

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Agences d'urbanisme



BAROMETRE DES TERRITOIRES

Analyse de la pression
foncière potentielle dans les
espaces naturels, agricoles
et forestiers de Provence-
Alpes-Côte d'Azur

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie.

L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Image de couverture : Territoire Cœur du Var sept. 2017. Crédit photo : audat.var



Sommaire

L'INDICATEUR DE PERTE POTENTIELLE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.	7
<u>1 L'ADAPTATION METHODOLOGIQUE DE L'EXPERIMENTATION GRANDE ECHELLE DE L'IPPENAF AU TERRITOIRE REGIONAL PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</u>	<u>7</u>
1.1 LES FONDEMENTS DU TRAVAIL DE LA CONVENTION 2017	7
1.2 LE MODE DE CALCUL DE L'IPPENAF => DEFINITION GENERIQUE DE L'IPPENAF (RAPPEL)	8
1.3 CARACTERISTIQUES DES DONNEES DE CONCEPTION DE L'INDICATEUR	9
1.3.1 LES DONNEES DE LA SAFER PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR : RAPPEL DU FONDEMENT ET DU DESCRIPTIF DES SEGMENTS DE MARCHES	9
1.3.2 COMPARAISON DES RESULTATS DE L'IPPENAF ENTRE MOS GE ET OCSOL PACA ET CHOIX DE REPRESENTATION POUR L'IPPENAF REGIONAL	12
1.3.3 LIMITES D'UTILISATION RENCONTREES DANS LE CROISEMENT OCSOL 2014 ET DIA SAFER	14
<u>2 ANALYSE DE LA PRESSION FONCIERE POTENTIELLE AU SEIN DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DE PROVENCE- ALPES-COTE D'AZUR</u>	<u>17</u>
2.1 L'IPPENAF EN PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ENTRE 2014 ET 2016 : DE FORTES DISPARITES TERRITORIALES	17
2.2 L'IPPENAF DANS L'ESPACE RHODANIEN ENTRE 2014 ET 2016	24
2.3 L'IPPENAF DANS L'ESPACE PROVENÇAL ENTRE 2014 ET 2016	30
2.4 L'IPPENAF DANS L'ESPACE AZUREEN ENTRE 2014 ET 2016	36
2.5 L'IPPENAF DANS L'ESPACE ALPIN ENTRE 2014 ET 2016	42

Préambule

Derrière l'ampleur des lois successives des années 2000 qui ont permis d'insister sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, le déploiement et l'ouverture de tout un ensemble d'outils et de données foncières, hier encore méconnus, attestent d'une préoccupation aujourd'hui devenue régulière de suivre de près les changements d'occupation du sol agricole et naturel du sol et leur rapport à l'urbanisation.

A la base créé de manière expérimentale par un partenariat DREAL-SAFER-CEREMA à l'issue de la réalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique en 2012, l'Indicateur de Perte Potentielle des Espaces agricoles naturels et forestiers (IPPENaf) a fait depuis, l'objet d'une mise à jour et d'un approfondissement méthodologique au sein d'un nouveau partenariat né en 2015 entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les agences d'urbanisme et la SAFER PACA.

Cette expérimentation, en croisant les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) que reçoit la SAFER, le Plan Cadastral Informatisé (PCI) et des données de Mode d'Occupation du Sol (MOS) grande échelle a abouti à des résultats permettant de mesurer la pression des espaces urbains exercée à l'encontre des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à des échelles infra communales. Un travail utile pour les analyses de diagnostic agricole de PLU, en agrégeant des travaux d'observation et d'analyse. Deux territoires tests pour ces investigations à grande échelle ont été étudiés en 2016 du fait de la compatibilité de leur MOS avec les données fines de la SAFER : Bassin de Vie d'Avignon dans le Vaucluse et Provence Méditerranée dans le Var. En parallèle, quelques comparaisons avec la base d'occupation du sol du CRIGE PACA (OCSOL) ont été menées.

L'objectif 2017 de la Région et des agences était de capitaliser cette expérience pour élargir la démarche sur l'ensemble de Provence-Alpes-Côte d'Azur, afin de pouvoir doter les territoires d'une méthodologie et de premiers résultats homogènes, à moyenne échelle sur la question de la perte potentielle d'espaces NAF.

Deux matériaux sont attendus de la démarche :

- Disposer d'un indicateur construit pour approcher la pression foncière exercée par les intentions de vente (DIA) enregistrées en milieu rural sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Obtenir la part de la superficie que peut potentiellement perdre l'espace agricole (respectivement naturel et forestier) au cours de ces mutations au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus précisément auprès de quatre secteurs actuellement objet de réflexions à forts enjeux territoriaux : les espaces Rhodanien, Provençal, Azuréen et Alpin du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Territorial (SRADDET) sur une période récente.

L'ensemble constituera pour toutes les démarches territoriales et en particulier le SRADDET et les SCoT, des éléments structurants de diagnostic sur l'anticipation du niveau et des formes de la consommation d'espace demandés par les textes réglementaires.

Synthèse

Entre 2014 et 2016, la perte potentielle des espaces agricoles et naturels du territoire régional ne s'exerce pas de manière identique selon les territoires qui la composent. De fortes disparités existent entre le nord du territoire (notamment le département haut alpin) et la partie sud de la région où les marchés fonciers se font dans des proportions beaucoup plus élevées.

La pression foncière sur les espaces NAF se concentre particulièrement aux portes des grandes agglomérations avignonnaise, aixoise et dracénoise et le long des autoroutes A7 et A8 qui correspondent à un corridor de fortes notifications de ventes allant d'Avignon à Draguignan. Dans une moindre proportion, les agglomérations toulonnaise et niçoise sont également impactées.

C'est l'indicateur IPPEa (agricole) qui est le plus élevé des indices de perte potentielle au sein du territoire régional: la pression se fait davantage sur les espaces agricoles que sur les espaces naturels. Mais ce sont en superficie les espaces naturels et forestiers qui sont les plus concernés par la perte potentielle d'espace, excepté pour l'espace Rhodanien (partie ouest du territoire régional).

Les secteurs où les espaces NAF sont les plus préservés sont le fruit d'un triple facteur :

- o Les contraintes topographiques
- o Les mesures de protection : parcs, label AOC pour les espaces agricoles et notamment viticoles
- o L'éloignement des métropoles et axes de communication majeurs

L'espace agricole de l'espace Azuréen sous indice de pression très élevé vis-à-vis des autres espaces.

Les territoires les plus attractifs sont ceux qui subissent encore les pressions les plus fortes. L'espace Provençal couvrant la métropole Aix-Marseille-Provence, une partie du Lubéron et la partie ouest du département varois est le plus impacté par la perte potentielle (plus de 2 000 ha de perte, 36% de la perte potentielle totale à l'échelle régionale) tandis que l'espace alpin est le moins impacté (800 ha, 14%).

Mais la pression n'est pas seulement liée à l'attractivité d'un territoire et au nombre de notifications de ventes. Elle est également fonction du stock d'espaces agricoles et naturels restants et des prix de ventes pratiqués sur le foncier agricole. A ce titre, l'espace Azuréen (notamment dans sa partie littorale) enregistre un indice de pression sur son espace agricole très élevé (0,85% contre 0,44% pour la moyenne régionale) et incite à la vigilance. L'espace agricole y est de moins en moins présent et les prix du foncier agricole réputés élevés y rendent plus difficile l'installation des jeunes agriculteurs.

Un indicateur à nuancer par des analyses croisées du profil des territoires et des surfaces de pertes exprimées en valeurs absolues.

Pour chaque commune, le stock initial en espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) et son profil (urbain, agricole, naturel) interfèrent beaucoup avec son niveau de pression. Ainsi l'indice de perte potentielle (en %) n'est pas le seul à considérer pour appréhender la perte potentielle d'espaces NAF d'un territoire. Les pertes de surfaces exprimées en volume (surfaces exprimées en hectares) sont une aide pour relativiser et comprendre les forts indices de pertes observés sur les communes de petite superficie ou bien, pourvues d'un faible stock d'espaces NAF.

Un marché résidentiel dominant excepté pour l'espace Provençal où le marché des terrains non bâtis rattrape celui du marché résidentiel

L'ensemble des territoires infra-régionaux est concerné par une proportion plus importante de projets de vente de biens bâtis avec jardin de 1 à 3 ha (segment de marché des domaines résidentiels). Un jardin permettant potentiellement grâce à sa superficie une vocation encore agricole ou naturelle du bien (terrain encore cultivable) mais qui n'appartient plus à la filière agricole.

Néanmoins, au sein de l'espace Provençal, la proportion correspondante aux projets de vente de terrains non bâtis à destination de loisirs ou à forte probabilité de constructibilité (espaces en transition) est quasi équivalente à celle des biens déjà bâtis (resp.47% contre 53%).

Les changements potentiels d'affectation des sols s'annoncent donc plus profonds sur ce territoire qu'au sein des autres espaces étudiés et nous informent d'un degré de pression plus élevé.

Malgré l'existence de filières à forte valeur ajoutée (vignes AOC, maraîchage, arboriculture et horticulture) la pression sur le territoire Provençal ne semble pas fléchir et le prix du foncier agricole très élevé dans certains secteurs notamment varois rend également plus difficile l'installation des jeunes agriculteurs, à l'instar de l'espace azuréen.

L'Indicateur de Perte Potentielle des Espaces naturels, agricoles et forestiers.

1 | L'ADAPTATION METHODOLOGIQUE DE L'EXPERIMENTATION GRANDE ECHELLE DE L'IPPENAF AU TERRITOIRE REGIONAL PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Développés dans le rapport méthodologique de la convention Région-agences d'urbanisme de 2016, les fondements de l'indicateur IPPEnaf et sa méthodologie se limitent dans ce document à préciser certaines notions approchées en 2016 et exposer les procédés entrepris dans l'exercice 2017 pour parvenir à l'IPPEnaf régional.

1.1 | Les fondements du travail de la convention 2017

Le travail de calcul de l'IPPEnaf sur l'ensemble de la région a posé la question de la source de constitution du dénominateur de l'indicateur IPPEnaf, c'est-à-dire des surfaces par type d'espace naturel, forestier ou agricole pouvant être impactées par les surfaces de ventes enregistrées en milieu rural fixées au numérateur du rapport. (Cf. définition générique de l'IPPENAF page suivante).

C'est la base « OCSOL 2014 » du CRIGE PACA qui a été choisie comme support de croisement des données DIA (Déclarations d'Intention d'Aliéner) de la SAFER et des surfaces d'occupation du sol naturelles, agricoles et forestières (NAF).

« L'OCSOL » du CRIGE PACA est aujourd'hui la seule base de données d'occupation du sol, faite sur l'ensemble de la région. Elle est récente (2014) et offre une nomenclature diversifiée à 3 niveaux d'information, compatible avec le modèle européen Corine Land Cover.

Sa précision (de l'ordre du 25 000^e) est moins fine que celle des Modes d'Occupation du Sol à Grande Echelle mais plus précise que sa version antérieure de 2006 en termes de géométrie. Enfin, elle offre à ce niveau d'échelle, des informations sur l'occupation du sol plus complètes que n'importe quel autre produit d'occupation du sol ou dérivé (Terruti-Lucas, informations issues des fichiers fonciers, Données de Valeurs Foncières, UrbanSimul, etc...) disponible actuellement à l'échelon régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La différence de précision de l'Ocsol PACA vis à vis du MOS Grande échelle utilisée au sein de l'indicateur en 2016 a fait l'objet d'une expertise préalable pour pouvoir représenter l'IPPEnaf à l'échelon régional et in fine l'analyser. Cette phase de test est restituée page 12 du document.

1.2| Le mode de calcul de l'IPPEnaf => Définition générique de l'IPPEnaf (RAPPEL)

L'**IPPEnaf** ou **Indicateur de Perte Potentielle d'Espaces naturels agricoles et forestiers** est un indicateur de pression foncière qui vise à traduire un niveau de pression urbaine sur les espaces agricoles ou naturels.

Il se calcule en rapportant la somme des surfaces agricoles ou naturelles susceptibles de changer d'usage (indiqué par les DIA SAFER) à la surface totale des espaces agricoles et naturels présents au sein de l'unité géographique choisie.

Il exprime donc un rapport (en %) qui correspond à la part de superficie que peut potentiellement perdre l'espace agricole (respectivement naturel et forestier) d'une entité géographique choisie :

$$\text{IPPEnaf} = \frac{\text{Somme surfaces polygones NAF faisant l'objet d'une transaction (4 segments de marché de l'urbain)}}{\text{Surface totale des espaces NAF (Naturels Agricoles et Forestiers) d'une entité géographique}}$$

NOTA BENE : La perte n'est que potentielle car le calcul est basé sur des déclarations d'intention d'aliéner et non des ventes effectives à la date de la transaction. Par ailleurs, on ne peut pas être sûr du terme de la réalisation de l'aménagement ou de la construction.

On distingue deux variantes de l'IPPEnaf pour mesurer plus spécifiquement la pression sur les espaces agricoles (IPPEa) ou sur les espaces naturels et forestiers (IPPEn) qui relèvent du même calcul :

$$\text{IPPEa} = \frac{\text{Somme surface polygones en espace agricole faisant l'objet d'une transaction (4 segments)}}{\text{Surface totale des espaces agricoles d'une entité géographique}}$$

$$\text{IPPEn} = \frac{\text{Somme surface polygones en espace naturel et forestier faisant l'objet d'une transaction (4 segments)}}{\text{Surface totale des espaces naturels et forestiers d'une entité géographique}}$$

1.3 | Caractéristiques des données de conception de l'indicateur

Cette partie a pour objectif de préciser les caractéristiques de chacune des données mobilisées (SAFER et Ocsol Paca) afin de comprendre les choix de construction de l'indicateur à l'échelon régional d'une part. D'autre part d'être au fait des quelques limites d'utilisation à prendre en compte dans la lecture des résultats.

1.3.1 | Les données de la SAFER Provence-Alpes-Côte d'Azur : rappel du fondement et du descriptif des segments de marchés

Pour rappel, dans le cadre de sa mission de service public, la loi a accordé aux [SAFER](#) un [droit de préemption](#) : ce droit lui permet d'acquérir en priorité, à certaines conditions, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole. Ces biens se situent principalement dans un espace agricole ou naturel.

Ce droit de préemption implique pour les SAFER que les Notaires doivent les informer des projets de ventes (notifications) en zones rurales (article L. 143-1 du Code Rural et de la pêche maritime). Cette préemption doit être motivée à des fins agricoles ou environnementales.

Sur la base de l'ensemble des informations qu'elle reçoit, la SAFER PACA a réalisé une base de données reliant :

- les notifications ou Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) adressées par les Notaires,
- les opérations de vente effectuées par la SAFER ou rétrocessions (reventes des parcelles agricoles ou rurales).

Les notifications transmises par les Notaires spécifient la nature cadastrale et la localisation parcellaire du bien, les noms et qualités de l'acquéreur et du vendeur, ainsi que le prix de vente, mais ne sont pas toujours claires sur l'usage à venir (destination de la vente).

C'est en couplant ces transactions avec sa grille des géo-marchés délimités sous forme de zonages géo-référencés que la SAFER peut alors qualifier annuellement le potentiel de chaque transaction sur des critères de prix, de surfaces et de présence ou non d'un bâti.

La SAFER peut ainsi segmenter l'ensemble de ces transactions selon deux grands types de marché :

- *Le marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs*
- *Le marché des espaces naturels, agricoles et forestiers*

La méthodologie entreprise conjointement entre SAFER et agences d'urbanisme en 2016 a permis de retenir 6 sous-segments de marchés en Provence-Alpes-Côte d'Azur dans lesquels sont répertoriées les transactions à la parcelle cadastrale.

Les intitulés de ces 6 segments présentés dans le tableau ci-dessous correspondent à la destination potentielle des ventes de biens (et non au statut d'origine) du bien vendu.

N° de segment SAFER	Code du segment SIG SAFER	Intitulé (destination du projet de vente)	Typologie du bien	Critère de répartition	Vocation du marché
1	2	Marché des espaces en transition	NON BATI	Seuil de prix	Marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs
2	1	Marché des terrains de loisirs et d'agrément		Seuil de prix acquis par non agriculteurs	
3	3	Marché résidentiel	BATI	Moins d'1 ha de terrain acquis par non agriculteurs	
4	4	Marché bâti des domaines résidentiels		De 1ha à 3ha de terrain acquis par non agriculteurs	
5	5	Marché bâti des domaines agricoles et forestiers	BATI	Plus de 3 ha de terrain + terrains de – de 3ha acquis par agriculteurs	Marché des espaces NAF
6	0	Marché des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	NON BATI	Seuil de prix + terrain acquis par agriculteurs sur vente > au seuil	

Seuls les quatre segments relatifs au marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs sont concernés par le calcul de l'IPPENaf, en tant qu'indicateurs de pression. Les segments appartenant au marché des espaces NAF, ne sont pas considérés comme tels puisqu'ils concernent des biens acquis par des agriculteurs ou avec un projet agricole et donc le maintien d'une activité agricole ou rurale du bien.

Les données SAFER mobilisées dans cet exercice correspondent aux dernières notifications disponibles et calées sur le millésime de la base OCSOL (2014) : soit 2014, 2015 et 2016, un pas de temps très court mais récent.

A l'intérieur même de la catégorie « marché de l'urbain », le niveau de pression exercée n'est pas le même selon le segment concerné. La notion de « **non bâti** » (segments de marchés 1 et 2) étant directement corrélée à une potentielle consommation d'espace future est considérée comme un degré de pression plus important que pour un bien déjà bâti (segments de marchés 3 et 4).

En outre, de par ses caractéristiques bien différentes concernant le prix de vente et le type d'acquéreur, **le marché des espaces en transition** se détache un peu plus des trois autres segments en termes de pression urbaine. Il concerne des ventes de parcelles approchant le prix du terrain à bâtir et donc très probablement vouées à une constructibilité à court ou moyen terme.

(Cf. également les résultats du croisement réalisé entre segments de marchés et zonages de PLU en 2016).

