



ECTAR



ÉTUDE

D'OPPORTUNITÉ DE ZONE  
AGRICOLE PROTÉGÉE (ZAP) SUR LA COMMUNE DE  
CHATEAUNEUF-GRASSE (06) –  
RAPPORT DE PRESENTATION

---



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur

L'Europe investit dans les zones rurales

## SOMMAIRE

Sommaire .....	2
Table des Cartes .....	3
Table des Figures.....	3
Table des Tableaux .....	3
Table des Photographies.....	4
Préambule .....	5
1 Rappels législatifs et réglementaires .....	5
2 Attendus de l'étude préalable .....	5
Introduction.....	6
1 Genèse de la demande .....	6
2 Zone d'étude.....	8
3 Déroulé de l'étude .....	10
Portrait synthétique de la commune .....	13
1 Situation géographique et administrative.....	13
2 Caractéristiques et évolutions sociodémographiques.....	16
3 Qualités environnementales .....	18
Dynamiques urbaines.....	25
1 Historique et dynamique d'urbanisation .....	25
2 Documents d'aménagement et d'urbanisme .....	28
3 Risques .....	31
Diagnostic agricole .....	35
4 Situation actuelle de l'agriculture châteauneuvoise .....	35
5 Potentiel de valorisation économique .....	40
6 Organisation et fonctionnement du système agricole local.....	43
7 Analyses du marché foncier .....	47
Conclusions.....	51
1 Retour sur les éléments clefs de l'étude d'opportunité .....	51
2 Justification de l'opportunité de la mise en place d'une zone agricole protégée .....	53
3 Justification du périmètre de la zone agricole protégée .....	54

## TABLE DES CARTES

Carte 1 : Présentation de la zone d'étude (1) : Le Vignal.....	9
Carte 2 : Présentation de la zone d'étude (2) : les Ferrages et la Fouan.....	10
Carte 3 : Localisation des zones d'étude au sein de la commune.....	13
Carte 4 : Localisation des zones d'étude.....	16
Carte 5 : Espaces de protection de la biodiversité.....	23
Carte 6 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation (année d'achèvement des bâtis-fichiers fonciers 2018) ..	26
Carte 7 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation – Le Vignal.....	27
Carte 8 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation : Les Ferrages, la Fouan .....	27
Carte 9 : Zonage du PLU de Chateauneuf-Grasse.....	30
<b>Carte 10-1 : Zonages PPR incendies de forêt : les Ferrages, la Fouan.....</b>	<b>31</b>
Carte 10-2 : Zonages PPR incendies de forêt – Le Vignal .....	32
Carte 11-1 : Zonages PPR Mouvements de terrains : les Ferrages, la Fouan .....	33
<b>Carte 11-2 : Zonages PPR Mouvements de terrains : le Vignal .....</b>	<b>33</b>
Carte 13-2 : Occupation agricole actuelle de la zone d'étude (le Vignal).....	38
Carte 14 : Occupation agricole passée (1948) (les Ferrages et la Fouan).....	40
Carte 15 : Occupation agricole passée (1948) (le Vignal).....	41
Carte 16 : Analyse du marché foncier sur la période 2014-2018 à partir des données DVF+ open data sur une partie du département des Alpes-Maritimes .....	50

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Étude foncière agricole (2014) - Espaces à enjeux sur la commune de Châteauneuf-Grasse.....	6
Figure 2 : Situation de la zone d'étude Fouan / Ferrages .....	15
Figure 3 : Evolution de la population et du parc de logements depuis 1968.....	17
Figure 4 : Diagramme ombrothermique de Châteauneuf-Grasse (source : Météo France) .....	18
Figure 5 : Distribution de direction des vents sur une année (en %) // Source : Windfinder .....	19
Figure 6 : Contexte géologique (source : PLU de Châteauneuf-Grasse) et zones d'études figurées en rouge .....	20
Figure 7 : Zoom sur la situation hydrologique du secteur Fouan / Ferrages .....	21
Figure 8 : situation hydrographique du secteur du Vignal .....	22
Figure 9 : TVB communale (source : PLU) et zones d'étude figurées en rouge.....	24
Figure 10 : Châteauneuf-Grasse dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (2003) .....	28
Figure 11 : Châteauneuf-Grasse dans le Schéma de Cohérence Territoriale Sophia-Antipolis (2008).....	29
Figure 12 : Potentiel agronomique du secteur du Vignal (Chambre d'agriculture, 2016).....	42
<b>Figure 13 : Organisation et fonctionnement de l'activité agricole.....</b>	<b>46</b>
Figure 14 : Spatialisation des transactions immobilières sur la période 2014-2018 (le Vignal).....	48
Figure 15 Spatialisation des transactions immobilières sur la période 2014-2018 (les Ferrages, la Fouan).....	49

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Programme FEADER 16-7-1 de la CASA .....	8
Tableau 2 : Liste des entretiens semi-directifs auprès des acteurs locaux.....	11
Tableau 3 : Liste des entretiens semi-directifs auprès des agriculteurs et des structures exerçant une activité économique.....	11
Tableau 4 : Evolution démographique comparée de Châteauneuf-Grasse .....	16
Tableau 5 : Evolution comparée du parc de logements de Châteauneuf-Grasse .....	17
Tableau 6 : Consommation d'espaces entre 1999 et 2019 (UV Ouest : Opio, Roquefort-les-Pins, Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Le Rouret) – SCoT CASA.....	25
Tableau 7 : Ratio d'étalement urbain entre 1999 et 2009 – projet de révision du SCoT CASA .....	25
Tableau 8 : Nombre d'exploitations, travail agricole, superficie agricole utile (données RGA) .....	35
Tableau 9 : Chiffres de l'occupation agricole actuelle de la zone d'étude .....	37

Tableau 10 : *Détail de l'analyse du potentiel agronomique du Vignal réalisé par la Chambre d'agriculture (2016)*  
..... 42

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

*Photographie 1 : Les premières terrasses maraîchères du Vignal (TERCIA, 2018)* ..... 39  
*Photographie 2 : Espace enfriché du secteur du Vignal (TERCIA, 2018)*..... 39

# PREAMBULE

## 1 RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES<sup>1</sup>

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont « 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 » (art. L 112-2 CRPM).

Elles ont été instituées par la loi d'orientation agricole de juillet 1999 avec pour objectif premier de « prendre des dispositions permettant ... d'éviter la destruction non maîtrisée de l'espace agricole et forestier dans les zones périurbaines » (exposé des motifs du projet de loi initial). Une conséquence attendue est de faire baisser la pression et la spéculation foncière sur les terrains agricoles.

En effet, l'instauration d'une ZAP a pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres en ce qu'elle oblige à mettre en œuvre une procédure plus lourde qu'une révision ou une modification du document d'urbanisme pour en changer l'utilisation. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique devra recevoir un avis favorable de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (ou, dans le cas contraire, sur décision motivée du préfet).

La zone agricole protégée a le statut de servitude d'utilité publique et est annexée au PLU.

## 2 ATTENDUS DE L'ETUDE PREALABLE

Trois livrables font partie du dossier de proposition (art. R112-1-5) :

- le présent rapport de présentation qui comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui doit préciser les motifs et les objectifs de sa protection et sa mise en valeur.

- un plan de situation.

- un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

---

<sup>1</sup> Fiche « Outils de l'aménagement » CEREMA – juin 2014  
Procédure d'élaboration d'une ZAP DDTM83 – février 2017

# INTRODUCTION

## 1 GENESE DE LA DEMANDE

La présente étude d'opportunité de zone agricole protégée sur la commune de Châteauneuf-Grasse est une conséquence logique et l'aboutissement d'un ensemble d'initiatives communales et/ou intercommunales menées depuis une dizaine d'années et œuvrant dans le sens de la protection de l'agriculture châteauneuvoise et de ses espaces productifs.

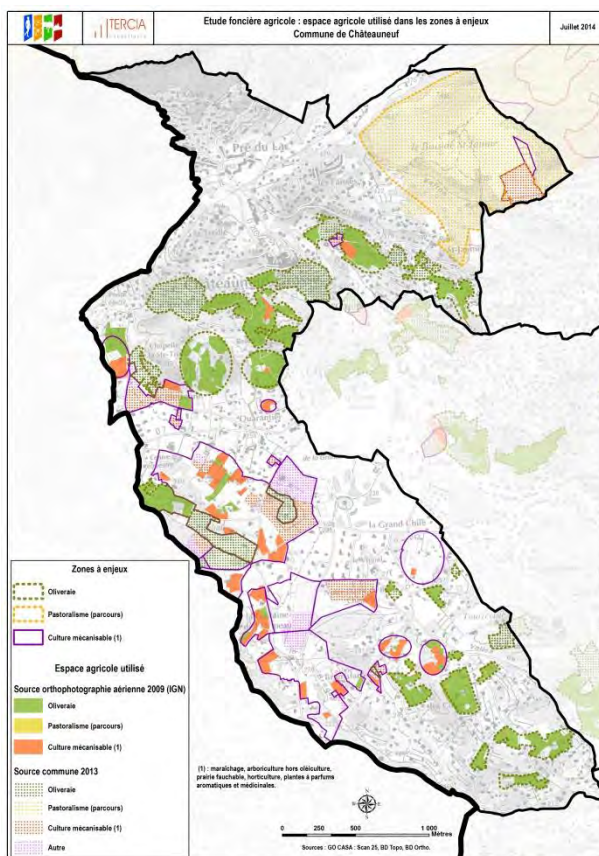
- Des espaces à enjeux agricoles sur la commune identifiés dès 2014

La Communauté d'Agglomération SophiaAntipolis a réalisé en 2014 à l'échelle intercommunale une étude foncière agricole aboutissant à la définition d'espaces à enjeux, espaces sur lesquels des actions devront être prioritaires pour soutenir la stratégie foncière agricole locale engagée en 2012, à savoir :

- préserver le foncier agricole intercommunal
- développer le potentiel économique des exploitations agricoles du territoire
- développer et promouvoir une agriculture durable de proximité

Au regard d'une analyse multicritères croisant des considérations de production agricole, de préservation de l'environnement, de protection vis-à-vis des risques, de proximité par rapport à l'urbanisation, ... 270 espaces à enjeux de maintien ou de reconquête ont été délimités.

Sur la commune de Châteauneuf-Grasse, de nombreux espaces ont été identifiés comme étant à enjeux et tout particulièrement le secteur du Vignal identifié comme site d'intervention prioritaire (Figure 1).



**Figure 1 : Étude foncière agricole (2014) - Espaces à enjeux sur la commune de Châteauneuf-Grasse**

- Un projet de développement agricole sur le secteur du Vignal abandonné

Par la suite, la commune et l'intercommunalité se sont saisies de cette étude pour élaborer un projet de développement agricole sur le secteur du Vignal au cours des années 2015-2017. Celui-ci consistait à y accueillir une couveuse agricole, c'est-à-dire une structure permettant aux porteurs de projets de pouvoir tester leurs modèles agricoles en grandeur réelle, ainsi

qu'un centre de démonstration et de formation au maraîchage bio-intensif sur petites surfaces. L'espace de 21 ha devait également contenir un espace de production agricole pour 4 agriculteurs locaux en maraîchage et vergers HQE, destiné à l'approvisionnement en fruits et légumes bio des cantines scolaires.

Le projet ne s'est pas réalisé essentiellement pour des raisons liées aux volontés du propriétaire et au projet concurrent d'expansion du centre hippique de la Brague. Finalement, seul un agriculteur a pu bénéficier d'un bail à ferme sur les 4 premières terrasses au nord-est du secteur et s'installer en maraîchage sur une surface d'environ 2 ha.

- Des partenariats noués entre l'intercommunalité et les acteurs départementaux et régionaux de la gouvernance foncière et agricole

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis a signé avec la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur une convention d'intervention foncière (CIF). Il s'agit d'un outil permettant d'assurer une veille foncière qui permet à la collectivité d'être informée en direct de toutes les transactions pour lesquelles la SAFER est notifiée (voir II.1), particulièrement sur les espaces identifiés comme à enjeux. Depuis 2016, dans le cadre d'une convention pluriannuelle avec la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, la CASA dispose d'un observatoire foncier et agricole. Enfin, l'intercommunalité abonde un fonds de concours communautaire soutenant les communes dans l'acquisition de foncier agricole communal avec l'appui du droit de préemption de la SAFER. Ce fonds a permis l'acquisition de 4 ha en socle de village, au lieu-dit Les Ferrages, permettant ainsi la remise en valeur des surfaces oléicoles et maraîchères et d'un bâti avicole par 3 des exploitants de la commune.

- Un projet d'alimentation durable en plein essor

Le projet avorté sur le secteur du Vignal a enclenché une véritable dynamique autour de l'alimentation locale de qualité. Une association « Produire à Châteauneuf pour manger BIO sur la CASA », aujourd'hui transformée en Société Coopérative d'Intérêt Collectif des Ferrages, a notamment été créée à cette époque pour mettre en œuvre le projet d'autoproduction agricole pour la cuisine centrale communale. Cette initiative s'est développée en 2018 avec la formalisation d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) entre la commune et la DRAAF. La commune de Châteauneuf-Grasse est motrice dans ce domaine et ce PAT a vocation à s'étendre au sein de la communauté d'agglomération SophiaAntipolis. Les actions menées dans le cadre de ce PAT sont nombreuses : installation en cours d'une jeune agricultrice en GAEC avec un oléiculteur de la commune, création d'un marché paysan, reprises des réflexions pour la création d'une pépinière agricole, ...

L'étude d'opportunité d'une ZAP s'inscrit dans le cadre de ces objectifs alimentaires territoriaux.

- Finalement, une candidature gagnante à l'appel à projet FEADER 16-7-1 « Préservation du foncier agricole » initiant l'étude d'opportunité ZAP

En septembre 2017, la communauté d'agglomération accompagnée de 17 partenaires, dont 14 communes, formule l'opération « Stratégie locale pour la préservation et la mise en valeur du foncier agricole et naturel communautaire du territoire de la CASA » qui emporte les

subventions européennes en septembre 2018 dans le cadre du 4<sup>ème</sup> appel à projet de la mesure 16-7-1 du FEADER (Fonds européen agricole pour le développement rural).

Cette opération se décline en 4 actions :

**Tableau 1 : Programme FEADER 16-7-1 de la CASA**

Action	Communes
Étude d'opportunité de zone agricole protégée (2)	Villeneuve-Loubet, Châteauneuf-Grasse
Étude de potentiel agricole dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (4)	Bar-sur-Loup, Tourrettes-sur-Loup, Le Rouret, Gréolières
Animation foncière en vue de mobiliser des terrains agricoles privés (8)	Bar-sur-Loup, Tourrettes-sur-Loup, Le Rouret, Gréolières, Châteauneuf-Grasse, Gourdon, Cipières, Caussols
Remise en état des friches agricoles (10)	Bar-sur-Loup, Tourrettes-sur-Loup, Le Rouret, Gréolières, Châteauneuf-Grasse, La Colle-sur-Loup, Opio, Valbonne, Coursegoules, Vallauris

## 2 ZONE D'ETUDE

La zone d'étude a été proposée et validée par la commune de Châteauneuf-Grasse et la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis.

Il a été fait le choix de prospecter plus en avant 4 des 16 entités agricoles inscrites comme telles dans le PLU (voir II.2) : le secteur du Vignal, le secteur de l'ESAT et du Piéchal, le secteur des Ferrages et le secteur du Fouan. N'ont été retenues que les terres :

- 1) présentant une superficie relativement conséquente
- 2) comportant essentiellement des terres arables
- 3) sur lesquelles une activité agricole actuelle ou passée est avérée.

En effet, plusieurs zones A du PLU correspondent à des oliveraies privées de faible voire très faible superficie enchâssées dans le tissu urbain, ne répondant pas en tout état de cause aux critères législatifs de création d'une ZAP. C'est également le cas du secteur des Mille Chênes. Sa taille est certes conséquente, mais ce dernier présente une qualité agronomique très faible couplée à une pression également limitée du fait de son positionnement géographique. Précisons pour finir que le cas du golf de la Grande Bastide a été l'objet de débat. Le fait que ce soient d'anciens terrains agricoles couplé à un élément conjoncturel particulier (l'incertitude lié à une potentielle mise en vente dans un futur proche) plaident en faveur de son intégration à la zone d'étude. Néanmoins, devant les diverses atteintes qu'ont dû subir les sols pour la création des parcours (donc la potentielle perte en qualité agro-pédologique) et l'instabilité de la situation, il apparaissait comme prématuré de l'intégrer.

La zone du Piéchal a été écartée, suite aux remarques recueillies lors de la réunion de concertation du 15/12/2020. Elle est apparue à la fois insuffisamment étendue pour prendre

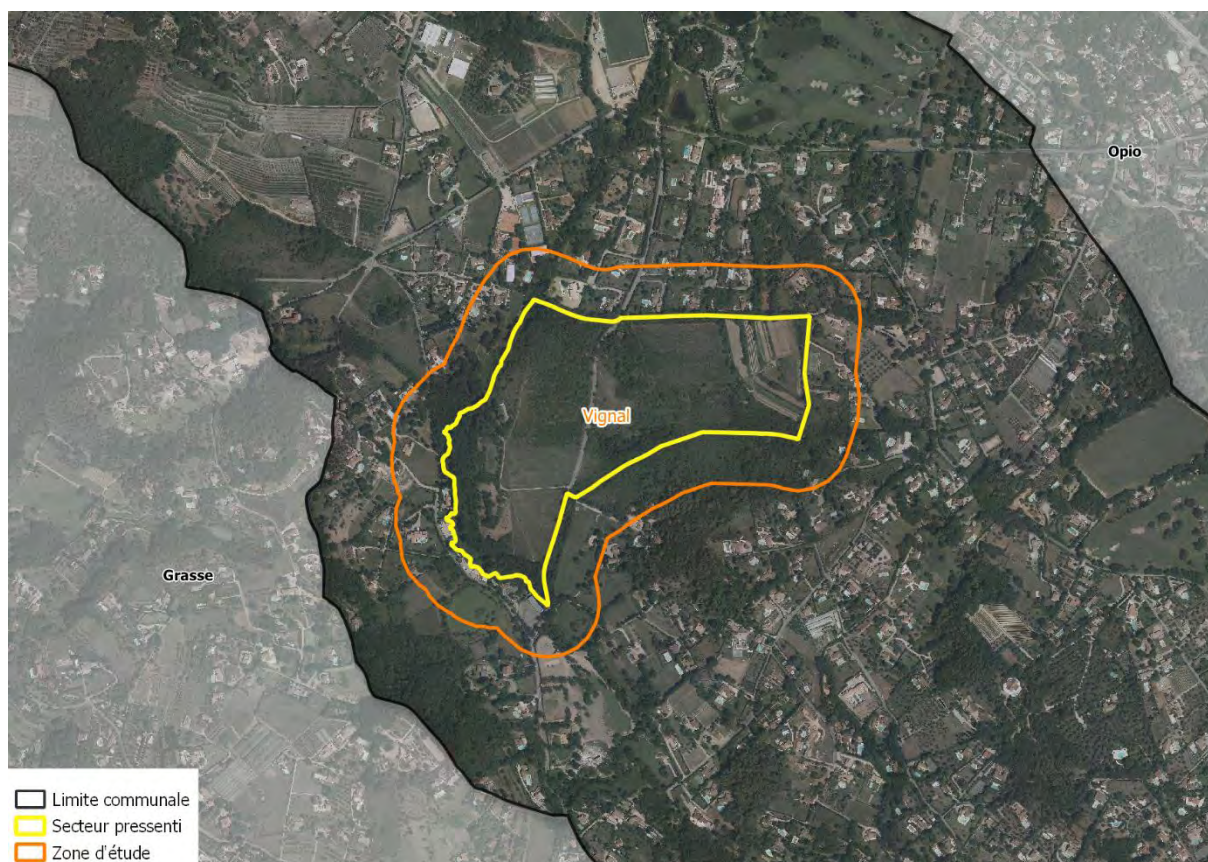


en compte des terrains appartenant à des non agriculteurs, et rendant difficile les projets d'extension du Foyer Riou.

La zone d'étude intègre les zones agricoles *stricto sensu* ainsi qu'un tampon de 100 m :

- Le Vignal : 21,7 ha
- Les Ferrages : 7,6 ha
- La Fouan : 6,8 ha

Les analyses les plus fines seront menées à l'échelle de cette zone d'étude (le tampon permettant d'intégrer la situation aux « franges ») alors que les analyses plus contextuelles seront menées à l'échelle de la commune.



**Carte 1 : Présentation de la zone d'étude (1) : Le Vignal**



Carte 2 : Présentation de la zone d'étude (2) : les Ferrages et la Fouan

### 3 DEROULE DE L'ETUDE

L'étude s'est déroulée sur une période de 10 mois de novembre 2018 à août 2019.

La méthodologie déployée par le bureau d'études repose principalement sur la consultation des personnes-ressources du territoire, sur l'analyse de bases de données statistiques et géographiques et sur des visites de terrain.

- Une dizaine d'entretiens individuels semi-directifs avec les acteurs de la gouvernance agricole et foncière

L'entretien préliminaire avec la commune a permis d'exposer clairement la demande et les attentes vis-à-vis de la démarche ZAP en plus d'apporter des premiers éléments de contexte et d'alimenter l'annuaire des personnes-ressources.

Les services de l'état, les instances délivrant un avis sur le dossier de proposition (Chambre d'agriculture et INAO), l'organisme de la régulation des marchés fonciers agricoles (SAFER PACA) et l'intercommunalité ont ensuite été interviewés. Cela a permis d'une part de compléter la récolte de données avec l'ensemble des données disponibles et déjà exploitées sur la zone et d'autre part d'échanger autour de la procédure ZAP appliquée au contexte de l'agriculture de la commune.

**Tableau 2 : Liste des entretiens semi-directifs auprès des acteurs locaux**

Fonction / Organisme	NOM, prénom	Date d'entretien
Maire de la ville	DELMOTTE Emmanuel	26 novembre 2018
Chargé de mission Projet Alimentaire de Territoire	MARIO Lionel	23 juillet 2019
Chargée de mission Espaces Naturels – Agriculture à la communauté d'agglomération SophiaAntipolis	VINCENELLI Valentine	27 novembre 2018
Responsable du pôle Économie et Territoires à la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes + Elu référent sur les questions foncières	RUIZ Laura et FRÈRE Jean-Philippe	24 septembre 2019
Directrice départementale de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur	GONZALEZ Camille	20 juin 2019
Délégué territorial à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	JADULT Patrice	17 juin 2019
Présidente du Syndicat interprofessionnel de l'Olive de Nice	LESSATINI Laurence	03 juillet 2019
Chef du pôle Économie agricole à la Direction Départementale des Territoires des Alpes Maritimes	BARBERO Charles	12 juin 2019
Chargé de mission "Eaux et Milieux Aquatiques" au Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents	CHENEVAL Cédric	03 septembre 2019

- Une participation importante des agriculteurs

L'ensemble des structures exerçant une activité économique dans la zone d'étude a été consulté au cours d'entretiens semi-directifs en face à face ou téléphoniques.

