

Commune de **VENTAVON** – Département des Hautes-Alpes

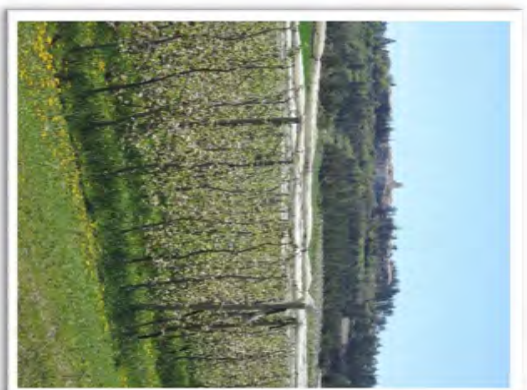
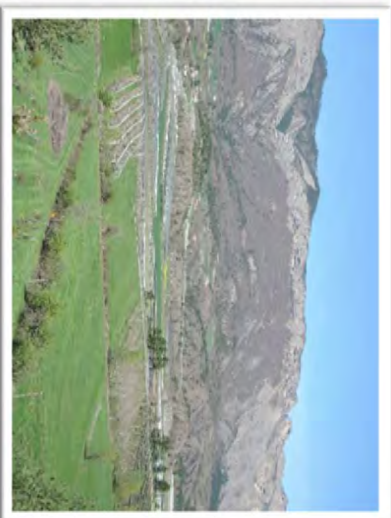
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1 – Rapport de présentation – Annexe



Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 21 juillet 2015
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2019
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2020





**DIAGNOSTIC AGRICOLE &
FONCIER PROSPECTIF
Commune de VENTAVON**



Avril 2016





Table des matières

1	DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER	5
1.1	Méthodologie et objectifs de la démarche : une approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture et les dynamiques foncières locales	5
1.2	L'exploitation des données existantes.....	5
1.3	L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques.....	6
1.4	Le croisement et l'analyse des données	7
2	PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
2.1	Le développement de la commune	8
	<i>Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 50 ?</i>	8
	<i>Urbanisme : les zonages du document en vigueur</i>	10
2.2	Occupation et usage des sols : des lectures différentes selon les données choisies.....	12
	<i>Une commune où les vergers prédominent</i>	12
	<i>Usage des sols : l'importance de l'activité agricole</i>	12
3	L'AGRICULTURE VENTAVONNAISE	14
3.1	Situation et évolution de l'agriculture sur la commune : une tendance à l'agrandissement des structures	14
3.2	Une agriculture en lien avec le territoire	15
	<i>Une agriculture façonnée par la topographie</i>	15
	<i>Ventavon, une commune agricole à deux visages</i>	16
3.3	Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles.....	18
	<i>Les statuts juridiques : autant d'entreprises individuelles que de sociétés</i>	18
	<i>Les agriculteurs de VENTAVON et autre main d'œuvre</i>	18
	<i>Quelle place à la pluriactivité ?</i>	19
3.4	Commercialisation et valorisation des productions	19
	<i>Débouchés principaux : les organisations de producteurs, coopératives et grossistes</i>	19
	<i>Des productions sous signes et démarches de qualité</i>	20
	<i>Diversification des activités</i>	20
4	LE FONCIER AGRICOLE DE VENTAVON : ORGANISATION ET USAGES	22
4.1	Structuration du parcellaire cadastral	22
	<i>Observation de la structure foncière : 23% du foncier « seulement » aux mains des acteurs publics!</i>	22
	<i>Un regroupement de la propriété encore perfectible !</i>	26
4.2	Organisation spatiale des exploitations.....	28
	<i>Une disparité des Surface Agricole Utile (SAU)</i>	28



<i>Provenance des exploitants</i>	29
<i>Des éléments engendrant des flux externes au territoire</i>	29
<i>Bâtiments agricoles : préserver leurs abords</i>	31
4.3 Structuration du parcellaire agricole	34
<i>Organisation du parcellaire agricole des exploitations</i>	34
<i>Quelle maîtrise-de l'outil de travail ?</i>	38
4.4 Dynamiques du marché foncier	40
<i>Un marché foncier plutôt discret, mais un marché très agricole !</i>	40
<i>Un marché foncier d'apparence mixte, mais sans grandes concurrences sur les espaces agricoles !</i>	41
<i>Notion de prix agricoles sur la commune</i>	44
<i>Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?</i>	45
4.5 Usages du foncier agricole	46
<i>Nature des terres agricoles</i>	46
<i>L'irrigation</i>	48
<i>Potential agricole des terres</i>	48
<i>Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture</i>	50
5 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE VENTAVONNAISE	55
5.1 Des exploitations agricoles vouées à se maintenir	55
<i>Régime d'activité des exploitations agricoles en place</i>	55
<i>Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?</i>	55
5.2 Des projets de développement	57
<i>Projets de construction de bâtiments agricoles</i>	57
<i>Projets de développement de photovoltaïque</i>	57
<i>Une recherche de terre active</i>	58
6 SYNTHÈSE : CE QUE CE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER A FAIT RESSORTIR	60
6.1 Les éléments à retenir	60
6.2 Terres à enjeux à préserver	61
6.3 Points forts et difficultés	61
7 PRECONISATIONS POUR LA PRESERVATION DES TERRES ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE	65
7.1 Préconisations générales	65
7.2 Points de vigilance sur Ventavon	65
8 DES OUTILS A DISPOSITION DE LA COMMUNE	66



1 DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER

1.1 Méthodologie et objectifs de la démarche : une approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture et les dynamiques foncières locales

Le volet agricole fait partie intégrante de la réflexion d'un Plan Local d'Urbanisme. Le diagnostic agricole en est une réalisation qui dresse un état des lieux détaillé du territoire en matière agricole, et se joint à diverses études complémentaires (assainissement, équipements, réseaux, cours d'eau, activités économiques...).

Dans les communes rurales telles que celle de Ventavon, l'activité agricole occupe une place importante en terme d'occupation spatiale. Dans ce contexte, la prise en compte des particularités de l'activité agricole apparaît comme une nécessité, avant toute démarche d'aménagement territorial.

Il est essentiel que le diagnostic communal, réalisé en amont du PLU, aborde l'activité agricole de manière précise afin d'en définir les enjeux et de hiérarchiser les objectifs de protection. Ce diagnostic effectué par Terr'Aménagement (alliance des compétences de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes et de la SAFER PACA) intervient dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Celle-ci a déterminé ce document comme étant une étape clé dans la planification de la phase d'étude. La mission principale consiste donc à élaborer un état des lieux agricole et foncier sur l'ensemble du territoire communal (statistique, cartographique et qualitatif), qui sera un **outil d'aide à la décision**.

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune les clés dans la connaissance des

1.2 L'exploitation des données existantes

Cette phase a notamment consisté en :

- la recherche et l'analyse des données des derniers recensements de l'Agriculture (RA),
- l'utilisation des principales données issues des réseaux de référence concernant les principales filières agricoles présentes sur le territoire,
- la recherche d'un certain nombre de documents nécessaires à la bonne approche

activités agricoles et du foncier sur leur territoire.

Dans un premier temps, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- L'orientation des productions des exploitations agricoles
- Leur fonctionnement
- La commercialisation et valorisation des productions
- L'organisation spatiale des exploitations
- La structuration du parcellaire et ses usages
- Les perspectives d'évolution

Ainsi que :

- La consommation foncière
- La structure et l'organisation du foncier
- Les dynamiques du marché foncier agricole et urbain
- La représentation des pressions foncières sur les terres agricoles

Pour chacune de ces thématiques, vous trouverez des indicateurs et cartographies permettant à l'échelle de la commune d'observer les grandes tendances. Ces données seront éclairées par un commentaire pour leur donner plus de sens.

Ces éléments de contexte nous amènerons à nous positionner en termes de prospectives, ainsi, seront présentés dans un second temps, **les enjeux**, pour répondre aux défis qui attendent le territoire de la commune demain.

du contexte local ainsi que les données de la SAFER sur le marché du foncier.

Pour vous éclairer sur chacune des thématiques précitées, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, en lien avec leurs missions, ont accès à plusieurs sources de données qu'elles ont compilées et retravaillées ici !



- la **base cadastrale DGFIP** : Cette base de la Direction Générale des Finances Publiques, actualisée chaque année, recense les données relatives à l'ensemble des parcelles cadastrées et leurs propriétaires. Elle nous permet d'analyser la structure foncière du territoire.
- la **base des déclarations PAC 2013** : Base fournie par l'Agence de Services et de Paiement. On la nomme aussi Registre Parcellaire Graphique (RPG). Elle recense les parcelles déclarées en France pour le versement des aides européennes liées à la Politique Agricole Commune (PAC). En zone de montagne et d'élevage, elle s'avère très précieuse.
- le **recensement agricole de 2010** (RA) : La donnée de la surface agricole utile (SAU) du dernier RA nous sera utile pour évaluer l'occupation des sols en matière agricole.

- Ces données seront parfois complétées avec celles du RA de 2000 afin d'observer l'évolution sur la décennie 2000-2010.
- la **base « Marché Foncier »** de la SAFER Paca : la SAFER Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire. Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport aux territoires voisins, au département ou à la région.
 - la **connaissance des territoires et le « dire d'experts »** : Chambre d'agriculture et SAFER disposent de moyens humains, de techniciens fortement impliqués dans le tissu rural local. Ces agents ont vivement contribué à l'enrichissement de cette production.

1.3 L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques

L'état des lieux de l'utilisation de l'espace communal par l'activité agricole se base sur deux volets complémentaires :

- **d'une part un questionnaire d'enquête** visant à recueillir des données à l'échelle de l'exploitation agricole,
- **d'autre part un travail cartographique** visant à caractériser chaque parcelle agricole.

Une réunion de travail a été organisée avec les exploitants agricoles concernés et des représentants du conseil municipal afin de leur expliquer la démarche. Ensuite, afin de se rapprocher de l'exhaustivité que demande un état des lieux précis, des rencontres individuelles ont été planifiées entre les conseillers agricoles et les agriculteurs.



Ainsi, sur 38 exploitations agricoles recensées comme utilisatrices de surfaces agricoles sur la commune, 32 ont répondu aux enquêtes individuelles, dont la majorité de celles ayant leurs sièges sur Ventavon (cf tableau ci-contre).

Données	Exploitations agricoles recensées en activité	Exploitations agricoles enquêtées
2015		
Sur Ventavon	25	22
Extérieures à la commune	13	10
Total	38	32

Cependant certains « utilisateurs » de foncier agricole apparaissent seulement dans l'analyse cartographique, à défaut d'obtention de données statistiques (ex : exploitants n'ayant pas pu être contacté ...).



1.4 Le croisement et l'analyse des données

Plusieurs étapes ont été nécessaires pour analyser les données recueillies :

- **la saisie des données** : a été réalisée dans une base de données informatique sous format EXCEL.
- **l'analyse des données** : Afin de pouvoir traiter, analyser et synthétiser les divers éléments recueillis, des bases de données cartographiques et alphanumériques ont été créées par croisement des différents éléments.
- **la base de données réalisée à partir des enquêtes** réunit les informations suivantes :
 - *les données générales de l'exploitation* : statut de l'exploitation, nom et prénom du chef d'exploitation ou des associés, commune du siège d'exploitation,
 - *la main-d'œuvre* : unités de travail humain au sein de la structure agricole, âge des exploitants agricoles et des associés, activité du chef d'exploitation (à titre principal, secondaire, double activité),
 - *l'orientation principale de l'exploitation* : élevage, arboriculture, grandes cultures...),
 - *les surfaces de l'exploitation* : SAU, nature des surfaces, mode de faire-valoir, structure du parcellaire, achat ou vente de fourrages, contrats d'engagement sur les parcelles,
 - *le cheptel* : type et nombre d'animaux, mise en pension ou prise en pension d'animaux,
 - *les équipements spécifiques* : bâtiments, matériel, irrigation ...
 - *les modes de commercialisation et d'approvisionnement*,
 - *la diversification de l'exploitation agricole* : atelier secondaire, activité touristique, vente directe ...
 - *la dynamique et les perspectives d'avenir* de la structure : projets, succession, transmission ...

Des questions « ouvertes » ont également été proposées afin de recueillir des avis qualitatifs et les ressentis des enquêtés sur les thèmes suivants :

- l'environnement de l'exploitation agricole : avis sur le foncier de l'exploitation, de la commune, sur la situation vis-à-vis de l'urbanisme, du voisinage, sur les moyens à mettre en œuvre en vue d'améliorer la situation, le ressenti par rapport aux aménagements ou projets d'aménagements,
- les projets pour l'exploitation agricole, l'évolution de l'agriculture sur la commune : enjeux, atouts et menaces pour l'agriculture locale.

Les données statistiques basées sur le traitement des enquêtes ont été établies à partir des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, et de compléments de données établis par Terr'Aménagement. Celles-ci permettent d'expliquer le mode de fonctionnement et la situation de chaque exploitation agricole au sein du contexte agricole local.