Les autres segments et en particulier bâtis nous parlent davantage de perte d'usage agricole ou naturel d'un bien plutôt que de consommation foncière (Cf. définitions ci-dessous):

*Indice de pression foncière **très élevé** (forte présomption de consommation d'espace future)*

Marché des espaces en transition (urbanisation future) non bâti (n°2) : ils ont déjà un pied dans l'artificialisation des sols car ils sont potentiellement aménageables (ou zonés comme tels), soit situés à proximité des zones en voie de déclassement, à priori. Les notifications de ventes sont faites à des non agriculteurs et/ou collectivités à un prix très élevé rendant peu probable le maintien ou la vocation agricole, forestière ou naturelle du terrain.

*Indice de pression foncière **élevé** (consommation d'espace future non garantie mais probable)*

Marché des terrains de loisirs et d'agrément (non bâti) (n°1) : seuil de prix moyen, moins élevé que pour le 1^{er} segment (espaces en transitions), terrains libres non bâtis, acquis par des non agriculteurs et ou collectivités dans le but d'améliorer leur cadre de vie, l'environnement de leur habitation, de renforcer l'isolement et la tranquillité de leur résidence (alors qu'ils devraient garder une vocation agricole au regard des règles d'urbanisme);

*Indice de pression foncière **modéré** (perte de l'usage agricole et/ou naturel du bien)*

Marché résidentiel (bâti) (n°3) : déterminé par un seuil de superficie de terrain (moins 1ha, ou 10 000m²). Les acquisitions de ventes sont faites à des citoyens ou ruraux non agriculteurs pour un usage de RESIDENCE PRINCIPALE ou SECONDAIRE (au sein d'un corps de ferme libres ou de lotissements). Notifications de ventes de biens bâtis avec peu de terrain à des non agriculteurs/collectivités.

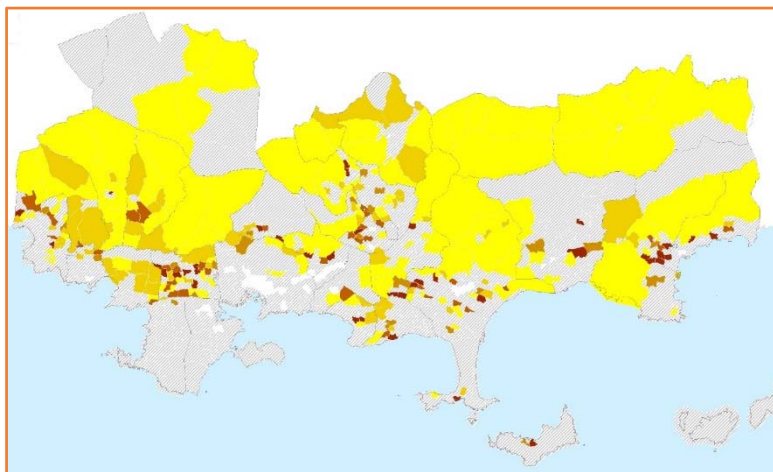
Marché bâti des domaines résidentiels (bâti) (n°4) : de 1 à 3 ha. Acquis par des citoyens ou ruraux non agriculteurs pour un usage de RESIDENCE PRINCIPALE ou SECONDAIRE mais dont la superficie rend possible une vocation Agricole, naturelle ou foncière du bien. Parfois corps de ferme libres et avec terrain encore cultivable de par sa superficie.

1.3.2 | Comparaison des résultats de l'IPPEnaf entre MOS GE et OCSOL PACA et choix de représentation pour l'IPPEnaf régional

Une première phase de comparaison des résultats IPPEnaf (et de ses variantes IPPEa (agricole) et IPPEn (naturels et forestiers)) à la section cadastrale entre produit OCSOL PACA d'une part et MOS PM ET BVA d'autre part a été conduite par les agences d'urbanisme (audat.var et AURAV). Ceci pour s'assurer de l'utilisation du produit ocsol PACA dans le calcul de l'indicateur. Ce sont les projets de vente SAFER sur la période 2013-2015 qui ont été conservés pour cette analyse comparative. La réalisation des cartographies de l'indicateur pour le SCoT PM a permis d'obtenir le constat suivant :

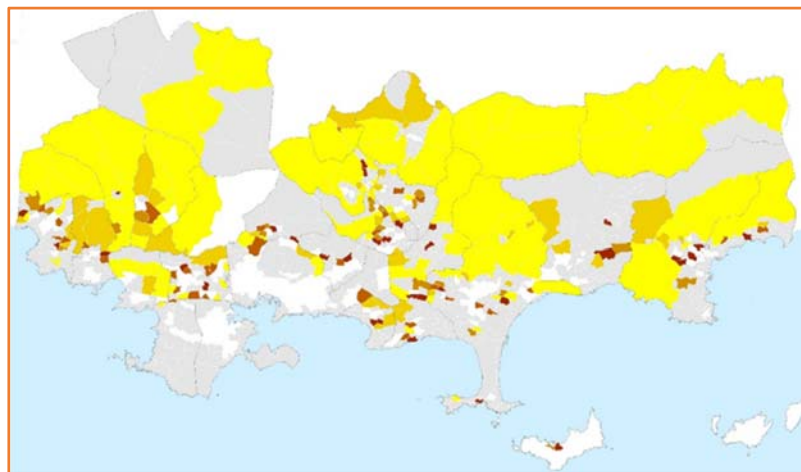
Au sein d'une représentation graphique des résultats à la section cadastrale, l'IPPEnaf calculé sur base de l'OCSOL PACA ne permet pas de faire remonter l'intégralité des sections communales et donc des zones où une perte d'espaces NAF est susceptible d'exister.

Cela s'explique par le fait que dans l'OCSOL PACA, les enveloppes de classes artificialisées 113 (bâti diffus) ou 112 (tissu urbain discontinu) englobent des espaces NAF non répertoriés comme tels. (Cf. spécifications techniques du produit Ocsol en page 7 et limites d'utilisation en page 14). Or le calcul IPPEnaf ne peut être calculé que si il y'a présence/ classement d'espaces NAF au dénominateur au sein de l'entité du territoire sélectionnée. (Ci-contre : l'étendue des zones blanches entre les cartes 1et 2 du SCoT PM).



Carte 1 : calcul de l'IPPEnaf à la section cadastrale sur le SCoT PM avec **le MOS PM**

Source : audat.var



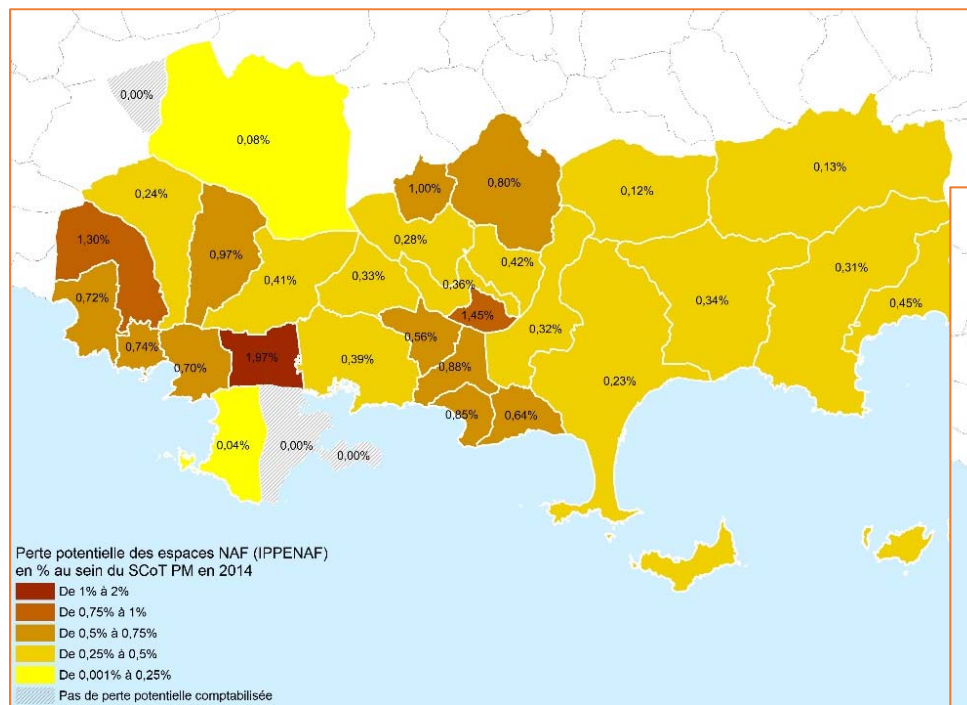
Carte 2 : calcul de l'IPPEnaf à la section cadastrale sur le SCoT PM avec **l'OCSOL PACA**

Source : audat.var

Comparaison des résultats de l'indicateur IPPEnaf au sein du SCoT PM entre produit MOS et OCSOL PACA

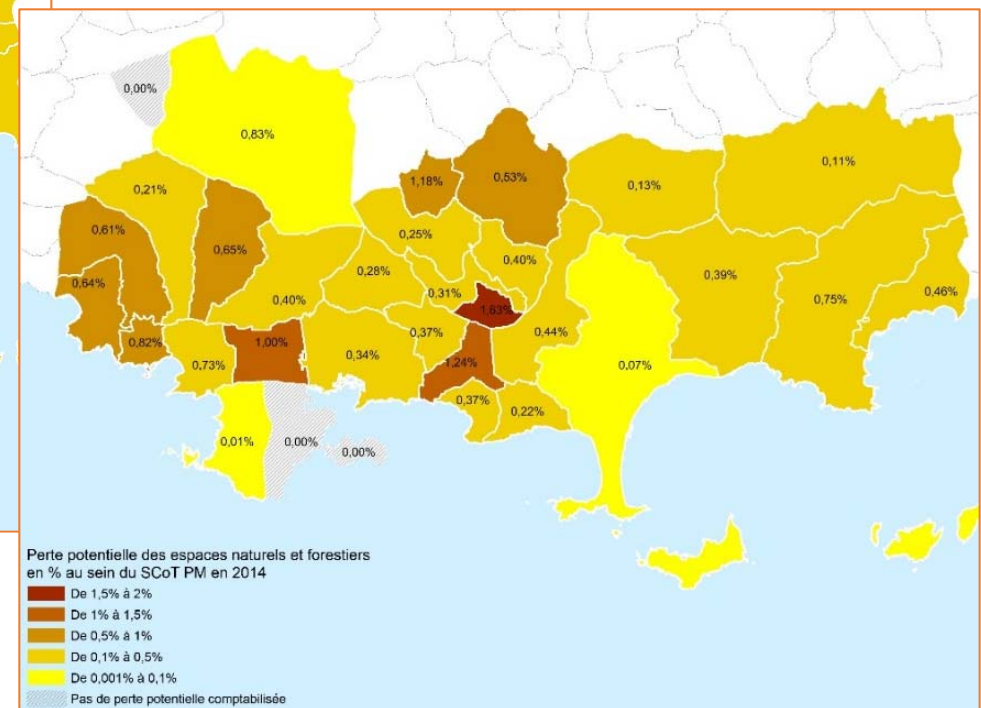
En passant d'une représentation cartographique infra communale à une cartographie communale l'ensemble du territoire a pu être couvert par les résultats. Les deux cartographies de comparaison ci-dessous montrent que les résultats sont assez homogènes entre les deux produits. Il a donc été acté que l'indicateur IPPEnaf à l'échelle de la région serait représenté à la maille communale.

Au sein d'une représentation graphique communale des résultats, les deux cartes ci-dessous montrent qu'entre support OCSOL PACA et MOS PM les écarts s'amenuisent en comparaison aux résultats exprimés à la section cadastrale.



Carte 3 : résultats de l'IPPEnaf à la maille communale sur le SCoT PM avec le **MOS GE**
Source : audat.var

Carte 4 : résultats de l'IPPEnaf à la maille communale sur le SCoT PM avec l'**OCSOL PACA**
Source : audat.var

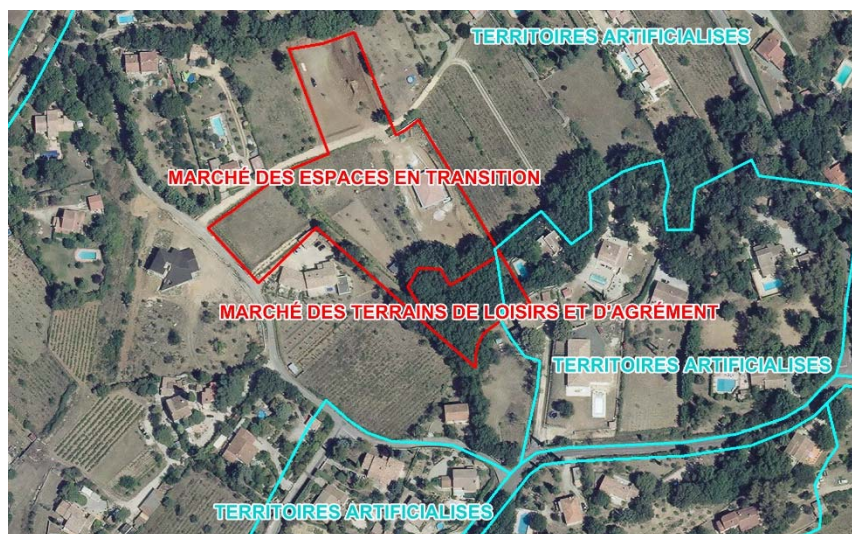


1.3.3 | Limites d'utilisation rencontrées dans le croisement OCSOL 2014 et DIA SAFER

Limites inhérentes à l'utilisation du produit OCSOL PACA.

Les tests effectués pour dresser l'indicateur avec le support OCSOL PACA ont permis de mettre en lumière deux limites d'utilisation à prendre en compte dans les résultats de l'indicateur.

1/ Fondée sur une précision de moyenne échelle (de l'ordre du 25 000^e), il est possible que la base OCSOL du CRIGE PACA englobe des **espaces agricoles, naturels et forestiers sous couvert de classement artificialisé. Ces espaces peuvent coïncider avec des DIA SAFER.** Plusieurs parcelles des deux territoires tests ont été concernées. L'extrait ci-après illustre ce constat.

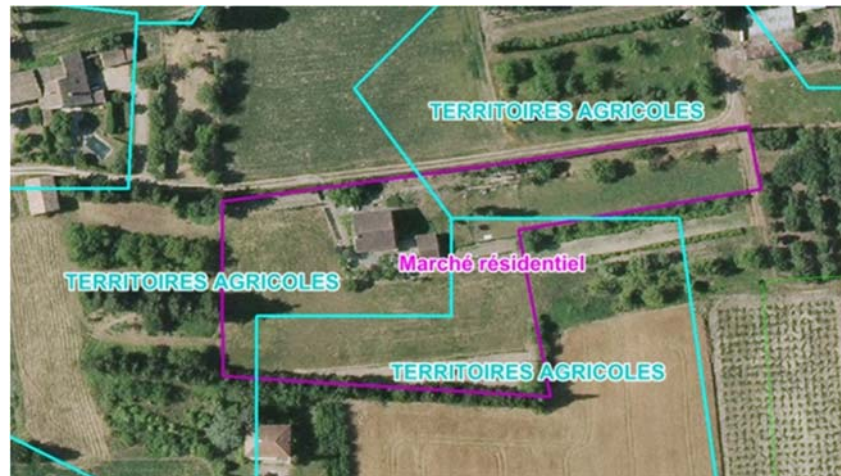


Cas de DIA SAFER (en contour rouge) non retenues dans le calcul IPPEnaf du fait de surfaces de parcelles inférieures à l'UMC du produit OCSOL (5000m²). D'où un classement englobé dans l'espace artificialisé (en contour bleu) et non agricole ou naturel.

Il est donc probable que pour certaines communes la pression soit légèrement sous-évaluée du fait de la non prise en compte de certaines DIA au sein de l'indicateur.

2/ Inversement, il est possible que certains sièges d'exploitations agricoles ou constructions récentes présents en milieu agricole ou naturel, n'aient pas été retenus dans la base ocsol PACA. Dans ce cas, c'est le classement en espace agricole ou naturel qui prévaut et qui englobe ces espaces bâtis sans les dissocier du reste. Ces espaces peuvent également coïncider avec des transactions SAFER, qui ont cette fois pu faire pencher l'indicateur vers

une **surestimation** de la perte de surface de l'espace agricole (respectivement naturel) alors que ces zones sont parfois déjà bâties (ou artificialisées).



*Cas d'une parcelle de bâti diffus (113)
non recensée dans les espaces
agricoles du territoire de SCoT BVA (84)
au sein desquels des DIA ont été
notifiées (polygone de contour violet).*

A l'issue des tests, nous avons estimé que ces deux limites rencontrées pouvaient se compenser et ne remettraient pas en cause l'intégralité des résultats de la base de données et leur fiabilité (marge d'erreur évaluée à moins de 5%).

Rappel concernant la base OCSOL PACA : la base Ocsol régionale n'est pas un produit d'occupation du sol aussi fin que les MOS à grande échelle. Son seuil de collecte se situe entre 0,3 ha (3000 m²) et 2,5 ha, c'est ce qui lui permet de couvrir l'ensemble du territoire régional. Par conséquent, son échelle d'utilisation est préconisée pour des résultats supérieurs à celle d'un territoire communal et non adaptée à des résultats infra-communaux. Elle se situe entre le 25 000^e et le 50 000^e. Il est donc normal d'y rencontrer certaines imprécisions de détournement de bâtis ou d'interprétations qui lorsqu'on descend à une échelle parcellaire apparaissent obligatoirement.

Limites Inhérentes au référentiel cadastral (en majorité corrigées pour l'exercice 2017) :

Comme déjà évoqué, les notifications transmises par les Notaires spécifient la nature cadastrale et la localisation parcellaire du bien, mais ne va pas jusqu'à préciser explicitement sur quelle partie du terrain la vente s'opère. Or dans le cas où le projet de vente ne concerne pas l'intégralité de la parcelle cadastrale, il est possible d'obtenir une surestimation de la vente puisque les projets de vente sont référencés à la parcelle cadastrale et donc à la superficie de cette dernière et non à la surface de vente réelle.

En secteur montagnard, ce constat s'est retrouvé majoré du fait de certaines superficies de parcelles cadastrales très importantes alors que les projets d'aménagement ne concernaient que quelques m² de notifications de ventes. Pour les plus importants écarts (liste non exhaustive), les surfaces de pertes ont été corrigées et notamment dans plusieurs communes du département des Hautes-Alpes (Dévoluy, Arvieux, l'Argentière-la-Bessée), du Vaucluse (Saint-Martin-de-Castillon, Cucuron, Caderousse et Gordes), et des Bouches-du-Rhône (Les Saintes-Maries-de-la-Mer, Cuges-les-Pins et Saint-Paul-lès-Durance).

