



**HAL**  
open science

# Problématique et enjeux de la (re-)conquête d'espaces agricoles sur des espaces forestiers en région Provence Alpes Côte d'Azur. Étude préliminaire et premiers éléments d'analyse

Françoise F. Alavoine-Mornas

## ► To cite this version:

Françoise F. Alavoine-Mornas. Problématique et enjeux de la (re-)conquête d'espaces agricoles sur des espaces forestiers en région Provence Alpes Côte d'Azur. Étude préliminaire et premiers éléments d'analyse. irstea. 2019, pp.35. hal-02609533

**HAL Id: hal-02609533**

**<https://hal.inrae.fr/hal-02609533>**

Submitted on 16 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



UR RECOVER (Aix en Provence)  
Équipe Écosystèmes Méditerranéens et Risques

# Problématique et enjeux de la (re-)conquête d'espaces agricoles sur des espaces forestiers en région Provence Alpes Côte d'Azur.

Étude préliminaire et premiers éléments d'analyse



**24 Mai 2019**

**Françoise Alavoine-Mornas**

Centre d'Aix en Provence

3275 Route de Cézanne

CS 40061

13182 Aix en Provence cedex 5



## Sommaire

Introduction.....	5
<b>1. L'évolution de l'occupation du sol en Provence Alpes Côte d'Azur : éléments bibliographiques</b>	<b>6</b>
1.1 Forte présence de la forêt .....	6
1.2 Évolutions de l'occupation du sol : apports bibliographiques .....	7
<b>2. Conquérir ou reconquérir des espaces agricoles aux dépens d'espaces forestiers : quels enjeux ?</b> .....	<b>9</b>
2.1 Problématique et enjeux du point de vue de l'agriculture .....	9
2.1.1 <i>Considérations générales : des besoins de terres pour les exploitations agricoles</i> .....	9
2.1.2 <i>Cas du secteur viticole : l'arrivée d'investisseurs extérieurs change la donne</i> .....	10
2.1.3 <i>Le pastoralisme : une complémentarité entre agriculture et forêt/espaces naturels</i> .....	17
2.2 Problématique et enjeux du point de vue de la forêt : quelques éléments de réflexion .....	18
2.2.1 – <i>Des outils pour préserver les espaces forestiers</i> .....	18
2.2.2 <i>L'autorisation de défrichement</i> .....	19
2.2.3 – <i>Un intérêt varié des propriétaires forestiers privés vis-à-vis de leurs forêts</i> .....	21
2.3 Au croisement entre enjeux agricoles et forestiers : comment gérer le phénomène d'extension des surfaces agricoles au dépens d'espaces forestiers ? .....	23
2.3.1 <i>La difficile position des pouvoirs publics et des collectivités : des questions de gouvernance territoriale</i> .....	23
2.3.2 <i>L'importance des documents d'urbanisme et d'aménagement</i> .....	25
2.3.3 <i>Les actions des professionnels de l'agriculture</i> .....	27
<b>3. Étude exploratoire des transformations d'occupation du sol ayant affecté les terres en vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var</b> .....	<b>29</b>
3.1 Objectifs et méthodologie.....	29
3.2 Évolution des vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var .....	29
3.2.1 <i>Analyse des occupations du sol en 2006 des terres occupées par des vignobles en 2014</i> 29	
3.2.2 <i>Analyse des occupations du sol en 2014 des terres occupées par des vignobles en 2006</i> 31	
3.2.3 <i>Bilan des évolutions de surfaces de vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var</i> .....	32
Conclusions et perspectives .....	33
Bibliographie.....	35



## Introduction

La DRAAF PACA s'est inquiétée d'une tendance observée : la (re-)conquête de terres agricoles sur des espaces naturels et forestiers, en particulier de la part d'exploitations viticoles. Dans une région où le foncier agricole est très contraint par, d'un côté, l'avancée de l'urbanisation, et de l'autre, de vastes espaces naturels et forestiers, il est légitime que les professionnels agricoles cherchent comment préserver leurs terres voire les étendre pour assurer la pérennité et le développement de leurs exploitations. Mais cette question pose également celle de la préservation des espaces forestiers. Les bois et forêts couvrent une superficie importante en région Provence Alpes Côte d'Azur et ont, globalement, tendance à s'étendre. Mais dans certains territoires, notamment dans les départements littoraux, ces espaces sont également menacés par l'avancée de l'urbanisation ainsi que par les incendies de forêts.

La question qui se pose est donc : où et comment développer ou redévelopper des espaces agricoles en région Provence Alpes Côte d'Azur, notamment par une (re-)conquête d'espaces forestiers et naturels ? Dans un premier temps, il est nécessaire d'étudier plus finement cette tendance afin de cerner l'ampleur du phénomène, l'objectif étant à terme de déterminer les zones où la forêt paraît la plus menacée et celles où les espaces agricoles seraient susceptibles de se développer.

# 1. L'évolution de l'occupation du sol en Provence Alpes Côte d'Azur : éléments bibliographiques

## 1.1 Forte présence de la forêt

Les bois et forêts occupent en 2018 44% de la superficie de la région Provence Alpes Côte d'Azur (Agreste, 2018), l'agriculture 25%, les autres occupations du sol représentant 31% de la surface régionale (cf. Figure 1 - Occupation du sol en région PACA). À titre de comparaison, la moyenne nationale est de 31%, 52% et 17% pour respectivement la forêt, l'agriculture et les autres occupations du sol.

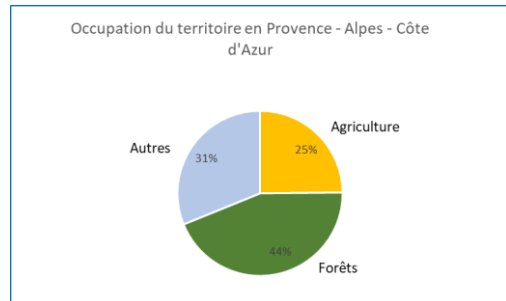


Figure 1 - Occupation du sol en région PACA

La répartition est toutefois très différente d'un département à l'autre (cf. Figure 2). Le Var est actuellement le département comportant la plus grande proportion de forêts. Notons que la prééminence des bois et forêts en région PACA est un phénomène relativement récent à l'échelle de l'histoire régionale. Pour le Var par exemple, Rinaudo (1980) note que jusque vers le milieu du XIXème siècle, la forêt était utilisée par l'agriculture tout comme par l'industrie, ce qui contenait son développement. Par la suite, la réduction des usages agricoles de la forêt, puis la déprise agricole, et une moindre utilisation pour des usages industriels, ont conduit à une extension importante de la forêt (chênes et pins).

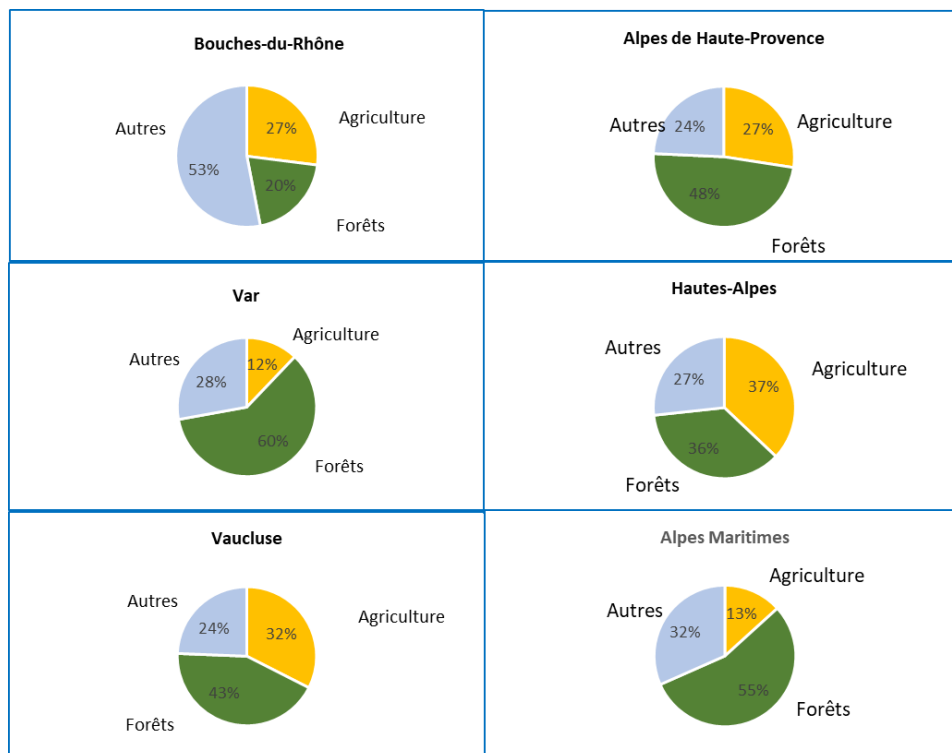


Figure 2 – Occupation du sol dans les départements de la région PACA

## 1.2 Évolutions de l'occupation du sol : apports bibliographiques

Le projet de recherche européen FUME, dans le cadre d'une problématique concernant les dynamiques d'occupation des sols dans les zones touchées par les feux de forêts, s'est intéressé à l'occupation du sol et à ses évolutions entre 1999 et 2006 en région méditerranéenne, à partir de l'analyse d'images satellitales d'un certain nombre de communes de la région Provence Alpes Côte d'Azur et de l'Est de la région Languedoc-Roussillon. Le travail s'est appuyé sur l'étude d'un échantillon de territoires régionaux touchés par des feux de forêts.

Les résultats issus de la cartographie des zones d'étude indiquent la répartition suivante en 2006 entre différents types d'occupation du sol (tableau 1) :

forêts	34%
agriculture	24%
autres espaces naturels	26%
espaces urbanisés	10%
eau	6%

Tableau 1 – Occupation du sol en 2006 (projet FUME)

L'étude conclut que le taux d'occupation du sol de chaque classe reste à peu près stable entre 1999 et 2006 (forêts, autres surfaces naturelles, agriculture, zones urbanisées, eaux et autres). Des changements significatifs en surface absolue par classe sont mis en évidence :

- zones urbaines : + 4543 ha soit + 2,2% ;
- agriculture : -4719 ha soit - 0,9% ;
- forêts : - 7053 ha soit -1% ;
- espaces naturels non forestiers : + 7215 ha soit +1,3%.

Des matrices de transition ont été établies afin de préciser la nature des transformations d'occupation du sol. Il en ressort que :

- Les forêts représentent la majorité des surfaces ayant changé d'occupation du sol sur la période étudiée (41% des zones de transition). Ces surfaces forestières en transition sont passés entre 1999 et 2006 très majoritairement (88%) en « espaces naturels » : ce processus peut être dû aux feux de forêts, car les zones brûlées ne sont pas immédiatement cartographiées lorsqu'elles deviennent des friches. 8% des surfaces forestières en transition se sont transformés en zones urbanisées. **Quant au passage d'espaces forestiers en espaces agricoles, celui-ci ne représente que 4% de l'ensemble des surfaces forestières en transition.**
- Les « autres espaces naturels » comptent pour 27% dans les changements d'occupation du sol. Les transformations des espaces naturels non boisés en forêts constituent l'évolution la plus fréquente (61% des espaces naturels en transition entre 1999 et 2006) et sont considérées comme une évolution « normale » des espaces embroussaillés qui se transforment peu à peu en forêts. Par ailleurs 25% des espaces naturels ayant changé d'occupation du sol semblent avoir été défrichés pour être cultivés et 14% urbanisés.
- Les espaces agricoles représentent 27% des surfaces ayant changé d'occupation du sol, les surfaces agricoles perdues s'étant majoritairement transformées en espaces urbains (47%) et en espaces naturels (46%). La transition d'espace agricoles à forêts ne concerne que 5% des changements des espaces agricoles.
- Enfin les changements concernant les espaces urbains ne représentent que 5% des changements globaux.



Ces résultats, obtenus à partir de l'étude d'un échantillon de territoires régionaux et centrés sur des zones ayant été touchées par des feux de forêts, renseignent sur les tendances d'évolution de l'occupation des sols que l'on peut observer en région PACA, sans être entièrement extrapolables à tous les territoires régionaux.

Notons que les tendances générales d'évolution mises en évidence dans ce travail restent cohérentes avec les résultats statistiques consultés par ailleurs. De nombreux travaux montrent ainsi que l'artificialisation est majoritairement réalisée aux dépens des espaces agricoles<sup>1</sup>.

Pour la période 1990-2006, la DREAL PACA résume les évolutions les plus marquantes de l'occupation des sols<sup>2</sup>. Sur 43 100 ha ayant changé d'occupation du sol, 25% sont constitués d'espaces naturels (auxquels sont associés les espaces forestiers) convertis en espaces artificialisés, 52% d'espaces agricoles ayant été artificialisés, et 23% d'espaces agricoles s'étant transformés en espaces naturels. **La transformation d'espaces naturels en espaces agricoles n'est pas citée car ne faisant pas partie des évolutions jugées significatives pour la région.** Les évolutions par département sont présentées dans la Figure 3. Dans le Var, les Bouches-du-Rhône et les Alpes Maritimes et plus encore dans le Vaucluse, les transformations sont principalement constituées par l'artificialisation d'espaces agricoles par l'artificialisation d'espaces agricoles et dans une moindre mesure d'espaces naturels. Seuls les départements des Alpes de Haute-Provence et des Hautes-Alpes sont marqués de manière plus significative par la transformation d'espaces agricoles soit en espaces naturels, soit en espaces artificialisés.

