

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

Berger
Levrault

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE

ZONE AGRICOLE PROTEGEE SOLLIES-VILLE

RAPPORT DE PRESENTATION

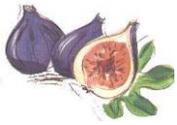
Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 28/09/2023

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



JRALES



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var

2025

SOMMAIRE

I. GENESE DU PROJET	5
A) Objet de l'étude.....	5
B) Les étapes de mise en place de la ZAP	8
C) Choix de l'outil ZAP.....	9
D) Méthode utilisée	10
II. LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL	11
A) Sécuriser le foncier agricole	11
B) Reconquérir le foncier en friche.....	11
C) Favoriser la diversification des cultures	12
III. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE	13
A) Contexte territorial.....	13
1) Agriculture et Urbanisme.....	14
2) Une agriculture diversifiée.....	15
3) Un potentiel agricole en milieu boisé très faible	21
B) Marché foncier	25
1) Objectifs et Moyens	25
C) La consommation foncière.....	27
D) Structure foncière du parcellaire agricole sur la commune.....	30
1) La comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés.....	33
2) Très peu de foncier agricole (re)mobilisable par la commune	35
3) Le foncier agricole est détenu par 252 propriétaires privés, regroupés dans 141 comptes cadastraux	36
4) Zoom sur la structuration foncière des friches : 31 ha non productifs.....	37
E) Dynamiques du Marché Foncier entre 2012 et 2021.....	38
1) Un marché foncier rural faible sur Solliès-Ville	38
2) Le marché de Solliès-Ville est périurbain : l'urbain est majoritaire en nombre de ventes mais les superficies vendues restent agricoles et/ou naturelles	40



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



3) Zoom sur le marché foncier agricole en fonction des productions : des friches plus que toute autre culture !	43
4) Les acquéreurs sont des acteurs non-agricoles, plutôt originaires de la région.....	44
5) Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans	45
6) Le secteur est sous pression de l'urbain, l'agriculture recule sur ce territoire.....	46
7) Notion de prix : 2 GéoMarchés Fonciers dits " Solliès Plaines " et " Sainte-Baume et chainons" ...	47
F) Une économie agricole de poids	50
1) Des tailles d'exploitation très variables	51
2) Une moyenne d'âge inférieure à la moyenne.....	53
3) Les projets des exploitations agricoles	55
IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE.....	56
le territoire vu par la profession agricole	56
1) Atouts, faiblesses et menaces.....	56
Action souhaitée par la profession agricole	57
1) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête	57
2) Accompagner et aider les exploitants à mener leurs projets de reconquête de friches.....	57
Avis de la profession agricole sur le projet de ZAP.....	57
Rappels réglementaires de la ZAP	58
Choix, justifications et zonage	59
V. ANNEXES.....	66
A) Questionnaire d'enquête	66
B) Notice ZAP	73
C) Délibération de lancement de l'étude d'opportunité ZAP	74

I. GENESE DU PROJET

A) OBJET DE L'ETUDE

La Communauté de Communes Vallée du Gapeau (CCVG) a répondu à l'appel à projet de la mesure 16.7.1 « Stratégies locales de développement pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel » du FEADER. Le projet présenté s'intitule « Construction d'un programme d'intervention pour la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) et l'élaboration d'une stratégie globale afin de favoriser la libération du foncier agricole de la Vallée du Gapeau ».

L'étude a pour objectif de mettre en œuvre une politique foncière offensive sur le territoire intercommunal de la Vallée du Gapeau par la mise en place d'un outil foncier visant à sécuriser l'agriculture sur le long terme, la Zone Agricole Protégée (ZAP), et en mobilisant des moyens d'animation pour dynamiser l'agriculture au sein des périmètres de ZAP. L'objectif est double, préserver le foncier d'une part, et développer l'agriculture notamment de filières alimentaires, d'autre part.

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

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

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

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

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE

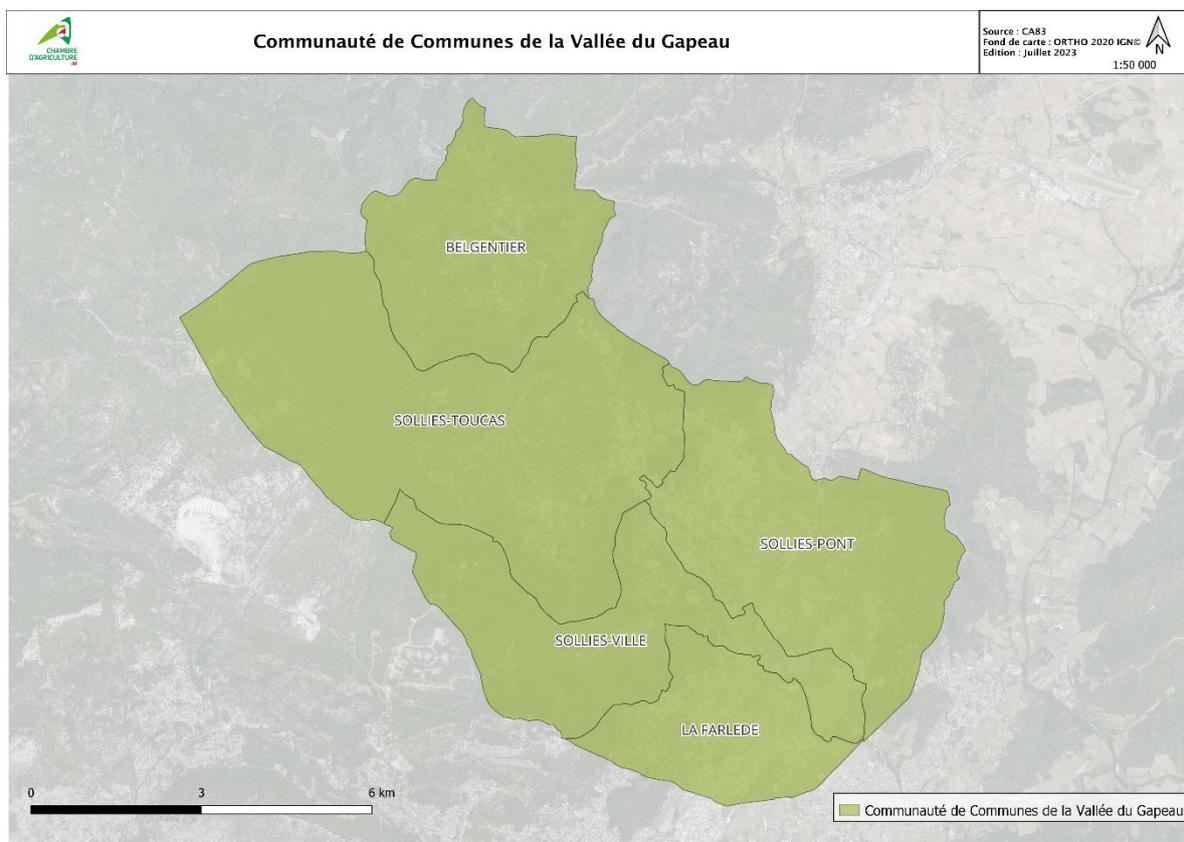


Cette volonté de protection du foncier agricole est partagée par la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau dont la commune de Solliès-Ville fait partie.

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

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

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



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

Pour répondre à cet axe, deux objectifs sont ciblés :

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

La préservation du foncier agricole et la lutte contre les friches agricoles, sont des enjeux majeurs de la politique agricole de la CCVG, et cela en raison des diverses pressions que subissent les espaces agricoles (pression foncière, spéculation, rétention foncière) du territoire. C'est en ce sens que l'intercommunalité CCVG accompagne une politique de préservation du foncier offensive et ambitieuse qui se traduit notamment par le développement des trois premières Zones Agricoles Protégées sur le territoire intercommunal. La présente



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

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

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

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

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

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

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

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

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



B) LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP

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

– Un temps d'étude de faisabilité

En 2022, le diagnostic agricole communal a été lancé afin de caractériser l'agriculture communale, d'identifier les problématiques et enjeux du territoire.

A ce stade, différents outils d'intervention foncière ont été proposés aux trois communes de l'intercommunalité dont l'outil Zone Agricole Protégée.

– Un temps d'échange avec la profession agricole

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

Le 07 décembre 2022 : tenue d'une réunion à destination des exploitants agricoles des trois communes impliquées dans la démarche (Solliès-Pont, Solliès-Ville et la Farlède). A cette fin, un courrier a été envoyé à chaque exploitant identifié sur la commune. Celui-ci avait pour objet d'expliquer la démarche lancée, et d'inviter les exploitants agricoles à remplir un questionnaire (accessible via un lien URL présent sur le courrier ou par envoi postale si la demande en était faite) pour recueillir leurs avis sur l'outil ZAP. Quinze exploitants étaient présents lors de la réunion.

La réunion avait pour objectif de présenter le projet communal et intercommunal aux exploitants agricoles, de leur expliquer le fonctionnement de l'outil ZAP, ce qu'il implique pour eux et de répondre à toutes leurs questions.

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

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

– Un temps de construction du périmètre de ZAP

Au lancement de la démarche, l'ensemble de l'espace agricole a été étudié pour la mise en place de la ZAP. À la suite de réunions avec chaque commune, un travail spécifique sur le périmètre de chacune d'elles a été réalisé. Après avoir été soumis à l'INAO, la CDOA et la Chambre d'Agriculture du Var, le périmètre sera soumis à enquête publique. Ce temps permettra aux habitants de la commune de s'exprimer sur l'outil et le périmètre provisoire. Une fois encore, certaines remarques et avis émanant de l'enquête, pourront modifier le périmètre.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



– Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation

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

– Un temps de validation

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

Le dossier est alors transmis à l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

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

Le dossier suite à l'enquête publique et aux requêtes formulées lors de celle-ci a été modifié à la marge.

La commune a approuvé en conseil municipal le dossier ZAP de manière définitive suite aux modifications apportées sur le dossier liées à l'enquête publique le 30/06/2025.

C) CHOIX DE L'OUTIL ZAP

La mobilisation de l'outil Zone Agricole Protégée (ZAP) est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole et la ZAP a pour objectifs de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

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

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

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus. Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée. Cette notion de durabilité, instituée par la ZAP, est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leurs exploitations et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leurs activités.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. Couplée à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de parcelles sous-exploitées à la remise en culture de ces fonds, qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



La commune a souhaité, sur proposition de la CA83, que ce travail soit l'occasion d'une véritable réflexion sur l'agriculture communale. C'est la raison pour laquelle, en accompagnement de la mise en place de la ZAP, a été défini un programme d'actions agricoles. Ce programme d'actions résulte de propositions de la profession agricole.



D) METHODE UTILISEE

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, un diagnostic agricole a été réalisé. Cette étude a été confiée à la Chambre d'Agriculture du Var et à la SAFER PACA concernant le volet foncier. Le diagnostic agricole a consisté en :

- La réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole,
- L'analyse du potentiel agricole communal,
- La conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles du secteur afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leurs fonctionnements, ...

Les données de l'enquête ont été croisées avec des données complémentaires.

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

La SAFER PACA a été mobilisée afin d'avoir une analyse fine du marché foncier en 4 temps :

- Evaluation de la consommation des espaces agricoles depuis les 60 dernières années ;
- Evaluation de la pression humaine sur l'agriculture ;



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



- Analyse des dynamiques du marché foncier avec étude de trois segments du marché (agricole/naturel, loisirs/agrément, espaces potentiellement aménageables) : surfaces et valeurs des transactions, les acteurs du marché, mobilité foncière... ;
- Analyse de la structure foncière.

II. LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL

Le projet agricole communal a plusieurs objectifs :

- Préserver le foncier agricole à long terme ;
- Reconquérir le foncier en friche ;
- Favoriser la diversification des cultures et notamment le développement des filières alimentaires.

A) SECURISER LE FONCIER AGRICOLE

La préservation du foncier agricole à long terme nécessite de mettre en place un ou plusieurs outils fonciers permettant la fixation de la vocation agricole de manière règlementaire. La mise en place d'une Zone Agricole Protégée répond à cette volonté communale de préservation.

La mobilisation de cet outil nécessite une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ». Cet outil est complémentaire au document d'urbanisme communal et renforce la vocation agricole du territoire. C'est un outil beaucoup plus pérenne que le zonage règlementaire d'un document d'urbanisme. La procédure est développée dans la suite du rapport.

La commune de Solliès-Ville est une ville située au sud-est de l'intercommunalité de la Vallée du Gapeau, voisine de l'intercommunalité Toulon Provence Méditerranée. Elle a subi une forte urbanisation à la fin de XXème siècle à cause de sa proximité avec la métropole de Toulon et d'une augmentation démographique substantielle. Elle présente aujourd'hui un territoire communal très urbanisé, des zones économiques et quelques espaces agricoles. Les espaces urbains et les espaces agricoles se jouxtent. Les espaces contiguës sont nombreux et ont un effet spéculatif/rétention foncière de la part des propriétaires fonciers. L'objectif du présent projet est de sécuriser, par un périmètre de ZAP, les espaces agricoles pour affirmer les limites d'urbanisation et le maintien de la vocation agricole de l'espace agricole.

B) RECONQUERIR LE FONCIER EN FRICHE

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

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

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

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

- 1- Localiser précisément les secteurs de reconquête ciblés,
- 2- Mettre en place une animation foncière auprès des propriétaires fonciers pour les convaincre d'une remise en culture de leurs fonds,
- 3- En cas d'insatisfaction du travail amiable, il sera possible de recourir à l'outil Mise en Valeur des Terres Incultes. Cette procédure plus coercitive que l'outil ZAP a pour objectif « d'imposer » à un propriétaire foncier de remettre en culture ses terres incultes, l'idée étant d'éviter de laisser inexploitées une ou des parcelles ou d'éviter des nuisances créées par des fonds inexploités. Cette démarche a dans son processus, une logique de résolution à l'amiable, si les propriétaires, malgré de nombreuses sollicitations ne proposent pas de plan de remise en cultures de leurs parcelles malgré les propositions des exploitants, le préfet peut l'y obliger.

C) FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES CULTURES

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

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

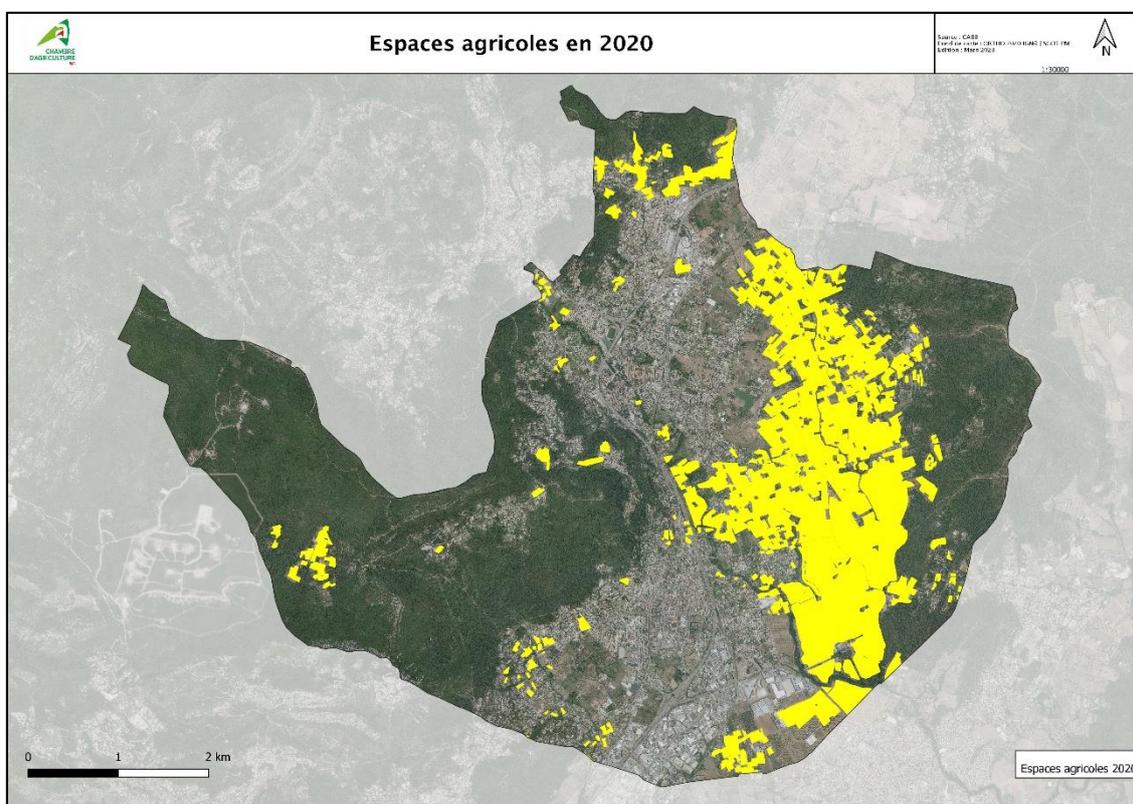
ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



III. L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE

A) CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Solliès-Ville s'intègre dans un bassin agricole intercommunal plus global, ce constat justifie la volonté intercommunale en faveur de la préservation du foncier agricole. La volonté de la CCVG est de développer l'outil ZAP sur l'intercommunalité afin de sécuriser le bassin agricole de la vallée du Gapeau Gapeau, et de ne pas repousser la pression foncière d'une commune sur une autre. La carte ci-dessous illustre cette logique de bassin agricole très présente avec des espaces agricoles qui ne s'arrêtent pas aux limites communales.



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

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

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

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

1) Agriculture et Urbanisme

Un zonage agricole du PLU cohérent avec la réalité de terrain

La commune de Solliès-Ville a un PLU approuvé en date 22/06/2007

La zone agricole du PLU approuvé couvre 210 ha, soit seulement 14.9 % de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage réglementaire, la commune compte 185 ha d'espaces agricoles. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage réglementaire du PLU.

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

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

En effet, sur les 210 ha de zone agricole du PLU, 149 ha, soit 80 % des espaces agricoles, ont été identifiés au sein du zonage réglementaire du PLU approuvé.

20 % des espaces agricoles sont situés dans les zones N et U du PLU de la commune.

Cette bonne cohérence des espaces agricoles de la commune en fonction du zonage agricole du PLU communal s'explique par une urbanisation à l'échelle communale relativement faible et contenue où les zones U n'occupent que 12.9 % du territoire et laissent place aux espaces agricoles et naturels. Ces derniers occupent la majeure partie du territoire et recouvrent près de 87% du territoire.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

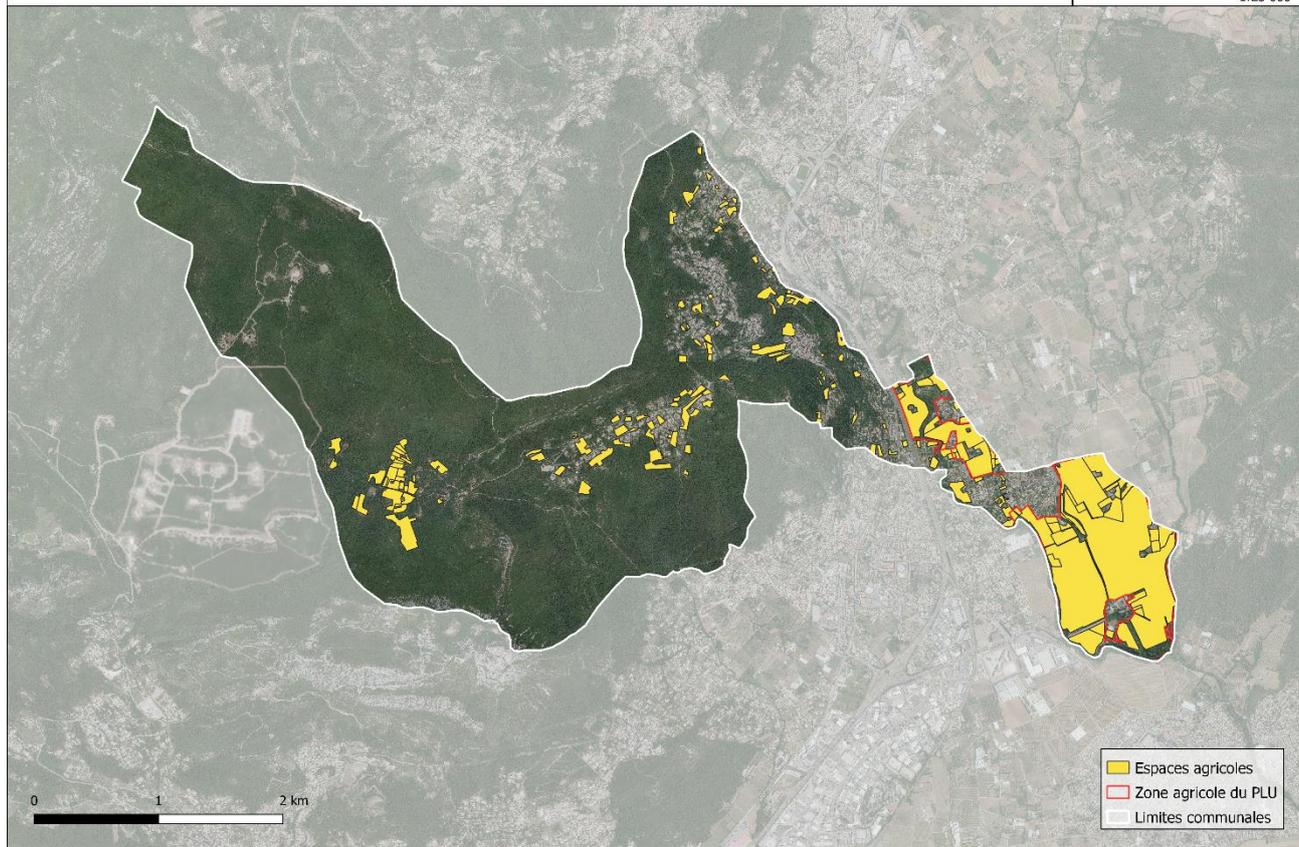
ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Espaces agricoles et zone agricole du PLU de Solliès-Ville

Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN®
Edition : Juillet 2023

1:25 000



Près de 61 ha de la zone agricole du PLU n'ont pas été identifiés comme espace agricole.