Limites rencontrées inhérentes à la base de données de la SAFER (corrigées pour l'exercice 2017) :

Aux surestimations précédentes liées au référentiel cadastral, d'autres surestimations ont été interceptées en lien avec la base de données de la SAFER PACA mise à disposition de l'exercice.

A l'origine, la base de données des notifications de la SAFER est une base opérationnelle lui servant à évaluer les indices de prix et l'intérêt ou non d'exercer son droit de préemption en faveur de l'activité agricole. Par conséquent toute promesse de vente et son historique d'offre de prix est importante à conserver en attendant que la vente soit achevée (quel que soit son issue).

Dans la construction de l'indicateur, l'historique d'offres de prix s'est donc matérialisé par autant de lignes de pertes de surfaces que de propositions de ventes. D'autres facteurs de doublons de surfaces de vente ont été rencontrés : les ventes en cascade (seconde acquisition faite par un promoteur par exemple) et les ventes en lots (divisions parcellaires). Nous avons dû intercepter et retirer toutes ces multiplications de surfaces de ventes pour ne conserver qu'une seule surface de perte potentielle par projet (DIA) dans l'IPPEnaf.

Une base de données complémentaire a donc été constituée en lien avec la SAFER, pour repérer les doublons, de façon à répertorier le nombre de surestimations de surfaces perdues à la commune et les intégrer aux pertes d'origine. Cette manipulation a permis d'élever la qualité de la base de données en corrigeant plus de 1 171 ha de surestimations détaillées comme suit :

- Surestimation liée aux doublons de notifications SAFER : 999 ha
- Surestimation liée aux surfaces cadastrales supérieures à la surface de vente réelle identifiée par l'audat, l'aurav et l'aupa : 172 ha.

A l'issue des corrections, la base de données SAFER-OCSOL a pu être à nouveau cartographiée et interprétée dans l'analyse du territoire qui suit.

2 | ANALYSE DE LA PRESSION FONCIERE POTENTIELLE AU SEIN DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

2.1 | L'IPPEnaf en Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2014 et 2016 : de fortes disparités territoriales

Avec une perte potentielle globale d'environ 5 741 ha sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur entre 2014 et 2016, la perte potentielle concerne davantage les espaces naturels et forestiers que les espaces agricoles, avec respectivement 3 483ha contre 2 265ha.

Cependant, de fortes disparités existent selon les territoires. Trois espaces de concentration de la pression se distinguent très nettement. Le sud provençal (Avignon/Carpentras/Aix-en-Provence) et la Côte d'Azur concentrent les pertes potentielles d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la récente période 2014-2016. Les périphéries des grandes agglomérations (Avignon, Aix-en-Provence, Toulon, Draguignan, Cannes, Nice) sont les secteurs où la pression foncière est maximale. (Cf. Carte de l'IPPEnaf au sein de la région page 18).

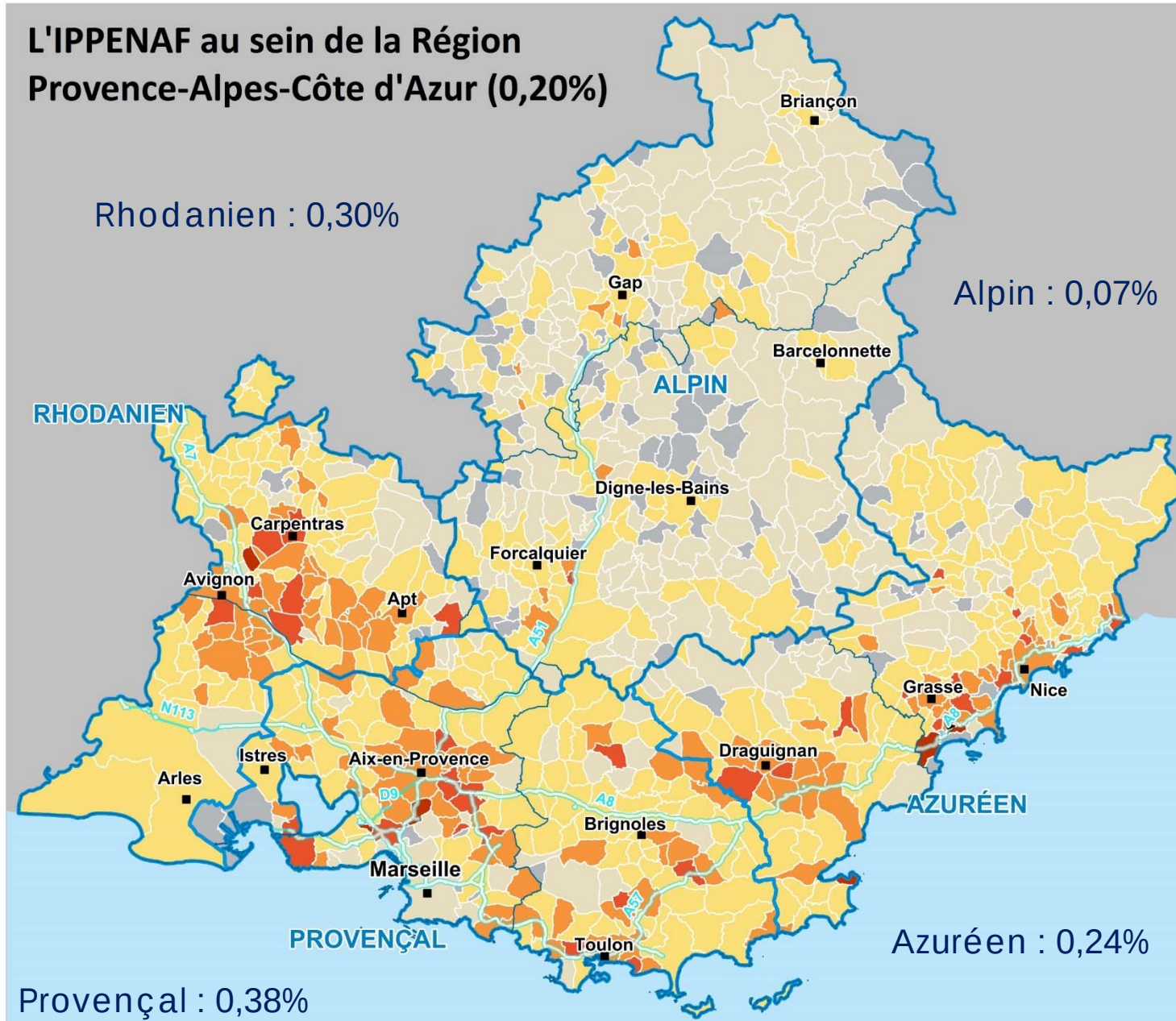
Par ailleurs, des pressions existent le long des grands axes routiers où les logiques résidentielles et de loisirs entrent en concurrence avec les logiques agricoles et forestières, notamment le long des autoroutes A7/A8 allant d'Avignon à Menton. Le long de ce corridor, les communes connaissent des pertes d'espaces NAF supérieures à 0,5%. Néanmoins quelques espaces restent moins impactés le long de l'A8, en Provence Verte et au nord de Brignoles, allant de 0,08% à 0,5% de perte potentielle. (Cf. plus précisément la carte de la perte potentielle des espaces NAF en volume page 19).

En dehors de ces principaux secteurs de concentration, quelques espaces de la Vallée de la Durance connaissent une pression potentielle, bien que plus modérée : entre Manosque et Lurs et autour de Gap. On note enfin le cas spécifique du secteur de Grimaud-Saint-Tropez où les pressions liées au tourisme restent assez fortes.

	Indicateurs en %			Perte des espaces NAF de 2014 à 2016 (en ha)			Surface des espaces NAF en 2014 (en ha)		
	IPPENAF	IPPEA	IPPEN	Agricoles	Naturels et forestiers	Total	Agricoles	Naturels et forestiers	Total
Région PACA	0,20%	0,44%	0,15%	2 265	3 483	5 741	511 652	2 345 084	2 856 736

Toutefois, une lecture des résultats en indice doit forcément s'accompagner d'une interprétation des pertes en volume (surfaces en ha) pour mieux comprendre les phénomènes à l'œuvre. (Cf. page 19).

L'IPPENAF au sein de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (0,20%)

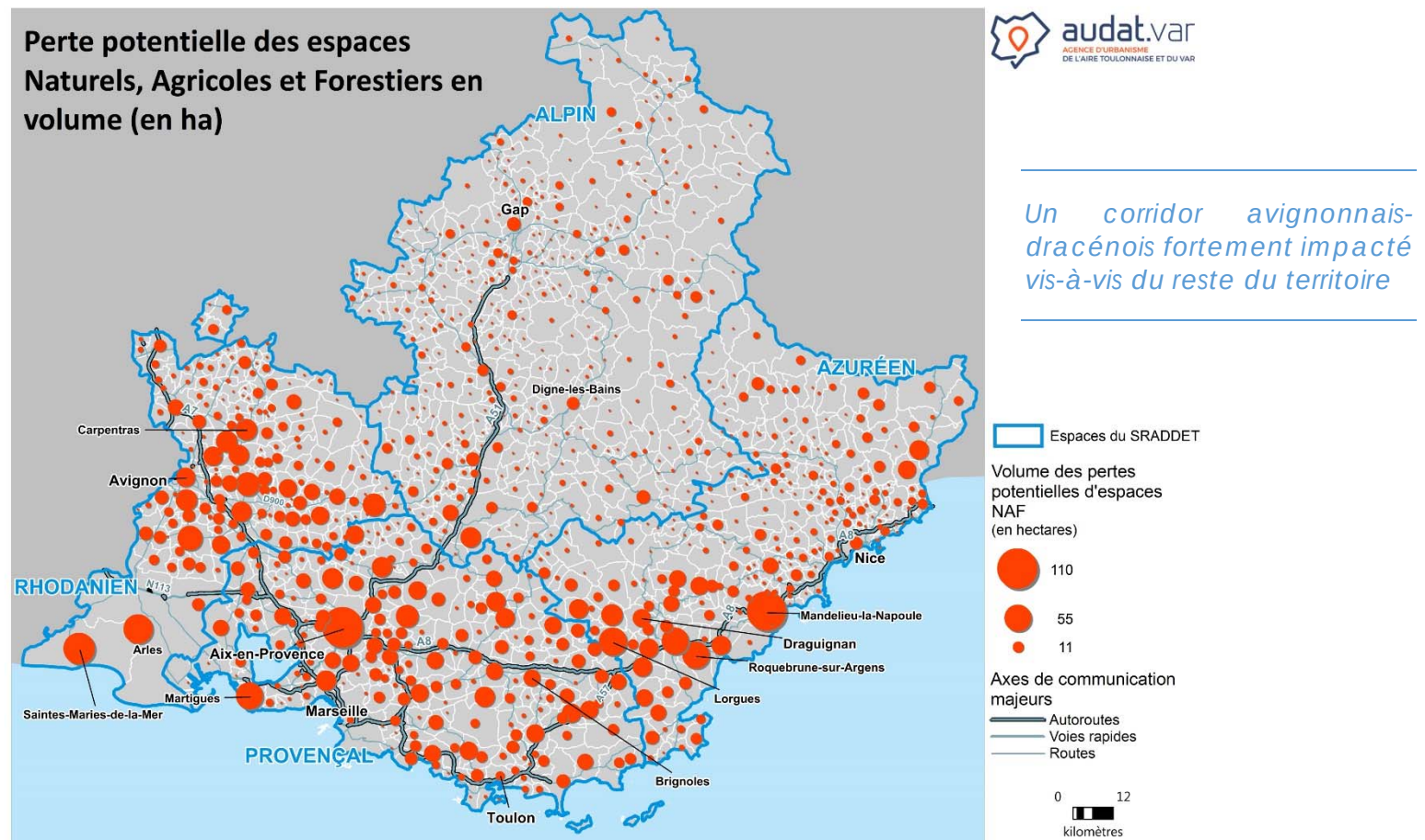


Une pression concentrée en périphérie des grandes agglomérations et le long de l'artère principale A7/A8 allant d'Avignon à Menton

Que nous apprend la carte de représentation des pertes en volume (surfaces exprimées en ha) ?

Que des divergences peuvent nuancer les résultats en pourcentage en fonction du profil initial des communes. En effet, la principale cause de ces différences est le stock initial très variable d'espaces NAF selon les communes.

- Ainsi Arles, Les-Saintes-Maries-de-la-Mer ont des pertes importantes en volume (resp. 62ha, 71ha) mais celles-ci sont modérées par un stock initial d'espaces NAF important (communes de grandes superficies).
- À l'inverse, des villes comme Saint-Tropez, Saint-Victoret, Saint-Savournin, Le Pradet, La Brillanne (04), Peypin et Le Cannet ont des pertes peu importantes en volume (inférieures à 10 ha) mais présentent un indice de pression élevé (>2%) du fait de leur faible stock d'espaces NAF.



Des espaces agricoles largement plus impactés par la pression urbaine que les espaces naturels

La séparation de l'IPPEnaf entre IPPEa (espaces agricoles uniquement) et IPPEn (espaces naturels et forestiers uniquement) montre que la pression urbaine se porte davantage sur les espaces agricoles avec un IPPEa de 0,44% contre 0,15% pour l'IPPEn (proche de l'IPPEnaf 0, 20%). (Cf. carte de l'IPPEa au sein de la région page 21) au sein de l'ensemble du territoire régional.

La pression est ainsi nettement plus importante sur les espaces agricoles. Plusieurs phénomènes expliquent cela :

- Des espaces naturels soumis à de fortes contraintes topographiques : reliefs escarpés, forêts denses, etc... qui reportent la pression dans les plaines et les vallées.
- Une protection forte des espaces naturels par les documents d'urbanisme (Parc National et Régional, Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Boisés Classés...);
- Un déclin généralisé des activités agricoles et du stock restant des espaces agricoles.

La représentation de l'indicateur IPPEa montre également des résultats beaucoup plus contrastés que pour les deux autres indicateurs (IPPEnaf et IPPEn). C'est en particulier le cas des espaces azuréen et alpin.

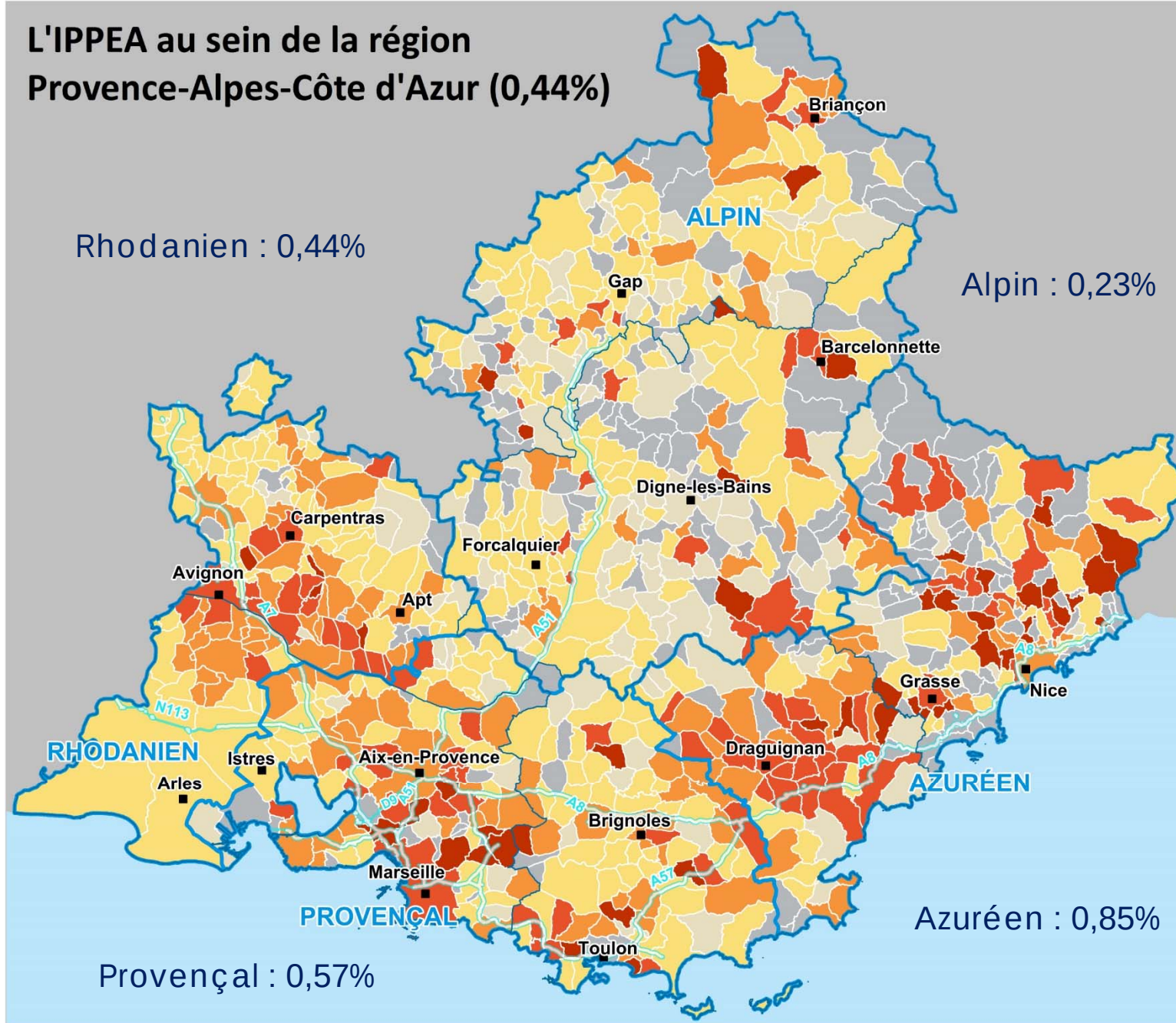
L'espace azuréen est le plus fortement impacté par les pertes des espaces agricoles : l'IPPEa est près de 0,85%, soit 274 ha sur 32 111ha. À l'inverse, l'espace alpin a la pression la plus faible de la Région sur les espaces agricoles : 0,23% soit 312 ha sur 137 247 ha. Les deux territoires enregistrent en même temps de forts écarts allant d'une pression quasi inexistante pour certaines communes à une pression maximale (supérieure à 2 %) pour d'autres situées à proximité (cas des reliefs du nord Est de chacun des deux territoires (Briançonnais et partie nord du Pays des écrins, Alpes-d'Azur et de la métropole Nice-Côte d'Azur, secteur de Barcelonnette).