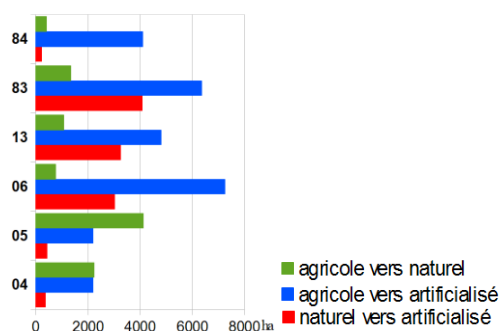


Figure 3 – Évolution de l'occupation du sol 1990-2006 (source : DREAL PACA)

→ En ce qui concerne la problématique qui est la nôtre, le projet FUME, ainsi que l'étude de l'occupation des sols de la DREAL, suggèrent que **la transformation d'espaces agricoles en forêts n'a constitué qu'un phénomène marginal en termes de surfaces sur les périodes étudiées**. Il reste à savoir comment s'est poursuivie cette évolution au cours des périodes plus récentes. Il convient aussi de déterminer si certains territoires sont plus particulièrement touchés par des conquêtes d'espaces agricoles aux dépens d'espaces forestiers. Même si ces transformations restent d'ampleur limitée en termes de superficies à l'échelle globale de la région, elles peuvent être plus ou moins concentrées sur certains territoires et avoir localement des incidences importantes, positives ou négatives, vis-à-vis de différents enjeux : paysages, DFCI, préservation de la biodiversité, maintien de filières agricoles, etc.

<sup>1</sup> Entre 1970 et 2000, la région a perdu 20% de ses espaces agricoles productifs (Agreste, 2011). À l'échelle nationale, 90% des sols artificialisés entre 2000 et 2006 proviennent de zones agricoles (CGDD, 2011).

<sup>2</sup> [http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/evol\\_ocs\\_cle595a64.pdf](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/evol_ocs_cle595a64.pdf)

## 2. Conquérir ou reconquérir des espaces agricoles aux dépens d'espaces forestiers : quels enjeux ?

Le développement d'espaces agricoles aux dépens d'espaces forestiers peut s'envisager, en termes d'enjeux, du point de vue de l'agriculture ou du point de vue de la forêt. C'est au croisement des deux types d'enjeux que les collectivités, et plus largement les acteurs intéressés par la gestion du foncier et l'aménagement du territoire, doivent se placer pour juger de la question.

La forte dynamique démographique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'est traduite par un développement important de l'urbanisation, en particulier dans les zones littorales, autour des principaux centres urbains et le long des principales voies de communication. Actuellement le développement urbain se déplace vers l'arrière-pays. La part importante de reliefs, d'espaces remarquables ou de zones à risques, inconstructibles, reporte la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels.

### 2.1 Problématique et enjeux du point de vue de l'agriculture

#### 2.1.1 Considérations générales : des besoins de terres pour les exploitations agricoles

Du point de vue des exploitants agricoles à titre individuel et plus largement de la Profession agricole, il est indispensable de préserver les espaces occupés par l'agriculture, voire de les étendre. Cette préoccupation est d'autant plus forte que l'artificialisation des sols s'est faite, et continue à se faire majoritairement aux dépens des espaces agricoles : ainsi entre 2000 et 2006, 90% des terres artificialisées en France proviennent de terres agricoles et ce sont les terres à haut potentiel agronomique qui sont plus particulièrement touchées (CGDD, 2011). Selon cette étude, basée sur des données de CORINE Land Cover, la région Provence Alpes Côte d'Azur a perdu 0,35% de ses superficies agricoles entre 2000 et 2006 (ce qui la situe parmi les régions ayant subi sur cette période les plus fortes pertes de surfaces agricoles). Elle fait partie des régions pour lesquelles l'artificialisation touche environ 30% des sols de très bonne qualité agronomique et d'autres types de sols dans une moindre mesure.

L'urbanisation consomme des espaces agricoles et s'accompagne du phénomène de rétention foncière : des propriétaires fonciers, parfois agriculteurs retraités, conservent leurs terres dans l'espoir d'une modification de PLU (plan local d'urbanisme) qui changerait l'affectation de ces terres en les faisant passer en terrain à bâtir, avec des plus-values importantes attendues. Dans les espaces périurbains, et plus largement partout où des projets d'aménagement et de développement sont envisagés (habitat, infrastructures de transport, zones industrielles, artisanales, commerciales...), les exploitants agricoles adaptent leurs stratégies foncières et leur stratégie globale d'exploitation (Alavoine-Mornas et al., 2014) : ils n'ont en effet aucune garantie sur le devenir du foncier qu'ils exploitent, en tant que propriétaires ou en tant que locataires. Des parcelles sont laissées en friches, les cultures annuelles sont privilégiées (céréales), et les exploitants ne peuvent pas envisager d'investissements lourds (construction de bâtiments d'exploitation, irrigation...) ni, plus généralement, mettre en œuvre une véritable stratégie de développement de leur exploitation sur le moyen terme.

Ce déficit de terres agricoles disponibles pénalise les agriculteurs en activité, mais freine également les possibilités d'installation de jeunes agriculteurs qui ne trouvent pas de terrains disponibles.

Les voies possibles pour l'extension des espaces agricoles peuvent alors, dans certains territoires, être la reconquête de friches agricoles ainsi que la conquête ou reconquête d'espaces semi-naturels ou forestiers.

### 2.1.2 Cas du secteur viticole : l'arrivée d'investisseurs extérieurs change la donne

- *La viticulture en PACA : un secteur en pleine dynamique*

La viticulture est très présente en région PACA : les vignobles (vignes de cuve) couvrent un peu plus de 85 000 ha soit près de 12% de la surface agricole utilisée (SAU) de la région. Ils sont situés très majoritairement dans 3 départements : le Vaucluse (54%), le Var (32%) et les Bouches-du-Rhône (12%). : cf. figure 4.

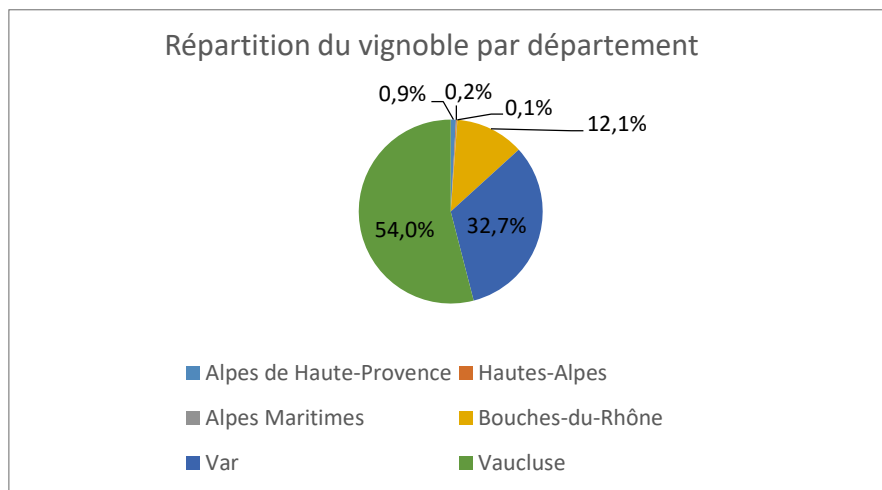


Figure 4 – Répartition des surfaces en vignobles (vignes de cuve) par département

La viticulture concerne près de 30% des exploitations agricoles de la région soit 6070 exploitations en 2016 (Agreste, 2018). Les vins produits sont majoritairement des vins sous signe de qualité : indication géographique protégée (IGP) et appellation d'origine protégée (AOP) : cf. Figure 5.

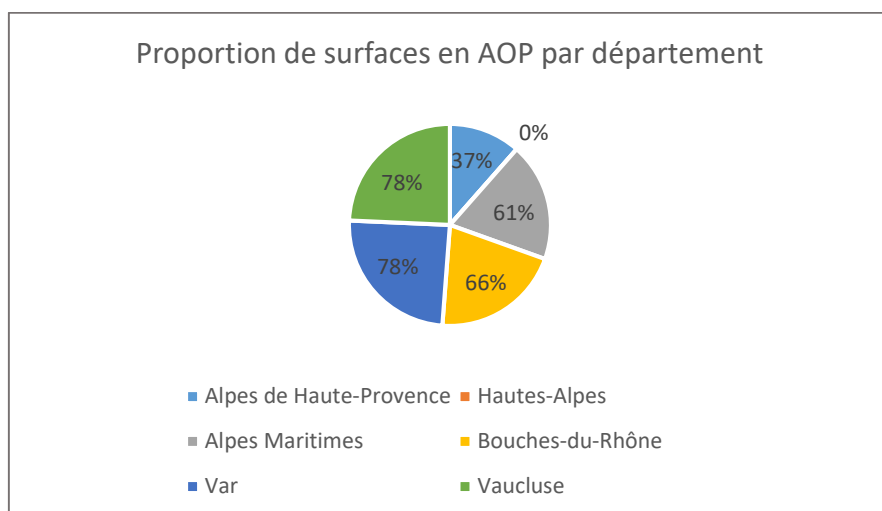


Figure 5 – Proportions de surfaces de vignes en AOP par département

Les figures suivantes (Figure 6 et 7) présentent la répartition géographique des AOP dans la région PACA et la répartition en superficie des différentes AOP. L'ensemble du territoire de la région est concerné par l'IGP Provence, tandis que les AOP couvrent de vastes superficies notamment dans les départements du Var, du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône.

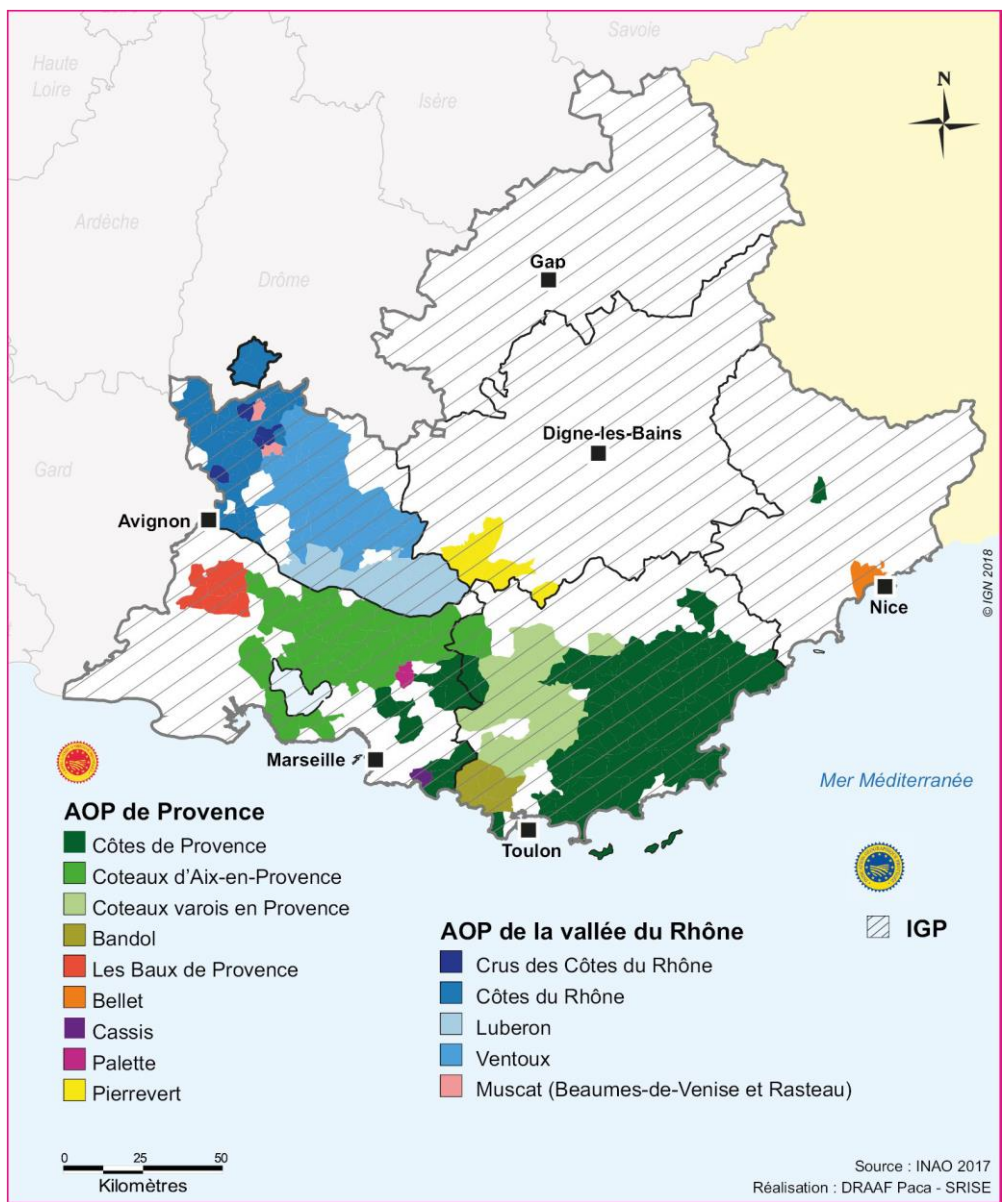


Figure 6 – Les vins AOP et IGP en région PACA (source : Agreste, 2018)

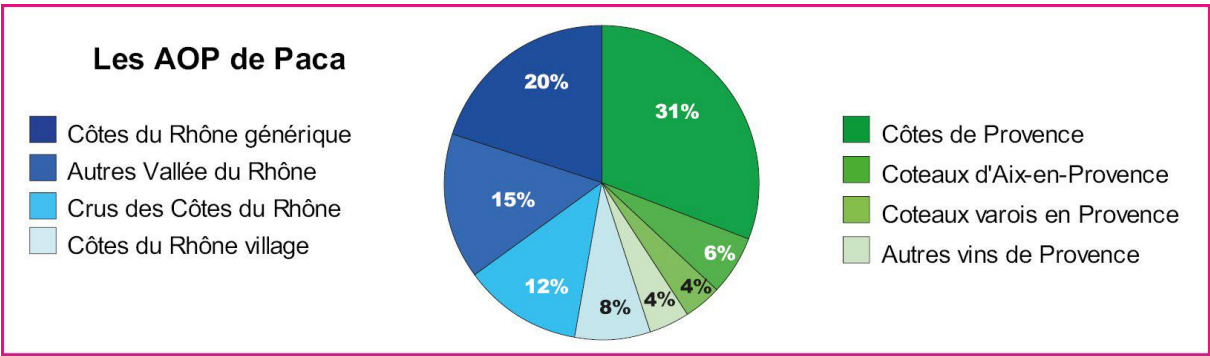


Figure 7 – La répartition des superficies de vignes en AOP en PACA (source : Agreste, 2018).

