

# **ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE MONS**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 22/09/2023



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
VAR**



# **ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE MONS**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var – Septembre  
2023**

# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>GENESE DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
1    LA POLITIQUE AGRICOLE INTERCOMMUNALE .....	4
2    LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP .....	5
3    CHOIX DE L'OUTIL ZAP .....	6
4    METHODE UTILISEE .....	7
<b>L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>8</b>
1    CONTEXTE TERRITORIAL .....	8
1.1 <i>Un bassin agricole dépassant les limites communales</i> .....	8
1.2 <i>Agriculture et Urbanisme</i> .....	10
1.3 <i>Analyse spatiale des espaces agricoles communaux</i> .....	13
1.4 <i>Analyse de la structure foncière des friches</i> .....	17
2    ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS .....	18
2.1 <i>Un renouvellement des générations à anticiper</i> .....	18
2.2 <i>Caractéristiques socio-économiques des exploitations</i> .....	19
2.3 <i>Les projets des exploitations agricoles</i> .....	21
2.4 <i>Le territoire vu par la profession agricole</i> .....	23
2.5 <i>Un besoin en eau</i> .....	24
<b>LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL .....</b>	<b>25</b>
1    SECURISER LE FONCIER AGRICOLE .....	25
1.1 <i>Assurer une veille foncière</i> .....	25
1.2 <i>Préserver à long terme le foncier agricole par la mise en œuvre effective de la ZAP</i> .....	26
2    MOBILISER LE FONCIER A POTENTIEL AGRICOLE .....	28
2.1 <i>Lutter contre les friches et mobiliser le foncier</i> .....	28
2.2 <i>Mettre en place une animation foncière pérenne</i> .....	30
<b>LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE .....</b>	<b>31</b>
1    RAPPELS REGLEMENTAIRES DE LA ZAP .....	31
2    CHOIX ET JUSTIFICATION .....	32
2.1 <i>Les enjeux de mobilisation de l'outil ZAP sur la commune de Mons</i> .....	32
2.2 <i>L'avis de la profession agricole sur le projet de ZAP</i> .....	33
3    ZONAGE ZAP .....	33
3.1 <i>Le périmètre de la ZAP de Mons</i> .....	33
<b>ANNEXES .....</b>	<b>38</b>

## GENESE DU PROJET

---

### 1 *La politique agricole intercommunale*

En 2016, et à la suite du diagnostic agricole engagé dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Fayence, la Communauté de Communes du Pays de Fayence a signé une première convention de partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Var. Deux autres conventions ont suivi dont la dernière, sur la période 2021/2023 qui vise à lancer des études d'opportunité pour des Zones Agricoles Protégées sur le territoire intercommunal.

Le travail partenarial engagé depuis 2016 visait à dresser un état des lieux de l'agriculture et des exploitations présentes, et de proposer des solutions pour redynamiser et pérenniser l'agriculture sur l'intercommunalité, qui se heurte aujourd'hui à des problématiques foncières et à une certaine déprise agricole.

Les différentes actions lancées dans le cadre de ces 3 conventions ont établi un inventaire agricole et une analyse du potentiel agricole intercommunal et permis de réaliser :

- La localisation du mode d'occupation du sol (MOS) par type de culture : viticulture, oléiculture, terres manifestement sous exploitées, terres céréalières, ... ;
- Sur les parcelles identifiées comme étant en friche : définition des enjeux et des potentiels de reconquête agricole, analyse de la structure foncière de ces friches afin d'évaluer les actions d'animation foncière et de reconquête possibles ;
- La sensibilisation des propriétaires de parcelles en friche ;
- La vérification du potentiel de diversification des surfaces agricoles ;
- L'accompagnement au développement de l'eau d'irrigation agricole ;
- L'élaboration de la Stratégie Locale de Développement Agricole du Pays de Fayence.

Faisant suite aux résultats recueillis, et dans le prolongement de ces actions, la Communauté de Communes a souhaité engager une politique agricole affirmée en engageant :

- Un Projet Alimentaire Territorial (PAT) afin de relocaliser l'agriculture et l'alimentation sur son territoire en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines ;
- La mise en place de **Zones Agricoles Protégées (ZAP)** sur 8 de ses 9 communes<sup>1</sup> : pour préserver à très long terme le foncier agricole et dynamiser les activités agricoles en favorisant le confortement ou l'installation de nouveaux exploitants.

En parallèle, la Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture du Var portent le « Plan de Reconquête Agricole » à l'échelle départementale. Ce Plan, décliné à l'échelle du Pays de Fayence, vise à développer

---

<sup>1</sup> La Commune de Tanneron est exclue de la réflexion car son foncier agricole est communal. De plus, la commune ne connaît pas de déprise agricole.

le potentiel de production pour répondre aux besoins des filières agricoles locales, en remobilisant les friches du territoire, notamment sur les friches à potentiel alimentaire.

## **2 Les étapes de mise en place de la ZAP**

Le Conseil Municipal de la commune de Mons a pris une délibération d'intention en faveur de la mise en œuvre de l'étude d'opportunité ZAP sur sa commune le 24 juin 2022.

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

- Un temps d'étude d'opportunité

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 à la commune dont l'outil Zone Agricole Protégée.

- Un temps d'échange avec la profession agricole

Une réunion de lancement auprès de la profession agricole a eu lieu le 19 décembre 2022. 7 exploitants étaient présents.

Une réunion de restitution des résultats de l'étude d'opportunité ZAP auprès des exploitants a eu lieu le 4 mai 2023. 3 exploitants étaient présents.

- Un temps de construction du périmètre de ZAP

Au lancement de la démarche, l'ensemble de l'espace agricole a été étudié pour la mise en place de la ZAP. Suite aux réunions en mairie et différents échanges entre M. le Maire, la Communauté de Communes du Pays de Fayence et la Chambre d'Agriculture du Var, le périmètre a été affiné. Ce nouveau périmètre a été présenté aux exploitants agricoles lors de la réunion de restitution.

Après avoir été soumis à la CDOA et la Chambre d'Agriculture du Var, le périmètre sera soumis à enquête publique, ce moment permettra aux habitants de la commune de s'exprimer sur l'outil et le périmètre provisoire, une fois encore certaines remarques et avis émanant de l'enquête pourront modifier le périmètre.

- Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation

À la suite du recueil des avis de la profession, aux réunions avec les partenaires techniques, le rapport de présentation de ZAP a été rédigé en mai 2023.

- Un temps de validation

La commune a délibéré pour validation du rapport de présentation et du périmètre ZAP le 22/09/2023.

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

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

### 3 Choix de l'outil ZAP

La mobilisation de l'outil 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 objet de conforter cette dynamique et de contribuer à la remise en culture des terres en friche.

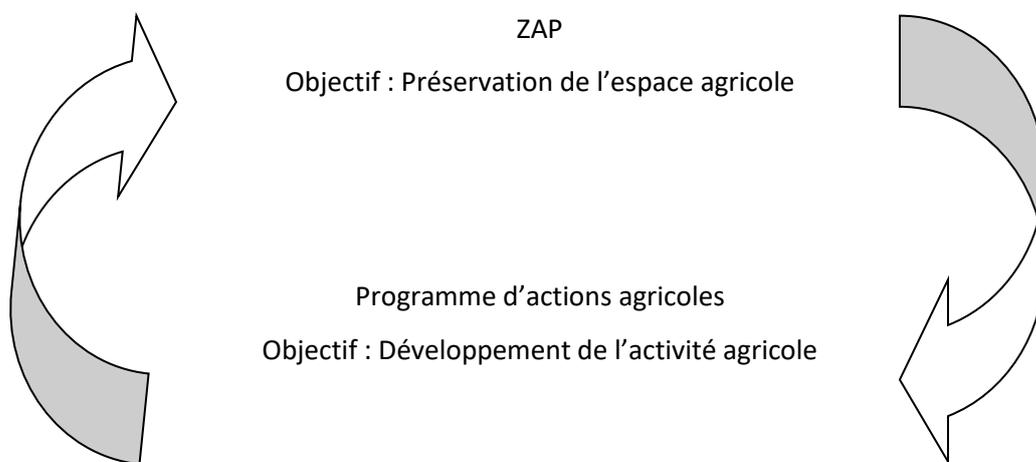
La Zone Agricole Protégée (ZAP) est un outil issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 modifiée par les Lois d'Orientation Agricole de 2006 et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. La ZAP est codifiée dans le Code Rural - Article L.112-2 : « des zones dont la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

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

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

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

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



## 4 Méthode utilisée

L'étude d'opportunité ZAP a été confiée à la Chambre d'Agriculture du Var. Elle s'appuie sur les éléments existants :

- Inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole ;
- Analyse du potentiel agricole communal.

Elle inclut également :

- La conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles du secteur afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leurs fonctionnements, ...

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

# L'AGRICULTURE, UNE IDENTITE FORTE DU TERRITOIRE

---

Un diagnostic agricole a été mené, entre 2014 et 2019, sur l'ensemble de l'espace agricole ainsi qu'un travail d'analyse des friches. A partir de ces travaux et d'échanges avec la collectivité, un périmètre de ZAP affiné a été retenu. Le diagnostic territorial développé, ci-après, porte donc sur l'ensemble du territoire agricole de la commune. Il est exposé dans une partie suivante, le périmètre de ZAP retenu.

## 1 Contexte territorial

L'agriculture est une composante emblématique du territoire communal, l'activité agricole revêt plusieurs fonctions d'ordres économique, identitaire et paysagère.

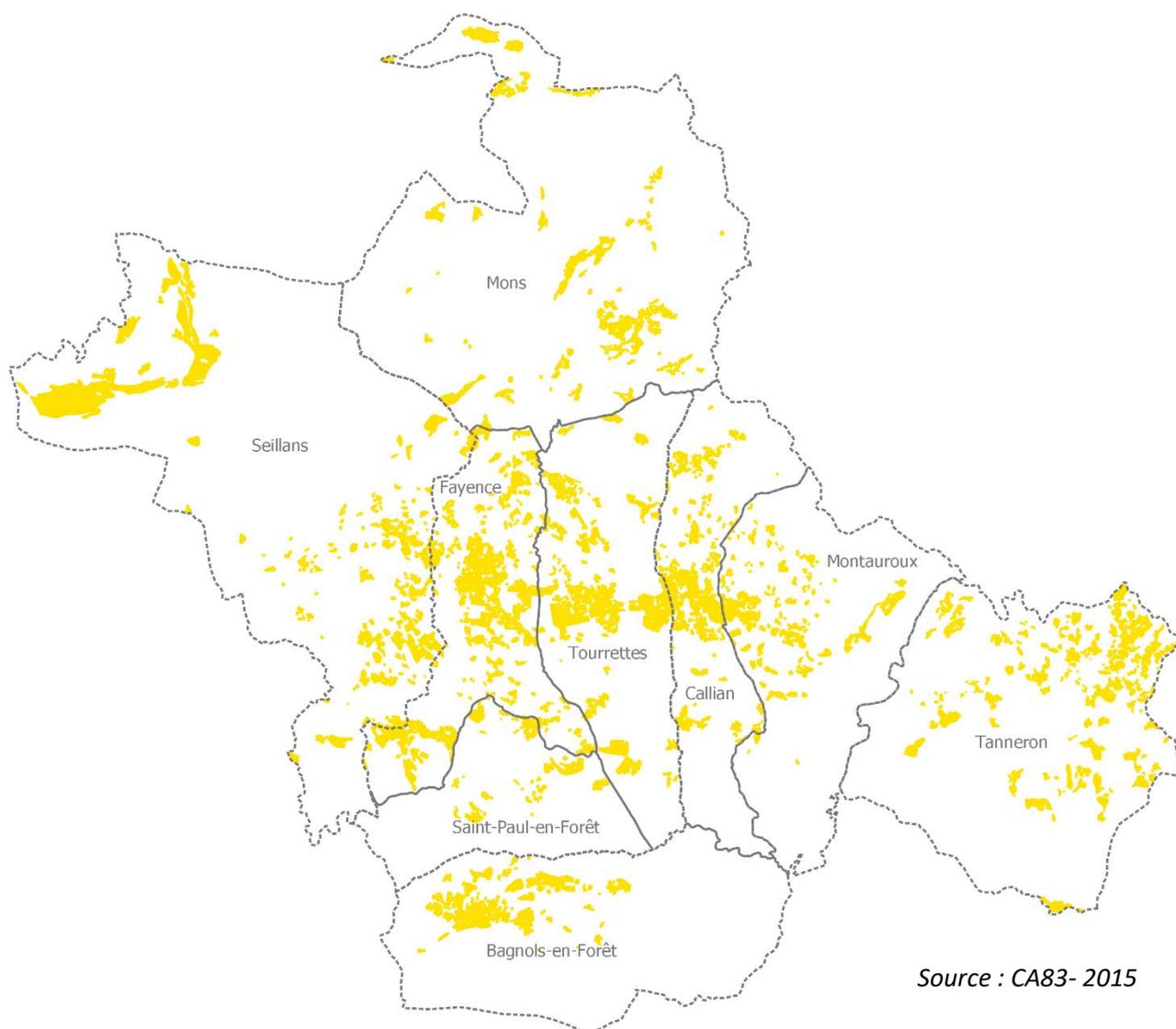
C'est en premier lieu sur le plan spatial que nous allons analyser la place occupée par l'agriculture sur le territoire communal.

