



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de membres :

En exercice : 33

Présents : 20

Représentés : 5

Qui ont pris part à la délibération : 25

Date de la convocation : 28/10/2025

Date d'affichage : 29/10/2025

**de la commune de COGOLIN
Séance du 04 NOVEMBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre novembre à 18h30, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au **CENTRE MAURIN DES MAURES**, sous la présidence de **Madame Christiane LARDAT maire**,

PRESENTS :

Audrey TROIN – Patrick GARNIER – Sonia BRASSEUR – Geoffrey PECAUD – Julie LEPLAIDEUR – Jean-Pascal GARNIER – Elisabeth CAILLAT – Danielle CERTIER – Francis LAPRADE – Michaël RIGAUD – Isabelle BRUSSAT – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Bernadette BOUCQUEY – Pierre NOURRY – Jean-Marc BONNET – Séverine COLIN – Thierry MAIGNAN -

POUVOIRS :

Corinne VERNEUIL	à	Geoffrey PECAUD
Florian VYERS	à	Jean-Pascal GARNIER
Olivier COURCHET	à	Isabelle FARNET-RISSO
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Philippe CHILARD	à	Patrick HERMIER

ABSENTS :

Jean-Paul MOREL – Erwan DE KERSAINTGILLY – René LE VIAVANT – Franck THIRIEZ – Audrey MICHEL – Liliane LOURADOUR – Jean-François BERNIGUET – Christiane COLOMBO -

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

La commune avait souhaité réactualiser le périmètre de la Zone Agricole Protégée initiée en 2016. Ainsi, avec le concours de la chambre d'agriculture du Var, le rapport a été réactualisé et modifié sur la partie périmètre de la ZAP en mai 2024.

Le conseil municipal a ensuite modifié le rapport de présentation et le périmètre de la ZAP conformément à la délibération n° 2024/09/23-19 du 23 septembre 2024.

N° 2025/11/04-14

APPROBATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) SUR LA COMMUNE DE COGOLIN, PRISE EN COMPTE DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUANT A LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE ET SOLlicitATION DU PREFET AFIN QU'IL FINALISE LA PROCEDURE

N° 2025/11/04-14

APPROBATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) SUR LA COMMUNE DE COGOLIN, PRISE EN COMPTE DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUANT A LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE ET SOLLICITATION DU PREFET AFIN QU'IL FINALISE LA PROCEDURE

Par la suite, le dossier a été transmis aux services de l'Etat pour enclenchement des étapes suivantes à savoir :

- recueil des avis de la Chambre d'Agriculture, INAO, CDOA... ;
- enquête publique.

Le projet de ZAP a reçu :

- un avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var (CA 83),
- un avis favorable de la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA),
- un avis favorable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- un avis favorable tacite des syndicats d'Appellation d'Origine Protégée (AOP) côtes de Provence et AOP huile d'olives de Provence.

L'enquête publique a eu lieu du 8 juillet au 6 août 2025 à la mairie de Cogolin.

A l'issue de la concertation, le projet de ZAP a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur en date du 2 septembre 2025.

Le présent dossier a été mis à jour pour intégrer les réponses de la commune aux observations du public ainsi que l'avis du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

En effet, le commissaire enquêteur et la commune ont émis un avis favorable à la demande d'un jeune agriculteur qui souhaitait que ses parcelles soient incorporées dans le périmètre de la ZAP.

Les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique concernent les parcelles B 1638 (devenue B 2710) et B 1639 qui ont été intégrées au périmètre de ZAP. Elles sont classées actuellement en zone N du PLU mais classées en zone A au PLU arrêté en date du 5 août 2025.

Le périmètre de la ZAP a ainsi été étendu de 6,25 ha à l'issue de l'enquête publique.

Vu le code rural et de la pêche Maritime, et notamment son article L.112-2 et ses articles R.112-1-4 à R.112-1-10,

Vu la délibération n° 2023/07/04-18 par laquelle le conseil municipal décidait de réactualiser le périmètre d'une Zone Agricole Protégée,

Vu le diagnostic agricole et le rapport de présentation réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var,

Vu la délibération n° 2024/09/23-19 du conseil municipal approuvant le rapport de présentation, le périmètre de la ZAP et demandant à Monsieur le Préfet de soumettre le dossier aux organismes visés à l'article R 112-1-6 du code rural et de la pêche Maritime,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la CDOA en date du 22 janvier 2024,

Vu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture du Var en date du 27 janvier 2025,

N° 2025/11/04-14

APPROBATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) SUR LA COMMUNE DE COGOLIN, PRISE EN COMPTE DE L'AVIS FAVORABLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUANT A LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE ET SOLLICITATION DU PREFET AFIN QU'IL FINALISE LA PROCEDURE

Vu l'avis favorable de l'INAO en date du 6 février 2025,
Vu les avis favorables tacites des syndicats de l'AOC Côtes de Provence et de l'AOC Huile de Provence au terme du délai de deux mois à compter de la notification de sa saisine pour avis, en application des articles L. 112-2 et R. 112-1-6 du code rural et de la pêche maritime,
Vu l'avis favorable à l'approbation du Commissaire Enquêteur du 2 septembre 2025,

Considérant qu'après consultation des organismes et conformément à l'article R 112-1-7 du code rural et de la pêche Maritime, le dossier a été soumis à enquête publique du 8 juillet 2025 au 6 août 2025,
Considérant la modification du périmètre de la ZAP par la Chambre d'Agriculture du Var afin de prendre en compte une demande de réintégration de parcelles, sur les plans et le rapport de présentation modifiés en conséquence et joints,
Considérant que l'aire totale du périmètre de la ZAP est de 1 368,70 hectares,
Considérant qu'il est donc proposé au conseil municipal, de valider le périmètre de la ZAP selon le plan de délimitation joint en annexe de la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le conseil municipal, décide :

DAPPROUVER le périmètre de la Zone Agricole Protégée,

D'APPROUVER le rapport de présentation de la Zone Agricole Protégée,

DE PRENDRE acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur concernant la création d'une Zone Agricole Protégée sur la commune de Cogolin,

DE SOLLICITER auprès de Monsieur le Préfet du Var l'arrêté permettant la finalisation du processus de création de la Zone Agricole Protégée.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 24 POUR – 1 CONTRE** (Michaël RIGAUD).

Le maire,

Le secrétaire,

Christiane LARDAT

Geoffrey PECAUD

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 10/11/2025

Reçu en préfecture le 10/11/2025

Publié le 12/11/2025

Berger
Levrault

ID : 083-218300424-20251104-DCM20251104_14-DE

ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE COGOLIN

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier modifié suite à l'enquête publique sur le projet ayant eu
lieu du 08 juillet 2025 au 06 août 2025



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR**

chambre-agriculture83.fr



ZONE AGRICOLE PROTEGEE DE COGOLIN

RAPPORT DE PRESENTATION

**Dossier réalisé par la Chambre d'Agriculture du Var – Décembre 2017
Réactualisation du périmètre réalisé en Mai 2024**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
LA GENESE DU PROJET ZAP	5
1. LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNALE	5
2. LES ETAPES DE MISE EN PLACE DE LA ZAP DE COGOLIN	6
3. CHOIX DE L'OUTIL ZAP	7
4. METHODE UTILISEE	8
L'AGRICULTURE, UNE COMPOSANTE TERRITORIALE A PRESERVER	9
1. CONTEXTE TERRITORIAL	9
2. AGRICULTURE ET URBANISME	10
2.1 <i>Un territoire sous pression</i>	10
2.2 <i>Une volonté de préserver les espaces agricoles à plusieurs échelles</i>	13
PARTIE SAFER : DIAGNOSTIC FONCIER COMMUNAL	18
1. OBJECTIFS ET MOYENS	18
1.1 <i>Objectifs poursuivis</i>	18
1.1 <i>La consommation foncière</i>	19
2. STRUCTURE FONCIERE SUR LA COMMUNE ET SUR LE 1ER PROJET DE ZAP	22
2.1 <i>La Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés</i>	22
2.2 <i>Quelle capacité de foncier (re)mobilisable par la Commune ? un potentiel restreint</i>	24
2.3 <i>Observer la répartition du foncier communal : un foncier agricole bien organisé</i>	26
3. DYNAMIQUES DU MARCHÉ FONCIER	28
3.1 <i>Une marché assez calme sur la commune depuis 5 ans</i>	28
3.2 <i>Notion de prix</i>	31
1.2 <i>Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural</i>	32
4. EVALUER LES ENJEUX DE LA PRESSION HUMAINE SUR L'AGRICULTURE	34
4.1 <i>Le message « perçu » des documents d'urbanisme</i>	34
4.2 <i>Méthode de détermination de la zone de pression</i>	34
4.3 <i>- 137 ha des terres sont potentiellement fragilisées par la pression humaine</i>	35
UN ESPACE DE PRODUCTION IMPORTANT A CONFORTER	38
2. LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES	38
2.1 <i>Conception d'un référentiel cartographique</i>	38
2.2 <i>Analyse de l'occupation agricole des sols</i>	38
2.3 <i>Un territoire valorisé par des signes de qualité</i>	42
3. UN TISSU ECONOMIQUE BIEN PRESENT	44
3.1 <i>Age et transmission</i>	44
3.2 <i>L'orientation agricole et label</i>	44
3.3 <i>Le mode de faire valoir</i>	45
3.4 <i>Mode de commercialisation</i>	47
3.5 <i>Emploi agricole</i>	47
3.6 <i>Projets des exploitations</i>	47
3.7 <i>Les difficultés et enjeux des exploitations agricoles</i>	48
LE POTENTIEL DE FONCIER EN FRICHE	49



1.	METHODOLOGIE	49
1.1	- <i>Etape 1. Inventaire exhaustif des parcelles en friche sur le territoire</i>	49
1.2	- <i>Etape 2. Sélection des parcelles en « friche » présentant un enjeu agricole de revalorisation</i>	49
1.3	- <i>Etape 3. Observation de la structure foncière des friches recensées</i>	49
2.	LE POTENTIEL DE REMISE EN CULTURE	50
2.1	<i>La structure foncière des friches</i>	52
2.2	<i>Evaluation du potentiel de production</i>	53
	LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE.....	64
1.	RAPPELS REGLEMENTAIRES DE LA ZAP	64
2.	CHOIX ET JUSTIFICATION DE L’OUTIL ZAP A COGOLIN	65
3.	SUSPENSION/REPRISE DE LA PROCEDURE ZAP	66
4.	PERIMETRE DE LA ZAP DE COGOLIN	66
	ANNEXES	73

LA GENESE DU PROJET ZAP

La Commune de Cogolin a fait appel à la Chambre d'Agriculture du Var et à la SAFER afin de réaliser une étude d'opportunité ZAP sur sa Commune en 2016. Cette procédure de ZAP n'ayant pas abouti, la Commune de Cogolin a à nouveau fait appel à la Chambre d'Agriculture du Var en 2023 afin de retravailler uniquement sur un périmètre de ZAP.

Le présent rapport apporte donc essentiellement des **modifications sur la partie périmètre de ZAP (Chapitre « La ZAP, pour une agriculture préservée et encouragée »** mais pas sur le reste du rapport (rédaction initiale de la partie diagnostic agricole et foncier et diagnostic socio-économique des exploitations) qui reste inchangé.

1. La politique agricole communale

La commune est en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure date du 27/11/2023¹. Dans le cadre de la concertation avec les différents partenaires, elle a souhaité associer le monde agricole afin de connaître les difficultés rencontrées par la profession.

Dans ce contexte, une réunion a été organisée avec les différents représentants des agriculteurs et la Chambre d'Agriculture du Var dont l'objectif était d'échanger sur l'état des lieux des zones agricoles réalisé dans le cadre du diagnostic PLU.

L'échange a permis d'enrichir le document en cartographiant les exploitations notamment, mais aussi d'identifier la problématique liée à l'activité.

Ainsi, il ressort des enjeux identifiés que l'un des obstacles majeurs se rapporte à la spéculation foncière conduisant à la disparition progressive des terres agricoles essentiellement en frange urbaines.

Cogolin souhaite pérenniser et développer l'activité économique agricole ainsi que son patrimoine agricole sur le territoire. Aussi, en vue de limiter la pression foncière conduisant à l'abandon des parcelles qui deviennent des friches, et afin de répondre au souhait commun, de la commune et du monde agricole, il a été proposé de mettre en œuvre, avec le concours de la Chambre d'Agriculture du Var, l'outil foncier de préservation des terres agricoles : la Zone Agricole Protégée (ZAP) valant servitude d'utilité publique, qui permet de garantir sur le long terme le classement en zone agricole.

L'objectif du travail était de dresser un état des lieux de l'agriculture et des exploitations présentes, et de proposer des solutions pour redynamiser et pérenniser l'agriculture sur la commune, qui se heurte aujourd'hui à des problématiques foncières et à une certaine déprise agricole.

L'étude a établi un inventaire agricole et une analyse du potentiel agricole communal :

- Localisation du mode d'occupation du sol (MOS) par type de culture : viticulture, oléiculture, terres manifestement sous exploitées, terres céréalières, ... ;
- Analyse du marché foncier communal et évaluation des enjeux de la pression humaine sur l'agriculture ;

¹ Réactualisation (en italique) de la rédaction originale

- Enquête auprès des exploitants afin de connaître les exploitations en place, recueillir leurs projets et leurs visions du territoire communal ; localisation de leurs parcelles cultivées ;
- 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.

Cette action s'est construite entre l'année 2016 et l'année 2017.

2. Les étapes de mise en place de la ZAP de Cogolin

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

- Un temps de construction du périmètre de ZAP

En 2016 et début 2017, la Chambre d'Agriculture et la Commune de Cogolin ont travaillé ensemble sur un périmètre de ZAP en fonction des résultats de l'étude spatiale et socio-économique. Les échanges se sont passés en juillet 2016, puis en février, en mai, et en septembre 2017.

Le périmètre de ZAP a été retravaillé avec la Commune en mai 2024.²

- Un temps d'échange avec la profession agricole

En 2016, une première réunion auprès de la profession agricole s'est déroulée pour expliquer l'outil ZAP et présenter le premier volet spatial de l'étude. A la suite de cette réunion, un questionnaire a été remis à chaque exploitant présent et envoyé par courrier aux exploitants absents à cette réunion afin d'inventorier l'avis de la profession sur la mise en place de cet outil et collecter toutes les caractéristiques de chaque exploitation.

A la fin de l'année 2017, une dernière réunion de restitution globale de l'étude a été faite auprès de ces mêmes agriculteurs notamment pour leur présenter le périmètre ZAP proposée par la Commune.

Les réunions ont eu lieu :

- o Le 19 Juillet 2016 ;
- o Le 8 Novembre 2017.

Une quinzaine d'agriculteurs y ont participé à chaque fois, dont notamment la Cave coopérative de Grimaud qui est l'acteur agricole le plus dynamique du territoire.

- Un temps de constitution du dossier de rapport de présentation

Suite aux finalisations de périmètres de ZAP, au recueil des avis de la profession, aux réunions avec les partenaires techniques, le rapport de présentation a été rédigé en décembre 2017.

Le rapport a été modifié sur la partie périmètre de la ZAP en mai 2024.³

- Un temps de validation

² Réactualisation (en italique) de la rédaction originale

³ Réactualisation (en italique) de la rédaction originale

La commune a délibéré pour validation du rapport de présentation et du périmètre modifiés de la ZAP le 23/09/2024.

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 projet de ZAP a reçu :

- Un avis favorable de de la Chambre d'Agriculture du Var,
- Un avis favorable de la CDOA ,
- Un avis favorable de l'INAO,
- Un avis favorable tacite des syndicats AOP Côtes de Provence et AOP Huile d'olive de Provence.

L'enquête publique a eu lieu du 08 juillet au 06 août 2025 et le projet de ZAP a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur le 02 septembre 2025.

Le présent dossier a été mis à jour pour intégrer les réponses de la commune aux observations du public ainsi qu'à l'avis du Commissaire enquêteur à l'issue de l'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 ». Les communes concernées disposent d'une véritable dynamique économique agricole, 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 de Cogolin 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 leur exploitation et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

La mise en place d'une ZAP permet ainsi d'affirmer le zonage agricole. Il est important de souligner que la ZAP est une simple délimitation de zone. Dans ce cadre, la Commune peut porter des actions supplémentaires de soutien au développement de l'agriculture.

4. Méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, la commune de Cogolin a missionné la Chambre d'Agriculture du Var.

Parallèlement deux réunions de concertation avec la profession agricole ont eu lieu pour recueillir leur avis et au besoin inventorier des données sur leur exploitation.

L'AGRICULTURE, UNE COMPOSANTE TERRITORIALE A PRESERVER

1. Contexte territorial

Localisée au Sud-Est du département du Var, la Commune de Cogolin jouit d'une situation géographique privilégiée : située entre mer et montagne, aux pieds des versants sud du Massif Cristallin des Maures et sur le littoral du Golfe de Saint-Tropez, Cogolin bénéficie d'une forte attractivité touristique malgré l'éloignement des réseaux autoroutiers notamment car la Commune se situe sur la route départementale reliant Toulon à Saint-Tropez (village mondialement reconnue) : ce qui lui permet d'être une des premières vitrines sur le littoral du Golfe de Saint-Tropez.

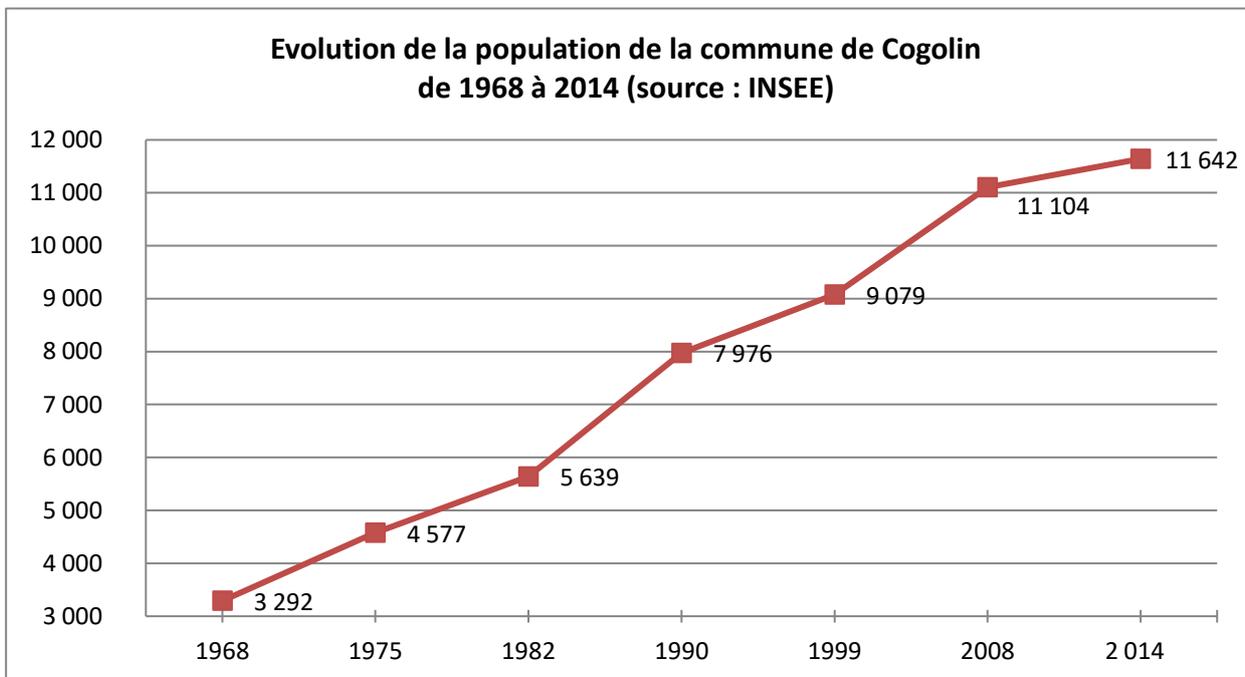


2. Agriculture et Urbanisme

2.1 Un territoire sous pression

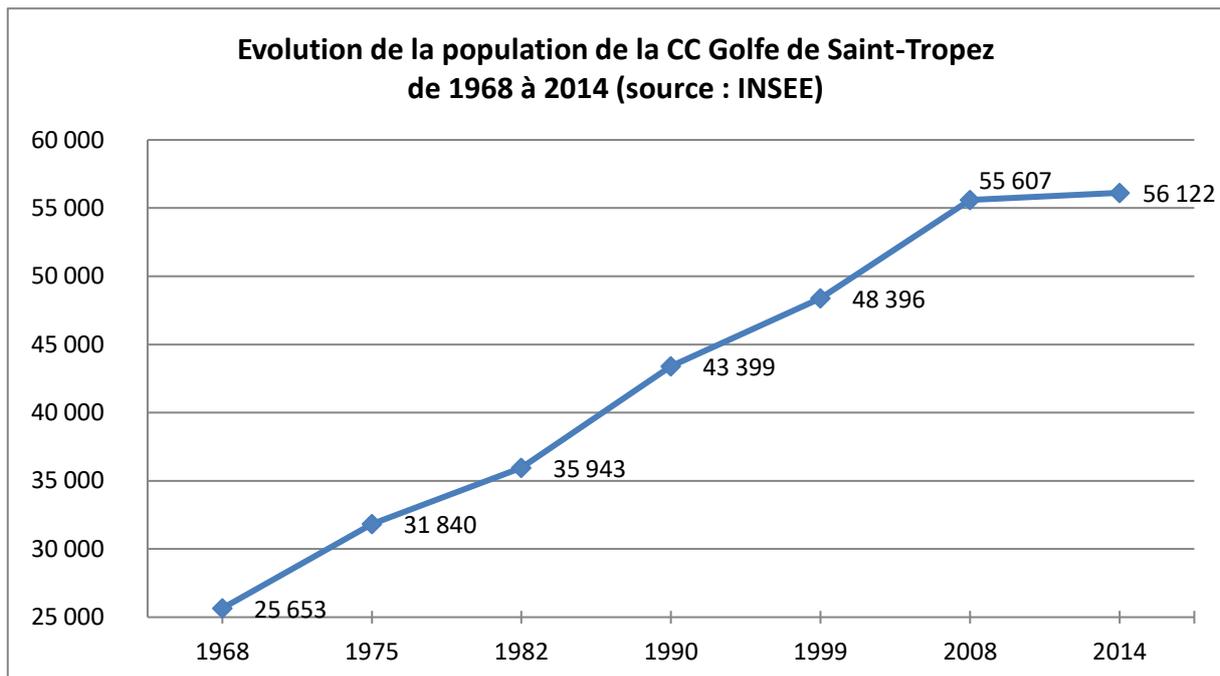
La lecture de l'évolution démographique cogolinoise confirme une attirance certaine des populations pour cette commune du littoral varois. Depuis les années 1970, elle a vu sa population presque quadrupler, avec un réel essor démographique dans les années 1980 (+41%), un ralentissement dans les années 1990 (+14%), puis un redémarrage dans les années 2000 (+2%). Depuis 2008, la population augmente toujours même si elle tendrait vers une croissance moins forte qu'entre 1999 et 2008.

Cette tendance suit globalement l'essor démographique à l'échelle de la Communauté de Communes "Golfe de Saint-Tropez" : cette dernière reprend le même schéma d'évolution démographique mais à moindre mesure. En effet, Cogolin fait partie des communes dont la croissance démographique est la plus forte de la communauté depuis plus de quarante ans (avec La Mole et Cavalaire-sur-Mer).



Taux de variation de la population de Cogolin et de la CC Golfe de Saint-Tropez de 1982 à 2014 (en % - source : INSEE)

Collectivités	Dates			
	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2014
Cogolin	41%	14%	22%	5%
CC Golfe Saint-Tropez	21%	12%	15%	1%

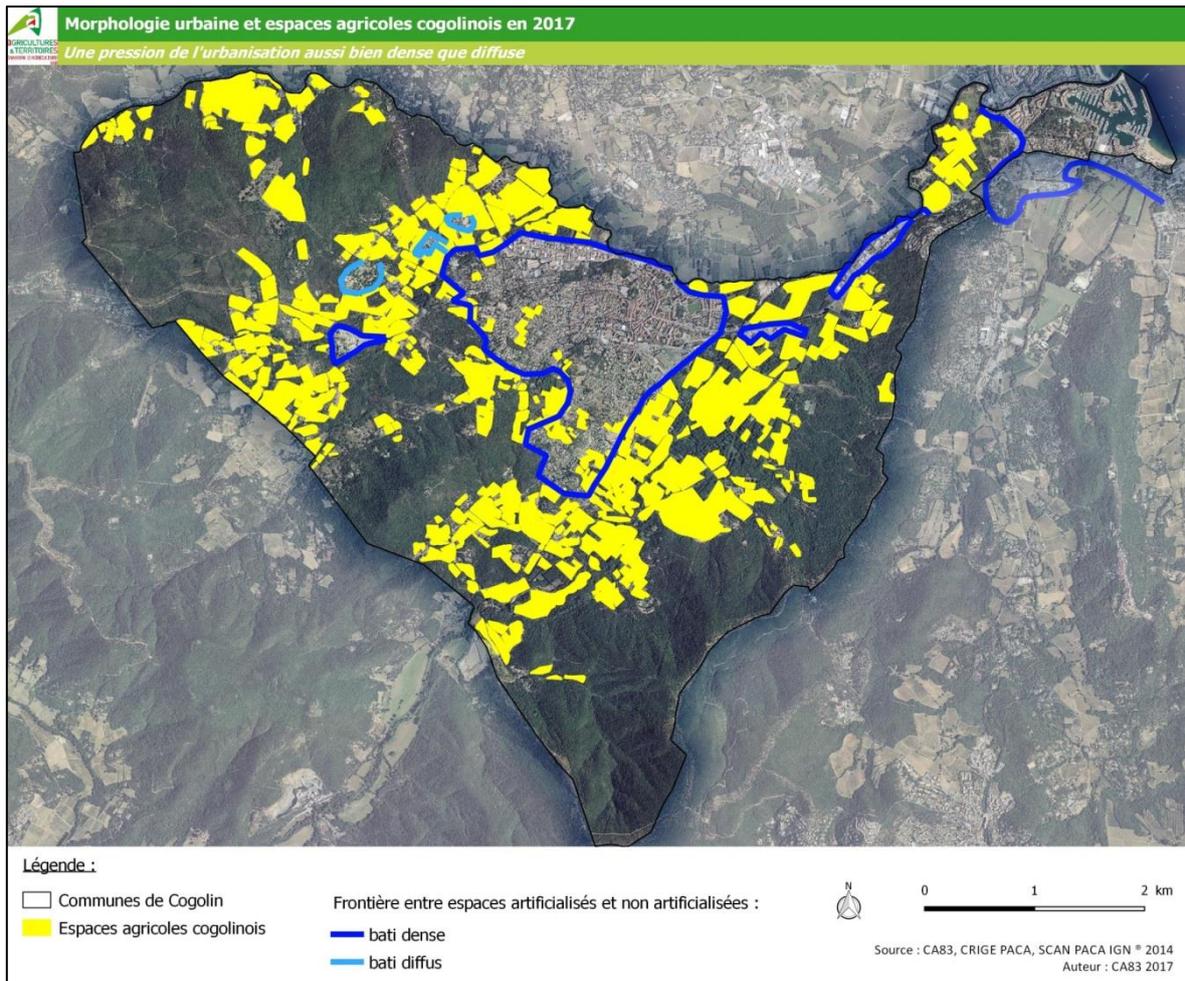


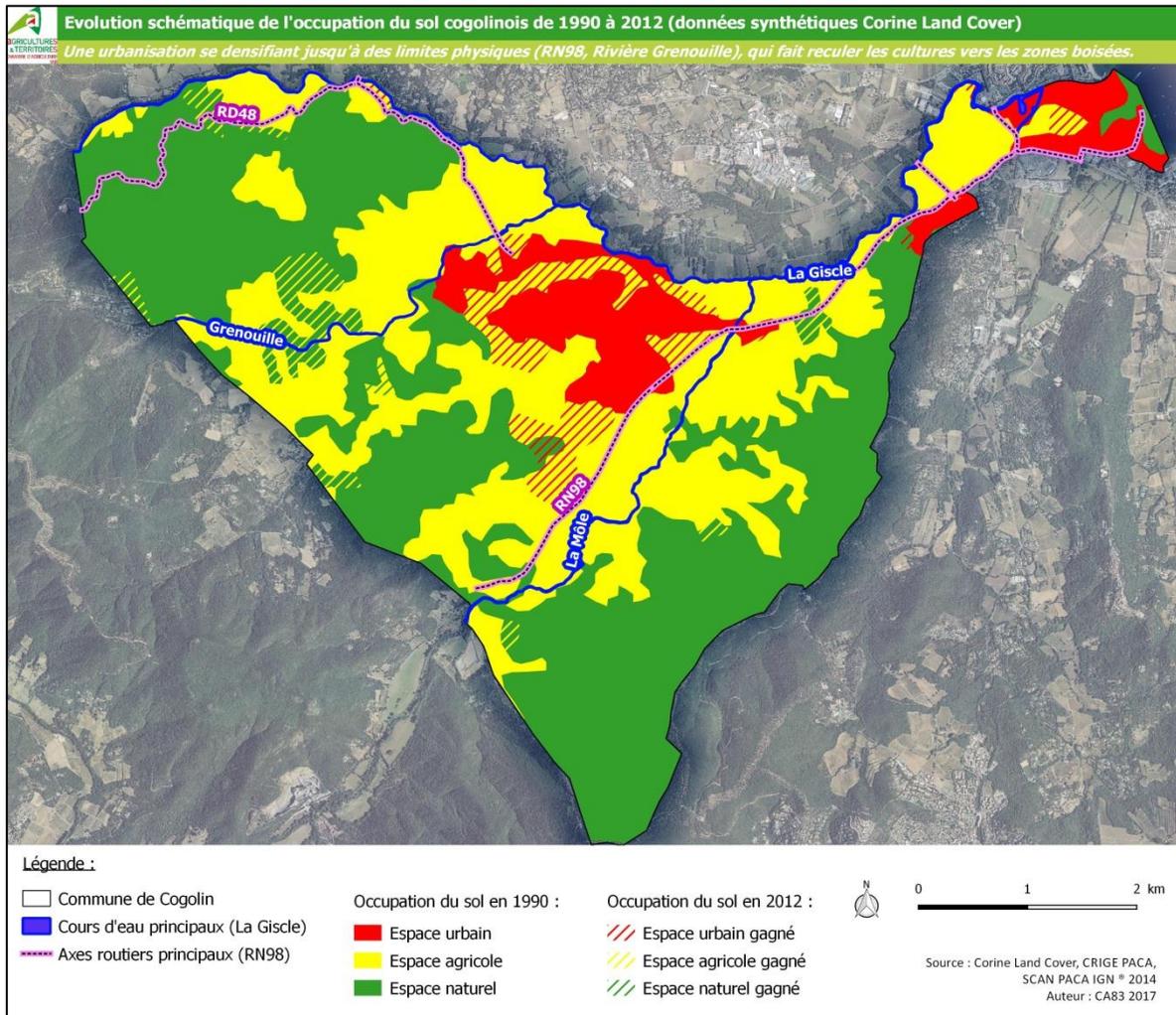
Sur le territoire, la croissance démographique s'est traduite par un développement auréolaire du bâti dense depuis le cœur de la commune, puis de manière linéaire le long d'un axe de communication très fréquenté (pour notamment les activités économiques). Au Nord-Ouest, ici et là se sont créées de petites ouvertures à l'urbanisation sous forme de bâti diffus dans la plaine agricole.

