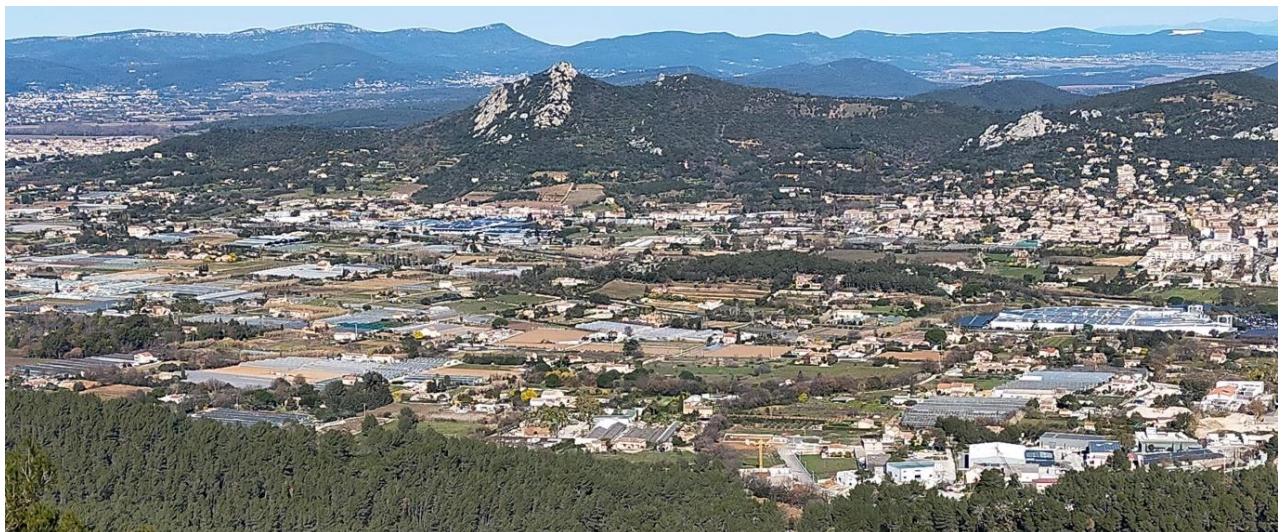




Opération soutenue par l'État
FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

Financé par



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ETUDE SERRENET

Les serres varoises en friches : inventaire 2022 et perspectives

Présentation

Marc HOFMANN

*Service Agronomie
Environnement*

chambre-
agriculture83.fr



Etude réalisée par

Marc HOFMANN

Michel MALLAIT



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR**

Séminaire de l'observation territoriale 4 février 2025

Abris serres « en friches »

Définition de travail : **terrain agricole** sous serre qui a perdu sa fonction et sa vocation depuis au moins 2 ans.

Un travail cartographique (ortho photos 2017 et 2020) complété par des visites sur le terrain, des enquêtes de voisinages et dires d'experts.

Les tunnels ne sont retenus car plus mobiles et à la couverture plastique éphémère.

➤ Abris serres « en friches »