**Tableau 3 : Liste des entretiens semi-directifs auprès des agriculteurs et des structures exerçant une activité économique**

Fonction / Structure	NOM, prénom	Date d'entretien
Chef d'exploitation de l'exploitation individuelle en maraîchage bio diversifié sur le secteur du Vignal	LEFEBVRE Rémi	27 novembre 2018
Chef d'exploitation de l'exploitation individuelle en oléiculture AOP sur le secteur du Piéchal	LE NÉGRATE Erwan	30 novembre 2018
Exploitation individuelle en maraîchage et oléiculture sur le secteur de la Fouan	CORNISH Alexander	12 décembre 2018
Directeur technique de l'Association de Formation et de Promotion pour Jeunes et adultes en Recherche d'insertion (AFPJR) rassemblant le foyer de vie Riou et l'ESAT La Bastide	JEAN Pascal	03 juin 2019

- La mobilisation de diverses bases de données et études

- Les données mises à disposition par l'IGN (Institut national de l'information géographique et forestière) : Ortho2009, Ortho2017, SCAN25 2018, BDTopo 2018 ;
- Les fichiers fonciers de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) actualisés au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et fournis par la communauté d'agglomération SophiaAntipolis ;
- Les demandes de valeurs foncières DVF+ open data disponibles librement au téléchargement sur le site Datafoncier du CEREMA et recensant et caractérisant les transactions immobilières (vente d'un bien immobilier entre un vendeur et un acquéreur = transfert de propriété) intervenues à titre onéreux sur les 5 dernières années ;
- Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017 spatialisant les déclarations des îlots agricoles pour les subventions de la Politique Agricole Commune (PAC) fourni par la Direction départemental des territoires et de la mer (DDTM) des Alpes-Maritimes ;
- Les Déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) de 2014 à 2019 c'est-à-dire l'ensemble des projets de transactions foncières notifiées à la SAFER fournies par l'intercommunalité par conventionnement ;
- Les données statistiques généralistes (de l'INSEE) et agricoles (d'Agreste) des millésimes les plus récents ;
- Les documents d'urbanisme, d'aménagement, de planification, ... en vigueur ou en cours de révision : Plan local d'urbanisme de la commune (approuvé en mai 2019), SCOT modernisé pour la CASA (valant Plan Climat Air Energie Territorial : ordonnance n°2020-744 relative à la modernisation des SCOT du 18 juin 2020, prescrit au Conseil Communautaire du 05 octobre 2020), Plan local d'habitat intercommunal de la communauté d'agglomération SophiaAntipolis (2012-2017), Plan de prévention du risque mouvement de terrain (arrêté en 2013), Plan de prévention du risque feu de forêt (arrêté en 2007), Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA06 2003) ;
- Certaines études antérieures, notamment : Étude de valorisation agricole des terrains du Vignal (Chambre départementale d'agriculture, 2016), Observatoire de l'agriculture de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (Chambre départementale d'agriculture, 2017), Plan de paysage de la communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (Agence Folléa-Gautier, 2015), Diagnostic du foncier agricole et définition des périmètres à enjeux agricoles (TERCIA, 2014), Mesure de la consommation de l'espace à l'échelle inter-SCOT et analyse prospective (TERCIA, 2011).

# PORTRAIT SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

## 1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

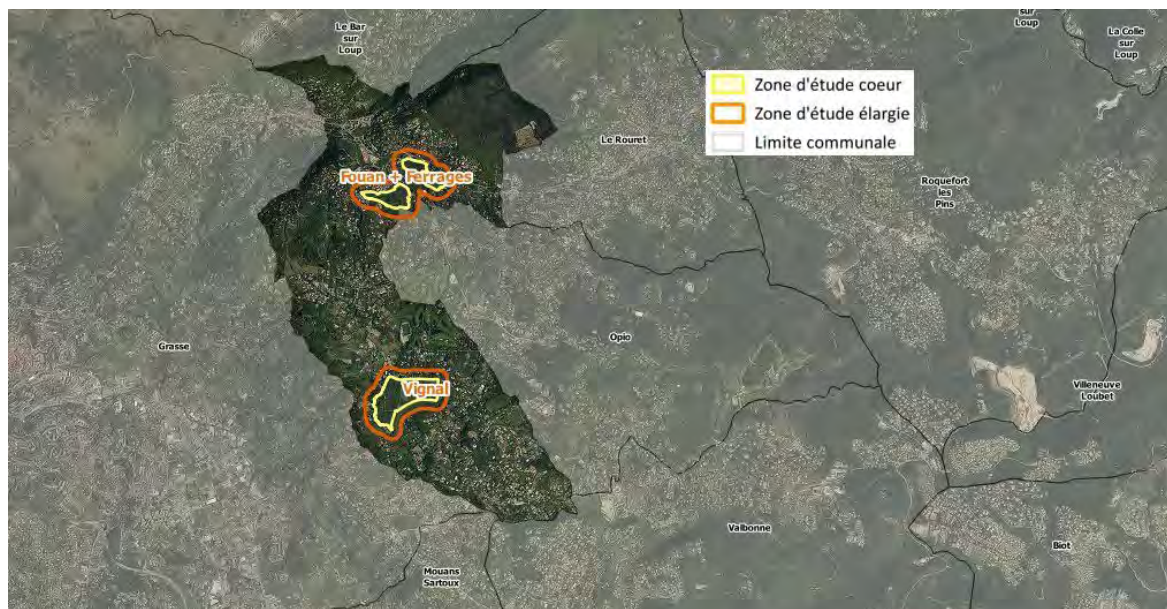
- Contexte général

La CASA est implantée à l'ouest des Alpes Maritimes, entre la Métropole Niçoise à l'est et les Communautés d'agglomération (CA) du Pays de Grasse et de Cannes Pays de Lérins à l'ouest. Il s'agit d'un contexte territorial très densément urbanisé dans sa moitié sud, littorale, et au contraire très rural dans sa moitié nord, alpine.

La commune de Châteauneuf-Grasse est elle-même dans une position centrale au sein de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis. Elle se situe ainsi dans le Moyen-Pays, lequel forme un ensemble collinaire de faible altitude, qui s'étend au pied des montagnes mais reste largement ouvert sur la mer.

Malgré un certain retrait, la commune est ainsi facilement connectée au littoral, contrairement aux communes du nord, plus isolées par le relief. Limitrophe de la commune de Grasse, Châteauneuf-Grasse est de fait très bien desservie vers la Côte grâce à la D3.

Comme cela sera développé ensuite, ce positionnement lui a permis de ne pas être directement exposée aux grands projets d'urbanisation qui ont petit à petit changé le visage du littoral. Malgré tout, sa très grande attractivité touristique, entre mer et montagne, et la proximité de bassins d'emplois importants expliquent que la commune a historiquement connu un développement résidentiel très fort.



Carte 3 : Localisation des zones d'étude au sein de la commune

- Contexte communal

De par sa position en entre-deux, la commune de Châteauneuf-Grasse présente deux types d'espaces distincts. Ainsi, la frange nord, caractérisée par un relief très marqué et rattachée

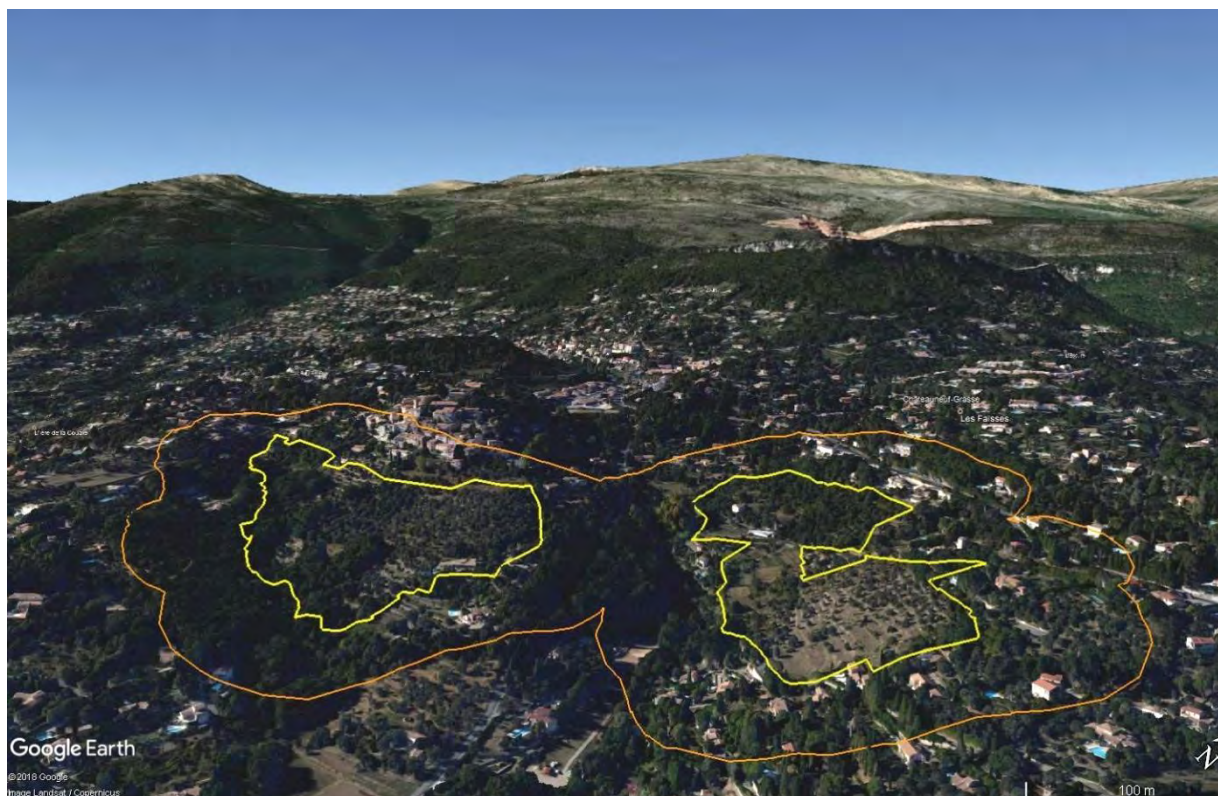
aux commencements du haut-pays, cède selon un gradient sud-ouest progressivement la place à ce que le Plan paysage appelle « les Collines de la Brague ». Ce fleuve, qui prend sa source sur la commune, et ses petits affluents ont en effet façonné un paysage très vallonné, avec une alternance de petits reliefs et de petites plaines / fonds de vallées. Les cours d'eau structurent notamment la moitié sud du territoire, avec la Brague qui à partir du Vignal s'écoule tout le long de la bordure ouest de la commune.

Si le vieux village est perché au nord de la commune, le reste du territoire présente aujourd'hui un visage très différent. Ainsi, les quelques fermes isolées qui ponctuaient autrefois le territoire ont depuis été absorbées dans l'urbanisation, aujourd'hui majoritaire dans l'occupation des sols. Cette dernière prend essentiellement la forme d'un tissu résidentiel de maisons individuelles avec petits jardins. Les espaces agricoles, qui dominaient le paysage, se sont considérablement réduits en taille et sont désormais complètement enclavés dans le tissu urbain.

Malgré tout, l'étude d'identification de zones agricoles à enjeux, réalisée en 2014, soulignait la persistance dans cet ensemble, a priori assez peu favorable, d'un nombre conséquent d'espaces agricoles : quelques espaces pastoraux au nord, mais également des parcelles oléicoles assez conséquentes et surtout des terres mécanisables, pour certaines propres à du maraichage.

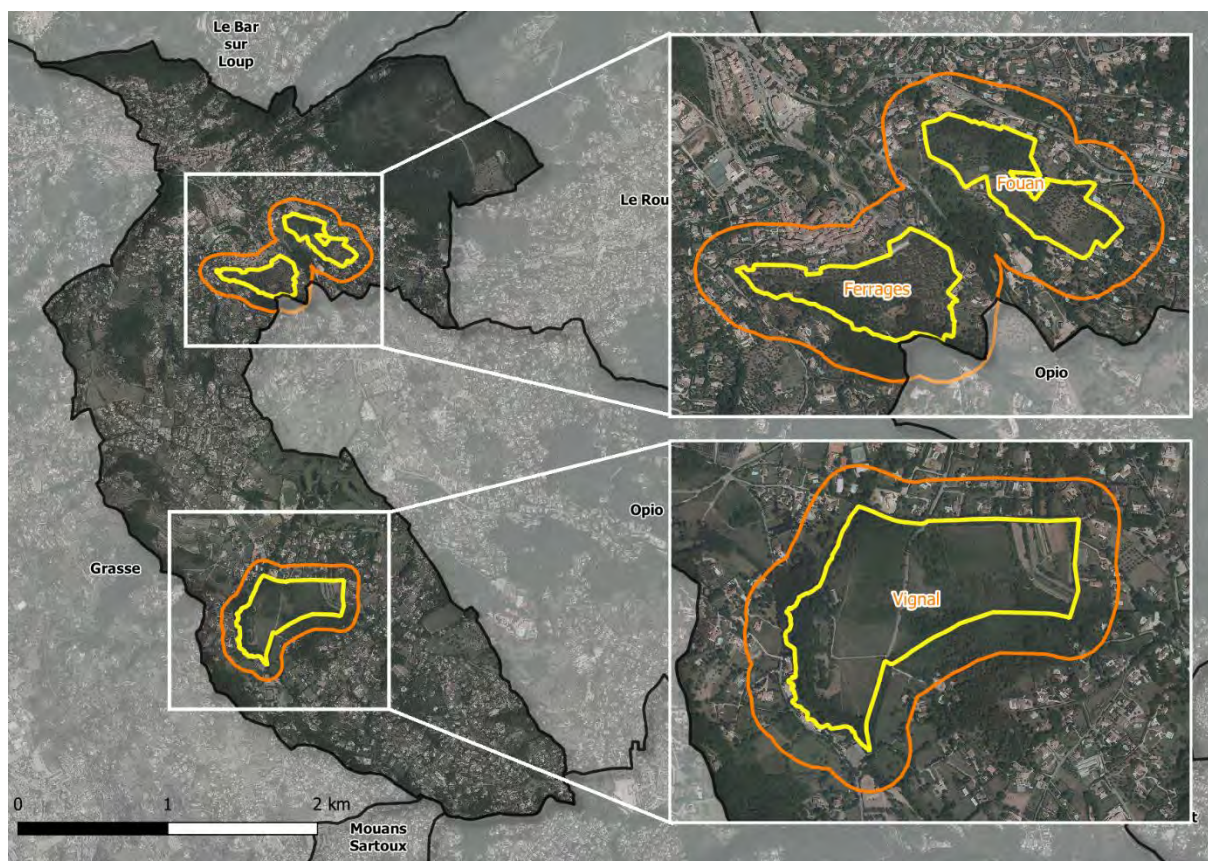
Comme évoqué plus haut, l'étude s'est concentrée sur les principaux ensembles agricoles ayant pu se maintenir et accueillant / pouvant accueillir une véritable activité professionnelle :

- Le premier ensemble rassemble les Ferrages et la Fouan, au nord de la commune, en bordure sud du vieux village. Les deux sous-secteurs sont implantés à flanc de colline et séparés par la Brague qui coule en leur milieu ainsi que par la D3 qui la longe. Comme représenté sur la figure ci-dessous, le relief est un paramètre très important à prendre en compte.



**Figure 2 : Situation de la zone d'étude Fouan / Ferrages**

- Le secteur rassemble des terres plus au sud, enclavé dans le tissu résidentiel. Il s'étend sur un coteau et jusque dans la vallée de la Brague,.



Carte 4 : Localisation des zones d'étude

## 2 CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

- Croissance démographique

La population de Châteauneuf-Grasse compte 3 364 habitants en 2016. Quoique limitée par rapport à certaines communes voisines (Grasse, Valbonne), celle-ci a connu une augmentation continue depuis 1968. Sur la période, elle a ainsi été multipliée par environ 2,6.

Surtout, elle continue de croître de manière importante : depuis 2006 et donc en 10 ans, la commune a accueilli 246 nouveaux habitants, pour une augmentation brute de presque 8%. Il s'agit ainsi d'une croissance beaucoup plus marquée que dans le Département ou dans la Région.

Tableau 4 : Evolution démographique comparée de Châteauneuf-Grasse

	Population en 2016	Population en 2006	Evolution depuis 2006	
			brute	% relative
Châteauneuf-Grasse	3 364	3 118	246	7,9%
Alpes-Maritimes	1 083 704	1 073 184	10 520	1,0%
PACA	5 021 928	4 815 232	206 696	4,3%



Le PLU communal prévoit, par rapport à cette période, un très léger ralentissement du développement. L'objectif d'accueil fixé est ainsi de 250 habitants sur la période 2017-2030, soit de 19 habitants / an.

- Croissance du parc de logements

Tout comme la population, le parc de logements connaît logiquement une croissance continue depuis les premières dates de recensement, en 1968. Celle-ci est toutefois sensiblement supérieure à celle de la population, avec une multiplication d'environ par 3. Cela s'explique avant tout par le phénomène de desserrement des ménages, que l'on constate de manière générale à l'échelle de la France. Contrairement aux Alpes-Maritimes, l'évolution du nombre de résidences secondaires ne semble pas avoir contribué fortement à ce « décrochage ». En effet, leur nombre a été multiplié par 3, comme pour l'ensemble du parc, alors que le niveau départemental est de presque 4 (contre 2,2 pour l'ensemble du parc des Alpes-Maritimes).

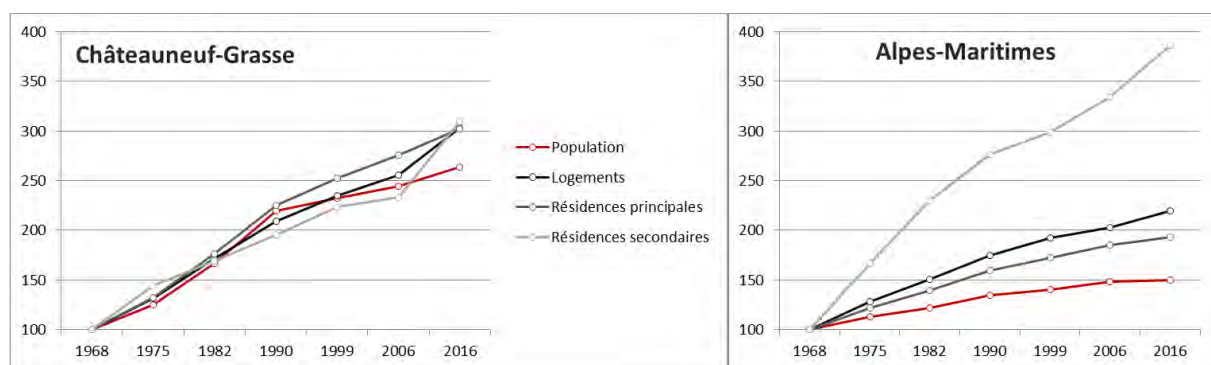


Figure 3 : Evolution de la population et du parc de logements depuis 1968

La période récente, 2006-2016, nous montre toutefois une forte augmentation du nombre de résidences secondaires, de l'ordre de 33%, alors que les résidences principales ont progressé de 10% environ. C'est donc bien l'évolution des résidences secondaires qui explique le pic constaté dans le parc entre 2006 et 2016 : leur total a connu une progression de 18%, bien au-delà des niveaux départemental et régional. Leur part relative dans le total est dans le même temps passé de 17,3% à 19,3% en 2016.

Tableau 5 : Evolution comparée du parc de logements de Châteauneuf-Grasse

	Parc de logements		Dont résidences secondaires		Evolution 2006-2016	
	2006	2016	2006	2016	Total lgts	Résidences secondaires
Châteauneuf-Grasse	1 582	1 871	273	362	18,3%	32,5%
Alpes-Maritimes	704 399	761 857	163 477	188 855	8,2%	15,5%
PACA	2 734 806	3 038 997	476 122	540 035	11,1%	13,4%

Cette dynamique soutenue et même accrue sur la période récente témoigne d'une certaine dynamique résidentielle, laquelle n'est évidemment pas sans conséquence dans la consommation des espaces (cf. paragraphes dynamiques urbaines).

Cela est d'autant plus vrai que le parc de logements est constitué à 77% de maisons individuelles, contre 35% à Grasse par exemple. Ce mode d'habitat est très consommateur

d'espace. Il contribue largement à expliquer que même avec une population totale contenue, l'emprise du résidentiel est notable sur la commune.

### 3 QUALITES ENVIRONNEMENTALES

- Qualités climatiques, topographiques et hydrologiques pour l'agriculture

#### Climat :

Le climat de Châteauneuf est de type méditerranéen. Réputé pour sa douceur, il est en effet caractérisé par une amplitude thermique modérée et un très fort ensoleillement. Dans les Alpes Maritimes, on observe néanmoins une pluviosité et une humidité fortes en été en comparaison à d'autres franges côtières.

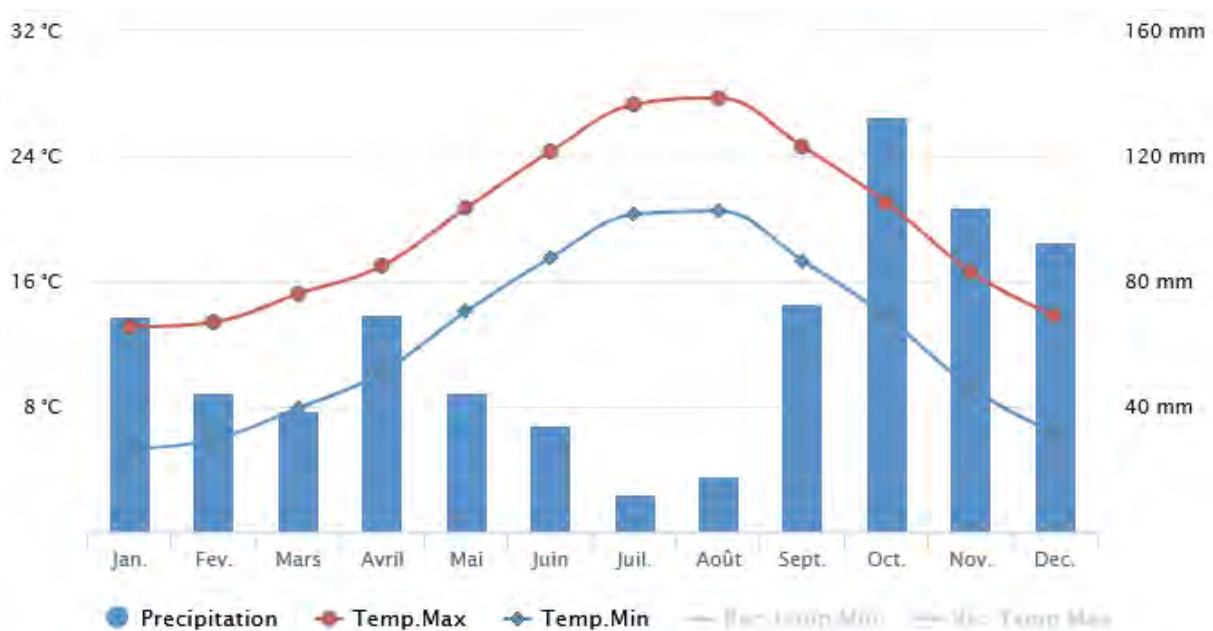


Figure 4 : Diagramme ombrothermique de Châteauneuf-Grasse (source : Météo France)

Les vents violents soufflent généralement de l'Est. Les statistiques exposées ci-contre, issues du diagnostic PLU, ont été générées à partir des observations de vent réalisées au sein de la station météo la plus proche, localisée à Montauroux. Ces données peuvent donc différer des conditions réelles observées sur le territoire de Châteauneuf.