A l'inverse, 35 ha d'espace agricole sont localisés hors de la zone agricole du PLU approuvé :

Surface en hectare	Zone Agricole du PLU (A)	Zone Naturelle du PLU (N)	Zones Urbaines du PLU (U ou AU)
Espace Agricole	149 (80%)	15,65 (8%)	20,25 (10,9%)

2) Une agriculture diversifiée

Cette analyse spatiale par filière de production a nécessité au préalable, un travail d'identification à la parcelle des types de production. Les données utilisées proviennent du mode d'occupation du sol agricole établi en 2017. Le choix d'utiliser les données de 2017 s'explique premièrement par le fait qu'il s'agit de données qui ne sont pas trop datées et deuxièmement en raison de la volonté politique de se concentrer sur la concertation avec la profession agricole.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



9 typologies de cultures ont été identifiées :

-  Viticulture IGP : parcelles viticoles en Indication Géographique Protégée (label de qualité). Il peut s'agir de parcelles plantées ou en cours de rotation pour une replantation. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en orange.
-  Oliveraies : surfaces plantées d'oliviers. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en beige.
-  Friches : il s'agit de parcelles incultes mais dont le stade de végétation n'est pas trop avancé. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rouge.
-  Figuiers AOP : Il s'agit des parcelles de figuiers qui bénéficient de l'appellation Figue de Solliès. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en rose.
-  Figuiers : Il s'agit des parcelles de figuiers qui ne bénéficie pas de l'appellation Figue de Solliès. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en violet
-  Maraîchage et horticulture : Cultures légumières, maraichères et horticoles, y compris florales, de plein champ, sous abris ou non. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert foncé
-  Grandes cultures : surfaces occupées annuellement par des céréales, des oléagineux, et des protéagineux. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en jaune.
-  Prairies : parcelles pour le fourrage, ou pouvant faire l'objet ponctuellement de pâture. Cartographiquement, cette typologie de culture est représentée en vert clair.
-  Arboriculture : surfaces occupées de manière pérenne par de l'arboriculture fruitière autre que la Figue. Cartographiquement, cette typologie est représentée en bleu.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le



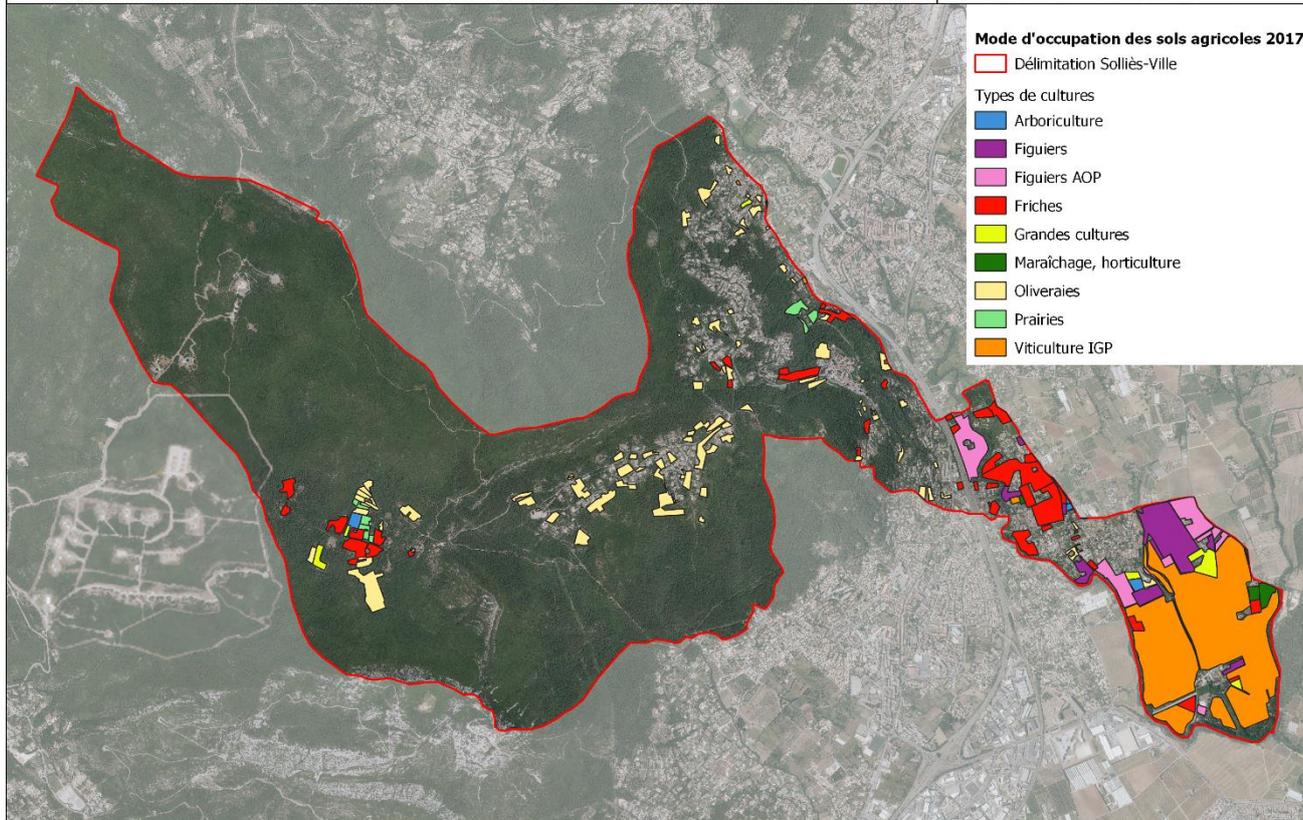
ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Mode d'occupation des sols agricoles de la commune de Solliès-Ville en 2017

Source : CDA83, IGN
Fond : BD ORTHO 2020 - © IGN
Edition : Octobre 2022

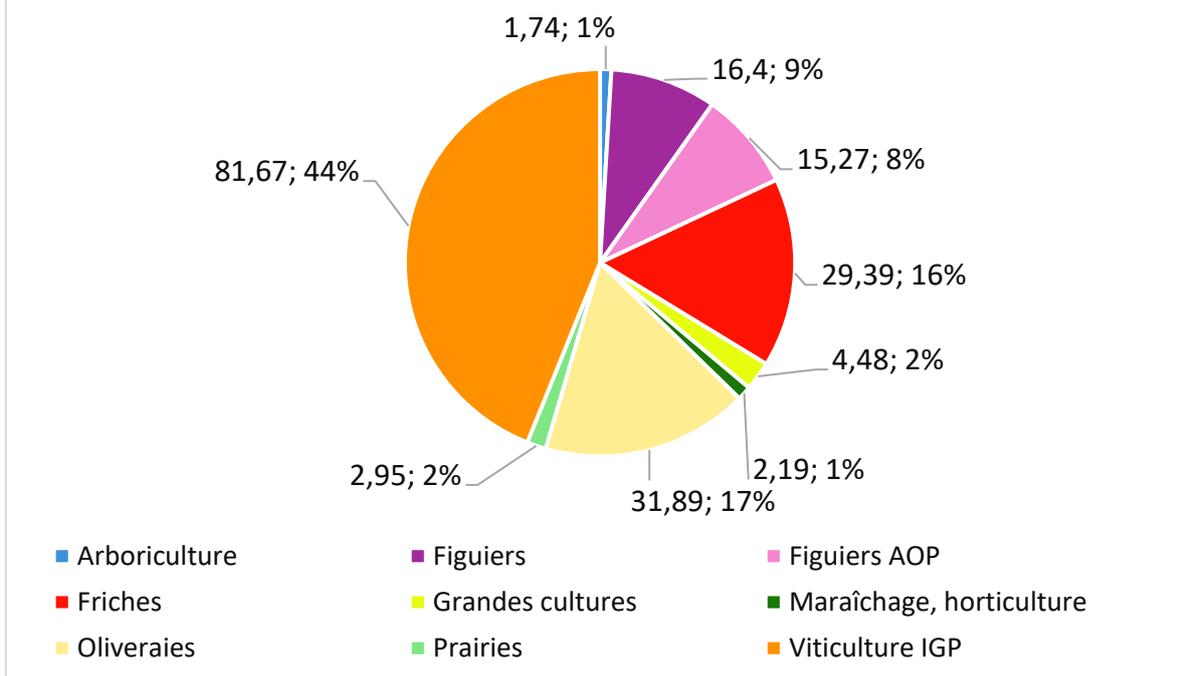
N
1 : 30 000



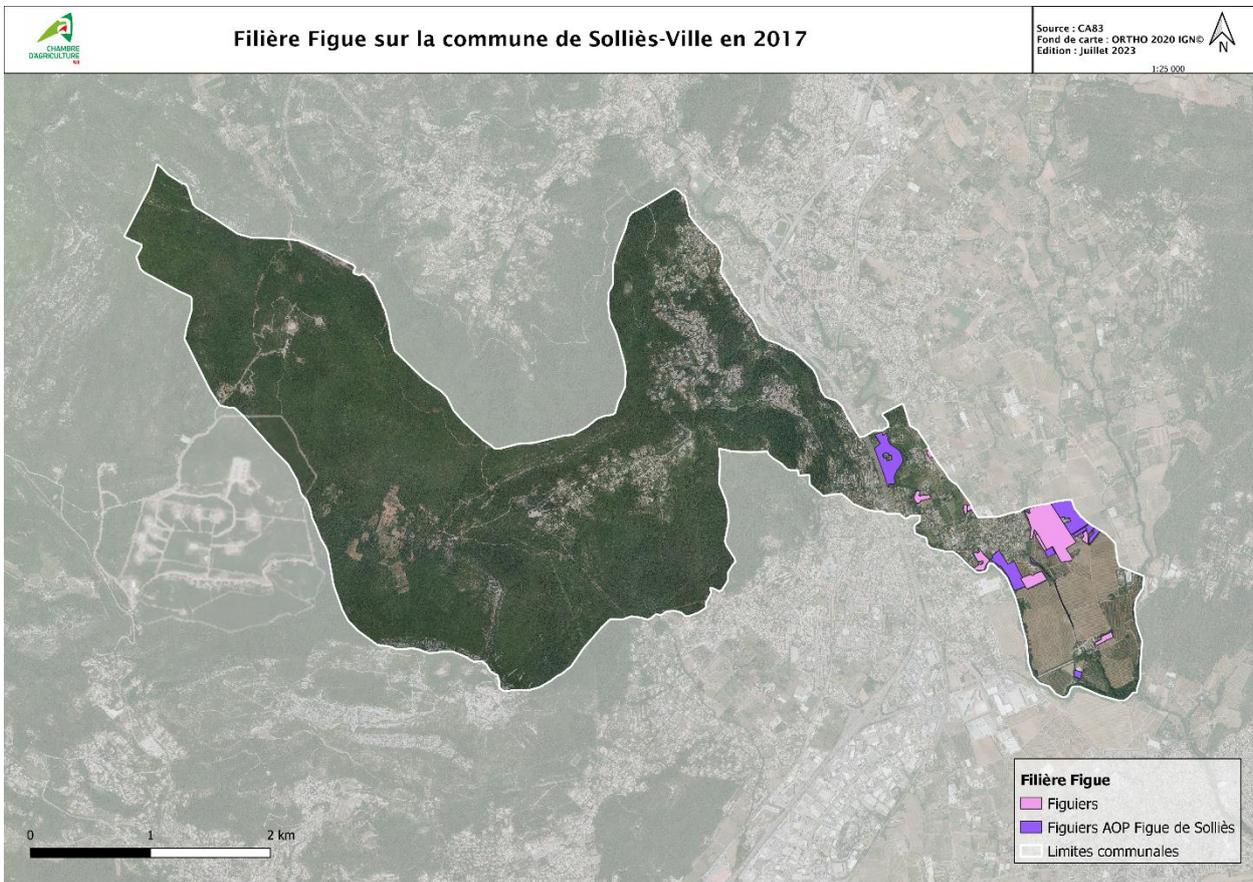
Cette analyse met en évidence la diversité des espaces agricoles communaux et la prédominance de certaines filières. La filière viticole couvre près de 44 % des espaces agricoles de la commune avec plus de 80 hectares exploités à travers la vigne. La filière de la figue occupe également une place importante dans l'assolement communal. On distingue les surfaces AOP Figue de Solliès occupent 15 ha du territoire soit 8 % des surfaces agricoles et les surfaces qui ne bénéficient pas de l'AOP Figue de Solliès et qui recouvrent plus de 16 ha soit 9 % de l'assolement communal. La filière oléicole tient une place importante avec plus de 31 ha d'oliviers soit 17% du territoire. Les friches occupent également une place importante avec plus de 29 ha qui représente 16% de l'assolement communal.

Les grandes cultures, les prairies, le maraîchage et l'horticulture et l'arboriculture complètent l'assolement communal dans une moindre mesure. Ce travail d'analyse reste à nuancer en raison de la difficulté à identifier certaines typologies (comme les friches-prairies). De plus, ce parcellaire date de 2017, il est possible que certaines parcelles disposent d'une nouvelle typologie.

Solliès-Ville - MOSA 2017 : Type de culture en hectares



La filière de la figue tient une place privilégiée au sein des espaces agricoles de la commune. Les surfaces classées AOP Figue de Solliès représente 9 % des espaces agricole. Les surfaces de figuiers qui ne bénéficient





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

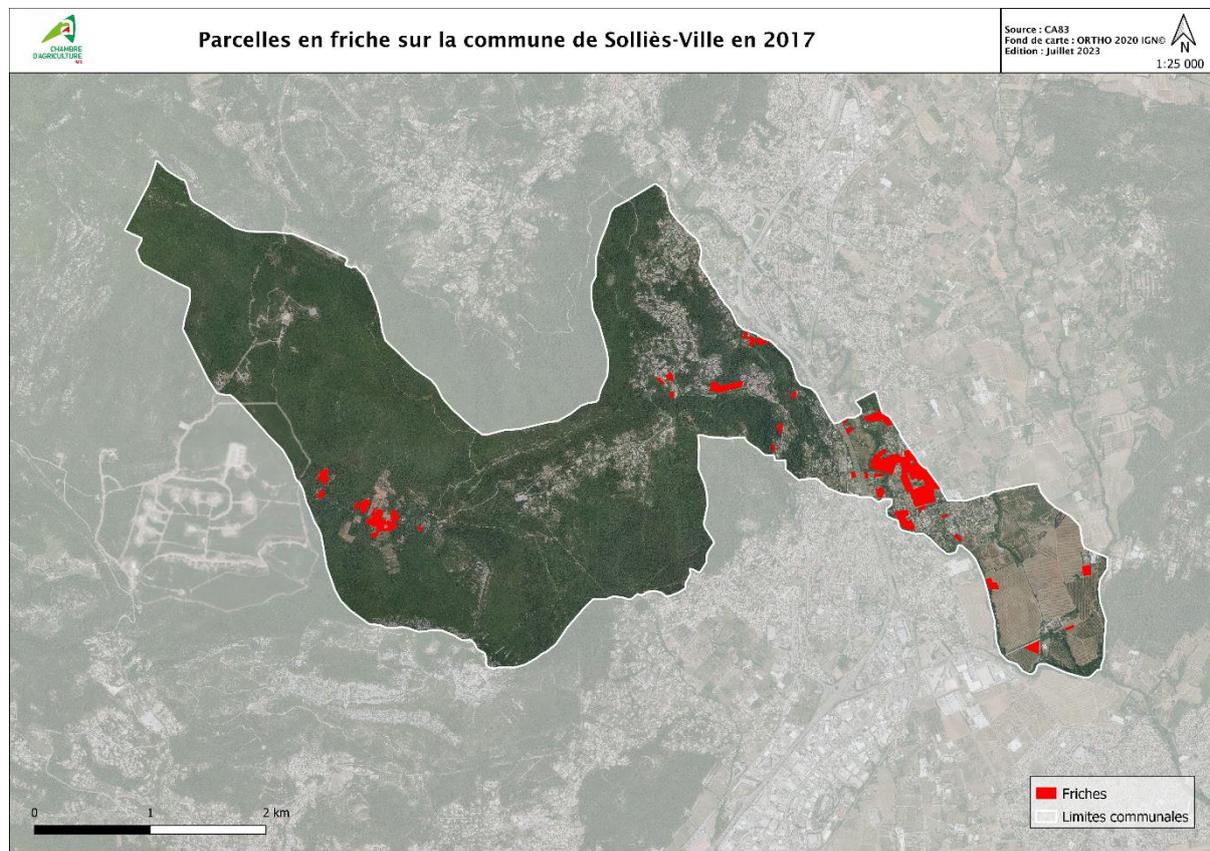
Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



pas de l'appellation représentent quant à elles 9 % des surfaces exploitées ou exploitables sur la commune. La filière se traduit par la présence de nombreux vergers sur la commune.

Les friches occupent près de 30 hectares de la commune soit 16% de l'espace agricole. A noter qu'il s'agit des friches identifiées en 2017 par photo-interprétation.



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

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

La commune est desservie par le réseau sous pression de la société du Canal du Provence (SCP). Ce réseau est présent sur la majorité des zones agricoles du territoire communal. En lien avec la volonté communale et intercommunale de développement des filières agricoles alimentaires et notamment le maintien et la croissance de la filière AOP Figue de Solliès sur le territoire, la préservation du foncier agricole irrigué revêt un enjeu majeur.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

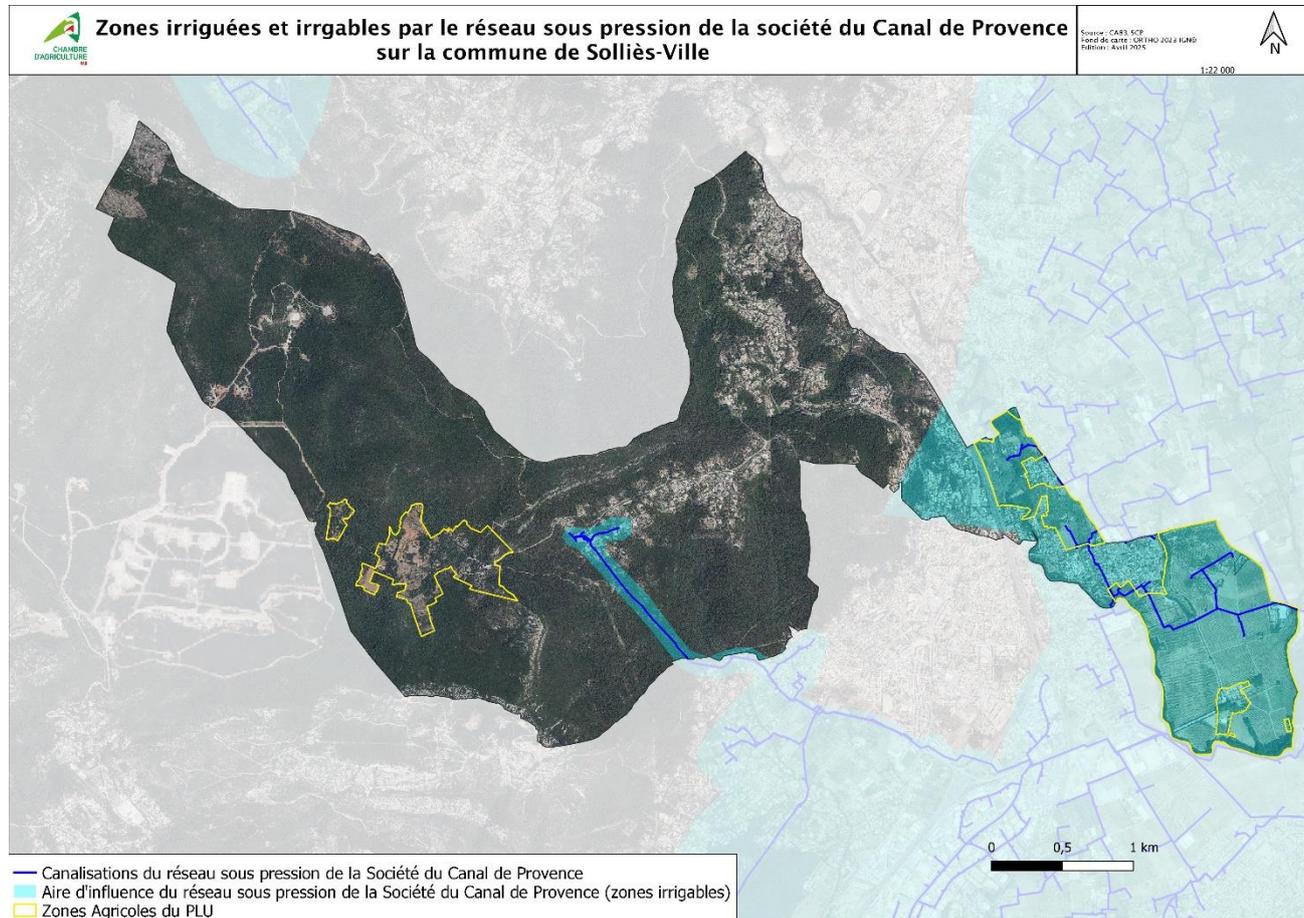
Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



La SCP identifie via les cartographies de son réseau d'eau sous pression les zones irriguées (directement desservies par les canalisations) et les zones irrigables. Pour cet second espace, il s'agit des secteurs à proximité des canalisations, qui sont techniquement raccordables et donc irrigables. La SCP parle d'aire d'influence du réseau pour désigner les zones irrigables.



3) Un potentiel agricole en milieu boisé très faible

La commune souhaite se concentrer sur la reconquête des friches agricoles. Elle dispose néanmoins d'un potentiel agricole sur certains espaces boisés.

Les surfaces boisées occupent environ 1 000 ha sur la commune de Solliès-Ville, soit 71 % de la surface communale. Ces surfaces se situent dans la zone naturelle au PLU.

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

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

En effet, si une parcelle est boisée depuis moins de 30 ans, les contraintes relatives à l'autorisation de défrichement et à la « taxe/compensation défrichement » (taxe de 5 000€/ha minimum) ne sont pas applicables.

De plus, il est important de connaître les enjeux environnementaux afin de savoir si des études environnementales seront à conduire en cas de demande de défrichement.