Les données géographiques se basent quant à elles sur la caractérisation de **1 628 hectares** de surfaces agricoles ventavonnaises et les enquêtes Terr'Aménagement 2015 concernant **91,6 % de cette superficie agricole communale**.

Les données cartographiées, collectées à l'échelle du parcellaire agricole, concernent :

- la nature culturale : terre labourable, prairie de fauche, parcours ...
- le mode de faire-valoir : propriété, fermage, location verbale,
- la possibilité d'irrigation,
- la contractualisation éventuelle : mesures agroenvironnementales et climatiques, agriculture biologique.

L'analyse et le croisement entre ces données géographiques et les données issues des enquêtes permettent de produire des cartographies de l'utilisation actuelle de l'espace, par l'activité agricole.

Atlas cartographique



Conseil au lecteur

L'ensemble des cartographies reprises dans ce rédactionnel ont été optimisées pour une lecture sur format A4. La lecture de ce document sera donc plus aisée avec l'atlas cartographique sous les yeux !



2 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 Le développement de la commune

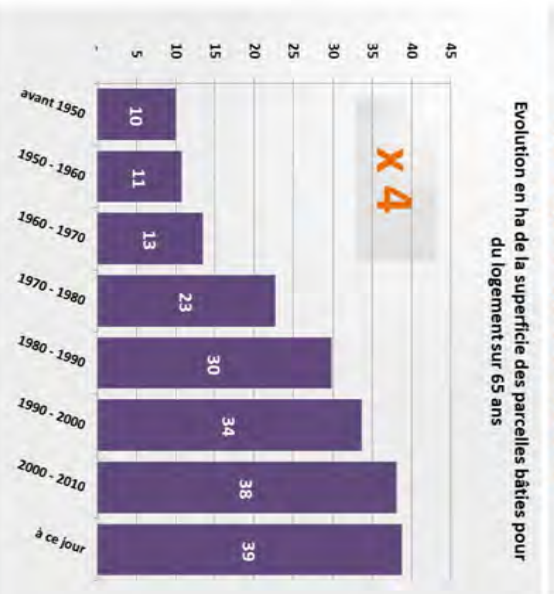
Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 50 ?

La commune de Ventavon, très rurale et agricole, a vu plusieurs emprises foncières restructurer son territoire depuis les années 1950 (Canal de Provence et autoroute A51 par exemple).

L'arrivée d'une autoroute notamment, au-delà de ses emprises linéaires, a souvent des effets très attractifs pour un territoire. On voit souvent la demande en logement et en zone d'activités allant en augmentant et être satisfaite. Sur Ventavon, ces effets peuvent être plus mesurés car le premier échangeur est loin du village et n'a pas fait gagner sur le temps de parcours vers Gap ou Sisteron. Néanmoins, l'accès vers la métropole d'Aix-Marseille a été largement amélioré et de manière générale dans le département et la région, la tendance a été à une attractivité forte depuis les années 1970 ou plus récemment.

Pour mesurer ces évolutions, nous avons mis en œuvre une méthode de calcul basée sur les unités foncières bâties. Celle-ci présentée dans l'encart ci-après, permet de mesurer l'évolution de l'emprise au sol des parcelles bâties pour un usage dédié au logement ! A défaut d'être exhaustive (pas de représentation des zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser, sur des plans, 65 ans d'urbanisation et ses effets !

Constat : Une enveloppe urbaine qui a quadruplé en 65 ans



Ainsi, l'emprise au sol des parcelles sises par un logement était de 10 ha au début des années 1950 et de 39 ha en 2015.



Quid de la base des Unités foncières ?

En partant de la base cadastrale, nous avons identifié des Unités foncières.

- **Unités Foncières** : ensemble de parcelles adjacentes (non coupées par des routes ou rivières) appartenant à un même propriétaire.

Sur chacune de ces unités, l'on a identifié la date de première construction d'un bâti à usage de logement. L'on se concentre sur le logement, car les bâtis à usage commerciaux, agricoles ou artisanaux sont très souvent non datés.

Approche cartographique : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950 – 1960 ... 2010 et 2014, on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble du territoire.

Des plans sont proposés, ci-joint, pour visualiser la totalité de la commune.

Pour le lecteur intéressé, la même projection effectuée sur une animation (diaporama par exemple) sera encore plus visuelle !

Approche statistique : un récapitulatif permet également de chiffrer cette évolution sur 65 ans

Méthode : calculer l'évolution des surfaces de l'enveloppe urbaine

Unités foncières bâties reconstituées avec le cadastre

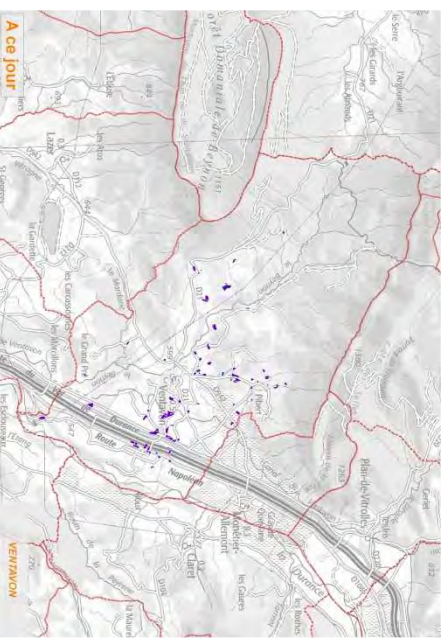
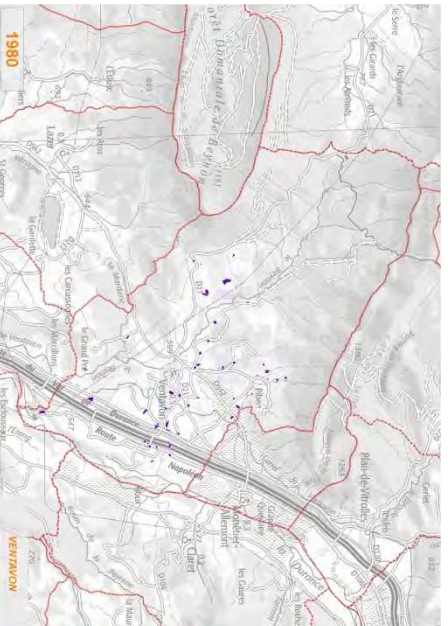
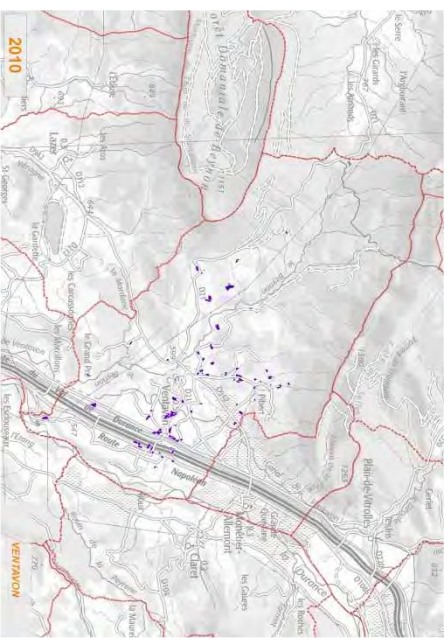
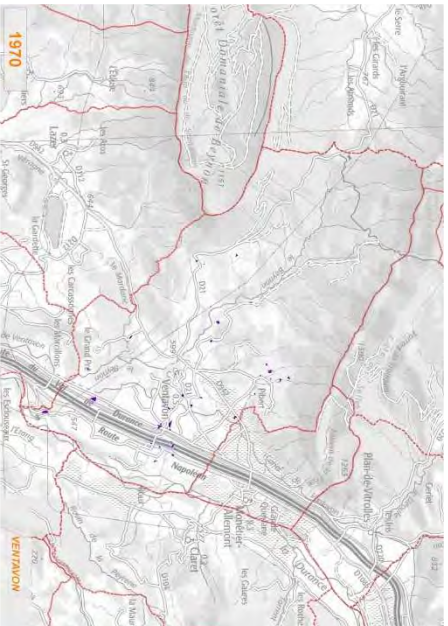
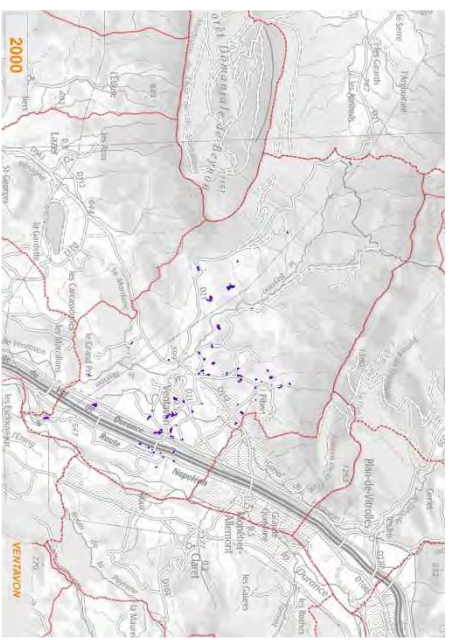
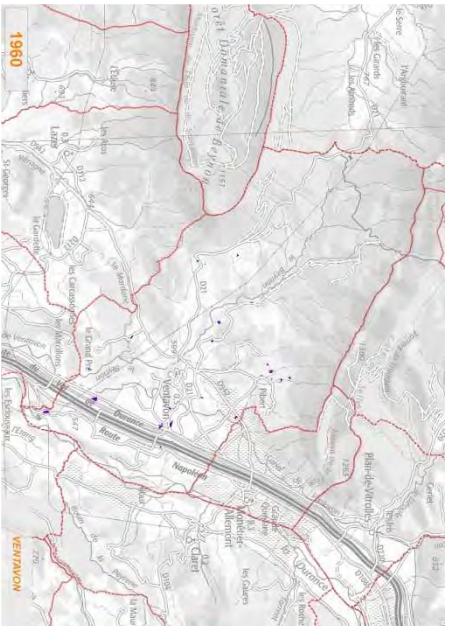
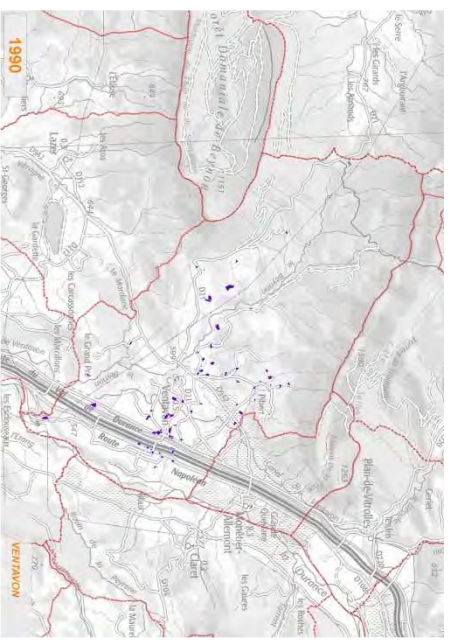
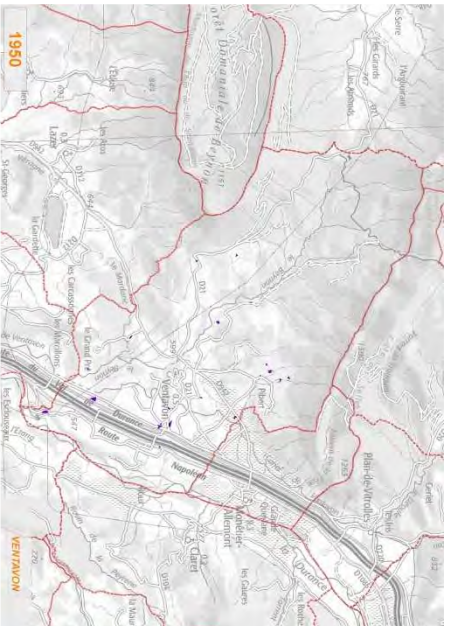
Recensement des unités foncières < 1ha sises d'un logement ou plus avec date de 1^{ère} construction

L'intérêt de cette réalisation
Regroupement des unités foncières par décennie pour voir le rythme et l'emprise des avancées de l'urbanisation due au logement

Vues « carto »



Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014





En 65 ans seulement, bien que partant d'une base assez faible, on a donc quadruplé l'assise occupée par les logements. Ce rythme de consommation observé par décennie semble s'être très fortement accéléré dans les années 1970 et 1980. Il a continué plus doucement dans les années 1990 et 2000, et les 5 premières années de la décennie 2010 semblent marquer un arrêt en la matière !

Le phénomène de desserrement urbain du noyau villageois vers sa périphérie, comme dans la plupart des communes de la région s'est bel et bien déroulé.