Par ailleurs, les espaces agricoles du centre-est du Var, de Draguignan jusqu'à Grasse, sont très fortement impactés. Il en est de même pour l'arrière-pays niçois qui enregistre les indices les plus importants, alors que l'IPPEnaf global est plus atténué.

Enfin, il est à noter que presque toutes les communes des espaces Provençal et Rhodanien affichent une perte potentielle.

En conclusion, la pression urbaine exercée sur les espaces agricoles concerne certes en premier lieu les périphéries des grandes agglomérations mais également les arrière-pays.

L'IPPEA au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (0,44%)



Le palmarès des 10 communes les plus élevées en IPPEa (en %)

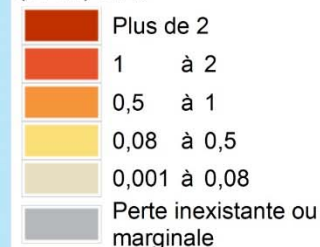
Commune	IPPEA
Plan-de-Cuques (13)	19,23
Saint-Martin-du-Var (06)	11,57
Castagniers (06)	8,77
Touët-sur-Var(06)	7,80
Saint-Victoret(13)	7,32
Draix (04)	6,62
La Bouilla disse (13)	6,40
Blieux (04)	5,58
Ollioules (83)	5,42
Monteux (84)	5,11

Espaces du SRADET

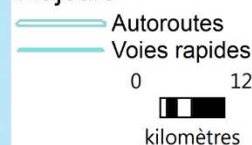
Limites départementales

Perte potentielle des espaces agricoles entre 2014 et 2016

(IPPEA) en %



Axes de communication majeurs



Un marché résidentiel qui impacte fortement les espaces agricoles

Le marché résidentiel est celui qui impacte le plus les espaces agricoles. Ceci est la conséquence directe de la proximité des espaces agricoles aux zones urbaines.

Le marché des terrains de loisirs et d'agrément ainsi que le marché bâti des domaines résidentiels impactent plus fortement les espaces naturels et forestiers que les espaces agricoles.

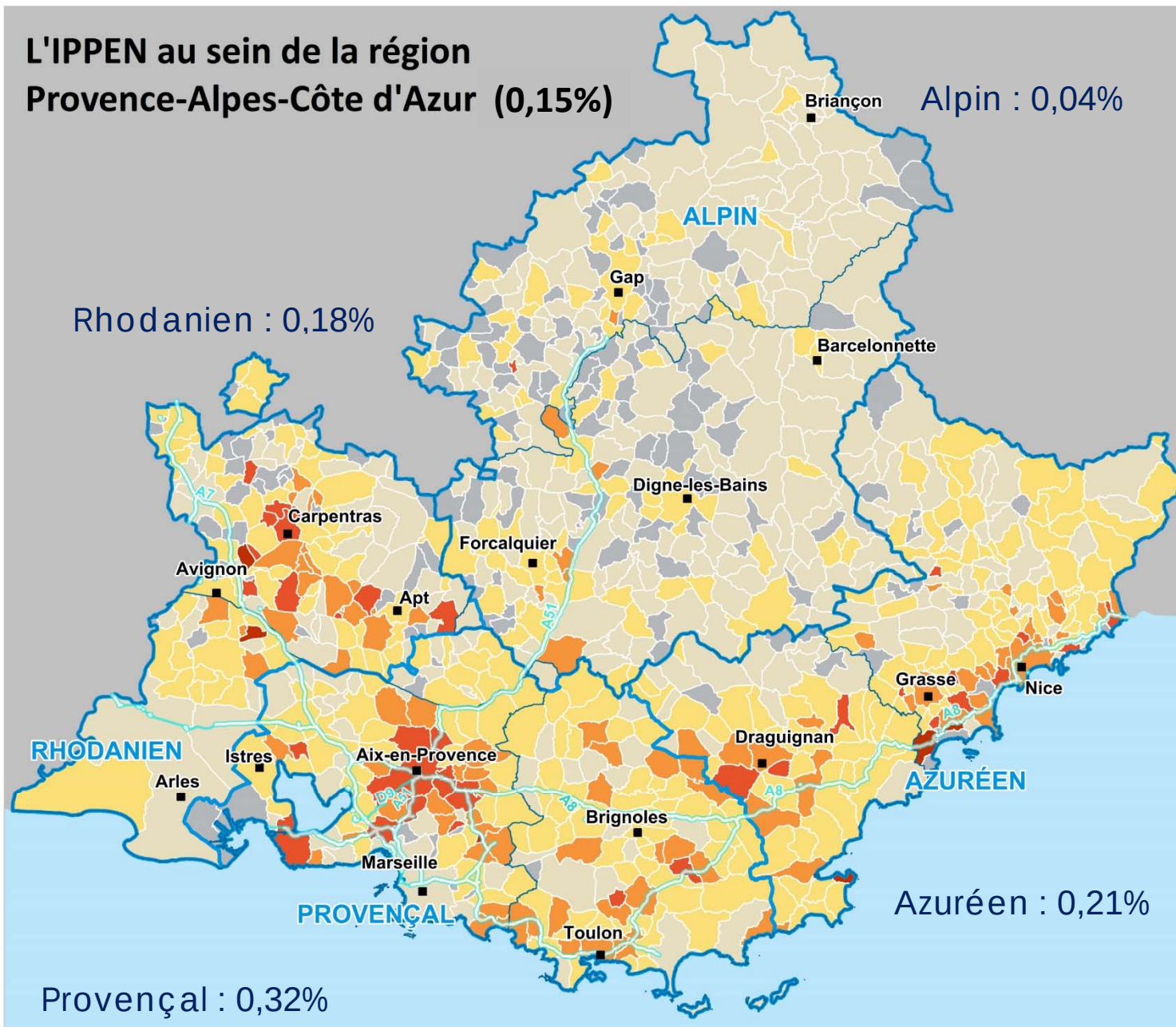
Des espaces naturels préservés en dehors des agglomérations

Les pertes potentielles d'espaces naturels et forestiers concernent en grande majorité les périphéries des grandes agglomérations (Avignon, Aix-en-Provence, Draguignan, Nice). (Cf. carte de l'IPPEn au sein de la région page 23).

Quelques exceptions à cela, notamment le Lubéron avec des pertes potentielles assez importantes, dû en partie à une forte attractivité touristique.

Dans l'espace alpin, la pression est quasi nulle sur les espaces naturels et forestiers. L'indice de perte de ces espaces s'élève à 0,07% avec 490ha de perte potentielle sur un espace comptant 1 092 277 ha. Ainsi, une moindre attractivité, des contraintes topographiques fortes et des réglementations protégeant ces espaces expliquent cette pression faible.

L'IPPEN au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (0,15%)



Des espaces naturels et forestiers bien moins exposés et davantage protégés

- Espaces du SRADDET
- Limites départementales

Perte potentielle des espaces naturels et forestiers entre 2014 et 2016

(IPPEN) en %

- Plus de 2
- 1 à 2
- 0,5 à 1
- 0,08 à 0,5
- 0,001 à 0,08
- Perte inexistante ou marginale

Axes de communication majeurs

- Autoroutes
- Voies rapides

0 12
kilomètres

2.2 | L'IPPEnaf dans l'espace rhodanien entre 2014 et 2016

Une concentration des pertes potentielles dans l'aire urbaine d'Avignon

Avec une perte potentielle moyenne de 0,30%, l'espace rhodanien se classe 2^{ème} des quatre grands espaces du territoire régional derrière l'espace Provençal (0,38%) : ainsi 1 407ha d'espaces NAF sont concernés, sur les 464 931ha de stock initial.

Les pertes potentielles les plus fortes concernent les communes en périphérie d'Avignon. Dans l'aire urbaine, la perte potentielle moyenne est de 0,50% et atteint même 0,67% si l'on ne considère que la première ceinture de l'aire urbaine (20km autour d'Avignon, comprenant Orange, Cavaillon, Carpentras, Saint-Rémy-de-Provence...). Autre secteur, celui du Lubéron, entre Cavaillon et Apt où les pertes potentielles sont comprises entre 0,5 et 1%.

Le reste de l'espace rhodanien est moins concerné, notamment sur la partie Nord-Est, autour du plateau de Sault. Les contraintes topographiques ainsi que l'éloignement aux principales agglomérations l'expliquent.

Quelques communes n'ont aucune perte sur cette période : Châteauneuf-du-Pape, Gigondas, Lafare, Saint-Léger-du-Ventoux, Saint-Trinit, Lagarde d'Apt, Auribeau, Sivergues, Saint-Pantaléon.

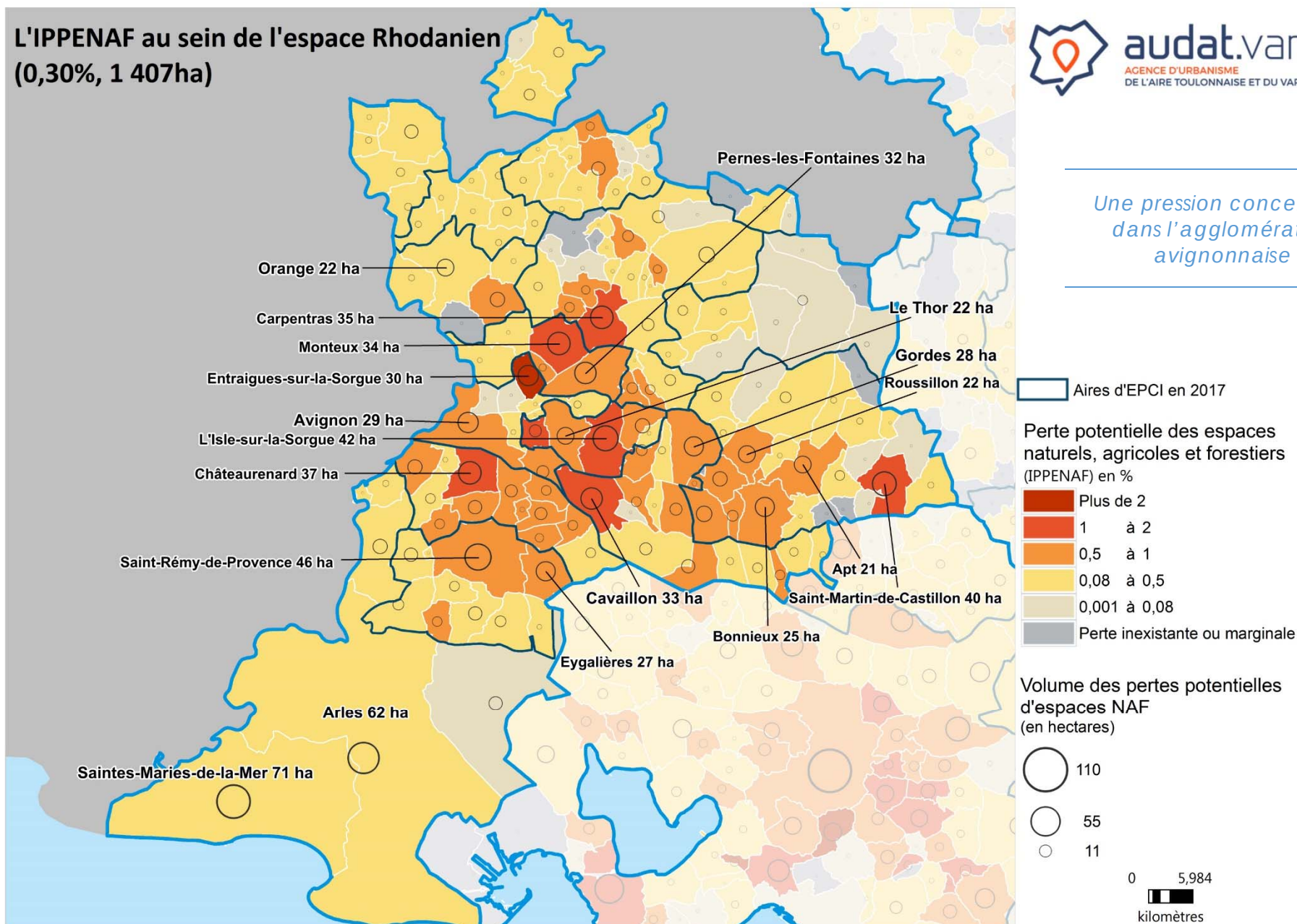
Parmi ces communes, Châteauneuf-du-Pape se révèle être un cas exceptionnel : de par sa situation géographique (dans l'aire urbaine d'Avignon), on pourrait s'attendre à une perte potentielle assez élevée. Or, la richesse viticole de son terroir soulignée par une des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) les plus prestigieuses de France, en fait une commune totalement préservée de ventes en dehors du marché agricole. Il en est de même pour Gigondas, néanmoins à pondérer par l'éloignement de la ville aux agglomérations principales.

Enfin le sud de l'espace Rhodanien avec les villes d'Arles et des Saintes-Maries-de-la-Mer est également intéressant. En effet, malgré une perte potentielle assez faible (resp. 0,08% et 0,19%), les pertes en volume sont les plus fortes de l'espace Rhodanien (resp. 62ha et 71ha). Ceci est le résultat de stocks initiaux très importants, puisque ces communes possèdent de très vastes étendues agricoles et naturelles (resp. 72 100ha et 36 700ha).

	Indicateurs en %			Perte des espaces NAF de 2014 à 2016 (en ha)			Surface des espaces NAF en 2014 (en ha)		
	IPPENAF	IPPEA	IPPEN	Agricoles	Naturels et forestiers	Total	Agricoles	Naturels et forestiers	Total
Espace Alpin	0,07%	0,23%	0,04%	312	490	801	137 247	1 092 277	1 229 524
Espace Azuréen	0,24%	0,85%	0,21%	274	1 194	1 469	32 111	581 238	613 350
Espace Provençal	0,38%	0,57%	0,32%	718	1 354	2 064	125 971	422 960	548 931
Espace Rhodanien	0,30%	0,44%	0,18%	961	445	1 407	216 323	248 608	464 931
Région PACA	0,20%	0,44%	0,15%	2 265	3 483	5 741	511 652	2 345 084	2 856 736

L'IPPENAF au sein de l'espace Rhodanien (0,30%, 1 407ha)

*Une pression concentrée
dans l'agglomération
avignonnaise*



Des espaces agricoles plus fortement touchés que les espaces naturels

Sur l'espace Rhodanien, ce sont les espaces agricoles qui sont davantage concernés par les pertes potentielles de surface (IPPEa) enregistrées dans les intentions de ventes que les espaces naturels et forestiers : 0,44% contre 0,18% (IPPEn). Le territoire est le seul espace des quatre secteurs infra régionaux à connaître cette répartition. Sur les 1 407ha de perte potentielle totale de l'espace Rhodanien, près de 961ha sont comptabilisés en espaces agricoles, soit 68% des pertes totales contre 450 ha pour l'espace naturel et forestier.

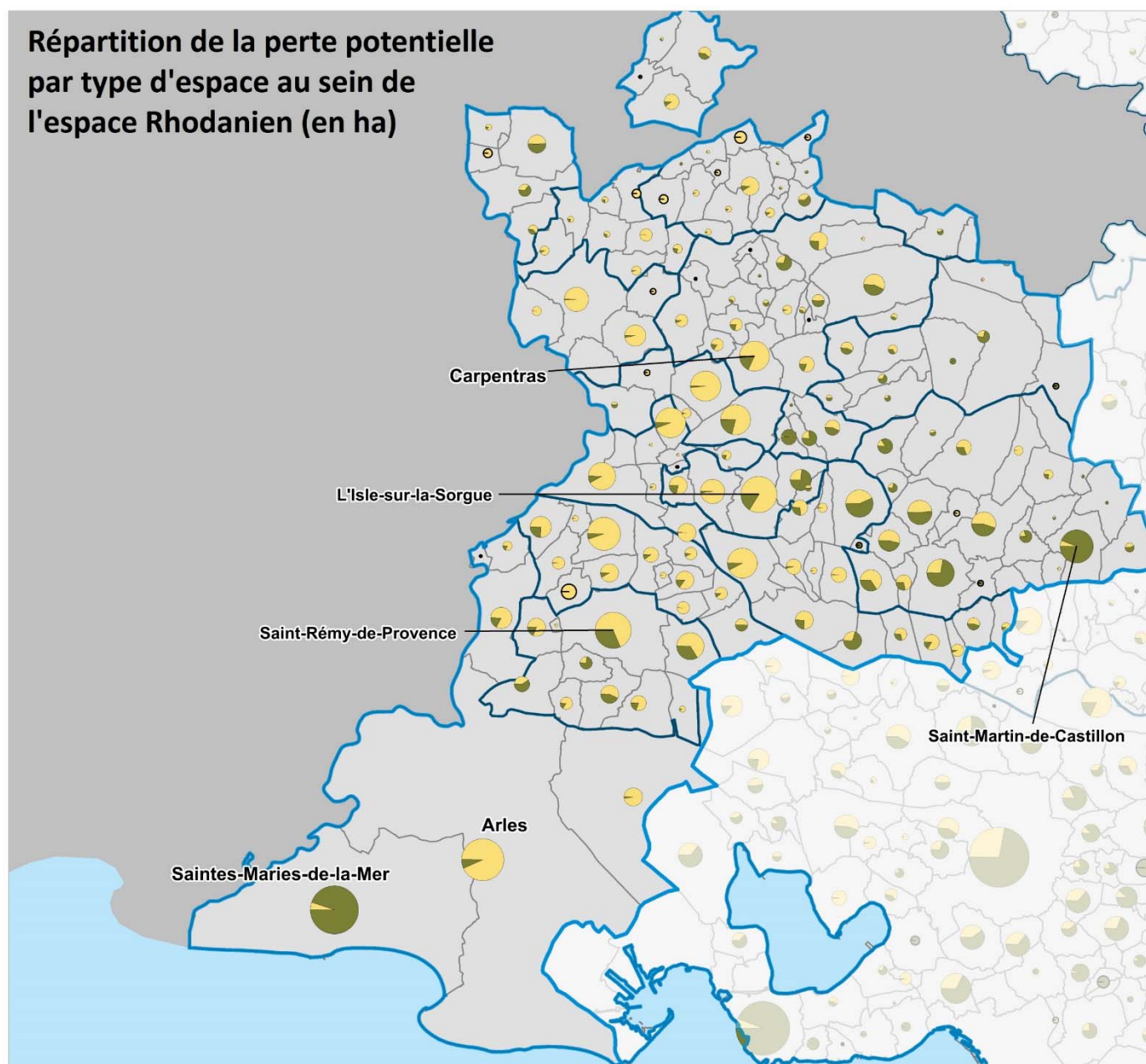
Cela se retrouve plus particulièrement dans l'aire urbaine d'Avignon, qui a une vocation agricole marquée (97 communes, 524 500 habitants et 64% d'espaces agricoles, soit 3 fois plus que la moyenne des aires urbaines françaises de taille comparable, INSEE). Plus on s'éloigne de l'aire urbaine, plus les pertes sur les espaces naturels augmentent et deviennent majoritaires dans les communes du Lubéron et des Monts de Vaucluse.