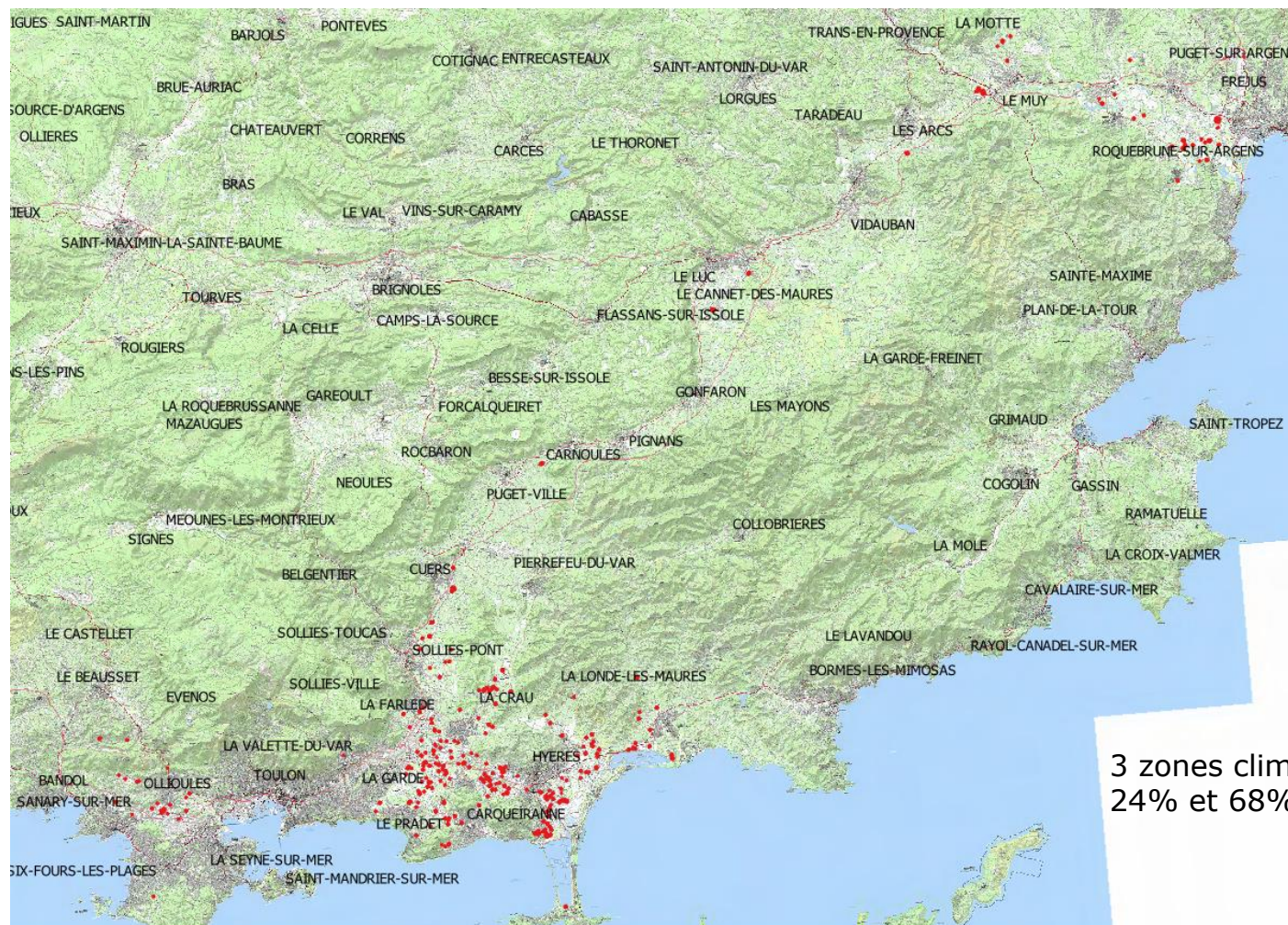




L'impact esthétique nous semble faible à l'exception d'une 10aine de sites. En effet, de la voie publique les sites en friches sont difficiles à repérer et à distinguer de serres en activités.