Sur Ventavon, cela s'est opéré de manière plutôt disparate, et les cartes précédentes semblent indiquées que ces extensions sont assez distendues loin du village perché, soit dans la plaine, le long de la nationale, soit dans la campagne. Elles laissent apparaître un phénomène léger, mais réel de mitage du territoire agricole, probablement dû, en partie, à l'extension de certaines fermes au moment des transmissions familiales (construction d'une nouvelle habitation pour le fils ou la fille qui reprend !).

Urbanisme : les zonages du document en vigueur

La commune est dotée, depuis mars 2000, d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui va prochainement évoluer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document fixe certaines règles d'aménagement territorial et préconise les orientations à tenir en matière d'urbanisme. Il a plusieurs objectifs :

- protéger les zones naturelles et agricoles selon la classification des risques naturels et la valeur agronomique des terres,
- hiérarchiser les zones liées à l'urbanisation (urbanisée, ou à urbaniser).

Sur la commune de Ventavon, il existe deux principaux zonages du territoire :

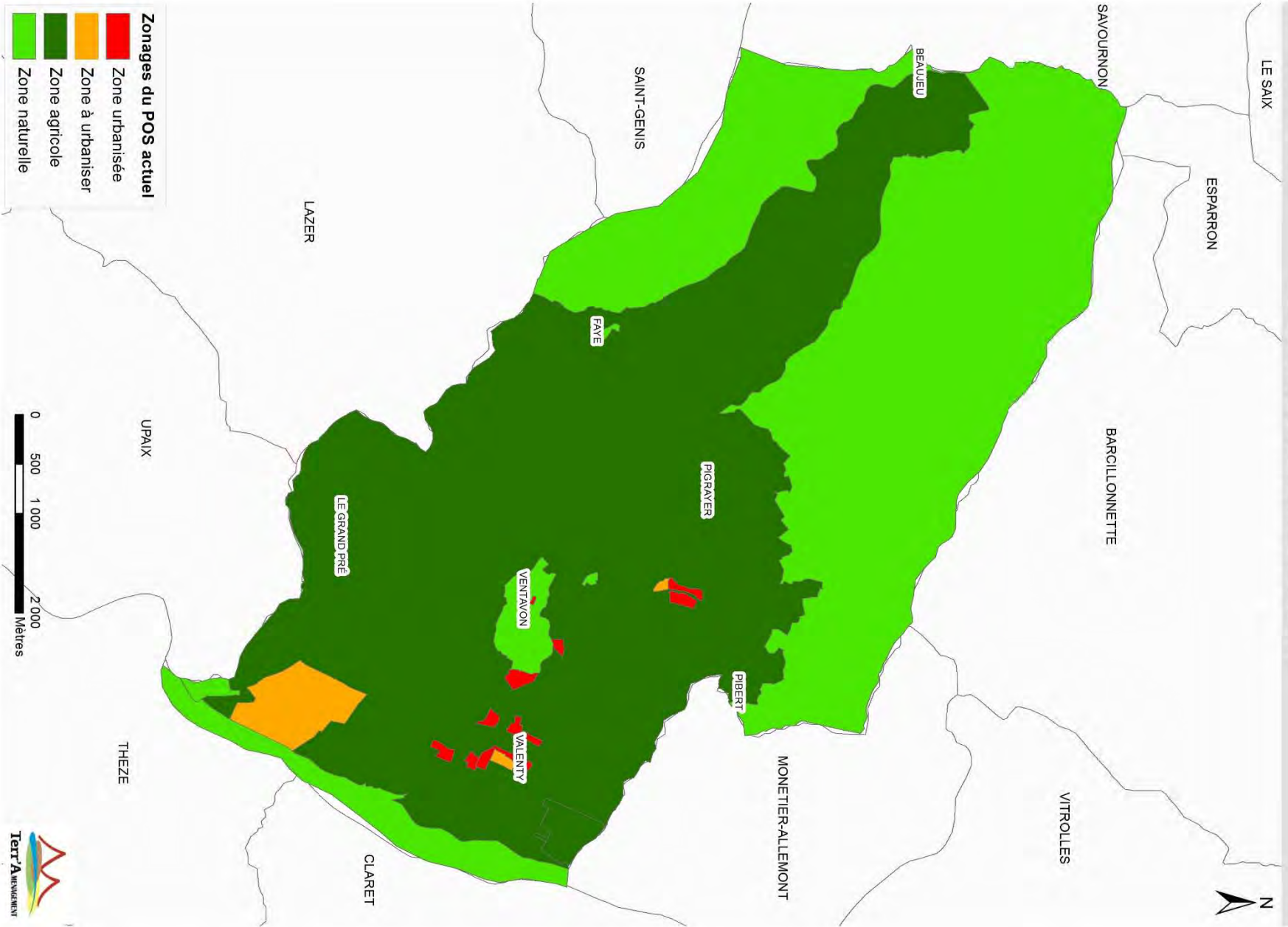
- les zones urbaines (zones UA et UB) : secteurs où les constructions sont autorisées et réglementées par certaines dispositions,
- les zones agricoles et naturelles :
 - destinées à l'urbanisation : zones INA1, IINA1, INA2, IINA2 et NB ;
 - les zones à vocation agricole et/ou naturelle : zones NC et ND.

Zonage	Surface (ha)
UA et UB	27,5
INA, IINA et NB	73,4
NC	2 378,6
ND	1 754,9



Commune de Ventavon

Document d'urbanisme en vigueur





2.2 Occupation et usage des sols : des lectures différentes selon les données choisies

Une commune où les vergers prédominent

Située dans le sud du département, la commune de Ventavon est traversée par le canal de la Durance. Son altitude varie entre 503 et 1422 mètres sur une superficie totale de 42,69 km² qu'occupent les 498 habitants (INSEE, 2013).

Une première répartition des sols de la commune (cf carte ci-contre) fait apparaître sept catégories (Source : Corine Land Cover, 2012) :

Roches nues	34,0	
Mines, décharges et chantiers	113,9	
Landes et broussailles	1241,1	
Forêts	2920,7	
Prairies	306,6	45,5 %
Terres cultivées	2592,0	
Vergers	706,0	

Sur la commune, selon l'approche Corine Land Cover, ce sont les terres cultivées qui prédominent. La proportion pour ces espaces atteint 32,8 % de la superficie totale du territoire ; l'ensemble des espaces agricoles représente 45,5 % de la commune.

L'espace agricole, selon cette approche, représente une part importante de la commune :

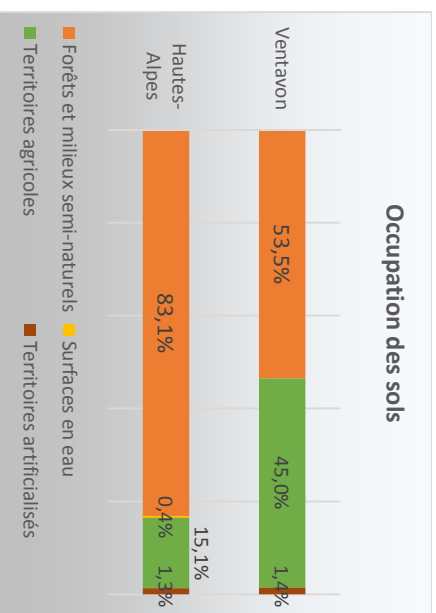
Usage des sols : l'importance de l'activité agricole

L'additif des surfaces déclarées à la PAC fait varier ce constat. D'où l'importance de bien distinguer l'occupation des sols et leur vocation !

Ainsi, nous avons mesuré les surfaces agricoles par d'autres prismes que celui de l'occupation des sols, à savoir celui des surfaces déclarées pour la PAC (campagne 2013) et celles repérées lors des enquêtes Terr'Aménagement (hiver 2015-16).

Source	Part de surface agricole
RPG 2013	37 %
Enquêtes T'A 2015	38 %

près de la moitié de sa superficie. Cela est supérieur au niveau départemental pour lequel ce chiffre s'élève à 15 % (cf graphique ci-dessous).



Néanmoins, au-delà des espaces productifs, il est important d'intégrer la notion d'usage des sols ; ce particulièrement en zone de montagne où les espaces pâturés (et fauchés) en sous-bois (pratiques sylvo-pastorales), comme les surfaces pastorales, représentent autant d'espaces à usage extensif qui sont essentiels au fonctionnement des élevages locaux et régionaux.

A l'échelle de la commune comme on peut le lire dans le tableau synthétique ci-contre, la part de surface à vocation agricole est différente. Ce chiffre est de 37 % lorsque l'on prend en compte les surfaces déclarées pour la campagne PAC de 2013.

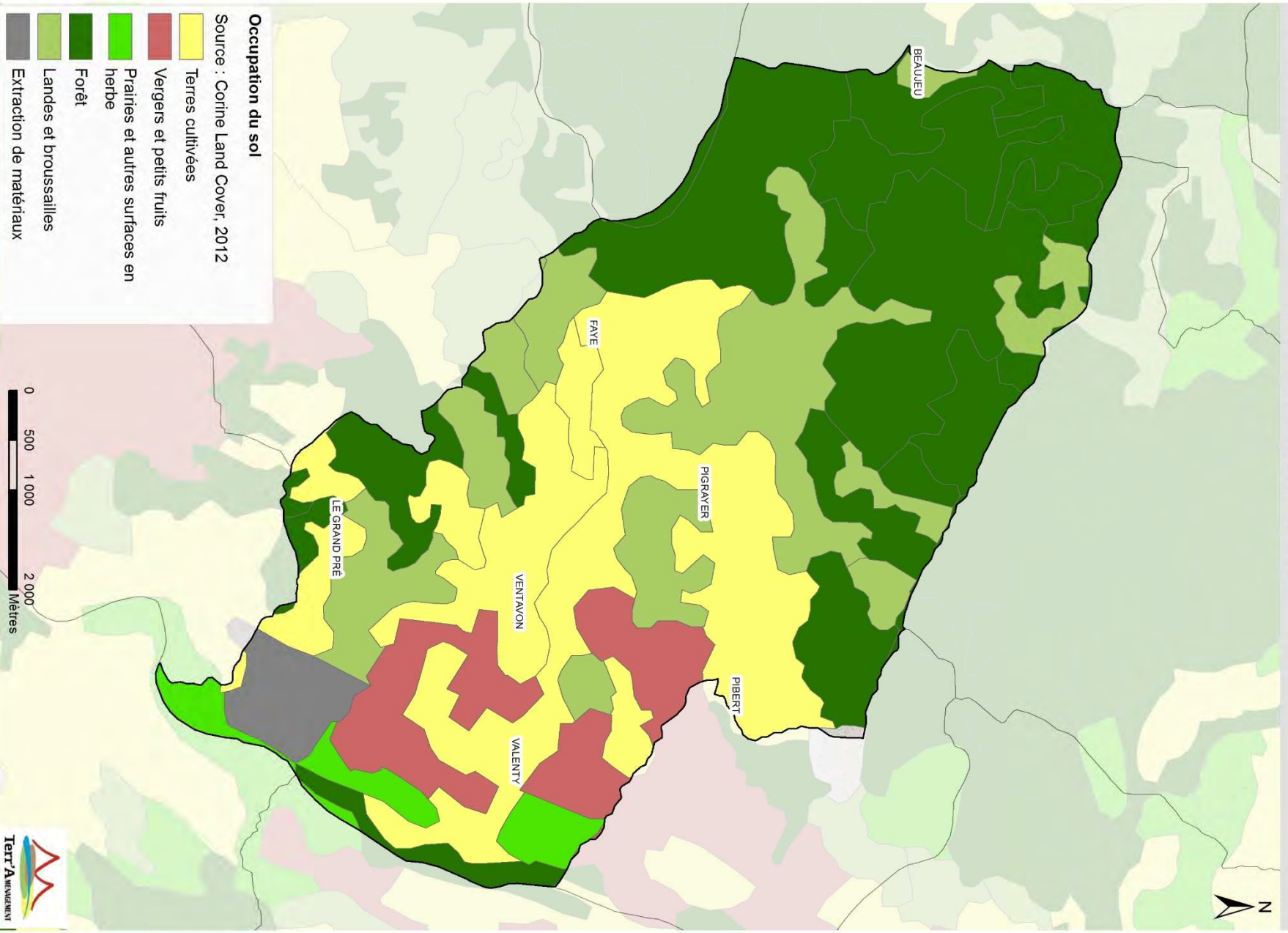
Les enquêtes conduites par Terr'Aménagement ont repéré les différentes terres à usages agricoles. Celles-ci couvrent 38 % de la surface communale.

Ces surfaces corrigées pour l'usage agricole nous rapprochent de la réalité du territoire, et mettent en relief l'importance spatiale des activités agricoles sur la commune.



