ils sont disséminés sur la Commune, étant pour grande partie cultivés par des particuliers. Par ailleurs, la commune est située dans l'AOC/AOP Huile d'Olive de Provence. D'autres espèces fruitières (pêchers) sont également présentes mais de manière plus marginales.
- Plus de 5 % (66 ha) de jachères et prairies**
Ces productions sont principalement réparties au centre de la Commune (quartiers Azur, St Jean, St Côte, Luquettes..) là où les terres sont les plus mécanisables.
- 2 % de friche (27 ha)**
La surface en friche est très faible, bien en deçà de ce que l'on peut recenser sur de nombreuses communes varoises. Ces parcelles agricoles ont été abandonnées pour diverses raisons : difficultés économiques, parcellaire enclavé et/ou spéculation foncière. Disséminées sur la commune, ces terres sont toujours considérées comme du potentiel de production agricole,
- Près de 2 % (21 ha) de surfaces en pépinières/horticulture**
Ces surfaces sont principalement localisées au centre de la commune (cultivées par une grande exploitation) puis aux extrémités est et ouest de la commune

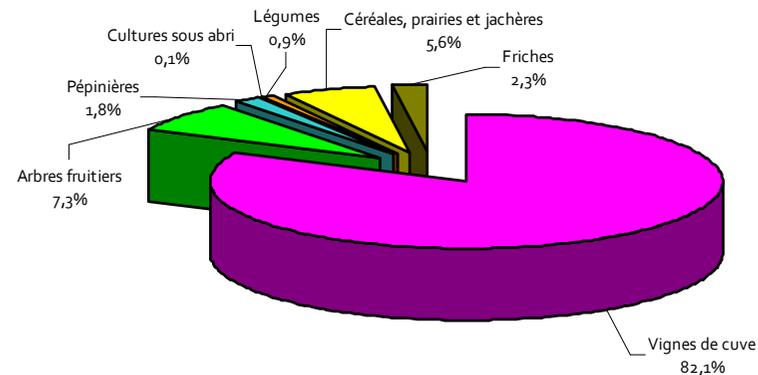




Une palette de cultures diversifiées marquées néanmoins par la forte dominance de la viticulture
 Source : Archives communales et Terres et Territoires / PR

Mode d'occupation du sol agricole décliné selon la nature des productions en 2012

Sources : photointerprétation + vérification terrain



❑ **Les dynamiques agricoles locales**

La surface agricole utilisée est restée relativement stable en l'espace de 10 ans, passant de 877 ha à 857 ha entre 2000 et 2010 (recensement général agricole). Ce recensement est basé sur la déclaration des agriculteurs.

Toujours selon le RGA 2010, les surfaces en vignes ont régressé de 4%, tandis que les surfaces légumières et horticoles/pépinières ont progressé. La plus forte hausse est ressentie sur les oliveraies qui passent de 19ha à 45ha en l'espace de 10 ans.

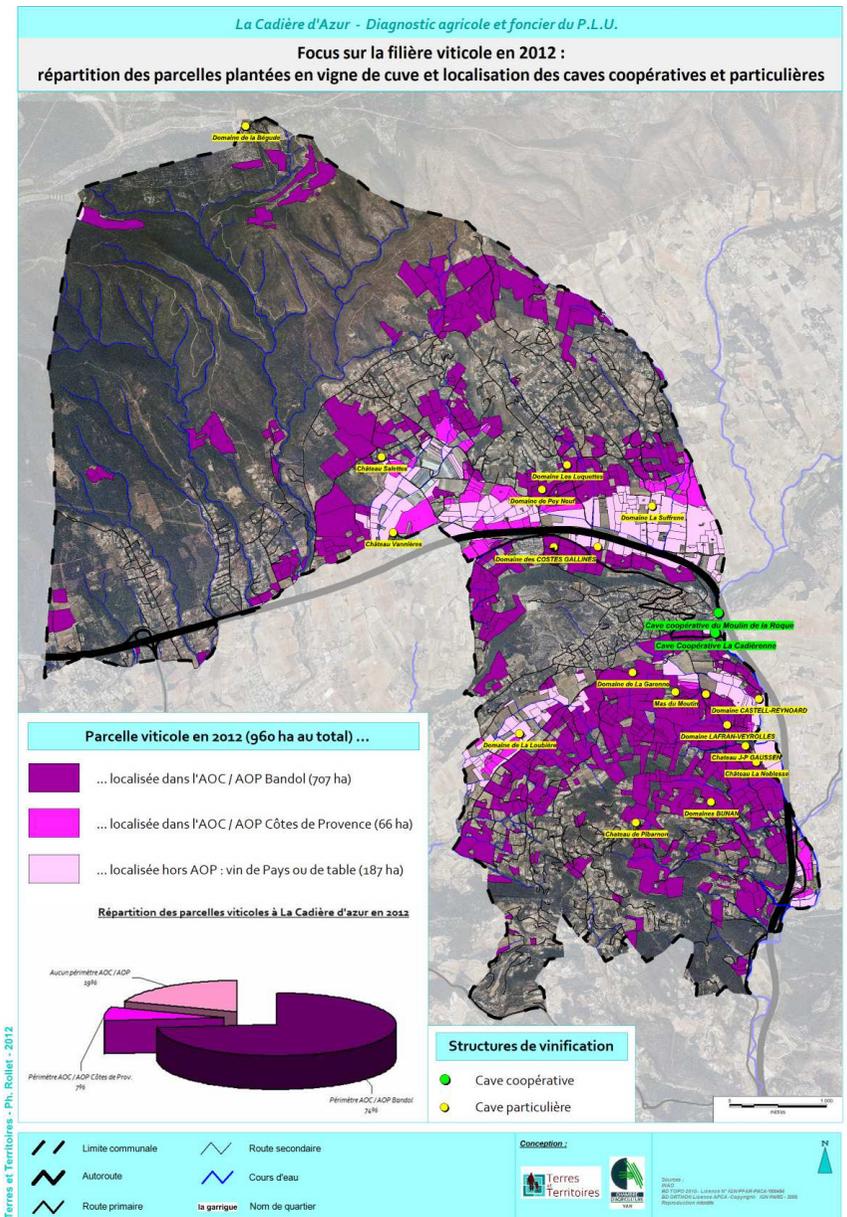
3. 2. 2) Caractéristiques socio-économiques des productions locales

La viticulture : la filière phare de la Commune...