A ce jour le foncier boisé de la commune de Solliès-Ville présente un potentiel agricole pour six filières : la filière oléicole (11 ha), la filière viticole IGP (21 ha), les filières d'élevage non extensif (21 ha), la filière sylvopastorale (315 ha), l'apiculture (322 ha), et les PPAM (33 ha). Les enjeux environnementaux en présence sont modérés.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

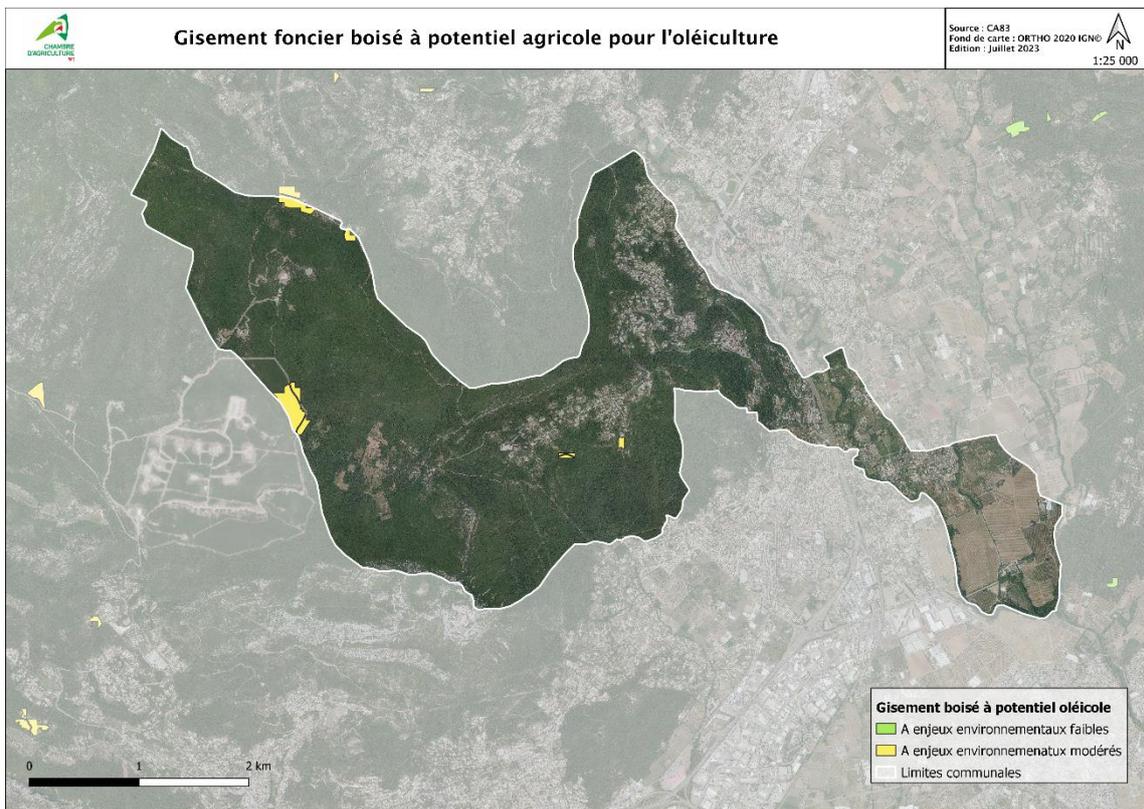


Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

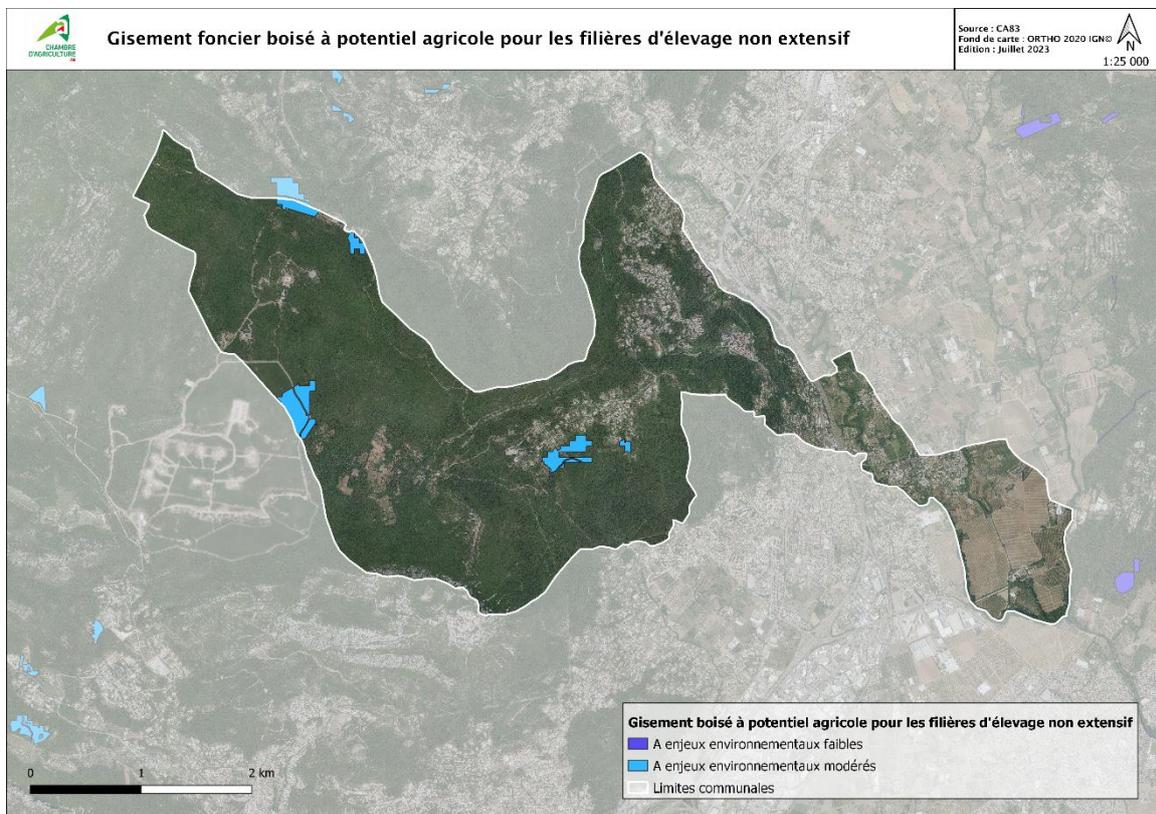
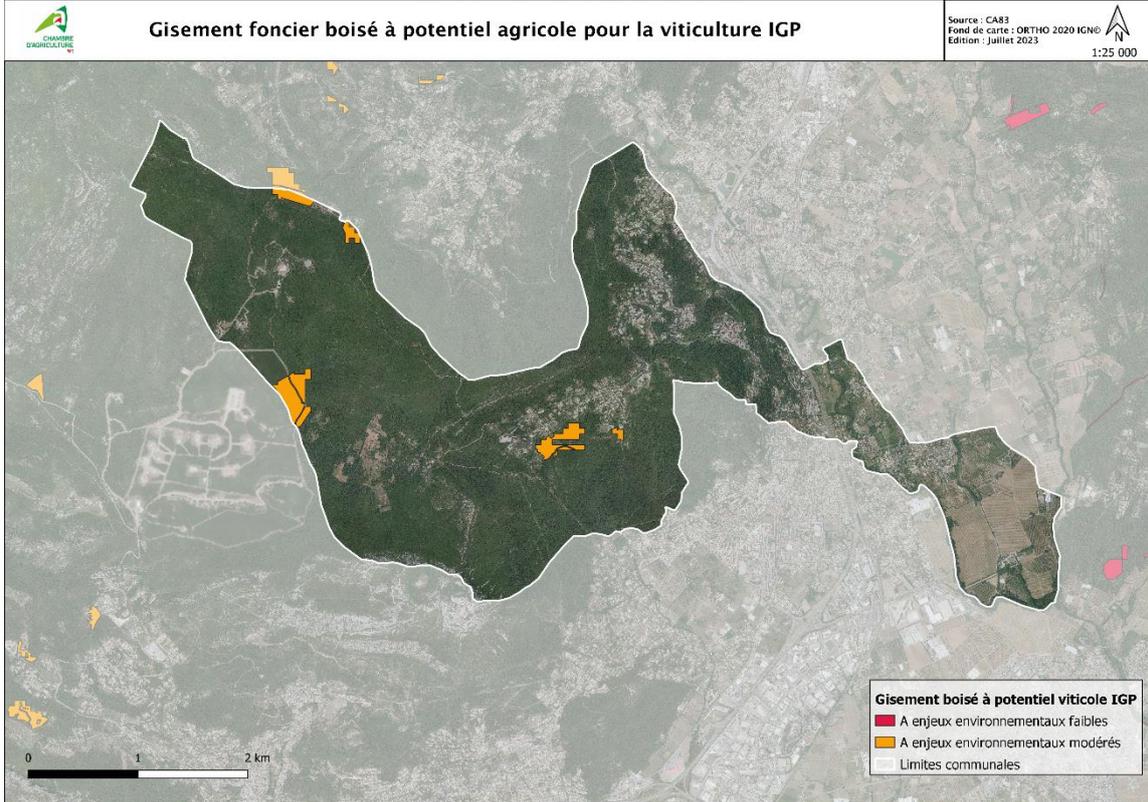
L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

REGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

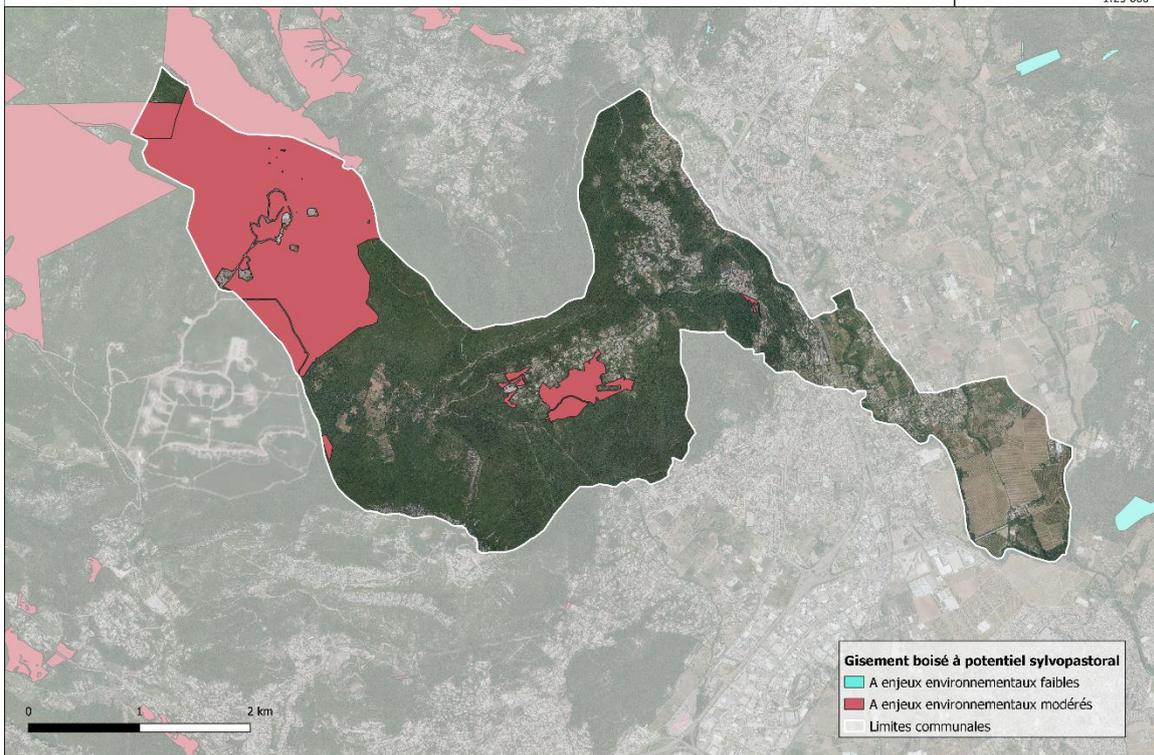
Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



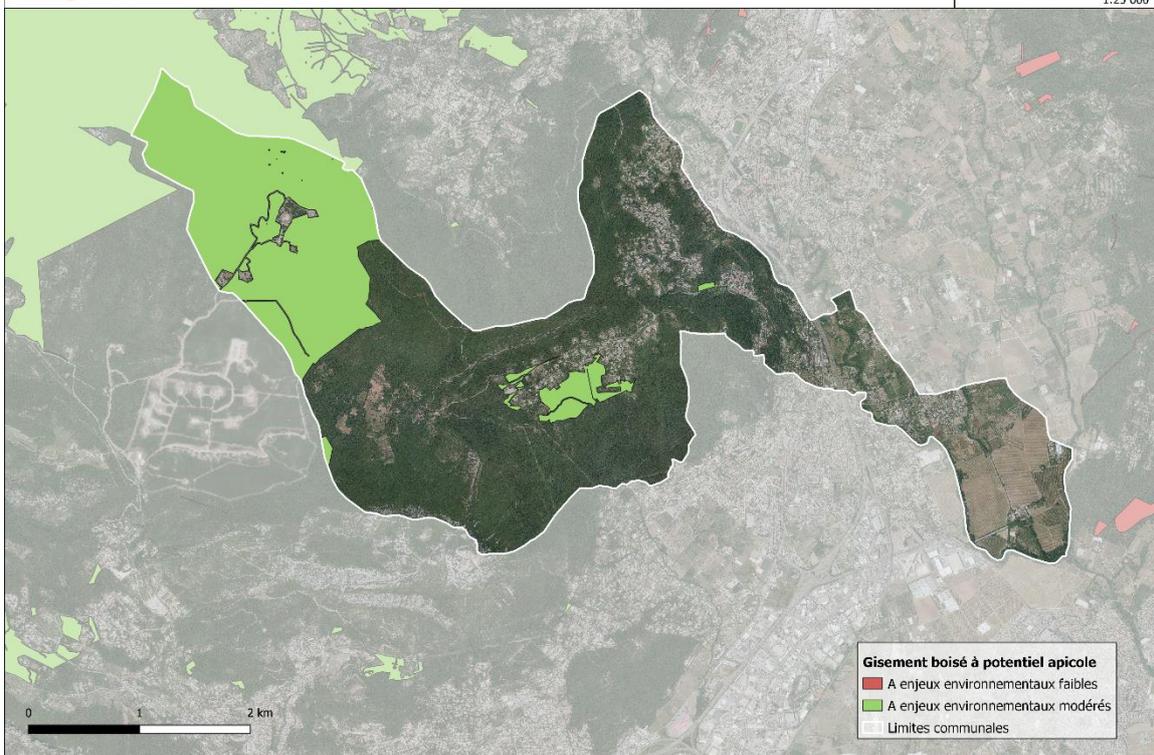
Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour les filières d'élevage non extensif

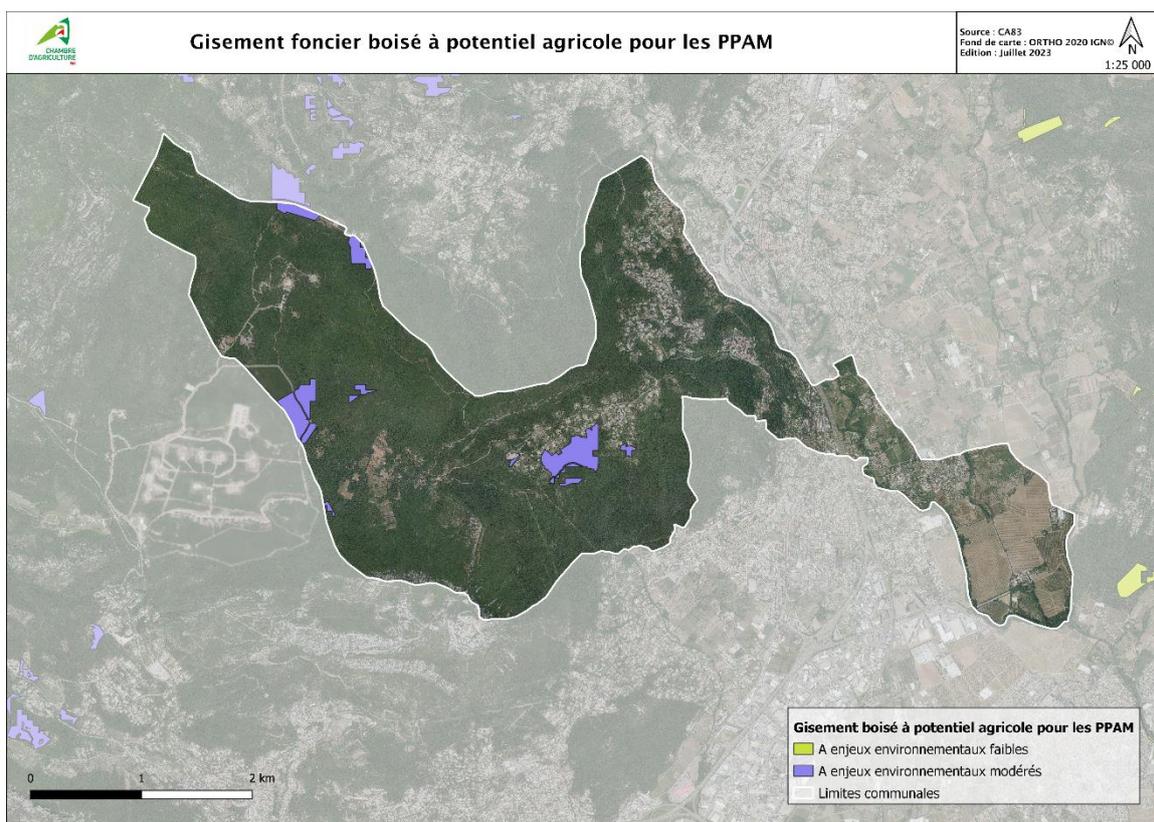
Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN®
Edition : Juillet 2023
1:25 000



Gisement foncier boisé à potentiel agricole pour l'apiculture

Source : CA83
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN®
Edition : Juillet 2023
1:25 000





B) MARCHE FONCIER

1) Objectifs et Moyens

Objectifs poursuivis

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune un essentiel des clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire.

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

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

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





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



La Base « Marché Foncier » de la SAFER PACA

Les Moyens

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

La Base cadastrale DGFIP

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

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

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

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

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

C) LA CONSOMMATION FONCIERE

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

A Solliès-Ville, cette augmentation a commencé dans les années 80. Les demandes en logements, zones d'activités, commerces et axes routiers sont nombreuses et participent comme ailleurs aux concurrences d'usage avec l'agricole et les espaces naturels, depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement à stopper ce phénomène, il est important dès aujourd'hui de pouvoir apporter des éléments chiffrés.

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

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

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



Quid de la base des Unités foncières ?

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

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

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

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

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

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

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

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

Unités foncières bâties du cadastre

↓
Recensement des unités foncières < 1ha sises d'un logement ou plus avec date de 1^{ère} construction

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

↓
Zoom « carto »



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



REGION SUD
PROVENCE ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

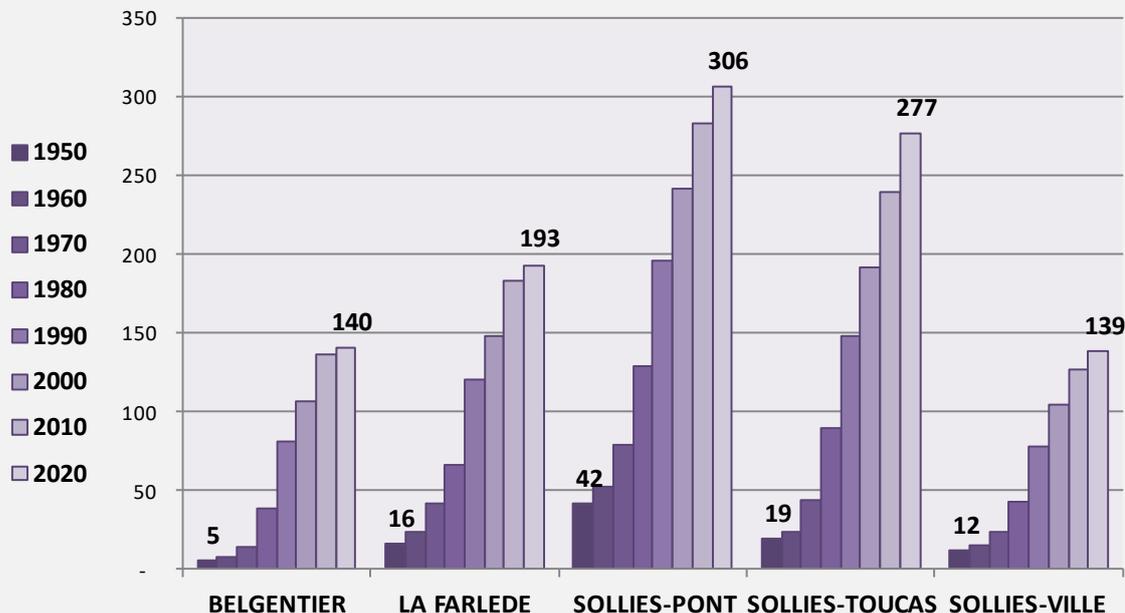
Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

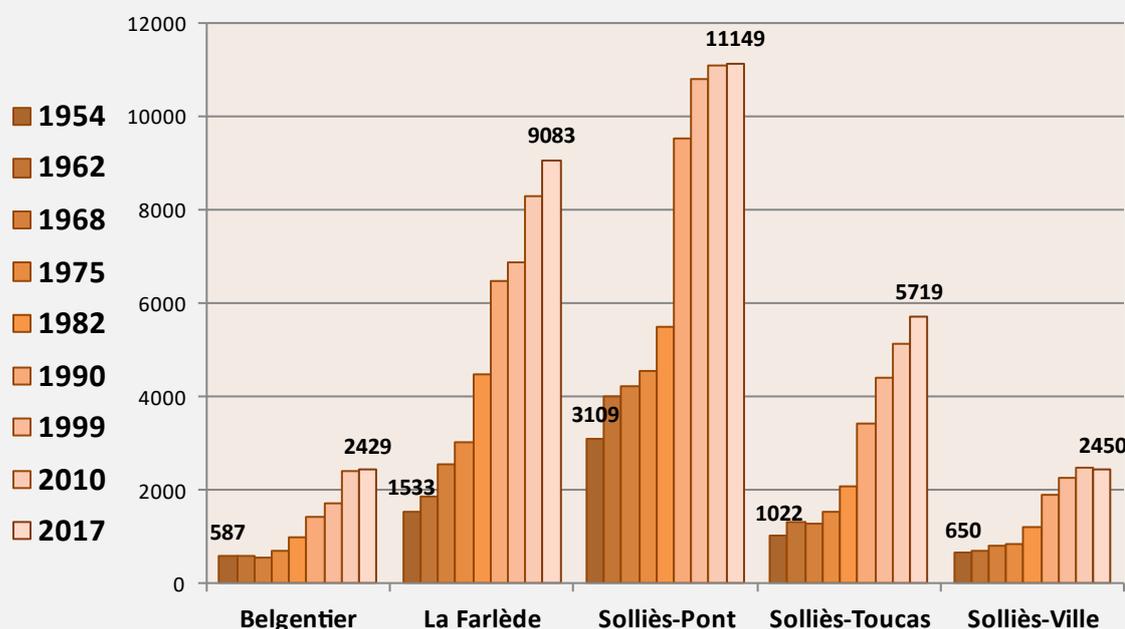
ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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