Commune de Ventavon

Occupation du sol





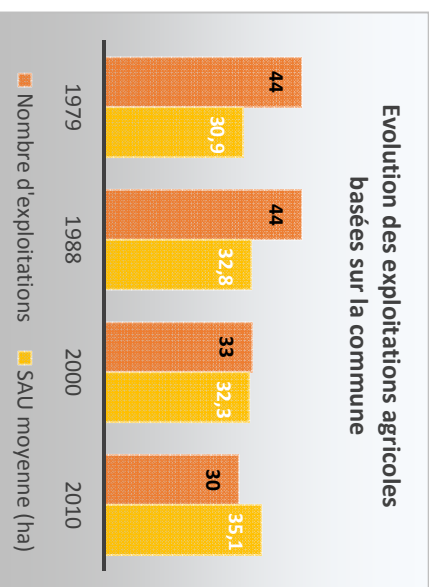
3 L'AGRICULTURE VENTAVONNAISE

3.1 Situation et évolution de l'agriculture sur la commune : une tendance à l'agrandissement des structures

L'agriculture et le métier d'agriculteur ont profondément changé au cours des dernières décennies. Ces évolutions peuvent être mises en avant simplement avec le suivi de 2 indicateurs issus des recensements agricoles de 1979 à 2010 :

- le nombre d'exploitations agricoles,
- la surface moyenne des exploitations.

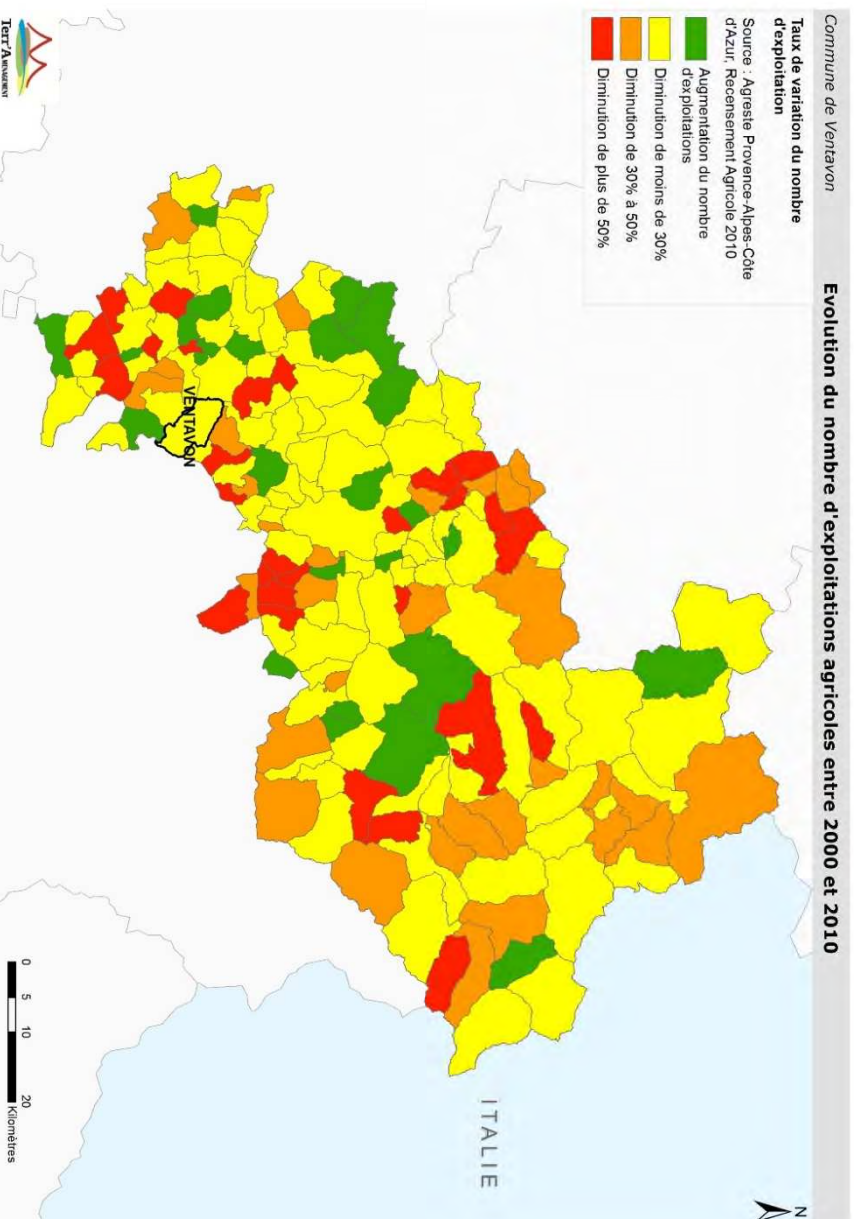
Comme le graphique ci-contre le met en avant, en près de 30 ans, le nombre d'exploitations agricoles basées sur la commune a diminué (divisé par 1,5), mais cette diminution est moins forte que sur la plupart des communes haute-alpines. Dans le même temps, ces unités d'exploitations ont vu leur surface légèrement augmenter (facteur 1,1).



la mécanisation, la modernisation et la réglementation agricole (PAC).

Cette réorganisation de l'activité agricole est semblable à la tendance départementale (carte ci-dessous) comme nationale. Elle illustre autant la diminution de la part de l'agriculture dans la population active que les évolutions permises par

Actuellement, on compte 25 sièges d'exploitation sur la commune, avec une SAU moyenne de 46 ha. Les exploitations agricoles basées sur la commune ont donc une SAU moyenne inférieure à la SAU moyenne départementale (54,3 ha).





3.2 Une agriculture en lien avec le territoire

Une agriculture façonnée par la topographie

L'agriculture sur la commune de Ventavon possède quelques caractéristiques d'une agriculture de montagne telles que :

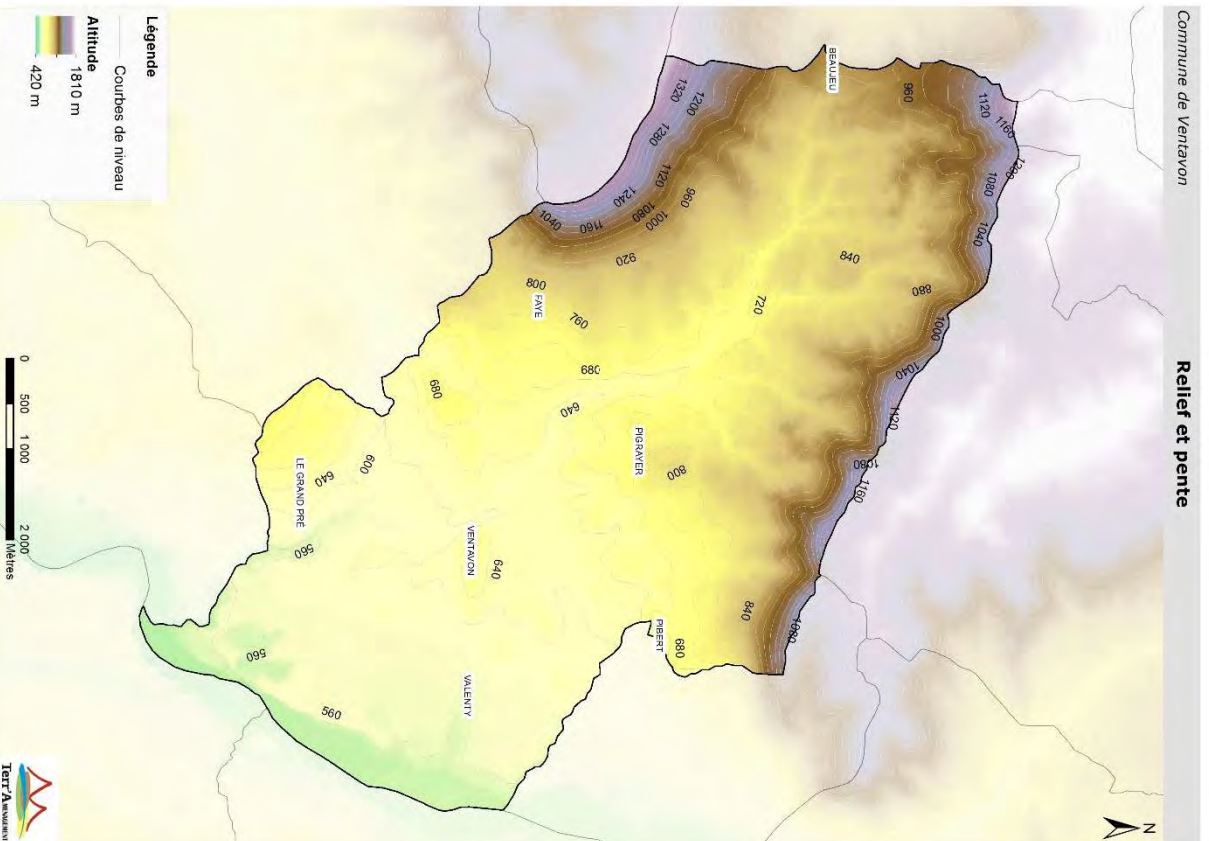
- un secteur en altitude avec d'assez fortes pentes rendant plus difficile la mécanisation des surfaces,
- une plaine où coule la Durance.

Cette agriculture s'adapte aux caractéristiques du territoire et le façonne par les systèmes de production mis en œuvre.

Ainsi, sur la commune deux entités agricoles et paysagères se distinguent :

- la plaine agricole orientée en arboriculture et cultures céréalières et fourragères,
- Les parties plus pentues à flanc de montagne à vocation de parcours.

Ces systèmes de production soulèvent des enjeux agricoles divers qui seront détaillés ultérieurement.



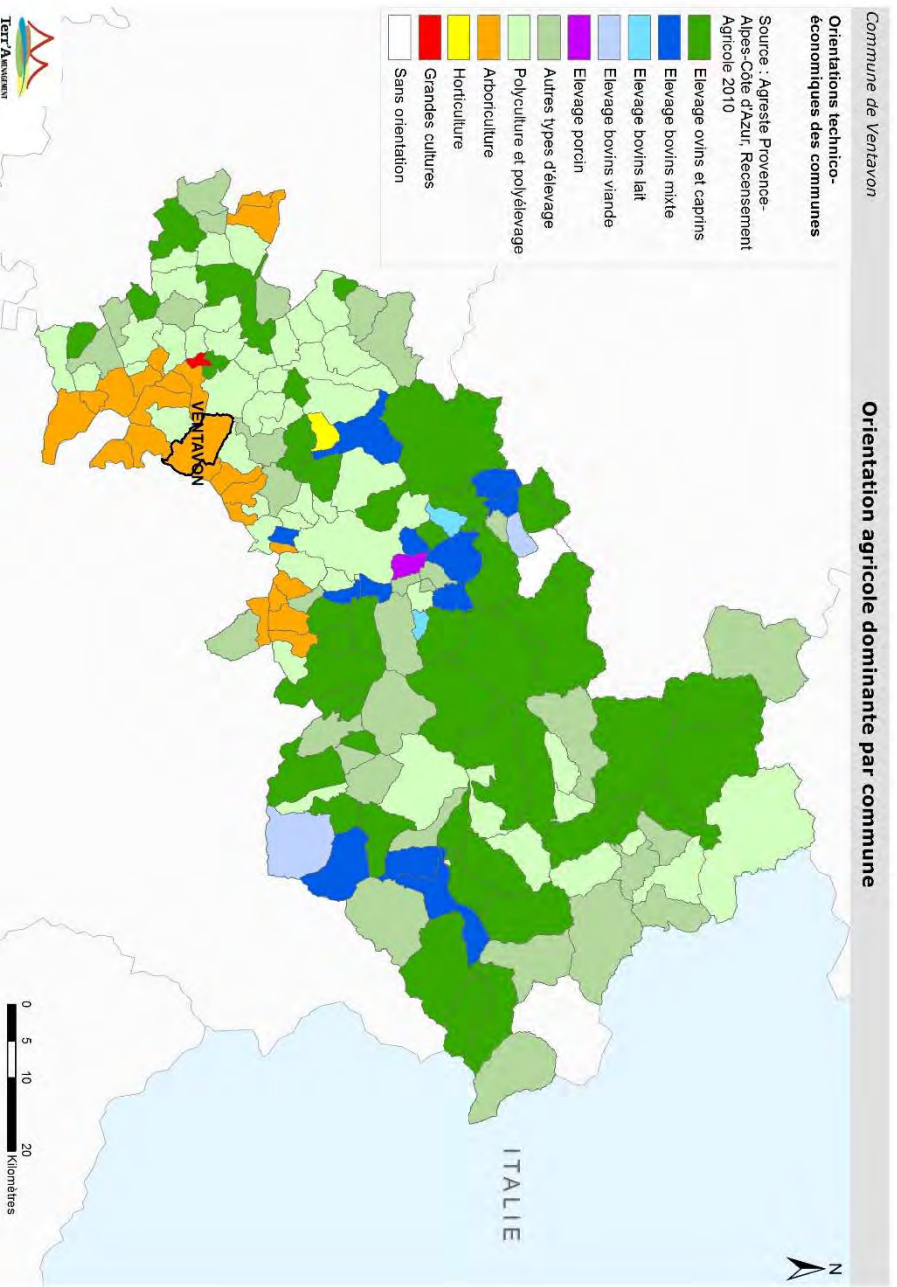
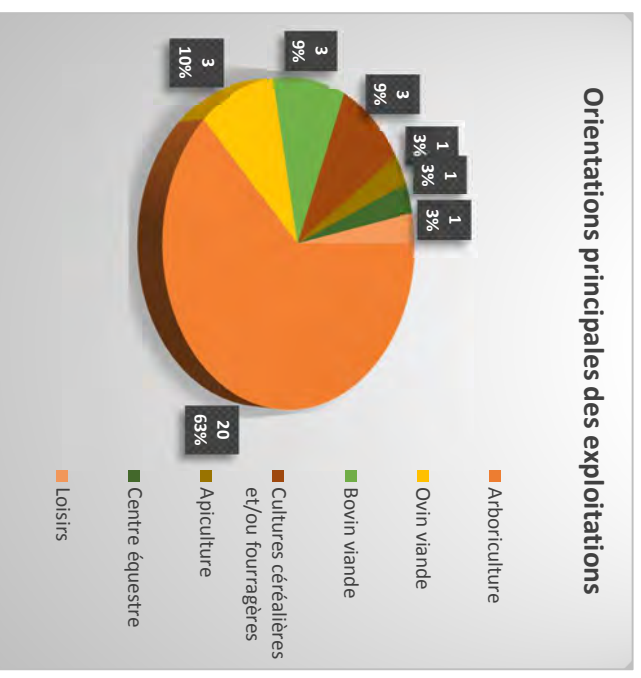