➤ Résultats de l'inventaire

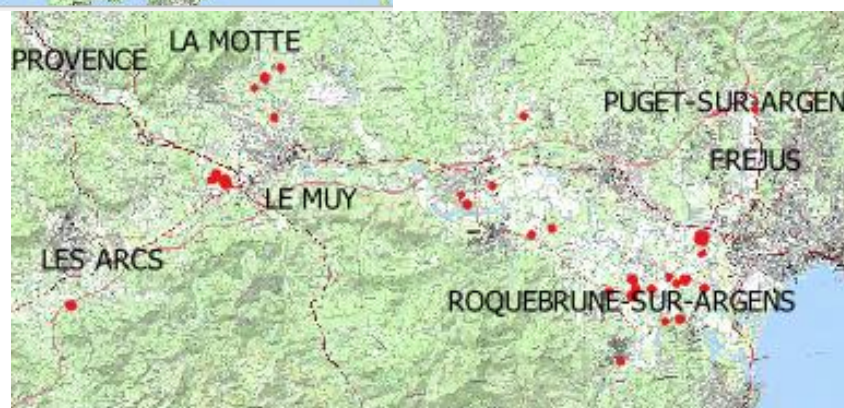
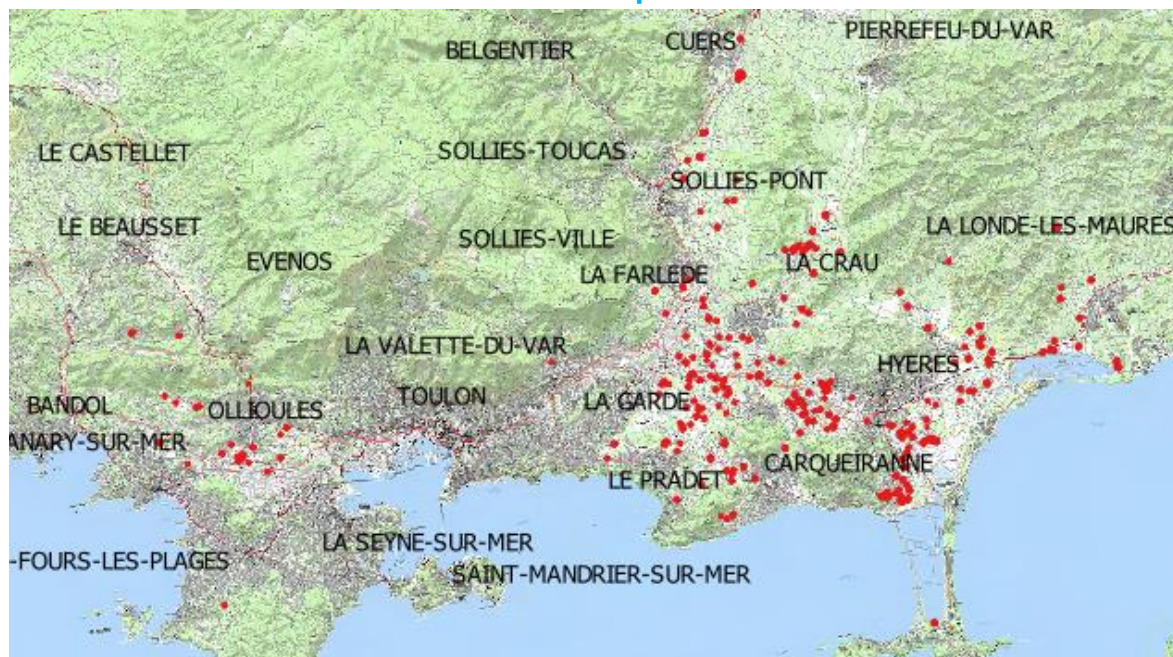
282 sites identifiés représentant 106 ha de serres en friches.