- 960 ha de vignoble en production, ce qui représente 26 % de la superficie communale (interprétation des orthophotos 2011 et vérification terrain).
- 97 exploitations professionnelles recensées sur La Cadière d'Azur (données MSA 2012).
- Exploitation viticole moyenne = 6 ha (jusqu'à 30 ha pour la plus importante)
- Des domaines viticoles pouvant aussi être coopérateurs, notamment les domaines récents qui viennent de créer une cave particulière.
- **50% du vignoble Cadiéren restructuré depuis 20 ans** : l'âge moyen des vignes est de 20 ans. Le vignoble s'est structuré pour passer en AOC et a bénéficié d'un maximum d'aides à la replantation par le passé. Le contexte économique joue beaucoup dans la restructuration du vignoble. L'accession à la prime de replantation est beaucoup plus dure à obtenir actuellement : elle n'est acquise définitivement qu'au bout de 4 ans d'exploitation. 80 % des plantations se font sans demandes de prime à l'heure actuelle.
- Mode de faire valoir actuel (pour la viticulture) à dominante fermage (72 % des surfaces cultivées) contre 23 % en propriété et 5 % en métayage

...valorisée par des signes de qualité

- 2 AOC/AOP présents sur le territoire communal : Bandol et Côtes de Provence ainsi que 3 IGP (Indication d'Origine Protégée) : Vin de Pays du Var, Mont Caume et Méditerranée
- 7 exploitations viticoles certifiées en Agriculture Biologique
- Un zonage AOC Bandol prédominant sur la Commune. Il couvre 3 353 ha soit 89,6 % de la superficie communale. Cependant seuls 530 ha sont revendiqués en AOC Bandol. Un zonage AOC Côtes de Provence couvrant 86 ha de la Commune soit 2,3 % de la superficie communale ; il se situe dans les plaines des Paluns et de Saint-Côme. Les Vins de Pays sont, quant à eux, produits majoritairement dans la plaine agricole des Paluns. Ce type de vins permettant de temporiser les flux de production en AOC, c'est un secteur à préserver. Le terroir situé au Sud de la Commune est particulièrement propice à la production de vins rouges de qualité.
- Un zonage AOC parfois incohérent. Certaines parcelles cultivées d'un seul tenant sont sur une partie classées en AOC Bandol, et sur l'autre partie en AOC Côtes de Provence.

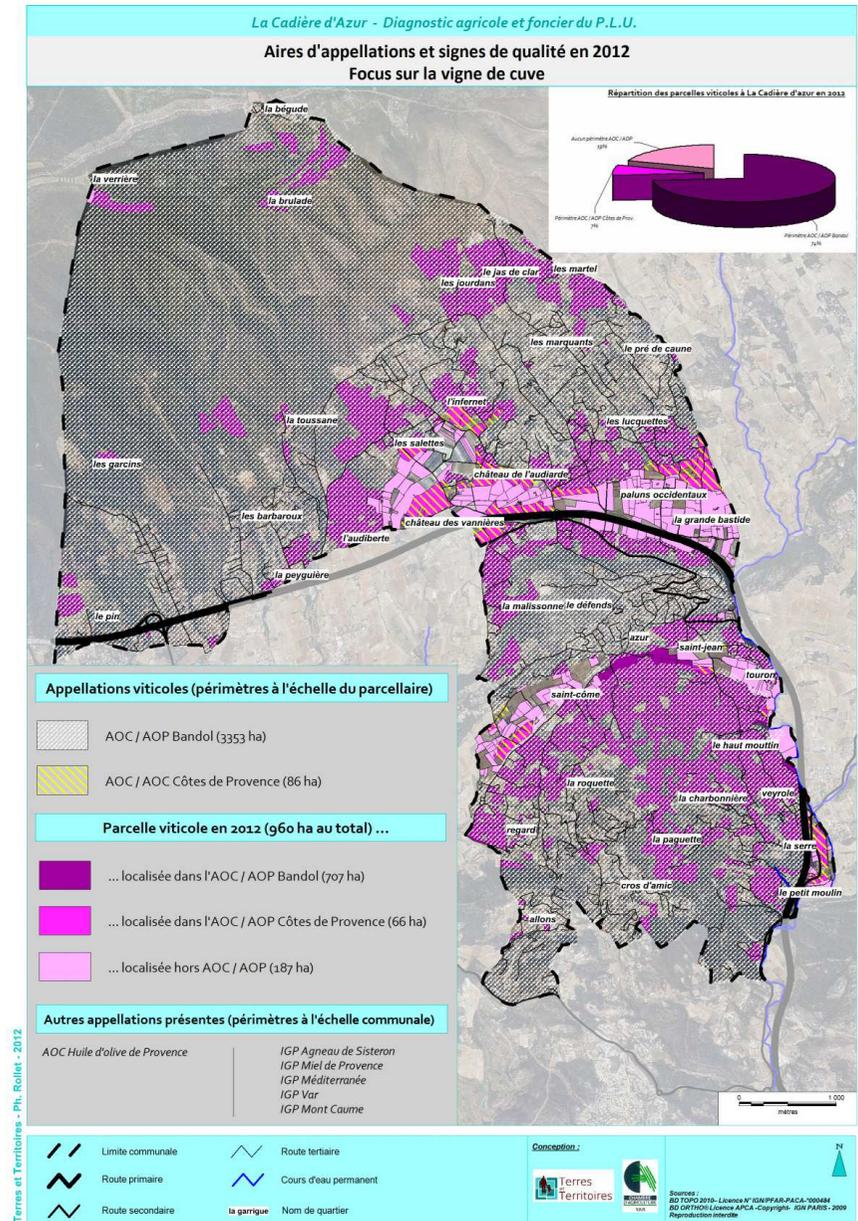


Il est très difficile pour les viticulteurs concernés de pouvoir valoriser leurs parcelles dans l'une ou l'autre des AOC.

Focus sur l'AOC/AOP Bandol

Sur la commune de la Cadière d'Azur :

- 100 coopérateurs exploitent au moins une parcelle sur la Cadière d'Azur.
- 39 domaines en Bandol exploitent au moins une parcelle sur la Cadière d'Azur.
- 19 domaines et 2 caves coopératives valorisant tout ou partie de leur production en Bandol sont installés sur la commune.
- Récolte moyenne annuelle en AOC/AOP Bandol = 53 000 hl dont environ 18 000 hl produits à partir des vignes plantées sur la Cadière d'Azur, **soit à titre indicatif la consommation annuelle d'environ 41 000 personnes.**
Information complémentaire, les domaines et caves coopératives installés sur la Cadière d'Azur produisent environ 20 000 hl/an AOC/AOP Bandol (pas uniquement avec des vignes plantées sur la Cadière d'Azur).
- Rendement moyen compris entre 35 à 40 hl/ha ; la capacité maximale de production étant de 40 hl/ha.
- Restructuration : l'AOC Bandol est très dynamique. Beaucoup de nouveaux domaines se créent. Peu de vignes AOC ne trouvent pas de repreneur.
- Pas d'irrigation possible en dehors des 3 premières années de lancement des vignes.
- Pédologie : le sol est argilo calcaire et assez homogène sur le périmètre de l'AOC Bandol. Les seules différences que l'on peut retrouver au niveau des vins proviennent des différences d'amplitude thermique, de l'altitude et de l'alternance jour/nuit.
- Mode de commercialisation de l'AOC Bandol : 40% restauration/hôtellerie/caves, 20% vente directe, 20% grandes surfaces, 20% export (USA, GB, Allemagne).
- Trois couleurs rouge, blanc et rosé présentes, le rosé étant majoritairement produit.
- D'après le repérage terrain 2012 effectué, 74% des vignes cultivées sur la Cadière le sont en Bandol, soit 710 ha (carte ci-contre). Sachant que seuls 530 ha sont revendiqués au titre de l'AOC Bandol, 180 ha de Bandol ne sont pas valorisés en tant que tels.



- Beaucoup de producteurs sont situés en aire d'appellation mais produisent pourtant en Vin de Pays ; **55,2 % du vignoble cultivé en 2012 sur La Cadière est valorisé en AOC Bandol.**

□ Focus sur l'AOC/AOP Côtes de Provence

Sur la commune de la Cadière d'Azur :

- 86 ha revendiqués en AOC Côtes de Provence
- 4 domaines et 2 caves coopératives produisant de l'AOC/AOP Côtes de Provence sont installés sur la commune de la Cadière d'Azur
- Irrigation possible mais les dérogations sont difficiles à obtenir
- Capacité maximale de production = 56 hl/ha. Le rendement sur le secteur est plus faible étant donné la sécheresse du milieu
- **7 % des vignes cultivées sur la Cadière le sont en AOC Côtes de Provence, soit 67 ha.**

□ Des structures coopératives très dynamiques

Les apports se font aux caves coopératives de La Cadiérenne et du Moulin de La Roque, toutes deux situées sur la Commune (le caveau de vente du Moulin de la Roque vient de déménager récemment sur la Commune voisine du Castellet mais la cave demeure sur La Cadière d'Azur).