### 1.1 Un bassin agricole dépassant les limites communales

En préalable de l'analyse à l'échelle communale, il est important de préciser que la commune de Mons appartient plus largement à une entité agricole qui est morcelée.

Le Pays de Fayence situé au Nord-Est du département, se place entre le Massif de l'Esterel et les Pré-Alpes du Sud. Trois unités paysagères concernent le Pays de Fayence : Au Nord « Les Plans » ; au centre « Les Coteaux et les Bassins de Fayence » ; au Sud « Les Massifs du Tanneron et de la Colle Rouet » (MEDAD, DREAL PACA, DDE Var, 2007).

La carte ci-après, représente l'espace agricole de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, Sur cet espace, on s'aperçoit que la plaine agricole (Seillans, Fayence, Tourrettes, Callian, Montauroux) reste morcelée. La plaine agricole de Bagnols-en-Forêt reste quant à elle isolée, au même titre que celle de Saint-Paul en Forêt. Les entités agricoles de la commune de Mons sont elles aussi morcelées, une petite partie de l'agriculture est également située dans le camp militaire de Canjuers.



Source : CA83- 2015

**Carte 1: Espaces agricoles de la CCPEF - 2015**

Cette entité agricole dépassant les limites communales, induit une organisation économique et un fonctionnement territorial à une échelle supra-communale. D'un point de vue économique, les exploitations dont le siège se situe sur l'une de ces communes, ont de fortes probabilités d'avoir également du foncier sur les communes avoisinantes. D'un point de vue spatial, la mise en place d'actions concertées sur ce bassin aurait un effet plus fort et cohérent à cette échelle supra-communale. C'est dans cette logique que la sécurisation de ce bassin a été impulsée par la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

## 1.2 Agriculture et Urbanisme

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

La commune de Mons dispose d'un PLU approuvé en date du 06 mai 2011, modifié 2 fois, la dernière modification approuvée datant du 10 avril 2015. Une partie Ouest de la superficie communale est incluse dans le camp militaire de Canjuers comme le montre la carte n°2 ci-après.

La zone agricole du PLU approuvé couvre 496,5 ha, soit 6,5% de la superficie communale.

Parallèlement à ce zonage réglementaire, la commune compte 287 ha d'espaces agricoles, en dehors du camp militaire de Canjuers. Sont entendus par « espaces agricoles » les parcelles exploitées ou exploitables, quel que soit le zonage réglementaire du PLU.

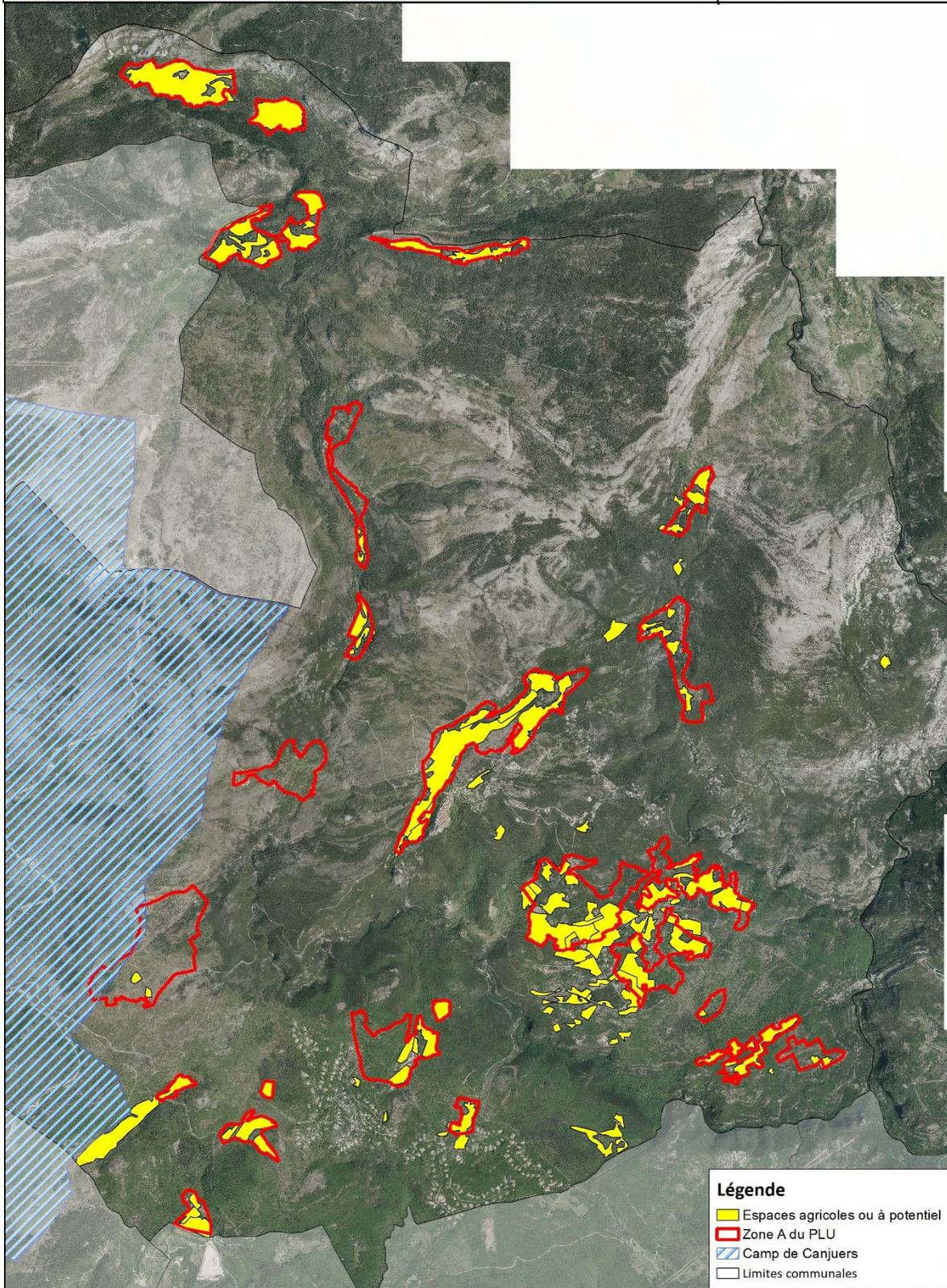
*NB : ce travail de numérisation de l'espace agricole est issu du diagnostic agricole du SCoT du Pays de Fayence, qui avait été réalisé à l'échelle de l'ilot cultural avec une photographie aérienne de 2015 et complété avec le Recensement parcellaire graphique de 2015.*

Suite à la superposition des deux données, zonage agricole du PLU et espace agricole, on note une bonne cohérence des zones A et N avec la réalité de terrain. Sur les 287 ha de zone cultivées ou à potentiel, 213 ha, soit 74% de ces espaces, ont été identifiés au sein de la zone A du PLU approuvé.

Les autres espaces cultivés ou à potentiel se situent pour :

- 71 ha (soit 25%) en zone N du PLU ;
- 3 ha (soit 1%) en zone U du PLU.

Le règlement de la zone N du PLU permettant les activités agricoles et pastorales, la proportion d'espaces cultivés, notamment pâturés au sein de la zone N du PLU n'apparaît pas comme incohérent. Ces données sont visibles sur la carte n°3 ci-après.



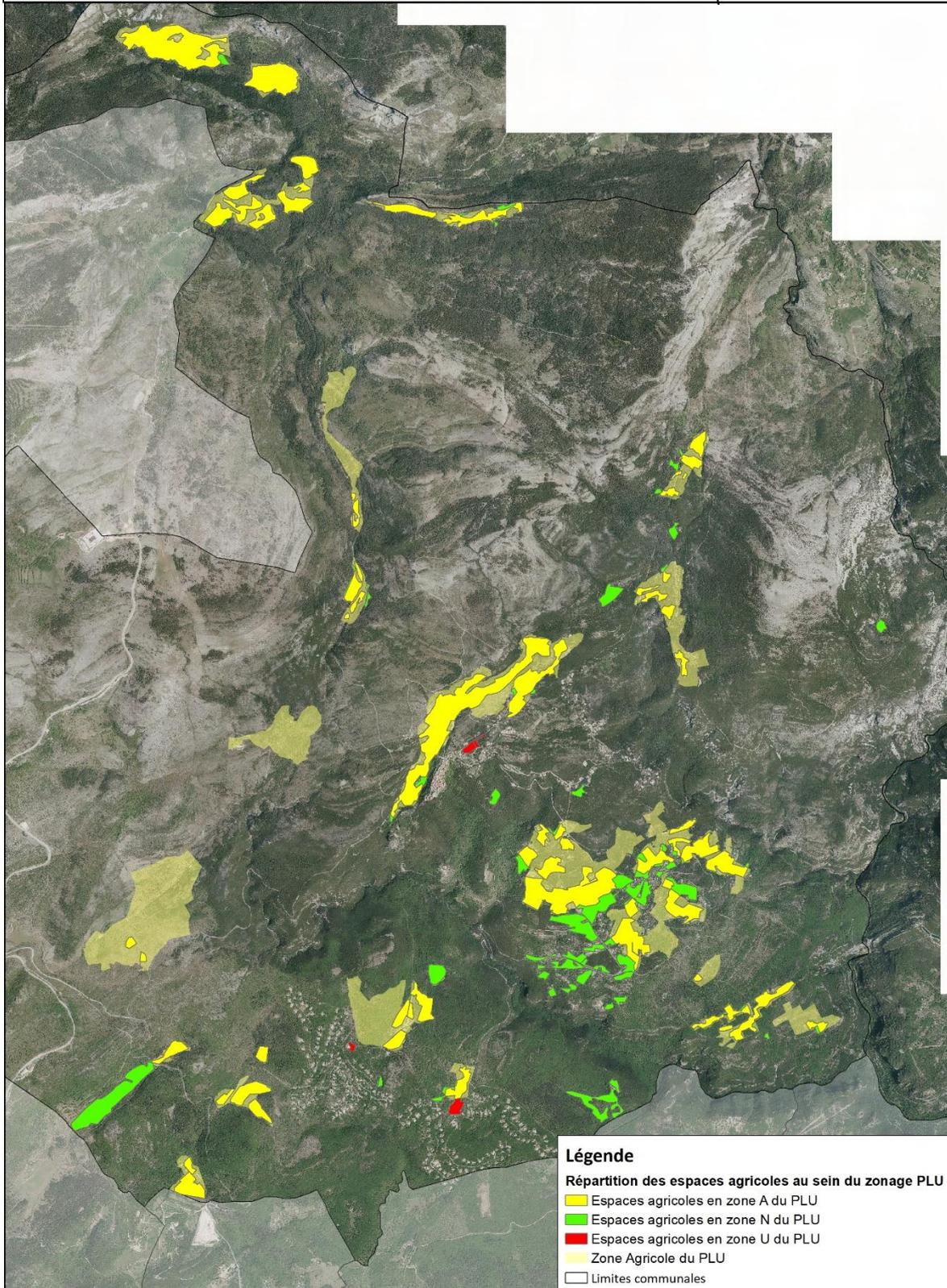
Carte 2: Espaces agricoles cultivés ou à potentiel et zonage Agricole du PLU



### Répartition des espaces cultivés ou à potentiel en fonction du zonage PLU

Sources: CA83  
Fond: Orthophotos 2020 - IGN  
Edition: Mai 2023

1:43 000



Carte 3: Répartition des espaces agricoles cultivés ou à potentiel en fonction du zonage PLU

### 1.3 Analyse spatiale des espaces agricoles communaux

Cette analyse spatiale par filière de production a nécessité au préalable un travail d'identification à la parcelle des types de production. Ce travail est issu du diagnostic agricole du SCoT réalisé en 2015 par le GIE Terres et Territoires, composé de la Chambre d'Agriculture du Var et de la SAFER PACA.