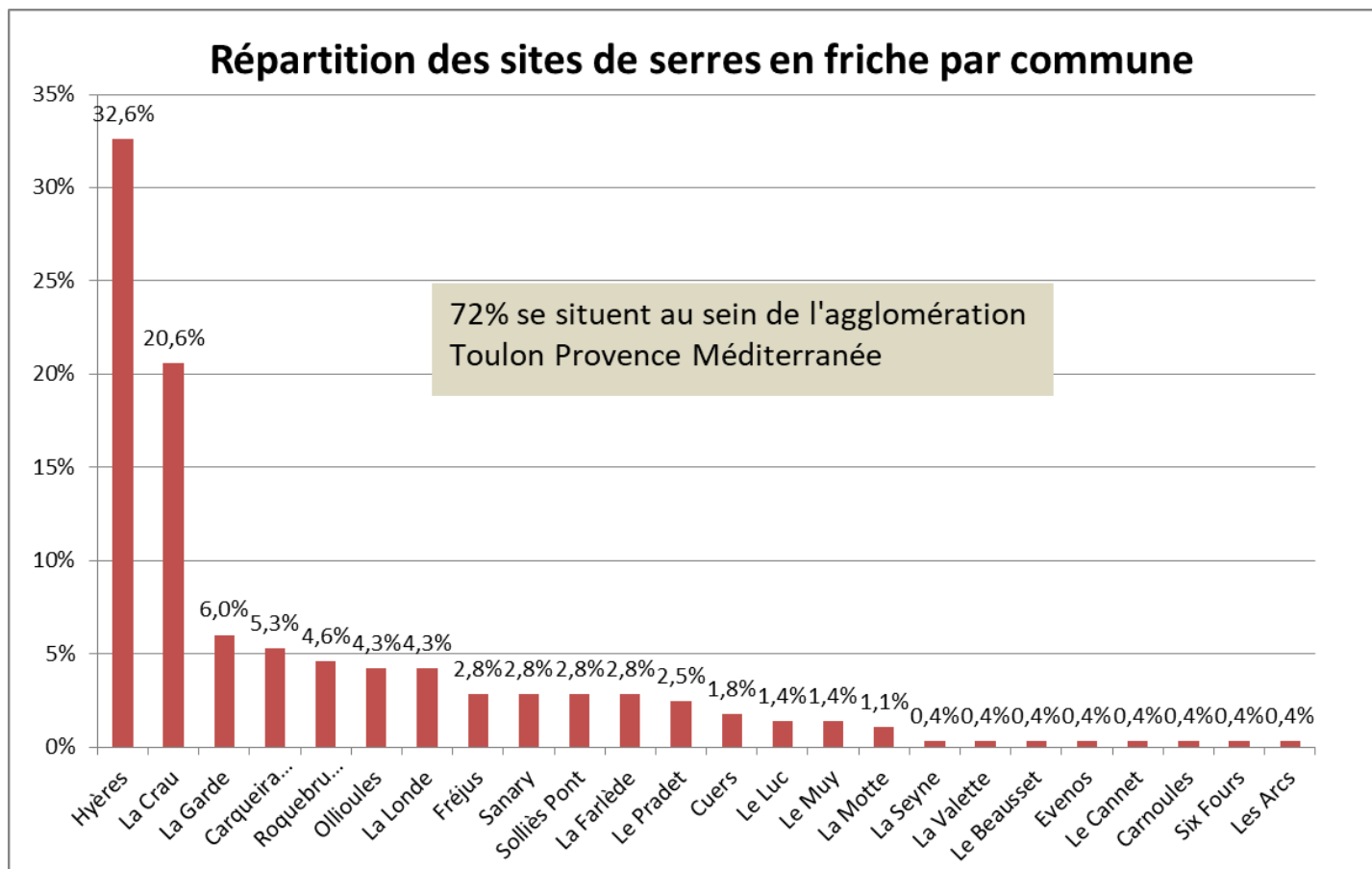
3 zones climatiques 8%,
24% et 68% des friches

➤ Résultats de l'inventaire

282 sites identifiés représentant 106 ha de serres en friches.