Ventavon, une commune agricole à deux visages

Les enquêtes Terr'Amenagement auprès des exploitations agricoles travaillant des terres sur la commune de Ventavon ont fait ressortir une forte présence de l'arboriculture mais aussi une multitude d'autres orientations : élevage, cultures céréalières et/ou fourragères, apiculture, centre équestre, loisirs (cf diagramme ci-contre).

La prépondérance des vergers sur la commune est conforme à sa localisation et caractéristique du Laragnais (cf carte ci-dessous). En effet, le département des Hautes-Alpes est à dominante élevage : 70 % des exploitations haut-alpines sont des exploitations d'élevage ; mais le sud du département se distingue par son orientation prédominante en cultures fruitières.

Ce double visage de l'agriculture est ressorti lors des enquêtes comme deux mondes évoluant en parallèle, avec une certaine opposition.





Les systèmes d'exploitation des 32 structures agricoles travaillant des terres sur la commune (sièges et extérieurs) ont des orientations variées. Trois typologies d'exploitations agricoles se dégagent :

- Les **exploitations arboricoles** (20 exploitations). Au sein de ce classement, l'on peut distinguer :
 - Les exploitations exclusivement en arboriculture (15 exploitations),
 - Celles associant l'arboriculture à un atelier de production végétale – cultures fourragères, cultures céréalières, production de semences, (4 exploitations),
 - Celles associant arboriculture et élevage (1 exploitation).
- Les **exploitations d'élevage** (5 exploitations). Il s'agit de systèmes d'exploitation nécessitant des surfaces plutôt conséquentes pour subvenir aux besoins alimentaires du troupeau, idéalement regroupées et proches des bâtiments d'exploitation afin de faciliter les sorties d'animaux, l'affouragement et autres déplacements pour les travaux agricoles.
- Les **exploitations en céréales et/ou cultures fourragères** (3 exploitations agricoles).



La production fruitière dans les Hautes-Alpes se compose essentiellement de fruitiers à pépins (pommiers et poiriers) se situant le long de la vallée de la Durance. Les surfaces en poiriers ont diminué d'un tiers entre 1997 et 2002. A l'inverse, les surfaces consacrées aux pommiers restent stables.

Concernant les productions de pommes, la Golden est la variété emblématique des Alpes du Sud (avec 80% des surfaces plantées) ; pomme à la peau jaune, et à la chair sucrée et fruitée, cette variété s'adapte aux conditions climatiques de moyenne montagne. Les variétés Royal-Gala, Reinette Grise du Canada, Fuji ou encore les pommes rouges américaines viennent élargir la gamme variétale du verger haut-alpin. Cependant elles sont plantées sur des surfaces plus restreintes, soit par difficulté de valorisation, soit de production. En termes de rendement, le département se place au 9^{ème} rang, avec un tonnage variant de 50 000 à 70 000 tonnes (variations climatiques et cycliques). L'âge du verger est un paramètre non négligeable dans la conduite du système. La moyenne au niveau départemental est de 18 ans (contre 23 ans pour les poiriers) ; depuis quelques années on assiste à un renouvellement fréquent des plantations de pommiers au détriment de celles dédiées aux poiriers.

La poire est peu représentée sur les surfaces communales, néanmoins les variétés d'automne représentent plus de la moitié des plantations (Conférence, Comice et Louise Bonne). Les variétés de poires étant de plus en plus sensibles au feu bactérien, on assiste à un déclin du renouvellement des vergers.

Les systèmes arboricoles demandent des techniques et des investissements rigoureux (irrigation, filets paragrêles,...) afin d'optimiser les rendements et lutter contre les aléas climatiques (protection contre le gel, la grêle ...).

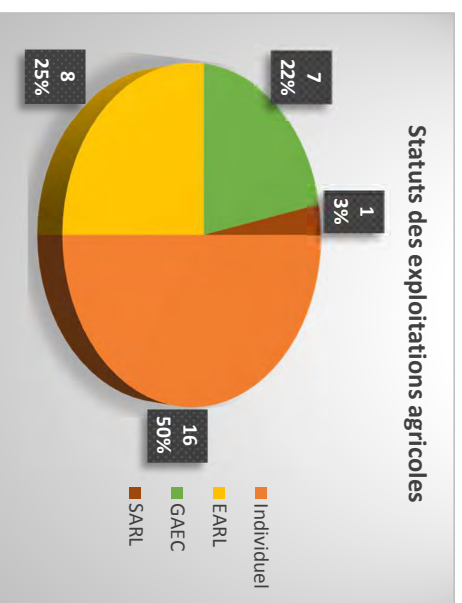


3.3 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles

Les statuts juridiques : autant d'entreprises individuelles que de sociétés

Lors de leur installation, les exploitants doivent définir le statut de leur exploitation : entreprise individuelle ou forme sociétaire. Le statut d'entreprise individuelle offre l'avantage d'une plus grande liberté d'action et d'une absence de formalisme (Source : MSA, 2011). Dans ce type d'exploitations, les membres de la famille qui participent aux travaux de l'exploitation peuvent avoir accès à un statut social (qualité d'aide familial ou associé d'exploitation, statut de conjoint collaborateur).

Les formes sociétaires, quant à elles, présentent l'avantage de regrouper des moyens matériels, financiers et humains tout en dissociant le patrimoine personnel du patrimoine professionnel, et le capital d'exploitation du capital foncier. La société assure par ailleurs la pérennité de l'entreprise en cas de transmission de l'exploitation : cessation de quelques parts plutôt que de partager du matériel ou un troupeau. A noter qu'un minimum de 2 associés est nécessaire pour constituer une forme sociétaire de type GAEC¹. Le choix du statut dépend donc des objectifs de l'exploitant.



Les exploitations agricoles ayant des surfaces sur Ventavon sont aussi bien organisées en entreprises individuelles qu'en sociétés (16 exploitations pour chaque statut). Elles utilisent respectivement 38,5 % et 61,5 % de la surface agricole de la commune.

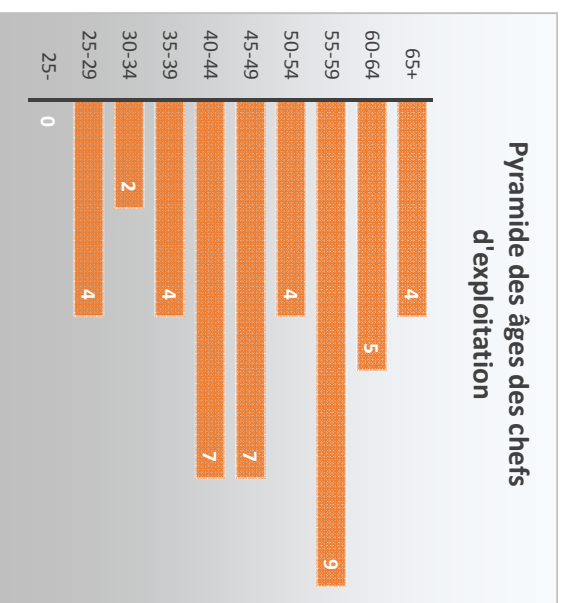
Le choix du statut dépend du nombre de chefs d'exploitation, mais peut aussi varier selon le type de production.

Les agriculteurs de VENTAVON et autre main d'œuvre

Puisque la plupart des formes sociétaires se doivent d'être constituées de plusieurs associés, le nombre d'agriculteurs est de ce fait supérieur au nombre d'exploitations agricoles.

Ainsi, les 32 exploitations agricoles enquêtées rassemblent 46 chefs d'exploitation, soit un ratio moyen de 1,4 agriculteur/exploitation : attardons-nous plus précisément sur eux.

Le plus jeune agriculteur a 26 ans, le plus âgé a 69 ans et la moyenne d'âge de ces chefs d'exploitation en 2015 est de 49 ans, soit proche de la moyenne d'âge au niveau alpin (50 ans - Agreste, 2013). Les jeunes agriculteurs (moins de 40 ans) représentent 22 % de l'effectif.



¹ GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun.

Les membres du GAEC sont obligatoirement des associés-exploitants.



L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, il s'agit là d'une population d'âge intermédiaire qui a encore quelques années d'activité devant elle.

Cette activité peut néanmoins se prolonger au-delà de l'âge légal de la retraite, ce qui explique que des chefs d'exploitation soient âgés de plus de 65 ans. Ces situations posent aussi la question de l'accès aux terres pour les jeunes agriculteurs candidats à l'installation. Ce point sera développé dans la partie traitant du foncier.

Les tranches d'âge au-dessus de 49 ans (moyenne d'âge), soit 50-54 ans, 55-59 ans et 60-64 ans, concernent un important effectif d'agriculteurs : 22 personnes, soit 48 %. La question de la transmission des exploitations concernées se pose et sera abordée ultérieurement.

Quelle place à la pluriactivité ?

Les exploitations cultivant des surfaces sur Ventavon regroupent 7 agriculteurs pluriactifs sur les 46 en activité (soit 15 %). Cette forme d'organisation du travail est donc assez peu présente sur la commune de Ventavon.

Les installations d'agriculteurs sur la commune sur les 5 dernières années ont été peu nombreuses : 2 jeunes ont repris ou intégré des exploitations : ce chiffre est assez faible en comparaison d'autres communes.

La main d'œuvre des exploitations agricoles, hors chefs d'exploitation et associés, est assez nombreuse. Six exploitations agricoles emploient des salariés pour l'équivalent de **10,6 ETP**. Mais, la majorité des effectifs de main d'œuvre est liée au travail saisonnier. Ceci représente **environ 320 personnes** intervenant pour les travaux de taille, d'éclaircissage, la pose des filets et surtout pour la récolte. L'agriculture ventavonnaise est une activité économique **pourvoyeuse d'emplois**.

Il s'agit de chefs d'exploitation ayant une activité extérieure comme salarié. Cette activité salariée permet, selon les cas, de maintenir une activité agricole sur un domaine familial ou de lancer une entreprise agricole.

3.4 Commercialisation et valorisation des productions

Débouchés principaux : les organisations de producteurs, coopératives et grossistes

La commercialisation des productions fait appel à diverses structures selon les productions et les filières.

Les arboriculteurs du sud du département commercialisent principalement leur récolte par l'intermédiaire d'un réseau structuré d'organisations de producteurs : 40 % d'entre eux sont affiliés à Alpes Coop fruits (Laragne-Montéglin), Regalp (Ribiers), SARL Fruits des deux Vallées ou encore Superalp (Sisteron). D'autres commercialisent leur production par l'intermédiaire de courtiers ou de grossistes. Une majorité des pommes des Hautes-Alpes sont exportées vers le Maroc ou l'Espagne.

Les agriculteurs présents sur Ventavon commercialisent principalement leurs productions par l'intermédiaire de coopératives, de négociants ou de grossistes. Cette commercialisation par des filières longues peut être associée à de la vente en

circuits courts (vente directe, marchés de producteurs...).

Les éleveurs ovins du département sont 55% à être adhérents à une coopérative ou l'association de producteurs (soit 75% du cheptel). Ces organisations de filière permettent un débouché sur les régions PACA et Rhône-Alpes. Les céréales, lorsqu'elles ne sont pas autoconsommées par les animaux de l'exploitation, sont principalement vendues aux coopératives selon des contrats entre ces structures et les agriculteurs.