La cave coopérative de La Cadiérenne accueille des coopérateurs de La Cadière d'Azur et du Castellet (environ 600 ha dont 400 en AOC Bandol et Côtes de Provence).

Celle du Moulin de la Roque accueille ceux de Bandol, La Cadière d'Azur, Le Castellet, Saint-Cyr-sur-Mer, Le Beausset, Evenos, Ollioules et Sanary-sur-Mer (surface globale de 305 ha en AOC Bandol et Côtes de Provence).

Au total, une centaine d'adhérents apportent leur production à ces deux structures.

Le rendement des caves est inférieur à leur capacité actuellement. Cela est dû notamment à la sécheresse endémique du secteur. Depuis 2010, le rendement augmente un peu.

La majorité des coopérateurs apportent au moins 2 gammes : Bandol + Vins de Pays ou Côtes de Provence + Vins de Pays.

Certains domaines viticoles apportent une partie de leur production aux caves coopératives.

Exemple de la Cadiérenne (Sources : Directeur de la structure) :

La cave compte 417 adhérents.

35 000 hl sont produits chaque année en moyenne, dont 13 000 hl en Bandol (dont 11 000 hl en rosé), 7 000 hl en Côtes de Provence (dont 5 000 hl en rosé et 2 000 hl en rouge) et 15 000 hl en Vins de Pays (5 500 hl en rosé, 8 000 hl en rouge et 1 500 hl en blanc).

Le type de commercialisation du vin est réalisé à 60 % en vente directe, 20 % en grande distribution et 20 % en négoce.

Beaucoup de petits apporteurs sont des retraités ou des pluriactifs possédant des superficies entre 10 ares et 1,5 ha. Cela représente 40 % des volumes de productions.



La Cadiérenne, l'une des deux caves coopératives implantées sur la commune

Source : Terres et Territoires / PR

□ Une production et un marché qui se relèvent après la crise

- **Une hausse des volumes de production, notamment en Vin de Pays...**

Après une baisse de la production survenue en 2006, les volumes produits s'accroissent, bien que les capacités maximales des caves coopératives ne soient pas encore atteintes.

Les volumes de production ont augmenté entre 2009 et 2011 sur la Commune, passant de moins de 30 000 hl à plus de 33 000 hl.

On remarque, sur le graphique suivant, une hausse de la production des AOC et des Vins de pays, au détriment du vin de table.

...accompagnée d'une revalorisation des prix de vente :

Une baisse des prix des vins de 30%, quels qu'ils soient, s'est fait ressentir dans les années 2005/2007, due à une baisse de production et de mauvais prix de vente. Les rémunérations ont baissé à partir de 2008 pour les coopérateurs.

Depuis 2009, les prix sont repartis à la hausse :

+ 20% sur le Bandol, +10% sur le Côtes de Provence et + 40% sur les vins de Pays.

Cette hausse est due notamment à une stabilisation des surfaces et des productions (en effet, seulement 50 ares/an maximum sont disponibles en droit de plantation entraînant une stabilisation des surfaces actuelles).

Le prix moyen du vrac en AOC Bandol, à dire d'expert, est supérieur à 200€/hl.

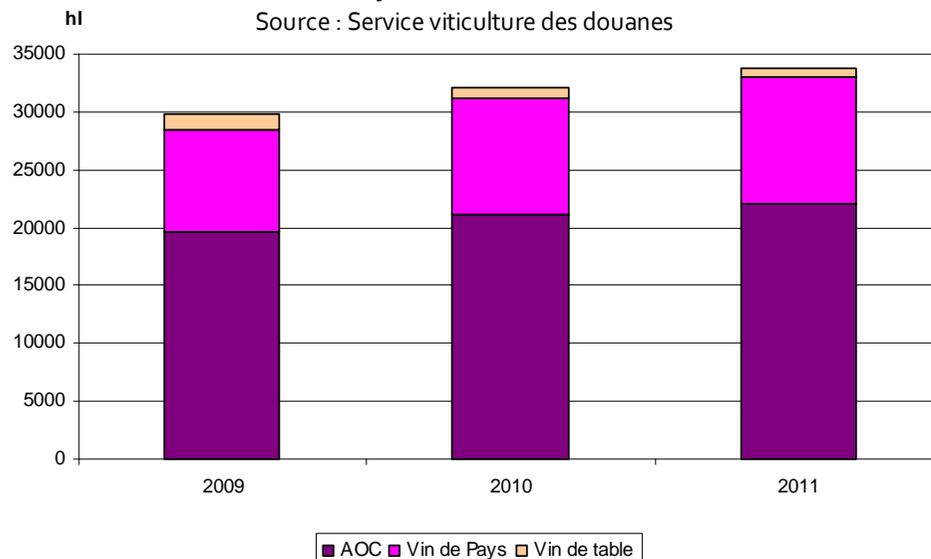
Celui de l'AOC Côtes de Provence est actuellement d'environ 145 à 150€/hl.

Concernant les Vins de Pays, le Mont Caume oscille autour des 70€/hl. Les prix des 2 autres Vins de Pays semblent se stabiliser, dans une moyenne haute autour des 70€/hl eux aussi, après une hausse de plus de 20€/hl depuis 2006.

Des volumes de récoltes en hausse/une part croissante des vins de pays

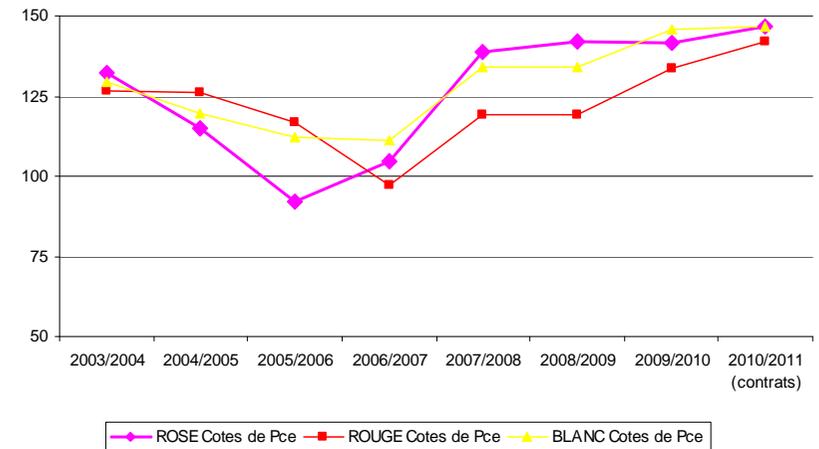
Evolution des volumes vinifiés issus des récoltes de La Cadière d'Azur