La croissance urbaine de Cogolin est en fait venue grignoter les espaces agricoles et naturels jusqu'à deux limites physiques : au Sud, le bâti s'étale plus ou moins densément le long de la RN98 (en direction de Toulon et Saint-Tropez) et au Nord, le front urbain se heurte à la rivière Grenouille et au fleuve de la Giscle. Les quelques ouvertures à l'urbanisation sur la rive gauche de la Grenouille concernent quatre secteurs bien identifiés (trois à vocation d'habitation, et un à vocation touristique – aire de caravanes).

Autre constat : le recul de l'agriculture dans la plaine s'est traduit par une reconquête agricole sur les espaces naturels, généralement sur les pentes des contreforts boisés des Maures qui cernent la commune au Nord, au Sud et à l'Ouest. Cependant, le glissement des activités de la plaine vers la colline n'est rendu possible qu'avec de larges aménagements humains, type restanque, pour faciliter l'exploitation.

Cette solution n'est pas la plus efficace pour redynamiser l'activité agricole de la commune car s'ajoute, au coût d'investissement des travaux de remise en culture, les difficultés d'obtenir une autorisation de défrichement et d'exploitation selon la réglementation plus ou moins stricte de la zone naturelle (ex : EBC, NATURA 2000...).





2.2 Une volonté de préserver les espaces agricoles à plusieurs échelles

SCoT Golfe de Saint-Tropez :

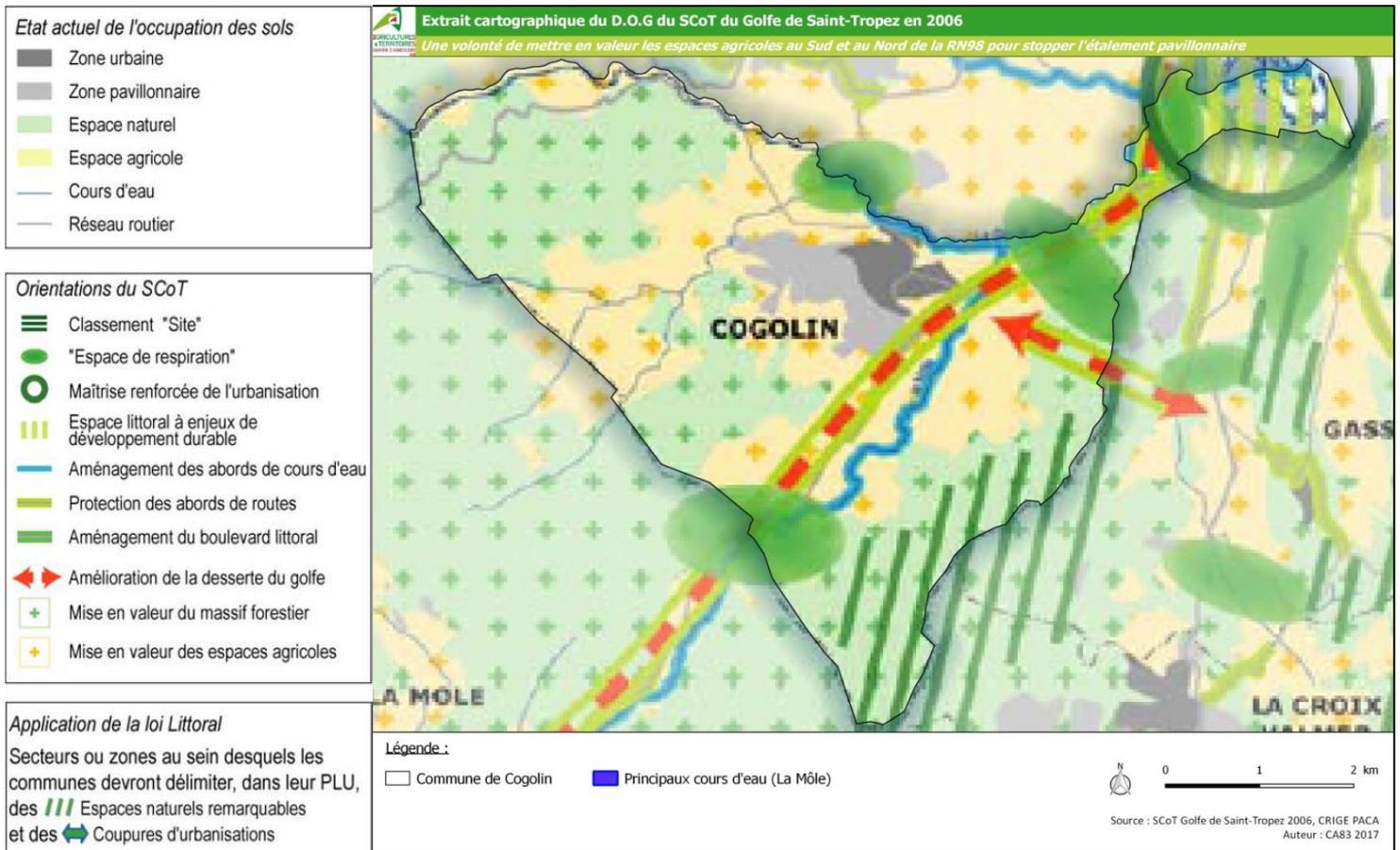
Bien qu'en évolution vers des produits à plus haute valeur ajoutée, les activités agricoles de la Communauté de Communes Golfe de Saint-Tropez, dominées par la viticulture, restent une économie dynamique mais fragile. Le rapport de présentation du "SCoT du Golfe de Saint-Tropez" identifie clairement plusieurs menaces pesant sur le monde agricole.

Un des principaux arguments cités dans le rapport concerne la pression foncière de l'urbanisation qui vient directement concurrencer les activités agricoles « incitant les propriétaires-exploitants à céder leurs terres à des acquéreurs pour lesquels l'exploitation agricole ne se distingue pas véritablement du jardinage d'agrément. L'exploitation agricole cède alors progressivement le pas à un statut de pure résidence secondaire »⁴.

A cela s'ajoute aussi des contraintes sociologiques (influence de la vie citadine, développement de métiers administratifs) et économiques (concurrence avec les marchés mondiaux, peu d'agritourisme).

⁴ « Diagnostic économique », SCoT du Golfe de Saint-Tropez, 2006, p. 62

Remarque : La tâche urbaine telle que représentée sur la carte du SCoT (datant de 2006) à continuer de s'étaler vers le Nord et le Sud-Ouest sur les espaces agricoles alors même que le SCoT délimite ces espaces comme devant être mis en valeur.



L'espace agricole dans le PLU

Sur vingt ans, de 1998 à 2017, les terres agricoles ont reculé d'environ 290 hectares : même si on observe une reconquête agricole sur les zones boisées de la Teissonnière au Nord et de la vallée de la Môle au Sud, d'environ 50 hectares, la disparition brute de terres agricoles est beaucoup plus rapide (-339 hectares soit une baisse de 40% en vingt ans). Ainsi, les surfaces agricoles passent de 886 hectares en 1998 à 597 hectares en 2017.

Déjà en 2008, le rapport de présentation fait le constat d'un recul croissant des exploitations agricoles et des surfaces cultivées. Dès lors, la politique communale en matière d'agriculture s'est appuyée sur divers acteurs du territoire dans le but d'agir efficacement pour sa dynamisation et sa pérennisation, même si aujourd'hui les superficies de surfaces cultivées et cultivables diminuent toujours.

Ainsi depuis 2008, elle prend en compte :

- le classement AOP "Côtes de Provence" délimitée par l'I.N.A.O (Institut National d'Appellation d'Origine),



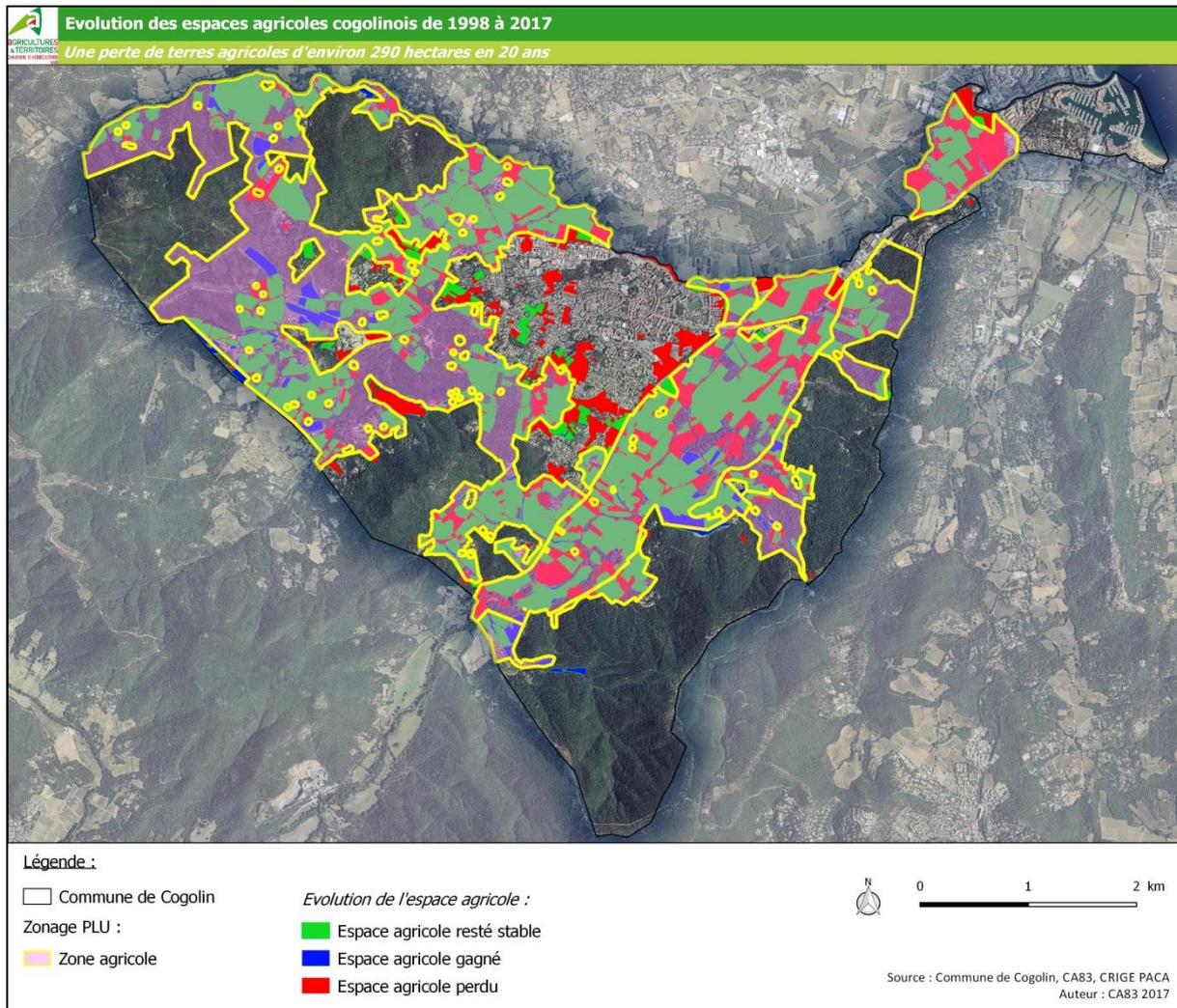
- la "Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricoles" signée par de nombreuses collectivités et structures publiques,
- le projet agricole du territoire SCoT notamment à propos de la gestion et la préservation des terres agricoles et la reconquête d'espaces boisés classés,
- le PADD du PLU dont l'un des objectifs est de soutenir l'activité agricole.
- l'avis de la profession agricole.

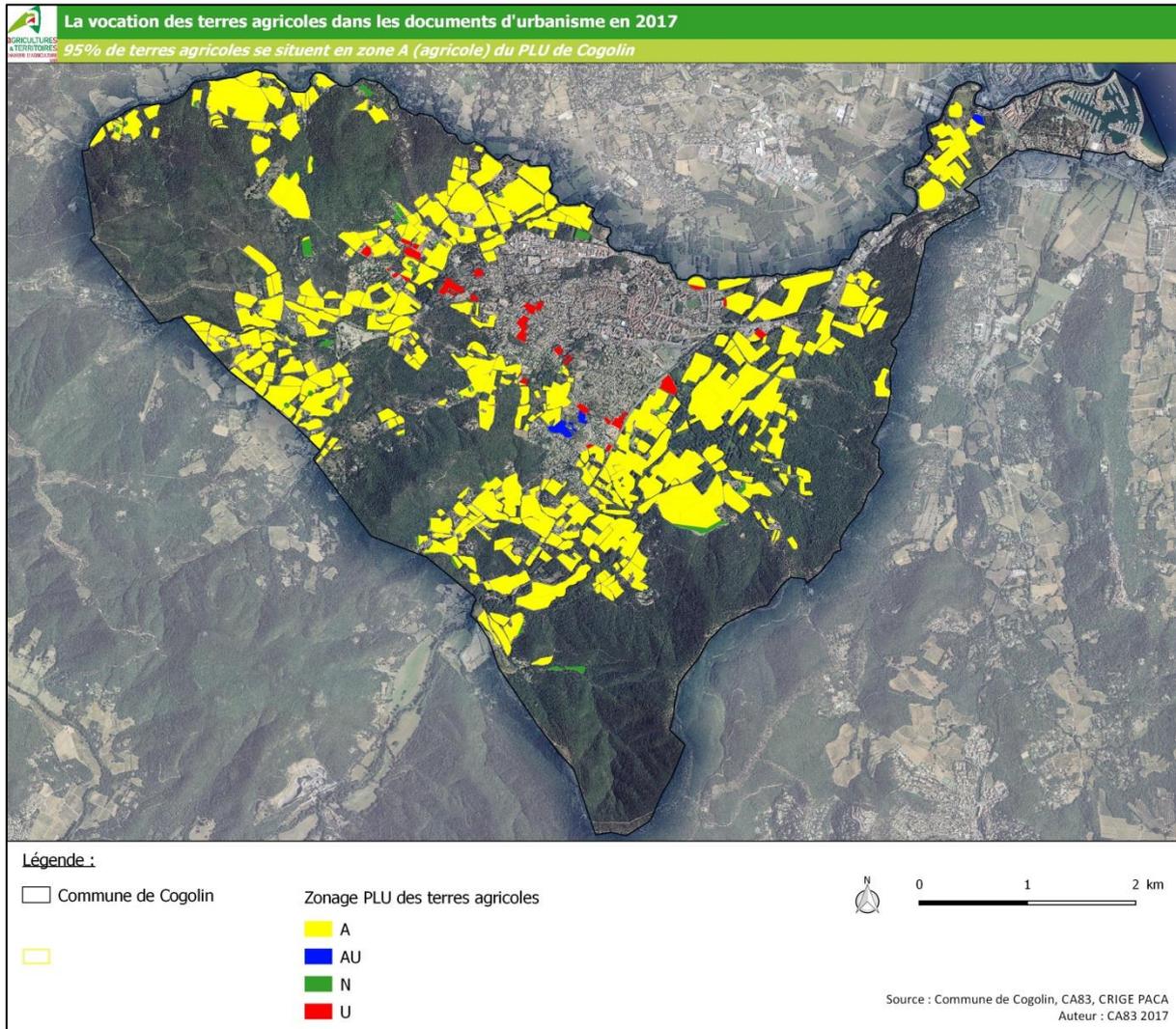
Au niveau du zonage PLU, la commune a fait le choix de protéger 95% des terres cultivées et cultivables dans la zone A.

La commune est également en partenariat avec la SAFER, avec une Convention d'Intervention Foncière, pour privilégier « *les mutations de terres agricoles au bénéfice de candidats agriculteurs* »⁵. Le PADD met aussi l'accent sur les surfaces AOP non exploitables en raison d'un classement en EBC, mais c'est une problématique moindre sur la commune car les surfaces EBC en AOP sont peu nombreuses et surtout elles restent complexes à exploiter pour l'agriculteur du fait du coût de défrichement de la parcelle.

Evolution des espaces agricoles : un recul de 886 à 597 ha en vingt ans (de 1998 à 2017)			
Espace agricole resté stable	Gain d'espace agricole	Perte d'espace agricole	Différentiel
547 ha	+ 50 ha	- 339 ha	- 289 ha

⁵ « 1.3.2. Soutenir l'activité agricole », PADD du PLU de Cogolin, 2008, p. 38.





PARTIE SAFER : DIAGNOSTIC FONCIER COMMUNAL

1. Objectifs et Moyens

1.1 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 (agricole et périurbain)
- La représentation des pressions foncières sur les terres agricoles



Quid de la base des Unités foncières ?

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

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

Sur chacune de ces unités, on a identifié la date de première construction d'un bâti à usage de logement. 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 2015, 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 65 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

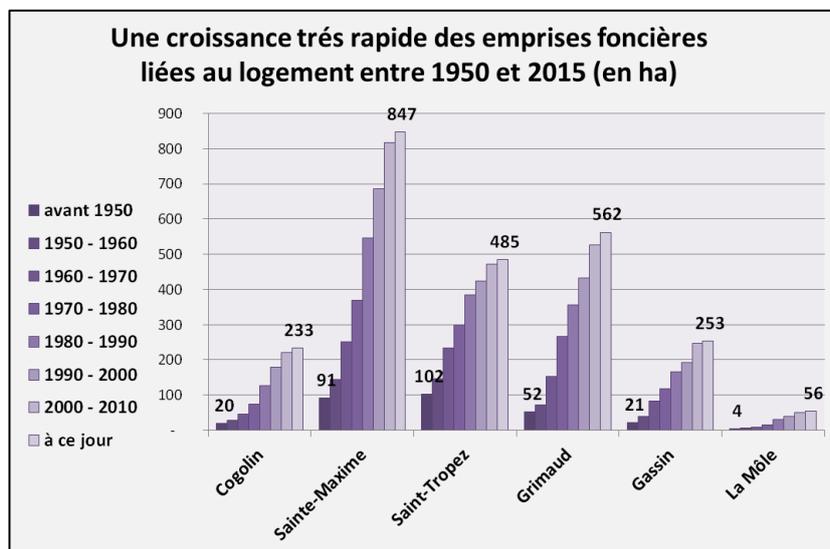
Zoom « carto »

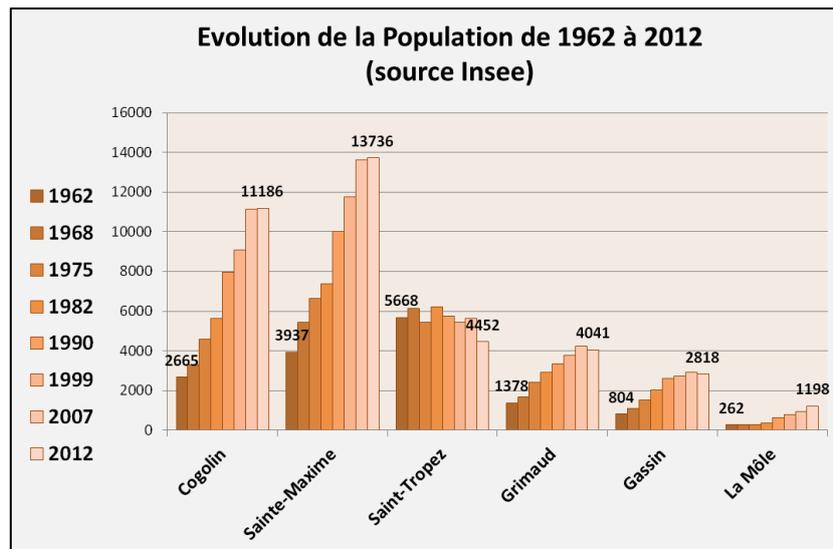
1.1 La consommation foncière

L'attraction exercée par le département du Var, d'abord sur sa frange côtière, mais aussi dans les terres n'est plus à démontrer ! A Cogolin, commune côtière, dans le golfe de Saint-Tropez, celle-ci est à son apogée. 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 par des emprises largement renouvelées depuis plusieurs décennies. Pour inciter à freiner, au minimum, et idéalement stopper ce phénomène, dans l'optique du maintien et de la dynamisation de l'agriculture souhaitée par la Commune, 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-après, 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, 65 ans d'urbanisation et ses effets !

Ce phénomène d'accroissement des surfaces bâties est constant quelque soit le village ou la ville observée 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, du golfe Tropicain. Pour bien faire, on met en parallèle les évolutions de population sur cinquante ans, fournis par l'INSEE, entre 1962 et 2012.



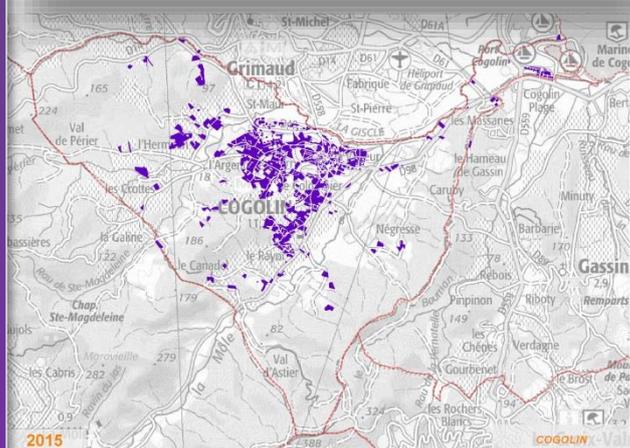
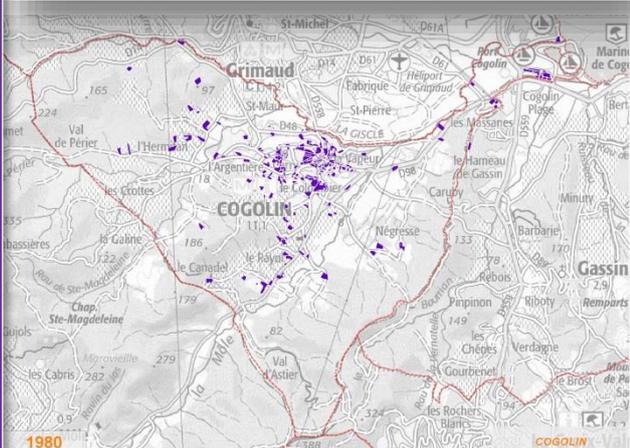
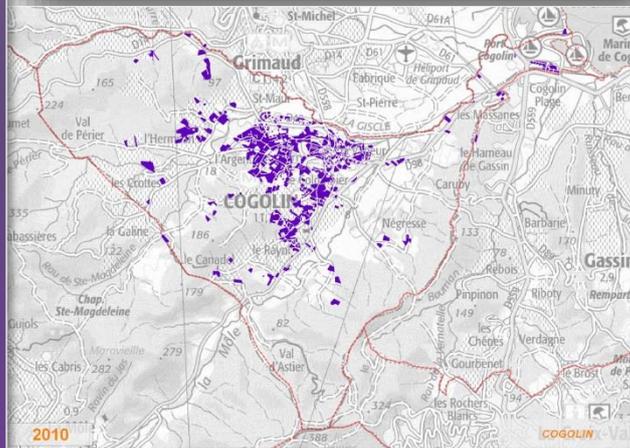
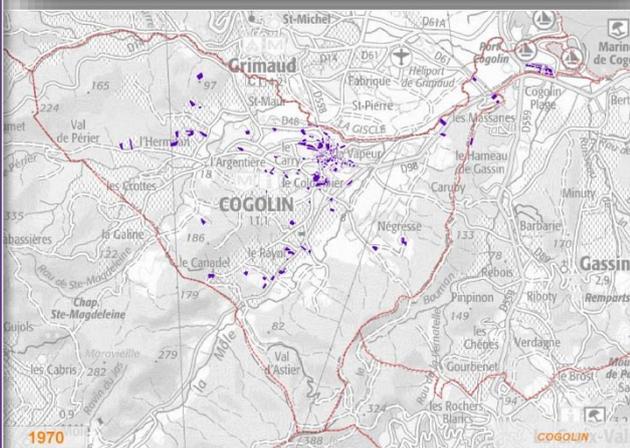
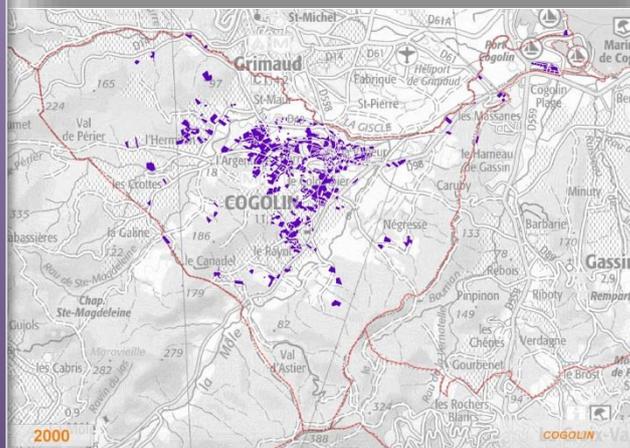
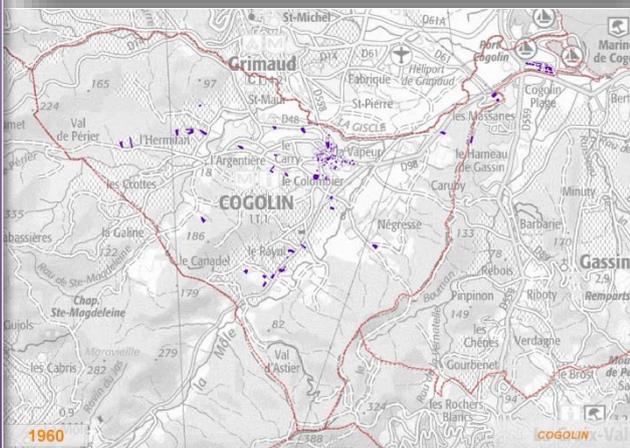
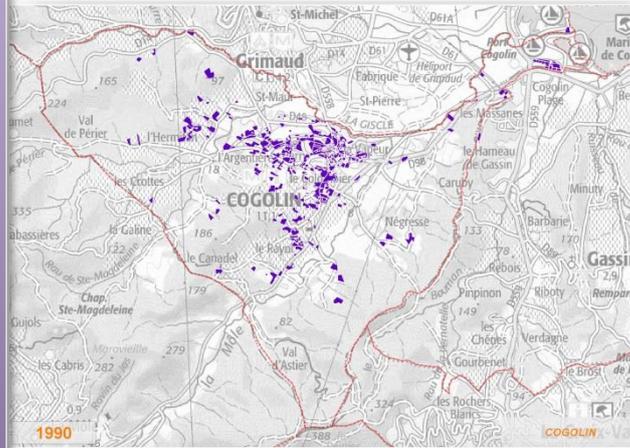
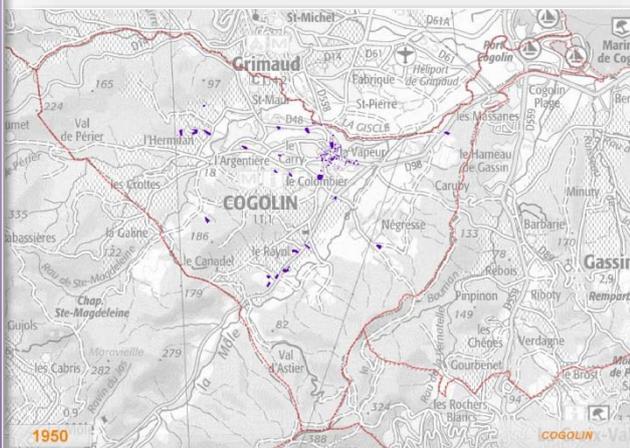


Ainsi, on voit par exemple, que la commune de Cogolin a connu les mêmes évolutions d'emprise pour le logement que celle de Gassin, mais que la population de l'une et de l'autre est très différente au final. Cela signifie très probablement que la densité de logement est plus forte sur Cogolin que sur Gassin et /ou que le taux de résidence secondaire y est moins important. Mais cela n'enlève rien au résultat final sur Cogolin qui a vu décupler en 60 ans ses emprises pour le logement.

Sans juger l'une ou l'autre des communes, on voit que mis à part la Môle, toutes les communes chiffrées ici ont connu un phénomène similaire de croissance très rapide d'un parc de logement diffus ou très diffus. C'est un phénomène massif qu'on observe dans presque toute la région et le département du Var. Cela, on le sait par expérience, a affecté en de nombreux lieux l'équilibre des secteurs agricoles quand ils n'ont pas totalement disparus. Ça a généré également des habitudes ou des comportements plus spéculatifs de la part des propriétaires et des attentes qu'on tentera d'évaluer dans une autre phase de ce travail.

Evolution des parcelles bâties avec un logement

ID : 083-218300424-20251104-DCM20251104_14-DE





2. Structure foncière sur la Commune et sur le 1er projet de ZAP

2.1 La Comparaison de la propriété entre acteurs publics et privés

Quel foncier maîtrisent les acteurs publics sur la Commune ?



Que signifie Structure Foncière ?

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

Pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie Structure foncière !

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, considérant que celles-ci dans la grande majorité des cas sont alors 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 ou le secteur d'étude.

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

Dans le même ordre d'idée l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesure 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.

