

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 Mai 2024

94X24

VALIDATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE INTERCOMMUNALE LES PENNES-MIRABEAU / SEPTEMES LES VALLONS

Vu la Loi d'Orientation Agricole du 9 Septembre 1999 qui permet le classement en Zone Agricole Protégée des espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique,

Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône approuvée par décrets N° 2007-779 du 10 mai 2007

Vu le SCOT du Pays d'Aix approuvé le 17 Décembre 2015, qui propose la mise en œuvre d'outils de protection renforcés, pour assurer sur le très long terme la protection des espaces agricoles et sécuriser les exploitations comme les collectivités pour leur permettre d'investir,

Vu le PLU des Pennes Mirabeau approuvé le 18 Juin 2012, et ses modifications successives, et l'intérêt de diagnostiquer de manière précise les secteurs agricoles de la Commune dans la perspective de créer une ZAP et plus généralement dans celle du futur PLUi du Pays d'Aix,

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L112-2, et R112-1-4 à R112-1-10,

Vu le Projet Alimentaire Territorial (PAT) porté par la Métropole Aix-Marseille Provence et le Pays d'Arles, soutenu par le Département,

Vu la délibération en date du 26 mars 2021 du conseil municipal, portant sur l'adhésion de la commune des Pennes Mirabeau à la convention de partenariat avec la chambre de l'agriculture pour la réalisation d'une mission relative à la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP),

Considérant le rapport de présentation pour la création d'une zone agricole protégée produit par la Chambre de l'Agriculture des Bouches du Rhône, qui présente :

- Un Potentiel agronomique des sols favorable au développement d'une agriculture diversifiée, appuyé par la présence de plusieurs signes officiels de qualité.
- Le recensement d'un important potentiel agricole, dont une partie très significative est non-valorisée (51%), qui pourrait permettre l'installation de nouvelles exploitations ainsi que l'agrandissement ou la restructuration d'exploitations déjà en place.
- Une pression foncière exacerbée en grande partie responsable d'un recul très important de l'activité agricole, en l'occurrence l'activité maraîchère quasi-disparue, et du développement du détournement d'usages divers et variés.
- Le caractère multifonctionnel de l'agriculture que l'on retrouve dans les orientations des différents documents d'urbanisme opposables que sont la DTA, le SCOT et le PLU (dimension socio-économique et alimentaire, aménagements des grands équilibres du territoire notamment en termes de coupures à l'urbanisation, support de la biodiversité, gestion des risques naturels et des paysages).
- La volonté communale d'encourager sur son territoire le développement d'une agriculture vertueuse et durable, d'inscrire l'action à entreprendre en ce sens dans

l'esprit Projet Alimentaire Territorial

Considérant que la Zone Agricole Protégée permet d'ériger la vocation agricole en servitude d'utilité publique, qui permet de protéger durablement la vocation agricole des espaces concernés

Considérant la volonté de mettre en place une Zone Agricole Protégée intercommunale avec la commune voisine de Septèmes les Vallons, afin de mettre en cohérence des enjeux communs.

Considérant la proposition de classement en zone Agricole Protégée sur une surface totale de 318.32 hectares, correspondant au périmètre ci-annexé,

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- VALIDE l'accord de la commune sur le projet de périmètre de la Zone Agricole Protégée intercommunale Les Pennes Mirabeau – Septèmes les vallons.
- SOLLICITE Monsieur le Préfet en vue du lancement de la procédure administrative d'élaboration de la Zone Agricole Protégée
- AUTORISE Le Maire à prendre toutes les dispositions et signer tout document relatif à cette affaire,
- DIT que les crédits correspondant sont prévus au budget.

- SE PRONONCE comme suit:

POUR : 26

CONTRE : 6 - M. AMARO – FIORILE REYNAUD – NICOLAÏ – DELAVEAU –
SCAMARONI - GORLIER LACROIX

ABSTENTION : 2 FUSONE - COCH

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE
ROMAIN AMARO

LE MAIRE
MICHEL AMIEL



Zone Agricole Protégée inter-communale

Les Pennes-Mirabeau / Séptèmes-les-Vallons



Projet porté par les communes :

Avec le soutien du :



Etude réalisée par la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône

Chef de projet
Corinne ACHARD

Chargés d'études
Mathieu BRUNO
Jean-Marie CHATELIER

Cartographie
Julie REMY

Sommaire

Table des illustrations	2
Sigles	4
Introduction	5
1. Un territoire péri-urbain	6
1.1. Cadrage de l'étude	6
1.1.1. Le périmètre d'étude.....	6
1.1.2. Méthodologie	8
1.2. Une évolution de l'agriculture au fil des ans	8
1.2.1. Une très forte baisse des surfaces agricoles dans les 100 dernières années	8
1.2.2. Une pression foncière très forte sur les espaces agricoles.....	10
1.2.3. Une évolution des productions	14
1.3. Les documents d'urbanisme s'appliquant sur le territoire	20
1.3.1. La DTA des Bouches-du-Rhône.....	20
1.3.2. Un SCoT qui préconise de pérenniser les espaces agricoles des Pennes-Mirabeau ..	21
1.3.3. Un SCoT qui entre en résonnance avec celui du territoire voisin Marseille Provence .	23
1.3.4. Le dire agricole du PLU communal des Pennes-Mirabeau	25
1.3.5. Le dire agricole du PLUi Marseille Provence sur Septèmes-les-Vallons	26
2. Etat des lieux et perspectives de l'agriculture	28
2.1. Un terroir propice à une agriculture diversifiée	28
2.1.1. Des sols présentant une bonne aptitude à la mise en valeur agricole.....	28
2.1.2. Le réseau du Canal de Provence, un atout pour l'agriculture	31
2.1.3. Signes de qualité qui pouvant permettre une meilleure valorisation des productions ..	31
2.2. Caractéristiques des exploitations	32
2.2.1. Les agriculteurs	32
2.2.2. Les productions et leur commercialisation	34
2.2.3. Le fonctionnement des exploitations	38
2.2.4. Description des filières présentes sur Les Pennes-Mirabeau	40
2.2.5. Les besoins des exploitants agricoles enquêtés	43
2.3. Potentiel agricole sous pression foncière	43
2.3.1. Localisation du potentiel agricole	43
2.3.2. Utilisation du potentiel agricole.....	52
2.3.3. Enjeux et opportunités pour le territoire et l'économie agricoles.....	59
3. Création d'une ZAP pour redynamiser le secteur agricole des Pennes-Mirabeau et celui de sa voisine	61
3.1. Définition et enjeux	61
3.1.1. Rappels réglementaires.....	61
3.1.2. Les critères justifiant la création d'une ZAP	62
3.2. Proposition d'un périmètre de ZAP	62
3.2.1. Caractéristiques générales.....	62
3.2.2. Mise en cohérence du zonage proposé dans le cadre du projet de PLUi	69
3.2.3. Présentation des secteurs qui composent le périmètre proposé	73
3.3. Pistes d'actions pour accompagner la mise en place de la ZAP	84
3.3.1. Amélioration du fonctionnement des exploitations et des conditions d'accueil des nouveaux agriculteurs.....	84
3.3.2. Mobilisation du foncier et redynamisation agricole en matière alimentaire.....	87
3.3.3. Valoriser l'agriculture locale et renforcer le lien avec les habitants.....	89

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Les tableaux :

Tableau 1 : Surfaces valorisées sur les Pennes-Mirabeau par les exploitants rencontrés	36
Tableau 2 : Main d'œuvre travaillant sur les exploitations rencontrées	38
Tableau 3 : Potentiel agricole total des Pennes-Mirabeau	43
Tableau 4 : Potentiel agricole total de Septèmes-les-Vallons	44
Tableau 5 : Répartition du potentiel agricole pennois en fonction du PLU	49
Tableau 6 : Détail du potentiel agricole valorisé pennois	53
Tableau 7 : Détail du potentiel agricole valorisé de Septèmes-les-Vallons	53
Tableau 8 : Détail du potentiel agricole pennois non valorisé	57
Tableau 9 : Détail du potentiel agricole non valorisé de Septèmes-les-Vallons	57
Tableau 10 : Analyse AFOM de l'économie agricole sur le territoire étudié	60
Tableau 11 : Répartitions des surfaces de la ZAP par zonage PLU des Pennes-Mirabeau ..	63

Les graphiques :

Graphique 1 : Evolution de la SAU des exploitations pennoises	9
Graphique 2 : Evolution du nombre d'exploitations pennoises	9
Graphique 3 : Evolution de l'emploi agricole des exploitation pennoises	10
Graphique 4 : Evolution de la population des Pennes-Mirabeau	11
Graphique 5 : Assolement agricole des Pennes-Mirabeau en 1864	14
Graphique 6 : Nature des cultures réalisées en 1912 sur Les Pennes-Mirabeau	15
Graphique 7 : Evolution des surfaces en légumes frais des exploitations pennoises	16
Graphique 8 : Evolution du nombre d'exploitations pennoises pratiquant l'élevage.	17
Graphique 9 : Evolution orientations technico-économiques des exploitations pennoises	19
Graphique 10 : Evolution des différentes cultures dans la SAU des exploitations pennoises	19
Graphique 11 : Classe d'âge et statut MSA des personnes rencontrées	32
Graphique 12 : Classe d'âge des gérants d'exploitations agricoles rencontrés	33
Graphique 13 : Type et période d'installation des exploitants rencontrés	33
Graphique 14 : Principales orientations des exploitations agricoles	35
Graphique 15 : Surfaces valorisées par les exploitants recensés	36
Graphique 16 : Modes de commercialisation des exploitations rencontrées	37
Graphique 17 : Différents modes de vente directe des exploitations rencontrées	38
Graphique 18 : Main d'œuvre en Equivalent Temps Plein des exploitations rencontrées	39
Graphique 19 : Taille des exploitations rencontrées par classes de SAU	39
Graphique 20 : Mode de faire-valoir des surfaces cultivées par les agriculteurs rencontrés .	40
Graphique 21 : Potentiel Agricole et PLU	50
Graphique 22 : Etat du potentiel valorisé	52
Graphique 23 : Etat du potentiel non valorisé	55
Graphique 24 : Occupation du sol de la ZAP inter-communale	63
Graphique 25 : Occupation du sol de la Zone A du PLU des Pennes-Mirabeau	69
Graphique 26 : Occupation du sol de la Zone A du projet de PLUi du Pays d'Aix	69
Graphique 27 : Potentiel agricole et PLUi des Pennes-Mirabeau	70
Graphique 28 : Potentiel agricole et projet de PLUi du Pays d'Aix	70
Graphique 29 : Occupation du sol de la Zone A du PLU dans la plaine du Merlançon	73
Graphique 30 : Occupation du sol de la Zone A, projet PLUi / ZAP de plaine du Merlançon	73

Les illustrations :

Illustration 1 : Extrait de la carte Orientation de la Directive	21
Illustration 2 : Cartographie extrait du DOO tome 2 du SCoT du Pays d'Aix	22
Illustration 3 : Cartographie extrait du DOG du SCoT Marseille Provence	23

Les photos :

Photo 1 : Parcelles agricoles situées dans le secteur de la Marguerite.....	6
Photo 2 : Sylvopastoralisme dans le massif de l'étoile.....	27
Photo 3 : Parcelle entretenue en Zone agricole de Septèmes-les-Vallons.....	44
Photo 4 : Parcelle entretenue à l'Est du secteur de la Cabassette.....	56
Photo 5 : Serres abandonnée dans le secteur du Plan des Pennes	56
Photo 6 : Parcelle entretenue sur le secteur de la Bédoule Ouest de Septèmes-les-Vallons	57
Photo 7 : Production de Spiruline	78
Photo 8 : Parcelle en jachère PAC sur le secteur Est A51 de Septèmes-les-Vallons.....	81
Photo 9 : Parcelle entretenue sur le secteur des Cadeneaux	83

Les cartes :

Carte 1 : Carte de situation.....	7
Carte 2 : Photographie aérienne de 1953.....	12
Carte 3 : Photographie aérienne de 2020.....	13
Carte 4 : Carte inter-communale des Zones agricoles.....	24
Carte 5 : Carte d'aptitude des sols à la mise en valeur agricole.....	30
Carte 6 : Potentiel agricole valorisé par les exploitations agricoles recensées.....	37
Carte 7 : Potentiel agricole totale du territoire étudié	45
Carte 8 : Principaux secteurs agricoles du territoire étudié	46
Carte 9 : Potentiel agricole et PLU sur le territoire étudié	51
Carte 10 : Potentiel agricole valorisé sur le territoire étudié	54
Carte 11 : Potentiel agricole sous valorisé sur le territoire d'étude.....	58
Carte 12 : Proposition de périmètre de ZAP inter-communale	65
Carte 13 : Aptitude des sols à la mise en valeur agricole et périmètre de ZAP proposé	66
Carte 14 : Potentiel agricole et périmètre de ZAP proposé	67
Carte 15 : PLU et périmètre de ZAP proposé	68
Carte 16 : Projet de PLUi du Pays d'Aix versus PLU actuel.....	71
Carte 17 : Projet de PLUi du Pays d'Aix et périmètre de ZAP proposé	72
Carte 18 : Secteurs agricoles de la ZAP proposée	74
Carte 19 : Périmètre de ZAP proposé sur la plaine du Merlançon, projet de PLUi et PLU	75
Carte 20 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur la plaine du Merlançon	76
Carte 21 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur du Brusq, projet de PLUi et PLU	77
Carte 22 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur du Brusq.....	77
Carte 23 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur Nord-Ouest, projet de PLUi et PLU	78
Carte 24 : Périmètre de ZAP proposé sur le Rouit/Plan-de-Campagne, projet PLUi et PLU	79
Carte 25 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le Rouit/Plan-de-Campagne	80
Carte 26 : Périmètre de ZAP proposé à l'Est A51, projet de PLUi et PLU/PLUi actuels	81
Carte 27 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur Est A51.....	82
Carte 28 : Périmètre de ZAP proposé sur les Cadeneaux, projet de PLUi et PLU	83
Carte 29 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur des Cadeneaux ..	83

SIGLES

AB : Agriculture Biologique

AMP : Aix Marseille Provence

AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysane

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

AOP : Appellation d'Origine Protégée

CA13 : Chambre Départementale d'Agriculture des Bouches du Rhône

CDOA : Commission Départementale d'Orientation Agricole

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DFCI : Défense de la Forêt Contre l'Incendie

FEADER : Le Fonds européen agricole pour le développement rural

IGP : Indication Géographique de Provenance

INAO : Institut National des Appellations d'Origine

MIN : Marché d'Intérêt National

MSA : Mutualité Sociale Agricole

PAC : Politique Agricole Commune

PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur

PAT : Projet Alimentaire Territorial

PDM : Plan De Massif

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RGA : Recensement Général Agricole

SAU : Surface Agricole Utile

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

SCP : Société du Canal de Provence

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

ZAP : Zone Agricole Protégée

Introduction

Initiatrice de la démarche, la commune des Pennes-Mirabeau est placée au carrefour de 3 grands bassins de vie : Marseille, le Pays d'Aix et les communes de la plaine de Berre (Marignane et Vitrolles). Située au cœur du territoire métropolitain, elle est traversée par d'importantes infrastructures autoroutières et occupée par de nombreuses zones d'habitats et zones d'activités industrielles et commerciales. Au fil des années, les espaces agricoles y ont très fortement régressé, comme ceux de ses voisines. Dans certains cas, jusqu'à disparaître presque totalement, comme pour Septèmes-Les-Vallons, avant que la question agricole ne redevienne une préoccupation générale, et en l'occurrence locale, majeure.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011, la commune avait déjà sollicité la Chambre d'agriculture qui avait alors réalisé un diagnostic agricole.

Ayant cheminée depuis et considérant qu'il y a désormais urgence à la préservation de la dimension agricole de son territoire afin d'y appuyer un développement local durable, notamment en phase avec le Projet Alimentaire Territorial et la volonté de construire un cadre de vie soutenable, la commune souhaite aujourd'hui aller plus loin avec la mise en place d'une zone agricole protégée (ZAP) aux Pennes-Mirabeau. Dès lors, intégrer au projet l'une des dernières unités agricoles communales encore conséquente, au travers des secteurs du Plan des Pennes et de la plaine du Raumartin, placés à l'Ouest de son territoire, apparaissait assez évident. C'est par là qu'elle a donc demandé à la Chambre d'Agriculture de débiter le travail d'actualisation du diagnostic qu'elle lui a confié.

Au cours de ces travaux, la commune a jugé opportun d'élargir le périmètre d'étude au secteur Est de son territoire, celui jouxtant la zone de Plan de campagne, et finalement à l'ensemble de ses espaces agricoles, invitée en cela notamment par le service Agriculture de la DDTM, afin de favoriser une appréhension globale des enjeux agricoles en présence.

Dans le cadre de l'élargissement vers l'Est, la commune riveraine de Septèmes-les-Vallons, occupée par la même réflexion sur son propre territoire, a souhaité voir également étudiée la potentielle intégration au projet de ZAP d'une partie de son propre territoire agricole, notamment celui jouxtant directement celui de sa voisine. Le rapprochement de points de vue et d'objectifs similaires des deux communes faisant ainsi émerger une dynamique intercommunale, voire inter-territoires métropolitains ; intéressante car pilote.

L'élargissement du périmètre d'étude originel a ainsi permis de travailler sur l'ensemble des zones agricoles (A) de la commune des Pennes Mirabeau et au-delà, notamment en zone naturelle (N) au PLU. Ce qui dans le contexte d'élaboration du projet de PLU du Pays d'Aix avait également du sens.

L'actualisation et l'élargissement de l'état des lieux de l'agriculture ont permis de déterminer le potentiel agricole, valorisé ou non, encore en présence, de recenser les exploitations agricoles installées sur le territoire et celles venant y travailler des terres, de mieux connaître leur fonctionnement, contraintes et besoins. Un des principaux enjeux qui ressort de cet état des lieux est la nécessité d'affirmer de façon forte et pérenne la vocation des derniers espaces agricoles locaux ; en tous cas si l'on souhaite pouvoir y jouer la carte du développement et du redéploiement agricoles. La commune de Septèmes-les-Vallons, à une échelle différente, s'inscrit dans cette même logique : donner de vraies perspectives à l'agriculture locale.

C'est l'objet de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), qui a vocation à affirmer et traduire réglementairement la dimension agricole pérenne des espaces visés, au-delà de l'évolution des documents d'urbanisme. Elle a aussi vocation à voir s'adosser au périmètre créé, un programme d'actions en faveur du développement agricole attendu ; ce qui est au moins aussi important dans l'esprit des communes initiatrices.

L'évolution progressive du projet telle que résumée ci-dessus, explique l'organisation du présent rapport, dont le territoire des Pennes-Mirabeau demeure l'entrée principale, mais a été au fil des travaux, enrichi de la dimension septèmoise du projet ; enrichissement au travers duquel le projet est devenu intercommunal.

1. Un territoire péri-urbain

1.1. Cadrage de l'étude

1.1.1. Le périmètre d'étude

Le territoire d'étude comprend toutes les zones agricoles (A) de la commune des Pennes Mirabeau, complétées de certains secteurs actuellement classés au PLU en zone naturelle (N), voire en zone à urbaniser (AU non ouverte à l'urbanisation) ou urbaines (U) et susceptibles de présenter un potentiel agricole (valorisé ou non).

Territoire d'étude auquel s'est « raccroché » la zone agricole riveraine de La Bédoule Ouest sur la commune de Septèmes-Les-Vallons et plusieurs autres poches agricoles septémoises classées en tant que telles au PLUi Marseille - Provence.

Résultat des études conduites et fondé essentiellement sur la présence d'un potentiel agricole (valorisé ou non), le territoire de projet définitif, en l'état du PLU communal opposable des Pennes Mirabeau, porte très majoritairement sur des secteurs classés en zone A et N, et de manière beaucoup plus limitée sur quelques espaces classés en AU et U.

Dans un souci de cohérence, la commune a demandé à la Métropole AMP que le classement de l'ensemble des secteurs inclus dans le projet de ZAP évolue dans le sens d'un zonage agricole dans le cadre du futur PLUi du Pays d'Aix (Cf Partie 3 du présent rapport).

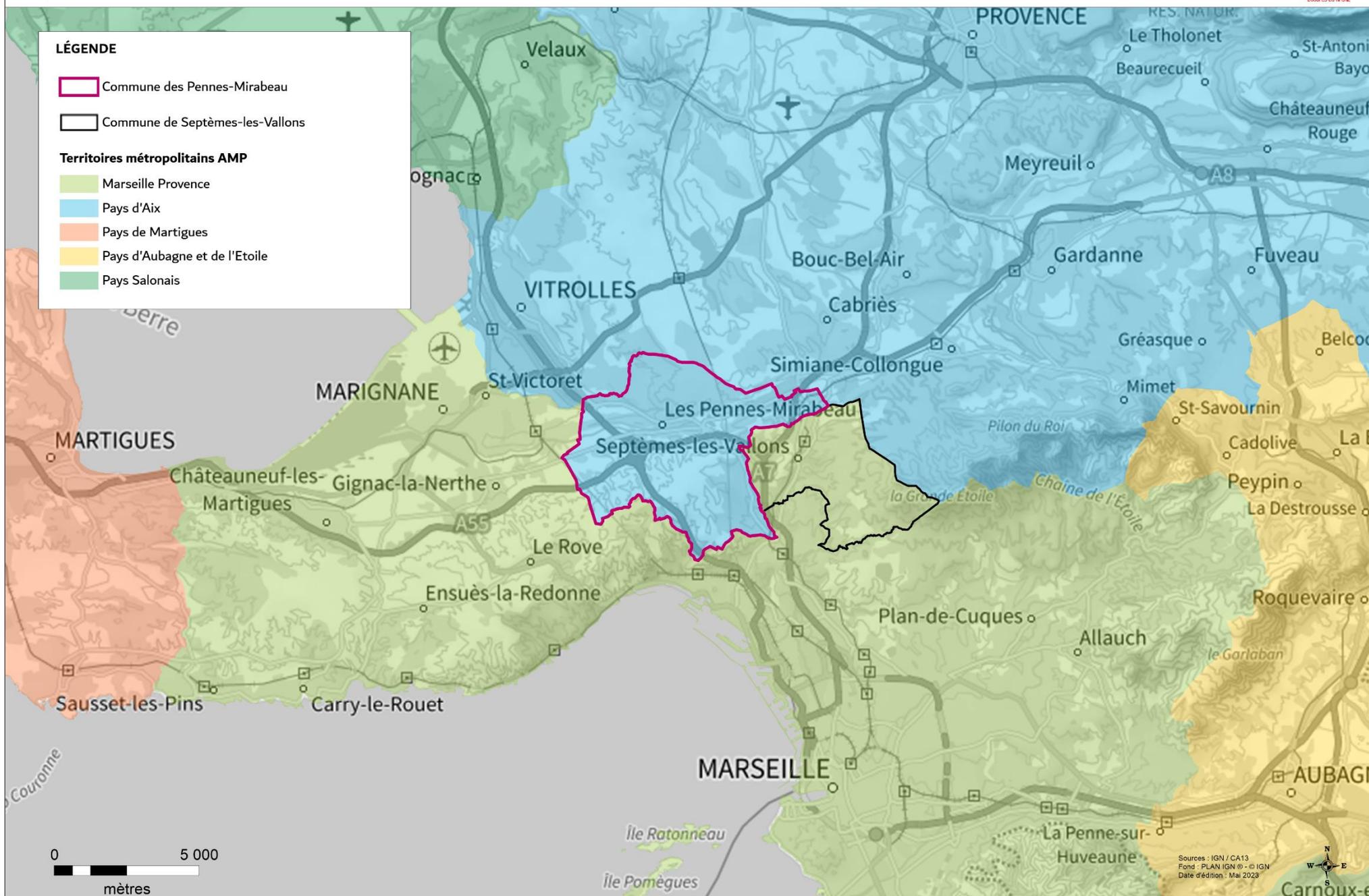
En ce qui concerne la commune de Septèmes-les-Vallons, seuls les secteurs classés en zone agricole (A) au PLUi Marseille Provence de 2019 sont concernés.



Photo 1 : Parcelles agricoles situées dans le secteur de la Marguerite

UN TERRITOIRE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS BASSINS DE VIE

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 1 : Carte de situation

1.1.2. Méthodologie

La méthodologie employée pour la réalisation du diagnostic est la suivante :

- Réalisation d'un état des lieux de l'agriculture :
 - Définition des caractéristiques principales et du contexte agricole communal
 - Enquêtes auprès des acteurs agricoles du territoire
 - Repérage de terrain pour compléter l'occupation du sol et l'état du potentiel agricole
 - Analyse des forces et des faiblesses, des opportunités et des menaces
- Présentation du projet de Zone Agricole Protégée :
 - Définition des enjeux justifiant de la création d'une ZAP
 - Proposition d'un périmètre de ZAP
 - Propositions d'actions
 - Constitution du dossier de présentation (rapport et périmètre projeté).

Les enquêtes auprès des agriculteurs ont été faites à compter de la fin d'année 2021 et se sont poursuivies sur l'année 2022. L'occupation du sol a été complétée par repérage terrain effectué à compter de fin 2021 et se sont poursuivis en 2022 et une partie de 2023. Les chiffres présentés et certaines illustrations cartographiques reflètent la situation au moment des enquêtes et relevés de terrain.

Concernant le territoire de Septèmes-les-Vallons, le contexte n'a pas nécessité de pousser autant les investigations que chez sa voisine. Celles-ci ont été menées de manière à être en capacité d'appréhender la dynamique agricole locale (très peu fournie à ce jour, hors le cas du sylvopastoralisme) et d'apprécier les dernières surfaces agricoles de la commune, classées en A fin 2019.

Ces bases ont rendu possible l'intégration de la dimension agricole septémoise au projet de périmètre, ainsi qu'aux pistes d'un futur programme d'action travaillés avec les communes.

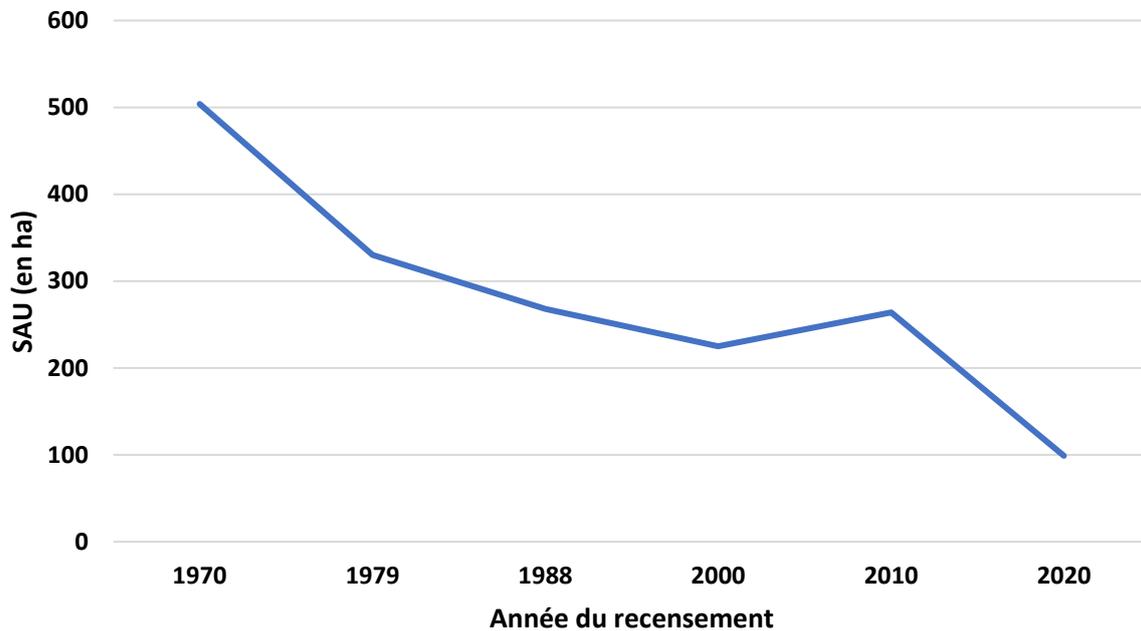
1.2. Une évolution de l'agriculture au fil des ans

1.2.1. Une très forte baisse des surfaces agricoles dans les 100 dernières années

L'encyclopédie départementale publiée en 1928 sous la direction de Paul MASSON donne, dans le tome VII dédié à l'agriculture, une estimation des surfaces cultivées en 1912 sur la commune des Pennes-Mirabeau. Ainsi, 1147 ha sont cultivés à cette époque sur le territoire des Pennes Mirabeau.

Si l'on compare ces données avec celles du Recensement Général Agricole (le premier recensement date de 1970), on constate que, comme sur l'ensemble du département, de nombreuses terres ont été urbanisées ou ont été abandonnées au cours du XXème siècle. Ainsi, en 1970, la SAU des exploitations des Pennes Mirabeau n'est plus que de 500 ha et elle continue de baisser depuis.

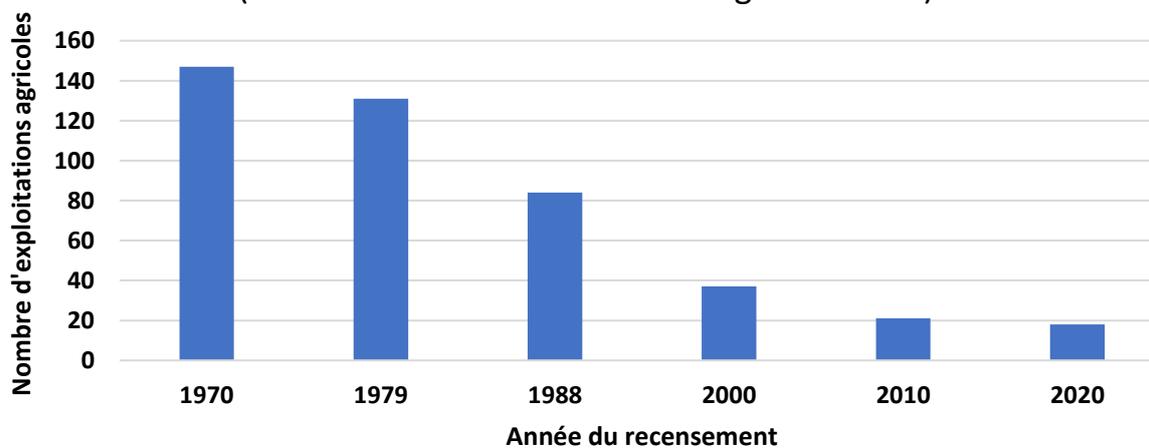
**Evolution de la Superficie agricole utilisée des exploitations
ayant leur siège sur la commune**
(Les Pennes-Mirabeau - Source Agreste - RGA)



Graphique 1 : Evolution de la SAU des exploitations pennoises (Source : Agreste – RGA)

Cette chute des surfaces agricoles s'accompagne d'une disparition brutale de nombreuses exploitations agricoles.

**Evolution du nombre d'exploitations agricoles
ayant leur siège sur la commune**
(Les Pennes Mirabeau - Source Agreste - RGA)

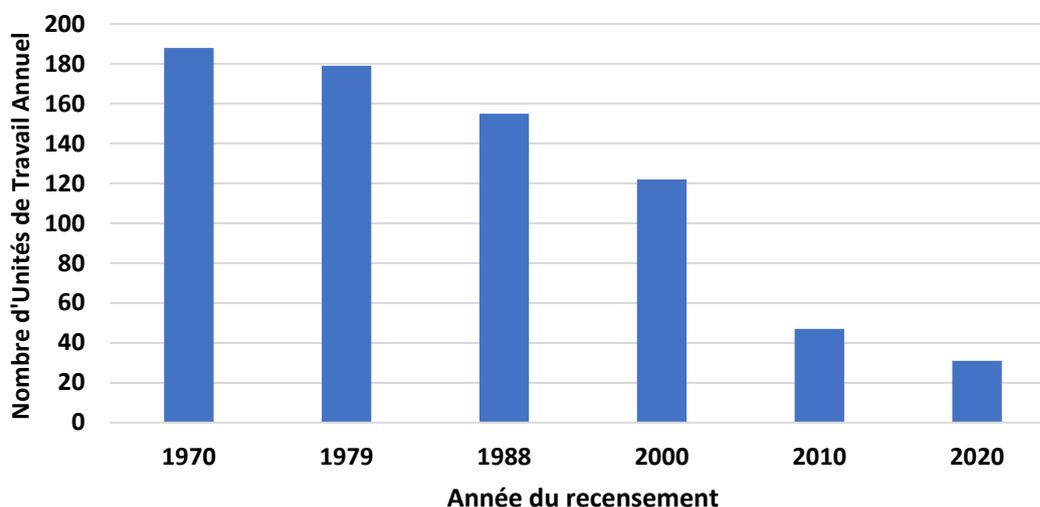


Graphique 2 : Evolution du nombre d'exploitations pennoises (Source : Agreste – RGA)

Cela s'accompagne également par une très forte diminution de l'emploi agricole.

Evolution de l'emploi sur les exploitations ayant leur siège sur la commune

(Les Pennes-Mirabeau - Source Agreste - RGA)



Graphique 3 : Evolution de l'emploi agricole des exploitation pennoises (Source : Agreste – RGA)

Le cas de Septèmes-les-Vallons :

La commune de Septèmes-les-Vallons a elle-même compté plusieurs centaines d'hectares consacrés à l'agriculture au début du XXe siècle. Le « Masson » ne dénombre pas moins de 426 ha cultivés dont 318 ha de terres arables sur la commune en 1912, occupées par des céréales, cultures fourragères, pommes de terre et mêmes quelques hectares de légumes frais. A cette époque, après la crise du phylloxéra, il y a encore plusieurs dizaines d'hectares de vignes, et aussi quelques prairies naturelles.

Puis, sous le poly-phénomène de l'urbanisation, de l'industrialisation, des infrastructures de déplacements et d'évolutions macro-socio-économiques auxquelles la commune de Septèmes-les-Vallons n'échappera pas, les surfaces agricoles vont drastiquement diminuer au fil des décennies jusqu'à presque totalement disparaître. En 1979, le RGA fait état de 19 ha de SAU. En 1988, elle est de 11 ha, pour tomber en 2000 à 3 ha. C'est l'activité sylvopastorale plus que la culture proprement dite, qui avec l'appui de la municipalité, relancera dans les années 2000/2010 la dimension agricole de ce territoire qui compte de vastes espaces naturels. Aujourd'hui l'élevage caprin en système fromager bien stabilisé évolue en colline à partir des infrastructures communales situées dans le vallon de Freyguières.

Pour le reste, à l'exception de 2 agriculteurs extérieurs à la commune qui emblavent quelques ha, la commune compte 2 micro-activités plus proches de l'agrément et de la consommation familiale que d'une activité agricole à proprement parler.

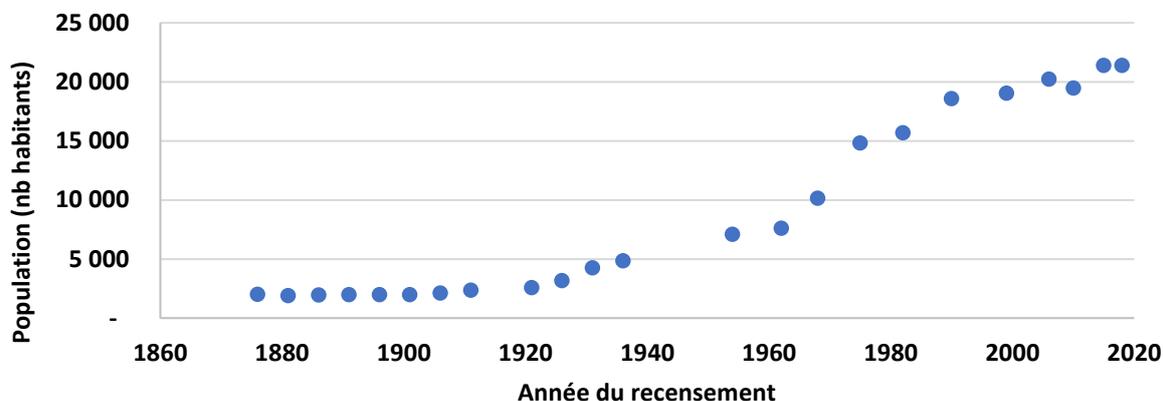
1.2.2. Une pression foncière très forte sur les espaces agricoles

Les Pennes-Mirabeau, placée en couronne Sud du Pays d'Aix, est dans les faits une commune péri-urbaine de l'agglomération marseillaise. Les quartiers de la Gavotte au Sud sont en connexion directe avec les quartiers Nord de Marseille.

Le territoire pennois est plus largement situé au cœur du développement des 3 bassins de vie que sont Marseille, Berre-Vitrolles et Aix. Territoire attractif, le développement de la population s'accélère dans les années 60 avec l'arrivée des rapatriés d'Algérie et en parallèle du développement économique du territoire.

Evolution de la population - Les Pennes Mirabeau

Source INSEE



Graphique 4 : Evolution de la population des Pennes-Mirabeau (source INSEE)

En quelques décennies, la population des Pennes-Mirabeau a presque triplé, passant de 7 615 habitants en 1962 à 21 411 habitants en 2018.

La comparaison de deux photographies aériennes prises à 70 ans d'intervalles illustre l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles pennois d'origine (Cf pages suivantes).

La commune de Septèmes-les-Vallons subit à son échelle sur les mêmes périodes, les mêmes types de phénomènes. Ce qui transparait tout aussi logiquement sur les mêmes photographies aériennes, en frange Nord de son territoire placé contre Les Pennes-Mirabeau.

Le développement économique important et celui des infrastructures routières et autoroutières notamment depuis les années 1970, est à associer à la consommation d'espaces agricoles.

A noter que sur Les Pennes-Mirabeau, l'impact de la pression foncière est également très nettement perceptible au sein même des espaces pourtant encore aujourd'hui en principe dédiés à l'agriculture, particulièrement à l'Ouest de son territoire. Cela se traduit par un mitage de ces espaces, la perte définitive d'une partie du potentiel d'origine et la sous valorisation d'une partie du potentiel agricole encore à disposition. Cette troisième manifestation étant le dénominateur commun des espaces agricoles sous forte tension urbaine et donc celui des deux communes.

La configuration multipolaire du développement du territoire, du fait de sa géographie naturelle et des infrastructures routières et autoroutières qui s'y sont inscrites, ainsi que la prégnance de secteurs d'habitat et d'activité périphériques, ajoutent au contexte de fragilisation de l'agriculture et des espaces qui lui sont dédiés.

ORTHOPHOTOGRAPHIE DE 1953

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



LÉGENDE

 Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 2 : Photographie aérienne de 1953

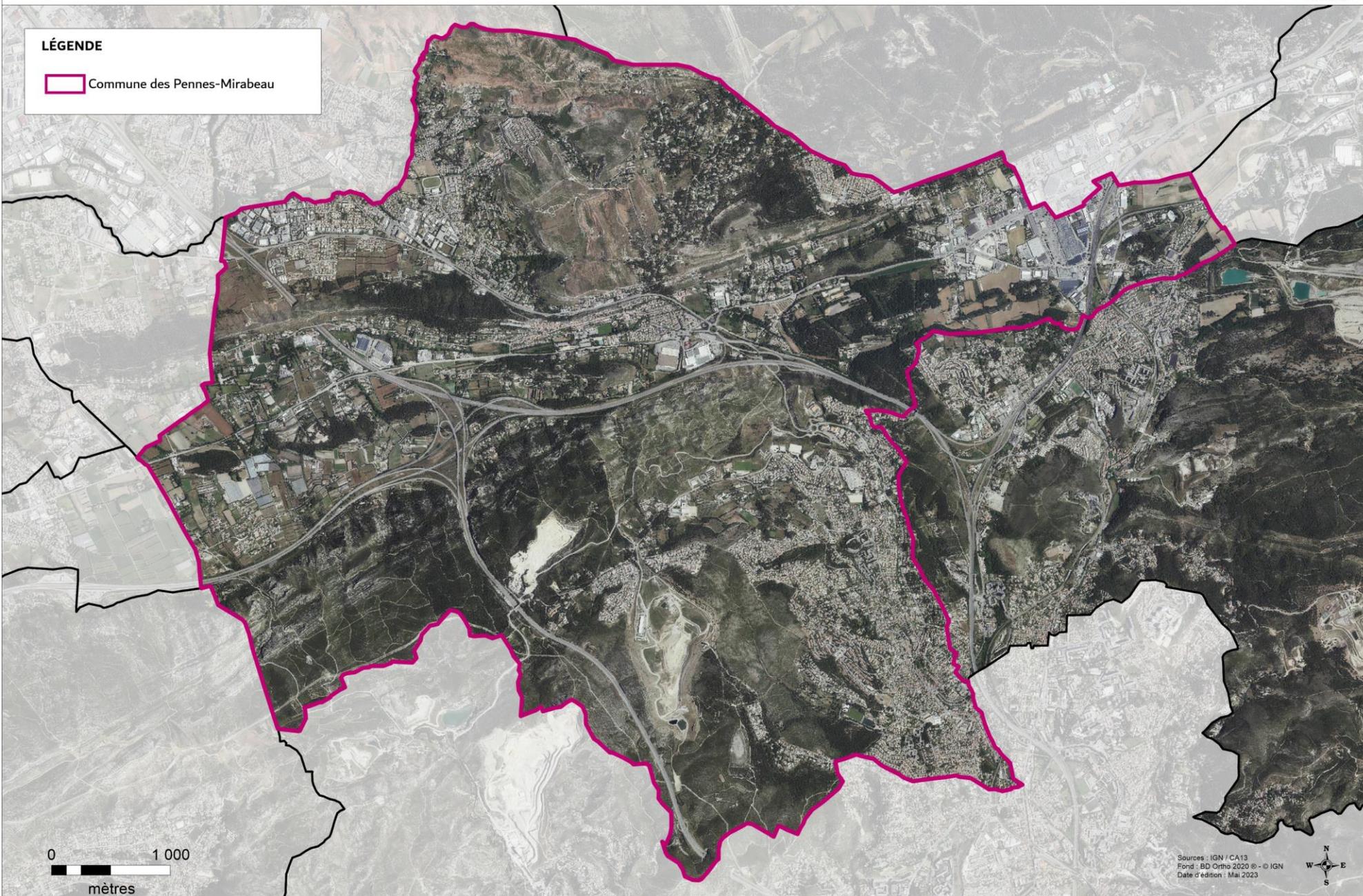
ORTHOPHOTOGRAPHIE DE 2020

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



LÉGENDE

 Commune des Pennes-Mirabeau



0 1 000
mètres

Sources : IGN / CA13
Fond : BD Ortho 2020 © - © IGN
Date d'édition : Mai 2023



Carte 3 : Photographie aérienne de 2020

1.2.3. Une évolution des productions

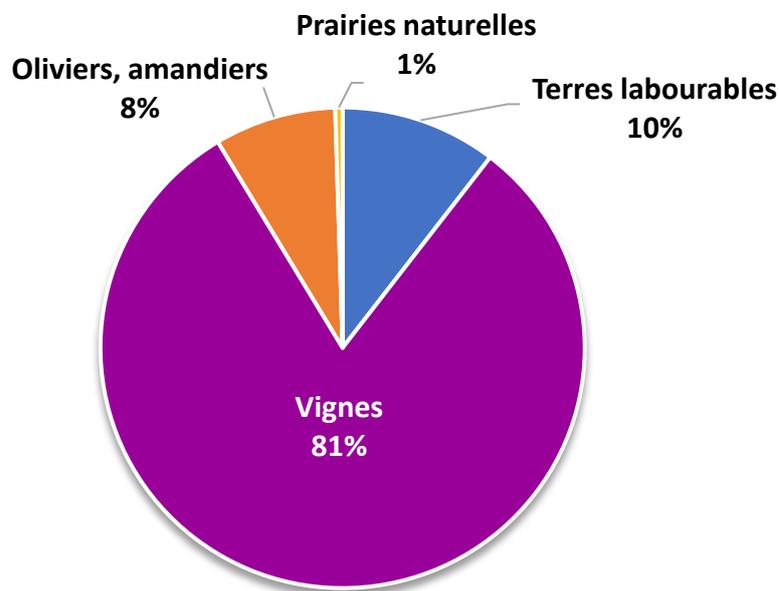
Le paysage agricole change également. A la fin du 19^{ème} siècle, l'agriculture sur l'ensemble des communes limitrophes de Marseille était caractérisée par :

- Les cultures céréalières qui pouvaient représenter jusqu'à 50 à 60% de l'assolement.
- La vigne, également très présente en termes d'occupation de l'espace.

En surface plantée, la commune des Pennes-Mirabeau était en deuxième position derrière la commune de Marseille (MASSON, 1884).

Ainsi, en 1864, la vigne représente 80% des terres cultivées sur la commune.