Dans le Var, quatre appellations se partagent les superficies viticoles : les Côtes de Provence principalement, les Coteaux-Varois-en-Provence, le Bandol et une petite partie des Coteaux d'Aix en Provence.

L'appellation Côtes de Provence (créée en 1977) est la plus étendue et s'étend sur 3 départements, elle comporte 5 dénominations reconnues permettant d'identifier plus précisément le terroir : Sainte-Victoire, Fréjus, La Londe et Pierrefeu et, depuis février 2019, Notre-Dame des Anges (qui concerne les communes de : Les Arcs-sur-Argens, Taradeau, Vidauban, La Garde-Freinet, Le Cannet des Maures, Le Luc-en-Provence, Les Mayons, Gonfaron, Pignans et Carnoule). Par ailleurs une demande de rattachement à l'aire de production des Côtes de Provence a été faite à l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) pour une quinzaine de communes supplémentaires<sup>3</sup>, offrant les mêmes caractéristiques que le vignoble actuel en termes de sols ou de climat. Le vin produit en Côtes de Provence est du rosé pour 90% du volume de production.

Les Coteaux-Varois-en Provence ont fêté les 25 ans de l'AOC en 2018 et viennent d'obtenir une autorisation d'extension de leur aire d'appellation, avec l'ajout d'ici 8 à 10 ans d'une dizaine de communes du haut Var actuellement en Coteaux du Verdon (vin de pays au sein de l'IGP Provence). En 25 ans l'appellation est passée de 1 600 ha à 2 750 ha, et de 80 000 hl à 113 000 hl en année moyenne, avec un recentrage important sur le rosé qui représente en 2017 92% de la production (contre 45% 25 ans plus tôt)<sup>4</sup>.

➔ Ces évolutions des vignobles provençaux (extension des aires d'appellation, nouvelles dénominations de terroirs) ainsi que le succès des vins rosés sur le marché et notamment à l'export, conduisent au fait que, vraisemblablement, de nouveaux besoins en terres vont exister.

- *Le secteur viticole provençal particulièrement convoité par les investisseurs extérieurs*

Il s'est développé depuis quelques années une situation particulière dans le secteur viticole français : l'arrivée d'investisseurs extérieurs au secteur agricole. Déjà très sensible dans d'autres régions viticoles, comme le Bordelais, ce mouvement touche maintenant la région PACA. L'existence d'appellations d'origine protégée (AOP) et la renommée nationale et internationale des vins font de la viticulture un secteur très rentable et porteur sur le plan économique. Les rosés de Provence en particulier connaissent un grand succès sur le marché international, notamment aux États-Unis et en Australie. Les appellations Côtes de Provence, Coteaux d'Aix en Provence, Côtes du Rhône, Cassis, Bandol, par exemple, bénéficient d'une large renommée.

Cette tendance économique favorable a contribué à l'arrivée d'investisseurs extérieurs au secteur agricole, fortunés, souvent étrangers (cf. Encadré 1) qui ont racheté des domaines viticoles et cherchent à les développer pour mieux rémunérer le capital investi.

#### **Encadré 1 : les « people » attirés par la viticulture varoise**

Le réalisateur américain George Lucas a fait l'acquisition du Château Margüi en avril 2017 via la société "Skywalker Vineyards". Les vignobles du sud de la France plaisent décidément aux figures du septième art. Après Angelina Jolie et Brad Pitt, qui ont acquis le château Miraval en 2013, c'est maintenant le réalisateur Georges Lucas qui a décelé un potentiel au château provençal Margüi, une propriété viticole à Châteauevert (Var).

Le montant n'a pas été communiqué par le vendeur, mais le maire de cette petite commune varoise, Serge Loudes, évoque dans les colonnes du quotidien la somme de 9,5 millions d'euros.

<sup>3</sup> Communes candidates dans les Bouches du Rhône : Aubagne, Auriol, Beaurecueil, Fuveau, Gémenos, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Roquevaire, Saint Antonin sur Bayon ; dans le Var : Fayence, Le Lavandou, Le Revest les Eaux, Solliès Ville, Toulon.

<sup>4</sup> <http://www.terredevins.com/actualites/un-bouquet-de-projets-pour-les-25-ans-des-coteaux-varois-en-provence/>

L'ex-proprétaire Philippe Guillanton, qui a indiqué assurer actuellement la transition, précise que la transaction a été réalisée avec la société Skywalker Vineyards, une société d'investissement dans le vin déjà propriétaire de vignobles en Californie et en Italie. George Lucas est l'actionnaire principal de cette société dont le nom reprend celui du héros de sa saga-phare, Star Wars.

La société Skywalker Vineyards projette d'investir 15 millions d'euros au château Margüi, pour moderniser la cave et construire une résidence hôtelière destinée à des réunions et des réceptions privées.

Le conseil municipal de la commune de Châteauvert a voté en février 2017, avant la conclusion des négociations de vente, une modification de son plan local d'urbanisme de manière à autoriser cette extension. Celle-ci, selon M. Guillanton, doit permettre de créer "entre vingt et trente emplois" après deux ans de travaux.

Le Château Margüi, qui compte plus d'une centaine d'hectares, produit sur une quinzaine d'hectares un vin d'appellation d'origine protégée Coteaux-varois-en-Provence. Sa bastide est cataloguée comme bâtiment agricole remarquable mais ne constitue pas un monument classé.

<https://www.larvf.com/vin-chateau-margui-provence-var-achat-georges-lucas-skywalker-vineyards-vente,4556415.asp>

Pour mémoire, une étude du CGAER (2017) sur l'accapement et l'investissement autour du foncier agricole révèle que l'arrivée d'investisseurs extérieurs au secteur agricole en France, éventuellement étrangers, est motivée par plusieurs facteurs. Certains pays souhaitent investir sur des terres agricoles productives pour assurer leur propre sécurité alimentaire. D'autres investisseurs visent avant tout l'aspect financier de l'investissement.

Or, la France représente un gisement de foncier agricole pouvant attirer les investisseurs : un prix du foncier relativement peu élevé au regard des prix pratiqués dans d'autres pays d'Europe ; une image positive de l'agriculture française (politiques de qualité et signes officiels de qualité, gastronomie prestigieuse, cadre juridique stable protégeant le foncier...) ; des aides de la PAC... Les investissements étrangers en France ne concerneraient, selon cette étude, que moins de 1% des transactions. Mais parmi les régions les plus concernées par cette tendance, on trouve la région PACA. De plus, les investissements étrangers concerneraient surtout le secteur viticole.

Concernant le secteur viticole, des experts interrogés par le journal la Provence, en 2015, indiquent que la demande pour des domaines viticoles a changé de nature ces 20 dernières années<sup>5</sup>. Elle a d'abord été portée par des objectifs d'ordre immobilier (acquérir une belle résidence secondaire dans un paysage préservé). Depuis, l'intérêt pour l'immobilier, s'il constitue toujours une motivation importante, se double d'un intérêt économique : celui d'un placement avantageux. La montée en gamme des vins de Provence et l'engouement pour les vins rosés (qui, en plus de se vendre bien, sont rapides à produire), ainsi que la hausse des prix du foncier viticole, encouragent des investisseurs à acquérir des domaines, avec la quasi-certitude de pouvoir revendre en engrangeant de substantielles plus-values. Selon l'un des experts interrogés, les acheteurs pourraient se répartir en trois grands catégories : « les gens fortunés, français ou étrangers, qui cherchent à placer leur argent en se faisant plaisir ; les passionnés qui ont fait fortune et opèrent une forme de retour à la terre en s'achetant un domaine viticole ; et les professionnels de la vigne, grands propriétaires ou négociants, qui cherchent eux aussi à surfer la vague porteuse du rosé ».

---

<sup>5</sup> <http://www2.aquino.fr/wp-content/uploads/2015/02/la-provence-20150203.pdf>

- *Investisseurs extérieur au secteur agricole : des atouts et des inconvénients*

L'intervention dans les exploitations agricoles d'investisseurs issus d'autres secteurs que celui de la production agricole peut être vue en termes d'opportunités pour certaines filières agricoles : cela peut contribuer à valoriser et exporter les productions, ou à satisfaire le besoin d'investissement par exemple. Des responsables de l'appellation Coteaux Varois en Provence se félicitent d'ailleurs de la reprise de certains domaines par des investisseurs extérieurs qui offrent aux domaines, mais aussi à l'appellation dans son ensemble, une notoriété importante.

Pour les territoires toutefois, il existe un risque de voir des exploitations agricoles gérées par un seul décideur employant des salariés résidant en ville, ce qui serait contraire à l'intérêt du territoire rural. Pour le secteur agricole en général, l'arrivée d'investisseurs extérieurs au secteur fait peser le risque d'éviction des exploitants dans le processus de décision ainsi que celui de l'exclusion des agriculteurs professionnels, de métier, et leur remplacement par des salariés. Cette tendance risque de remettre en cause le modèle agricole français basé sur l'exploitation agricole familiale.

De plus, le souhait d'obtenir une rentabilité optimale de l'investissement peut conduire à développer ou favoriser des pratiques agricoles peu « durables », telles que la simplification des assolements, un travail du sol sans approche agronomique, la pratique de traitements phytosanitaires systématiques avec les risques environnementaux associés.

Enfin, l'arrivée d'investisseurs extérieurs, individuels ou grands groupes réalisant des acquisitions de prestige, a contribué à la flambée des prix du foncier viticole<sup>6</sup>. Or en France, les valeurs de transmission sont basées sur les valeurs vénales patrimoniales, autrement dit sur le prix du foncier. Au moment de la transmission de l'exploitation, l'héritier qui souhaite reprendre l'exploitation est dans l'impossibilité de dédommager ses cohéritiers « Même pour les belles appellations qui offrent des modèles économiques rentables, il y a en effet une trop grande distorsion avec la valeur foncière ». En outre, ces repreneurs familiaux doivent pourvoir conserver leur capacité financière dans un contexte d'investissements lourds (conversion au bio, réduction ou suppression des pesticides), et en tenant compte des aléas climatiques.

Les responsables du syndicat de l'appellation sont d'ailleurs conscients des enjeux à prendre en compte dans le cadre de ces évolutions. Ainsi lors de l'assemblée générale du syndicat de défense de l'appellation Côtes de Provence en 2018 sont soulevées deux questions : l'évolution des pratiques viticoles pour répondre à la « tendance lourde » de l'agroécologie et à l'exigence sociétale de plus en plus marquée vis-à-vis d'une viticulture durable ; les conséquences du changement de profil socio-professionnel au sein de la filière alors que « stars, grands patrons, entrepreneurs, sans compter les grands noms de la Champagne ou du Bordelais commencent à miser sur le rosé et côtoient des propriétés familiales ou caves coopératives »<sup>7</sup>.

- *Une tendance favorisée par les formes sociétaires d'exploitations agricoles*

Cette tendance est favorisée par la progression des formes juridiques sociétaires des exploitations agricoles françaises (cf. Encadré 2), tandis que le modèle traditionnel d'exploitations agricoles familiales s'érode. Ainsi, selon une étude de Terre d'Europe-Scafr, bureau d'étude de la Fédération nationale des Safer (FNSAFER)<sup>8</sup>, les agriculteurs achètent de plus en plus de terres via des sociétés, que

---

<sup>6</sup> <https://www.lesechos.fr/partenaires/cm-cic-investissement/entreprises-viticoles-peuvent-elles-encore-rester-independantes-139666>

<sup>7</sup> Compte rendu de l'assemblée générale du 17 avril 2018

<sup>8</sup> Une Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) est une société anonyme sans but lucratif et sous tutelle des ministères de l'agriculture et des finances. Les Safer ont pour objectifs : de dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers et de favoriser l'installation des jeunes ; de protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles ; d'accompagner le développement de l'économie locale. Elles suivent les

ce soit pour s'installer ou pour agrandir une structure existante. Des cessions partielles de parts de sociétés peuvent alors être réalisées, en une seule fois ou de manière successive, et donner accès au contrôle de la société sans possibilité pour la Safer d'exercer son droit de préemption (qui ne concerne que les cessions globales), donc sans régulation du marché. Cela génère également une opacité sur l'origine des investissements dans les exploitations agricoles (Safer, 2018). L'étude précise que les apporteurs de capitaux qui acquièrent des terres agricoles sont souvent des personnes morales non issues du milieu agricole.