Source : Service viticulture des douanes



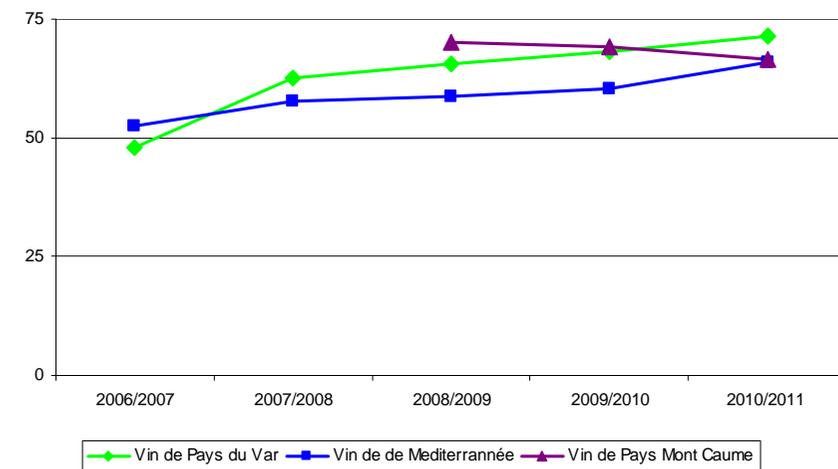
Prix du vrac en Côtes de Provence (€/hl)

Source : Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence



Prix du vrac en IGP Vins de Pays (€/hl)

Source : Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence



□ Une nécessaire gestion des effluents vinicoles et phytosanitaires

• **Les effluents vinicoles**

Les effluents vinicoles sont l'ensemble des rejets liés à la transformation du raisin en vin (pressurage, vinification, soutirage) et résultant des opérations de nettoyage du matériel (machine à vendanger, installations).

En moyenne : 1L de vin élaboré = 1L d'effluent produit

La principale caractéristique de ces effluents est leur forte concentration en matières organiques (MO) : sucres, alcools, tanins, etc. Remarque : les effluents vinicoles sont 20 fois plus concentrés que les effluents domestiques.

Risques pour l'environnement : les rejets en grande quantité sur une courte période dans les milieux aquatiques induit un risque de prolifération des microorganismes et donc d'asphyxie des cours d'eau en oxygène (les autres êtres vivants des cours d'eau n'ont plus d'oxygène).

La gestion des effluents vinicoles est de ce fait réglementée : elle est obligatoire à partir du 1er hectolitre de vin produit. En fonction de la quantité de vin produit par une cave, la réglementation qui s'applique est différente (cf. tableau ci-contre). Les caves coopératives et les caves particulières vinifiant plus de 500 Hl/an sont des ICPE.

Pour gérer les effluents vinicoles les exploitations agricoles soumises au régime ICPE peuvent opter pour divers procédés : épandage mobile ou fixe pour l'agriculture, prestation de service, raccordement à la station d'épuration (STEP), traitement biologique (traitement aérobique ou boues activées), évaporation naturelle ou encore épandage souterrain.

Les deux caves coopératives implantées sur la Cadière d'Azur ont choisi le raccordement à la STEP, ce qui admet comme avantage la simplicité de mise en œuvre et le traitement des effluents vinicoles au même titre que les autres déchets traités par la STEP.

• **Les effluents phytosanitaires**

Les effluents phytosanitaires utilisés par les exploitations viticoles individuelles lors de la pulvérisation doivent être éliminés afin d'éviter tout risque de pollution. Trois stratégies sont proposées :

Capacité de vinification (HL/an)	Régime	Obligations réglementaires liées à la gestion des effluents
< 500	Règlement Sanitaire départemental (RSD)	le RSD interdit tout rejet direct d'effluents dans les cours d'eau pas d'obligation sur les modalités de gestion possible : épandage souterrain possible (pose d'un drain sous une parcelle cultivée) si épandage choisi (souterrain ou mobile) : - sur terres régulièrement exploitées - à 35 m puits, forage, cours d'eau - à 50 m habitation
De 500 à 20 000	Régime ICPE Soumis à DECLARATION Arrêté du 15 mars 1999	- Déclarer leur activité à la Préfecture - Compteur spécifique cave - Séparation des réseaux - Interdiction rejet milieu naturel - Volume de stockage >5 jours de production d'effluent en période de pointe - Choix d'un système de traitement (cf. paragraphe ci-dessous – épandage souterrain interdit)
> 20 000	Régime ICPE Soumis à AUTORISATION Arrêté du 3 mai 2000	si épandage choisi : - à 50 m habitations - à 50 m forages, puits - à 35 m cours d'eau - interdit forte pente - interdit si pluie, neige, sol gelé - sur terres régulièrement exploitées - Réaliser une Etude Préalable - Tenir un cahier d'épandage

*ICPE : Installation Classée Pour l'Environnement (eau, bruit, déchets, odeurs, ...)

- La gestion à la parcelle : épandage des effluents phytosanitaires au champ en respectant les distances par rapport aux points d'eau, les facteurs de dilution et une rotation spatiale ;
 - La gestion à l'exploitation par dispositions spécifiques : aire de lavage (l'un des 14 procédés homologués par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement ;
 - Le traitement en centre spécialisé après émission d'un Certificat d'Acceptation Préalable et d'un Bordereau de Suivi.
- Une faible proportion de viticulteurs possèdent actuellement sur la Commune une aire de lavage.

❑ Des viticulteurs qui souhaitent développer leurs exploitations (voir carte ci contre et page suivante)

25 agriculteurs (majoritairement des viticulteurs / cf voir carte page suivante) ont fait part à la mairie de leur souhait de voir certaines parcelles reclassées en zone A (agricole) dans le futur PLU, ce qui n'est pas le cas actuellement.

57 parcelles cadastrales sont concernées par des demandes de reclassement en zone A dans le futur PLU, représentant une surface de 179 ha. 5 demandes émanent de la Commune de la Cadière.

Toutes ces parcelles font l'objet d'un classement en AOC/AOP Bandol.