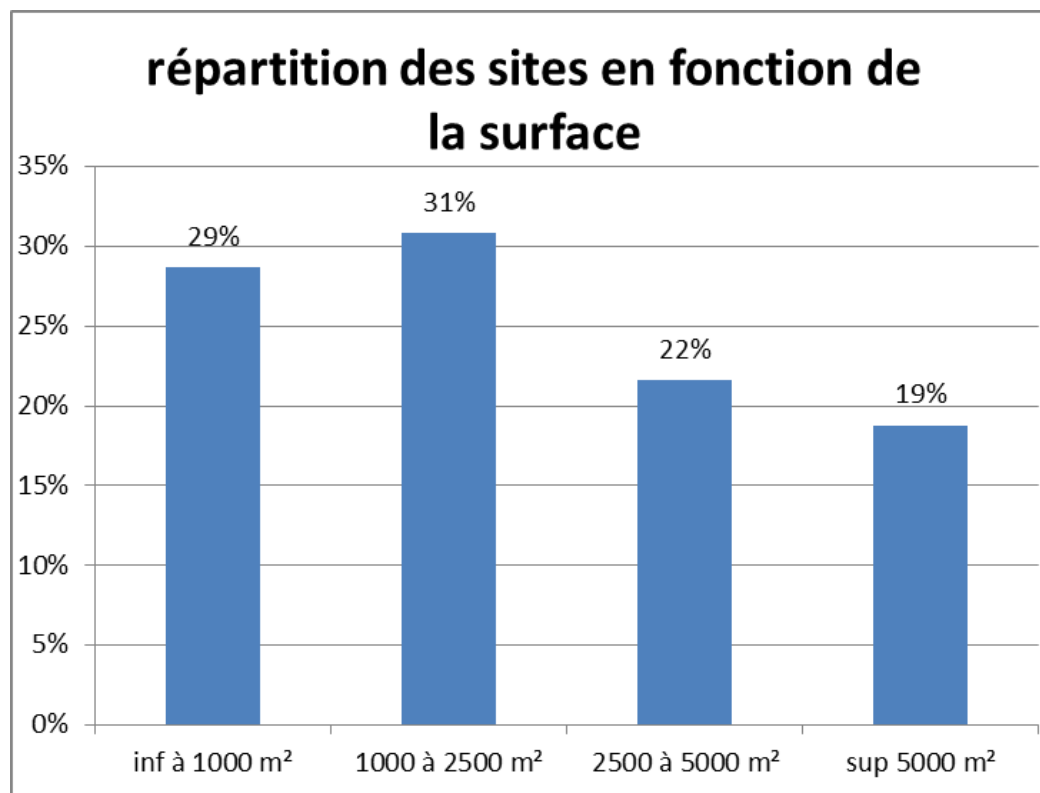
24 communes concernées



Pour Hyères 34,6 ha de serres en friches pour 105 ha de serres en activités agricoles sur 207 ha pour le total Var *sources RA 2021*

Surface des sites

En moyenne 3800 m² et dans plus de 40% on distingue au moins 2 serres distinctes.

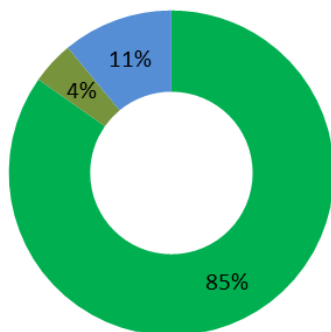


Zonage Plan Local d'Urbanisme

La grande majorité de ces friches sont en zone A (85%), 11% sont en zones U ou AU et seulement 4% sont en zones N.

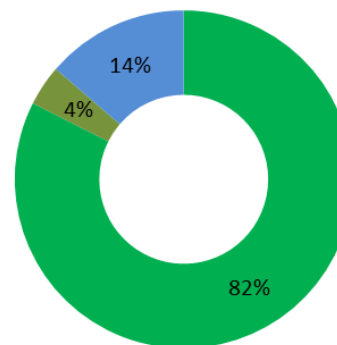
**Répartition des 282 sites
par zonages PLU**

■ zones A ■ zones N ■ zones U



**Répartition des 106 ha par
zonages PLU**

■ zones A ■ zones N ■ zones U



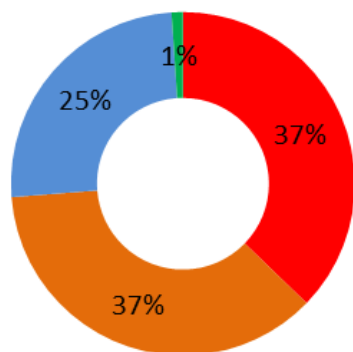
Zonage inondations

20% des sites sont en **zone inondable** soit 26% des surfaces. La commune de Hyères avec le **Gapeau et le Roubaud** et celles de Roquebrune et Fréjus avec **l'Argens** sont particulièrement concernées par cette problématique contraignante. Ces sites en friches en zone inondable sont pratiquement tous situés en zones PLU A ou N.

Etat des abris

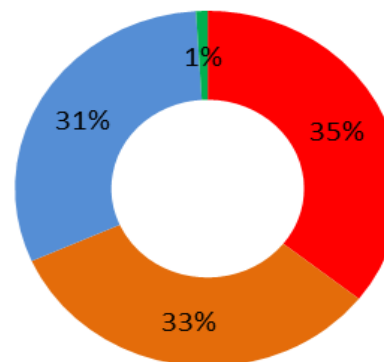
Répartition des 282 sites en fonction de l'état des abris