C'est le secteur viticole qui est le plus marqué par la présence de capitaux extérieurs (un peu plus de 3% des exploitations à capitaux familiaux absents ou minoritaires, contre 1,15% pour l'ensemble). À ce titre, la région Provence Alpes Côte d'Azur est particulièrement touchée par cette tendance, compte tenu de l'importance, en surface et en valeur, de la production viticole. Cependant d'après Minvielle et al. (2013), ce phénomène ne touche pas tous les vignobles : ainsi le vignoble de Bandol reste majoritairement aux mains de viticulteurs locaux.

### **Encadré 2 : la progression des formes juridiques sociétaires d'exploitations agricoles favorise l'apport de capitaux extérieurs au secteur agricole**

Une étude du Centre d'Études et de Prospectives (Grandjean et al., 2016) confirme la progression des formes juridiques sociétaires des exploitations agricoles françaises. Pour les exploitations individuelles ou les GAEC (groupements agricoles d'exploitation en commun), le capital d'exploitation est statutairement obligatoirement détenu par l'exploitant ou les coexploitants. Il en était de même pour les EARL (exploitation agricole à revenu limité) avant que des dispositions législatives ne permettent, depuis 2006, d'ouvrir le capital à des non-exploitants, sans que ces derniers puissent devenir majoritaires. On considère donc que le capital d'exploitation ne peut y être contrôlé que par les associés-exploitants. Pour les autres formes juridiques, le capital peut être détenu totalement par des non exploitants.

Cependant cette question n'est pas spécifique à la région Provence Alpes Côte d'Azur ni au département du Var. Ainsi Terre d'Europe-Scafr, bureau d'étude de la FNSAFER, indique que les agriculteurs achètent de plus en plus de terres via des sociétés (GAEC, EARL, SCEA, SA SARL, autres sociétés), que ce soit pour s'installer ou pour agrandir une structure existante. En 2016, 262 000 ha ont été acquis de cette manière, sous forme de parts sociales, soit 10% du total des acquisitions en nombre et 30% en valeur. Sur ces 262 000 ha, 130 000 ha ont été achetés par des agriculteurs et 71 000 par des apporteurs de capitaux. Les apporteurs de capitaux qui acquièrent des terres agricoles sont principalement (64%) des personnes morales non issues du milieu agricole. Ces personnes morales extérieures au monde agricole constituent en 2016 une part non négligeable des acquéreurs de parts sociales de SCEA et SA/SARL (presque un quart). Ainsi c'est le modèle d'exploitation agricole familiale qui est en train de changer : les détenteurs de capitaux travaillant sur la structure reculent de plus en plus, tandis que les nouveaux investisseurs cherchent à rentabiliser le capital investi et non à rémunérer le travail.

Le fait qu'une part croissante des exploitations agricoles soit de type sociétaire a une conséquence sur les transactions : des cessions partielles de parts de sociétés peuvent en effet être réalisées, en une seule fois ou de manière successive, et donner accès au contrôle de la société sans possibilité pour la Safer d'exercer son droit de préemption (qui ne concerne que les cessions globales), donc sans régulation du marché. Cela génère également une opacité sur l'origine des investissements dans les exploitations agricoles (Safer, 2018).

---

évolutions du marché foncier et réalisent des études foncières, réalisent des achats et des ventes de biens agricoles et ruraux, avec possibilité d'exercice d'un droit de préemption, peuvent réaliser des travaux d'aménagement, etc.



- *Le prix élevé du foncier viticole*

Cette tendance va de pair avec une augmentation du prix du foncier viticole. Ainsi en 2015, le prix moyen régional des vignes AOP en Provence Alpes Côte d'Azur s'établit à 51 000€/ha et celui des vignes hors AOP à 16 500€/ha, avec des disparités entre départements et zones viticoles (Agreste, 2016). Dans le Var, le prix moyen des vignes d'appellation est de 46 300€/ha, en hausse de 9% par rapport à 2014. La Safer (2018) indique un prix moyen de 50 000€/ha en 2017 pour les vignes AOP Côtes de Provence (avec un minimum de 30 000€/ha et un maximum de 120 000€/ha), les prix les plus élevés pour cette appellation se rencontrant pour la zone « Littoral de Provence ».

- *Différents objectifs dans les projets d'agrandissement des domaines viticoles*

Qu'ils soient ou non aux mains d'investisseurs extérieurs au secteur agricole, certains domaines viticoles cherchent à s'agrandir. L'examen du cas de divers domaines montre que les raisons d'agrandissement sont multiples (cf. Encadré 3). La raison la plus évidente est, en premier lieu, d'augmenter la surface de vignobles en production. Mais dans certains domaines, l'objectif est de coupler l'offre de vins à une offre de produits plus large. Ainsi d'autres cultures peuvent être visées par des augmentations de superficie, notamment les oliviers ou encore diverses cultures fruitières. Certains domaines envisagent aussi une offre touristique pouvant passer par la construction de complexes hôteliers ou résidentiels. Les espaces forestiers appartenant au domaine peuvent aussi faire l'objet de projets de valorisation touristique ou paysagère.

**Encadré 3 : le cas du Domaine « les Blaques », à Rians**

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de défrichement en vue de l'agrandissement des surfaces productives, une note de présentation du domaine et de l'exploitation a été transmise à la DREAL.

Le propriétaire du domaine est un GFR, groupement foncier rural, tandis que la gestion de l'exploitation est aux mains d'une SCEA. L'orientation du projet pour l'exploitation est tournée vers le passage à l'agriculture biologique. Par ailleurs l'objectif est également de préserver la diversité des espaces boisés présents actuellement sur le domaine à la fois dans les zones boisées denses et dans les jeunes peuplements issus de coupes rases de taillis récents, avec le projet de « maintien des dynamiques naturelles en cours, notamment capitalisation en volume des taillis de chênes pubescents et absence de coupes dans la durée du présent PSG ».

Les orientations se placent dans une optique de multifonctionnalité incluant :

- La production agricole ;
- La structuration et le développement d'activités cynégétiques ;
- Un entretien pastoral extensif de certaines zones (ânes, chèvres) ;
- La remise en production de truffières naturelles ainsi que la mise en culture et le développement de safran, truffe, olivier, amandier, ainsi que diverses cultures destinées à l'alimentation des animaux
- La maîtrise de la pénétration dans la propriété ;
- Le développement d'activités d'écotourisme en lien avec les milieux naturels, le petit patrimoine et les divers produits et services proposés à terme

La plantation de 10 ha de vignes est prévue par défrichement de zones boisées identifiées comme étant d'anciennes zones de cultures laissées à l'abandon au cours de la déprise agricole des XIXème et XXème siècles, zones ayant de plus subi le passage incendies anciens : cela ayant induit le développement de zones boisées et la « fermeture des anciennes parcelles cultivées avec présence d'espèces pionnières telles que le chêne kermès, le pin d'Alep et le matorral de chêne vert ».

Au total, la demande de défrichement porte sur 19 ha afin d'obtenir une surface exploitable totale de 25 ha pour le domaine.

L'exportation s'est développée. Des investisseurs étrangers sont devenus « de véritables ambassadeurs », comme Miraval, Margüi, Lafoux, Blacailoux...<sup>9</sup>

Cependant, divers travaux de recherche sur l'évolution des surfaces viticoles montrent que ces évolutions peuvent être très différentes sur un plan spatial et temporel. De même, on ne peut réduire la question des évolutions de superficies agricoles, et en particulier viticoles, aux cas des grands domaines viticoles. Ainsi Minvielle et al. (2012) ont conduit des travaux sur ce thème dans l'agglomération de Toulon : dans la commune de Saint Cyr sur mer, 24 ha de parcelles viticoles sont apparus entre 1998 et 2008 (tandis que 51 ha de surfaces viticoles ont été perdues, soit un solde négatif de -27 ha). Mais 1/3 seulement sont issues de terres gagnées sur les « espaces naturels », la majorité provenant d'un changement d'affectation du sol agricole. 11 ha ont été consommés par l'urbanisation et seulement 2,5 ha ont été gagnés sur la forêt. Et 16 ha de vignes situées à proximité de l'espace bâti se sont transformées en landes et en broussailles : certaines de ces parcelles abandonnées constituent de la friche spéculative en l'attente d'un classement en terrain constructible dans le PLU. D'autres parcelles sont susceptibles d'être replantées car classées en AOC Bandol, mais leur position à proximité de zones urbanisées pose problème.

Ainsi cet exemple montre que la question de la conquête de terres agricoles sur des espaces forestiers doit être étudié de manière fine et en différenciant les territoires.

### *2.1.3 Le pastoralisme : une complémentarité entre agriculture et forêt/espaces naturels*

On ne peut parler des liens, complémentarités, conflits, entre espaces agricoles et espaces forestiers et naturels sans évoquer le cas du pastoralisme. Certaines exploitations agricoles d'élevage font traditionnellement pâturer leurs animaux sur des parcours, dans des espaces naturels ou forestiers. Il peut s'agir d'exploitations locales ou d'exploitations situées dans d'autres départements et pratiquant la transhumance des troupeaux.

Le pastoralisme, loin de détruire la forêt, permet, s'il est correctement pratiqué et géré, une complémentarité entre agriculture et espaces forestiers. Pour les éleveurs, il s'agit souvent d'un complément d'alimentation indispensable au fonctionnement de l'exploitation. Pour la forêt, l'un des arguments souvent avancés est l'intérêt que présentent les animaux pour assurer l'entretien de la forêt et éviter le développement de végétation basse propice à la propagation des feux de forêts.

Ainsi des actions sont mises en œuvre pour favoriser le pâturage de certaines zones forestières. Des autorisations de pâturage sont accordées par certaines municipalités tandis que des outils d'aide sont mis en œuvre, comme les POPI (plan d'occupation pastorale intercommunal). C'est ainsi le cas dans plusieurs intercommunalités du Var, par exemple le pays de Fayence. Les animaux pâturant les espaces forestiers sont principalement des ovins, mais on rencontre aussi des caprins et des bovins. Chaque espèce présente des avantages et des inconvénients vis-à-vis du pâturage et de l'entretien des forêts. Le pastoralisme permet de contribuer à la création et l'entretien de coupures de combustible et par conséquent de jouer un rôle vis-à-vis de la DFCI.

→ Les zones forestières en PACA constituent une possibilité d'agrandissement pour les exploitations agricoles. En raison de son dynamisme et de sa rentabilité, le secteur viticole voit augmenter ses besoins en terres. La tendance est accentuée par l'extension de certaines zones

<sup>9</sup><http://www.terredevins.com/actualites/un-bouquet-de-projets-pour-les-25-ans-des-coteaux-varois-en-provence/>

d'appellation et par l'entrée d'investisseurs extérieurs au secteur agricole, dotés de capacités financières élevées et souhaitant rentabiliser leur investissement. Certains domaines viticoles cherchent donc à s'étendre, pour augmenter leur surface en vignes et souvent en diverses autres cultures (oliviers, fruitiers...), mais aussi dans certains cas pour diversifier leur offre touristique (complexes résidentiels, hôtels) dans le cadre d'un œnotourisme en plein développement.

## 2.2 Problématique et enjeux du point de vue de la forêt : quelques éléments de réflexion

Les zones forestières sont très présentes en Provence Alpes Côte d'Azur<sup>10</sup>. De façon générale, ce sont les espaces agricoles qui ont fourni la principale ressource à l'urbanisation. Mais Courtot (2005), dans une étude de l'évolution de l'occupation des sols en Provence-Alpes-Côte d'Azur menée à partir des données spatiales entre 1998 et 2000, note qu'on peut observer une tendance différente dans les Alpes Maritimes : dans ce département, l'urbanisation transforme maintenant davantage les espaces dits naturels que les espaces agricoles, ces derniers étant déjà très réduits.

Chaque année, des surfaces forestières plus ou moins importantes sont détruites par des incendies de forêts. Enfin, face à la pression foncière, certains espaces forestiers sont défrichés au profit de l'extension d'espaces agricoles : la forêt représente en effet dans certains territoires la seule possibilité d'agrandissement pour les exploitations agricoles. Les premiers éléments issus de la bibliographie montrent toutefois que ces surfaces restent de faible étendue au regard de la superficie occupée dans la région.

### 2.2.1 – Des outils pour préserver les espaces forestiers

Il existe de nombreux outils réglementaires et documents d'aménagement qui visent à préserver les forêts et les espaces naturels : SCoT (schéma de cohérence territoriale), SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), chartes forestières de territoire (CFT)<sup>11</sup>, zonages réglementaires tels que les espaces boisés classés (EBC), zones de cœur de parcs nationaux, réserves naturelles nationales, réserves naturelles régionales, réserves biologiques, arrêtés de biotopes, sites classés..., zonages contractuels tels que les PNR (parcs naturels régionaux), sites Natura 2000, ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux), ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)... Tous ces outils visent à protéger les forêts, améliorer leur gestion, favoriser la protection de la biodiversité des forêts, permettre le développement des filières économiques telles que bois-énergie par exemple, en plein essor avec le développement des centrales à bois.