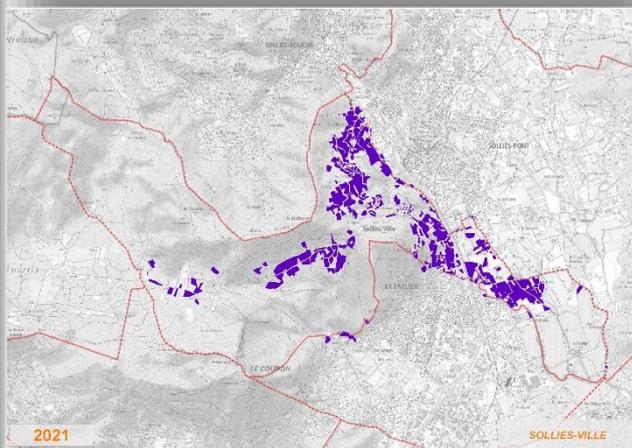
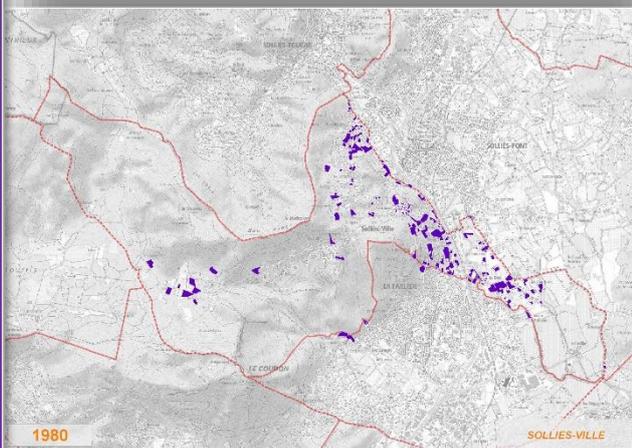
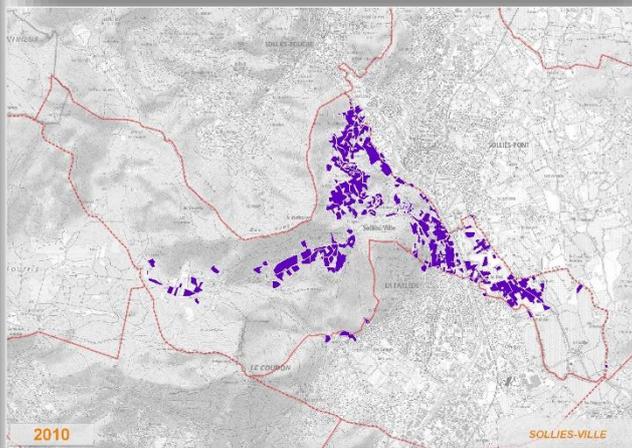
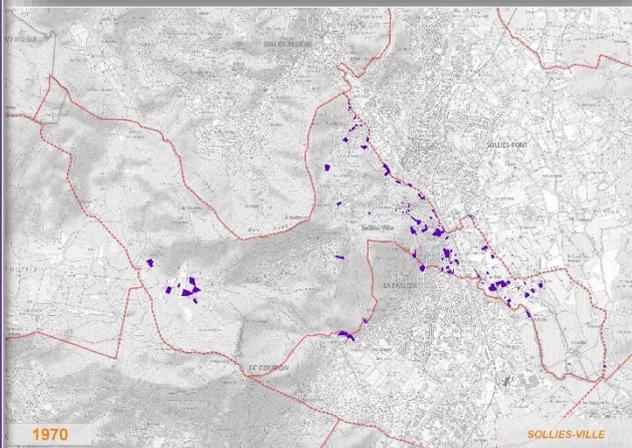
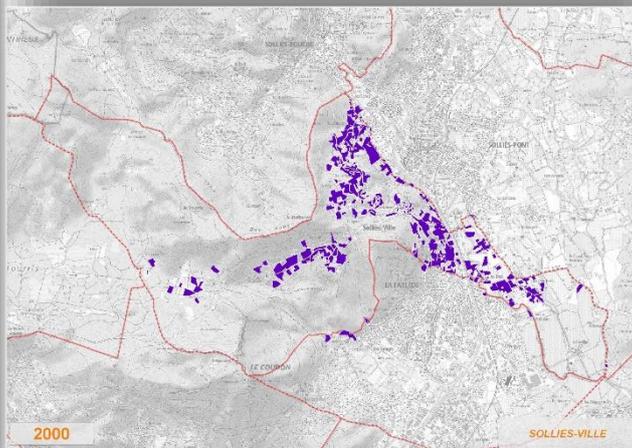
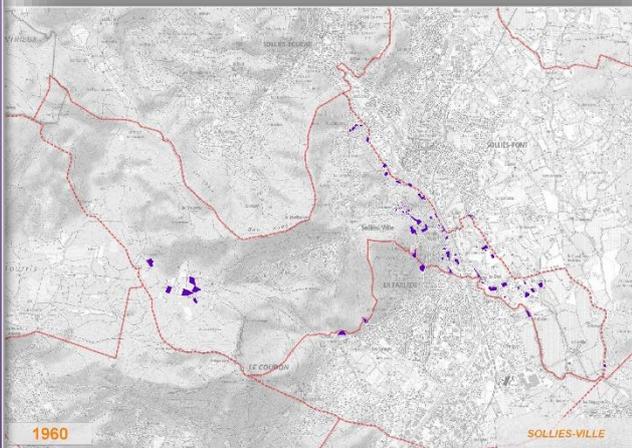
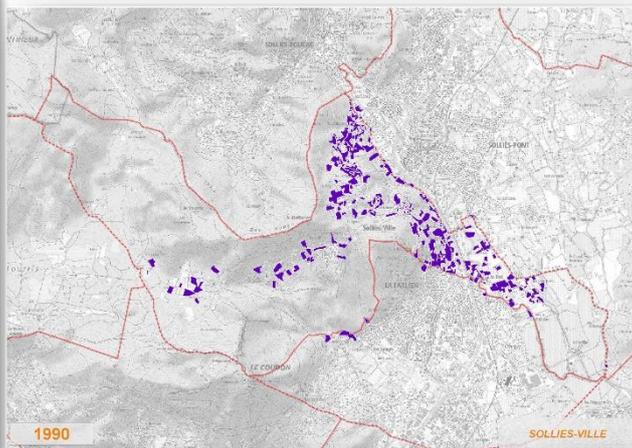
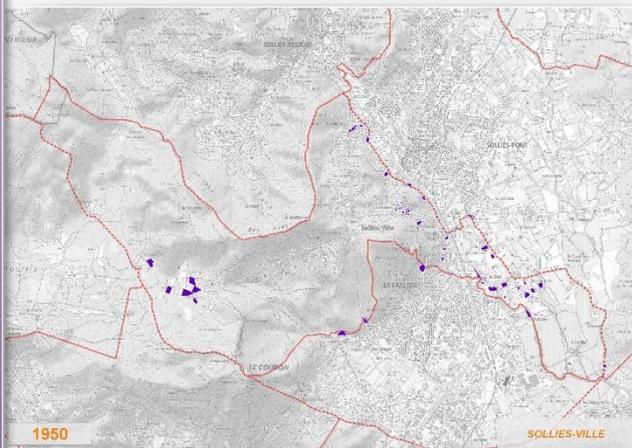
Evolution de la Population de 1954 à 2017 (source Insee)



La population de Solliès-Ville a largement augmenté depuis les années 1950, même si c'est la commune avec la plus petite augmentation avec Solliès-Pont parmi celles de la Communauté de Communes. L'emprise du parcellaire liée au logement augmente elle aussi proportionnellement. Ce qui est marquant, c'est que le rythme de la consommation d'espace ne semble pas fléchir à Solliès-Ville, alors que la population décroît en 2017. Les cartes suivantes représentent cette évolution. Ces cartes sont d'autant plus éloquentes si elles sont projetées sur un écran l'une après l'autre.



Évolution des parcelles bâties avec un logement



D) STRUCTURE FONCIÈRE DU PARCELLAIRE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

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

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

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

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

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

¹ Voir Quid en page 3



UNION EUROPÉENNE

Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RÉGION
SUD

PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

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

Solliès-Ville

Les chiffres clés extraits du cadastre

Surface totale cadastrée en ha	215
Surface totale des BND	-
Surface totale des BSM	1,5
Nb. de parcelles total	320
Nb. Unité foncière	163
Nb. de parcelle en BND	0
Nb. compte de propriétés	147
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	259

Solliès-Ville

Indicateurs de la commune

Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,67
Surface moyenne d'un compte de propriété	1,46
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,2
Nb. de propriétaire par compte de propriété	1,8

Les chiffres ci-dessus montrent que **215 hectares** ont été recensés, soit 320 parcelles cadastrales et 147 références (comptes de propriétés) au cadastre. Cela correspond à **259 propriétaires au total** sur le parcellaire agricole, car des personnes peuvent être coindivisaires c'est-à-dire *propriétaires à plusieurs d'une même parcelle cadastrale*.

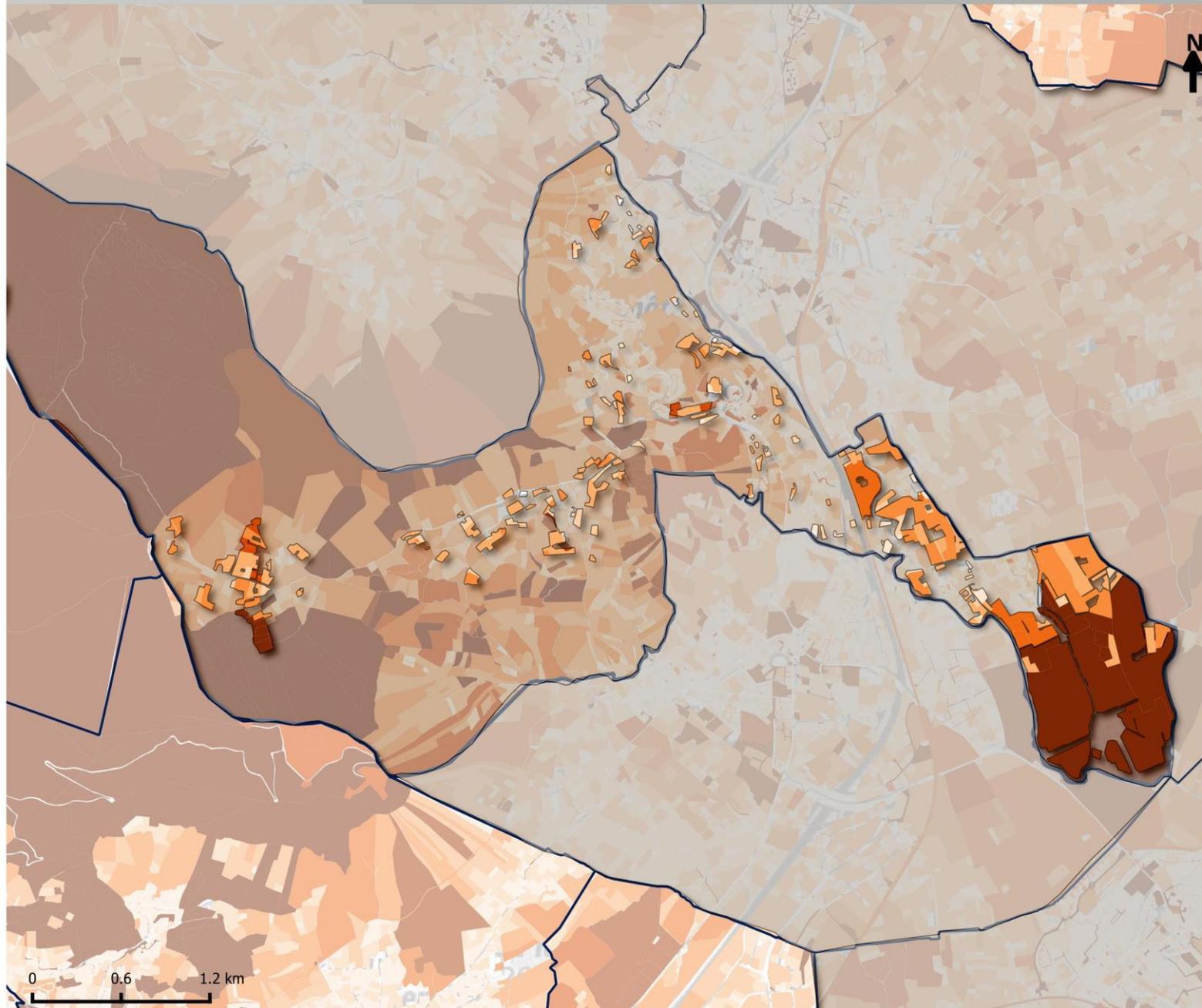
La superficie moyenne des parcelles agricoles est de 0,67 ha. Un propriétaire possède en moyenne 1,46 ha. On en déduit que le foncier agricole est plutôt bien organisé, mieux qu'à la Farlède par exemple. Les parcelles agricoles semblent plus vastes que le reste de la commune où la surface moyenne des 2886 parcelles est de 0,47 ha (celle des parcelles du Var est de 0,64 ha). Cependant, ces chiffres agglomérés peuvent masquer certaines réalités : on comprend sur la carte suivante que le domaine viticole de La Castille a de grandes parcelles, ce qui fait augmenter la moyenne.

Parfois des parcelles sont regroupées, contiguës et forment alors une unité foncière (cf. définition ci-dessus). Ici, les unités foncières sont au nombre de 163, soit 2 fois moins que le nombre de parcelles. Les parcelles cadastrales semblent donc plutôt regroupées.

La carte suivante montre la répartition des parcelles recensées comme agricoles, en fonction de la taille des comptes de propriétés auxquels elles sont associées. On constate avec les couleurs claires de cette carte que rares sont les propriétés organisées comme celles à l'Est de la commune.

ZAP Solliès Ville

Répartition du parcellaire étudié par superficie des propriétés



Légende

Surface de la propriété

- Plus de 50ha
- 20ha à 50ha
- 10ha à 20ha
- 5ha à 10ha
- 2ha à 5ha
- 5000m² à 2ha
- 2000m² à 5000m²
- 100m² à 2000m²
- Moins de 100 m²

commune

Parcelles étudiées
(en transparence)

Sources :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Reservés
- ©IGN SCAN100®

Edité le 30 09 2022

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

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

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

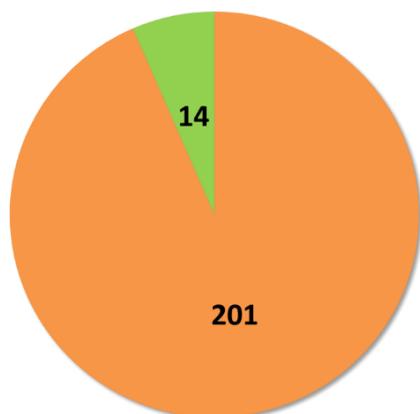
D'après le Mode d'occupation des Sols Agricole constitué pour les besoins de cette étude, on observe que 7% des 215 hectares agricoles calculés sont des propriétés publiques. Les 3 acteurs publics répertoriés totalisent donc 14 ha de foncier cadastré répertorié mais seulement 6,7 ha de parcelles agricoles (la commune de Solliès-Ville avec 2,98 ha, l'Etat avec 2,94 ha, et le Département du Var avec 0,78 ha). En effet, les parcelles relevées coïncident avec des parcelles cadastrales plus grandes et avec une autre nature qu'agricole sur le solde cadastré. Il s'agit généralement de parcelles boisées en partie.

Ces parcelles détenues par un acteur public (en vert sur la carte suivante) sont peut-être dépourvues d'irrigation, mais il existe dans le secteur ouest de la commune un éleveur caprin qui pourrait mettre en valeur ce terrain ; ou bien dans le secteur de la Burlière, les parcelles appartenant à la commune et au Département du Var sont dans le périmètre de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Figue de Solliès ».

Ainsi à Solliès-Ville, les collectivités ont du foncier agricole à mobiliser. Mais on comprend aussi que la majorité des parcelles agricoles sont détenues par des propriétaires privés, ce que l'on détaille ci-dessous.

Répartition des propriétaires entre régime public et régime privé

Surface totale en ha





ZAP Solliès Ville

Régime de propriété du parcellaire étudié

structure foncière

Légende

Régime de Propriété

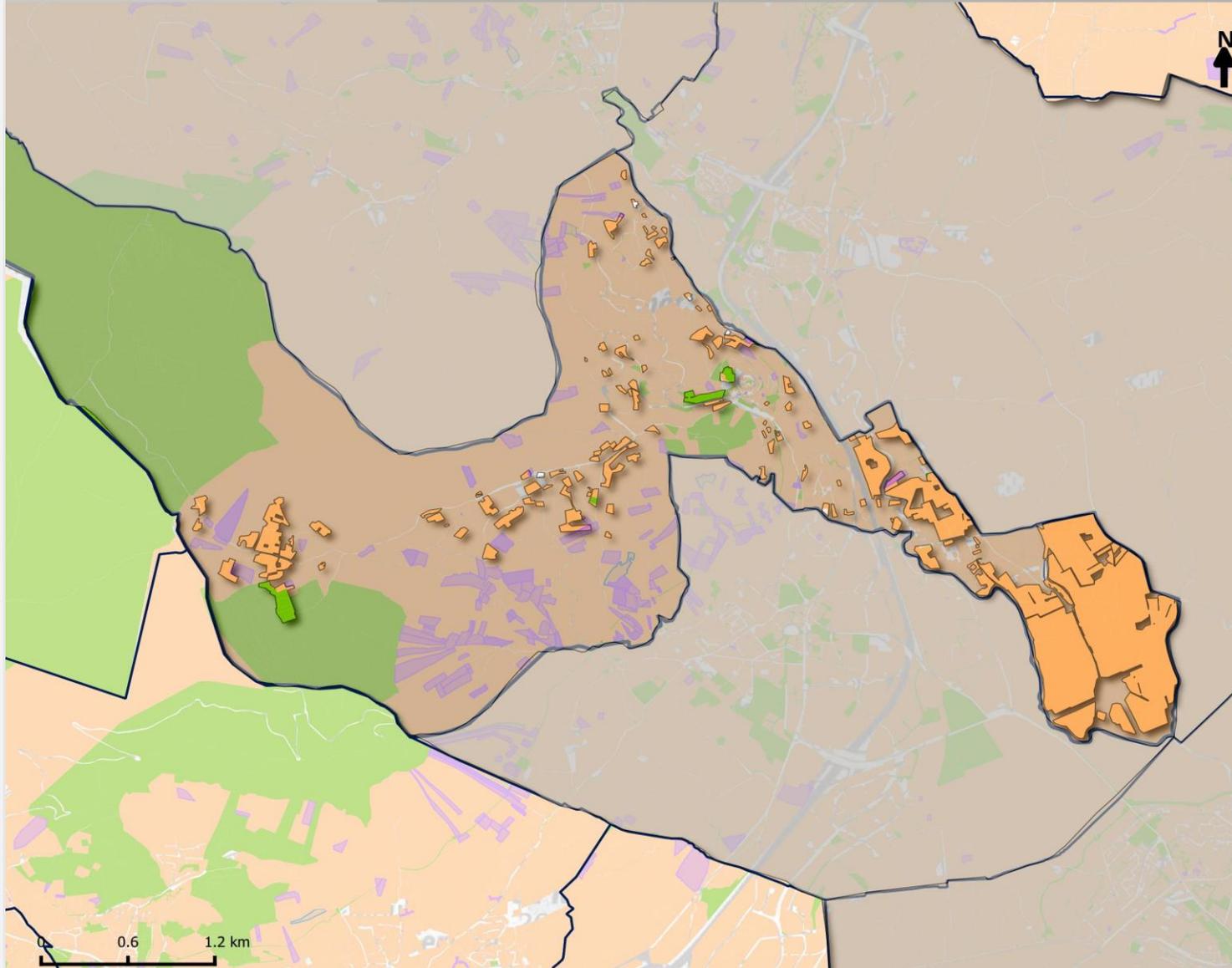
- Acteurs publics
- BND
- Propriétés privées
- Bien Présumé Vacant

communes

Parcelles étudiées
(en transparence)

Sources :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Reservés
- ©IGN SCAN100®

Édité le 30 09 2022





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

Nos cartes des propriétés sur l'organisation foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes. Il y a un potentiel sur la commune, mais pas sur les terres déjà exploitées. En revanche, la forêt a reconquis certaines parcelles anciennement agricoles, parcelles qui représentent aujourd'hui un réservoir de développement pour des filières agricoles, telles que l'élevage de petits ruminants, l'apiculture, ou les cultures de plantes à parfum et médicinales.

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

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



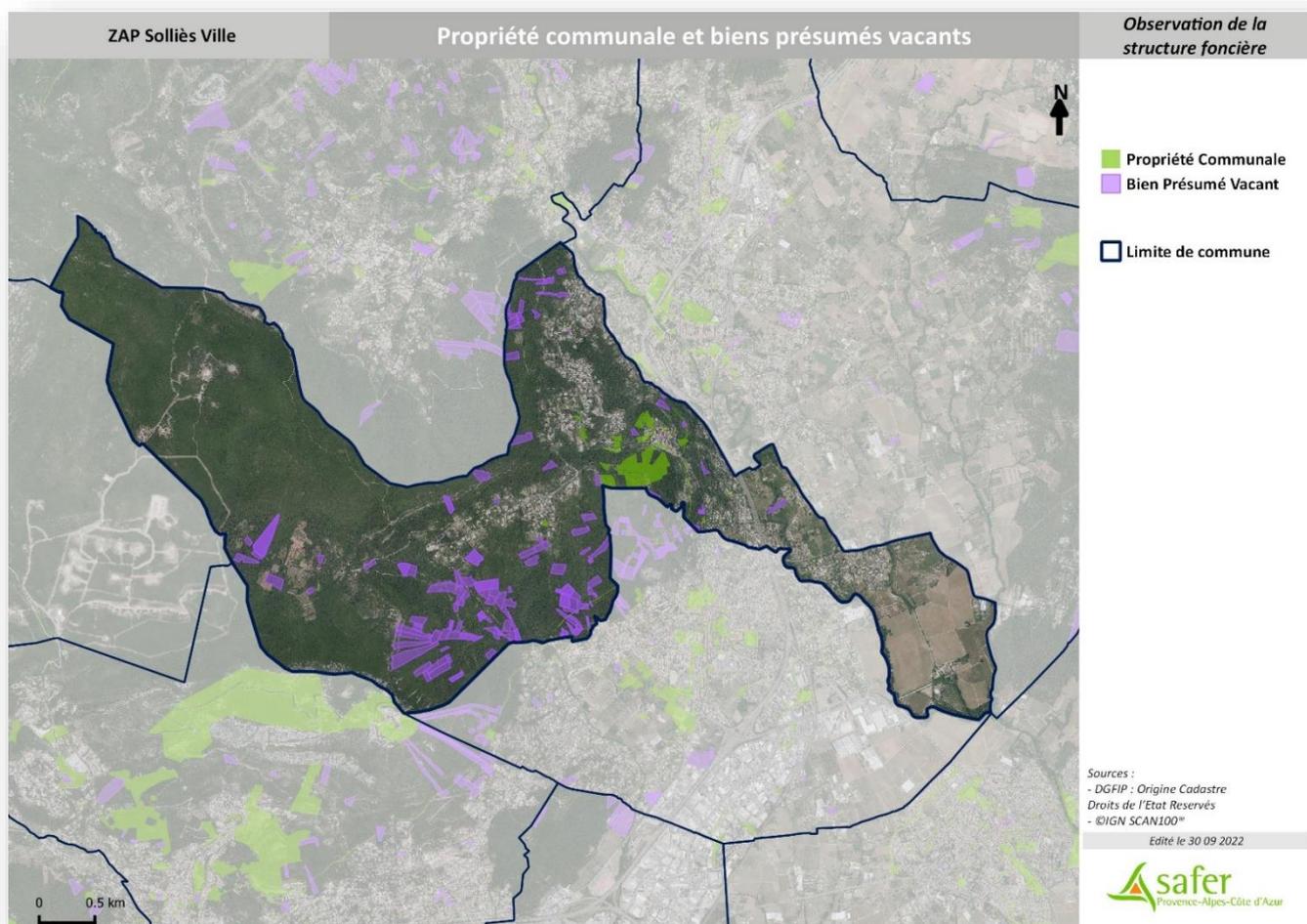
Qu'est-ce qu'un Bien présumé Sans Maître (BSM)