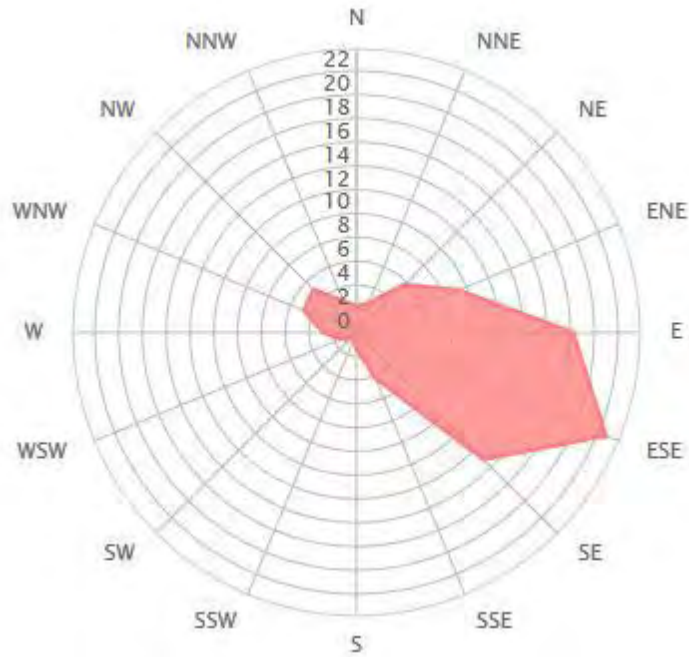


Figure 5 : Distribution de direction des vents sur une année (en %) // Source : Windfinder

### Géologie :

Les fonds de vallées creusés par la Brague et ses micro-affluents, sont recouverts d'alluvions récentes principalement constituées de limons colluviés et de cônes torrentiels caillouteux.

La plaine est recouverte de marnes rouges lie-de-vin, dolomies blanches, et argiles.

Les reliefs sont constitués d'une couche de calcaires et marnes vertes surmontée de dolomies gris cendré. Seuls les plus hauts sommets de la commune au Nord présentent des calcaires gris ou roux à silex.

Les zones d'études sont constituées par des contextes géologiques divers : une dominante de calcaires et marnes pour les Ferrages / la Fouan, une dominante de marnes rouges lie-de-vin pour le Vignal , également installé sur des alluvions récentes.

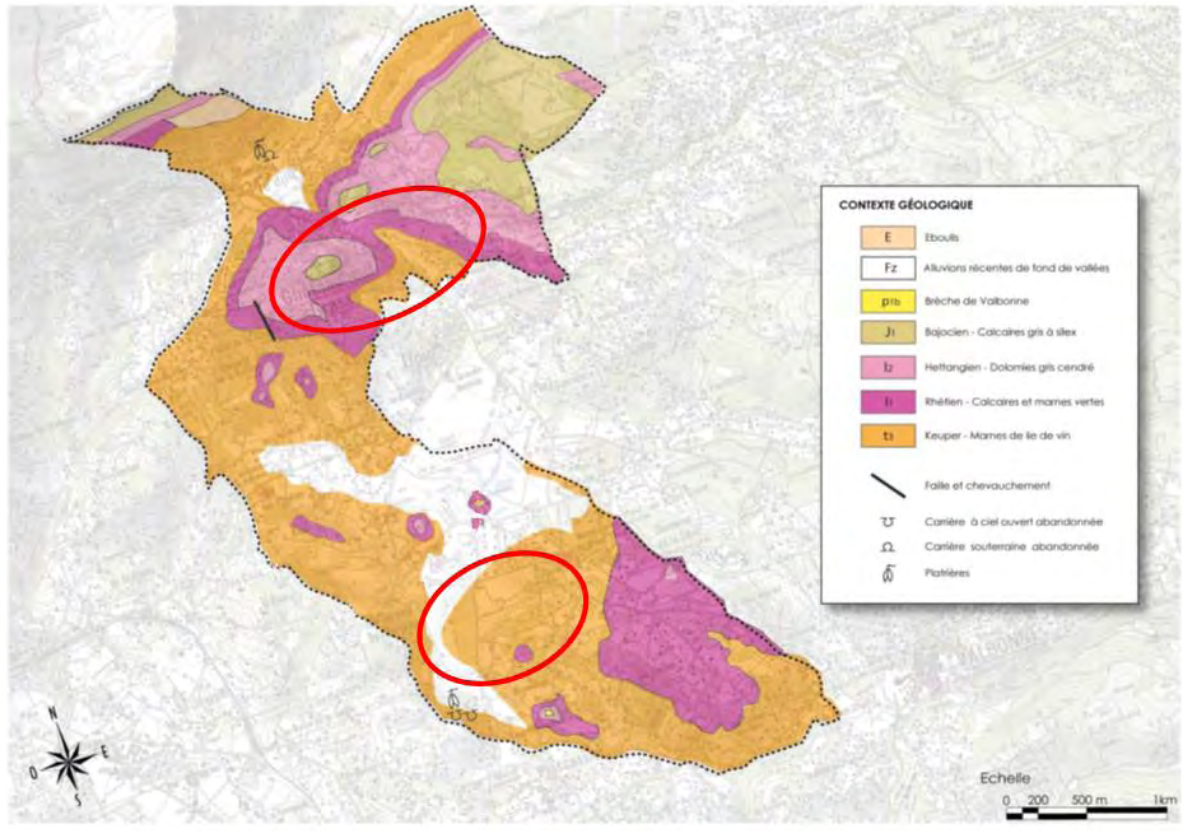


Figure 6 : Contexte géologique (source : PLU de Châteauneuf-Grasse) et zones d'études figurées en rouge

### Relief :

Châteauneuf se situe à la confluence de grandes entités géomorphologiques : au Nord-Ouest se trouvent les grands plateaux karstiques de Caussols et Calern qui plongent sur leur côté Est dans les gorges du Loup. Au Nord-Est se trouvent les reliefs du bois du Rouret. Au Sud s'étendent les collines composées du plateau de Valbonne et du bassin de la Siagne. Au loin, le massif du Tanneron vient clore la perspective.

Châteauneuf s'étire du Nord au Sud prenant la forme d'un croissant, caractérisé par des reliefs variés. La commune est marquée au Nord par le massif du Piémont avec la barre rocheuse du Pilon qui culmine à 662 mètres ainsi que par une succession de petites collines de 465 mètres de haut en moyenne dont les pentes du versant Nord apparaissent plus abruptes.

Au Sud, s'étalent des plaines ouvertes ponctuées de collines aux pentes douces qui s'achèvent dans le lit de la Brague. Le vieux village situé sur un promontoire bénéficie de panoramas remarquables sur les fonds de vallées ouvertes vers le Sud.

### Hydrologie :

Le réseau hydrographique de Châteauneuf comprend de nombreux ruisseaux intermittents et petits vallons secs. Le principal cours d'eau permanent est la Brague qui prend sa source au pied du vieux village de Châteauneuf et qui draine plus au sud tout le plateau de Valbonne. Son bassin versant est orienté Nord-Sud. Son débit est faible mais susceptible d'augmenter

rapidement en cas de violentes précipitations. La rivière matérialise la limite sud du territoire communal.

Plus précisément, le secteur de la Fouan et des Ferrages est concerné par deux petits cours d'eau :

- Un ruisseau qui court au pied des Ferrages avant de se jeter dans la Brague
- La Brague elle-même, qui coule entre les deux zones cœur dans le fond de vallon



Figure 7 : Zoom sur la situation hydrologique du secteur Fouan / Ferrages

La zone du Vignal est avant tout concernée par la Brague, qui coule depuis le golf et poursuit vers le sud. Elle fait la bordure ouest du Vignal. Sa ripisylve y est conséquente et les quelques terres en friches présentes entre le tennis et le centre équestre sont identifiées comme importantes au titre de la gestion hydrologique.

Un petit ruisseau longe la bordure sud du Vignal.

Si les parcelles situées en bordure des cours d'eau peuvent s'avérer humides, les terres actuellement valorisées ne sont que peu concernées, car largement situées sur les pentes ou sur des restanques.

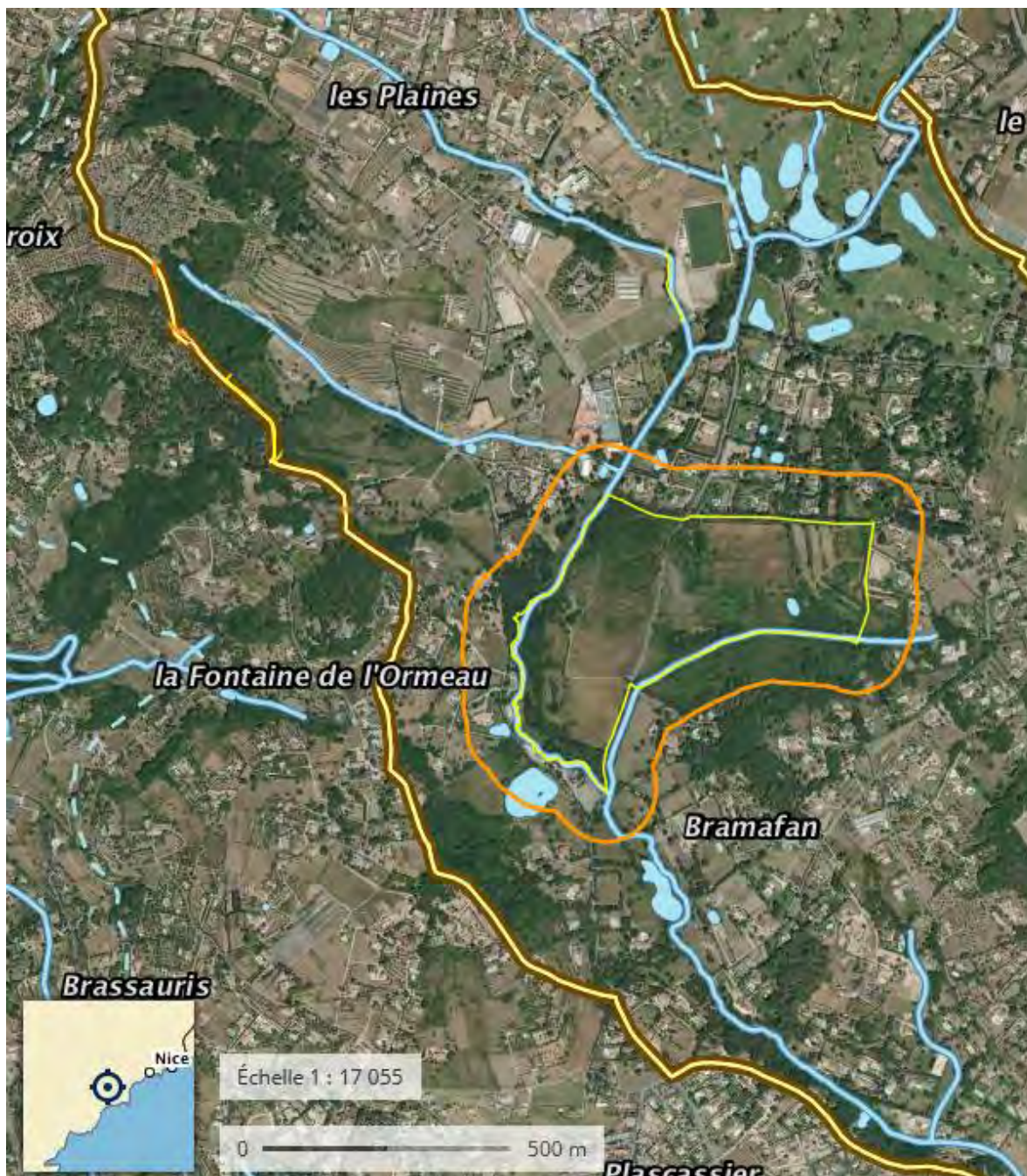
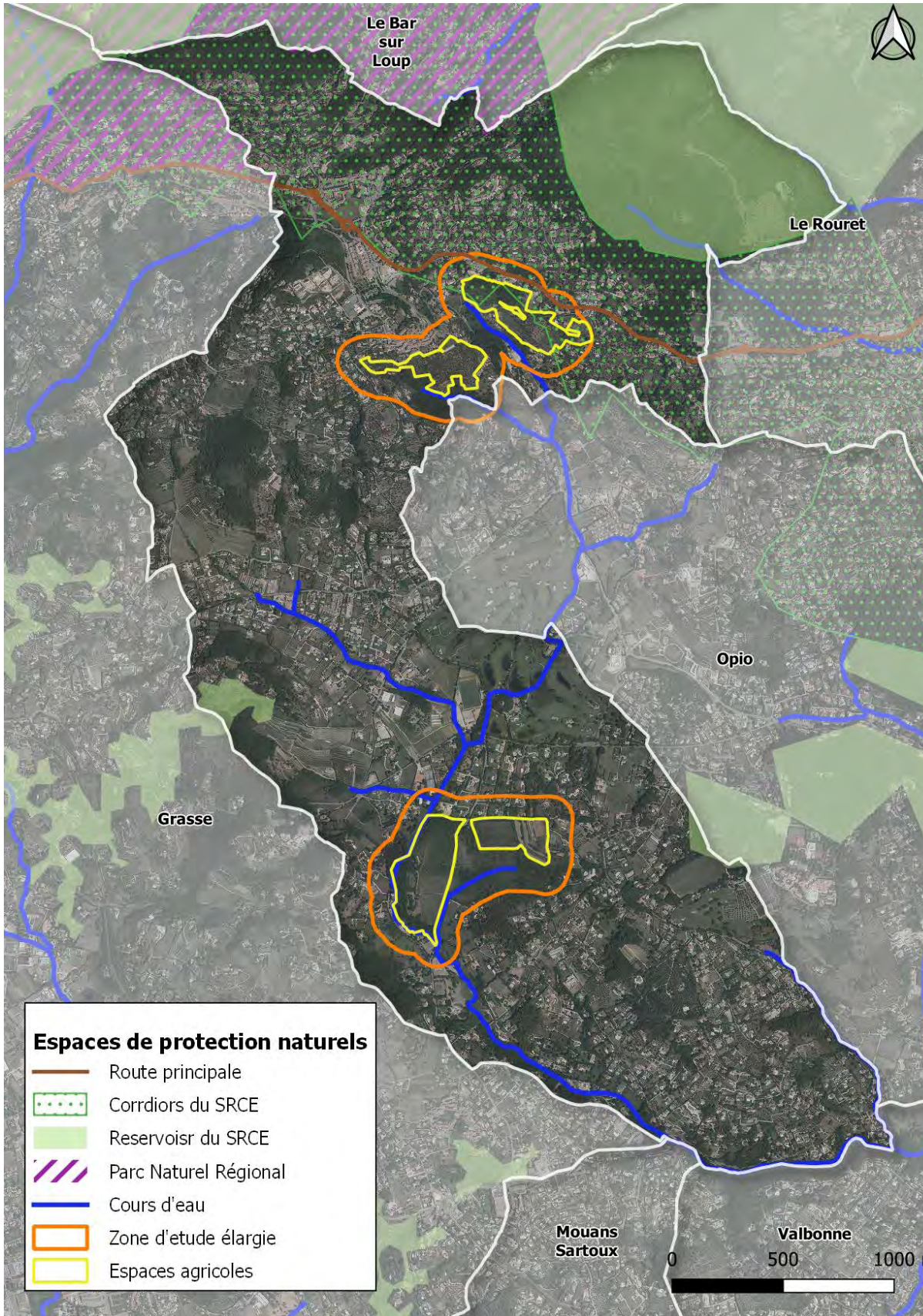


Figure 8 : situation hydrographique du secteur du Vignal

- Rôle des espaces agricoles dans la préservation de la biodiversité

Aucun zonage d'inventaire ou protection de la biodiversité n'est présent sur la commune. Seul le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie quelques secteurs comme réservoirs de biodiversité et corridors biologiques. La zone de la Fouan est à ce titre partiellement concernée.



Carte 5 : Espaces de protection de la biodiversité

Surtout, considérant l’omniprésence des espaces urbanisés au sein de la commune, les espaces agricoles jouent un rôle très important au regard de la biodiversité ordinaire. Ils permettent de maintenir des espaces ouverts, importants pour certaines espèces. La Trame verte et bleue communale portée par le PLU montre bien l’inclusion des espaces agricoles dans les fonctionnements écologiques locaux.

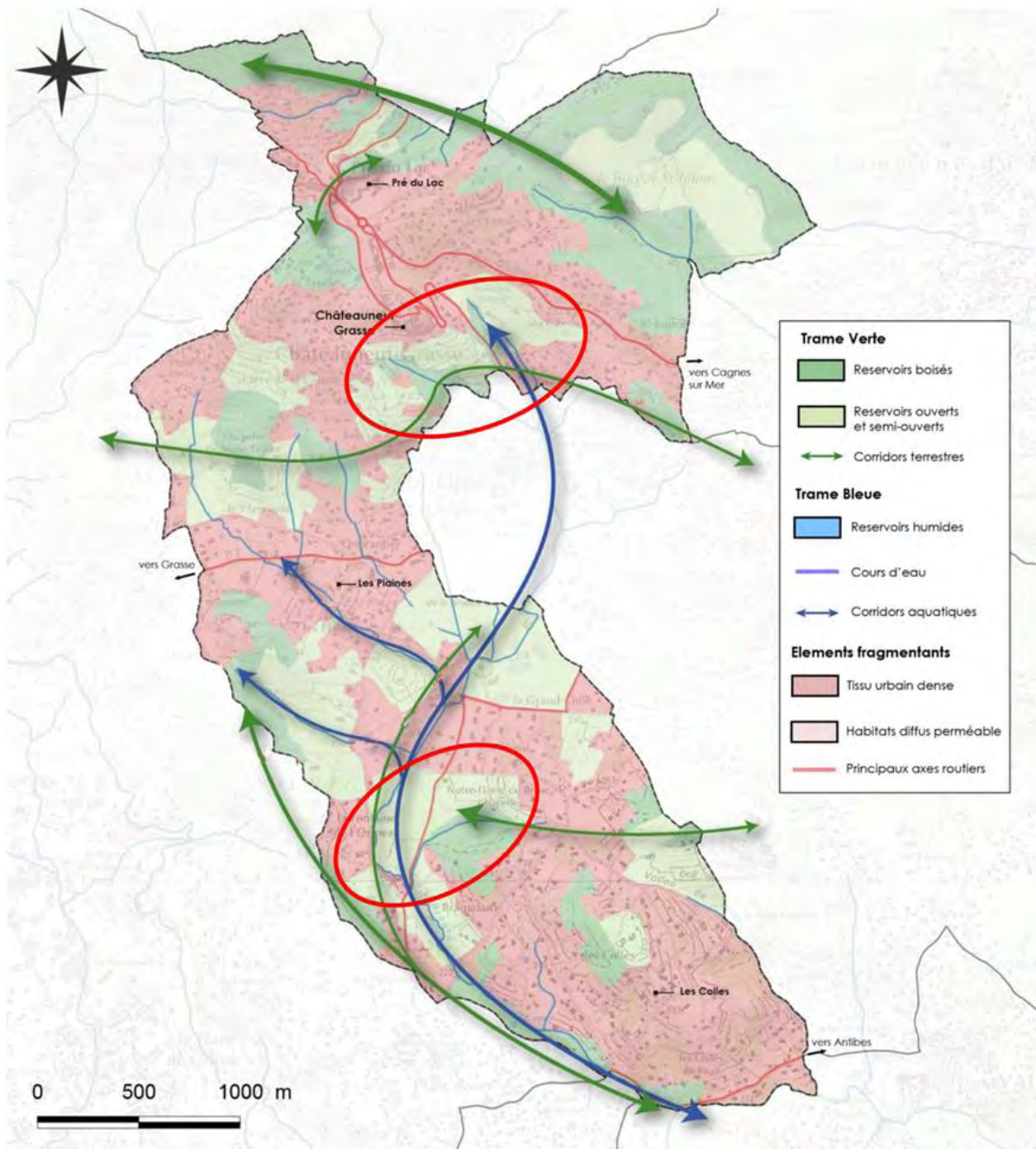


Figure 9 : TVB communale (source : PLU) et zones d’étude figurées en rouge



# DYNAMIQUES URBAINES

## 1 HISTORIQUE ET DYNAMIQUE D'URBANISATION

- Une commune marquée par un étalement urbain important occasionnant un mitage des espaces agricoles et naturels

Les analyses de consommation d'espace présentes dans les documents de planification nous informent sur le rythme d'évolution de l'espace urbain au détriment de l'espace rural, et en particulier de l'espace agricole. Ainsi, entre 1999 et 2009, l'espace urbain a gagné 17 % des surfaces communales. Comparativement aux communes voisines et à l'ensemble de l'intercommunalité, Châteauneuf-Grasse consomme plus rapidement ses terres. Une des causes réside dans la forme que prends l'urbanisation dans la commune. En effet, alors que le gain démographique de Châteauneuf-Grasse est inférieur à celui des communes voisines (+10 % entre 1999 et 2009 contre + 13 % pour Opio ou + 25 % pour Roquefort-Les-Pins), l'extension de son tissu urbain est nettement supérieur (+ 17 % entre 1999 et 2009 contre + 9 % pour Opio et +11,5 % pour Roquefort-les-Pins)<sup>2</sup>. Ainsi, Châteauneuf-Grasse se distingue par le fait qu'elle consomme ses terres plus vite que sa population ne croît, on peut donc parler d'étalement urbain disproportionné. La prédominance du modèle du lotissement et de la maison individuelle en sont les raisons premières.