Assolement - Les Pennes Mirabeau - 1864
Source : Encyclopédie Masson - Tome 7 Agriculture



Graphique 5 : Assolement agricole des Pennes-Mirabeau en 1864 (Sources : Encyclopédie des Bouches du Rhône – Paul Masson)

L'arrivée du Phylloxéra fera fortement chuter les surfaces en vigne. On note encore quelques parcelles de vignes dans les années 1970. Aujourd'hui, il n'y a plus de viticulteur sur la commune, y compris en activité complémentaire. A noter l'absence de toute AOC ou AOP viticole sur la commune.

Concernant la vigne comparativement aux grandes cultures et terres labourables, la commune de Septèmes-les-Vallons, à son échelle, connaît sur la période le même type d'évolution.

Sur Les Pennes-Mirabeau, l'arrivée de l'eau en 1884 (dérivation du Canal de Marseille, arrosage par gravité), verra par la suite, les productions et les systèmes d'exploitation communaux se répartir suivant les potentialités agronomiques des sols couplées à l'irrigation désormais possible à l'Ouest.

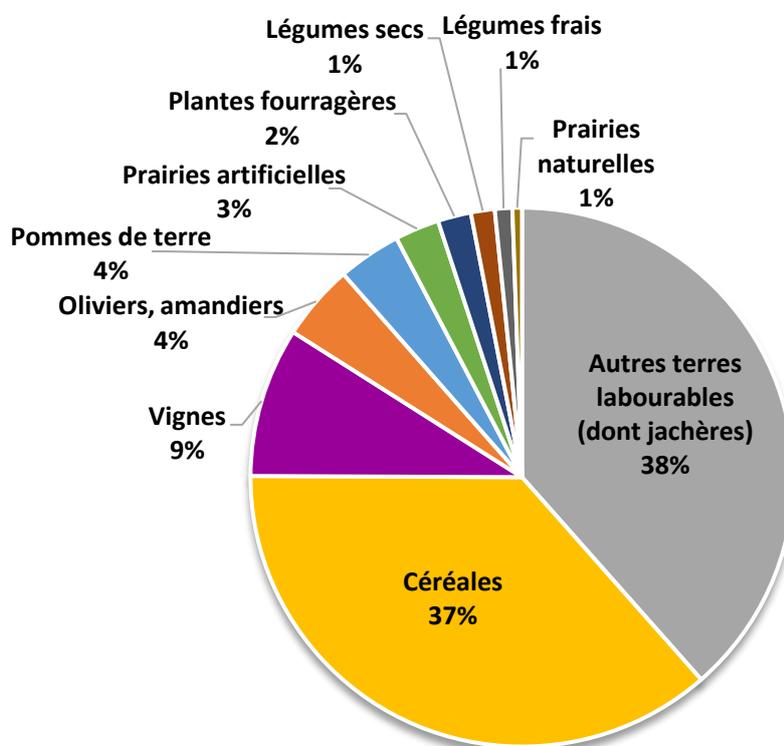
En 1912, le Canal des Pennes permettait d'arroser de l'ordre de 200 ha. La commune de Septèmes-les-Vallons restera à l'écart de cette évolution majeure, qui influera sur l'agriculture du territoire durant de nombreuses décennies.

En 1912, le paysage agricole a déjà changé. La part de céréales a augmenté. Il en est de même pour Septèmes-les-Vallons concernant l'inversion des proportions entre grandes

cultures et vignes. Comptant plus de 300 ha plantés en 1864, ce ne sont plus que 57 ha qui le sont en 1912. Aujourd'hui, quelques pieds résistent encore de manière assez anecdotique.

Assolement - Les Pennes-Mirabeau - 1912

Source : Encyclopédie Masson - Tome 7 Agriculture



Graphique 6 : Nature des cultures réalisées en 1912 sur Les Pennes-Mirabeau (Source : Encyclopédie des Bouches du Rhône – Paul Masson)

Par la suite, avec l'arrivée de l'eau via le Canal de Marseille, vont coexister sur Les Pennes-Mirabeau :

- des secteurs où le maraîchage domine : c'est le cas dans le secteur Sud-Ouest de la commune qui correspond aux coteaux en piémont du massif de l'Estaque et aussi, dans une moindre mesure au Nord-Ouest, en coteaux Nord la barre des Pennes qui donne sur le bassin de la Cadière,
- le secteur centre constitué par la plaine du Raumartin, légère dépression agricole, en continuité avec les terres de coteaux du Plan des Pennes, où c'est l'élevage qui domine (bovins lait). Les terres y sont plus froides et plus humides qu'en coteaux, naturellement favorable aux herbages notamment.

1.2.3.1. La production de légumes primeurs sur Les Pennes-Mirabeau

La proximité de la ville de Marseille, offre un marché très important pour les exploitants des communes limitrophes. La production fruitière était aussi présente et pouvait être complémentaire à la production maraîchère. Des vergers de fruits à noyaux se situaient sur les coteaux. Elle venait compléter la gamme des produits vendus sur les marchés de proximité.

Cette spécialisation en maraîchage de légumes primeurs a conduit à un morcellement important de la propriété foncière. Nous avons dans ces secteurs des exploitations légumières de petites tailles.

L'apogée du maraîchage de plein air sur la commune se situe dans les années 1960. Les parcelles se concentrent principalement au sud du Plan des Pennes, sur les terres sablonneuses de la zone du Piémont. Ce vaste coteau est irrigué jusqu'en 1964 par un canal principal qui longe la colline et qui irrigue par gravité le plateau par une série de filiales secondaires.

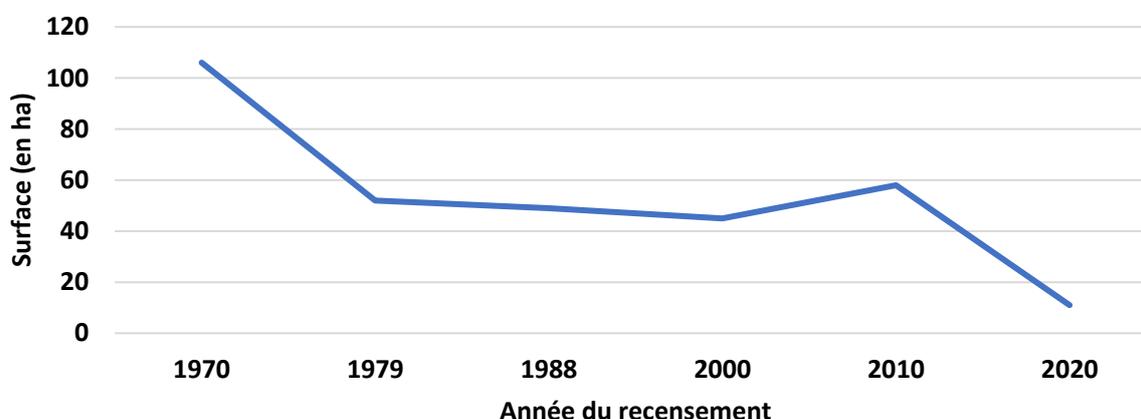
La Société du Canal de Provence amènera ensuite l'eau d'irrigation par réseau enterré sous pression (branche principale longeant la N 368). Ce système met fin à l'irrigation par le canal gravitaire.

A la même époque, le tournant de l'arrivée de l'eau d'irrigation sous pression du Canal de Provence n'est pas pris par la commune riveraine de Septèmes-les-Vallons qui se vit de manière assez logique dans le contexte de l'époque comme une commune plus industrielle qu'agricole. Cela aura cependant des conséquences sur une dynamique agricole localement déjà très largement « rabattue » à ce moment-là.

En 1970, le maraîchage sous abris fait son apparition sur Les Pennes Mirabeau. Quelques exploitations mettent en place des tunnels plastiques « froids », en complément du plein air afin d'allonger les périodes de production. Certaines d'entre elles passeront ensuite aux serres verres, chauffées et en production hors-sol. Elles abandonnent alors le maraîchage plein air et se tourneront souvent vers la monoculture (tomates notamment).

Confrontées à différentes crises économiques, les exploitations maraîchères diminuent leurs surfaces ou cessent totalement leur activité. Le RGA permet de suivre la chute des surfaces sur la commune. En 2020, date du dernier recensement, les surfaces recensées en légumes sont très faibles. Ces mêmes surfaces sont inexistantes chez sa voisine (une ou deux micro-parcelles arrosées avec l'eau de la ville seulement et plutôt pour la consommation familiale).

Evolution des surfaces en légumes frais des exploitations ayant leur siège sur la commune (Les Pennes-Mirabeau - Source Agreste - RGA)

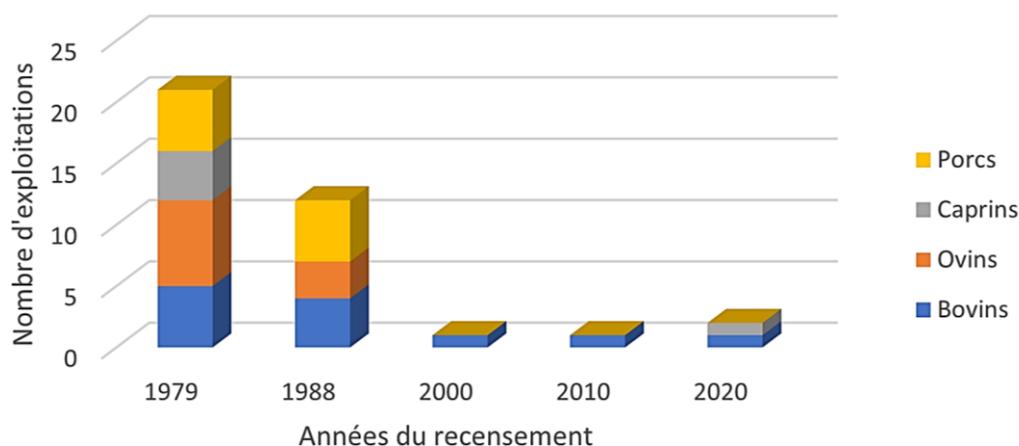


Graphique 7 : Evolution des surfaces en légumes frais des exploitations pennoises (Sources : Agreste - RGA)

1.2.3.2. L'évolution de l'élevage

Le RGA nous indique une très forte disparition des élevages sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Evolution du nombre d'exploitations exerçant une activité d'élevage sur la commune des Pennes (Source : RGA)



Graphique 8 : Evolution du nombre d'exploitations pennoises disposant d'un ou plusieurs ateliers d'élevage (Source RGA).

Très présent dans les années 70, les élevages bovins et porcins en particulier ont fortement diminué voire complètement disparu.

Une petite production animale : le porc

Sur la première partie du 20^{ème} siècle, les petites exploitations à l'activité maraîchère principale disposaient souvent aussi d'un petit atelier d'élevage de porcs. Ceci avait un double avantage. En plus de procurer de la viande, d'abord pour la famille, il permettait d'apporter le fumier afin de fertiliser les terres. En 1850, dans le secteur de Marseille, la majorité de l'amendement des terres était fourni par les cochons. Ce modèle perdure jusque dans les années 1950. La présence encore très perceptible de ces anciennes porcheries, dans le paysage du Plan des Pennes, témoigne de l'importance de cette production, dans les quartiers Nord de Marseille et les communes limitrophes.

A l'époque, l'élevage porcin était une production à part entière sur le département. Le syndicat des éleveurs de porcs du département a vu le jour en 1901. Le développement de cette production s'est fait jusque dans les années 1920.

L'arrivée des engrais minéraux, après la guerre, combinée au développement des premiers élevages hors-sol de porcs qui se sont montés pour la plupart en dehors du département, fait que cette production complémentaire à « petite échelle » disparaît de l'exploitation familiale. Les maraîchers se spécialisent.

Cependant, un exploitant développera une importante unité de production hors-sol, dans les années 1970, sur la commune.

Elevage bovin, prairies et cultures céréalières

Cette orientation est localisée sur le secteur central, le long de la RD 368, très ombragé (par les barres rocheuses), le long du Raumartin ou de l'ex nationale. Les terres plus fraîches que celles des coteaux et qui disposent de réserves hydriques suffisantes sont propices aux prairies. Dans les années 1970, on pouvait dénombrer encore 6 producteurs de bovins lait sur la commune.

Il y a eu une laiterie sur la commune, jusqu'en 1950 « Laiterie Max » avec un ramassage sur l'exploitation tous les deux jours. Plus tard, la laiterie Candia, dont l'usine était basée sur Salon de Provence, se chargeait de la collecte pour le secteur.

L'élevage bovin de ce type est certainement la production qui a le plus souffert du développement urbain. De toutes les productions, c'est avec la grande culture, celle qui nécessite pour être économiquement viable les plus grandes surfaces. Or, depuis un demi-siècle, la surface agricole n'a pas cessé de diminuer, au profit de l'urbanisation et des équipements ou infrastructures divers, au détriment de la consolidation des exploitations restantes ou de l'installation. Il s'agit sur ce dernier point d'un constat général en secteur périurbain.

1.2.3.3. Le développement d'autres activités

Le maraîchage et l'élevage bovin sont toujours présents sur la commune des Pennes-Mirabeau mais avec une très forte régression de ces productions. Cette diminution de l'activité d'élevage sur le territoire communal s'observe depuis plus de 30 ans environ, celle du maraîchage est plus récente.

Ces types d'orientation, en net recul, ont largement laissé la place à d'autres activités au premier rang desquelles les pépinières ornementales, les centres équestres et autres types d'orientations en lien fort avec la part urbanisée du territoire. Ces orientations sont en effet caractéristiques de certains secteurs agricoles périurbains.

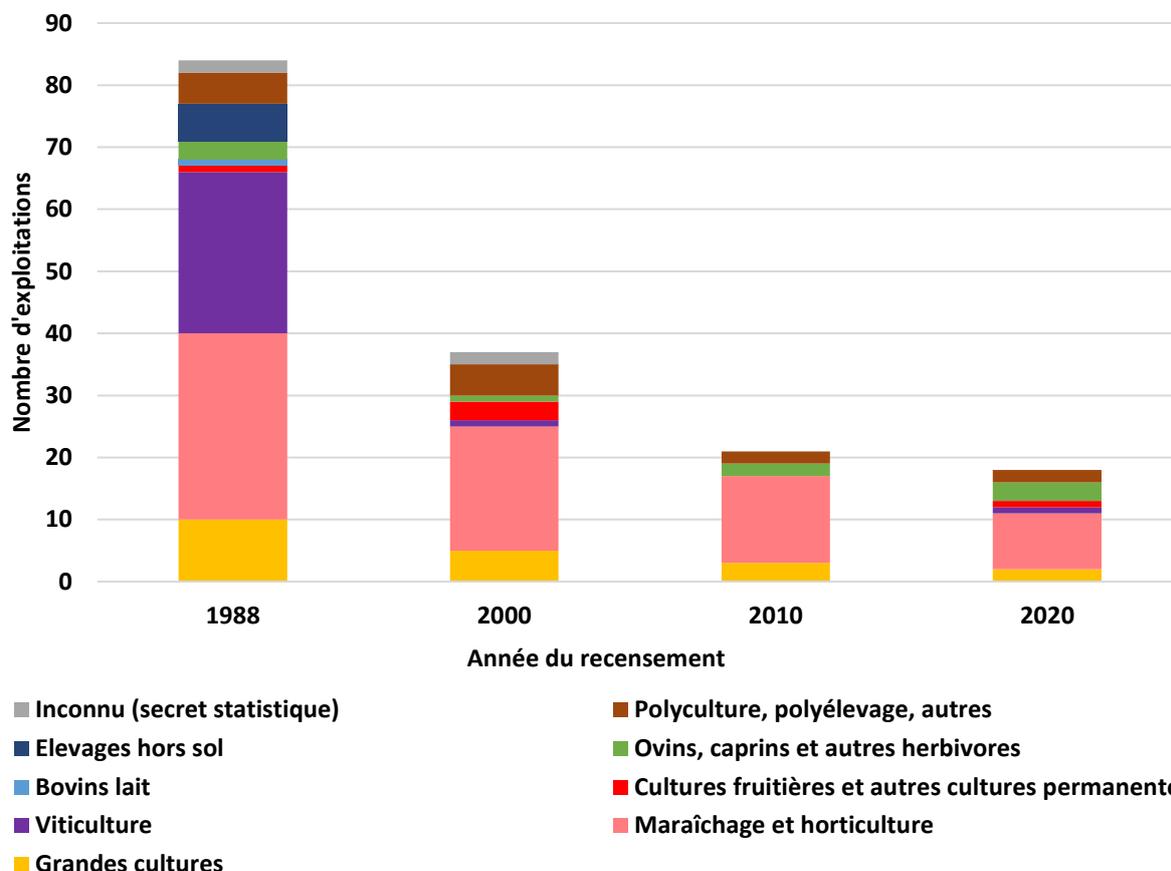
Sur le piémont du massif de la Nerthe, un élevage caprin, pratiquant le sylvopastoralisme, et jouant ainsi un rôle important dans la défense du massif contre le risque incendie, s'est installé.

Le RGA de 2020 nous permet de confirmer ces évolutions. Il indique que la principale orientation des exploitations sur la commune des Pennes-Mirabeau est l'orientation qui regroupe les exploitations maraîchage et horticulture, portée par le développement des pépinières (et non celui des exploitations maraîchères).

Sur la commune de Septèmes-les-Vallons, le RGA de 2020 fait apparaître l'activité sylvopastorale au premier chef.

A noter que les deux communes et sur deux massifs différents, celui de la Côte Bleue (La Nerthe) pour Les Pennes-Mirabeau, celui de l'Etoile pour Septèmes-les-Vallons, présentent un élevage caprin en système fromager. Bien qu'évoluant à des échelles très différentes, ils pratiquent tous deux le sylvopastoralisme et contribuent ainsi à la DFCI par leur activité économique. Celui de Septèmes-les-Vallons s'est développé depuis de nombreuses années avec l'appui durable de la municipalité et parcourt aujourd'hui plusieurs centaines d'hectares de garrigue et colline, notamment des terrains départementaux. Bien que non inscrite à proprement parler en secteur agricole mais davantage en milieu naturel, ce type d'activité est aujourd'hui d'actualité et se doit d'être signalé.

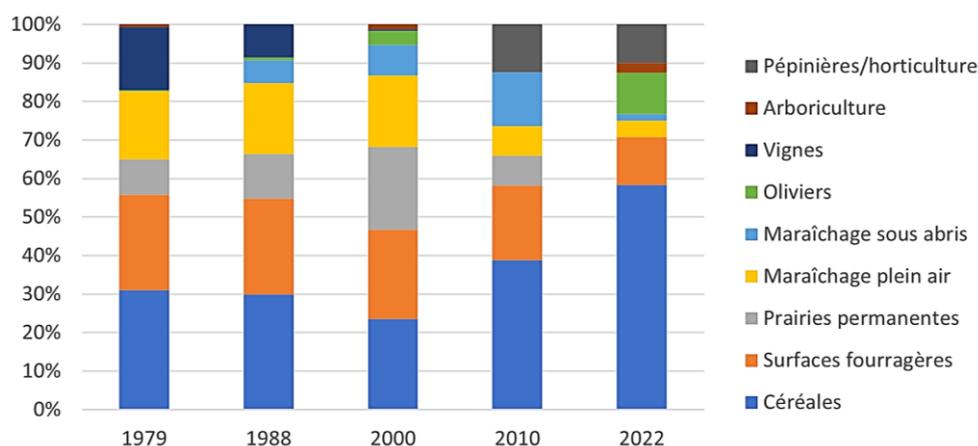
Orientations technico-économiques des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune (Les Pennes-Mirabeau - Agreste - RGA)



Graphique 9 : Evolution des orientations technico-économiques des exploitations pennoises (Source : Agreste – RGA)

De même, l'évolution des assolements confirme les changements précédemment évoqués : diminution de la part des surfaces en maraîchage, en vignes, augmentation des surfaces dédiées aux pépinières, augmentation des céréales, ...

Evolution des assolements en % sur la commune des Pennes-Mirabeau (Sources RGA et CA13)



Graphique 10 : Evolution de la proportion respective des cultures dans la SAU des exploitations pennoises (Source RGA : 1979 à 2010, et CA 13 : 2022)

Concernant les céréales, il s'agit de cultures annuelles, souvent cultivées de façon précaire par les agriculteurs, qui ont un accord avec les propriétaires susceptibles d'être remis en cause d'une année sur l'autre. Le développement de la part des céréales est devenu un marqueur de forte pression foncière. Avec quelques hectares emblavés régulièrement, la commune de Septèmes-les-Vallons n'échappe pas à cette logique, ceci malgré une volonté communale affichée de favoriser une agriculture en capacité de mieux se projeter.

Cette pression est d'autant plus forte que le développement urbain du territoire a été rapide et s'est fait en grande partie sur des terres agricoles. La baisse des surfaces agricoles a été très forte : 1147 ha valorisés en 1912, 271 ha de potentiel agricole recensés en 2022/23 par la Chambre d'agriculture dont seulement 134 ha valorisés. Côté Septèmes-les-Vallons : 426 ha valorisés en 1912, 13 ha de potentiel agricole recensé aujourd'hui.

Les surfaces agricoles qui résistent sont donc soumises à une très forte pression foncière. Ce qui en rend l'accès particulièrement difficile aux exploitants agricoles. Pourtant, placées au plus près d'un bassin de vie majeur dans le département, les exploitations agricoles peuvent compter sur cette proximité des consommateurs pour se développer, pour peu qu'elles arrivent à accéder à un foncier très convoité.

1.3. Les documents d'urbanisme s'appliquant sur le territoire

1.3.1. La DTA des Bouches-du-Rhône

La DTA des Bouches-du-Rhône approuvée en mai 2007 fixe les orientations de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Dans la hiérarchie réglementaire, la DTA s'impose aux documents d'urbanisme de rang inférieur (SCOT, PLU) qui doivent être compatibles avec cette dernière.

La DTA identifie un vaste secteur à l'Ouest de la commune, débordant sur les communes riveraines de Gignac la Nerthe et Saint Victoret, comme étant à protéger, au titre des « Espaces agricoles péri-urbains ». Le secteur communal du Plan des Pennes, ainsi que la Plaine du Raumartin, points d'entrée de l'étude et plus grande poche agricole pennoise, fait partie intégrante de cet espace agricole périurbain.

« La grande sensibilité des espaces agricoles face à la pression de l'urbanisation périurbaine met en évidence l'identité qu'ils ont donnée à certains territoires dont ils demeurent une composante majeure, compte tenu de la qualité des sols, des paysages caractéristiques qu'ils façonnent, du haut niveau d'équipement agricole, de leurs productions et de la proximité des marchés de consommation. »

La DTA définit des orientations relatives au fonctionnement du territoire et a placé au cœur des enjeux liés au bon fonctionnement de celui-ci, la préservation de ces espaces agricoles, dont le maintien dynamique est de nature à assurer la respiration de l'ensemble de l'agglomération. Il s'agit de coupures à l'urbanisation qui viennent structurer la trame urbaine globale en garantissant un équilibre durable entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Ces espaces présentent une grande sensibilité face à l'urbanisation, placés au contact direct des plus vives pressions et concurrences d'usage du foncier, ayant parfois en partie déjà fait les frais de celles-ci.

La DTA précise que « l'absence d'exploitation ou l'existence de friches ne saurait à elle seule justifier l'extension de l'urbanisation sur les terrains en cause ».

Car cet état de fait est plus le résultat de la rétention et de la pression foncières handicapant la dynamique agricole que celui de l'absence réelle de projet agricole et de candidats à cette activité.

L'échelle de travail départementale de la DTA ne permet pas de distinguer les autres espaces agricoles communaux, comme elle ne permet pas non plus de distinguer les espaces agricoles résiduels présents sur la commune de Septèmes-les-Vallons ; ce qu'ont en revanche vocation à faire à leurs échelles territoriales respectives, les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme.

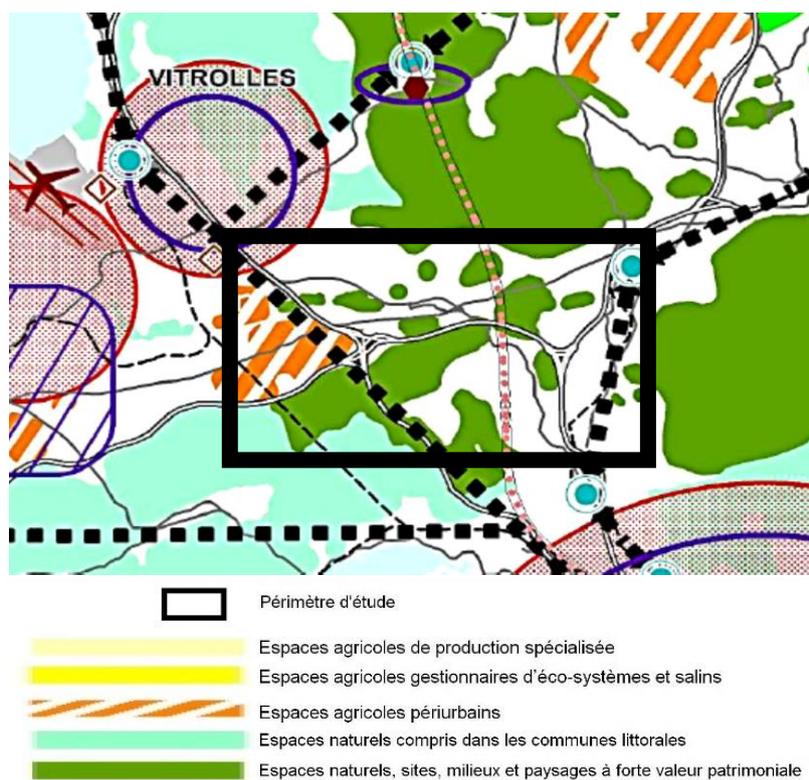


Illustration 1 : Extrait de la carte Orientation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône (2007)

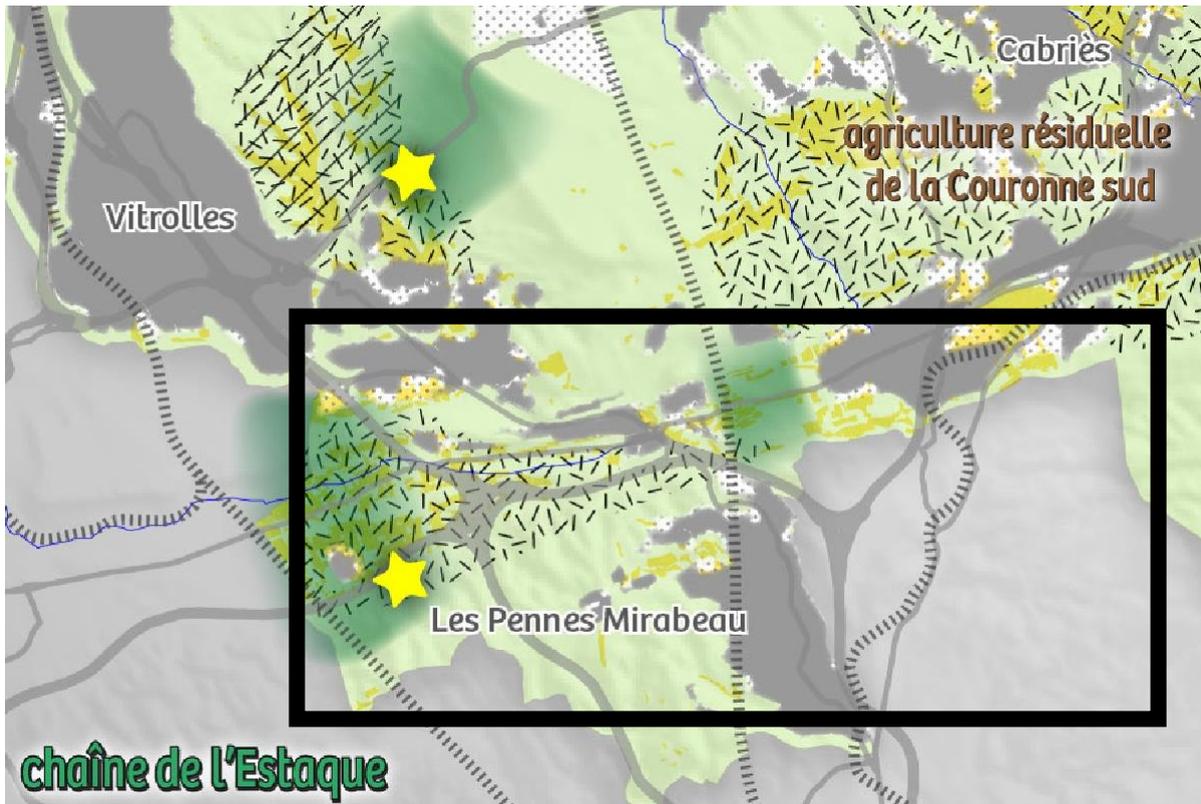
1.3.2. Un SCoT qui préconise de pérenniser les espaces agricoles des Pennes-Mirabeau

Approuvé en Décembre 2015, le Scot du Pays d'Aix insiste au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur l'enjeu que représente la pérennisation des espaces agricoles en Pays d'Aix. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduit plus concrètement et illustre cartographiquement cet objectif phare. Il nous permet de l'explicitier concernant la commune des Pennes-Mirabeau.

Préserver durablement l'intégrité des terroirs agricoles et assurer les conditions de viabilité des exploitations agricoles, 2 objectifs qui conduisent le SCoT à identifier sur la commune :

- Une enveloppe agricole générale à conforter/pérenniser (à cette échelle les différentes poches agricoles communales sont repérables).
- Enveloppe au sein de laquelle une large partie des espaces représentés est qualifiée d'espaces agricoles périurbains à pérenniser, dans lesquels comme la DTA, le SCoT insiste sur le caractère non péjoratif de l'existence de friches très généralement d'origine spéculative.
- 2 grandes coupures d'urbanisation de portée métropolitaine situées à l'Ouest et au Centre du territoire, dans lesquelles il convient d'assurer la vocation agricole durable des espaces concernés. Ces coupures viennent renforcer l'enjeu que représente la préservation des surfaces agricoles communales considérées.

A noter enfin que le SCoT propose aux communes et EPCI l'utilisation d'outils de protection renforcés du foncier agricole en recommandant sur certains secteurs (secteurs susceptibles d'être complétés au gré d'analyses territoriales à conduire à l'échelle locale) la création de ZAP ou encore de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). La commune des Pennes Mirabeau est directement concernée par ce type de recommandation. D'autres communes du Pays d'Aix limitrophes, comme Vitrolles et plus récemment Cabriès ont déjà opté pour la mise en place d'une ZAP.



Préserver durablement l'intégrité des terroirs agricoles

-  Conserver l'homogénéité et les capacités productives des cœurs de production agricole
-  Pérenniser les espaces agricoles périurbains et leurs diversités de production
-  Accompagner voire développer les zones agricoles à fort intérêt environnemental

Assurer les conditions de viabilité des exploitations agricoles

-  Justifier la prise en compte de l'espace agricole comme une composante du projet d'aménagement pour les extensions urbaines potentielles
 -  Pérenniser/Conforter l'enveloppe agricole
 -  Secteurs agricoles à enjeux proposés pour la mise en place d'outils de protection foncier (ZAP, PAEN, aménagement foncier agricole...) faisant l'objet d'une recommandation
 -  Espaces à dominante naturelle et forestière à préserver : favoriser l'activité agricole qui participe à leur bonne gestion
 -  Coupures d'urbanisation de portée communautaire voire métropolitaine : assurer la vocation agricole ou naturelle des espaces concernés
 -  Tissu urbain existant à conforter
 -  Extensions urbaines potentielles
- Enveloppe maximale d'urbanisation (Localisation de principe)

Illustration 2 : Cartographie extrait du DOO tome 2 du SCoT du Pays d'Aix

1.3.3. Un SCoT qui entre en résonance avec les orientations d'aménagement du territoire voisin Marseille Provence

Concernant l'essentiel des espaces agricoles des communes voisines des Pennes-Mirabeau (Gignac-la-Nerthe et Saint-Victoret à l'Ouest, Septèmes-les-Vallons à l'Est), les orientations du SCoT du Pays d'Aix de 2015 et celles du SCoT Marseille Provence approuvé en 2012, présentent une cohérence intéressante pour la préservation globale de leurs surfaces agricoles respectives. La carte ci-dessous permet d'illustrer cette situation.



Illustration 3 : Cartographie extrait du DOG du SCoT Marseille Provence

On retrouve sur l'illustration ci-dessus en jaune les zones agricoles des communes de Marseille Provence jouxtant directement la commune des Pennes-Mirabeau, en continuité des deux principaux pôles agricoles pennois : Plan des Pennes / Plaine du Raumarin à l'Ouest, les espaces agricoles se déployant autour de La Marguerite/secteur du Rouit à l'Est. La carte ci-après correspond à la traduction actuelle des orientations des SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Les orientations du SCoT du Pays Aix ont été précisées ci-dessus. Celle du SCoT Marseille Provence sont également explicites et vont dans le même sens en termes de préservation et de valorisation des espaces agricoles de ce territoire, au travers des dispositions de son Document d'orientations Générales (DOG). Ainsi, « Assurer la préservation durable des espaces agricoles » fait aussi partie des orientations fortes de ce SCoT.

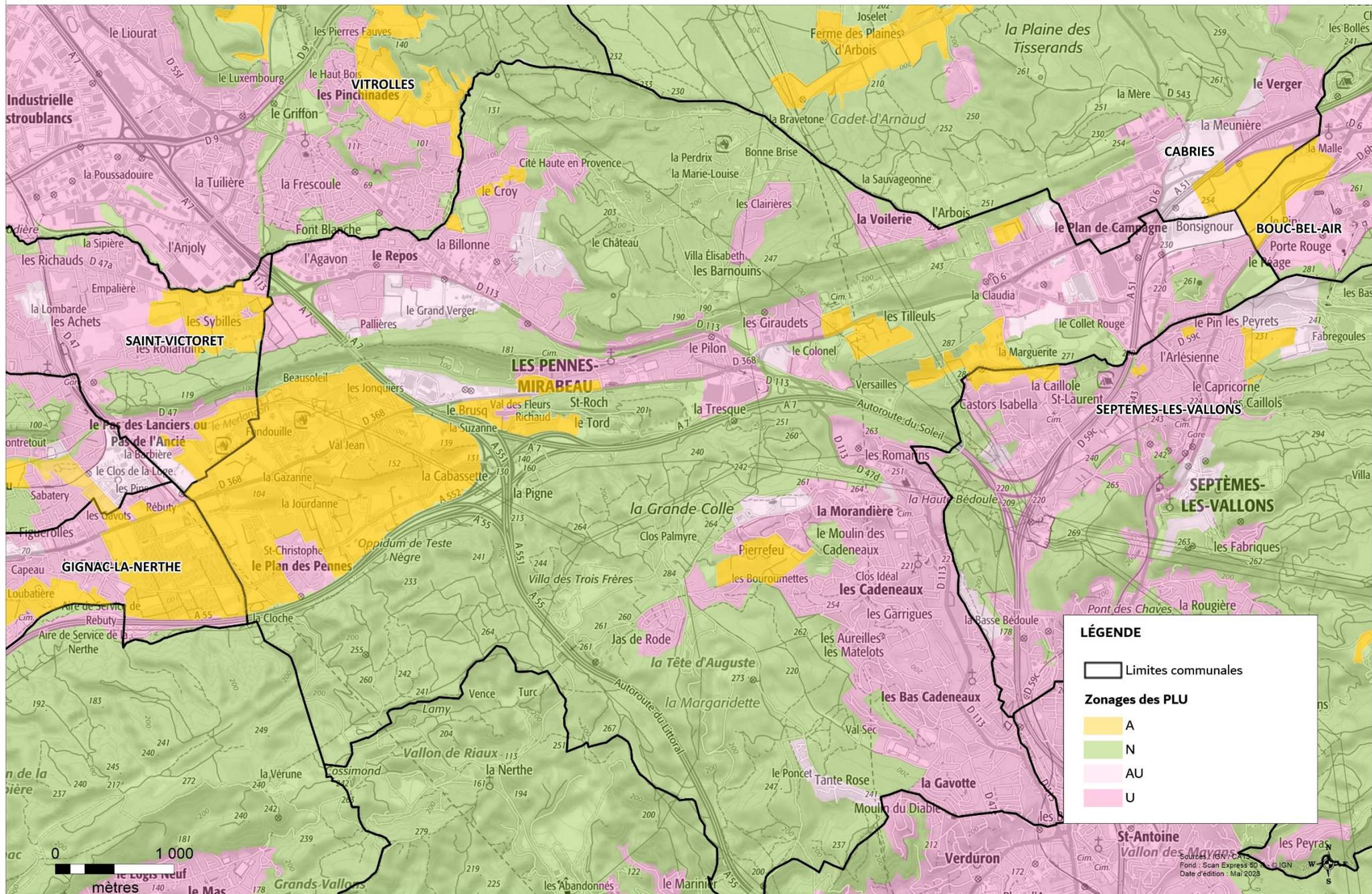
Les prescriptions et recommandations qui en découlent fondent sur le territoire directement voisin de la commune des Pennes-Mirabeau, le même type d'objectifs et de moyens pour parvenir à les réaliser concrètement. Ainsi, le SCoT est également l'occasion d'encourager les communes à utiliser des outils de protection renforcée du foncier agricole, tels que ZAP ou PAEN.

Le SRADDET PACA lui-même (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires) adopté par la Région Sud en Juin 2016 exhorte à la mise en place du même type d'outils afin de préserver durablement les espaces agricoles régionaux.

La commune de Gignac-La-Nerthe est pour sa part déjà dotée d'une ZAP. La commune de Septèmes-les-Vallons, comme vu ci-dessus, a souhaité s'inscrire dans la dynamique pennoise pour engager également une partie de son territoire dans le projet de ZAP, lui donnant de fait un caractère intercommunal, et en l'occurrence inter-Scot (en attendant la mise en place du futur SCoT métropolitain en cours d'élaboration). Ce qui est une première au sein de la Métropole et du département des Bouches-du-Rhône.

UNE DIMENSION AGRICOLE INTER-COMMUNALE ET INTER-SCOT

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 4 : Carte inter-communale des Zones agricoles

1.3.4. Le dire agricole du PLU communal des Pennes-Mirabeau

1.3.4.1. Des zones agricoles qui augmentent légèrement entre 2012 et 2017

Le PLU approuvé le 28 Juin 2012 en remplacement du POS communal, consacre 345 ha de zones agricoles. Il entérine aussi dans le prolongement du POS, plusieurs secteurs de développement urbains considérés comme stratégiques pour le territoire sur des espaces agricoles anciennement cultivés (notamment Les Sybilles et Pallières à l'Ouest, perdus pour l'agriculture).

Sur le plan agricole, le territoire constitué par le secteur agricole Ouest correspondant à la partie de la plaine du Merlançon située au Sud du Pas des Broquettes (Fondouille / Beausoleil / Plan des Pennes) est considéré comme la pièce maîtresse du territoire agricole pennois. La zone agricole correspondante s'étend sur 272 ha et jouxte directement les territoires agricoles des communes riveraines de Saint-Victoret et Gignac-La-Nerthe, classés également en zone agricole (A).

Plusieurs autres poches de zones agricoles beaucoup plus modestes en superficie (de quelques ha à 1 ou 2 dizaines d'ha) figurent aussi au PLU.

Il s'agit d'Ouest en Est, des secteurs :

- Du Brusq de part et d'autre de la RD 368
- Des Tilleuls, de part et d'autre du CD 6
- De La Marguerite, secteur dit du Rouit
- Du domaine départemental des Cadeneaux, (ex-Centre Départemental Spécialisé d'Education de l'Enfance ou ITEP)

Pour une surface complémentaire totale de 73 ha environ à l'approbation du PLU en Juin 2012.

A la faveur de plusieurs modifications et d'une révision allégée du document d'urbanisme, la zone agricole des Pennes-Mirabeau a vu par la suite croître sa surface totale, jusqu'à atteindre aujourd'hui un peu plus de 361 ha. Soit de l'ordre de 16 ha supplémentaires depuis l'approbation de 2012.

Les évolutions intervenues concernent de nouvelles petites poches agricoles enclavées dans un environnement plus largement urbanisé (de l'ordre de quelques ha dans le secteur des Pinchinades antérieurement classé en AU ou encore une surface identique également classée en zone AU passant en zone A dans le secteur de Plan de Campagne). Elles concernent également l'extension d'une zone agricole déjà existante avec le passage de plusieurs ha de zone N en zone A (prolongement Est du secteur agricole de La Marguerite en direction de Versailles). A noter également le passage en zone A d'une partie des terrains de la ferme pédagogique communale classée précédemment en Nt espace de loisir, notamment dans le but de permettre l'installation d'un agriculteur sur place.

Plus globalement, la commune, consciente de la consommation d'espaces agricoles qu'induit au long court la programmation ancienne de secteurs de développements tels que ceux des Sybilles ou Pallières au Nord-Ouest de son territoire, a ainsi souhaité commencer à marquer sa volonté de reconnaître la vocation agricole d'espaces complémentaires. Ceci dans l'esprit du SCoT.

Aujourd'hui les zones agricoles des Pennes Mirabeau couvre de l'ordre de 11 % du territoire communal. Quand les zones urbaines concernent 26 % et les zones à urbaniser près de 4 %. Les zones naturelles sont majoritaires et couvrent 59 % de la superficie pennoise.

Le travail conduit dans le cadre de la présente étude, comme vu précédemment, est sorti des strictes limites de la zone A et a également permis de porter un regard plus précis sur le potentiel agricole de ces mêmes zones A, ceci dans un contexte de mise en place du futur PLUi du Pays d'Aix.

1.3.4.2. Les orientations du PLU en faveur de l'agriculture

Plusieurs objectifs stratégiques du PLU décrits dans son PADD concernent les espaces agricoles. Les deux principaux sont les suivants (les termes ci-dessous sont tous extraits in extenso du PLU).

➤ « **Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain** »

Constat : mitage et étalement urbain passé délétère pour les espaces agricoles et naturels,

Préserver les grands équilibres du territoire, sa respiration et son fonctionnement durable:

- en densifiant l'urbanisation et en exploitant les « dents creuses » des zones déjà urbanisées,
- en n'ouvrant que progressivement et obligatoirement de manière organisée et rationnelle (mise à niveau préalable des équipements/réseaux viaires notamment) les secteurs de développement entérinés par le PLU (réserve d'urbanisation de très long terme).

➤ « **Maintenir et revaloriser le patrimoine agricole communal** » qui contribue à la gestion des paysages et à la constitution d'espaces de respiration et dont l'expression la plus vaste est la Plaine du Merlançon à l'Ouest du territoire.

Constat : présence d'un réel potentiel agricole malgré les pressions fortes et perceptibles s'exerçant de longue date en zone agricole. »

1.3.4.3. Les risques naturels

On pourrait ici rajouter l'importance de la contribution de l'agriculture à la prévention et la gestion des risques naturels majeurs que sont le risque feu de forêt (la commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Feu de Forêt et 3 Plans De Massif) et le risque inondation, qui s'exprime notamment en secteur agricole Ouest et dans le secteur des Cadeneaux.

1.3.5. Le dire agricole du PLUi Marseille Provence sur Septèmes-les-Vallons

De manière générale, le PLUi de 2019 fait un travail aux effets sensibles en matière de reconnaissance de la vocation agricole de certains espaces présentant du potentiel mais jusque-là classés différemment dans les documents d'urbanisme locaux.

Concernant le territoire de Septèmes-les-Vallons, renforcée par une volonté communale forte, la mise en œuvre des orientations générales du PLUi, visent à favoriser le redémarrage de la dynamique agricole locale sur les terres fertiles dans l'esprit du PAT, ceci en complément du chemin déjà parcouru sur place en matière de sylvo-pastoralisme en secteur collinaire.

Se seront ainsi 23 ha (surface totale du zonage, supérieure à celle du potentiel agricole en présence au sens strict du terme, ce qui est logique et toujours le cas en matière de zonage agricole) qui seront maintenus, voire classés en zone agricole au PLUi. C'est le cas notamment du secteur de 8 ha directement riverain d'autres espaces agricoles pennois, situé dans le quartier de la Bédoule, au Nord-Ouest de la commune ; secteur jusque-là voué à une urbanisation future.

Plus à l'Est, de l'autre côté des infrastructures autoroutières, les classements agricoles entérinés par le PLUi concernent essentiellement deux micro-ilots intra urbains encore mis en valeur, ainsi qu'une belle pièce de terre très homogène de plusieurs ha, derniers éléments agricoles de l'ancienne plaine de Fabregoules, et plus au Sud, quelques pieds de vignes plus anecdotiques.

Les objectifs du PLUi, qui traduisent une volonté communale forte, sont présentés de manière explicite dans le document, sous ces termes :

- Protéger et conforter la vocation agricole des espaces concernés,
- Favoriser une agriculture de proximité s'inscrivant dans le PAT, sur des terres arables propices à la culture, en donnant les moyens aux exploitations, notamment en termes d'infrastructures, de mener leur activité dans des conditions rationnelles et durable (A2).
- Retisser du lien entre les habitants en recherche de nature et d'authenticité et une agriculture locale à redéployer, même à petite échelle.
- Enfin, poursuivre l'action en faveur du pastoralisme, notamment par le renforcement des infrastructures communales nécessaires en la matière et l'extension des sites de pâturage en colline.

