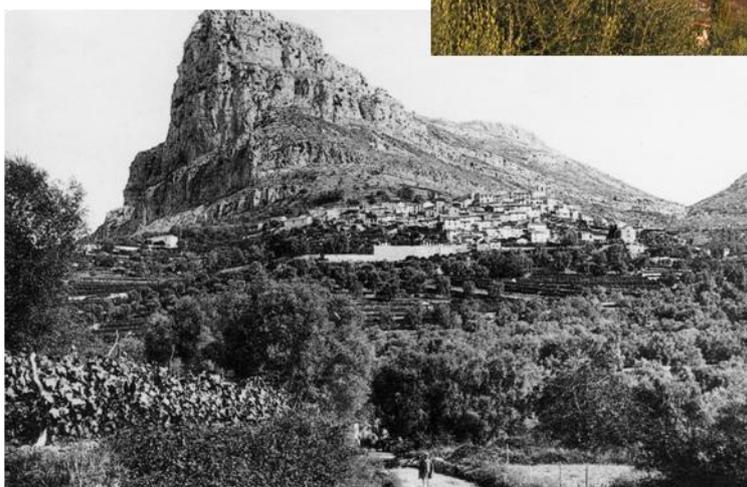


RAPPORT de PRESENTATION

Projet de ZONE AGRICOLE PROTEGEE de la COMMUNE DE SAINT-JEANNET



Approbation du projet par le Conseil Municipal

Décembre 2018



Projet financé avec le concours de l'Union européenne avec le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural



Sommaire

PREALABLE	3
Introduction	8
Première partie : Fondements législatifs et réglementaires	9
1.1-Originé législative	9
1.2-Cadre réglementaire	10
1.3-Argumentaire de la commune	12
Deuxième Partie : Portrait de la commune	13
2.1-L'histoire ...Saint-Jeannet, une commune sous l'influence de l'agglomération niçoise	13
2.2-La démographie.....	14
2.3-Les risques	15
Troisième partie : Genèse du projet	18
3.1-L'émergence	18
3.2-Le projet de ZAP sur la commune de Saint-Jeannet : choix, constats, objectifs.....	21
3.2.1-Choix de la ZAP	21
3.2.2-La méthode utilisée	22
3.3-Le constat	23
3.3.1-La situation de l'agriculture	23
3.3.2-L'enquête auprès des professionnels agricoles.....	24
3.3.3-La commune face à l'influence périurbaine, la mise en place du mitage	26
3.3.4-Le marché foncier rural	27
3.4-Objectifs visés par la commune de Saint-Jeannet	28
Quatrième partie : Critères et motifs définis pour le classement de terrains en ZAP.....	29
4.1-Les critères	29
4.1.1-Terrains ou parties de terrains à inclure dans le périmètre de projet ZAP	29
4.1.2-Terrains ou parties de terrains à exclure du classement en ZAP	29
4.1.3-Le périmètre de la Zone Agricole Protégée.....	30
4.1.4-La définition du périmètre de la Zone Agricole Protégée	30
4.2-Les motifs	30
4.2.1-La pression d'« artificialisation »	31
4.2.2-La préservation et le développement de l'activité agricole	31
4.2.3-La réduction de la consommation foncière.....	31
4.2.4-L'agriculture comme maintien et protection du paysage périurbain	32

Cinquième partie : Périmètre de la Zone Agricole Protégée	33
5.1 Secteur 1 – Le Camp Ricard	34
5.2 Secteur 2 - le Socle du Baou	38
5.3 Secteur 3 - Les Bassins du Var	42
5.4 Secteur 4 - Les Vars.....	46
5.5 Secteur 5 - Les Sausses, le Collet de Mourre.....	49
5.6 Secteur 6 - La Cabergue	53
5.7 Secteur 7 - Val Estreche	56
5.8 Secteur 8 – Le Mas.....	59
5.9 Secteur 9 - Les Camps	62
5.10 Zone Agricole Protégée et parcellaire	65
Sixième partie : Mesures d’accompagnement à la ZAP	67
6.1 Bref rappel de la situation actuelle	67
6.1.1 Les tendances actuelles constatées.....	67
6.1.2 Les opportunités	68
6.1.3 Les actions à conduire.....	68
6.2 Déclinaison d’un programme d’accompagnement à la mise en place de la Zone Agricole Protégée	68
6.2.1 La sanctuarisation des terres	68
6.2.2 La pérennisation d’une agriculture durable pourvoyeuse d’emplois et créatrice de productions de qualité.....	69
6.2.3 Le renforcement de la contribution de l’agriculture à la qualité du cadre de vie...	69
6.2.4 La mobilisation et l’implication d’un ensemble d’acteurs.....	70
CONCLUSION	73
Nomenclature des pièces jointes.....	75
Les Sigles	76

PREALABLE

Le code de l'urbanisme dans ses articles L 101-1 et L101-2 précise que :

Article L101-1 (Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015](#))

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

- (Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105](#))

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Actuellement nous constatons que la notion de prise en compte des problématiques de protection des espaces dans les documents d'urbanisme est en train d'évoluer. Ces espaces sont considérés d'abord comme des espaces agricoles et non comme des réserves foncières. De fait, la terre agricole et naturelle reconnue comme bien commun, facteur de souveraineté alimentaire et de lutte contre le réchauffement climatique n'apparaît plus comme une ressource dont la mutation est possible.

Et dans ce cas, les attentes en matière de formalisation de projet agricole s'expriment. Dans ce contexte en mutation la commune de Saint Jeannet s'attache à préserver son territoire et ses atouts dont l'agriculture.

En effet l'agriculture à Saint-Jeannet correspond à :

- une agriculture diverse, qualitative et valorisée ;
- une grande diversité de productions (oléiculture, maraîchage, pastoralisme, apiculture, viticulture...);
- des produits locaux labellisés (AOP, IGP, label AB), qui répondent à une demande forte des consommateurs ;
- une bonne intégration environnementale (eau, biodiversité) ;
- un rôle important dans la prévention des risques naturels ;
- une fonction majeure dans la préservation des paysages.

Malgré cela, elle demeure aussi une agriculture fortement menacée par des projets menant à l'artificialisation des sols ce qui pose aussi question au regard de l'état de la biodiversité et des enjeux climatiques. Cela conduit la commune à la réflexion suivante : comment protéger les sols agricoles pour une activité économique et nourricière tout en favorisant l'écologie et la lutte contre le réchauffement climatique ?

C'est ainsi que se réfléchit la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) qui permettra :

- de maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques,
- d'assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité,

- de valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

Ainsi apparaît l'enjeu de la biodiversité « ordinaire » ...

En effet, en raison de sa situation, notre territoire présente une extraordinaire diversité de milieux naturels et d'espèces associant spécificités méditerranéennes et alpines.

La faune et la flore locale se caractérisent par un fort taux d'endémisme et par la présence d'espèces rares ou menacées. La biodiversité dite « ordinaire » est également très présente et fournit de nombreux biens de consommation et services éco systémiques indispensables comme, par exemple, la pollinisation par les abeilles.

En effet de manière générale l'identification de la Méditerranée comme hot spot de biodiversité traduit cette diversité de milieux marins et terrestres riches en biodiversité, mais aussi sa vulnérabilité.

Le territoire est, en effet, soumis à une forte pression d'aménagement, qu'elle soit urbanistique ou touristique, avec de nombreux conflits d'usage se traduisant dans les différents milieux (forêts, milieux agro-pastoraux, friches, espaces périurbains, tourisme etc.) par des pressions directes (destruction ou dégradation de milieux et d'habitats, fragmentation, pollutions, etc.) ou indirectes (fréquentation induite, surexploitation des ressources, etc.).

Ainsi les principales menaces pour la biodiversité sont la pression démographique (+45% d'augmentation depuis 1975 pour la commune et l'extension du réseau d'infrastructures (réseaux de transports routier, d'énergie, d'eau). Les infrastructures constituent un facteur indéniable de fragmentation des milieux.

Les outils de protection des milieux (réserves, aires protégées) et d'animation des territoires (Natura 2000, parcs nationaux, parcs naturels régionaux, etc.) contribuent à la préservation de nombreux milieux remarquables mais sont insuffisants pour maintenir une fonctionnalité écologique globale qui nécessite le maintien d'une biodiversité « ordinaire » et la restauration des continuités écologiques.

Au-delà de la préservation des espèces et de leurs habitats, la biodiversité contribue à l'attractivité sociale, économique et culturelle du territoire et rend de nombreux services (ressources naturelles, régulation des phénomènes climatiques, dépollution, loisirs, cadre de vie, etc.).

Pour toutes ces raisons, la préservation de la biodiversité demeure un enjeu pour notre commune avec la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) qui participera ainsi de

manière induite à la préservation des milieux. Il importe ainsi de mieux intégrer la préservation des milieux et de la biodiversité au cœur des politiques sectorielles, de les mettre en cohérence et de mobiliser les acteurs concernés.

Plusieurs leviers d'actions se présentent pour stopper la perte de biodiversité :

- améliorer la connaissance,
- réduire les pressions qui s'exercent sur les milieux,
- remettre en culture des zones actuellement refermées (friches),
- poursuivre la mise en place et la prise en compte des outils réglementaires, contractuels ou fonciers,
- maintenir la biodiversité ordinaire et lutter contre les espèces invasives.

L'objectif est d'assurer la protection des milieux et des espèces tout en favorisant des activités plus durables et en maintenant celles nécessaires à la conservation des paysages. Concernant la réduction des pressions et l'adoption de pratiques plus respectueuses, nous pouvons citer par exemple l'évolution de certaines pratiques agricoles pour limiter l'utilisation d'intrants et ainsi contribuer à la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité inféodée à ces milieux. D'une manière générale toutefois, l'agriculture doit jouer un rôle important dans le maintien des paysages, des milieux et de la biodiversité locale.

Le maintien de la biodiversité ordinaire commence progressivement à être affirmée comme un enjeu, y compris dans les zones urbaines. Mais sa prise en compte réelle dans les projets d'aménagement reste à renforcer, tel est l'enjeu de la démarche engagée.

Le maintien du foncier naturel, agricole et forestier, le développement des usages durables au regard des continuités écologiques, la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité et la valorisation des fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture sont autant d'actions à prendre en considération.

Une constante : l'évolution climatique...

Le diagnostic de vulnérabilité au changement climatique établi aujourd'hui sur les travaux du groupement d'experts intergouvernementaux sur l'évolution du climat prévoit comme scénario pour notre région :

- une forte augmentation des températures annuelles moyennes jusqu'à +2,1° en 2030 et +5,4° en 2080.

Le réchauffement concerne toutes les saisons, mais devrait être maximal en été,

- avec une augmentation des températures,

- et une diminution des précipitations (-200 mm/an en 2080) avec une baisse de 20% des précipitations de juin à septembre des 2050, sur le relief Alpin (Rapport général de la Mission Etude Effet Changement climatique sur le grand Sud-est - 2018),
- avec une augmentation de la concentration en CO₂.

Les impacts attendus du réchauffement climatique sur l'agriculture :

- la recrudescence de mauvaises herbes,
- un décalage des cycles de développement des plantes et animaux qui pourrait avoir des impacts sur la pollinisation, sur les risques de gel des fleurs ...,
- des productions ou des variétés traditionnelles qui ne pourraient ne plus être adaptées aux nouvelles conditions climatiques,
- une augmentation significative de la fréquence d'événements climatiques atypiques.

Les défis à relever pour l'agriculture de notre commune sont :

- une dépendance accrue à la ressource en eau,
- une transition vers des cultures et des variétés plus robustes et moins vulnérables au déficit hydrique qui encouragerait une agriculture sèche ou des changements de variétés impactant la typicité notamment des produits sous appellation d'origine.

Ainsi la prise en compte du bilan carbone des productions agricoles et la hausse des coûts de l'énergie et des engrais rendront plus compétitives l'agriculture biologique et de proximité. La grande vulnérabilité des systèmes spécialisés rendra nécessaire une diversification des cultures.

Introduction

Dans un contexte social, géographique et économique qui rend les frontières entre monde rural et urbain de plus en plus floues, les espaces agricoles et naturels situés en zones péri urbaines font aujourd'hui l'objet de pressions foncières particulièrement fortes : conflits d'usages, hausse du prix des terres, rareté des biens agricoles, mitage des espaces naturels, etc.

La croissance urbaine de l'Agglomération niçoise vers la périphérie ouest de son territoire pose aujourd'hui des problèmes de consommation de l'espace.

La diminution et le morcellement des espaces naturels et agricoles menacent la pérennité des exploitations agricoles et réduisent l'effet des coupures vertes d'urbanisation.

Saint-Jeannet, commune de l'ouest de la métropole niçoise se trouve confrontée à cette problématique.

Dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et soucieux d'un développement équilibré de leur territoire, les élus de Saint-Jeannet ont pris position pour le maintien d'espaces à vocation agricole et naturelle dans le cadre du PLU communal en remplacement du POS obsolète.

Aujourd'hui, pour parfaire leur démarche, les élus de Saint-Jeannet portent le projet de protéger, sur du plus long terme, les espaces agricoles et de proposer un zonage pour une Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'échelle de leur commune.

Première partie : Fondements législatifs et réglementaires

La Zone Agricole Protégée (ZAP), créée en France par la loi d'orientation agricole de 1999, désigne un zonage de protection foncière.

C'est un des outils d'aménagement du territoire, de réflexion et de protection, visant à mieux prendre en compte la vulnérabilité de certains espaces agricoles face à la périurbanisation et à la construction d'infrastructures de diverses natures.

1.1-Origine législative

La loi d'orientation agricole du 09/07/1999 (article 108) propose le classement en « zone agricole protégée » d'espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison :

- soit de la qualité de leur production,
- soit de leur situation géographique
- soit de leur qualité agronomique.

Il s'agit d'un outil foncier de préservation des terres agricoles défini par l'article L 112 2 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Il permet de sécuriser à long terme la vocation agricole des terres.

La mise en place d'une ZAP permet de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière.

Elle est une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole d'un territoire.

La procédure de Zone Agricole Protégée a été instaurée par la loi d'Orientation Agricole de 1999 (loi n°99-574 du 9 juillet 1999) et modifiée en 2006. Depuis 2007, sous l'influence du Grenelle de l'Environnement, le législateur a accentué son engagement dans la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles et l'étalement urbain.

La loi de programme Grenelle 1 revalorise le rôle des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) pour maîtriser cette consommation de terres agricoles et d'espaces naturels et la mise en place du plan nature en ville.

Le Grenelle 2 impose désormais une prise en compte plus stricte de la consommation foncière dans l'urbanisme et le domaine réglementaire.

La Zone Agricole Protégée se trouve ainsi confortée par ces lois qui permettent à cet outil de protection de se développer et d'être intégré par les collectivités comme un moyen de maîtrise foncière de leur territoire.

Depuis la loi d'Orientation Agricole, selon l'article L.112-2 du Code Rural, il est possible de classer en Zones Agricoles Protégées « des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.»

1.2-Cadre réglementaire

Le décret d'application du 20/03/2001 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil de protection du foncier agricole, instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

La prise en compte des espaces agricoles et naturels à Saint-Jeannet est également développée dans les documents d'urbanisme et d'aménagement.

La directive territoriale d'aménagement, page 20, diagnostic, décembre 2003, paragraphe i-215 rappelle :

« En butte à la pression urbaine, les espaces agricoles se sont considérablement raréfiés, puisqu'aujourd'hui, il ne reste plus en culture, que 5000 hectares, dispersés sur 2500 exploitations. Dans les années cinquante, l'agriculture pouvait être considérée comme l'une des premières activités du département, drainant 38% des actifs contre moins de 2% actuellement. Mais si la place de l'agriculture dans l'économie départementale peut être estimée comme secondaire, du moins dans les communes du littoral, sa fonction de - coupure verte - de l'urbanisation structurant et diversifiant l'espace, est devenue primordiale ... »

Dans ce cadre l'un des objectifs principaux du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jeannet approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 19/12/2011 est :

- « d'assurer un développement économique durable », avec une place privilégiée pour le développement agricole :
- « de préserver et renforcer le potentiel agricole, notamment le vignoble renommé, les olivaires, le maraîchage et les anciennes planches du socle villageois, ainsi que la reconquête d'espaces en déprise » (page 227 du rapport de présentation du PLU).

C'est ainsi que les zones agricoles ont vu leur superficie augmenter de 43 ha à 68 ha, soit d'environ 60% par rapport au POS précédent (voir rapport de présentation du PLU page 270).

Le territoire communal comprend ainsi huit zones agricoles au PLU contre trois au POS précédent.