**Tableau 6 : Consommation d'espaces entre 1999 et 2019 (UV Ouest : Opio, Roquefort-les-Pins, Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse, Le Rouret) – SCoT CASA**

Territoires	Surface urbanisée en 1999 (ha)	Surface urbanisée en 2009 (ha)	Surface urbanisée en 2019 (ha)	Évolution de l'espace urbain 1999 et 2009	Évolution de l'espace urbain 2009 et 2019
Châteauneuf-Grasse	247,4 (27,6 %)	289,4 (32,3 %)	313,6 ha (35,0 %)	17,0 %	+ 8,3%
UV Ouest	1 624,8 (26,4 %)	1 792,9 (29,1 %)	/	+ 12,8 %	/
CASA	6 214 (13 %)	6 867 (14 %)	/	+ 10,5 %	/

**Tableau 7 : Ratio d'étalement urbain entre 1999 et 2009 – projet de révision du SCoT CASA**

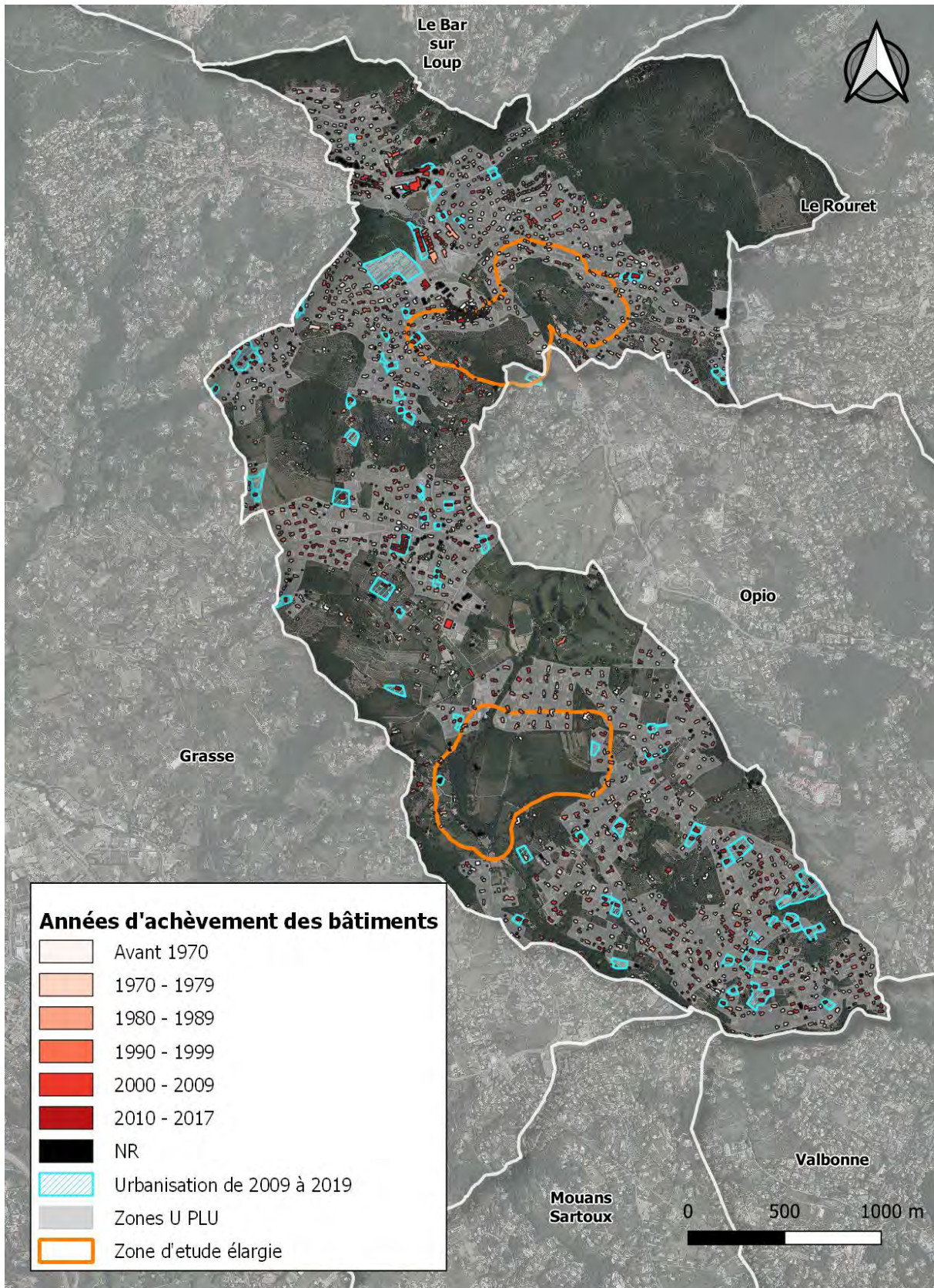
Territoires	Ratio d'étalement urbain
Châteauneuf-Grasse	1,7
CASA	0,9

- Un mitage progressif de l'espace s'expliquant par une organisation « originelle » multipartite

En se basant sur le champ « année d'achèvement » des bâtis présents dans les fichiers fonciers, il est possible de représenter spatialement la dynamique d'urbanisation, c'est-à-dire la répartition de l'avancée spatiale de l'urbanisation sur la commune. Précisons d'une part, que si un bâti fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation, la date renseignée peut s'avérer

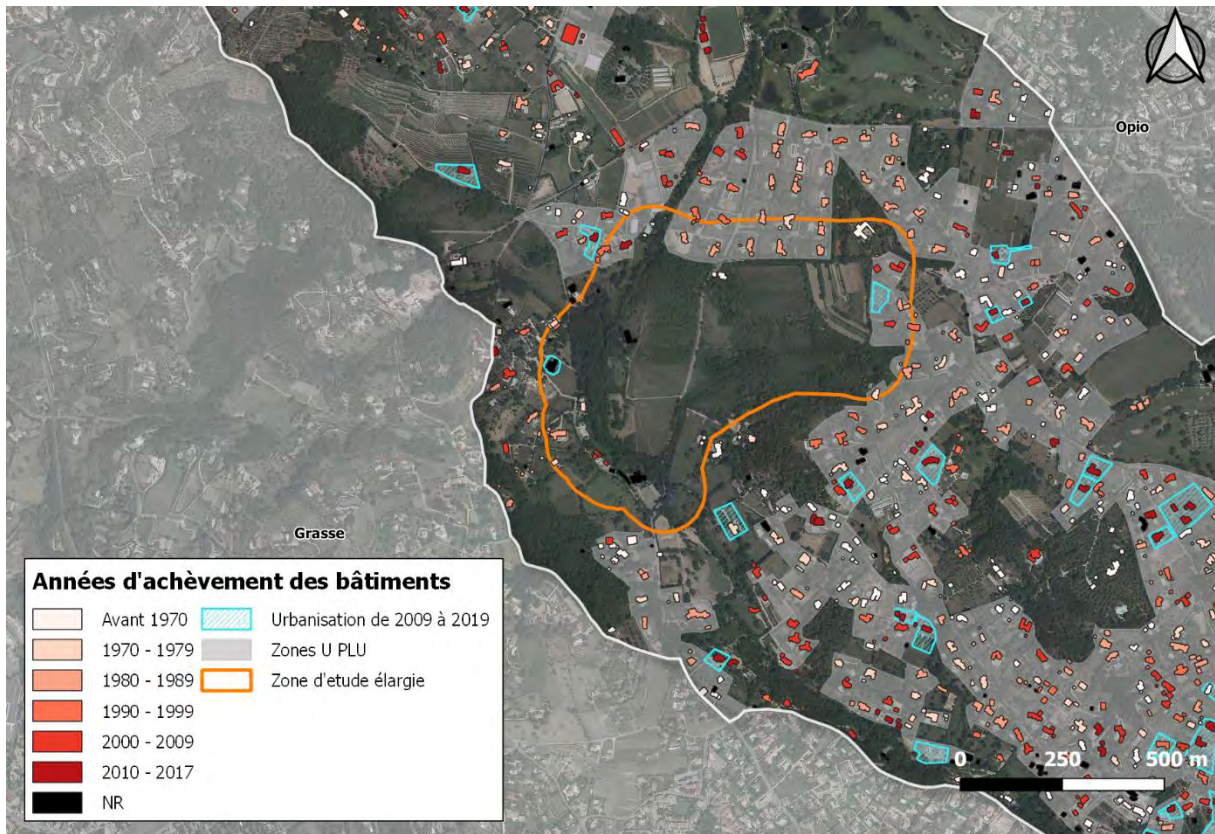
<sup>2</sup> Données issues du projet de révision du SCOT de la CASA (document de travail – 21/09-2015)

être celle de la fin des travaux. D'autre part dans les cas où une parcelle contient plusieurs bâtis la date la plus ancienne est attribuée à l'ensemble des bâtis de la parcelle.



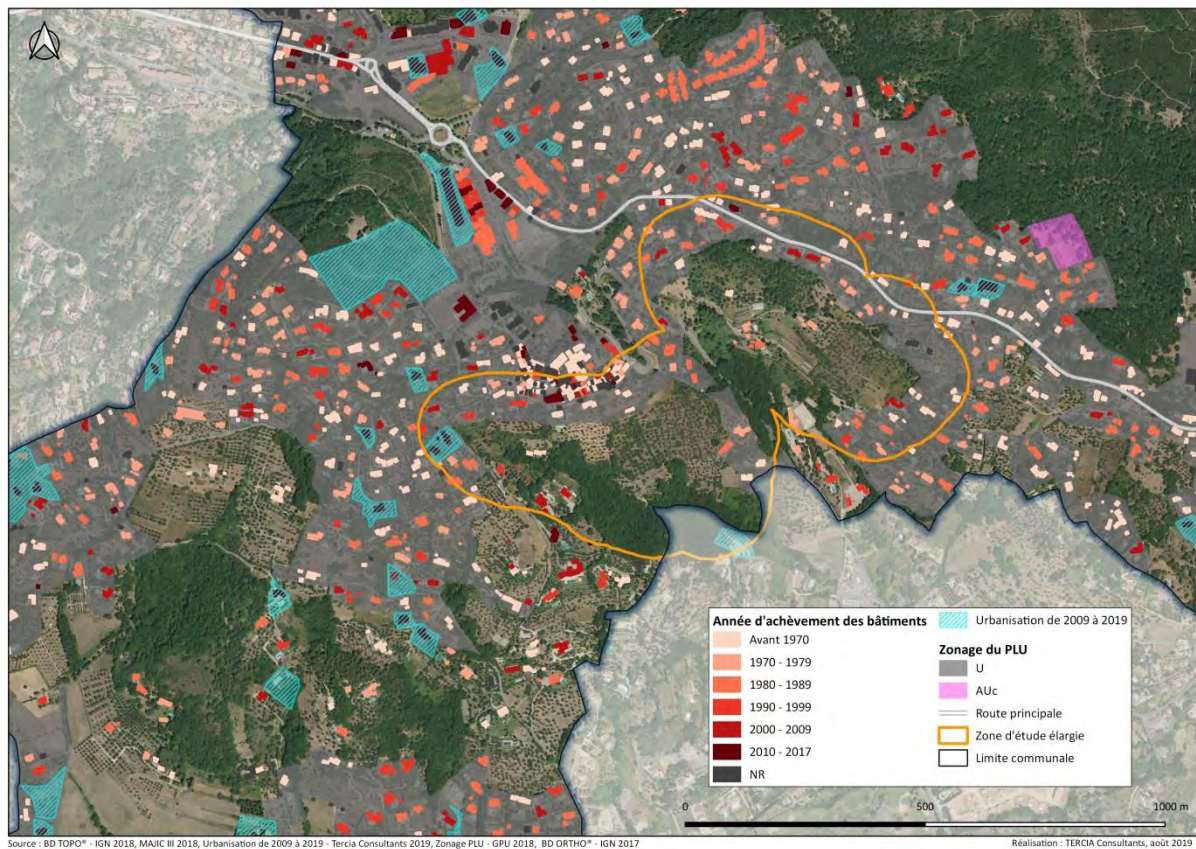
Sources : BD Topo - IGN 2018; BD Ortho 2020 IGN; SRCE DREAL PACA 2019 - PNR - INPN 2019 - Réalisation CASA, mars 2021

Carte 6 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation (année d'achèvement des bâtis-fichiers fonciers 2018)



Sources : BD Topo - IGN 2018; BD Ortho 2020 IGN; SRCE DREAL PACA 2019 - PNR - INPN 2019 - Réalisation CASA, mars 2021

Carte 7 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation – Le Vignal



Source : BD TOPO® - IGN 2018, MAIIC III 2018, Urbanisation de 2009 à 2019 - Tercia Consultants 2019, Zonage PLU - GPU 2018, BD ORTHO® - IGN 2017

Réalisation : TERCIA Consultants, août 2019

Carte 8 : Spatialisation de l'avancée de l'urbanisation : Les Ferrages, la Fouan

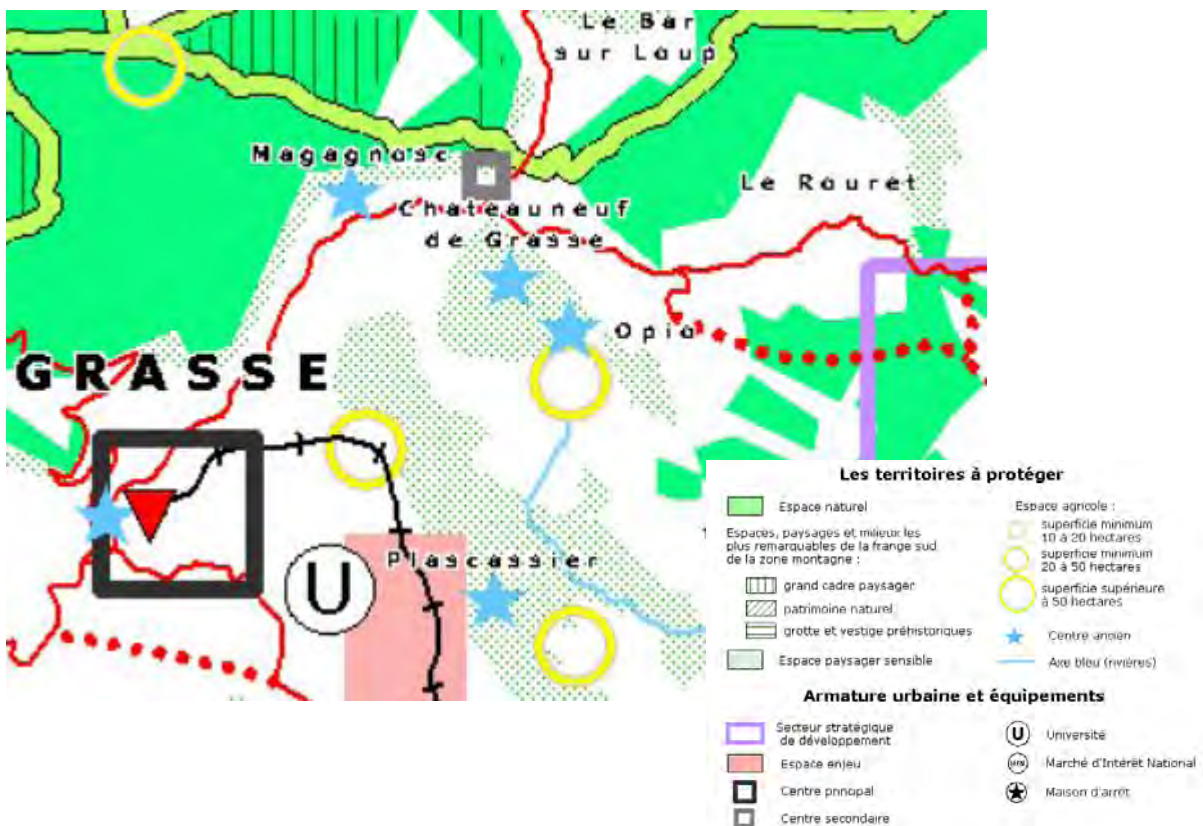
Pour chacune des 6 classes temporelles représentées, on remarque une importante dispersion spatiale des bâtis. Même avant 1970, on observait une présence urbaine parsemée au sein de la commune. L'état actuel de mitage de l'espace communal ne s'explique donc pas entièrement par le simple fait des périodes récentes d'urbanisation mais également par une occupation spatiale éclatée dès le début de la dynamique d'urbanisation. Toutefois, si l'urbanisation s'est originellement faite de manière dispersée autour des anciennes fermes, les « poches » de développement se sont progressivement rapprochées en grandissant, jusqu'à entourer la majeure partie des espaces agricoles ainsi fragmentés. La situation est aujourd'hui celle d'une multitude de fronts urbains, en proximité directe des espaces agricoles. Même si ces derniers ne sont pas ouverts à l'urbanisation, ce phénomène peut induire des effets négatifs : rétention, spéculation, ...

## 2 DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Cette partie a pour objet d'inventorier les différentes dispositions d'aménagement et urbanistiques pouvant affecter les zones d'études.

La première d'entre elles est la Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes qui date de 2003 et identifie les espaces agricoles à protéger. Quoique l'identification ne soit que peu précise, le secteur identifié au sud du nom du village d'Opio semble concerner d'abord les terres du golf et marginalement le Vignal. Les autres espaces agricoles ne sont quant à eux pas du tout identifiés par cette directive.

Figure 10 : Châteauneuf-Grasse dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (2003)



Le SCoT de la CASA, de 2008 (élaboration d'un SCOT modernisé valant PCAET et PDM, en cours prescrit par le Conseil Communautaire du 05 octobre 2020), identifiait dans son Document

d'orientations générales des espaces agricoles à préserver (voire à développer). Toutes les zones d'études sont identifiées comme telles :

- Le Vignal est identifié par un « enjeu agricole »
- Les Ferrages / Fouan sont identifiés par un « enjeu agricole ponctuel »

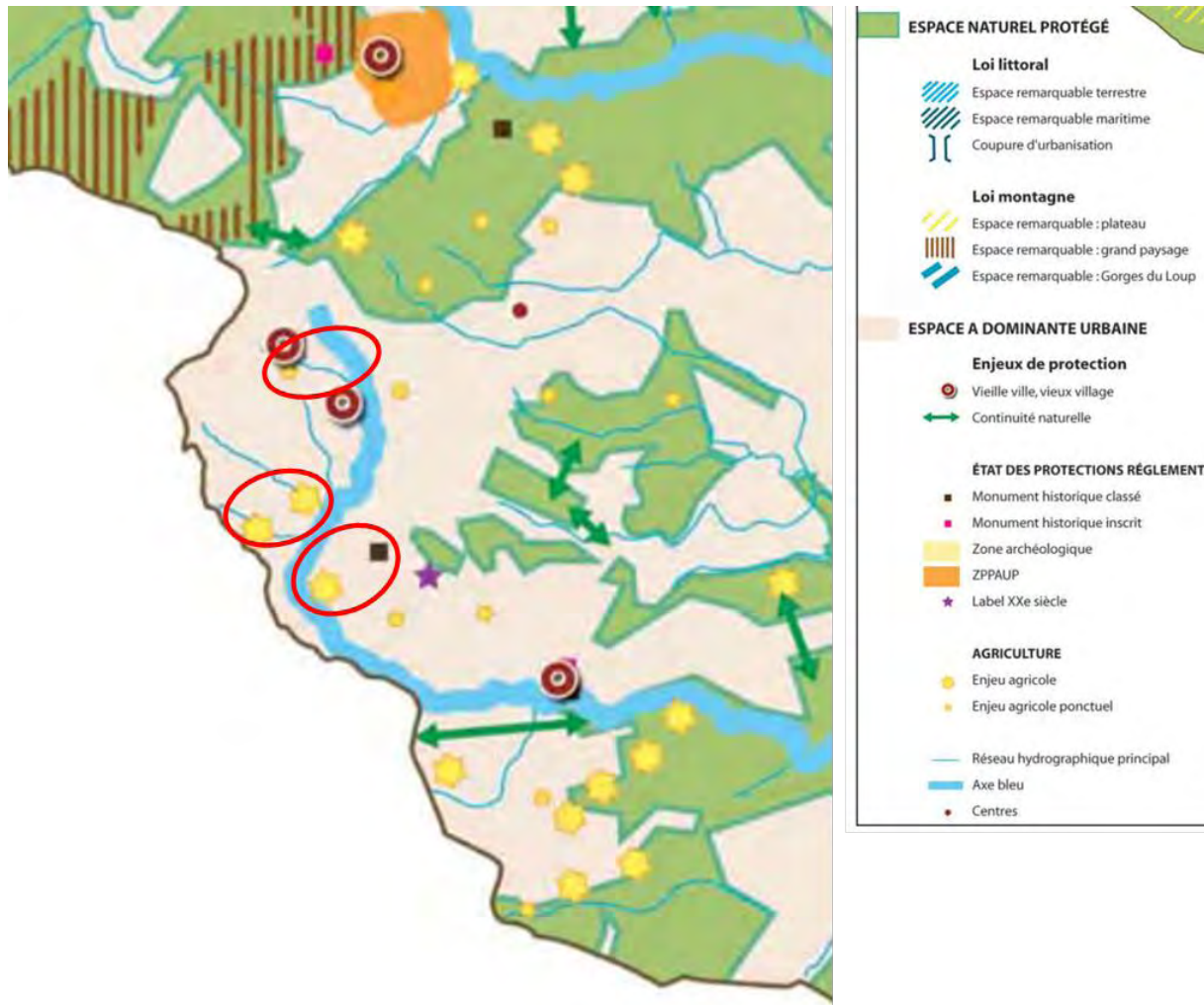
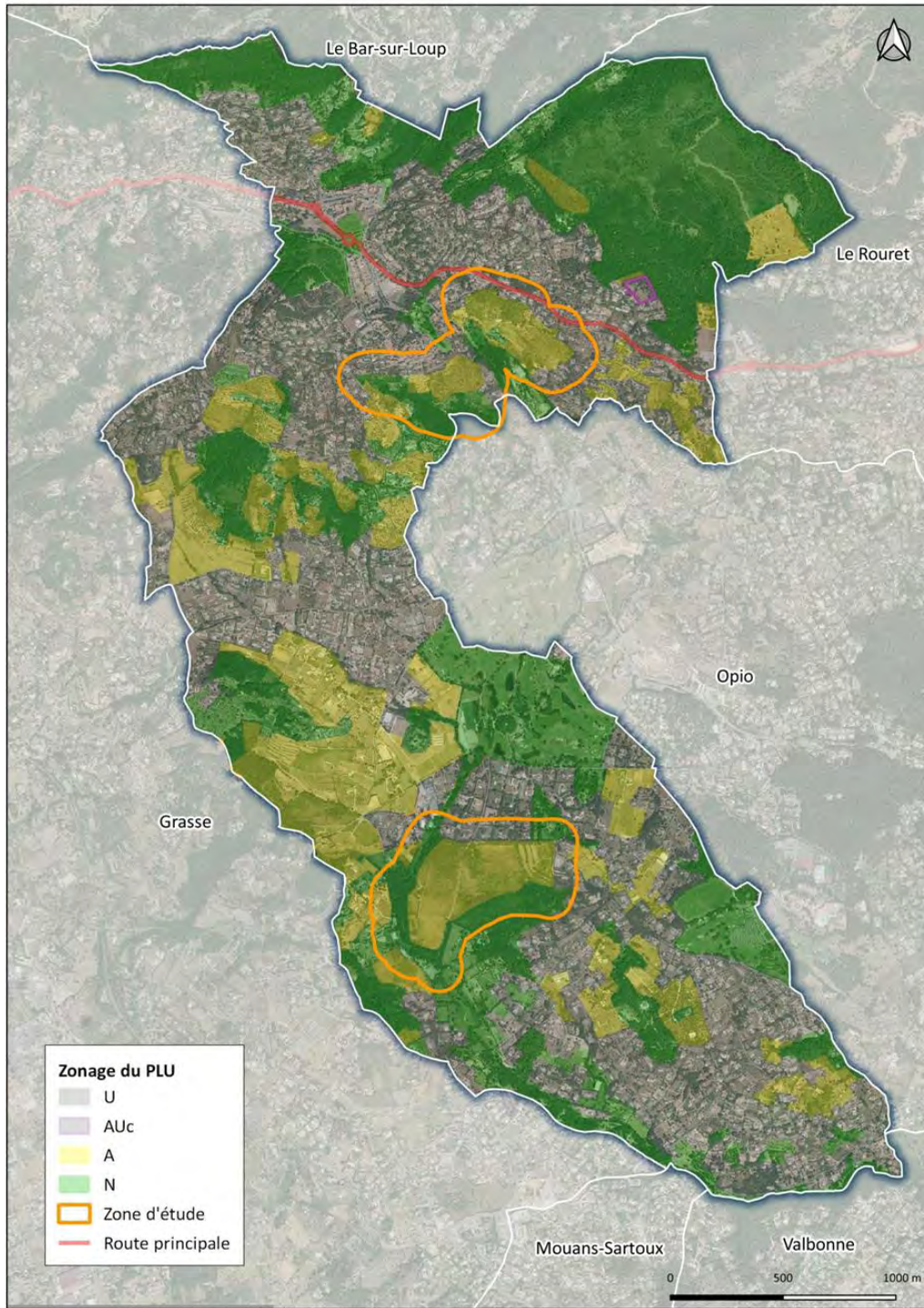


Figure 11 : Châteauneuf-Grasse dans le Schéma de Cohérence Territoriale Sophia-Antipolis (2008)

Ces dispositions sont à intégrer dans le document d'urbanisme local mais leurs localisations restent imprécises et la protection très relative.