Les espaces cultivés ou à potentiel représentent 287 ha sur la commune.

4 typologies de cultures ont été identifiées :

 Arboriculture : Parcelles plantées d'arbres ou d'arbustes fruitiers : cultures pures ou mélanges d'espèces fruitières, arbres fruitiers en association avec des surfaces toujours en herbe. Cette catégorie recense également les oliveraies et les chênes truffiers.

 Friche : il s'agit de parcelles incultes mais dont le stade de végétation n'est pas trop avancé.

 Grandes cultures : surfaces relativement importantes occupées annuellement par des céréales, des oléagineux, et des protéagineux.

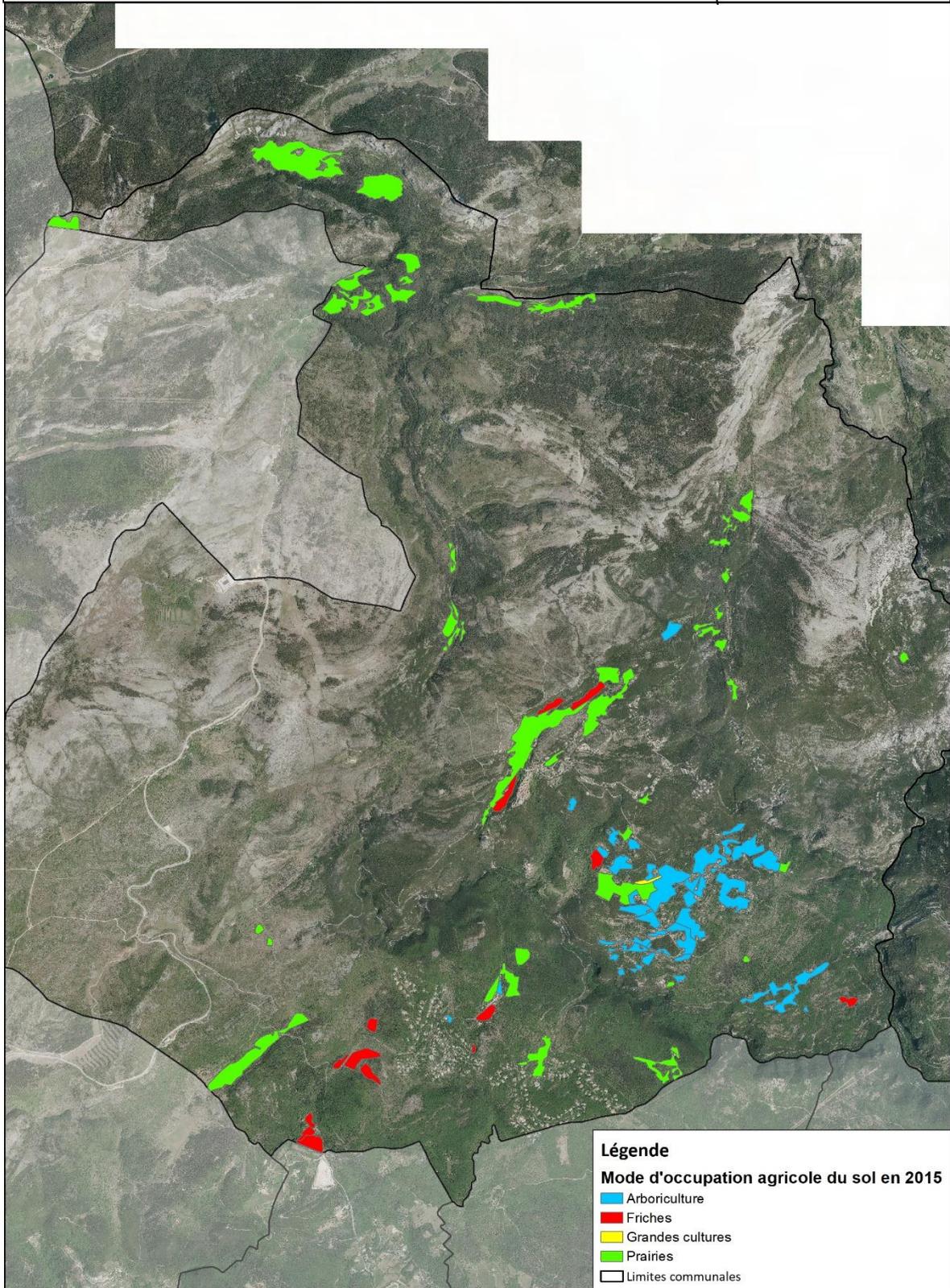
 Prairie : parcelles pour le fourrage, ou pouvant faire l'objet ponctuellement de pâture.



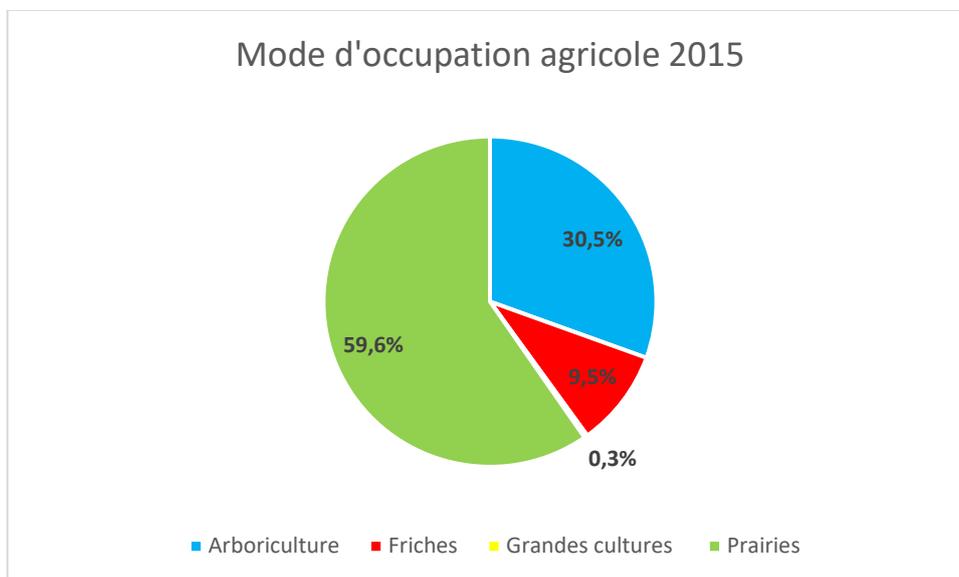
### Mode d'occupation des sols agricoles sur la commune de Mons en 2015

Sources: CA83  
Fond: Orthophotos 2020 - IGN  
Edition: Mai 2023

1:50 000



Carte 4: Mode d'occupation agricole des sols en 2015



### **Activité d'Élevage**

La commune compte des activités d'élevage assez diversifiées : ovins, caprins, bovins. Ces surfaces étant généralement -notamment pour les ovins- des surfaces extensives, il est parfois difficile de comptabiliser ces surfaces. Cependant le Recensement Général Agricole de 2020 recense des superficies pâturées (bois et surfaces pastorales) sur une superficie de 3 858 ha, ainsi que 88,5 ha de prairies temporaires ou permanentes, support également, des activités d'élevage.

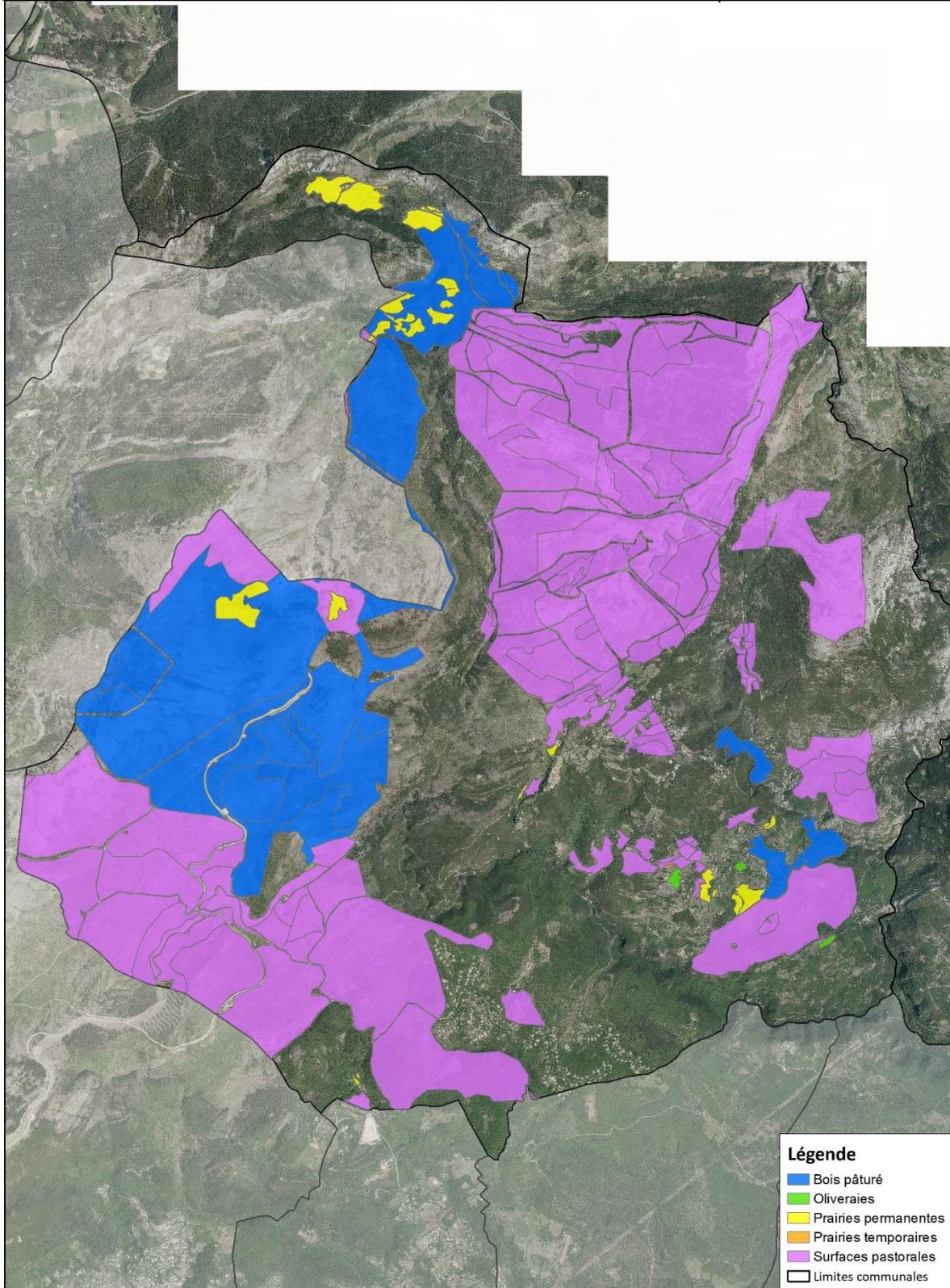
La commune compte également des activités apicoles, non référencées sur l'occupation agricole des sols, car non consommatrices de foncier.

La carte n°5 présente les surfaces revendiquées au titre de la Politique Agricole Commune (PAC) en 2021. Cette carte montre la prédominance des activités d'élevage sur la commune.

### **Autres filières (arboriculture, prairies...)**

La commune compte également d'autres productions :

- L'arboriculture qui correspond le plus souvent aux oliviers une surface de 87,5 ha sur la commune. Cette filière bénéficie d'un label de qualité qui est l'AOP AOC Huile d'olive de Provence ;
- On compte plus de 171 ha de prairies.



Carte 5: Surfaces revendiquées au titre de la PAC 2021

## 1.4 Analyse de la structure foncière des friches

La commune compte près de 28 de foncier en friche qui ont fait l'objet d'une analyse des potentialités agricoles dans le cadre de la précédente convention CA83/CCPF.