L'EBC en particulier interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Un classement en EBC peut être fait en particulier dans le cadre de la mise en place d'un PLU (plan local d'urbanisme). Le classement d'une zone en EBC interdit l'attribution de toute autorisation de défrichement. Le déclassement d'une zone EBC est une procédure lourde qui ne peut se faire que dans des conditions précises, notamment dans le cadre de la révision ou de la mise en place d'un PLU (cf. Encadré 4).

---

<sup>10</sup> Cela n'a pas toujours été le cas dans l'histoire de la région. Rinaudo (1980) note ainsi que jusque vers le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la forêt varoise était utilisée par l'agriculture tout comme par l'industrie, ce qui contenait son développement. Par la suite, la réduction des usages agricoles de la forêt, puis la déprise agricole, et une moindre utilisation pour des usages industriels, a permis l'extension importante de la forêt (chênes et pins).

<sup>11</sup> En 2015, 10 territoires de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont engagés dans démarche de CFT (Observatoire de la forêt méditerranéenne, 2015)

**Encadré 4 : Lors de la création du PLU de Cuers dans le Var (PLU approuvé le 23/03/2017), préservation et extension des espaces agricoles, déclassement d'EBC**

Dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune de Cuers, le chapitre consacré aux zones agricoles stipule que lors du passage du POS en PLU, 96% des zones agricoles (NC) sont maintenues en zones A. 3% des zones NC passent en zone naturelle (N) pour des raisons de continuités écologiques et de prévention des risques, et 1% des zones NC du POS basculent en zone à urbaniser.

Par ailleurs, 43 ha de nouvelles zones agricoles sont créées sur des zones anciennement classées en zones ND du POS, dans deux types de situations : des terrains identifiés dans le cadre d'une analyse sur le potentiel de reconquête agricole, le changement de zonage étant souvent accompagné d'un déclassement d'EBC pour autoriser la remise en culture ; des friches récentes correspondant à des terrains ayant déjà été cultivés ou en partie cultivés

La charte forestière de territoire est un outil de réflexion stratégique pour favoriser la mise en place d'une politique forestière sur le territoire. Elle est portée par des collectivités soucieuses de mettre en cohérence le projet forestier et les autres projets du territoire.

Une étude des communes forestières de Provence Alpes Côte d'Azur et de Languedoc-Roussillon en 2015 recense, pour ces deux régions, les chartes forestières de territoire et les actions prévues pour améliorer la prise en compte de la biodiversité<sup>12</sup>. L'objectif est notamment d'analyser la place de la forêt et de la filière bois afin de bâtir un projet partagé faisant de la forêt et du bois un levier de développement local. Elle repose sur une démarche de concertation entre les acteurs de la forêt et de la filière bois du territoire : élus des collectivités, propriétaires publics et privés, professionnels de la filière forêt-bois, établissements publics, associations d'utilisateurs (chasseurs, sportifs...), associations diverses (protection de la nature), financeurs potentiels. Les communes forestières sont les structures animatrices des réseaux des chartes forestières de territoire, avec les objectifs suivants : accompagner la mise en œuvre des CFT (aide méthodologique, mise à disposition d'outils, participation aux instances de concertation) ; favoriser le partage d'expériences entre CFT ; être force de proposition auprès des financeurs pour inscrire ces CFT dans la durée en adéquation avec les politiques régionales et départementales.

L'un des objectifs est également d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans ces chartes forestières, dans le cadre de la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (SNB) : une enquête a en effet montré que la biodiversité est un enjeu certes reconnu mais encore peu intégré dans les CFT. Les acteurs en ont une connaissance hétérogène.

### *2.2.2 L'autorisation de défrichement*

Tout défrichement de surfaces forestières ne peut être fait qu'après une autorisation de défrichement délivrée par le Préfet, avec dans certains cas une étude d'impact (cf. Encadré 5). De plus, un défrichement doit donner lieu au boisement ou reboisement d'une surface équivalente à celle défrichée, avec éventuellement un coefficient multiplicateur allant de 1 à 5 en fonction du rôle écologique, économique ou social des bois visés par le défrichement, ou de travaux d'amélioration sylvicole. Cette obligation peut être remplacée par le versement au Fonds stratégique de la Forêt et du Bois d'une indemnité équivalente, dans un délai d'un an à compter de la notification de l'autorisation.

---

<sup>12</sup> Améliorer la prise en compte de la biodiversité en forêt dans les chartes forestières de territoire (Languedoc-Roussillon et Provence Alpes Côte d'Azur), 2015

### **Encadré 5 : Défrichement et autorisation de défrichement**

Un défrichement est une action visant à détruire l'état boisé d'un terrain et lui faire perdre sa destination forestière, quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect, par exploitation abusive ou écobuages répétés), et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.

Tout défrichement (de la part d'un particulier ou d'une collectivité) nécessite l'obtention d'une autorisation de l'administration : la DDTM (et ses services territoriaux) a délégué au Préfet pour instruire les dossiers. Une demande d'autorisation de défrichement d'une superficie supérieure à 0,5 ha doit être assortie d'une étude d'impact, soit d'une façon systématique (cas des défrichements d'une superficie supérieure à 25 ha), soit au cas par cas (de 0,5 à 25 ha). Dans ce dernier cas, c'est la DREAL qui décide de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact.

Tout défrichement de surfaces forestières répond à certaines règles : une autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être assortie d'une étude d'impact. La DREAL en effet est partie prenante dans la décision et veille à ce que le projet ne soit pas (trop) préjudiciable à la biodiversité et à l'environnement. Le défrichement donne lieu également lorsqu'il est réalisé, au paiement d'une indemnité de défrichement (ou de la réalisation de travaux de reboisements pour compenser les surfaces perdues par la forêt).

Certaines opérations ne sont pas considérées comme des défrichements par la réglementation :

- Opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par des garrigues, landes et maquis.

La notion de remise en valeur s'applique à l'égard des activités agricoles ou pastorales. La preuve de l'ancien état de culture doit pouvoir être apportée par le propriétaire, à travers tous les éléments en sa possession (actes notariés, photographies) ou par constatation de traces d'ancienne mise en valeur existant sur les terrains en cause.

Il convient de vérifier qu'il s'agit bien d'une végétation spontanée, âgée de moins de 30 ans, qui ne peut pas encore être qualifiée de bois ou forêt par son âge, sa hauteur ou le taux de couverture boisée.

- Opérations portant sur les noyeraies (à fruits), oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes (destruction de ces arbres fruitiers) : ces formations végétales, de par la technique de préparation et d'entretien du sol et les méthodes d'exploitation qui leur sont appliquées, se rapprochent plus de cultures que de forêts et ne sont pas considérées comme des peuplements forestiers. Leur destruction ne constitue donc pas un défrichement. Par contre, le remplacement d'un peuplement forestier par une telle plantation constitue, quant à lui, un défrichement.
- Opérations portant sur les taillis à courte rotation, normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles, composés d'arbres issus de rejets de souche ou de drageons depuis moins de 30 ans. Sont concernés les peuplements forestiers spontanés et exploités par coupe à blanc à une rotation inférieure à 10 ans. La fréquence élevée des coupes apparente en effet la gestion de ces peuplements à la pratique d'une culture agricole. Le propriétaire doit pouvoir apporter la preuve que les terrains concernés sont bien d'anciens terrains agricoles, et que le peuplement qu'il entend défricher correspond bien aux normes fixées ci-dessus.
- Opérations effectuées dans certaines zones définies par le Code Rural, dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite, ou les opérations ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L.123-21 du même code (remembrement).
- Opérations portant sur les jeunes bois de moins de 30 ans, sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées, plantés à titre de compensation en remplacement de bois défrichés, ou s'il s'agit de plantations exécutées avec des aides de l'État.

- Opérations ayant pour but de créer à l'intérieur de la forêt les équipements indispensables à sa mise en valeur et à sa protection (RTM, Défense de la forêt contre les incendies).

D'autre part certains défrichements sont exemptés de demande d'autorisation : bois inclus dans un massif dont la surface totale est inférieure à 4 ha ; parc ou jardins clos et attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha. Ces exemptions concernent uniquement les particuliers (les collectivités doivent demander une autorisation quelle que soit la superficie du massif concerné par le défrichement).

Nous avons réalisé un tour d'horizon rapide et non exhaustif des demandes d'autorisation de défrichement transmises à la DREAL pour les éventuelles études d'impact. Les dossiers renseignés par les demandeurs se réfèrent souvent au fait que les surfaces qu'ils souhaitent défricher sont d'anciennes terres agricoles : existence de murets attestant la présence ancienne de cultures en terrasses, restes d'arbres à fruits, végétation « naturelle » peu ancienne... Or, la remise en culture d'anciennes terres agricoles n'est pas considérée comme un défrichement puisqu'il s'agit de rendre à ces espaces leur vocation première, qui était agricole. De même, une végétation peu dense et âgée de moins de 30 ans permet en principe de ne pas rentrer dans la réglementation concernant les défrichements.

Cependant, des conflits d'usage peuvent exister notamment dans des territoires où les concurrences pour l'usage du sol sont particulièrement importantes, comme c'est le cas dans les zones littorales et fortement urbanisées. Ainsi, des voix s'élèvent pour alerter sur les autorisations de défrichement demandées à l'administration. Ainsi un article du journal La Marseillaise (28/01/2018)<sup>13</sup> dénonce l'augmentation des surfaces viticoles aux dépens de surfaces forestières sur la commune de Cassis. D'après cet article, plusieurs demandes de déboisements sont en cours d'instruction par la DREAL pour des plantations de vignes ou d'oliviers, ou pour des utilisations industrielles ou artisanales, y compris sur des EBC.



(Vue du Parc des Calanques : source article cité)

### *2.2.3 – Un intérêt varié des propriétaires forestiers privés vis-à-vis de leurs forêts*

Le devenir d'un espace forestier peut aussi dépendre de l'intérêt qu'y porte son propriétaire. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les espaces forestiers sont en majorité aux mains de propriétaires privés (65%) ce qui se situe dans la moyenne nationale (Observatoire régional de la forêt, 2015). 35% des

<sup>13</sup> <http://www.lamarseillaise.fr/bouches-du-rhone/developpement-durable/67130-ces-defrichements-qui-grignotent-cassis>

superficies forestières appartiennent à des propriétaires publics (État : 10% ; autres propriétaires publics comme collectivités et établissements publics : 25%). Les forêts privées se répartissent entre un grand nombre de propriétaires : près de 218 000 dont 67% possèdent moins de 1 ha de forêt, représentant seulement 8% de la forêt.

Les propriétés forestières de plus de 25 ha ont l'obligation de se doter d'un plan simple de gestion (PSG), obligation prévue par le Code forestier, visant à assurer une gestion durable des forêts, agréé par le CRPF (centre régional de la propriété forestière). Le CRPF rappelle régulièrement aux propriétaires cette obligation. Or dans le Var (département où la majorité de la forêt appartient à des propriétaires privés), bon nombre de propriétaires n'ont jamais donné suite aux demandes du CRPF.

Une étude a donc été commanditée pour connaître les motivations de ces propriétaires de grandes superficies forestières, afin de pouvoir mettre en œuvre des mesures adaptées (Gleizes, 2012). Cette étude a été réalisée dans le contexte du projet de création d'une centrale électrique à bois à Brignoles pouvant générer une demande de bois locale (qui sera finalement inaugurée en 2016). Il nous a paru intéressant d'en rapporter ici les principales conclusions.

Début 2012, dans le Var, 1291 propriétaires forestiers sont concernés par cette obligation. Or seuls 385 ont un PSG soit environ 30% (21 autres propriétaires forestiers ont également un PSG), représentant 46% de la surface forestière devant bénéficier d'un PSG (soit environ 49 000 ha), alors que plus de 900 propriétaires qui devraient avoir un PSG n'en ont pas (environ 57 000 ha).

Cependant plus les surfaces possédées sont importantes, et plus le pourcentage de propriétaires ayant un PSG est élevé (cf. tableau 2).

	25-100 ha	100-200 ha	200-500 ha	>500 ha
Sans PSG	780	96	29	1
Avec PSG	236	86	50	13
	1016	182	79	14
Sans PSG	77%	53%	37%	7%
Avec PSG	23%	47%	63%	93%

Tableau 2 – Nombres et pourcentages de propriétaires ayant un PSG selon la superficie possédée.

L'auteur a réalisé une enquête qualitative auprès de propriétaires forestiers privés du Var sans PSG, sous forme d'entretiens approfondis, avec l'objectif de recueillir une diversité d'opinions et non d'être représentatif. Les thèmes retenus pour l'entretien étaient :

- le propriétaire forestier ;
- le domaine (pouvant inclure des parties non forestières : viticulture, olivier ou autres cultures...) ;
- le patrimoine forestier : fréquentation des bois, composition en essences, coupes, attentes et motivations, revenu forestier, multifonctionnalité de la forêt, PSG, contacts avec les professionnels de la forêt ;
- avenir de la propriété (transmission, projets, vente...).