Les cœurs de zone d'étude sont quasi intégralement classés en zone agricole dans le Plan local d'urbanisme, y compris certains secteurs de friches mais portant un potentiel. A supposer que les terres répondent aux exigences de la loi (qualité agronomique, etc.), toutes sont « urbanistiquement parlant » de nature à être classées en ZAP.

Notons enfin que le PLU de Châteauneuf-Grasse ne comprend qu'une seule zone à urbaniser, de taille restreinte, traduisant la volonté de l'équipe municipale en place de préserver les espaces non urbanisés.



Carte 9 : Zonage du PLU de Chateaufort-Grasse

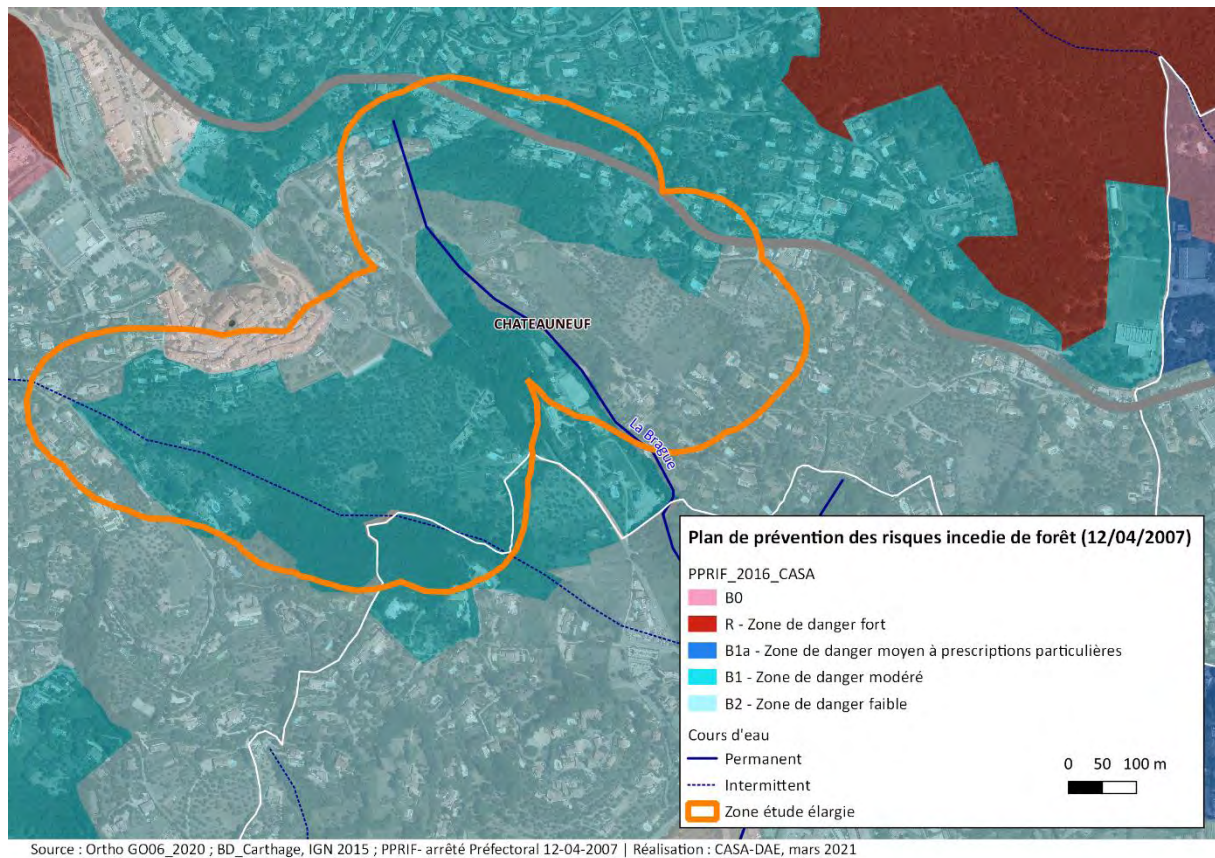
### 3 RISQUES

La commune de Châteauneuf-Grasse est concernée par trois types de risques :

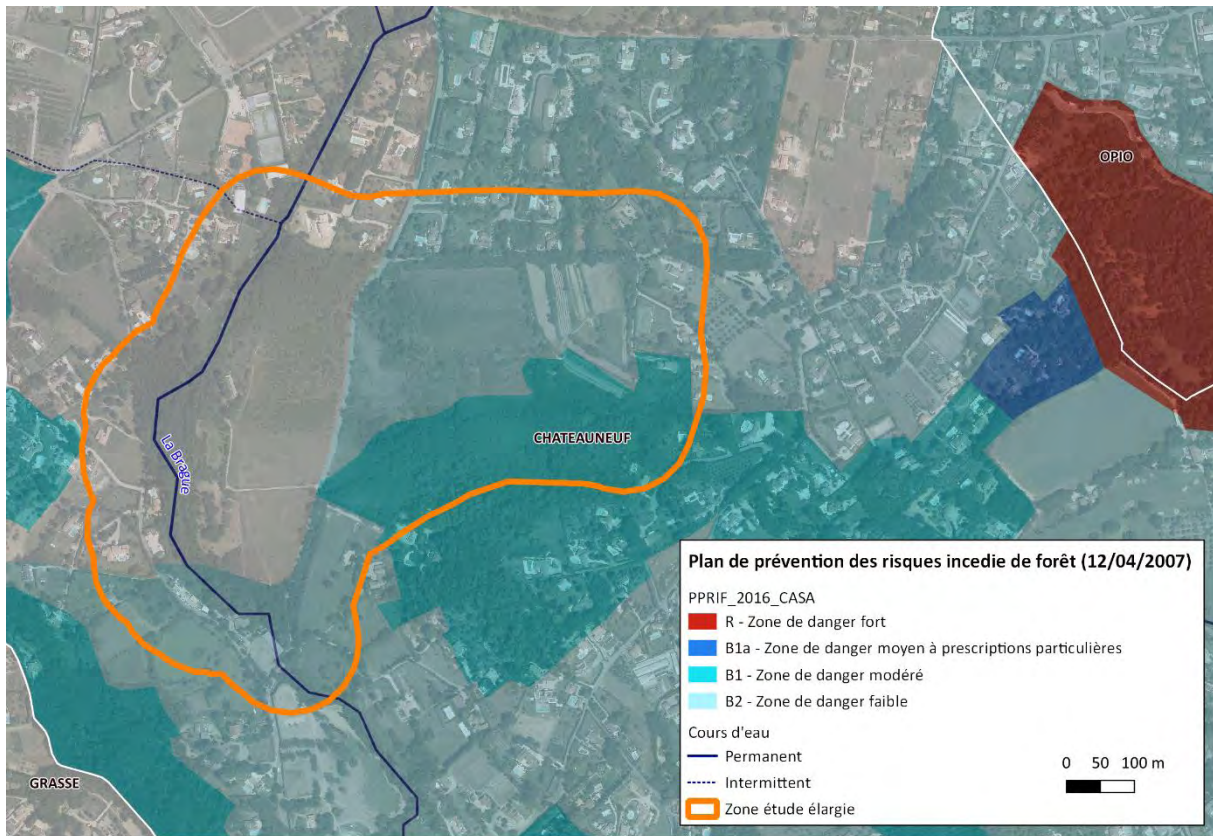
- Inondation : source Atlas des zones inondables (AZI) ;
- Incendie : source Plan de prévention des risques d'incendie (PPRi) ;
- Mouvement de terrain : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT).

Les zones d'études sont concernées par les trois types de risque.

Comme la majeure partie de la commune, le secteur Fouan / Ferrages est concerné par un risque modéré / moyen au regard des mouvements de terrain. Surtout, il est quasi intégralement concerné par un risque moyen d'incendie de forêt. Considérant que ces espaces agricoles sont en bordure de l'urbanisation et qu'ils peuvent dans une certaine mesure jouer un rôle de « tampon », la pérennisation de leur vocation agricole est à ce titre justifiée.



**Carte 10-1: Zonages PPR incendies de forêt : les Ferrages, la Fouan**



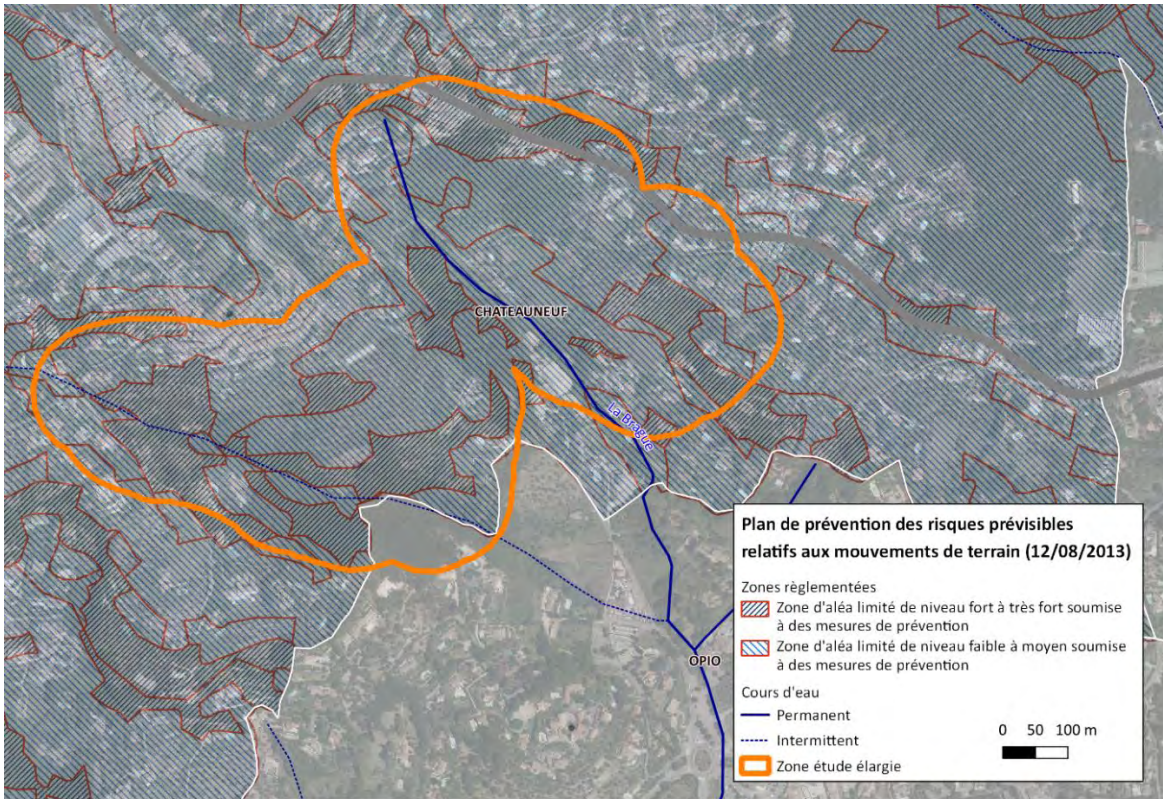
Source : Ortho G006\_2020 ; BD\_Carthage, IGN 2015 ; PPRIF- arrêté Préfectoral 12-04-2007 | Réalisation : CASA-DAE, mars 2021

### Carte 11-2: Zonages PPR incendies de forêt – Le Vignal

Le secteur du Vignal est également concerné par ces risques : un aléa de mouvement de terrain fort est présent sur le Vignal et l'aléa d'incendie de feu de forêt borde le secteur.

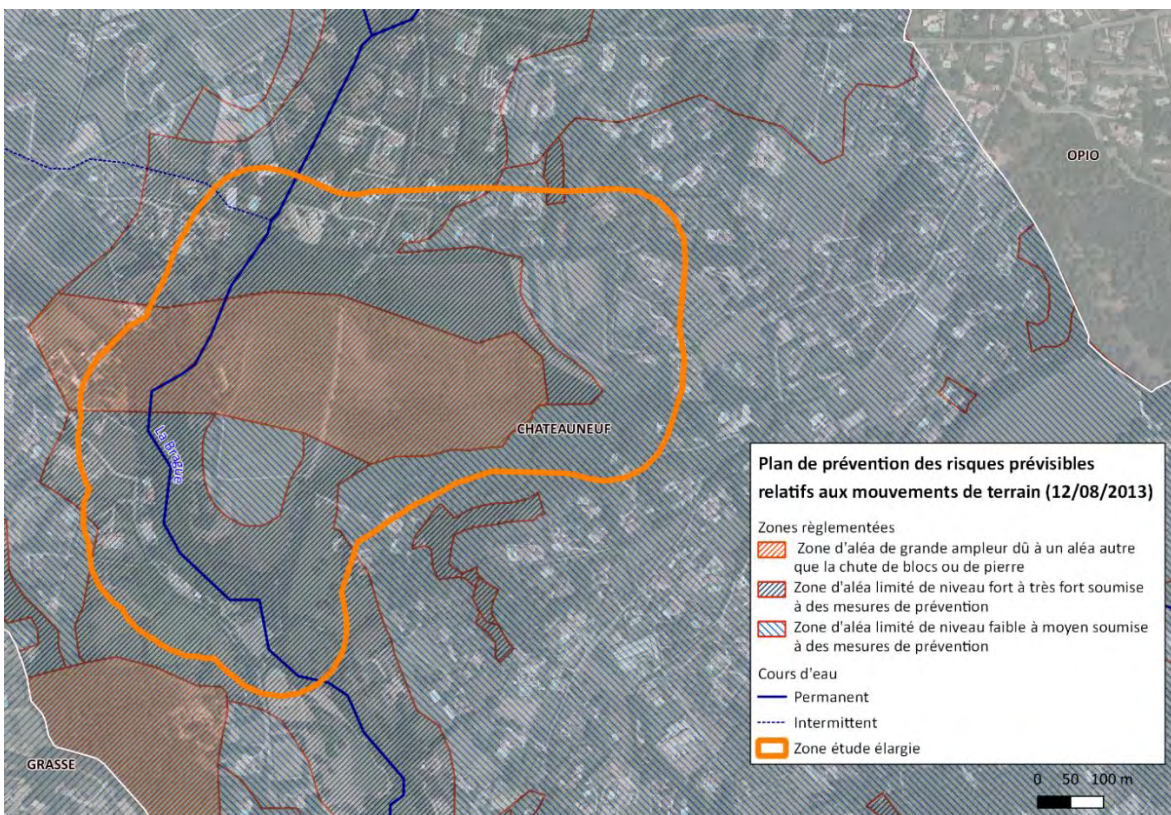
De par la proximité de la Brague et de ses petits affluents, l'aléa d'inondation est également présent sur ce secteur. Il ne concerne pas le gros des terres agricoles productives. Un entretien avec un représentant du Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents existant à l'époque a permis d'identifier l'importance de ces espaces dans le fonctionnement hydrologique des cours d'eau. Contrairement à un espace imperméabilisé, ils offrent une zone d'expansion des crues, et facilite l'infiltration.





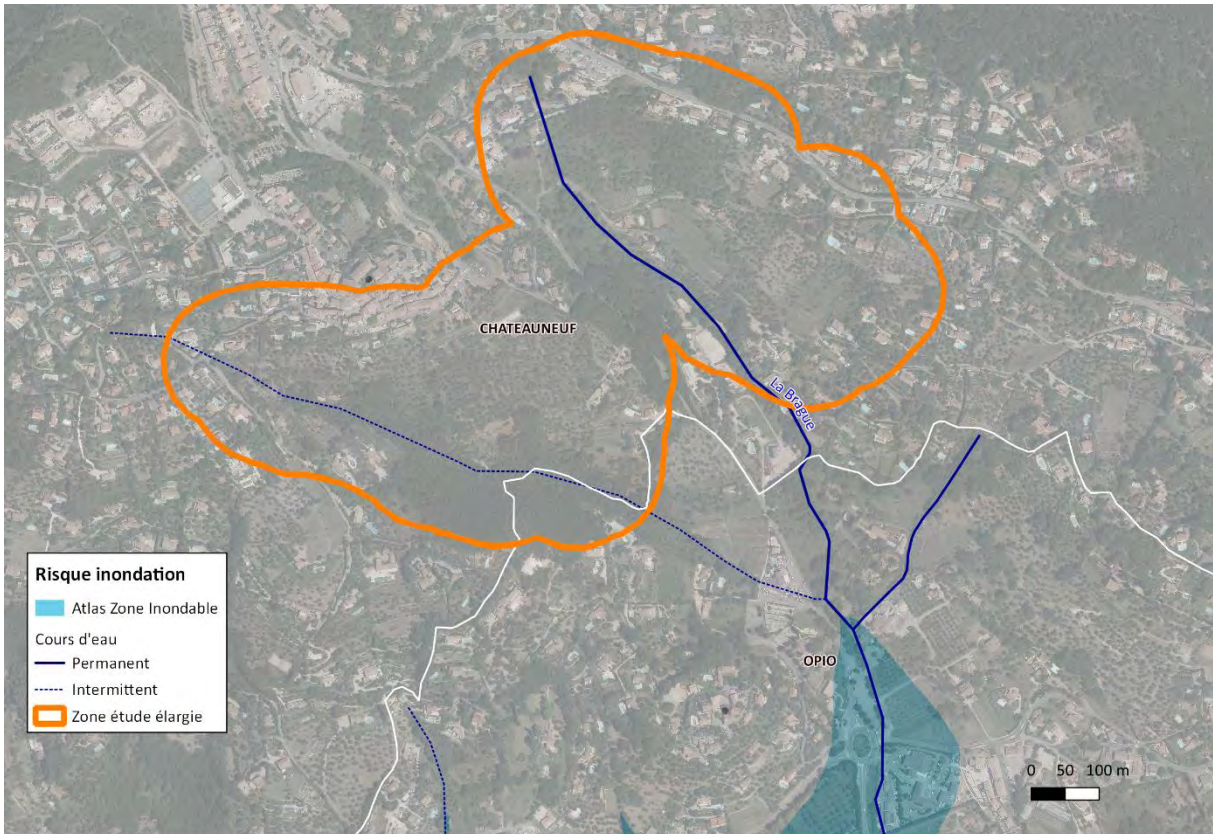
Source : Ortho GO06\_2020 ; BD\_Carthage, IGN 2015 ; PPRMT- arrêté Préfectoral 12/08/2013 | Réalisation : CASA-DAE, mars 2021

**Carte 12-1 : Zonages PPR Mouvements de terrains : les Ferrages, la Fouan**

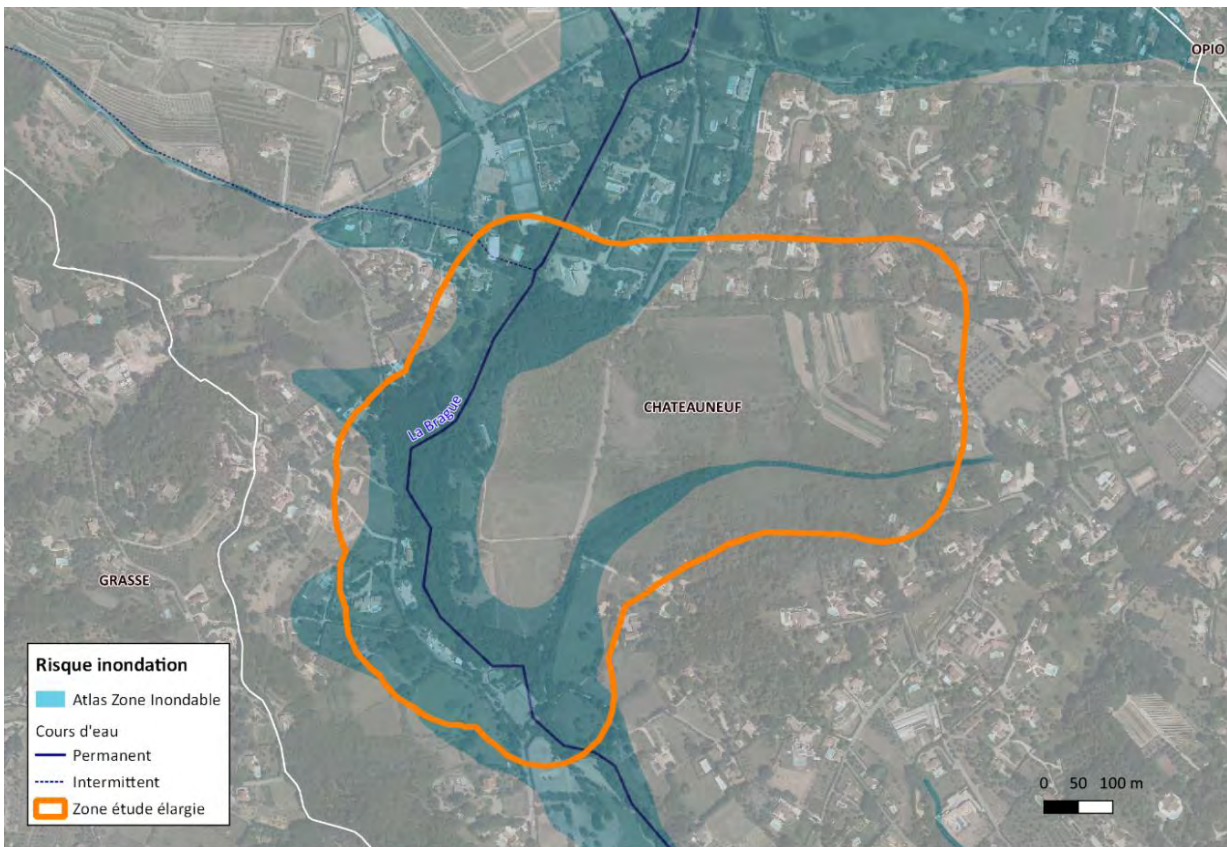


Source : Ortho GO06\_2020 ; BD\_Carthage, IGN 2015 ; PPRMT- arrêté Préfectoral 12/08/2013 | Réalisation : CASA-DAE, mars 2021