Ces 28 ha représentent donc 9,5% de l'espace agricole (en rouge sur la carte n°4).

La structure foncière des friches présentant un potentiel de reconquête agricole a été étudiée afin de connaître le niveau de morcellement des parcelles en friche et d'anticiper une éventuelle animation foncière. Les propriétaires de chaque friche ont été recensés et leurs surfaces détenues additionnées afin de disposer d'une superficie unique par propriétaire.

A Mons, sur les 27,92 ha de friches à enjeu de reconquête agricole, on dénombre 33 propriétaires. On identifie sur la commune un morcellement des friches qu'on peut qualifier de très fort sur les petites parcelles potagères.

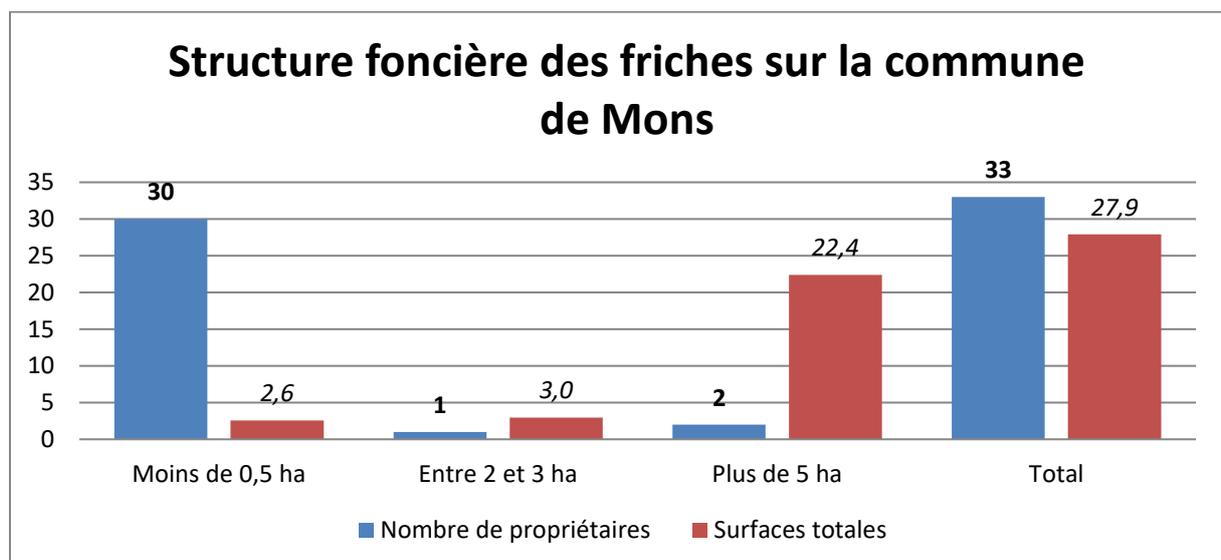
30 propriétaires détiennent 2,56 ha de parcelles de moins de 1 ha, mais 3 propriétaires détiennent 25,36 ha de parcelles comprises entre 2 et plus de 5 ha.

La Commune de Mons est propriétaire d'une parcelle de près de 3 ha.

De manière plus fine, on compte :

- 9% de la superficie en friche détenue par 33 propriétaires disposant de moins de 0.5 ha ;
- 11% de la superficie en friche détenue par 1 propriétaire disposant de près de 3 ha (commune de Mons) ;
- 80% de la superficie en friche détenue par 2 propriétaires disposant de plus de 5 ha.

Ci-après, le graphique précise cette répartition.



## 2 Analyse socio-économique des exploitations

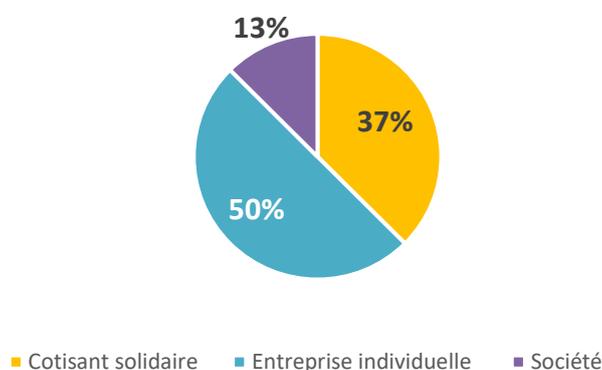
Pour réaliser l'analyse socio-économique de l'agriculture communale, en 2023, un travail d'enquête auprès des exploitations agricoles de la commune a été conduit, dans le cadre de l'étude d'opportunité ZAP (exploitations qui ont leur siège sur la commune et/ou qui exploitent sur la commune de Mons). Pour ce faire, il a été établi le listing des exploitants agricoles (au nombre de 12), après échange avec la commune. Le questionnaire, accompagné d'une note explicative de l'outil Zone Agricole Protégée, a été adressé à chaque exploitant par courrier et distribué aux exploitants présents qui en faisaient la demande, lors de la réunion de lancement de la procédure ZAP.

Une réunion de restitution de ces résultats auprès de la profession agricole s'est tenue le 04 mai 2023 afin de dévoiler le périmètre provisoire, les résultats du questionnaire et plus largement revenir sur l'outil ZAP.

Nous avons eu 8 retours de questionnaires complétés, sur un listing de 12 exploitants, soit un retour de 67%.

Les données statistiques présentées dans la suite du rapport se basent uniquement sur les retours des questionnaires et ne sont donc pas représentatives de la totalité des exploitations agricoles seillanaises. Cependant, le fort taux de retour nous permet de disposer de données proches de la réalité agricole communale.

### Forme juridique des exploitations

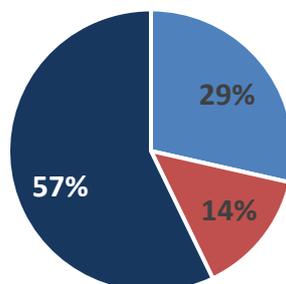


La moitié des exploitants ayant répondu sont en nom propre. Les autres exploitations sont 1 société et trois personnes disposant du statut de cotisant solidaire.

### 2.1 Un renouvellement des générations à anticiper

Plus de la moitié des exploitants ont plus de 55 ans et sont donc concernés par la question de la transmission des exploitations. Cet 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.

## Ages des exploitants agricoles



■ Moins de 40 ans ■ 40 ans à 54 ans ■ 55 ans et plus

Parmi les exploitants qui ont répondu aux questionnaires d'étude, 4 ont 55 ans et plus. Leur projet de transmission se répartit comme suivant :

- 3 exploitants sur les 4 concernés souhaitent s'arrêter d'ici 2 à 6 ans. Les transmissions sont envisagées dans le cadre familial.
- 1 exploitant n'envisage pas de s'arrêter.

## 2.2 Caractéristiques socio-économiques des exploitations

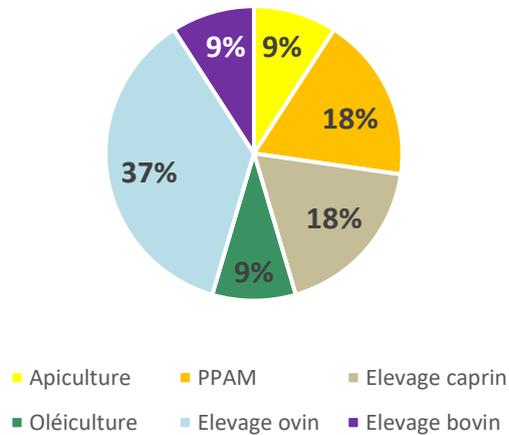
### *Types de productions présentes*

L'analyse de l'orientation agricole des exploitations montre, comme l'occupation agricole des sols représentée plus haut l'indiquait déjà, une prédominance des activités d'élevage. 6 productions différentes sont représentées.

Ceci représente un atout pour ce territoire qui peut ainsi répondre à la demande en produits locaux. Les signes de qualité dont bénéficie la commune contribuent également à cette diversité.

On retrouve, comme le montre le graphique suivant, des élevages ovins, caprins et bovins ; de l'oléiculture ; de l'apiculture et également des plantes à parfums aromatiques et médicinales (PPAM) : dont roses centifolia/ rose de provins.

## Productions présentes

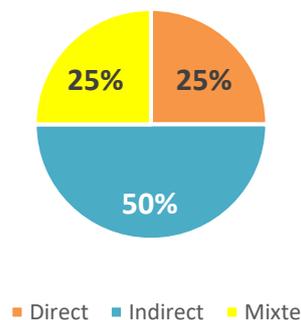


### *Mode de commercialisation et de faire valoir*

Le mode de faire valoir des exploitations ayant répondu au questionnaire est plutôt indirect (totalement indirect ou mixte en majorité). On ne retrouve qu'un quart des exploitants qui sont propriétaires de leur foncier. Les débouchés sont essentiellement locaux (intégralité en vente directe et circuits-courts).

- Seul 1 exploitant indique des difficultés de commercialisation ;
- 50% des exploitants transforment directement leur production avec leurs propres ateliers ;
- 1 exploitant exerce une activité agritouristique.

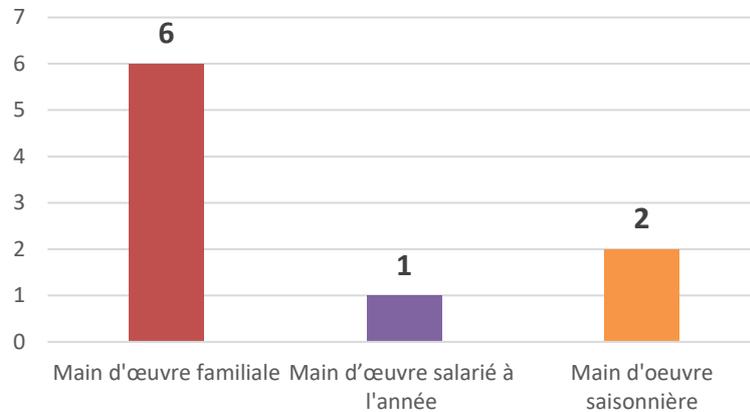
## Mode de faire valoir



### *Main d'œuvre salariée*

L'activité agricole est une activité économique génératrice d'emploi sur la commune : elle représente l'emploi de 9 ETP (Equivalent Temps Plein) à l'année. 1 exploitation emploie un salarié à l'année et 2 exploitations emploient des salariés saisonniers.

### Emplois générés par les exploitations (en ETP)



#### **Etat de santé des exploitations en place**

Lors des enquêtes, il a été demandé aux exploitants de définir leurs sentiments quant à l'état de santé de leurs exploitations.

Economiquement, sur les 8 exploitations enquêtées, 63% sont en développement et 37% en maintien.

### **2.3 Les projets des exploitations agricoles**

Le questionnaire visait également à recueillir auprès des exploitations agricoles leurs projets en termes de :

- Diversification culturelle ;
- Agritourisme ;
- Transformation de votre produit ;
- Diversification des débouchés de commercialisation ;
- Conversion en Agriculture Biologique ;
- Projets d'agrandissement surfacique ;

#### **Agritourisme**

1 exploitant a fait part son projet de création d'activité agritouristique.

#### **Projets d'agrandissement surfacique**

4 exploitants souhaitent agrandir leur exploitation de manière certaine d'ici moins de 3 ans. Les surfaces recherchées allant de 2 500 m<sup>2</sup> (pour de l'apiculture et des PPAM) à 300 ha (pour de l'élevage), à la vente pour les petites surfaces et en location pour les plus grandes. Ces projets répondent à un souhait de confortement de l'exploitation ou de viabilité économique.