31 entretiens ont été réalisés, auprès de propriétaires dont 16 en nom propre, 3 en indivision, 3 en GFA (groupement foncier agricole), 2 GFR (groupements fonciers ruraux), 2 SA, 2 SCI, 1 SAS (société par actions simplifiée), 1 fondation, 1 association.

Les propriétaires enquêtés dans cette étude sont âgés de 40 à 83 ans, la classe la plus représentée étant 60-70 ans. Des propriétaires ont été rencontrés dans les différentes classes de surfaces

possédées, dans différentes communes (pour avoir des problématiques différentes). Les chiffres du CRPF indiquent que 60% des propriétaires forestiers varois habitent le Var, et 77% en PACA.

Sur les 31 enquêtés, 14 sont agriculteurs (dont 6 viticulteurs) et ont des propriétés acquises par héritage et/ou par achat et comportant des surfaces forestières en plus des terres agricoles. Certains riches investisseurs ou certaines sociétés d'investissement ont également acheté des surfaces comportant une partie de forêts.

Une typologie des propriétaires a abouti à répartir les propriétaires rencontrés en 5 classes traduisant la plus ou moins grande motivation vis-à-vis de l'exploitation forestière.

Les 2 premiers groupes sont actifs vis-à-vis de l'exploitation forestière, ils ont été nommés :

- Groupe 1 : l'entrepreneur
- Groupe 2 : Le pyrophobe indépendant

Les propriétaires de ces deux premiers groupes résident à proximité de la forêt, ils font des coupes, du débroussaillage, des élagages, des éclaircies, l'utilisent pour du bois de chauffage... Ils fréquentent souvent leur forêt. Le 2ème groupe est focalisé sur les risques d'incendies et c'est ce qui motive les propriétaires à entretenir les forêts, à n'être pas favorable à l'accueil du public, etc. Dans le 1er groupe on trouve des gens connaissant bien la forêt, motivés par sa gestion, ouverts sur l'extérieur et intéressés par un PSG, au contraire de ceux du 2ème groupe, satisfaits de leur propre gestion, qui ne connaissent pas les PSG et y semblent plutôt opposés.

Les 3 autres groupes sont peu actifs vis-à-vis de l'exploitation forestière, ils ont été nommés :

- Groupe 3 : Le passif ordinaire
- Groupe 4 : Le désenchanté
- Groupe 5 : Le détaché.

Dans ces trois autres groupes, on trouve des propriétaires peu motivés par la gestion de leur forêt. Dans le groupe 3, les propriétaires invoquent un certain nombre de raisons « objectives » (manque de temps, éloignement, ne connaissent pas d'exploitant « sérieux » pour assurer l'entretien de leur propriété forestière...) mais ils ne seraient pas opposés à mieux gérer leur forêt. Les propriétaires du groupe 4 ont la conviction qu'on ne peut rien faire de leur forêt (terrain difficile, relief, maquis et non véritable forêt, zone incendiée...). Enfin dans le groupe 5, les propriétaires affichent un manque total d'intérêt pour la forêt dont ils ont parfois hérité ou qu'ils ont récupérée lors d'un achat de terres, et qu'ils seraient prêts à vendre ou défricher pour construire dans certains cas.

Selon l'auteur, les différents types se retrouvent plus ou moins dans d'autres typologies faites dans d'autres régions de France, hormis le « pyrophobe » qui semble spécifique au domaine méditerranéen.

Cette étude a ainsi eu le mérite d'identifier différents positionnements des propriétaires forestiers privés vis-à-vis de leurs forêts. Cela peut conduire à mettre en œuvre des mesures adaptées à chaque type pour la sensibilisation à la gestion de la forêt.

## 2.3 Au croisement entre enjeux agricoles et forestiers : comment gérer le phénomène d'extension des surfaces agricoles au dépens d'espaces forestiers ?

### 2.3.1 La difficile position des pouvoirs publics et des collectivités : des questions de gouvernance territoriale



Les pouvoirs publics, tout en reconnaissant les besoins de l'agriculture et son intérêt à l'échelle régionale, s'inquiètent d'un phénomène qui conduit certaines exploitations agricoles à engager l'extension de leurs terres cultivables aux dépens d'espaces forestiers. Ils se trouvent devant une question aux enjeux multiples et parfois contradictoires. Agrandir des espaces agricoles pour conforter et développer l'activité agricole, et notamment la viticulture, l'un des fleurons de l'agriculture régionale et varoise en particulier, est un objectif économiquement important. Or les éventuels défrichements de surfaces forestières peuvent entrer en conflit avec la préservation de la forêt en tant que ressource (si elle est exploitée par exemple pour approvisionner la filière bois énergie), en tant que réservoir de biodiversité, ou encore en tant qu'élément de paysage. La question est d'autant plus brûlante, si l'on peut dire, qu'un certain nombre de domaines viticoles, notamment dans le Var, sont achetés par des personnalités en vue et des investisseurs tant français qu'étrangers. Des intérêts financiers énormes sont alors en jeu et peuvent interférer avec les décisions prises...

Si la tendance concerne des domaines viticoles d'envergure importante sur le plan économique et sur le plan des surfaces cultivées, elle concerne aussi un grand nombre de plus petits domaines. À titre documentaire, nous avons passé en revue un certain nombre d'annonces proposées par des agences immobilières ou des cabinets spécialisés sur les transactions autour de la viticulture. Ces annonces – nombreuses – associent généralement l'intérêt économique du domaine viticole à la présence de bâtiments d'habitation (belles bastides anciennes, de caractère...), à la possibilité de réaliser des résidences hôtelières ou même l'existence de bâtiments touristiques (salles de réception, gîtes), à l'attrait des paysages environnants (vignobles, oliviers). Ces domaines mis en vente n'en sont pas à chercher à s'agrandir, mais ce phénomène témoigne en tout cas d'une tendance lourde autour de l'intérêt porté au secteur de la viticulture en Provence, à la fois en tant qu'investissement et pour des raisons touristiques.

Les maires sont en première ligne pour subir les pressions des différentes parties prenantes. Par ailleurs la surface forestière en particulier dans le Var appartient en majorité à des propriétaires privés, dont beaucoup ne sont pas convaincus par l'intérêt de la forêt, soit parce qu'ils en ont hérité mais n'en ont jamais rien fait de particulier (certains n'habitent même pas à proximité), soit parce qu'ils n'ont pas le temps, l'envie, les moyens, d'exploiter ou de faire exploiter ces forêts. Il s'y ajoute l'idée largement répandue que la forêt méditerranéenne est peu ou non productive. Pourtant le développement de centrales électriques à bois, dans le Var et ailleurs en PACA, donne un nouvel intérêt à l'exploitation de la forêt méditerranéenne afin d'assurer à ces centrales un approvisionnement local. On peut citer par exemple la centrale Sylviana à Brignoles ou encore EON à Gardanne.

Cependant l'intérêt d'augmenter les surfaces agricoles aux dépens de la forêt peut aussi répondre à des objectifs DFCL, par la création de zones coupe-feu. C'est d'ailleurs un argument souvent avancé par les promoteurs de défrichement de la forêt au profit d'espaces agricoles.

Un entretien avec un personnel de la chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône (le 19/11/2018) indique que ce phénomène, observé dans le Var, reste peu important, voire inexistant, dans les Bouches-du-Rhône. Côté chambre d'agriculture, on note aussi que la forêt méditerranéenne est plutôt en progression et que l'importance de sa superficie par rapport à l'agriculture rend de peu d'importance les éventuels défrichements en vue d'étendre les espaces agricoles. Et cela d'autant plus que les espaces agricoles récupérés sur des espaces forestiers sont, au dire de cet expert, principalement d'anciennes terres agricoles. En effet, il serait à son avis peu rentable et peu réaliste de défricher de véritables espaces forestiers : d'une part en raison des travaux d'aménagement de grande envergure à entreprendre, d'autre part parce qu'une terre forestière ne manifeste pas d'emblée des potentialités agricoles. Il est donc très probable que les terres agricoles nouvellement gagnées sur des zones occupées par la forêt étaient à vocation agricole préalablement.

En pratique, les collectivités affichent généralement la conviction de la nécessité de maintenir voire de développer des espaces agricoles, invoquant des arguments divers : économiques (en particulier soutien de la viticulture de qualité, développement ou renforcement d'une agriculture de proximité et de circuits courts, développement de nouvelles filières...), d'aménagement (assurer un meilleur équilibre entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels), environnementaux, touristiques, de lutte contre les risques notamment les risques d'incendies (maintien ou création d'espaces ouverts pour lutter contre la propagation des feux de forêts).

Les espaces agricoles ont largement été « grignotés » par l'urbanisation notamment dans les zones littorales et à proximité des agglomérations. Certains propriétaires fonciers (dont parfois des agriculteurs en activité ou retraités) préfèrent laisser des espaces agricoles en friches, dans l'attente d'une révision du PLU qui conduirait à un changement d'affectation des sols avec passage de zones agricoles en zones à urbaniser, générateur pour eux de plus-values foncières. Ailleurs, en raison de la déprise agricole, certains espaces ne sont plus exploités et s'embroussaillent progressivement ou se couvrent même de forêt.

Depuis plusieurs décennies, les espaces agricoles, comme ailleurs en France, ont diminué, en raison notamment de l'étalement urbain. En Provence Alpes Côte d'Azur la déprise agricole s'est faite, selon les zones, au profit de l'urbanisation ou de la progression de la forêt, et avec des dynamiques variables selon les périodes et les lieux.

Les espaces forestiers font eux-aussi, dans certains sites, l'objet de convoitises pour l'urbanisation ou encore pour d'autres utilisations comme la création de parcs photovoltaïques.

Les pressions foncières importantes permettant difficilement l'agrandissement des exploitations agricoles, celles-ci tentent aussi d'élargir leurs surfaces cultivables sur des surfaces naturelles ou forestières.

### *2.3.2 L'importance des documents d'urbanisme et d'aménagement*

Pour aider au maintien ou au développement de l'agriculture, les collectivités peuvent s'appuyer sur divers outils réglementaires et/ou contractuels. Ainsi des chartes agricoles sont élaborées, en coordination avec les chambres d'agriculture, la SAFER et divers autres acteurs locaux. La question foncière est très prégnante et en plus des zonages des PLU censés préserver certaines zones agricoles, il est possible d'utiliser des documents d'urbanisme et d'aménagement tels que les ZAP (zones agricoles protégées).

Par exemple, la chambre d'agriculture du Var, depuis 2 ans, a œuvré à la mise en place de ZAP dans un certain nombre de communes. Plus généralement, diverses communes ou intercommunalités ont mis en place, ces dernières années, des conventions de partenariat avec notamment la chambre d'agriculture du Var et la SAFER ou parfois avec d'autres acteurs régionaux ou nationaux, en vue de préserver certains espaces agricoles menacés (en particulier en contexte périurbain) ou de reconquérir des friches.

Le département du Var, à l'issue d'un travail en commun avec la chambre d'agriculture du Var, s'est doté depuis 2005 d'une « charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole », actualisée et reconduite en 2015. Un « livre blanc » a été produit, recensant les outils d'intervention foncière à disposition des collectivités ou encore proposant des outils méthodologiques pour le maintien du potentiel de production agricole d'un territoire.

La chambre d'agriculture du Var propose aux collectivités des prestations visant à conduire « une politique foncière offensive » afin de redynamiser et/ou pérenniser une agriculture confrontée à des problématiques foncières : cela comporte par exemple la réalisation du diagnostic agricole du

territoire, l'aide à la définition d'une stratégie foncière, une étude d'opportunité de mise en place d'une ZAP, des projets de restructuration foncière, etc.

À titre d'exemple, on peut citer le cas de la Provence Verte, où une charte a été signée entre la collectivité, la chambre d'agriculture du Var et la SAFER, en vue de préserver l'agriculture locale (en lui assurant un foncier pérenne) et à favoriser son développement notamment via les circuits courts. Un autre volet concerne la forêt, qui couvre 60% du territoire et comporte une part importante de forêt privée : l'objectif prioritaire est de mettre en place une animation auprès des propriétaires privés en vue d'une meilleure gestion des massifs forestiers répondant également aux besoins croissants de l'industrie du bois<sup>14</sup>.

Certains documents d'orientation, comme les SCoT, entendent donner une place plus importante à l'agriculture, et notamment la viticulture. Ainsi, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) annexé au SCoT de l'intercommunalité « Cœur de Provence »<sup>15</sup>, affirme parmi ses objectifs, la volonté de « soutenir le développement et la diversification des filières agricoles ancrées dans le territoire », avec entre autres les deux sous-objectifs suivants :

- Identifier les espaces agricoles existants et leur potentiel dans les espaces naturels et forestiers pour encourager la reconnaissance du rôle joué par ces espaces et les valoriser notamment le pastoralisme, la castanéiculture et l'oléiculture ;
- Encourager la reconquête agricole des friches, et la mobilisation du potentiel foncier agricole dans les terroirs non exploités.

Cependant l'extension éventuelle d'espaces agricoles sur des espaces naturels et forestiers pose parfois la question de la compatibilité avec les politiques publiques environnementales telles que la préservation de corridors écologiques ou les réservoirs de biodiversité. C'est ainsi que le Scot Cœur de Provence indique, dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO), la nécessité de « préserver l'équilibre des espaces où les enjeux agricoles et environnementaux sont forts ».