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

Ces critères sont :

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

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





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RÉGION SUD
PROVENCE ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



3) Le foncier agricole est détenu par 252 propriétaires privés, regroupés dans 141 comptes cadastraux

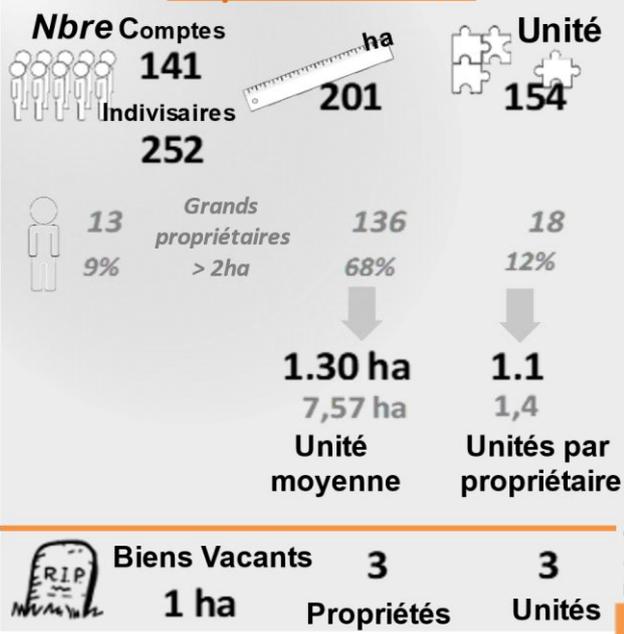
Structure foncière du périmètre

Solliès-Ville MOSA

Propriétaires Publics



Propriétaires Privés



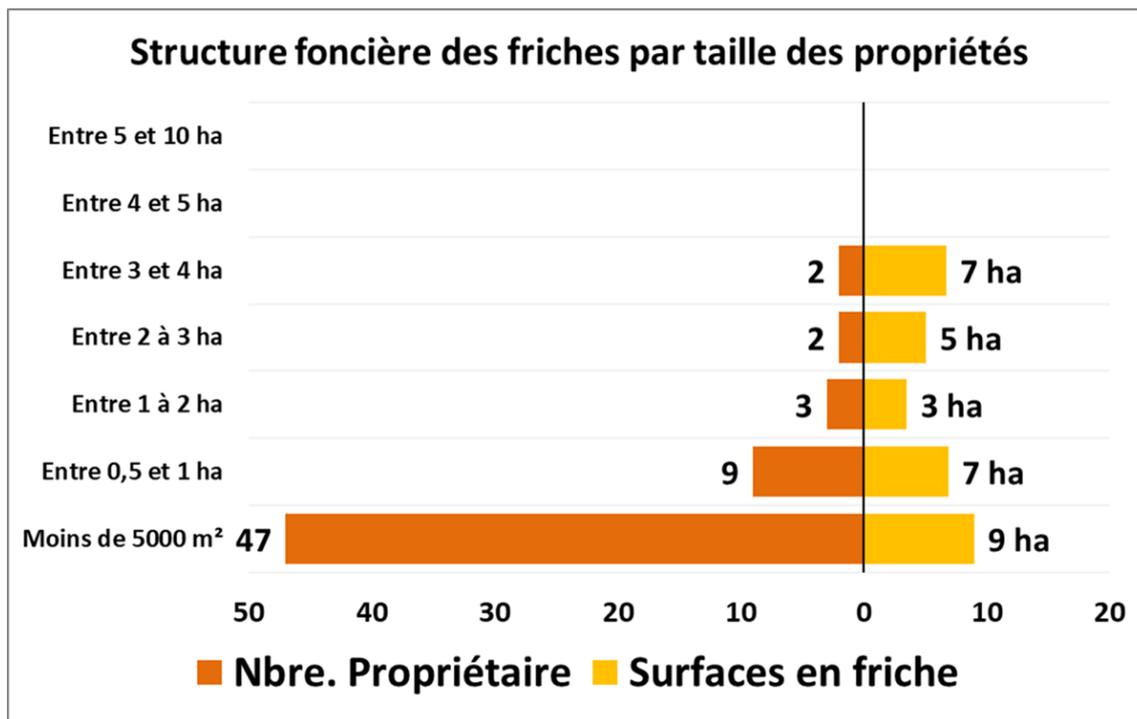
Grâce au Mode d'occupation des Sols Agricole constitué pour cette étude, nous pouvons étudier la structure de la propriété foncière, sans la perturbation des parties urbaines qui écrasent la réalité agricole en raison de la présence de nombreux propriétaires très concentrés dans ces zones.

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

Dans l'encart ci-contre, on vérifie ce qui a été évoqué plus haut : sur les 215 ha de parcellaire cadastré couvert par un usage agricole, seuls 14 ha sont la propriété d'acteurs publics, et le solde, soit 201 ha, est possédé par des acteurs privés.

Ces propriétaires privés sur du parcellaire agricole sont au nombre de 252 et totalisent 154 unités foncières (une unité rassemble toutes les parcelles adjacentes d'un même propriétaire). Parmi eux, 13 propriétaires seront qualifiés par nos soins de « grands propriétaires », dans le sens où ils possèdent plus de 2 ha. Cela représente 9 % des propriétaires, et 68 % des superficies du foncier agricole (136 ha sur 201). Ce seuil de 2 ha paraît être le minimum pour démarrer une activité agricole traditionnelle (maraîchage notamment). On constate que ces grands propriétaires détiennent des unités beaucoup plus grandes (7,57 ha en moyenne) que le reste des propriétaires en zone agricole (1,30 ha par unité agricole en moyenne). Ici encore, il semblerait que les chiffres correspondant au domaine viticole faussent nos moyennes.

4) Zoom sur la structuration foncière des friches : 31 ha non productifs



Le recensement des terres révèle sur cette étude de très grandes superficies en friches. Ce sont 31 ha relevés qui pourraient faire l'objet d'une reconquête pour une remise en culture, soit 14% des parcelles étudiées. C'est énorme !

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

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

Dans un souci d'efficacité, le graphique ci-dessus incite à axer les premiers travaux de prospection, en privilégiant les détenteurs de grandes surfaces avant de solliciter les 47 propriétaires de moins de 5 000 m².



Quid : OPENFRICHE MAP

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

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



https://qeo-paca.viaifoncier.fr/portail_friches/index.html



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



E) DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER ENTRE 2012 ET 2021

1) Un marché foncier rural faible sur Solliès-Ville

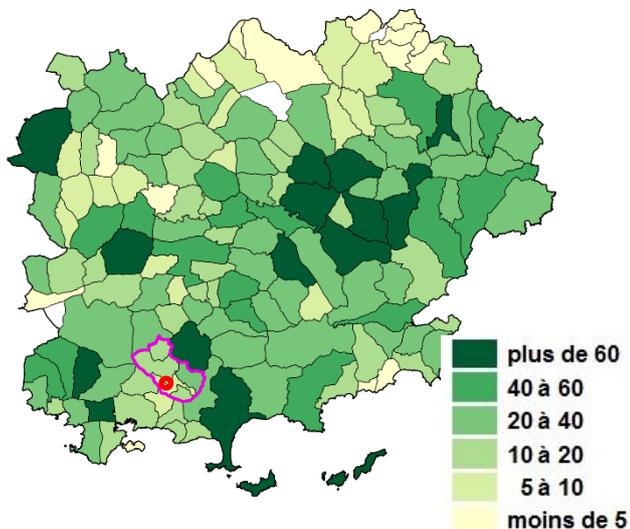
La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire.

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

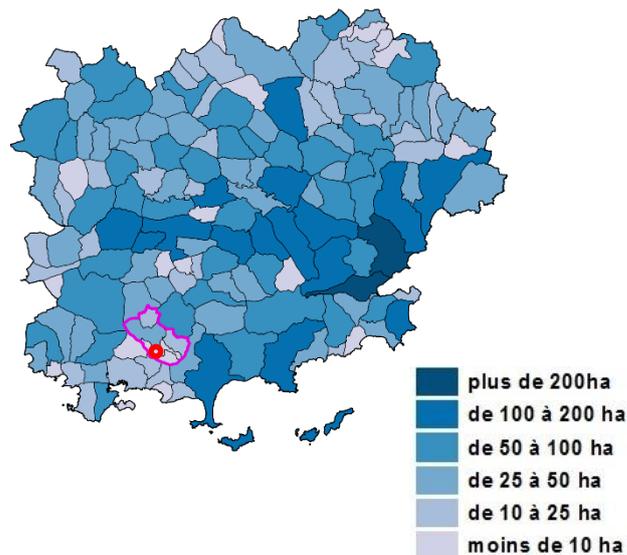


On enregistre sur Solliès-Ville (●) un marché foncier plutôt faible, en comparaison avec le Département ou la communauté de communes, aussi bien en nombre qu'en surfaces.

Nombre moyen de ventes par an,
par commune



Surface moyenne vendue par an,
par commune





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Sur ces dix dernières années, le marché sur Solliès-Ville a varié entre 5 ventes en 2016 et 12 en 2019. En moyenne, le chiffre annuel se porte à 8 ventes.

En surface, en 10 ans, le marché fluctue peu et dans des mesures basses, ce qui est rare en région PACA. On observe une année très faible avec 2 ha et plusieurs années autour de 6 ha. Ce sont 4,3 ha par an, en moyenne, qui sont vendus sur la commune entre 2012 et 2021, ce qui est vraiment très faible pour une commune du Var.

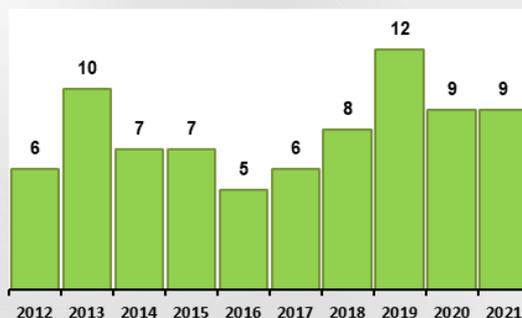
En valeurs, les écarts annuels peuvent s'avérer très grands selon le type d'opérations qui ont eu lieu. La moyenne se chiffre à 1,8 millions d'euros par an. Ici encore, on note leur progression dès 2015. Cette croissance peut s'expliquer en partie par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14/10/2014. Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, le nouvel article L 141-1-1 du CRPM étend l'information des SAFER à « toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L. 141-1 situés dans leur ressort ». En clair, cela signifie que toute mutation (vente, échange, apport en société, donation, cession de parts, usufruit, nue-propriété, etc...) portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières doit être notifiée à la SAFER.

Le rapport entre les ventes avec ou sans bâti s'est inversé depuis 2015 : en 2019, 5 ventes sur 6 sont notifiées avec une construction (quelle que soit sa nature, résidentielle, agricole ou forestière).

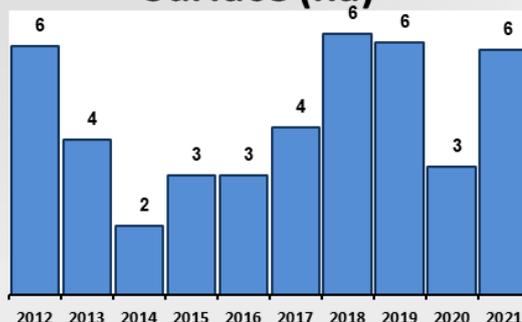
Ainsi, le marché notifié peut contenir des ventes de types plutôt variés, notamment des résidences ou des terrains à bâtir ; il nous apparaît alors important de pouvoir qualifier chacune de ces opérations pour mesurer au mieux ce qui relève du domaine agricole et ce qui porte plutôt sur des opérations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

Marché foncier par année

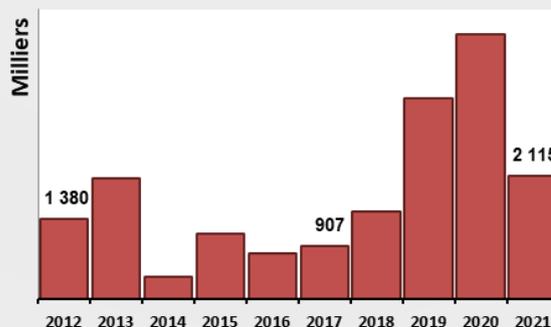
Nombre



Surface (ha)



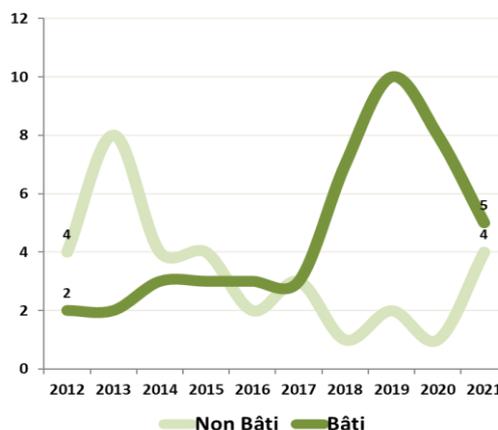
Valeur



Commune de

SOLLIES-VILLE

Nbr. de ventes Bâties | Non Bâties



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

Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert de ses conseillers foncier (voir GéoMarchés en page 47).

Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment et un cinquième segment « Hors catégorie » :

■ **Marché Urbain** : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui, au vu de leur prix, sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui, vu leur prix, vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.

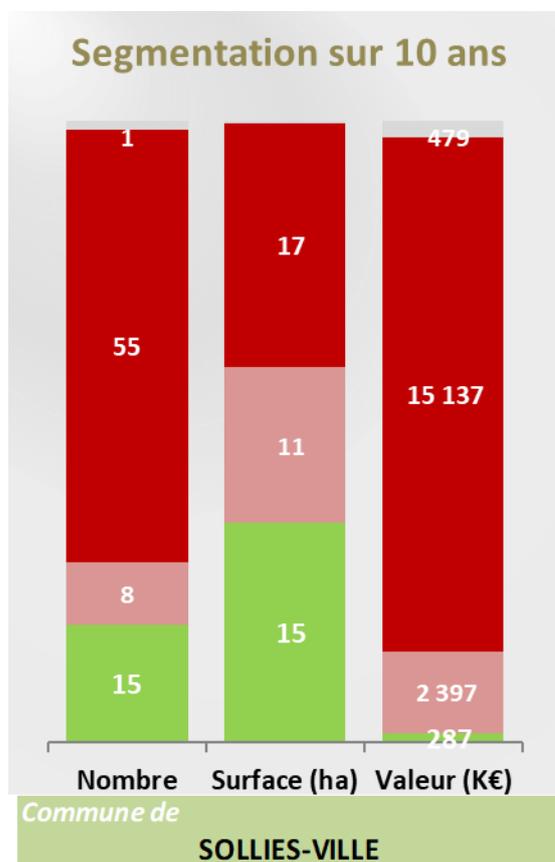
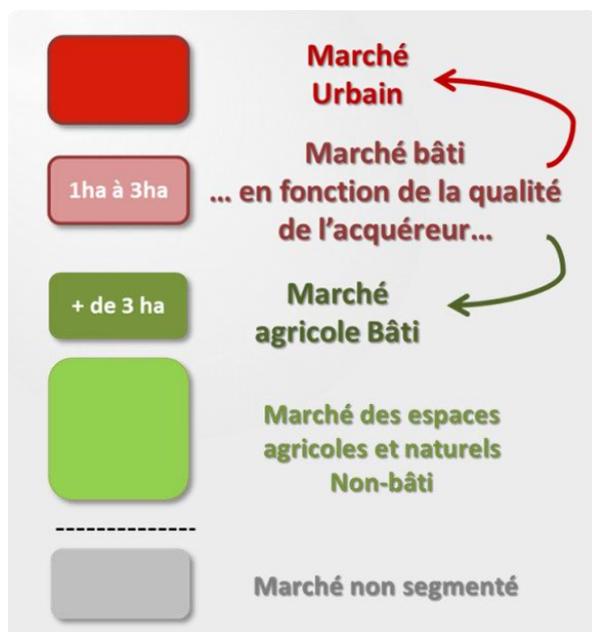
■ **Marché Bâti avec 1 à 3 ha** : biens acquis par des non-agriculteurs, on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand terrain. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés,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

■ **Agricole et Naturel – Bâti** : une surface de plus de 3 ha liée à un bâti confère à ces ventes un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers mais aussi tout bâtiment acheté par un acteur agricole (agriculteur ou SAFER) quelle que soit la surface vendue.

■ **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par GéoMarchés (Voir en page 47) fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

■ **Hors catégorie** : les informations au moment de la vente ne permettent pas de la classer dans un des 4 segments précédents. S'ajoute également à cette catégorie, toutes les ventes de lots de copropriétés bâties.

La vue d'ensemble du marché foncier de Solliès-Ville entre 2012 et 2021 met en lumière un marché sous influence urbaine : les ventes du segment urbain sont majoritaires en nombre, en valeurs et font jeu égal avec les surfaces agricoles ou naturelles sans bâti.



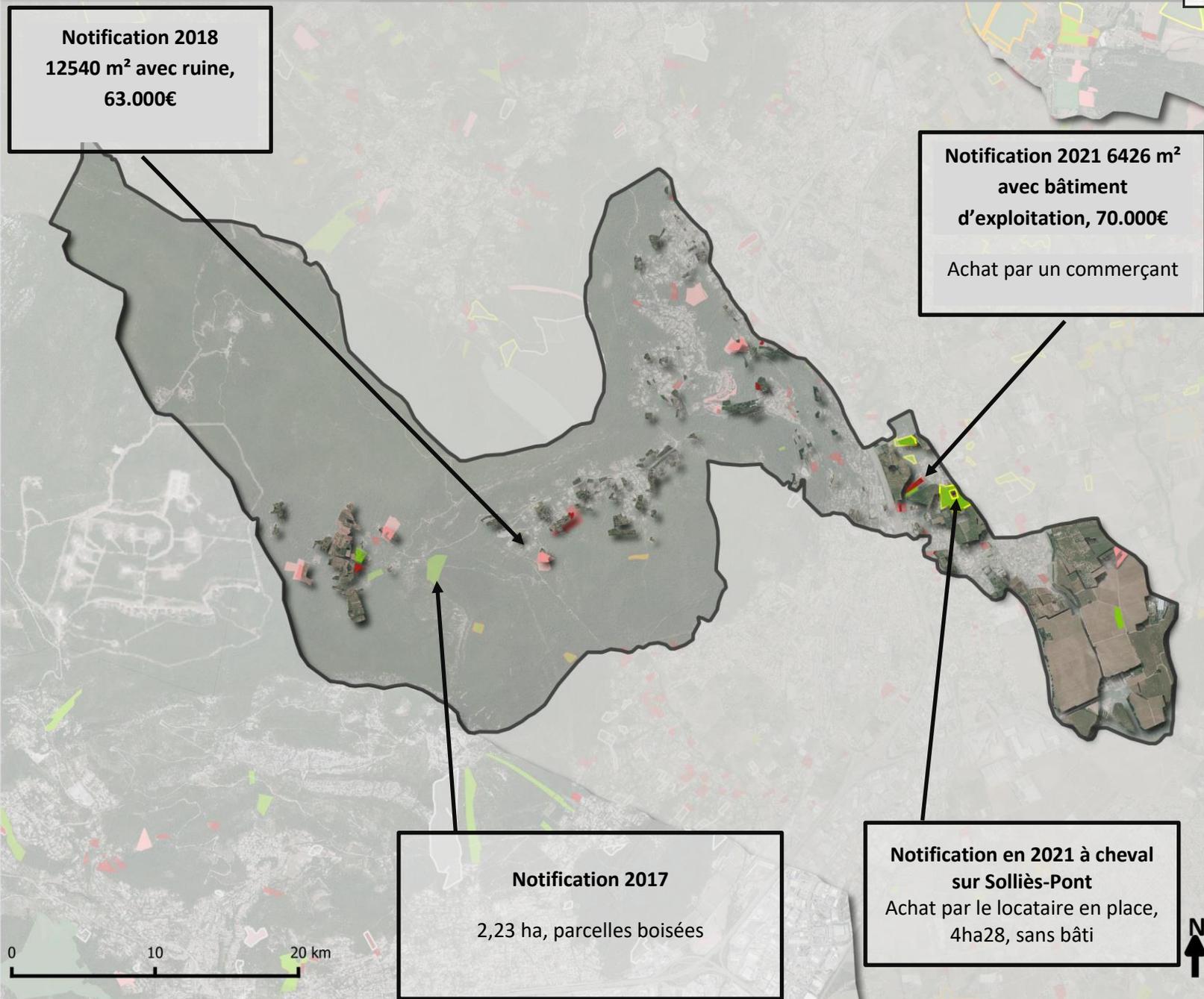
Les ventes agricoles et/ou forestières sont au nombre de 15 (toutes sans bâti) ce qui est remarquable dans le Var), pour une superficie totale de 15 ha et 287 000€ échangés. C'est très peu pour une commune varoise. Les terres agricoles ou forestières correspondent à un hectare sur trois vendus les dix dernières années.

Le segment urbain (red) est très important en nombre de transactions avec 55 ventes recensées (76%). Il correspond généralement au résidentiel, ce qui explique aussi sa prédominance en valeurs échangées (15,137 M€). Mais les ventes du segment urbain peuvent aussi correspondre à des parcelles non bâties, dont les prix au mètre carré laissent à penser à une artificialisation imminente. C'est la consommation cachée de foncier naturel. Que ce soit dans ce segment ou dans le segment mixte (pink), le montant moyen des ventes est entre 275 000 et 300 000 € / vente ce qui confirme leur caractère résidentiel. Toutefois ici encore, les ventes du segment hybride (pink) sont diverses : comme elles correspondent à des tènements de 1 à 3 ha, avec bâti, acquis par des non-agriculteurs, en observant surtout les parcelles identifiées avec un potentiel agricole, on remarque que ce sont de petites constructions (bories, cabanons) qui sont vendues avec des surfaces inférieures à 3 ha. Ces ventes correspondent plus à de la cabanisation, à du mitage de la zone agricole.

La carte ci-dessous permet de localiser les ventes les plus récentes (entre 2017 et 2021) en fonction de l'acquéreur agricole et en fonction de la segmentation, sur l'ensemble du territoire communal.