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

conseil Départemental.

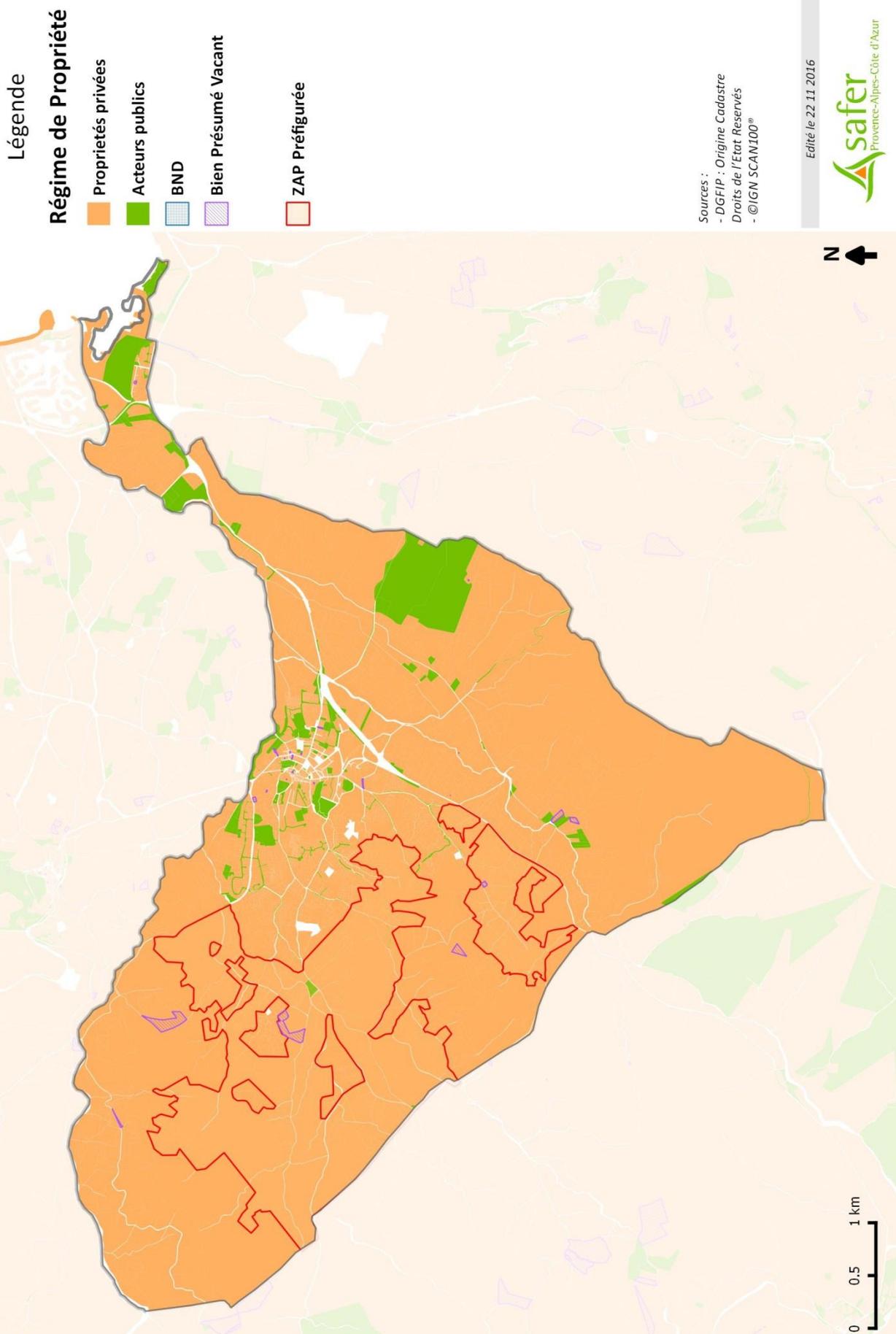
Comme bien souvent en secteur agricole et dans les plaines de surcroît, ce sont donc bien les acteurs privés qui possèdent les terres que la commune souhaite voir protégées.

La maîtrise foncière par la collectivité est donc très faible sur cette zone. Si la commune souhaite lancer une politique d'animation foncière en même temps que la mise en place d'une ZAP, elle n'aura pas de base foncière d'échange et devra donc s'appuyer sur la seule volonté des acteurs en place.



Avec 5% des superficies pour seulement 6 comptes de propriétés, le Public est quasiment absent dans le jeu de la propriété. Les acteurs publics ne détiennent donc que 146ha de foncier sur le territoire communal.

Sur le secteur de préfiguration de la ZAP, ce chiffre est encore plus anecdotique voir nul, car moins d'1ha (600m²) sont détenus par la commune de Cogolin, celle de la Môle et le



2.2 Quelle capacité de foncier (re)mobilisable par la Commune ? un potentiel restreint

Nos cartes de structuration foncière recèlent une deuxième information situant les parcelles présumées vacantes. En regardant cette variable on voit un chiffre de 8,2ha soit 0,3% des superficies communales. Ce chiffre au vu d'autres études menées récemment sur d'autres territoires varois ou régionaux paraît comme très faible. Sur le territoire de la ZAP, la part est sensiblement la même et on révèle presque 3ha qui présentent un potentiel de vacances à vérifier. Vérification d'autant plus nécessaire que cette vacance sur la plaine concerne 2 comptes de propriétés dont l'un totalise déjà 2,7ha qui de plus apparaissent comme cultivées... on serait donc plus ici dans le cas d'une succession en cours de règlement, ou d'un défaut de mise à jour du cadastre ! Bref, cette deuxième piste de mobilisation foncière sur Cogolin n'apparaît pas très probante. Cela est d'ailleurs assez rassurant pour une commune, car cela signifie donc qu'elle n'a pas de problématique d'abandon ou de délaissement de foncier massif sur son territoire, comme on l'observe plus souvent dans des communes forestières ou montagneuses.

Risque d'abandon plus fort ?

Part des BVSM **8,2 ha**

Soit 0,3% du foncier communal

Commune

Risque d'abandon plus fort ?

Part des BVSM **2,9 ha**

Soit 0,5% du foncier sur périmètre ZAP

Projet ZAP



Qu'est-ce qu'un...

Bien présumé Vacant et Sans Maître (BVSM)

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

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 BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquer des situations d'abandons et d'enfrichements.

Observation de la structure foncière

Légende

- Propriété Communale
- Bien Présumé Vacant
- ZAP Préfigurée

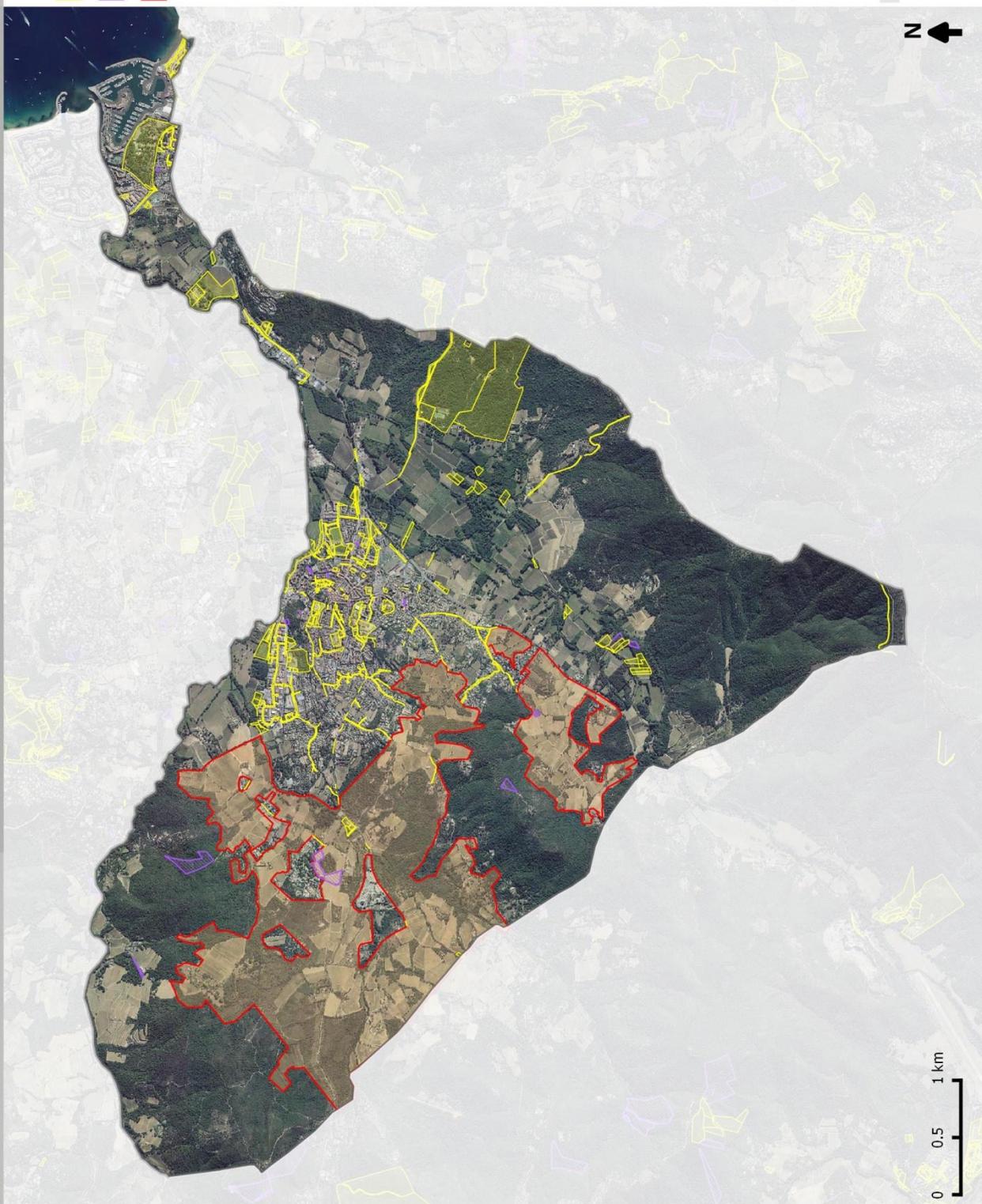


Sources :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
- ©BD ORTHO IGN®

Édité le 22 11 2016



Localisation de la propriété communale



COGOLIN



2.3 Observer la répartition du foncier communal : un foncier agricole bien organisé

COGOLIN	
<i>Les chiffres clés extraits du cadastre</i>	
Surface totale cadastrée en ha	2 692
Surface totale des BND	-
Surface totale des BVSM	8,2
Nb. de parcelles total	6 264
Nb. Unité foncière	3 919
Nb. de parcelle en BND	-
Nb. compte de propriétés	3 186
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	5 250

COGOLIN	
<i>Indicateurs de la commune</i>	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,43
Surface moyenne d'un compte de propriété	0,84
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,0

Bien imprégné de l'encart en tête de chapitre sur la structure foncière, on peut regarder la situation sur la Commune et surtout sur le périmètre de ZAP, pour se faire une idée du contexte foncier général.

Avec 578 ha cadastrés et 779 parcelles, on a donc une superficie moyenne des parcelles de 7.400 m². Ce chiffre est inférieur à la moyenne régionale qui s'élève à 1ha. Il peut toutefois être relativisé par le regroupement parcellaire en unité foncière d'une même propriété qui ramène alors le chiffre réel à 429 « parcelles fonctionnelles » pour une

superficie moyenne de 1,34ha ce qui est un peu mieux en matière agricole !

Bien entendu cette moyenne cache des disparités importantes entre les parcelles en forêts, celles des grands domaines viticoles et enfin celles de la plaine agricole souvent plus morcelée.

En regardant la carte du parcellaire, on est marqué par une différence notable entre l'Ouest de la commune qui présente un parcellaire plutôt bien regroupé, et celui beaucoup plus morcelé dans la plaine de la Gisle ou autour des noyaux bâtis.

Sur les périmètres étudiés pour la ZAP, on vous propose en plus des cartographies un tableau chiffrant les plus grandes entités de propriétés. Ainsi on voit qu'on a donc 100 propriétaires sur ces périmètres qui détiennent 2ha ou plus sur la commune. 2ha de foncier étant bien souvent une superficie minimum pour démarrer une activité agricole sur des cultures nécessitant peu de foncier. Ces 100 propriétés totalisent 483 hectares sur la ZAP. On a donc déjà un nombre assez important de propriétaire au vu des superficies. Si on fait le solde avec les chiffres clés extraits du cadastre, cela signifie donc également qu'on a encore 247 propriétaires détenant chacun moins de 2ha sur la commune et par conséquent sur la zone. Ces derniers totalisent 95ha.

La ZAP présente donc un morcellement relativement important qui apparait assez bien par la place des parcelles laissées en blanc sur notre cartographie de répartition des parcelles par superficies des propriétés ciblées sur la ZAP. Ce blanc indique la présence de nombreux petits propriétaires. Ce morcellement représente bien souvent une difficulté majeure pour les exploitations agricoles s'il est trop prononcé.



Observation de la structure foncière

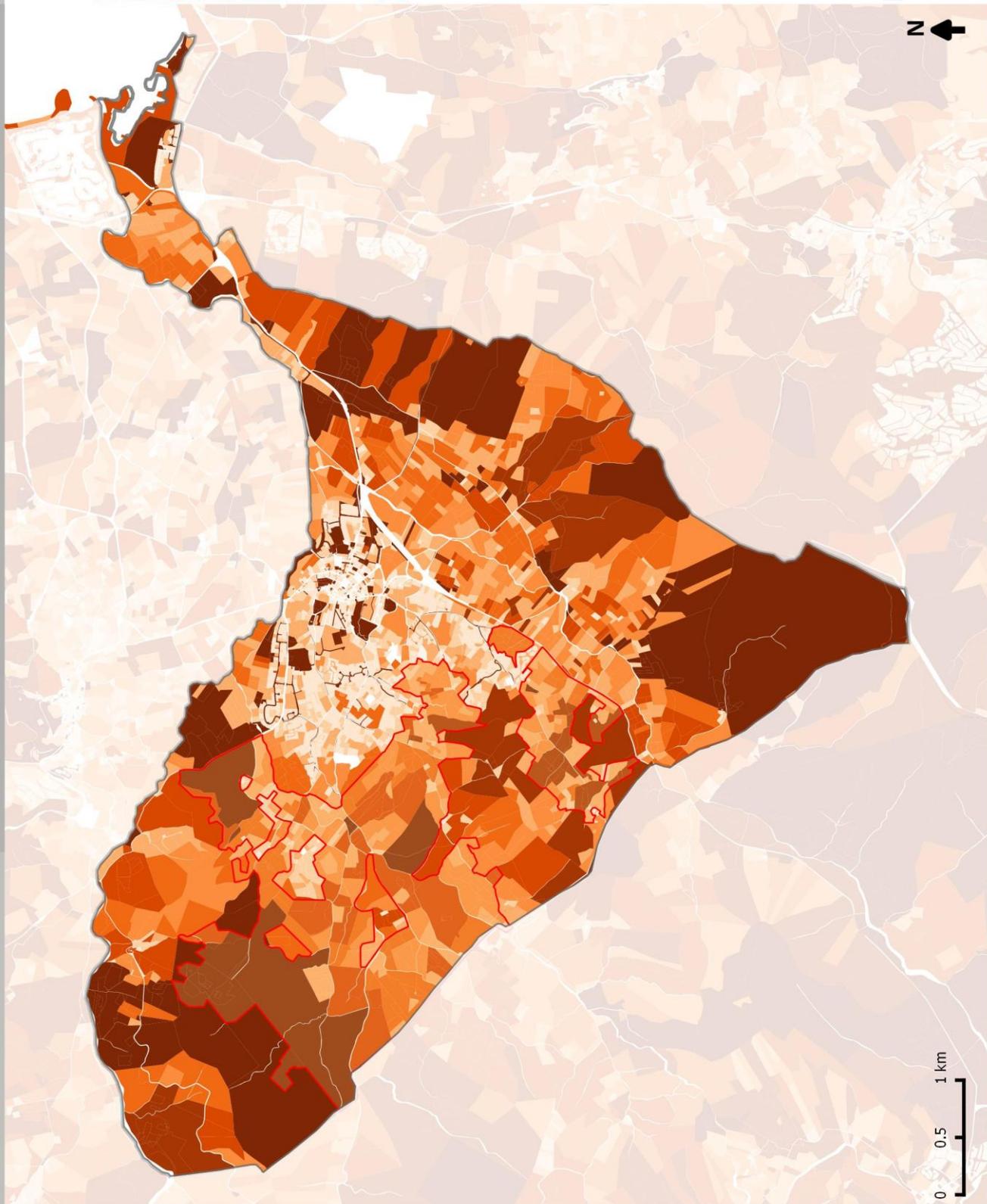
Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

COGOLIN

- 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
- ZAP Préfigurée

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

Édité le 22 11 2016



3. Dynamiques du Marché Foncier

3.1 Une marché assez calme sur la commune depuis 5 ans

La dynamique du marché foncier est toujours révélatrice du contexte dans lequel se situe un territoire. Après avoir décrit la situation, sur la Commune et sur le 1er périmètre de ZAP, le lecteur pourra s'il le souhaite, se pencher plus longuement sur les clés de lecture qui peuvent permettre de comprendre le dynamisme ou la morosité des marchés.

Sur ces cinq dernières années, le marché foncier communal a été plutôt calme, oscillant entre 11 ventes notifiées en 2012, à 24 ventes en 2011 ou 2015. En moyenne annuelle, on est donc seulement à 19 transactions pour composer le marché rural et agricole. Ce chiffre est faible pour le département, sachant que plusieurs communes du centre-Var entre Brignoles ou la Dracénie connaissent des marchés nettement plus animés avec des moyennes de 50 transactions par an.

En superficie, comme bien souvent, au gré des ventes de gros domaines, les chiffres sont plus erratiques variant de 8ha pour l'année faible à 84ha pour 2013. En moyenne, c'est une trentaine d'hectares par an qui sont mouvementés chaque année sur la commune. Sur la ZAP, les chiffres varient de 7ha pour les années faibles à 21ha pour l'année 2013, et en moyenne annuelle sur cinq ans, c'est 12ha qui changent de mains.

Nous ne commenterons pas les prix ici, car le marché est composé de biens mixtes, et pour mieux décrypter et isoler les dynamiques agricoles, nous vous proposons maintenant des cartographies et chiffres détaillant chaque vente avec un segment attribué définissant le segment du potentiel de la transaction au moment de la vente.

Par cette segmentation, l'on se rend compte que les deux segments à fort potentiel agricole représentent une grande part des superficies vendues ces cinq dernières années sur Cogolin. Sur le premier segment, on a ainsi 39 ventes pour 64ha de terrains d'espace agricole ou naturel (non bâtis). Parmi celles-ci, on voit une grande propriété vendue aux enchères en plusieurs lots dont le plus conséquent de 25ha, à dominante boisée, au sud-est de la commune, a été acquis par un agriculteur avec un projet de replantation en vigne pour partie.

Sur le deuxième segment, on recense 6 ventes de grands domaines agricoles ou forestiers pour un total de 80ha. Sur ces derniers, l'on verra pour les indications portées sur la cartographie qu'ils concernent deux domaines viticoles réorganisés en « interne » par un changement de statut sociétaire, préparant des successions..

Les marchés à caractères résidentiels sur la période ont représenté, très logiquement, des superficies nettement moins importantes ; mais si le marché résidentiel notifié avec 10 ventes a été relativement discret, celui des terrains en transition vers l'urbanisation a été assez conséquent avec 23 ventes sur un peu plus de 3ha au total. Ces ventes de terrains à bâtir, comme les terrains de loisirs ou résidentiels sont restées bien concentrées dans les secteurs proches des noyaux urbains.



Que contient le Marché Foncier ?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2011 à 2015.



Dans la plaine de la Giscle, les ventes à des fins de loisirs, comme on en observe souvent dans ce type de secteur, ont semble t-il presque disparu sur la période. La conseillère foncier de la Safer pense que le travail mené avant son arrivée en 2011 sur le secteur avec un nombre important de préemptions avec contre-proposition de prix, pour lutter contre la dérive des prix, mais également la présence d'une bonne part de la plaine en zone rouge du Plan de prévention des Risques Inondations (PPRI), participe aujourd'hui à ce marché agricole assez bien régulé, ce malgré la pression foncière énorme de ce secteur de la Côte d'Azur.

Depuis 5 ans, seules cinq préemptions avec révision de prix (si l'on peut le dire ainsi) à la demande d'agriculteurs ou de la commune ont été lancées. Elles ont toutes abouties à un retrait de vente par le vendeur comme il a le droit de le faire.

Dans la plaine, malgré le parcellaire morcelé, des ventes agricoles s'opèrent et le marché semble bien vivant et actif eut égard aux conditions d'inondabilité qui peuvent présenter un risque temporaire pour les cultures, mais qui offrent aussi une sécurité plus grande pour éviter la spéculation foncière.

Sur d'autres secteurs de la commune, les libérations de foncier à des fins agricoles sont plus rares, et la conseillère de la Safer y perçoit une rétention forte à des fins spéculatives.



Observation du marché foncier

Marché 2011 - 2015

Segment de Marché

- Bâti avec plus de 3ha
- Bâti de 1 à 3ha
- Bâti avec moins de 1ha
- Espaces en transition
- Marché des terrains de loisirs
- Marché agricole et naturel
- Hors segmentation
- Rétrocédé par la Safer
- ZAP Préfigurée

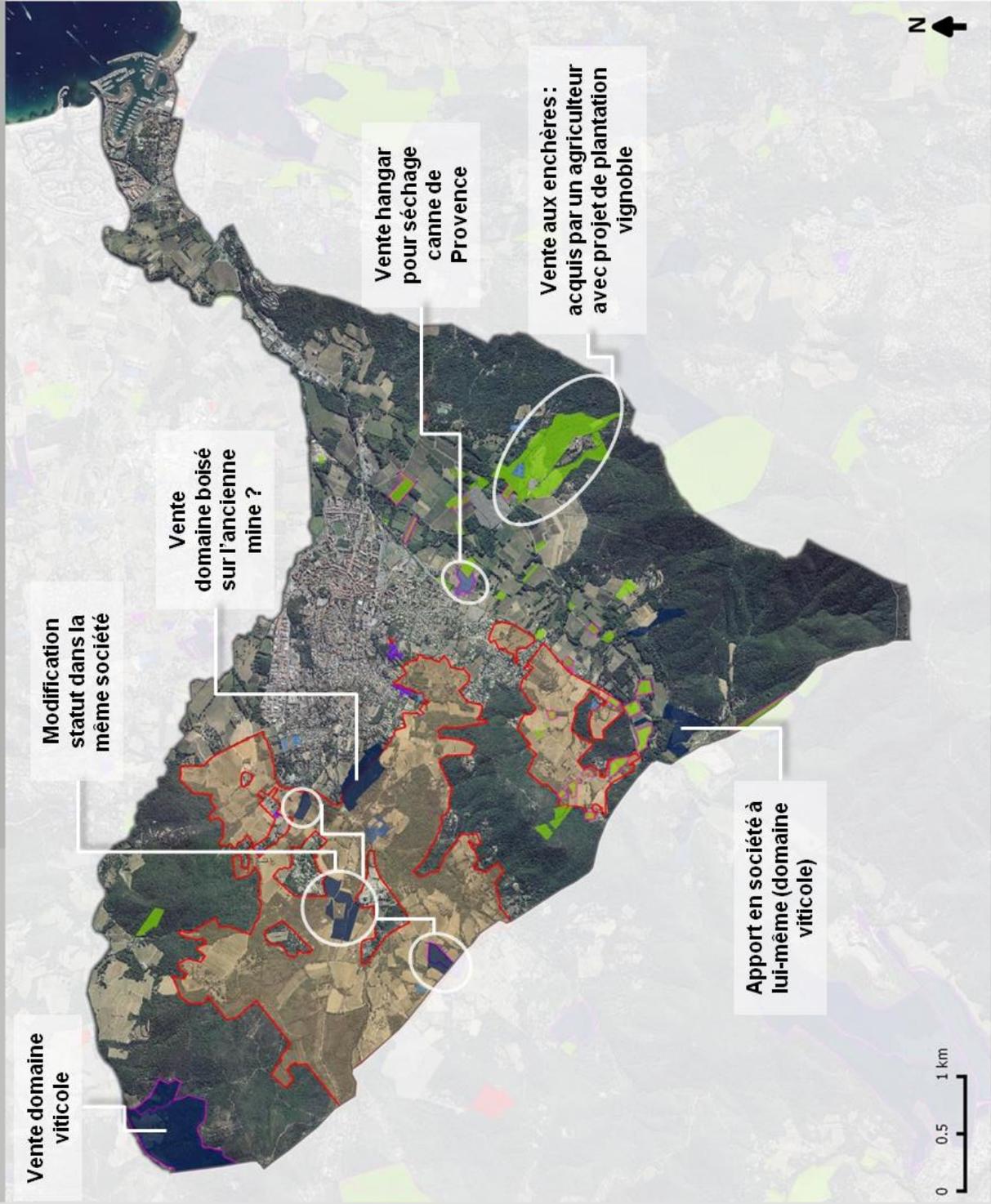
Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
- Droits de l'Etat - Réservés
- ©BD ORTHO IGN®

Edité le 22 11 2016



Quel segment de marché pour quelle transaction ?

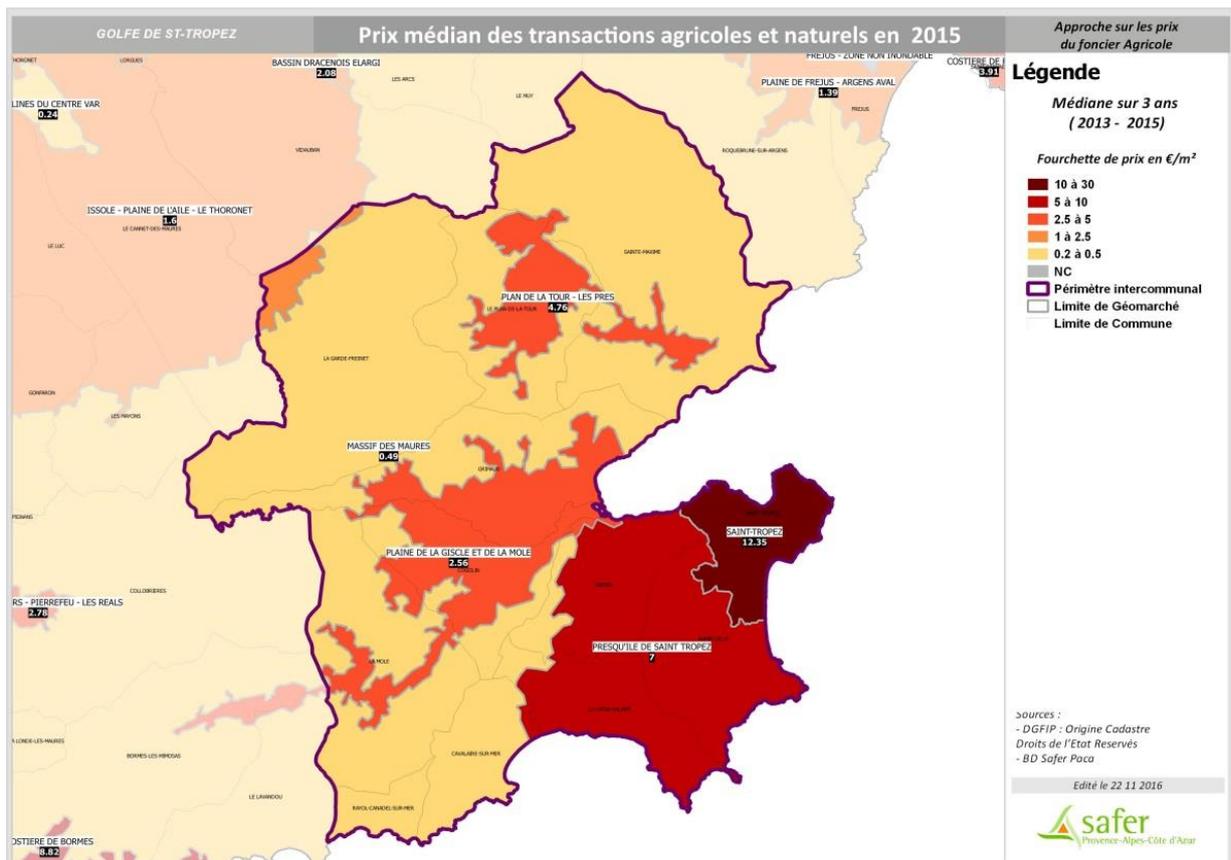
COGOLIN

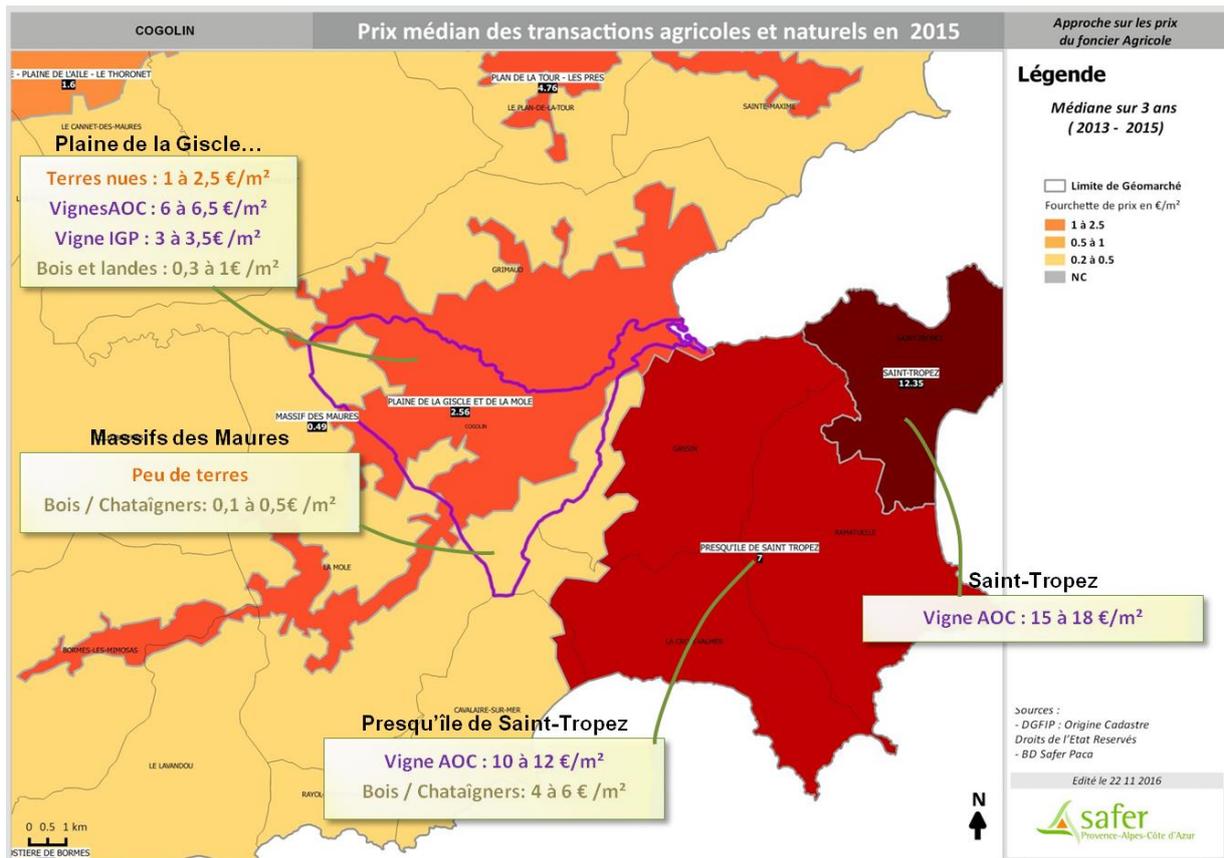


3.2 Notion de prix

Stabiliser et pérenniser une zone agricole nécessite bien souvent d'éviter des phénomènes de spéculation foncière (qu'on a largement commenté) et donc de pouvoir donner des conditions d'exploitation qui font du marché agricole, un marché réellement agricole, sans concurrence avec d'autres usages.