L'identification des espaces agricoles emblématiques du Cœur du Var se fonde sur différents critères comme les enjeux paysagers, la présence d'AOC ou d'AOP, la présence de réseaux d'irrigation, mais aussi l'existence d'espaces cultivés, potentiellement cultivables ou anciennement cultivés (DOO, page 30).

Quant aux constructions ou réhabilitations du bâti, elles sont normalement encadrées par des règles (limitation d'emprise, limitation à des bâtiments existants, limitation des aménagements à vocation touristique...). Mais dans les faits, ces règles sont-elles toujours respectées ?

Quant aux PLU, ils représentent un élément essentiel de planification puisqu'ils délimitent les zonages du territoire, traduisant les orientations affichées par les communes ou intercommunalités. C'est lors de la mise en place d'un PLU ou de sa révision qu'un EBC peut être déclassé et donner lieu à la transformation d'un espace forestier en espace agricole. La nécessité de préserver les terres agricoles apparaît clairement comme une priorité, tant pour la profession agricole que pour les élus des collectivités, alors que les espaces agricoles ont été largement utilisés pour l'urbanisation depuis des décennies ou embroussaillés et peu à peu occupés par des forêts du fait de la déprise.

---

<sup>14</sup> <http://www.caprovenceverte.fr/fr/vie-economique/agriculture-et-forets>

<sup>15</sup> <https://www.coeurduvar.com/grands-dossiers/le-scot>

### 2.3.3 Les actions des professionnels de l'agriculture

La chambre d'agriculture du Var a incontestablement un rôle moteur depuis plusieurs années sur le sujet. Actuellement, un plan d'action a été décidé<sup>16</sup> (porté par la chambre d'agriculture et les services de l'Etat) sous la forme d'un « plan de conquête et reconquête agricole » (2019-2023). Les objectifs sont de développer le potentiel de production agricole, de concilier les projets de conquête et reconquête agricole avec les enjeux environnementaux, de valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité, et de mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies.

Il s'agit d'accentuer les démarches territoriales de lutte contre le foncier en friches, et de déployer une stratégie globale de conquête et reconquête du foncier boisé à potentiel agricole.

Les grands axes sont les suivants :

- Caractérisation des besoins des filières agricoles ;
- Mobilisation du foncier en friche ;
- Mobilisation du foncier boisé à potentiel agricole.

Le recensement des besoins des filières a fait l'objet de réunions par filière au cours du printemps 2019, les résultats devraient en être connus prochainement.

Dans le troisième volet, l'argument DFCI et la création de coupures agricoles est mis en avant. Les espaces boisés à potentialités agricoles visés, sont souvent situés à proximité des bassins agricoles existants, mais peuvent également se trouver inclus dans des massifs forestiers. La détermination des potentialités agricoles des parcelles s'appuie sur des analyses de sols, mais aussi sur des avis « à dire d'experts » concernant les possibilités d'irrigation, le drainage, les risques, l'accessibilité et le morcellement des espaces, etc. Selon nos informations, il semble que pour le moment, ce soit essentiellement des experts issus du secteur de l'agriculture qui apportent leur expertise sur ces sujets. En tout état de cause, il serait sans aucun doute nécessaire que des experts forestiers puissent également apporter leur avis.

De façon générale, les chambres d'agriculture proposent des accompagnements aux collectivités pour les aider à développer une politique foncière agricole. À titre d'exemple, voir ci-dessous les prestations proposées aux collectivités par la chambre d'agriculture du Var pour conduire une politique foncière offensive (cf. Figure 8) et pour remettre en culture le foncier en friches (cf. Figure 9).

---

<sup>16</sup> <https://paca.chambres-agriculture.fr/innovation/nos-projets-innovants/plan-de-conquete-et-reconquete-agricoles/presentation-du-projet/>

**Foncier & Aménagement** **Prestations**

## Conduire une politique foncière offensive

**Collectivités publiques (communes, intercommunalités...)**  
Nos conseillers experts vous accompagnent de la définition à la mise en œuvre de votre politique foncière

**Vous souhaitez**

- Redynamiser et/ou pérenniser l'agriculture sur votre territoire, confrontée à des problématiques foncières

**Nous vous proposons**

- de conduire un diagnostic agricole exhaustif pour disposer d'un état des lieux de votre agriculture (activités, occupation du sol, foncier agricole...)
- de déterminer les problématiques foncières du territoire (enrichissement, spéculation foncière, morcellement du foncier...)
- de définir avec les acteurs du territoire un plan d'intervention foncière comprenant les outils et structures à mobiliser
- de vous accompagner dans sa mise en œuvre

**Nos références**

- Définition d'une stratégie foncière sur un bassin agricole du Comité de Provence
- Études d'opportunité à la mise en place de ZAP (Zone Agricole Protégée) : La Roquebrussanne, Saint-Zacharie, Pierrefeu...
- Projet de redynamisation agricole par la mise en place d'une action de restructuration foncière : Tavernes, Grimaud ...

**Modalités**

- Une prestation à la carte adaptée à vos besoins et à l'échelle de votre territoire
- Travail à partir de photo-interprétation et de terrain (cartographie, SIG)
- Analyse socio-économique et spatiale
- Entretien individuel si nécessaire
- Définition d'enjeux et d'orientations agricoles
- Benchmarking des politiques foncières
- Constitution d'un groupe de travail représentatif ( élus, agriculteurs, SAFER... ) pour définir les outils adaptés aux problématiques retenues
- Animation et assistance de la collectivité dans la mise en œuvre du projet

**Livrables**

- Une prestation globale (diagnostic, définition de votre politique foncière, mise en œuvre de votre projet agricole), contrôlée sur-mesure en fonction de vos objectifs et vos priorités.

*Devis et conditions de vente sur demande*



**Nous contacter**

FRANÇOIS ALBERT  
Responsable du Service Aménagement / Foncier / Territoires  
Tél. : 04 94 30 34 86  
Mél : franco.albert@var.chambreagri.fr

Retrouvez toutes nos prestations sur [www.chambre-agriculture83.fr](http://www.chambre-agriculture83.fr)

Figure 8 – Prestations proposées aux collectivités par la chambre d'agriculture du Var pour une « politique foncière agricole offensive »

**Foncier & Aménagement** **Prestations**

## Remettre en culture le foncier en friche de votre territoire

**Collectivités publiques (communes, intercommunalités...)**  
Nos conseillers experts vous accompagnent de la définition à la mise en œuvre de votre politique foncière

**Vous souhaitez**

- Impulser une dynamique afin de reconquérir des espaces en déprise
- Redynamiser l'activité agricole et /ou installer de nouveaux agriculteurs

**Nous vous proposons**

- d'identifier des secteurs à revaloriser pour installer et /ou conforter des exploitations
- d'avoir une connaissance exhaustive des parcelles en friches et de leurs enjeux (économique, environnemental, paysager...) en vue d'un travail d'animation foncière
- de définir les causes de l'inculture pour apporter des solutions aux problématiques rencontrées (état des lieux de la structure foncière)
- d'identifier les travaux de remise en valeur à mettre en œuvre et leurs coûts
- de définir un plan d'action de reconquête agricole
- de vous accompagner dans la recherche de candidats

**Nos références**

- Opération de mise en valeur des terres incultes sur les communes de La Roquebrussanne, Tavernes, Cogolin...

**Modalités**

- Une prestation à la carte adaptée à vos besoins et à l'échelle de votre territoire
- Travail à partir de photo-interprétation et de terrain pour identifier le foncier en friches (cartographie, SIG)
- Analyse socio-économique et spatiale
- Entretien individuel si nécessaire
- Identification des travaux à réaliser
- Constitution d'un groupe de travail représentatif ( élus, agriculteurs, SAFER... ) pour définir une démarche d'étude, d'animation et sensibilisation à la remise en culture des espaces en déprise
- Accompagnement à la recherche de candidats : grille de sélection...

**Livrables**

- Cartographie du potentiel foncier à revaloriser en fonction des enjeux identifiés
- Rapport présentant le diagnostic agricole et le plan d'action de reconquête agricole

*Devis et conditions de vente sur demande*



**Nous contacter**

Stéphanie VINÇON  
Chargée d'Études et Service Aménagement / Foncier / Territoires  
Tél. : 04 94 30 34 86  
Mél : stephanie.vincon@var.chambreagri.fr

Retrouvez toutes nos prestations sur [www.chambre-agriculture83.fr](http://www.chambre-agriculture83.fr)

Figure 9 – Prestations proposées aux collectivités par la chambre d'agriculture du Var pour une remettre en culture les friches

### 3. Étude exploratoire des transformations d'occupation du sol ayant affecté les terres en vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var

#### 3.1 Objectifs et méthodologie

Le choix a été fait d'étudier les transformations d'occupation du sol entre 2006 et 2014 au regard de la possibilité d'utiliser les données du CRIGE-PACA (Centre Régional de l'Information Géographique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur) existantes.

L'objectif global est de synthétiser les évolutions d'occupation du sol sur la région PACA et par département en se focalisant sur deux grandes catégories d'occupation du sol :

- Les territoires agricoles :
  - o Ceux qui étaient répertoriés comme agricoles en 2006, en étudiant dans quelle catégorie d'occupation du sol ils sont classés en 2014 (certains étant restés agricoles et d'autres ayant changé d'occupation du sol) ;
  - o Ceux qui étaient répertoriés comme agricoles en 2014, en recherchant quelle était en 2006 leur occupation du sol (s'ils l'étaient déjà en 2014 ou s'ils ont été « récupérés » sur des territoires ayant eu en 2006 une autre occupation du sol).
- Les espaces naturels et forestiers, avec le même type d'analyse que pour les territoires agricoles.

Cependant, dans le cadre de cette étude exploratoire, nous avons fait les choix suivants :

- Nous nous sommes limités au département du Var afin de tester la méthodologie mais aussi en raison des enjeux importants placés autour de la viticulture varoise d'une part, et des enjeux forestier d'autre part ;
- Nous avons limité notre étude aux transformations d'occupation du sol concernant les vignobles varois : terres classées en vignobles en 2006, dont nous avons recherché l'occupation du sol en 2014 afin d'en déterminer l'évolution ; et à l'inverse terres classés en vignobles en 2014, dont nous avons recherché quelle était en 2006 l'occupation du sol.

Nous avons pour cela utilisé la base de données du CRIGE-PACA présentant les évolutions des occupations du sol en région PACA entre 2006 et 2014. La nomenclature des occupations du sol existe à plusieurs degrés de précision, permettant notamment de repérer différents types de cultures pour les territoires agricoles, et différents types de couverture forestière pour les surfaces classées en espaces naturels et forestiers. La base de données est utilisée avec le logiciel ArcGis. La conversion des tables attributaires des différentes cartes en fichiers EXCEL permet ensuite d'effectuer les calculs sur l'évolution des superficies par classe d'occupation du sol.

#### 3.2 Évolution des vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var

##### 3.2.1 Analyse des occupations du sol en 2006 des terres occupées par des vignobles en 2014

Le tableau 3 présente les types d'occupation du sol en 2006 des surfaces répertoriées en vignobles en 2014.

Occupation du sol en 2006	Surfaces en vignobles en 2014 (ha et %)		Mutation des terres autres que vignobles en 2006	
Vignobles	36649,16	91%		
Terres arables autres que serres, et riz	2025,16	9%	58,48%	Terres agricoles 89,55%
Prairies	919,70		26,56%	
Arboriculture autre que oliviers	129,26		3,73%	
Oliveraies	13,54		0,39%	
Zones a forte densité de serres	13,51		0,39%	
Maquis et garrigues	90,54		2,61%	
Forêts mélangées	81,94	2,37%		
Forêt et végétation arbustive en mutation	67,15	1,94%		
Pelouses et pâturages naturels	49,96	1,44%		
Forêts de feuillus	37,56	1,08%		
Végétation clairsemée	24,36	0,70%		
Forêts de conifères	10,22	0,30%		
	40112,06	100%		

Tableau3 : Occupation du sol en 2006 des surfaces occupées par des vignobles en 2014

Légende :  Espaces agricoles  Espaces forestiers, naturels et semi-naturels

Ce tableau montre que 91% des surfaces en vignobles en 2014 étaient déjà des vignobles en 2006 soit 36 649 ha sur 40 112 ha de vignobles en 2014.

Seuls 3 463 ha occupés par des vignobles en 2014 ne l'étaient pas en 2006, soit 9% des surfaces en vignobles en 2014 : **donc 9% environ des vignobles de 2014 ont été « gagnés » sur d'autres types de surfaces.**

90% des surfaces qui ont muté pour devenir des vignobles sont des surfaces agricoles, essentiellement des terres arables pour 58% et des prairies (27%).

Les vignobles récupérés sur des espaces naturels, semi-naturels ou forestiers ne représentent donc que 10% environ de l'ensemble, soit 362 ha. Si l'on exclut 50 ha de pelouses et pâturages naturels, **il reste 312 ha de forêts, maquis et garrigues qui ont été transformés en vignobles au cours de la période considérée** (cf. tableau 4 et figure 10) avec en priorité des maquis et garrigues, des forêts mélangées et des forêts et végétation arbustive en mutation.