Les risques naturels, notamment le risque incendie, n'épargnent pas la commune de Septèmes-les-Vallons. Dans ce contexte, la contribution de l'agriculture et celle du sylvopastoralisme sont également recherchées et favorisées. La commune est concernée par le PDM de l'Etoile.



Photo 2 : Sylvopastoralisme dans le massif de l'étoile (Source : La Cabro Estelado)

2. Etat des lieux et perspectives de l'agriculture

2.1. Un terroir propice à une agriculture diversifiée

2.1.1. Des sols présentant une bonne aptitude à la mise en valeur agricole

L'ensemble des sols placés en zone agricole présente une bonne aptitude à une mise en valeur agricole¹. Cependant, en fonction des secteurs, les caractéristiques des sols diffèrent. A noter que le bord Sud Est du territoire pennois n'est pas renseigné par la carte d'aptitude des sols à la mise en valeur agricole des sols. Ce secteur a été inclus en 1972 dans l'aire urbaine marseillaise sur laquelle la carte d'aptitude des sols n'a pas été réalisée. C'est malheureusement aussi le cas pour l'ensemble des secteurs agricoles de Septèmes-les-Vallons. Cependant, pour une part importante, notamment en ce qui concerne le secteur de la Bédoule, ils sont à minima de type « colluviosols » (autre classification réalisée par la SCP). Ce qui est positif en termes d'aptitude à la mise en valeur agricole. A noter que les sols remaniés du secteur de la carrière dans le vallon DOL ne présentent que très peu d'intérêt en termes d'aptitude à la mise en valeur agricole.

La carte d'aptitude des sols disponible partout ailleurs, permet d'identifier de manière plus circonstanciée, les principales caractéristiques agronomiques de la majorité des secteurs agricoles de la commune des Pennes-Mirabeau. Cependant, l'échelle d'interprétation n'est pas une échelle parcellaire. Ainsi, en cas de projet de remise en culture, il sera nécessaire d'étudier plus finement les caractéristiques des sols concernés (fosse pédologique, analyse de sol, détermination des espèces végétales déjà présentes) pour préciser les conditions de remise en culture et les espèces adaptées.

L'étude des aptitudes met en évidence **3 principales classes d'aptitudes des sols**, sur les zones agricoles étudiées.

1/ Une zone, à classe d'aptitude de type **4b** (de couleur orange sur la carte d'aptitude) : **Elle concerne le secteur du Plan des Pennes** pour se terminer au Nord, près du Raumartin et à l'Est englobant le Brusq pour aller jusqu'à la « La Tresque ».

Les sols sont de profondeur moyenne, peu caillouteux et favorables à toutes cultures.

2/ Des sols à classes d'aptitudes de type **5a** qui concernent :

- deux secteurs à l'ouest, l'un positionné le long de l'A55 et englobant le hameau du Plan des Pennes, l'autre dans le secteur du « Pas des broquettes »
- A l'Est : les secteurs des Tilleuls et de la Marguerite se rattachent majoritairement à cette catégorie.
- Au Sud : avec le secteur des Cadeneaux / Pierrefeu qui relève également de cette catégorie mais qui n'est pas rattaché au réseau de la SCP.

Les sols de classe 5 sont moins profonds que les précédents. Ce sont des sols d'apports colluvionnaires. Ils présentent globalement les mêmes contraintes que les sols de la classe IV (taux de calcaire, charge en cailloux, ...) de manière plus caractérisée.

Au sec, les cultures adaptées sont plutôt rustiques (vignes, oliviers, amandiers, pacages).

A l'irrigation après parfois défonçage et épierreage, l'arboriculture et le maraîchage sont également possibles sur ce type de sol.

¹ Source: «Schéma départemental d'aménagement rural» publié par la DDAF (1972), rédigé par la SCP.

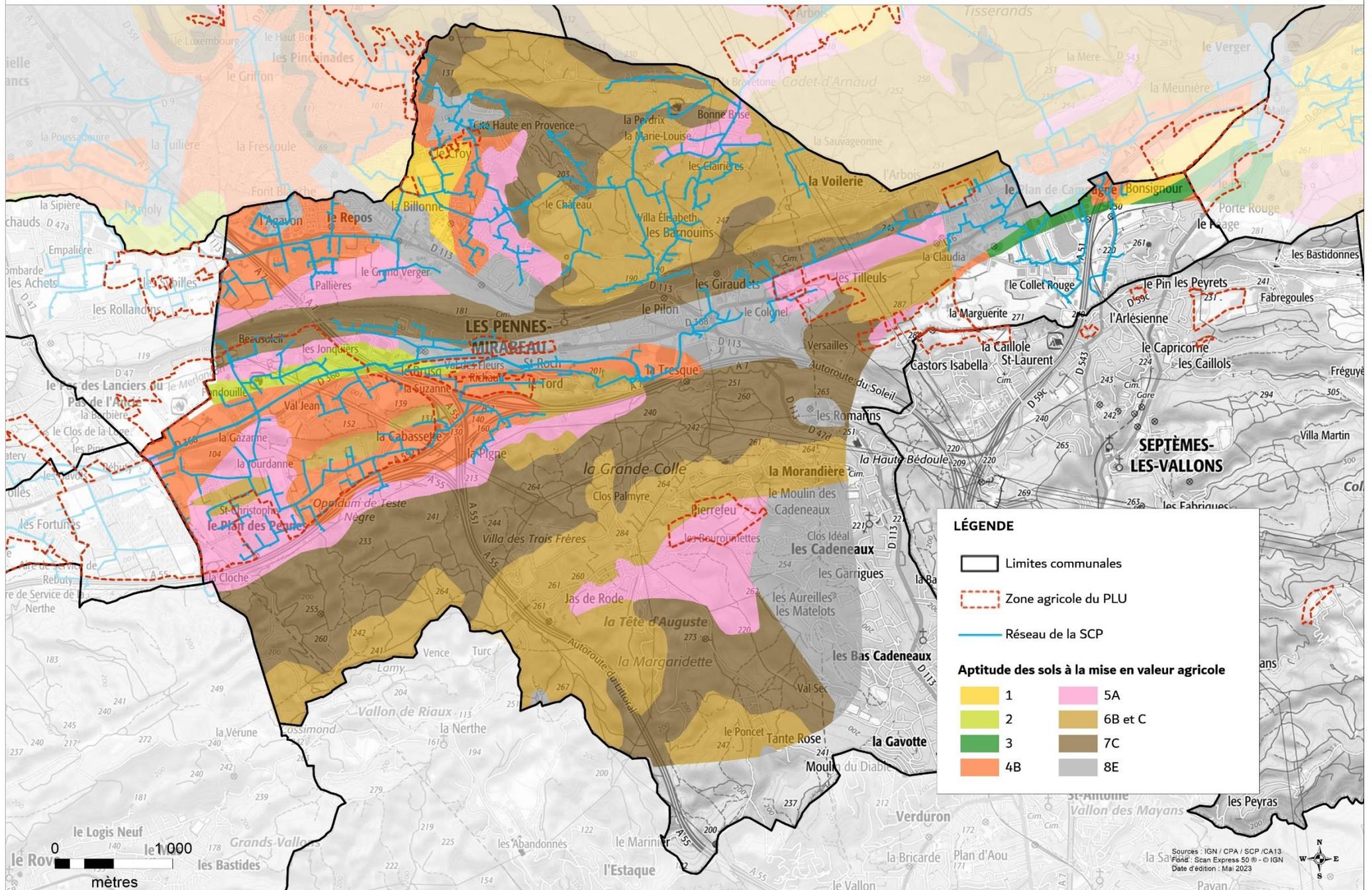
3/ Une zone de type 2, très localisée et située aux abords du ruisseau du Raumartin.

Les sols sont caractéristiques de secteurs de faible pente. Ils sont profonds, à fortes réserves en eau, en général de bonne texture et d'assez bonne fertilité potentielle. Ils peuvent en revanche présenter l'inconvénient d'être sujet à l'engorgement en période hivernale. Ils sont naturellement adaptés aux cultures céréalières et à la prairie.

Les sols agricoles de la commune qui, en plus de leur bonne qualité agronomique, sont en partie des sols légers se réchauffant facilement, la présence d'un réseau hydraulique agricole bien développé, et un climat favorable où le risque de gel est faible, font que le terroir est sans nul doute propice à l'agriculture. Il n'est pour confirmer cela qu'à se pencher sur le passé agricole communal pour en avoir la meilleure garantie.

APTITUDE DES SOLS À LA MISE EN VALEUR AGRICOLE ET IRRIGATION

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 5 : Carte d'aptitude des sols à la mise en valeur agricole

2.1.2. Le réseau du Canal de Provence, un atout pour l'agriculture

2.1.2.1. Une bonne couverture du territoire pennois

Une partie du secteur du Plan des Pennes bénéficiait déjà depuis longtemps d'une dérivation du canal de Marseille qui avait permis dès la fin du 19^{ème} siècle d'arroser prioritairement tout son coteau Sud-Ouest. La proximité de Marseille, forte zone de consommation, fait de ce secteur un bassin historique de production de cultures légumières primeurs et même arboricoles (fruits à noyaux).

L'arrivée du Canal de Provence et de son réseau d'eau sous pression a ensuite permis d'améliorer et d'augmenter la production en développant des cultures maraîchères sous abris, avec des systèmes d'irrigation plus efficaces comme le goutte-à-goutte.

Quasiment toutes les zones agricoles du PLU, sont aujourd'hui desservies par le réseau sous pression de la SCP. Sur l'essentiel du territoire agricole l'eau n'est pas un facteur limitant pour l'agriculture ; ceci même si, comme ailleurs en Pays d'Aix, la bonne couverture du territoire par le réseau Société du Canal de Provence a par le passé malheureusement aussi favorisé l'urbanisation diffuse et la consommation des espaces agricoles et naturels.

2.1.2.2. Un secteur agricole Est non irrigable

Il est à noter que les secteurs agricoles placés à l'Est de la commune (La Marguerite, et plus globalement le secteur du Rouit jusqu'en limite Est du territoire pennois) restent à ce jour non irrigables. Ces secteurs se prêtent donc en l'état préférentiellement à des productions pouvant être cultivées au sec : céréales, fourrage, oliviers, ...

A noter cependant que le réseau du Canal de Provence n'est pas si loin que cela d'une partie de ce secteur.

Le cas de Septèmes-les-Vallons :

Limitrophe aux secteurs agricoles de l'Est des Pennes-Mirabeau, les dernières terres agricoles de la commune de Septèmes-les-Vallons ne sont pas non plus irrigables, du moins via un réseau d'eau brute. Cette situation représente aujourd'hui une contrainte majeure pour son agriculture, particulièrement en contexte de dérèglement climatique et de périodes de sécheresse de plus en plus marquées. Les tarifs de l'eau filtrée délivrable n'étant pas toujours adaptés à la dimension économique de l'agriculture.

2.1.3. Des signes de qualité qui peuvent permettre une meilleure valorisation des productions

Les signes officiels de qualité présents sur le territoire sont les suivants :

- Deux appellations d'origine contrôlée/protégée (AOC/AOP) sur l'huile d'olive : « Huile d'olive de Provence » et « Huile d'olive d'Aix en Provence » (seulement sur la commune des Pennes-Mirabeau pour Huile d'olive d'Aix-en-Provence).
- L'AOP Brousse du Rove
- L'IGP Miel de Provence
- L'IGP Thym de Provence
- Et enfin concernant le vin, deux indications géographiques protégées (IGP) : IGP Bouches-du-Rhône et IGP Méditerranée.

La revendication de ces signes officiels de qualité par les exploitants, sous réserve du respect des cahiers des charges associés, peut permettre de mieux valoriser leur production en mettant en avant la qualité et le lien au terroir.

2.2. Caractéristiques des exploitations

2.2.1. Les agriculteurs

Statut des personnes recensées

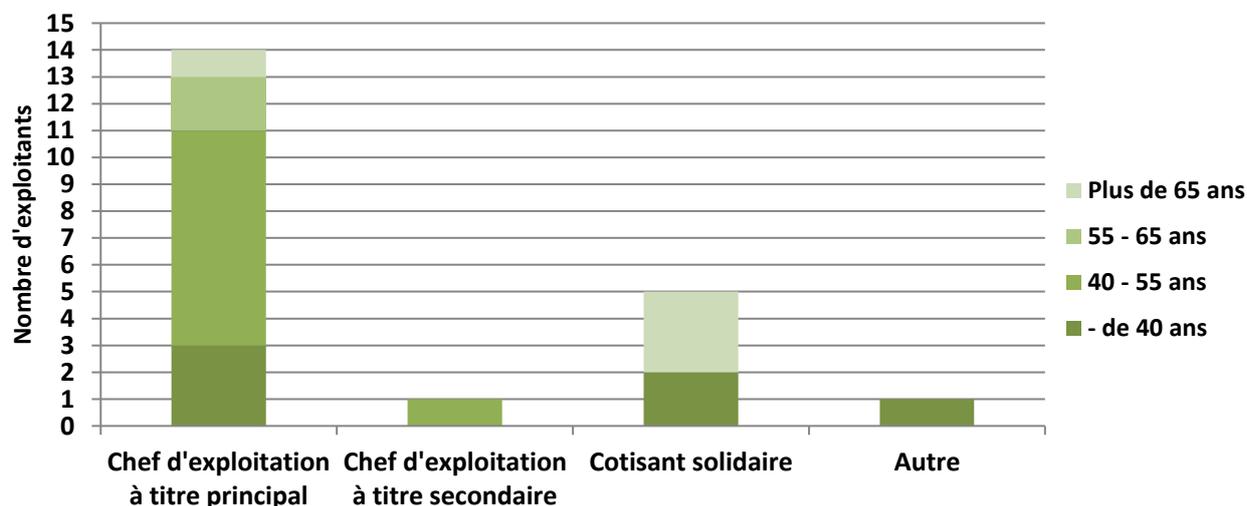
Nous avons recensé 19 exploitations agricoles sur la commune des Pennes-Mirabeau. 18 d'entre elles ont leur siège d'exploitation sur la commune, 1 est extérieure mais valorise des surfaces sur la commune. A noter que cette exploitation cultive également sur la commune de Septèmes-les-Vallons quelques ha de terres arables.

Sur les 19 exploitations recensées, 18 ont pu être enquêtées. Les données présentées ci-après concernent ces 18 exploitations.

Sur ces 18 exploitations, nous avons recensés 21 gérants d'exploitations agricoles :

- 15 sont chefs d'exploitation (à titre principal ou secondaire)
- 5 sont cotisants solidaires. Il s'agit de 2 agriculteurs ayant une activité agricole limitée et de 3 anciens exploitants agricoles actuellement retraités qui ont conservé une petite activité et sont toujours affiliés à la MSA (ils cultivent une « parcelle de subsistance » comme le leur permet la réglementation).
- 1 autre possède un statut différent.

Classes d'âges et statuts MSA des personnes recensées (Les Pennes-Mirabeau - Source CA13 - 2022)

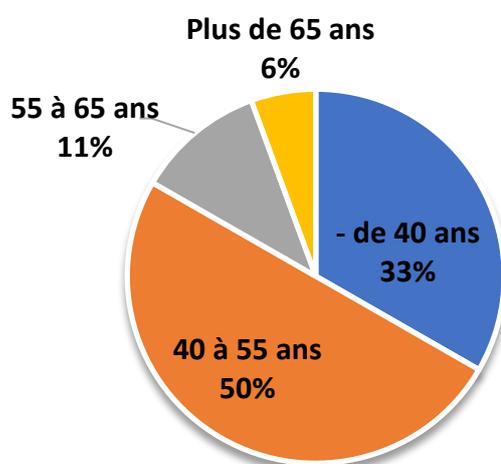


Graphique 11 : Classe d'âge et statut MSA des personnes rencontrées (Source : CA13 – 2022)

Age des agriculteurs

La moyenne d'âge des gérants d'exploitations agricoles recensés (en dehors des agriculteurs retraités) est de 44 ans. La population des exploitants est relativement jeune. Cela est lié, d'une part au renouvellement des exploitants sur les exploitations existantes et au nombre de départs importants d'exploitants à la retraite sur la dernière décennie.

Classes d'âges des exploitants (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)

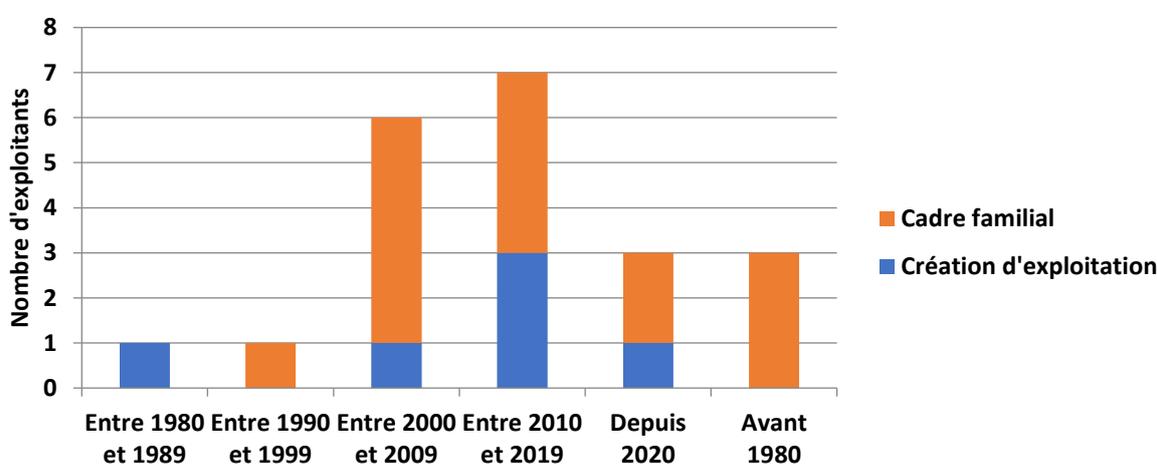


Graphique 12 : Classe d'âge des gérants d'exploitations agricoles rencontrés (Source : CA13 – 2022)

Période et type d'installation

Plus de la moitié des gérants d'exploitations agricoles rencontrés se sont installés entre 2010 et 2022. Il s'agit en grande partie d'installation dans le cadre familial.

Types et périodes d'installation des exploitants rencontrés (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)



Graphique 13 : Type et période d'installation des exploitants et gérants de société agricoles rencontrés (Source CA13 – 2022)

Depuis 2010 :

- 7 installations ont eu lieu dans le cadre familial (reprise des exploitations et terres exploitées par un membre de la famille, parent jusqu'au 3ème degré du nouvel installé), en pépinière, arboriculture, grandes cultures et maraîchage
- 4 exploitations ont été créées, en élevage (équin, caprin, canin) et en production de spiruline.

Malheureusement, ces installations sont loin de compenser toutes les cessations d'activité qui ont eu lieu dans le même temps et qui concernent de manière substantielle la filière maraîchère.

En effet, en 2011, avaient été recensées 26 exploitations dites professionnelles. Aujourd'hui, nous en comptabilisons 14 (on ne compte pas ici les exploitations gérées par les cotisants de solidarité).

Parmi les 12 exploitations disparues aucune n'a été reprise : ni terres, ni bâtiments. Les surfaces cumulées de ces anciennes exploitations représentent plus de 32 hectares, dont plus de 80 % concernent la filière maraîchère (7 exploitations). Plusieurs autres filières sont concernées mais de manière sensiblement moins caractérisée que ce soit en nombre de structures ou en surfaces (pépinière/horticulture, plantes aromatiques, élevage de volailles, ...).

Certaines des exploitations disparues étaient situées en zone à urbaniser, mais la majorité était situées en zone agricole, plus particulièrement dans le secteur agricole Ouest de la commune.

Transmission des exploitations

Sur les 3 exploitants, en dehors des exploitants retraités, qui ont actuellement plus de 55 ans, 2 ont déjà un repreneur identifié. Le troisième envisage une transmission hors cadre familial.

Le cas de Septèmes-les-Vallons

La commune ne compte aujourd'hui qu'une seule exploitation professionnelle dont le siège social se situe sur son territoire. Son activité est cependant importante. Il s'agit d'un éleveur caprin qui produit du fromage de chèvre. Basé dans le vallon de Freyguières, dans des infrastructures communales récemment modernisées par la ville, cette activité, du fait des vastes parcours pastoraux régulièrement pratiqués par un troupeau de plus de 130 bêtes au sein du Massif de l'Etoile (Septèmes-les-Vallons mais aussi Simiane-Collongue, sur plusieurs centaines d'ha dont une propriété départementale), contribue fortement à la DFCI. Le fromage et la brousse (qui bénéficie de l'AOP « brousse du Rove »), récemment complétés par de la fesselle et des yaourts, sont écoulés notamment en circuit court (restaurants, détaillants, grandes surfaces locales, ...) et très apprécié des septémois et au-delà. En plus d'une belle dimension économique qui a créé de l'emploi, il s'agit d'une exploitation fondamentale pour le territoire et sa mise en sécurité, appuyée à ce titre par la commune.

Concernant la culture et les terres agricoles stricto sensu, deux agriculteurs extérieurs à la commune (les Pennes-Mirabeau et Aix-en-Provence) exploitent par ailleurs des parcelles en grandes cultures/fourrage/jachère intercalée, respectivement dans le secteur de La Bédoule Ouest et celui de Fabregoules/Les Peyrets.

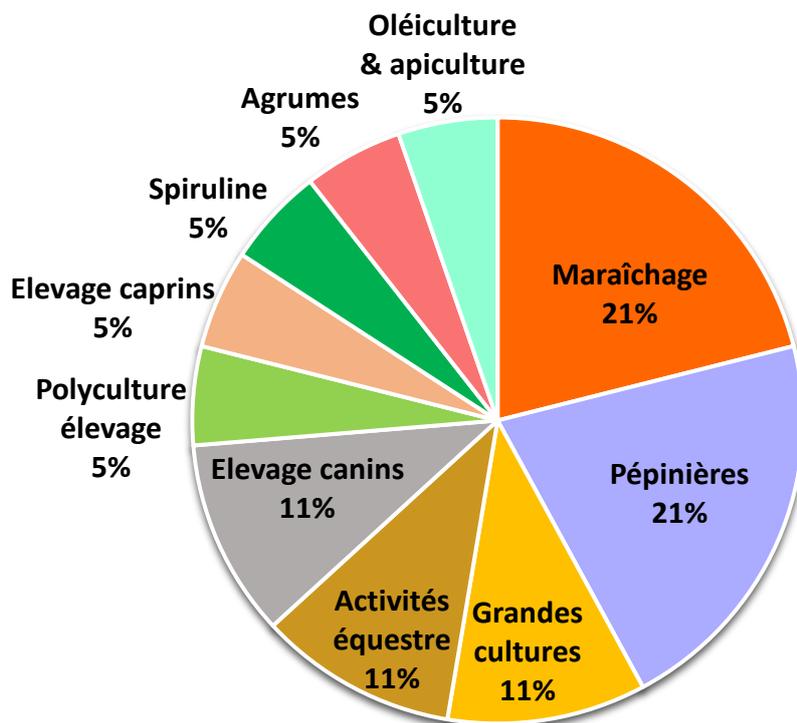
En sus des oliviers communaux situés en centre-ville, on peut également citer une micro-activité agricole sur une propriété close et totalement entourée par le tissu urbain à La Tubié, plus proche de la consommation familiale, mais à qui il arrive de vendre quelques légumes et autres pommes de terre en saison.

2.2.2. Les productions et leur commercialisation

Orientation des exploitations

Sur la commune des Pennes-Mirabeau, les principales orientations sont le maraîchage et l'activité de pépinières. Ces 2 orientations concernent près de la moitié des exploitations.

Orientations principales des exploitations (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)



Graphique 14 : Principales orientations des exploitations agricoles (Source : CA13 – 2022)

Les autres exploitations sont très diversifiées. Les espaces agricoles des Pennes-Mirabeau sont des espaces agricoles périurbains ce qui transparait notamment à travers la diversité et la taille restreinte de la plupart des exploitations.

Surfaces valorisées

Les exploitations enquêtées valorisent 105 ha sur la commune dont :

- 96 ha sont valorisés par les exploitants qui ont leur siège d'exploitation sur la commune
- 6 ha sont valorisés par l'exploitation qui a son siège d'exploitation en dehors de la commune

Les exploitants enquêtés valorisent également 193 ha sur d'autres communes (Velaux, Berre l'Etang, Septèmes-les-Vallons, Gignac la Nerthe, Saint Victoret, Chateauneuf les Martigues, Maignane, Cabriès, Bouc Bel Air, Aix en Provence, Rognac).

En dehors des surfaces valorisées, 10 ha de parcelles avec bâti et sol liés aux exploitations ont pu être recensés sur Les Pennes-Mirabeau.

A noter, par ailleurs, qu'un élevage caprin parcourt 37,5 ha de surfaces pastorales. Il s'agit de zones naturelles occupées par la garrigue et/ou des bois, situées sur la chaîne de l'Estaque dans le périmètre du Plan de Massif de La Côte Bleue. L'éleveuse a pu bénéficier des conseils et du soutien de son aîné septèmois, plus chevronné.

Les surfaces valorisées sur la commune par les exploitations enquêtées sont les suivantes :

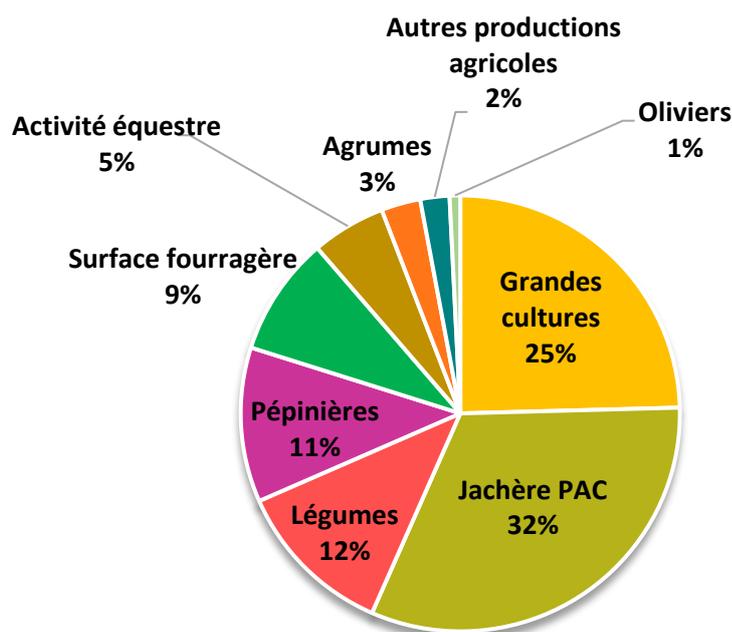
Occupation	Surfaces (ha)
Activités équestres	5,74
Agrumes	3,04
Autre activité agricole	2,26
Grandes cultures	25,83
Jachère	33,64
Légumes	12,43
Oliviers	0,82
Pépinières	12,05
Surface fourragère	9,28
Total	105,09

Tableau 1 : Surfaces valorisées sur les Pennes-Mirabeau par les exploitants rencontrés (Source : CA13 – 2022)

Ainsi, 25 % des surfaces sont en grandes cultures, surfaces auxquelles s'ajoutent les jachères PAC, parcelles qui sont incluses dans des rotations de cultures et sont donc elles aussi susceptibles d'être cultivées en grandes cultures certaines années, voire parfois en fourrage ou en prairie. En additionnant les surfaces valorisées en grandes cultures et celles déclarées en jachère au moment de l'étude, cela représente plus de la moitié des surfaces valorisées par les exploitations sur les Pennes-Mirabeau (57%). À Septèmes-les-Vallons, ce pourcentage est écrasant, mais représente par définition au vu des faibles surfaces agricoles, peu de superficie (de l'ordre de 7 ha, soit plus des $\frac{3}{4}$ des surfaces valorisées). Viennent compléter les oliviers communaux, un peu de vignes et un « micro-jardin maraicher » entièrement clos de murs en milieu urbain.

Surfaces valorisées par les exploitations recensées

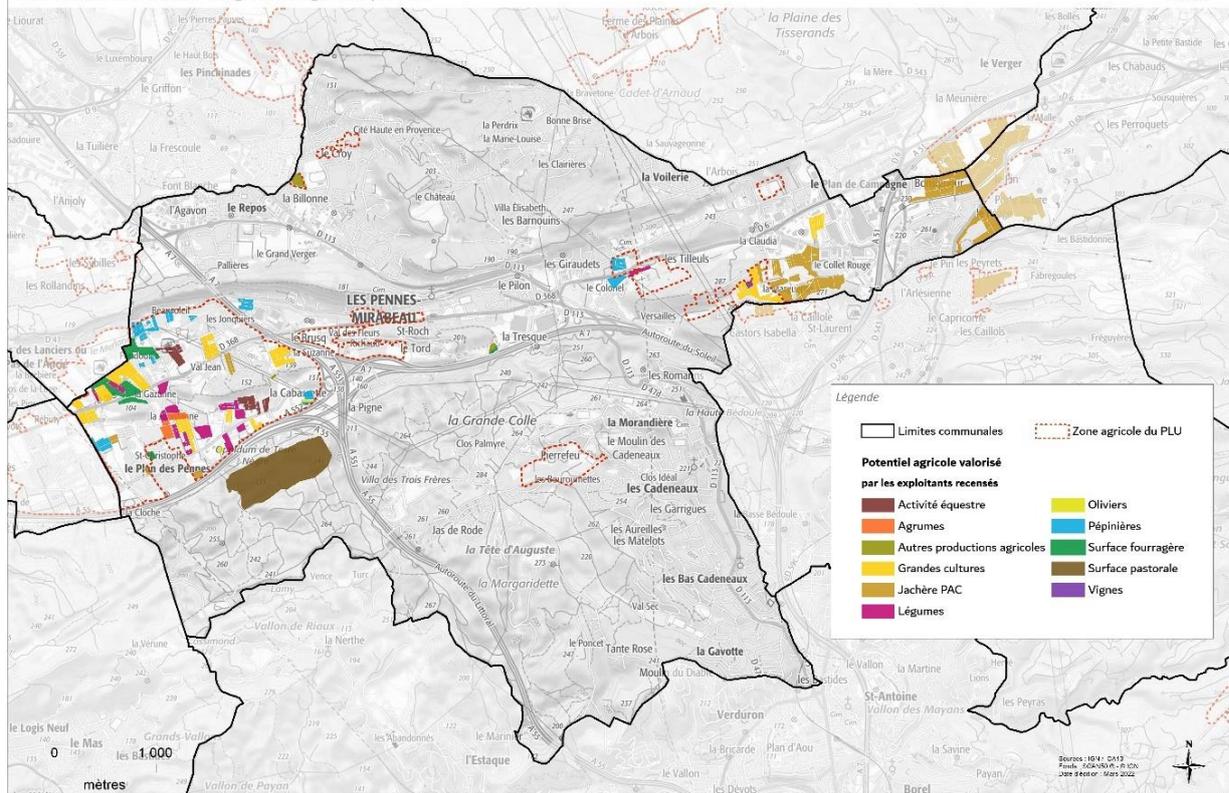
(Les Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)



Graphique 15 : Surfaces valorisées par les exploitants recensés (Source : CA13 – 2022)

POTENTIEL AGRICOLE VALORISÉ PAR LES EXPLOITATIONS RECENSÉES

Les Pennes Mirabeau : diagnostic agricole pré-ZAP



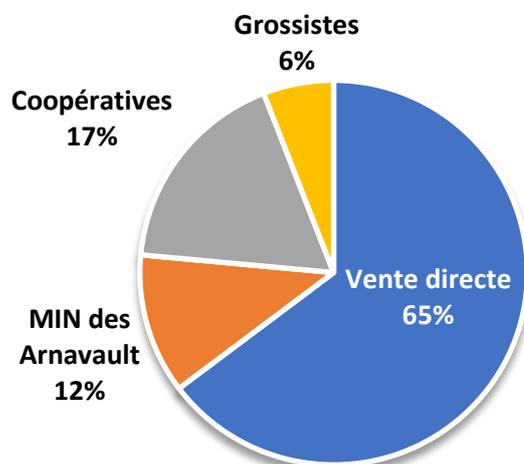
Carte 6 : Potentiel agricole valorisé par les exploitations agricoles recensées (Source : CA13 - 2022)

Modes de production

Deux exploitations pennoises sont engagées dans une démarche de certification de leurs productions en Agriculture biologique, olives pour l'un et citrons pour l'autre. Les vergers en oliviers certifiés AB ne sont pas situés sur la commune.

Circuits de commercialisation

Les modes de commercialisation (Les Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)



Graphique 16 : Modes de commercialisation des exploitations rencontrées (Source : CA13 - 2022)

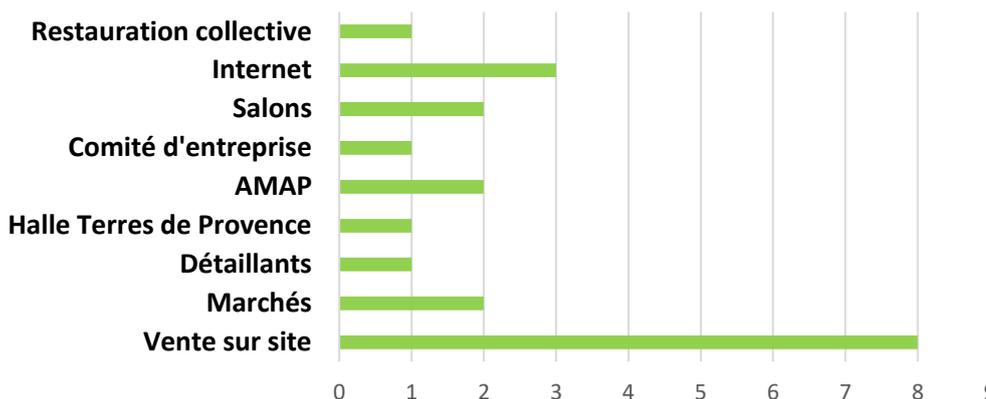
Les exploitations commercialisent principalement en circuits courts, et plutôt sur l'exploitation. Les pépiniéristes commercialisent forcément sur site.

Deux exploitations passent par des intermédiaires (circuits longs) : coopératives (céréales), grossistes (viande).

Deux exploitants commercialisent sur le carreau des producteurs du MIN des Arnavaux (production de légumes, réseaux de grossistes).

Les différentes modalités de la vente directe

(Pennes-Mirabeau - CA 13 - 2022)



Graphique 17 : Différents modes de vente directe des exploitations rencontrées (Source : CA13 – 2022)

La vente directe se décline sous toutes les formes que l'on peut connaître. La vente sur site est pratiquée chez presque tous les exploitants. Pour les pépiniéristes, elle est incontournable.

Dans les autres productions, les exploitants combinent souvent plusieurs modes de commercialisation en circuits courts.

Le contexte périurbain voire urbain et la grande proximité des consommateurs facilitent le développement de la vente directe et la pratique des circuits courts par les producteurs.

2.2.3. Le fonctionnement des exploitations

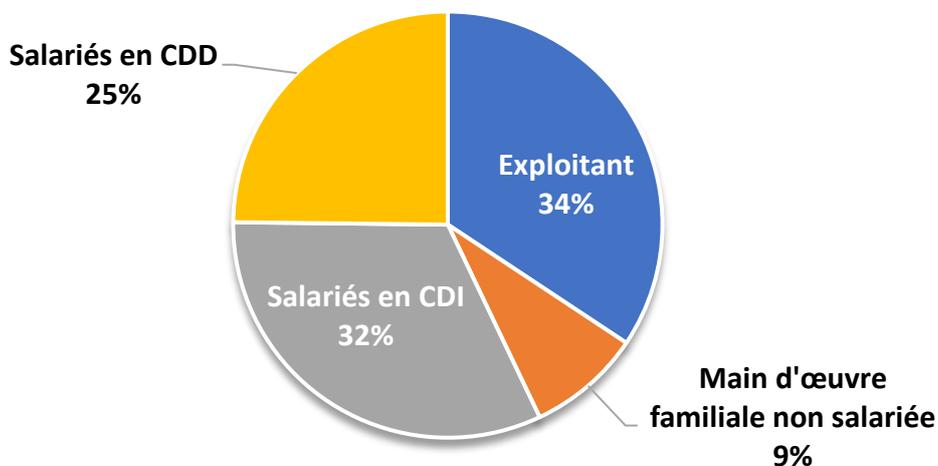
Main d'œuvre

Les exploitations enquêtées sur Les Pennes-Mirabeau emploient 66 personnes, ce qui représente près de 42 emplois à temps plein, répartis entre les exploitants, les salariés en CDI et les salariés saisonniers.

Type de main d'œuvre	Effectif	Nombre d'ETP
Agriculteurs / gérants	20	14.4
Main d'œuvre familiale non salariée	8	3.6
Salariés en CDI	14	13.5
Salariés en CDD	24	10.4
Total	66	41.9

Tableau 2 : Main d'œuvre travaillant sur les exploitations rencontrées (Source : CA13 – 2022)

Main d'oeuvre employée en Equivalent Temps Plein (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)

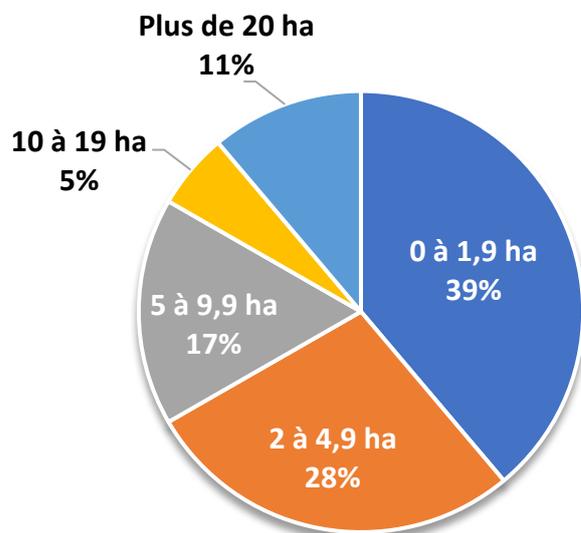


Graphique 18 : Main d'oeuvre en Equivalent Temps Plein des exploitations rencontrées (Source : CA13 – 2022)

La taille des exploitations

La taille moyenne des exploitations recensées est de 19 ha.

Taille des exploitations enquêtées par classes de SAU (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)

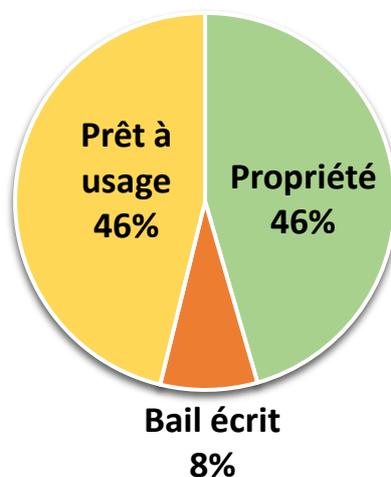


Graphique 19 : Taille des exploitations rencontrées par classes de SAU (Source : CA13 – 2022)

Cependant, la majorité des exploitations est de petite taille, inférieure à 5 ha. Les principales activités rencontrées ne demandent en effet pas de grandes surfaces : pépinières, activité maraîchère, élevage canin.

Mode de faire valoir

Mode de faire-valoir des surfaces cultivées par les agriculteurs enquêtés (Pennes-Mirabeau - CA13 - 2022)



Graphique 20 : Mode de faire-valoir des surfaces cultivées par les agriculteurs rencontrés (Source : CA13 – 2022)

Sur les 105 hectares valorisés par les exploitations enquêtées :

- 46 ha valorisés par des exploitants propriétaires.
 - Des pépiniéristes globalement propriétaires de leurs terrains
 - Des familles d'agriculteurs historiquement propriétaires de leurs terrains
- Importance du prêt à usage.
 - Exploitations spécialisées en cultures annuelles (céréales ou fourrages)
 - Forte réticence des propriétaires à louer leurs terrains
 - Caractéristique d'une pression foncière forte

Le cas des de Septèmes-les-Vallons :

A l'exception de la micro-parcelle de La Tubié en faire-valoir direct, les activités se mènent en faire valoir-indirect et les terres sont cultivées sans bail à ferme, notamment sous couvert de prêts à usage.

2.2.4. Description des filières présentes sur Les Pennes-Mirabeau

La filière pépinières / Horticulture

Nous avons recensé 4 entreprises spécialisées dans la production de plants et leur vente. L'activité de production consiste à faire grandir les plants pendant un an minimum (cela représente au moins un rempotage).

Les espèces produites sont des plantes ornementales de jardins ou parcs : fleurs, plantes à massifs, aromatiques, arbustes et arbres. Les espèces et différentes variétés de plantes sont élevées en pots, et posées sur des bâches, en plein air et sous abris (tunnels plastiques et serres chapelles). En général, ces productions ne demandent pas beaucoup de surfaces.

Nous pouvons les classer en deux catégories, par rapport à l'importance de l'activité.

Deux pépinières / horticulture sont de taille importante et emploient plus de 10 salariés. Elles développent la prestation d'aménagements paysagers : la conception de jardins avec la réalisation des travaux d'aménagement (plantations et divers murets, allées, irrigation, ...).

Ces entreprises travaillent pour les particuliers mais aussi pour une clientèle de luxe, sur des projets importants. Elles travaillent sur de grands sujets (arbres de plusieurs dizaines d'années d'âge : oliviers, platanes, ...). Elles travaillent aussi pour des collectivités.

Ces exploitations disposent de plus de surfaces où elles laissent grandir ces arbres pendant plusieurs années.

Elles disposent d'un point de vente pour la clientèle de particuliers, sur la commune.

Les deux autres pépinières sont de plus petites tailles et sont exclusivement tournées vers une clientèle de particuliers. Elles commercialisent plutôt des jeunes plants, les surfaces de production se concentrent sur de petites surfaces. Un pépiniériste commercialise aujourd'hui exclusivement sur son site. L'autre pépiniériste continue à faire des marchés.

Les renouvellements d'exploitants ont presque tous été effectués dans ces entreprises, au cours des 10 dernières années, dans le cadre d'une transmission familiale. Cela montre une bonne dynamique de la filière, dans ce secteur. La position de la commune, au cœur de la métropole facilite la dynamique de cette filière, au cœur du bassin de consommation.

La filière maraîchère

C'est principalement dans cette filière que le nombre d'exploitations a très fortement diminué, au point de quasi disparaître.

La commune et plus particulièrement le secteur du Plan des Pennes, était caractérisée par une activité de maraîchage importante et dynamique, d'abord primeurs (un grand nombre de petites exploitations maraîchage plein air dans les années 1960, sur les hauts du Plan), puis la spécialisation de quelques exploitations sur des légumes produits sous abris et parfois hors sol (tomates, fraises, ...).

Une concurrence sévère de nouveaux bassins de production, a eu raison de ce modèle pour les quelques exploitants de la commune.

Aujourd'hui, on recense 5 exploitations maraîchères sur la commune toutes dimensions confondues. Une seule encore de dimension professionnelle et principale. Les autres sont de plus faible dimension et sont gérées par des cotisants solidaires, retraités ou doubles actifs dépendants de moins en moins de l'activité de production sur le plan économique.

Les principaux débouchés sont locaux : le MIN des Arnavaux à Marseille (où viennent se fournir les primeurs de la région), et en circuit plus court : la Halle Terres de Provence à Plan de Campagne : marché de demi-gros destiné aux particuliers ou encore la vente directe.

L'activité d'élevages traditionnels

Nous comptons aujourd'hui deux exploitations dont l'activité est la production d'animaux à des fins alimentaires. Elles se situent dans le secteur Ouest de la commune.

La première est un élevage bovin viande qui compte une quarantaine de vaches allaitantes (cheptel d'environ 80 bovins en tout). Elle valorise des surfaces importantes, en céréales ou en fourrage (dédié à l'alimentation du troupeau).

La deuxième est un élevage caprin fromager. Installation récente, faite sur le piémont du massif de la Nerthe, cette exploitation pratique le sylvopastoralisme. Elle envisage d'étendre les surfaces parcourues (possibilité étudiée dans le cadre du diagnostic agricole du Plan de massif de la Côte bleue).

La commercialisation de la production de ces 2 élevages se fait en circuits longs (grossistes) ou en circuits courts (vente sur place, vente en ligne, marchés).

Autres élevages

Deux élevages de chiens sont recensés sur la commune. Un élevage de Cane Corso, chien de défense prisé par les services de police et un élevage de dogues allemands et bergers allemands (type ancien). L'un est installé sur la commune depuis 10 ans, l'autre depuis près de 40 ans. Ils ont tous les deux un réseau commercial bien développé.

La grande culture

On recense une exploitation spécialisée en grande culture. La majorité des terres est exploitée en prêt à usage, écrit ou oral (45 ha). Ce mode de faire valoir permet à un propriétaire de mettre ses terres à disposition d'un agriculteur pour un nombre d'année donné. Il peut récupérer ses terres lorsque le prêt arrive à échéance. Il s'agit donc d'une mise à disposition précaire pour l'agriculteur, le prêt pouvant être consenti pour une durée courte, qui ne peut envisager d'autres cultures que des cultures annuelles. Bien que les terres valorisées par cette exploitation soient classées en zone agriculture ou naturelle au PLU, la proximité de la zone commerciale entretient un phénomène de forte pression foncière et explique la réticence des propriétaires à mettre à disposition leurs terres de façon plus pérennes. En effet, cette exploitation s'inscrit à l'Est du territoire communal.