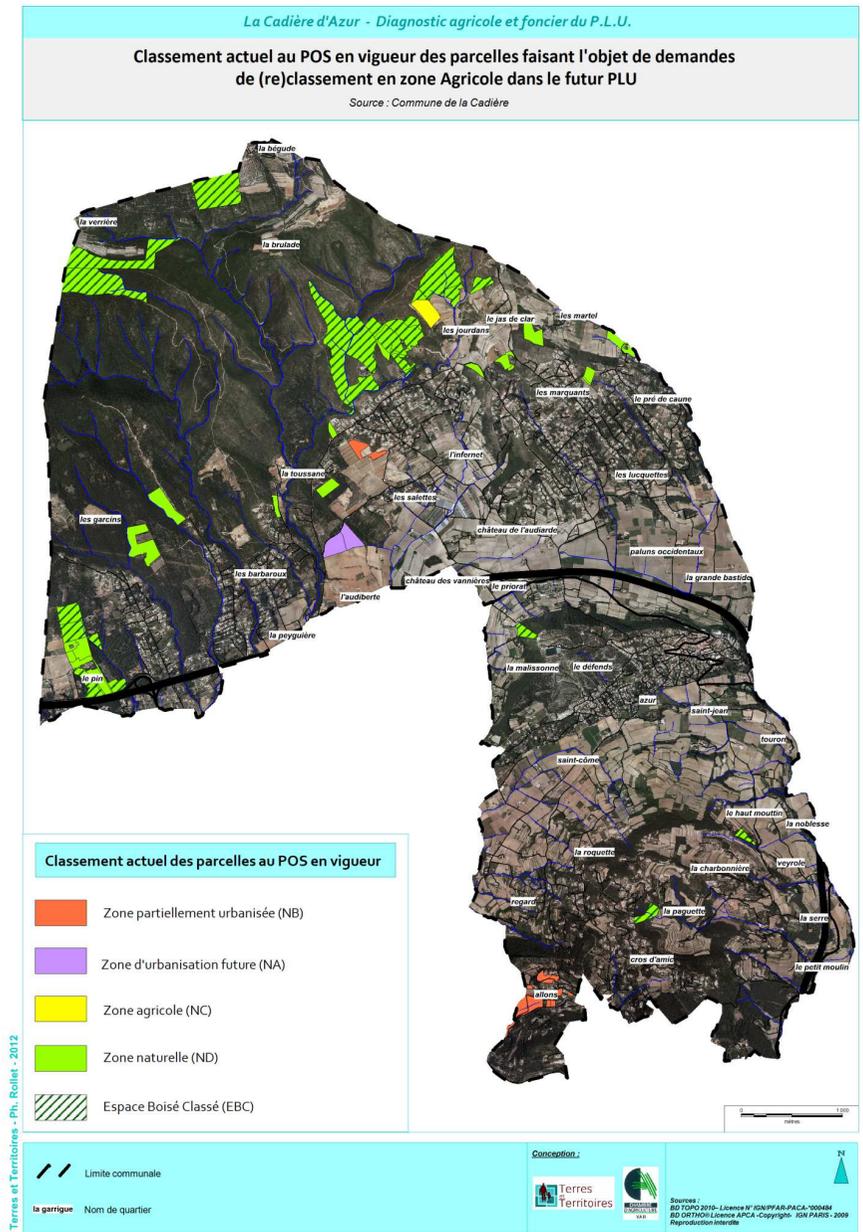
- 159 hectares sont classés actuellement en zone ND au Nord de la Commune (secteur de La Bégude, le Jas de Clar où les parcelles sont déjà cultivées en vignes, les Jourdans, le Malpasset), à l'Ouest (Le Pin, où une partie est déjà plantée en vergers) et au Sud Est (quartier Mouttin). La superficie cultivée de ces parcelles représente 21 hectares. Sur l'ensemble de ces demandes, 3 émanent de la Commune.

- Une parcelle de 6,50 ha est classée actuellement en zone NA (quartier de l'Audiberte) dont 3,55 ha sont déjà cultivés en vignes. Cette demande de reclassement a été formulée par la Commune.

- 9,45 ha sont classés en zone IINB majoritairement au Sud de la Commune (quartier Allons) et une autre parcelle sur le lieu-dit des Salettes. Ces parcelles sont à l'heure actuelle pratiquement toutes déjà cultivées : cultures légumières, vigne... Une parcelle fait l'objet d'une demande de reclassement émise par la Commune. D'autre part, les zones NB devant disparaître et être reclassées dans le cadre du futur PLU, il serait intéressant de se saisir de cette opportunité afin de reclasser en zone A ces parcelles.

- 28 parcelles font aujourd'hui l'objet d'un classement en Espace Boisés Classés, ce qui représente près de 125 ha. Les plus grandes superficies sont situées au Nord de la Commune (quartiers La Bégude, Le Jas de Clar). Les parcelles sont classées en zone naturelle (ND). Elles sont majoritairement boisées : seuls 8 ha sont aujourd'hui cultivés (vignes et oiliveraie).

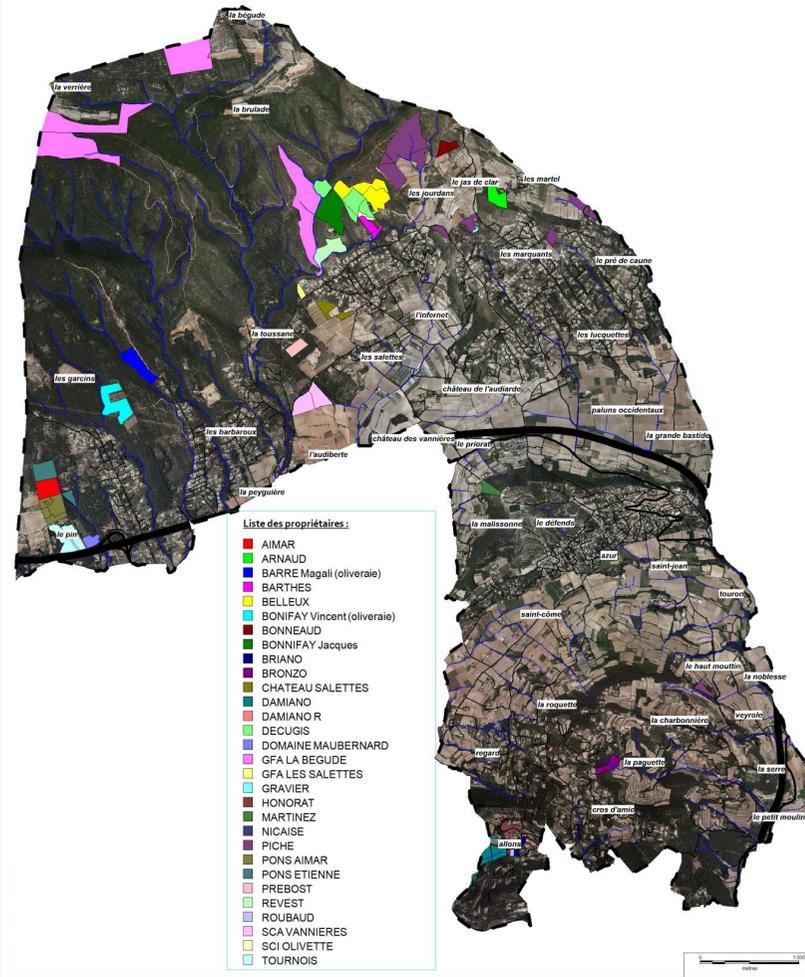
Une partie de ces demandes porte sur des secteurs cultivés en 2012 (cf voir carte occupation du sol page suivante). Pour les autres parcelles non cultivées, elles permettront aux agriculteurs d'étendre leur surface et d'accroître ainsi leur potentiel de production.



La Cadière d'Azur - Diagnostic agricole et foncier du P.L.U.

Identification en 2012 des propriétaires concernés / intéressés par un (re)classement de leurs parcelles en zone Agricole dans le futur PLU

Source : Commune de la Cadière



Terres et Territoires - Ph. Rollet - 2012

Concession :