La nouvelle municipalité mise en place en 2014 tient à affirmer encore le renforcement des options précédentes en matière agricole : de nouveaux accroissements des zones agricoles sont prévus.

Cette action a été accompagnée des mesures suivantes :

- Une convention d'intervention foncière avec la SAFER a été approuvée en conseil municipal le 23 juillet 2014, afin d'assurer une veille foncière sur les ventes de terrains et de préempter les terrains susceptibles de renforcer le potentiel agricole saint-jeannois (*pièce jointe n°1*).

Cette convention avec la SAFER s'inscrit dans une démarche volontaire de partenariat et de montage de projet notamment avec la Chambre d'agriculture, et le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur, dont Saint-Jeannet fait partie.

L'action de préemption avec la SAFER :

Aujourd'hui, la commune a insisté fortement auprès de la SAFER pour préempter des terrains situés dans une zone naturelle au PLU communal au contact d'une zone agricole.

- L'implication dans la politique du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur et l'adhésion à la charte qui prévoit de :

Article 4 Enrayer la régression de l'agriculture.

Article 17 Préserver la vocation agricole des terres.

Article 23 Positionner les Préalpes d'Azur sur un territoire rural de qualité.

- L'action des biens vacants et sans maître engagée par la commune ; cette démarche qui permet de reconquérir des terres abandonnées a permis de récupérer 48 ha des terres en zones naturelles et agricoles du territoire communal.

- L'inventaire des friches agricoles et la réalisation d'un diagnostic agricole permettant d'étudier un périmètre de protection des terres agricoles, réalisé dans le cadre d'un dossier financé par l'Union européenne grâce au Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural et le Conseil Régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur, grâce à un partenariat entre la Chambre d'agriculture, la SAFER , l'Etat, l'EPA Eco vallée Plaine du Var et la Métropole Nice Côte d'Azur a permis de dresser un inventaire précis des terres délaissées par leurs propriétaires et du potentiel agricole de la commune.

La mise en place concomitante de l'ensemble de ces outils accompagne la concrétisation d'une philosophie d'action au travers de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée.

1.3-Argumentaire de la commune

L'objet d'une Zone Agricole Protégée consiste, par la création d'une servitude d'utilité publique, à soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés. (article L112-2 du code rural et de la pêche maritime).

Elle est donc un outil au service de la politique communale.

La Zone Agricole Protégée se trouve ainsi confortée par ces lois qui permettent à cet outil de protection de se développer et d'être intégré par les collectivités comme un moyen de maîtrise foncière de leur territoire.

Le classement d'un périmètre en Zone Agricole Protégée permet d'affirmer la vocation agricole du secteur classé, par la création d'une servitude d'utilité publique dont la délimitation est annexée au document d'urbanisme de la collectivité concernée.

Face à la souplesse des documents d'urbanisme, la Zone Agricole Protégée inscrit la protection des espaces agricoles dans le long terme.

Son utilisation a pour objectif de soustraire à la pression foncière des terres agricoles menacées ou fragilisées par l'urbanisation, et de limiter la rétention foncière liée à la spéculation.

Elle favorise ainsi la sécurisation et la pérennisation du foncier agricole en milieu péri urbain.

Au-delà de la simple protection de la zone, la ZAP peut être un instrument de protection particulièrement efficace grâce à la reconnaissance intrinsèque de l'identité agricole sur un territoire et de son potentiel économique lié à l'agriculture.

Deuxième Partie : Portrait de la commune

Située dans les Alpes-Maritimes, la commune appartient au canton de Vence et à l'arrondissement de Grasse.

La commune est intégrée à la Métropole Nice Côte d'Azur. Sa superficie est de 1 461,85 hectares.

Une partie du territoire de la commune est incluse dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la plaine du Var.

La partie de la commune supérieure à la route de Gattières est comprise dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

La commune s'étend de la plaine du Var jusqu'au territoire des Baous qui couvre 70% de sa superficie.

2.1-L'histoire ...Saint-Jeannet, une commune sous l'influence de l'agglomération niçoise

Saint-Jeannet est une commune de 1 461,85 hectares où l'urbanisation s'est étendue vers le nord-ouest par pallier successif aux XVII et XVIII siècles gagnant sur des planches de culture et de jardins, cette partie forme le centre du village.

Aux XIX et XX siècles, le village a continué à s'étendre vers le Nord (le verger), le nord-ouest (la Ferrage) et le nord-est (Sainte Barbe jusqu'au vallon) occupant les espaces les plus aménageables, ne maintenant que quelques planches de cultures qui subsistent aujourd'hui aux lieux dits : « les Clavas » et « les Roumeguières ».

Les planches de cultures appelées restanques sont confectionnées par les hommes sur les terrains en pente pour retenir la terre grâce à des murets en pierres, qui peuvent être de taille importante. Elles permettent de lutter contre l'érosion des sols et de gagner des surfaces pour cultiver. Les statistiques des récoltes datant de 1906 témoignent du riche passé agricole de la commune (*pièce jointe n°2*).

Ce développement a été rendu possible par la mise en place des réseaux d'adduction d'eau et la station de relèvement d'eaux usées.

C'est à cette époque que sur les contreforts des Baous et sur les socles du village s'est développée la rupture avec les formes traditionnelles.

L'après-guerre marque l'époque de l'expansion urbaine sur les plateaux et les bassins du Var. La maîtrise du fleuve Var et le désenclavement de l'agglomération niçoise par l'autoroute ont contribué à accroître le développement de la commune.

Parallèlement, l'implantation d'IBM à La Gaude conduit à un développement urbain de type pavillonnaire sur les coteaux. Ce système d'urbanisation est très fortement consommateur de surface agricole à fort potentiel agronomique.

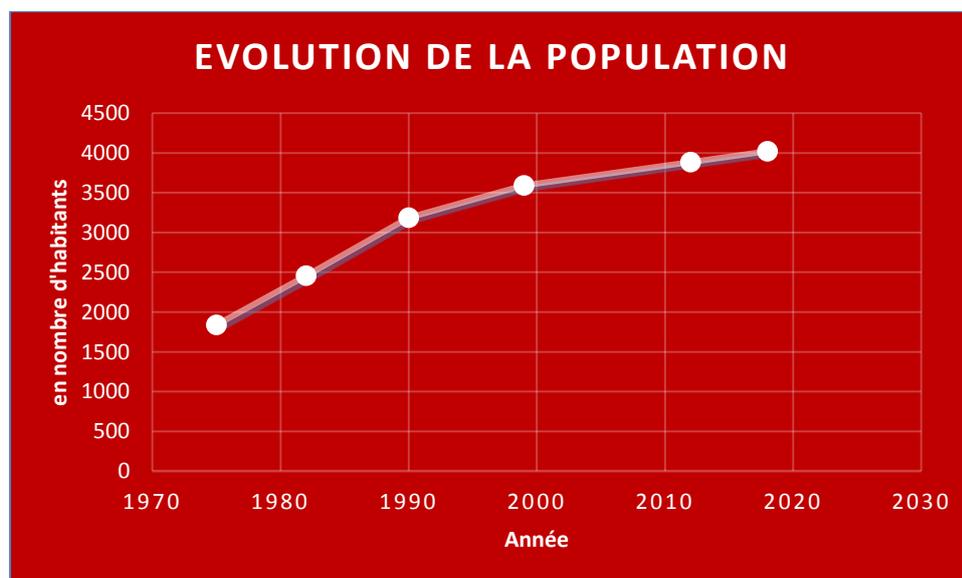
A partir des années 1980 se développent des activités économiques sur la plaine du Var.

Cet étalement urbain progressif sans réflexion globale sur une économie durable a abouti à la situation actuelle.

2.2-La démographie

Depuis 1975, la population de Saint-Jeannet est passée de 1 840 habitants (Source Insee) à plus de 4 000 habitants en 2018, atteignant maintenant une densité moyenne de 256 habitants/km² en 2009.

La période de forte croissance démographique s'explique par une arrivée massive de nouveaux habitants comme en témoigne l'évolution ci ci-après :



Année	Nombre d'habitants
1975	1.840
1982	2.459
1990	3.188
1999	3.594
2012	3.887
2018	4.023

Trois facteurs sont à l'origine de cette évolution démographique :

- la densification urbaine saturant le centre de l'agglomération niçoise,
- le désenclavement de cette dernière,
- l'existence de la zone d'activité de la plaine du Var.

Porté par cette tendance, le territoire de la commune de Saint-Jeannet a progressivement pris un caractère péri urbain, affirmé par une urbanisation linéaire (le long des voies d'accès) et homogène.

Dans ce contexte, la protection et la valorisation des espaces agricoles et naturels de la commune de Saint-Jeannet constituent une priorité, d'autant que ce territoire possède toujours des potentialités naturelles et agricoles importantes.

L'enjeu réside également dans la poursuite du dynamisme agricole existant mais freiné, du fait de la rétention du foncier agricole ou naturel par les propriétaires et par le prix élevé de ce foncier.

2.3-Les risques

Le risque naturel, n'est pas seulement dû aux aléas naturels mais également à la vulnérabilité des structures mises en place par l'homme et mal adaptées au milieu naturel dans lequel elles se trouvent.

A Saint-Jeannet, l'activité développée par l'homme est confrontée :

- aux mouvements de terrains ;
- aux inondations ;
- aux incendies.

Ces aléas dus parfois à une expansion urbaine difficilement maîtrisée conditionnent les possibilités de développement de l'agriculture.

De plus, le défaut d'entretien dû à une mauvaise prise de conscience de la situation des terrains concernés ne fait qu'augmenter le risque.

La commune de Saint-Jeannet est soumise aux plans de prévention des risques naturels suivants :

PPRN – incendie Feux de forêt	prescrit le 16/12/2003-
PPRN - Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel) Var (basse vallée)	approuvé le 18/04/2011
PPRN - Mouvement de terrains	approuvé le 18/02/2003

Depuis 1982 nous avons pu constater douze événements d'ampleur suscitant la mise en place des arrêtés de catastrophes naturelles suivants :

Type de catastrophe	Date	Arrêté du	Sur le J.O. du
Mouvements de terrain	Décembre /2008	20/07/2009	23/07/2009
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Juillet 2007	07/08/2008	13/08/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Janvier/2007	07/08/2008	13/08/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Janvier/2006	26/06/2008	05/07/2008
Inondations et coulées de boue	Septembre/2005	10/10/2005	14/10/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Juillet 2003	09/01/2006	22/01/2006
Inondations et coulées de boue	Novembre/2000	19/12/2000	29/12/2000
Mouvements de terrain	05/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
Inondations et coulées de boue	Novembre1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	Octobre 1993	27/05/1994	10/06/1994
Glissement de terrain	22/10/1993	27/05/1994	10/06/1994
Tempête	06/11/1982	15/12/1982	22/12/1982

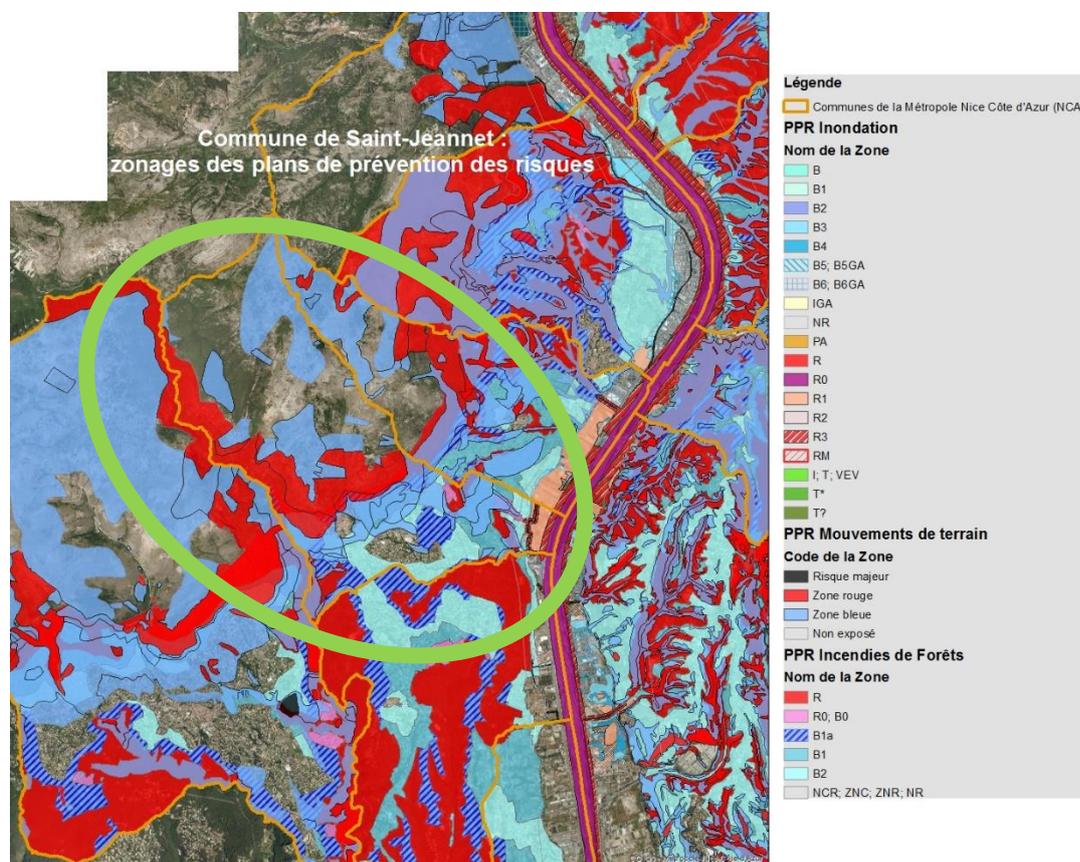
La multiplicité de ces événements témoigne de la fragilité d'un territoire qui semble victime d'un manque d'entretien naturel et d'une urbanisation constante non totalement maîtrisée qui entraîne une artificialisation des sols.

Par ailleurs la superficie des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels couvre par zone de risques :

- pour la zone bleue (risque moyen) et les 3 types de risques confondus sur le plan de zonage de la commune, environ 696 hectares.

- pour la zone rouge (risque élevé), environ 381 hectares.

Soit un total de 1 077 ha ce qui correspond à 73 % de la superficie du territoire communal.



Troisième partie : Genèse du projet

3.1-L'émergence

Depuis plusieurs mois, la commune de Saint-Jeannet a pour projet de mettre en place des Zones Agricoles Protégées (ZAP) sur les zones agricoles et naturelles de son document d'urbanisme en vue de préserver ses espaces de toute pression foncière et ainsi de pérenniser et de redévelopper une agriculture de proximité.

Ce projet s'inscrit et s'appuie dans la continuité des réflexions sur le développement durable largement mené dans toutes les instances : métropolitaine, départementale, régionale.

Quelques éléments de cette réflexion :

-la stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes et la charte associée, signée lors des états généraux de l'agriculture et de la forêt en octobre 2010 (*pièce jointe n°3*) ;

- le rapport du conseil général de l'agriculture de l'alimentation et des espaces ruraux et du conseil général de l'environnement et du développement durable « Protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain » de mai 2009 (*pièce jointe n°4*) ;

- le rapport de Boisson « La Maîtrise foncière : clé du développement rural », présenté au Conseil Economique et Social en 2005 souligne les raisons de préserver impérativement les espaces naturels et agricoles :

- besoin d'une sécurité alimentaire (France moins sujette aux pressions politiques extérieures, avenir incertain quant à la sécurité alimentaire car augmentation de la population mondiale, agriculture source d'emplois directs et indirects),

- indépendance énergétique (agro-ressources pour l'industrie et lutte contre l'effet de serre),

- politique de lutte contre les risques naturels,

- biodiversité des espaces,

- valeur agronomique des terres ;

- le rapport 17076 du conseil général de l'alimentation de l'agriculture et des espaces ruraux « Evaluation et propositions d'optimisation des outils concourant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » (*pièce jointe n°5*).

La démarche de classement de parcelles en ZAP traduit la volonté de la commune de Saint-Jeannet de mettre en œuvre des actions concrètes permettant de répondre aux enjeux durables de son territoire.

La mise en place de la ZAP s'est inscrite dans une politique globale regroupant différents stades et démarches successives et complémentaires.

Dès la réalisation du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011, la commune de Saint-Jeannet a lancé sa démarche de reconquête de son espace agricole :

- huit zones agricoles inscrites au PLU au lieu de trois,
- augmentation des surfaces agricoles de 60% par rapport au POS.