■ ruine ■ dégradé ■ à rénover ? ■ correct



Répartition des 106 ha en fonction de l'état des abris

■ ruine ■ dégradé ■ à rénover ? ■ correct



➤ Les serres en friches en zones U (et AU) : 31 sites environ 15 ha



comparatif 2017 et 2020, démontage d'une serre à La Crau

Les serres en friches en zones N : 12 sites $\approx$ 4 ha

- ✓ 8 sites sont complètement en ruines parfois envahis d'arbres, sans rénovation possible donc démontage pour éventuel plein air
- ✓ 2 sites sont en plus ou moins bon état mais d'une part, situés en zone inondable d'autre part, très impactés par la grêle du 17 août 2022 et enfin utilisés, semble-t-il, pour partie, pour un usage non agricole.
- ✓ 2 sites corrects sur le Luc et Roquebrune sont utilisés pour un usage non agricole...

➤ Les serres en friches en zone A

239 sites ont été répertoriés représentant 87,4 ha.

- ✓ Les sites classés **ruines** (34%) : démontage et nettoyage avec souvent débroussaillage, voire dépollution des sols.
- ✓ Les sites **très dégradés** (39%) : à minima dévitrage pour être sécurisés et faire place à des cultures de plein air (ex. pivoines, arbo...)

Cette solution a le mérite de libérer une bonne partie du foncier à moindre coût.



- ✓ Sur le quart restant, des abris peu dégradés en apparence et donc peut-être à réhabiliter, une fois ôtés ceux en zone inondable et ceux trop petits, on trouve une 20aine de sites à étudier individuellement sous réserves d'accord du propriétaire et de perspectives de reprise.

➤ Pourquoi autant de serres en friches et si peu à réhabiliter ?

- ✓ Un important parc de serres déjà en place dans les années 70, peu renouvelées depuis. Trop coûteux à entretenir ou à moderniser, des structures ne sont plus adaptées à bien des cultures, même à froid (luminosité hivernale, étanchéité-solidité, automatisme...)



2020

1979

- ✓ Les intempéries successives depuis 2010 (inondations, grêles, tempêtes...) ont accéléré la dégradation des abris, parfois plus assurables et augmenté la vulnérabilité des activités.

► Pourquoi autant de serres en friches et si peu à réhabiliter ?

- Rentabilité cultures sous serres ↓
- Concurrence d'autres activités éco ↑
- Concurrence sur fonciers en périurbain, spéculation, urbanisation et autres usages ↑↑
- Petites exploitations horticoles, forte densité d'habitations / surface en cultures
- Les non-agriculteurs en zone A ↑↑
- Tranquillité des propriétaires « à la campagne » ↑
- Désintérêt pour le sujet de propriétaires trop âgés ↑
- Le temps de retour sur un démontage ou une rénovation est très long

En progression ↑

En diminution ↓

Foncier agricole TPM 80 à 100 k€/ha moy resserrée
Location terrain nu 1300 €/ha
Démontage 60 à 80 k€/ha (voire 120 à 200 k€/ha)
Location serre 15 à 20 k€/ha
Rénovation serre 100 à 300 k€/ha

Conclusions

- L'importance du parc de serres vétustes à l'abandon.
- On identifie : **Des obstacles très importants** à la remise en cultures **des friches en général** (spéculation, besoin de tranquillité des non-agriculteurs, des surfaces peu rémunératrices à la location ou la vente, âge des propriétaires...).

Ce point se trouve aggravé ici pour les friches sous abris ; des structures à démonter constituant 1 obstacle technico-économique à la remise en cultures de plein air.

- **Perspectives** : à venir probablement plusieurs 10aines d'hectares de serres susceptibles de se retrouver en friches ?

Conclusions

- **Un autre angle de vue plus positif :** Un parc de serres en location bien présent avec des exploitations qui fonctionnent et une demande réelle pour des surfaces à cultiver (sous serres ou en PA) en zone climatique favorable.
- Demande actuellement mais non satisfaite pour ces horticulteurs et ces maraîchers porteurs de projets.
- Anticiper sur les futures cessations d'activités en améliorant la transmission des outils de production pour renforcer l'autonomie alimentaire du territoire et défendre notre part du marché horticole européen.



Je vous remercie de votre attention.

Financé par



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Séminaire de l'observation territoriale 4 février 2025