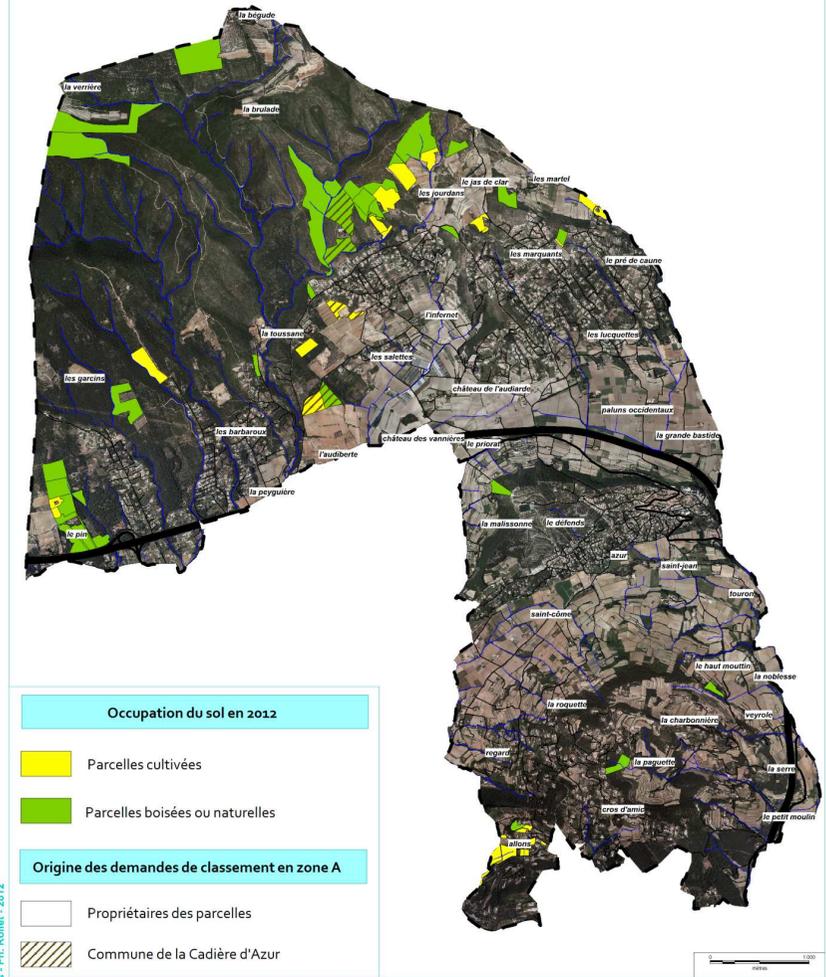
Terres et Territoires

Source : BD TOP20 2010 - Licence N° IGN/PPAR-PACA-100048
BD IGN/TOULOUSE/APCA - Copyright - IGN PARIS - 2009
Reproduction interdite

La Cadière d'Azur - Diagnostic agricole et foncier du P.L.U.

Mode d'occupation du sol et origine des demandes en 2012 de classement en zone agricole des parcelles dans le futur PLU

Source : Commune de la Cadière



Terres et Territoires - Ph. Rollet - 2012

Concession :

Terres et Territoires

Source : BD TOP20 2010 - Licence N° IGN/PPAR-PACA-100048
BD IGN/TOULOUSE/APCA - Copyright - IGN PARIS - 2009
Reproduction interdite

❑ Les autres productions :

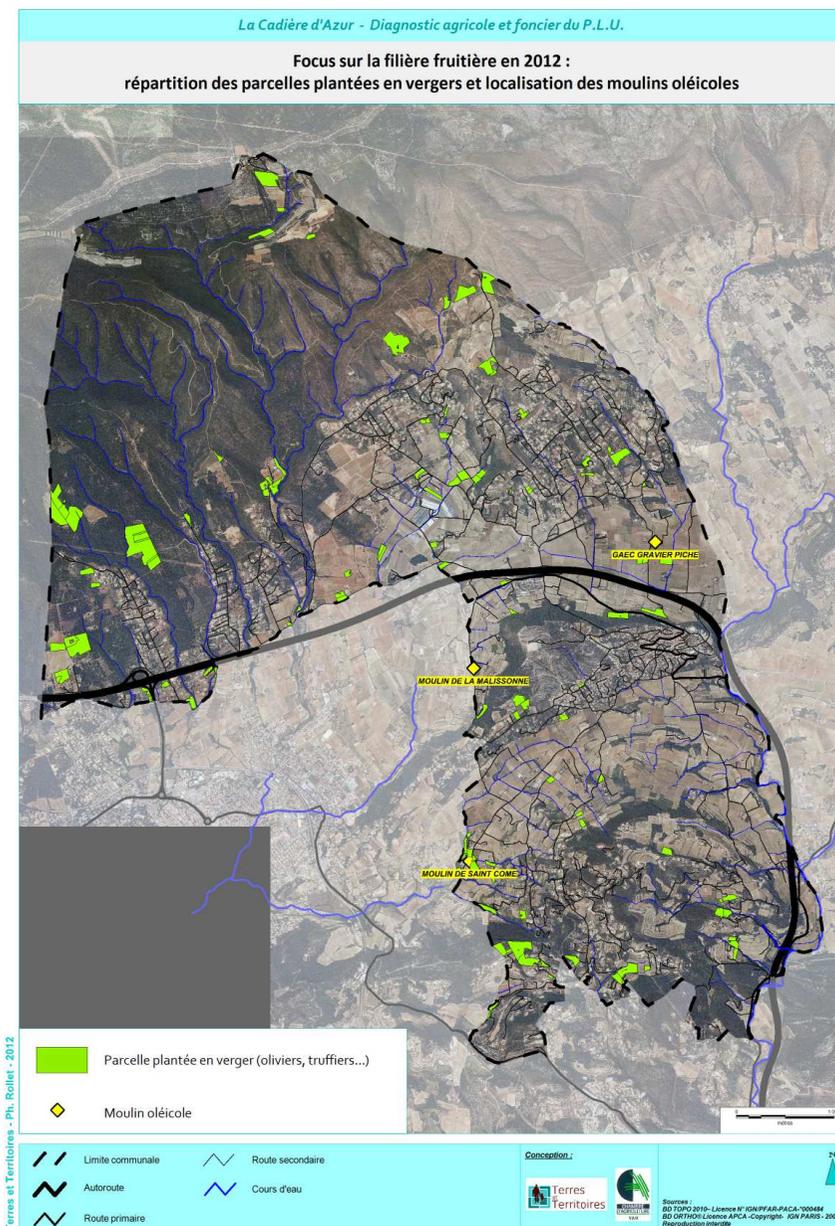
• **L'oléiculture :**

La Commune compte 85 ha de surfaces cultivées en arbre fruitiers (oliveraies en majorité). La production peut être valorisée en « AOC/AOP huile d'olive de Provence », à condition d'en respecter le cahier des charges, puisque la commune est située dans l'aire d'appellation. 2 moulins sont actifs sur la Commune : le moulin de la Malissonne et le moulin de Saint Côme.

Un domaine produit également de l'huile d'olive et dispose d'un moulin particulier. Près de 1000 oliviers sont plantés sur ce domaine. Hormis cette plantation professionnelle, la culture de l'olivier est réalisée par des particuliers.

Outre le complément de revenu apporté, les oliviers participent à la diversité et à la typicité des paysages provençaux. Concernant les particuliers, l'essentiel des volumes triturés est repris par les apporteurs, qui commercialisent ensuite ou gardent l'huile pour leur consommation personnelle. Le reste est vendu par les moulins, principalement en vente directe au magasin (les magasins locaux et restaurateurs écoulent aussi une partie des volumes).

Deux demandes de reclassement de zones naturelles en zone A ont également été reçues à la municipalité de La Cadière, de la part d'oléiculteurs. En effet, des permis d'aménager ont été sollicités pour travaux des d'exhaussements de terrain pour mise en cultures d'oliveraies sur le quartier des Barbaroux, à l'Ouest de la Commune. Les parcelles concernées représentent 11,30 hectares.



• **L'horticulture/pépinières :**

La MSA recense en 2012 quatre chefs d'exploitations dans cette catégorie de culture. 21 hectares ont été localisés : une exploitation importante et terme de superficie et d'emploi générés est sise au centre de la commune (EARL Rapaport). Les autres surfaces sont localisées en limite est et ouest de La Cadière.

Le foncier des exploitations horticoles/pépinières est exploité en faire valoir direct majoritairement (88%). Les exploitations sont propriétaires de leurs terrains cultivés. Cette forte proportion est due, sur la Cadière d'Azur à l'EARL Rapaport qui exploite en propriété plus d'une quinzaine d'hectares.