Parallèlement la commune :

- a participé au groupe de travail de la plaine du Var du 22 février 2016 ce qui lui a permis de développer une politique agricole sur son territoire, en phase avec les objectifs stratégiques développées sur l'Opération d'Intérêt National de la plaine du Var, comme évoqué dans le PSO de l'EPA Eco vallée plaine du Var (*pièce jointe n°6*) ;
- a signé une convention d'intervention foncière avec la SAFER en 2014 (*pièce jointe n°1*) ;
- en 2015, a pu préempter une parcelle au lieu-dit la Colette puis a procédé à des réunions de concertations avec des propriétaires afin d'acquérir une aire foncière agricole d'un hectare sur ce même secteur permettant d'y développer un projet professionnel ;
- a sollicité l'assistance de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de lancer une étude de ZAP et un inventaire des friches communales en 2017, Métropole qui a, elle-même, délibéré afin d'obtenir un financement européen (FEADER) et de procéder aux dites missions ;
- a mis en œuvre une procédure de biens vacants et sans maître qui a permis de récupérer 48 ha en zone A et /ou N en 2018.

Dans cet esprit et conformément à la demande d'assistance à la Métropole Nice Côte d'Azur par délibération du 29/11/2016 (*pièce jointe n°7*) la commune a bénéficié d'un diagnostic agricole et de l'étude des friches, menés conjointement avec la Chambre d'agriculture, la SAFER et l'EPA et a ainsi lancé l'étude de définition d'un périmètre de ZAP.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'une logique qui a pour but de valoriser et de préserver l'espace agricole comme il est indiqué dans le revue de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes « Terres d'Horizon » de 2017 (*pièce jointe n°8*).

Des temps d'échanges - de discussions ont eu lieu :

Cette phase a consisté à informer les divers acteurs du projet communal.

Elle a permis d'ouvrir la discussion avec :

- la Métropole Nice Côte d'Azur,
- la Chambre d'agriculture,
- la SAFER,
- l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-vallée de la plaine du Var,

- les associations locales et /ou régionales, Les Ruchers des Baous, Bio dans Nos vies, Terre de Liens,
- les élus communaux,
- l'Etat au travers de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 06).

Des réunions ont eu lieu aux dates suivantes :

- le 23 avril 2018 présentation de la démarche « Pourquoi une Zone Agricole Protégée à Saint-Jeannet ? » ;
- le 14 mai 2018 réunion afin de définir et identifier, sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture, les unités à potentiel agricole ;
- le 21 juin 2018 réunion de travail sur l'examen des zones agricoles et naturelles pouvant être incluses dans le zonage ;
- le 27 juin 2018 proposition de zonage ;
- le 11 juillet 2018 réunion du comité consultatif des espaces naturels ;
- le 14 novembre 2018 réunion avec les agriculteurs (*pièce jointe n°9*).

Parallèlement le dossier a pu être constitué :

- délibération du Conseil Municipal, en date du 13 septembre 2018 prescrivant la mise en place de la ZAP, (*pièce jointe n°10*) ;
- réalisation du travail de diagnostic de décembre 2017 à juillet 2018 par la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.

Dès le printemps 2018, plusieurs propositions et plusieurs versions de périmètre de ZAP ont été élaborées et affinées.

La validation :

Elle interviendra par le biais d'une délibération de la Métropole Nice Côte D'Azur qui devra saisir le Préfet après accord et sollicitation de la commune (puisque c'est la Métropole Nice Côte d'Azur qui dispose de la compétence sur les documents d'urbanisme.)

Cette phase de validation va s'accompagner du recueil des avis de :

- la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- la Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA)
- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- du syndicat d'appellation en charge des AOP Huile et Olive de Nice.

Le projet de ZAP fera ensuite l'objet d'une Enquête Publique.

Monsieur le Préfet pourra alors décider par arrêté le classement en tant que ZAP ;

- l'arrêté préfectoral fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;

- l'arrêté et le plan de délimitation seront tenus à disposition du public à la Préfecture et à la Mairie et à la métropole ;

- la ZAP sera annexée au document d'urbanisme en vigueur.

3.2-Le projet de ZAP sur la commune de Saint-Jeannet : choix, constats, objectifs

3.2.1-Choix de la ZAP

La mobilisation de l'outil ZAP est une volonté politique affirmée des élus en vue de « préserver l'espace agricole ».

La commune dispose d'une véritable dynamique économique agricole, la ZAP a pour objet de conforter cette dynamique et d'encourager les nouveaux projets.

Au regard de l'objectif de la ZAP, la commune a décidé de mettre en place ce dernier outil.

La commune de Saint Jeannet a choisi d'utiliser cette possibilité qui a pour objet de protéger les territoires agricoles menacés en raison de fortes pressions foncières.

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

La ZAP a donc été confirmée comme l'outil le mieux adapté pour répondre aux besoins clairement identifiés et formulés par les élus.

Elle a vocation à créer les conditions de la pérennité de l'agriculture et elle inscrit l'usage du sol dans la durée.

Cette notion de durabilité instituée par la ZAP est indispensable pour permettre aux agriculteurs de penser à des perspectives d'évolution de leurs exploitations et de réaliser les investissements nécessaires au maintien de leur activité.

Cette vision de long terme permet également l'émergence de nouveaux projets d'installation agricole.

Couplé à un travail de lutte contre les friches, elle a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires, de parcelles sous exploitées, à la remise en culture de ces fonds qui ne peuvent avoir d'autres usages qu'agricoles, et de comprendre tout l'intérêt économique lié à l'agriculture.

Elle doit permettre également de préserver les paysages et la cadre de vie en luttant ainsi contre les friches et la fermeture des milieux.

En encourageant les projets agricoles, elle induit une augmentation de la production et permet de répondre ainsi à la demande des consommateurs.

Compte tenu de sa forte portée juridique, la Zone Agricole Protégée est l'un des principaux outils choisis par les élus de Saint-Jeannet pour la mise en œuvre du projet de protection.

3.2.2-La méthode utilisée

Afin de constituer le rapport de présentation de la ZAP, un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.

Ce travail a permis à la commune de l'aider dans sa réflexion en décrivant et analysant le potentiel agricole de chacun des secteurs

La méthodologie d'analyse employée a été menée en deux phases :

- Une identification des unités à potentiel agricole
- La réalisation d'un diagnostic par secteur

Ainsi cette procédure consistait en :

- la réalisation d'un inventaire agricole : analyse de l'occupation du sol agricole ;
- la conduite d'une enquête auprès des professionnels agricoles afin d'avoir une connaissance exhaustive des exploitations agricoles, de leur fonctionnement ;
- la réalisation d'éléments cartographiques : avec l'utilisation de la photo aérienne.

Par l'utilisation d'une fiche (*pièce jointe n°11*), chaque agriculteur (ayant son siège sur la commune ou hors de la commune mais exploitant majoritairement sur Saint-Jeannet) a été rencontré pour connaître son exploitation et ses projets.

Cette rencontre a également été l'occasion d'expliquer le projet de mise en place de la ZAP et de présenter les effets de cet outil.

L'ensemble de ce travail a donc une double finalité :

- la mise en place de la ZAP,
- un travail fin sur les espaces en friches en vue de conduire des actions de revalorisation agricole.

Le diagnostic agricole a pour but d'appréhender l'activité agricole de la commune en considérant la prise en compte de l'avenir de cette dernière. Il s'agit de dresser un état des lieux de l'agriculture en montrant ses spécificités et caractéristiques.

A la suite de ce diagnostic, les éléments nécessaires pour l'établissement du périmètre de la Zone Agricole Protégée sont recueillis et cette action est associée au travail sur les biens vacants et sans maître réalisé par la commune.

3.3-Le constat

3.3.1-La situation de l'agriculture

Selon les chiffres des Recensements Généraux Agricoles de 1988, 2000 et 2010, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune de Saint-Jeannet est passé de 56 en 1988 à 26 en 2010, soit un recul de 53,5%. Sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, sur la même période, la variation est de -62%.

La Superficie Agricole Utile (SAU), entre 1988 et 2000, recule de 45 ha à 27 ha, soit une baisse de 40%.

Elle est de 126 ha en 2010, corrélée à une augmentation du nombre d'UGB (Unité Gros Bétail) entre les deux recensements, sachant que la Surface Toujours en Herbe (STH) nécessaire à l'élevage est affectée au lieu du siège de l'exploitation et donc à la commune (sans nécessairement être sur la commune).

En comparaison avec 2000, les chiffres du Recensement Général Agricole de 2010 de la commune montrent une baisse significative des exploitations moyennes et grandes passant de 13 à 5 entraînant une chute de la SAU de ces entreprises de 11,7 à 2,4 ha, ce qui est corrélé à un recul des superficies irrigables de 15,4 ha à 8,9 ha.

Sur cette même période, la diminution des surfaces d'horticulture est de 61%, des cultures légumières de 18% et de l'arboriculture (dont l'oléiculture) de 85%.

Entre les deux recensements, nous assistons à une évolution de l'agriculture de la commune qui perd ses exploitations horticoles, maraichères et arboricoles et met en valeur ses surfaces peu-productives de parcours pour l'élevage ovin et caprin.

Malgré cela, l'orientation technico-économique des exploitations moyennes et grandes de la commune reste marquée par l'horticulture qui en 2010 représente tout de même avec 4 exploitations 80% du total et qui demeure la production dominante au regard de la marge brute standard.

L'enquête « unités pastorales de 2012/2014 » fait état d'une surface en zone pastorale sur la commune de 598,1 ha, soit rapportée à la surface de la commune (1 461,85 ha), une part de surface pastorale de 40,91%.

L'activité agricole en productions végétales se concentre essentiellement dans les secteurs de la plaine du Var (horticulture, florale et maraîchère) et des coteaux (horticulture florale et maraîchère, viticulture et oléiculture).

L'étude de diagnostic des espaces agricoles et naturels révèle un fort potentiel agronomique global de la commune sur les périmètres étudiés.

Les conditions naturelles du secteur, reconnues pour leurs spécificités à donner des produits identitaires caractéristiques des Alpes-Maritimes et de ses terrasses (vins, légumes et fruits, fleurs, produits oléicoles), figurent et sont toujours présentes, dans les atouts du territoire de Saint-Jeannet.

Au côté de ces productions, d'autres formes non présentes à ce jour pourraient trouver place (agrumiculture, petits fruits, apiculture etc.).

La commercialisation en vente directe aux consommateurs, existante dans certaines exploitations, est en phase de développement. Elle est parfois associée à de l'agro-tourisme.

Le parcellaire cultivé actuellement sur la commune de Saint-Jeannet est principalement consacré aux cultures horticoles, oléicoles et pépinières.

Les productions dites "spéciales" sont attachées à la présence de la vigne.

Il est à noter une diversification en cours avec une safranière.

Enfin la commune dispose d'une reconnaissance IGP en production viticole et en production apicole et AOP en production oléicole. Elle fait effectivement partie de l'aire d'appellation des deux AOP en oléiculture, huile et olive de Nice, ainsi que de l'aire de l'IGP Miel de Provence et de l'IGP vins des Alpes-Maritimes.

Parallèlement le site des Baous est un site de pâturage de 900 ha (classé en zone N et Natura 2000).

3.3.2–L'enquête auprès des professionnels agricoles

Sur 24 exploitants recensés dans le cadre de l'enquête menée par la Chambre d'agriculture, on décompte :

- 17 chefs d'exploitation, 4 retraités et 6 cotisants solidaires avec :

- 13 exploitations en maraîchage,
- 2 en floriculture
- 1 en plantes en pots et aromatiques,
- 1 en oléiculture,

- 1 en arboriculture,
- 1 en production de fraises,
- 2 en viticulture,
- 2 en élevage laitier,
- 1 en production de safran.

Parmi ces exploitations, dix pratiquent des activités de vente directe ou de circuit court de commercialisation et dix vendent majoritairement via le Marché d'Intérêt National ou des circuits longs.

Trois exploitations sont labellisées en agriculture biologique.

L'enquête fait apparaître des exploitations diversifiées, majoritairement de taille importante, souvent d'un seul tenant, et productives, permettant de répondre aux besoins de production pour la population, et notamment aux besoins de la restauration collective.

Peu de projets agricoles individuels ont été identifiés du fait de l'âge moyen des producteurs, mais plusieurs agriculteurs sont en recherche de terrains pour s'agrandir et des porteurs de projet sont en recherche de foncier sur le territoire même de la commune. Le souhait de développer un nouveau point de vente est identifié ; il est porté dans le cadre d'un projet individuel.

Afin de parfaire cette description, le diagnostic agricole de la commune réalisé par la Chambre d'agriculture, permet d'appréhender par secteur :

- une analyse agronomique intrinsèque des différentes parcelles,
- la dynamique agricole actuelle et le potentiel de développement du secteur,
- le recensement des autres enjeux du secteur.

En résumé, les exploitations sont présentes dans les secteurs proposés dans le cadre du projet de ZAP comme suit :

Secteurs	Exploitants	Exploitations	Commentaires
Camp Ricard	néant	néant	Fort potentiel Projet communal
Le socle du Baou	2 exploitants en Gaec	Activité élevage caprin fromager au nord et maraichage au sud 0,7 ha	Friches pouvant permettre un agrandissement
Les Bassins du Var	6 maraichers 1 en plante en pot 1 en petits	13,3 ha exploités	Friches potentielles de 5,2ha Enjeu de la transmission

	fruits rouges Agriculteurs retraités		
Les Vars	3 exploitants : 2 maraichers 1 oléicole	Maraîchères : 1 ha en production oléicole : 1,3 ha en production	Enjeu de la transmission
Les Sausses et Le Collet de Mourre	5 exploitants : 1 maraicher, 2 viticulteurs, 1 oléicole, 1 safranière	11 ha exploités 1,5 ha maraichage 4 ha vignes, 5 ha oliviers 0,5 ha safran	Friches 9,9 ha Site paysager inscrit Biens vacants
La Cabergue		1 exploitation en cessation d'activité	1,2 ha de serres Cessation activité Friches
Le Val Estreche	2 exploitants : maraichers ferme pédagogique	2 ha maraichage	1 exploitant à la retraite
Le Mas	néant	Potentiel pour 1 exploitation : 1 ha et 3000 m ² de serre	Présences de serres Potentiel agricole avéré
Les Camps	1 exploitant		Petit secteur en partie cultivé

3.3.3-La commune face à l'influence périurbaine, la mise en place du mitage

En préambule il n'est pas inutile de rappeler qu'entre 1990 et 2000, « les zones urbaines en France ont augmenté de 5%, en empiétant particulièrement sur les prairies, les territoires agricoles, les cultures permanentes. »

Cette expansion spatiale des aires urbaines conduit à une artificialisation des terres au travers des routes, parkings, espaces bâtis (essentiellement sous forme d'habitat individuel) qui est le plus souvent irréversible.

Cette concurrence de plus en plus forte pour le foncier rural, périurbain et urbain se traduit par une augmentation importante du prix des terres et donc par des spéculations foncières.

La surface agricole utile (SAU) de la Métropole Nice Côte d'Azur était de 12 599 hectares en 2010 selon les données AGRESTE, soit 9% du territoire, dont 9 920 hectares de surface toujours en herbe et 352 hectares de verger permanent.

Elle a diminué de 31,5% entre 1988 et 2010, et de 17% entre 2000 et 2010, quand, à l'échelle de la France métropolitaine, la SAU n'a diminué que de 3% en 10 ans.

Cela démontre une forte consommation de l'espace à des fins autres qu'agricoles et une artificialisation des terres.

3.3.4-Le marché foncier rural

Au niveau de la Métropole Nice Côte d'Azur, le prix des terres agricoles varie très fortement en fonction de la localisation, avec des niveaux très élevés en plaine : de 150 000 à 1 000 000 euros par hectare, soit 30 à 200 fois la moyenne nationale (5.990 euros prix moyen en 2017 par hectare).

Le marché agricole et rural de la Métropole Nice Côte d'Azur est un marché restreint où la rareté du foncier impacte significativement les prix des transactions quelle que soit la localisation géographique.

Ces niveaux favorisent la spéculation et la rétention de terres par les propriétaires fonciers.

Cela bride l'implantation de nouveaux porteurs de projets agricoles, qui sont dans l'impossibilité d'acquérir à ces échelons de prix, et multiplie les friches agricoles.

Les propriétaires fonciers demeurent alors dans une situation d'attente, espérant une évolution du zonage du PLU vers la constructibilité de leurs parcelles.

Les projets de développement économique et touristique, d'infrastructures de transport, et les besoins forts en logements sont autant d'éléments qui concurrencent les installations agricoles, dans la plaine du Var, et à proximité des villages.