Solliès - Ville

Localisation des transactions dont celles à "garantie agricole"



Marché 2017 - 2021

Segment de Marché

- Marché Urbain
- Marché Bâti avec 1 à 3ha
- Agricole et Naturel Bâti
- Agricole et Naturel Non Bâti
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- Achat par agriculteur

Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Reservés
 - ©BD ORTHO IGN®

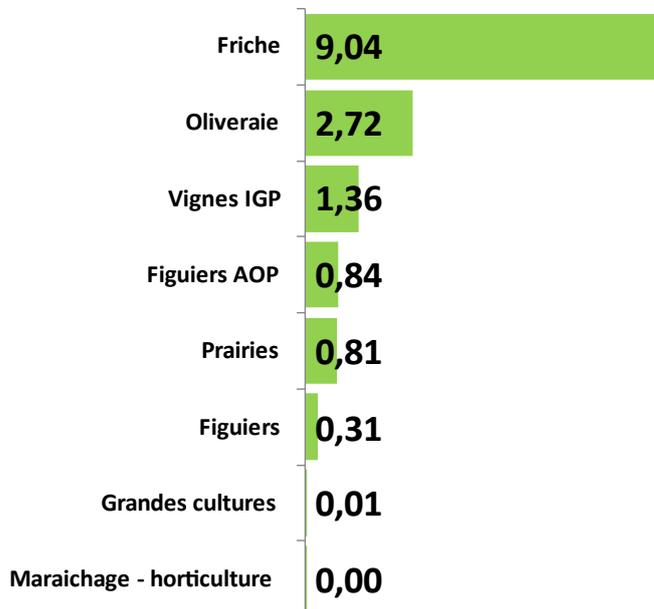
Edité le 30 09 2022

0 10 20 km



3) Zoom sur le marché foncier agricole en fonction des productions : des friches plus que toute autre culture !

Superficies agricoles vendues en ha



Le Mode d'occupation des Sols recensant les îlots de culture ou en friche sur la commune nous permet de mieux évaluer encore le dynamisme agricole sur ces 10 dernières années. Ainsi, en croisant le parcellaire vendu avec les îlots agricoles, indépendamment des segments de ventes commentés jusqu'ici, on recense 15 ha cultivés ou cultivables vendus, ce qui confirme le faible marché foncier.

Dans ces superficies vendues dans les 10 dernières années, 9 ha (60%) sont en friches en 2018. C'est énorme. Viennent ensuite les parcelles d'oliviers, puis de vignes IGP et de figuiers AOP qui représentent globalement 5 ha (soit 30%).

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

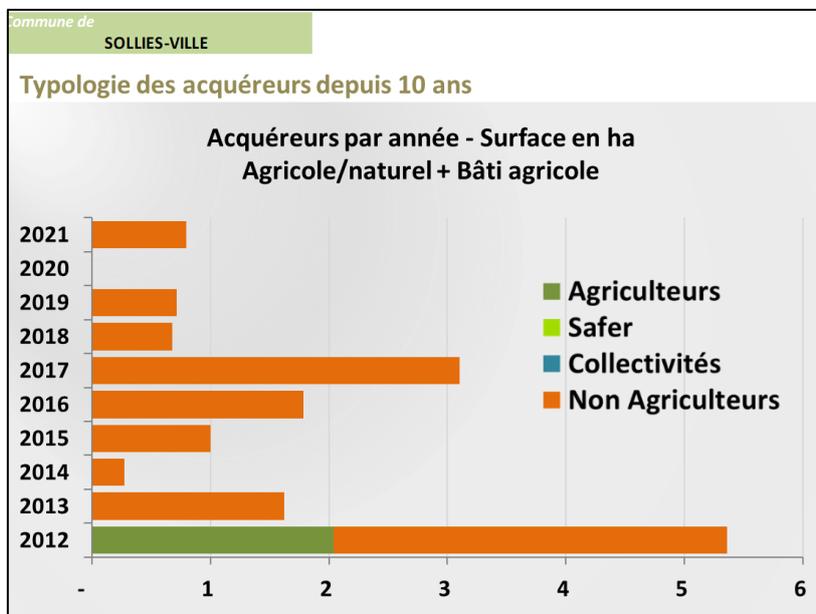
Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE

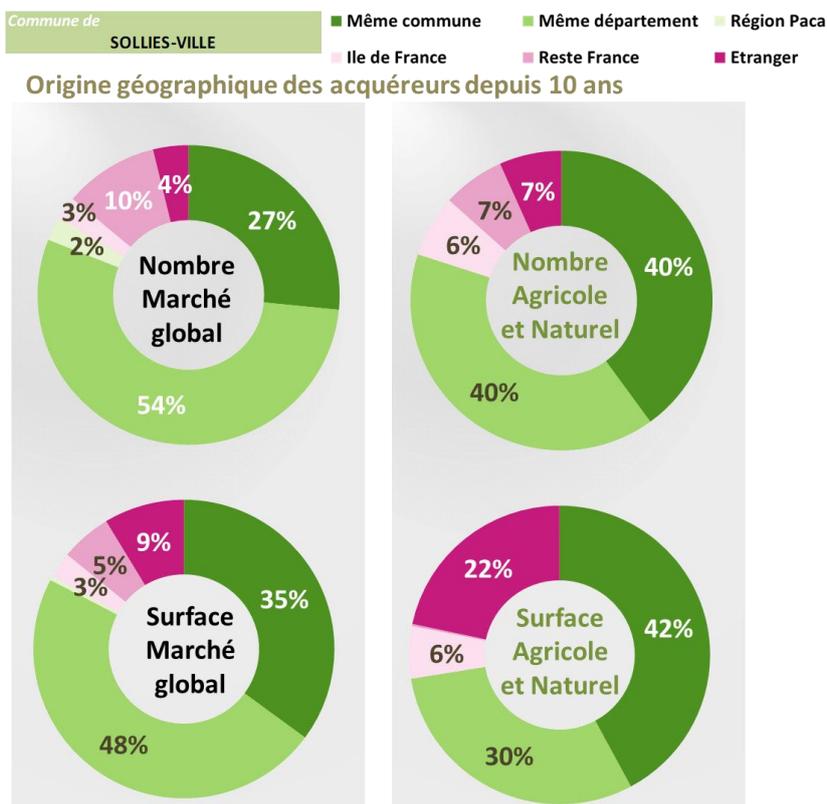


4) Les acquéreurs sont des acteurs non-agricoles, plutôt originaires de la région

La SAFER ou les agriculteurs directement sont quasiment absents du marché agricole (segments agricoles et naturels, avec ou sans bâti) ! Attention, une vente de 4ha à cheval sur Solliès-ponet n'est pas comptée ici.



Les acquéreurs sont plutôt originaires de la Région PACA (83% en nombre sur le marché global) et même du Var (81% dont la tiers de la commune même). Cependant, en termes de surfaces vendues sans bâti, la proportion augmente (28% ne sont pas de la région PACA).





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

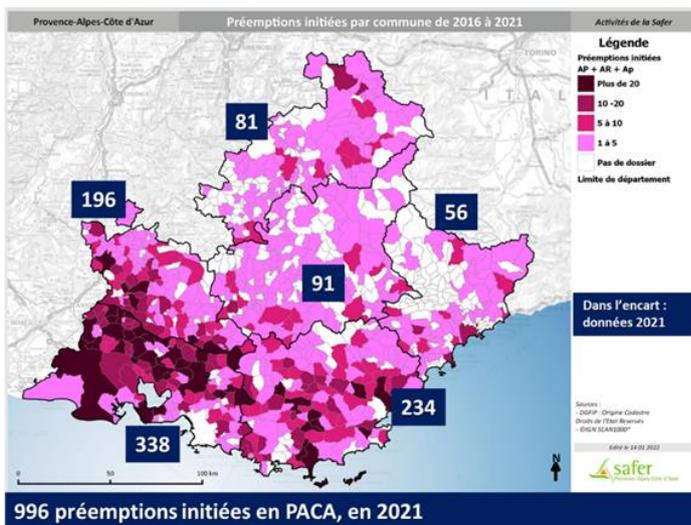
Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



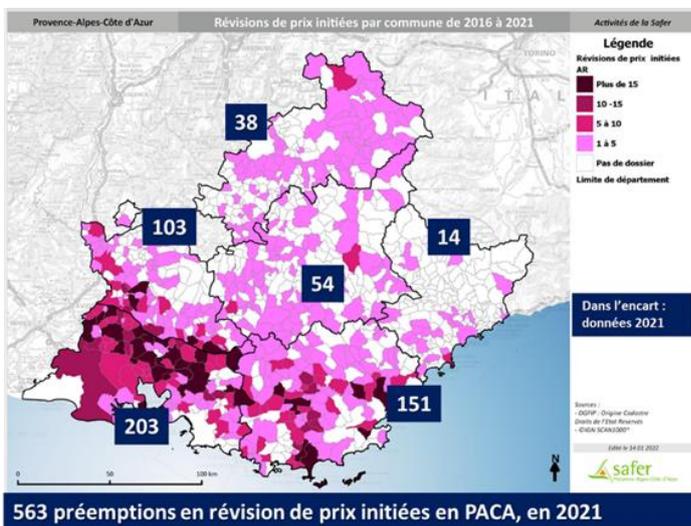
5) Le rôle de régulateur de la SAFER depuis 6 ans

Si la régulation du marché sociétaire sur les terres par la SAFER n'est pas encore totalement acquise (on attend beaucoup de la loi Sempastous votée en Décembre 2021), cette dernière dispose néanmoins de moyens d'actions qui se sont renforcés au fil du temps depuis sa création dans les années 1960. En Provence-Alpes-Côte-d'Azur, comme dans toutes les régions en France, les SAFER sont très présentes sur leurs marchés agricoles par des acquisitions « à l'amiable ». Dans un contexte de marché très tendu, où les acteurs non agricoles sont nombreux à spéculer sur les terres, la notion d'amiable n'est pas toujours suffisante pour capter le foncier et la SAFER PACA peut alors faire usage de ses droits de préemption pour réguler le marché.



La SAFER Paca est ainsi la première de France en matière de régulation foncière avec un nombre de préemptions s'élevant à 234 en 2021 dans le Var.

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



Attention cependant à ne pas croire que cela représente la moitié des opérations... En effet, toutes les préemptions initiées ne sont pas nécessairement signées ! En effet, ce sont les préemptions avec révision de prix, au nombre de 563 en 2021, qui sont de plus en plus activées pour réguler le marché. Contre-propositions de prix qui entraînent, dans la majorité des cas, un retrait du bien de la vente par le vendeur. La vente ne se fait pas et la référence de prix trop élevée au regard du marché n'est donc pas validée ! Dans le Var, ça a été le cas à 151 reprises en 2021.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



REGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR
L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

Dans une région où plus d'une vente de terrains agricoles et naturels sur deux contient des bâtiments, cette prérogative peut apporter des réponses à la captation des terres par des non agriculteurs.

Zoom sur les interventions de la SAFER sur le marché de Solliès-Ville

Depuis 10 ans (2012 – 2021), on a écrit dans les paragraphes précédents que le marché de Solliès-ville était faible et la demande agricole aussi. La SAFER n'a signé aucune acquisition sur la commune, en 10 ans. Toutefois, elle a proposé une préemption partielle en 2021, sans que celle-ci n'aboutisse.

6) Le secteur est sous pression de l'urbain, l'agriculture recule sur ce territoire

Malgré la relance de la filière Figues et la volonté des acteurs locaux, on observe sur le marché foncier de Solliès-Ville que les friches sont très présentes, que le marché est faible, que les acquéreurs sont des non-agriculteurs.

Dans le contexte actuel de soutien de la souveraineté alimentaire et de volonté des consommateurs de manger local, les Programmes Alimentaires Territoriaux se multiplient à l'échelle régionale. A Solliès-Ville, les conditions d'un point de vue foncier sont loin d'être réunies pour l'instant pour favoriser le regain d'une agriculture de proximité. On constate d'ailleurs que les exploitants présents n'ont pas leur siège d'exploitation sur la commune, mais sur les communes voisines. C'est signe d'une déprise agricole.

7) *Notion de prix : 2 GéoMarchés Fonciers dits " Solliès Plaines " et " Sainte-Baume et chainons"*

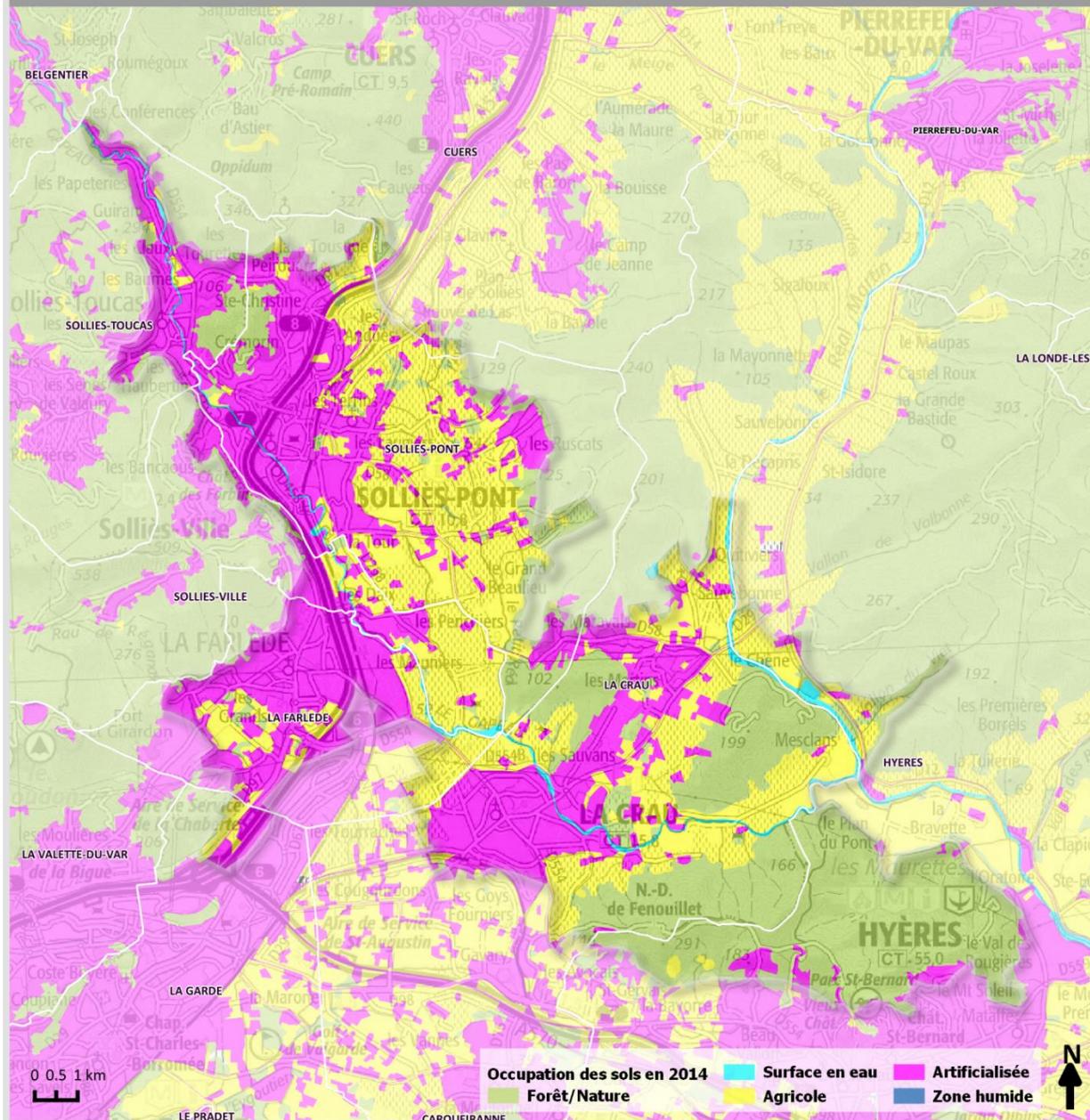
Intervenir sur un marché foncier, prospecter pour mouvoir des ventes ou des locations dans une zone agricole, nécessite de connaître ce marché. Pour cela, il faut pouvoir identifier les filières de production et les conditions d'exploitation adéquates pour analyser le marché réellement agricole, sans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

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

La commune de Solliès-Ville est contenue dans deux GéoMarchés différents. La partie Est de la commune, la plus agricole, est incluse dans le GéoMarché dit « Solliès Plaines » tandis que la partie Ouest, la plus boisée, est associée au GéoMarché dit « Sainte-Baume et Chaînons » (voir cartes ci-après).

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

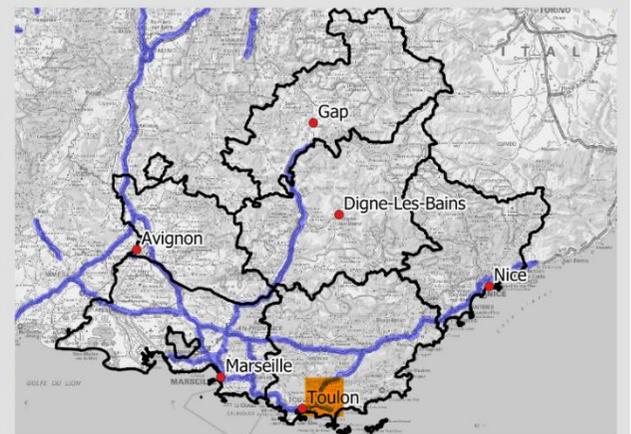
Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert



Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

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

Plan de situation

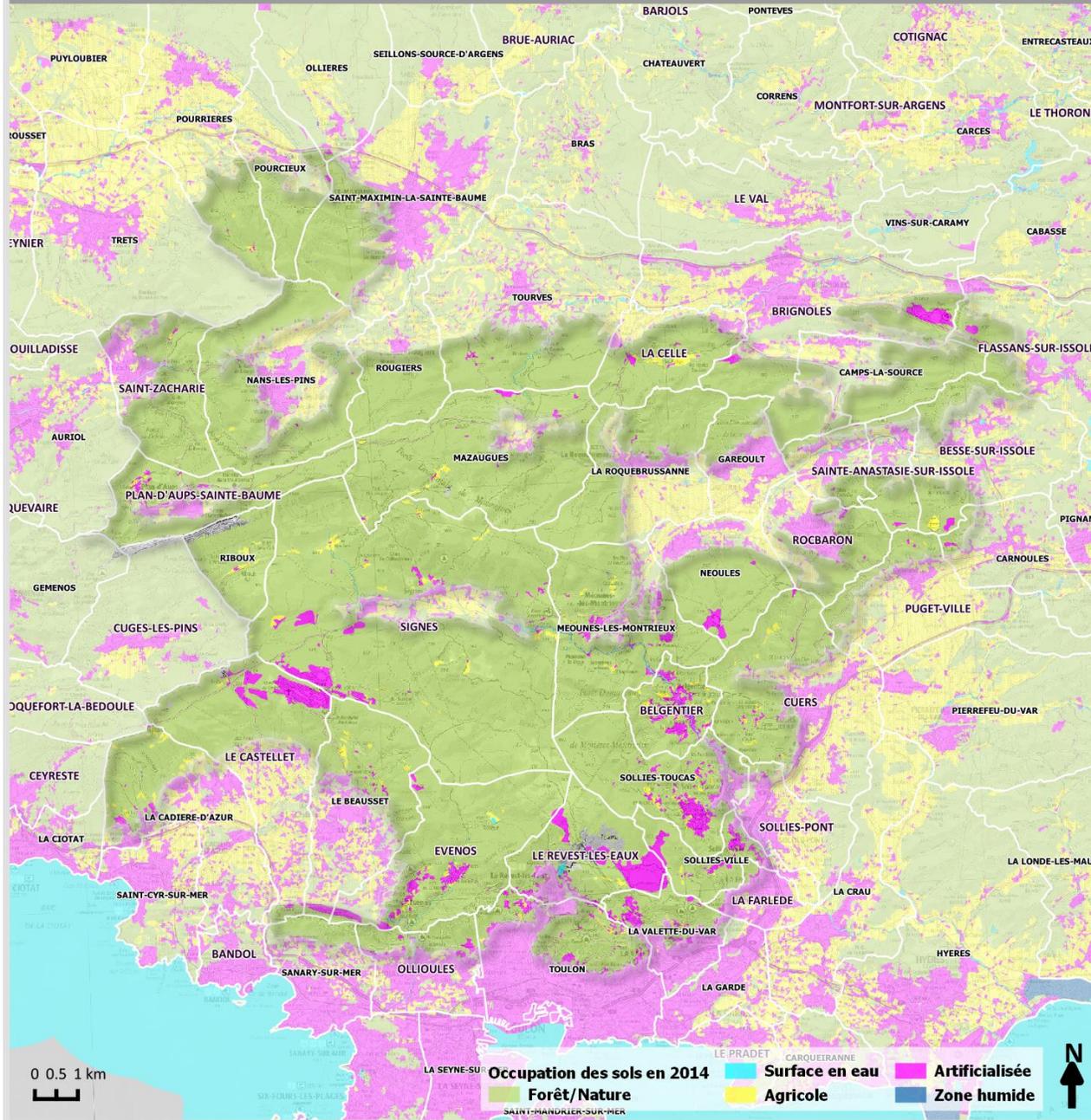


Sources :
 - ©IGN SCAN100[®] ; SCAN1000[®];
 - ©BD CARTO IGN[®]
 - CRIGE : BD OCOSOL PACA - 2014
 - Safer Paca - enquête Géomarché Décembre 2019



Edité le 03/03/2020

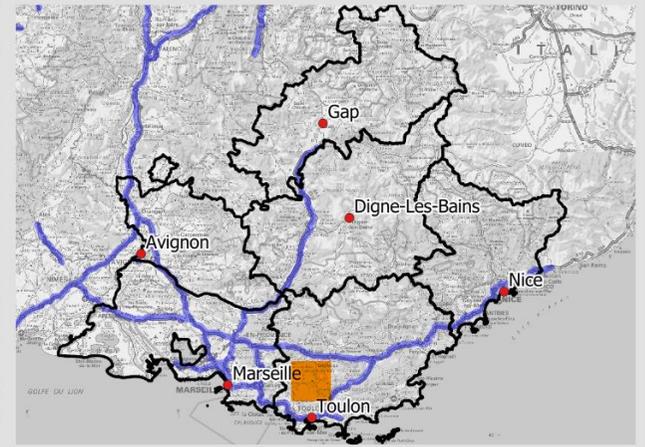
Prix des terrains agricoles et naturels en 2020 par géomarché, à dire d'expert



Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Bois	0.15	0.5	1

Plan de situation



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



Édité le 03/03/2020

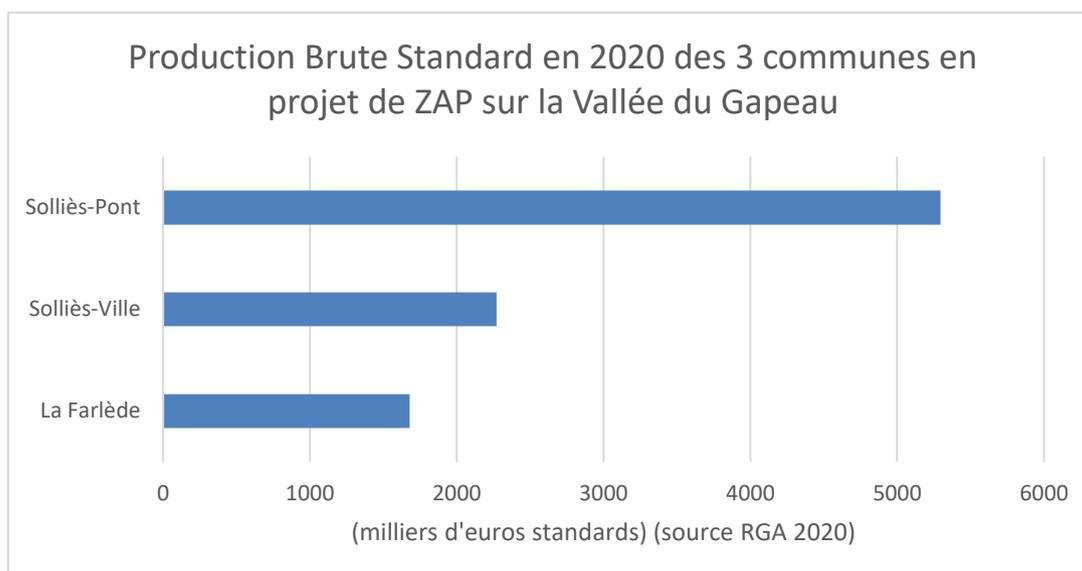
F) UNE ECONOMIE AGRICOLE DE POIDS

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

Pour ce faire, il a été établi un listing des exploitants agricoles, après échange avec la commune, la SAFER et en utilisant des listings d'études déjà réalisées sur le secteur. Ce listing comptait 21 exploitants. Le questionnaire a été accompagné d'une note explicative de l'outil Zone Agricole Protégée. Il a été adressé à chaque exploitant par courrier (via un lien URL). Des questionnaires au format papier étaient également disponibles lors de la réunion de lancement avec les exploitants. Malgré plusieurs relances par mail, très peu de questionnaires ont été retournés (3 questionnaires complétés – soit 14 % de réponses). Pour autant, grâce au croisement de diverses données, dont le recensement général agricole, le profil socio-économique de la commune a pu être établi.