Ainsi, voilà donc les valeurs communément pratiquées actuellement (en 2015). Deux entrées vous sont proposées, à savoir une carte des prix médians sur le segment Agricole/Naturel à des fins de comparaison de tendances entre les différents marchés sur la communauté de communes. Ensuite, afin de préciser cette médiane qui parfois peut-être sous-évaluée en raison de l'agglomération d'espaces de cultures et d'espaces naturels, nous vous indiquons les grandes dominantes de prix par cultures, bois et landes, sur les géomarchés de Cogolin. Dans les faits, il n'y en a qu'un véritablement agricole, car l'autre marché concerne celui du massif des Maures ou nous vous indiquons uniquement le prix des bois (les terres y sont très rares), mieux valorisés actuellement quand il s'agit d'une châtaigneraie.





Nous vous donnons aussi la valeur des vignes sur la presqu'île de Saint-Tropez. Le phénomène périurbain et l'aura touristique viennent manifestement s'ancrer dans les logiques du marché viticole qui crèvent les plafonds ici à des prix nettement supérieurs de ceux observés sur la plaine de la Giscle. C'est un épiphénomène sur une zone très spécifique où, si le prix du vignoble intègre très probablement une valeur patrimoniale très forte, la valeur économique par la filière de vente directe sur une très bonne valorisation à la bouteille, explique aussi cette surenchère par rapport aux « mêmes » Côtes de Provence à quelques kilomètres de là.

1.2 Clefs de lectures et de compréhension du fonctionnement élargi du marché foncier rural

Comme la lecture d'une annexe, le lecteur qui voudra mieux comprendre les facteurs de mobilisation d'un marché foncier pourra prendre connaissance de ce chapitre sur le foncier :

Le positionnement géographique d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse il existe des territoires dynamisés par :

- l'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, (notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées) ;

- l'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentent sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Nous avons très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre : l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

La dimension sociologique et « LE » propriétaire

D'autre part, on peut également trouver des clés d'explication dans **la dimension sociologique et «le» propriétaire**. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'attachement culturel à la propriété

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol.

Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ». Dès lors, le propriétaire cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

Même en zone de montagne où l'attachement à la propriété est prétendument viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituant les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont su participer.

En réalité, on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer. Disons-nous pour caricaturer, qu'intellectuellement la propriété est plus simple à vivre, à gérer ou à ne pas gérer lorsqu'elle ne vaut rien.

Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'inter-saison sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces qui ont une valeur agronomique faible sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires l'est tout autant.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. On parle de friches.

4. Evaluer les enjeux de la pression Humaine sur l'Agriculture

Nous avons jusque-là décrit et démontré dans notre chapitre sur la consommation foncière, que l'urbanisation a nettement progressé depuis 1950 sur le territoire communal. Partant d'une urbanisation plutôt contenue en 1950, on a connu un phénomène d'essor massif de la Commune, par le logement on l'a vu, mais aussi par les réseaux routiers, les activités économiques.... Autant de phénomènes qui peuvent créer de la pression sur les espaces agricoles, qu'on peut qualifier de pressions humaines !

La pression foncière n'est pas visible...
C'est une projection de ce que devrait être l'urbanisation dans l'imaginaire collectif des propriétaires !

4.1 Le message « perçu » des documents d'urbanisme

A cette description générale, s'ajoute également un élément qu'on ne peut ignorer, tant il oriente les comportements et l'imaginaire de tous les acteurs du territoire : le document d'urbanisme local. C'est sur le document d'urbanisme de la commune numérisé (PLU validé en 2008) que nous allons nous appuyer pour donner une idée de la pression foncière, qualifiée également de « pression humaine » qu'il génère sur les espaces agricoles.

4.2 Méthode de détermination de la zone de pression

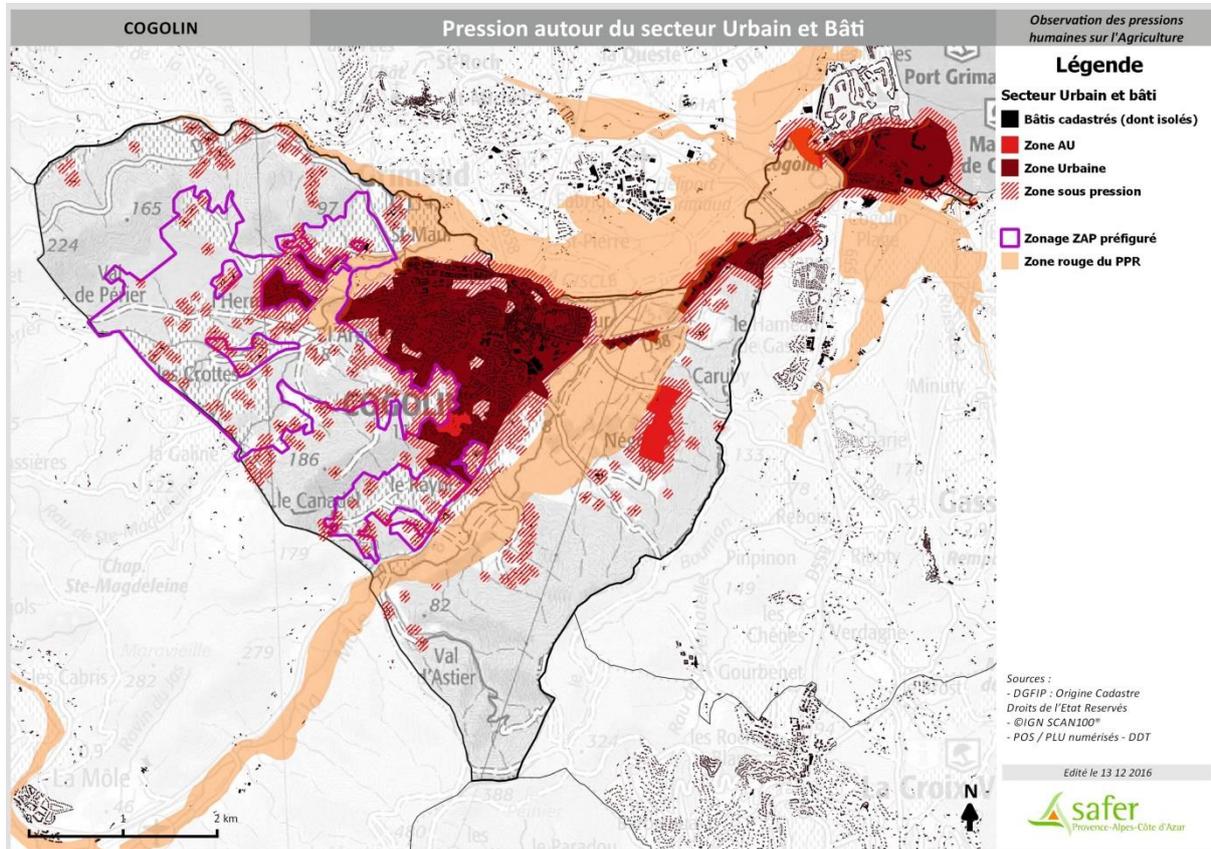
Par expérience, on observe que plus la ville s'approche de « chez » un propriétaire, agriculteur ou non, plus son comportement change ! Nous ne reviendrons pas sur ces phénomènes humains largement décrits dans la partie sur les clés de lecture du marché foncier.

Pour mesurer la pression générée par cette projection imaginaire appliquée à notre contexte, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 200 mètres autour des zones Urbaines (Zone U du PLU). A noter qu'il n'y a pas de zone NA/NB (Zone d'urbanisation future) dans le PLU. Les propriétaires connaissent en général très bien le zonage de leur terrain, et le fait, d'être proche de la limite d'une zone U, génère les mêmes « fantasmes », satisfaits ou non au gré des changements de POS et PLU.

A ce tampon de 200 mètres autour d'un noyau urbain, on applique également un noyau de 50 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.

Ces distances tampons sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela !

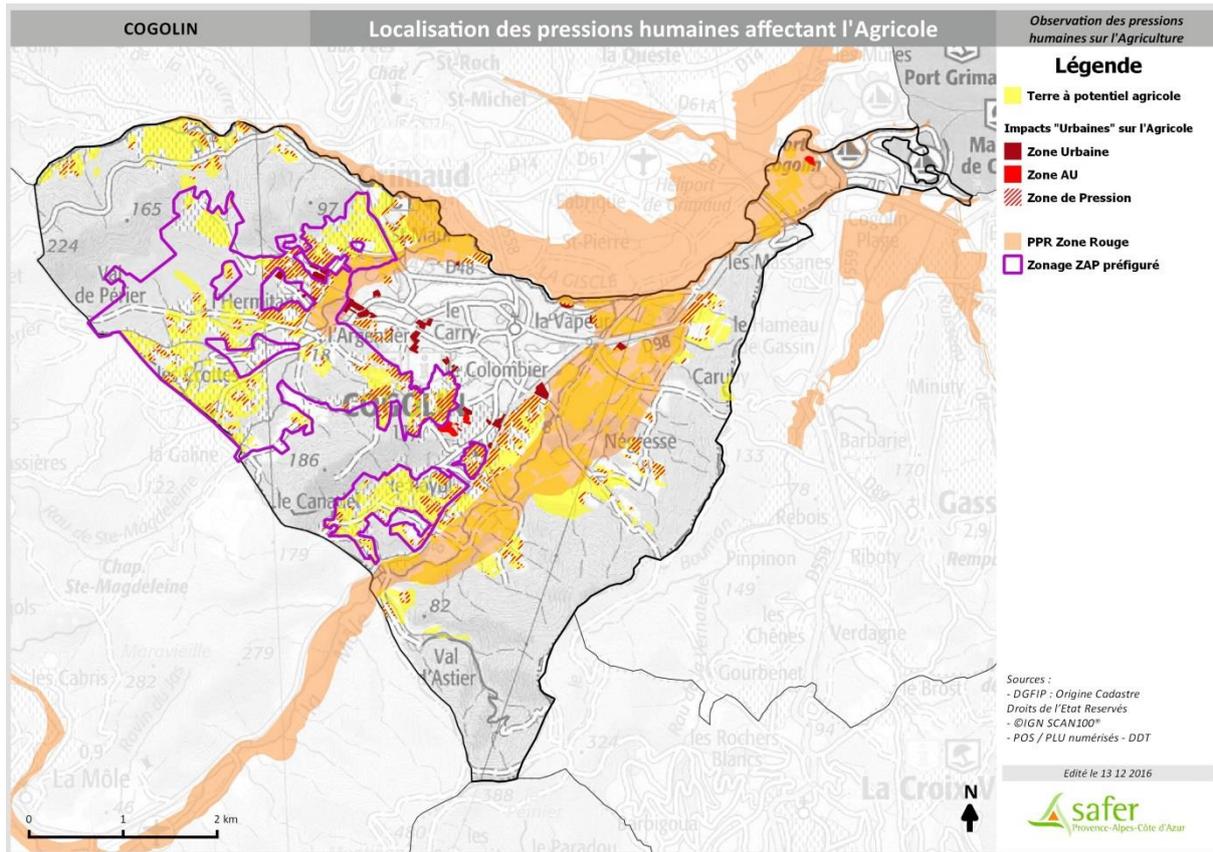
A cette zone de pression, nous retirons par contre les espaces classés en zone rouge du Plan de prévention des Risques car inconstructibles. Sur la commune, le risque Inondation étant très fort dans la plaine de la Giscle, cela vient faire baisser la pression foncière sur les zones agricoles inondables. Elle peut par contre la reporter d'autant plus fort sur les autres secteurs agricoles du territoire.



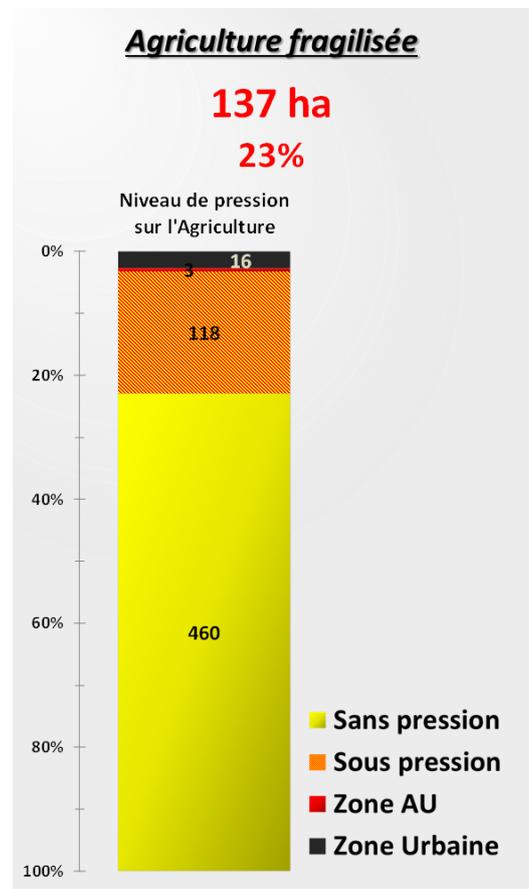
Voilà donc une zone de pression théorique, qu'on va maintenant appliquer sur les espaces agricoles. Pour cela, nous nous appuyons sur le travail mené par la Chambre d'agriculture, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres, au meilleur potentiel, cultivées ou non actuellement. Cette enquête a révélé un potentiel en culture ou en friche totalisant 597ha.

4.3 - 137 ha des terres sont potentiellement fragilisées par la pression humaine

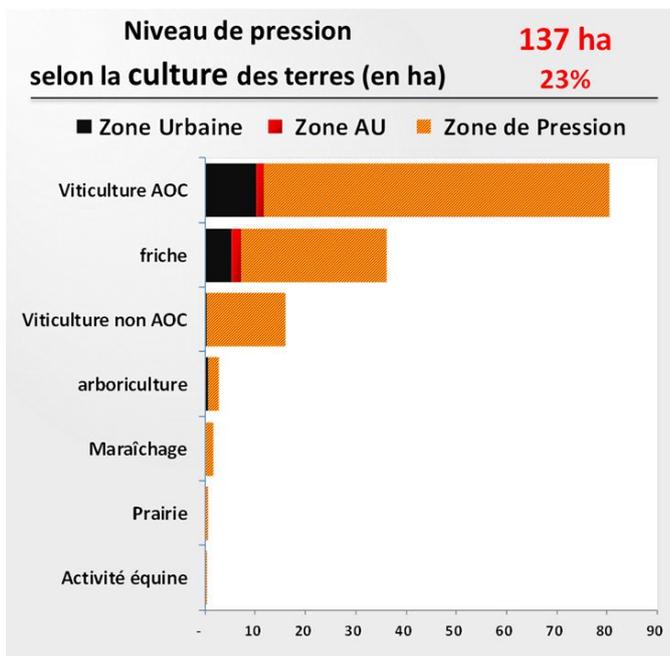
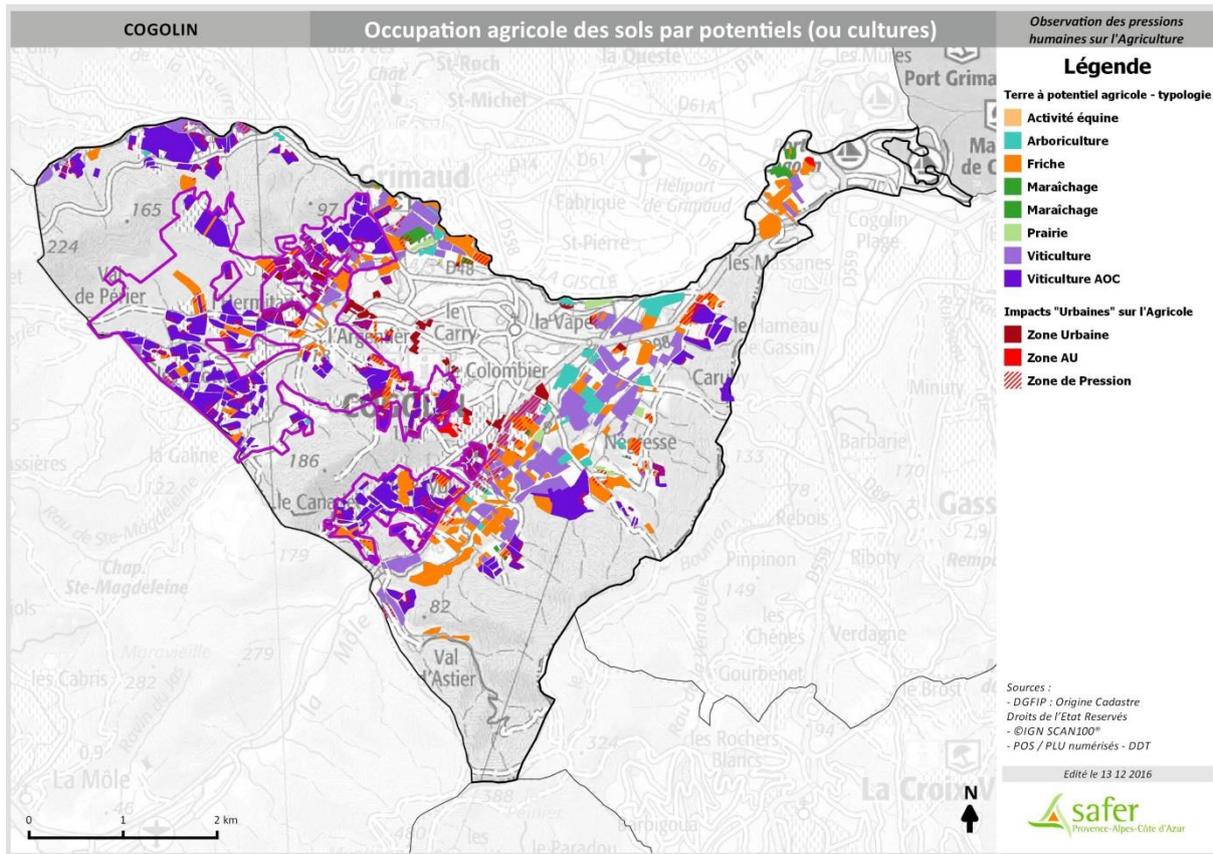
Nous appliquons pour l'ensemble de notre fond cartographique du territoire, un croisement entre la zone de pression mesurée et les secteurs à potentiel agricole pour en mesurer les surfaces impactées. Nous faisons la même chose avec les croisements directs des zonages U et AU qui créent une pression encore plus forte !



Ainsi, l'agglomération des pressions exercées sur les terres agricoles, se chiffre à un niveau de 23%, soit 137 hectares des terres fragilisées et menacées par l'urbanisation et ses effets. Sur ces 137ha, 19ha sont déjà programmés à disparaître car en zone U et AU du PLU. Ce sont donc plus de 3% des surfaces agricoles qui sont d'ores et déjà condamnées à disparaître ! Les surfaces restantes, heureusement majoritaires sont-elles soumises à une pression indirecte. Indirecte, certes, mais bien fragilisantes par leur ampleur et les mécanismes d'anticipation et d'attente d'urbanisation, qui conduisent bien souvent à l'abandon des cultures...Et ce risque pèse sur 118ha d'après la simulation projetée ici.



Ainsi, regardons l'état actuel des pressions par type de culture et notamment sur les terres actuellement en friches.



D'après ce que l'on peut mesurer par nos croisements de données, les premiers espaces agricoles sous pression sont les surfaces en vignes AOC. Rien d'étonnant à cela car ce sont les cultures dominantes sur la commune. On peut espérer que l'AOC sera un rempart suffisant pour éviter des phénomènes de déprise spéculative. (en dehors de la dizaine d'hectares déjà classé en zone U et AU).

Deuxième type de cultures qui connaît des pressions fortes, ce sont les terres en friches, affectées sur près de 40ha. Si l'on a presque 10ha programmés à disparaître, les 30ha restants sont très probablement des friches à fort caractère spéculatif qui ajoutées à la vingtaine d'hectares de vignes

Non AOC sous pression (troisième rang des pressions), représentent une part conséquente des terres communales. Une ZAP (Zone Agricole Protégée) pourrait manifestement limiter ces attentes spéculatives et enrayer les phénomènes d'enfrichement.

UN ESPACE DE PRODUCTION IMPORTANT A CONFORTER

2. Le mode d'occupation des sols agricoles

2.1 Conception d'un référentiel cartographique

Nous avons élaboré une base de données géographique d'occupation du sol agricole à l'échelle de la parcelle culturale, sur la base de la photo-interprétation des images aériennes IGN de 2014, puis d'une vérification sur le terrain.

Sont considérés comme espaces agricoles, les espaces cultivés, mais également les secteurs enrichis, étant donné leur potentiel agricole passé et possiblement futur.

Les espaces agricoles ont été répartis selon 10 catégories :

- **Viticulture AOP** : surfaces en vigne sous signe officiel de qualité, AOP Côtes de Provence ou AOP Coteaux Varois.
- **Viticulture hors AOP** : surfaces en vigne sans signe officiel de qualité ou sous IGP.
- **Arboriculture** : surfaces principalement plantées d'arbres fruitiers. On retrouve notamment des vergers, oliveraies et des chênes truffiers.
- **Prairies, terres labourables** : surfaces toujours enherbées ou pouvant être cultivées en céréales, oléagineux ou en fourrage.
- **Maraîchage** : surfaces maraichères de plein champ ou sous abris.
- **Activité équine** : surfaces dédiées à l'élevage et aux activités de loisirs équins.
- **Friches** : surfaces en déprise, qui se caractérisent par l'émergence d'essences arbustives et arborées et par des limites de parcelles floues.

2.2 Analyse de l'occupation agricole des sols

Un territoire communal fortement tourné vers la viticulture

Recouvrant quasiment 422 hectares de terres agricoles, la viticulture est la culture dominante de Cogolin (71% des surfaces agricoles dont la moitié se trouve en AOP Côtes de Provence). Les vignes sont réparties de manière hétérogène sur la commune, avec une distinction entre vignes AOP, essentiellement au Nord-Ouest et au Sud sur les pentes souvent escarpées des massifs dominants (295 hectares), et vignes non AOP localisées pour la plus grande partie dans la vallée de la Môle (127 hectares).

Les prairies s'étalent sur une cinquantaine d'hectares, essentiellement dans la vallée de la Môle et confirme l'existence de parcours agro-sylvopastoraux.

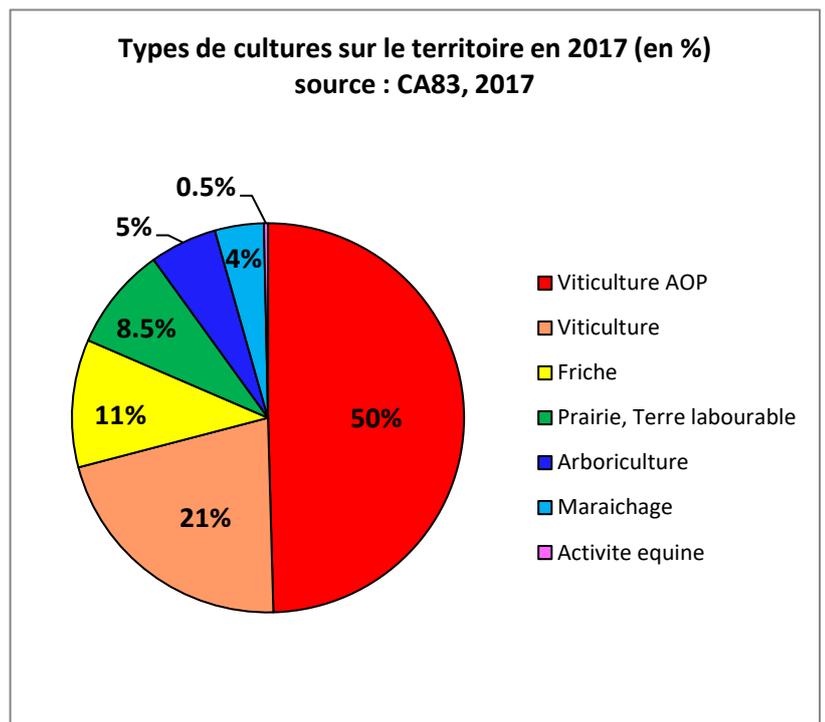
Une trentaine d’hectares d’activités arboricoles parsèment le territoire communal, dans la vallée inondable avec la culture de la canne de Provence⁶, et dans la plaine de la Grenouille avec de petites surfaces d’oliviers ici et là.

Les terres proches des cours d’eau sont aussi associées au maraichage à hauteur de 24 hectares, surtout dans le quartier du "Grand Pont", non loin du littoral au Nord-Est de la commune.

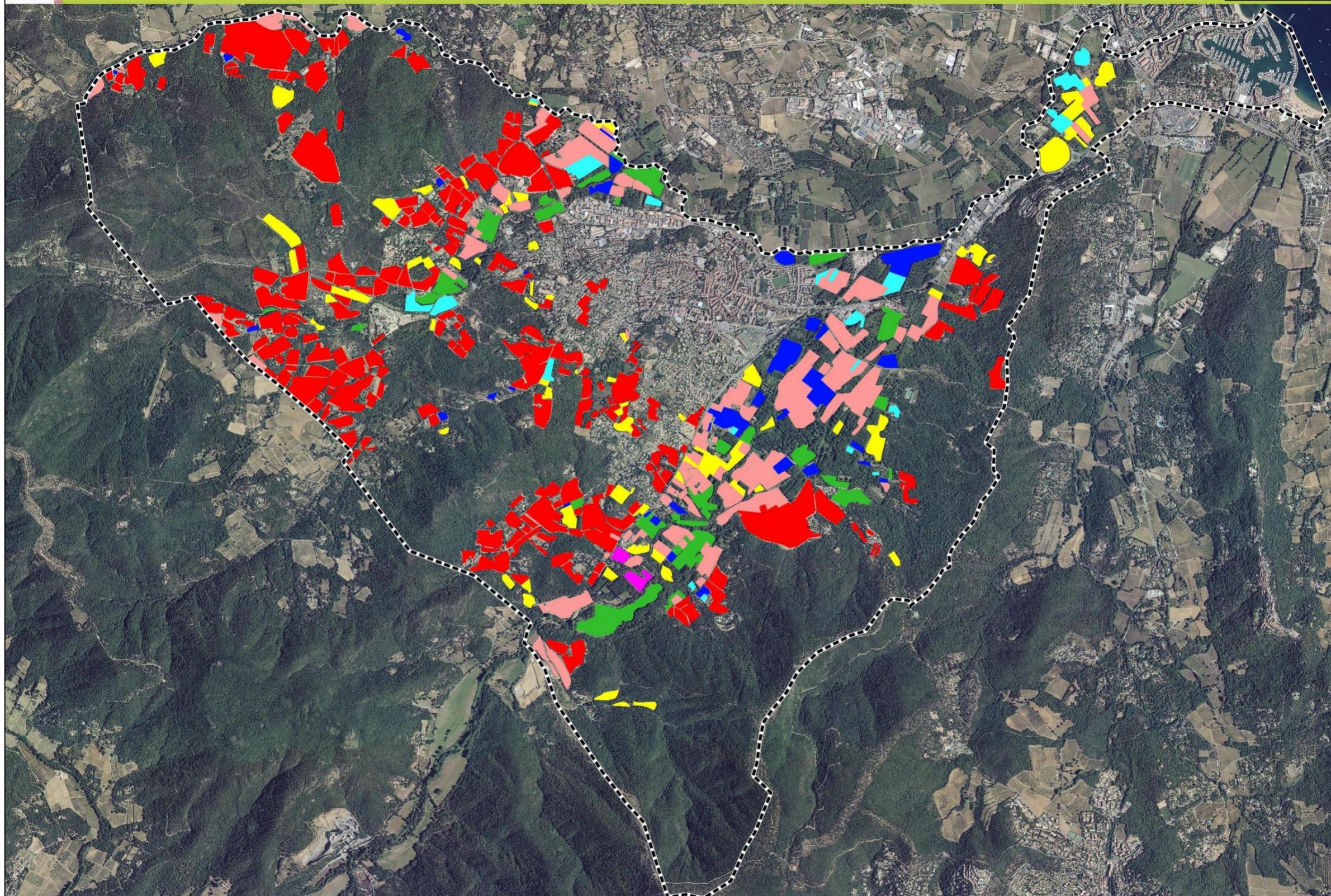
Enfin, une activité d’élevage équin et canin se localise à l’entrée Sud-Ouest de la commune, non loin de la RN98 (2 hectares).