Forêts, espaces naturels et semi-naturels	surfaces en ha	surfaces en %
Maquis et garrigues	91	29%
Forêts mélangées	82	26%
Forêt et végétation arbustive en mutation	67	22%
Forêts de feuillus	38	12%
Végétation clairsemée	24	8%
Forêts de conifères	10	3%
	312	100%

Tableau 4– Répartition des forêts, espaces naturels et semi-naturels ayant muté en vignobles

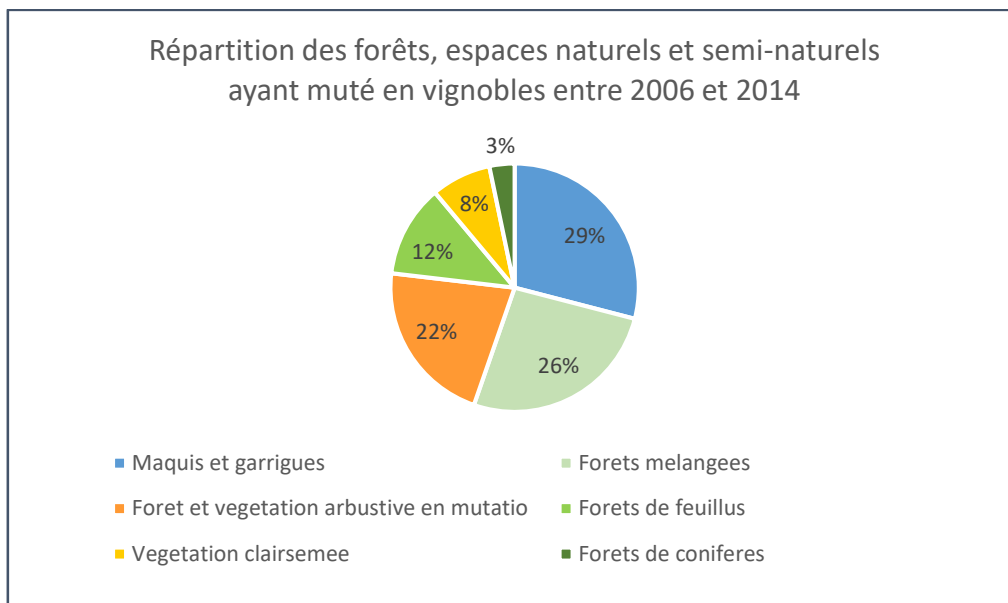


Figure 10 - Répartition des forêts, espaces naturels et semi-naturels ayant muté en vignobles

Les résultats suggèrent qu'il y aurait eu une augmentation des surfaces en vignobles de l'ordre de 9% entre 2006 et 2014. Mais pour affirmer cela, il faut aussi étudier comment ont évolué les surfaces occupées par des vignobles en 2006. Il convient également de déterminer ce que sont devenues les surfaces forestières de 2006.

### 3.2.2 Analyse des occupations du sol en 2014 des terres occupées par des vignobles en 2006

Nous avons ici étudié le devenir en 2014 des surfaces qui étaient classées en vignobles en 2006 : voir tableau 5.

Occupation du sol en 2014	Surfaces en vignobles en 2006 (ha et %)		Mutation des terres autres que vignobles en 2014	
	ha	%	ha	%
Vignobles	36649,16	96,47%		
Arboriculture autre que oliviers	24,07	3,53%	1,80%	surfaces agricoles 80,90%
Oliveraies	52,02		3,88%	
Prairies	338,84		25,27%	
Terres arables autres que serres, et riz	647,65		48,31%	
Zones a forte densité de serres	22,04		1,64%	
Équipements sportifs et de loisirs	1,40		0,10%	surfaces artificialisées 16,77%
Espaces de bâti diffus et autres bâtis	146,66	10,94%		
Tissu urbain discontinu	66,30	4,95%		
Zones d'activités et équipements	10,41	0,78%		
Plans d'eau	31,33		2,34%	2,34%
	37989,89	100,00%		

Tableau 5 : Devenir en 2014 des surfaces occupées par des vignobles en 2006

Légende :  Espaces agricoles  Espaces artificialisés  Plans d'eau

Sur les 38 989 ha répertoriés en vignobles en 2006, 96% sont toujours des vignobles en 2014 : moins de 4% des surfaces plantées en vignes en 2006 n'ont plus la même occupation du sol en 2014 (soit 1 340 ha). Sur ces 1 340 ha :



- 81% sont toujours en 2014 des surfaces agricoles avec une majorité de terres arables (près de la moitié) et de prairies (le quart) ;
- 19% sont devenus en 2014 majoritairement occupés par des espaces urbanisés (continus ou discontinus, des zones d'activités et des équipements) et pour une faible partie par des plans d'eau. Les espaces artificialisés ont gagné 224 ha sur les vignobles entre 2006 et 2014.

On peut donc considérer que les vignobles ont relativement bien résisté à la pression d'urbanisation sur la période considérée, dans le Var. Il resterait cependant à préciser où les vignobles ont été transformés en surfaces artificialisées : surfaces éparses ou grandes zones récupérées par l'urbanisation ? sur quelles communes ?

### *3.2.3 Bilan des évolutions de surfaces de vignobles entre 2006 et 2014 dans le Var*

3 463 ha de vignobles en 2014 avaient une autre occupation du sol en 2006 tandis que 1 340 ha de vignes en 2006 ne sont plus occupés par cette culture en 2014. Le solde est donc positif pour les vignobles avec un gain de 2 123 ha entre 2006 et 2014 (la superficie globale passant de 37 990 ha en 2006 à 40 112 en 2014).

Seules 10% des surfaces gagnées en vignes l'ont été sur des espaces naturels et forestiers soit 362 ha (le reste correspondant à changements de cultures au sein des surfaces agricole), dont une majorité correspond aux catégories « maquis et garrigues », « forêts mélangées », et « forêt et végétation arbustive en mutation » (240 ha).

Ces valeurs, bien que minimales à l'échelle du département du Var et des superficies couvertes par des forêts, ne sont pas négligeables pour le secteur agricole : la vigne est en effet une culture à forte valeur ajoutée notamment dans les zones bénéficiant d'une appellation d'origine et de petites surfaces de vignes peuvent générer des revenus importants. Pour la forêt, d'après certaines demandes d'autorisation de défrichement disponibles sur internet, les surfaces forestières susceptibles d'être converties en vignobles ou autres cultures sont généralement affichées comme d'anciennes terres agricoles.

## Conclusions et perspectives

Le travail exploratoire effectué montre que les extensions de vignobles aux dépens d'espaces forestiers ont été, jusqu'à ces dernières années, très limités en termes de surfaces au regard des superficies couvertes par la forêt dans la région et plus particulièrement dans le département du Var.

Les demandes d'autorisation de défrichement et les extensions de domaines viticoles, et plus généralement l'augmentation des espaces agricoles, s'appuient le plus souvent sur le passé agricole des terres forestières à défricher : il s'agirait en général de terres ayant été cultivées dans un passé relativement récent.

Nous nous sommes limités dans cette étude à l'analyse des transformations des vignobles. Or il apparaît que les projets de certains domaines viticoles incluent le développement d'autres cultures (truffières, châtaigniers, oliviers, safran, cultures fruitières diverses...). De plus, certains domaines viticoles envisagent également un développement sous l'angle de l'œnotourisme et plus largement, par l'accueil de public (construction de résidences hôtelières, salles de réunions...).

Les emprises sur des surfaces forestières pourraient alors être plus étendues que celles évaluées dans la présente étude. Certains projets pourraient également modifier le paysage et aller à l'encontre de la préservation de la forêt, qu'il s'agisse du risque d'incendies ou de la préservation de la biodiversité.

Par ailleurs, l'étude s'est appuyée sur des données de 2006 et 2014. La dynamique du secteur viticole et les actions fortes engagées par les chambres d'agriculture, notamment dans le Var, peuvent laisser augurer d'évolutions potentiellement plus importantes d'occupation du sol ces prochaines années, avec des demandes de défrichement de surfaces boisées par des domaines viticoles.

Une autre limite de cette étude provient du fait qu'elle a été réalisée sur des données statistiques dont les références spatiales ont été peu valorisées. Il serait donc nécessaire de développer des approches spatialisées plus détaillées afin de situer précisément les espaces touchés par des transformations d'occupation du sol (espaces naturels et forestiers mis ou remis en culture), d'identifier les territoires sur lesquels ces dynamiques sont les plus marquées, et, dans une visée prospective, de mettre en évidence les espaces susceptibles de faire l'objet d'évolutions et devant appeler une vigilance particulière pour assurer la préservation des espaces naturels et forestiers.

Les sources bibliographiques consultées montrent que les trajectoires actuelles des territoires se modifient. Les changements d'occupation du sol en Provence-Alpes-Côte d'Azur semblent devoir se déplacer vers le moyen pays et l'arrière-pays, et cela pour plusieurs raisons.

Après des décennies d'urbanisation intense des zones littorales, des projets d'urbanisation résidentielle et de développement économique sont mis en œuvre dans la vallée de la Durance et le long de diverses voies de communication.

Des arrêtés gérant certaines AOC/AOP viticoles ont été modifiés ou sont en cours de modification, avec en particulier des projets d'extension des zones d'appellation à plusieurs nouvelles communes. Ces extensions peuvent expliquer le grand nombre de ventes de propriétés viticoles dans certains territoires de la région, par exemple dans le centre Var et le haut Var où se situent certaines des communes concernées par les extensions des aires d'appellation.

Or le secteur de la viticulture provençale est depuis quelques années convoité par des investisseurs extérieurs au secteur. Si cette tendance s'étend aux domaines de l'arrière-pays varois, on peut faire

l'hypothèse que des agrandissements de domaines viticoles pourront avoir lieu et que des conquêtes ou reconquêtes d'espaces forestiers peuvent être à prévoir.

D'ailleurs la chambre d'agriculture du Var a entamé une étude sur un « plan de conquête et reconquête agricole » dans ce département, visant les espaces boisés anciennement occupés par l'agriculture et les espaces boisés considérés comme ayant des potentialités agricoles. Ce sont donc sans doute ces secteurs qu'il conviendra d'observer afin de déterminer les zones forestières les plus vulnérables.

Ainsi la question devra être étudiée plus finement au cas par cas, en s'appuyant sur des données spatialisées. Les communes concernées par l'extension de certaines appellations viticoles semblent pouvoir être touchées préférentiellement par des projets d'extensions de domaines viticoles, comme c'est le cas dans l'arrière-pays varois. Il convient également de prendre en compte le type de forêt concernée, et son usage économique éventuel, actuel ou en projet, au regard par exemple de divers projets de développement de la filière bois-énergie et de valorisation des espaces forestiers.

La DRAAF Provence-Alpes-Côte d'Azur reste mobilisée par la question de la (re-)conquête d'espaces agricoles sur des espaces forestiers. Ainsi un pré-projet d'étude de cette question a été élaboré par la DRAAF Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre d'un appel à projet ministériel. Cela donnera lieu à une étude à l'échelle de la région, pouvant s'appuyer sur les travaux effectués dans le Var tout en ayant une envergure plus large.

## Bibliographie

Agreste, 2016. Prix du foncier viticole en 2015 en Provence Alpes Côte d'Azur. Étude n°91, septembre 2016, 4 p.

Agreste Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2018. Mémento de la statistique agricole, de la forêt et des industries agroalimentaires. Avril 2018.

Alavoine-Mornas F., Léger-Bosch C., Lanquetin J., 2014. Les agriculteurs périurbains : une place à trouver dans la gouvernance foncière territoriale. *Canadian Journal of Regional Science / Revue canadienne des sciences régionales*, 37(1/3), 47-57

CGAER, 2017. Foncier agricole : accaparement ou investissement ? La nécessaire évolution des outils de régulation. Avril 2017, 99 p.

CGDD, 2011. L'artificialisation des sols s'opère aux dépens des terres agricoles. Observation et statistique, n°75, février 2011, 4 p.

Courtot, 2005. Évolution de l'occupation du sol en Provence-Alpes-Côte d'Azur vue du ciel, *Méditerranée*, 105/2005. <http://journals.openedition.org/mediterranee/379>

Gleizes O., 2012. Attentes et motivations des propriétaires forestiers varois de plus de 25 ha sans plan simple de gestion. Typologie et pistes d'action. Mémoire de fin d'études ENGREF, CRPF, Conseil général du Var, juillet 2012, 102 pages

Minvielle P., Angles S., Daligaux J., 2012. La gouvernance territoriale agricole : l'exemple de la viticulture et de l'oléiculture dans l'agglomération de Toulon (France). *Environnement urbain/Urban Environment*, vol.6, 2012, p. 74-99

<http://id.erudit.org/iderudit/10137ar>

Minvielle P., Caroll E., Daligaux J., 2013. Le patrimoine foncier comme marqueur des relations identitaires au terroir, l'exemple du vignoble de Bandol. *Sud-Ouest européen*, 36/2013. <http://journals.openedition.org/soe/399>

Observatoire régional de la forêt méditerranéenne, 2015. Données et chiffres clés de la forêt méditerranéenne.

Rinaudo Y., 1980. Note sur l'extension de la forêt varoise du XIX<sup>ème</sup> siècle. *Forêt méditerranéenne*, t.1, n°2, p. 175-178

Safer, 2018. L'essentiel des marchés fonciers ruraux. Le prix des terres, synthèse. Safer, Agreste, mai 2018, 12 p.

Safer, 2018. Le prix des terres. <http://www.le-prix-des-terres.fr/>

<https://www.larvf.com/vin-chateau-margui-provence-var-achat-georges-lucas-skywalker-vineyards-vente,4556415.asp>