### **Diversification culturelle**

4 exploitants ont fait part de leurs projets de vouloir diversifier leurs productions et envisagent de nouveaux moyens de transformations de leurs productions (transformation fromagère – lait de vache, développement d'élevage bovin)

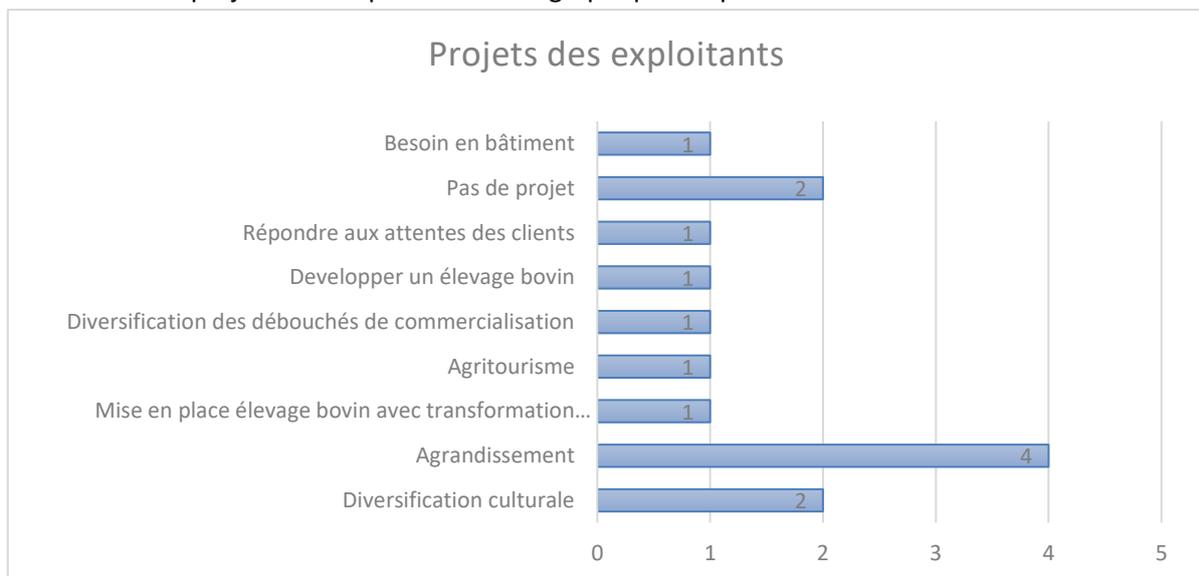
### **Besoin en bâtiments**

1 exploitant nous a fait part de besoin en bâtiments : un hangar pour le stockage du foin et du matériel.

### **Autres projets**

Les autres projets sont divers : transformation des produits de l'exploitation, augmentation du cheptel, diversification des débouchés de commercialisation.

L'ensemble des projets sont exprimés dans le graphique ci-après :



## 2.4 Le territoire vu par la profession agricole

Le questionnaire a posé des questions ouvertes aux exploitants afin de connaître leur point de vue sur le territoire agricole communal ou supra communal.

Atouts	Faiblesses/Menaces
Circuits-courts	Difficultés d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière)
Tourisme	Mauvaise gestion de l'irrigation
Climat	Urbanisation des terres
Renommée des labels AOP/IGP	Accessibilité difficile aux parcelles
Terroir fertile	Distance par rapport au siège d'exploitation
Le tissu coopératif	Difficulté de circulation
	Taux d'enfrichement
	Aptitudes agro-pédologique faibles ou moyennes
	Conflits de voisinage avec les particuliers

Face aux problématiques identifiées, un certain nombre d'exploitants ont proposé différentes idées d'intervention :

### Aspects fonciers :

- Préserver les terrains agricoles ;
- Défricher les anciennes parcelles agricoles

### Aspects filières :

- Mettre à disposition un local pour la production des fermes, ce qui est souvent associé à de l'artisanat (transformation)

### Aspects administratifs/bien vivre ensemble :

- Communiquer ouvertement sur la destination des terrains agricoles vers celles et ceux qui s'y installent à proximité / ou y sont installés, afin de limiter les conflits d'usage ;
- Disposer d'un soutien de la part de la commune quand un éleveur est dans son droit ou un rappel de la destination de la zone, toujours vis à vis du voisinage.
- Mettre en place des panneaux d'affichage sur les sentiers de randonnée très fréquentés pour indiquer les dates de pâturage en liberté quel que soit le type d'élevage. Car cette pratique se fait à l'aide de chien de protection compte tenu des attaques de jour comme de nuit. Les éleveurs de leurs côtés, pourraient communiquer sur les dates de début et de fin de période, auxquelles ils sont présents sur ces secteurs.

Autres :

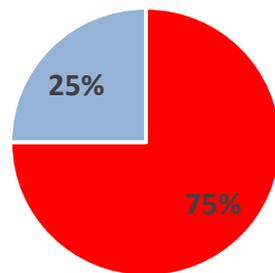
- Agritourisme vert : proposer des circuits pédestres avec des relais chambres d'hôtes ou à la ferme
- Restaurer les pistes DFCI

## 2.5 Un besoin en eau

La société E2S distribue environ 1.4Mm<sup>3</sup>/an aux exploitants agricoles du pays de Fayence et aux particuliers non raccordés aux réseaux des bassins réservoirs des communes. 25% des exploitants irriguent leurs productions partiellement et 75% n'irriguent pas leurs productions.

Etonnamment, seuls 25% des sondés souhaitent la création/l'amélioration du réseau d'irrigation.

Irriguez-vous vos productions?



■ Non ■ Oui, partiellement

# LE PROJET AGRICOLE COMMUNAL

---

L'activité agricole sur la commune de Mons est dynamique. Plusieurs enjeux agricoles sont identifiés.

## 1 *Sécuriser le foncier agricole*

### 1.1 Assurer une veille foncière

La dynamique agricole de la commune de Mons est un point fort à consolider. D'un point de vue foncier, cette pérennisation passe par la sécurisation de l'outil de travail, qu'est la terre agricole et par une vigilance des mouvements du marché foncier et d'éventuelles problématiques.

La notion de terroir et l'identité communale sont fortement rattachées à la dynamique agricole et plus spécifiquement viticole, aussi, il est important d'être attentif aux activités pouvant avoir un effet négatif. De plus, au travers de ces **pouvoirs de police**, le Maire peut exercer un contrôle d'éventuelles « dérives » en zone agricole afin de s'assurer de la bonne vocation agricole du territoire.

- La Convention d'Intervention Foncière (CIF)

La Communauté de Communes du Pays de Fayence dispose d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF) avec la SAFER. La CIF permet la mise en place sur un territoire, de la veille foncière et à la collectivité de solliciter l'exercice du droit de préemption de la SAFER PACA. Elle inclut également un observatoire foncier. La collectivité est ainsi informée de toutes les transactions dont la SAFER PACA est notifiée. Elle peut en outre lui demander d'exercer son droit de préemption en vue :

- D'éviter un changement de destination de parcelles agricoles ;
- De préserver la qualité environnementale d'un site ;
- De réguler les prix du foncier agricole.

- Mise sous surveillance des parcelles en friche

Les parcelles en friches identifiées pourraient être « mises sous surveillance ». Dès qu'une notification de vente de la parcelle paraît, la collectivité, via la SAFER, pourrait acquérir ce foncier en vue de **recréer des ilots d'exploitations** et de **conforter des exploitations en place**. Cette action peut s'étaler dans le temps, en fonction des projets de vente.

Les acteurs de cette politique sont prioritairement l'intercommunalité (et les communes) et la SAFER. Cet outil peut également être porté par les agriculteurs, dans ce cas un travail d'information auprès de la profession est à prévoir et le coût pour la collectivité sera nul.

## 1.2 Préserver à long terme le foncier agricole par la mise en œuvre effective de la ZAP

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

La **Zone Agricole Protégée (ZAP)** est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de soustraire de la pression urbaine des espaces agricoles à l'initiative des collectivités.

### *Intérêts de l'action*

L'intérêt de la ZAP est de protéger des terres cultivées soumises à pression foncière. La ZAP érige la vocation agricole d'un territoire en servitude d'utilité publique et la soustrait aux aléas des fluctuations des droits des sols. Une ZAP est essentielle dans la préservation du foncier, mais n'est pas suffisante et doit s'accompagner d'un programme d'actions pour le développement agricole.

Si un périmètre de ZAP est délimité, ce dernier contribuera à maintenir le potentiel de production agricole du territoire, sécurisera sa vocation agricole et concourra à la concrétisation des projets agricoles des acteurs concernés, ainsi qu'à limiter la pression urbaine et à conforter le cadre de vie généré par l'agriculture.

La création d'une ZAP permettra également de ne pas reporter la pression sur les espaces moins sécurisés.

### *Acteurs concernés*

A l'initiative des communes ou de l'intercommunalité, cet outil relève de la compétence du Préfet et sa mise en œuvre doit être conduite en partenariat avec la profession agricole.

### *Moyens/outils*

De manière opérationnelle, le processus de mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) se déroule en 3 étapes :

- L'étude préalable constituée de la présente étude ;
- Le processus d'approbation : la Chambre d'Agriculture peut apporter un appui technique, notamment pour la rédaction du rapport de présentation de la ZAP et la finalisation du projet de périmètre (réunion de concertation avec la commune, travail sur les différents périmètres ZAP à l'étude, rédaction rapport de présentation de la ZAP, réunion avec les agriculteurs) ;
- Mise en œuvre du projet agricole : appui technique envers les élus de la commune et de l'intercommunalité.

### *Retour d'expériences*

14 périmètres de ZAP sont aujourd'hui approuvés au 1er mai 2023 sur le département du Var.

La ZAP de la Roquebrussanne, qui a été approuvée en 2013, est celle pour laquelle nous disposons du plus de retours.

La commune de La Roquebrussanne a conduit les études pour la mise en place d'une ZAP, périmètre approuvé par arrêté préfectoral le 3 mai 2013, et créant ainsi la première ZAP du département du Var. Cet outil a permis une sécurisation de l'outil de travail des exploitations agricoles en place. Cette ZAP a été accompagnée d'un projet agricole afin de redynamiser l'agriculture sur le territoire et de lutter contre l'enfrichement des terres. La complexité du dossier est l'animation et la mise en place du projet agricole, pour lequel une assistance technique de structure compétente est à prévoir sans cela le projet agricole ne sera qu'un écrit.

La ZAP de la Roquebrussanne s'étend sur 1 081 ha et comprend l'ensemble de la zone A, l'aire AOC viticole hormis les secteurs déjà urbanisés, les boisements limités en surfaces faisant partie intégrante des zones agricoles et les cultures maraîchères présentant un intérêt en termes d'agritourisme.

La SAFER PACA a pu faire un bilan, 5 ans après son approbation, du dynamisme agricole créée par la ZAP :

- Une nette réduction des surfaces en friche : 40 ha de friches reconquises depuis 2013, date de la création de la ZAP ;
- Poursuite de la dynamique d'installation : 11 créations d'activité depuis 2011 dont 9 en activité principale ;
- 7 Permis de construire accordés ;
- Accélération des mouvements du marché foncier :
  - o Entre 2008-2012 (avant la ZAP) : 6 ha de foncier en friche vendus.
  - o Entre 2013-2017 (après la ZAP) : 16 ha.