Autres activités agricoles

On recense 2 centres équestres sur la commune proposant des cours d'équitation, des balades et de la pension de chevaux. La proximité des grandes agglomérations est un atout pour cette activité également.

On recense aussi une exploitation qui produit de la spiruline. Cette exploitation, d'abord installée sur la commune de Gignac la Nerthe, s'est relocalisée sur les Pennes-Mirabeau sur une parcelle vendue par la mairie. Cela lui a permis de se développer et de pérenniser son activité. La commercialisation se fait principalement via internet.

On recense une exploitation oléicole. L'essentiel des surfaces de cette exploitation est cependant situé sur une autre commune.

Enfin, on peut signaler la création intéressante et relativement récente d'un verger d'agrumes sous abri, non sans rappeler l'activité qui se pratique aussi dans la plaine de Berre-l'Etang et approvisionne le marché local marseillais et autres.

Les activités agricoles ou para-agricoles de la commune

La commune gère depuis la fin des années 1980 **une ferme pédagogique**, créée sur une ancienne exploitation, située dans le quartier de « la Renardière » (Nord-Ouest de la commune).

La ferme accueille des groupes scolaires et des centres aérés, afin de faire découvrir les animaux de la ferme et propose des ateliers « jardinage » pour les enfants.

La commune a plus récemment rénové l'ancien moulin situé sur les crêtes de Pallières. Un salarié de la commune le fait fonctionner. Il produit de la farine à partir de blé cultivé localement en agriculture biologique. Alimentant notamment la boulangerie bio récemment installée au village. La consolidation de l'approvisionnement du moulin en grain local et bio fait partie des sujets agricoles et alimentaires locaux d'actualité (développement de partenariats avec des céréaliers pennois et des alentours proches engagés en agriculture biologique).

2.2.5. Les besoins des exploitants agricoles enquêtés

Si l'on fait œuvre de synthétisation, on peut dire que les principales difficultés rencontrées par les exploitants pennois portent essentiellement sur :

- Le foncier (recherche non satisfaite : peu ou pas de marché, surenchères, prix trop élevés liés à des usages potentiellement non agricoles, ...).
- Les conditions d'exploitation liées à l'environnement et à son évolution défavorable :
 - o des secteurs parfois très mités où il devient difficile de pratiquer l'agriculture sur les terres agricoles encore mobilisées (conflits avec les riverains),
 - o une insécurité jugée le plus souvent grandissante : vols ou dégradation de matériels, de production...
 - o l'état dégradé de certaines voies et chemins rendant compliqués le déplacement des engins agricoles.

Aussi les besoins des exploitants portent-ils prioritairement sur un meilleur accès au foncier, ainsi que sur de meilleures conditions d'exploitation (organisation d'un dialogue sur les pratiques agricoles avec des riverains restants paradoxalement peu familiers du monde agricole, amélioration du réseau viaire lorsque nécessaire, lutte contre les vols et dégradations diverses, etc...). Ces besoins, comme de manière plus générale, l'utilité de réinvestir la dimension agricole du territoire, sont à prendre très au sérieux pour œuvrer en faveur du maintien et du développement de l'agriculture locale. Il s'agit de favoriser une amélioration globale et sensible de l'environnement dans lequel elle évolue.

2.3. Potentiel agricole sous pression foncière

2.3.1. Localisation du potentiel agricole

2.3.1.1. Caractéristiques générales

Comme évoqué dans la partie 1.1.1, le travail de repérage du potentiel agricole pennois a été effectué très majoritairement sur des secteurs classés en zone A et N, et de manière très limitée sur des espaces classés en AU et U. En effet certains secteurs, présentant un potentiel mais fléchés de longue date par la commune pour être urbanisés, ont été volontairement exclus de cet état des lieux, essentiellement donc les secteurs de Pallières et celui des Sybilles déjà largement entamé.

Potentiel agricole total des Pennes-Mirabeau :

Potentiel agricole	Surface (ha)
Potentiel valorisé	134,18
Potentiel sous valorisé	136,68
Total	270,86

Tableau 3 : Potentiel agricole total des Pennes-Mirabeau (Source : CA13 – 2022)

Avec un total de 270,86 hectares de surfaces agricoles mobilisables sur la commune (hors surfaces pastorales en colline), les Pennes-Mirabeau dispose encore d'un potentiel agricole significatif comparé à certaines communes limitrophes telles que Septèmes-les-Vallons, Bouc-Bel-Air ou encore Vitrolles. Il représente de l'ordre de 23 % des surfaces cultivées au début du siècle dernier.

On constate cependant sur le tableau ci-dessus que plus de la moitié de ce potentiel est sous-valorisé, c'est-à-dire composé de parcelles en friches ou bien entretenues mais non cultivées. Cette situation, caractéristique d'une pression foncière forte, est à la fois une contrainte puisque les propriétaires sont réticents ou pour le moins frileux concernant la valorisation agricole de leurs terrains ; mais il s'agit également d'une opportunité pour le territoire avec un potentiel important pour redynamiser l'activité agricole.

Le cas de Septèmes-les-Vallons :

Potentiel agricole	Surface (ha)
Potentiel valorisé	9,40
Potentiel sous valorisé	3,41
Total	12,81

Tableau 4 : Potentiel agricole total de Septèmes-les-Vallons (Source : CA13 – 2022)

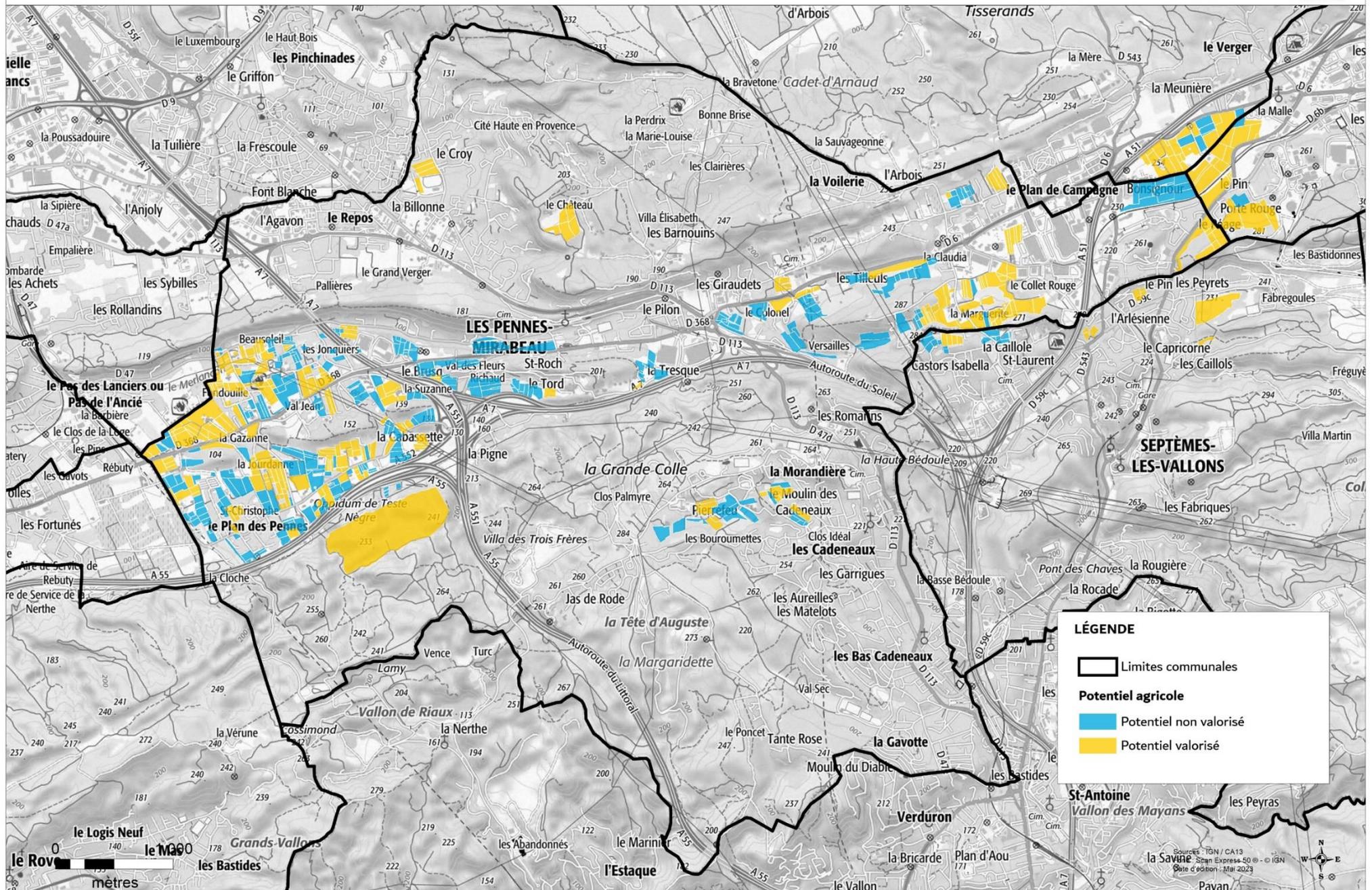
Avec moins de 13 ha exploitable sur son territoire, le potentiel agricole de la commune de Septèmes-les-Vallons est aujourd'hui assez limité. Si sa dimension sylvopastorale est remarquable au travers d'une exploitation d'envergure inscrite en zone naturelle (les parcours considérés ne figurent pas sur les cartes de potentiel) qui contribue fortement à la DFCI, l'activité agricole stricto sensu a pratiquement disparu sur la commune, au profit d'une urbanisation portée par les grandes évolutions démographiques et macro-économiques déjà décrites. Dans ce contexte, les 3 % du potentiel agricole restant (pour mémoire : 426 ha cultivés en 1912) ont été, à l'initiative de la commune, en totalité classés en zone agricole au PLUi de Marseille Provence en 2019. Ceci afin d'être définitivement préservés et de pouvoir accueillir du projet agricole.



Photo 3 : Parcelle entretenue en Zone agricole de Septèmes-les-Vallons

POTENTIEL AGRICOLE

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 7 : Potentiel agricole totale du territoire étudié (Source : CA13 – 2022)

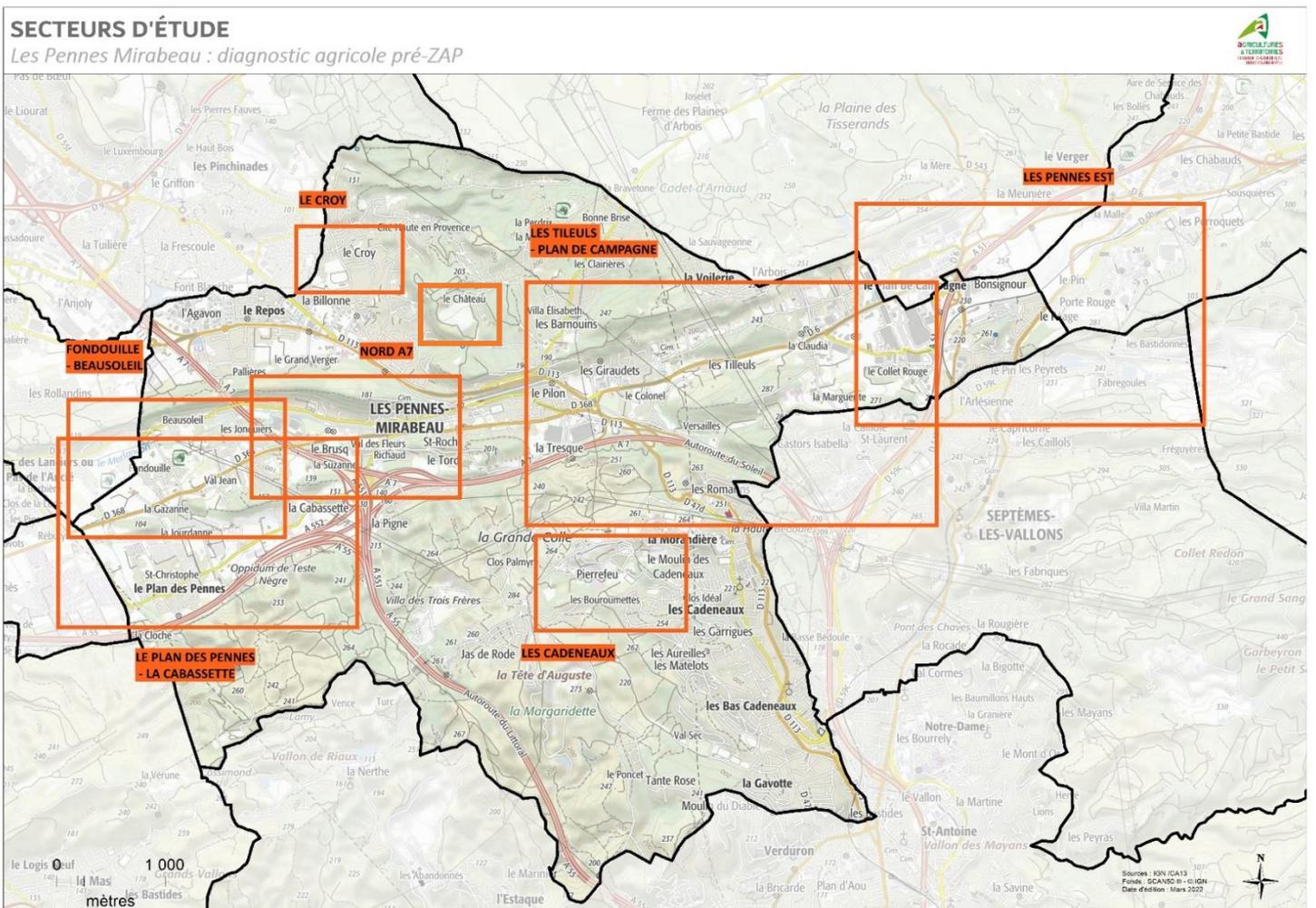
2.3.1.2. Les différents secteurs de potentiel étudiés

Pour faciliter le travail d'état des lieux du potentiel agricole, le territoire pennois a été divisé en 6 secteurs géographiques qui permettent d'analyser au mieux le contexte communal.

La commune de Septèmes-les-Vallons ayant souhaité, en accord avec la commune des Pennes-Mirabeau, saisir l'opportunité de se « raccrocher » au projet de ZAP de sa voisine, l'étude de son potentiel agricole a été rattachée à deux des secteurs pennois limitrophes du territoire Nord septémois où se concentre son propre potentiel agricole.

Les 6 secteurs ainsi identifiés sont :

- La plaine du Merlançon (Le plan des Pennes, la Cabassette, Fondouille, Beausoleil)
- Du Brusq à la Tresque (Nord A7)
- Le Rouit / Plan de Campagne (le Colonel, les Tilleuls, la Marguerite), auquel est rattaché le secteur agricole de La Bédoule Ouest sur le territoire de Septèmes-les-Vallons
- Est A51, auquel sont rattachés les autres secteurs agricoles septémois
- Nord-Ouest (le Croy, le Château)
- Les Cadeneaux (Pierrefeu)



Carte 8 : Principaux secteurs agricoles du territoire étudié (Source : CA13 – 2022)

2.3.1.2.1. Le plaine du Merlançon

Bien que fragilisée par le mitage et les détournements d'usages, la plaine du Merlançon à l'Ouest de la commune constitue encore aujourd'hui l'ensemble agricole pennois le plus vaste.

➤ Du plan des Pennes à la Cabassette

Ce secteur représente 50 % des surfaces classées en zone agricoles au PLU communal (182 hectares).

Il concentrait le plus grand nombre d'exploitations il y a encore quelques temps et était sur les dernières décennies plutôt spécialisé dans les productions maraîchères primeurs avec une spécialisation de plusieurs unités d'exploitation sur la production de légumes sous abris et hors-sol. Aujourd'hui, l'activité maraîchère a presque totalement disparue et c'est la production plein champ qui y reste encore la plus vivace. L'activité de pépinières, horticulture, est bien présente dans ce secteur.

Les qualités agronomiques des sols sont assez variées mais c'est le secteur de la commune qui offrent le plus de possibilités pour faire des cultures diversifiées et à haute valeur ajoutée notamment du maraîchage et même de l'arboriculture à noyaux sur les coteaux Sud).

Des surfaces importantes sont occupées par des infrastructures de types tunnels, chapelles, mais aussi anciennes porcheries. Elles sont inutilisées depuis plus ou moins longtemps. Leur état est très hétérogène. Certains bâtiments sont plutôt aujourd'hui des obstacles à la remise en culture. Ils pourraient générer des coûts importants pour être démantelés. Certains d'entre eux comportent de l'amiante, en toiture par exemple. Certaines autres infrastructures bien que non utilisées ont été bien entretenues par leurs propriétaires et pourraient demain à nouveau être utilisées dans le cadre d'une nouvelle activité de production. C'est aussi le cas de certaines structures de serres.

On compte également sur ce secteur de nombreuses habitations détenues par des non-agriculteurs, ce qui a pour effet de miter la zone agricole, par blocs plus ou moins importants.

➤ De Fondouille à Beausoleil

Ce secteur se situe dans la continuité Nord du Plan des Pennes. Ces deux secteurs réunis représentent les 3/4 des zones agricoles, inscrites au PLU.

Le secteur proprement dit représente 25 % des zones agricoles inscrites au PLU (90 hectares).

Hormis à l'Ouest, secteur de Fondouille, où l'on trouve une belle unité foncière agricole, homogène, correspondant au siège de l'exploitation en polyculture élevage, le reste du secteur est aussi marqué par un mitage important.

Comme le secteur précédent, seulement 50 % des surfaces y présentent encore un potentiel agricole (valorisé et non valorisé).

L'activité de pépinières est assez prégnante dans ce secteur.

2.3.1.2.2. Le Nord de l'autoroute A7 : Du Brusq à la Tresque

Nous n'avons recensé qu'une seule exploitation dans ce secteur. Elle se situe d'ailleurs en zone naturelle (élevage canin du côté de la Tresque). Il n'y a plus d'exploitation sur les terres agricoles du PLU, situées à l'Ouest (Le Brusq). Le vallon des fleurs, correspond à une ancienne zone NB. Beaucoup de constructions ont été édifiées. Elles sont souvent attachées à de grands terrains.

C'est une zone qui présente moins d'enjeux agricoles en raison des possibilités plus limitée de développement agricole dans ce secteur. Elle est déconnectée de la zone Ouest

précédente, en raison de l'autoroute. Elle présente quelques belles surfaces d'un seul tenant, cependant en partie fortement impactées par l'inondabilité.

2.3.1.2.3. *Le Rouit / Plan de Campagne*

Ce vaste secteur qui va du Colonel à Plan de Campagne, en passant par les Tilleuls et la Marguerite est le 2^e en termes d'importance surfacique de potentiel agricole après la plaine du Merdançon à l'Ouest.

Les zones agricoles et naturelles au PLU représentent 80 % du secteur. Les terres à potentiel agricole se répartissent équitablement entre les zones A et N (une 20aine d'hectares par type de zone). Nous comptons deux sièges d'exploitation sur ce secteur (1 pépiniériste et 1 céréalier).

Limitrophe de la zone de la Marguerite, on peut y « raccrocher » la zone agricole riveraine de La Bédoule Ouest sur la commune de Septèmes-Les-Vallons. Ce secteur comprend des parcelles exploitées par le céréalier de la Marguerite mais également des friches agricoles et parcelles seulement entretenues, sur lesquelles la commune, qui a fait reclasser en 2019 en zone agricole ces surfaces, anciennement zonées en AU, souhaite favoriser à terme une installation. Cette volonté est très concrète puisque des emplacements réservés ont été également prévus au PLU Marseille Provence afin de permettre le moment venu la mise en place ou l'adaptation d'infrastructures nécessaires à l'activité agricole.

2.3.1.2.4. *Secteur Est A51*

Aux Pennes-Mirabeau, deux îlots de terres agricoles de plusieurs hectares chacun, dont un appartenant à la Société Lafarge qui est cultivé par un exploitant extérieur à la commune, ont été recensés dans ce secteur et sont situés en limite communale. L'îlot non cultivé, placé en limite Nord-Ouest des Pennes-Mirabeau est quant à lui voué à une urbanisation future et concerné par le classement correspondant, donc déconnecté du projet de ZAP.

A proximité de l'îlot pennois cultivé évoqué ci-dessus, côté Septèmes-les-Vallons, on retrouve également un îlot semblable cultivé par le même exploitant, appartenant à la même société. Les surfaces concernées sont homogènes et d'un seul tenant dans les deux cas.

2.3.1.2.5. *Le Croy / Le Château, dans le secteur Nord-Ouest*

Au Nord du secteur, on trouve des micro-parcelles de terres qui correspondent à d'anciennes propriétés agricoles et sont associées à des habitations, il ne peut donc plus s'y développer d'activités agricoles. Plus au Sud en direction de la Billonne, se déploie la ferme pédagogique communale et surtout l'exploitation agricole qui produit de la spiruline, installée aux Pennes avec l'appui de la commune.

Le secteur du Château, plus à l'Est, est constitué de plusieurs hectares cultivés en céréales pour alimenter en grains le moulin communal et en farine une boulangerie locale qui travaille des produits locaux et bio.

2.3.1.2.6. *Les Cadeneaux - Pierrefeu étendu*

Ce sixième secteur se développe dans et autour de la poche agricole existant de longue date au PLU pennois qui correspond à une partie du domaine départemental des Cadeneaux, ex-Centre Départemental Spécialisé d'Education de l'Enfance (CDSEE). Au-delà de ce zonage, que ce soit sur la propriété départementale ou en terrain privés riverains, la dimension agricole du secteur est plus vaste. Le tout formant potentiellement une coupure agricole périurbaine qu'il a été jugé très utile d'étudier dans l'intérêt partagé du territoire et son agriculture. Ceci,

d'autant que la dynamique agricole est en train d'y repartir grâce à l'initiative du Conseil Départemental, permettant l'installation d'un jeune agriculteur sur son domaine. Dans ce secteur, les espaces considérés sont tout ce qui reste de ceux, beaucoup plus vastes, sur lesquelles se déployait l'agriculture des années 50/60 aux Cadeneaux.

2.3.1.3. Situation par rapport au document d'urbanisme

L'analyse de la répartition du potentiel agricole recensé par rapport au zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Pennes-Mirabeau permet de mettre en lumière d'une part l'impact de la pression foncière sur les espaces agricoles et d'autre part la nécessité d'une meilleure mise en cohérence du zonage avec le potentiel agricole.

Tableau de la répartition du potentiel agricole communal recensé :

	A	N	AUc	U	Surface totale (ha)
Potentiel non valorisée	93,93	18,96	17,4	6,39	136,68
Potentiel valorisée	88,43	33,65	9,07	3,03	134,18
Surface totale (ha)	182,36	52,61	26,47	9,42	270,86

Tableau 5 : Répartition du potentiel agricole pennois en fonction du PLU (Source : CA13 – 2022)

La zone agricole des Pennes-Mirabeau couvre 361 ha. Sur cette base, on remarque tout d'abord que seul un quart de cette surface est valorisé par l'agriculture (hors bâti et sol des exploitations agricole). Outre la présence de surfaces boisées ou de voiries, ainsi que du bâti et sol des exploitations agricoles, ce chiffre reflète surtout l'importance de la pression foncière subie par la zone agricole qui est particulièrement sujette au mitage et aux détournements d'usage, pour certains malheureusement irréversibles (phénomène plus ou moins marqué selon les secteurs communaux). Il reflète également l'importance des surfaces agricoles actuellement sous-valorisées en zone agricole, supérieures à celles qui sont valorisées.

En effet, 27% de la zone A du PLU est par ailleurs constitué de potentiel agricole non valorisé, signe d'attentisme et de logiques spéculatives de la part de certains propriétaires mais également synonyme d'opportunités pour redynamiser le secteur.

On notera enfin que seuls 52% des surfaces de la zone A sont cultivés ou cultivables.

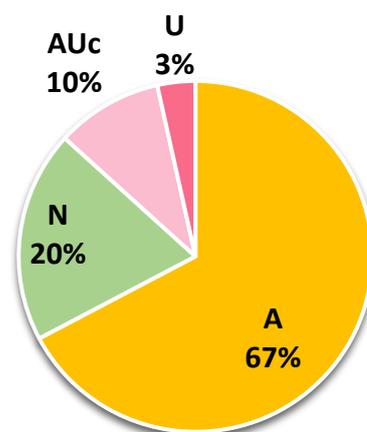
Ce constat chiffré, corroboré par le terrain réalisé, ont révélé la nécessité de retravailler le zonage agricole pour une meilleure mise en cohérence de celui-ci avec le potentiel agricole et la définition réglementaire de la zone A donnée par le Code de l'Urbanisme. Cette nécessité étant caractérisée en secteurs agricoles Ouest.

L'analyse de la répartition du potentiel total est également source d'informations. On remarque en effet que près d'un tiers du potentiel agricole communal se situe en dehors de la zone A, dont 20% en zone N. Ce constat étant plus fort en partie Est du territoire communal.

Face à ses constats, la commune a souhaité mener une réflexion pour faire évoluer le zonage en fonction du potentiel agricole en présence.

L'élaboration du futur PLUi du Pays d'Aix a ainsi été une opportunité pour retravailler les contours d'une zone agricole plus réaliste et cohérente, dans le but de consolider la démarche entreprise par la commune avec l'objectif principal de redynamiser l'agriculture et d'encourager les remises en cultures (cf partie 3.2.2).

Potentiel agricole et PLU



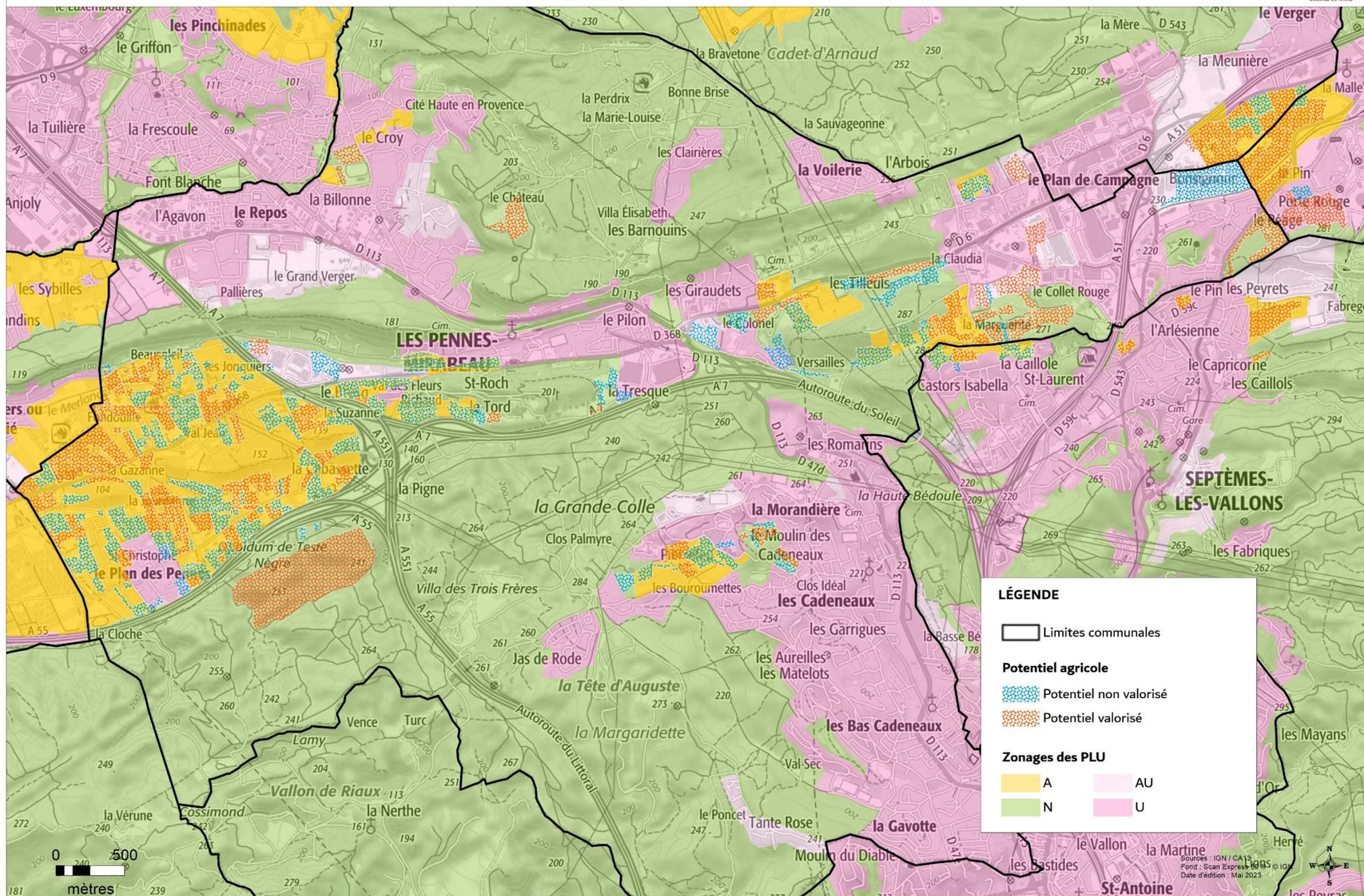
Graphique 21 : Potentiel Agricole et PLU (Source : CA13 – 2022)

Le cas de Septèmes-les Vallons :

L'ensemble du potentiel agricole de Septèmes-les-vallons se trouve en Zone A (PLUi Marseille Provence).

POTENTIEL AGRICOLE ET PLU

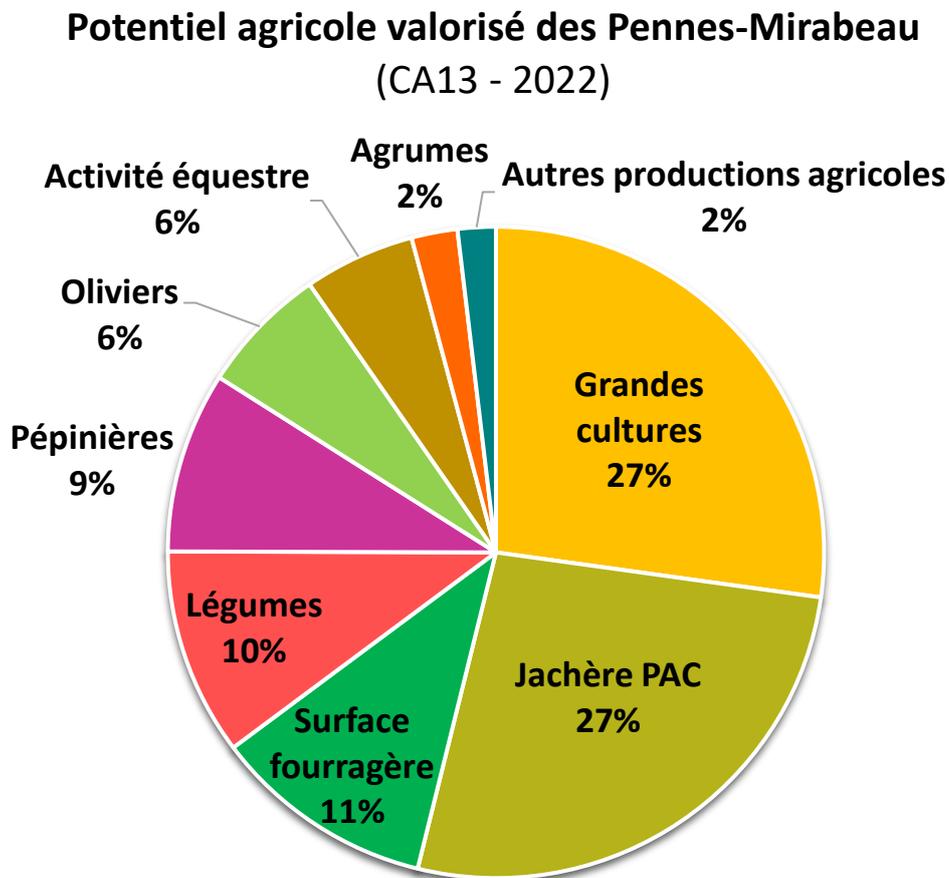
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 9 : Potentiel agricole et PLU sur le territoire étudié

2.3.2. Utilisation du potentiel agricole

2.3.2.1. Détail des productions réalisées



Graphique 22 : Etat du potentiel valorisé (Source : CA13 - 2022)

On remarque tout d'abord que les grandes cultures et les jachères PAC (rotations grandes cultures, avec une alternance éventuelle en prairie ou fourrage) représentent plus de la moitié (54 %) des surfaces valorisées de la commune. Il s'agit dans la grande majorité des cas de cultures dites d'occupation qui jouent un rôle dans le l'entretien des paysages mais qui sont surtout le reflet d'une pression foncière forte. En effet, ces cultures annuelles, qui nécessitent peu d'investissement, mobilisent généralement les surfaces des propriétaires non exploitants qui ne souhaitent ni louer par bail à ferme, ni vendre leurs terrains pour un usage agricole.

Un quart des surfaces valorisés sont quant à elles dédiées à des activités moins consommatrices de surface, liées à la situation géographique péri-urbaine et orientées sur les circuits courts : Pépinières, légumes, activités équestres.

On notera par ailleurs que la majorité du potentiel valorisé est cultivé par les exploitants recensés (78% du potentiel agricole communal valorisé). Le reste est valorisé soit par des non-agriculteurs/particuliers, soit par des exploitants non identifiés, soit par des collectivités telles que la commune (production de blé pour le moulin, près de la ferme pédagogique) ou encore le Département (Oliveraies du domaine des Cadeneaux bientôt reprise par un jeune agriculteur, fermier de la collectivité ne figurant pas de fait dans les statistiques de l'étude.

Occupation	Surface (ha)
Grandes cultures	36,51
Jachère PAC	35,73
Surface fourragère	14,67
Légumes	13,79
Pépinières	12,05
Oliviers	8,53
Activité équestre	7,34
Agrumes	3,04
Autres productions agricoles	2,52
Total	134,18

Tableau 6 : Détail du potentiel agricole valorisé pennois (Source : CA13 – 2022)

Le cas de Septèmes-les-Vallons :

Occupation	Surface (ha)
Jachère PAC	7,06
Légumes	0,27
Oliviers	0,95
Vignes	1,12
Total	9,40

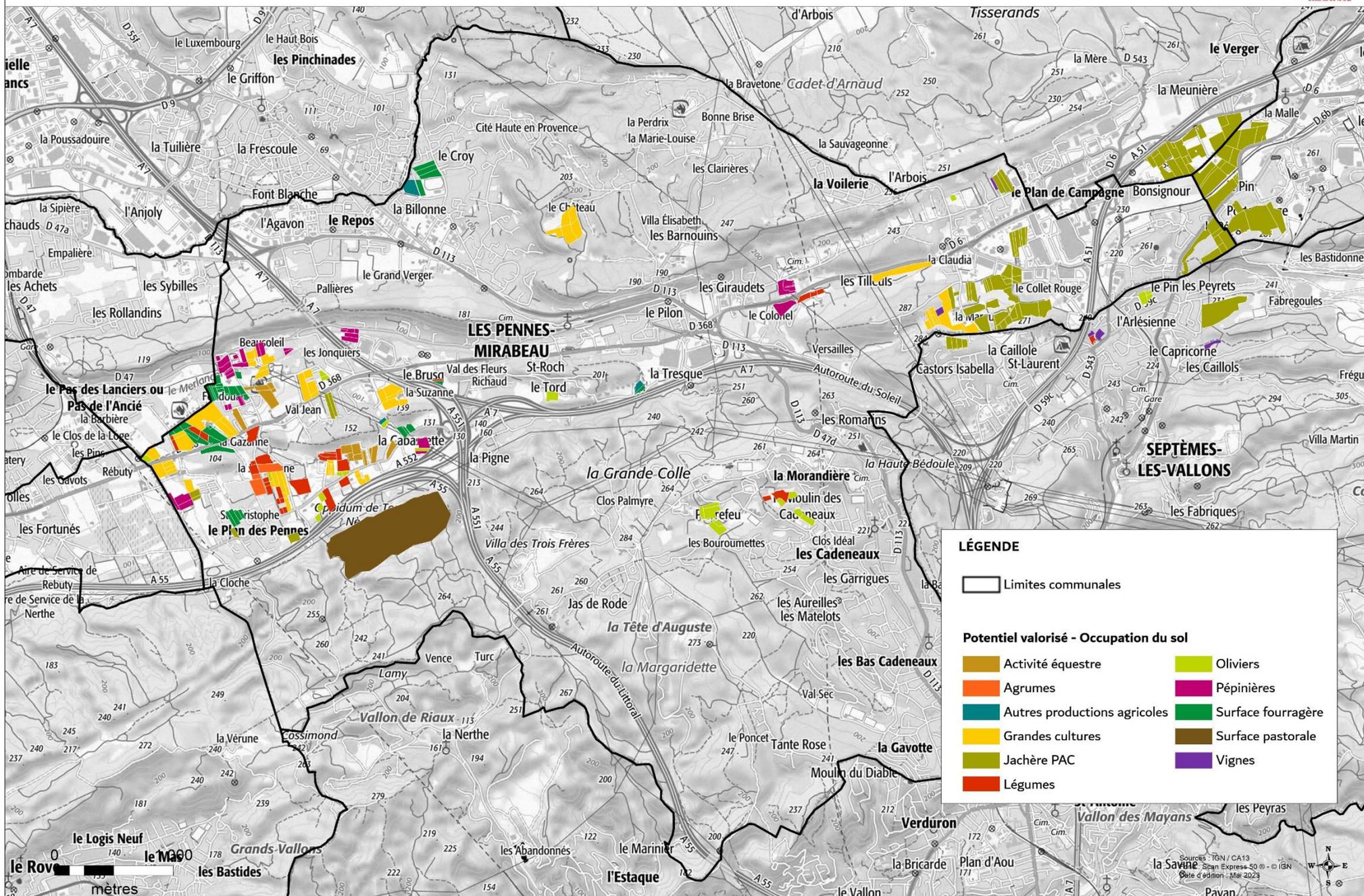
Tableau 7 : Détail du potentiel agricole valorisé de Septèmes-les-Vallons (Source : CA13 – 2022)

À Septèmes-les-Vallons, jachères PAC, grandes cultures ou fourrages selon les années, dominant largement. Il s'agit de cultures dites « d'occupation », dont les parcelles sont exploitées par des agriculteurs extérieurs à la commune via une simple mise à disposition.

Le reste des surfaces, soit 25% du potentiel communal cultivé, est valorisé par « des particuliers » produisant à micro-échelle essentiellement pour la « consommation familiale » (légumes, vignes) ou encore par la commune dans un but d'intérêt général (micro-parcelle d'oliviers en centre urbain).

POTENTIEL AGRICOLE VALORISÉ

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 10 : Potentiel agricole valorisé sur le territoire étudié

2.3.2.2. Etat du potentiel agricole supplémentaire

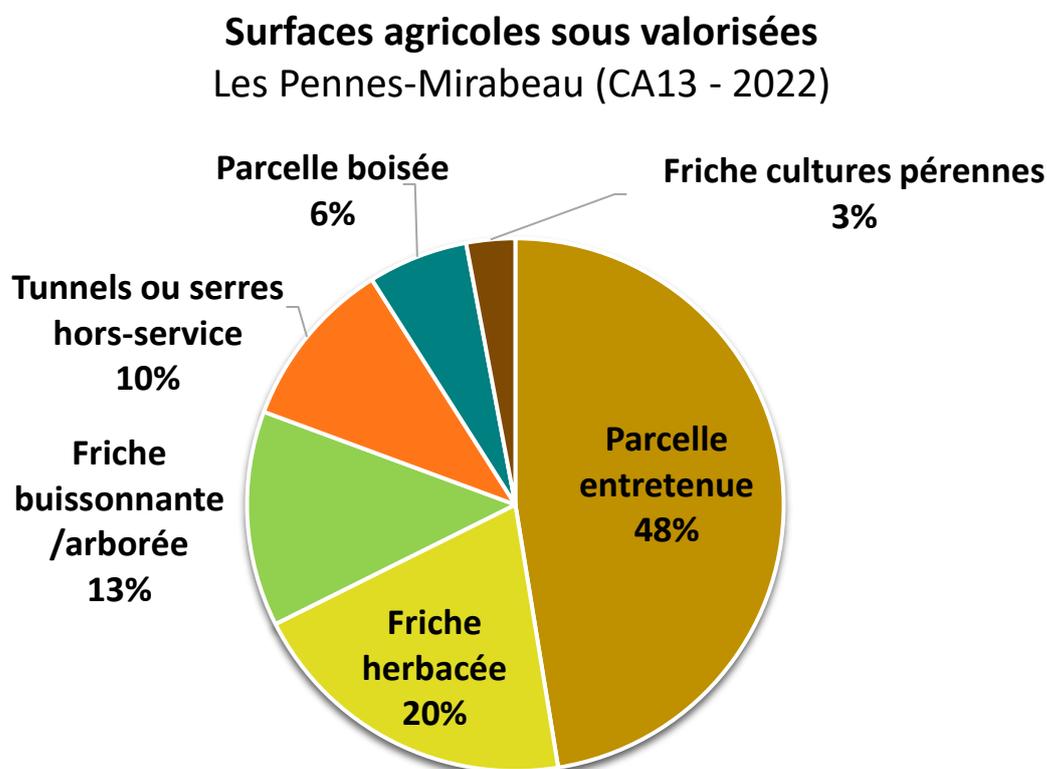
On distingue différents niveaux d'entretien/enfrichement :

- Parcelles entretenues
 - Il s'agit de parcelles non cultivées.
 - Elles ont été récemment abandonnées et ne sont pas encore en friche ou sont entretenues (par un broyage régulier qui fait qu'elles ne sont pas encore en friche).
- Friches
 - De plantations pérennes (vignes, oliviers ou de fruitiers).
 - Herbacées (non cultivées ou entretenues depuis au moins 2 ans).
 - Buissonnantes / arborées (non cultivées ou entretenues depuis au moins 3-5 ans).
- Tunnels ou serres hors service
- Parcelle boisée

La détermination de ce potentiel supplémentaire est basée sur une tournée terrain faite pour repérer les parcelles concernées, complétée par l'analyse de la photo aérienne de 1953 (photo aérienne la plus ancienne et la plus complète disponible pour la commune) qui permet d'établir si ces parcelles étaient cultivées ou non à cette époque.

Les terrains actuellement boisés ont été classés en parcelles boisées :

- Lorsqu'ils présentent un potentiel agricole et qu'ils étaient cultivés en 1953,
- ou si le travail de terrain a permis de recenser des traces de mises en culture passées.



Graphique 23 : Etat du potentiel non valorisé (Source : CA13 – 2022)

Sur les 136,68 ha de potentiel agricole supplémentaire recensé aux Pennes-Mirabeau, près de la moitié des surfaces sont des parcelles entretenues (48%). Ce chiffre illustre une fois de plus une rétention forte du foncier de la part de propriétaires, souvent d'anciens exploitants, qui continuent à les entretenir pour les maintenir « propres ».

Avec 20% des surfaces, les friches herbacées occupent également une place importante. Si l'on additionne les parcelles entretenues et les friches herbacées, on atteint 68% du potentiel agricole sous-valorisé, soit 92,4 hectares de surfaces techniquement faciles à reconquérir.



Photo 4 : Parcelle entretenue à l'Est du secteur de la Cabassette

Les anciennes serres, chapelles ou tunnels, issues de l'activité maraîchère représentent 10 % des surfaces non valorisées. Ces infrastructures se localisent exclusivement sur le secteur du Plan des Pennes.



Photo 5 : Serres abandonnées dans le secteur du Plan des Pennes

Une partie de ce parc couvert est aujourd'hui inutilisable. Une réhabilitation de ces parcelles nécessite une réflexion afin de voir d'une part ce qui pourrait être éventuellement réutilisable en l'état ou au terme d'investissements légers ; d'autre part, ce qui nécessiterait des interventions plus lourdes. Des solutions méritent d'être trouvées, afin d'accompagner et

d'aider les propriétaires de ces structures à agir en faveur du territoire et de la dynamique agricole.