La répartition du marché foncier par segment telle qu'étudiée par la SAFER entre 2012 et 2016 (*pièce jointe n°12*) montre pour la commune de Saint Jeannet :

- à peine 55 transactions,
- pour une surface d'une trentaine d'hectares,
- et un marché d'une valeur d'environ 20 millions d'euros,
- un marché dominé par du résidentiel bâti comportant moins d'1ha de terrain (24 transactions), puis par des espaces en transition (13 transactions) et enfin par du terrain agricole nu (13 transactions pour 14 ha),
- un marché avec du potentiel agricole fort et potentiel agricole spécialisé très faible avec respectivement 1 et 3 ventes pour 5 et 3 ha.

Il s'agit donc d'un marché très fermé, soulignant ainsi la difficulté d'accès des agriculteurs au foncier, d'autant que la concurrence se fait de plus en plus vive avec des projets de développement local et surtout un fort besoin résidentiel.

Les tensions fortes sur le marché foncier et la rareté des terres à vendre entraînent déjà un phénomène de hausse des prix, les agriculteurs devant « s'aligner sur les prix » pour obtenir les terrains convoités.

Les difficultés liées au contexte périurbain et le manque de visibilité quant à la pérennité de la vocation agricole de nombreux secteurs de la commune de Saint-Jeannet constituent des freins à la volonté d'installation de nouveaux agriculteurs.

3.4-Objectifs visés par la commune de Saint-Jeannet

La création de périmètres classés en Zone Agricole Protégée concerne non seulement l'avenir de l'agriculture sur la commune de Saint-Jeannet, mais aussi d'autres enjeux de territoire liés à l'environnement, au paysage, à l'organisation spatiale des différents usages du foncier, au cadre de vie et au maintien d'espaces de nature.

Compte tenu de sa forte portée juridique, la Zone Agricole Protégée est l'un des outils choisis par la municipalité de Saint-Jeannet pour poursuivre sa politique de reconquête de ses espaces agricoles et rendre ainsi possible l'installation de jeunes agriculteurs aux services d'une population en demande constante de produits locaux.

Quatrième partie : Critères et motifs définis pour le classement de terrains en ZAP.

4.1-Les critères

4.1.1-Terrains ou parties de terrains à inclure dans le périmètre de projet ZAP

Le principe affirmé par les élus de Saint Jeannet est de choisir les terrains classés en zone A – Agricole- du Plan Local d’Urbanisme et selon la valeur agronomique établi dans le diagnostic, les terrains en zone N -Naturelle.

Enfin s’articule dans ces démarches :

- les terrains en friches constatés dans l’étude agronomique et révélant un fort potentiel agronomique ;
- les terrains communaux récupérés dans le cadre de la procédure des biens vacants et sans maître présentant un intérêt agronomique indiscutable.

Ce premier principe permet de confirmer et pérenniser des protections agricoles déjà exprimées dans le Plan Local d’Urbanisme (règlement des zones A et N du PLU - *pièce jointe n°13*).

Par ailleurs cette démarche confirme la volonté communale de préserver la biodiversité de son territoire.

En effet longtemps agriculture et biodiversité ont été opposées.

Cependant, il est aujourd’hui largement admis que les services rendus par la biodiversité concourent à la formation du revenu agricole par :

- le rendement et la qualité des productions,
- la fertilité des sols,
- la pollinisation des cultures,
- le contrôle des ravageurs de culture...

Ainsi, la mise en place d’une agriculture respectueuse et adaptée à son environnement est un enjeu fort de la mise en place de cette zone, l’étude agronomique (réalisée par la Chambre d’agriculture) des terres justifie de façon raisonnée les secteurs ainsi proposés.

4.1.2-Terrains ou parties de terrains à exclure du classement en ZAP

Les terrains ou parties de terrains classés en zones U et AU du Plan Local d’Urbanisme, ainsi que les parcelles classées en Espaces Boisés Classés (EBC) ont été exclus.

4.1.3-La périmètre de la Zone Agricole Protégée

En partant du parcellaire agricole du Plan Local d'Urbanisme communal et des éléments recueillis lors du diagnostic agricole, un travail a été réalisé pour élaborer une cartographie des zones d'enjeux agricoles en compilant et en superposant l'ensemble des projets, zonages et réglementations qui préexistent sur le territoire communal.

L'ensemble du périmètre de Zone Agricole Protégée projeté (Cf. Plans) représente une superficie totale de 73,5316 hectares sur neuf secteurs, soit 5 % de la superficie du territoire communal.

4.1.4-La définition du périmètre de la Zone Agricole Protégée

A partir des zones d'enjeux agricoles identifiées, un travail cartographique très précis à l'échelle de la parcelle cadastrale a été réalisé pour élaborer une proposition de zones entrant dans le périmètre de la Zone Agricole Protégée.

Dans certains cas, le choix du classement de parcelles a pu notamment s'appuyer sur les critères suivants :

- exclusion systématique des parcelles classées en zones U, AU du PLU ;
- inclusion des parcelles en zone d'enjeux agricoles : espaces agricoles reconnus ;
- qualité agronomique du sol ;
- configuration géographique de la parcelle ;
- superficie de la parcelle ou de l'îlot parcellaire ;
- volonté de préserver les composantes naturelles et environnementales de la commune (composante forestière, composante agricole, composante naturelle) ;
- proximité d'une pression d'urbanisation ;
- enjeux supra communaux au vu de la situation des parcelles.

Les plans précis permettant de visualiser chaque parcelle à l'échelle cadastrale sont proposés dans le présent rapport de présentation, en partie 5.

4.2-Les motifs

Les motivations d'une telle protection et la mise en valeur d'une Zone Agricole Protégée sont indéniablement liées à la capacité agronomique des secteurs.

Si tous les secteurs concernés illustrent de manière générale les quatre motifs ci-dessous :

- la pression d'artificialisation (Cf 4.2.1),
- la préservation et le développement de l'activité agricole (Cf 4.2.2),
- la réduction de la consommation foncière (Cf 4.2.3),
- le maintien et la protection du territoire péri-urbain (Cf 4.2.4),

certaines disposent de particularités spécifiques prédominantes que nous détaillerons à partir des quatre motifs suivants :

4.2.1-La pression d'« artificialisation »

Elle se constate sur la partie basse de la commune dans le secteur des Bassins du Var, secteur 3.

Afin d'endiguer cette dynamique négative, la protection efficace et durable des espaces agricoles s'avère donc impérative.

Autour de la commune et en bordure d'agglomération, cet espace est victime d'une forte pression foncière. Il demeure propice à l'agriculture, l'objectif est de préserver la cohérence et le potentiel de ce secteur agricole. Le classement en ZAP de ce secteur dynamique propice aux cultures maraîchères est une véritable opportunité.

4.2.2-La préservation et le développement de l'activité agricole

Il s'agit avant tout de préserver l'activité agricole dans un contexte périurbain, mais aussi de redynamiser des projets sur des terrains identifiés aujourd'hui en friches.

Etant donné la fonction économique, sociale et environnementale de l'agriculture, il est véritablement nécessaire de connaître les terres qui seront à vocation agricole et véritablement protégées dans les prochaines années.

- les Sausses, le Collet de Mourre, secteur 5 quartier agricole historique et toujours cultivé actuellement par des exploitations dynamiques de la commune, au bon potentiel agronomique ;

- les Camps, secteur 9 malgré sa superficie réduite, ce secteur cultivé présente un fort intérêt agronomique ;

- le Mas, secteur 8, d'une superficie réduite également mais classé exclusivement en agricole, ce secteur recèle un bon potentiel agronomique et mérite une remise en culture.

4.2.3-La réduction de la consommation foncière

Depuis de nombreuses années, Saint-Jeannet fait l'objet de divers projets d'habitats.

Le secteur des Vars est en mutation, avec au nord un projet d'aménagement d'ensemble destiné à une urbanisation future. Aussi, il est indispensable de maîtriser la pression foncière dans ce secteur (les Vars Secteur 4).

Ce secteur contient également des exploitations agricoles dynamiques à fort potentiel agricole qu'il convient donc de protéger.

- la Cabergue, secteur 6 le potentiel agronomique de ce secteur est remarquable, il doit être préservé des phénomènes d'urbanisation afin de développer une activité économique viable et dynamique ;

4.2.4-L'agriculture comme maintien et protection du paysage périurbain

Le territoire péri urbain aspire à une vocation paysagère.

La préservation de l'agriculture péri urbaine par une ZAP trouve ainsi sa justification par l'entretien de la nature, de ses paysages et par les lieux de détente très appréciés par les habitants.

Le socle du Baou : secteur 2 le maintien d'une activité agricole dans cette zone située entre le Baou de Saint-Jeannet au nord et le centre du village au sud, permet de jouer un rôle clé dans la gestion des risques naturels car la zone est classée en zone rouge du PPR mouvements de terrain.

- le Camp Ricard, secteur 1 secteur cohérent dont les terrains à l'origine agricole représentent un fort potentiel agronomique (présence de friches) sur lequel un projet communal est en cours de définition et qui aura un impact sur le cadre de vie : réouverture du milieu, valorisation du paysage de restanques.

Le Val Estreche, secteur 7 ce grand secteur dispose d'un potentiel agricole intéressant. Il est classé en zone bleue du PPR incendie de forêts ; l'agriculture a un rôle portant à jouer dans la gestion du risque.

Il s'avère en effet que les protections réglementaires mises en place (notamment les plans de préventions des risques) ne sont pas des outils innovants de développement de l'agriculture et elles ne favorisent pas, en effet, la mise en culture.

Cinquième partie : Périmètre de la Zone Agricole Protégée

La ZAP proposée :

- est composée d'espaces stratégiques agricoles, soit 73,5316 ha répartis sur le territoire communal (1.461,85 ha),
- et se divise en 9 secteurs.

Les fiches de définition des secteurs sont issues du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture dans le cadre du dossier FEADER.

5.1 Secteur 1 – Le Camp Ricard

SAINT-JEANNET	
Secteur 1	Le Camp Ricard
Situation	Ouest de la commune en contrebas du centre du village, secteur agricole inséré dans un espace urbain
Superficie de la zone	8 ha 55 a 63 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Bleu clair B2
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	G / G Eb / G EB S RI
Zonage agricole au PLU - superficie	5 ha 92 a 82 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	2 ha 62 a 81 ca
Caractéristiques	<p>Très bon potentiel agricole par l'exposition et la qualité agronomique des sols</p> <p>Existence d'une dynamique agricole actuelle et d'un potentiel de développement de l'agriculture du secteur</p> <p>Projet de développement d'une activité agricole en cours et porté par la commune en agriculture biologique</p>
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un fort potentiel agronomique - un secteur en partie cultivé - bien exposé - un sol propice à des productions végétales - l'accès à l'eau possible - une cohérence de l'espace
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - une topographie parfois difficile, présence de restanques - un embroussaillage des friches variable - l'aménagement d'un accès pour les engins agricoles à sécuriser - la proximité d'habitations
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> - un projet d'installation communale en agriculture biologique, en cours sur plus d'1 ha - une maîtrise foncière partielle par la commune - un espace à forte valeur paysagère valorisable par des projets agricoles
Aspect Environnemental	Secteur à caractéristique agricole « patrimoniale » ; présence de serre, de bassins, de rails de « funiculaires à wagonnets »

Il s'agit donc pour cette zone de redynamiser l'activité agricole originelle et de la restituer dans son contexte.

Le Camp Ricard : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations	superficie N en m ²
AB	152	NS	2514,00		
AB	142	NS	498,00		3012
AR	74	A	3304,00		
AR	72	A	2894,00		
AR	73	A	19,00		
AB	141	NS	2378,00		
AB	140	NS	2702,00		
AR	76	NS	901,00		5981
AR	75	A	1819,00		
AB	137	NS	3182,00		
AR	77	NS	1798,00		
AR	66	NS	1631,00		6611
AR	67	A	1312,00		
AR	68	A	435,00		
AR	69	A	455,00		
AR	70	A	370,00		
AR	71	A	397,00		
AR	79	NS	1164,00		
AR	78	NS	661,00		
AR	65	NS	620,00		2445
AR	63	A	676,00		
AR	62	A	2011,00		
AR	61	A	1698,00	exclusion de la partie en U (73m ²)	
AR	80	NS	3563,00		3563
AR	93	A	1411,00		
AR	94	A	1617,00		
AR	82	NS	4170,00		
AR	83	NS	499,00		4669
AR	91	A	2151,00		
AR	92	A	1745,00		
AR	257	A	800,00		
AR	258	A	2784,00	exclusion de la partie en U (1405 ²)	
AS	1	A	4824,00		
AS	4	A	219,00		
AS	5	A	4384,00		

AS	6	A	2764,00		
AS	8	A	1297,00		
AS	9	A	860,00		
AS	12	A	1482,00		
AS	10	A	249,00		
AS	11	A	143,00		
AS	7	A	24,00		
AS	225	A	5395,00		
AS	28	A	1520,00		
AS	27	A	1378,00		
AS	223	A	2679,00		
AS	224	A	40,00		
AS	222	A	5571,00		
AS	45	A	555,00		
		Total superficie :	85 563		26 281

Reparti en N	26 281,00
Reparti en A	59 282,00

Le Camp Ricard : la carte

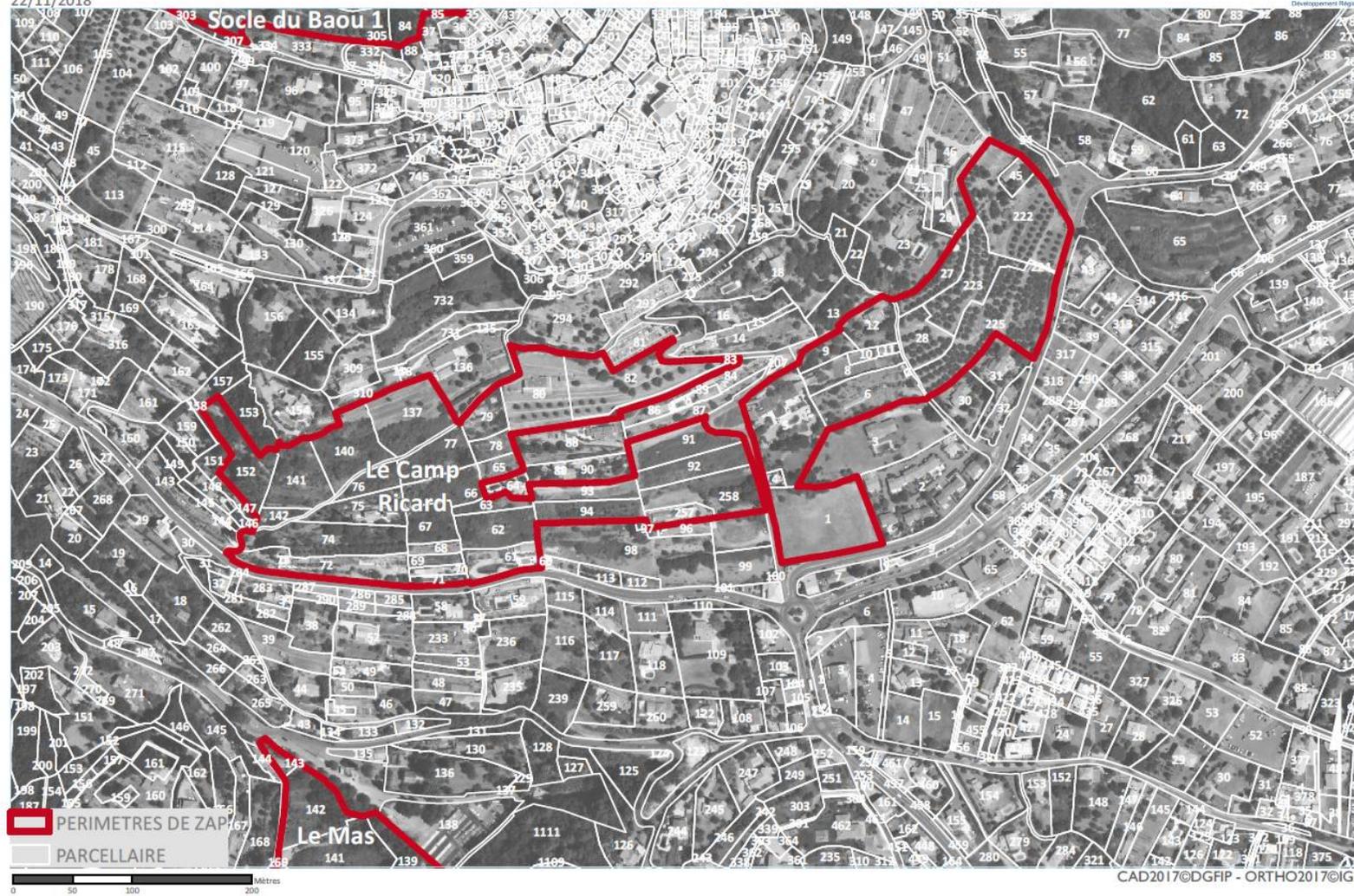
COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