À l'inverse d'Arles, où la perte potentielle est essentiellement issue de la perte de surface agricole, les Saintes-Maries-de-la-Mer perdent essentiellement de la surface naturelle. Ceci s'explique par les spécificités géographiques et agricoles de ces deux communes. Arles comprend notamment la très vaste plaine agricole de la Crau alors que sur les Saintes-Maries-de-la-Mer les espaces naturels (et notamment les vastes étangs) occupent la plus grande partie de la commune.

Répartition de la perte potentielle par type d'espace au sein de l'espace Rhodanien (en ha)



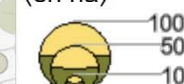
audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR



 Périmètre de l'espace rhodanien

 Aires d'EPCI en 2017

Volume de la perte potentielle
des espaces agricoles et naturels
(en ha)



 Perte en hectares des surfaces agricoles

 Perte en hectares des surfaces naturelles

0 6

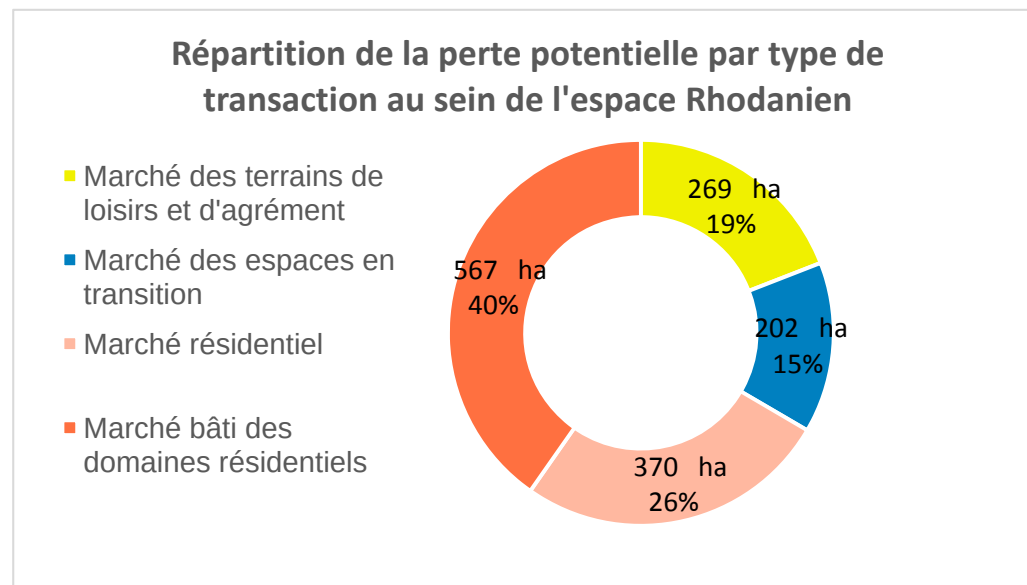
kilomètres

Un marché dominé à 67% par le marché bâti des domaines résidentiels

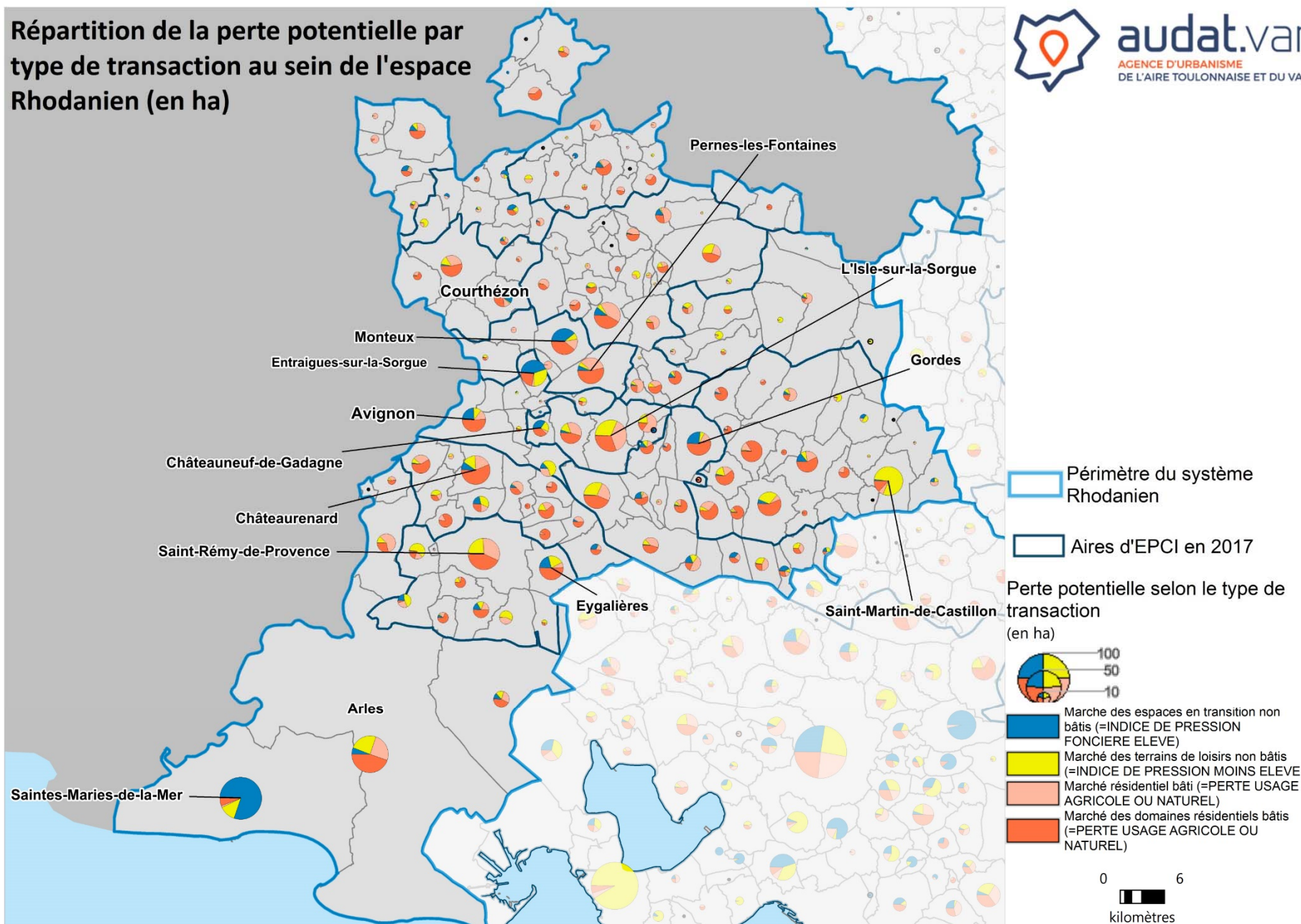
Sur l'espace Rhodanien, le marché principal est celui du marché bâti des domaines résidentiels (567ha soit 40% des pertes potentielles), suivi par le marché résidentiel (370ha soit 26%). Ces deux marchés constituant ainsi le marché résidentiel global, totalisent ainsi 937ha et 66% des pertes potentielles.

Quelques exceptions à cette répartition classique sur le territoire Rhodanien : Certaines communes ont une part élevée des espaces en transition, comme Montoux, Gordes, Entraigues-sur-la-Sorgue voire majeure pour les Saintes-Maries-de-la-Mer. Selon les communes, il peut s'agir de terrains agricoles vendus en vue de l'aménagement d'un parc d'activités, d'une extension d'un lotissement, extension de résidences de tourisme...

Enfin certaines communes ont une part majeure des terrains de loisirs et d'agrément, notamment Saint-Martin-de-Castillon, Caumont-sur-Durance, Mourières. D'autres communes sont également dans ce cas mais ont néanmoins des pertes potentielles très faibles.



Répartition de la perte potentielle par type de transaction au sein de l'espace Rhodanien (en ha)



2.3 | L'IPPEnaf dans l'espace Provençal entre 2014 et 2016

Une agglomération aixoise fortement attractive

Avec un indice de perte globale de 0,38% qui le situe en tête des trois autres espaces, l'espace Provençal représente le secteur où la pression urbaine est la plus forte du territoire régional. Les pertes potentielles représentent 2064 ha d'espaces NAF sur un stock de 548 931 ha, soit 36 % du total des pertes potentielles du territoire régional.

Les pertes potentielles les plus fortes concernent les communes en directe périphérie d'Aix-en-Provence alors que la ville-centre enregistre à elle seule déjà plus de 110 ha de perte potentielle en 3 ans. Un chiffre qui la place en tête du palmarès du territoire régional. Cette forte perte potentielle s'explique par un nombre de notifications de ventes très important au sein de la commune qui atteste de son fort dynamisme résidentiel et économique.

A l'Est, dans le prolongement de l'A52 qui relie Aix à Aubagne, le corridor formé par les communes du Tholonet, Meyreuil, Beaurecueil, Fuveau, Auriol, La Bouilladisse, Roquevaire et Châteauneuf-le-Rouge enregistrent des pertes de surfaces importantes, de 20 à 25 ha (1 à 2% de perte sur le total des espaces NAF présents). Par ailleurs, le long de l'A51 qui relie Aix à Marseille, les communes de Bouc-Bel-Air, les Pennes-Mirabeau et Saint-Victoret semblent également très attractives puisqu'elles affichent une perte potentielle aussi importante en surface (20 à 30 ha de perte) qu'en indice (parfois supérieur à 2%).

La situation privilégiée de l'agglomération aixoise au carrefour des axes A7 et A8 et sa plaine agricole très prisée en fait un secteur de plus en plus attractif. Le marché des espaces NAF y est également très dynamique.

Par ailleurs plus au nord, on note la forte attractivité des communes de Venelles (22 ha, 1%), Vauvenargues et Pertuis (30 ha, 0,5%) qui bénéficient d'un accès direct à l'A51.

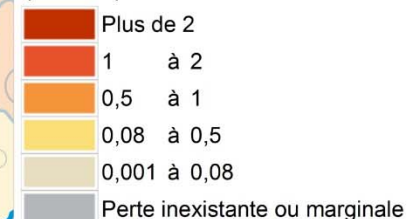
Dans le secteur ouest, la forte perte observée sur la commune de Martigues (55 ha) est un cas un peu atypique. La perte potentielle semble correspondre à une vaste opération de prolongement de la RD9 dans la zone industrielle portuaire de Lavera.

Dans la partie varoise de l'espace, les communes situées aux abords de la métropole toulonnaise (Ollioules, La Garde) et notamment littorales (Bandol, Le Pradet et Carqueiranne) sont également sous forte pression. Leur volume de pertes potentielles (10 ha en moyenne, 2ha pour Bandol) n'est pas aussi important que celui des communes situées plus au nord (La Cadière-d'Azur, Le Beausset, 25 ha) mais leur stock de NAF devenu faible les classe dans le même indice de pression (0,5 à 1,5%) que ces dernières.

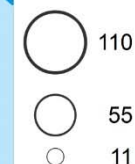
Une pression concentrée en direct périphérie des métropoles aixoises et toulonnaises, ainsi que dans le couloir du sillon permien

 Aires d'EPCI en 2017

Perte potentielle des espaces naturels, agricoles et forestiers (IPPENAF) en %

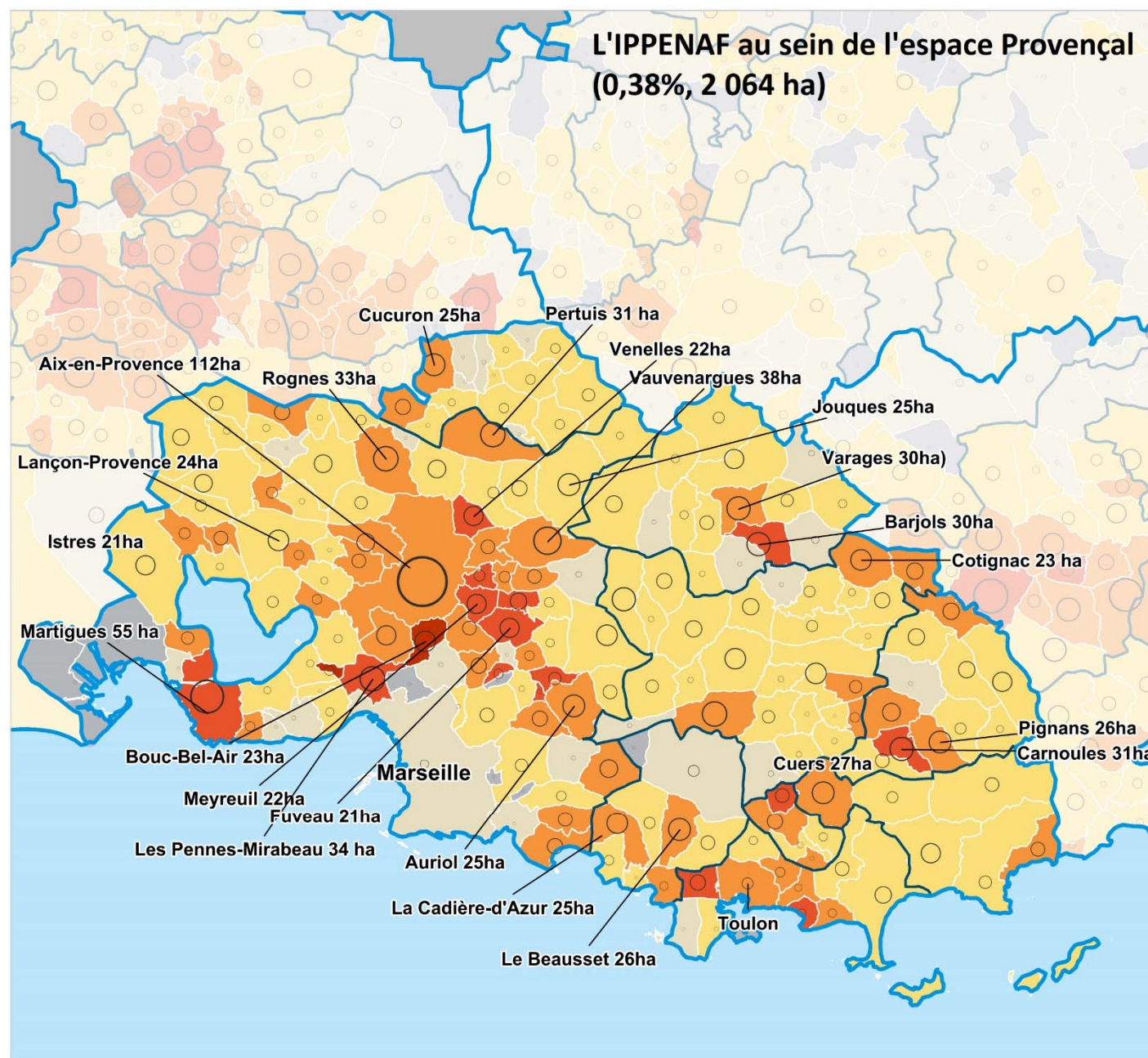


Volume des pertes potentielles d'espaces NAF (en hectares)



0 7

kilomètres



Toujours dans la partie varoise de l'espace Provençal, on remarque enfin une forte pression pour quelques communes qui appartiennent au couloir agricole très fertile de la dépression permienne qui relie la Vallée du Gapeau à la Dracénie. Les communes de Solliès-Toucas, Cuers, Carnoules, Besse-sur-Issole, Pignans y enregistrent en moyenne 30 ha de perte en 3 ans.