**Carte 13-2 : Zonages PPR Mouvements de terrains : le Vignal**



**Carte 12-1 : Zonages PPR Inondation : les Ferrages, la Fouan**



**Carte 12-2 : Zonages PPR Inondation : le Vignal**

# DIAGNOSTIC AGRICOLE

## 4 SITUATION ACTUELLE DE L'AGRICULTURE CHATEAUNEUVOISE

- Présentation générale et grands enjeux

Comme avait pu le montrer l'étude réalisée par la CASA en 2014, les superficies agricoles des communes littorales et du Moyen-Pays ont largement régressé au cours des dernières années au profit de l'urbanisation. Ce déclin des cultures traditionnelles (horticulture, plantes à parfum, maraichage, oléiculture) a eu un impact évident sur l'activité agricole et sur chacune de ses filières. Quoiqu'elles soient à prendre avec prudence du fait de leur ancienneté, les données du Recensement général agricole (RGA), montrent que Châteauneuf-Grasse a suivi la tendance générale :

**Tableau 8 : Nombre d'exploitations, travail agricole, superficie agricole utile (données RGA)**

	Exploitations agricoles (ayant leur siège dans la commune)			Travail dans les exploitations (en unité de travail annuel)			Superficie agricole utile (en ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
<b>Châteauneuf-Grasse</b>	18	21	56	34	40	69	43	60	77
<i>Evolution par rapport à la période précédente</i>	-14%	-63%	-	-15%	-42%	-	-28%	-22%	-
<b>Alpes-Maritimes</b>	1894	2620	5002	2339	3531	7904	40 619	61 115*	55 540
<i>Evolution par rapport à la période précédente</i>	-28%	-48%	-	-34%	-55%	-	-34%	+10%	-

(\*) : variation due à la déclaration d'estives pour des raisons d'aides PAC

Malgré tout, contrairement à certaines autres communes du Moyen-Pays, la commune continue de présenter des exploitations viables et des ensembles agricoles intéressants. Ainsi, huit exploitations professionnelles sont actuellement recensées sur la commune. Elles déclarent un total de 16 ha environ et sont spécialisées dans plusieurs productions : maraichage, horticulture, oléiculture et spiruline. Tous les espaces agricoles ne sont toutefois pas déclarés, et le total des superficies utilisées avait été estimé à 164 ha. Au sein de cet ensemble, quatre principaux types d'espaces se dégagent :

- Les petits ensembles maraichers et très marginalement horticoles, qui malgré leurs faibles superficies dégagent une forte valeur à l'hectare et permettent une agriculture professionnelle.
- Les ensembles oléicoles, qui probablement ont été les mieux préservés de l'urbanisation et par endroits couvrent encore de belles superficies. Sur une activité de production et transformation des produits de l'exploitation, la superficie minimale d'installation ne peut toutefois pas être atteinte (15 ha). Elle doit ainsi nécessairement être couplée à d'autres activités : collecte et pressage des productions de particuliers, maraichage, etc. Outre ces aspects économiques, il est opportun de souligner que la culture oléicole contribue largement aux paysages et au cadre de vie local et est un

élément identitaire. Les productions oléicoles bénéficient d'ailleurs de plusieurs signes de qualité : AOP olive de Nice, huile d'olive de Nice, et pâte d'olive de Nice. Il s'agit des seules AOP présentes sur la commune ;

- Les milieux ouverts pâturés, dont les terres ont une faible productivité mais qui sont le support d'une activité d'élevage emblématique. Ces milieux sont essentiellement situés sur les reliefs, à l'abri de la pression urbaine, et n'ont dès lors que peu été mités ;
- Les espaces en friches présentant un potentiel agricole, rares dans la moitié sud de la CASA mais qui n'en restent pas moins bien présents sur Châteauneuf-Grasse. Le secteur du Vignal avait notamment été identifié comme un secteur prioritaire pour une remise en valeur dans le cadre de l'étude de 2014.

Considérant leur rareté sur la moitié sud de l'Agglomération, tous les espaces agricoles peuvent être considérés comme porteurs d'enjeux de production et de protection, mais toutefois à des niveaux divers. De fait, les terres labourables et mécanisables se détachent assez nettement comme les plus rares et les plus porteuses de potentiel économique. L'étude de 2014 avait à ce titre identifié un total de 140 ha de terres mécanisables sur la commune, ce qui représente 43% du total du Moyen Pays-est. Avec Le Bar-sur-Loup, Châteauneuf-Grasse peut de ce fait être considérée comme porteuse d'une certaine responsabilité vis-à-vis de la préservation de ces dernières.

Au-delà de considérations strictement agricoles, des éléments de contexte tendent à donner une importance accrue à ces terres permettant pour la plupart une activité de maraichage :

- Le bassin de consommation est considérable au regard des petites superficies agricoles disponibles, et les niveaux de revenus globalement élevés. Au regard de la demande croissante sur des produits locaux et de qualité, des débouchés indiscutables et très intéressants sont aujourd'hui présents, en particulier sur les productions maraichères;
- Au-delà de ces considérations économiques, la commune souhaite porter une stratégie alimentaire sur son territoire, mais celle-ci doit nécessairement s'appuyer sur des terres productives. Via l'alimentation des cantines notamment, un véritable enjeu d'éducation, voire de santé, peut être souligné ;
- Dans un contexte de changement climatique, la tendance de fond est au raccourcissement des circuits de commercialisation, pour notamment limiter les déplacements, l'énergie due au stockage, etc. Même si l'autonomie alimentaire de la commune ne peut être un objectif, la protection des plus « beaux » ensembles n'en reste pas moins cruciale.

- Zoom sur les zones d'étude

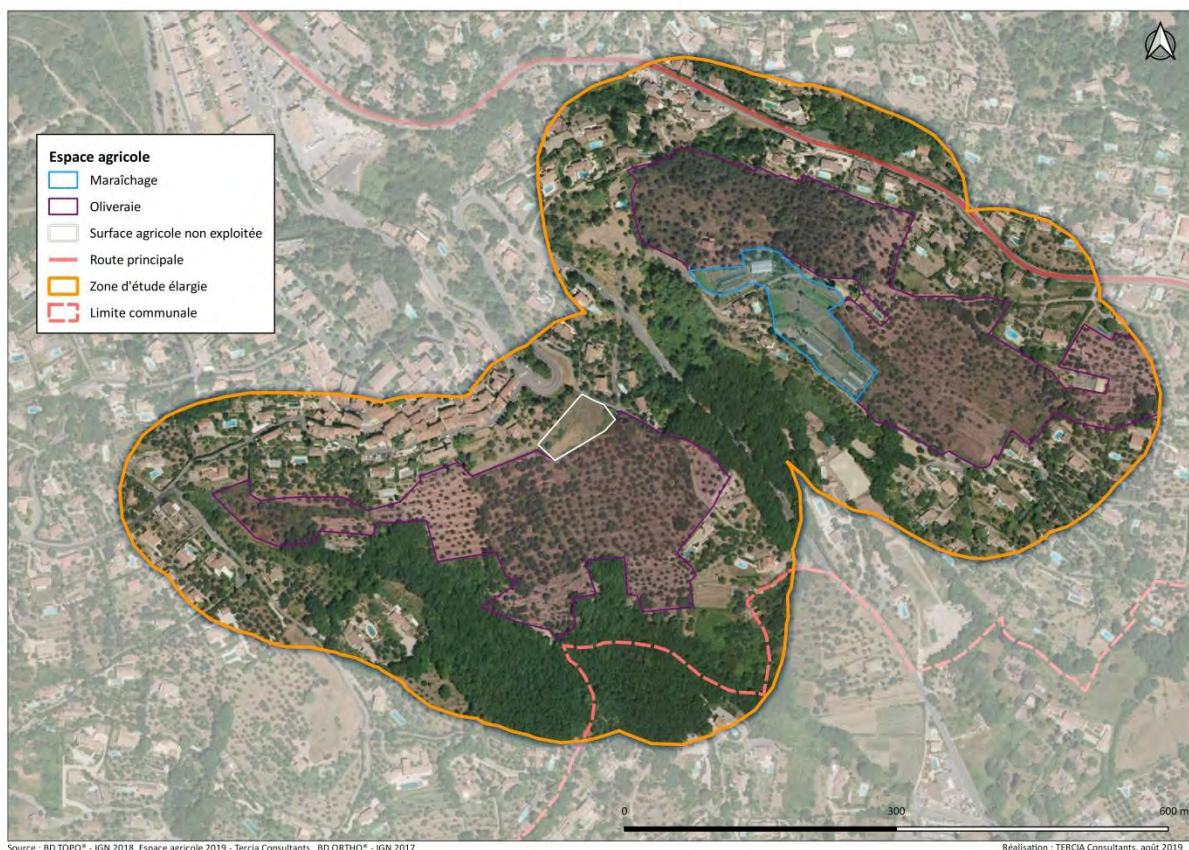
45,3 ha peuvent être considérés comme porteurs d'une vocation agricole. Comme le montre le tableau ci-dessous, ce chiffre cache toutefois des réalités différentes.

Actuellement 25 ha sont valorisés par l'agriculture. En superficie, la production principale est l'oléiculture, mais le maraichage occupe tout de même 6 ha, ce qui est conséquent au regard des faibles superficies requises.

**Tableau 9 : Chiffres de l'occupation agricole actuelle de la zone d'étude**

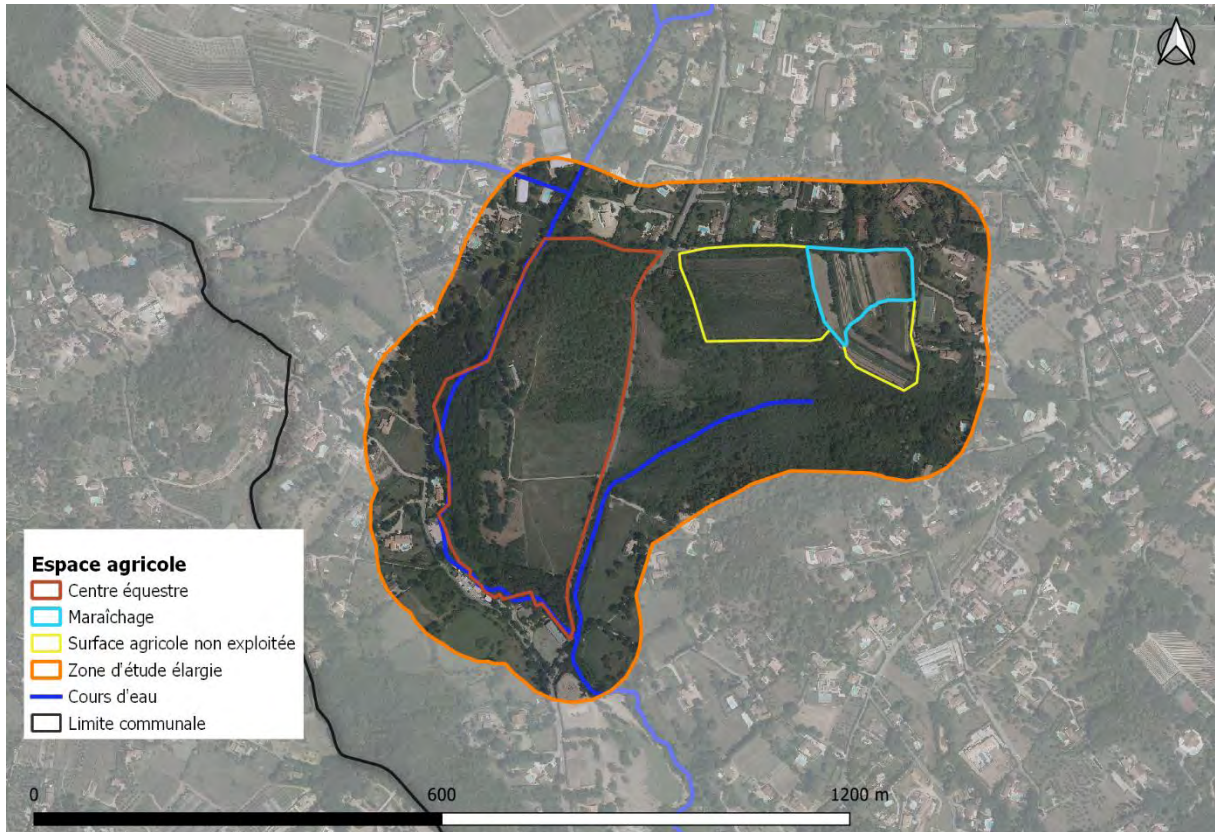
Occupation agricole du sol	Surface (ha)	Part
Oléiculture	18,65	41,17%
Maraîchage	5,98	13,20%
Horticulture	0,29	0,64%
Surface non-exploitée	9,41	20,77%
Centre équestre	10,97	24,22%
<b>TOTAL</b>	<b>45,3</b>	<b>100,00%</b>

Sur le secteur de la Fouan et des Ferrages, l'oléiculture est largement majoritaire. Un exploitant agricole y cultive toutefois des parcelles en maraichage, au niveau de la Fouan. La proximité de la rivière et de sa source y garantit un approvisionnement en eau. A noter que la carte présente une surface agricole non-exploitée. Une serre vient toutefois d'y être installée et va être mise en culture pour du maraichage.



**Carte 13-1 : Occupation agricole actuelle de la zone d'étude (les Ferrages et la Fouan)**

Un des traits notables du secteur du Vignal est la forte présence de surfaces agricoles non-exploitées, alors qu'un potentiel existe (cf. partie suivante).



Sources : BD Topo - IGN 2018; BD Ortho 2020 IGN 2020; Espaces Agricoles - Tercia Consultants

**Carte 14-2 : Occupation agricole actuelle de la zone d'étude (le Vignal)**

Mais il est assez clairement structuré : l'ouest est occupé par les terres du centre équestre et l'est occupé par des surfaces maraichères. Des friches présentent un important potentiel.



**Photographie 1 : Les premières terrasses maraîchères du Vignal (TERCIA, 2018)**



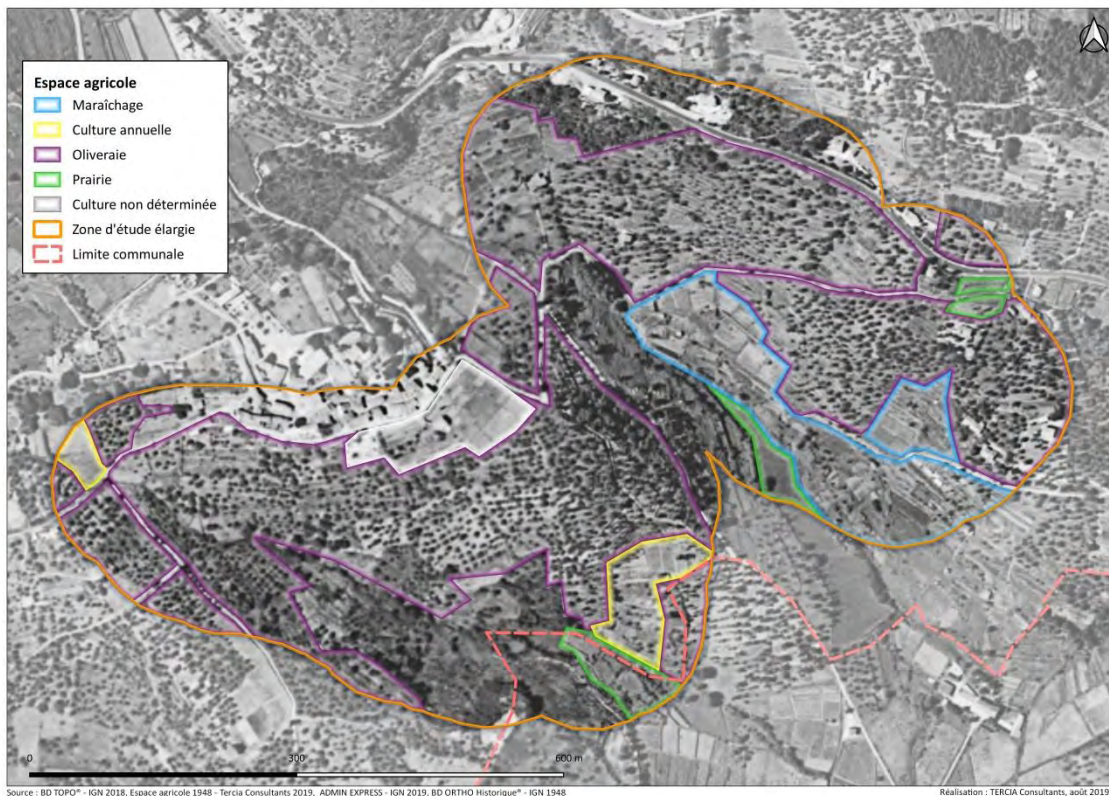
**Photographie 2 : Espace enrichi du secteur du Vignal (TERCIA, 2018)**

## 5 POTENTIEL DE VALORISATION ECONOMIQUE

L'analyse des photo-aériennes de 1948, avant la progression très forte de l'urbanisation, donne de bons éléments d'appréciation sur le potentiel agricole des espaces. Un travail de photo-interprétation a ainsi été réalisé sur cette base.

Pour le secteur des Ferrages et de la Fouan, les types de production étaient pratiquement les mêmes qu'aujourd'hui, ce qui laisse à penser que le potentiel existant a d'ores et déjà bien été saisi.

En complément, notons que des relevés de sols ont par ailleurs été réalisés sur la parcelle située en surplomb des oliveraies des Ferrages. Elle a mis en avant des caractéristiques aptes à la culture. De manière générale, les terrasses de l'oliveraie sont souvent assez larges, ce qui permet d'envisager du maraichage entre et sous les oliviers par exemple.

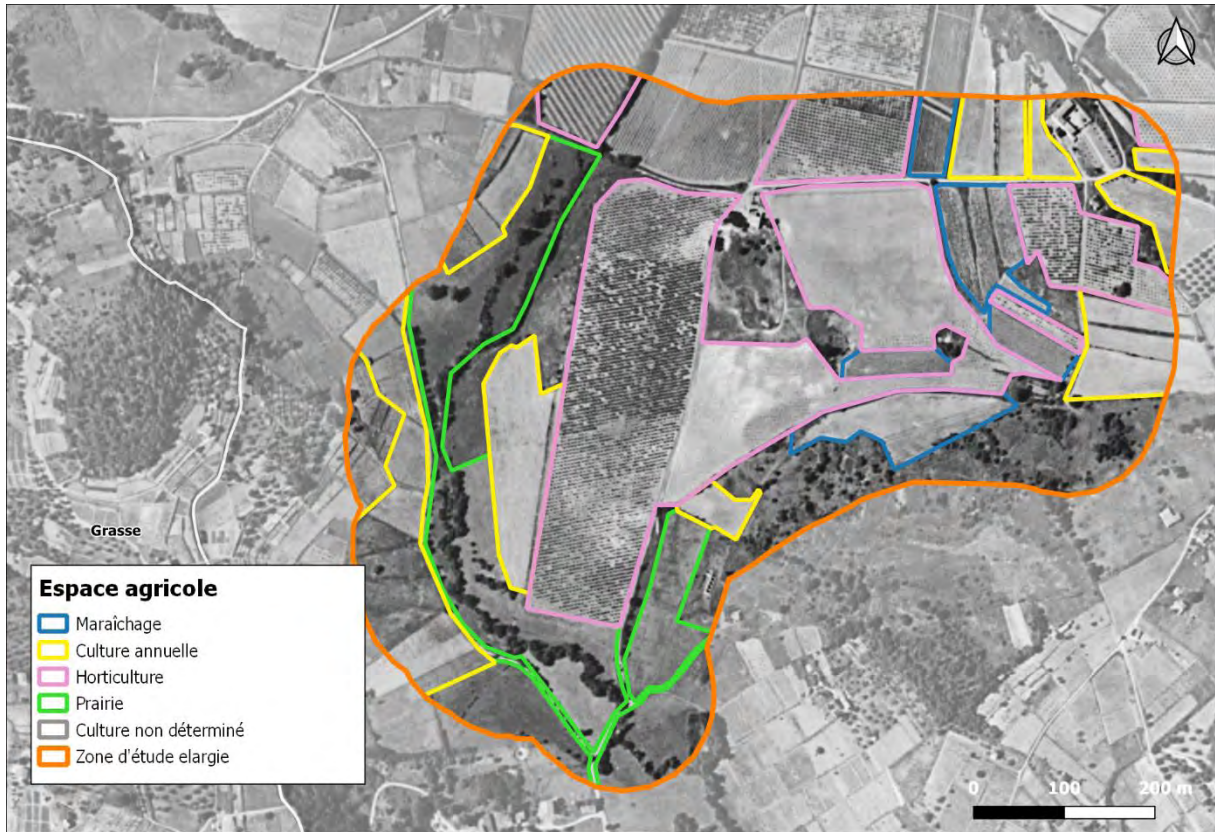


**Carte 15 : Occupation agricole passée (1948) (les Ferrages et la Fouan)**

Pour le secteur du Vignal, l'analyse de la photo-aérienne de 1948 montre que pratiquement toutes les superficies agricoles, aujourd'hui non-exploitées, l'étaient à l'époque.

Les actuelles friches présentes sur le secteur du Vignal étaient valorisées par l'horticulture (rose de Mai), pour la plus importante parcelle accolée à l'ouest de l'exploitation maraîchère, et également par le maraichage pour celles situées en périphérie sud de cette dernière.