Fonds Européen de Développement Rural



5.2 Secteur 2 - le Socle du Baou

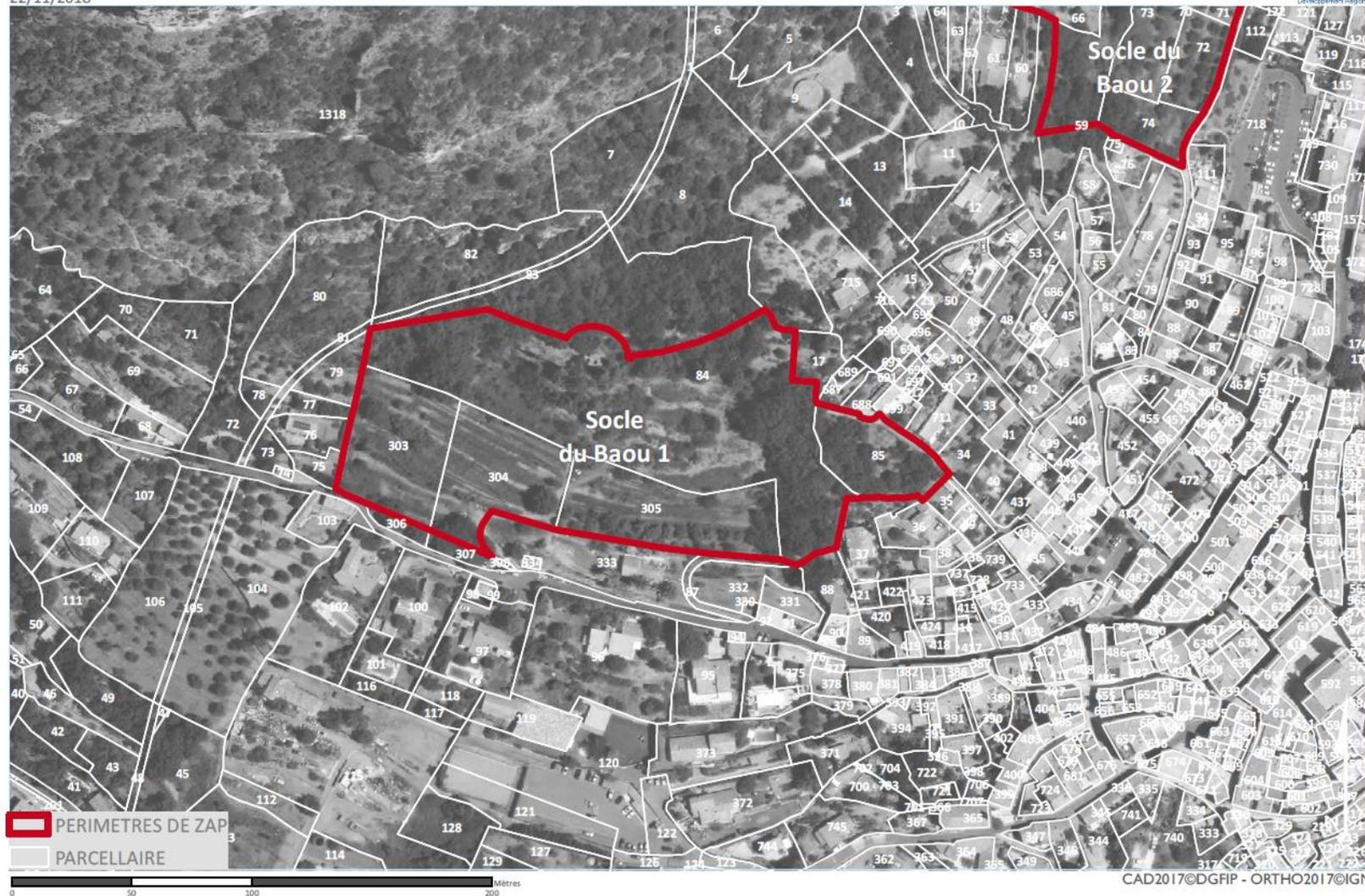
SAINT-JEANNET	
Secteur 2	Le Socle du Baou
Situation	Situé entre le Baou de Saint Jeannet au nord et le centre du village au sud. Proche d'une zone d'habitat dense et de zones d'habitats diffus
Superficie	3 ha 73 a 64 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Rouge R et bleu B1a
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	Rouge R et R*
Zonage agricole au PLU - superficie	3 ha 73 a 64 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Le maintien d'une activité agricole sur ce secteur peut permettre de jouer un rôle déterminant dans la gestion des risques incendies et mouvements de terrains pour les habitations du village
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un secteur en partie cultivé - valeur paysagère et terrain bien exposé - un sol propice à des productions végétales - l'accès à l'eau possible - une cohérence de l'espace
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - une topographie parfois difficile, restanques étroites - un embroussaillage des friches variable - l'aménagement d'un accès à sécuriser - la proximité d'habitations
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> - une gestion des risques via l'activité agricole - un espace à forte valeur paysagère valorisable par des projets agricoles - un potentiel de développement avec des friches
Aspect environnemental	Grande valeur agricole et paysagère

Le socle du Baou nécessite, par sa situation géographique, une attention particulière. Il s'agit ici de préserver des paysages agricoles et d'assurer un entretien pérenne de ceux-ci, en lien avec le risque incendie.

Le socle du Baou : le parcellaire

section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Section
AB	303	A	2300	
AB	304	A	2269	
AB	305	A	2620	
AB	85	A	1409	
AB	84	A	7909	Une partie exclue (5595m ²) elle se situe en EBC dans le PLU
AC	74	A	769	
AC	72	A	822	
AC	73	A	919	
AC	71	A	956	
AC	70	A	717	
AC	69	A	313	
AC	59	A	1738	Une partie exclue (1189m ²) car elle se situe en zone UB
AC	68	A	1393	
C	2534	A	210	
C	2533	A	670	
AC	124	A	222	
C	2530	A	9591	Une grande partie (10709m ²) exclue car elle se situe en EBC dans le PLU
AC	66	A	2277	Une partie 802m ² exclue se situe en EBC
AC	67	A	260	Canalisation
		Total superficie :	37 364	

Le Socle du Baou : la carte



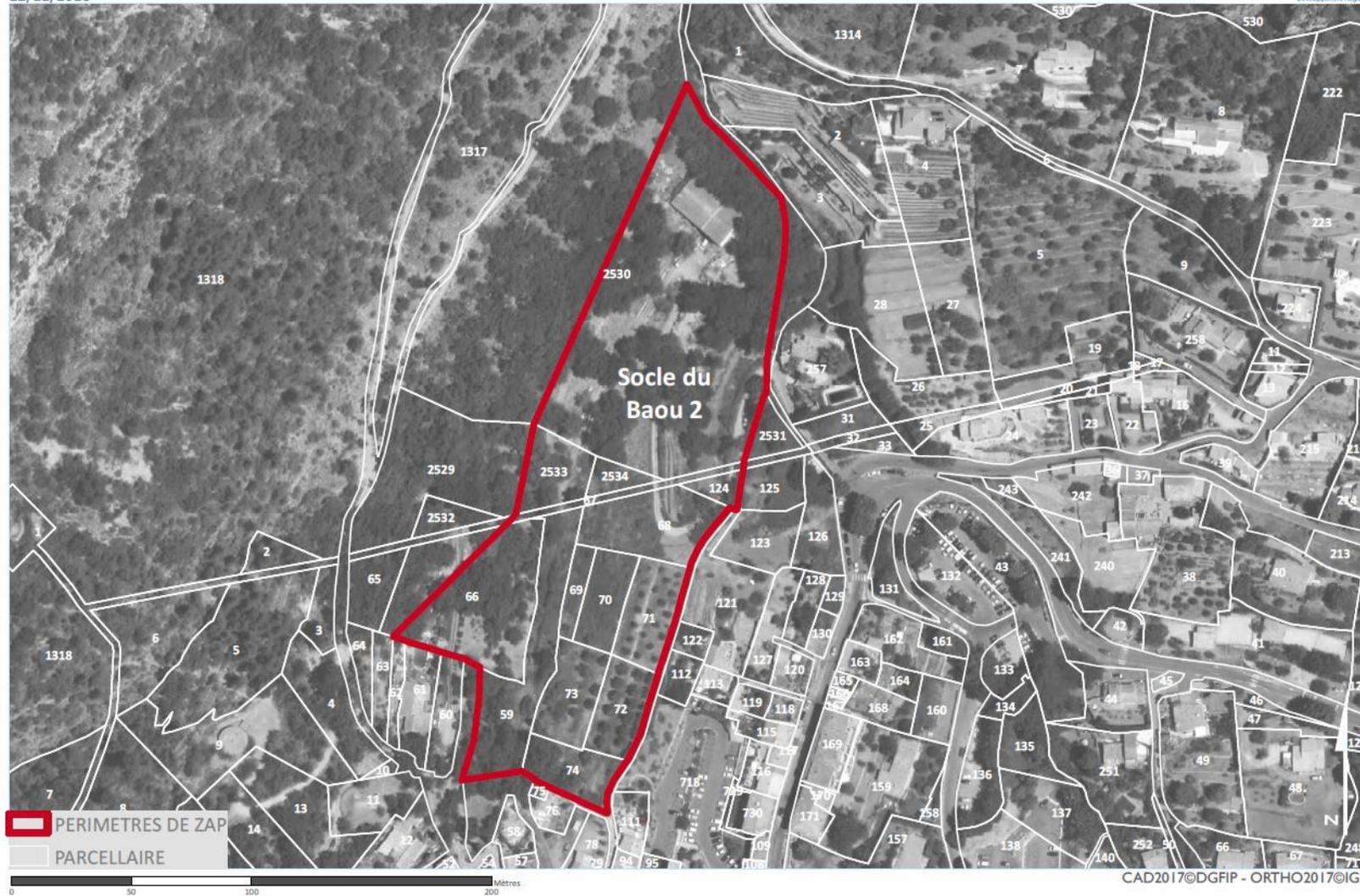
COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



UNION EUROPEENNE
Fonds Européen de
Développement Régional



5.3 Secteur 3 - Les Bassins du Var

SAINT-JEANNET	
Secteur 3	Les Bassins du Var
Situation	A l'est de la commune, situé au niveau de la plaine agricole de la rive droite du Var. Bordé à l'est par la M202 bis et le Var, et à l'ouest par la route de la Baronne, qui en fait un lieu de passage propice aux activités.
Superficie	20 ha 98 a 05 ca
Plan de prévention des risques inondation	Rouge R1 et R3
Plan de prévention des risques incendie de forêt	néant
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	néant
Zonage agricole au PLU - superficie	20 ha 98 a 05 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Secteur qui présente un enjeu majeur de préservation de l'agriculture, car possédant un fort potentiel agronomique, par sa situation géographique (limons du Var) et sa cohérence.
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un potentiel agronomique très élevé - des terrains plats et fertiles - bien exposés - un sol propice à des productions maraichères et horticoles - une zone agricole dynamique car peu de friches - l'accès à l'eau possible - une cohérence de l'espace
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - un habitat dispersé - un enjeu transmission fort - la concurrence d'autres activités
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> - une gestion du risque inondation via l'activité agricole - un potentiel de développement agricole réel sur les quelques friches
Aspect environnemental	<p>« Grenier agricole » de la commune constitué par les alluvions du Var</p> <p>Fort enjeu de préservation</p>

Ce secteur subit des détournements d'usages avérés et constatés ; il s'agit de restituer sa fonction agricole première.

Les Bassins du Var : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations
AL	1	A	344	
AL	2	A	326	
AL	3	A	142	
AL	4	A	345	
AL	5	A	197	
AL	6	A	1023	
AL	7	A	812	
AL	8	A	6035	
AL	9	A	7050	
AL	10	A	5010	
AL	11	A	5040	
AL	12	A	3788	
AL	13	A	4038	
AL	14	A	5040	
AL	15	A	5010	
AL	16	A	7030	
AL	17	A	305	
AL	18	A	436	
AL	19	A	1907	
AL	20	A	275	
AL	21	A	962	
AL	22	A	483	
AL	23	A	5060	
AL	25	A	4990	
AL	26	A	4790	
AL	28	A	10020	
AL	30	A	6780	
AL	31	A	5470	
AL	32	A	5680	
AL	33	A	5600	
AL	34	A	3520	
AL	35	A	3265	
AL	36	A	5030	
AL	37	A	3938	
AL	39	A	5143	
AL	40	A	4992	
AL	41	A	6125	
AL	43	A	1896	exclure 100m ²

				en zone UZa
AL	44	A	2040	
AL	45	A	1880	
AL	46	A	1171	
AL	47	A	2057	
AL	48	A	539	
AL	49	A	3591	
AL	50	A	1838	
AL	51	A	544	
AL	75	A	472	
AL	76	A	507	
AL	77	A	4969	
AL	78	A	805	
AL	79	A	1439	
AL	80	A	11047	
AL	81	A	52	exclure 109m ² en UZa
AL	89	A	14	
AL	90	A	3360	
AL	91	A	1700	
AL	96	A	5583	
AL	97	A	5582	
AL	98	A	2942	
AL	99	A	2943	
AL	100	A	2104	
AL	101	A	6046	
AL	102	A	2170	
AL	103	A	1786	
AL	104	A	1558	
AL	105	A	1583	
AL	106	A	1586	
		Total superficie :	209 805	

Les Bassins du Var : la carte

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

29/08/2019



5.4 Secteur 4 - Les Vars

SAINT-JEANNET	
Secteur 4	Les Vars
Situation	A l'est de la commune, sur les premiers coteaux à forte identité paysagère. Secteur en mutation proche d'une zone d'activités dans la plaine Au sud d'un projet d'un éco quartier porté par l'EPA
Superficie	5 ha 46 a 62 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Rouge R et R0 et bleu B2
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	R (marge)
Zonage agricole au PLU - superficie	38 a 46 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	5 ha 08 a 16 ca
Caractéristiques	Très bon potentiel agricole par l'exposition et la qualité agronomique des sols Existence d'une dynamique agricole actuelle et d'un potentiel de développement de l'agriculture du secteur Projet de développement d'une activité oléicole en cours
Atouts	- terrains à forte valeur agronomique - un secteur en partie cultivé (3 exploitants) - une cohérence de l'espace
Faiblesses	- une topographie parfois difficile - une exposition moyenne avec ombre portée - des friches de potentiel variable
Opportunités	- des friches intéressantes - gestion du risque incendie par l'activité agricole - projet urbain proche, futurs habitants = clientèle potentielle
Aspect Environnemental	Entre plaine et plateaux secteur adapté au maraichage

Dans ce secteur en pleine mutation, il est indispensable au vu des projets en cours de maîtriser la pression foncière.