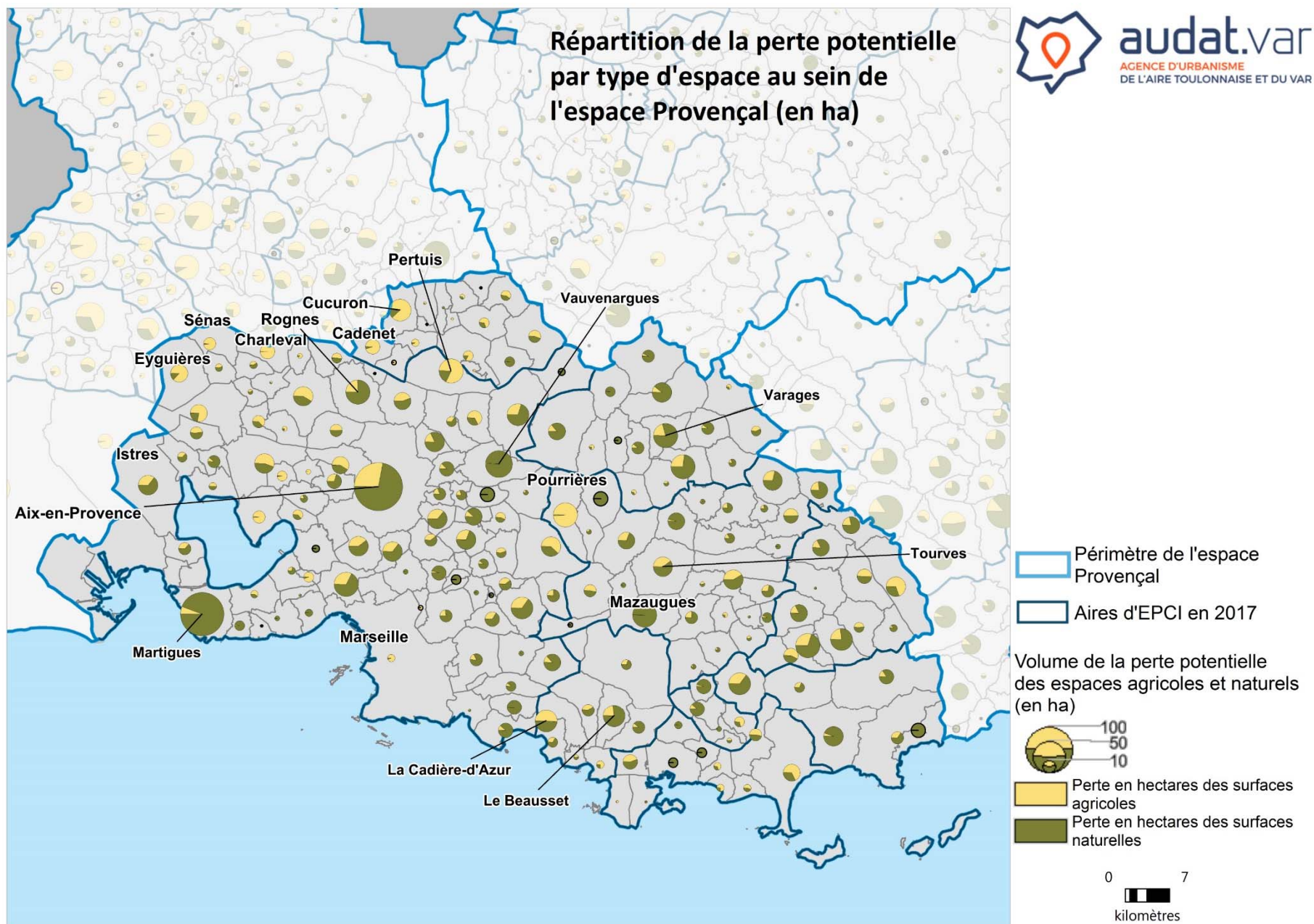
Des espaces agricoles sous pression mais des pertes en volume plus importantes dans l'espace naturel

La perte potentielle de l'espace Provençal se fait en plus grande majorité au détriment des espaces naturels qui représentent la plus grande perte du territoire régional (1 354 ha au sein de l'espace, 39% de la région). Mais en pourcentage, l'indicateur des espaces agricoles (IPPEa) affiche un indice plus important : 0,57% que celui des espaces naturels l'IPPEn : 0,32%. A l'instar des autres espaces du territoire régional, ce constat s'explique par un stock initial plus important en espaces naturels et forestiers qu'en espaces agricoles (422 960 ha d'espaces naturels et forestiers, soit 77% contre 125 971 ha d'espaces agricoles (23%) en 2014).

Plus localement, les communes de l'ouest du territoire, sous forte pression (périphérie d'Aix-en-Provence notamment), sont toutes concernées par une perte réciproque en espaces agricoles et naturels hormis pour les communes situées au nord (de Eyguières à Pertuis en passant par Sénas et Charleval). Les pertes y se situent en majorité au détriment de l'espace agricole. C'est également le cas de Cucuron plus au nord. Pour le reste des communes, les espaces agricoles semblent être préservés puisqu'ils constituent une part moins importante que celle des espaces naturels dans les pertes annoncées.

Dans la partie varoise, seules Pourrières, La Cadière-d'Azur, Hyères-les-Palmiers et Le Cannet-des-Maures affichent des pertes plus importantes en espaces agricoles qu'en espaces naturels.

	Indicateurs en %			Perte des espaces NAF de 2014 à 2016 (en ha)			Surface des espaces NAF en 2014 (en ha)		
	IPPENAF	IPPEA	IPPEN	Agricoles	Naturels et forestiers	Total	Agricoles	Naturels et forestiers	Total
Espace Alpin	0,07%	0,23%	0,04%	312	490	801	137 247	1 092 277	1 229 524
Espace Azuréen	0,24%	0,85%	0,21%	274	1 194	1 469	32 111	581 238	613 350
Espace Provençal	0,38%	0,57%	0,32%	718	1 354	2 064	125 971	422 960	548 931
Espace Rhôdanien	0,30%	0,44%	0,18%	961	445	1 407	216 323	248 608	464 931
Région PACA	0,20%	0,44%	0,15%	2 265	3 483	5 741	511 652	2 345 084	2 856 736



Un marché d'espaces non bâtis qui représente à lui seul 47% du marché de l'urbanisation

La perte potentielle des espaces NAF de l'espace Provençal, concerne en majorité, comme pour les trois autres espaces, le marché bâti des domaines résidentiels (602 ha, 29 % du total du marché urbain), c'est-à-dire la vente de biens bâtis à usage de résidence principale ou secondaire avec jardin de 1 à 3 ha.

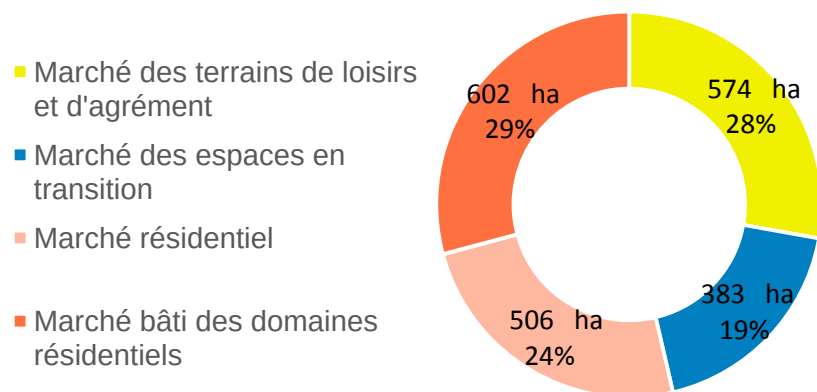
La majorité des communes du secteur est concerné, sauf pour plusieurs communes qui font partie des trois secteurs suivants : la directe périphérie d'Aix-en-Provence (Vauvenargues, Les Pennes-Mirabeau, Saint-Antonin-sur-Bayon, Ventabren, Chateauneuf-le-Rouge), la frontière des départements bucco-rhodanien et varois (Pourrières, Cuges-les-Pins, La Cadière-d'Azur), et l'arrière-pays toulonnais (Mazaugues, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, le Cannet-des-Maures et Le Tholonet). Dans ces trois ensembles, les pertes d'espaces NAF concernent davantage le marché des espaces en transition (terrains non bâtis à forte présomption de constructibilité).

Le marché des espaces en transition qui représente 383 ha, soit 19% du total du marché au sein de l'espace Provençal, concerne d'ailleurs uniquement l'espace naturel sauf pour les trois communes varoises du Cannet-des-Maures, La Garde et de la Cadière-d'Azur où la consommation d'espace se ferait au détriment de l'espace agricole.

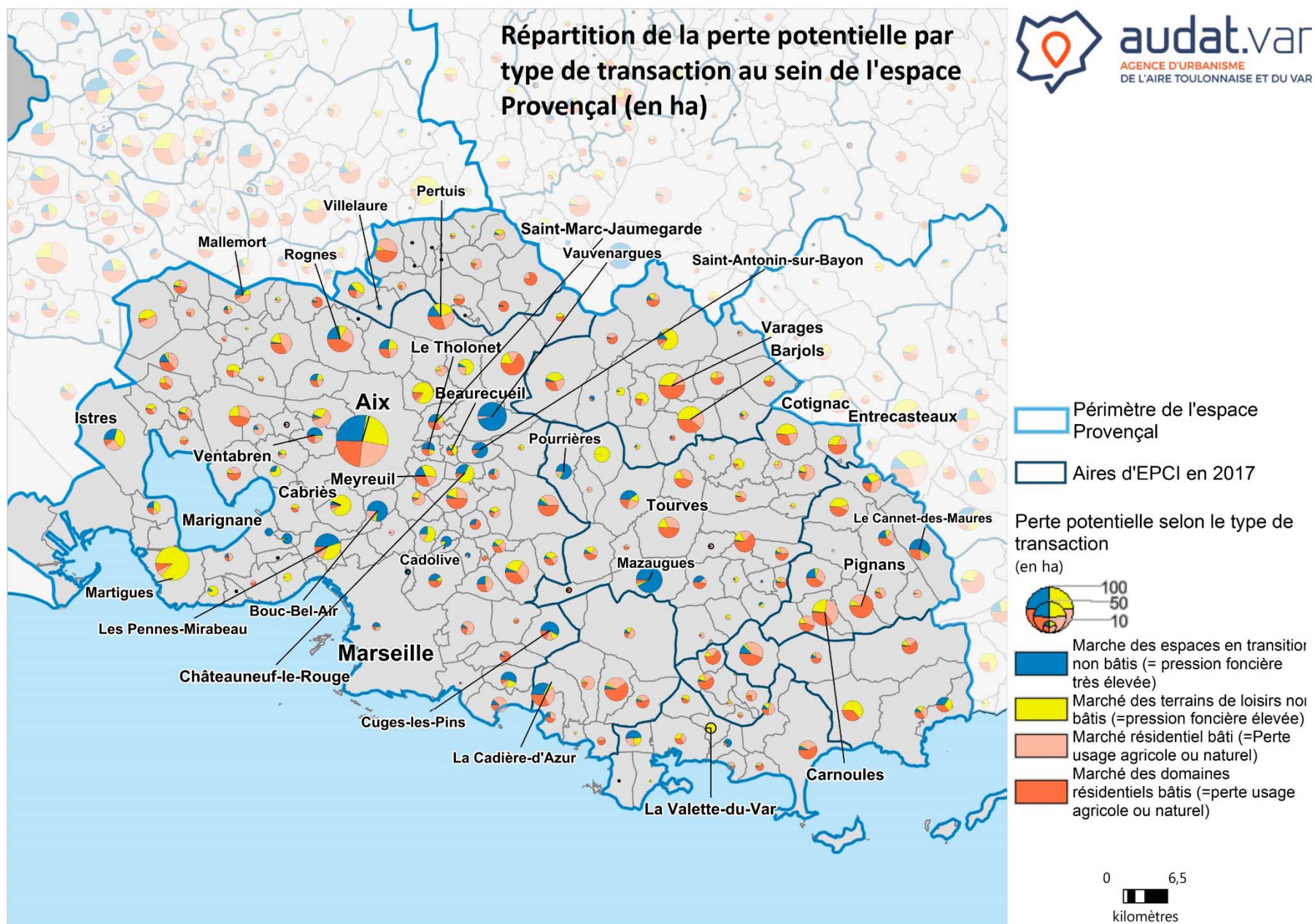
La part occupée par le segment du marché des terrains de loisirs et d'agrément ajouté à celle du segment des espaces en transitions, occupe une part quasiment aussi proche que celle du marché des biens bâtis (47% contre 53%).

Enfin, certains secteurs connaissent un marché des biens non bâtis supérieur à celui des biens bâtis : le corridor situé à l'est d'Aix-en-Provence (Beaurecueil, Le Tholonet, Meyreuil, Chateauneuf-le-Rouge), au sud d'Aix-en-Provence (Les Pennes-Mirabeau, Cabriès où le segment des terrains de loisirs est le plus important) et à Ceyreste, au nord de La Ciotat.

Répartition de la perte potentielle par type de transaction au sein de l'espace Provençal



La partie Varoise est quant à elle nettement moins impactée : seules les communes du Lavandou, de la Verdière et de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, en plus du Cannet-des-Maures, Pourrières et Mazaugues déjà cités, sont concernées par une part plus importante du marché non bâti que par celui du marché bâti.



2.4 | L'IPPEnaf dans l'espace Azuréen entre 2014 et 2016

L'espace azuréen est marqué par une perte potentielle de 1 469 ha sur un stock de 613 350 ha en 3 ans qui se concentre davantage sur ses espaces littoraux et dans le Haut Var.

Au sein des espaces plus éloignés du littoral, le relief et les protections environnementales parviennent à préserver les milieux naturels. On recense la présence du Parc National du Mercantour au Nord de Sospel le long de la frontière italienne et le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur sur les Préalpes de Castellane au Nord de Grasse et Nice. Les pertes potentielles d'espaces naturels et forestiers représentent tout de même 1 194 ha dans la période sur un stock de plus de 580 000 ha au sein de l'espace, contre 274 ha pour les espaces agricoles.

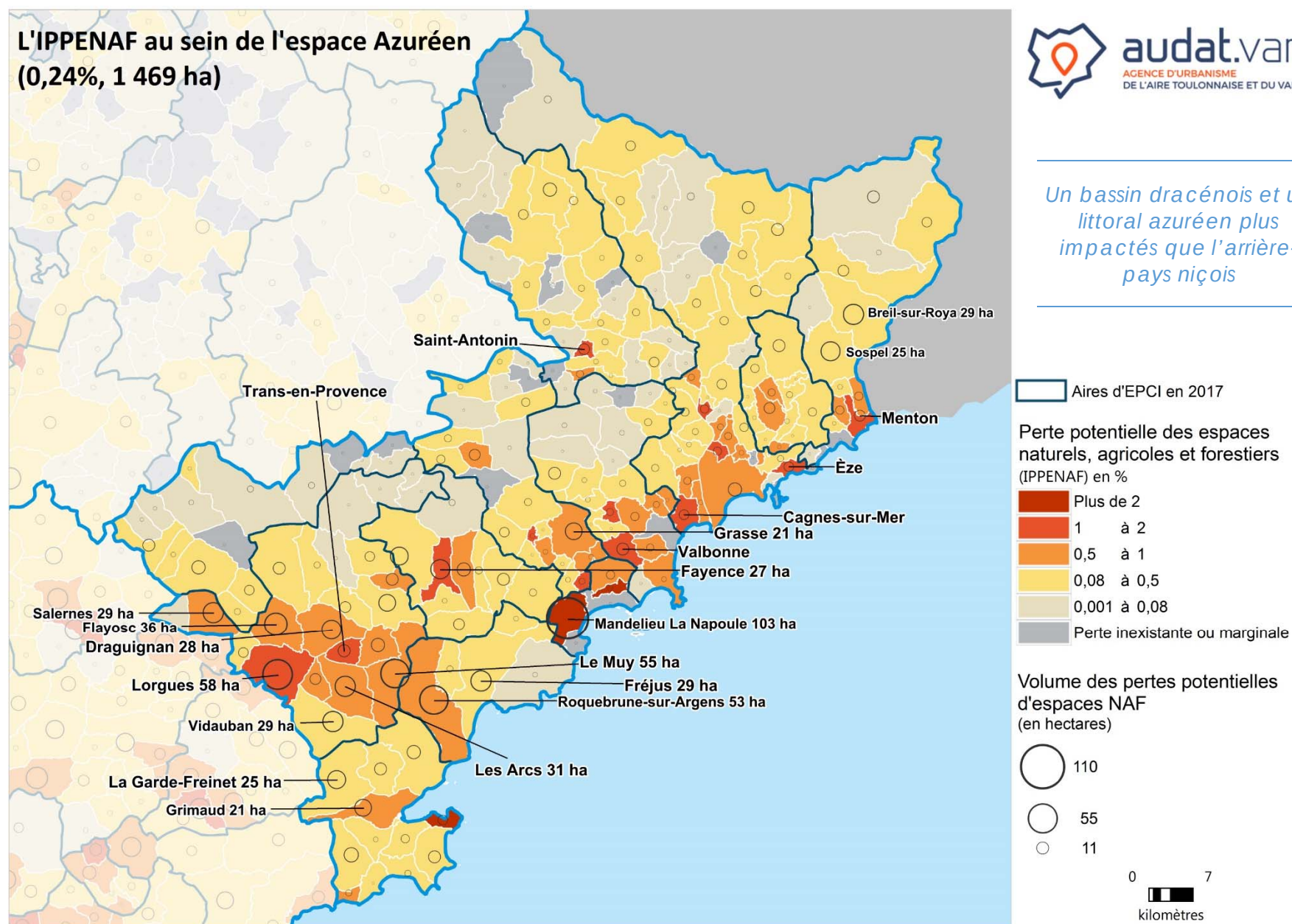
Pour la partie littorale les espaces sont déjà fortement urbanisés. Les parcelles agricoles sont de plus en plus rares du fait notamment des prix du foncier agricole très élevés qui rendent plus difficile l'installation de jeunes agriculteurs (fait également présent au sein de l'ouest varois et du Golfe de Saint-Tropez). La moindre perte représente donc un fort pourcentage de l'espace agricole restant. Les volumes de pertes potentielles apparaissent en quantité moins importante sur cette partie que pour le Haut-Var, mise à part Mandelieu-la-Napoule qui accuse une perte potentielle de 5% en lien avec un changement d'usage (projet d'aménagement sur parcelle de 100 ha). Grasse et Nice la rejoignent dans le trio de tête pour la partie littorale (resp. 21 ha et 13 ha de perte annoncée. La première étant plus une perte au détriment des espaces agricoles que naturels. Ces communes ne disposant presque plus de stock d'espaces agricoles, incitent à une vigilance particulière.

Plus au sud-ouest, dans la partie varoise, les volumes sont globalement un peu plus élevés, mais la superficie des communes est aussi plus grande. Le corridor allant de Roquebrune-sur-Argens à Salernes accuse une perte assez élevée tant en volume qu'en pourcentage et en particulier pour les communes de Lorgues (59 ha) régulièrement notifiée et Flayosc (36 ha). La vallée de l'Argens qui se termine en plaine agricole, apporte peu de relief entre le massif de l'Estérel et celui des Maures. Une situation propice à l'urbanisation, du fait aussi de l'attrait touristique et du passage de l'autoroute A8 qui relie Aix-en-Provence à Nice. La forte demande, le foncier disponible non urbanisé et la bonne connexion font de cette zone dracénoise un territoire sous importante pression.