Ainsi, en arboriculture comme en élevage, les débouchés en filières longues sont les plus fréquemment utilisés par les agriculteurs. De ce fait, ils dépendent davantage des prix fixés par les opérateurs de l'aval de la filière et n'ont donc qu'une maîtrise limitée de leur prix de vente.



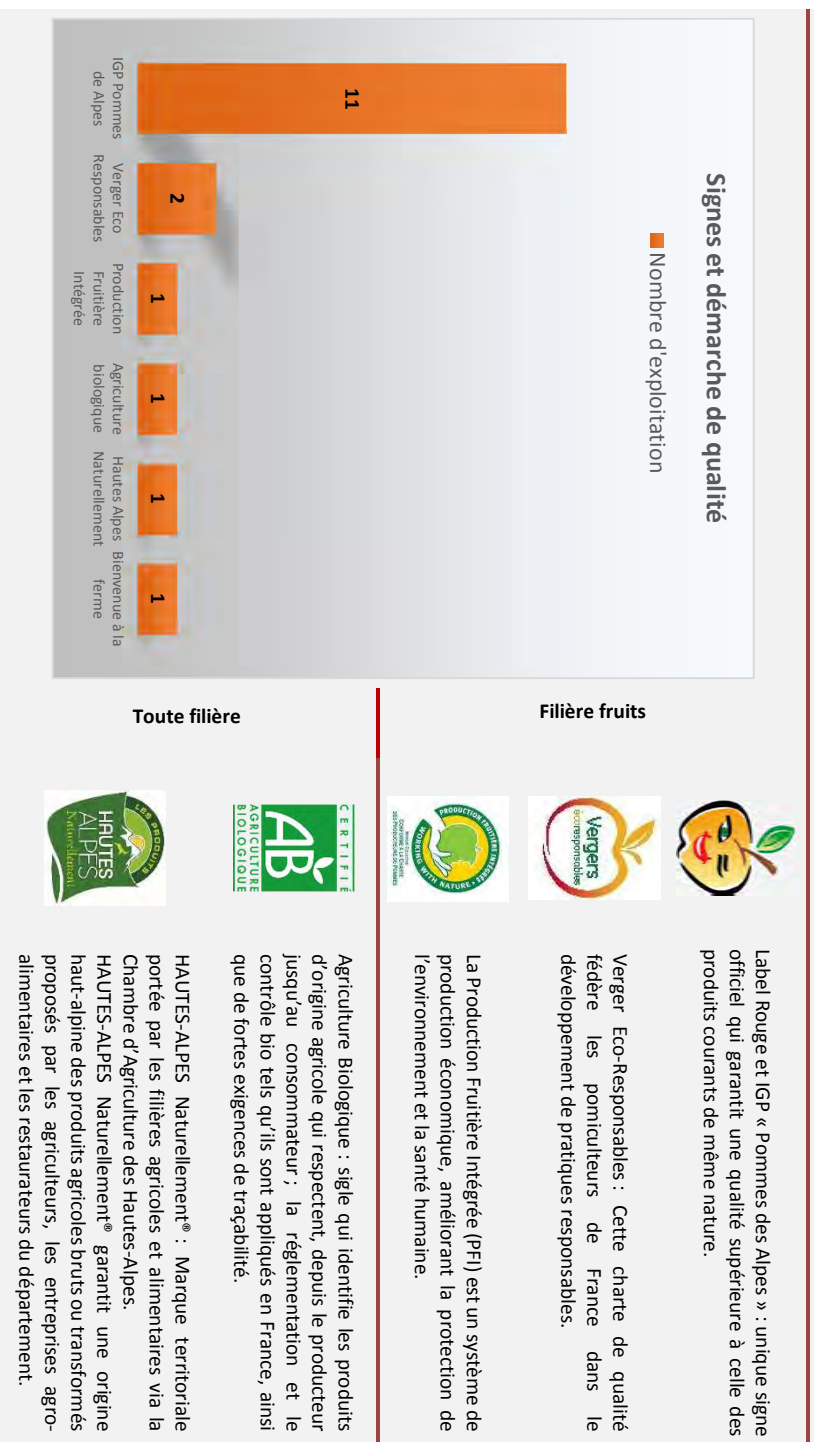
Des productions sous signes et démarches de qualité

Parmi les 32 exploitations enquêtées, 14 ont des productions bénéficiant d'un ou plusieurs signes ou démarches de qualité. Ces distinctions des produits sont issues d'une démarche volontaire des agriculteurs pour mettre en avant leurs productions. Celles-ci sont soumises au respect d'un cahier des charges et vérifiées par des organismes de contrôle indépendants.

Onze exploitations ont leur production de pommes en « Label Rouge » - IGP « Pommes des Alpes » et une est labellisée « Agriculture biologique ».

L'ensemble de ces informations sont reprises dans le tableau ci-après. Ces distinctions permettent aux producteurs de se démarquer et de se fédérer au niveau local, comme national.

Les différents signes et démarches de qualité des exploitations agricoles



Diversification des activités

Il s'agit ici de diversification structurelle, ou entrepreneuriale, qui correspond au développement d'activités non agricoles basées sur l'exploitation même, et exercée principalement par l'agriculteur et sa famille.

Seules six exploitations agricoles se sont développées en ce sens : vente directe de leur produit (activité commerciale liée à la production agricole) sur l'exploitation, sur des marchés, par

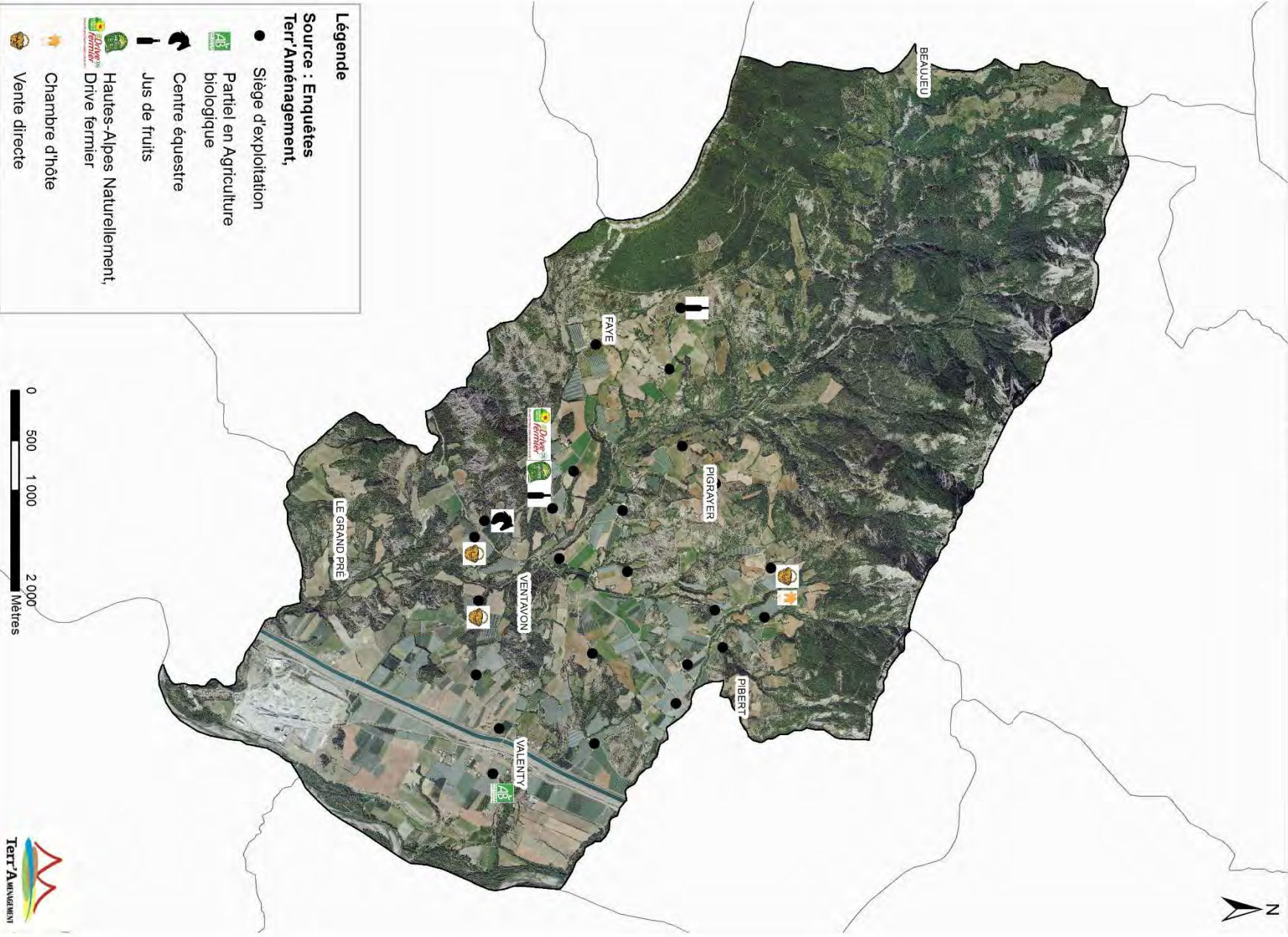
des tournées ou des points de vente, parfois en combinant ces modes de vente. Certains arboriculteurs transforment une partie de leur production en jus de fruits.

Les activités d'accueil sont peu présentes : 1 exploitation propose une offre d'hébergement en gîte rural.



Commune de Ventavon

Activités de diversification



Légende

Sources : Enquêtes
Terr'Amenagement,

- Siège d'exploitation
- Partiel en Agriculture biologique
- 🐎 Centre équestre
- 🌿 Jus de fruits
- 🏠 Hautes-Alpes Naturellement, Drive fermier
- ☀️ Chambre d'hôte
- 🚜 Vente directe





4 LE FONCIER AGRICOLE DE VENTAVON : ORGANISATION ET USAGES

4.1 Structuration du parcellaire cadastral

Observation de la structure foncière : 23% du foncier « seulement » aux mains des acteurs publics!

Observer la structure foncière offre très souvent des clés de lecture qui permettent de comprendre certaines difficultés, freins, ou au contraire expliquant une part des phénomènes en matière de mobilité du foncier. Mais pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie « Structure foncière ».

La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFiP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celle des propriétaires, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la commune. Ainsi, en comptabilisant le nombre de Compte de propriétés, mais aussi le nombre de propriétaires (ou indivisaires) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'interlocuteurs propriétaires sur la commune.

En regardant également les proportions et l'occupation par des BND (Biens Non Délimités), on donne un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender. Dans le même ordre d'idée, l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesure pour qu'une commune lance une procédure de récupération de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la SAFER PACA.

Enfin, la structure foncière permet également de comprendre à quel niveau les acteurs publics maîtrisent le foncier de leur territoire.

Le nombre de propriétaires « Acteurs publics » avec seulement 5 acteurs sur les 455 que compte la commune, paraît bien discret !

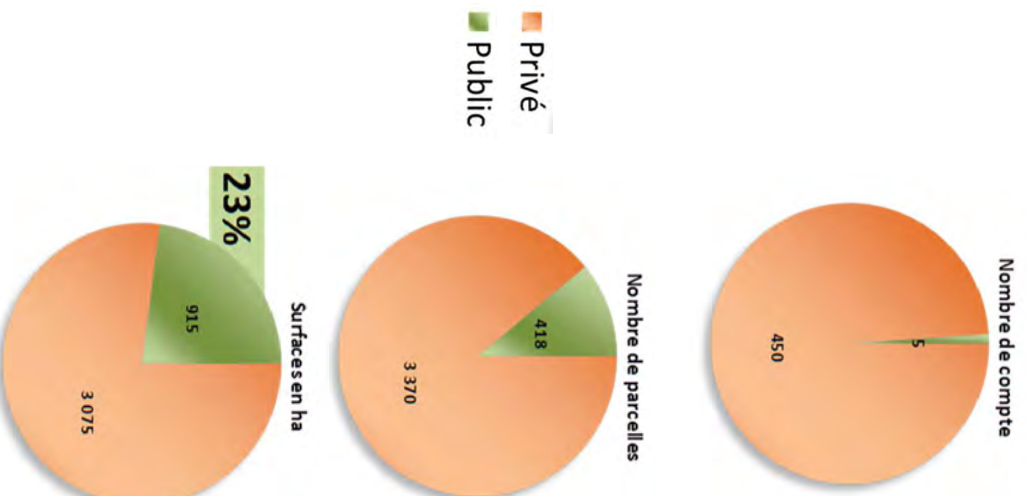
Discretion moins avérée quand l'on observe les superficies publiques qui concernent 915 ha du parcellaire cadastré, soit 23 % du territoire communal. Dans ces acteurs publics peu nombreux, la municipalité est la première détentrice avec 2 comptes de propriété qui

totalisent 517 ha. Pour l'essentiel, il s'agit d'espaces naturels et forestiers situés sur les massifs au nord de la commune ou à l'Est, mais une grande superficie est également détenue pour la carrière dans la plaine de Durance.