Occupation	Surface (ha)
Parcelle entretenue	64,85
Friche herbacée	27,55
Friche buissonnante/arborée	17,86
Tunnels ou serres hors-service	14,15
Parcelle boisée	8,25
Friche cultures pérennes	4,02
Total	136,68

Tableau 8 : Détail du potentiel agricole pennois non valorisé (source CA13 – 2022)

Le cas de Septèmes-les-Vallons :

Occupation	Surface (ha)
Parcelle entretenue	2,04
Friche buissonnante/arborée	0,72
Friche cultures pérennes	0,65
Total	3,41

Tableau 9 : Détail du potentiel agricole non valorisé de Septèmes-les-Vallons (source CA13 – 2022)

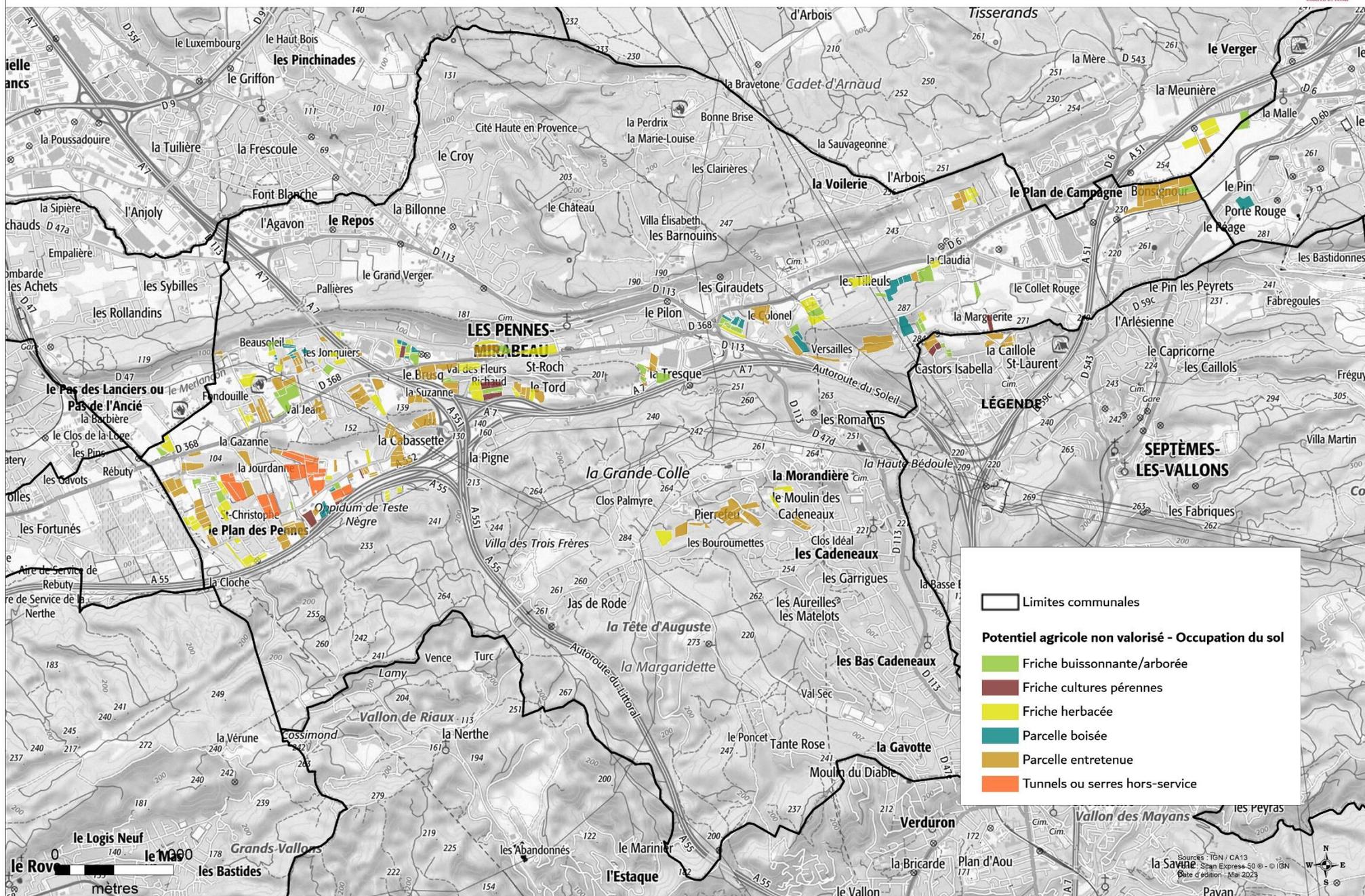
Les surfaces concernées se situent toutes dans le secteur de la Bédoule Ouest, placé contre les Pennes-Mirabeau (secteur Le Rouit – Plan de Campagne).



Photo 6 : Parcelle entretenue sur le secteur de la Bédoule Ouest de Septèmes-les-Vallons

POTENTIEL AGRICOLE SOUS VALORISÉ

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 11 : Potentiel agricole sous valorisé sur le territoire d'étude

2.3.3. Enjeux et opportunités pour le territoire et l'économie agricoles

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">➤ De bonnes potentialités agronomiques, particulièrement à l'Ouest, mais praticables sur l'ensemble du territoire et notamment en secteur Est (moins mité et plus homogène).➤ Présence du réseau d'irrigation sous pression (SCP) sauf à l'Est.➤ Des exploitations déjà souvent tournées vers la vente en circuits courts et les marchés que représente la population urbaine et périurbaine (pépinière, activités équestres, mais une part d'alimentaire à reprendre...).➤ Présence de plusieurs signes officiels de qualité valorisables.➤ Existence d'un potentiel agricole non valorisé important, en majorité facile à reconquérir sur le plan technique.	<ul style="list-style-type: none">➤ Pas de réseau d'irrigation d'eau brute sur le secteur Est (Le Rouit et la Marguerite, Septèmes-les-Vallons).➤ Très peu d'exploitations certifiées (1AB).➤ Pression et rétention foncières très fortes sur les espaces agricoles.➤ Mitage important de l'espace agricole par du bâti et développement d'activités non agricoles, particulièrement en secteur agricole Ouest (perte définitive de potentiel déjà enregistrée).➤ Des parcelles agricoles de plus en plus en proie aux détournements d'usages (sentiment d'impuissance du monde agricole, voire d'insécurité dans certains cas).➤ Chemins d'accès aux parcelles agricoles parfois en mauvais état et trafic non agricole élevé.➤ Fort scepticisme des propriétaires agricoles quant à l'outil ZAP, particulièrement sur l'Ouest pennois.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">➤ Les volontés communales de travailler concrètement, chacune à son échelle, à la préservation et au redéploiement de leur agriculture.➤ Un accompagnement possible des grands partenaires publics dotés d'une politique agricole.➤ Un Département qui montre l'exemple en contribuant aussi en tant que propriétaire de surfaces agricoles et de parcours pastoraux à l'action de redynamisation souhaitée.	<ul style="list-style-type: none">➤ Disparition complète des exploitations maraîchères sur un territoire hautement adapté et perte de chances sur d'autres productions alimentaires, en lien avec le PAT.➤ Poursuite et amplification des détournements d'usages déjà constatés, parfois irréversibles.➤ Atteinte rapide d'un point définitif de « non-retour » pour l'agriculture = perte de chance définitive pour le territoire dans son ensemble.

- **Une zone agricole au cœur de bassins de consommation :** nombreuses opportunités d'écoulement de la production.
- Présence de la **Halle Terre de Provence**, d'un marché de producteurs (La Gavotte) et d'un moulin récemment réhabilité qui fonctionne.

Tableau 10 : Analyse AFOM de l'économie agricole sur le territoire étudié (Source : CA13 – 2022)

L'analyse AFOM présentée ci-dessus permet de synthétiser les résultats du diagnostic agricole. Il en ressort un certain nombre d'enjeux principaux, exposés dans l'encadré ci-dessous, auxquels il convient de répondre pour pouvoir impulser une nouvelle dynamique agricole vertueuse sur la commune des Pennes-Mirabeau et emporter avec celle-ci les projets de développement agricole portés aussi par sa voisine, Septèmes-les-Vallons.

- **Besoin de mettre en cohérence le zonage agricole avec la répartition territoriale du potentiel sur la commune des Pennes-Mirabeau.**
- **Protéger durablement les espaces agricoles encore préservés de l'urbanisation.**
- **Redynamiser les secteurs concernés :**
 - **En favorisant l'émergence de nouveaux projets agricoles, notamment alimentaires.**
 - **En améliorant le fonctionnement des exploitations (chemins, voisinage, etc.)**
- **Améliorer l'accès à l'eau dans certains des secteurs aujourd'hui au sec notamment côté Est.**
- **Convaincre les propriétaires privés du bien-fondé de la démarche et de l'intérêt d'agir en faveur d'une meilleure valorisation agricole de leurs terrains.**

3. Création d'une ZAP pour redynamiser le secteur agricole des Pennes-Mirabeau et celui de sa voisine

3.1. Définition et enjeux

3.1.1. Rappels réglementaires

Les zones agricoles protégées (ZAP) sont prévues par l'article L112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Celui-ci dispose que : « Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la **qualité de leur production**, soit de leur **situation géographique**, soit de leur **qualité agronomique**, peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées ou, le cas échéant, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou sur proposition de l'établissement public compétent en matière de schéma de cohérence territoriale après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) dans les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) et enquête publique.

L'existence de **parcelles boisées de faible étendue** au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation. L'essentiel des surfaces doit correspondre à un potentiel agricole avéré, en zones A ou N, voire autres (AU par ex) dans l'attente d'une mise en cohérence avec le document d'urbanisme.

Pour assurer **une cohérence territoriale d'ensemble** au projet de périmètre ZAP et un bon fonctionnement agricole en son sein, il est possible d'inclure d'autres parcelles (bâti des exploitations, voire autres bâti diffus, jardins, chemins, routes, canaux, etc ...) mais toujours de manière limitée, dans l'esprit « principal / accessoire » en termes de proportions surfaciques.

Le classement d'une zone agricole en ZAP permet de protéger les terres à vocation agricole du développement urbain sur le long terme et au-delà des vicissitudes des documents d'urbanisme. En cela, le classement peut sensiblement contribuer à fluidifier le marché foncier agricole, notamment celui du parcellaire nu et de manière plus générale, contribuer à faciliter l'accès au foncier pour les exploitants agricoles et candidats à l'installation, que ce soit en faire valoir direct ou indirect (mise à disposition des terrains en vue d'exploiter) ; a fortiori, lorsque le classement s'accompagne de la mise en œuvre d'un plan d'action en faveur de la redynamisation en question. Il s'agit d'un message fort adressé à l'ensemble des acteurs des zones concernées, à commencer par les propriétaires agricoles ; propriétaires qu'ils convient également d'accompagner dans leur réflexions, recherche de solutions et de voies d'action possibles en lien avec une meilleure valorisation agricole de leurs surfaces.

La ZAP est une **Servitude d'Utilité Publique qui permet de protéger durablement la vocation agricole des espaces concernés**. Ceux-ci sont essentiellement caractérisés par le potentiel agronomique, biologique ou économiques qu'ils présentent. Il s'agit de consolider le caractère agricole des surfaces et d'éviter la destruction du dit potentiel.

La ZAP est annexée au(x) PLU(i). Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet.

Cependant, le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un PLU ou PLUi approuvé.

3.1.2. Les critères justifiant la création d'une ZAP

La réflexion relative à la création d'une ZAP sur la commune des Pennes-Mirabeau a été initiée par la municipalité qui a sollicité la Chambre d'agriculture pour l'accompagner dans ce processus. C'est dans ce cadre que la commune de Septèmes-les Vallons a ensuite souhaité et exprimé auprès de sa voisine, selon ses propres termes, se « raccrocher » à la démarche entamée, dans le but de participer, à son échelle, à la redynamisation agricole locale visée.

L'état des lieux de l'agriculture sur les Pennes-Mirabeau, réalisé dans le cadre de ce diagnostic, a mis en évidence plusieurs **critères qui vont dans le sens de la mise en place d'une ZAP. Le contexte septémois tel qu'étudié ne tranche pas avec ceux-ci, si ce n'est, de manière évidente, en termes d'échelle.**

- Un potentiel agronomique des sols favorable au développement d'une agriculture diversifiée, appuyé par la présence de plusieurs signes officiels de qualité.
- Le recensement d'un important potentiel agricole, dont une partie très significative est non valorisée (51%), qui pourrait permettre l'installation de nouvelles exploitations ainsi que l'agrandissement ou la restructuration d'exploitations déjà en place.
- Une pression foncière exacerbée en grande partie responsable d'un recul très important de l'activité agricole (en l'occurrence activité maraîchère quasi-disparue) et du développement de détournements d'usage divers et variés.
- Le caractère multifonctionnel de l'agriculture que l'on retrouve dans les orientations des différents documents d'urbanismes opposables que sont la DTA, le SCoT et le PLU (dimension socio-économique et alimentaire, aménagement et grands équilibres du territoire notamment en termes de coupures à l'urbanisation, support de la biodiversité, gestion des risques naturels et des paysages...).
- La volonté communale d'encourager sur son territoire le développement d'une agriculture vertueuse et durable, d'inscrire l'action à entreprendre en ce sens dans l'esprit Projet Alimentaire Territorial.

L'analyse de l'état des lieux agricole et des contextes communaux montre enfin que la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur les communes considérées permet de **répondre de manière cohérente aux enjeux** suivants :

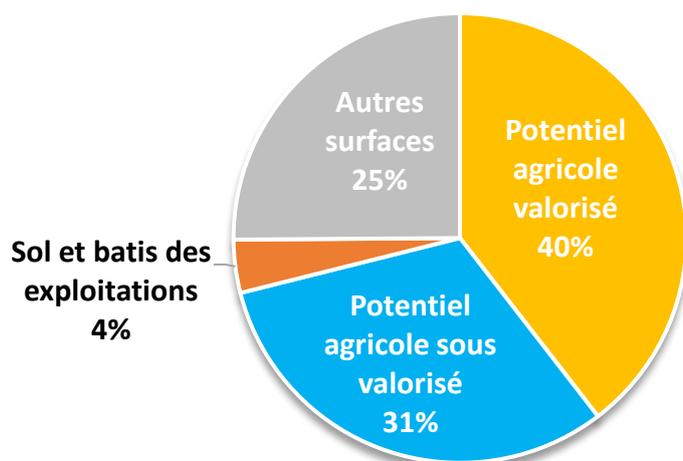
- Pérenniser sur le long terme la vocation agricole des espaces considérés.
- Servir de base à la mise en place d'actions en faveur du développement agricole attendu et pour l'amélioration du quotidien des exploitations.
- Rassurer et convaincre des propriétaires agricoles souvent restés sur un schéma économique obsolète et persuadés que l'agriculture n'a plus d'avenir sur le territoire.
- Sécuriser les investissements publics et les diverses interventions à conduire pour réhabiliter et améliorer le potentiel agricole recensé (irrigation, chemins, serres HS, etc...).
- Renforcer les liens entre les habitants et les agriculteurs du territoire.

3.2. Proposition d'un périmètre de ZAP

3.2.1. Caractéristiques générales

Comme vu dans la partie précédente, la proposition du périmètre de ZAP se base sur les critères visés par les textes qui trouvent une traduction concrète et solide sur le territoire des Pennes-Mirabeau et par extension, celui de sa voisine Septèmes-les-Vallons. En complément, il est précisé que la recherche d'un périmètre cohérent, apte à assurer la fonctionnalité de l'activité agricole, guide également ladite proposition.

La ZAP qui est ici proposée couvre **une surface totale 318,32 hectares**.



Graphique 24 : Occupation du sol de la ZAP inter-communale des Pennes-Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons (Source : CA13 – 2023)

Avec 302,22 hectares situés sur les Pennes-Mirabeau, la commune accueille logiquement la majeure partie de la ZAP, soit près de 95 % du périmètre intercommunal, dont :

- 118,06 ha de potentiel agricole valorisé
- 97,15 ha de potentiel agricole sous valorisé
- 12,15 ha de bâtis ou sol reliés aux exploitations recensées
- 74,86 ha d'autres surfaces, dont :
 - 52,04 ha de voirie, jardins, bâtis ou sol non reliés à l'activité agricole qui pour des raisons évidentes de cohésion font partie intégrante du périmètre.
 - 13,58 ha de surfaces boisées sans potentiel agricole dont la partie pennoise de bande boisée intercommunale située entre La Marguerite et La Bédoule Ouest.
 - 9,24 ha de zones de dépôts

Les caractéristiques du territoire agricole pennois, particulièrement celles de sa zone agricole où subsiste y compris après toilettage proposé dans le cadre du PLUi, un taux de mitage élevé, expliquent les proportions ci-dessus.

Tableau de répartition des surfaces du projet de périmètre de la ZAP sur les Pennes-Mirabeau par rapport au PLU :

Zonage au PLU	Surface (ha)
A	233,22
N	56,86
AUc	7,83
U	4,31
Total	302,22

Tableau 11 : Répartitions des surfaces de la ZAP par rapport au PLU sur les Pennes-Mirabeau

Si la majeure partie des surfaces situées dans le projet de périmètre de la ZAP se trouvent logiquement en Zone A, une partie importante se trouve également en zone N. De petites surfaces situées en zones U et AU ont aussi été incluses dans le projet de ZAP suite à l'étude

de leur potentiel agricole. Ce projet reflète donc la volonté communale de sauvegarder la majeure partie des espaces agricoles ayant résisté à plusieurs décennies d'urbanisation et de mitage, et plus récemment à une accélération des détournements d'usages.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix, par souci de cohérence, la commune souhaite proposer que les parcelles situées en zone U et AU, qui présentent un potentiel agricole et sont intégrées à ce titre dans le projet de périmètre de la ZAP, soient passées en zone A. Soit 12,14 ha au total.

De même, la commune souhaite que toutes les surfaces actuellement en zone naturelle et proposées dans le périmètre de la ZAP soient passées en zone A au PLUi, en s'appuyant sur le potentiel agricole de ces parcelles. Elles sont situées à proximité immédiate de la zone agricole actuelle et/ou forment des poches agricoles significatives. Même si une grande partie de ces surfaces n'est aujourd'hui pas reliée au réseau SCP, les 56,86 ha concernés représentent une part significative du potentiel agricole communal.

Concernant la commune de Septèmes-les-Vallons :

La presque totalité des terres agricoles se trouve côté Nord, à la frontière avec les Pennes-Mirabeau. Elles ont été intégrées au projet de ZAP initié par sa voisine. **La partie de Septèmes-les-Vallons intégrée à la ZAP couvre 16,10 ha** dont :

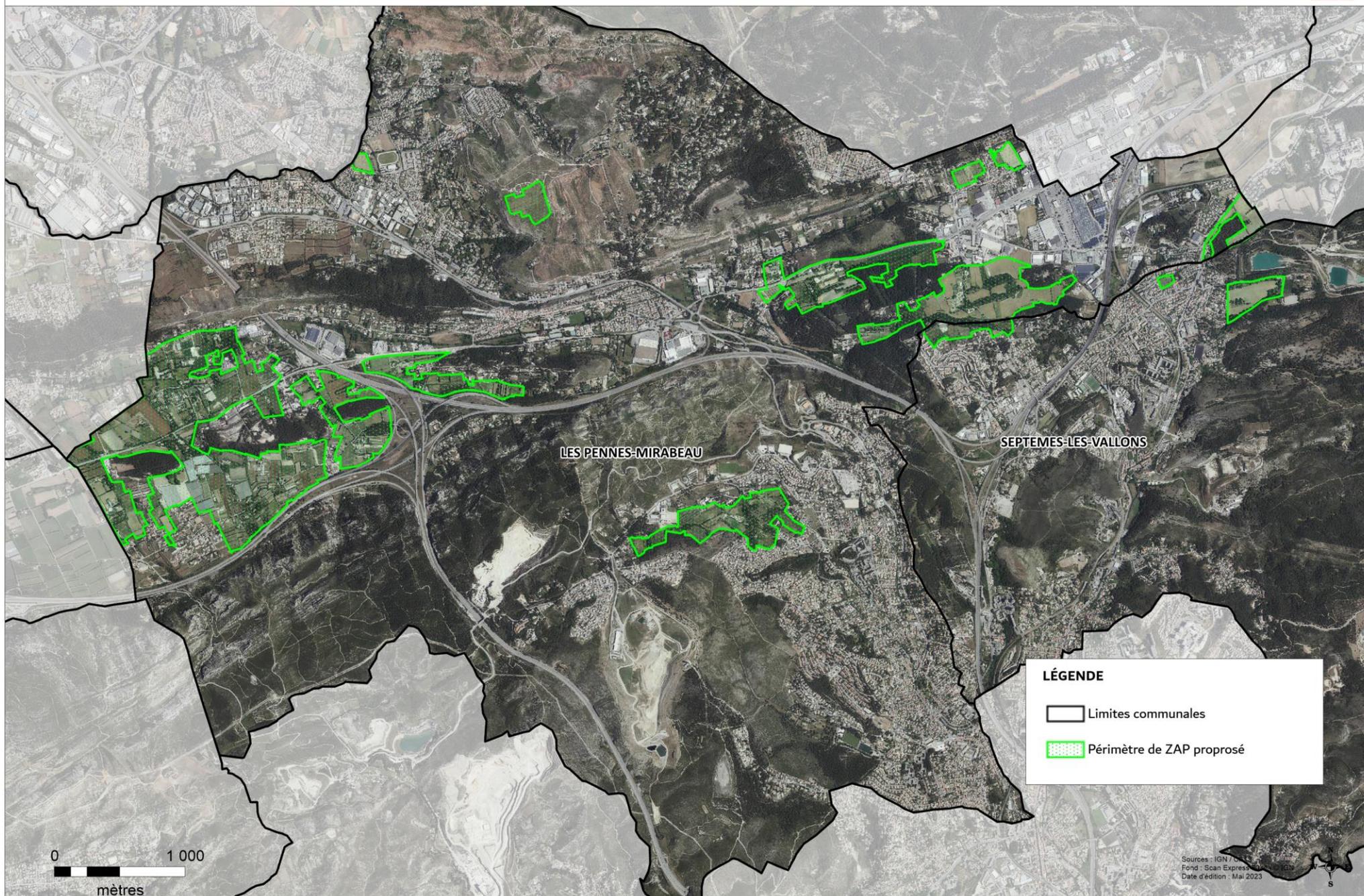
- 7,91 ha de potentiel agricole valorisé (dont la grande majorité en cultures d'occupation)
- 3,11 ha de potentiel agricole sous valorisé
- 5,08 ha d'autres surfaces dont :
 - 3,74 ha de surfaces boisées ne présentant pas de potentiel agricole
 - 1,34 ha de voirie, jardins, bâtis ou sol non reliés à l'activité agricole.

Les volontés communales de marquer le caractère intercommunal du périmètre proposé au travers d'une vraie liaison physique, en l'occurrence boisée, et l'intérêt d'inclure côté Septèmes-les-Vallons un hangar détourné de son usage agricole pour favoriser le retour à sa destination légale, expliquent pour l'essentiel les proportions ci-dessus.

On notera par ailleurs la volonté de suivre au maximum le zonage agricole à l'exception de l'extrémité Est du secteur de la Bédoule Ouest et l'extrémité Nord de la grande parcelle du secteur Est A51 qui ne présentent pas ou plus de potentiel agricole. En revanche la bande boisée qui entoure la dite grande parcelle du secteur Est A51 a été incluse dans le périmètre car elle joue un rôle à la fois en termes agroécologiques mais aussi de protection vis-à-vis des activités environnantes telle que celle de la carrière, ce qui explique également les proportions ci-dessus.

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP INTERCOMMUNALE

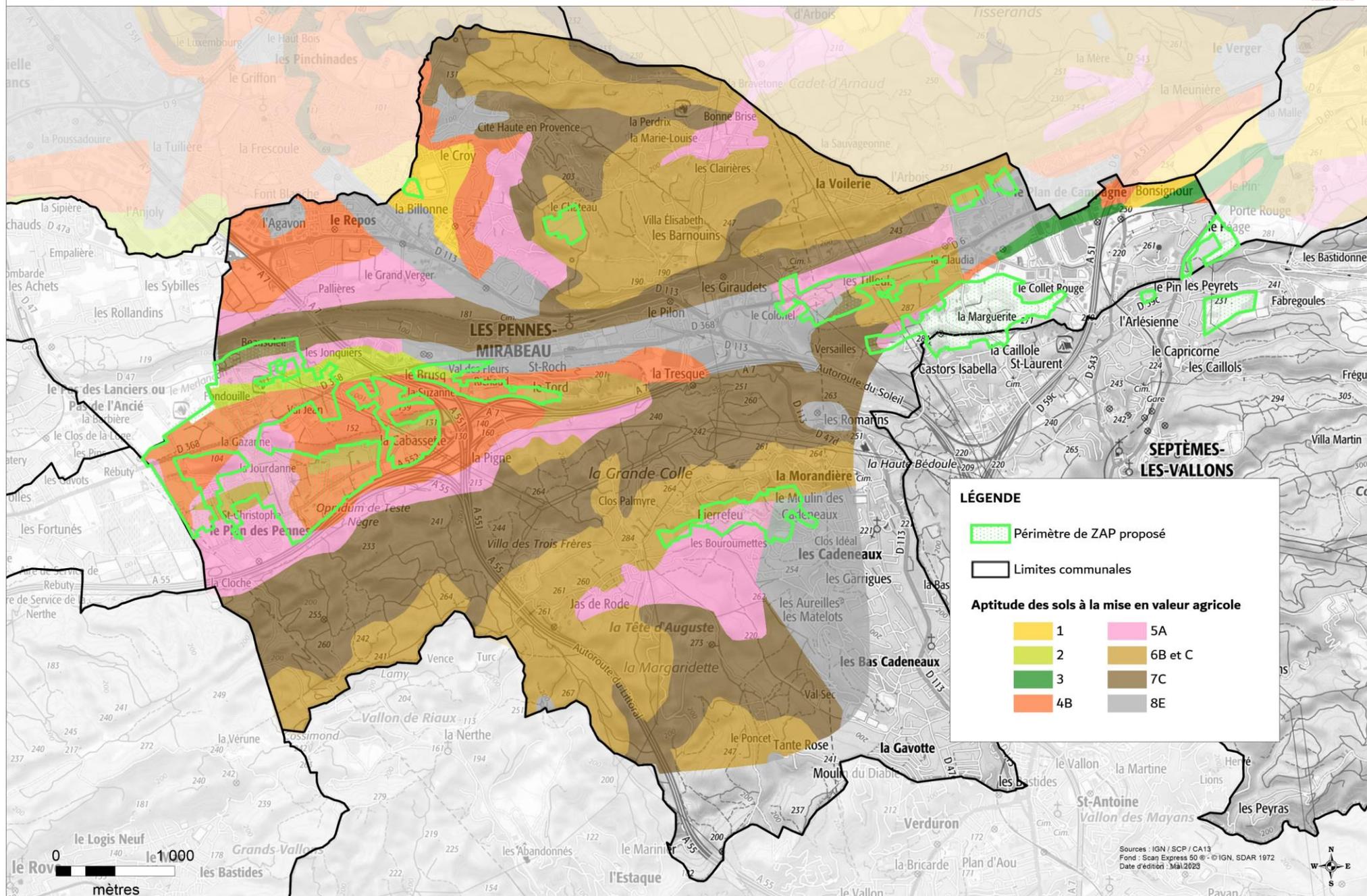
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 12 : Proposition de périmètre de ZAP inter-communale

APTITUDES DES SOLS À LA MISE EN VALEUR AGRICOLE ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP

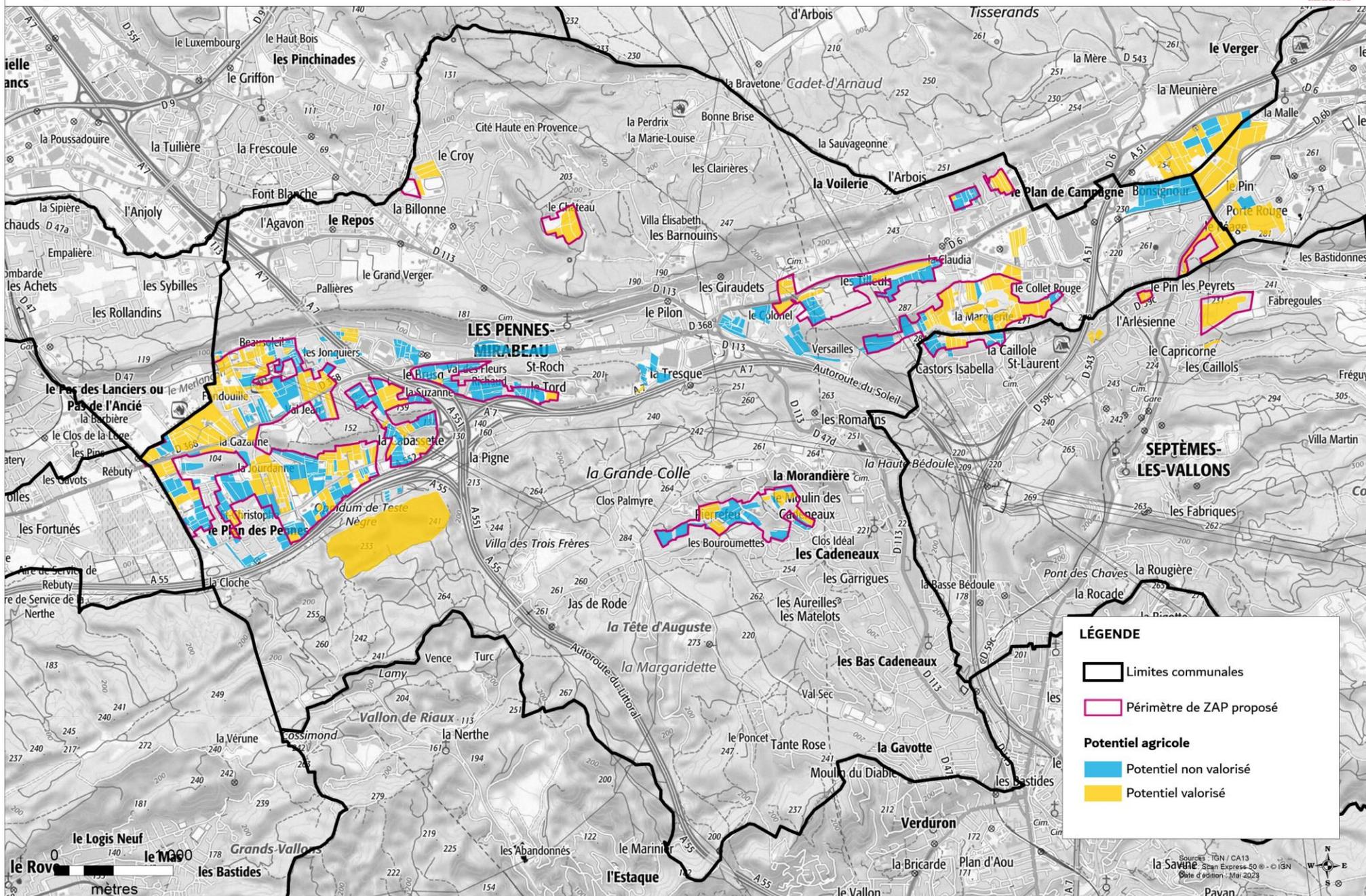
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 13 : Aptitude des sols à la mise en valeur agricole et périmètre de ZAP proposé

POTENTIEL AGRICOLE ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP

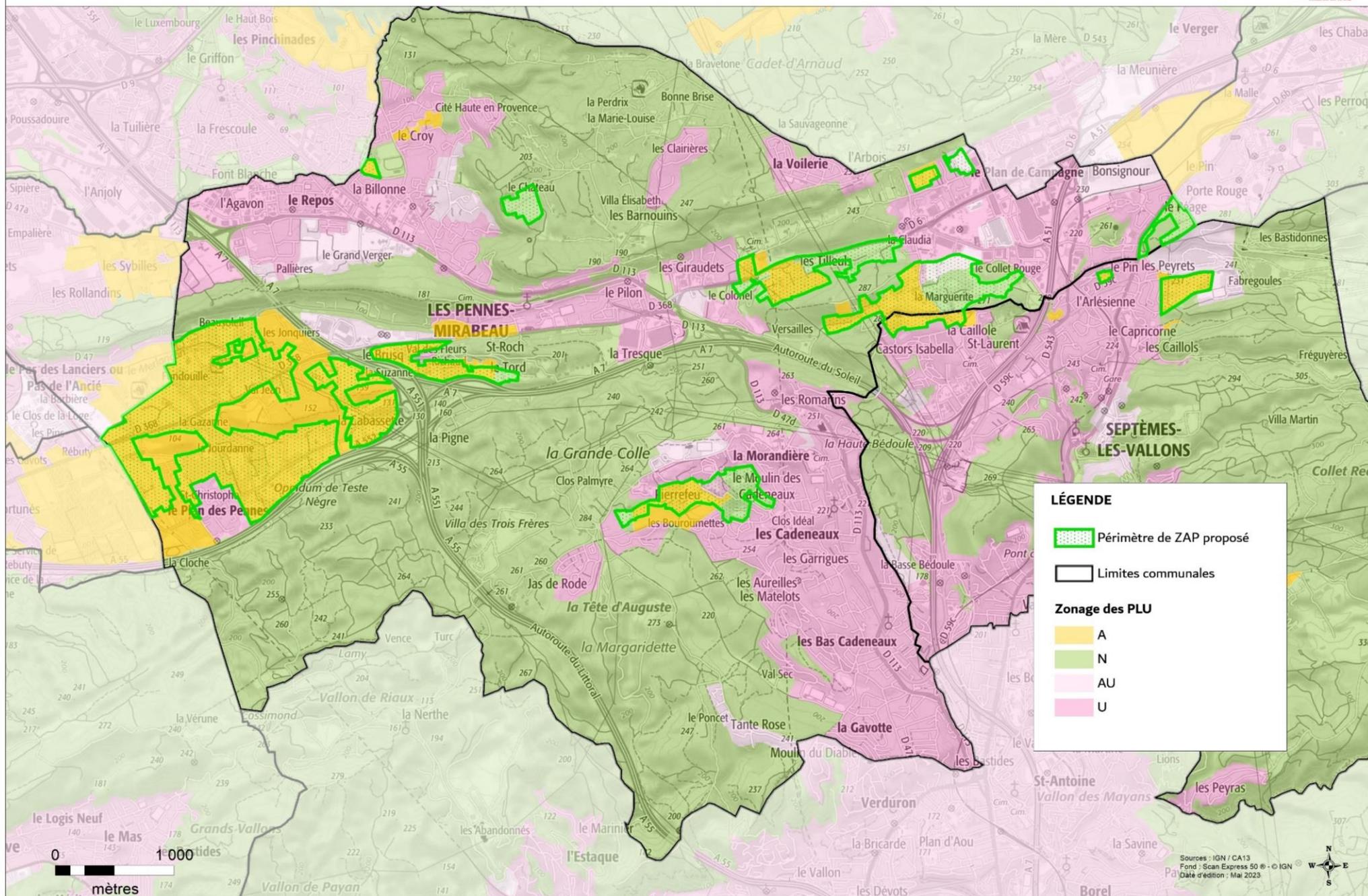
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 14 : Potentiel agricole et périmètre de ZAP proposé

PLU ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 15 : PLU et périmètre de ZAP proposé

3.2.2. Mise en cohérence du zonage proposé dans le cadre du projet de PLUI

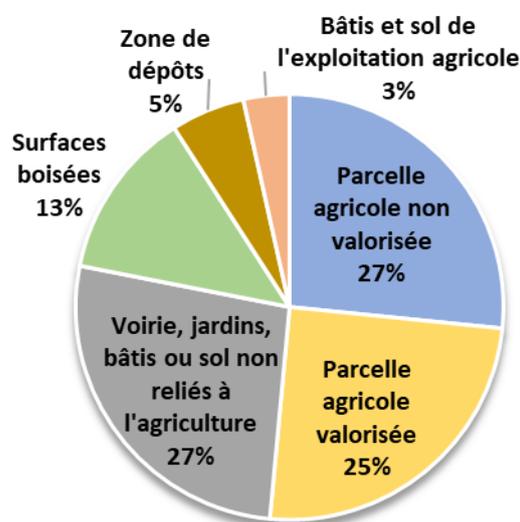
Le travail de diagnostic effectué a sensibilisé la commune des Pennes-Mirabeau à la nécessité de faire évoluer son zonage pour une meilleure lisibilité de la zone agricole en lien avec la future ZAP. Les travaux d'élaboration du PLUI du Pays d'Aix se sont dès lors avérés être une opportunité pour revoir les contours de la zone agricole dans l'optique de proposer un projet de Zone Agricole Protégée qui soit cohérent, pertinent et techniquement solide.

La commune des Pennes-Mirabeau a ainsi proposé le passage d'un total de 77,18 ha en Zone Agricole dont 69 ha se trouvent dans le projet de ZAP. Actuellement en Zones N, U et AU, les parcelles concernées présentent un potentiel agricole qui justifie cette évolution du zonage.

Il est important de noter également qu'à contrario un total de 107,37 ha, actuellement en Zone A au PLU ne présentant pas ou plus de potentiel agricole, ont été proposés pour une évolution vers de la Zone Naturelle.

Avec près de la moitié des surfaces qui ne comportent pas de potentiel agricole, l'occupation du sol de la Zone Agricole du PLU des Pennes-Mirabeau illustre bien le décrochage territorial de l'économie agricole face à une pression foncière exacerbée en contexte périurbain. Le constat est particulièrement caractérisé sur le secteur de la plaine du Merlançon où les détournements d'usage tels que l'habitat sous diverses formes, les zones de dépôts et autres activités non agricoles représentent plus du tiers des surfaces.

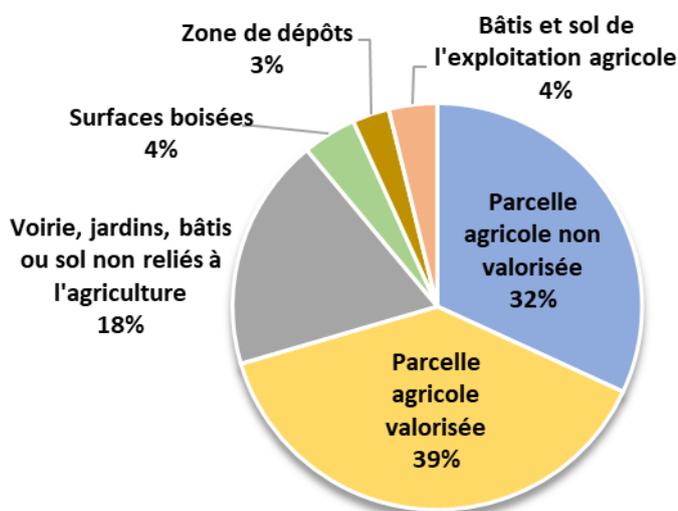
Avec 13% de la zone Agricole, l'importance des surfaces boisées pose également question car si elles peuvent tout à fait être incorporées dans un projet de ZAP, leur proportion doit toutefois « en principe » y rester très accessoire par rapport au potentiel agricole notamment.



Graphique 25 : Occupation du sol de la Zone A du PLU des Pennes-Mirabeau (Source : CA13 – 2023)

Face au recul constant de l'agriculture et au risque d'atteindre rapidement un point de non-retour, le projet de ZAP associé à une proposition de toilettage en profondeur du zonage agricole pour mieux le faire correspondre au véritable potentiel agricole, apparaît indispensable pour sauver ce qui peut l'être tout en s'efforçant d'amorcer une nouvelle dynamique agricole sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Ainsi, dans le cadre du projet de PLUI, le potentiel agricole représente 71% des surfaces de la zone Agricole. Les surfaces boisées quant à elles retombent à un niveau mieux proportionné. La mise en cohérence du zonage en fonction du potentiel agricoles permet donc un rééquilibrage

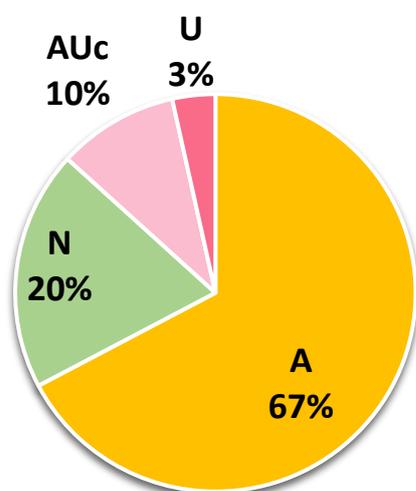


Graphique 26 : Occupation du sol de la Zone A du projet de PLUI du Pays d'Aix (Source : CA13 – 2023)

des proportions respectives des différentes composantes territoriales de la zone A et de fait une meilleure lisibilité de la ZAP.

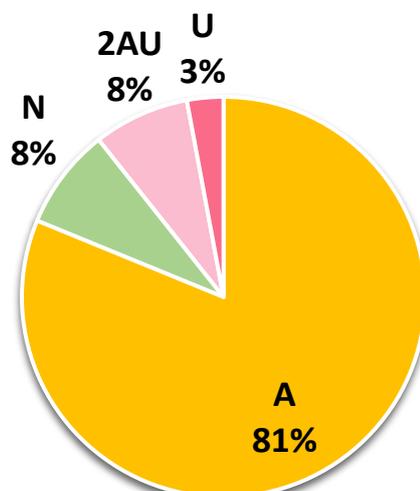
La répartition du potentiel agricole en fonction du zonage est également un élément d'analyse intéressant pour comprendre la pertinence de redéfinir les contours de la zone Agricole. On remarque en effet que 33% du potentiel agricole se trouve en dehors de la zone A du PLU contre 19% aux termes des propositions d'évolutions dans le cadre du projet de PLUi. Ainsi, bien que l'agriculture puisse se pratiquer en zone Naturelle, il est apparu important d'afficher clairement la vocation prioritairement agricole des surfaces, d'autant que sur le 20% de potentiel agricole se situant en zone N aujourd'hui, plus des 2/3 est du potentiel valorisé. Par ailleurs, il faut également remarquer que les zones de potentiel agricole classées en N au PLU ne correspondent jamais à des zones qualifiables « d'interstitielles au milieu d'un environnement plus globalement naturel ».