	Indicateurs en %			Perte des espaces NAF de 2014 à 2016 (en ha)			Surface des espaces NAF en 2014 (en ha)		
	IPPENAF	IPPEA	IPPEN	Agricoles	Naturels et forestiers	Total	Agricoles	Naturels et forestiers	Total
Espace Alpin	0,07%	0,23%	0,04%	312	490	801	137 247	1 092 277	1 229 524
Espace Azuréen	0,24%	0,85%	0,21%	274	1 194	1 469	32 111	581 238	613 350
Espace Provençal	0,38%	0,57%	0,32%	718	1 354	2 064	125 971	422 960	548 931
Espace Rhodanien	0,30%	0,44%	0,18%	961	445	1 407	216 323	248 608	464 931
Région PACA	0,20%	0,44%	0,15%	2 265	3 483	5 741	511 652	2 345 084	2 856 736

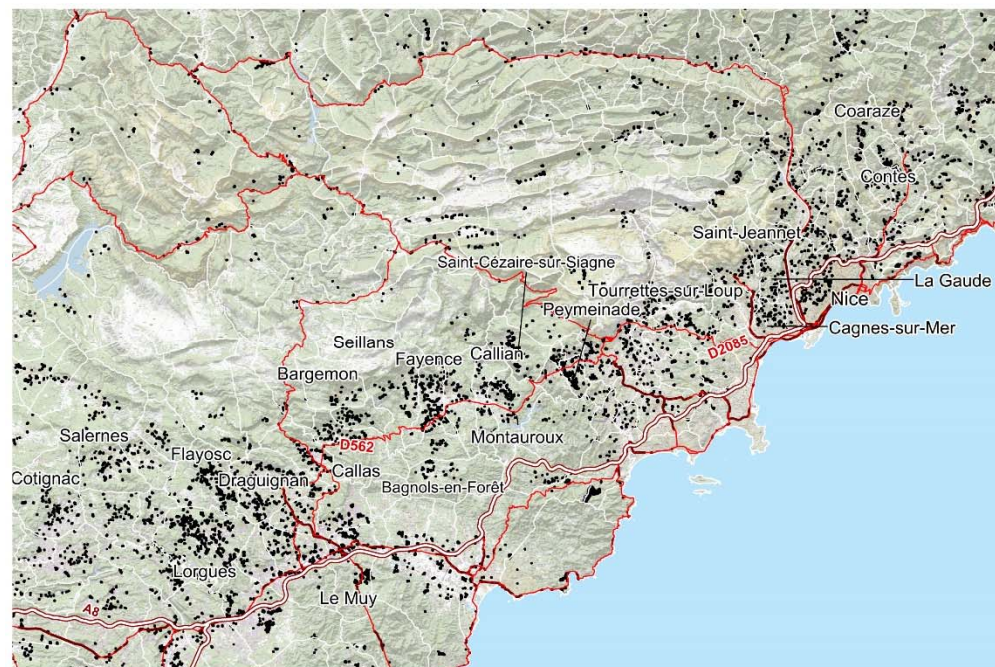
L'IPPENAF au sein de l'espace Azuréen (0,24%, 1 469 ha)

Un bassin dracénois et un littoral azuréen plus impactés que l'arrière-pays niçois

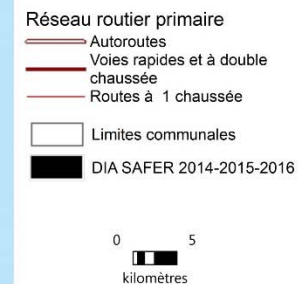


Pour une majorité de communes de l'espace azuréen, les pertes potentielles s'annoncent davantage au détriment de l'espace naturel et forestier qu'au sein des terres agricoles (resp. 1 194 ha contre 274 ha de perte sur l'ensemble du territoire), où seule exception pour Grasse la répartition des volumes est inversée. Cette commune se situe à la charnière du territoire azuréen où à l'est les pertes potentielles concernent davantage l'espace naturel qu'à l'ouest où la part de l'espace agricole au sein de la plaine de l'Argens est davantage concernée. (Cf. carte page 39).

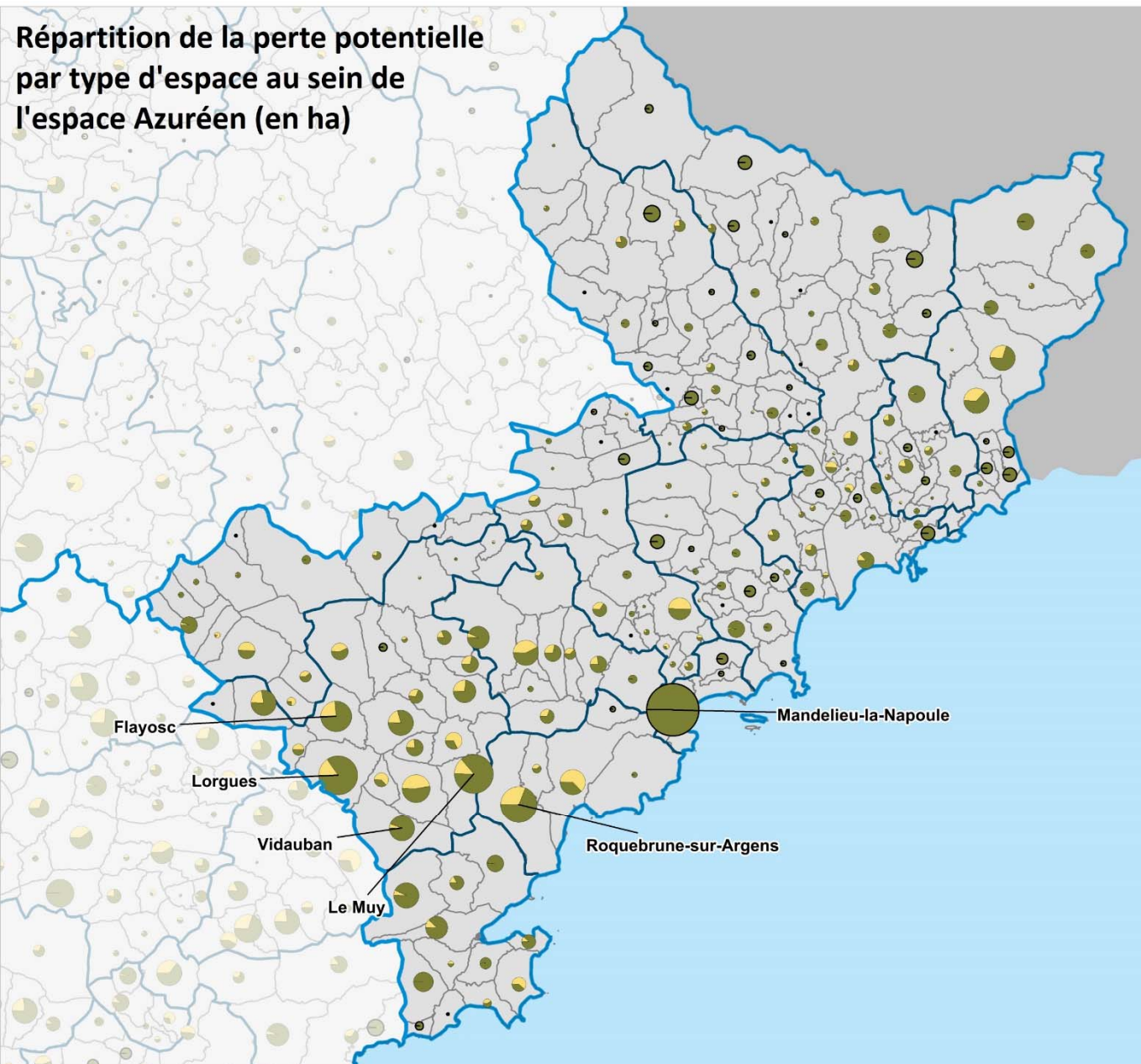
La pression est donc plus forte sur les espaces agricoles, en raison de leur présence devenue plus rare¹ sur ce territoire déjà bien urbanisé qui indique un IPPEa de 0,85% (le plus important du territoire régional (moyenne de 0,44%)) contre 0,21% pour l'IPPEa. Des assises agricoles ont eu lieu début 2018 dans le pays de Grasse, les premières pour ce territoire, où l'enjeu de protection est important. De même, la commune de Roquebrune-sur-Argens qui enregistre une perte de 53 ha liée à un projet de zone d'activité au nord de l'A8 met en place des protections pour garder son patrimoine naturel (acquisition de terrains par le Conservatoire du littoral sur le site des Petites Maures). Un ensemble d'actions pour tenter de maîtriser cette potentielle perte qui s'annonce.



Un corridor de notifications le long de la D562, qui peu à peu pourrait faire entrer le bassin dracénois dans l'aire urbaine niçoise



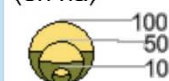
¹ L'espace agricole compris dans l'espace azuréen ne représente plus que 6% du territoire régional contre respectivement 42%, 27% et 24% au sein des espaces rhodanien, alpin et provençal.



 Périmètre de l'espace azuréen

 Aires d'EPCI en 2017

Volume de la perte potentielle des espaces agricoles et naturels (en ha)



 Perte en hectares des surfaces agricoles

 Perte en hectares des surfaces naturelles

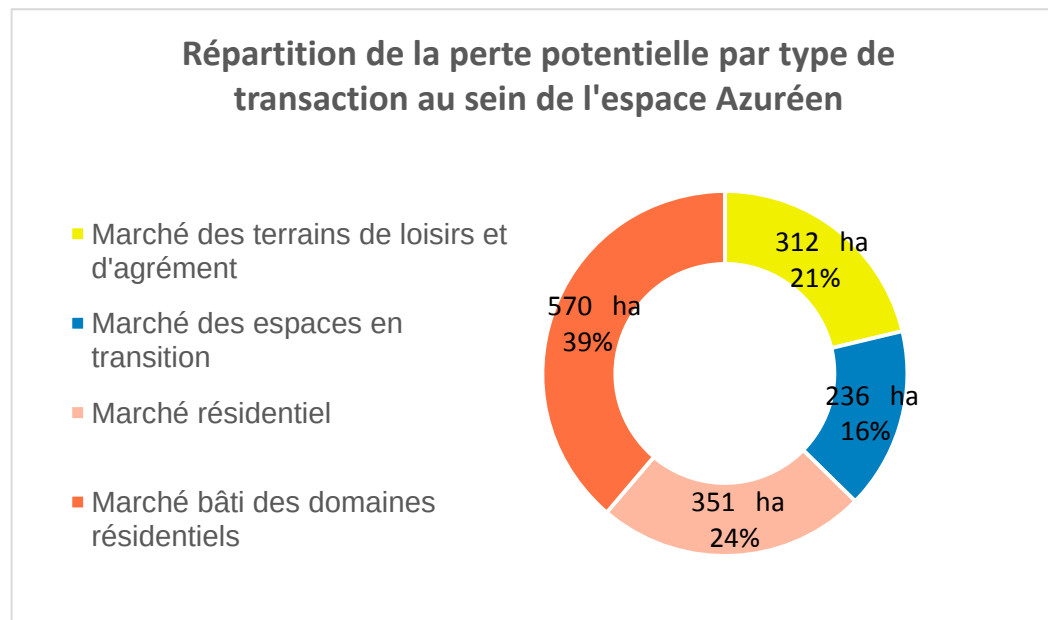
0 7

kilomètres

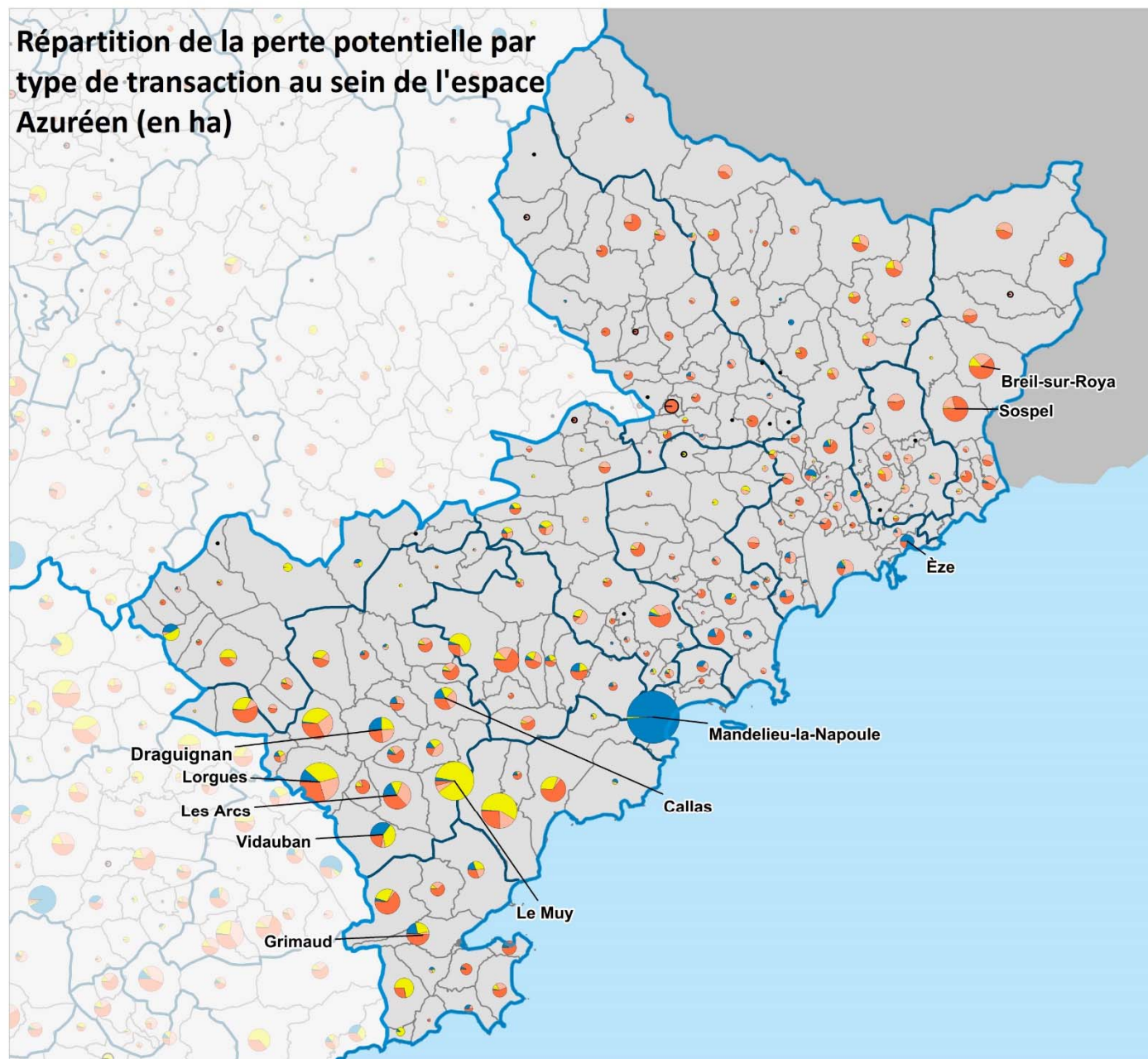
L'espace azuréen est marqué par deux tendances : à l'Est on note la dominance des transactions de petits et grands domaines du marché résidentiel bâti, à l'Ouest, dans cet espace naturel et touristique, notamment la zone de Roquebrune-sur-Argens à Salernes, la perte est plus répartie entre les 4 segments, avec une représentation marquée de terrains non bâtis à destination de loisirs. Les pertes ne se font pas au profit des mêmes usages. Et Mandelieu-la-Napoule, avec son volume le plus élevé de perte potentielle (103ha) se distingue toujours des autres communes et occupe une part importante du segment de marché des terrains non bâtis au détriment de l'espace naturel.

La perte relative au segment le plus consommateur d'espace représente 236 ha, soit 16 % du marché total, ce qui reflète une forte pression foncière et une attention particulière à avoir sur l'ensemble des espaces naturels (pour Roquebrune) mais aussi sur les espaces agricoles des communes dracénoises et de Fayence (sous forte pression) où le marché concerne un ensemble de terrains non bâtis et à vocation agricole.

Enfin, de manière générale, les risques de perte sont à considérer avec plus d'attention dans le secteur entre Nice et Mandelieu-la-Napoule sur la bande littorale : les espaces agricoles, naturels et forestiers y sont déjà peu présents et le marché des espaces en transition représente en moyenne au moins le quart des pertes potentielles.



Répartition de la perte potentielle par type de transaction au sein de l'espace Azuréen (en ha)



2.5 | L'IPPEnaf dans l'espace Alpin entre 2014 et 2016

Une perte potentielle qui se concentre dans les communes de la vallée de la Durance

L'espace Alpin couvre environ 40% du territoire régional et dispose de 1 229 000 hectares de surfaces naturelles et agricoles. Malgré l'étendue de ce couvert végétal, il totalise avec 800 hectares le plus faible volume de perte potentielle de l'ensemble des espaces étudiés (14% du territoire régional), soit un IPPEnaf de 0,07% contre 0,2% pour la région.

A l'échelle intercommunale, les quatre premières agglomérations (Durance-Luberon-Verdon-Agglomération, Sisteronais-Buëch, Alpes-Provence-Verdon, Provence-Alpes-Agglomération) représentent la moitié des surfaces concernées (soit 381 ha).

Contrairement aux autres espaces régionaux, aucune commune de l'espace alpin ne possède un IPPEnaf supérieur à 2%...et seulement une seule commune (La Brillanne) située entre Lurs et Manosque au sud, dépasse 1%. Viennent ensuite une dizaine de communes avec une perte potentielle comprise entre 0,5 et 1%, qui se situent essentiellement le long du couloir de la Durance et autour des agglomérations de Sisteron et de Gap.