Les Vars : le parcellaire

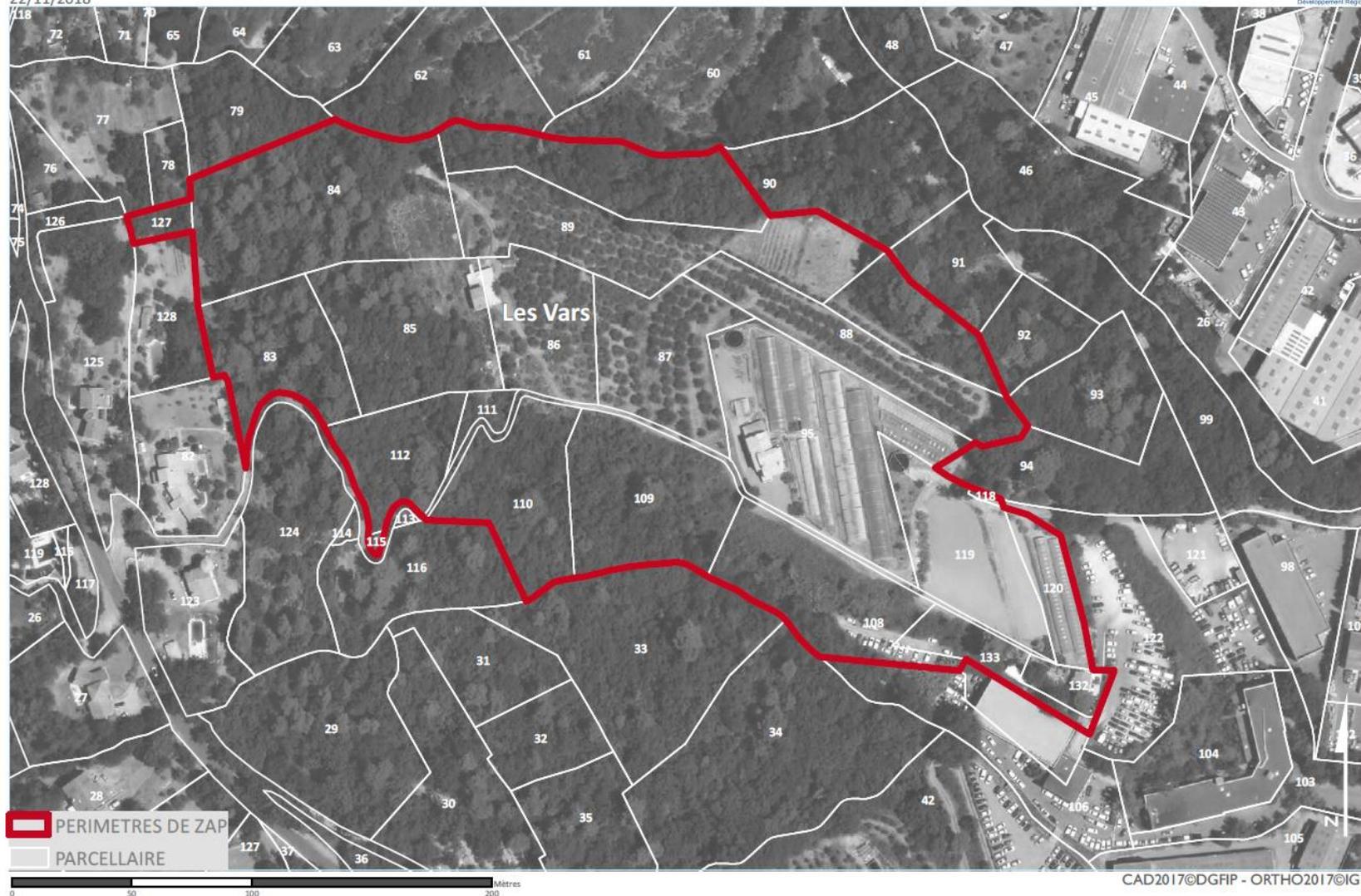
Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations
AK	84	NA	5932	
AK	83	NA	2725	
AK	112	NA	1961	
AK	115	NA	49	
AK	85	A	3846	
AK	111	NA	356	
AK	86	NA	2513	
AK	110	NA	2904	
AK	109	NA	3809	
AK	108	NA	3410	Une partie (1033m ²) à exclure n zone Uza du PLU modif 3
AK	133	NA	1008	
AK	132	NA	564	
AK	120	NA	1054	
AK	119	NA	2969	
AK	118	NA	52	
AK	95	NA	5810	
AK	87	NA	3076	
AK	88	NA	2752	
AK	89	NA	4702	
AK	92	NA	1712	Une partie (1383m ²) exclue, reste en NA
AK	90	NA	3137	Une partie (3765m ²) exclue reste en NA
AK	127	NA	321	
		Total superficie :	54 662	
		dont	3 846	en A
			50 816	en N

Les Vars : la carte

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



5.5 Secteur 5 - Les Sausses, le Collet de Mourre

SAINT-JEANNET	
Secteur 5	Les Sausses et le Collet de Mourre
Situation	Situé au nord-est de la commune en limite de la commune de Gattières, inséré dans une zone d'habitats diffus
Superficie	25 ha 57 a 68 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Rouge R et R0, bleu B1a et B2
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	G Eb / G / Eb (marge)
Zonage agricole au PLU - superficie	25 ha 57 a 68 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	<p>Quartier agricole historique avec un très bon potentiel agricole par l'exposition et la qualité agronomique des sols</p> <p>Existence d'une agriculture dynamique (5 exploitants) et d'un potentiel de développement du secteur</p>
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un bon potentiel agronomique - un secteur dynamique - un secteur en partie cultivé - une exposition sud-est - une cohérence de l'espace
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - une topographie parfois difficile - des friches au potentiel variable - l'aménagement d'un accès en partie inférieure à assurer - la proximité d'habitations demandant de la vigilance - un enjeu transmission important
Opportunités	<ul style="list-style-type: none"> - une gestion du risque incendie via l'activité agricole - un espace à forte valeur paysagère valorisable par des projets agricoles - un potentiel de développement important - un début de maîtrise communale via la récupération des biens vacants et sans maitres
Aspect environnemental	<p>Plus grand secteur agricole et viticole de la plaine du Var –7ha- après le Vignoble de Bellet. Présence d'oliveraies sur 4ha.</p> <p>Impact paysager important</p>

Dans ce quartier agricole historique, la présence d'activités dynamiques et la potentialité agronomique des sols justifie le classement en ZAP.

Les Sausses, Le Collet de Mourre : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations
AH	0013	A	17338	975 m ² à exclure en zone UHa du PLU
AH	0067	A	12253	
AH	0004	A	5292	1804m ² à exclure en UHa du PLU
AH	0034	A	6722	
AH	0078	A	5287	
AH	0072	A	6688	
AH	0040	A	6295	
AH	0075	A	5416	
AH	0046	A	5365	
AW	0032	A	12310	
AW	0022	A	12162	6141m ² à exclure en UHa du PLU
AW	0012	A	5826	
AW	0033	A	4116	
AW	0013	A	2986	
AW	0020	A	3450	
AW	0028	A	2251	
AW	0029	A	21	
AW	0031	A	490	
AW	0030	A	514	
AW	0035	A	25376	
AW	0043	A	5966	
AW	0042	A	2523	
AH	0010	A	2571	
AH	0011	A	688	
AH	0041	A	1701	
AH	0043	A	2775	
AH	0009	A	3021	
AH	0008	A	615	
AH	0007	A	1890	
AH	0039	A	4215	
AH	26	A	452	
AH	0027	A	2740	
AH	0012	A	1871	
AH	0021	A	3381	
AH	0038	A	3642	
AH	0025	A	1835	

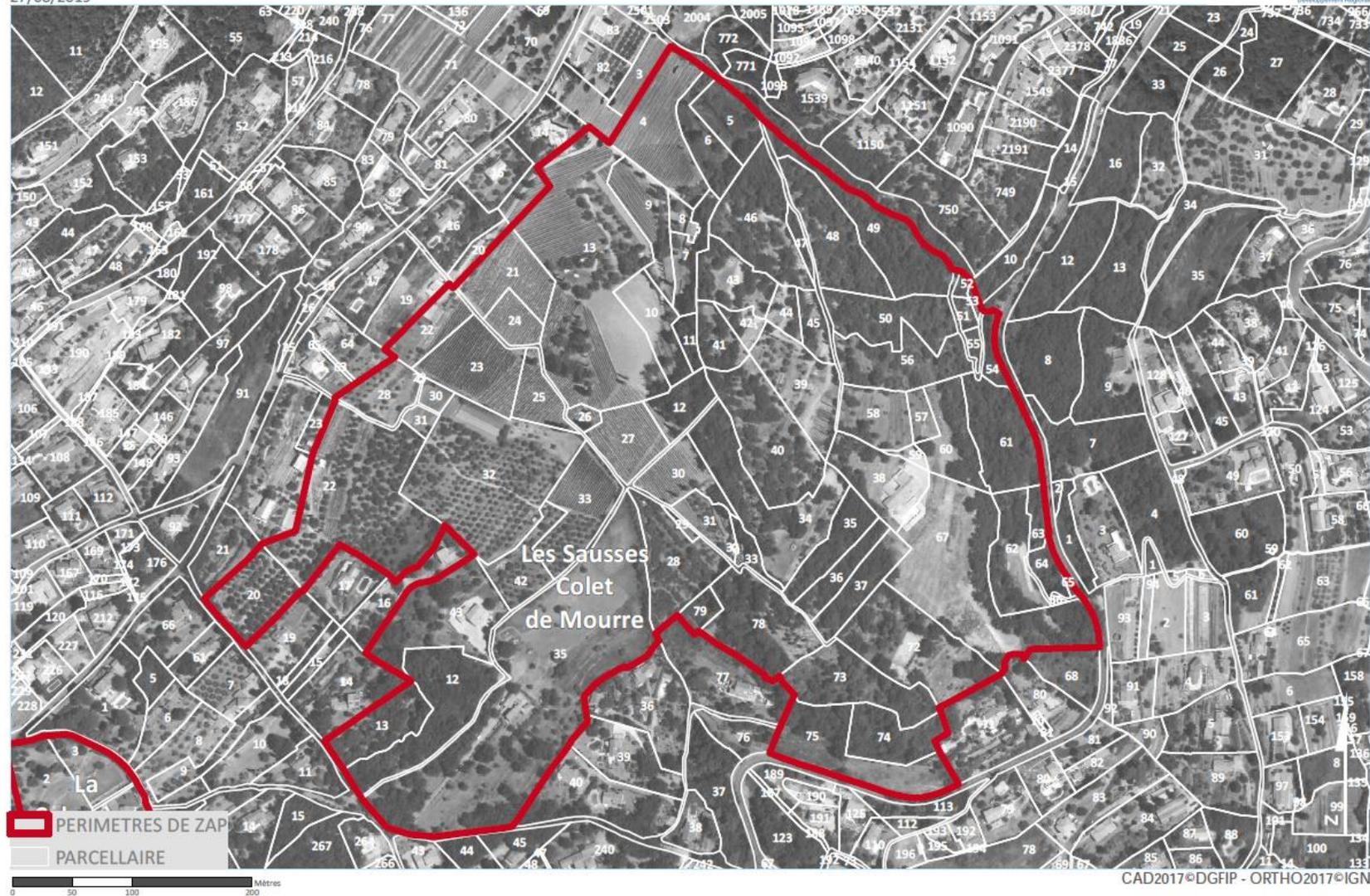
AH	0022	A	2183	
AH	0023	A	4300	
AH	0024	A	1403	
AH	0042	A	756	
AH	0037	A	2357	
AH	0036	A	1692	
AH	0030	A	2435	
AH	0033	A	779	
AH	0035	A	2384	
AH	0057	A	810	
AH	0073	A	4532	
AH	0059	A	317	
AH	0058	A	2723	
AH	0045	A	1221	
AH	0044	A	940	
AH	0056	A	4091	
AH	0005	A	2273	
AH	0047	A	483	
AH	0049	A	4962	
AH	0060	A	3079	
AH	0061	A	4350	
AH	0048	A	4588	
AH	0050	A	3878	
AH	0066	A	52	
AH	0062	A	3256	
AH	0063	A	770	
AH	0054	A	825	
AH	0055	A	320	
AH	0053	A	165	
AH	0051	A	394	
AH	0052	A	213	
AH	0029	A	212	
AH	0032	A	29	
AH	0031	A	1492	
AH	0028	A	4417	
AH	0079	A	765	
AH	0074	A	2951	
AH	0065	A	111	
AH	0064	A	910	
AH	0006	A	2306	
		Total superficie	255 768	

Les Sausses, le Collet de Mourre : la carte

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

27/08/2019



5.6 Secteur 6 - La Cabergue

SAINT-JEANNET	
Secteur 6	La Cabergue
Situation	Entre la route de Gattières et le chemin des Sausses, situé à l'ouest du secteur des Sausses et inséré au sein du tissu urbain
Superficie	3 ha 38 a 27 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Bleu B1a et B2
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	Eb
Zonage agricole au PLU - superficie	3 ha 38 a 27 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Secteur dont le potentiel agronomique doit être préservé et redéveloppé, conférant à l'activité agricole un rôle majeur dans la gestion du risque incendie
Atouts	<ul style="list-style-type: none">- des terrasses larges accueillant serres et restanques entretenues- une bonne exposition- des friches au potentiel agricole
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none">- une topographie contraignante- la proximité de la zone urbaine- un enjeu de transmission
Opportunités	<ul style="list-style-type: none">- gestion du risque incendie via l'activité agricole- un potentiel de développement
Aspect environnemental	Secteur à tradition maraichère et horticole -présence de serres

Ce secteur représente un potentiel intéressant qu'il s'agit de préserver pour l'avenir ; l'agriculture est ici un outil de protection vis à vis du risque incendie, du fait de la proximité avec le tissu urbain.

La Cabergue : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU modification n°3	Superficie retenue en m ²	Observations
AT	2	A	7920	Une partie (6888m ²) exclue se situe en zone UHa du PLU
AT	1	A	2011	Une partie (7628m ²) exclue car elle se situe en zone UHa du PLU modif 3
AT	3	A	2162	
AT	167	A	1901	
AT	195	A	1796	Une partie (1614m ²) à ne pas mettre car elle se situe en zone UHa du PLU modif 3
AT	193	A	967	
AT	7	A	477	
AT	8	A	716	
AT	146	A	1271	Une partie exclue (1546m ²) car elle se situe dans le périmètre de la SMS 09
AT	9	A	1786	
AT	19	A	609	
AT	10	A	62	
AT	20	A	2867	
AT	21	A	1861	
AT	22	A	5031	
AT	23	A	246	
AT	107	A	2144	
		Total superficie :	33 827	

La Cabergue : la carte

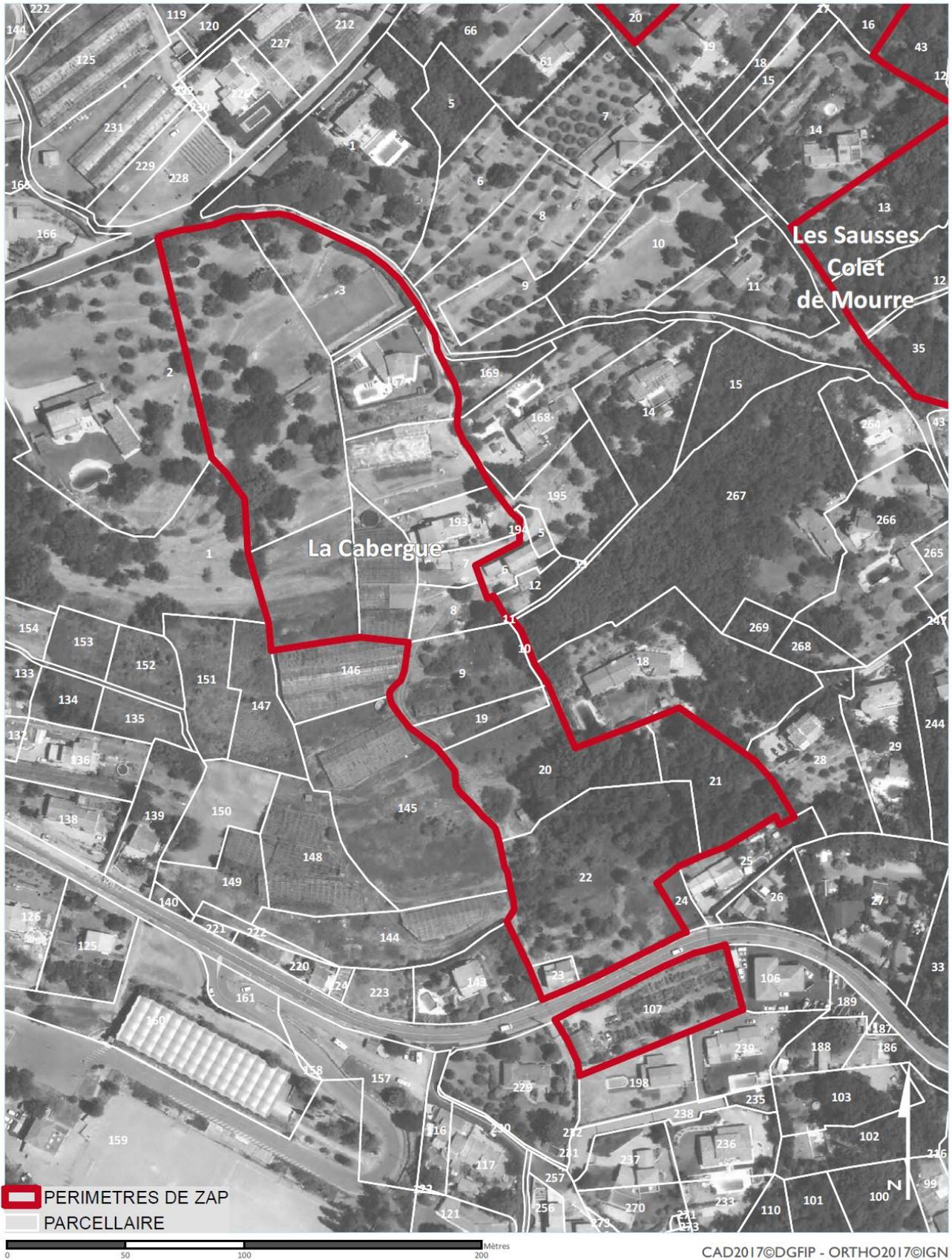
COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen de
Développement Régional



5.7 Secteur 7 - Val Estreche

SAINT-JEANNET	
Secteur 7	Val Estreche
Situation	A l'extrême sud-ouest de la commune, en limite de la commune de La Gaude
Superficie	4 ha 21 a 21 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Bleu B1a
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	S RI / G RI (marge)
Zonage agricole au PLU - superficie	4 ha 21 a 21 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Secteur où l'activité agricole tient une place importante (2 exploitations). Le maintien de l'activité agricole joue un rôle majeur dans la gestion du risque incendie.
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un fort potentiel agronomique - un secteur cultivé, peu voire pas de friches - une bonne exposition - des sols propices aux cultures maraichères - une cohérence de l'espace agricole
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none"> - une topographie contraignante - un mitage urbain et une extension de l'habitat - des difficultés d'accès - un enjeu de transmission
Opportunités	- un rôle de l'agriculture pour la gestion du risque incendie
Aspect environnemental	Vallée anciennement cultivée en oliviers et vignobles.