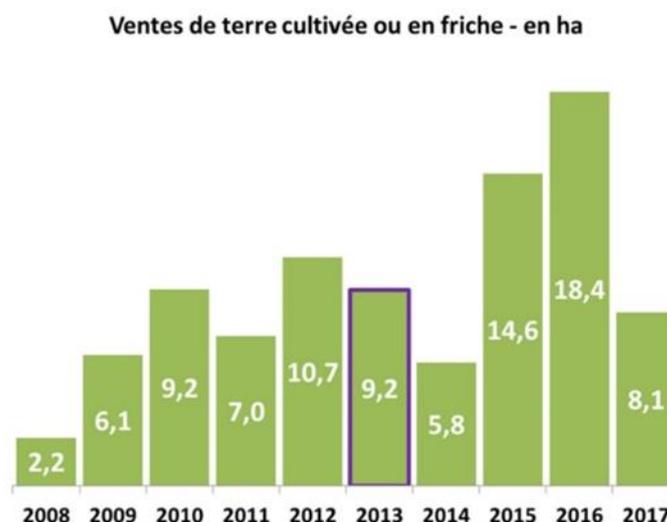
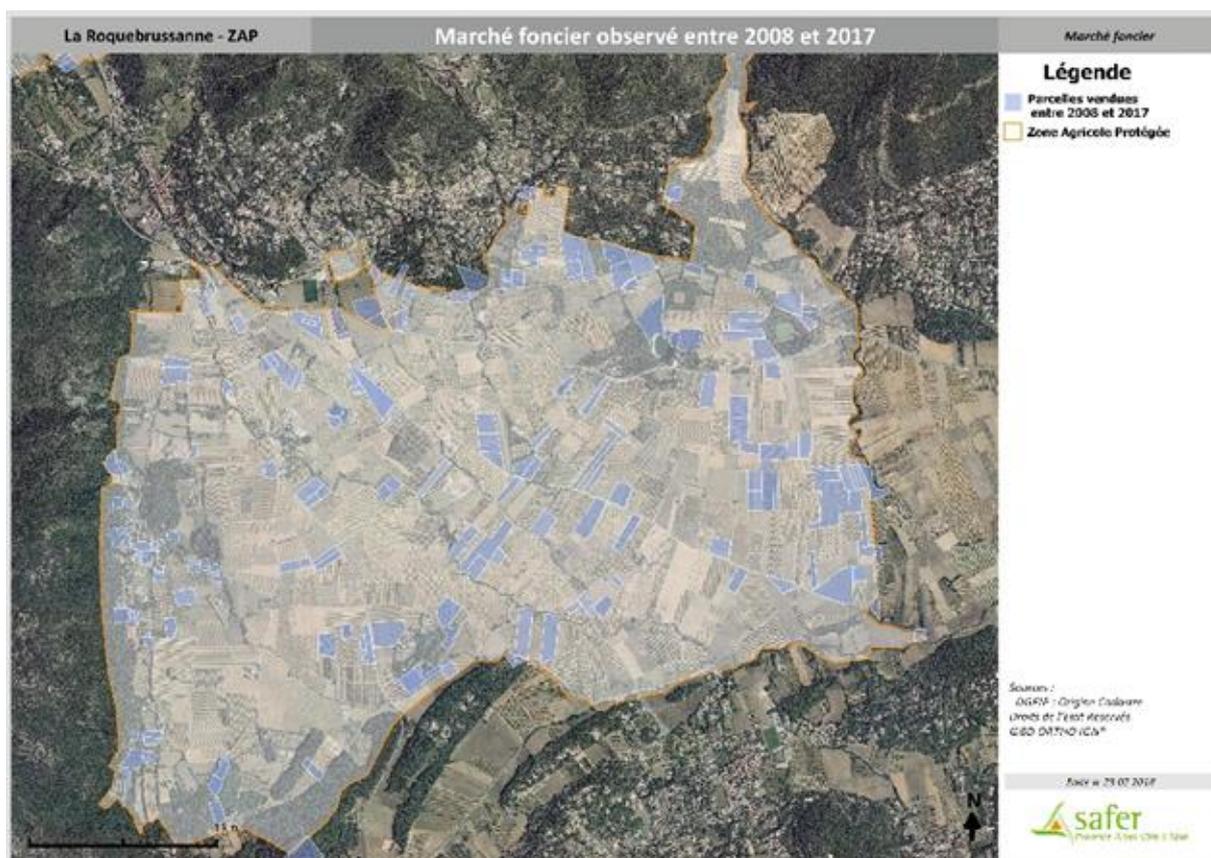


Figure 1: Une augmentation des ventes de terres cultivées ou en friche depuis la création de la ZAP sur La Roquebrussanne – source : SAFER PACA



Carte 6: Localisation des parcelles vendues entre 2008 et 2017 sur le périmètre de la ZAP de La Roquebrussanne - Source : SAFER PACA

### *Enjeux pour la Commune de Mons*

Envoyer un signal fort aux propriétaires sur la volonté de protéger les espaces agricoles communaux.

Envoyer un signal fort aux agriculteurs pour leur permettre d'avoir une visibilité économique sur le territoire communal.

## **2 Mobiliser le foncier à potentiel agricole**

Le diagnostic agricole a mis en exergue des espaces à potentiel agricole aujourd'hui non exploités et parallèlement des projets d'agrandissement surfacique des exploitations agricoles.

### **2.1 Lutter contre les friches et mobiliser le foncier**

- Procédure de mise en valeur des terres incultes

Cette procédure permet de contraindre un propriétaire à exploiter un fonds inexploité. Cette procédure émane d'une démarche individuelle ou collective.

*Dans le cadre d'une **démarche individuelle** :*

- Un tiers (agriculteur ou autre) demande au Préfet d'exploiter un fonds inexploité ;
- Le Préfet saisit alors le Président du Conseil Départemental, qui suite à une étude de la CDAF, se prononce sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds, ainsi que sur les possibilités de mise en valeur agricole ou pastorale de celui-ci ;
- Cette décision fait l'objet d'une publicité organisée par Décret en Conseil d'État afin de permettre à d'éventuels demandeurs de se faire connaître du propriétaire ou du Préfet.

Ce dispositif méconnu mérite sa diffusion auprès de la profession (syndicats et agriculteurs) pour informer les tiers concernés et intéressés de cet outil. Le coût pour la collectivité est nul. Cette procédure est longue à instaurer.

Elle peut également être lancée à l'échelle d'un territoire par une collectivité, c'est alors la **démarche collective**.

La démarche collective peut être mise en œuvre à l'initiative :

- Du Président du Conseil Départemental ;
- Du Préfet ;
- De la Chambre d'Agriculture ;
- D'une Intercommunalité.

La procédure pour la démarche publique est la suivante :

- Proposition d'un périmètre en Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) dans lequel sont localisés des secteurs en friche validés en Commission Départemental de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et pour lesquels il serait d'intérêt général de remettre en valeur des parcelles incultes.
- Le président du Conseil Départemental présente, pour avis, au Préfet, aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés et à la Chambre d'Agriculture le rapport de la CDAF. Il arrête ensuite le (ou les) périmètre(s) dans le(s)quel(s) sera mis en œuvre la procédure, après avis du Préfet et de la Chambre d'agriculture (L.125-5).
- Lorsque le périmètre a été arrêté, la Commission Communale (ou Intercommunale) d'Aménagement Foncier dresse l'état des parcelles dont elle juge la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière possible ou opportune, après consultation des propriétaires (1 mois).
- Le président du Conseil Départemental arrête cet état d'inculture, après avis de la CDAF (Commission Départementale d'Aménagement Foncier).

Dans les 2 cas, à la suite de l'avis de la CDAF, les propriétaires seront mis en demeure par le Préfet dans un délai de 2 mois d'exploiter les parcelles ou de les mettre à disposition d'un exploitant.

Dans le Var cette procédure a été utilisée sur la commune de Gonfaron. Un jeune viticulteur, à la suite de démarches infructueuses auprès de propriétaires fonciers, s'est engagé dans cette procédure. La demande portait sur 3 propriétés. A l'heure actuelle, en mobilisant cet outil, un bail rural a été signé sur une parcelle en AOC Côtes de Provence de 67a33ca.

## **2.2 Mettre en place une animation foncière pérenne**

Un travail d'animation foncière plus pérenne peut-être mis en place via la SAFER à travers une Convention d'Aménagement Rural (CAR). Elle s'appuie sur une animation foncière, réalisée par un conseiller foncier de la SAFER PACA dédié au territoire. Il est en mesure, par sa parfaite connaissance du terrain, d'effectuer un travail d'opérateur foncier. La CAR permet :

- D'anticiper la vente de terrains agricoles à des fins non agricoles et éviter ainsi le mitage ;
- De faciliter la constitution d'îlots pour installer de jeunes agriculteurs ou conforter des exploitations existantes ;
- De procéder à des échanges de terres pour restructurer des secteurs à forte vocation agricole mais dont le parcellaire est éclaté ;
- De contacter les propriétaires de friches en proposant des modes de location dérogatoires au statut du fermage.

A l'heure actuelle, aucune CAR n'a été signée entre la CCPF et la SAFER. Un projet est cependant à l'étude.

# LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PERENNISEE

---

## 1 *Rappels règlementaires de la ZAP*

Les zones agricoles protégées (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 AOP et de la CDOA<sup>2</sup>. 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.

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 de Mons, le règlement de la zone agricole et/ou naturelle du PLU en vigueur sera la réglementation de la zone agricole et/ou naturelle comprise dans la ZAP. Aucune restriction particulière ne sera indiquée au-delà de ce que contient déjà le règlement de la zone agricole et/ou naturelle du PLU actuel.

En effet, l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise que « tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de

---

<sup>2</sup> CDOA : Commission Départementale d'Orientation Agricole

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. »

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

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

## **2 Choix et justification**

### **2.1 Les enjeux de mobilisation de l'outil ZAP sur la commune de Mons**

La commune de Mons a la volonté de s'engager dans un processus de pérennisation des terres agricoles, consciente aujourd'hui des enjeux socio-économiques, paysagers et environnementaux qui découlent de son territoire.

La commune a motivé la prescription de la ZAP en vue de préserver les terres agricoles. Plusieurs constats justifient ce choix :

- La qualité du terroir agricole ;
- La qualité des productions agricoles ;
- Le dynamisme des exploitations présentes ;
- La dynamique de l'agriculture communale.

## 2.2 L'avis de la profession agricole sur le projet de ZAP

Le questionnaire d'enquête a permis de sonder les exploitants face au projet de ZAP sur la Commune de Mons. Sur les 8 d'entre eux ayant répondu (taux de retour de 67%), **88% sont favorables à la ZAP** (soit 7 exploitants sur 8), 1 exploitant ne s'étant pas prononcé. **L'absence d'avis défavorable** sur la ZAP nous amène donc à penser que **l'outil ZAP est perçu positivement par la profession agricole.**

5 exploitants sur les 8 ayant répondu ressentent une pression foncière dans l'exercice de leur activité.

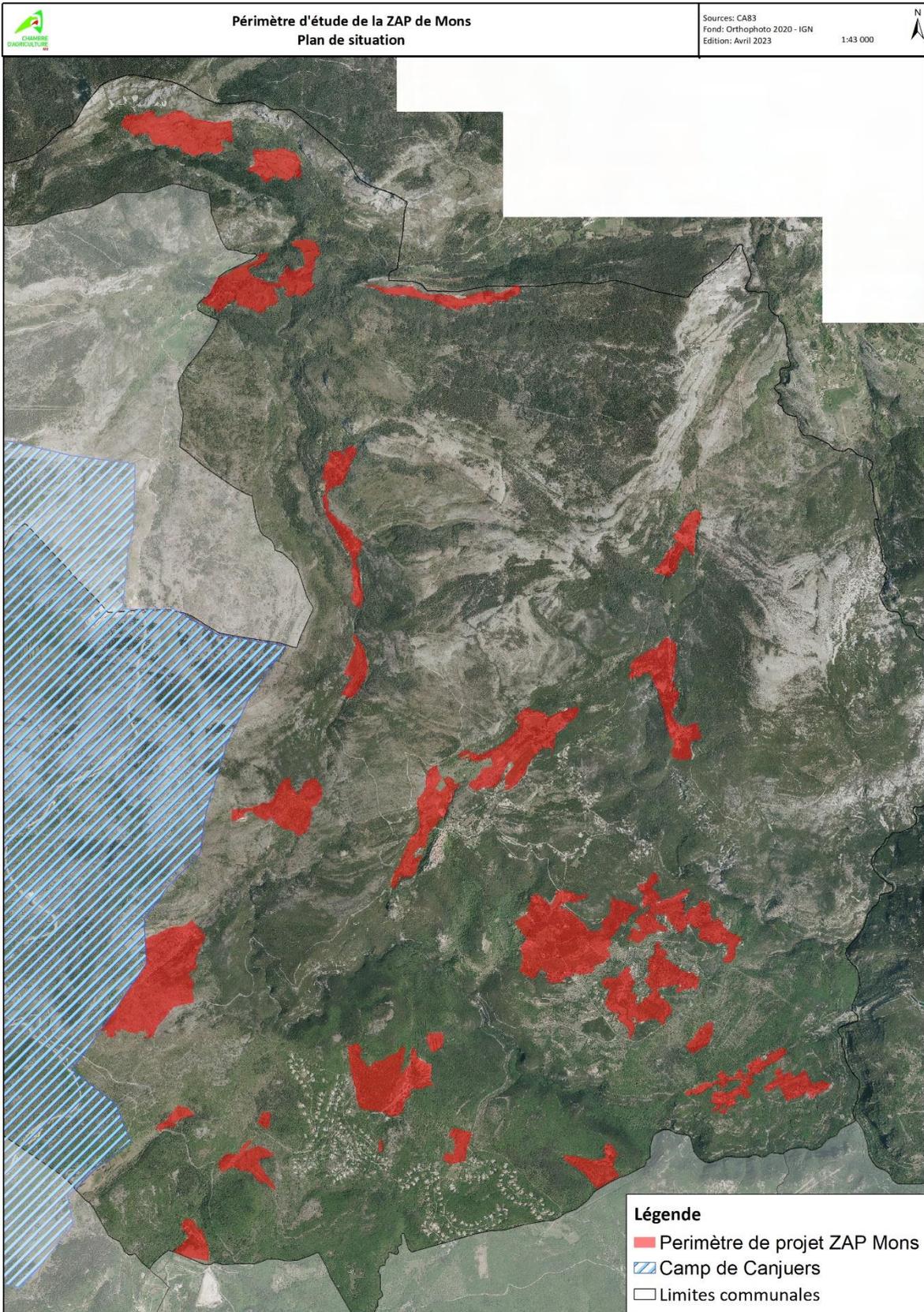
Selon les exploitants, la ZAP répond à des problématiques de :

- Moyen de convaincre les propriétaires de mettre à disposition leurs terres ;
- Pérenniser/protéger les espaces agricoles existants ;
- Eviter d'autres constructions autour des exploitations.