Potentiel agricole et PLU



Graphique 27 : Potentiel agricole et PLU des Pennes-Mirabeau (Source : CA13 – 2023)

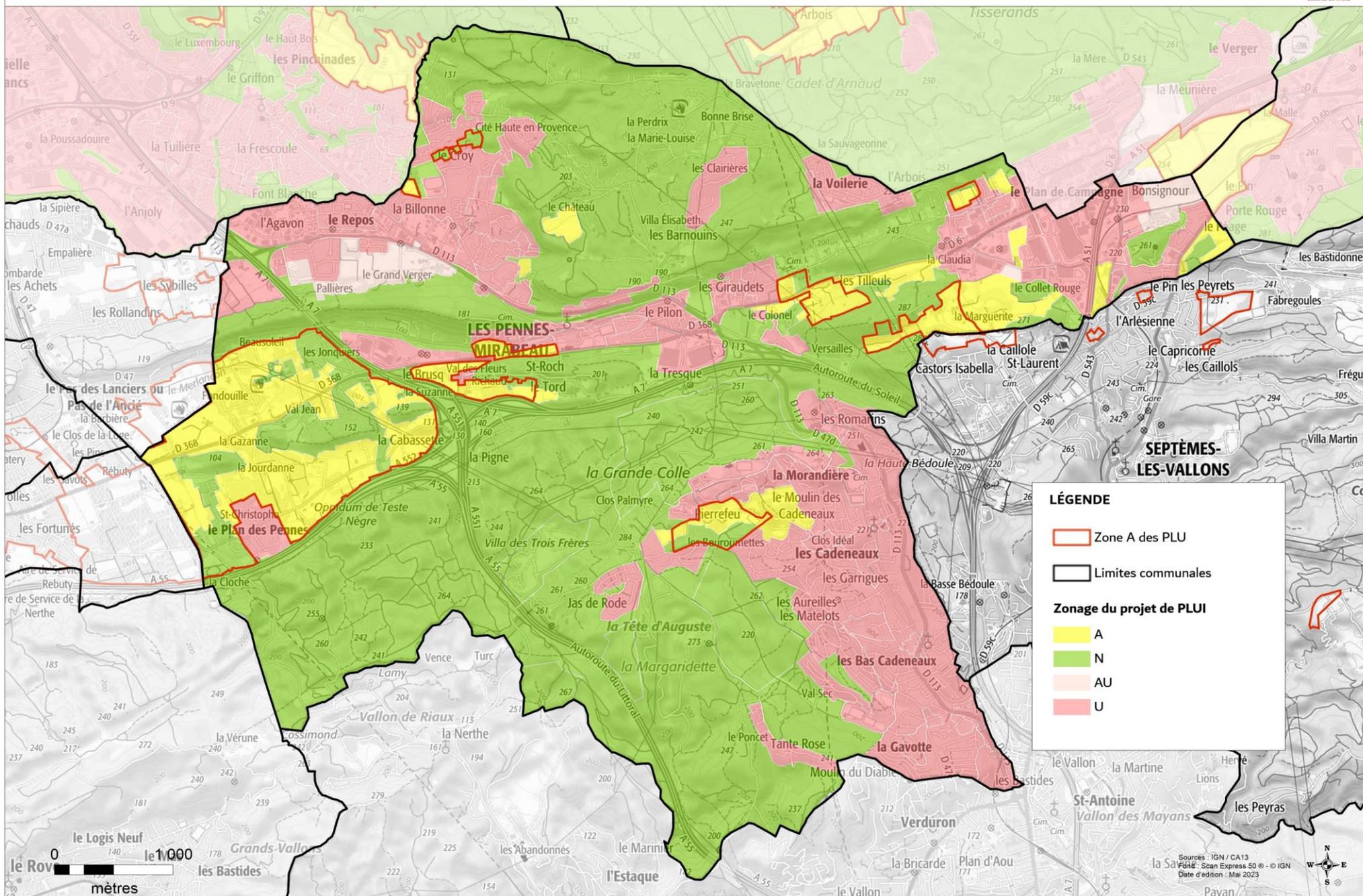
Potentiel agricole et PLUi



Graphique 28 : Potentiel agricole et projet de PLUi du Pays d'Aix (Source : CA13 – 2023)

PROJET DE PLUI DU PAYS D'AIX VERSUS ZONE AGRICOLE DU PLU ACTUEL

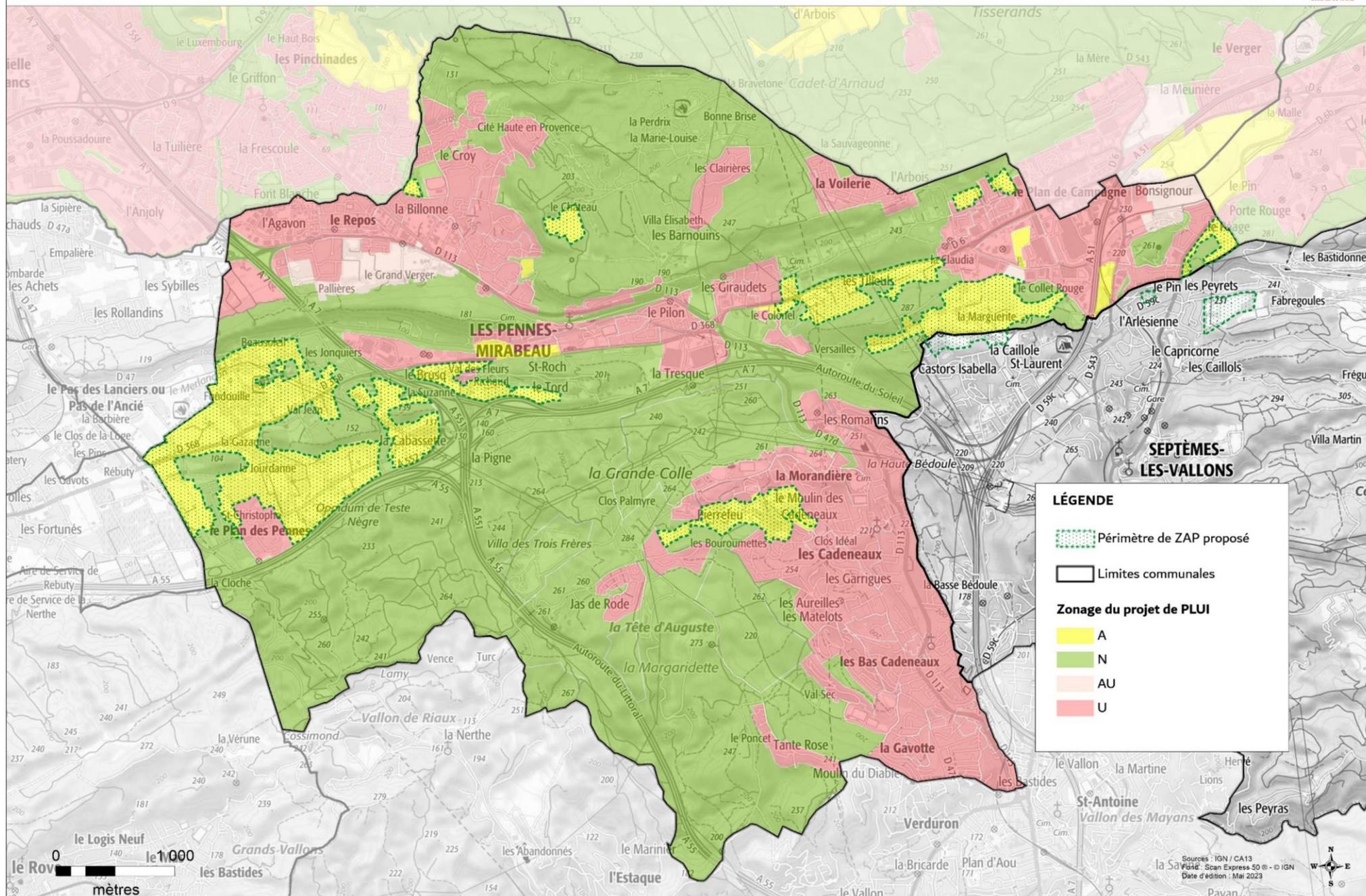
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 16 : Projet de PLUI du Pays d'Aix versus PLU actuel

PROJET DE PLUI DU PAYS D'AIX ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 17 : Projet de PLUI du Pays d'Aix et périmètre de ZAP proposé

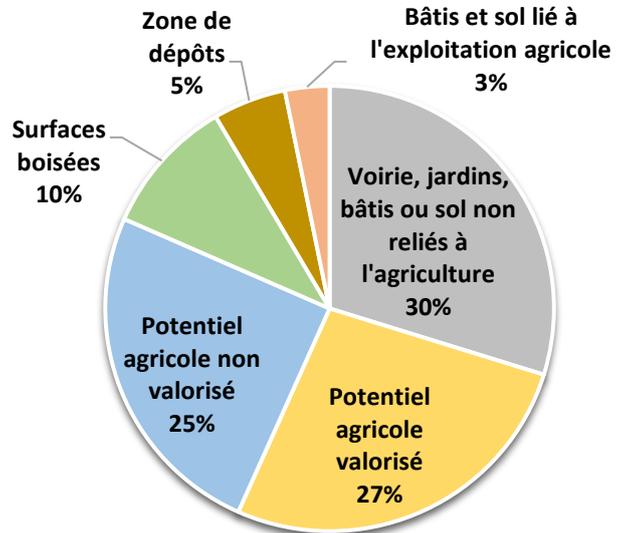
3.2.3. Présentation des secteurs qui composent le périmètre proposé

La proposition de périmètre de la future ZAP est le résultat d'un travail d'analyse intégrant les caractéristiques et particularités respectives des 6 sous-ensembles agricoles présentés dans la partie 2.3.1.2.

Secteur de la plaine du Merlançon :

Située entre l'A7 et l'A55 à l'extrême Ouest de la commune, dans la continuité des zones agricoles de Gignac-la-Nerthe (ZAP en place) et de Saint-Victoret, la plaine du Merlançon (secteurs Beausoleil, Fondouille, Plan des Pennes et Cabassette) est l'ensemble agricole le plus vaste et celui qui comprends encore aujourd'hui l'activité agricole la plus importante.

Présenté dans la partie 2.3.1.2.1, la dynamique agricole de ce secteur est clairement sur le recul. L'agriculture sur ce secteur est en effet à l'image de l'agriculture pennoise, c'est-à-dire en grande difficulté sous l'effet de la pression foncière. Seuls 25% de la zone agricole du PLU actuel est valorisé contre 35% occupé par de l'habitat et des détournements d'usage.



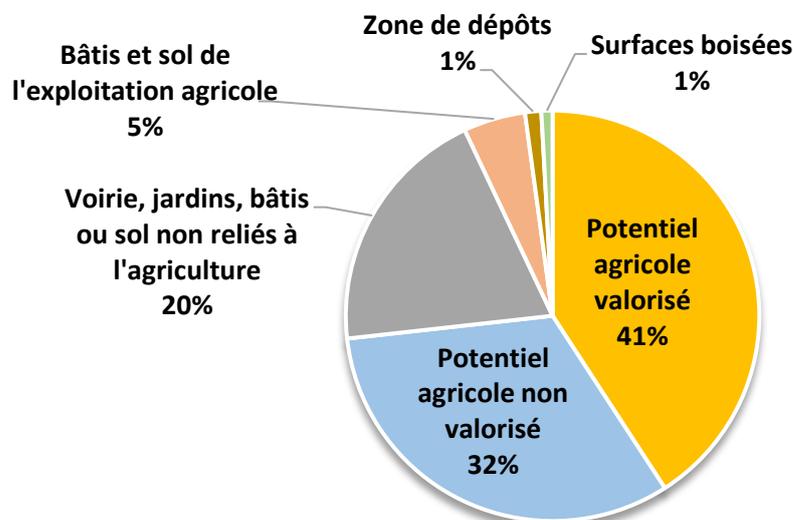
Graphique 29 : Occupation du sol de la Zone A du PLU dans le secteur de la plaine du Merlançon (CA13 – 2023)

Cette situation encourage la logique spéculative de certains propriétaires fonciers entretenue par le sentiment généralisé que l'activité agricole n'a plus d'avenir sur ce secteur.

Afin de pouvoir redynamiser l'agriculture sur la plaine du Merlançon, la commune a donc fait le choix de protéger le potentiel agricole encore existant avec la mise en place d'un périmètre de ZAP calé sur une zone A réduite mais réaffirmée dans le cadre du projet de PLUi du Pays d'Aix.

En sortant les surfaces n'ayant pas ou plus de potentiel du zonage A l'objectif est de redonner de la lisibilité et de la cohérence à la zone agricole de ce secteur.

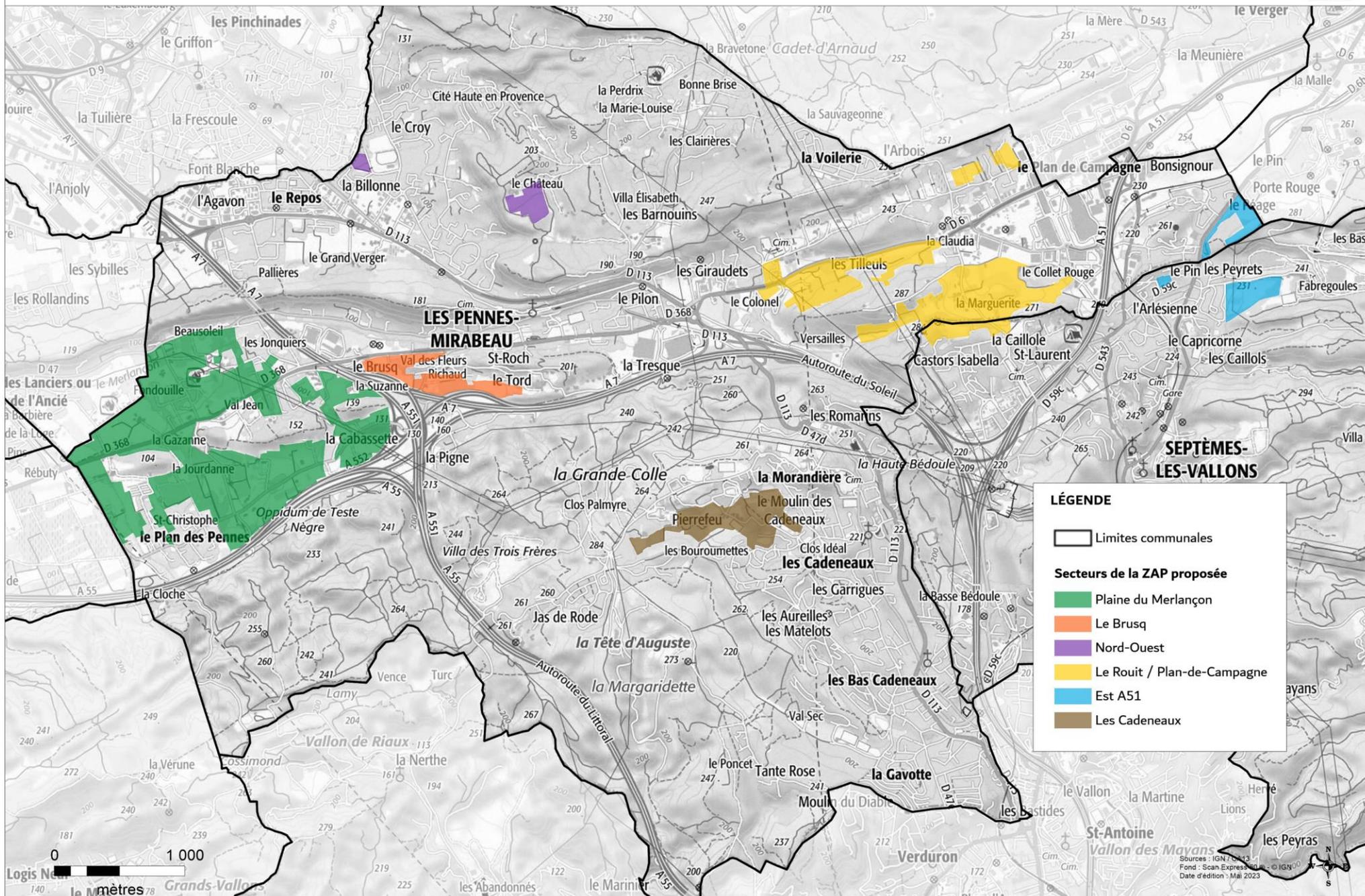
Occupation du sol de la Zone Agricole du projet de PLUi / ZAP



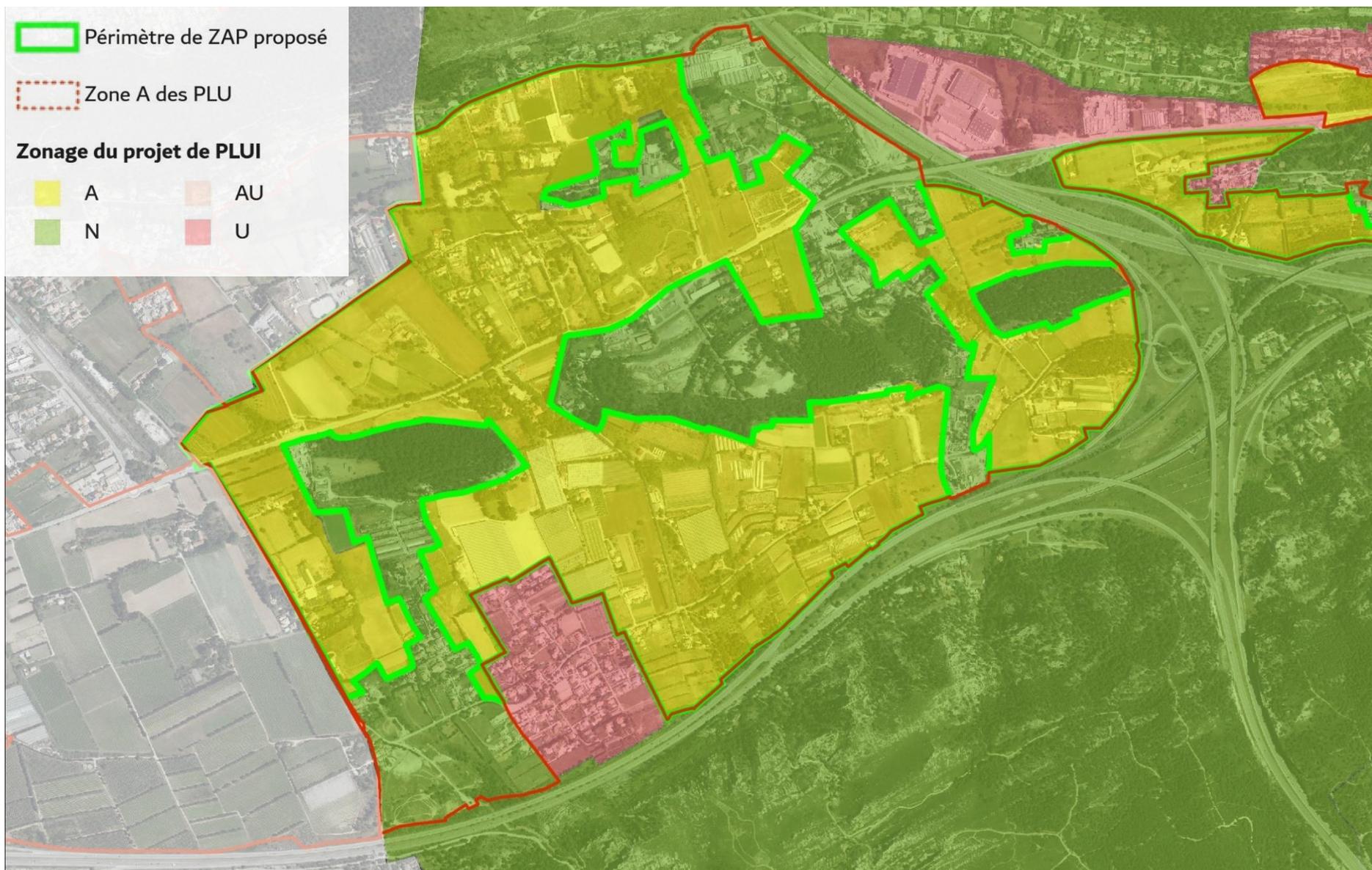
Graphique 30 : Occupation du sol de la Zone A du projet de PLUi / ZAP dans le secteur de la plaine du Merlançon (CA13 – 2023)

SECTEURS AGRICOLES DE LA ZAP PROPOSÉE

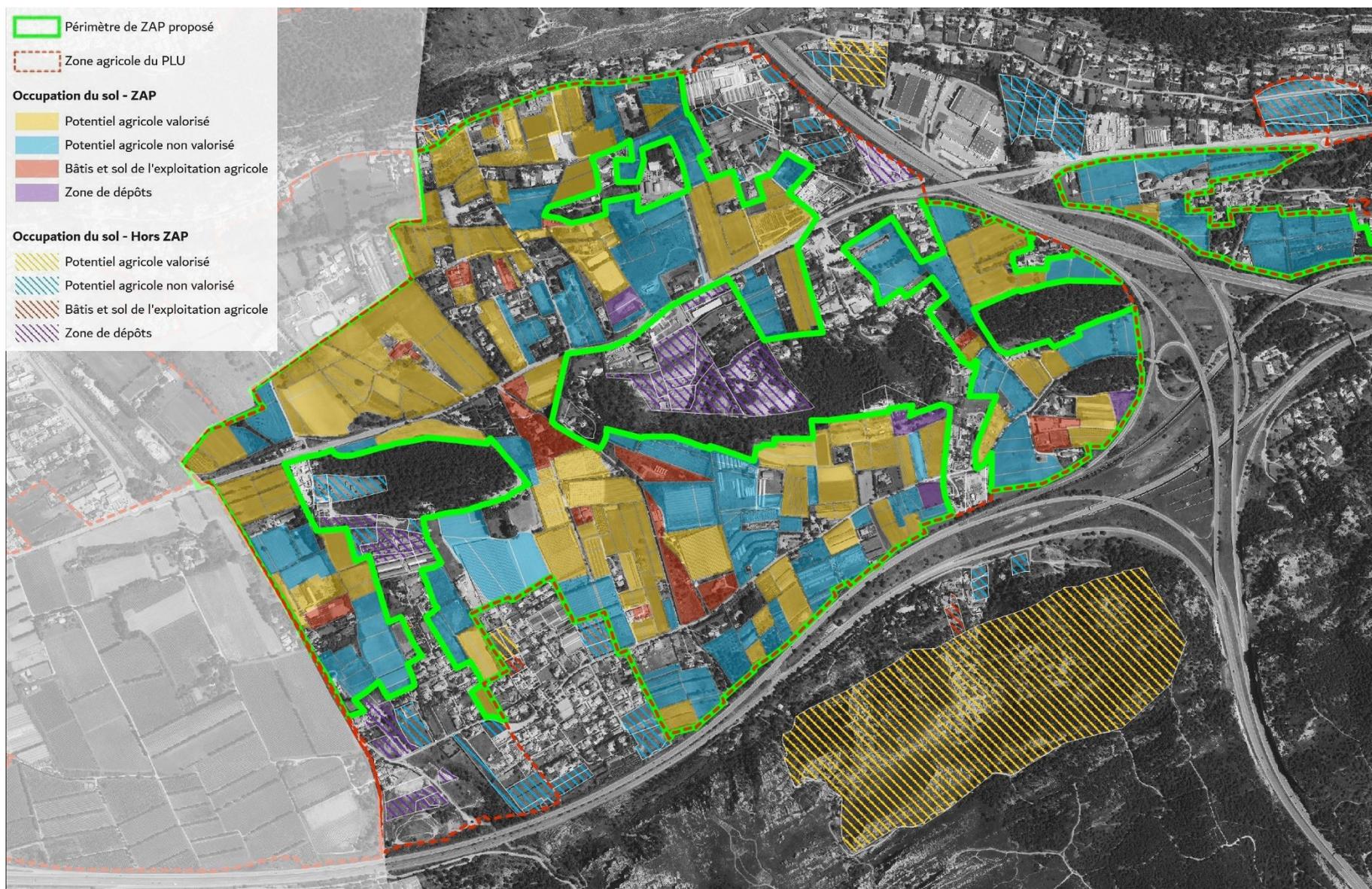
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



Carte 18 : Secteurs agricoles de la ZAP proposée



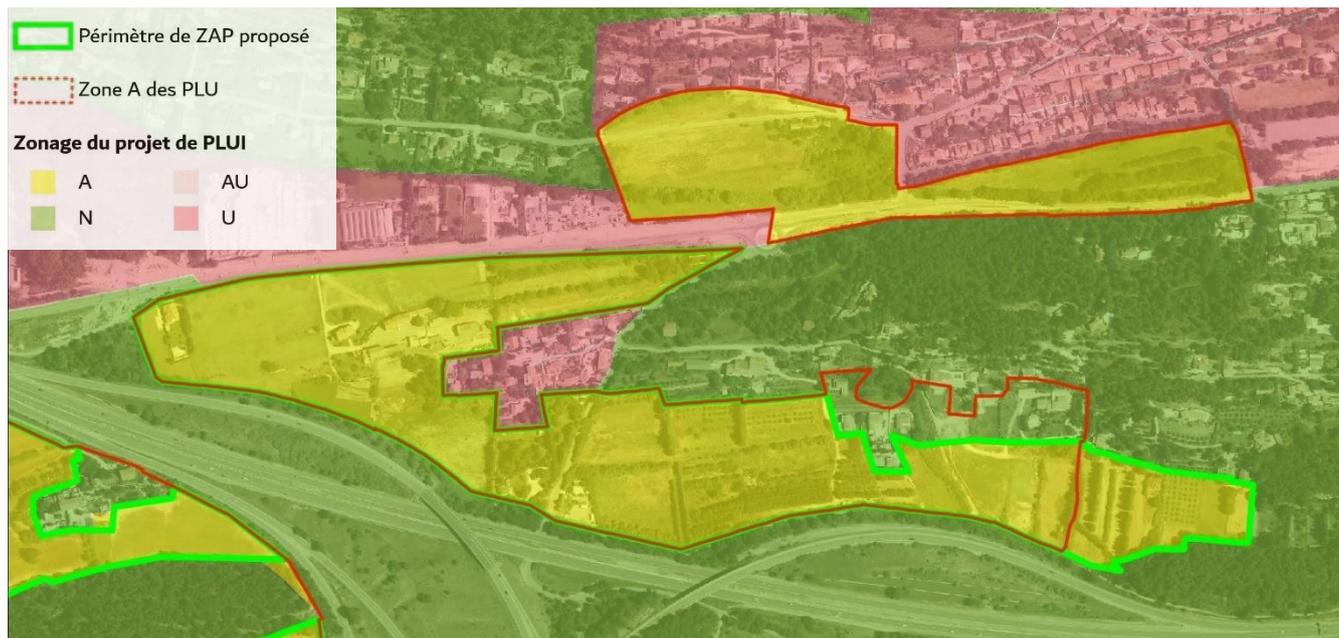
Carte 19 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur de la plaine du Merlançon, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU actuel



Carte 20 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur de la plaine du Merlançon

Secteur du Brusq :

Carte 21 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur du Brusq, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU actuel

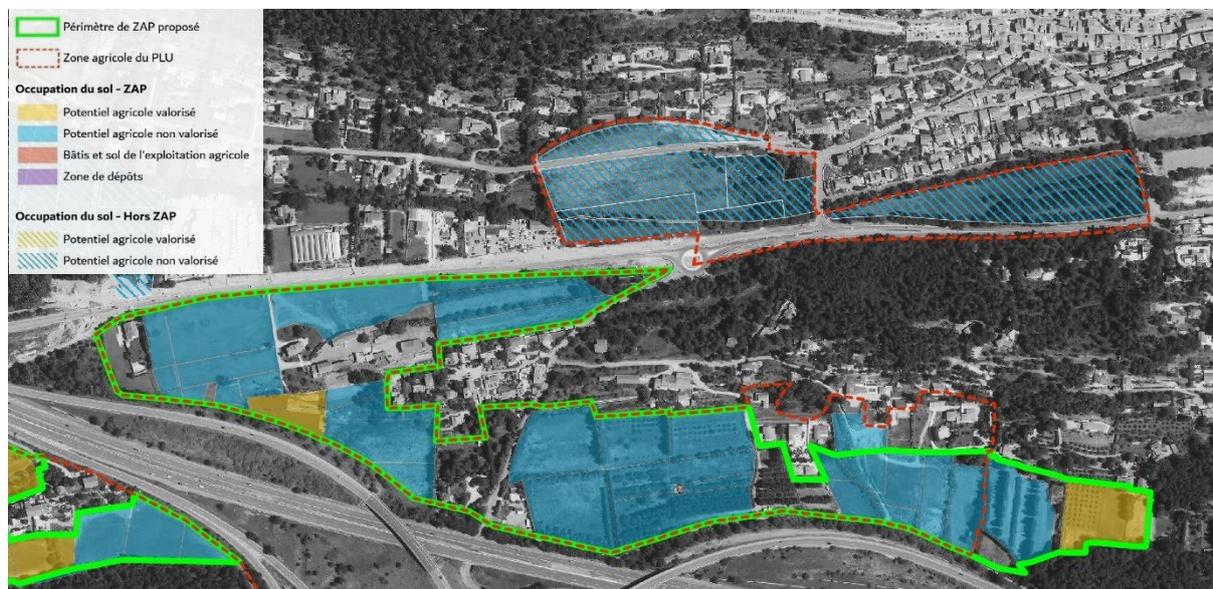


Séparé de la plaine du Merlançon par l'autoroute A7, l'urbanisation s'est largement étendue à proximité directe de la zone A du Brusq. Nous n'avons recensé aucun agriculteur exploitant sur les terrains agricoles de ce secteur au moment de l'étude. Hormis la présence d'un petit champ d'olivier chez un particulier. Les parcelles agricoles sont manifestement sous valorisées depuis de nombreuses années. Pourtant, on remarque la présence côté Ouest d'un corps de ferme, encore entouré d'environ 4,5 ha de terres, qui atteste de l'activité agricole passée.

Sur le côté Sud / Sud-Est (Val des Fleurs, le Tord), la plupart des parcelles agricoles encore existantes sont coincées entre la bretelle d'autoroute et l'habitat qui s'est largement répandu sur la zone naturelle de la colline Saint-Roch.

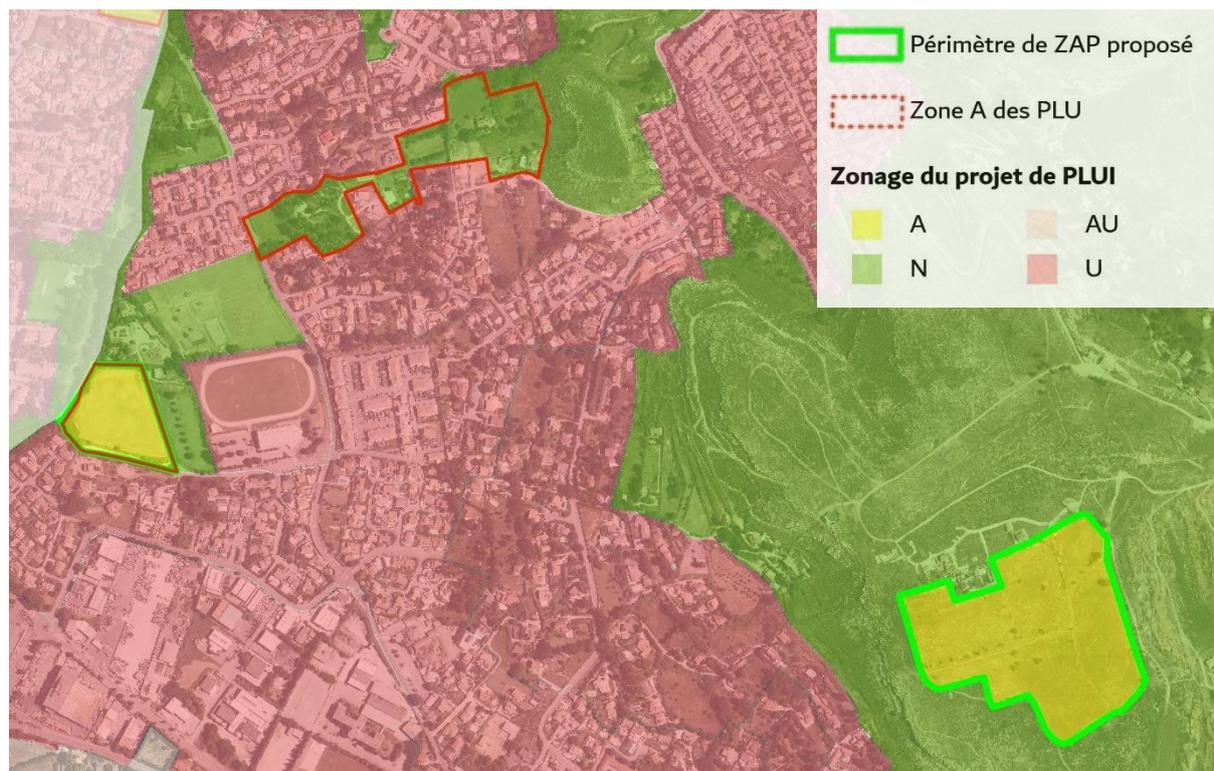
Sur ce secteur également, la commune a proposé dans le cadre de la mise en place du PLUi du Pays d'Aix, une révision des contours de la zone agricole pour proposer un périmètre de ZAP cohérent avec le potentiel agricole.

Concernant les parcelles au Nord de la RD368, elles font l'objet d'un emplacement réservé en tant que champs d'expansion de crue et le potentiel y est très contraint, particulièrement pour des raisons évidentes d'inondabilité accrue. La commune ne souhaite donc pas les inclure dans le périmètre de la ZAP bien que le zonage agricole soit conforté dans le PLUi d'Aix. A noter que ce secteur fait l'objet d'un classement en zone agricole de type Apa, c'est-à-dire non aedificandi. C'est, avec le micro secteur de la Marthe plus au Nord non concerné par le projet, les 2 secteurs faisant l'objet de ce projet de classement spécifique.



Carte 22 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur du Brusq

Secteur Nord-Ouest :



Carte 23 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur Nord-Ouest, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU actuel

Plus petit secteur agricole sur les 6 que nous présentons ici, un exploitant de spiruline est présent sur le terrain situé à l'Ouest avec un site de production et son siège d'exploitation.

La ferme pédagogique communale se trouve sur des parcelles limitrophes. Sa vocation purement pédagogique a motivé la commune dans son choix de confirmer son zonage naturel indiqué dans le projet PLUi du Pays d'Aix et de ne pas l'inclure dans le périmètre de la ZAP.

Suite aux résultats du diagnostic agricole qui constate la disparition du potentiel agricole sur les terrains situés au Nord dans le secteur du Croy, la commune a décidé de proposer de passer les terrains concernés en zone N dans le projet de PLUi du Pays d'Aix et ne les a logiquement pas inclus dans le périmètre de la ZAP.

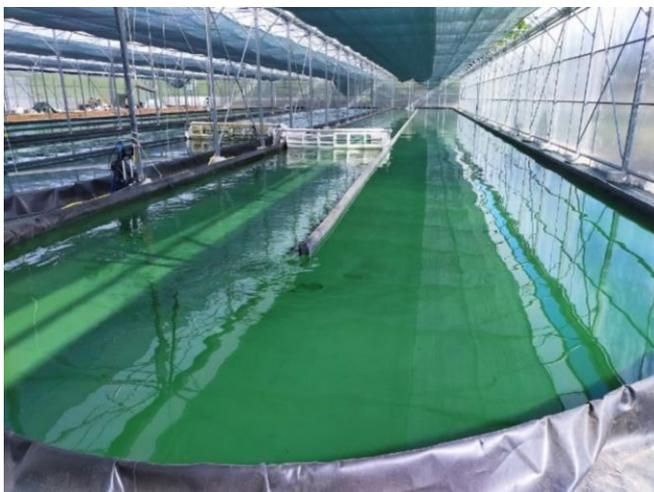
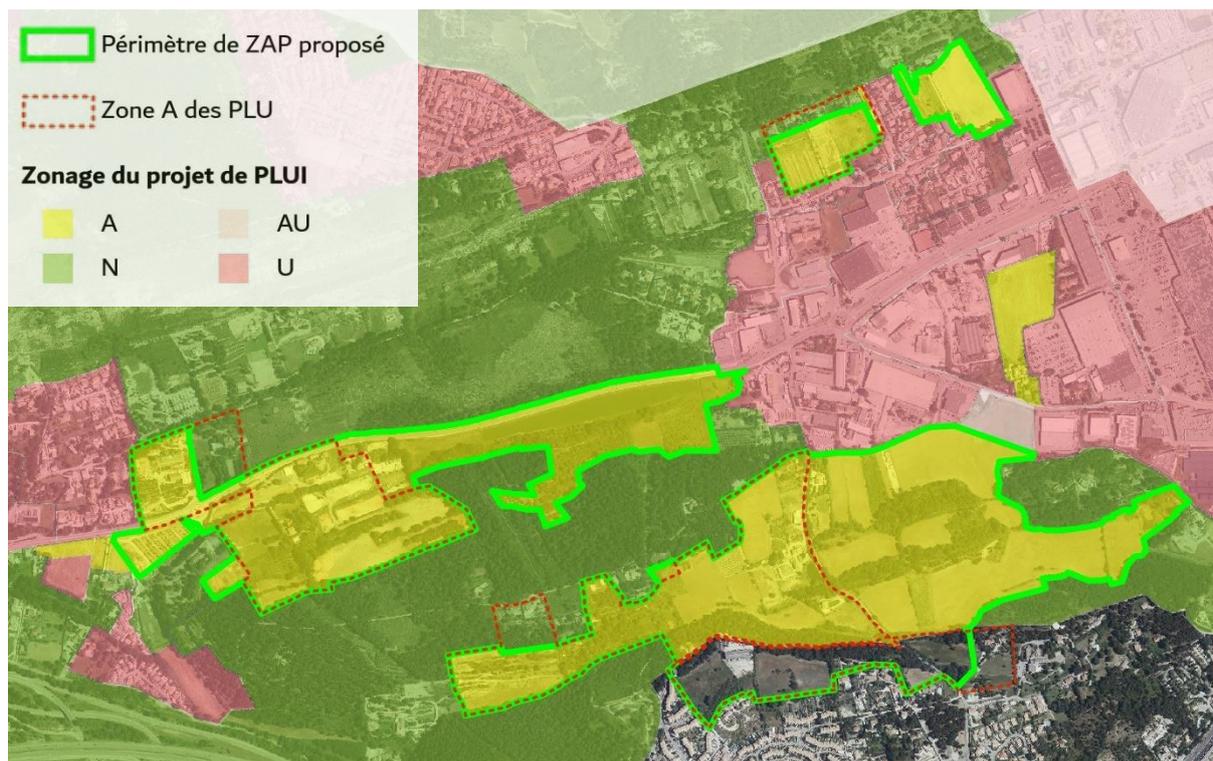


Photo 7 : Production de Spiruline

Les terrains dits « du Château », situés côté Est de ce secteur sur le plateau des Barnouins, sont cultivés au bénéfice de l'activité du moulin de Pallières récemment réhabilité. Ils sont passés en zone A dans le projet de PLUi du Pays d'Aix et sont inclus dans le périmètre de ZAP.

Secteur du Rouit / Plan-de-Campagne :



Carte 24 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur du Rouit / Plan-de-Campagne, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU actuel

Second secteur agricole le plus vaste après la plaine du Merlançon, il s'étend du hameau du Colonel, en passant par les Tilleuls et la Marguerite jusqu'à Plan-de-Campagne. Le zonage agricole y a également été largement revu dans le cadre du projet de PLUi du Pays d'Aix de façon à refléter au mieux la présence de potentiel agricole qu'il soit valorisé ou non. La zone agricole y est en effet largement agrandie avec de vastes extensions aux niveaux du Rouit, de la partie Est de la Marguerite mais aussi de la zone urbanisée de Plan-de-Campagne.

Le périmètre de ZAP proposé embrasse la totalité de ce nouveau zonage hormis la pointe Ouest du Colonel, qui est concernée par un emplacement réservé, ainsi que le champ situé au milieu de la zone commerciale de Plan-de-Campagne pour lequel la commune, au vu de son incrustation complète dans la zone commerciale de Plan de Campagne, souhaite garder de la flexibilité quant à une évolution future.

3 exploitants sont présents sur ce secteur dont un pépiniériste situé du côté du Colonel, une exploitation de grandes cultures qui entretient entre autres la campagne de la Marguerite, ainsi qu'une exploitation produisant un peu de légumes en plein champs. Le secteur dans lequel évolue la micro-activité légumière, pose de manière plus générale question, car malgré l'attribution des terres dans les années 2000 dans un cadre agricole et la sollicitation d'aides publiques pour la reconquête agricole d'un vaste parcellaire, le secteur des Tilleuls a été en proie à certains détournements d'usages, avec un potentiel agricole sous-valorisé en partie dégradé. La perte de potentiel dans ce cas n'apparaissant cependant pas complètement irréversible, la commune a souhaité intégrer cette zone dans le périmètre de ZAP proposé de façon à appuyer les actions entreprises ou à entreprendre en vue de permettre sa réhabilitation agricole complète. Ce qui pourra bénéficier à la dynamique agricole sur site et plus largement à celle du secteur agricole dans lequel s'inscrit ce domaine.

Sur de Septèmes-les-Vallons :

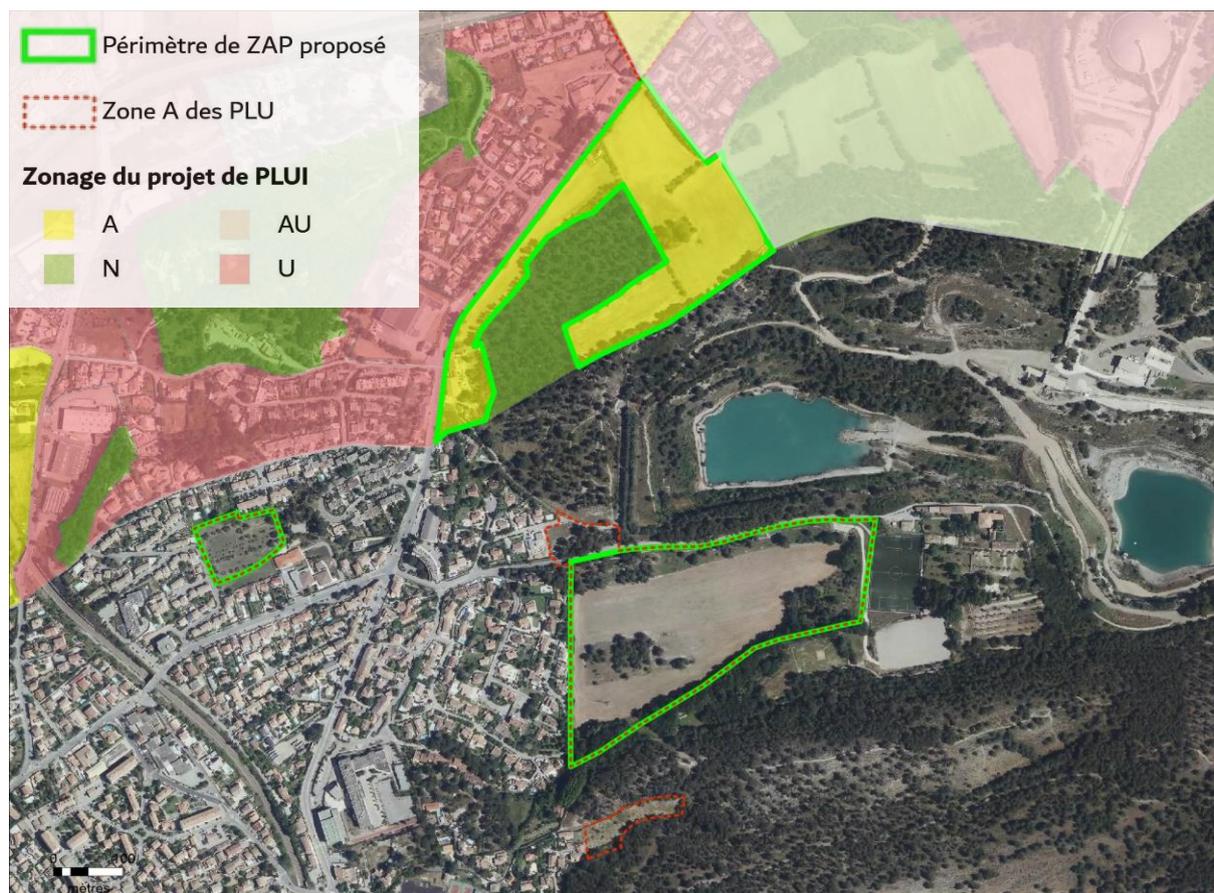
Le secteur dit du Pigeonnier (ou de la Bédoule Ouest) situé au Nord-Ouest de la commune est limitrophe au secteur de la Marguerite. Il a constitué la « porte d'entrée » du travail entrepris pour « raccrocher » le territoire agricole septémois au projet de ZAP de la commune des Pennes-Mirabeau. Il s'agit d'un des tous derniers secteurs agricoles de Septèmes-les-Vallons avec une procédure pour détournement d'usage également en cours (sur bâti agricole dans ce cas) et le projet communal d'installer à terme un exploitant agricole. Ce projet est appuyé par la présence de 2 emplacements réservés dont un sur le hangar ayant fait l'objet du détournement s'usage et l'autre situé en périphérie du lotissement Castors Isabella tout proche, mais en dehors de la zone A et du projet de ZAP, pour un logement agricole sur terrain communal. La première manifestation de la volonté communale affirmée concernant ce secteur avait été, dans le cadre du PLUi Marseille-Provence de 2019, le classement en zone agricole de ce secteur précédemment zoné AU.

Afin d'affirmer le caractère intercommunal de la ZAP et d'assurer à l'activité agricole la meilleure fonctionnalité possible en son sein, la bande boisée intercommunale présente sur zone a été intégrée à la proposition de périmètre.



Carte 25 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur du Rouit / Plan-de-Campagne

Secteur Est A51 :



Carte 26 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur Est A51, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU/PLUi actuels

Situés à l'Est de l'A51 à cheval sur les Pennes-Mirabeau et Septèmes-les-Vallons, ce secteur concerne essentiellement les terrains appartenant à l'entreprise Lafarge. La commune des Pennes-Mirabeau a proposé, dans le projet de PLUi du Pays d'Aix, le passage en zone A de la partie située sur son territoire, faisant ainsi écho à la partie septémoise déjà classé en zone agricole au PLUi de Marseille Provence. Le potentiel présent justifie cette évolution.