– **Les projets de l'EARL RAPAPORT**

Cette exploitation implantée depuis 1979 sur la commune de La Cadière d'Azur possède 16 ha en propriété dont 3 ha de serres et environ 12 ha de plein champ, le reste étant consacré à des espaces affectés aux bureaux et logements.

Cette entreprise produit des plantes à massif et plantes annuelles qu'elle revend à des centrales d'achats (Truffaud, Botanic, Villaverde...).

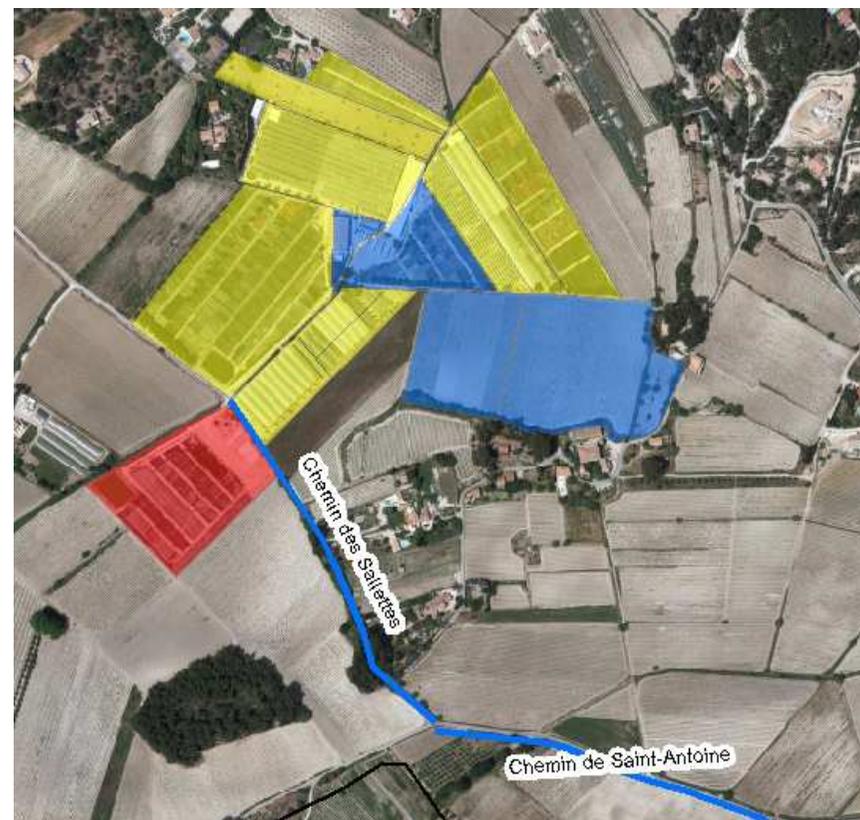
Le propriétaire exploitant rencontre aujourd'hui des difficultés financières liées au contexte actuel de crise et au poids de la distribution de plus en plus présent.

Il souhaiterait pouvoir pérenniser son exploitation en se diversifiant afin de sortir de ce mode de commercialisation via des centrales d'achats qui devient de plus en plus délicat, conserver les emplois en place et si possible en créer d'autres. En effet, depuis une quinzaine d'année le marché ne cesse d'évoluer et prend une orientation qui est imposée à l'exploitant. Pendant dix ans l'exploitation a réussi à faire face à cette évolution en faisant des économies d'échelle sur les coûts de production ; robotisation ; investissement dans différents matériels, organisation plus performante des équipes et une meilleure formation du personnel.

Deux projets distincts :

– **créer un point de vente** : vente des plants + produits complémentaires à l'activité (produits de fertilisation, terreau) + produits agricoles locaux (provenant d'autres agriculteurs du secteur : fruits, légumes, œuf, fromage)

– **créer un espace pédagogique et éducatif** : créer un site où les particuliers et les professionnels viendraient pour apprendre l'art du jardinage en stage de formation. Ce site aurait une superficie de 5 ha (zone de production servant à l'apprentissage + zone d'hébergement servant aussi de support aux travaux pratiques).



Légende

Projets de l'EARL Rapaport

- Espace de vente
- Zone consacré au projet éducatif/loisirs (production+hébergement)
- Zone de production
- Elargissement des voies

Ces stages auraient une durée d'une semaine et pourraient accueillir 40 personnes. Pour l'hébergement des modules habitables (une vingtaine au début de l'activité pouvant aller jusqu'à 100 en cas de succès du projet) seraient conçus dans le souci d'une harmonie avec le site :

- modules déplaçables
- utilisation de matériaux nobles
- choix de revêtements originaux et qualitatifs tels que le verre, la végétalisation matériaux naturels, pierre, bois, toile, inox.

L'exploitant fera appel à un architecte pour l'aider à réaliser ces modules, outre le choix esthétique le choix fonctionnel sera aussi réfléchi dans un souci écologique : énergie, eau, traitement des déchets dans un esprit éco-environnemental durable.

Autour de chaque module une parcelle sera réservée pour des travaux pratiques, chaque parcelle aura son potager et une végétalisation qui intégrera chaque parcelle les unes par rapport aux autres avec des thèmes différents.

Ce projet pourrait aussi servir à montrer ces réalisations dans un but de visite et faire partie d'une chose « qu'on vient visiter ».

Voici comment l'exploitant voit la répartition au niveau classement :

- 2 ha → commercial
- 8 ha → Production
- 5 ha → Zone loisir récréatif

Besoins :

- **Zonage réglementaire particulier** : pour le point de vente (détermination d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée ?) et pour l'activité pédagogique et éducative (zone U ?)
- **Élargissement des chemins d'accès à l'exploitation (Chemin de Saint Antoine et des Sallettes)** : élargissement pour correspondre à un gabarit de 4 mètres afin de permettre le passage sans heurts des futurs clients et stagiaires. Les chemins actuels ne permettant que très difficilement le croisement de 2 véhicules.

Ces projets devront faire l'objet d'une discussion avec la Chambre d'Agriculture du Var.