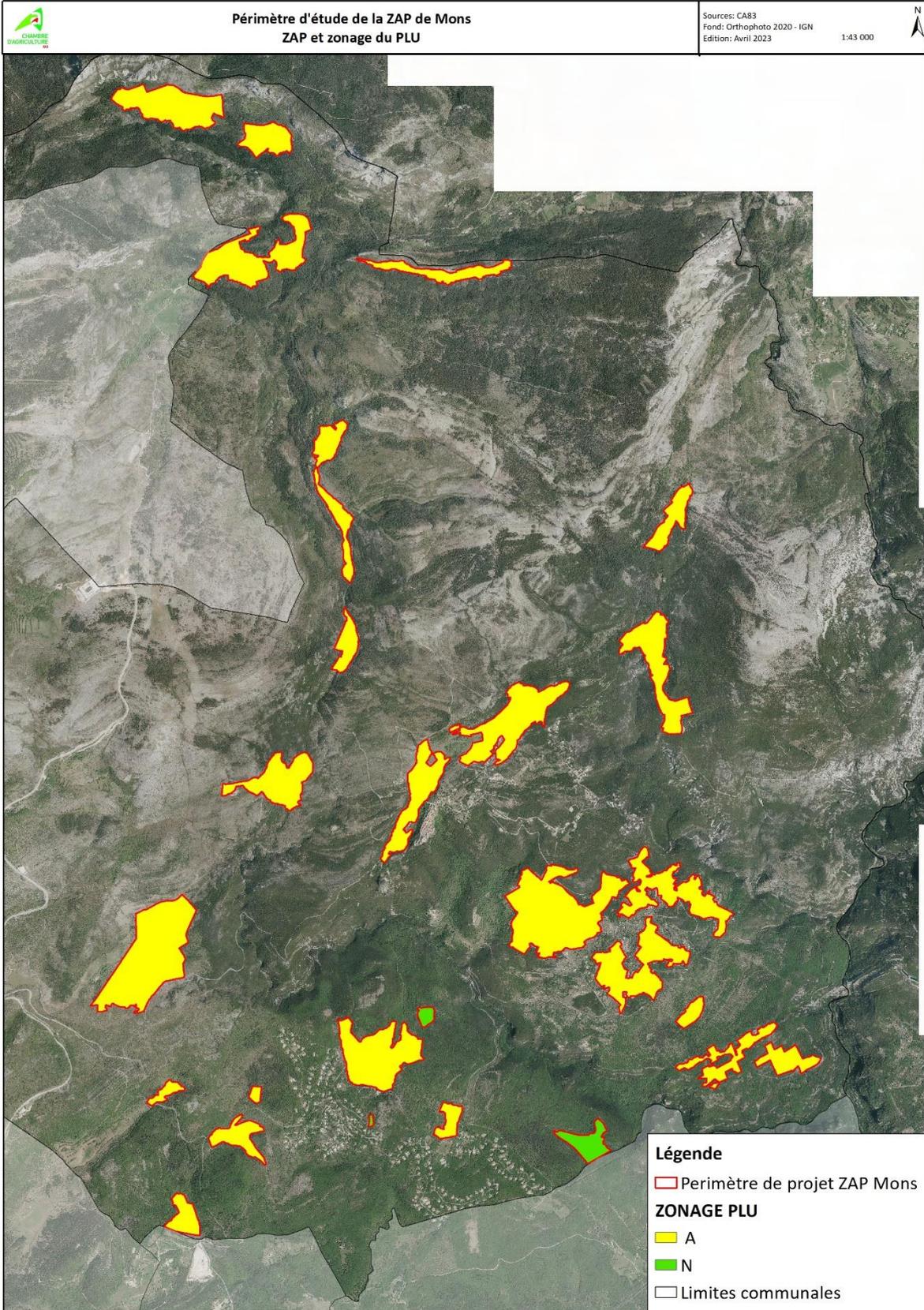
## 3 Zonage ZAP

### 3.1 Le périmètre de la ZAP de Mons

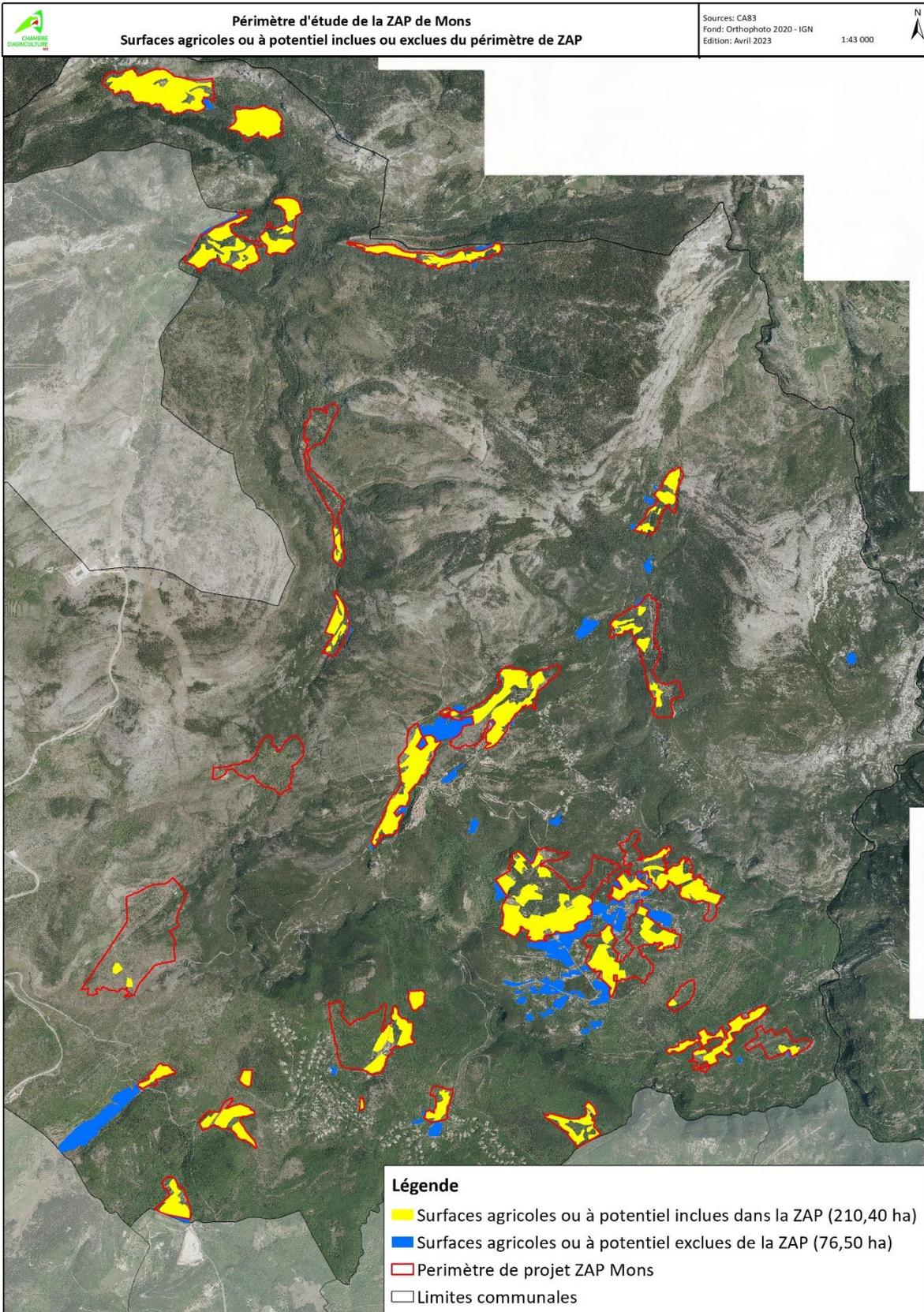
- Le périmètre total de la ZAP est de 486,50 hectares ;
- Le périmètre englobe 474,7 hectares en zone A (soit plus de 95% de la zone A réglementaire de la commune), ainsi que 11,8 hectares en zone N ;
- 210,4 ha des espaces cultivés ou à potentiel (dont 23,20 ha de friches) de la commune – hors camp de Canjuers- sont inclus dans le périmètre de ZAP, soit 73,3%. Il est à noter que 76 ha des espaces cultivés se situent en zone N du PLU ;
- Certaines parcelles en zone agricole au Nord du village (quartier Les Ferrages) ont été exclues du périmètre afin de se prémunir de futurs litiges vis-à-vis d'un propriétaire foncier et ne pas nuire à la mise en œuvre de la future ZAP.



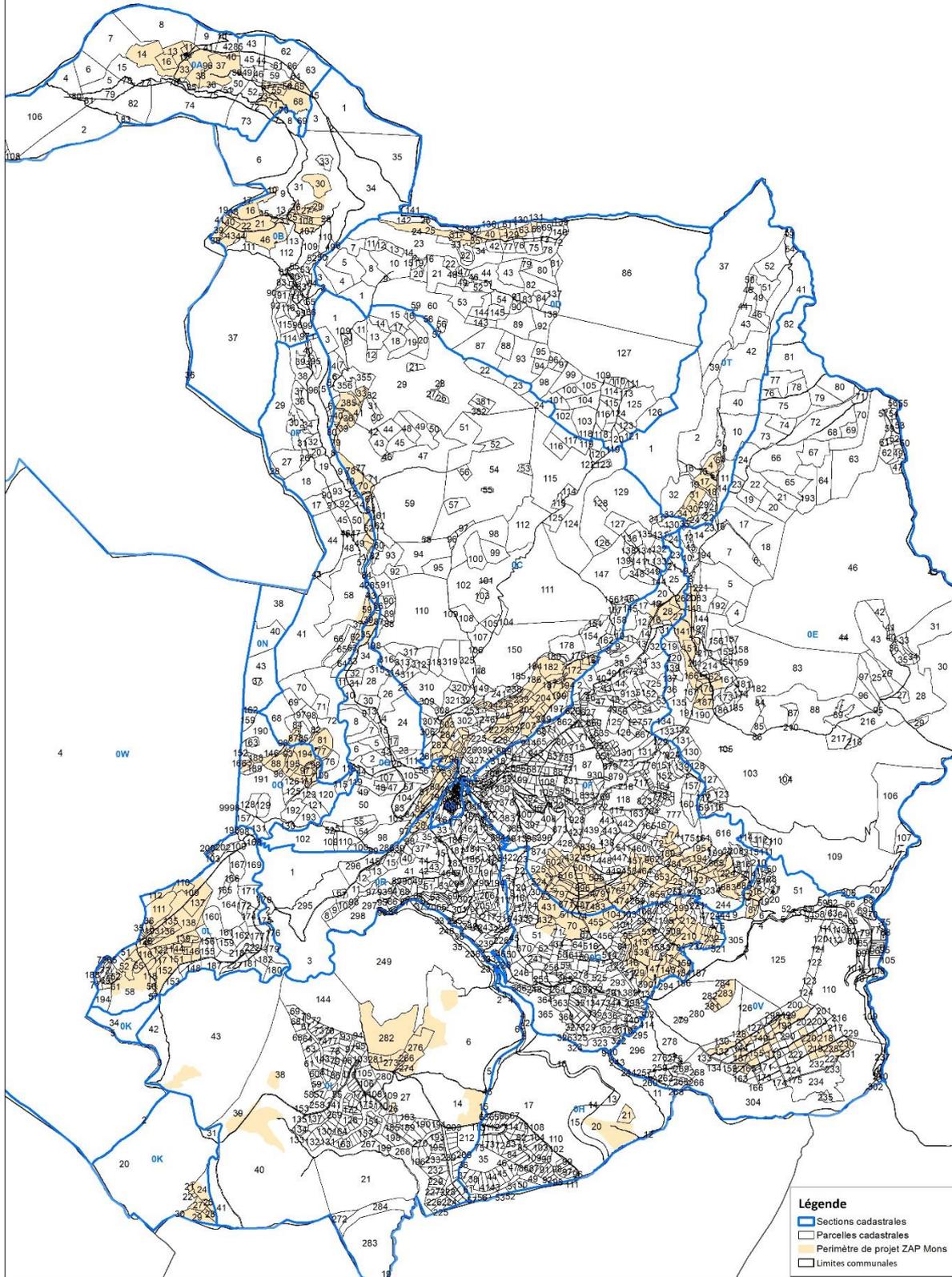
Carte 7: Plan de situation du périmètre de projet ZAP sur Mons