Photo 8 : Parcelle en jachère PAC sur le secteur Est A51 de Septèmes-les-Vallons

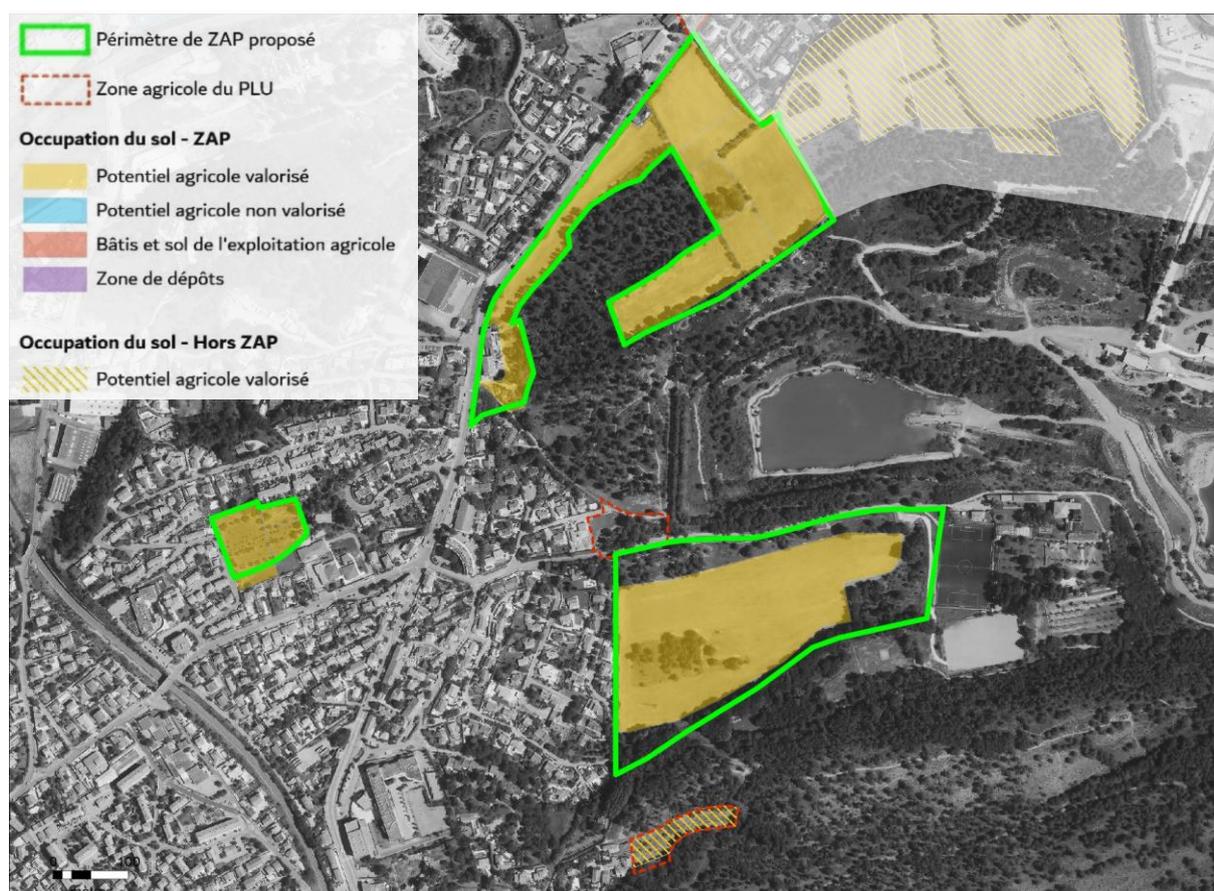
Il s'agit de grandes parcelles agricoles qui font office de zone tampon entre la carrière située à l'Est et les habitations côté Ouest. Elles sont actuellement exploitées en grandes cultures/fourrage par un agriculteur basé à Aix-en-Provence.

On notera par ailleurs la volonté de la commune de Septèmes-les-Vallons de saisir l'opportunité du travail réalisé pour inclure également dans la ZAP une parcelle d'oliviers intra-urbaine lui appartenant.

Le tout, ajouté au secteur de La Bédoule-Ouest déjà présenté, constitue l'essentiel du potentiel agricole communal accessible à la dynamique agricole

Les éléments non concernés par le périmètre sont :

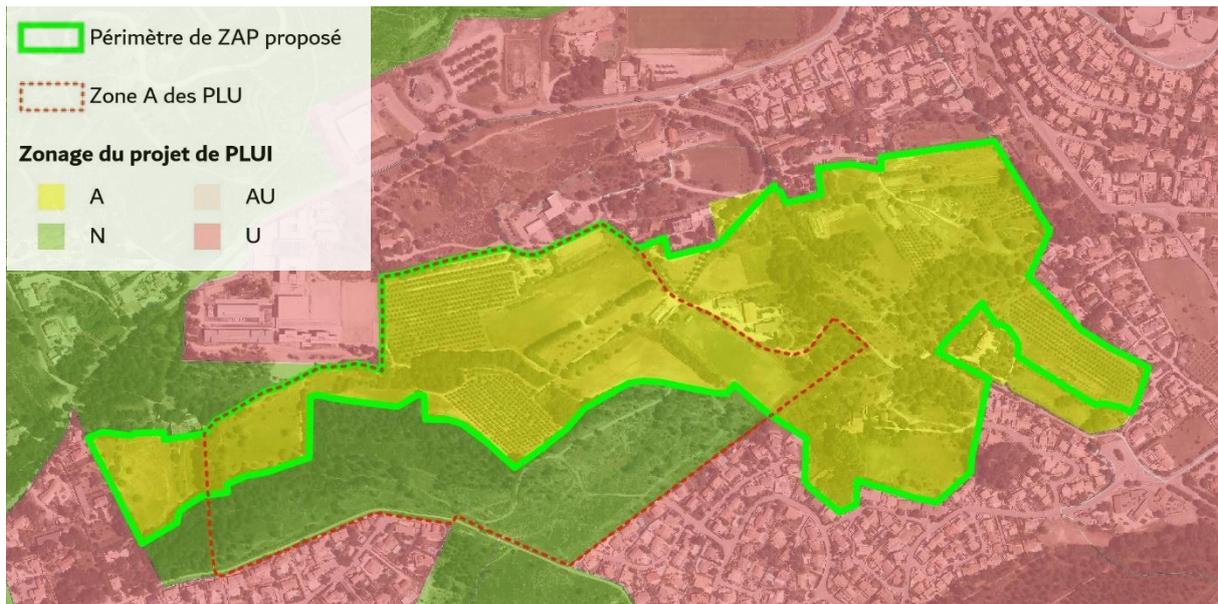
- la petite zone agricole située au Sud, dans le vallon DOL contre la carrière et correspondant à des terrains remaniés : limitation caractérisée du potentiel, par ailleurs sans correspondance avec des terrains anciennement cultivés ;
- la propriété intra-urbaine totalement enclose de murs sur La Tubié ainsi que les quelques rangs de vignes "d'agrément" du secteur du Capricorne ;
- la petite zone proposée au classement A par la commune des Pennes-Mirabeaux, située entre l'A51 à l'Ouest et la RD543 à l'Est, coupée dans son milieu par la voie ferrée Marseille - Gardanne et très handicapée de par sa situation, de fait ne présentant pas véritablement de potentiel, est exclue du projet de ZAP.



Carte 27 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur Est A51

Le secteur de Cadeneaux :

Carte 28 : Périmètre de ZAP proposé sur le secteur des Cadeneaux, projet de PLUi du Pays d'Aix et PLU actuel



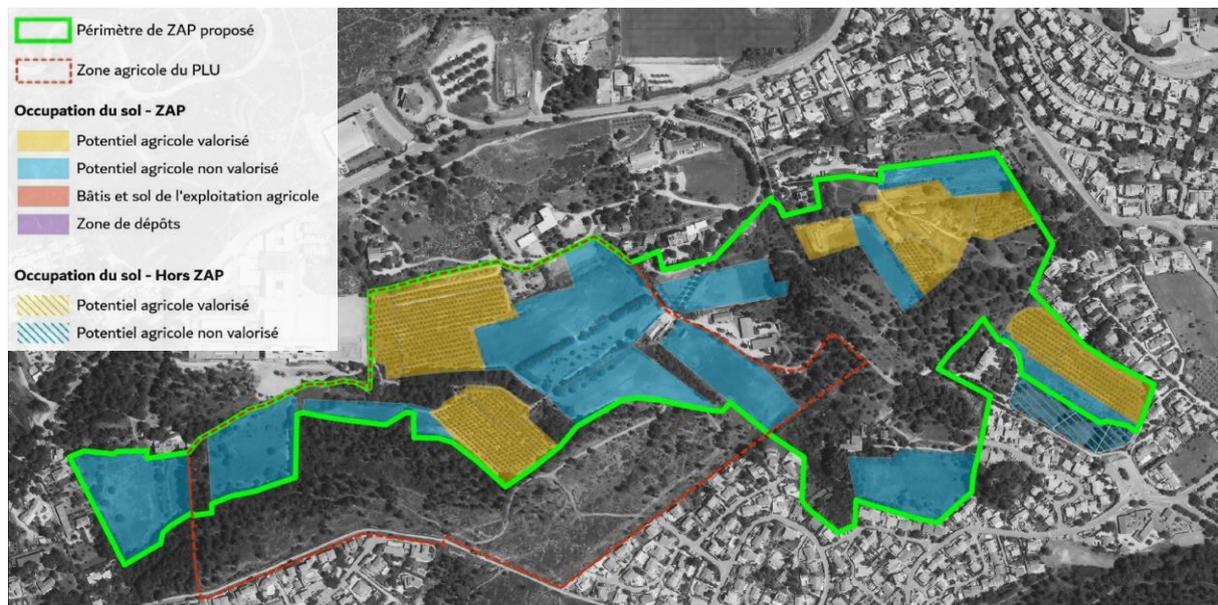
Mise à part quelques parcelles privées, la majeure partie de ce secteur appartient au Département des Bouches-du-Rhône. Le zonage agricole y a aussi été retravaillé de manière concertée dans le cadre du projet de PLUi du Pays d'Aix afin de mieux correspondre avec le potentiel agricole en présence.



Photo 9 : Parcelle entretenue sur le secteur des Cadeneaux

Situé au Sud de l'A7, au Nord des quartiers urbanisés des Cadeneaux et de la carrière du Jas de Rhodes, ce secteur, bien que contraint par l'absence d'eau brute agricole (présence eau filtrée), jouit d'un potentiel agricole significatif. Correspondant aux derniers espaces des Cadeneaux cultivés historiques, il constitue une coupure agricole périurbaine par excellence.

On notera la présence d'un exploitant agricole en cours d'installation sur les terrains du Département pour exploiter les oliviers et certaines parcelles sous valorisées. Le Conseil Départemental a en effet récemment procédé à un appel à candidature, ce qui explique qu'il n'apparaisse pas dans les statistiques et cartes de cette étude (cf partie 2).



Carte 29 : Périmètre de ZAP proposé et occupation du sol sur le secteur des Cadeneaux

3.3. Pistes d'actions pour accompagner la mise en place de la ZAP

Ces pistes d'actions ont été définies en fonction des principaux enjeux agricoles en présence sur le territoire étudié.

En effet, au-delà de la mise en place du périmètre stricto-sensu, la ZAP devra s'accompagner d'actions qui **répondent aux problématiques identifiées dans le diagnostic** afin de rendre la démarche pertinente et efficace en termes de redynamisation agricole, ce qui reste un objectif final essentiel.

Au vu de la situation constatée, **l'urgence est de réaffirmer l'orientation agricole** des secteurs de potentiel afin **d'endiguer le déclin drastique de l'agriculture (territoire et économie)** tel qu'observé depuis plusieurs décennies et encore de manière caractérisée ces 10 dernières années, particulièrement aux Pennes-Mirabeau pour cette dernière période.

Dans ce contexte, il apparaît important d'envoyer un message positif et d'encouragement au milieu agricole en travaillant à **l'amélioration effective des conditions d'exploitation** pour faciliter à la fois l'activité des agriculteurs actuels et l'installations de nouveaux.

En parallèle, la mise en place d'animations foncière et technique complémentaires et de terrain pourra aussi contribuer à **redynamiser l'agriculture en remobilisant le foncier destiné à l'activité agricole et en accompagnant les projets sérieux, notamment ceux s'inscrivant dans la logique du Projet Alimentaire Territorial.**

Enfin, des actions de communication à destination du terrain, mais aussi des habitants, permettront de **créer un lien plus fort entre la population et son agriculture, y compris en termes de consommation.**

Toutes les pistes d'actions décrites ci-dessous concernent potentiellement la commune des Pennes-Mirabeau. La Commune de Septèmes-les-Vallons est potentiellement concernée par certaines d'entre elles. Cela est indiqué dans les développements qui suivent.

3.3.1. Amélioration du fonctionnement des exploitations et des conditions d'accueil des nouveaux agriculteurs

3.3.1.1. Renforcer l'action contre les détournements d'usages

Constat :

Le risque d'atteindre sur ce sujet un point définitif de non-retour est une vraie menace pour l'avenir de l'agriculture pennoise, notamment à l'Ouest, sur le secteur de la plaine du Merlançon particulièrement touchée par un phénomène qui prend des formes très variées, notamment celles conduisant à une perte définitive de potentiel agricole. La commune de Septèmes-les-Vallons elle-même n'est pas épargnée, puisqu'aux prises par exemple avec la mutation d'un ancien bâtiment agricole qui pourrait pourtant être fort utile à l'avenir pour installer un agriculteur.

Dans ce contexte difficile, les collectivités mènent à leur niveau sur les cas les plus caractérisés les actions qui sont à leur disposition de par la loi. La mise en œuvre de ces actions est longue et les résultats peinent parfois à être à la hauteur des enjeux en présence particulièrement en termes de délais. Elles restent cependant fondamentales pour ne pas favoriser un sentiment d'impunité, délétère pour l'agriculture du territoire. Elles nécessitent également des moyens humains et parfois financiers, notamment dans le cadre d'action judiciaires.

L'évolution du zonage agricole poursuivie dans le cadre du projet de PLUi sur les Pennes-Mirabeau sur la base du travail technique de diagnostic, manifeste une double prise de conscience. D'une part celle de périmètres définitivement dégradés ne correspondant plus

qu'à une zone agricole fantasmée dont le maintien ne présente aucun intérêt et ne correspond plus à la définition réglementaire de la zone A, d'autre part celle d'un territoire agricole encore préservé auquel il faut rendre toute sa lisibilité.

A ce travail de clarification indispensable, déjà réalisé sur la commune voisine dans le cadre du PLUi Marseille-Provence, doit de manière tout aussi indispensable, être adossée une action publique renforcée en prévention et le cas échéant en répression de toutes les formes de détournement d'usages, notamment des détournements d'usage infractionnels au regard du code de l'urbanisme et/ou du code de l'environnement.

Pour aller plus loin :

Poursuivre, renforcer et donc systématiser l'action publique menée apparaît indispensable ; tant à l'intérieur du futur périmètre de ZAP, en prévention, mais aussi pour permettre des réhabilitations encore possibles, qu'à l'extérieur de celui-ci, dans son environnement proche (et dans ce dernier cas y compris sur des zones ayant définitivement perdues leur potentiel afin de sanctionner les agissements et de le faire savoir pour la valeur d'exemple et de dissuasion).

Les questions relatives à la prévention et au traitement des détournements d'usage en zone agricole deviennent prégnantes dans les travaux de recherche et les réflexions en cours au niveau des grandes collectivités comme de la profession agricole, notamment sous l'influence de la loi française qui insiste de plus en plus sur la nécessité de préserver les terres fertiles. Des actions pilotes, fondées notamment sur une meilleure coordination de l'ensemble des acteurs publics disposant de moyens d'action en la matière, tendent à se développer, comme les actions de sensibilisation et de prévention à destination du terrain.

A titre d'exemple, un travail réalisé sur ce sujet dans le cadre du FEADER auquel participent les Chambres d'Agricultures de la Région Sud est en cours, qui ambitionne de déboucher notamment sur un guide à destination des communes et la réalisation d'un colloque au printemps 2024 durant lequel les participants seront appelés à échanger et s'exprimer sur le sujet, leurs expériences, difficultés, réussites, propositions. Toutes les communes du Département y seront invitées.

Un état des lieux précis des détournements d'usage constatés et traités, des résultats obtenus ou en attente, à l'échelle du territoire étudié pourrait permettre aux communes de trouver un nouveau souffle et de s'entraider dans une action compliquée à mener. Cet état des lieux pourrait également fournir la matière pour amorcer des échanges sur les voies d'amélioration possibles avec des sachants (professionnels du droit, services de l'Etat disposant également de pouvoirs de police administrative et autres corps potentiellement concernés par la matière). En complément, une action de sensibilisation et de prévention, avec information sur les sanctions et peines encourues pourrait être intégrée à la communication à développer dans le cadre de la mise en place de la ZAP, comme les résultats obtenus au terme d'actions menées avec succès le cas échéant.

3.3.1.2. Etude de faisabilité sur l'extension du réseau d'irrigation sous pression à l'Est du territoire (SCP)

Constat :

Une grande partie du territoire pennois est irrigable via le réseau du Canal de Provence. Cela permet d'irriguer régulièrement ou plus ponctuellement les cultures (lors des mises en place par exemple ou en cas de sécheresse). Le réseau SCP étant une ressource sécurisée très appréciable pour l'agriculture.

Cependant, à ce jour, le réseau ne dessert pas les secteurs du Rouit - la Marguerite (Les Pennes-Mirabeau) / La Bédoule Ouest (Septèmes-les-Vallons), ainsi que le secteur Est A51 à cheval sur les 2 communes. Ces secteurs sont actuellement cultivés en grandes cultures ou

sous-valorisés. Un raccordement de ces secteurs au réseau SCP permettrait d'y envisager une meilleure valorisation agricole des terrains et notamment le développement de cultures à meilleure valeur ajoutée, comme le légume par exemple. Ce qui sur le Secteur de la Bédoule Ouest par exemple pourrait le moment venu favoriser l'installation souhaitée par la commune de Septèmes-les-Vallons.

Pour aller plus loin :

La mise en place d'une ZAP peut accompagner favorablement un projet d'extension du réseau SCP, notamment en apportant aux financeurs publics des garanties permettant de sécuriser les investissements réalisés. Cependant les conditions technico-financières d'un tel projet doivent être préalablement étudiées afin d'en connaître la faisabilité.

Pour cela il est nécessaire de se rapprocher du Canal de Provence. Ces travaux pourront être utilement alimentés par les résultats du diagnostic, notamment la localisation et la superficie des parcelles à raccorder le cas échéant. Le réseau sous pression existants et les projets de maillage et/ou de renforcement propres à la SCP menés dans l'environnement plus ou moins proche seront également des éléments importants dans le cadre de l'étude. Le secteur intercommunal du Rouit à la Bédoule Ouest, en passant par la Marguerite sera à examiner en premier lieu.

En parallèle, devront être mieux cerner les sociétés des eaux assurant de part et d'autre de la limite communale la distribution de l'eau filtrée sur le secteur et leurs conditions tarifaires pour l'usage agricole. L'accès à l'eau brute d'irrigation restant généralement toujours plus économique pour l'agriculture.

3.3.1.3. Diagnostic de la voirie et des chemins aux Pennes-Mirabeau

Constat :

La qualité de la voirie en zone agricole ainsi que des chemins d'accès à certains secteurs ou parcelles est un élément important qui affecte les conditions d'exploitations des agriculteurs en place et l'attrait pour de potentiels candidats à l'installation. Aux dégradations de la zone agricole liés aux détournements d'usages constatés notamment côté Ouest, qui contribuent au déclin et pénalisent l'activité agricole, s'ajoute le manque d'entretien de certains tronçons de voirie et chemins.

Pour aller plus loin :

Un diagnostic de la voirie et des chemins d'accès sur les secteurs les plus concernés par le phénomène, notamment le Plan des Pennes (mais pas exclusivement), permettrait d'identifier les parcelles difficiles d'accès et les secteurs où la mobilité des engins agricoles est contrainte voire impossible selon les gabarits. Il permettrait de connaître précisément d'état des voies, des enrobés et autres matériaux en place le cas échéant et aussi leur statut juridique, afin d'établir les moyens d'une action adaptée pour une amélioration globale de la situation. Une voirie en bon état et une accessibilité améliorée aux parcelles cultivées ou cultivables augmentera l'attractivité des secteurs concernés et serait un autre message positif pour le monde agricole quant à la volonté de redynamiser ce pan de l'économie locale.

3.3.1.4. Réflexion sur le parc de serres hors service du Plan des Pennes

Constat :

Avec plus de 14 ha recensés de tunnels et serres hors service, entièrement situés au Plan des Pennes, la question de leur réhabilitation et/ou de la remise en état des terrains concernés est particulièrement importante pour la dynamique agricole de ce secteur. Sans compter que l'existence de certaines structures encore utilisables peut se révéler une chance pour l'agriculture de demain.

Pour aller plus loin :

L'objectif est de proposer de l'aide aux propriétaires de ces structures, le plus souvent des agriculteurs retraités, voire leurs descendants. Leur proposer selon les cas, des solutions de valorisation et/ou de remise en état des sites dans un but agricole.

Là encore, un diagnostic préalable précis de l'ensemble des sites et structures concernés, réalisé avec la collaboration de leurs propriétaires, semble indispensable afin de cerner les différents cas de figure (type de structures, de matériaux, niveau d'entretien, etc.) et trouver des solutions adaptées à chacun d'entre eux. Un travail sur la base du volontariat et sans obligation particulière est à initier auprès des personnes les plus motivés afin d'amorcer la dynamique.

Des aides à la réhabilitation des structures ou à la remise en état des terrains les supportant peuvent exister notamment dans le cadre d'une reprise en vue d'exploiter. Aussi, est-il important en parallèle du travail décrit ci-dessus avec les propriétaires, de se soucier aussi de repreneurs éventuels, ceci dans le cadre plus général des animations foncière et technique à déployer dans la ZAP (partie 3.3.2.ci-dessous). Des mises en contacts pouvant être organisées en la matière.

3.3.2. Mobilisation du foncier et redynamisation agricole en matière alimentaire

3.3.2.1. Animation foncière

Constat :

Il n'y a quasiment pas de marché foncier agricole sur le territoire étudié. Les terres sous-valorisées ne sont ni mises en vente, ni louées à des agriculteurs, tout au plus pour certaines, sont-elles mises à disposition de manière verbale ou par prêt à usage. Ce qui ne permet pas aux exploitants agricoles de se projeter et donc d'investir sur place.

Cette situation explique pour bonne partie la proportion très importante de surfaces agricoles sous-valorisées et celle des cultures dites « d'occupation » pour ce qui est du potentiel agricole valorisé à ce jour. Parallèlement, un certain nombre d'agriculteurs rencontrés sont en recherche de foncier et l'on sait qu'il existe aussi sur la région des candidats à l'installation sérieux et formés qui ne trouvent pas de terrains pour créer leur activité, même sur des surfaces modestes, pour faire du maraîchage diversifié par exemple.

Ce constat est paradoxal lorsque l'on connaît le potentiel agricole local et l'histoire de l'agriculture pennoise. Il est également très pénalisant pour la dynamique agricole.

Pour aller plus loin :

Sensibiliser les propriétaires dans le cadre d'une animation foncière

Le lancement d'une animation foncière auprès des propriétaires de terres peu ou pas valorisées permettra de les sensibiliser aux enjeux agricoles portés par leurs parcelles et d'accompagner ceux qui le souhaitent dans la valorisation de ces dernières, plus intéressante que de laisser leurs terrains en l'état.

La mise en place de la ZAP préalablement à ce lancement constituera un socle solide sur lequel s'appuyer pour les solliciter. La mise en place d'une ZAP est en effet un message fort envoyé pour affirmer la vocation agricole pérennes des parcelles concernées. C'est un événement important qui justifie le fait de se rapprocher de leurs propriétaires afin de leur permettre de mieux comprendre le nouveau contexte.

En parallèle, l'organisation d'une animation technique, permettra de favoriser les contacts et, le cas échéant, les accords entre porteurs de projet en recherche de foncier et les propriétaires les plus réceptifs aux objectifs de redynamisation poursuivis. Il est important de favoriser toute démarche amiable.

Faciliter l'accès au foncier

Actuellement, les communes des Pennes-Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons bénéficient de la Convention d'Intervention Foncière (CIF) passée entre la SAFER PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ainsi, la SAFER adresse en temps réel aux services métropolitains et à chacune des communes les Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des parcelles et biens agricoles qui les concernent.

A la suite d'une notification, la commune et/ou la Métropole peut demander une enquête à la SAFER pour en savoir plus sur la vente en cours. Le cas échéant, afin d'éviter une acquisition sans lien avec l'agriculture, la collectivité peut se positionner en qualité d'acquéreur pour maintenir la vocation agricole des terrains, sous condition d'engagement à les mettre à disposition d'un agriculteur ou d'un candidat à l'installation en recherche de surface pour développer leur projet.

Une action complémentaire peut aussi être mise en place dans le but de favoriser la constitution progressive d'ilots fonciers de taille suffisante pour permettre à terme l'installation de nouveaux agriculteurs ou le développement rationnel d'exploitations existantes (prise en charge des frais de portage SAFER).

La prise en charge partielle des frais d'arpentage et/ou notariés supportés par les acquéreurs agricoles peut également être envisagée.

Un panel d'actions complet peut ainsi être développé dans une ZAP, avec l'aide des grandes collectivités dotées d'une politique agricole, notamment le Département.

3.3.2.2. *Installer de nouveaux exploitants, notamment en filière alimentaire*

Constat :

On l'a vu, certaines filières en particulier souffrent cruellement d'un déficit de reprise ou de création d'exploitation sur les Pennes-Mirabeau. Il s'agit en particulier de la filière maraichère, qui pendant longtemps a fait la renommée de la commune et cela bien avant les années marquées par la monoculture en serre chauffées notamment. Ainsi, la plaine du Merlançon a longtemps abrité des cultures de légumes variées en plein champ et sous tunnels froids et même en coteaux Sud des vergers de fruits à noyaux.

A l'heure du Projet Alimentaire Territorial, travailler à la relance d'exploitations maraichères diversifiées tournées vers le circuit court prend tout son sens. Comme travailler plus globalement à l'installation de porteur de projet tournés vers la production alimentaire et les débouchés locaux.

La commune de Septèmes-les-Vallons a également le projet de favoriser à terme une installation qui s'inscrive dans cette logique dans le secteur de La Bédoule Ouest.

Les communes entendent également travailler à alimenter le moulin des Pennes en grain local et bio comme il le mérite pour in fine un pain qui se retrouve dans l'assiette des habitants.

Pour aller plus loin

Les éléments développés dans les paragraphes ci-dessus sont une partie importante de l'action à mener en faveur de ces installations.

En sus, on peut aussi citer les pistes suivantes, dont certaines peuvent aussi être utiles pour accompagner les projets des exploitants déjà en place, notamment ceux visant à la diversification de leur activité de production. L'idée étant bien d'encourager tous les projets sérieux contribuant à la dynamique souhaitée.

➤ **Etudes de faisabilité et mise en place d'appels à candidatures pour attirer de nouveaux agriculteurs.**

Si les communes souhaitent installer des producteurs sur des terrains qui leurs appartiennent ou qu'elles souhaitent maîtriser pour les mettre à disposition de porteurs de projets, elles pourront notamment solliciter la Chambre d'Agriculture pour la réalisation de ce type d'étude et l'organisation d'appels à candidature ou de pré-appels à candidature (en cas d'acquisition via la SAFER, articulation avec appel à candidature SAFER et passage in fine en comité technique) pour l'exploitation des dits terrains par bail à ferme.

Ce type de démarche peut aussi être réalisé le cas échéant pour le compte d'autres personnes publiques, propriétaires de foncier agricole ou encore pour des propriétaires privés désireux de louer leurs terres mais souhaitant être accompagnés pour la mise en place d'un exploitant.

L'appel ou pré-appel à candidature peut être envisagé de la manière suivante :

- Définition du cahier des charges en fonction du projet agricole à développer (ex : production maraichère diversifiée circuit court/vente directe)
- Etude de faisabilité (potentiel agronomique, irrigation, accès, équipement nécessaire, etc.)
- Accompagnement pour la rédaction du cahier des charges de l'appel à candidature et de ces modalités d'organisation, diffusion de l'appel à candidature,
- Aide à l'analyse des candidatures.

➤ **Mobiliser le Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural pour accompagner les agriculteurs dans la remise en état des parcelles en friche.**

Il s'agit d'un levier financier puissant, servi par le Département des Bouches du Rhône afin d'aider les agriculteurs à remettre en état les parcelles agricoles en friche en vue de les exploiter.

Par ailleurs, ce dispositif sera à étudier de manière plus détaillée avec les services du Département concernant les parcelles supportant des structures de serres actuellement hors service.

➤ **Travailler à l'approvisionnement diversifié et pérenne du moulin en grain local.**

Etudier avec les céréaliers présents sur les deux communes la possibilité de contribuer à terme à l'approvisionnement du moulin des Pennes-Mirabeau en céréales bio. Explorer toute solution en la matière, y compris dans le cadre d'une installation.

3.3.3. Valoriser l'agriculture locale et renforcer le lien avec les habitants

Parallèlement à la communication à réaliser en direction du monde agricole lui-même et des propriétaires en particulier sur l'outil ZAP, afin de le « démystifier » et d'appuyer sur les possibilités de développement qu'il offre à l'agriculture locale au travers d'une meilleure valorisation des surfaces et infrastructures en présence, il est important dès sa mise en place de s'adresser plus généralement à la population locale.

3.3.3.1. Communiquer auprès du grand public et expliquer la démarche entreprise

Constat :

Une part de plus en plus importante de la population est attirée voire en véritable recherche d'une alimentation issue de produits frais, sains et locaux, et souhaite pour cela pratiquer les circuits courts, voire l'achat direct auprès des producteurs.

Dans ce contexte, des événements tels que la tenue régulière de la Halle Terres de Provence sur Plan de Campagne et l'engouement qu'il suscite chaque année auprès des consommateurs, prouvent, s'il en était besoin, l'existence d'une demande importante. Le marché de la Gavotte est un autre exemple, comme le succès de la boulangerie bio récemment installée au village des Pennes fournie par le moulin communal lui-même approvisionné en grains bio local.

Par ailleurs, la population urbaine attache également de plus en plus d'importance à la préservation voire la réhabilitation d'un environnement qualitatif.

Pour aller plus loin :

Pour la population visée ci-dessus, a fortiori pour celle qui serait moins sensibilisée, il est important d'organiser une information concrète et pédagogique sur la création de la ZAP et ses objectifs, l'intérêt de soutenir et redéployer l'agriculture locale, et ensuite l'avancée régulière des actions menées, les dates et événements à connaître, etc.

L'objectif étant que les habitants s'approprient petit à petit pleinement la démarche et y participent à leur manière. Pour ce faire, l'organisation d'événements ponctuels pourrait également aider.

3.3.3.2. Favoriser l'accès des habitants aux produits issus de l'agriculture locale.

Constat :

L'engouement général pour les produits locaux n'est plus à prouver (Cf ci-dessus).

La mise en place du Projet Alimentaire Territorial, comme les projets locaux déjà réalisés (installation d'une production de spiruline, réhabilitation du Moulin aux Pennes, ancrage solide d'un élevage caprin fromager à Septèmes-les-Vallons...) et ceux envisagés à ce jour (installation sur le secteur de la Bédoule Ouest à Septèmes-les-Vallons, de même aux Pennes sur un terroir connu pour la dimension maraichère et son ancienne arboriculture à noyaux) vont tous dans le sens de favoriser cet accès.

Pour aller plus loin :

Il s'agit de poursuivre l'action entreprise en la démultipliant ainsi que ces résultats grâce à la mise en place de la ZAP et à l'ensemble des actions décrites ci-dessus.

Et qui sait : voir demain les producteurs pennois et septèmois venir grossir les rangs des participants à la Halle, voire les propositions locales de livraison de grain bio au moulin se développer, le marché de producteur de la Gavotte encore s'étoffer, la vente directe des produits des exploitations battre son plein et pourquoi pas les cantines locales contribuer au mouvement général.

Au fil du temps, tous les projets allant en ce sens mériteront d'être favorisés et accompagnés. Il est difficile à ce stade d'anticiper davantage sur ce que pourrait être les résultats d'une dynamique réussie à terme, y compris dans la mise en œuvre par plusieurs producteurs d'un projet collectif en termes d'offre.

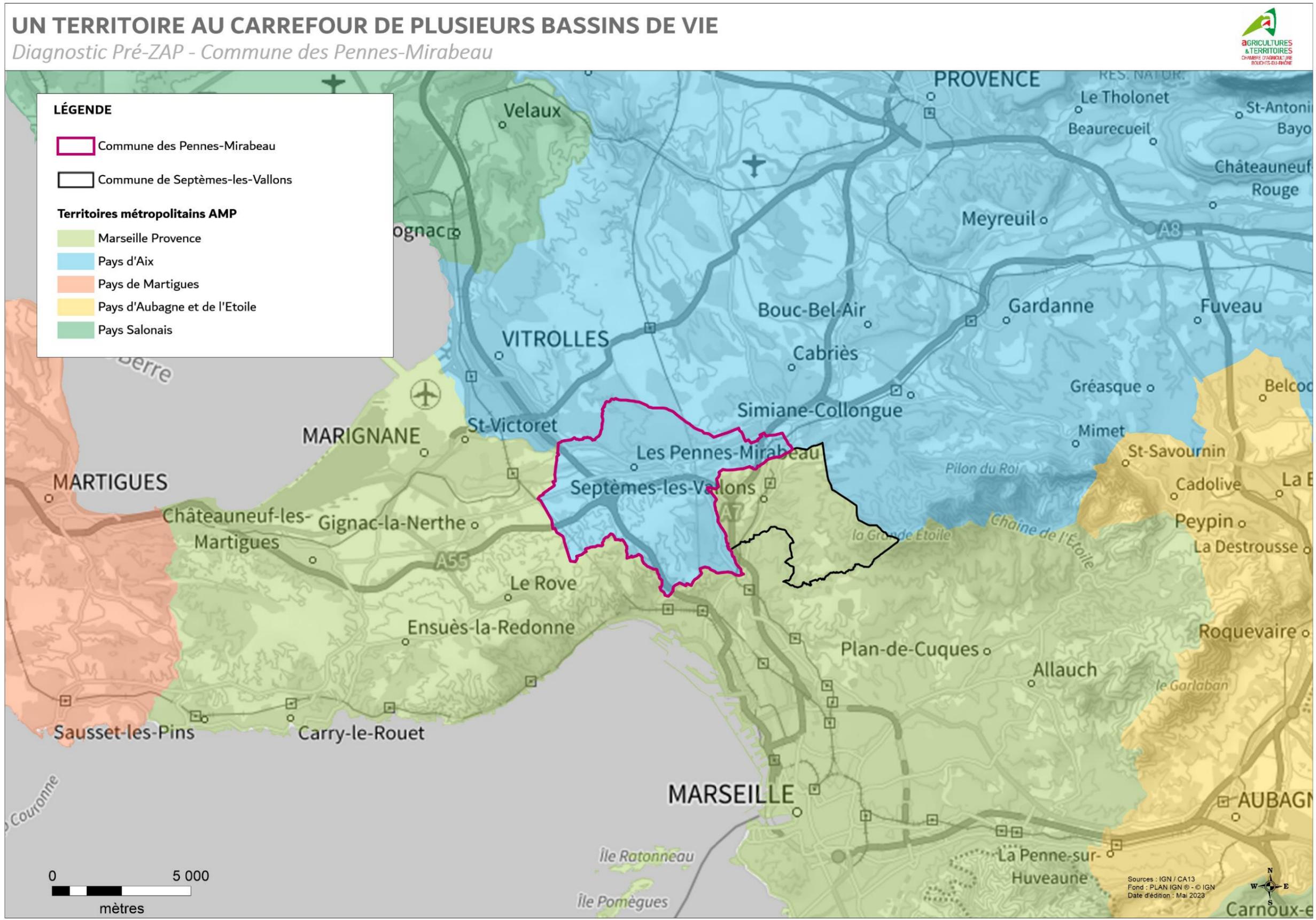
Zone Agricole Protégée inter-communale

Les Pennes-Mirabeau / Septèmes-les-Vallons

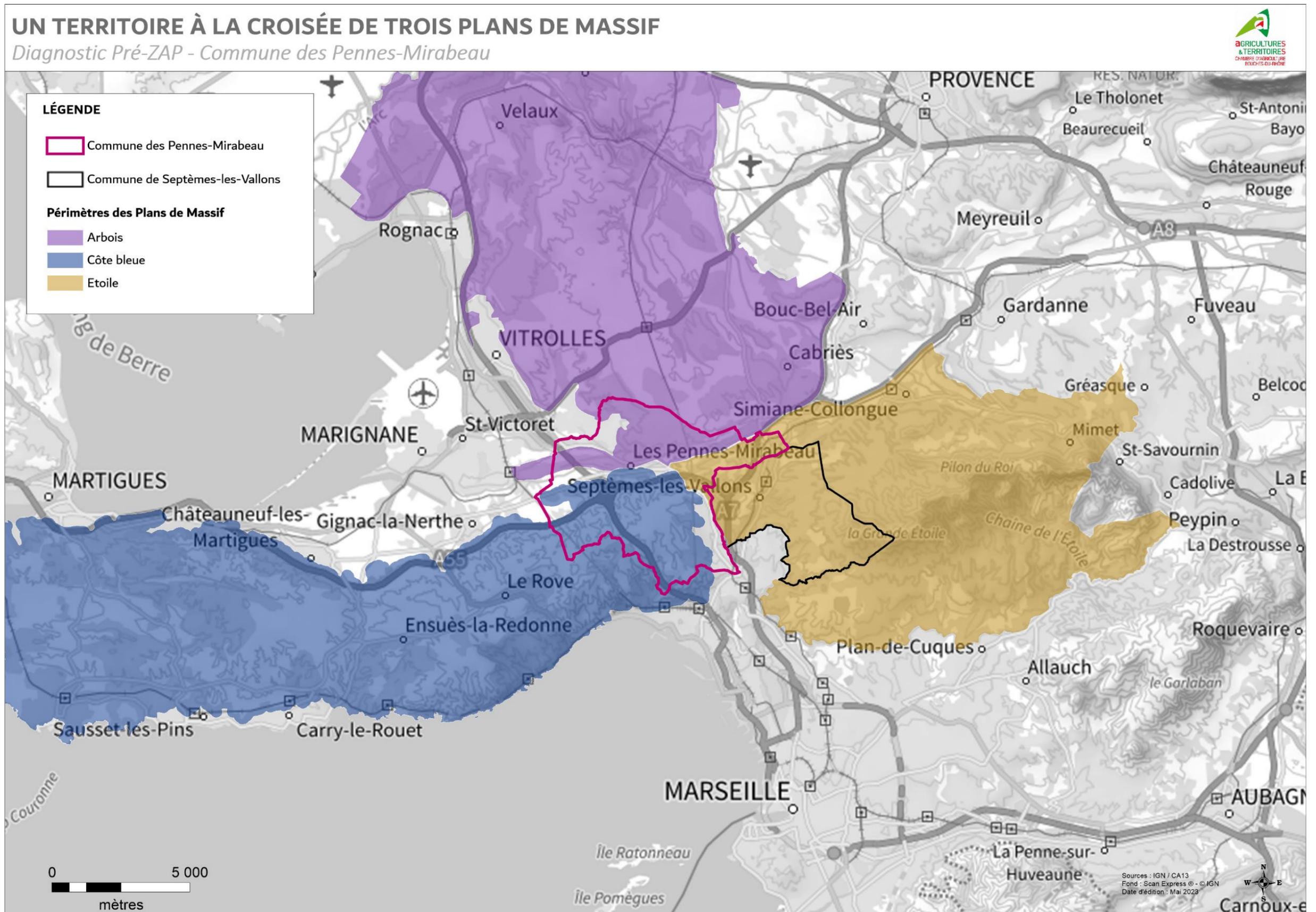
ATLAS CARTOGRAPHIQUE

Carte 1 : Plan de situation	2
Carte 2 : Un territoire à la croisée de 3 Plans de Massifs.....	3
Carte 3 : Photo aérienne de 1953	4
Carte 4 : Ortho-photo 2020	5
Carte 5 : Carte inter-communale des Zones agricoles	6
Carte 6 : Aptitude des sols à la mise en valeur agricole.....	7
Carte 7 : Potentiel agricole	8
Carte 8 : Potentiel agricole au regard du PLU.....	9
Carte 9 : Occupation du sol et Potentiel valorisé	10
Carte 10 : Occupation du sol et Potentiel sous valorisé	11
Carte 11 : Proposition de périmètre de ZAP.....	12
Carte 12 : Périmètre de ZAP et aptitudes des sols à la mise en valeur agricole	13
Carte 13 : Périmètre de ZAP et potentiel agricole	14
Carte 14 : Périmètre de ZAP et PLU	15
Carte 15 : Zone agricole du PLU VS Projet de PLUi	16
Carte 16 : Périmètre de ZAP proposé et projet de PLUi.....	17
Carte 17 : Secteurs agricoles de la ZAP proposée	18