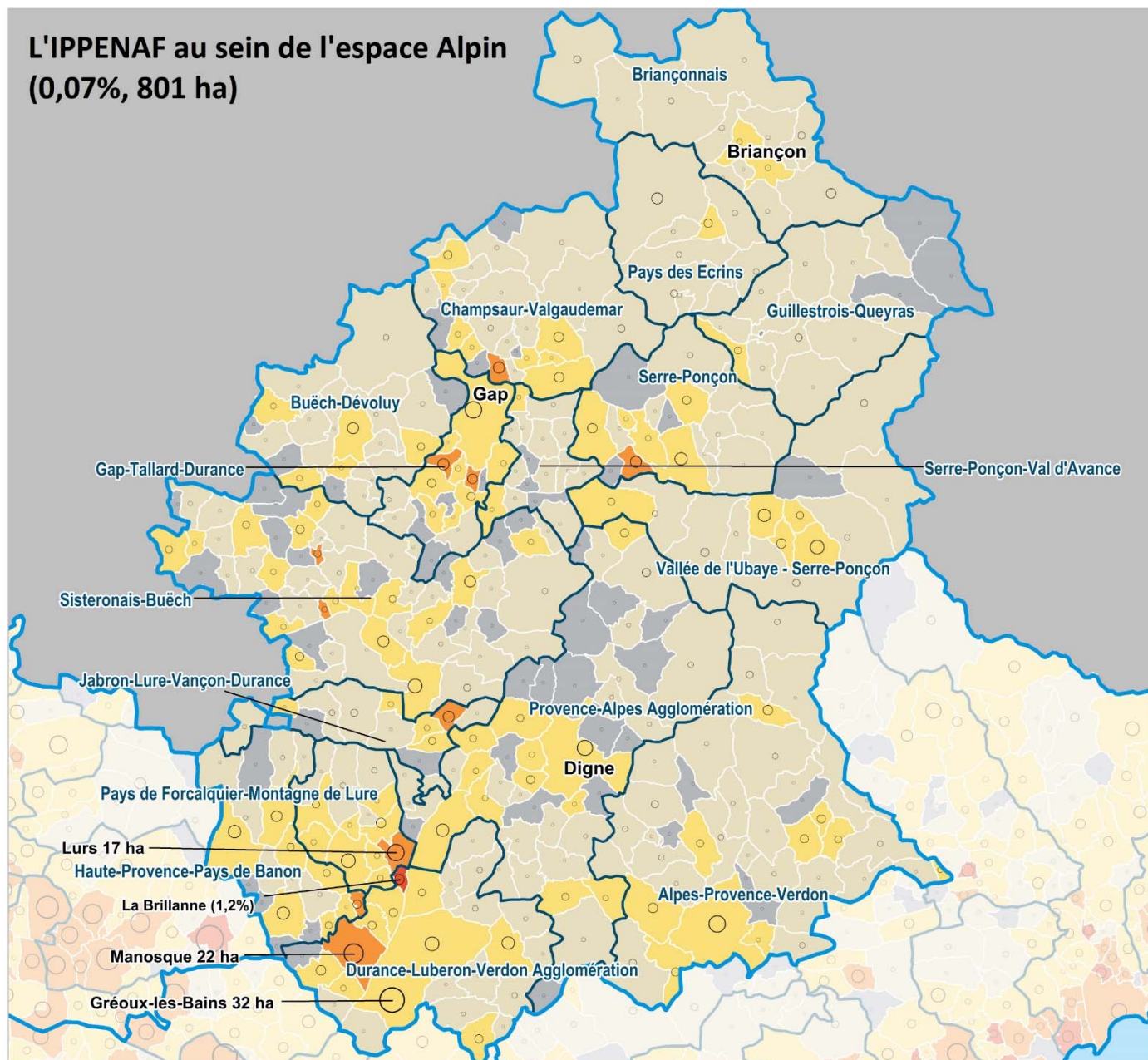
En volume, les pertes potentielles les plus fortes (supérieure à 10 hectares) se concentrent également sur les communes situées le long de la Durance et également les villes-centres de certaines intercommunalités. Cette douzaine de communes cumule plus de 25% des pertes de l'espace Alpin. Certaines d'entre-elles (Gap, Digne-les-Bains, Castellane, Les Mées, Valensole...) affichent un volume de pertes compris entre 16 et 10 hectares, malgré un indicateur assez faible (0,1% à 0,2%).

Enfin, les contraintes topographiques de l'espace alpin limitent fortement les transactions : la moitié des communes de l'espace alpin enregistrent une perte très faible (inférieure à un hectare) ou aucune perte. Elles sont pour la plupart situées dans le nord et l'est de l'espace alpin où les reliefs sont les plus importants.

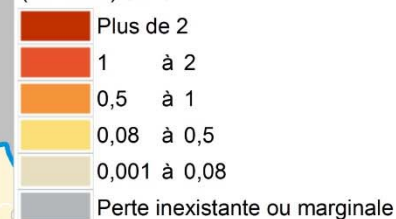
La pression exercée sur le territoire alpin ne se situe pas au même niveau que celle des trois autres espaces qui composent le territoire régional. Les indices de prix des ventes beaucoup plus faibles que dans le reste du territoire régional y participent et calment le marché foncier. Les propriétaires terriens ne sont donc pas aussi enclins à vendre leurs biens d'autant plus qu'une valeur culturelle y est plus souvent attribuée que dans le reste du territoire.

L'IPPENAF au sein de l'espace Alpin (0,07%, 801 ha)

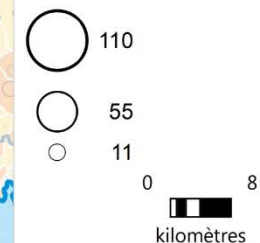
*Une pression nettement
plus modérée au sein de
l'espace Alpin, qui suit
majoritairement la Vallée
de la Durance*



Perte potentielle des espaces
naturels, agricoles et forestiers
(IPPENAF) en %



Volume des pertes potentielles
d'espaces NAF
(en hectares)



Une perte potentielle plus importante sur les espaces naturels au sein de l'espace Alpin

Si l'on se fie à l'indicateur de perte potentielle, l'IPPEa (0,23%) est plus élevé que l'IPPEn (0,04%), toutefois, à l'instar des trois autres espaces infra régionaux hors Rhodanien, en volume, le résultat s'inverse. Sur les 801 hectares de perte potentielle totale sur l'espace alpin, les espaces naturels représentent 490 hectares (61% des pertes potentielles) contre 312 hectares pour les espaces agricoles (31% des pertes).

Au niveau des intercommunalités, on observe des différences assez marquées, les agglomérations de Manosque (57ha), Gap (30ha) et Digne (35ha) sont particulièrement concernées par un risque de consommation d'espaces agricoles. Elles représentent 40% du risque de déprise agricole.

A l'inverse, l'EPCI Alpes-Provence-Verdon affiche une perte potentielle très marquée sur les espaces naturels, avec 72 ha concernés, soit 15% du total des pertes potentielles sur les espaces naturels.

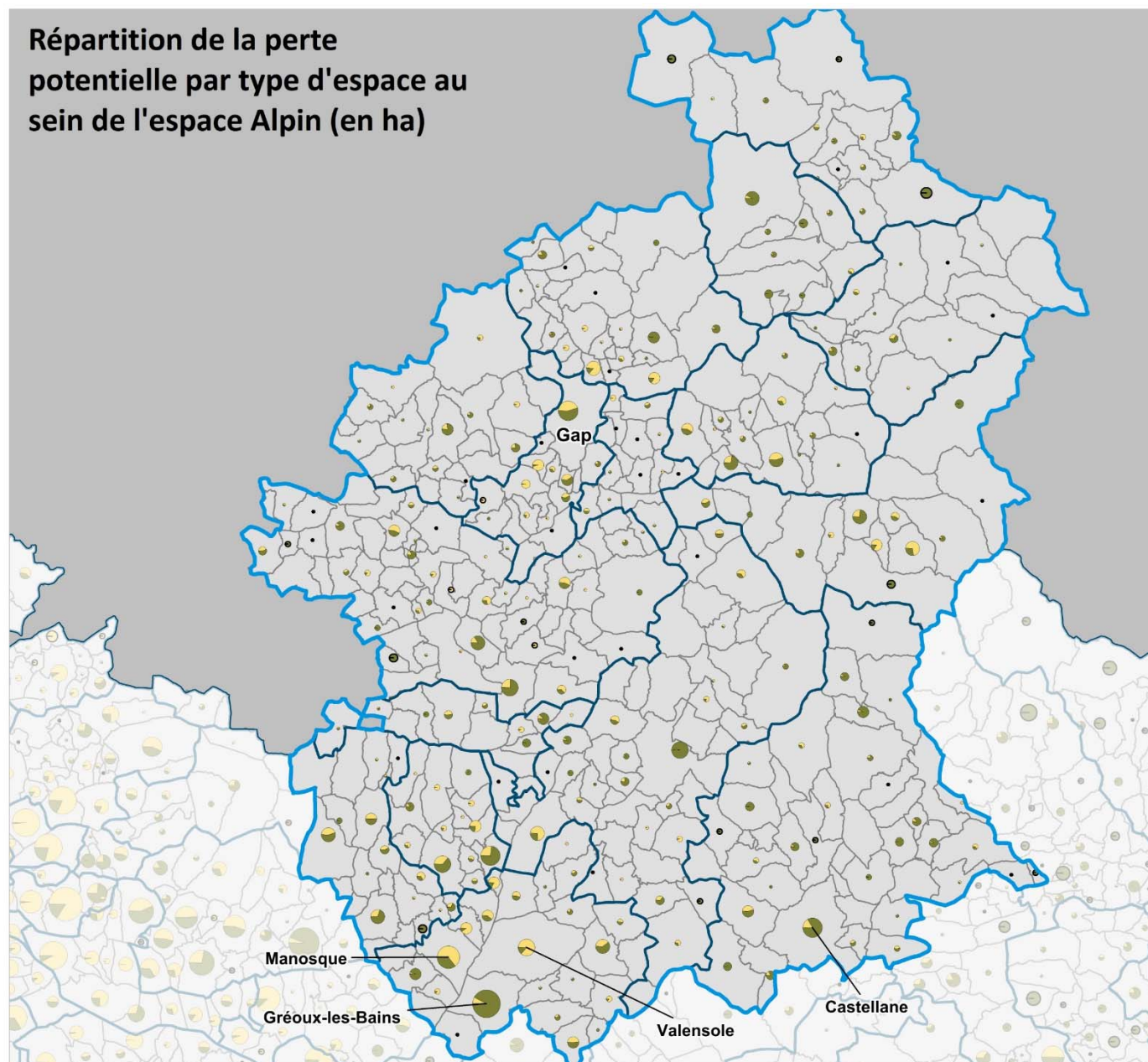
Enfin, sur quelques communes (Manosque, Valensole et Les Mées) situées dans la vallée de la Durance, une pression foncière assez forte est visible sur les espaces agricoles avec environ 30 ha menacés soit 10% du total de l'espace alpin. A l'inverse, pour la commune de Gréoux-les-Bains qui présente le volume le plus important de l'espace alpin (32 ha), plus de 90% des compromis de vente concernent les espaces naturels.

	Indicateurs en %			Perte des espaces NAF de 2014 à 2016 (en ha)			Surface des espaces NAF en 2014 (en ha)		
	IPPENAF	IPPEA	IPPEN	Agricoles	Naturels et forestiers	Total	Agricoles	Naturels et forestiers	Total
Espace Alpin	0,07%	0,23%	0,04%	312	490	801	137 247	1 092 277	1 229 524
Espace Azuréen	0,24%	0,85%	0,21%	274	1 194	1 469	32 111	581 238	613 350
Espace Provençal	0,38%	0,57%	0,32%	718	1 354	2 064	125 971	422 960	548 931
Espace Rhodanien	0,30%	0,44%	0,18%	961	445	1 407	216 323	248 608	464 931
Région PACA	0,20%	0,44%	0,15%	2 265	3 483	5 741	511 652	2 345 084	2 856 736

Répartition de la perte potentielle par type d'espace au sein de l'espace Alpin (en ha)



audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR



 Périmètre de l'espace alpin

 Aires d'EPCI en 2017

Volume de la perte potentielle des espaces agricoles et naturels (en ha)



 Perte en hectares des surfaces agricoles

 Perte en hectares des surfaces naturelles

0 8

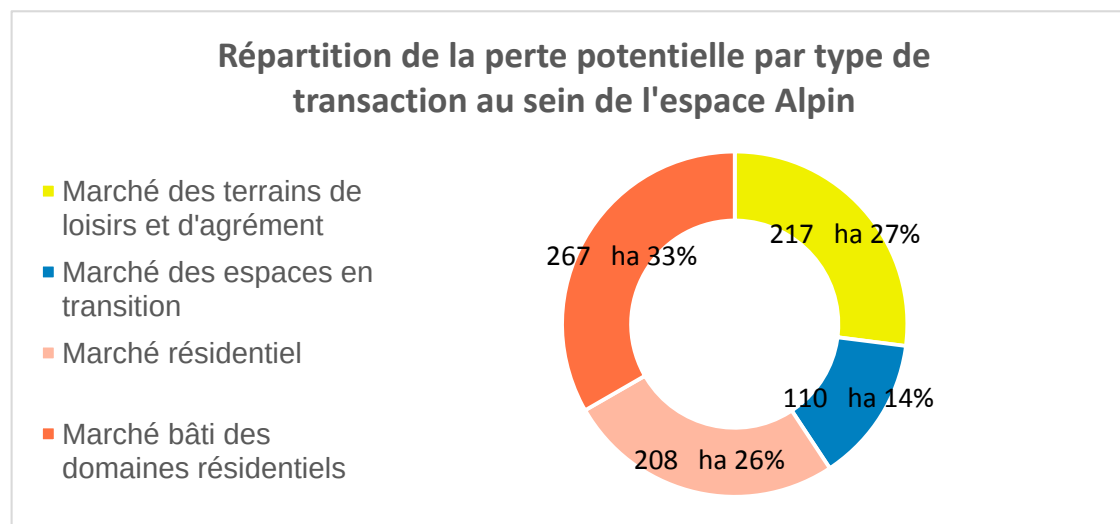
kilomètres

60% des transactions concerne les marchés résidentiels

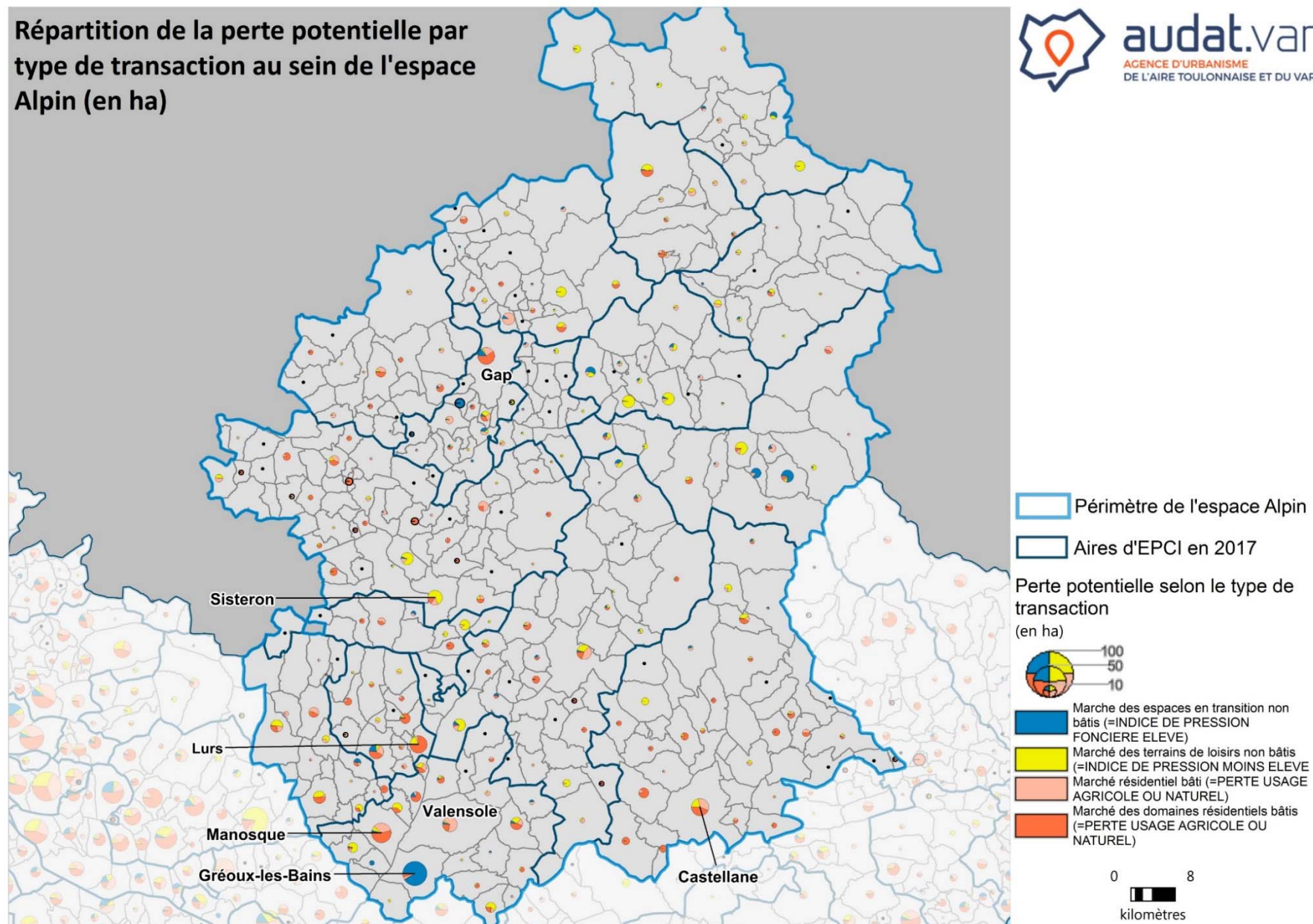
A l'instar des tendances régionales, le marché principal est celui du marché bâti des domaines résidentiels (267ha soit 33% des pertes potentielles). Sur l'espace alpin, ce sont le marché des terrains de loisirs et d'agrément (217ha, 27%) puis le marché résidentiel (208 ha, 26%) qui complètent la répartition par segment.

Cependant, quelques communes, comme Pelleautier, Esparron, Enchastrayes et Gréoux-les-Bains enregistrent une part élevée de projets de ventes de terrains non bâtis (segment des espaces en transition). Le segment totalise ainsi 110 ha voué à la vente pour des projets de constructibilité avérée, soit 14 % du total du marché de l'urbanisation du secteur alpin.

Pour Gréoux-les-Bains, la majorité de la perte est dû à l'implantation du plus grand parc photovoltaïque de la Région. A Manosque, la perte potentielle, d'environ 30 hectares, s'explique notamment par les opérations d'aménagements à venir (ZAC, extension lotissement).



Répartition de la perte potentielle par type de transaction au sein de l'espace Alpin (en ha)



Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie.

L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