Il faut noter aussi qu’environ une unité culturale sur dix n’est actuellement pas exploitée : 65 hectares de friches sont identifiés et répartis de manière hétérogène sur la commune.

Types de Cultures	Superficies (en hectare)	Part de chaque culture (%)
Viticulture AOP	295	50
Viticulture	127	21
Friche	65	11
Prairie, terres labourables	51	8.5
Arboriculture	33	6
Maraichage	24	4
Activité équine	2	0.5
Total général	597	100



⁶ Les activités arboricoles dans la vallée inondable (de la Môle) concernent essentiellement la culture de la Canne de Provence. La culture de ce roseau n’appartient pas à une grande famille de culture. Nous avons donc fait le choix de l’intégrer à l’arboriculture.



Légende :

Limites communales

Occupation du sol agricole :

Activite equine

Arboriculture

Friche

Maraichage

Prairie, Terre labourable

Viticulture

Viticulture AOP



0 0.25 0.5 km



Source : CA83, BD ORTHO IGN © 2014

Auteur : CA83 2017

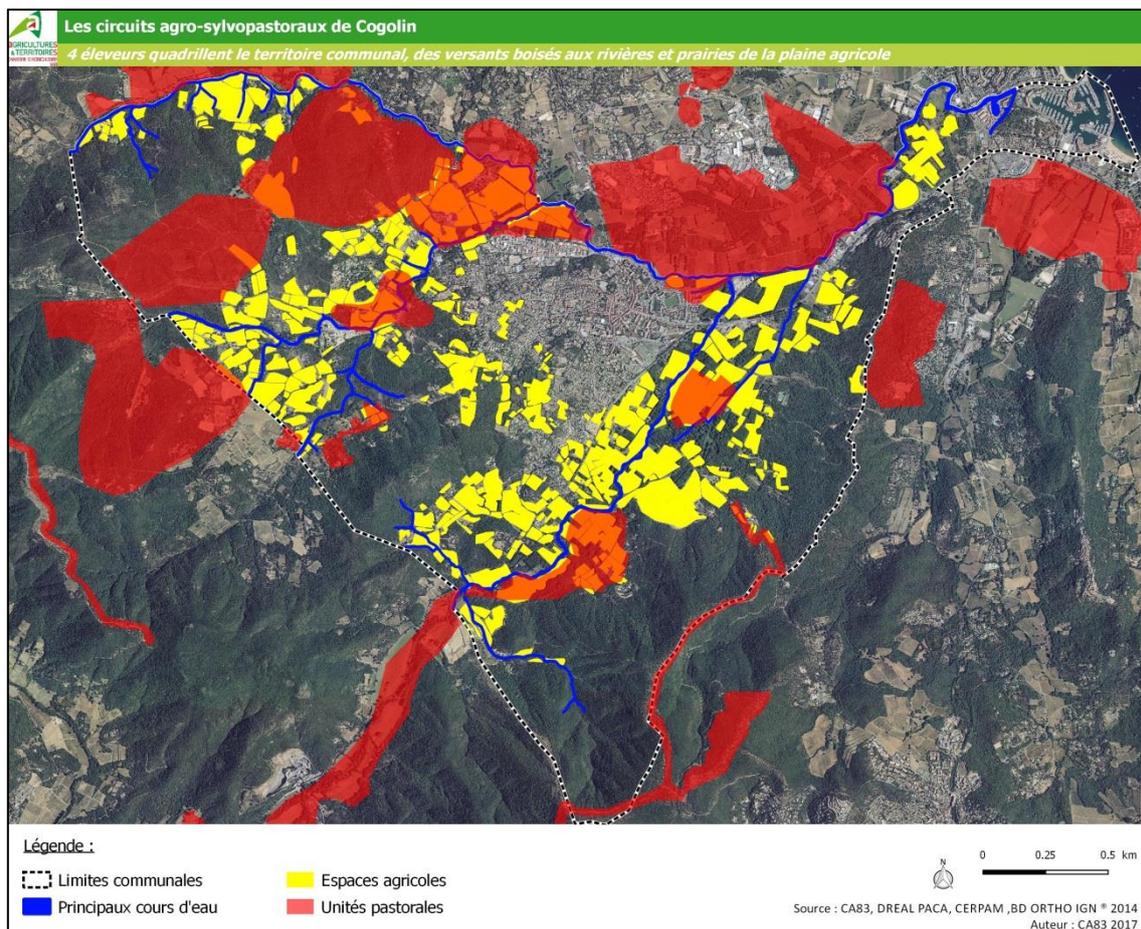
Zoom sur les parcours

Le territoire des Maures est parcouru par une dizaine d'éleveurs, dont quatre passent sur la commune de Cogolin. Les parcours agro-sylvopastoraux de ces éleveurs se situent au Nord, sur les pentes boisées de la Teissonnière vers la Môle, le long de la rivière Grenouille et du fleuve de la Giscle notamment à cheval sur Grimaud, puis le long de la rivière de la Môle au Sud de la vallée inondable.

Lors de la présentation de l'étude aux agriculteurs, un éleveur est intervenu pour prévenir la municipalité de la difficulté de circuler à proximité du centre urbain. En effet, l'artificialisation de certains secteurs ne lui permet plus de passer avec son troupeau pour accéder à des pâturages et bloque l'accès aux ruisseaux pour abreuver ses bêtes.

La mise en place d'une ZAP pour assoir la vocation agricole des parcelles de son parcours pastoral ne serait que bénéfique pour pérenniser l'activité pastorale à Cogolin.

Il faut noter aussi qu'un Plan d'Occupation Pastoral Intercommunal (POPI) est en cours de réalisation par l'intercommunalité. Dans cette étude, il s'agit de mieux intégrer les activités pastorales dans les politiques d'aménagement afin de gérer plus aisément les problèmes de défrichement (pare-feu contre les incendies), de gestion de l'eau (dépollution), de prédation, et de développer notamment en parallèle les activités touristiques.



2.3 Un territoire valorisé par des signes de qualité

Un territoire intercommunal bénéficiant de label de qualité

La commune de Cogolin bénéficie de plusieurs signes de qualité, et notamment des Appellations d'Origines Protégées (AOP) sur son territoire.

On retrouve ainsi :

- AOP Côtes de Provence : délimitation à la parcelle

L'AOP Côtes de Provence occupe une part importante des zones agricoles : 920 hectares de terres (nues, boisées ou exploitées) peuvent être revendicables en AOP, ce qui représente 1/3 du territoire communal.

De manière indicative, la valeur du rosé de Côtes de Provence vendu en vrac est estimée, en 2017, par le Conseil Interprofessionnel des Vins de Provence (CIVP) à environ 250 euros/hl.

- AOC Huile de Provence : délimitation à la commune

Une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Huile d'olive de Provence est retrouvée sur la totalité du périmètre communal.

- IGP viticole : délimitation à la commune.

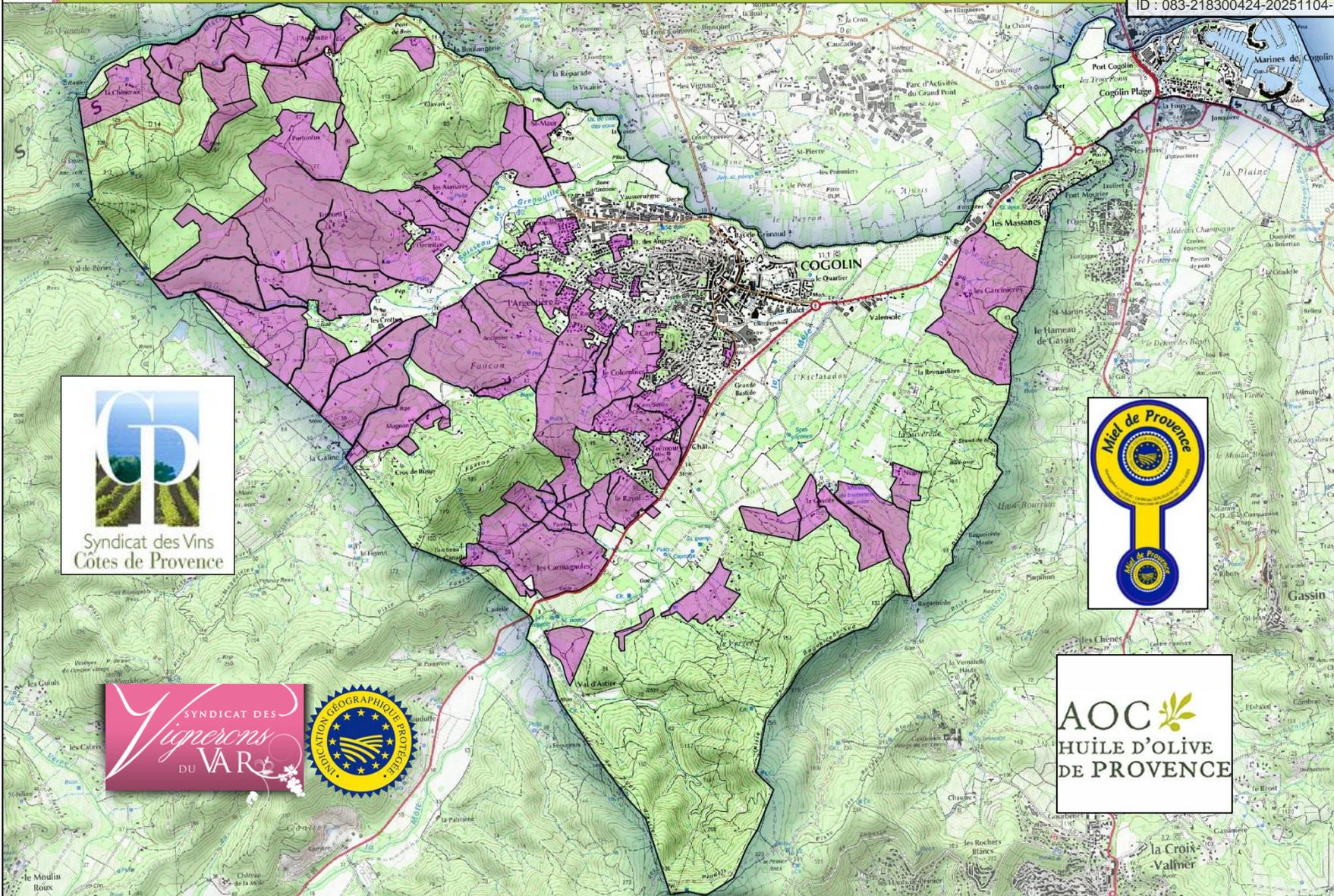
En IGP, le CIVP estime la valeur du rosé vendu en vrac à environ 100 euros/hl.

- o IGP Maures
 - o IGP Méditerranée
 - o IGP Var
-
- Autres IGP :
 - o IGP Miel



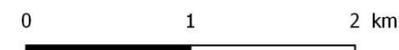
L'aire parcellaire délimitée "AOP Côtes de Provence" à Cogolin

Une viticulture à haute valeur ajoutée localisée essentiellement sur les piémonts de la plaine agricole de la Grenouille



Légende :

- Commune de Cogolin
- Délimitation parcellaire "AOP Côtes de Provence" (920 ha)



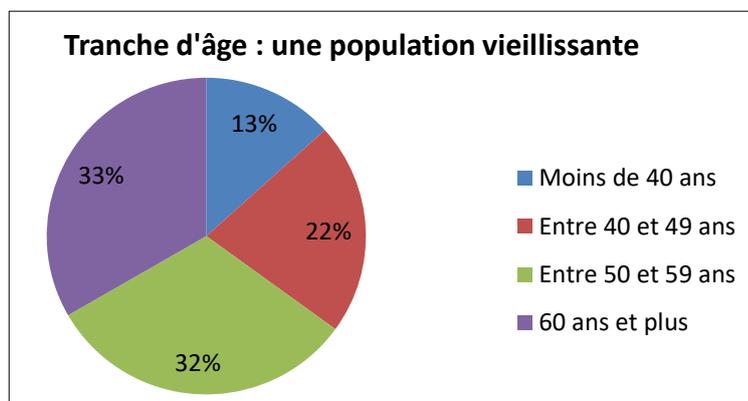
3. Un tissu économique bien présent

En juillet 2016, soixante-sept agriculteurs ont été identifiés sur tout le territoire cogolinois et chacun d'entre eux a eu l'opportunité de répondre à l'étude socio-économique lancée par la Commune et la Chambre d'Agriculture du Var. Cependant, une faible mobilisation de la profession pour cette étude est à signaler, expliquant ainsi le peu de retour de questionnaire malgré plusieurs relances. Au total douze agriculteurs sur soixante-sept ont transmis les caractéristiques de leur exploitation. Certaines informations ont tout de même pu être traitées de manière exhaustive.

3.1 Age et transmission

Cette information est exhaustive : à l'image de la démographie des exploitants professionnels varois, la population agricole de Cogolinois est vieillissante. En effet, la classe d'âge la plus représentée est celle des 60 ans et plus (33%), mais la tendance se vérifie aussi sur l'âge moyen qui affleure les 55 ans, comme pour la moyenne varoise (deux tiers des exploitants de la Commune ont plus de 50 ans). A l'inverse, environ 13% d'entre eux ont moins de 40 ans ce qui n'assure pas réellement le renouvellement des générations. Dans le détail :

- 13% ont moins de 40 ans
- 22% ont entre 40 et 49 ans
- 32% ont entre 50 et 59 ans
- 33% ont 60 ans et plus



Parmi les douze exploitants interrogés, 55% d'entre eux désirent transmettre leur exploitation dans le cadre familial, et à ce propos, la moitié (six exploitants) annonce une transmission d'exploitation assurée notamment par la reprise des enfants, ce qui explique aussi que plus du tiers des exploitants interrogés affirme vouloir transmettre par donation (37% contre 18% par vente ou 9% par héritage, le reste – 36% - ne se prononçant pas). Ces résultats sont encourageants même s'ils ne sont pas représentatifs : une étude plus fine pourrait être menée pour mieux maîtriser ce processus de renouvellement des exploitations agricoles.

3.2 L'orientation agricole et label

La Commune de Cogolin recueille une grande majorité de viticulteurs (91% des interrogés), le plus souvent adhérents à la cave coopérative de Grimaud, mais aussi un maraîcher, un producteur de canne

de Provence, un fermier équestre (données rapportées des sorties sur le terrain) et deux éleveurs parcourant la Commune avec leur troupeau au Nord et au Sud. Le peu de retour de questionnaire ne permet pas de déterminer l'intégralité des orientations agricoles par exploitants, ni d'afficher un effectif précis entre coopérateurs et particuliers.

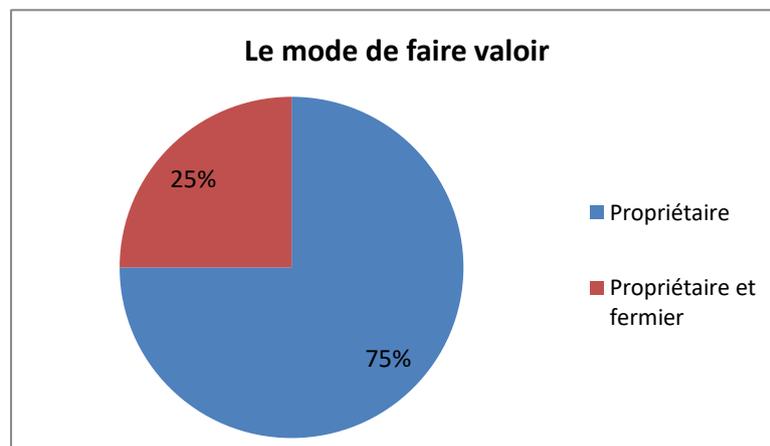
Cependant, il faut noter la bonne dynamique du tissu coopératif car plus de deux tiers des terres viticoles de Cogolin sont destinées à être vinifier par la cave coopérative de Grimaud, contre un tiers des terres pour les caves particulières. Cette dynamique est assurée aussi par la présence de l'AOP Côtes de Provence que chaque viticulteur interrogé revendique.

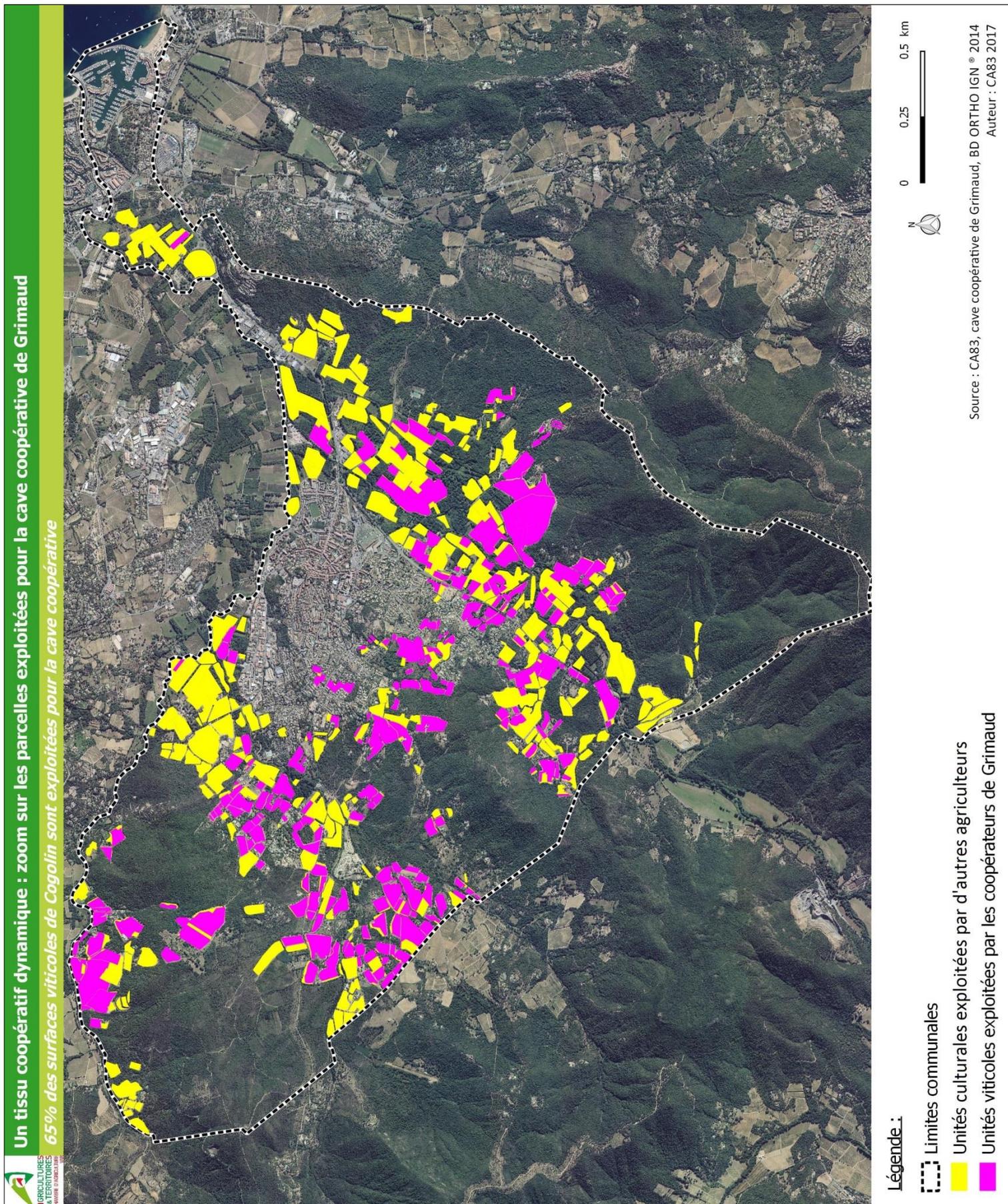
Aussi, il est important de préciser que les espaces agricoles de Cogolin sont en étroites relations avec les communes voisines car plusieurs continuités agricoles se forment notamment vers Grimaud et La Mole. Sur les douze agriculteurs de l'étude, sept d'entre eux cultivent sur l'une ou l'autre commune (ou les deux), tandis qu'un éleveur parcourt six communes du Golfe.

3.3 Le mode de faire valoir

Parmi les interrogés, onze exploitants sont en situation de maîtrise foncière sur leurs cultures, c'est-à-dire que huit d'entre eux sont à 100% propriétaires, et trois le sont à 75%. Il n'y a qu'un agriculteur aujourd'hui fermier à hauteur de 72%.

Au vu du contexte foncier de la Commune, située dans un bassin très touristique où le foncier à bâtir est très prisé (Golfe de Saint-Tropez), ces résultats portent à croire que la situation foncière des terres agricoles est plutôt rassurante – car bien maîtrisée – même si ces données récoltées ne nous permettent pas de tirer de conclusion exhaustive.





3.4 Mode de commercialisation

Les questionnaires retournés provenant surtout de coopérateurs (au nombre de dix), il est logique que la commercialisation des produits agricoles soit orientée en grande majorité de manière indirecte, à 84%, par le biais de la cave coopérative de Grimaud, même si un viticulteur affirme vendre toute sa production à des négociants (Groupe Castel). L'éleveur, quant à lui, ne rencontre aucune difficulté à vendre 80% de son stock directement sur l'exploitation, et 20% par le biais des circuits-courts (sur les marchés hebdomadaires).

3.5 Emploi agricole

Sur les douze exploitations, huit d'entre elles embauchent au moins un salarié, ce qui représente 80% des coopérateurs interrogés. Dans le détail, cinq exploitations emploient au total sept personnes à l'année (trois exploitants ont un salarié et deux exploitants ont deux salariés à l'année), une exploitation n'emploie que deux saisonniers, tandis que deux exploitants embauchent deux personnes à l'année et huit en saison (la première exploitation a un salarié à l'année et deux en saisons, alors que la deuxième exploitation a un salarié à l'année et six en saison). Au total, vingt-sept personnes sont employées sur ces huit exploitations.

L'emploi agricole, notamment dans le monde coopératif, est significatif de la dynamique de l'économie agricole d'un territoire. Dans l'étude, sur la totalité des exploitations interrogées, 33% d'entre elles se disent en situation de développement économique, quand les 67% restant constatent un maintien économique de leur exploitation.

A défaut de pouvoir jauger cette dynamique de manière exhaustive, il va sans dire que l'emploi agricole cogolinois se porte bien car même les plus petites exploitations interrogées peuvent assumer financièrement l'embauche d'un salarié (la taille moyenne des coopérateurs interrogés est de 8 hectares : cinq coopérateurs ont moins de 3 hectares, quatre cultivent entre 7 et 13 hectares, et un dernier détient 39 hectares de vignes).

3.6 Projets des exploitations

Agrandissement surfacique

Aucun exploitant interrogé n'est sûr de vouloir s'agrandir, cependant 58% d'entre eux souhaiteraient "peut-être" rechercher vingt-six hectares supplémentaires sur la commune, plus généralement pour devenir propriétaire que fermier : 37% souhaitent acheter et 13% souhaitent louer des terres (les 50% restant souhaitent simplement acquérir des terres sans mode de faire valoir précis).

L'éleveur interrogé recherche aussi des terres car il fait le constat chaque année du recul des surfaces de prairie au profit de l'urbanisation, qui, en plus d'accroître les difficultés d'accès aux rivières pour l'abreuvement, et à ses unités pastorales, réduisent ses chances d'accéder à de nouvelles terres.

La problématique qui revient le plus souvent pour la concrétisation de ces projets est le manque de terres, la difficulté d'accès au foncier ou les difficultés financières.

Diversification agri touristique

Une exploitation a des projets de développement agritouristique de type création de chambres d'hôtes.

3.7 Les difficultés et enjeux des exploitations agricoles

Les agriculteurs ont mis en avant les faiblesses du territoire cogolinois qui rendent l'exploitation plus difficile. **La difficulté d'acquérir des terres** (rétention foncière) et **le taux d'enfrichement** sont les principaux fléaux des agriculteurs. Plus les espaces agricoles sont proches du front urbain, plus la rétention est forte (création de friches spéculatives).

Ce phénomène entraîne aussi un **enclavement progressif des terres** et accentue **les conflits de voisinage** avec des non-agriculteurs (non-connaissance du mode de vie/travail agricole), pour les plus proches des habitations. Les diverses constructions multiplient aussi les **difficultés d'accès aux cultures**. En fin de compte, tous ces problèmes sont intimement liés.

Il faut noter aussi le manque d'eau et d'irrigation sur ce territoire : **la mauvaise gestion de l'irrigation** est une faiblesse de plus en plus pesante pour la profession agricole qui s'inquiète de leur situation compte tenu des périodes de sécheresse qu'ils enchainent depuis plusieurs années (à titre d'information, en 2017, l'Organisme de Défense et de Gestion AOP "Côtes de Provence" a fait une demande d'irrigation exceptionnelle de son vignoble pour la quatrième année consécutive).

Une réflexion doit être menée par toute la profession mais aussi les autres acteurs du territoire cogolinois pour remédier à la situation. Pour information, les canaux de la Société du Canal de Provence se situent sur la commune voisine de La Mole, non loin de la vallée de la Môle à Cogolin.

Cependant, les agriculteurs sont bien conscients que leur territoire recueille des atouts importants pour la pérennisation de leur activité.

Au-delà du **terroir de qualité**, la valeur ajoutée liée aux **labels d'Appellation d'Origine (AOP "Côtes de Provence") et d'Indication Géographique Protégée** est un constat indéniable et la renommée de ce terroir est bien évidemment mise en avant grâce au **contexte très touristique du Golfe de Saint-Tropez**. C'est pourquoi, les agriculteurs sont conscients de l'intérêt de préserver les surfaces cultivées et pensent, pour la majorité d'entre eux, que le **maintien des cultures d'aujourd'hui sera un véritable atout pour l'agriculture de demain**.

LE POTENTIEL DE FONCIER EN FRICHE

Le territoire d'étude compte 65 hectares de friches recensées, ce qui représentent un potentiel de confortement des exploitations en place, d'installation de nouvelles exploitations ainsi qu'un potentiel de lutte contre les risques d'inondation/incendie lorsqu'elles sont situées en interface avec les zones urbaines.

1. Méthodologie

Trois étapes ont permis d'identifier les parcelles manifestement sous exploitées à enjeu de reconquête agricole.

1.1- Etape 1. Inventaire exhaustif des parcelles en friche sur le territoire

Afin d'inventorier ce potentiel de reconquête agricole, il a été repéré, dans un premier temps, les parcelles « manifestement sous exploitées » dans l'occupation du sol agricole.

1.2 - Etape 2. Sélection des parcelles en « friche » présentant un enjeu agricole de revalorisation

Sur la catégorie « espaces manifestement sous exploités », différentes données ont été identifiées pour chaque parcelle culturale afin de connaître leurs caractéristiques et d'identifier leur potentiel agricole.

Sur ces parcelles à enjeu de reconquête agricole, différentes données ont été identifiées :

- La superficie ;
- L'état d'enfrichement ;
- Le zonage règlementaire du PLU approuvé
- L'environnement agricole et générale de la parcelle : appartenance à une unité agricole, proximité avec un cours d'eau, un boisement ou encore une zone habitée, accessibilité à la parcelle, le degré de pente, etc...

1.3 - Etape 3. Observation de la structure foncière des friches recensées

La dernière étape consiste à identifier la taille des propriétés et le nombre de propriétaires détenant des terres sous exploitées. Cet indicateur permet de mesurer le degré de morcellement des terres : de manière générale, plus les secteurs sont morcelés (beaucoup de propriétaires pour de petites surfaces), plus le travail d'animation foncière, en aval de l'étude, sera volumineux.

STADE D'ENFRICHEMENT



Stade 1
Friches herbacées à annuelles
0 à 3 ans



Stade 2
Friches herbacées à graminées vivaces
3 à 10 ans

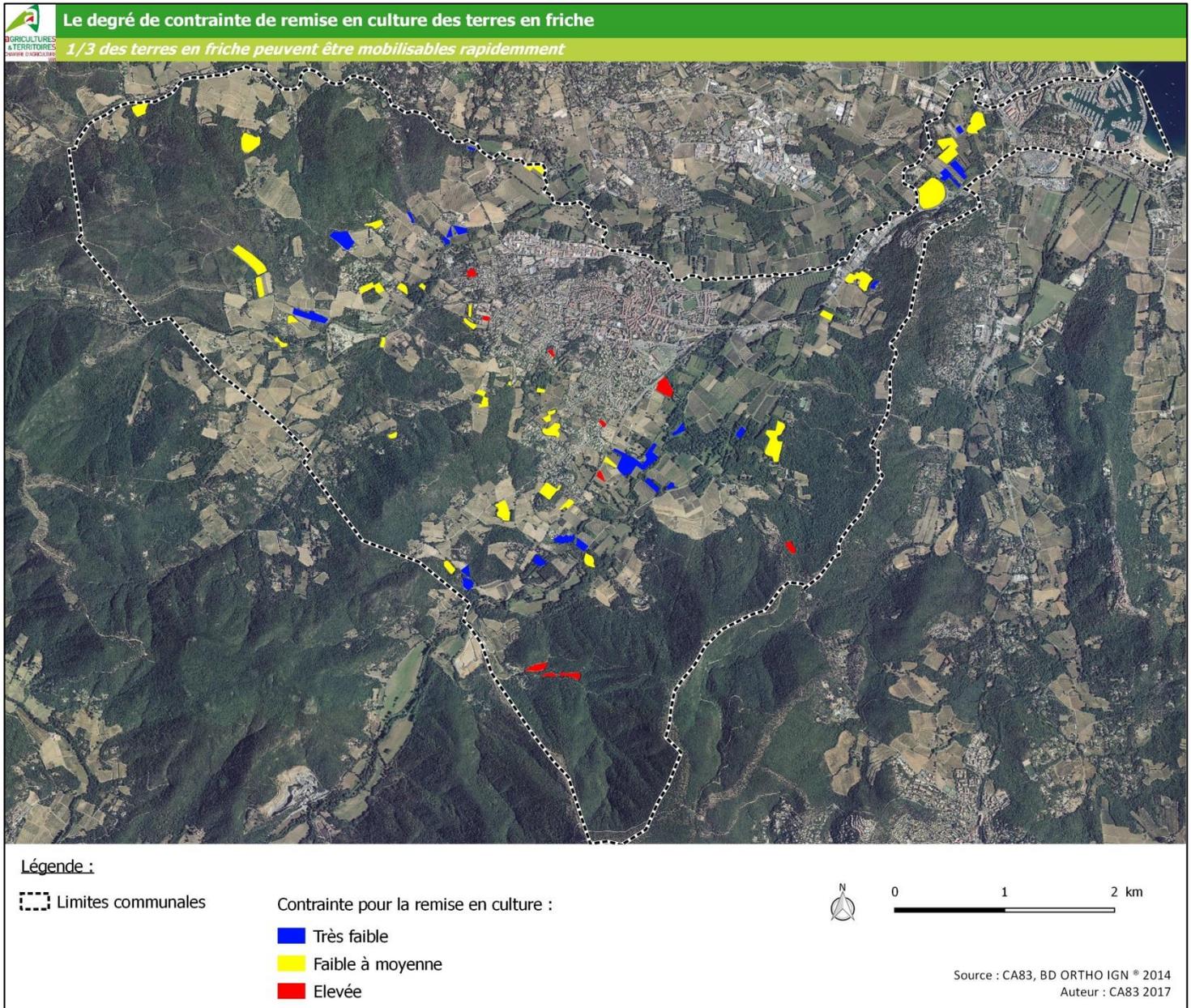


Stade 3
Friches graminées vivaces à fruticée claire
Plus de 10/15 ans



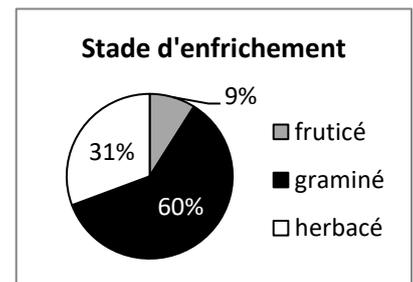
2. Le potentiel de remise en culture

Au préalable, il est à noter que le travail d’inventaire des friches a été conduit de manière exhaustive sur l’ensemble du secteur d’étude. Ainsi, à ce premier travail d’inventaire, des parcelles en friche dans les zones urbanisées du centre urbain ont été considérées comme étant sans enjeu de reconquête. Après ce tri, la commune compte 65 hectares de friche.