Carte 1 : Plan de situation



Carte 2 : Un territoire à la croisée de 3 Plans de Massifs



Carte 3 : Photo aérienne de 1953

ORTHOPHOTOGRAPHIE DE 1953

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



LÉGENDE

 Commune des Pennes-Mirabeau



0 1 000
mètres

Sources : IGN / CA13
Fond : Ortho_1953 © - © IGN
Date d'édition : Mai 2023



Carte 4 : Ortho-photo 2020

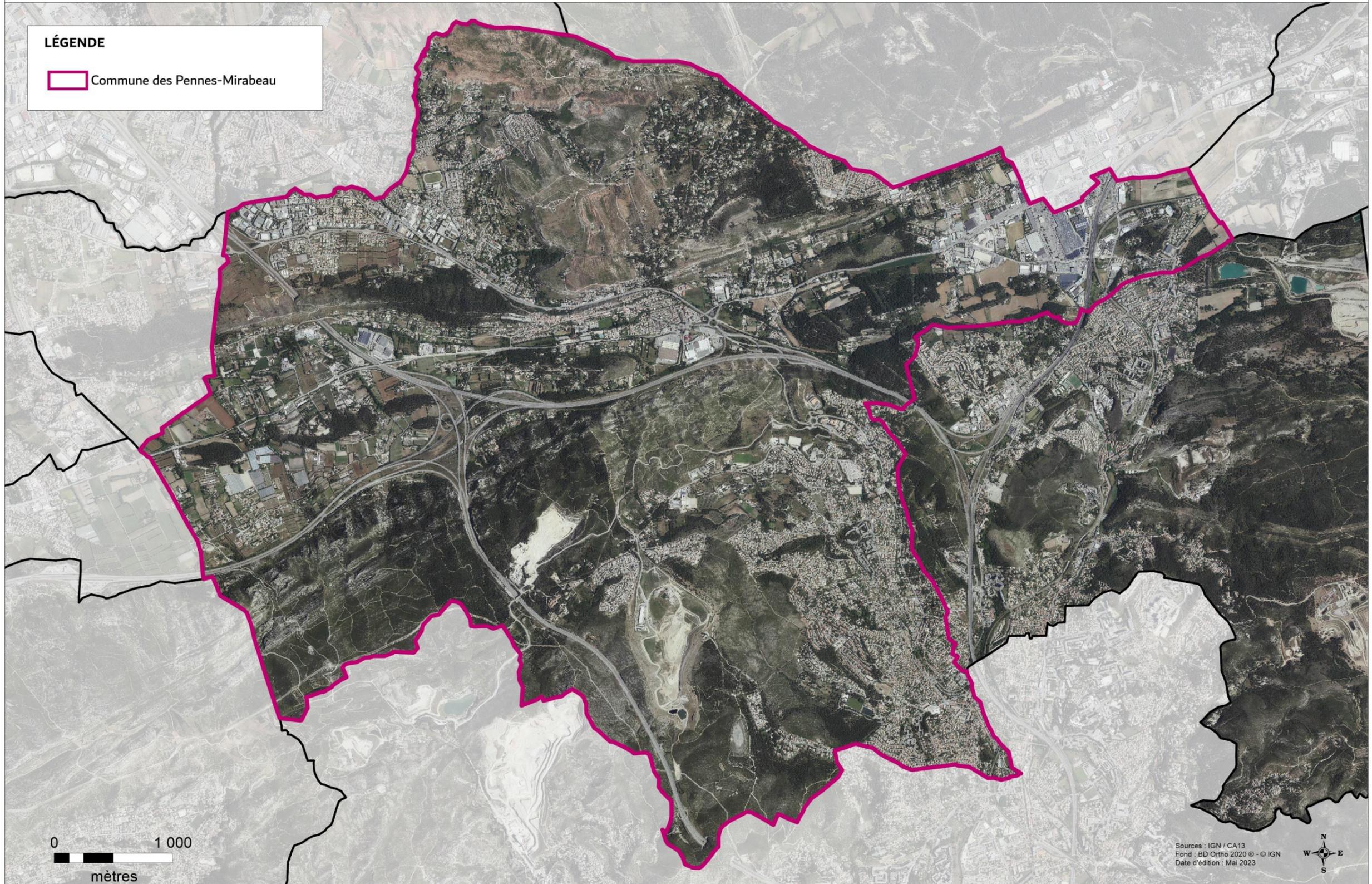
ORTHOPHOTOGRAPHIE DE 2020

Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



LÉGENDE

 Commune des Pennes-Mirabeau

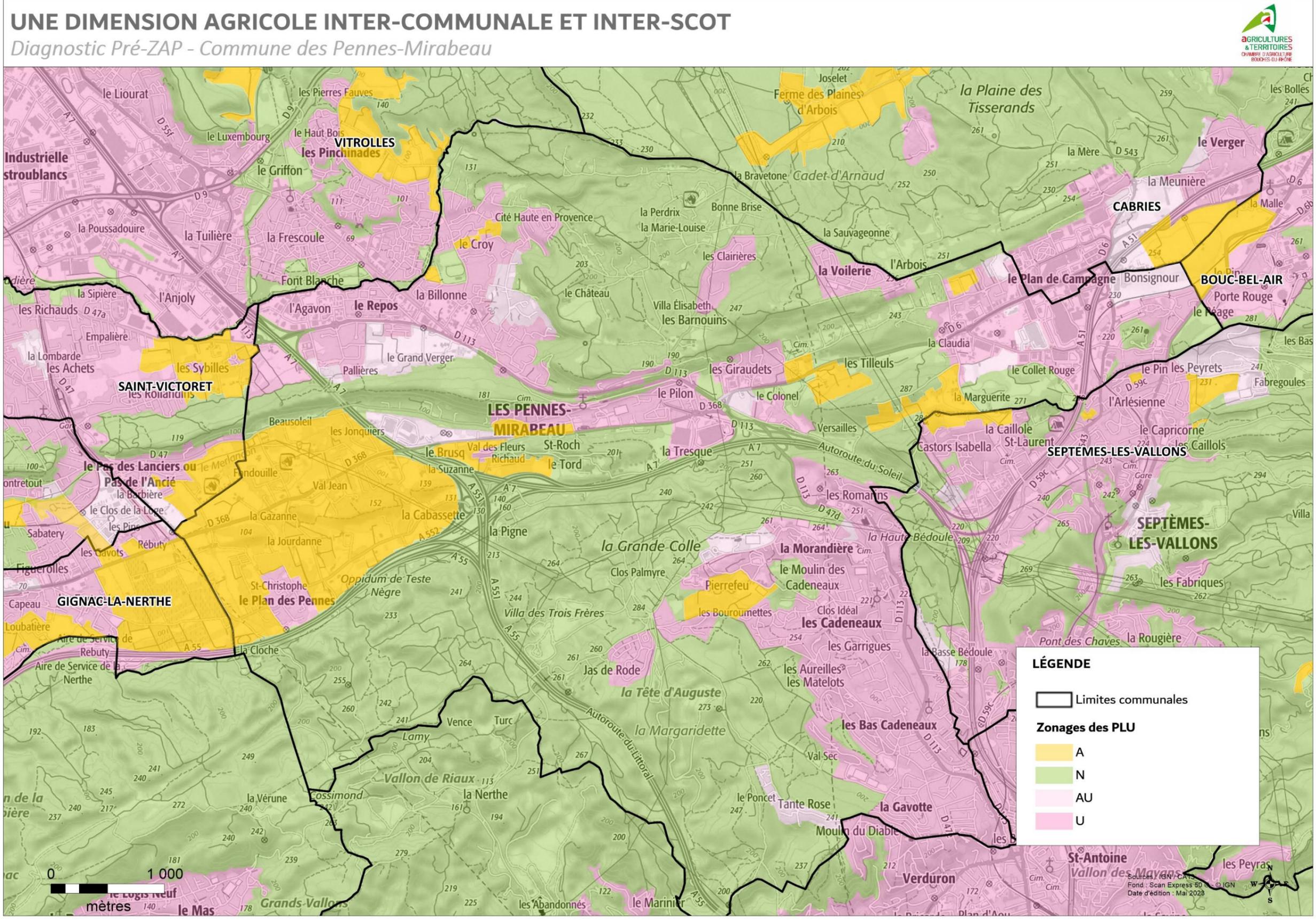


0 1 000
mètres

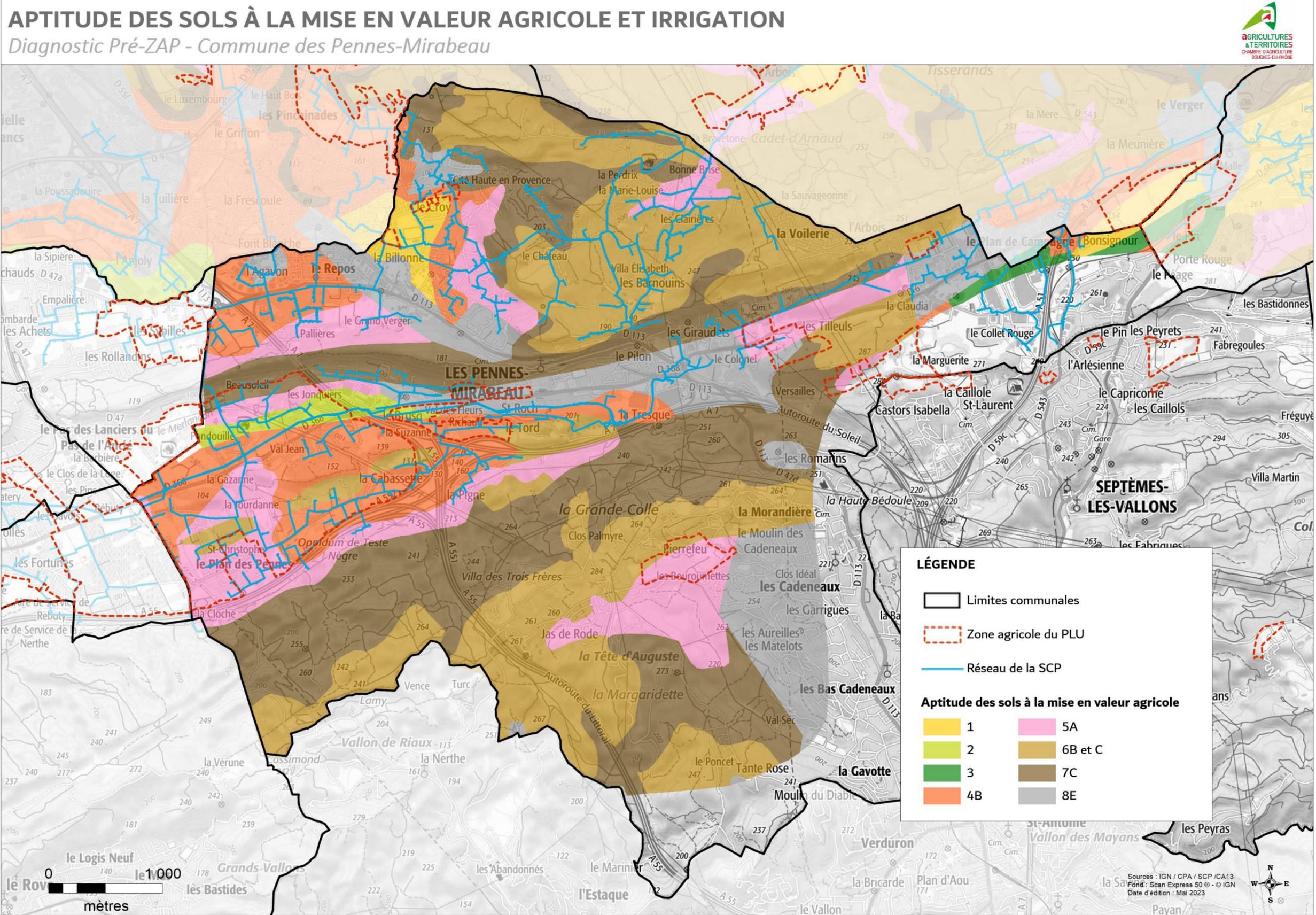
Sources : IGN / CA13
Fond : BD Ortho 2020 © - © IGN
Date d'édition : Mai 2023



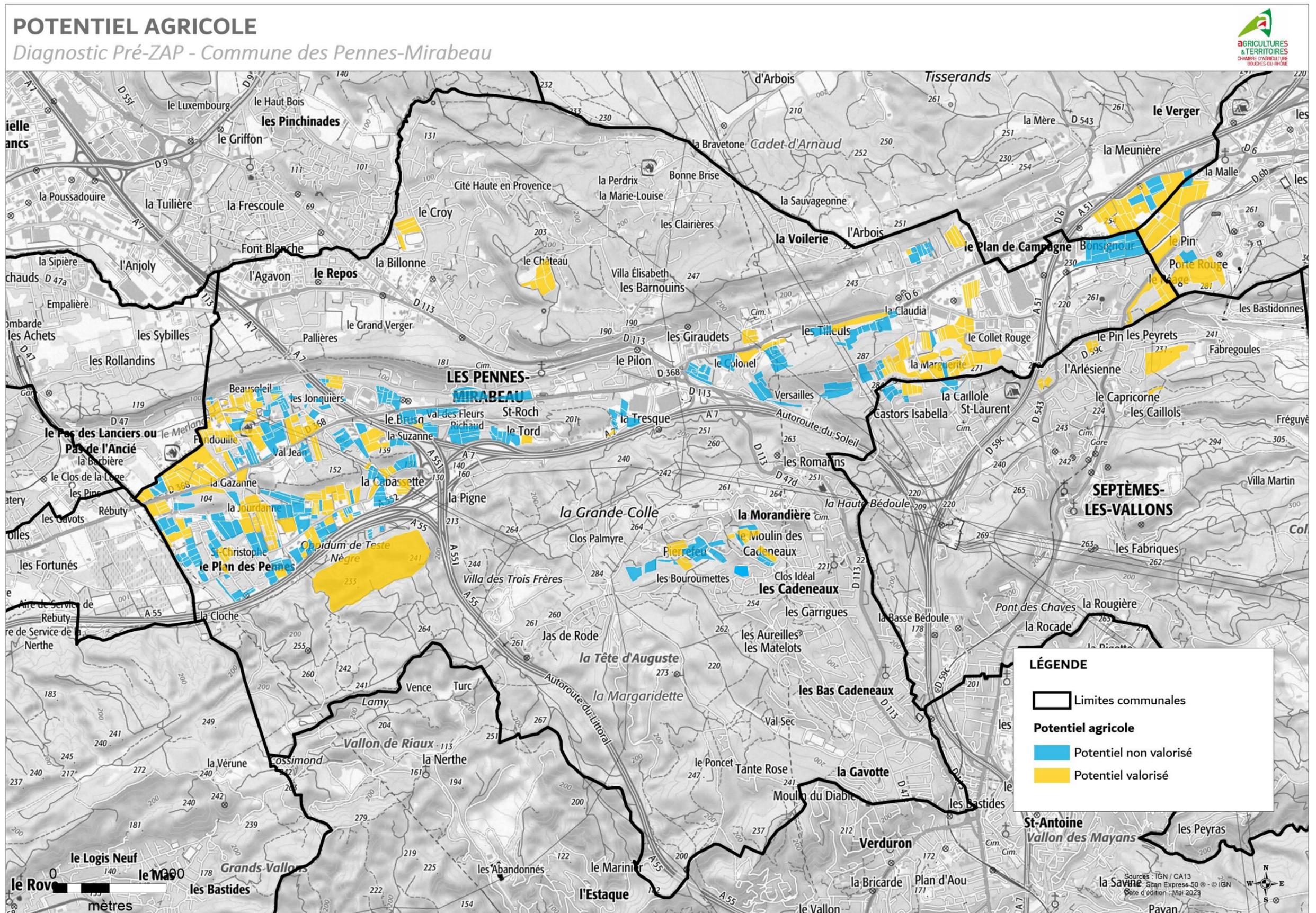
Carte 5 : Carte inter-communale des Zones agricoles



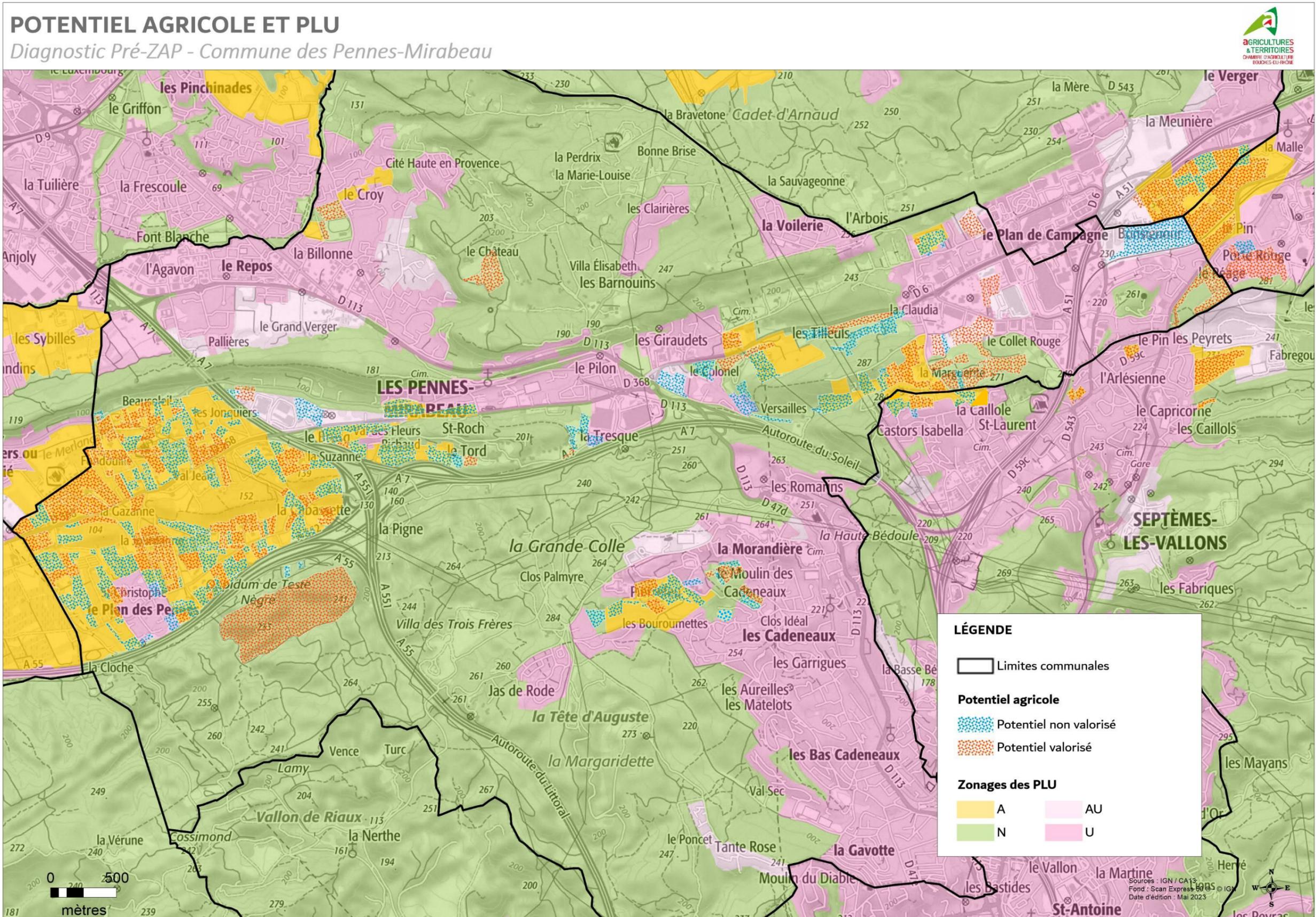
Carte 6 : Aptitude des sols à la mise en valeur agricole



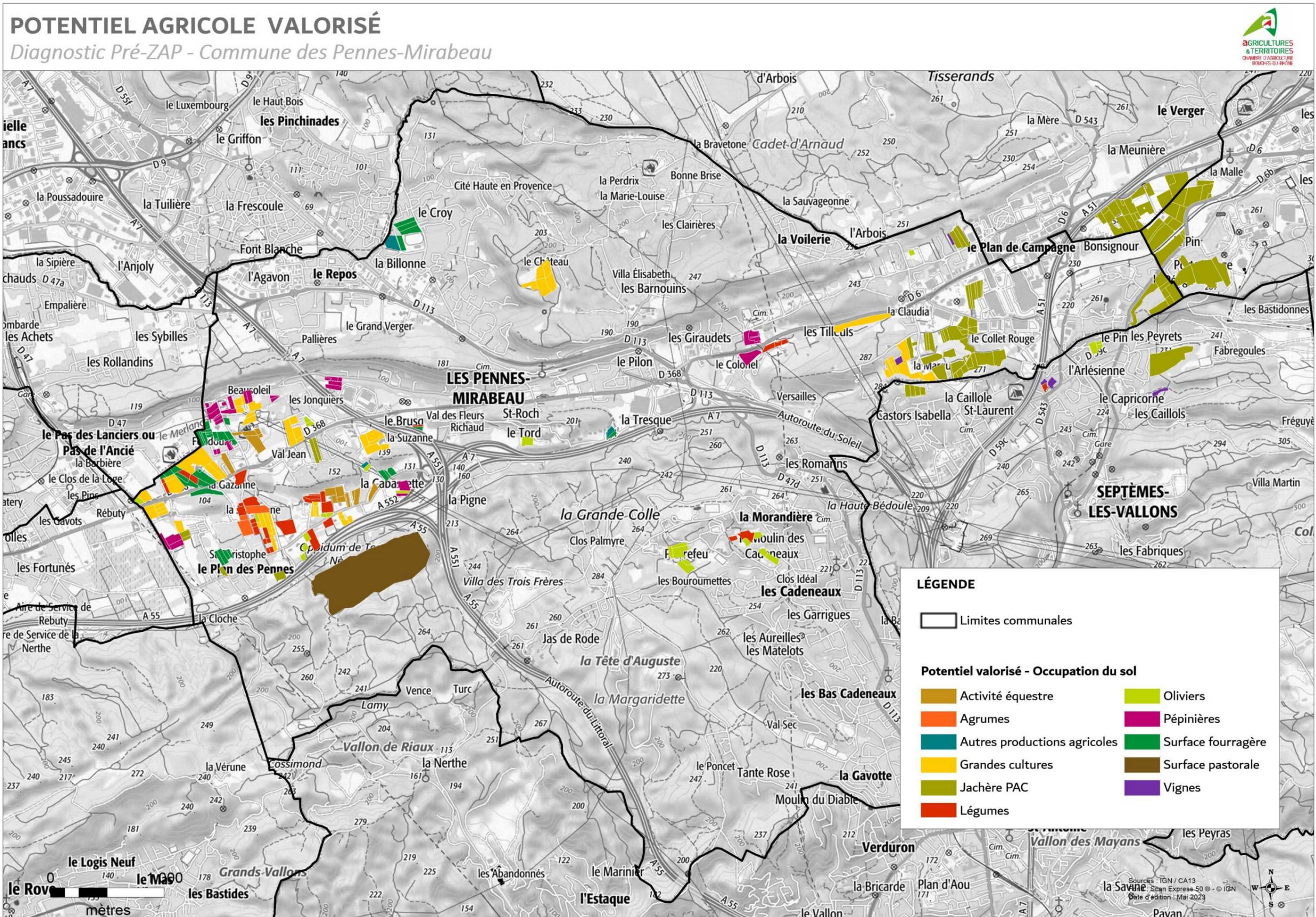
Carte 7 : Potentiel agricole



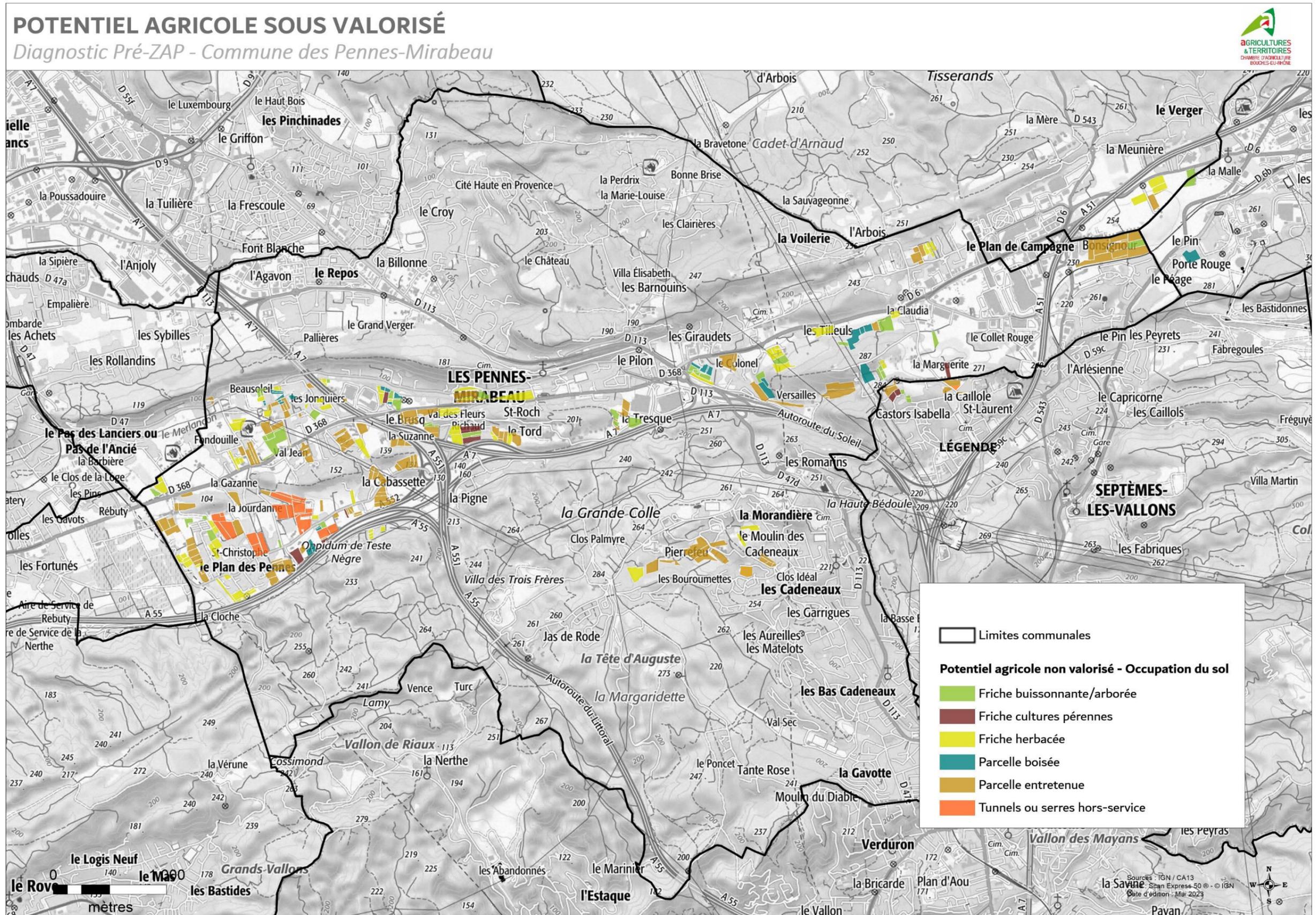
Carte 8 : Potentiel agricole au regard du PLU



Carte 9 : Occupation du sol / Potentiel valorisé



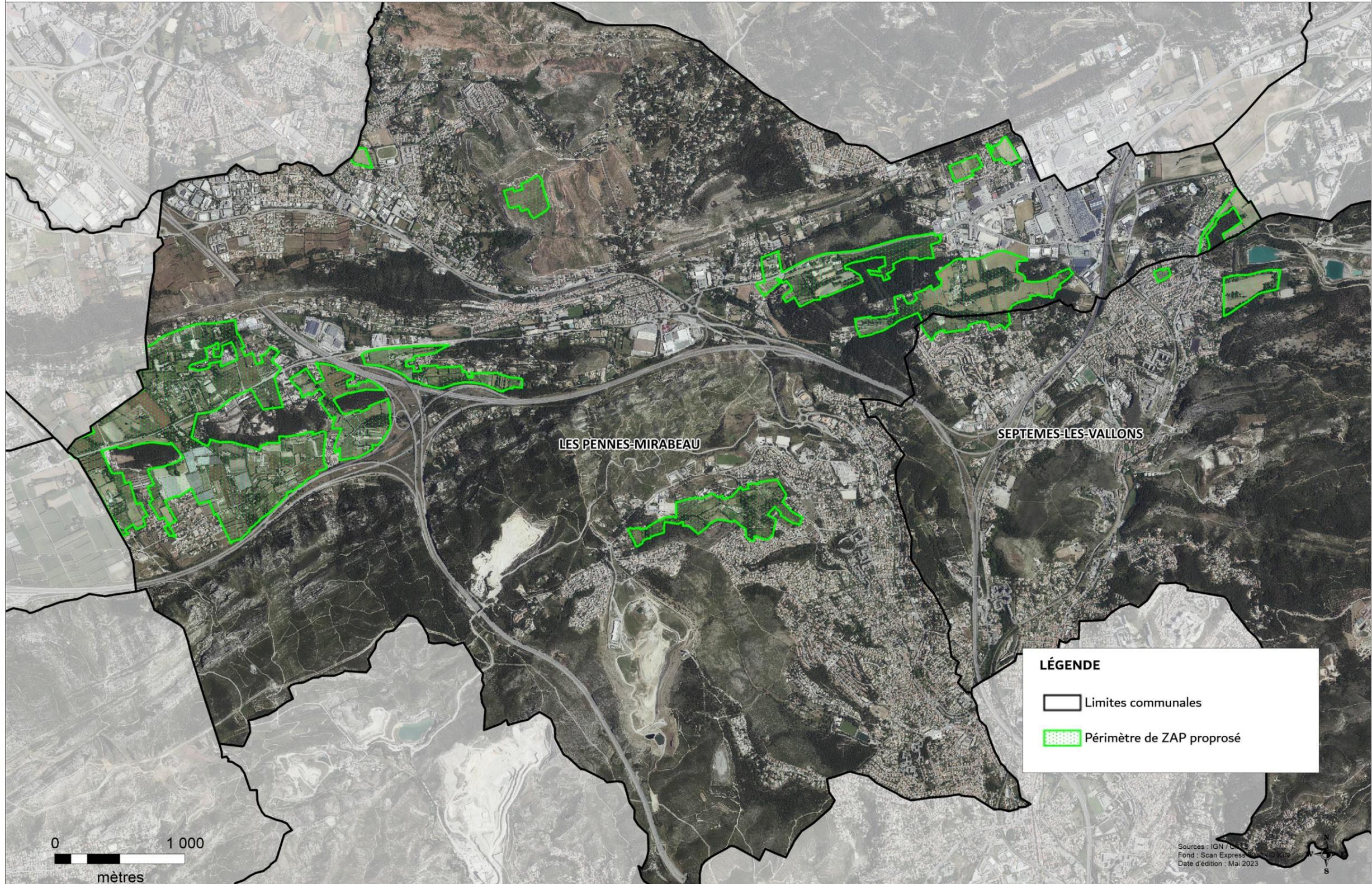
Carte 10 : Occupation du sol / Potentiel sous valorisé



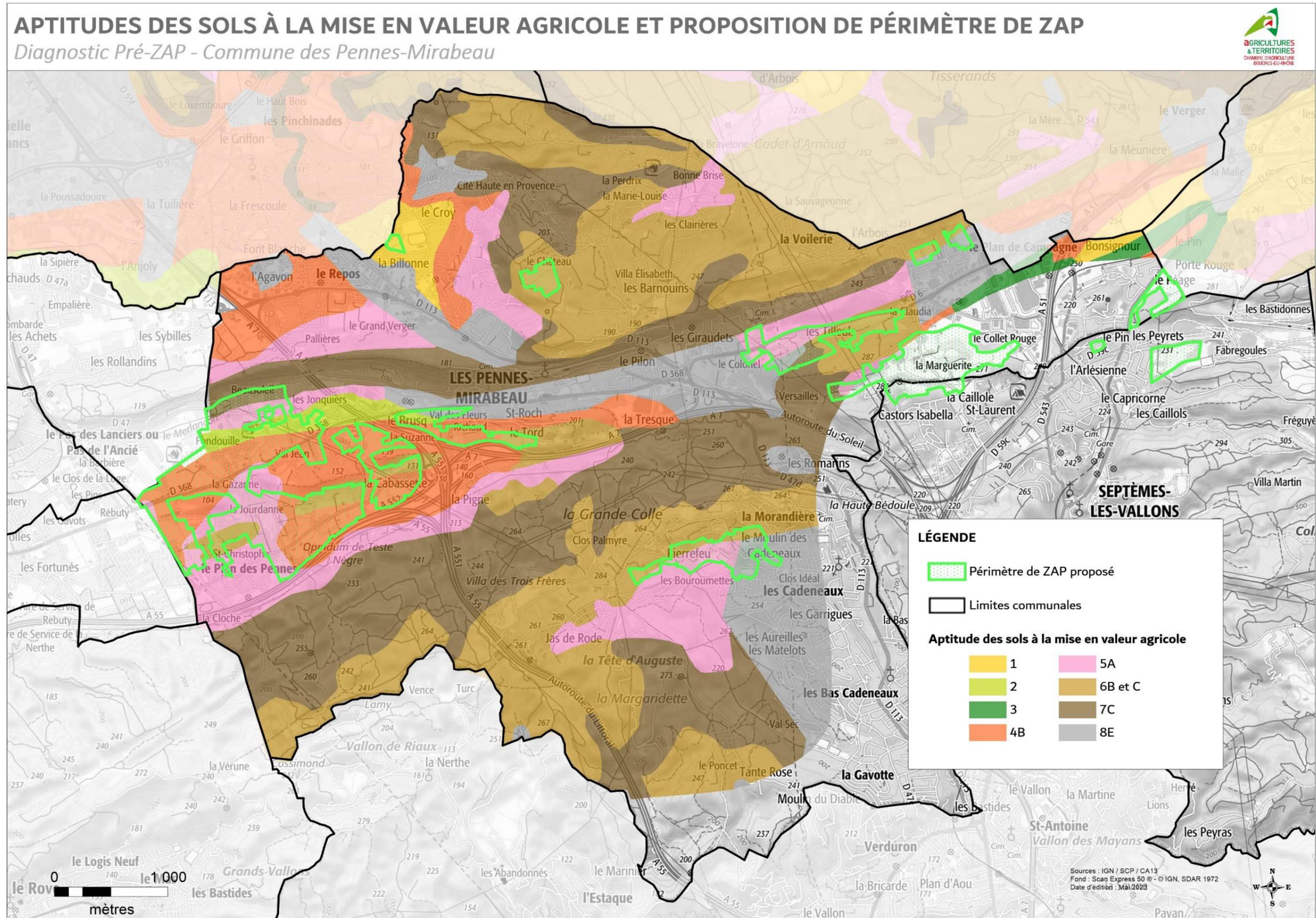
Carte 11 : Proposition de périmètre de ZAP

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE ZAP INTERCOMMUNALE

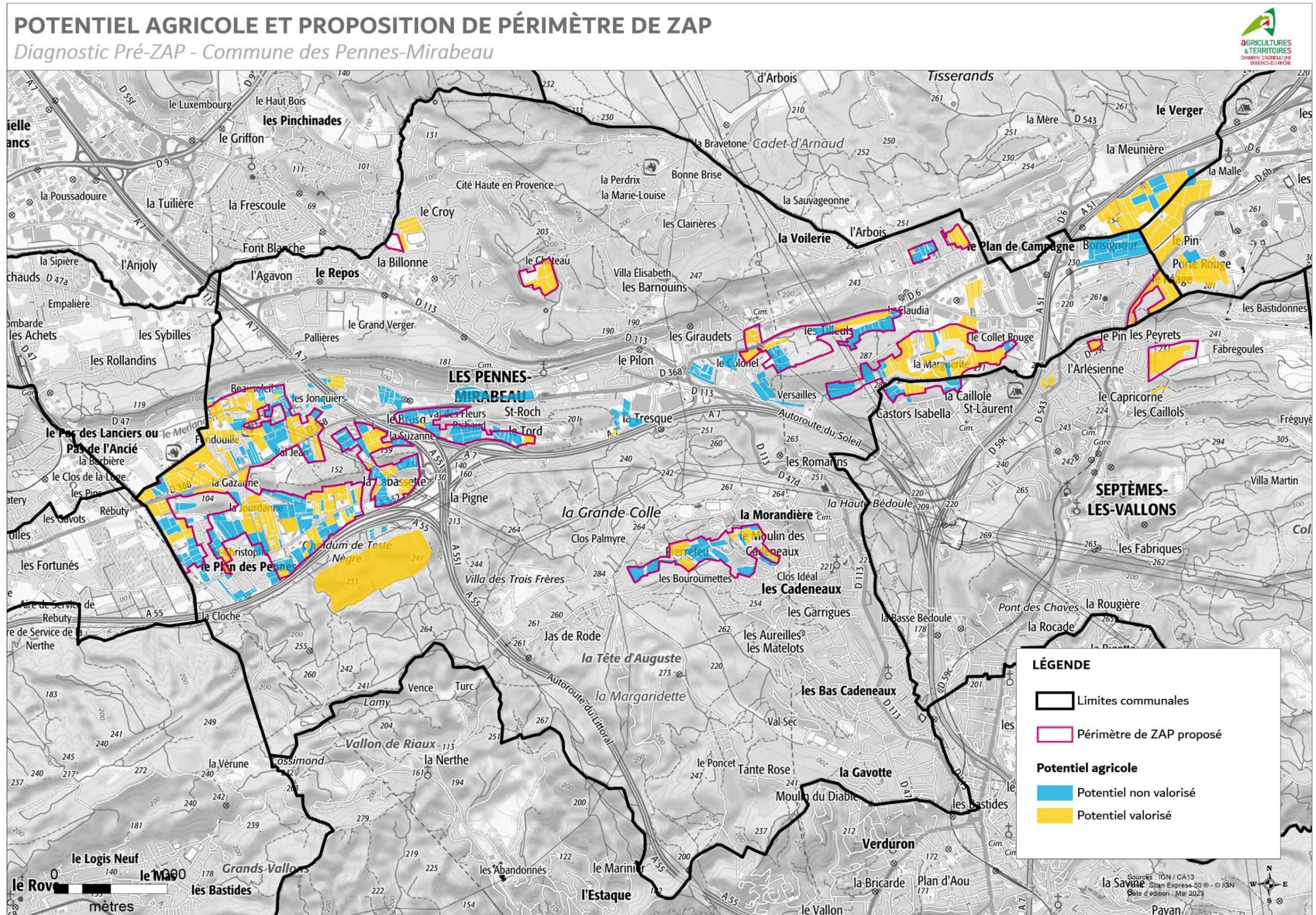
Diagnostic Pré-ZAP - Commune des Pennes-Mirabeau



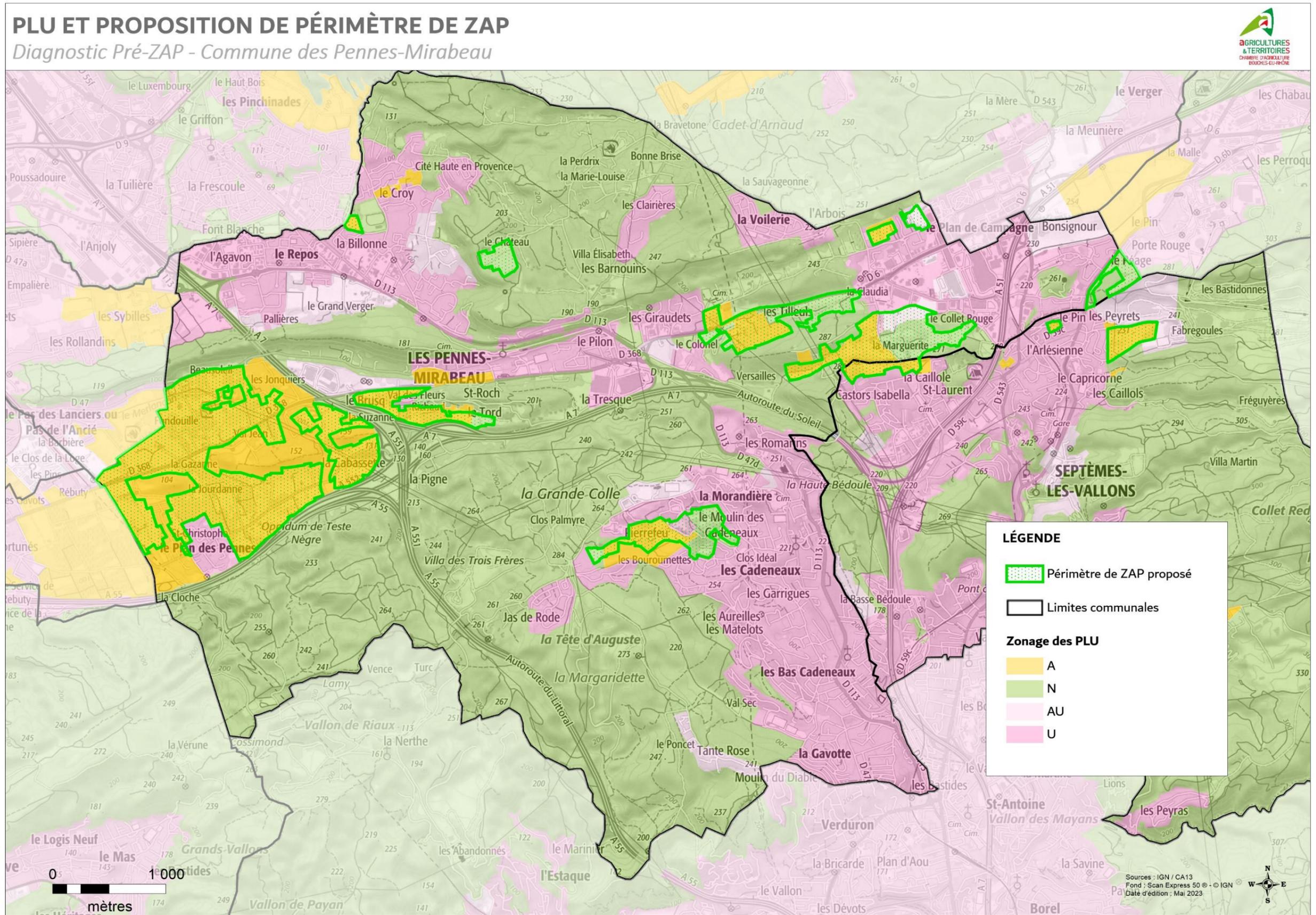
Carte 12 : Périmètre de ZAP proposé et aptitudes des sols à la mise en valeur agricole



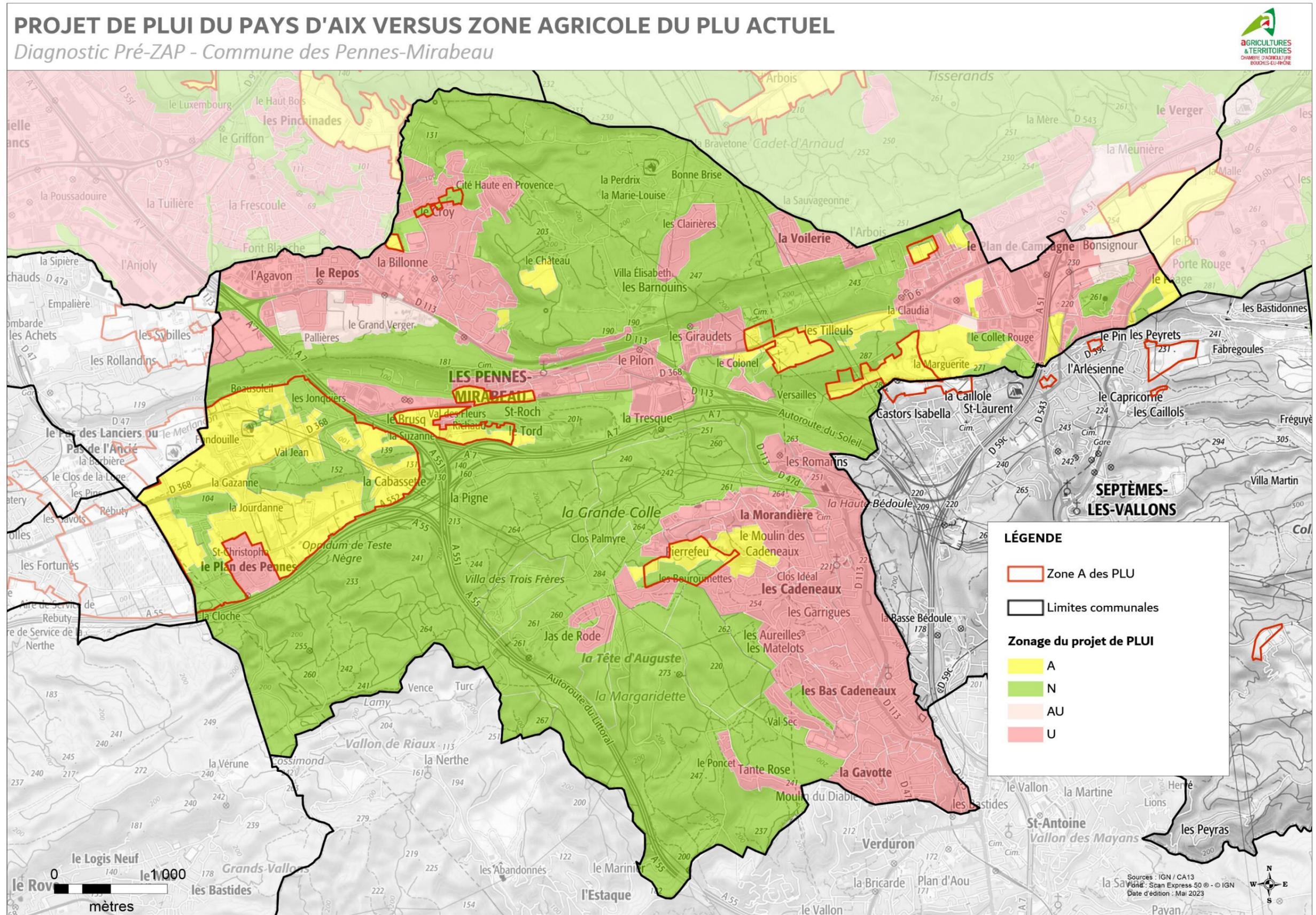
Carte 13 : Périmètre de ZAP proposé et potentiel agricole



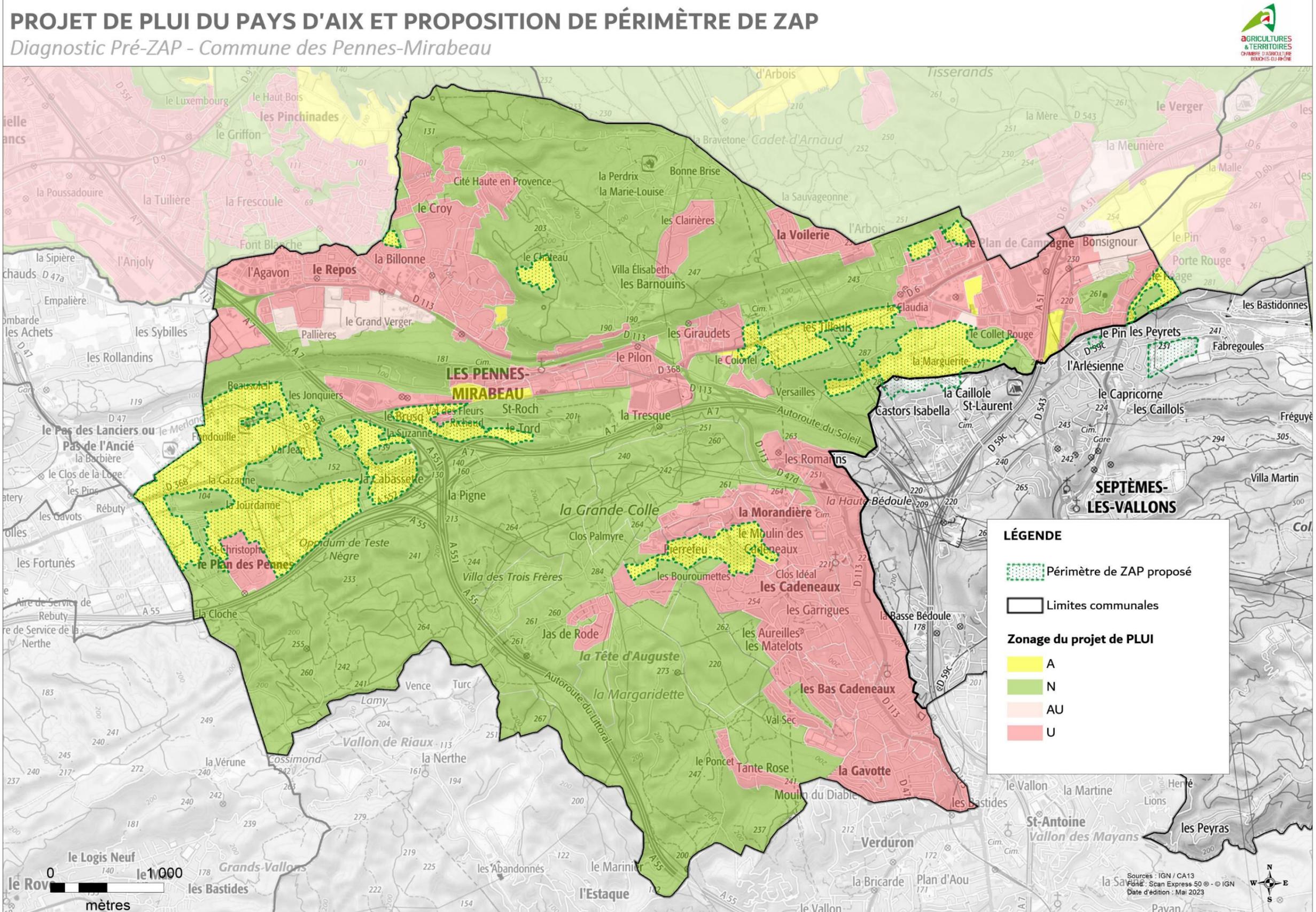
Carte 14 : Périmètre de ZAP proposé et PLU



Carte 15 : Zone agricole du PLU VS Projet de PLUi



Carte 16 : Périmètre de ZAP proposé et projet de PLUi



Carte 17 : Secteurs agricoles de la ZAP proposée