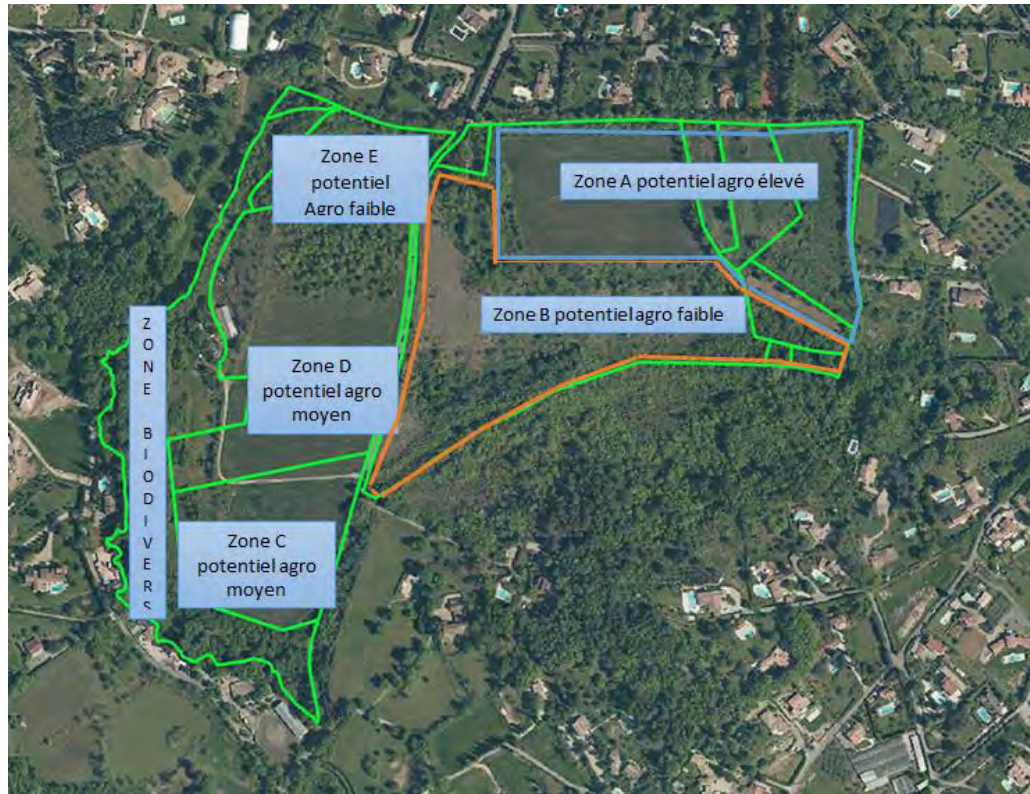


Sources : Espace Agricole 1948; BD ORTHO Historique

**Carte 16 : Occupation agricole passée (1948) (le Vignal)**

Ce constat d'un potentiel historique est totalement confirmé par une étude réalisée en 2016 par la Chambre départementale d'agriculture. Cette dernière montre en effet que les friches actuelles autour de l'exploitation sont porteuses d'un potentiel agronomique élevé, qui pourrait notamment les disposer au maraîchage. Les autres parcelles situées à l'est du chemin du Vignal sont considérées comme à faible potentiel. Notons malgré tout qu'elles étaient autrefois dédiées à une production horticole. Une partie a toutefois été remblayée avec des gravats divers (partie ouest de la zone B, proche de la route- Fig 12), ce qui lui a fait perdre son potentiel pour l'agriculture.

**Figure 12 :**  
**Potentiel**  
**agronomique**  
**du secteur du**  
**Vignal**  
**(Chambre**  
**d'agriculture,**  
**2016)**



**Tableau 10 : Détail de l'analyse du potentiel agronomique du Vignal réalisé par la Chambre d'agriculture (2016)**

Zone	Détails
Zone A	« La zone A présente un potentiel important, tant en matière de la qualité du sol (à l'exception d'une bande située le long de la limite nord) que sa position plein sud qui garantit un ensoleillement maximum doublé d'une ventilation importante des parcelles »
Zone B	« La zone B regroupe une partie de la zone humide à l'ouest et un sol rapporté à faible valeur agronomique le long de la route. Elle offre le potentiel agronomique le plus faible du terrain »
Zone C	« La zone C se caractérise par un sol à fort potentiel agronomique. Elle n'est classée qu'à potentiel moyen du fait de l'importante humidité en hiver et de la proximité de la Brague »
Zone D	« La zone D présente les mêmes caractéristiques que la zone C avec un sol d'une très bonne profondeur »
Zone E	« La zone E présente un sol de qualité agronomique correct, colonisé par des arbres et arbustes, elle devra être remise en culture progressivement pour atteindre des rendements de bon niveau »
Zone biodiversité	« La zone de biodiversité située le long de la Brague est une zone d'expansion des crues pouvant être classée au PPRI dans le futur »

## 6 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU SYSTEME AGRICOLE LOCAL

Les principaux exploitants professionnels de la zone d'étude ont pu être entendus dans le cadre d'entretiens semi-directifs (Cf. tableau page 10).

- Organisation spatiale de l'activité agricole
  - Le secteur du Vignal

Seules les quatre premières terrasses (environ 2 hectares) de l'extrémité nord-est du secteur sont actuellement valorisées économiquement. Elles le sont par un maraîcher d'Opio (EA1) en location. Cette activité maraîchère est récente (moins d'1 an) et fait suite à un important travail de dessouchage / broyage des frênes qui avaient colonisé cet espace inexploité depuis près de 25 ans. Les deux parcelles du haut ont d'ores et déjà pu être remises en culture (sous label Agriculture Biologique), les deux parcelles du bas simplement remises en état.

L'accès aux parcelles maraîchères se fait par le chemin du Vignal à l'ouest ou par le chemin des Pèlerins à l'est. Un petit chemin longe la limite nord de l'ensemble. Ses terrasses ne disposent pas de système d'irrigation mais une ancienne source et d'anciens canaux sont présents à proximité et pourraient être relativement facilement remis en état. L'ensemble des équipements (frigos, machines, ...) sont situés sur l'autre îlot maraîcher de l'exploitation, sur la commune voisine d'Opio.

La grande parcelle de 2 ha à l'ouest des terrasses et à l'est du chemin du Vignal n'a pas encore fait l'objet d'un tel travail de défrichement. Elle possède une ancienne bâtisse en ruine récemment mise en vente par le propriétaire, préemptée par la SAFER et rétrocédée à la commune. La présence de ce bâti et la superficie conséquente de cette parcelle encore non valorisée au potentiel agronomique pourtant très élevé font de cet espace un cas exceptionnel. Il s'agit de l'un des tous derniers terrains agricoles mécanisable du département. La mise en place d'un outil de préservation du foncier agricole comme peut l'être la ZAP sur ce terrain situé en continuité directe du lotissement du Vignal permettrait d'assurer le maintien de sa vocation agricole et, dès lors, favoriser le lancement d'un projet agricole.

La partie à l'ouest du chemin du Vignal est de bien moins bonne qualité agronomique pour le maraîchage. Il s'agit d'une ancienne plâtrière dont une large part est en aléa rouge aux mouvements de terrain. Elle fait l'objet d'un bail auprès du centre hippique de la Brague.

- Le secteur de la Fouan

S'étalant de la Brague et de sa source à la route de Nice, le secteur de la Fouan comprend des parcelles maraîchères et oléicoles. Les parcelles maraîchères sont valorisées en Agriculture Biologique par un exploitant professionnel implanté depuis près de 10 ans sur la commune (EA3). Une ancienne agricultrice à la retraite poursuit également une petite activité de production sur la parcelle 116 pour de l'autoconsommation. Les planches oléicoles sont très majoritairement à des propriétaires non-exploitants hormis celles de la parcelle 19 qui permettent un petit complément de revenu au maraîcher en place.

Le positionnement en fond de vallon confère à ces terrains une certaine propension à l'humidité et une certaine vulnérabilité vis-à-vis de l'érosion lors de forts épisodes pluvieux. Les conditions physiques sont suffisantes mais non optimales pour les pratiques maraîchères. L'accès aux parcelles en se faisant par le chemin du Bergier ou par le chemin de la Grande Fontaine peut s'avérer délicat en certains points : l'étroitesse et l'instabilité du revêtement (en terre) en sont à l'origine. Un réseau permanent d'irrigation est en place, l'aspersion et le goutte-à-goutte sont les techniques d'arrosage possibles.

- Le secteur des Ferrages

En contre-bas du cœur historique du village de Châteauneuf-Grasse, les terrains des Ferrages ont fait l'objet d'une acquisition par la commune grâce à un fonds de concours de l'intercommunalité. Il s'agit des parcelles 77 et 78, couvrant 4 ha. La parcelle 78, séparée du centre-bourg par le parapet du chemin de la Cazette, comprends 2 bâtis dont 1 poulailler (environ 250 poules) ainsi que quelques planches en maraîchage (avec une serre) cultivées par le maraîcher de la Fouan (EA3) et les premières planches oléicoles qui s'étendent sur l'ensemble de la parcelle 77 et cultivées par une jeune agricultrice (EA2)<sup>3</sup>. La parcelle limitrophe 72 est valorisée par l'oléiculteur du Piéchal (EA2) sans être sous maîtrise foncière. Les autres planches oléicoles du secteur sont à des particuliers non-professionnels. Sur les terres acquises, l'irrigation a été récemment installée et chaque planche dispose de son arrivée d'eau. L'aspersion et le goutte à goutte ont été installés dans la serre.

La récente maîtrise publique de cet ensemble a permis la réalisation d'un véritable projet agricole avec notamment l'installation d'une jeune oléicultrice et la confortation d'exploitations historiques de la commune. Ce projet allie la production agricole avec les enjeux patrimoniaux et paysagers que représentent ces planches qui contribuent à préserver son identité au village de Châteauneuf-Grasse.

En résumé, l'espace agricole châteauneuvois apparaît plus comme un reliquat précaire de l'urbanisation, enserré dans un milieu urbain relativement épars. Par voie de conséquence, les surfaces sont relativement restreintes, les accès peuvent être compliqués et les opportunités foncières pour l'installation ou la confortation d'exploitations sont très rares. Ces difficultés impliquent une assez forte dispersion et un morcellement des exploitations, avec un parcellaire assez éclaté, parfois sur plusieurs communes. Une agriculture de loisirs se développe avec les centres équestres ou les golfs sur des surfaces arables, en concurrence avec une agriculture de production alimentaire. À ce titre, le secteur du Vignal apparaît comme la dernière grande opportunité de développement de l'agriculture dans le moyen-pays maralpin. Les maraîchers de la commune se disent fortement intéressés pour participer à l'émergence d'un projet agricole collectif sur cet espace.

- Systèmes de production et valorisation économique

Deux systèmes de production majoritaires sont présents sur la zone d'étude, celui de la culture légumière en label bio et celui de l'oléiculture AOP. Le nombre d'opérateurs économiques

---

<sup>3</sup> La jeune oléicultrice possède la même référence (EA2) que l'oléiculteur du Piéchal car ils souhaitent créer à court terme un GAEC familial

d'aval est restreint du fait des petits volumes produits, et de la demande sociétale forte pour les produits bios et locaux et du niveau de vie relativement aisé de la clientèle.

Les maraîchers du Vignal et de la Fouan vendent leurs légumes directement au marché paysan de Châteauneuf-Grasse ainsi que sur leurs exploitations et dans le réseau d'AMAP du département. L'approvisionnement d'un grossiste bio pour la grande distribution est également un canal de commercialisation utilisé par l'un des maraîchers.

Les oléiculteurs des Ferrages réalisent l'entièreté de la transformation de leurs productions en huile et en pâte d'olive de Nice au sein de leur propre atelier. Ils alimentent ensuite les épiceries fines de la côte azurienne (Nice, Cannes, Antibes, ...) et réalisent de la vente directe à l'exploitation. Une petite activité de transformation des tomates en sauce tomate est assurée par l'ESAT La Bastide.

Les oléiculteurs du Piéchal et des Ferrages réalisent l'entièreté de la transformation de leurs productions en huile et en pâte d'olive de Nice au sein de leur propre atelier. Ils alimentent ensuite les épiceries fines de la côte azurienne (Nice, Cannes, Antibes, ...) et réalisent de la vente directe à l'exploitation.

L'ESAT La Bastide, en plus d'assurer la transformation des tomates des deux maraîchers de la commune, transforme sa propre production légumière au sein de son atelier. Des condiments, des toastinades, ... sont ainsi réalisés et vendus directement au sein du magasin Saveurs Provençales situé sur site. Les roses sont vendus à une usine de Bar-sur-Loup qui approvisionne ensuite les parfumeurs du Pays de Grasse. Les fruits des oliviers de la Bastide sont entièrement triturés en huile. Le marché paysan de la commune profite des productions de l'ESAT ainsi que de la cuisine centrale dans le cadre du Projet alimentaire territorial (PAT).

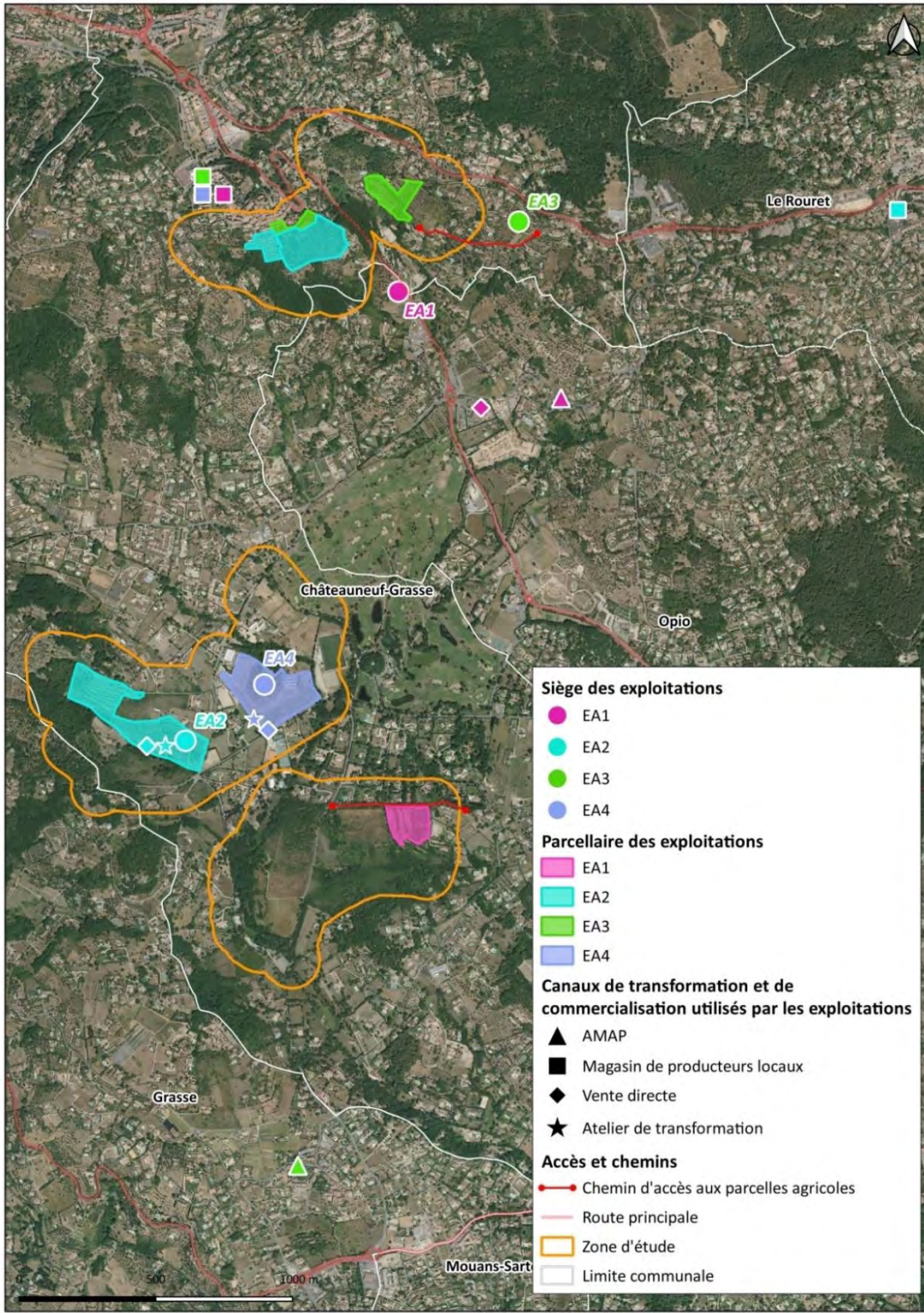


Figure 13 : Organisation et fonctionnement de l'activité agricole

## 7 ANALYSES DU MARCHÉ FONCIER

- Présentation de la donnée

La connaissance et l'appréciation du marché foncier local a été réalisée à partir des données « DVF+ open data » disponibles librement au téléchargement sur le site Datafoncier du CEREMA. Il s'agit des données DVF brutes restructurées selon le modèle issu du GnDVF (Groupe national des utilisateurs de DVF) et géolocalisées à partir du PCI (Plan Cadastral Informatisé).

Les données DVF recensent et caractérisent les transactions immobilières intervenues à titre onéreux sur les 5 dernières années. Les informations renseignées proviennent à la fois des actes notariés et des informations cadastrales. L'avantage de la donnée DVF par rapport à la donnée DIA (déclaration d'intention d'aliéner des SAFER) réside dans le fait que la base est élaborée en aval de l'acte authentique de vente et non en amont et donc elle ne concerne que les transactions effectives. Par contre, son inconvénient est qu'elle n'indique pas nécessairement l'usage prévu après la vente, il est donc difficile d'estimer les flux entre les différents segments de marché d'autant plus que le profil des acquéreurs n'est pas non plus renseigné.

Pour aboutir aux indicateurs présentés ci-dessous et conformément aux précautions d'usage<sup>4</sup>, nous avons écartés (sans les supprimer) les mutations avec un prix de 0 €, les mutations à l'Euro symbolique et les mutations intercommunales. Le secret statistique concerne les communes ayant moins de 11 transactions sur les 5 ans (2014-2018).

- Châteauneuf-Grasse, un marché foncier nettement dominé par les biens bâtis avec un nombre très restreint d'opportunités foncières agricoles

Sur les 359 transactions immobilières des 5 dernières années, 87 % comprennent au moins un élément bâti contre seulement 13 % des mutations liées uniquement à du foncier. Ces dernières concernent d'ailleurs essentiellement des terrains à bâtir, c'est-à-dire des terrains théoriquement constructibles sur le plan règlementaire et satisfaisant à un certain nombre de critères.

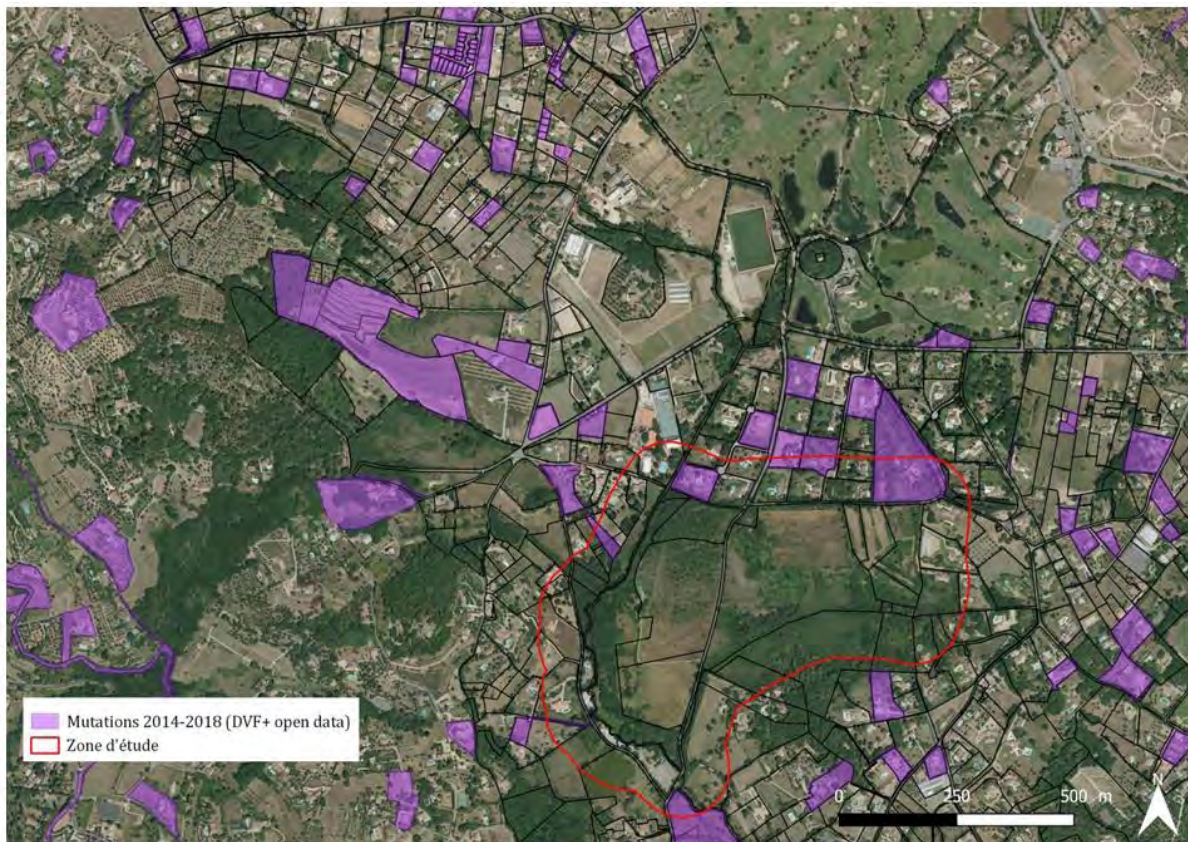
Seulement 12 transactions concernent des terrains agricoles non-bâtis, soit seulement 2 par an en première approximation. Il s'agit de petites surfaces : le plus grand terrain vendu n'excède pas les 5 000 m<sup>2</sup> et la surface totale vendue est d'1,6 hectare (0,32 ha par an, en moyenne). On peut également estimer que sur les 5 ans, seules 4 transactions se font à un prix qui peut s'avérer plus ou moins compatible avec la poursuite d'une vocation agricole (moins de 10 €/m<sup>2</sup> pour un terrain de type terre et pré et moins de 50 €/m<sup>2</sup> pour un terrain de type verger).

Néanmoins, ce constat doit être nuancé. En effet, la segmentation du marché proposé par le GnDVF basé en premier lieu sur la présence ou non du bâti n'est pas totalement satisfaisante dans la mesure où des terrains bâtis peuvent tout à fait être à vocation agricole en fonction de

---

<sup>4</sup> Guide d'accompagnement, GnDVF page 106

la superficie du terrain associé. Une lecture plus qualitative de ses transactions foncières est donc nécessaire.