Le travail de terrain a permis de classer les terrains selon trois niveaux de contrainte de reconquête et fera un premier tri des parcelles enfrichées à reconquérir (en fonction du stade d’enfrichement, de la pente, de l’accessibilité, de l’environnement de la parcelle, de l’AOP, etc...) :

- Faible contrainte : 19 hectares (30% des friches)
- Moyenne contrainte : 40 hectares (65% des friches)
- Forte contrainte : 6 hectares (5% des friches)





2.1 La structure foncière des friches

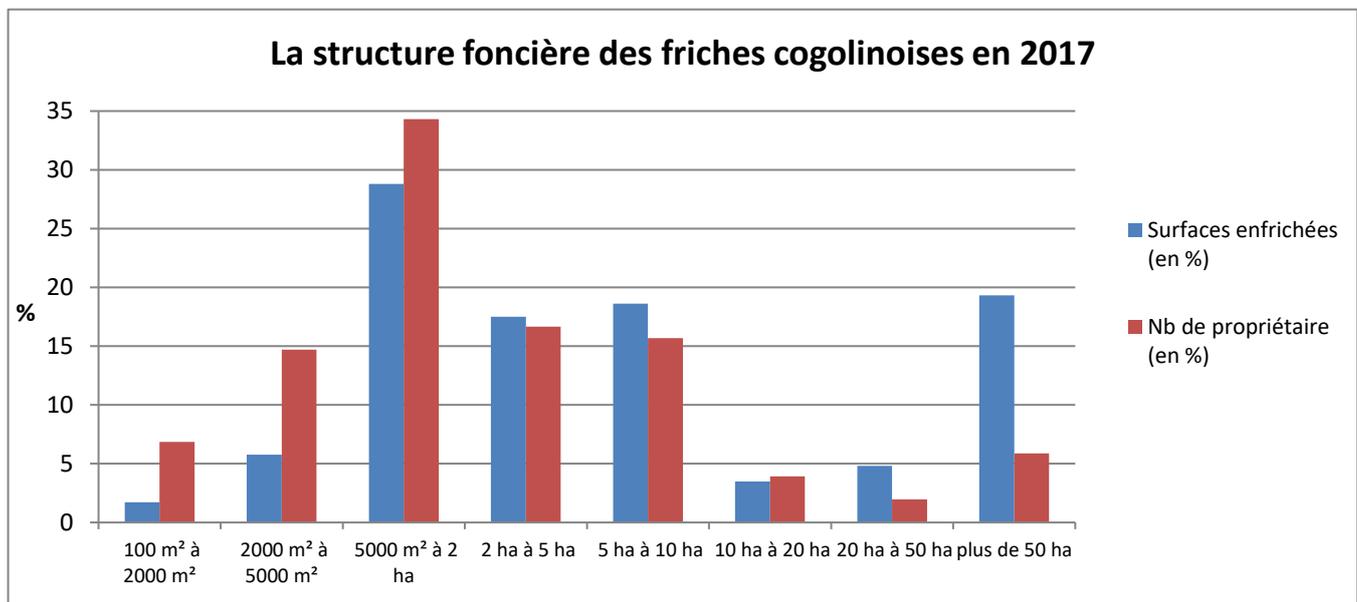
La structure foncière des friches a été étudiée afin de connaître le niveau de morcellement des parcelles en friche et d’anticiper sur le type d’un éventuel aménagement foncier.

Pour le cas de Cogolin, les résultats de l’étude montrent que les surfaces enfrichées s’étendent sur 102 propriétés allant respectivement de 100 m² à plus de 50 hectares.

Dans le détail, la plus grande part de surfaces enfrichées (29%, soit 18.7 ha) se situent sur des propriétés allant de 5000 m² à 2 hectares et concernent 34 propriétaires.

Aussi, plus de 64% des surfaces enfrichées (soit 41 hectares) appartiennent à 45% des propriétaires détenant une friche (soit 45), dont 12.5 hectares de friches (soit 20%) sont détenus par 6 propriétaires (soit 6%).

Ces résultats laissent supposer que le travail d’animation foncière en aval de l’étude soit moins fastidieux compte tenu de la structure foncière portée en grande majorité par de grandes propriétés et peu de propriétaires.



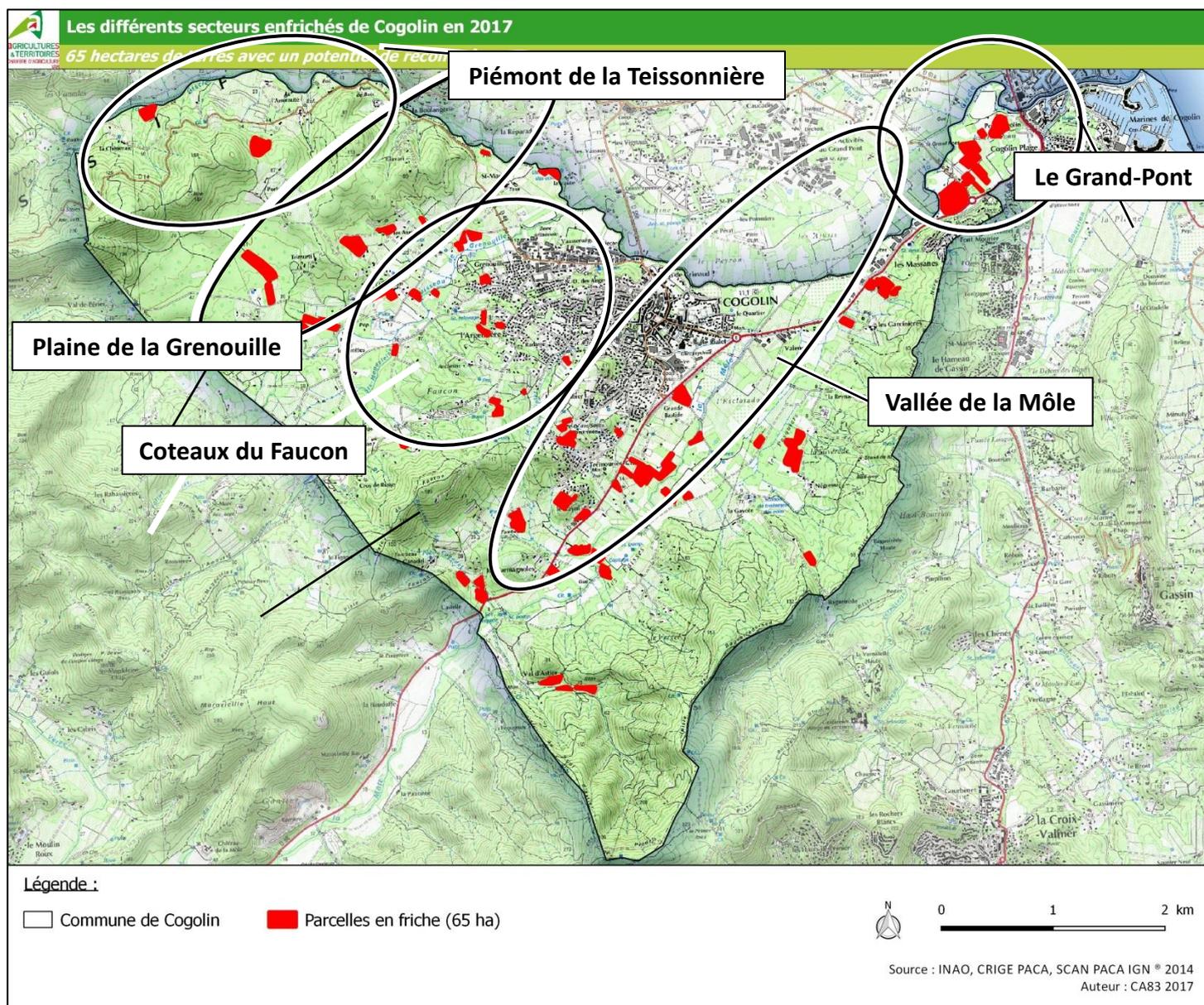
Taille des propriétés	Surfaces enfrichées (en ha)	Surfaces enfrichées (en %)	Nb de propriétaire	Nb de propriétaire (en %)
100 m ² à 2000 m ²	1,12	2	7	7
2000 m ² à 5000 m ²	3,75	6	15	14
5000 m ² à 2 ha	18,72	29	35	34
2 ha à 5 ha	11,38	17.5	17	17
5 ha à 10 ha	12,10	18.5	16	16
10 ha à 20 ha	2,26	3	4	4
20 ha à 50 ha	3,12	5	2	2
plus de 50 ha	12,56	19	6	6
Total général	65	100	102	100

2.2 Evaluation du potentiel de production

Identification du potentiel des friches identifiées par secteurs

Afin de faciliter l'analyse de ce foncier en friche, nous avons séparé la zone agricole étudiée en plusieurs secteurs :

1. Le quartier du Grand-Pont
2. La vallée de la Môle et ses terres inondables
3. Les coteaux du Faucon
4. La plaine de la Grenouille
5. Le piémont de la Teissonnière



SECTEURS IDENTIFIES	FRICHES		PROPRIETE	
	<i>en hectare</i>	<i>en %</i>	<i>nombre</i>	<i>en %</i>
Coteaux du Faucon	11	18	25	25
Grand-Pont	10	15	19	19
Piémont de la Teissonnière	8	12	4	4
Plaine de la Grenouille	14	22	20	20
Vallée de la Môle	22	34	34	33
Total général	65	100	102	100

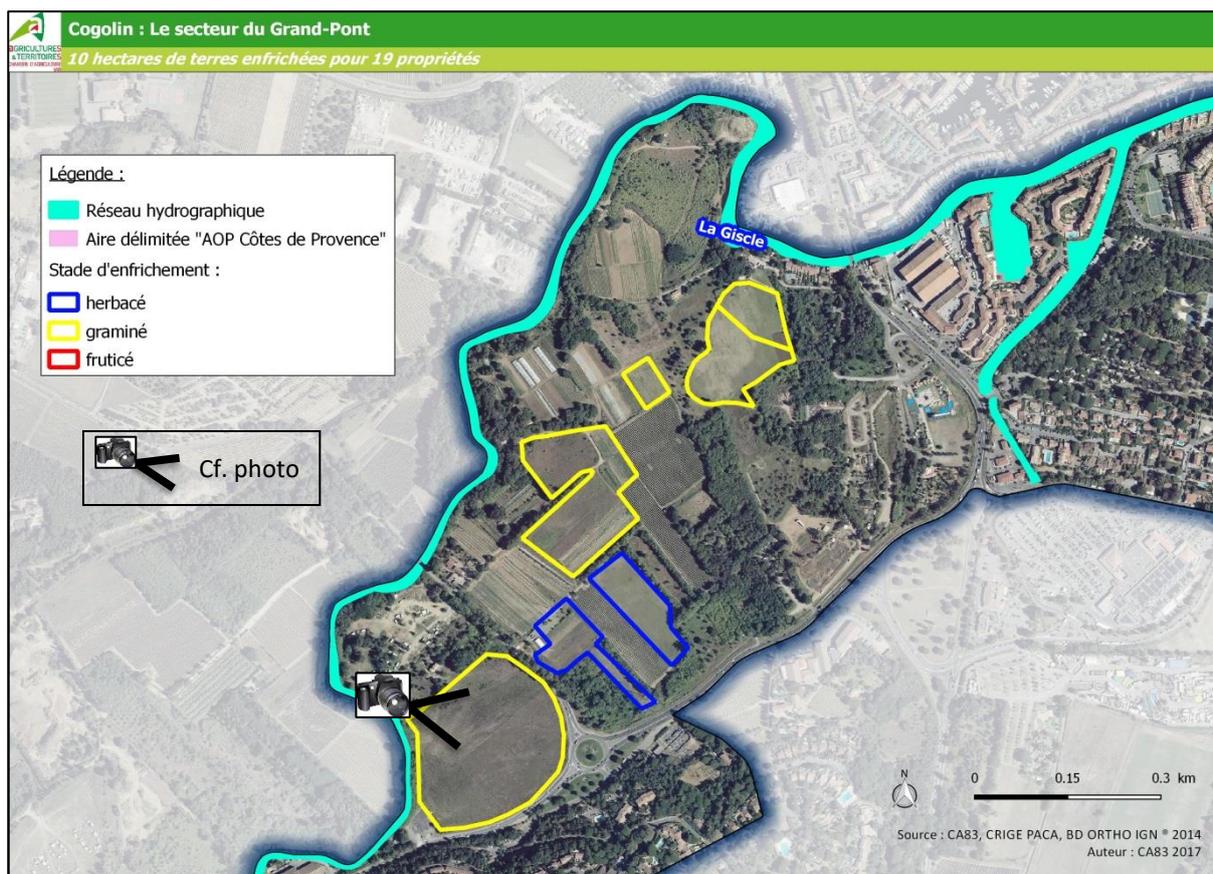
Potentiel de production du secteur du « Grand-Pont »

Structure foncière

Ce secteur se compose des parcelles suivantes : section BC n°07, 08, 16, 17, 19, 20, 27, 28, 29, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54 et 55.

Environ 10 hectares de terres sont enfrichées sur 19 propriétés dont leur taille est comprise en grande majorité entre 5000 m² et 2 ha. On retrouve aussi des propriétés plus grandes (entre 5 ha et 10 ha, et plus de 50 ha).





Etat d'enrichissement

Ces parcelles sont pour la plupart inexploitées et ont un stade d'enrichissement graminé (cf. photo), ce qui peut permettre une remise en culture rapide et nécessitant peu de travaux. Ce secteur compte également une partie en friche herbacée. La remise en culture de ce secteur nécessitera peu de travaux.

Environnement des parcelles

Bien qu'éloigné du centre urbain, ce secteur à dominante agricole se retrouve à proximité d'infrastructures (routières notamment). Il se situe à la jonction de plusieurs communes (Grimaud, Gassin) et longe l'axe routier le plus fréquenté du massif des Maures l'été (route principale reliant l'agglomération toulonnaise à Saint-Tropez). Dans cette zone, on trouve plusieurs terres exploitées en maraîchage et en viticulture (non AOP).

Malgré une pression de l'urbanisation, c'est un secteur stratégique pour l'agriculture car il représente la vitrine-Est de Cogolin.

Potentiel agronomique

La présence d'amarantes blettes (cf. photo) révèle un excès de potasse et d'azote dans le sol. Le sol comporte également de l'inule visqueuse (*Dittrichia Viscosa*) preuve d'une asphyxie profonde du sol, d'une semelle de labour profonde et d'un sol hydromorphe.

Les parcelles enrichies sont de bonnes terres sur laquelle il est possible de faire de la vigne non AOP, de l'horticulture et du maraîchage.



Equipements agricoles

La plus grande parcelle en friche au Sud du secteur (proche du rond-point) abrite un bâtiment abandonné qu'il est possible de réhabiliter en bâtiment d'exploitation. La reconquête agricole de cette parcelle est très intéressante du fait de sa superficie, de la structure déjà présente, et surtout du fait qu'elle appartienne à la Commune : la reconquête agricole de cette parcelle est donc fortement conseillée.

Les autres parcelles enfrichées se situent à proximité d'une exploitation maraichère et n'ont pas d'équipements agricoles.

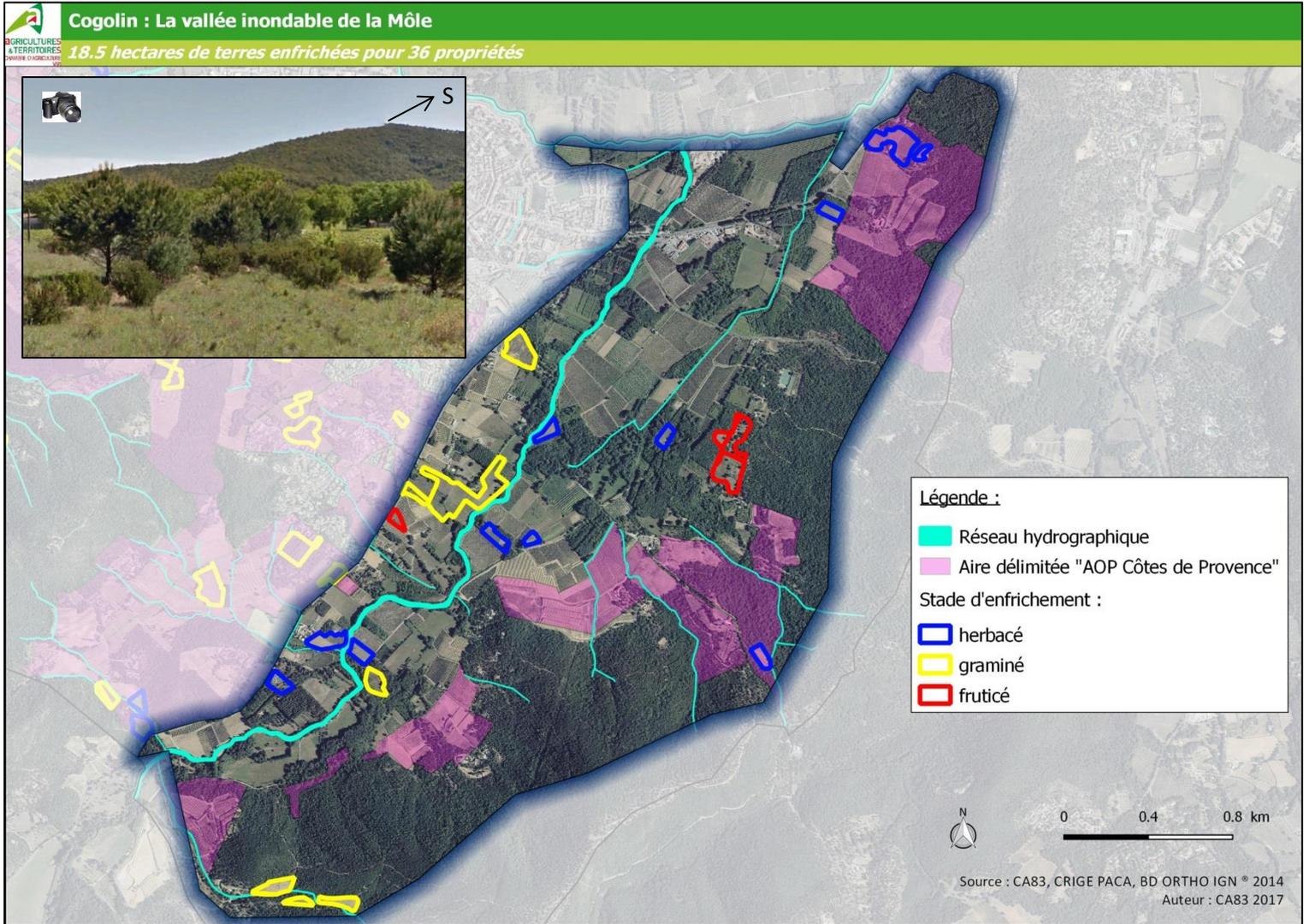
Potentiel de production du secteur de « la vallée inondable de la Môle »

Structure foncière

Ce secteur se compose des parcelles suivantes :

Section	A	AA	AB	AD	AK	AM	AO	AP	AW	AX	AY	AZ	B	BA	BB	C
Numéro	739	71	9	18	36	115	425, 514	64, 246	28, 184, 200	32, 38, 93, 94, 170, 227	29, 90, 125, 175	101, 108, 133, 137	1109, 1133	15	42	519, 536, 821, 862, 1560

Environ 23.5 hectares de terres sont enfrichés sur 34 propriétés dont leur taille est comprise en grande majorité entre 0.5 ha et 2 ha et entre 5 et 10 ha.



Etat d'enrichissement

Les parcelles rencontrées dans la vallée inondable de la Môle sont majoritairement à l'état d'enrichissement herbacé, même si on en rencontre aussi à l'état graminé, et, dans une moindre mesure, à l'état fruticé.

Environnement des parcelles

Ce secteur est le bassin agricole d'un seul tenant le plus étendu du territoire communal. La dynamique des activités agricoles s'explique en partie par le caractère inondable de la vallée qui les préserve ainsi de la pression foncière (zonage PPRI). L'agriculture est représentée essentiellement par l'association "vignes non AOP – canne de Provence" (cf. photo ci-dessus).





Potentiel agronomique

Comme pour le secteur du Grand-Pont, les terres existantes dans cette vallée sont très fertiles dues aux nombreuses crues de la rivière qui viennent déposer les limons et autres éléments fins dans le lit majeur. La présence de canne de Provence et la non-classification en AOP Côtes de Provence des zones les plus proches de la rivière viennent affirmer ce phénomène.

La grande fertilité des terres rend ainsi possible les cultures maraichères, horticoles (deux grandes cultures peu observables sur le secteur) et viticole non-AOP.

On retrouve plus au Sud, sur les pentes escarpées du massif, des terrains à plus haute altitude qui ne bénéficient pas des apports limoneux de la rivière. Ici, la culture de la vigne AOP est conseillée (parcelle au stade graminé et herbacé au Sud et Sud-Est du secteur).

Equipements agricoles

Compte tenu du zonage PPRI qui interdit toute construction, peu de bâtiment ou de locaux techniques sont présents sur le secteur. Toutefois, des cabanons existaient déjà avant le PPRI et peuvent faire l'objet d'une réhabilitation (et d'autres peuvent être créés hors de la zone d'inconstructibilité).

Potentiel de production du secteur des « coteaux du Faucon »

Structure foncière

Ce secteur se compose des parcelles suivantes :

Section	AD	AE	AH	AN	AO	AV	AW	AX	B	C
Numéro	41, 255	36	80, 186	140	59, 230	407, 408	14, 62, 187	14, 49, 141, 284, 286, 293	581, 821, 1083	519

Environ 9 hectares de terres sont enrichies sur 22 propriétés dont leur taille est comprise en grande majorité entre 2 ha et 5 ha.

Etat d'enfrichement

Aucune friche recensée n'est à l'état d'abandon depuis plus de dix ans. Aussi bien sur l'ubac que sur l'adret, les coteaux du Faucon abritent des friches très majoritairement en phase graminée (cf. photo ci-contre).



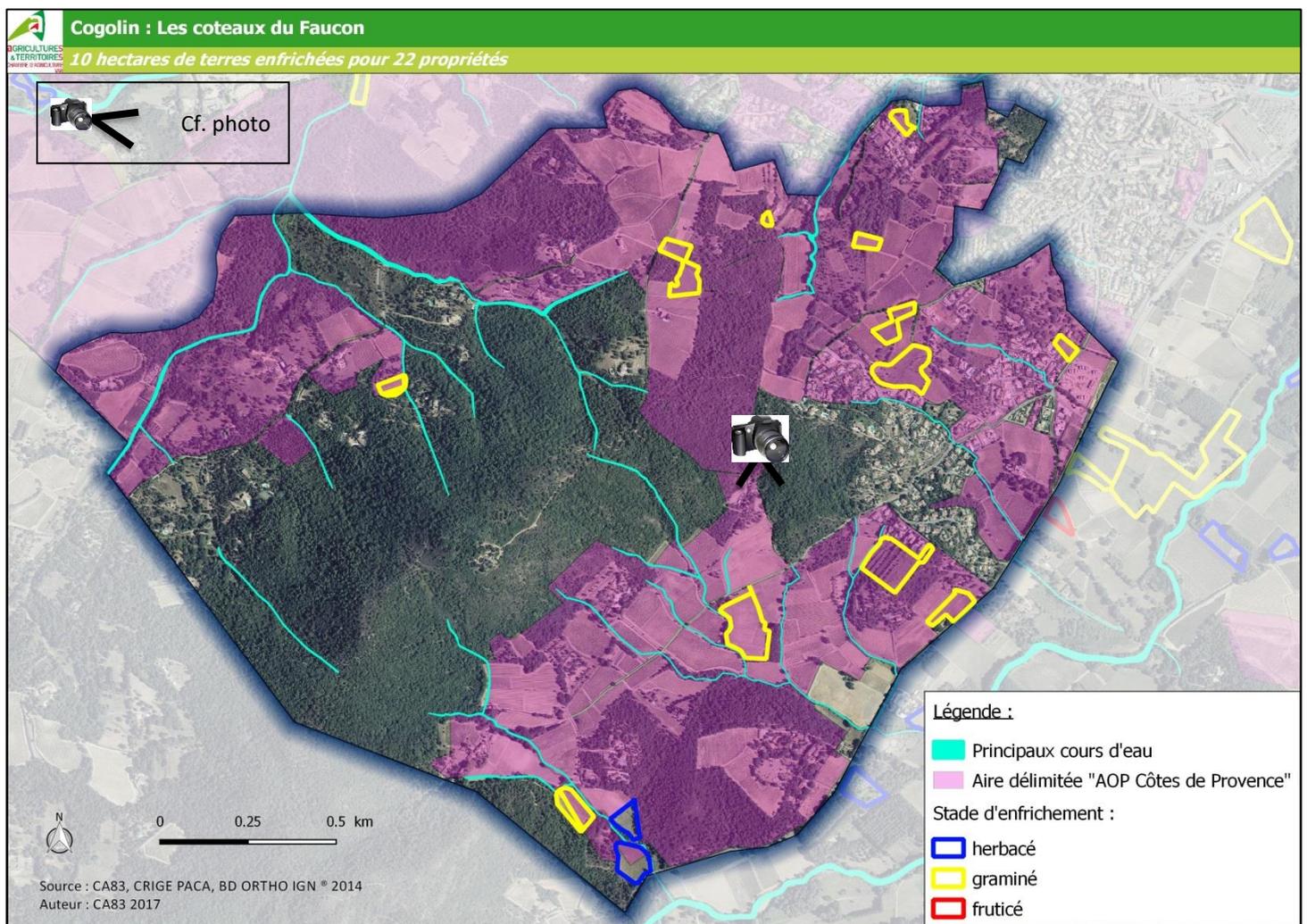
Environnement des parcelles



Ce secteur est quasiment en monoculture : la vigne d'appellation (AOP Côtes de Provence) est en effet ultra dominante compte tenu de degré de pente beaucoup plus prononcé que dans la plaine. Non loin du centre urbain, les terres exploitées sont progressivement menacées par l'avancée de l'artificialisation venue pour majorité du Nord-Ouest. C'est donc dans un contexte périurbain que les coteaux du Faucon continuent d'être exploités, précipitant ainsi l'abandon de certaines terres (cf. photo ci-dessous).

Potentiel agronomique

Les terrains sont légèrement plus caillouteux et donc plus drainants que dans la vallée : la culture de la vigne d'Appellation est la plus caractéristique de ce secteur. On peut aussi planter d'autres cultures pérennes comme les vergers d'oliviers (ou autres arbres ne craignant pas la sécheresse).



Equipements agricoles

A l'exception des quelques logements existants dans le secteur, aucun bâtiment d'exploitation n'a été recensé. La pente est notamment un facteur limitant même si l'installation de nouveaux agriculteurs peut amener la création d'un bâtiment technique.