La Surface Agricole Utile (SAU) de Solliès-Ville occupe une surface importante (208 ha – données Recensement Général Agricole - RGA). Cela se traduit également économiquement.

En effet, si on observe le produit brut standard (PBS) total des exploitations de la commune qui représente la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Le PBS était en 2010 de 901 milliers d'euros, en 2020 date du dernier RGA, il est de 2 272 milliers d'euros. En comparaison, avec les communes de la Vallée du Gapeau ayant un projet de ZAP, la commune de Solliès-Ville est une commune avec un PBS relativement faible. Cela est lié à la surface agricole réduite de la commune et des cultures à forte valeur ajoutée (comme la vigne). Le graphique, ci-dessous, présente le PBS sur les 3 communes en projet de ZAP sur la Vallée du Gapeau.



L'agriculture solliès-ville a varié sur les deux campagnes du Recensement Général Agricole (RGA), 2010 et 2020. Ces éléments permettent d'avoir une vision d'ensemble de l'agriculture sur la commune à travers plusieurs indicateurs.

Variable	Type variable	Valeur 2010	Valeur 2020	Données réponses questionnaires et CA83 (2023)	Évolution en % ou en variation
Nombre total d'exploitations		11	13		18.2 %
Nombre de chefs d'exploitation	Total	11	13		18.2 %
Âge moyen des chefs d'exploitation	Âge moyen	55	53		

Tout d'abord en ce qui concerne le nombre d'exploitants agricoles sur la commune, de 2010 à 2020 il a augmenté passant de 11 exploitants en 2010 à 13 en 2020 (soit une augmentation des effectifs de 18 %). Il est à noter que ce nombre est plus important en 2023 d'après les données CA83, ces données sont surévaluées car peuvent identifier des exploitants retraités ou peuvent intégrer des doublons (nom de l'exploitant et nom de la société de l'exploitant).

Concernant le nombre de chefs d'exploitation, celui-ci est égal en 2010 et 2020 que le nombre total d'exploitation sur ces mêmes années.

Dans le même temps, l'âge moyen des exploitants a connu un rajeunissement avec surement des exploitants âgés qui sont partis en retraite ou l'installation de jeunes agriculteurs sur le territoire qui va faire diminuer l'âge moyen des exploitants agricoles de la commune. Les données issues des questionnaires établissent un âge moyen des exploitants de 52 ans.

1) Des tailles d'exploitation très variables

Des profils d'exploitations diversifiés

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

Taille des exploitations

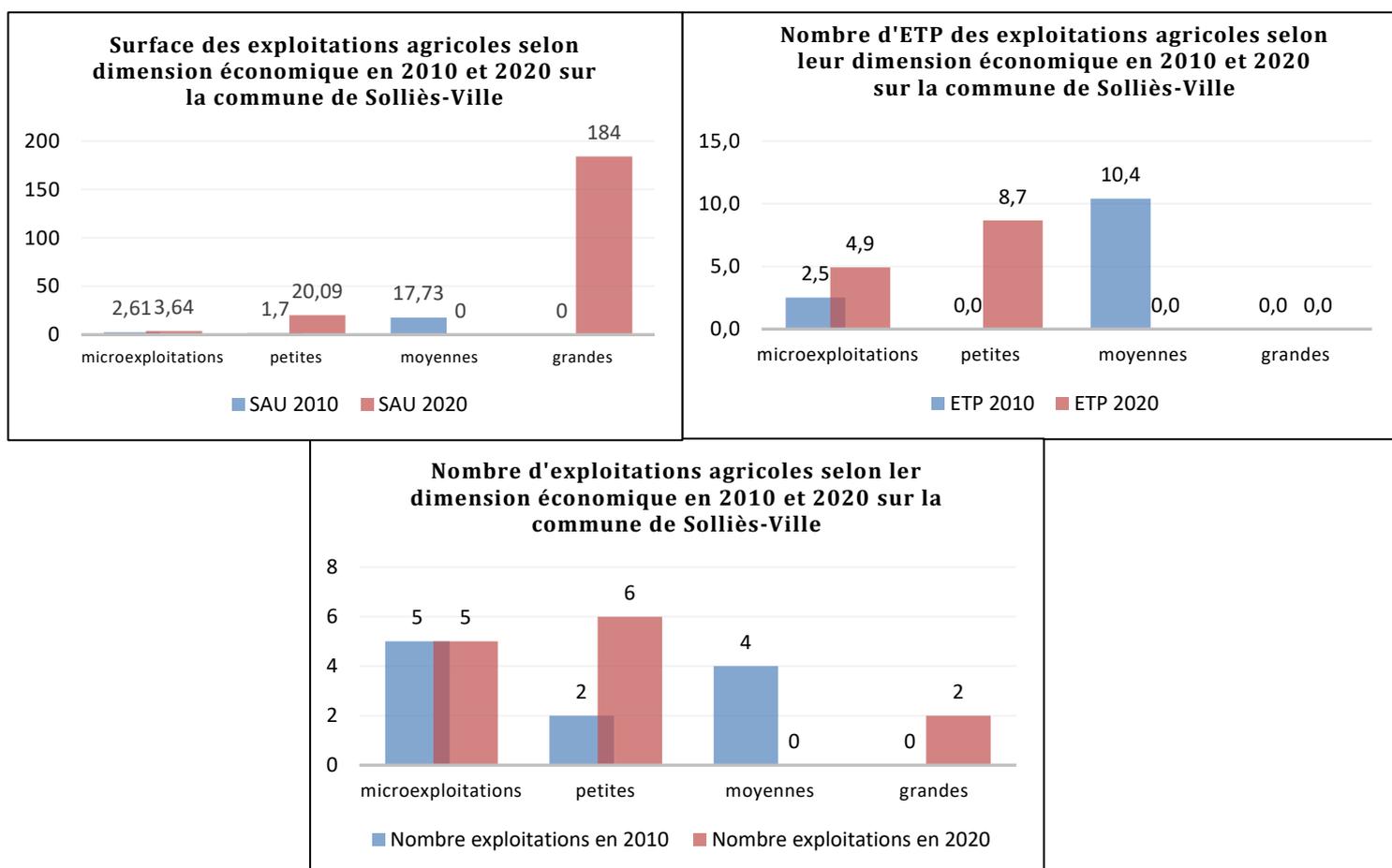
La Surface Agricole Utile (SAU) sur la commune était en 2010 de 22 ha, elle est en 2020 de 208 ha soit une croissance de l'ordre de 847 %. Il faut toutefois nuancer ces valeurs, car les méthodes de recensement ont évolué et l'intégration des données pastorales peuvent avoir un effet sur les variations entrent 2010 et 2020.

La moyenne de surface exploitée des exploitants est de 16 ha en 2020. A noter qu'il s'agit d'une moyenne qui va fortement être influencée par les valeurs extrêmes, notamment les grands domaines viticoles qui vont exploiter plusieurs dizaines d'hectares. On note ainsi une croissance de la SAU totale mais aussi de la SAU moyenne des exploitations sur la décennie 2010-2020. Pour les exploitants ayant répondu au questionnaire, la surface moyenne des exploitations est de 5,9 ha. Il est à noter que ces moyennes vont fortement être influencées par les valeurs extrêmes, notamment les grands domaines viticoles qui vont exploiter d'importantes surfaces

Dimensions économiques des exploitations

Le Produit Brut Standard (PBS) représente la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide. Il est exprimé en eur-os. Les coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés. Ils doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation. Celui-ci permet notamment d'effectuer une différenciation des exploitations selon leur taille économique.

- « Micro », les exploitations dont la PBS est inférieure à 25 000 euros ;
- « Petite », celles dont la PBS est comprise entre 25 000 et 100 000 euros ;
- « Moyenne » celles avec une PBS comprise entre 100 000 et 250 000 euros ;
- « Grande » celles de plus de 250 000 euros de PBS



En termes d'effectifs, on note une structure du tissu agricole reposant majoritairement sur les micro- et moyennes exploitations en 2010 (9), en 2020 cela n'est plus le cas, bien que les micro-exploitations restent importantes (5), ce sont désormais les petites exploitations qui dominent en termes d'effectifs (6). Il est à noter une augmentation du nombre global d'exploitations agricoles sur le territoire (+ 3 exploitations, de 11 en 2010 à 13 en 2020).

On observe également une disparition des moyennes exploitations (de 4 en 2010 à 0 en 2020). Les petites exploitations vont connaître une forte croissance de l'ordre sur la décennie, passant de 2

exploitations en 2010 à 6 en 2020. Les grandes exploitations absentes en 2010, sont au nombre de 2 en 2020.

En ce qui concerne la surface des exploitations, comme indiqué précédemment, la SAU a augmenté de manière exponentielle sur la décennie 2010-2020 (846%). Passant de 22ha en 2010 à 208 en 2020. Cette énorme hausse est à nuancer, les surfaces cultivées en 2010 semblent largement sous évaluées.

Ce constant se traduit pour chaque type d'exploitations agricoles, à l'exception des moyennes exploitations qui voient leur SAU disparaître, sans doute au profit des petites et grandes exploitations. Les grandes exploitations pour lesquelles le Recensement Général Agricole identifiait en 2010 0 ha de SAU, établit une surface de 184 ha de SAU en 2020. La surface de 2020 semble exacte, la valeur nulle en 2010 pose quant à elle des interrogations sur la donnée. Les petites exploitations représentent 20 ha en 2020 (9,6% de la SAU totale), elles connaissent une forte croissance sur la période 2010-2020 (passant de 1,7 ha du SAU en 2010 à 20 ha en 2020). Les micro-exploitations représentent de faibles surfaces sur la SAU totale (2,61 ha en 2010 et 3,64 en 2020). Ainsi, les exploitations agricoles sur la commune se structurent autour des grandes exploitations qui représentent 88% de la SAU.

La dynamique pour les effectifs ne se traduit pas en termes de SAU, avec une forte augmentation de surface pour les petites et moyennes exploitations qui dans le même temps connaissent une forte diminution de leurs effectifs. On peut supposer que certaines micros et petites exploitations ont stoppé leurs activités et que d'autres ont pu croître et passer dans un statut de moyenne exploitation.

2) Une moyenne d'âge inférieure à la moyenne

L'âge moyen des exploitants sur la commune était de 55 ans en 2010 et est de 53 en 2020. Les données issues du questionnaire établissent un âge moyen de 43.

L'âge de 55 ans est un seuil à partir duquel les exploitants vont prochainement penser à leur transmission ou du moins, c'est l'âge à partir duquel il faut commencer à sensibiliser les exploitants à l'enjeu de la transmission.

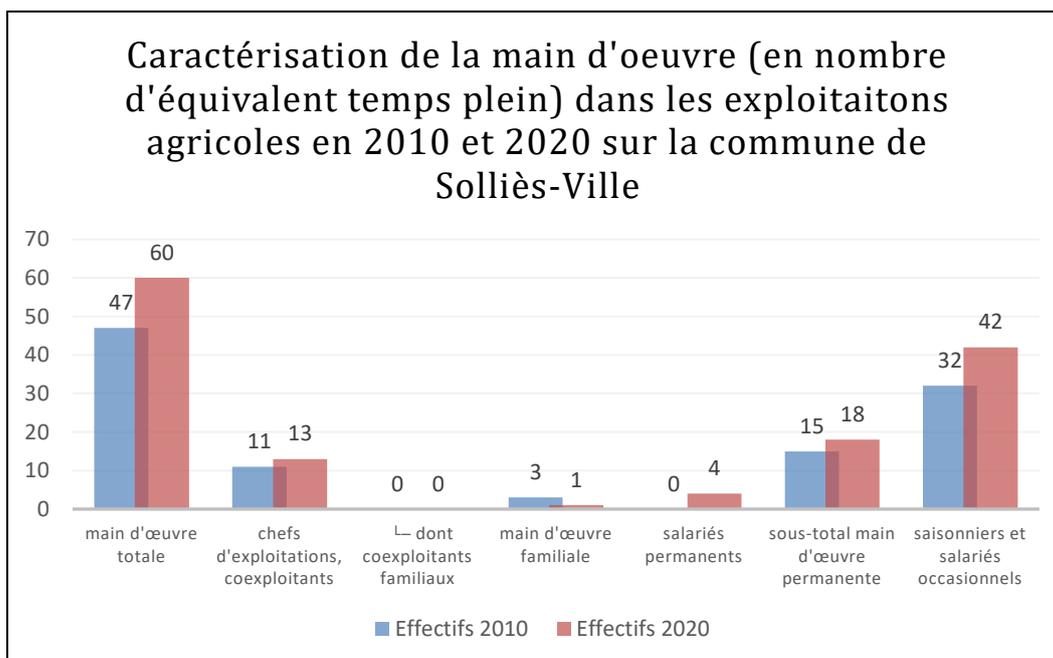
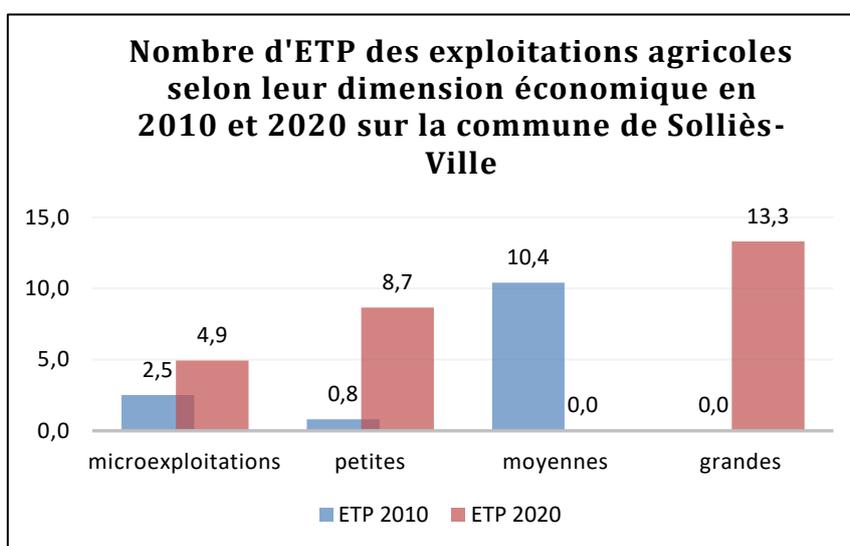
L'intercommunalité Vallée du Gapeau a initié, il y a plusieurs années, un travail d'animation des futurs cédants afin de favoriser la transmission des exploitations agricoles, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture du Var qui accompagne tous les exploitants agricoles dans leur projet de cessation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

Les données du RGA 2020 indiquent que 19 exploitations sont aujourd'hui concernées par des enjeux de transmission sur la commune. Le foncier de ces exploitations représente 23 ha. Dans cette surface, 14 ha sont détenus par des exploitants dont le départ à la retraite n'est pas encore envisagé, 1 exploitation représentant une SAU de 0,96 ha est concernée par la transmission mais celle-ci est incertaine.

1) L'emploi des exploitations agricoles

L'équivalent temps plein (ETP) permet de traduire l'importance que représente l'agriculture communale en termes d'emploi. Il s'agit ici des emplois directement liés à l'activité agricole, ces données ne prennent pas en compte les emplois indirects liés à l'activité agricole communale. Les données du recensement général agricole de 2010 et 2020 nous permettent d'appréhender l'évolution des emplois agricoles sur la commune.

On note en premier lieu que la main d'œuvre totale connaît sur la décennie 2010-2020 une augmentation passant de 47 à 60 ETP, cela prend en compte la main d'œuvre saisonnière. Le nombre d'ETP de chefs d'exploitations, coexploitants connaît une hausse sur la période, toutes les autres types de main d'œuvre connaissent également des hausses variables. Seule la main d'œuvre familiale réduit sur la décennie 2010-2020 (3 ETP en 2010 à 1 ETP en 2020).



En termes de structuration des emplois, les petites et grandent exploitations représentent le plus d'ETP avec respectivement 8,7 et 13,3 ETP en 2020 soit 82 % des ETP totaux en 2020 des exploitations agricoles. Celles-ci connaissent de fortes croissances en termes d'ETP. A noter également la hausse du nombre d'ETP dans les micro-exploitations sur la décennie 2010-2020 (de 2,5 ETP à 4,9).

2) Les projets des exploitations agricoles

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

- **D'agrandissement** : 2 des 3 agriculteurs enquêtés souhaitent agrandir leur exploitation et un exploitant a émis l'idée d'un agrandissement. Ces exploitants recherchent du foncier agricole, cela représente environ 7 ha de foncier recherché. Deux exploitants souhaitent agrandir leur exploitation à moyen terme (entre 3 et 10 ans). Un exploitant réfléchit à un agrandissement à court terme (moins de 3 ans). A l'échelle de la commune, cette surface n'est pas négligeable, elle démontre la dynamique de l'activité agricole. Un travail d'accompagnement de la concrétisation de ces projets pourrait être conduit en sus des projets d'installation sur le territoire.
- **De plantations supplémentaires** : Faisant écho aux projets d'agrandissement l'un des exploitants souhaite augmenter ses surfaces plantées.
- **Transformation des productions** : Des projets d'investissement pour créer des infrastructures de transformation afin de mieux valoriser les produits.

IV. LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

LE TERRITOIRE VU PAR LA PROFESSION AGRICOLE

1) Atouts, faiblesses et menaces

L'analyse des réponses des exploitants agricoles de la commune au questionnaire sur la ZAP a permis de réaliser le tableau suivant. Celui-ci synthétise les principaux atouts du territoire du point de vue des exploitants. Mais aussi les faiblesses et menaces sur l'agriculture de la commune. La taille de la police utilisée dans ce tableau permet de mettre en évidence les caractéristiques, positives comme négatives, qui sont ressorties le plus souvent des questionnaires d'enquêtes.

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses/Menaces</u>
Circuits courts	Urbanisation des terres
Le tissu coopératif (caves coopératives, points de ventes collectifs, CUMA)	Taux d'enfrichement (abandon de culture)
Présence de réseaux d'irrigation (SCP, ASA)	Conflits de voisinage avec des particuliers
Renommée des labels AOP/IGP	Difficultés d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière...)
Climat	Accessibilité difficile aux parcelles

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

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

ACTION SOUHAITEE PAR LA PROFESSION AGRICOLE

1) Lutter contre les friches et favoriser leur reconquête

Les exploitants enquêtés souhaitent majoritairement la mise en place de la ZAP (2/3 – dont un qui ne souhaite pas se prononcer sur la mise en place de l'outil).

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

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

2) Accompagner et aider les exploitants à mener leurs projets de reconquête de friches

Il ressort également du questionnaire, une volonté d'accompagnement des exploitants dans les démarches de recherche de parcelles en friches.

AVIS DE LA PROFESSION AGRICOLE SUR LE PROJET DE ZAP

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

Le questionnaire a donc été remis ou envoyé à l'ensemble des agriculteurs de la commune pour connaître leur avis sur la ZAP. Malgré plusieurs relances, seulement 3 questionnaires ont été retournés, soit un taux de retour de 14% (21 exploitants identifiés sur la commune). Lors des deux réunions avec les exploitants il a été indiqué que les exploitants pourront toujours se prononcer sur la démarche dans le cadre de l'enquête publique.

Sur les 3 répondants, **3 sont favorables à la ZAP**. Cela nous amène donc à penser que **l'outil ZAP est perçu positivement par la profession agricole**.



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

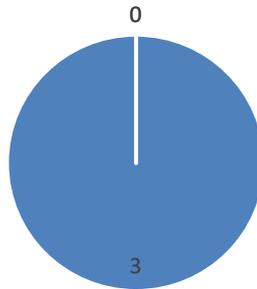
Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Etes-vous favorable à la protection "ZAP" sur votre commune ? Solliès- Ville



■ Oui ■ Ne se prononce pas ■ Non

2 exploitants ayant répondu au questionnaire affirment connaître l'outil ZAP, 1 souhaite des compléments d'information.

Les 3 exploitants ayant répondu indiquent ressentir une pression foncière dans l'exercice de leur activité se traduisant par des problèmes de voisinage (conflits avec les promeneurs à pied ou en vélo).

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZAP

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

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant sur proposition de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou sur proposition de l'organe délibérant en matière de SCOT après accord des conseils municipaux des communes intéressées, après avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO dans les secteurs en zone AOC et de la CDOA. Le public est également consulté au travers de l'enquête publique.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres cultivées du développement urbain d'une commune et lutter contre les friches agricoles.

Elles sont annexées au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Une fois la ZAP arrêtée par le préfet, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du

sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou écologique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation des sols n'est pas soumis aux éléments précédents quand il relève d'une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et quand le terrain est situé à l'intérieur d'un PLU rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Dans le cas de la commune Solliès-Ville, le règlement de la zone agricole du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole du PLU actuel.

En effet, l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientement de l'Agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

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

Solliès-Ville dispose d'un PLU approuvé, les autorisations d'occupation du sol (Permis de construire, déclaration de travaux,) sont règlementées par ce dernier.

En application des documents d'urbanisme en vigueur, « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou directement nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées » en zone A. Ainsi, une autorisation d'urbanisme ne pourra être refusée au motif de la ZAP mais au regard de la réglementation en vigueur de la zone agricole du PLU.

CHOIX, JUSTIFICATIONS ET ZONAGE

Le périmètre porte sur 163,9 ha de zones agricoles de la commune, soit 78% du total de celles-ci.

Construction du périmètre :

- La priorité a été donnée à la protection des zones agricoles du PLU soumises à une pression foncière
 - La plaine agricole au contact des communes de La Farlède et de Solliès-Pont

Au sein du périmètre un secteur a été exclu :

- Le secteur des Selves par sa localisation qui ne subit pas de pression foncière. De plus, ce secteur dispose de conditions climatiques / agronomiques difficiles (gelées fréquentes, manque d'eau).