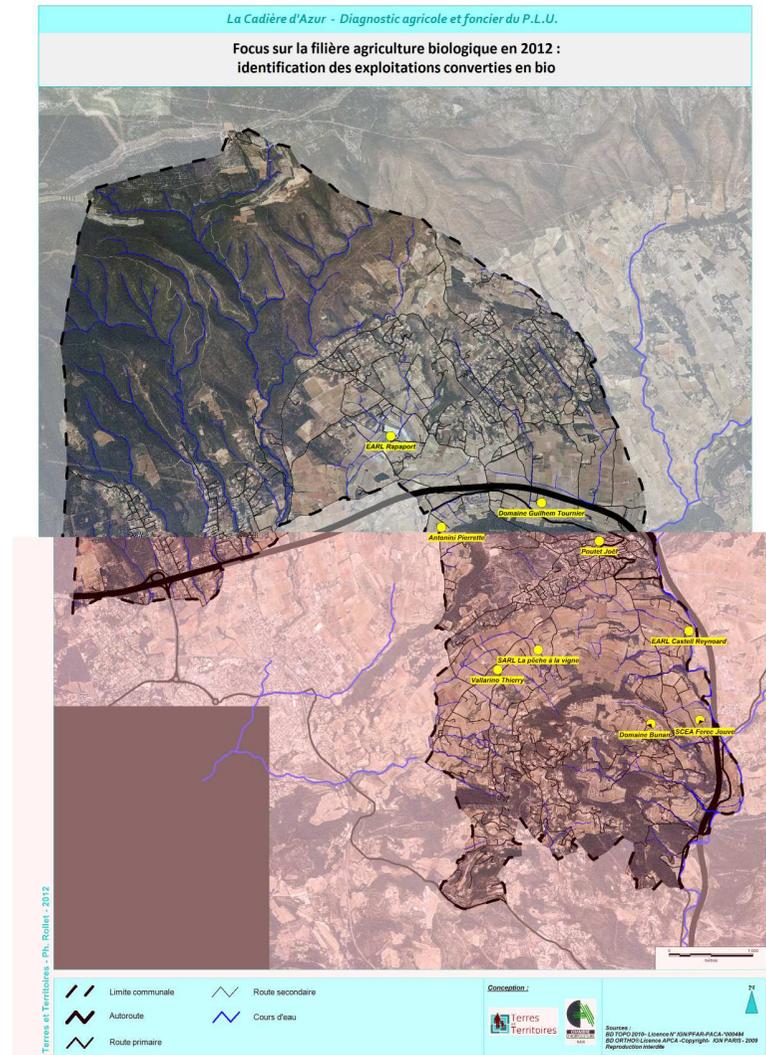
□ L'élevage

Un élevage caprin lait de 101 têtes est présent sur la Cadière d'Azur. Cette exploitation est localisée au Jas de Clar. L'éleveur possède un atelier de transformation et une fromagerie.

La vente des fromages se fait sur les marchés et à la chèvrerie. Les chèvres (quelques centaines) pâturent autour de la ferme et entretiennent les espaces boisés alentours.

□ L'Agriculture Biologique sur la Cadière

Neuf exploitants dont le siège d'exploitation est sur La Cadière d'Azur ont réalisé la démarche de s'engager dans l'agriculture biologique. Ainsi 5 domaines viticoles et 2 coopérateurs sont certifiés ainsi qu'une pépinière et un maraîcher.



CE QU'IL FAUT RETENIR :**Forces :**

- Des exploitations locales qui s'agrandissent et se professionnalisent
- Des surfaces agricoles restées stables depuis près de 30 ans
- Un terroir de qualité exceptionnelle (présence de plusieurs signes de qualité : AOC/AOP, IGP...) générant une grande force à la viticulture,
- Un noyau d'exploitants dynamiques, prêts à se spécialiser et à s'agrandir si du foncier leur est accessible à un prix raisonnable,
- Des exploitations génératrices d'emplois
- Un développement de la vente directe, niche commerciale permettant une meilleure valorisation des produits / un bassin de consommateurs à proximité,
- Un potentiel dans la diversification et l'agritourisme, avec un porteur de projet motivé.
- Des projets de reconquête agricole tenus par les exploitants
- Une très faible présence de friches

Faiblesses :

- Une érosion du nombre d'exploitations au fil des années,
- Une agriculture tournée très spécifiquement vers la vigne
- Une part de la population agricole vieillissante, avec un renouvellement insuffisant.

CE QU'IL FAUT RETENIR DU CONTEXTE AGRICOLE COMMUNAL ET LES PREMIERS ENJEUX

L'agriculture Cadiérenne occupe toujours en 2012 une place centrale pour l'équilibre territorial de la commune.

ATOUPS : facteurs de résistance et de pérennité	FAIBLESSES : facteurs de fragilité et de vulnérabilité
Une agriculture anciennement implantée, dynamique et toujours très présente	Une population agricole vieillissante avec un renouvellement insuffisant au sein des exploitations et des structures agricoles
Des conditions géographiques et agronomiques favorables permettant la mise en culture de productions diversifiées	Une quasi monoculture de la vigne
Présence d'un dispositif sécurisé et moderne en matière d'irrigation (réseau collectif sous pression SCP)	Une partie du territoire communal (nord et sud est) dépourvu de réseau d'irrigation et contraint en matière d'accès à l'eau
Un territoire agricole qui a su résister à la pression urbaine (stabilité des surfaces agricoles depuis 30 ans)	Une conjoncture économique très délicate qui perdure depuis plusieurs années et qui affecte la principale pépinière implantée sur la Commune
Une agriculture génératrice d'emplois ; une activité économique importante pour la commune et endogène au territoire	Une artificialisation « galopante » qui ne cesse de consommer des surfaces agricoles ; un foncier rural très concurrencé pour des usages résidentiels
Des terroirs (et donc des produits) viticoles diversifiés avec des AOC/AOP parmi les plus réputées du Var (Bandol, Côtes de Provence) et un terroir oléicole bénéficiant de l'AOC/AOP Huile d'Olive de Provence	Une urbanisation mal maîtrisée (mitage notamment) générant de réelles contraintes d'exploitation
Une filière viticole bien structurée (nombreuses caves particulières + caves coopératives) et résistant plutôt bien à la crise agricole ; des viticulteurs produisant souvent les trois gammes Bandol, Côtes de Provence et Vins de Pays (dont le marché est florissant)	Une pression foncière peu visible mais très présente sur les terres agricoles ; un écart encore et toujours important entre les prix agricoles et le prix des terrains à bâtir
Un taux d'enfrichement très faible	Un manque de cohérence entre le zonage et l'utilisation réelle ou le potentiel des sols
Un marché foncier très dynamique	Des exploitations agricoles éprouvant de plus en plus de difficultés à construire dans la zone agricole
Un rôle important dans la gestion, la prévention, l'entretien et l'image du territoire local (paysages soignés, cadre de vie de qualité, gestion et prévention des risques naturels, maintien de la biodiversité...),	Un statut de fermage prédominant, pouvant être mis à mal en cas de spéculation foncière de la part des propriétaires bailleurs
Un contexte géographique intéressant : infrastructures de transport, main d'œuvre abondante, vaste bassin de consommation... à proximité	De nombreux secteurs classés en EBC avec interface boisement - urbanisation où le risque incendie est très élevé
OPPORTUNITÉS	MENACES
Mettre en cohérence l'utilisation réelle et le potentiel agricole des sols avec le zonage du PLU	Une pression « humaine » toujours plus forte qui contraint et fragilise des exploitations agricoles locales
Permettre les projets d'extension (conquête agricole) des exploitations en profitant du « réservoir » agricole en zone NC du POS (25% des surfaces non cultivées) et du dynamisme économique de la filière viticole	Des niveaux de prix du résidentiel très élevés pouvant mettre en péril l'installation et/ou la reprise d'une activité agricole
Profiter de la réelle dynamique économique durable des AOC Bandol et Côtes de Provence pour maintenir le foncier agricole disponible et ainsi garantir des capacités de croissance	Risques de freiner le développement économique de certaines exploitations (grosses difficultés pour construire en zone A)
Réduire (ou limiter) la pression « humaine » en instaurant un PLU avec des limites d'urbanisation franches et durables	De vastes surfaces urbanisées sous la menace des feux de forêts (en contact immédiat avec des espaces naturels et boisés)
Orienter et encourager les extensions agricoles vers les secteurs où le risque incendie est prédominant (interfaces espaces naturels/boisés et habitations)	Un manque de diversification agricole (monoculture de la vigne de cuve) qui pourrait poser problème à terme
Définir des secteurs agricoles et/ou paysagers à préserver durablement en mettant en place des outils de planification, de préservation et/ou d'intervention foncière	
Permettre aux exploitations de diversifier leurs activités et mieux valoriser les marchés locaux et la ressource touristique	