Notons que la localisation de la propriété communale est proposée en cartographie plus loin dans ces pages.

Deuxième acteur public sur la commune, il s'agit du Ministère de l'Agriculture qui possède 367ha de massif géré par l'ONF (Office National des Forêts).

Enfin, le Ministère de l'équipement détient 30ha pour l'emprise autoroutière qui est cadastrée ici !



VENTAVON

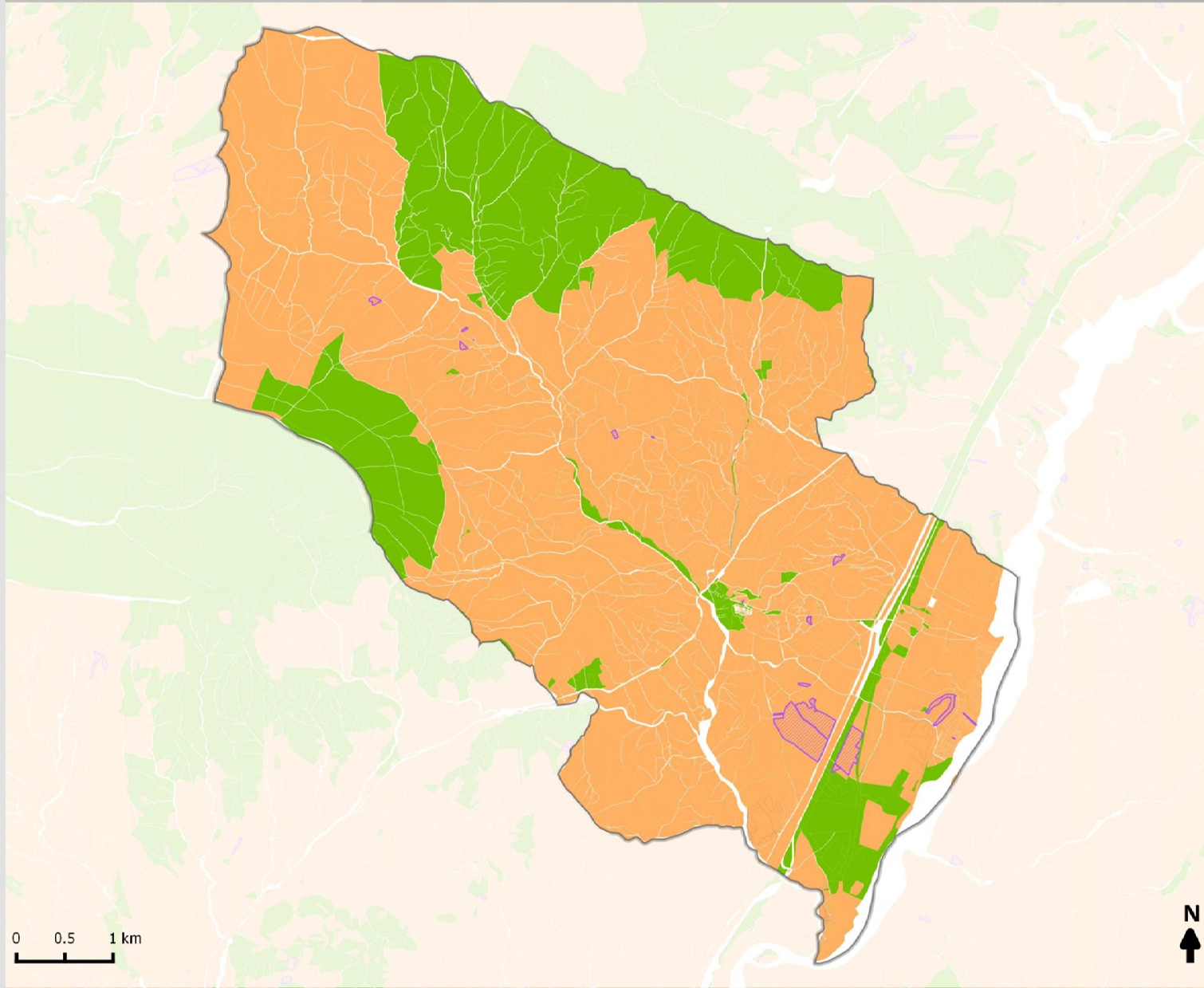
Répartition du parcellaire par régime de Propriété

Observation de la
structure foncière

Légende

Régime de Propriété

- Propriétés privées
- Acteurs publics
- BND
- Bien Présumé Vacant



0 0.5 1 km



Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Reservés
- ©IGN SCAN100®

Edité le 10 02 2016





Certaines communes connaissent des problématiques fortes d'abandon du foncier par des propriétaires privés, avec par endroit, la constitution de fait, de vacances d'espaces naturels et forestiers le plus souvent, mais aussi, d'autres types de biens.

Ces biens vacants, quand il y en a, peuvent faire l'objet d'une procédure particulière pour que la municipalité les réintègre dans le patrimoine communal ; ce, afin de le remettre en gestion (par la location, la revente...).

Sur Ventavon, après analyse des fichiers cadastraux, il ressort un chiffre de 35 ha, soit 0,9%, ce qui représente un chiffre déjà plus faible que ce que l'on peut voir souvent dans le nord du département.

Ce chiffre pourrait être très rapidement réduit à très peu de chose si la présomption de vacance vient à être levée, sur un compte de propriété qui porte sur 30 ha en plaine de Durance, et dont le propriétaire officiel aurait aujourd'hui 113 ans. Alors, succession en cours de règlement ou oubli de mise à jour du cadastre ? Au moment d'éditer ce rapport la question restait encore en suspens, mais la présomption de vacance paraît suspecte car les terres et vergers sont très bien travaillés sur ce bien d'un seul tenant. !

A l'exception de cette propriété particulière, il ne reste alors que 5 ha présumés vacants, dont un compte sur un peu plus de 2 ha et 10 autres sur moins de 5 000m².

On peut donc affirmer que la vacance de la propriété n'est pas vraiment un problème de fond sur la commune.



**0,9% des surfaces à fort potentiel...d'abandon !
Peu d'opportunités à creuser pour la collectivité**



Qu'est-ce qu'un Bien présumé Vacant et Sans Maîtres

Un BVSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maîtres ».

Ces critères sont :

- Pas de date de naissance connue au cadastre.
- Date de naissance indiquée en 1850
- Tous les indivisaires ont plus de 100 ans.



Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une commune, plus la procédure offerte aux communes pour reprendre ces BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquer des situations d'abandons et d'enfrichements.

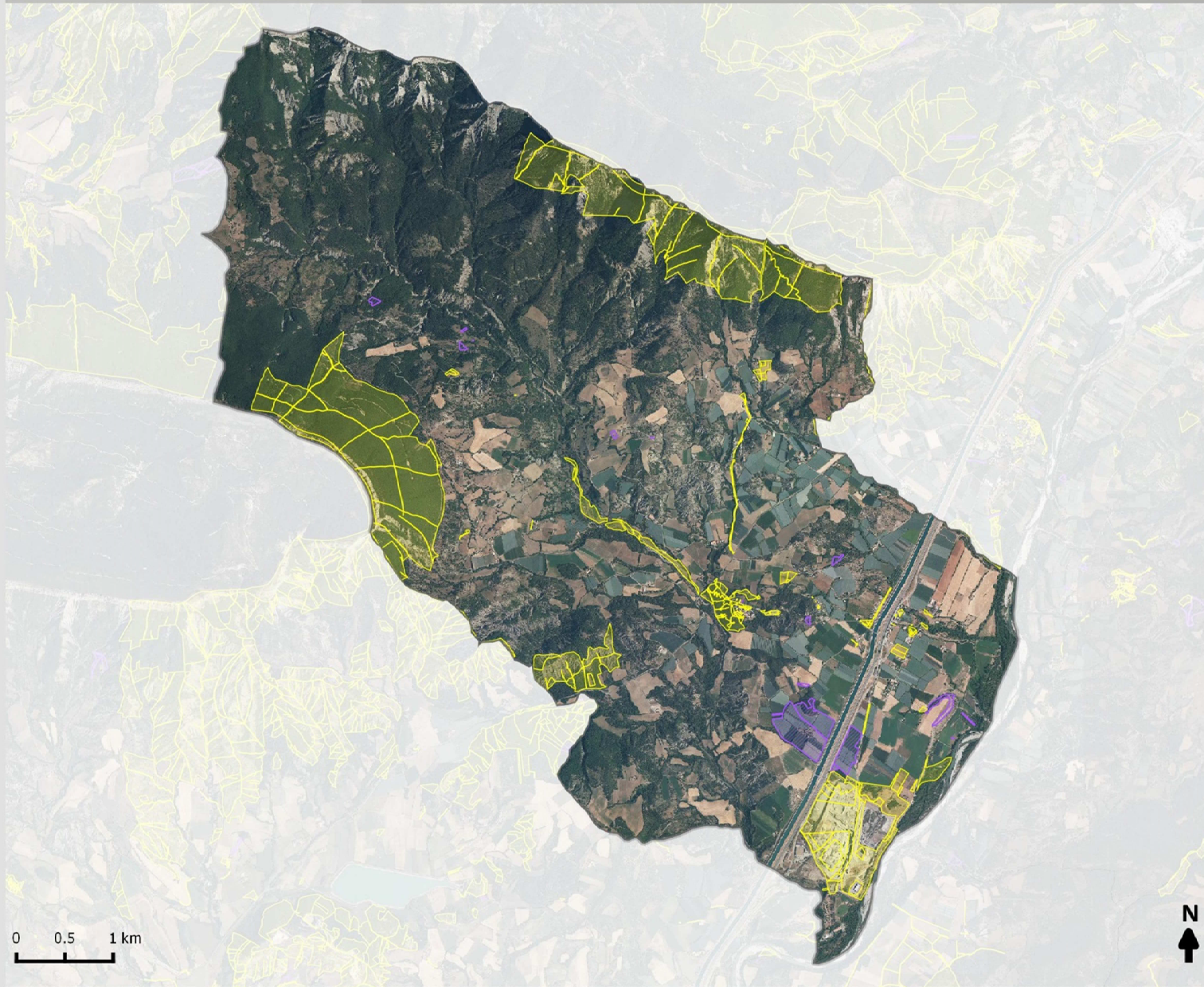
VENTAVON

Localisation de la propriété communale

Observation de la
structure foncière

Légende

-  Propriété Communale
-  Bien Présumé Vacant



Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Reservés
 - ©IGN SCAN100®

Edité le 10 02 2016





Un regroupement de la propriété encore perfectible !

La commune de Ventavon avec ses 3 991ha cadastrés est une commune plutôt grande pour le département ! Sur la commune on dénombre 3 772 parcelles, ce qui nous amène à une taille moyenne de parcelle de 1 ha. Les parcelles de Ventavon sont donc aussi grandes que la moyenne régionale qui elle, s'élève à près d'1 ha.

Cette moyenne est naturellement à pondérer, en fonction de la taille des propriétaires qui les détiennent. Ainsi, plus on a des grandes propriétés, plus la parcelle moyenne est grande.

De plus, si l'on considère le taux de regroupement parcellaire avec un chiffre très élevé à 2,5, alors cela signifie que les parcelles réelles en termes de fonctionnement mesurent en moyenne 2,12ha ; ce qui peut constituer des ilots culturels bien plus faciles à valoriser dans le secteur de plaine, par opposition aux zones plus escarpées (dans le département), où la taille des ilots parcellaires dépassent rarement 5 000m².

Regroupement parcellaire

Nb. parcelles/ unités	2,5
VENTAVON	

Les chiffres clés extraits du cadastre

VENTAVON	
Surface totale cadastrée en ha	3 991
Surface totale des BND	-
Surface totale des BVSM	35,5
Nb. de parcelles total	3 772
Nb. Unité foncière	1 526
Nb. de parcelle en BND	-
Nb. compte de propriétés	455
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	773

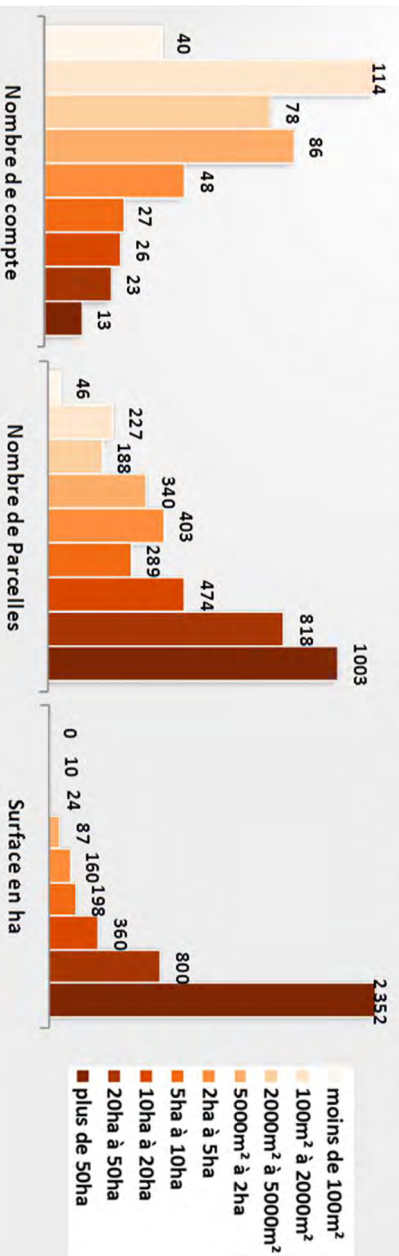
Indicateurs de la commune

Surface moyenne d'une parcelle en ha	1,06
Surface moyenne d'un compte de propriété	8,77
Nb. de parcelles par compte de propriété	8,3

VENTAVON		
Surface compte de propriété	Taille moyenne parcelles en m ²	Taille moyenne des propriétés en ha
moins de 100m ²	48	0,01
100m ² à 2000m ²	438	0,09
2000m ² à 5000m ²	1 267	0,31
5000m ² à 2ha	2 563	1,01
2ha à 5ha	3 977	3,34
5ha à 10ha	6 841	7,32
10ha à 20ha	7 589	13,84
20ha à 50ha	9 778	34,78
plus de 50ha	23 449	180,91
Total	10 535	8,77

Un nombre important de grandes propriétés limite l'émiettement foncier !