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

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

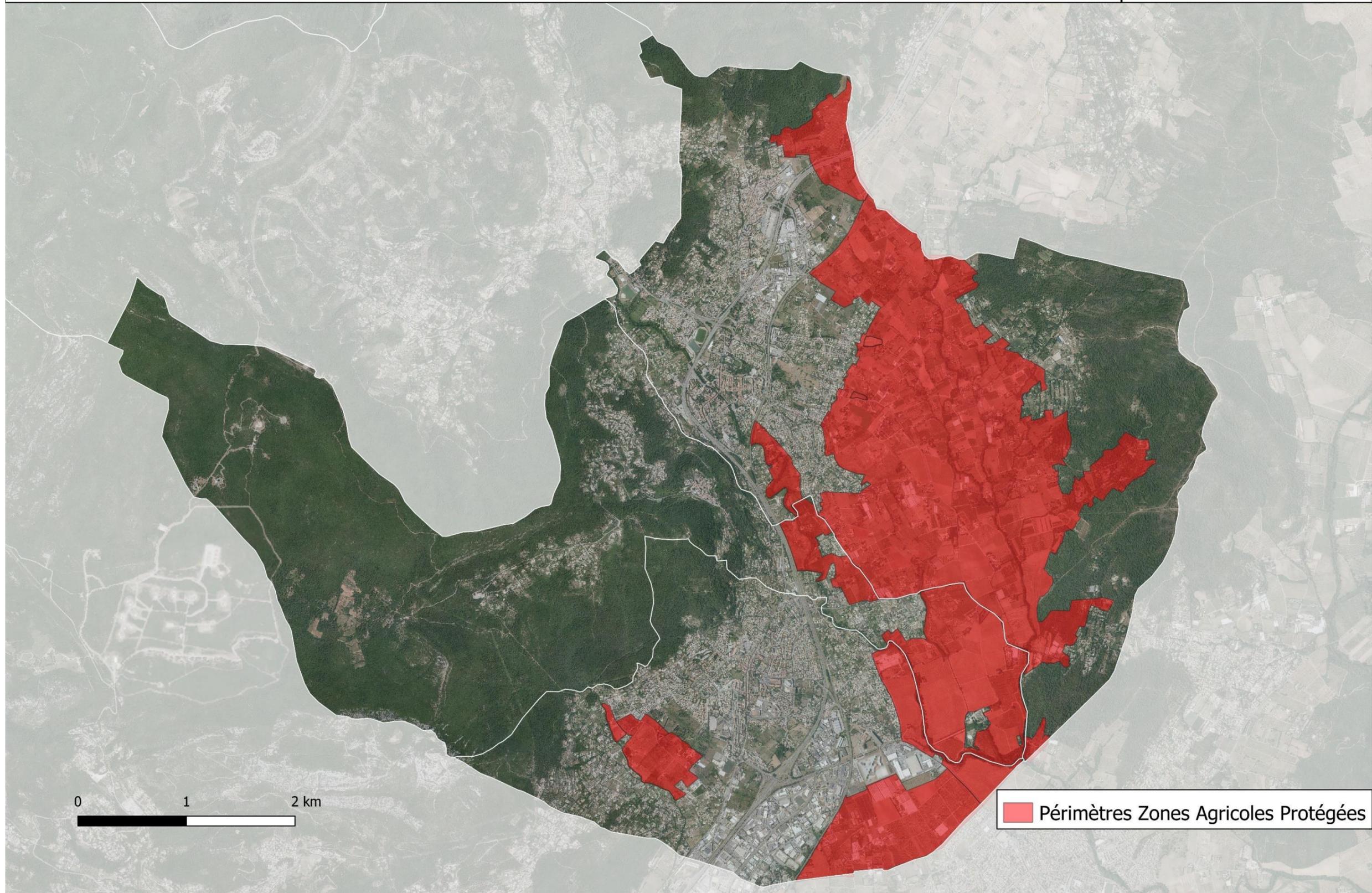
A propos du périmètre :

- Le périmètre total de la ZAP est de 163,9 hectares.
- Il occupe 78% de la zone agricole réglementaire de la commune
- Il concerne 48% de l'aire de qualité AOP Côtes de Provence soit 14,6 ha (l'intégralité des espaces en culture sur la commune, à noter que les 52% restants sont aménagés).



Plan de situation - Zones Agricoles Protégées La Farlède, Solliès-Pont et Solliès-Ville

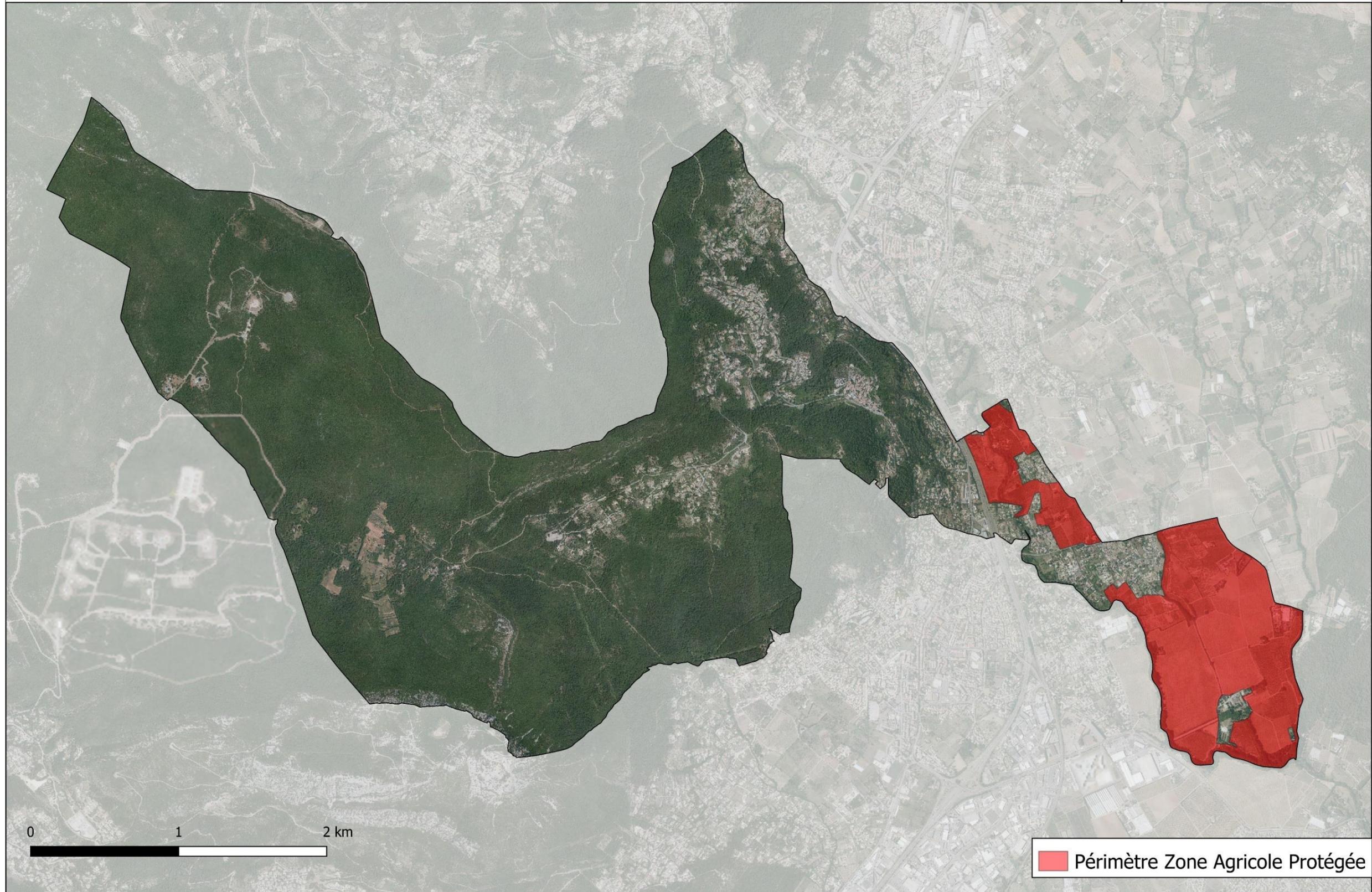
Source : CA83 - IGN
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN®
Edition : Aout 2023





Plan de situation - Zone Agricole Protégée Solliès-Ville

Source : CA83 - IGN
Fond de carte : ORTHO 2020 IGN®
Edition : Aout 2023





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

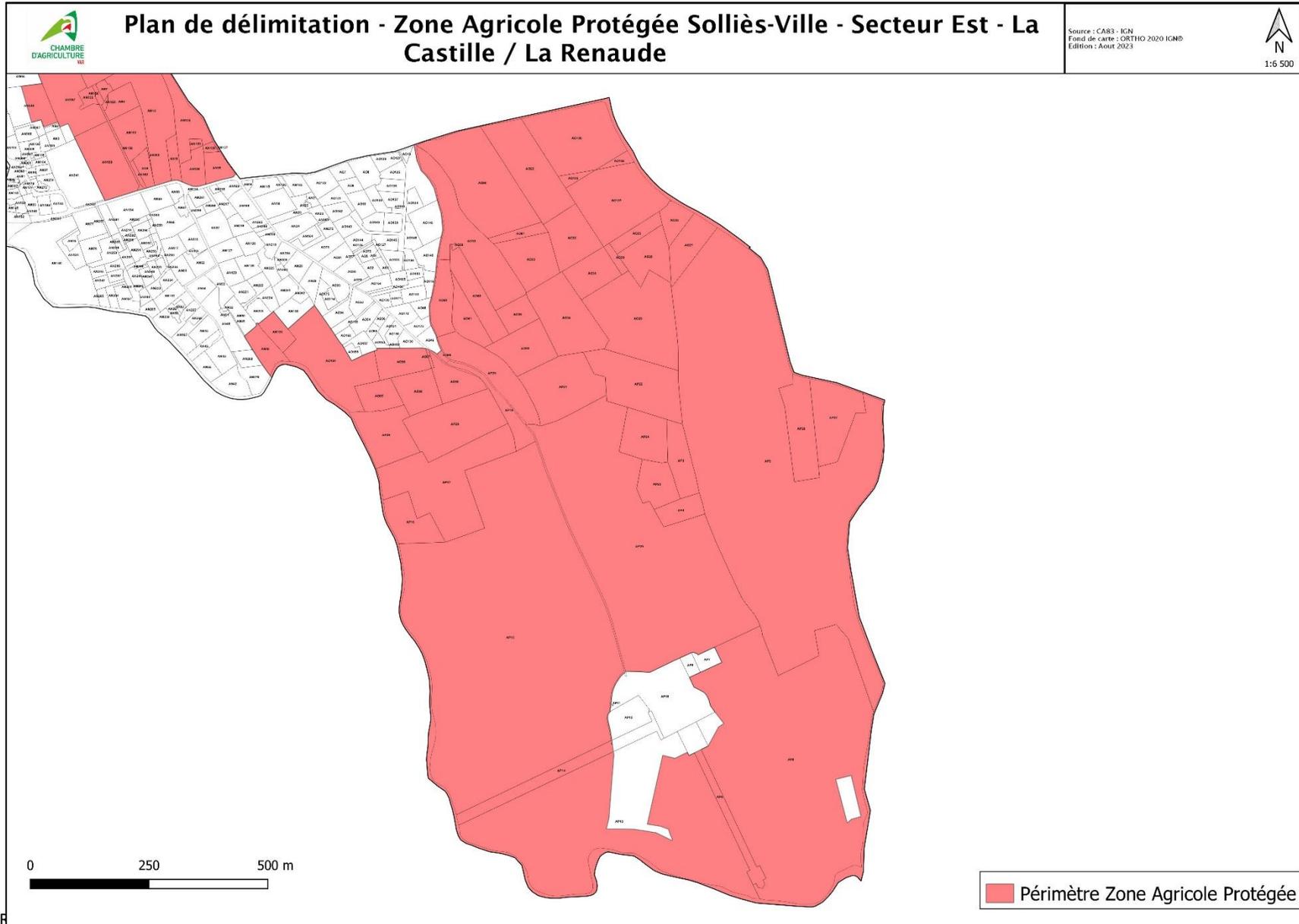
Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Secteur Est – Secteur La Castille – La Renaude :





UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

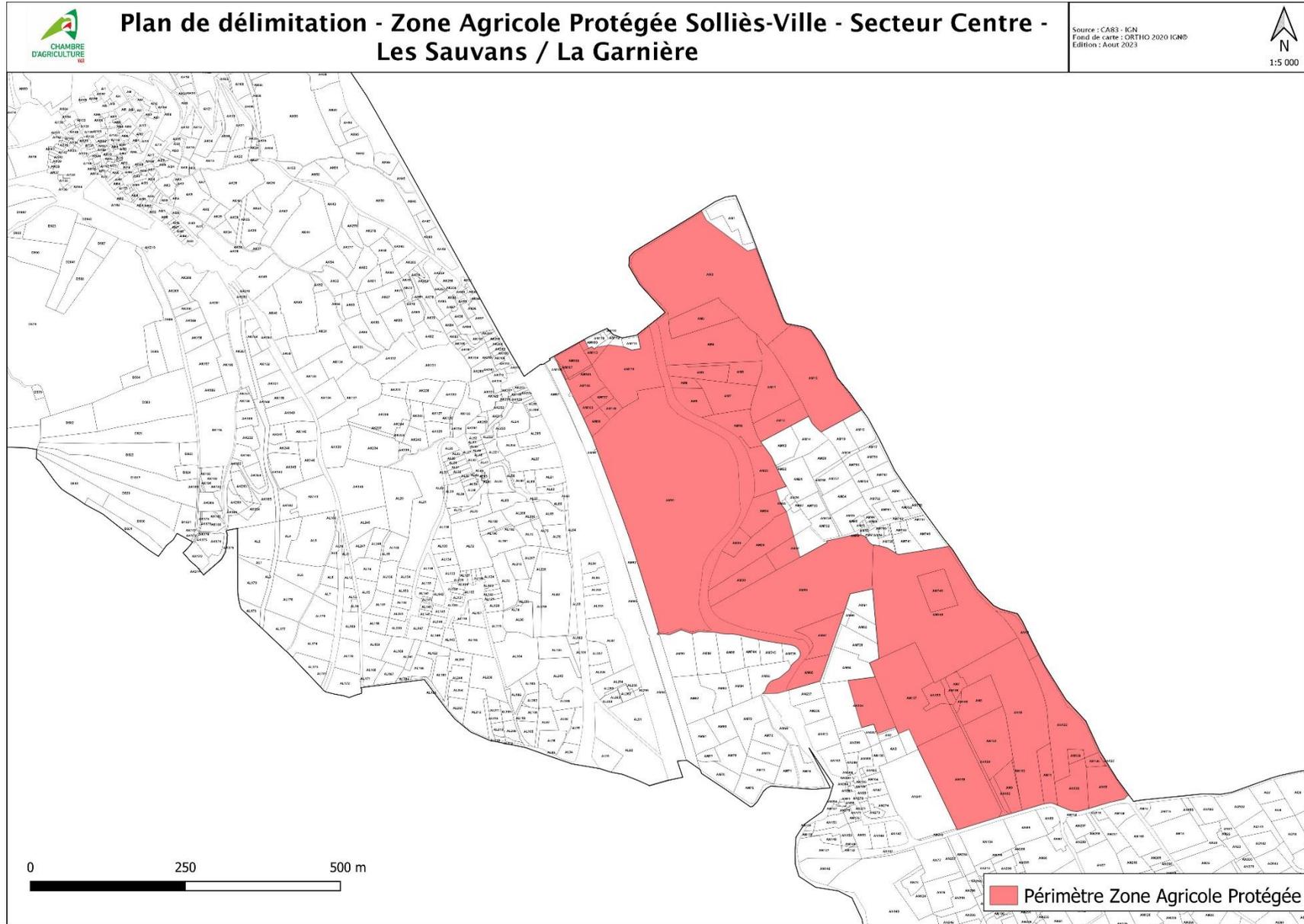
Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le



ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE

Secteur Centre – Les Sauvans – La Garnière :



PROFIL DE VOTRE EXPLOITATION DANS SA GLOBALITÉ

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

Statut/Forme juridique :

- Entreprise individuelle
 Société
 Cotisant solidaire
 Retraité

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

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

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

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

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

VOTRE AVIS SUR LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE - ZAP

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

- Oui Non

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

- Oui Non Approximativement (vous avez besoin de précisions)

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

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

- Oui Non Pas complètement

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

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

- Oui Non Ne se prononce pas

ORIENTATION AGRICOLE & MODE DE COMMERCIALISATION

Votre production est-elle sous signe officiel de qualité ?

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

Quelles sont les cultures produites sur votre exploitation ?

- Cultures pérennes (en ha) :

Vignes : _____

Dont AOP ha et IGP ha

Vergers : _____

Autres : _____

- Elevage (effectifs approximatifs) :

Type d'élevage : _____

- Cultures annuelles (en ha) :

Maraîchage de plein champ : _____

Maraîchage sous abri : _____

Horticulture de plein champ : _____

Horticulture sous abri : _____

Céréale / oléagineux / jachère : _____

Prairie : _____

Autre : _____



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le



ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE

Quel est votre mode de commercialisation ?

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

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

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

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

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

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

Si oui, précisez :



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



L'ACCÈS A L'EAU

Irriguez-vous vos productions ? Oui totalement Oui partiellement
 Non

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

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

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

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

DYNAMIQUE DE L'EXPLOITATION

Quelle est la dynamique de votre exploitation ?

- Développement Maintien Réduction Cessation

Quels sont vos projets d'évolution ?

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

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

Non

Si OUI, précisez le type de besoin :

Souhaitez-vous vous agrandir ? Oui Non Peut-être

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

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

Pour quelle surface (approximativement) ? _____ Ha

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

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

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

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

Pour quelles raisons cesser votre activité ?

Retraite Raison économique Autre :

Quelle perspective de transmission envisagez-vous ?

Familiale Personne extérieure Pas de transmission

Comment estimez-vous votre transmission ?

Assurée Non-assurée Incertaine

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

Non

Souhaiterez-vous transmettre tout ou partie de votre exploitation ?

Bâtiment(s) d'exploitation Terres Logement

Précisions à apporter :

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

Oui Non

ETAT DE SANTE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

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

Le tourisme Renommée des labels AOP / IGP

Terroir fertile Climat

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



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



- Le tissu coopératif (caves coopératives, points de vente collectifs, CUMA)
- Présence de réseaux d'irrigation (Société de Canal de Provence, ASA...)

Autres :

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

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

Autres :

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

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

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

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

B) NOTICE ZAP



Zone Agricole Protégée : outil de protection du foncier agricole

JUIN 2013 / Pôle Territoires

Outil de préservation à long terme des terres agricoles

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

A quoi sert une ZAP ?

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

Quelles zones peuvent-être concernées par une ZAP ?

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

Dans quels cas met-on en place une ZAP?

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

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



Quels avantages et effets ?

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

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

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

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

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

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

Réussir votre ZAP en 8 étapes !

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

2. **Elaboration du projet de ZAP**

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

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

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

7. **Arrêté préfectoral** de création

6. **Délibération du Conseil Municipal** pour accord

5. **Enquête Publique**

www.ca83.fr



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



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

COMMUNE DE SOLLIES-VILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

En exercice : 19
Présents : 15
Votants : 18

OBJET :

**Laancement de la
procédure d'élaboration
d'une Zone Agricole
Protégée (ZAP)**

N° 48 /2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 septembre à 18h30

Le Conseil Municipal de la Commune de SOLLIES-VILLE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Nicolas GERARDIN, Maire

Date de convocation du Conseil Municipal : 19/09/2022

Présents : Madame FOUASSE Bénédicte, Monsieur JOLY Philippe, Madame CHUI TI SING Liliane, Monsieur SABRIÉ Alain, Madame COURANT M-Christine, Monsieur VINCENT Alain, Monsieur NOIROT Michel, Madame MASSUCCO Isabelle, Madame VIAENE Nathalie, Monsieur CASTEL Roger, Monsieur POURRET Jean-Michel, Monsieur CODOGNO Jean-Michel, Monsieur OLIVIERI Paul, Madame RUSSEL Delphine.

Absent(s) excusé(s) ayant donné procuration : Monsieur FRANCESCHI Alain à Monsieur VINCENT Alain, Madame VIVES Marie-Christine à Monsieur JOLY Philippe, Madame ADROVER Isabelle à Madame FOUASSE Bénédicte.

Absent(s) : Monsieur BROUSSAIS Jean-Jacques

Secrétaire de séance : Madame VIAENE Nathalie

Le territoire de SOLLIES-VILLE est caractérisé par l'existence de vastes espaces agricoles qui, pour diverses raisons, tendent à se fragiliser sous la pression croissante à l'urbanisation due à la proximité de l'Aire Toulonnaise.

Dans ce contexte, la municipalité souhaite affirmer sa volonté de pérenniser certaines zones agricoles en les protégeant par une servitude spécifique dénommée Zone Agricole Protégée (ZAP).

Monsieur le Maire rappelle que la ZAP permet de classer des terrains agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique et de leur qualité agronomique selon l'article L. 112-2 du Code Rural.

La délimitation de la ZAP nécessitera une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement qui précisera les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur. L'analyse sera réalisée par la Chambre d'Agriculture en liaison avec la commune. Une large concertation avec les agriculteurs et les propriétaires concernés sera organisée.

Lorsque le projet de ZAP sera délimité, le Conseil Municipal sera consulté afin de donner son accord sur la mise en place. Le dossier sera ensuite soumis à une enquête publique et le Conseil Municipal sera à nouveau consulté pour accord. Enfin, Monsieur le Préfet du Var arrêtera et créera la ZAP.

A réception de cet arrêté, la servitude sera annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). La ZAP n'imposera pas de cahier des charges. C'est le règlement du PLU qui fera état de cette servitude et s'appliquera dans le périmètre de la ZAP.

Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- De confirmer l'intérêt général à préserver les zones agricoles ;
- De décider l'élaboration d'un dossier de proposition de Zone Agricole Protégée (ZAP).



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR

L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

Envoyé en préfecture le 06/11/2025

Reçu en préfecture le 07/11/2025

Publié le

ID : 083-218301323-20251105-50_2025-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le

ID : 083-218301323-20220928-48_2022-DE



Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré à l'unanimité, décide d'adopter cette délibération.

Pour extrait conforme au registre

Fait et délibéré à Solliès-Ville,
Les jour, mois et an susdits

Le Maire,
N. GERARDIN



Certifié exécutoire
compte tenu

- de la transmission en préfecture, le : - 3 OCT. 2022

- de la publication, le - 3 OCT. 2022



Contact technique :

Théo SATTA

Service Foncier Aménagement Territoires

Chambre d'Agriculture du Var

26 boulevard Jean Jaurès

CS 40 203 - 83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Tel . : 04.94.50.54.72

Port. : 06.60.86.02.44

Mèl : theo.satta@var.chambagri.fr

www.chambre-agriculture83.fr