Ce secteur représente un potentiel intéressant qu'il s'agit de préserver pour l'avenir ; l'agriculture s'avère un outil de protection de la nature notamment contre le risque incendie.

Val Estreche : le parcellaire

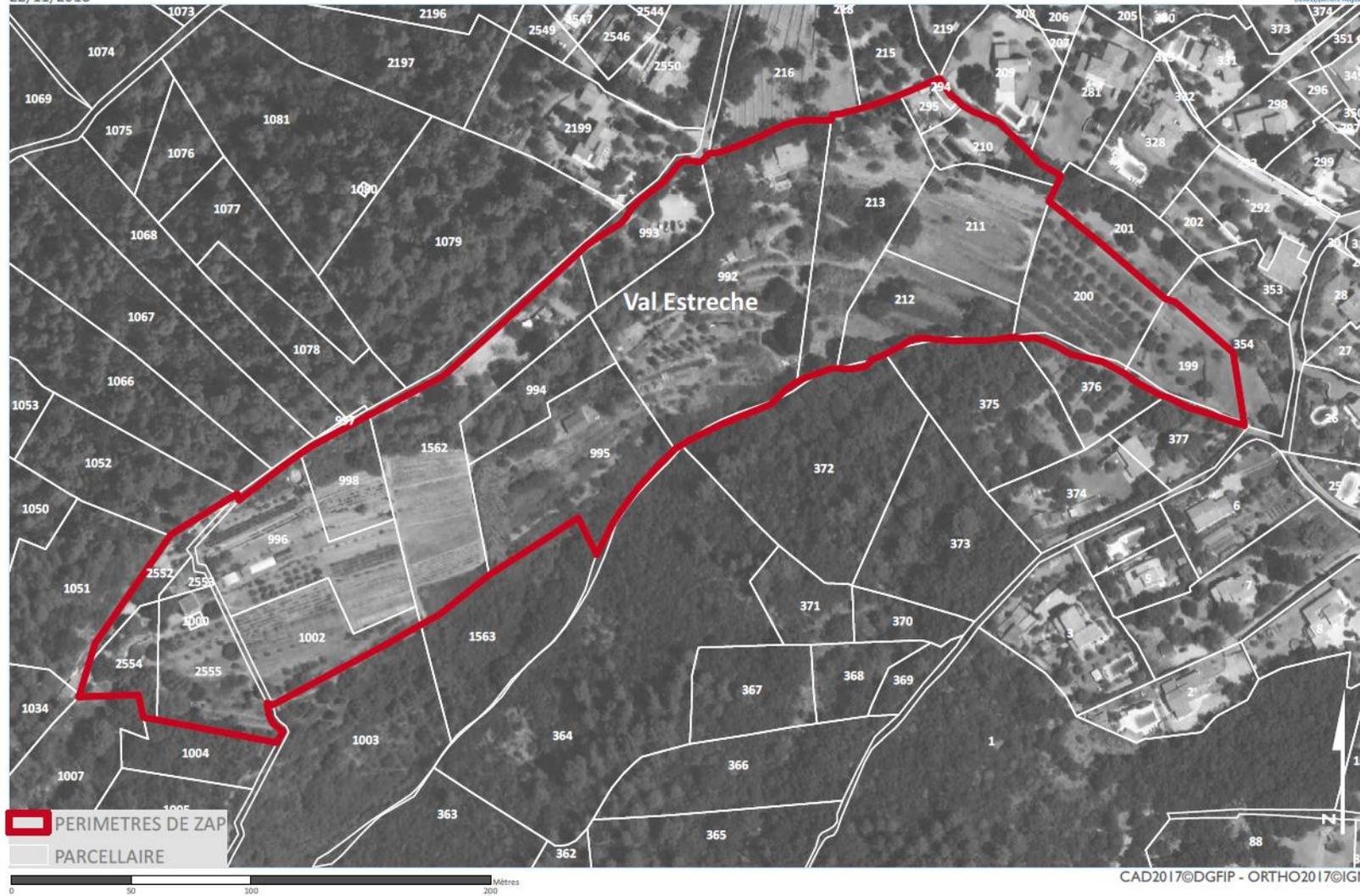
Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations
C	2552	A	607	
C	2553	A	163	
C	2554	A	907	
C	2555	A	2053	
C	1000	A	39	
C	996	A	3355	
C	1002	A	1862	
C	998	A	1310	
C	1562	A	4463	
C	995	A	3960	
C	994	A	1450	
C	993	A	1510	
C	992	A	7350	
AP	213	A	3288	
AP	212	A	2050	
AP	211	A	2576	
AP	210	A	876	
AP	295	A	289	
AP	294	A	46	
AP	200	A	2511	
AP	199	A	1456	
		Total superficie :	42 121	

Val Estreche : la carte

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



5.8 Secteur 8 – Le Mas

SAINT-JEANNET	
Secteur 8	Le Mas
Situation	Situé au sud -ouest de la commune, accessible par l'ancienne route de Vence
Superficie	0 ha 95 a 15 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Bleu B1a et rouge R
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	néant
Zonage agricole au PLU - superficie	0 ha 95 a 15 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Secteur où se situe une ancienne exploitation horticole comprenant des serres chapelles et de belles restanques en friches
Atouts	<ul style="list-style-type: none"> - un potentiel agricole fort avec des restanques larges 20m et longues - une bonne exposition - des sols propices aux cultures maraîchères - la présence d'un bâti pour du logement sur le même parcellaire
Faiblesses	- des terrasses en friches et un embroussaillage important
Opportunités	- une relance d'une activité abandonnée grâce à un potentiel agricole fort
As^pect environnemental	Site de tradition agricole

Ce secteur est un secteur à enjeu agricole fort dont le maintien est à assurer.

Le Mas : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²	Observations
AR	143	A	403	
AR	142	A	2663	
AR	169	A	68	
AR	141	A	3621	
AR	172	A	824	Exclusion d'une partie (478m ²) située en zone UHa du PLU
AR	173	A	80	exclusion d'une grande partie (1954m ²) située en zone UHa du PLU
AR	140	A	289	
AR	139	A	1567	
T		Total superficie	9 515	

Le Mas : la carte

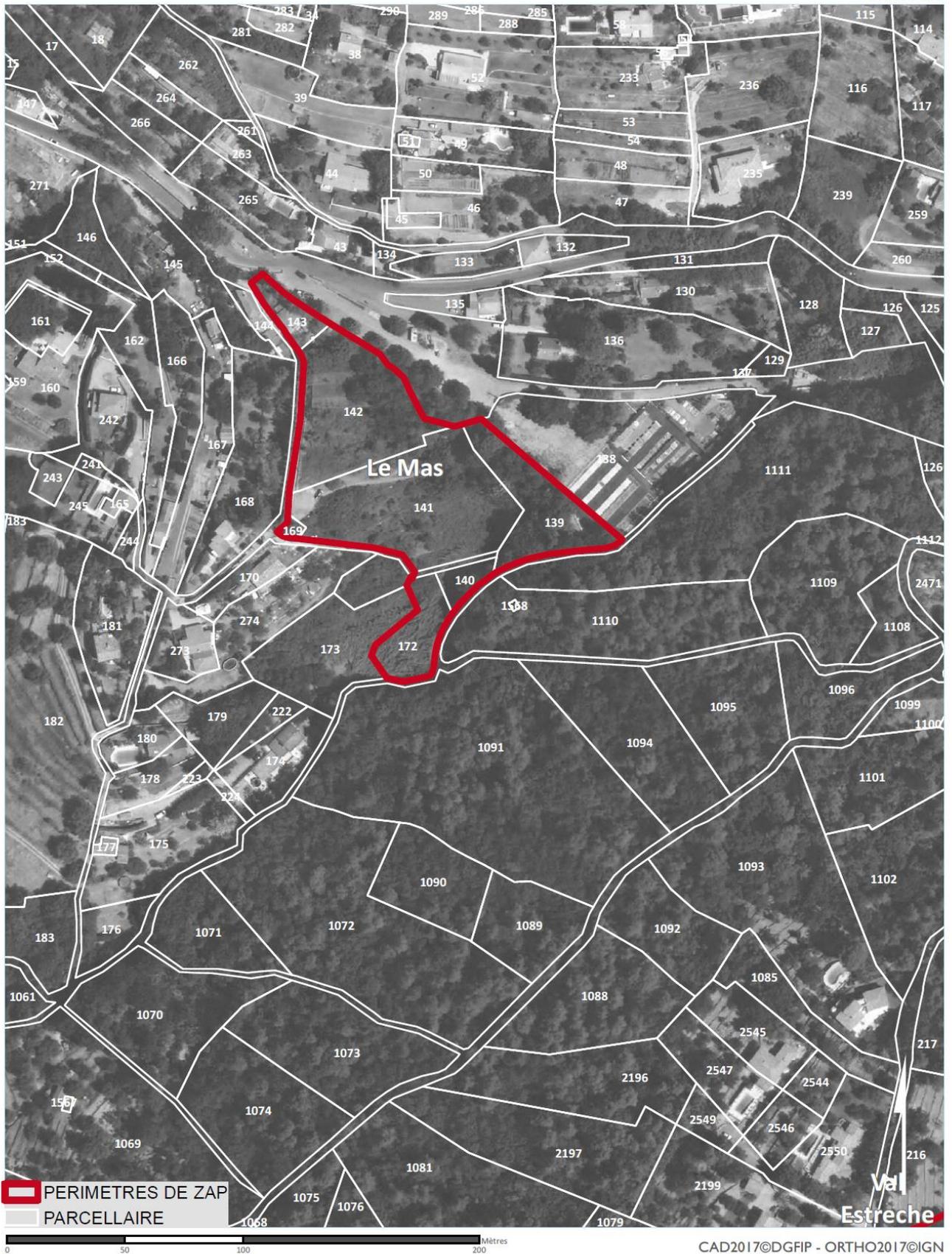
COMMUNE DE SAINT-JANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

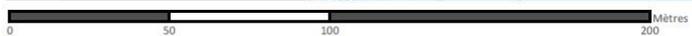
22/11/2018



Fonds Européen de Développement Régional



PERIMETRES DE ZAP
PARCELLAIRE



CAD2017©DGFiP - ORTHO2017©IGN

5.9 Secteur 9 - Les Camps

SAINT-JEANNET	
Secteur	Les Camps
Situation	Situé au sud de la commune, en limite de la commune de La Gaude
Superficie	0 ha 66 a 91 ca
Plan de prévention des risques inondation	néant
Plan de prévention des risques incendie de forêt	Bleu B1a et rouge R
Plan de prévention des risques mouvements de terrains	néant
Zonage agricole au PLU - superficie	0 ha 66 a 91 ca
Zonage naturel au PLU - superficie	0
Caractéristiques	Secteur de faible étendue mais actuellement cultivé (1 exploitation) et présentant un intérêt agronomique important
Atouts	<ul style="list-style-type: none">- un fort potentiel agronomique- un secteur cultivé- une bonne exposition- des terrains propices aux cultures maraichères- un accès facile- une déclivité des parcelles cultivées faible
Faiblesses	<ul style="list-style-type: none">- un secteur de taille limitée sans possibilité d'extension- un boisement dense sur la partie non cultivé et plus pentue
Opportunités	<ul style="list-style-type: none">- une gestion du risque incendie par l'activité agricole- un fort intérêt agronomique
Aspect environnemental	Site agricole : maraichage et horticulture

La protection de ce périmètre se justifie donc non seulement par la qualité des sols mais également par leur niveau d'exploitation, et par leur emplacement stratégique et géographique permettant d'assurer des perspectives d'avenir en termes de protection et d'exploitation.

Les Camps : le parcellaire

Section	n° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m ²
AN	140	A	1017
AN	141	A	935
AN	142	A	880
AN	143	A	2324
AN	144	A	1254
AN	145	A	281
Total		Total superficie	6 691

Les Camps : la carte

COMMUNE DE SAINT-JEANNET

Périmètres des Zones Agricoles Protégées

22/11/2018



5.10 Zone Agricole Protégée et parcellaire

L'histoire de la commune et son passé agricole ont eu des répercussions sur la trame parcellaire. Le périmètre est constitué d'un grand nombre de parcelles, dont toutes ont un potentiel agronomique.

Dans L'ensemble du périmètre, la ZAP projetée représente une superficie totale de 73,5316 ha soit 5 % du territoire communal.

En synthèse, la situation serait la suivante :

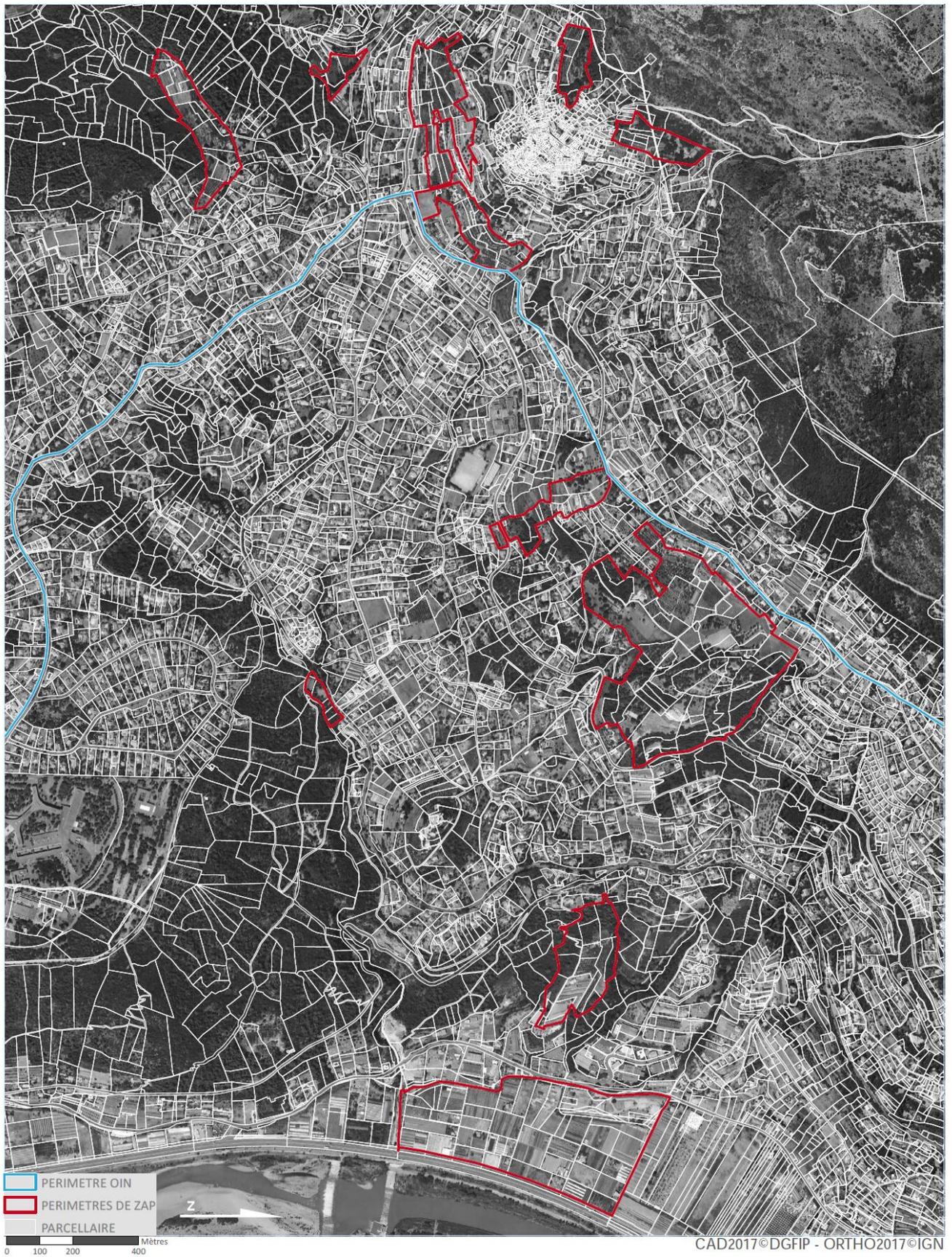
Secteur	Surface totale en ha	dont Zonage A PLU en ha	dont Zonage N ZAP en ha	Risques
1 Le Camp Ricard	8,55 63	5,92 82	2,62 81	/
2 Le socle du Baou	3,73 64	3,73 64	0	Mvt de terrain rouge et bleue p/partie
3 Les Bassins du Var	20,98 05	20,98 05	0	Inondation rouge
4 Les Vars	5,46 62	0,38 46	5,08 16	Incendie rouge à proximité
5 Les Sausses – le Collet de Mourre	25,57 68	25,57 68	0	/
6 La Cabergue	3,38 27	3,38 27	0	
7 Le Val Estreche	4,21 21	4,21 21	0	Incendie Rouge et bleue
8 Le Mas	0,95 15	0,95 15	0	Bleu et rouge
9 Les Camps	0,66 91	0,66 91	0	Bleu et rouge incendie d
Total :	73ha 53a 16ca	65ha 82a19ca	7ha 70a 97ca	

Proposition de surface en ZAP : 73 ha 53 a 16 ca

dont répartition zone A du PLU en vigueur : 65 ha 82 a 19 ca

zone N du PLU en vigueur : 7 ha 70 a 97 ca

73ha 53 a 16 ca de surface proposée en Zone Agricole Protégée sur 1 461 ha 85 a de superficie communale, soit 5% de la superficie communale.