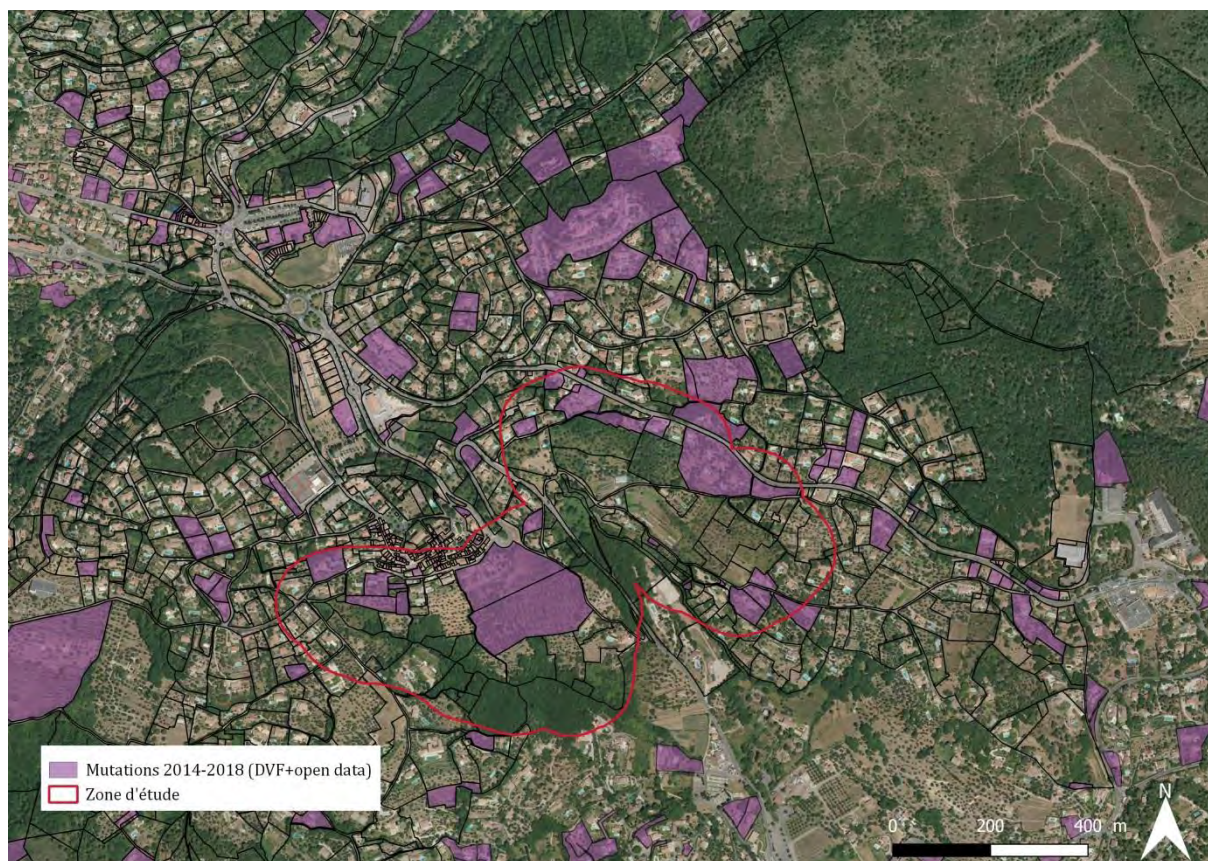


**Figure 14 : Spatialisation des transactions immobilières sur la période 2014-2018 (le Vignal)**

Ces dernières années, sur le secteur du Vignal, on remarque plusieurs ventes de biens bâtis au sein des lotissements adjacents, notamment celui au nord du secteur agricole.

On repère bien l'acquisition par la commune des deux parcelles sur le secteur des Ferrages ainsi que le changement de propriétaire de deux ensembles oléicoles avec bâti. Comme pour le secteur du Vignal, le secteur de la Fouan est caractérisé par une importante activité foncière sur les propriétés adjacentes.



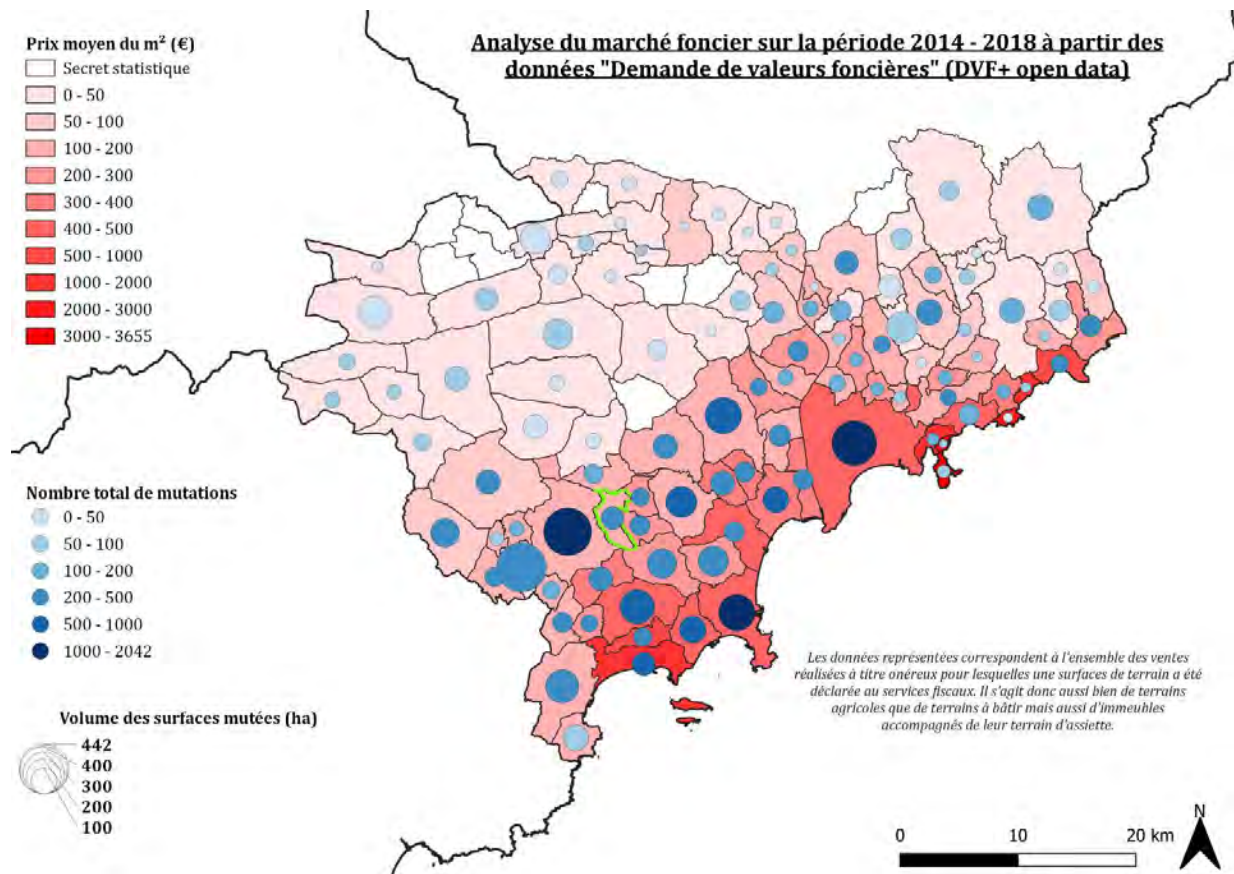


- Châteauneuf-Grasse, un marché foncier représentatif du moyen-pays maralpin

La carte suivante permet de replacer le marché foncier de la commune au sein d'un territoire plus large et donc de mettre en perspective le constat préalablement établi. Sur l'ensemble des ventes pour lesquelles une surface de terrain a été déclarée aux services fiscaux (donc terrains agricoles, terrains à bâtir, bâtis accompagnés de leurs terrains d'assiette tous confondus), elle représente, en aplats de couleur, le prix moyen au m<sup>2</sup>, et, sous la forme d'un cercle, le nombre de transactions et le volume surfacique correspondant.

Avec 73 ha vendus sur 5 ans (environ 15 ha par an), la commune se situe dans la gamme moyenne des communes du moyen-pays. Devant la superficie relativement petite de la commune (900 ha), ce chiffre apparaît néanmoins comme élevé. En effet, c'est plus de 8 % de la surface communale qui a changé de propriétaire en l'espace d'une demi-décennie.

Avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 190 €, le volume financier échangé sur ses 5 dernières années se chiffre à près de 140 millions d'euros. Le prix médian de l'ensemble des transactions relevées est de 450 000 €. Ses montants s'approchent de plus en plus de ce qu'on peut trouver sur certaines communes du littoral azuréen.



**Carte 17 : Analyse du marché foncier sur la période 2014-2018 à partir des données DVF+ open data sur une partie du département des Alpes-Maritimes**

Le constat de pression foncière que mettent quantitativement en évidence ces éléments d'investigation est amplement partagé par l'appréciation qualitative des exploitants rencontrés. Même si la présence encore actuelle d'agriculteurs (de maraîchers notamment) sur la commune est à saluer (comparativement aux communes voisines), bien aidée par les initiatives communales (marché paysan, approvisionnement de la cuisine centrale, ...), le constat de précarité concernant l'assise foncière des exploitations (condition *sine qua non* à leurs activités) n'en est pas moins réel. La faiblesse des opportunités foncières pour s'installer ou se développer, la déconnexion du référentiel de prix qui s'est installé au fil du temps lorsque des opportunités se présentent ainsi que la pression de l'urbain sur l'agricole font des exploitants de véritables « résistants » selon l'expression employée par l'un d'entre eux.

# CONCLUSIONS

## 1 RETOUR SUR LES ELEMENTS CLEFS DE L'ETUDE D'OPPORTUNITE

### Dynamiques de développement :

- Une commune soumise depuis des décennies à une forte pression urbaine ;
- Une dynamique de développement et d'urbanisation qui se poursuit sur la période récente, avec notamment une très forte progression des résidences secondaires ;
- Des prévisions raisonnables d'accueil de nouvelles populations, mais un territoire qui reste très contraint dans ses possibilités foncières ;
- Dès lors, des prix conséquents sur l'ensemble des marchés fonciers.

### Foncier agricole :

- Des surfaces agricoles en fort déclin et rares sur toute la moitié sud de la CASA... notamment pour les terres mécanisables ;
- Malgré tout, d'assez importants « reliquats » non bâtis sur la commune de Châteauneuf-Grasse, avec un potentiel globalement bon et des possibilités d'irrigation ;
- Dès lors une forme de responsabilité dans leur protection, surtout pour les terres mécanisables ;
- Un prix du foncier agricole incompatible avec les moyens de la plupart des exploitants ;
- Dans certains cas, une forme de spéculation qui peut contribuer à l'enfrichement de terres à vocation agricole.

### Activité agricole :

- Un vrai dynamisme de la part des exploitants, pour l'agrandissement ou pour l'installation, avec plusieurs projets portés par de jeunes agriculteurs et des activités de transformation et vente directe d'ores et déjà en place ;
- Plusieurs productions représentées, avec des besoins en foncier et des réalités économiques assez diverses ;
- Un bassin de vie très important à proximité et aux revenus élevés, permettant une bonne valorisation locale des productions ;
- Une volonté de la commune de porter une stratégie alimentaire basée sur des productions locales et donc de soutenir les exploitations ;
- Un contexte plus large favorable au développement d'une agriculture locale permettant au moins partiellement le recours aux circuits-courts.

### Autres éléments transversaux :

- Des aléas feu de forêt et inondation bien présents sur la commune et des espaces agricoles qui dans ce cadre peuvent jouer le rôle de « tampons »
- Un cadre de vie attractif qui dépend notamment du maintien des espaces agricoles

- Une importance non négligeable de l'agriculture dans l'identité locale, particulièrement dans le cas de l'oléiculture
- Des espaces relictuels au rôle crucial dans la trame verte territoriale

#### EN RESUME :

Des espaces agricoles en fort déclin sur les décennies passées, mais des enjeux qui subsistent, sur les plans économiques, sociétaux, paysagers ... et une dynamique toujours présente.

Dans le même temps, une pression urbaine et foncière marquée, qui peut entraver l'activité agricole.

Dès lors, un indéniable enjeu de protection des terres, à préciser sur les modalités (cf. ci-dessous).

#### Eléments d'analyse spécifiques au secteur du Fouan / Ferrages :

- Un secteur majoritairement occupé par des oliveraies, dont le potentiel de valorisation économique sur des superficies limitées est moins évident que pour le maraichage. Par ailleurs, une partie à potentiel assez élevé, actuellement valorisée en maraichage ;
- Irrigué (Fouan) ;
- Une partie de la zone en propriété communale (les Ferrages) ;
- Une dynamique en cours de valorisation de la seule parcelle non exploitée.

#### Eléments d'analyse spécifiques au Vignal :

- Des superficies conséquentes de terres mécanisables et à fort potentiel, cas désormais très rare dans l'ensemble du département.
- Des difficultés foncières qui ont conduit à l'enfrichement d'une partie de ces terres.
- Un secteur à enjeux identifié par l'étude de 2014, des projets en cours mais une difficulté à les concrétiser en l'état.
- 

#### EN RESUME :

Selon les sites, des cas de figure sensiblement différents ; avec plus ou moins d'enjeux agricoles, plus ou moins de pression avérée (propriété publique), ... Malgré tout, toujours un enjeu important au regard de la rareté des terres et de la pression urbaine / foncière.

## 2 JUSTIFICATION DE L'OPPORTUNITE DE LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Pour rappel, la législation (article L112-2 du code rural) avance trois motifs possibles pour le classement de terres : 1. qualité de leur production, 2. qualité agronomique, 3. situation géographique.

1. **Qualité de leur production** : les zones d'études accueillent des productions diverses, dégageant des valeurs à l'hectare très différentes.

Le maraichage et l'horticulture se caractérisent par un PBS (Produit Brut Standard) très élevé, allant de 28 600 €/ha à 77 000€ / ha pour le maraichage et de 48 650€/ha à 230 000€/ha pour l'horticulture. Les terres concernées sont très largement dans ces productions.

Le PBS est sensiblement plus faible pour l'oléiculture (2 567€/ha) et les entretiens ont mis en avant la difficulté pour un exploitant de vivre de cette activité sans posséder au moins 15 ha d'oliveraies irriguées. Il est toutefois envisageable de posséder des surfaces sur d'autres communes voisines et une superficie totale plus petite peuvent s'avérer viable grâce à de la diversification (ex. : collecte et pressage des récoltes de particuliers). Au regard de la rareté des terres agricoles sur la bande littorale et Moyen-Pays du département, l'analyse sur la seule base du PBS mérite ainsi d'être relativisée. En effet, avec les terres d'élevage, il s'agit aujourd'hui des principales superficies agricoles encore préservées. De ce fait, les entretiens avec les exploitants agricoles ont permis de montrer l'importance que les oliveraies jouent dans la vie économique locale, en tant que sources de revenus principales ou secondaires. La présence des appellations oléicoles (AOP) est un élément important dans l'appréciation de ce critère.

En conclusion, le plus important ensemble oléicole des Ferrages ne peut être exclu de ce critère.

2. **Qualité agronomique** : les situations sont assez diverses au sein des zones d'étude.

Toutes les terres actuellement valorisées par du maraichage ou de l'horticulture peuvent être considérées comme répondant à ce critère, même si des variations de qualité peuvent se retrouver d'une terre à l'autre. Concernant les terres en friches, l'analyse de l'historique des cultures laisse fortement penser que des surfaces non négligeables répondraient à ce critère, en ce qu'elles accueilleraient autrefois des cultures mécanisables. Cela a pu être confirmé sur les friches du Vignal, sur la parcelle remise en culture au nord des Ferrages.

Concernant les parcelles oléicoles, quasiment toutes l'étaient déjà sur la photographie de 1948. La plupart étant par ailleurs installées sur des pentes assez fortes, cette vocation semble effectivement la plus adaptée. La réflexion est ainsi la même que pour

le critère 1, avec une situation intermédiaire qui se justifie par la particularité du territoire.

3. **Situation géographique** : les différentes analyses (démographique, urbaine, foncière) ont montré une forte pression sur l'ensemble de la commune et une très grande proximité des terres agricoles avec l'urbanisation. A long-terme, tous les espaces agricoles peuvent être menacés par le développement et répondent donc à ce critère. Les parcelles en propriété publique jouissent d'un statut un peu particulier en ce qu'elles sont « doublement protégées », par le règlement du PLU et leur mode de propriété, mais celui-ci pourrait malgré tout être remis en cause en cas de changement de volonté politique.

L'analyse de ces différents critères nous montre que l'outil ZAP semble globalement adapté pour une mise en œuvre sur la commune de Châteauneuf-Grasse. La diversité des situations locales justifie toutefois d'étudier chaque cas de figure pour ensuite proposer des périmètres solides et cohérents.

### 3 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Le tableau ci-dessous décline les trois critères de classement pour chaque cas de figure rencontré sur la commune :

Cas de figure	Qualité productions	Qualité agronomique	Situation géographique
Terres actuellement maraichères du Vignal et de la Fouan	Vert	Vert	Vert
Parcelle remise en culture pour du maraichage des Ferrages	Vert	Vert	Jaune
Terres oléicoles des Ferrages, en zone AOP	Vert	Jaune	Vert
Terres en friches mais à potentiel agronomique du Vignal	Orange	Vert	Vert

*Vert : répond au critère, Jaune : répond au critère avec des nuances, Orange : peut s'argumenter au regard du contexte, Rouge : ne répond pas au critère*

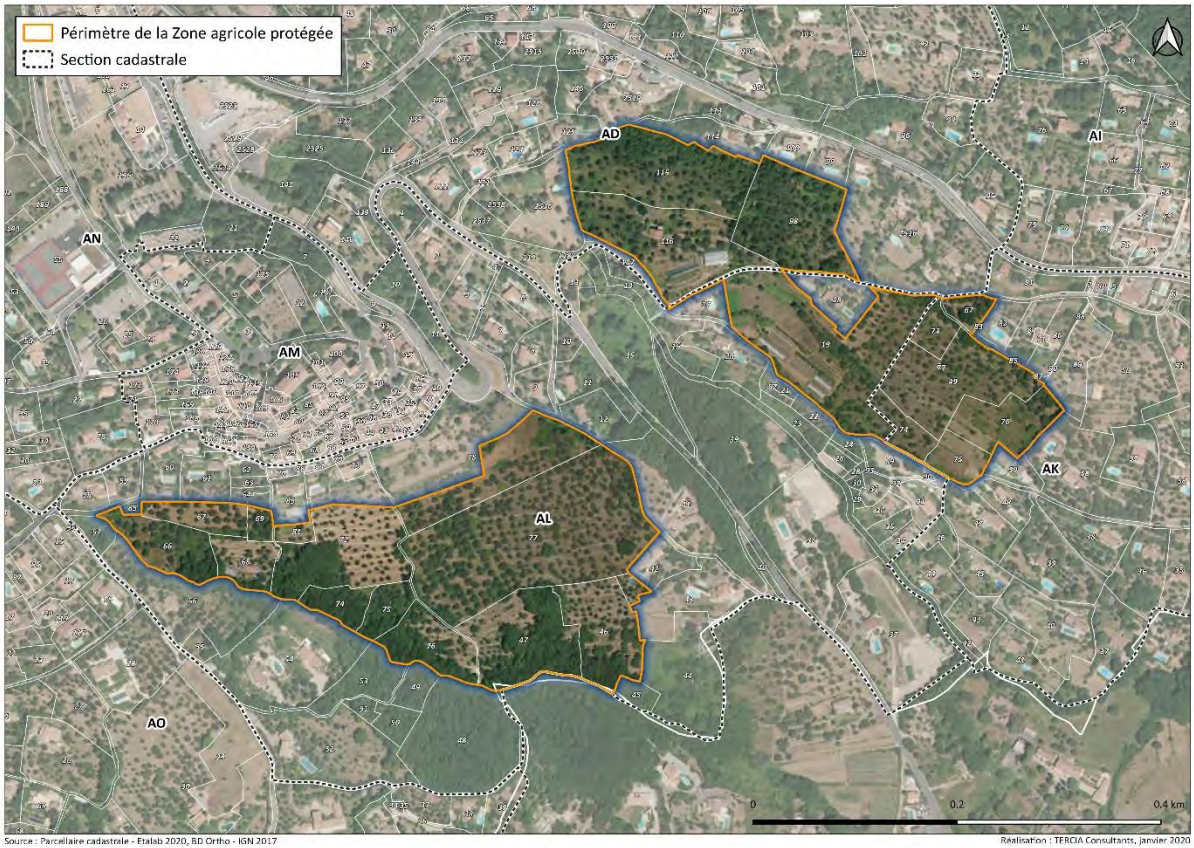
Le tableau ci-dessus nous montre que :

Dans les trois premiers cas, la mise en œuvre d'une ZAP serait tout à fait justifiée d'un point de vue technique.

Dans le dernier cas, cette justification est également possible, quoique la qualité des productions ne puisse être avancée à ce stade, puisqu'elles sont absentes.



Carte n° 17 : propositions de périmètre de ZAP : le Vignal



Carte n° 18 : proposition de périmètres de ZAP : les Ferrages et la Fouan



ANNEXES

Liste des parcelles proposées à la ZAP

Code commune INSEE	Site	Section	N° parcelle	Zonage PLU	Superficie retenue en m <sup>2</sup>	Observations
06038	Ferrages	AL	42	N	550	1969 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP
06038	Ferrages	AL	46	N	6321	
06038	Ferrages	AL	47	N	8258	
06038	Ferrages	AL	66	N	4460	
06038	Ferrages	AL	67	N	2616	
06038	Ferrages	AL	68	N	2762	
06038	Ferrages	AL	69	N	809	316 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP
06038	Ferrages	AL	72	A	8936	2468 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP
06038	Ferrages	AL	74	N	2011	
06038	Ferrages	AL	75	N	1982	
06038	Ferrages	AL	76	N	4320	
06038	Ferrages	AL	77	A	24624	
06038	Ferrages	AL	78	A	7479	8912 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP
06038	Ferrages	AL	81	N	737	42 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP
06038	Fouan	AD	115	A	11105	
06038	Fouan	AD	116	A	10432	
06038	Fouan	AD	98	A	9173	
06038	Fouan	AK	49	A	8527	
06038	Fouan	AK	67	A	1162	
06038	Fouan	AK	73	A	1567	
06038	Fouan	AK	74	A	1906	
06038	Fouan	AK	75	A	2071	
06038	Fouan	AK	76	A	4581	
06038	Fouan	AK	77	A	28	
06038	Fouan	AL	19	A	16479	
06038	Vignal	BC	1	A	1472	
06038	Vignal	BC	2	A	75527	
06038	Vignal	BC	3	A	3717	
06038	Vignal	BC	4	A	6752	
06038	Vignal	BC	5	A	12397	
06038	Vignal	BC	6	A	5013	
06038	Vignal	BC	7	N	488	
06038	Vignal	BC	8	N	954	
06038	Vignal	BD	25	A	828	
06038	Vignal	BD	26	A	11224	
06038	Vignal	BD	27	A	41917	
06038	Vignal	BD	28	A	20913	
06038	Vignal	BD	29	N	33962	
06038	Vignal	BD	31	A	338	1888 m <sup>2</sup> non concernés par la ZAP