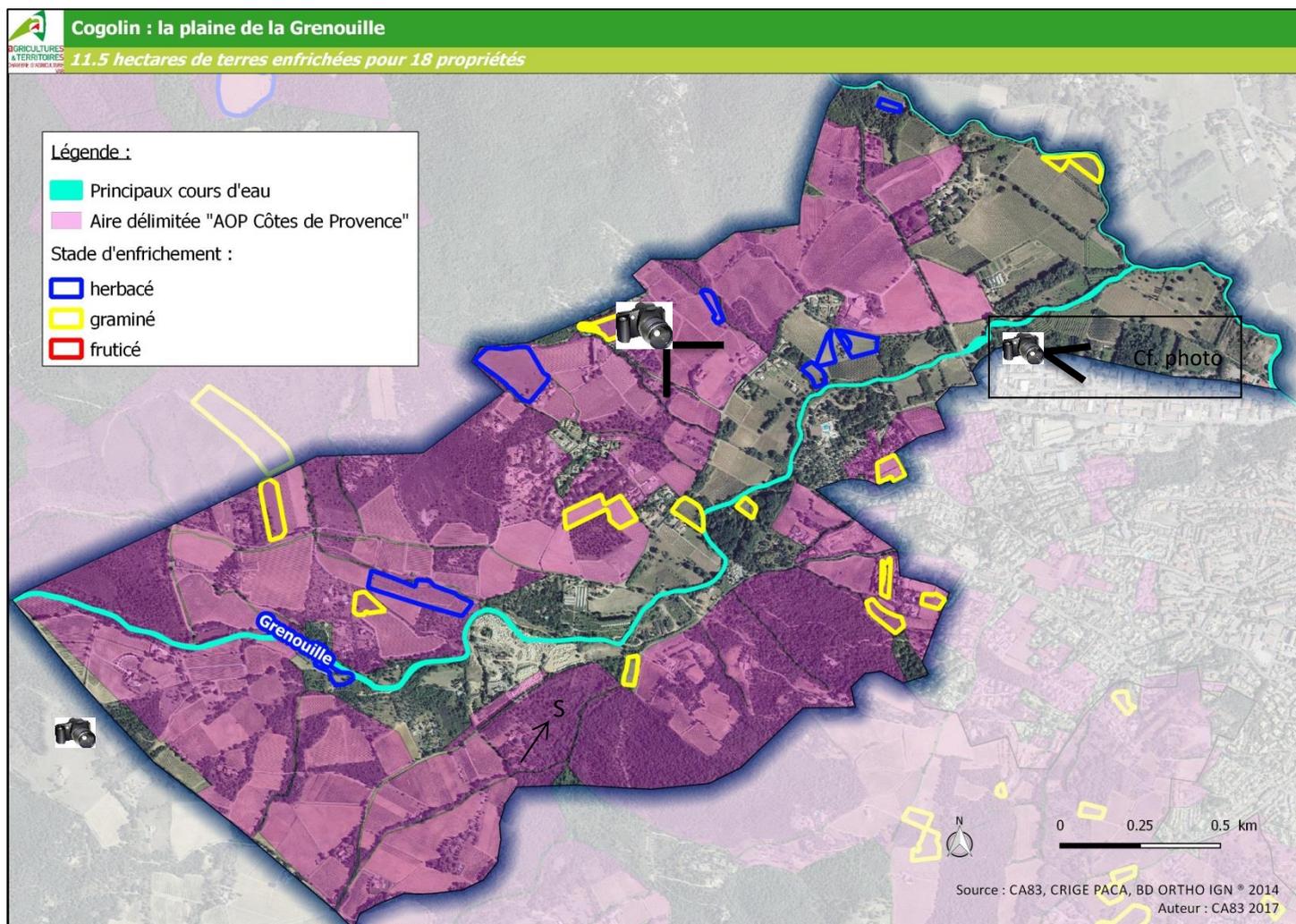
Potentiel de production du secteur de « la plaine de la Grenouille »

Structure foncière

Ce secteur se compose des parcelles suivantes :

Section	A	AA	AB	AC	AI
Numéro	244, 310, 376, 377, 393, 394, 560, 651,	7, 34, 37, 45, 65	54, 133, 186	14	36

Environ 14 hectares de terres sont enfrichés sur 18 propriétés dont leur taille est comprise en grande majorité entre 0.5 ha et 2 ha, et entre 5 ha et 10 ha.



Etat d'enfrichement

Les terres enfrichées dans la plaine de la rivière Grenouille ont toutes moins de dix ans sans exception. On y retrouve quasiment autant de friches au stade herbacé qu'au stade graminé. Leur potentiel de reconquête est donc plutôt positif en termes de coût de défrichement.





Environnement des parcelles

D’un côté, ce secteur fait la jonction avec le bassin agricole de La Môle, et de l’autre, avec le bassin agricole de Grimaud (séparé par une limite physique : le fleuve de la Giscle).

Les cultures rencontrées dans ce secteur sont plus diverses que dans les secteurs précédents. La viticulture reste toujours dominante (cf. photo ci-dessous), avec une partie revendicable en AOP Côtes de Provence, et une autre non-AOP le long de la rivière Grenouille, mais il existe aussi des activités horticoles (présence d’un pépiniériste) et maraichères (non loin du fleuve La Giscle au Nord du secteur).

Aussi, les quelques prairies avoisinant le cours d’eau central du secteur font partie intégrante des quelques circuits pastoraux d’éleveurs du massif des Maures. On peut observer aussi quelques chevaux parqués dans ces prairies.

Lors du dernier PLU approuvé, la municipalité a ouvert à l’urbanisation d’anciennes zones NB au POS (L’Hermitan, Les Aumarès) sur la rive gauche de la Grenouille, au beau milieu du vignoble, ce qui a pour conséquence d’impacter les activités agricoles environnantes (cf. photo ci-dessous).



Potentiel agronomique

Les caractéristiques agronomiques des sols proches du cours d’eau La Grenouille sont de nature limono-argileuses, ils sont profonds et détiennent un réservoir en eau élevé. C’est un sol très fertile qui peut recevoir parfaitement des cultures maraichères et horticoles, ou de roseaux comme la canne de Provence.

A mesure que l’on bascule vers la Mole, les terrains vont décliner légèrement, laissant apparaître des sols moins profonds, plus caillouteux, avec une roche-mère à moyenne profondeur, et même quelques affleurements ici et là. Ce sont des sols beaucoup plus drainants qu’au bord de la rivière.

Equipements agricoles

Les friches observées dans ce secteur ne détiennent pas d’équipements agricoles particuliers.

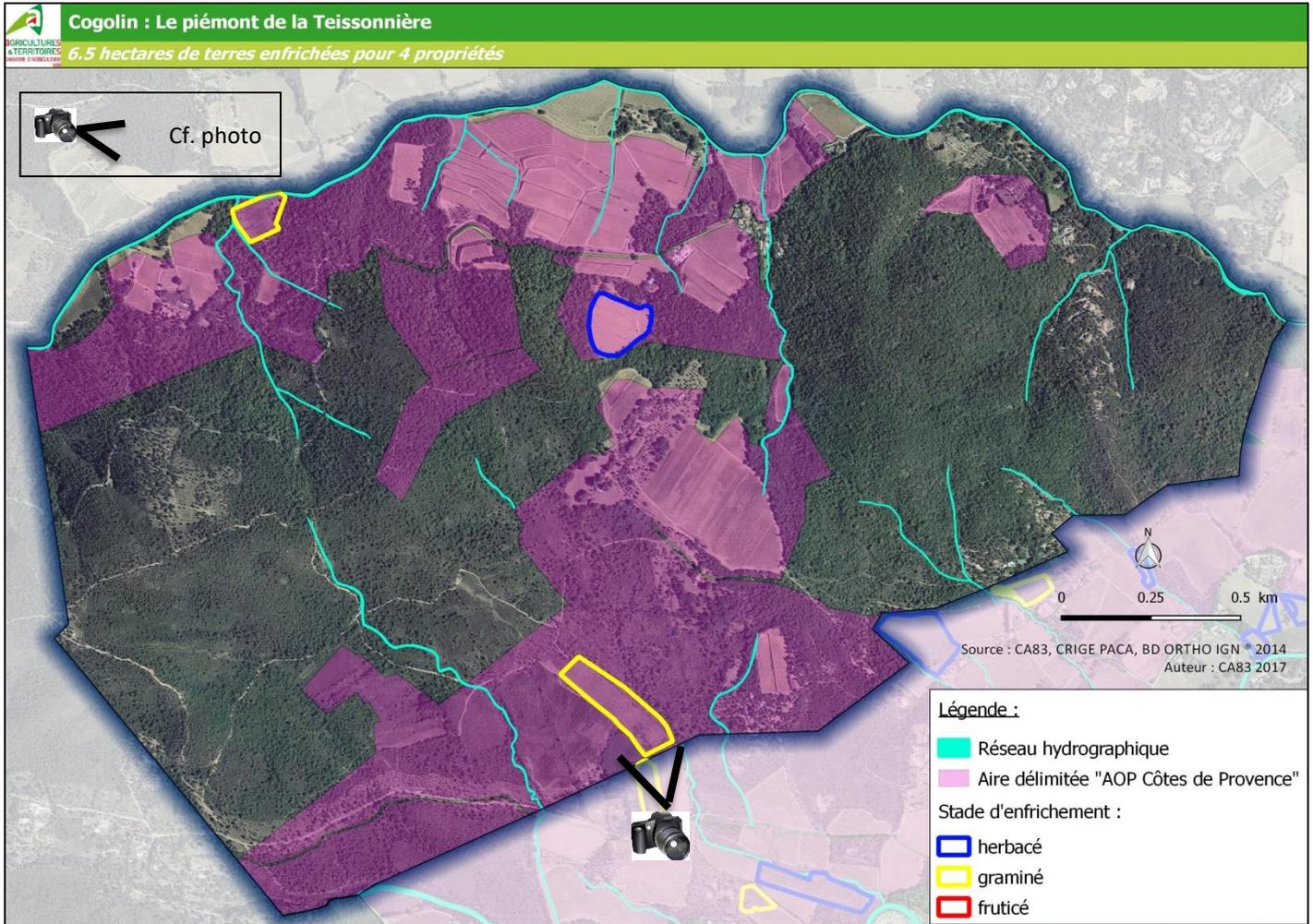
Potentiel de production du secteur du « piémont de la Teissonnière »

Structure foncière

Ce secteur se compose des parcelles suivantes :

Section	A
Numéro	204, 311, 341

Environ 6.5 hectares de terres sont enfrichés sur 4 propriétés dont leur taille est comprise en grande majorité à plus de 50 hectares, soit de très grandes propriétés.



Etat d'enfrichement

Ces trois parcelles en friches ont moins de dix ans : 4.2 ha au stade graminé et 2.3 ha au stade herbacé.

Environnement des parcelles

Le secteur du piémont de la Teissonnière est le plus éloigné du centre urbain donc assez protégé de la pression foncière.

Potentiel agronomique

Les terrains sont légèrement plus caillouteux et donc drainants : la culture de la vigne d'Appellation est la plus caractéristique de ce secteur. On peut aussi planter d'autres cultures pérennes comme les vergers d'oliviers (ou autres ne craignant pas la sécheresse).

Equipements agricoles

A l'exception de quelques logements existants dans le secteur, aucun bâtiment d'exploitation n'a été recensé. La pente est notamment un facteur limitant même si l'installation de nouveaux agriculteurs peut amener la création d'un bâtiment technique.

LA ZAP, POUR UNE AGRICULTURE PRESERVEE ET ENCOURAGEE⁷

De ces constats majeurs sur l'activité agricole cogolinoise découlent plusieurs objectifs qui vont permettre de mettre en œuvre un véritable projet de développement économique agricole pour la collectivité.

1. Rappels réglementaires 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 CDOA⁸. 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 Cogolin, 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 et/ou naturelle du PLU actuel.

⁷ Partie du rapport modifiée en mai 2024

⁸ CDOA : Commission Départementale d'Orientation Agricole

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

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

Cogolin dispose d'un PLU approuvé, en cours de révision, 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 de l'outil ZAP à Cogolin

La commune de Cogolin 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.

Compte tenu des problèmes soulevés par la profession vis-à-vis notamment de la pression foncière et la rétention du foncier agricole sur le territoire communal, la Zone Agricole Protégée s'avère être l'outil adapté sur la commune.

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 ;
- Du rôle central joué, par la plaine agricole, dans la Communauté de Communes ;
- La dynamique de l'agriculture communale.

⁹Deux réunions d'information auprès de la profession se sont tenues le 19 Juillet 2016 et le 8 Novembre 2017 à Cogolin pour présenter l'outil ZAP, le périmètre proposé et les résultats de l'enquête socio-économique. La profession agricole a fait remonter quelques problématiques qui fragilisent leur activité :

- Pression urbaine (54%)

⁹ Partie non modifiée du rapport de présentation

- Conflit de voisinage (33%)
- Installation de jeunes agriculteurs (13%)

Un questionnaire a été envoyé aux soixante-sept agriculteurs de Cogolin pour connaître leur avis sur la ZAP : seulement douze d'entre eux ont répondu et sont favorables 67% pour cet outil (25% sont défavorables et 8% ne s'étant pas prononcé). A noter aussi que 58% d'entre eux désirent avoir des informations complémentaires sur l'outil ZAP.

3. Suspension/reprise de la procédure ZAP

Entre 2017 et 2023, le projet de ZAP a été suspendu après l'enquête publique, et n'a pas donné lieu à un arrêté préfectoral de création.

En 2023, la Commune de Cogolin a souhaité reprendre le travail sur un périmètre de ZAP, différent de celui présenté en 2017. Le prochain paragraphe fait donc référence au nouveau périmètre ZAP engagé sur la Commune et retravaillé en 2024 avec les élus communaux.

4. Périmètre de la ZAP de Cogolin¹⁰

En octobre 2025, le périmètre de la ZAP a été modifié afin de prendre en compte les remarques issues de l'enquête publique.

- Le périmètre total de la ZAP, après enquête publique, est de 1 368,70 hectares.
- Le périmètre comprend 97,6% de la zone A du PLU en cours de révision.
- **A l'issue de l'enquête publique, et afin de répondre à une requête d'un propriétaire, 6,25 ha de zone naturelle (N) au PLU ont été intégrés à la ZAP. Ces parcelles en zone N sont situées à proximité immédiate de parcelles cultivées en zone A et incluses en ZAP.**
- Le périmètre de ZAP englobe 86% de l'aire AOP Côtes de Provence (dont bon nombre de parcelles se situent dans des secteurs actuellement urbanisés).
- 2,53 ha d'Espaces Boisés Classés, correspondant aux ripisylves sont inclus dans le périmètre de ZAP. Un déclassement ultérieur de ces EBC ne semble pas nécessaire car ces espaces ne sont pas utilisables pour de l'agriculture.

Ainsi, près de 32 ha de zone A réglementaire ne sont pas inclus dans le périmètre de ZAP. La carte ci-après représente ces exclusions. Les raisons sont les suivantes :

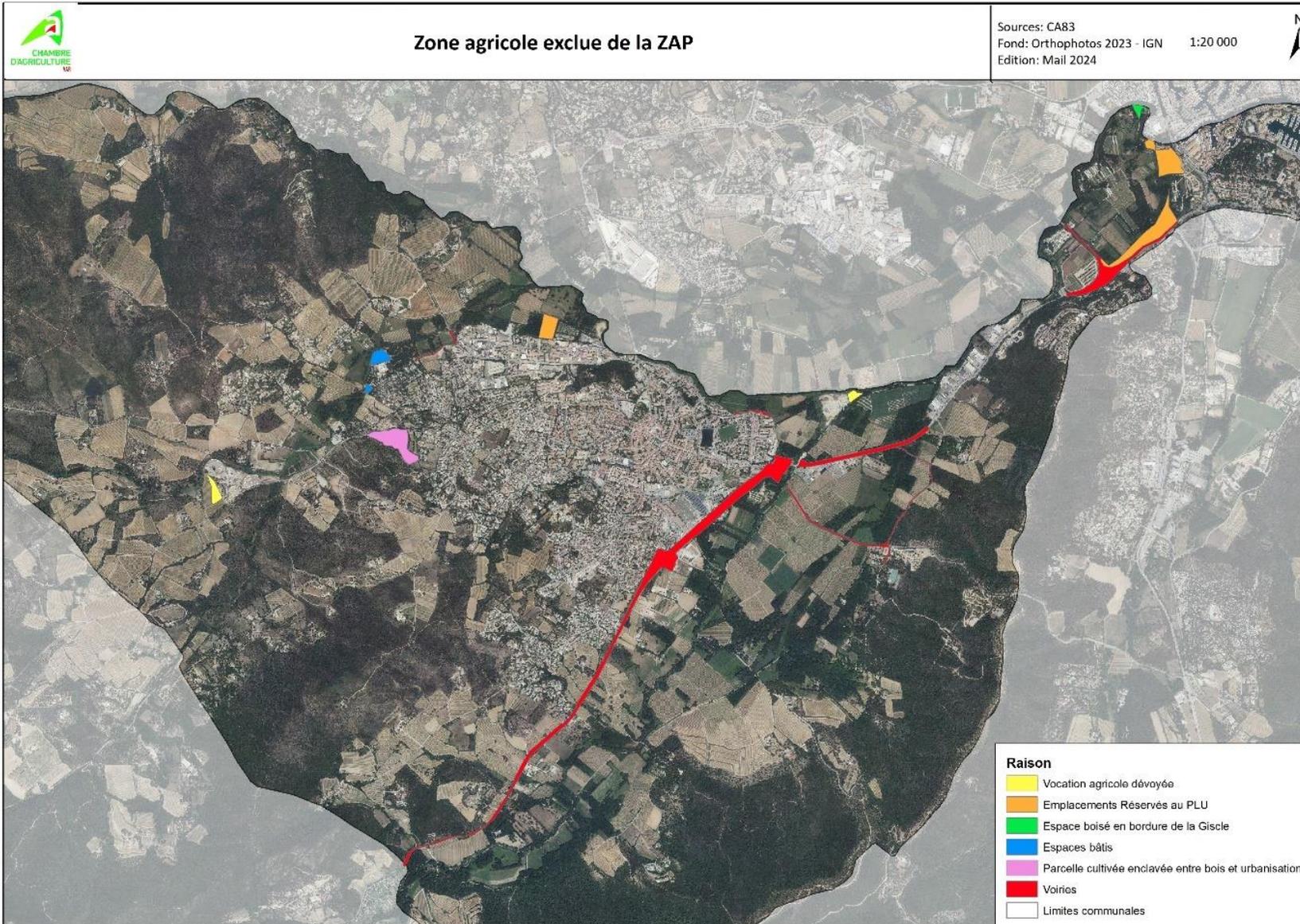
- 19,20 ha sont des voiries (routes, giratoires, chemins principaux),
- 1 ha sont des espaces déjà bâtis (quartier La Grenouille),
- 1,10 ha sont des espaces dévoyés de leur vocation (stockage de caravanes quartier Les Crottes et centre de tri/valorisation STMI, Ancien Chemin de Cogolin à St-Tropez),
- 2,93 ha d'espaces cultivés (vigne et prairie) sur le quartier l'Argentière, enclavés entre des espaces boisés et l'urbanisation,

¹⁰ Rédaction modifiée en mai 2024

- 7,5 ha correspondants à des Emplacements Réservés : ER pour projet de parking multimodal secteur les 3 Ponts ; ER pour aménagement du carrefour de la Foux (Département) ; ER pour extension des jardins familiaux et création d'une aire de jeu secteur des 3 Ponts au Nord de la RD98).
- 0,34 ha correspondant à un espace boisé en bordure de La Giscle.

Modifications apportées à l'issue de l'enquête publique :

- Les parcelles B 1638 (devenue B 2710) et B 1639 ont été intégrées au périmètre de ZAP. Elles sont classées en zone N du PLU. **Le périmètre de la ZAP a ainsi été étendu de 6,25 ha à l'issue de l'enquête publique.**

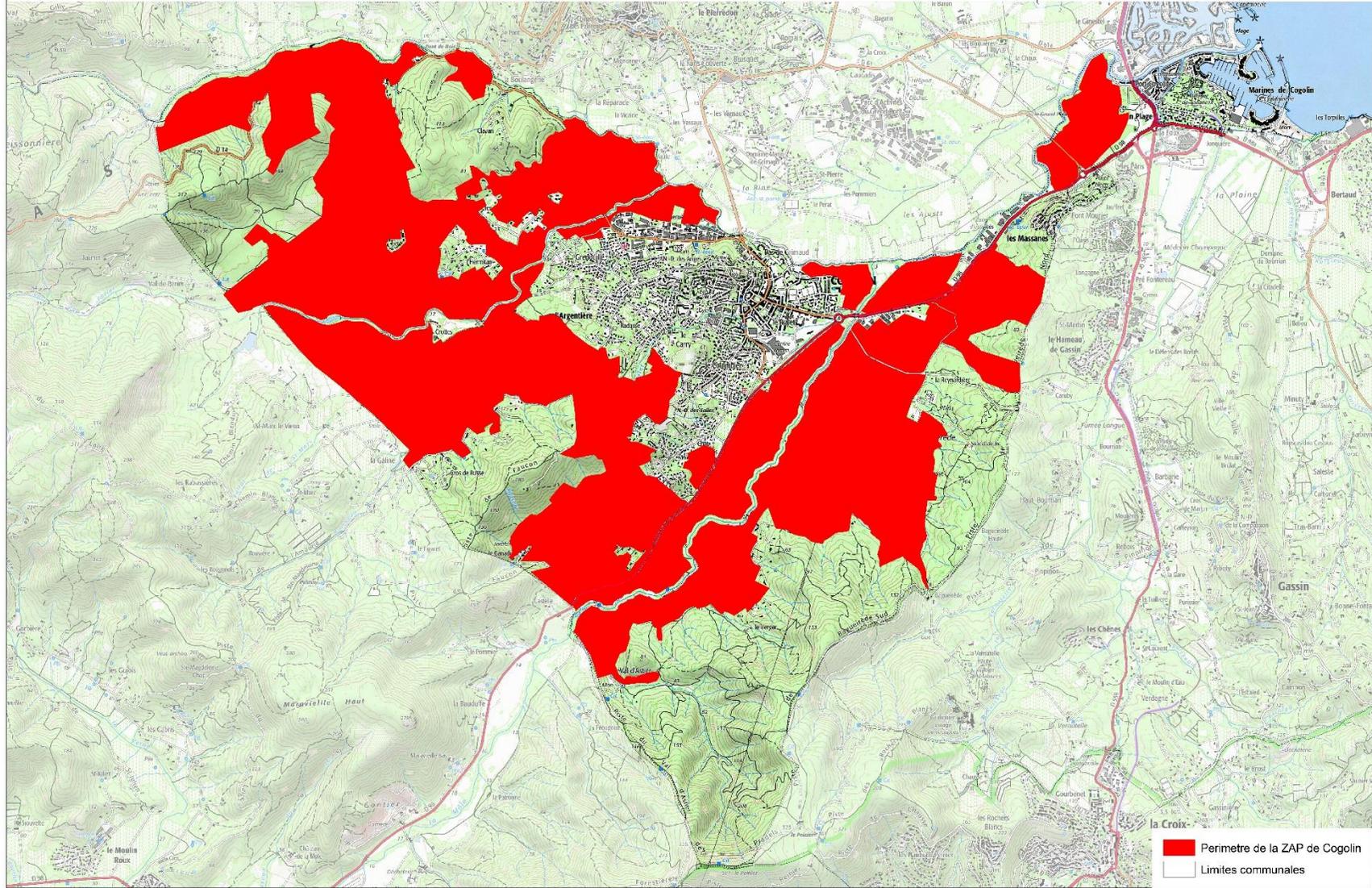




Périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Cogolin Plan de délimitation

Sources: CA83
Fond: Scan25 - IGN
Edition: Octobre 2025

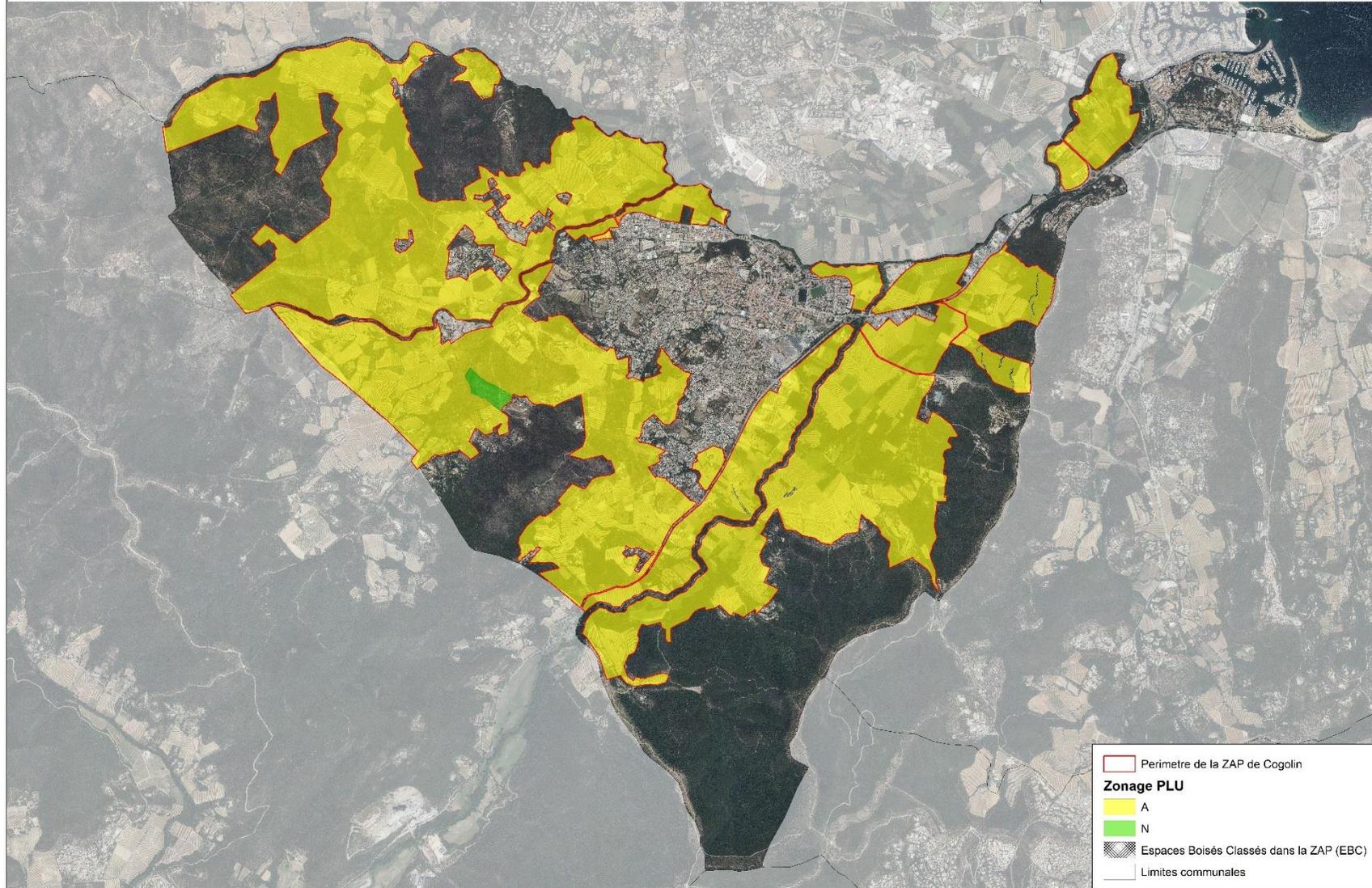
1:10 000





Périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Cogolin ZAP, zonage et prescriptions du PLU

Sources: CA83 - Commune de Cogolin
Fond: Orthophotos 2023 - IGN 1:10 000
Edition: Octobre 2025



Perimetre de la ZAP de Cogolin

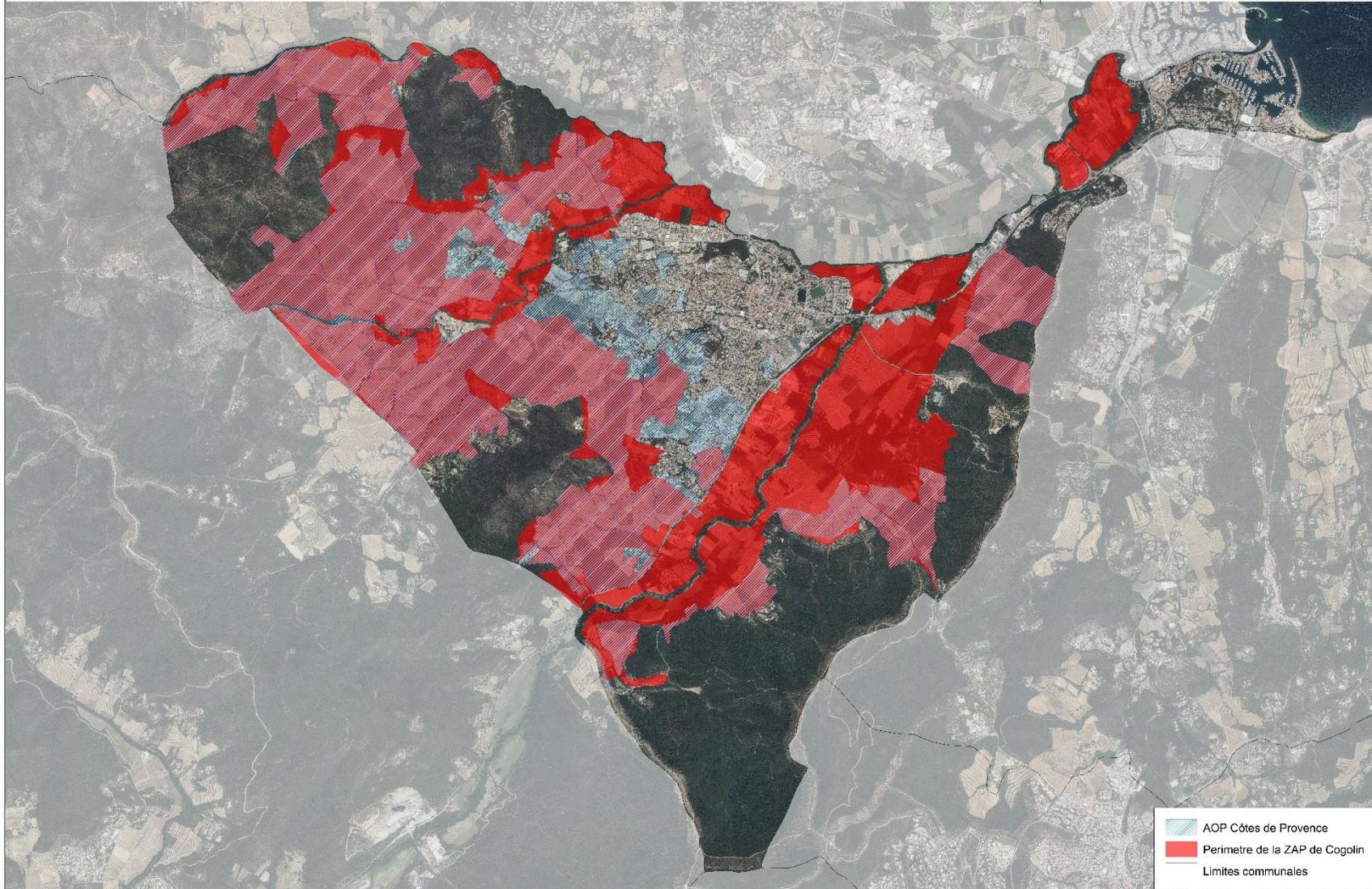
Zonage PLU

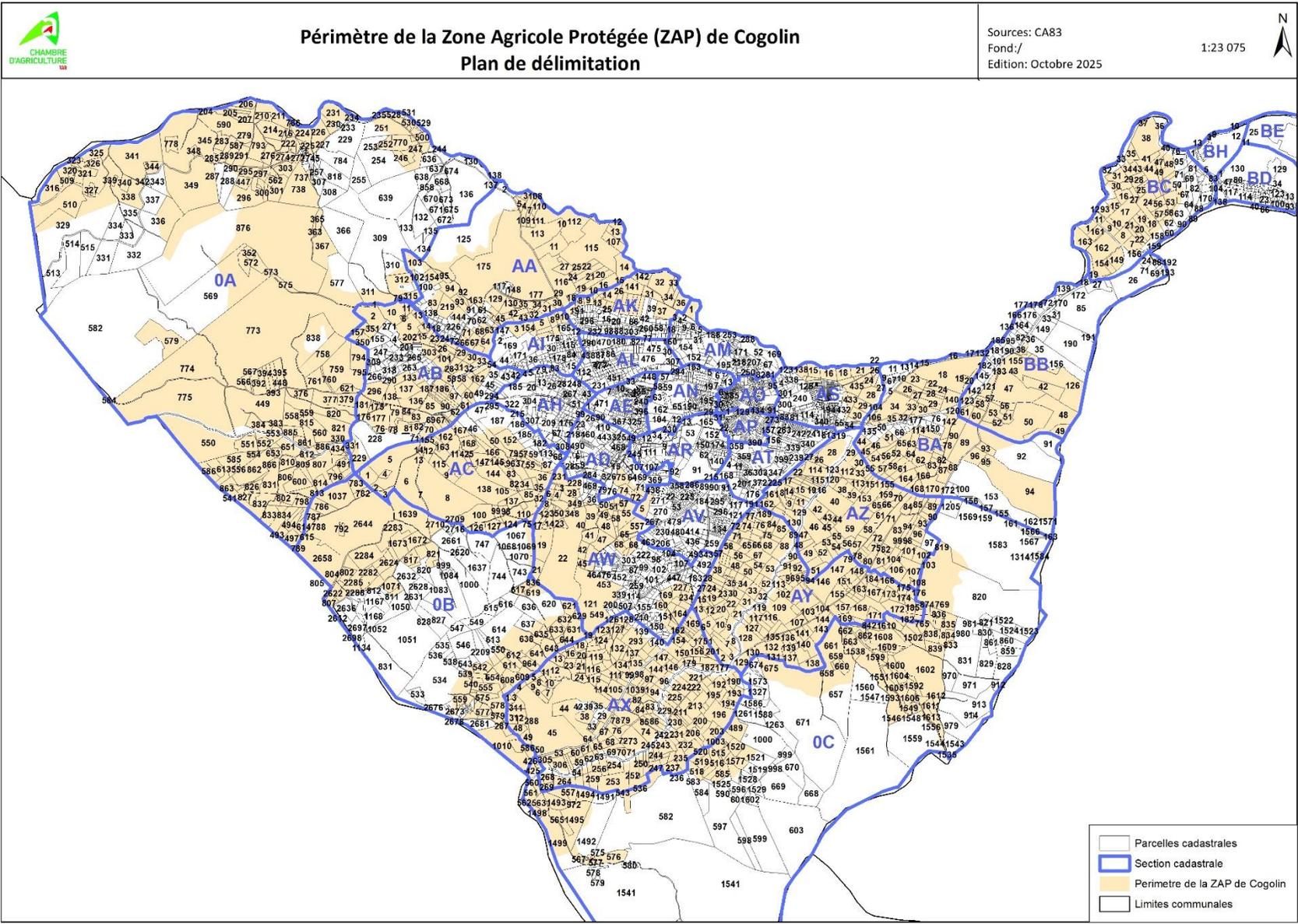
- A
- N
- Espaces Boisés Classés dans la ZAP (EBC)
- Limites communales



Périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Cogolin ZAP et aire délimitée de l'AOP Côtes de Provence

Sources: CA83 - INAO
Fond: Orthophotos 2023 - IGN 1:10 000
Edition: Octobre 2025





ANNEXES

▲ Délibération du Conseil Municipal de Cogolin pour le lancement de l'étude d'opportunité ZAP (19/05/2016)

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

Envoyé en préfecture le 20/05/2016
Reçu en préfecture le 20/05/2016
Affiché le 23.05.16
ID : 083-218300424-20160519-DEL2016_111-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents ou représentés : 23

Qui ont pris part à la délibération : 23

Date de la convocation : 12/05/2016

Date d'affichage : 12/05/2016

de la Commune de COGOLIN Séance du 2016

L'an deux mille seize et le dix-neuf mai à 19 heures 15, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Bastide Pisan, sous la présidence de Monsieur Marc Étienne LANSADE,

PRESENTS : Éric MASSON - Audrey TROIN - Régine RINAUDO - Rémy FÉLIX - Laëtitia PICOT - René LE VIAVANT - Maria De Fatima FIANDINO - Aimé GARNIER - Élisabeth CAILLAT - Patrick GARNIER - Patrick CLAUDEL - Patricia BERENGUIER - Monique LEBLANC - Jonathan LAURITO - Jeanne LAURITO - Renée FALCO - Patricia PENCHENAT

POUVOIRS : Margaret LOVERA à Marc Etienne LANSADE / Valérie ROBIN à Éric MASSON / Sébastien MACREZ à Audrey TROIN / Christelle DUVERNET à Maria De Fatima FIANDINO / Michel BERTIN à Élisabeth CAILLAT

ABSENTS : Jean-Jacques GABERT - Pascal CORDÉ - Marie-Ly GARCIA - Anthony GIRAUD - Jean-François FARNET - Michel DALLARI - Ernest DAL SOGLIO - Frédéric LACOUR - Carole RUIZ - Malika OUAREZKI

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Audrey TROIN

La commune a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en date du 15 décembre 2014. Dans le cadre de la concertation avec les différents partenaires, elle a souhaité associer le monde agricole afin de connaître les difficultés rencontrées par la profession.

Dans ce contexte, une réunion a été organisée avec les différents représentants des agriculteurs et la Chambre d'Agriculture du Var dont l'objectif était d'échanger sur l'état des lieux des zones agricoles réalisé dans le cadre du diagnostic du PLU.

N° 2016/111

PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE

CM 19/05/2016

N° 2016/111

PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE

L'échange a permis d'enrichir le document en cartographiant les exploitations notamment, mais aussi d'identifier la problématique liée à l'activité.

Ainsi, il ressort des enjeux identifiés que l'un des obstacles majeurs se rapporte à la spéculation foncière conduisant à la disparition progressive des terres agricoles essentiellement en frange urbaine.

La commune de Cogolin souhaite pérenniser et développer l'activité économique agricole ainsi que son patrimoine agricole sur le territoire. Aussi, en vue de limiter la pression foncière conduisant à l'abandon des parcelles qui deviennent des friches, et afin de répondre au souhait commun, de la commune et du monde agricole, il est proposé de mettre en œuvre avec le concours de la Chambre d'Agriculture du Var l'outil foncier de préservation des terres agricoles : la Zone Agricole Protégée (ZAP) valant servitude d'utilité publique, qui permet de garantir sur le long terme le classement en zone agricole.

Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) sont issues de la Loi d'Orientation Agricole du 09 juillet 1999. L'article L 112-2 du Code Rural prévoit que « les zones dont la préservation présente 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 ».

S'agissant d'une servitude d'utilité publique, les documents d'urbanisme devront prendre en compte le périmètre de la ZAP délimité par arrêté préfectoral après avis du Conseil Municipal.

Vu la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
Vu l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Après avoir entendu l'exposé qui précède et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- de lancer les études nécessaires à l'élaboration du projet de création d'une ZAP sur la commune ;
- de solliciter la dotation générale de décentralisation auprès de l'Etat pour les études ;
- de solliciter une demande de subvention auprès du Conseil Régional pour ces études ;
- de donner la délégation à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la procédure de création de la ZAP ;
- d'inscrire les crédits correspondants au budget communal ;

Envoyé en préfecture le 10/11/2025

Reçu en préfecture le 10/11/2025

Publié le 12/11/2025

ID : 083-218300424-20251104-DCM20251104_14-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 20/05/2016

Reçu en préfecture le 20/05/2016

Affiché le

ID : 083-218300424-20160519-DEL2016_111-DE

CM 19/05/2016

N° 2016/111

PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE SUR LA COMMUNE

- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à l'ensemble des formalités nécessitées par cette procédure ;
- d'afficher la présente délibération pendant un mois en mairie.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A L'UNANIMITE.**



Le Maire,

Marc Etienne LANSADE.

➤ Délibération du Conseil Municipal de Cogolin pour la reprise du travail sur le périmètre de la ZAP et la modification du rapport de présentation de la ZAP et de la cartographie du périmètre (04/07/2023)

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

Envoyé en préfecture le 11/07/2023
Reçu en préfecture le 11/07/2023
Publié le 12/07/2023 n° 2023/009
ID : 083-218300424-20230704-DCM20230704_18-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : **33**

Présents : **26**

Représentés : **6**

Qui ont pris part à la délibération : **32**

Date de la convocation : **27/06/2023**

Date d'affichage : **28/06/2023**

**de la commune de COGOLIN
Séance du mardi 04 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le **quatre juillet à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADA maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT – Gilbert UVERNET – Audrey TROIN – Patrick GARNIER – Geoffrey PECAUD – Sonia BRASSEUR – Francis LAPRADE – Liliane LOURADOUR – Jacki KLINGER – René LE VIAVANT – Danielle CERTIER – Elisabeth CAILLAT – Jean-Paul MOREL – Franck THIRIEZ – Patricia PENCHENAT – Jean-Pascal GARNIER – Corinne VERNEUIL – Isabelle BRUSSAT – Olivier COURCHET – Mireille ESCARRAT – Patrick HERMIER – Isabelle FARNET-RISSO – Philippe CHILARD – Bernadette BOUCQUEY – Julie LEPLAIDEUR –

POUVOIRS :

Erwan DE KERSAINTGILLY	à	Gilbert UVERNET
Michaël RIGAUD	à	Geoffrey PECAUD
Florian VYERS	à	Corinne VERNEUIL
Christelle TAXI	à	Sonia BRASSEUR
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADA

ABSENTE : Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

Il convient de rappeler que les ZAP sont issues de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

L'objectif est de limiter la pression foncière. En effet, il ressort des enjeux identifiés que les obstacles majeurs se rapportent à la spéculation foncière conduisant à la disparition progressive des terres agricoles essentiellement en frange urbaine.

L'article L 112-2 du code rural prévoit que les zones dont la préservation présente 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.

N° 2023/07/04-18

REVISION DU PERIMETRE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) – PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

N° 2023/07/04-18

REVISION DU PERIMETRE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) - PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette servitude s'imposant au PLU permettra de pérenniser et développer l'activité économique agricole. Les documents d'urbanisme devront prendre en compte le périmètre de la ZAP délimité par arrêté préfectoral après avis du conseil municipal.

En 2016, la commune avait initié la mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) afin de permettre la protection de l'activité agricole sur son territoire. Elle avait saisi à ce titre la chambre d'agriculture du Var afin de constituer le dossier de mise à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable au regard des engagements de la commune de réviser le périmètre.

La procédure n'a pu aboutir et le souhait de la commune est de la relancer. Il convient donc à ce titre de réviser le périmètre de la ZAP, envisagé initialement d'autant que la commune a lancé la procédure de révision générale n° 1 du PLU.

Dans ce contexte, la chambre d'agriculture du Var (CA 83), à nouveau consultée pour cette mission, a proposé dans le cadre de sa mission d'assistance consistant en :

- La réactualisation du périmètre (phase administrative de la ZAP) sur la base des éléments de 2016 (diagnostic agricole et foncier et enquêtes auprès des exploitants) sur l'ancien projet de ZAP ;
- Le cout de l'actualisation du périmètre est estimé à 3 080 € HT.

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 2016/111 en date du 19 mai 2016 portant protection de l'activité agricole « mise en place d'une zone agricole protégée sur la commune » ;

Vu la délibération n° 2016/112 en date du 19 mai 2016 portant approbation et autorisation de signer la convention de partenariat avec la chambre d'agriculture 83 ;

Vu la délibération n° 2017/009 en date du 17 février 2017 portant avenant n° 1 à la convention de partenariat ;

Vu la délibération n° 2017/145 en date du 14 décembre 2017 portant approbation du rapport de présentation de la ZAP réalisé par la chambre d'agriculture et du périmètre de la ZAP ;

Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

N° 2023/07/04-18

REVISION DU PERIMETRE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) - PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Après avoir pris connaissance des éléments et en avoir délibéré, le conseil municipal :

APPROUVE la réactualisation du périmètre (phase administrative de la ZAP) par la chambre d'agriculture du Var pour un montant de 3 080 € HT ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires avec la chambre d'agriculture du Var, pour la réactualisation du périmètre ainsi que toutes les pièces se rapportant à cette affaire et à effectuer toutes les démarches indispensables à la mise en œuvre de la réactualisation du périmètre portant création de la ZAP ;

AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter les subventions auprès des partenaires publics ;

PRECISE que les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal.

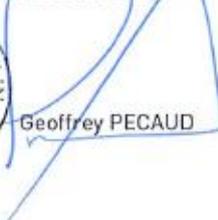
Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susdits **A L'UNANIMITE**.

Le maire,


Marc Etienne LANSADE



Le secrétaire,


Geoffrey PECAUD

Délibération du Conseil Municipal de Cogolin pour l'approbation du rapport de présentation et du périmètre de la ZAP (23/09/2024)

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAR

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le 27/09/2024
N° 2024-1982
ID : 083-218300424-20240923-DCM20240923_018-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombres de membres :

En exercice : 33

Présents : 24
Représentés : 7

Qui ont pris part à la délibération : 31

Date de la convocation : 16/09/2024

Date d'affichage : 17/09/2024

**de la commune de COGOLIN
Séance du lundi 23 septembre 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le **vingt-trois septembre à 18h30**, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la **BASTIDE PISAN**, sous la présidence de Monsieur Marc Etienne LANSADE maire,

PRESENTS :

Christiane LARDAT - Audrey TROIN - Patrick GARNIER - Geoffrey PECAUD - Sonia BRASSEUR - Liliane LOURADOUR - Patricia PENCHENAT - René LE VIAVANT - Danielle CERTIER - Elisabeth CAILLAT - Jean-Paul MOREL - Franck THIRIEZ - Corinne VERNEUIL - Michaël RIGAUD - Isabelle BRUSSAT - Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Bernadette BOUCQUEY - Julie LEPLAIDEUR - Pierre NOURRY - Christiane COLOMBO -

POUVOIRS :

Francis LAPRADE	à	Christiane LARDAT
Jacki KLINGER	à	Jean-Paul MOREL
Jean-Pascal GARNIER	à	Patrick GARNIER
Florian VYERS	à	Corinne VERNEUIL
Kathia PIETTE	à	Mireille ESCARRAT
Philippe CHILARD	à	Olivier COURCHET
Jean-François BERNIGUET	à	Marc Etienne LANSADE

ABSENTS :

Erwan DE KERSAINTGILLY
Audrey MICHEL

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Geoffrey PECAUD

La procédure de ZAP initiée en 2016 n'avait pas pu aboutir. C'est pourquoi la commune a de nouveau fait appel à la chambre d'agriculture du Var afin de retravailler le périmètre.

A cet effet, par délibération en date du 4 juillet 2023, le conseil municipal avait approuvé la réactualisation du périmètre (phase administrative de

N° 2024/09/23-19

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) APPROBATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DE ZAP REALISE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR ET DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

N° 2024/09/23-19

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) APPROBATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DE ZAP REALISE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR ET DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

la ZAP) par la chambre d'agriculture du Var pour un montant de 3 080 € HT.

A la suite des différents échanges avec les élus, le rapport et le périmètre ont été finalisés et sont prêts à être approuvés.

Pour rappel, le rapport annexé à la présente délibération porte sur des modifications sur la partie périmètre ZAP (chapitre « la ZAP pour une agriculture préservée et encouragée » mais pas sur le reste du rapport.

La rédaction initiale de la partie diagnostic et foncier et diagnostic socio-économique reste inchangée.

Il ressort des éléments du rapport actualisé que le périmètre de la ZAP a été élargi et

- représente 1 362.42 hectares,
- est classé en totalité en zone A (agricole du PLU) et comprend 97,6 % de ce zonage réglementaire,
- englobe 86 % de l'aire AOP Côtes de Provence,
- inclus 2.53 ha d'espaces boisés classés (EBC).

A titre de comparaison, le périmètre ZAP de 2016 prévoyait 1 115.32 ha, soit 83 % de la zone agricole. Le périmètre excluait le secteur de l'Hermitan, des Aumarets, les Crottes, l'Argentière ainsi que le versant Nord-Ouest de Faucon et Canadel.

Au regard de ces éléments, la commune de Cogolin a souhaité créer une zone agricole protégée (ZAP) sur son territoire agricole.

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 4 juillet 2023 par laquelle le conseil municipal décidait de réactualiser le périmètre d'une Zone Agricole Protégée,

Considérant que la commune de Cogolin 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,

Considérant que l'aire totale du périmètre de la ZAP est de 1 362,45 ha,

Vu le rapport de présentation annexé qui comporte une réactualisation 2024 du plan de situation et du plan de délimitation de la zone agricole protégée ainsi que l'analyse détaillée des caractéristiques agricoles, les motifs et objectifs de la protection et les mesures d'accompagnement à

Envoyé en préfecture le 10/11/2025

Reçu en préfecture le 10/11/2025

Publié le 12/11/2025

ID : 083-218300424-20251104-DCM20251104_14-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le 27/09/2024

ID : 083-218300424-20240923-DCM20240923_019-DE

2024 1982

N° 2024/09/23-19

ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) APPROBATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DE ZAP REALISE PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR ET DU PERIMETRE DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

l'agriculture (partie du rapport non réactualisée, issue du précédent apport de ZAP présenté en 2017),

Après avoir pris connaissance des éléments et en avoir délibéré, il est proposé au conseil municipal :

D'APPROUVER le rapport de présentation de la ZAP de Cogolin annexé à la présente délibération,

D'APPROUVER le projet de délimitation et de classement de Zone Agricole Protégée de la commune de Cogolin défini dans le rapport de présentation annexé à la présente délibération,

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.

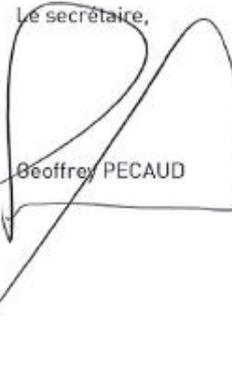
Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits **A LA MAJORITE - 24 POUR - 7 ABSTENTIONS** (Olivier COURCHET - Mireille ESCARRAT - Patrick HERMIER - Isabelle FARNET-RISSO - Kathia PIETTE - Philippe CHILARD - Bernadette BOUCQUEY).

Le maire,


Marc Etienne LANSADE



Le secrétaire,


Geoffrey PECAUD

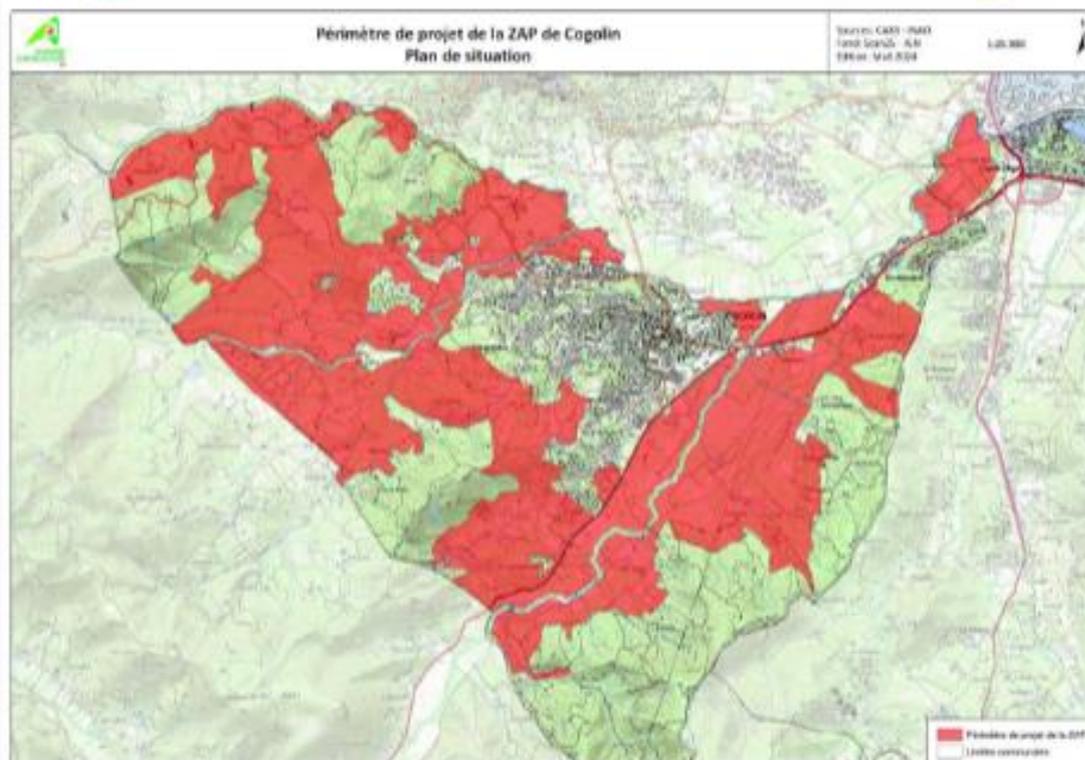
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon dans un délai de 2 mois à compter de sa réception, par courrier ou en utilisant l'application « Télérecours Citoyens », accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

**Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur – Enquête publique sur le projet de la ZAP de Cogolin
ayant eu lieu du 08 juillet au 06 août 2025**

EP N°250032/83

DEPARTEMENT DU VAR

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP) SUR LA COMMUNE DE COGOLIN
du 08 juillet 2025 au 06 août 2025
2^{ème} PARTIE - CONCLUSION**



CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Autorité organisatrice : Commune de COGOLIN

Commissaire enquêteur : Christian CAHAGNE

Page 1 sur 6

EP N°250032/83

CADRE GENERAL DU PROJET :

Lors du conseil municipal du 23 septembre 2024, le rapport de présentation réalisé par la chambre d'agriculture du Var concernant le projet d'une ZAP et d'un périmètre de zone agricole protégée, a été approuvé par le conseil municipal de Cogolin et validé par la délibération n° 2024/09/23-19.

Par arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/PAU-2025-27 du 12 juin 2025 une enquête publique a été ouverte relative à une demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Cogolin.

J'ai été désigné pour réaliser cette enquête publique, par décision n° E 25000032 /83 établie le 17 avril 2025 par Madame Hermine LE GARS - Magistrate auprès du tribunal administratif de Toulon, chargée des enquêtes publiques, conformément aux articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

LA COMMUNE DE COGOLIN :

Cogolin est une commune située au sud-est du département du Var, en région PACA, elle bénéficie d'une situation privilégiée entre mer et montagne, aux pieds du massif des maures versants sud.

La commune de Cogolin subit l'attractivité touristique liée à son bord de mer et aux communes environnantes (Saint Tropez, Grimaud etc...). Subissant une poussée démographique, elle doit faire face à des demandes de logement en progression constante pour loger les travailleurs locaux mais aussi les résidents secondaires ne trouvant pas de produit s'inscrivant dans leur budget sur le littoral.

Estimant que les terres dédiées à l'agriculture sont menacées, la commune de Cogolin souhaite pérenniser et développer l'activité économique agricole ainsi que son patrimoine agricole sur son territoire. Pour limiter la pression foncière conduisant à l'abandon des parcelles qui deviennent des friches, et afin de répondre au souhait commun de la commune et du monde agricole, il a été proposé de mettre en œuvre, avec le concours de la Chambre d'Agriculture du Var, l'outil foncier de préservation des terres agricoles : la Zone Agricole Protégée (ZAP) valant servitude d'utilité publique, qui permet de garantir sur le long terme le classement en zone agricole.

L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée aux services techniques de la commune de Cogolin, autorité organisatrice, entre le 08 juillet 2025 et le 06 août 2025. Les conditions pour recevoir le public étaient bonnes et le dossier complet consultable par tous.

EP N°250032/83

Lors des 5 permanences programmées, j'ai enregistré 10 contributions (2 courriers, 2 mels, et 6 personnes reçues dont une avait déjà fait parvenir un mel à mon intention).

On peut retrouver en article 6 de mon rapport d'enquête, le détail des contributions du public.

J'ai adressé à Madame la maire de Cogolin un procès-verbal de synthèse concernant les préoccupations des requérants en date du 09 août 2025, la réponse de l'autorité organisatrice fait l'objet d'un courrier en date du 18 août 2025, ces deux documents sont annexés au rapport d'enquête, article 8 – documents administratifs.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Vu la délibération n°2024/09/23-19 de la commune de Cogolin approuvant le rapport de présentation de la ZAP, réalisé par la chambre d'agriculture du Var.

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SPP/PAU-2025-27 du 12 juin 2025 portant ouverture et organisation d'une enquête publique relative à une demande de création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur la commune de Cogolin.

Vu la note de présentation sur la concertation en amont du projet de la Chambre d'Agriculteur du Var.

Vu la décision du Tribunal administratif de Toulon, N°E25000032/83 du 17 avril 2025, me désignant en qualité de commissaire enquêteur par Madame Hermine LE GARS – Magistrate déléguée aux enquêtes publiques,

Je conclus que :

Malgré une procédure exécutée en bonne et due forme avec une publicité organisée suivant les règles en vigueur, je regrette le peu de participation des Cogolinois, qui peut s'expliquer par le caractère consensuel du sujet d'après Madame la Maire mais aussi par la nature même du projet qui ne vient que conforter des règles déjà en place dans le PLU. Les personnes qui se sont déplacées ont dans la majorité un intérêt personnel vis-à-vis du dossier. Je considère que cette enquête est légitime.

Le projet de ZAP initié depuis 2016 par la Chambre d'Agriculture du Var, a été suspendu puis repris en 2023 sur le rapport initial sur des statistiques de plus dix ans. La commune de Cogolin a choisi l'option de ne pas réactualiser le dossier de la CAV, mais de modifier le périmètre de la ZAP dans des secteurs où des projets structurants ont vu le jour, plusieurs modifications du PLU ayant été décidées par le conseil municipal. Cet état de fait n'a pas soulevé d'interrogation de la part des instances consultées, seule un contributeur a contesté ce choix de la municipalité.

Page 3 sur 6

EP N°250032/83

Si certaines limites de la ZAP pourraient être ajustées au cas par cas, je constate que les données initiales du dossier démontrent la nécessité du projet de la ZAP et que l'évolution des données depuis 2016 ne pourrait que conforter la nécessité de mettre en place ce nouvel outil de protection des zones agricoles.

Il ressort de mon analyse que :

- Certains propriétaires font état du devenir de leur patrimoine (ventes, cessions aux héritiers...), tout cela en fonction de leur cas particulier, terrains n'étant plus exploités, terrains limitrophes avec zone U etc.... Si le nombre de propriétaires concernés ne remettent pas en cause l'objectif du projet, un examen ciblé des requêtes des demandeurs pourrait éventuellement amener à créer des ajustements sur les limites. Encore faut-il que les personnes concernées fassent la demande auprès des services adéquates, car dans la majorité des cas, il serait nécessaire de réviser le PLU pour introduire des modifications.

Des ajustements mineurs pourraient être concédés s'il est démontré qu'ils sont justifiés et ne remettent pas en cause les objectifs de la ZAP.

Néanmoins, compte tenu du peu de personne concernée, ces demandes ne peuvent pas affecter le déroulement de la procédure de la ZAP et devront faire l'objet d'attentions et de concertations ultérieures avec les représentants de la Commune de Cogolin.

- Un contributeur met en évidence que certaines surfaces classées en zone agricole n'ont pas été incorporées dans le périmètre de la ZAP, notamment la parcelle AH 322 alors que cette dernière est cultivée. La commune de Cogolin précise effectivement que cette parcelle est cultivée, mais qu'elle n'a pas été rajoutée au périmètre de ZAP du fait de son enclavement entre des parcelles boisées, classée AU et des espaces artificialisés classés U. (j'ai pris une photo lors de mon déplacement sur site le 31 juillet 2025).



EP N°250032/83



Sur le plan général du PLU, cette parcelle est classée en zone A. Néanmoins sur un plan du dossier de révision du PLU n° 3, il est fait état d'une modification importante puisque des parcelles limitrophes ont été reclassées en Aub et Aus, pour à terme devenir respectivement des secteurs à usage de lotissements et sportif.

Présentation de la révision du PLU de Cogolin – 21 mai 2025



EP N°250032/83

Dès lors, effectivement on peut considérer que cette parcelle est enclavée entre les zones AU et U, et présente peu d'intérêt à être classé en ZAP de manière isolée. Cette parcelle plantée en vigne conservera son caractère agricole avec les règles qui en découlent.

La question posée dans mon rapport demeure sur l'évolution de cette parcelle dans un contexte d'évolution des installations sportives dans le temps.

Il ressort de l'analyse du dossier que l'ensemble des instances consultées a émis un avis favorable au projet de ZAP.

Concernant les contributeurs, je note que les avis peuvent être interprétés comme suit :

- Deux ne sont pas fermement contre
- Trois sont pour
- Un est pour avec réserve
- Un est contre
- Deux ne se sont pas clairement positionnés

Cet échantillon de position ne peut me permettre d'orienter objectivement mon avis sur ce dossier.

Aussi considérant l'ensemble des éléments qui ont été présenté dans ce rapport, j'émet un AVIS FAVORABLE sur ce projet en demandant au porteur du projet, la municipalité de Cogolin, d'étudier avec bienveillance les cas particuliers qui ont été évoqués lors des entretiens de l'enquête publique.

Le 02 septembre 2025

C.CAHAGNE

Commissaire enquêteur



Contact technique :

Stéphanie VINÇON

Service Foncier Aménagement Territoires

Chambre d'Agriculture du Var

26, Bd Jean Jaurès

CS 40 203 - 83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Port. : 06 14 25 18 14

Mèl : stephanie.vincon@var.chambagri.fr

www.chambre-agriculture83.fr

Envoyé en préfecture le 10/11/2025

Reçu en préfecture le 10/11/2025

Publié le 12/11/2025



ID : 083-218300424-20251104-DCM20251104_14-DE