Carte 8: Confrontation du périmètre de projet ZAP vis à vis du zonage PLU sur Mons



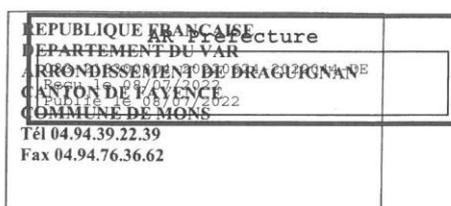
Carte 9: Situation des surfaces agricoles communales face au périmètre de projet ZAP sur Mons



Carte 10: Plan de délimitation de la ZAP de Mons

## ANNEXES

### ▲ Délibération de Conseil Municipal de Mons pour le lancement de l'étude d'opportunité ZAP (24/06/2022)



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

Séance du 24 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 12

Date de la convocation : le 20 juin 2022

2022 - 044

Le Conseil municipal légalement convoqué, le vendredi 24 juin 2022, s'est réuni en mairie à 20 heures, sous la présidence de M Patrick de CLARENS, Maire de Mons.

Etaient présents : Patrick de CLARENS, Claudette MARIET, Sébastien LAMBERT, Gaël BEAUMONT, Corinne RESSEGAIRE, Mégane TURINI, Josiane LOPEZ, Lucile CIESIELSKI, Jacques MERLI, David GIORDANENGO, Gilbert ROSSO, Raphaël GAILLARD

Excusés : Alain PELASSY (a donné pouvoir à Jacques MERLI)

Secrétaire de séance : Corine RESSEGAIRE

**OBJET : Projet de Zone Agricole Protégée sur la Commune de Mons - Délibération d'intention**

Monsieur le Maire rappelle que la réalisation d'études d'opportunité de Zones Agricoles Protégées est inscrite dans la convention en cours entre la Communauté de Communes du Pays de Fayence et la Chambre d'Agriculture du Var, signée le 25 mars 2021 et fait l'objet d'une volonté intercommunale.

Il rappelle également que l'objectif d'une Zone Agricole Protégée est la préservation de zones agricoles qui, présentant un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées.

Ce zonage s'insère dans la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols annexée au document d'urbanisme.

L'agriculture est une composante majeure de l'activité de la commune de Mons. Ce potentiel est aujourd'hui fortement menacé par une pression foncière. La protection de ces espaces agricoles doit se traduire par une vigilance accrue des élus locaux. Le foncier agricole est le premier outil de travail des agriculteurs, et c'est un bien précieux ; en effet, l'agriculture est créatrice de richesse sur le territoire communal, tant par sa diversité que par sa qualité, elle est un moteur de l'attractivité économique et touristique et de plus, elle fait partie de l'identité locale.

L'article L112-2 du code rural et de la pêche maritime dispose que « des zones agricoles 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. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ».

AR, Préfecture  
083-2181  
Reçu le 08/07/2022  
Publié le 08/07/2022

Différentes motivations conduisent à initier une procédure de classement d'une partie du territoire de la commune en Zone Agricole Protégée :

Caractère agricole très marqué de la Commune ;  
Quatre et potentiel de la zone agricole ;  
Volonté intercommunale de pérenniser, développer et diversifier l'agriculture, en

lien avec le Programme Alimentaire Territorial, porté par la Communauté de Communes du Pays de Fayence ;

- Superficie importante de friches pour lesquelles il est nécessaire de disposer d'un levier d'action afin de les reconquérir ;
- Présence sur la commune d'agriculteurs actifs pour lesquels il est nécessaire de protéger le foncier, support de leur activité ;
- Nécessité de protéger des espaces naturels et agricoles afin de préserver le cadre de vie et l'environnement communal.

Dans une zone agricole protégée, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

La mise en place de la ZAP est une compétence de l'Etat. Il ressort de l'article R112-1-4 du code rural et de la pêche maritime que « le préfet du département établit un projet de délimitation et de classement d'une zone agricole en tant que zone agricole protégée ». Toutefois « la délimitation d'une zone peut être proposée au préfet par une ou plusieurs communes intéressées. »

Le dossier de proposition contient notamment un rapport de présentation et un plan de délimitation du périmètre de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Il est proposé d'élaborer un tel document, en concertation avec la profession agricole sur Mons.

La proposition de dossier de ZAP fera l'objet d'une prochaine délibération.

Délibération

Le conseil municipal après en avoir délibéré,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L122-2 ;

Vu les lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999, modifiée par les lois d'orientation agricole de 2006 et loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 9/05/2011, modifié le 28/02/2014, 10/04/2015, 09/06/2017, 01/03/2019 ;

CONFIRME l'intérêt général de préserver les zones agricoles sur Mons ;

DECIDE d'élaborer à cette fin, un dossier de proposition de zone agricole protégée ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L122-2 ;

AR Préfecture

Vu les lois d'orientation agricole du 9 juillet 1999, modifiée par les lois d'orientation agricole de 2006 et loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 9/05/2011, modifié le 28/02/2014, 10/04/2015, 09/06/2017, 01/03/2019 ;

CONFIRME l'intérêt général de préserver les zones agricoles sur Mons ;

DECIDE d'élaborer à cette fin, un dossier de proposition de zone agricole protégée ;

RAPPELLE que ce dossier de proposition, établi en application du second alinéa de l'article R112-1-4, sera soumis pour accord au conseil municipal avant sa transmission à M. Le Préfet.

Pour extrait certifié conforme

**Le Maire,  
Patrick de CLARENS**



➤ **Délibération de Conseil Municipal de Mons pour l'approbation du rapport de ZAP et du périmètre de la ZAP (22/09/2023)**

AR Prefecture  
083-218300804-20230922-2023034-DE  
REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAR  
ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN  
CANTON DE FAYENCE  
COMMUNE DE MONS

2023 - 034

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS

SEANCE du 22 septembre 2023

**Nombre de membres en exercice : 13**

**Nombre de membres présents : 11**

**Date de la convocation : le 15 septembre 2023**

Le conseil municipal légalement convoqué, le vendredi 22 septembre 2023, s'est réuni en mairie à 20 heures, sous la présidence de M Patrick de CLARENS, Maire de Mons.  
Étaient présents : Patrick de CLARENS, Claudette MARIET, Alain PELASSY, Sébastien LAMBERT ( a donné procuration à Gilbert ROSSO), Josiane LOPEZ, Gilbert ROSSO, Gaël BEAUMONT (a donné procuration à Jacques MERLI), Jacques MERLI, Lucile CIESIELSKI, Mégane TURINI, David GIORDANENGO

Excusés : Corinne RESSEGAIRE, Raphaël GAILLARD  
Secrétaire de séance : Lucille CIESIELSKI

**Objet : Zone agricole protégée : Approbation du rapport de présentation de Zone Agricole Protégée réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var et du périmètre de Zone Agricole Protégée**

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment les articles L 112-2 et R112-1-4.

Vu la délibération en date du 24/06/2022 par laquelle le conseil municipal décidait d'instaurer une zone agricole protégée.

Vu les réunions qui ont permis d'associer les différents partenaires à la démarche de création de ZAP, de mettre en commun les données existantes utiles à la démarche, de préparer et valider les différentes étapes d'avancement, la concertation avec les agriculteurs et représentants du monde agricole.

Considérant que la commune de Mons dispose d'une réelle dynamique économique agricole qu'il convient de conforter et pérenniser.

Considérant que le document d'urbanisme existant (PLU) n'assure pas, du fait du caractère évolutif et révisable, une protection des espaces agricoles sur une durée suffisamment longue au regard de l'activité agricole.

Considérant que la ZAP permet d'ériger la vocation agricole de cette zone en servitude d'utilité publique.

C'est pourquoi, la commune de Mons a souhaité créer une zone agricole protégée (ZAP) sur son territoire agricole.

Considérant que l'aire totale du périmètre de la ZAP est de 486,50 ha.

083-218300804-20230922-2023034-DE  
Rec. Réception des  
Vu le rapport de présentation annexé qui comporte un plan de situation, un plan de délimitation de la zone agricole protégée et une analyse détaillée des caractéristiques agricoles, les motifs et objectifs de la protection et les mesures d'accompagnement à l'agriculture.

**Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, décide à la majorité**

- 1°) D'APPROUVER le rapport de présentation de la ZAP de Mons annexé à la présente délibération.
- 2°) D'APPROUVER le projet de délimitation et de classement de Zone Agricole Protégée de la commune de Mons défini dans le rapport de présentation annexé à la présente délibération.
- 3°) DE PRECISER que la présente délibération et le rapport annexés seront transmis à Monsieur le Préfet qui les soumettra à son tour aux organismes visés à l'article R.112-I-6 du code rural et de la pêche maritime.

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Patrick de CLARENS



## 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 PROTEGEE - ZAP

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

- Oui       Non

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

- Oui       Non       Approximativement (vous avez besoin de précisions)

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

---

---

---

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

---

---

---

**Cet outil répondra-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 : \_\_\_\_\_  
 Nombre de bêtes : \_\_\_\_\_

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

Maraîchage de plein champ : \_\_\_\_\_     
  Maraîchage sous abri : \_\_\_\_\_  
 Horticulture de plein champ : \_\_\_\_\_     
  Horticulture sous abri : \_\_\_\_\_  
 Céréale / oléagineux / jachère : \_\_\_\_\_     
  Prairie : \_\_\_\_\_  
 Autre : \_\_\_\_\_

### Quel est votre mode de commercialisation ?

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

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

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

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

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

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

Si oui, précisez : \_\_\_\_\_

### L'ACCÈS A L'EAU

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

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

De la Commune

Du Canal de Provence

Du réseau gravitaire d'une A.S.A ou A.S.L

D'un captage privé, forage

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

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

Oui

Non

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

### DYNAMIQUE DE L'EXPLOITATION

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

Développement

Maintien

Réduction

Cessation

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

Agri tourisme (gîtes, chambres d'hôtes)

Conversion en Agriculture Biologique

Diversification culturelle

Transformation de votre produit

Aucun projet aujourd'hui

Diversification des débouchés de commercialisation

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

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

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

\_\_\_\_\_

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

SAFER

Commune

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.



# 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 délibérera 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.

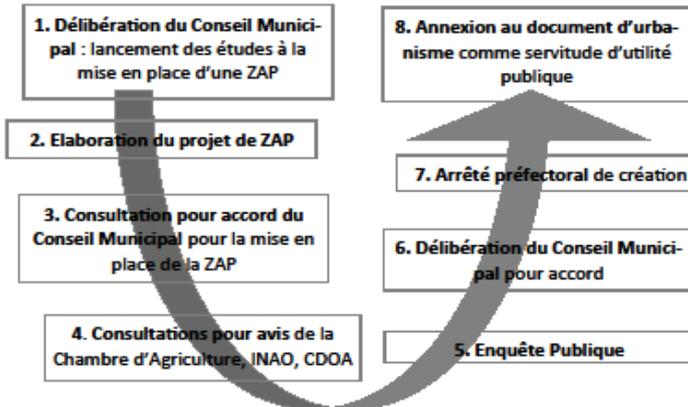
### Quels sont les Facteurs de réussite d'un projet ZAP ?

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 !



www.ca83.fr