Sixième partie : Mesures d'accompagnement à la ZAP

Ces mesures bien qu'elles ne figurent pas dans les démarches réglementaires nécessaires à la réalisation d'une Zone Agricole Protégée, n'en demeurent pas moins indispensables.

Le projet de ZAP s'inscrit dans une démarche globale de la commune de Saint-Jeannet visant à organiser de manière harmonieuse toutes les composantes foncières de son territoire – les différents usages de l'espace, le cadre de vie, le développement économique et démographique –.

Les bases d'une telle action reposent sur :

- la préservation du potentiel naturel communal ;
- la protection des ressources naturelles ;
- la lutte contre les effets des risques naturels.

Elle s'accompagne donc :

- d'une stratégie d'usage des sols ;
- d'une orientation pour maîtriser le marché foncier.

Toutes ces actions sont donc construites sur les zones naturelles et agricoles à protéger.

Ce qui suppose une action multiple des acteurs car l'approche multidisciplinaire de la gestion du sol s'impose.

Ainsi, si la création d'une ZAP ne requiert pas la définition et la mise en œuvre d'un plan d'actions, cependant l'outil ZAP, à Saint-Jeannet, s'accompagne d'autres mesures projetées ou déjà mises en place par la commune pour maintenir et valoriser l'agriculture, et d'une manière générale assurer le développement durable de son territoire.

6.1 Bref rappel de la situation actuelle

6.1.1 Les tendances actuelles constatées

- une valorisation agricole importante à l'échelle de la commune,
- une diversification des exploitations par la combinaison de plusieurs activités,
- une reconquête progressive des restanques abandonnées,
- une difficulté réelle à acquérir des terrains en pleine propriété et à obtenir des baux en zone proche des zones bâties (syndrome de l'attente d'un passage en zone constructible),

- une amélioration réelle de la qualité des produits et leur reconnaissance (labels).

6.1.2 Les opportunités

- développer les circuits courts en réponse à la forte demande locale,
- encourager les filières biologiques,
- mettre en place une animation foncière face à l'indivis, et aux réticences de mise en location/vente,
- répondre à la l'obligation de la restauration scolaire de proposer des produits de qualité à hauteur de 50 % et des produits bio à hauteur de 20% (loi EGALIM)
- impliquer les associations intéressées à la démarche notamment les associations environnementales et de protection à l'environnement,
- favoriser la participation d'autres acteurs favorables au développement agricole raisonné, notamment les citoyens, au travers de leur engagement financier auprès de Terre de Liens, de Blue Bees (plateforme de financement participatif).

6.1.3 Les actions à conduire

Elles étaient en partie déjà évoquées dans un article paru en 2017 (*pièce jointe n°8*).

- la sanctuarisation des terres agricoles ; elle sera réalisée avec la création de la ZAP.
- la pérennisation d'une agriculture durable pourvoyeuse d'emplois et créatrice de productions de qualité ce qui induit un renforcement de la contribution de l'agriculture à la qualité du cadre de vie et ce qui requiert la mobilisation de tous les acteurs.

6.2 Déclinaison d'un programme d'accompagnement à la mise en place de la Zone Agricole Protégée

6.2.1 La sanctuarisation des terres

Cette démarche est actuellement en cours.

Elle est menée au travers des actions suivantes :

- Le PLU,
- La ZAP,
- L'identification et la caractérisation des friches,
- La collaboration avec la SAFER sur les possibilités d'acquisition amiable,

Le suivi des notifications SAFER et les demandes de préemption des terrains présentant un intérêt pour des projets agricoles.

6.2.2 La pérennisation d'une agriculture durable pourvoyeuse d'emplois et créatrice de productions de qualité

Elle sera réalisée par des actions multiples :

- L'animation foncière afin de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs,
- La mobilisation de la procédure de la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées,
- L'accompagnement de l'installation des jeunes porteurs de projets,
- La sensibilisation et l'implication des citoyens afin d'expliquer les raisons de la démarche communale.

Ce qui permettra de

- développer les surfaces dédiées à l'agriculture biologique,
- promouvoir la diversité des modes de production : le pastoralisme, la polyculture, l'élevage,
- promouvoir la diversification des activités,
- soutenir les circuits courts comme la plateforme « 06 à table »
- soutenir l'approvisionnement local,
- encourager les innovations et expérimentations,
- communiquer aux citoyens les enjeux de l'agriculture et de l'alimentation.

Et ce afin d'assurer la pérennité d'un ensemble agricole cohérent, valorisé et porteur d'avenir.

6.2.3 Le renforcement de la contribution de l'agriculture à la qualité du cadre de vie

Cette action permet de :

- marquer les limites de la pression foncière sur un vaste ensemble présentant de fortes potentialités,
- protéger l'espace stratégique et prioritaire pour le développement agricole,
- conserver des espaces « verts » de respiration, utiles en milieu bâti,

- proposer un contexte clair aux différents acteurs concernés sur les enjeux du développement agricole.

6.2.4 La mobilisation et l'implication d'un ensemble d'acteurs

La convention d'intervention foncière (CIF) existante avec la SAFER dans le cadre de la surveillance du marché foncier

C'est un outil d'accompagnement précieux dans le cadre de la mise en place de la ZAP.

La commune de Saint-Jeannet souhaite signer une convention d'abonnement au portail internet Vigifoncier développé par la SAFER.

Il s'agit d'un portail cartographique foncier permettant à la commune de connaître en temps réel les projets de vente sur son territoire, et d'anticiper ainsi son évolution et les changements possibles d'occupation du sol.

Dans le cadre de cette convention, la commune a la possibilité de demander l'intervention de la SAFER par préemption sur certains projets de vente, afin de garantir la destination agricole ou environnementale des biens vendus.

Un projet de partenariat avec l'association Terre de Liens

Il voit le jour dans le cadre précis d'une installation communale qui est en cours de réalisation. Une convention est en cours de définition entre la commune et l'association Terres de Liens pour favoriser l'installation d'agriculteurs sur son territoire et pérenniser l'accompagnement des installations. L'association pourrait, à l'avenir, intervenir pour acquérir du foncier et le mettre à disposition de jeunes agriculteurs en mobilisant aussi bien sa foncière que sa fondation.

Une dynamique territoriale qui mobilise les partenaires au travers la rédaction d'une charte agricole partagée

Au-delà de ces accompagnements individuels, le programme entend impliquer dans cette dynamique, par le biais d'une charte agricole partagée, à la fois les collectivités locales à différentes échelles, particulièrement la commune, mais aussi la Chambre d'agriculture, l'EPA plaine du Var, la SAFER, le CERPAM, les associations locales, le PNR des Préalpes d'Azur, mais également les acteurs économiques (coopératives...) et les organisations professionnelles, les associations de développement du territoire.

Ce partage permettrait de créer une émulation et une dynamique de développement sur laquelle s'appuieraient les porteurs de projets.

A titre d'exemple, en 2016 la commune a établi des contacts avec des propriétaires fonciers du territoire, afin de favoriser l'installation de nouveaux exploitants, en s'appuyant sur un groupe de travail multi-acteurs.

Cette charte se concrétiserait par la mise en place d'ateliers de réflexion avec différents partenaires pour assurer une bonne concertation et émettre des propositions concrètes sur différents sujets, pour le devenir des espaces agricoles et naturels.

La valorisation des circuits-courts et du bio

Les actions collectives visent également à valoriser l'agriculture de proximité en complément des filières actuelles. Cela suppose d'organiser des circuits courts, de transformer les produits agricoles sur place... En un mot de "mettre le pays dans notre assiette" (plate-forme « 06 à table »)

Ainsi une réflexion pour rapprocher du village une structure de vente de produits locaux, et créer le lien avec la population est en cours : la création d'un pôle agricole de proximité est étudiée.

De plus, l'engagement d'atteindre 50 % de produits bio ou locaux en restauration collective d'ici 2022 est bien confirmé et permettra de repenser territorialement l'alimentation et d'accompagner la nécessaire restructuration des filières. L'accroissement des débouchés en restauration collective est donc un objectif prioritaire.

Ces engagements nécessitent de repenser et redéfinir des objectifs de développement de l'offre de produits sous signes de qualité ou labels dans les plans de filière à une échelle territoriale.

Cela est à imaginer en tenant compte du nouveau plan « Ambition bio » engagé qui prévoit de consacrer 15 % de la surface agricole utile à l'agriculture biologique en 2022.

Le maintien du pastoralisme : une réponse à la mise en œuvre des circuits courts et la mise en œuvre d'un Plan Orientation Pastoral Intercommunal

Le contexte économique général et l'évolution des pratiques d'élevage depuis plusieurs dizaines d'années ont des répercussions sur les parcours.

Outre leur intérêt économique, les parcours représentent également un important patrimoine environnemental, paysager et architectural.

La quasi totalité du territoire pastoral d'altitude des Baous a été recensée au cours de différents inventaires réalisés sur le patrimoine naturel (Natura 2000, zone reconnue du PNR des Préalpes d'Azur, etc.) et constitue un grand ensemble écologique d'intérêt reconnu à l'échelle communautaire.

Ainsi la future mise en place de plans de gestion précisant :

- les règles de gestion des parcours,
- le règlement de pâturage (calendrier de pâturage, chargement instantané, circuits des troupeaux dans les différents quartiers),
- les aménagements nécessaires (création de parcs, points d'eau, débroussaillage etc.), permettra un développement adapté de cette économie.

Chacun de ces plans de gestion s'appuyant également sur un diagnostic pastoral et écologique préalable.

CONCLUSION

La commune de Saint-Jeannet est une commune au profil rural et agricole, dans la région de Vence, aux portes de Nice.

La commune est inscrite dans un territoire historiquement développé autour de l'agriculture.

Après une période d'urbanisation, cette filière renoue avec des pratiques d'élevage, de viticulture et se diversifie progressivement. La commune est riche d'une filière agricole dynamique et variée avec deux AOP et deux IGP.

Elle bénéficie dans cet espace d'une géographie favorable, de sols de bonnes potentialités et couvrent des espaces homogènes et accessibles. L'ensemble de ces atouts associé au rôle multiple de l'agriculture (paysage, environnement, emplois...) donne au territoire de Saint-Jeannet, un caractère stratégique dans la plaine du Var.

C'est également une commune attractive par sa proximité et son accessibilité depuis Nice.

La commune connaît une pression urbaine constante depuis les années 60 qui se traduit par une hausse de la population permanente, et une demande foncière accrue dont l'impact est une forte consommation d'espace avec une faible densité bâtie.

Si la volonté communale est de saisir cette opportunité pour pallier les stigmates de la déprise rurale, la réalisation d'une ZAP répond elle, à la volonté de préserver son capital économique amplement basé sur l'agriculture, et de préserver également une unité fonctionnelle de grande qualité aux portes de Nice.

Cette politique forte marque une ferme volonté d'anticiper dès aujourd'hui des phénomènes de périurbanisation encore embryonnaires.

Enfin la dynamique communale existe et en trois ans l'ensemble des mesures nécessaires à la reconquête de son espace, naturel et agricole a été mené ;

- procédure des biens vacants et sans maîtres,
- inventaire des friches agricoles,
- action sur les documents d'urbanisme,
- partenariats actifs notamment avec la SAFER,

- développement des relations avec des associations citoyennes (Terre de Liens) et locales (Rucher des Baous, Bio dans nos vies).

La ZAP est outil complémentaire renforçant et développant la dynamique communale en cours pour conforter une stratégie à long terme.

La ZAP d'une surface de 73,5316 hectares couvre l'ensemble du territoire communal, et permettra de :

- protéger les terres présentant de fortes potentialités agricoles,
- stabiliser les exploitations et donner aux exploitants une perspective de long terme,
- permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles,
- réduire la pression urbaine notamment en périphérie du village et le long des voies,
- stabiliser les prix du foncier,
- encourager les baux ou les ventes par une définition plus claire de la vocation des sols.

La ZAP assure indirectement d'autres fonctions :

- environnementale (mosaïque des habitats, lutte contre les incendies, adaptation au réchauffement climatique...)
- patrimoniale (paysage et identité).

La ZAP de Saint-Jeannet se présente donc comme un outil de protection mais également comme un outil de développement mettant en avant les destinations multiples du territoire et leur nécessaire complémentarité.

Notons, que le restant du territoire présente également des opportunités pour le secteur agricole qui seront protégées et pérennisées par d'autres biais plus adaptés (Natura 2000 par exemple) eu égard aux caractéristiques et au contexte.

Ainsi, la ZAP doit conserver son rôle de protection durable d'une partie de la commune, ce qui représente un enjeu majeur, et mettre un terme à certaines dynamiques nuisibles.

Nomenclature des pièces jointes

N°1 Convention d'intervention foncière de la SAFER

N°2 Statistiques agricoles de 1906 : les récoltes de la commune de Saint-Jeannet

N°3 Stratégie de développement durable de l'Agriculture et de la Forêt des Alpes-Maritimes 2010

N°4 « Protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain »

Mai 2009 Rapport du Conseil Général de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt du Conseil Général de l'environnement et du développement

N°5 « Evaluations et propositions d'optimisation des outils concourant à la préservation des outils concourant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers » rapport du Conseil Général de l'Alimentation de l'Agriculture et des Espaces ruraux N°17076 de Mars 2018

N°6 Projet stratégique opérationnel Eco Vallée Plaine du Var 2015

N°7 Délibération du 13 septembre 2018 de la commune de Saint-Jeannet proposant au président de la Métropole de déposer un dossier de zone agricole protégé sur le territoire de la commune

N°8 Terres d'Horizons Juin 2017 « Imaginer de nouveaux modèles agricoles pour préserver l'agriculture du secteur Gattières Saint-Jeannet » (Journal CRCA)

N°9 réunion avec les agriculteurs : lettre aux agriculteurs et compte-rendu de la réunion

N°10 Délibération de la commune de Saint-Jeannet du 29 novembre 2016

Proposition d'une analyse des friches sur les secteurs d'intérêt agricole- et étude de périmètre de zone agricole protégée pour la commune de Saint-Jeannet dans le cadre d'un financement FEADER de la Métropole Nice Côte d'Azur.

N°11 Fiche enquête Chambre d'agriculture pour le diagnostic agricole

N°12 Bilan du marché foncier SAFER PACA 2018

N°13 Règlement des zones A et N du Plan Local d'Urbanisme approuvé

Les Sigles

AOP : Appellation d'Origine Protégée

CDOA : Commission Départementale d'Oriantation Agricole

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EPA : Etablissement Public d'Aménagement

IGP : Indication Géographique Protégée

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

POPI : Plan Orientation Pastoral Intercommunal

ZAP : Zone Agricole Protégée

**Dossier réalisé dans le cadre d'un projet financé avec le concours de l'Union européenne
avec le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural**