Répartition des parcelles par taille des propriétés



VENTAVON

Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

Observation de la
structure foncière

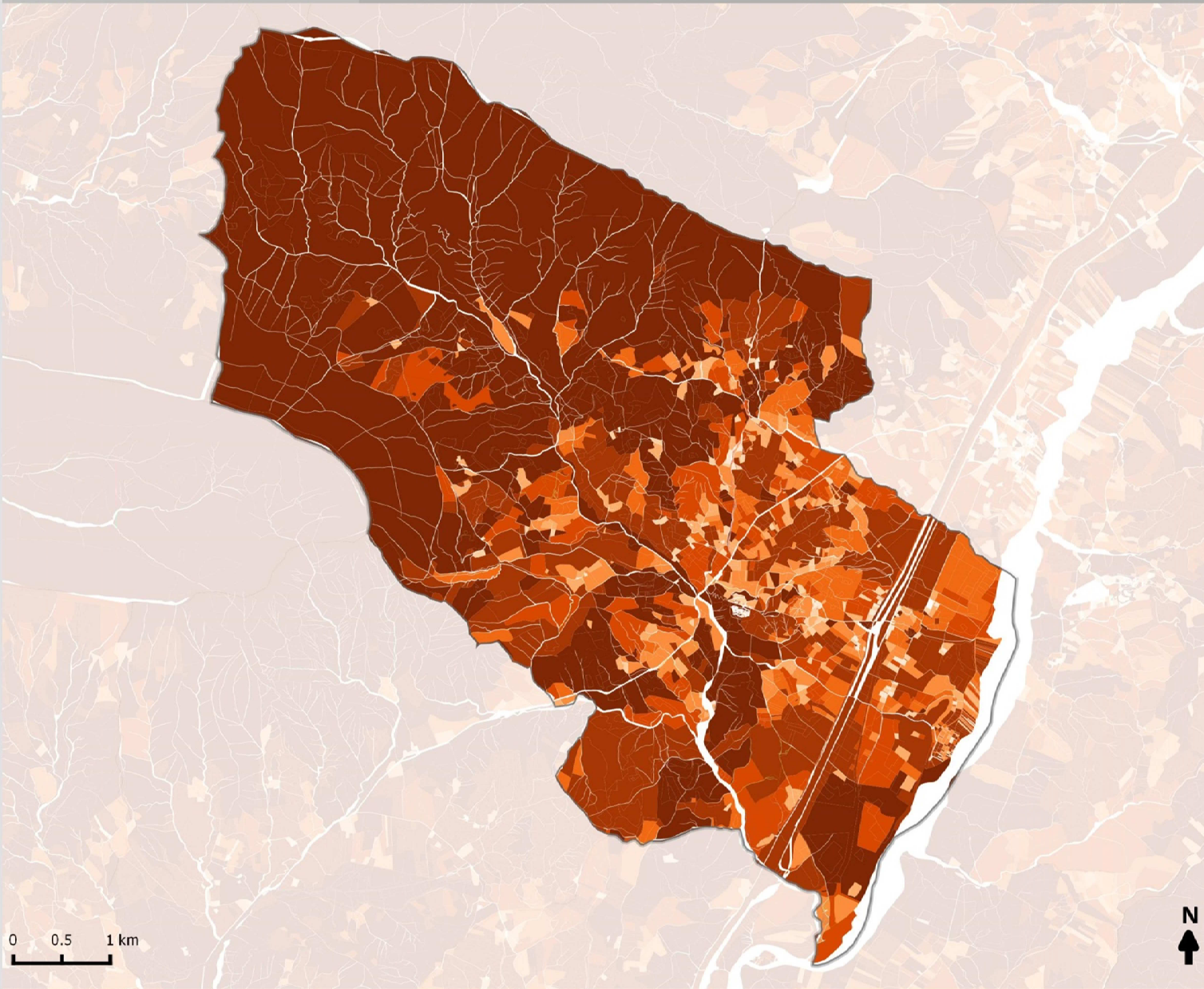
Légende

Surface de la propriété

- Plus de 50ha
- 20ha à 50ha
- 10ha à 20ha
- 5ha à 10ha
- 2ha à 5ha
- 5000m² à 2ha
- 2000m² à 5000m²
- 100m² à 2000m²
- Moins de 100 m²

Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Reservés
 - ©IGN SCAN100®

Edité le 10 02 2016



0 0.5 1 km



Si la situation du parcellaire n'est pas parfaite, on ne détecte pas néanmoins sur la commune de problématique majeure liée au morcellement de la propriété privée.

L'on voit certaines grandes entités de propriétés biens regroupées qui peuvent faire penser dans un premier temps qu'un réaménagement foncier a eu lieu. Mais ce remembrement n'a pas eu lieu, et c'est plutôt la présence de grandes propriétés qui explique cette organisation foncière relativement bonne.

On a effectivement sur la commune 11 propriétaires privés détenant plus de 50 ha (11 comptes détenant 55 ha à 565 ha) totalisant 1 471 ha, mais encore 23 propriétaires privés détenant entre 20 ha et 50 ha dont 22 « privés » qui totalisent 769 ha.

Ces 33 grands propriétaires privés détiennent déjà 56 % des superficies cadastrées de la Commune. Si l'on y ajoute à cela les propriétaires « Moyens », avec 26 comptes privés de 10 à 20 ha, totalisant 359 ha, mais encore les 27 comptes privés de 5 à 10 ha totalisant 197 ha, alors l'on a 86 propriétaires privés qui maîtrisent 2 796 ha, soit 70 % des superficies communales !

70% des superficies détenus par 86 propriétaires privés

4.2 Organisation spatiale des exploitations

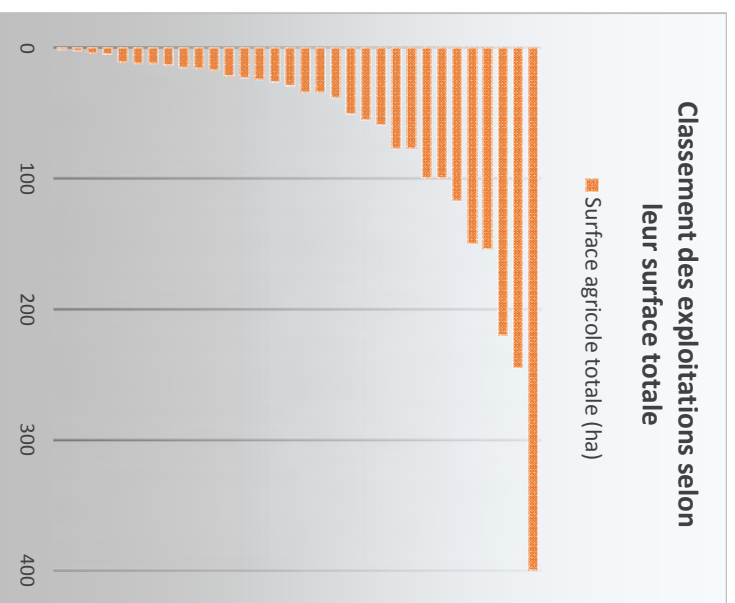
Une disparité des Surface Agricole Utile² (SAU)

Les 32 exploitations agricoles travaillant des terres sur Ventavon ont une SAU moyenne de 67 ha. Cependant, ce chiffre masque la grande disparité existant entre ces exploitations (cf diagramme ci-dessous) : les surfaces utilisées sont en effet comprises entre 1 ha et 400 ha.

Cette différence de taille des structures est notamment liée aux systèmes de production de ces exploitations.

Puisque certaines exploitations sont organisées sous formes sociétaires, il paraît judicieux de ramener la SAU exploitée au chef d'exploitation plutôt qu'à l'exploitation. Ainsi, la SAU par chef d'exploitation s'étend de 1 ha à 116 ha, avec une SAU moyenne de 46,6 ha par agriculteur.

La SAU moyenne des exploitations d'élevage, plus importante que pour les autres types d'exploitations, s'explique par le fait que ces systèmes nécessitent d'importantes superficies pour pourvoir aux besoins alimentaires des animaux.



² SAU : Surface Agricole Utile. Concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces pâturées (prairies permanentes, bois pâturés, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...).

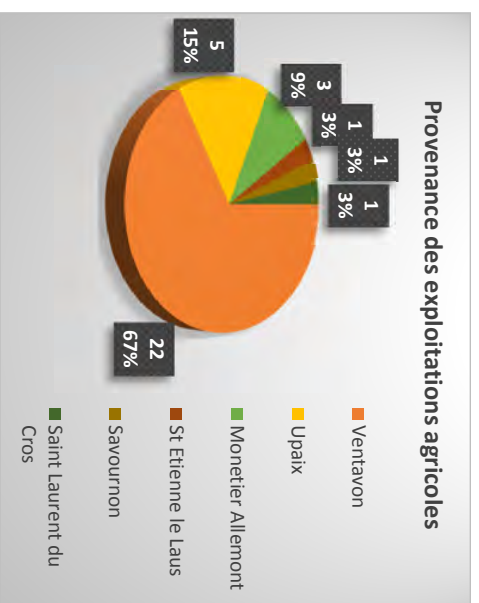


Provenance des exploitants

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur Ventavon (32 exploitations enquêtées) sont majoritairement des exploitations agricoles basées sur la commune, mais l'on trouve aussi quelques extérieures (cf diagramme ci-contre).

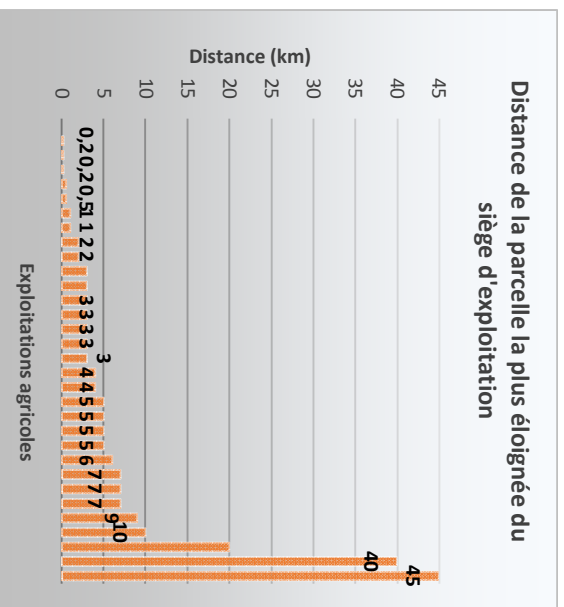
Ces exploitations extérieures proviennent principalement des communes voisines de Monetier-Allemont, Upaix et Savournon (9 exploitations) mais aussi de communes plus éloignées (St Etienne-le-Laus, St Laurent du Cros). Ces exploitations viennent de loin pour utiliser des zones de pâturage sur les hauteurs de la commune.

Bien que des exploitations extérieures interviennent aussi sur la commune, la surface agricole de Ventavon reste **mise en valeur à 65,4 % par les exploitations basées sur la commune.**



Des éléments engendrant des flux externes au territoire

Les points abordés précédemment sont à l'origine de déplacements entre le siège d'exploitation et les différentes terres travaillées. Ces flux se font sur des distances³ plus ou moins importantes selon les exploitations (cf diagramme ci-dessous et carte ci-contre).



Les exploitations ont en moyenne leurs terres dans un rayon de **6,5 km** autour du siège d'exploitation. C'est un atout considérable pour les exploitations : leur outil de travail est bien fonctionnel.

³ Les données reprises ici correspondent aux distances entre le siège et la parcelle de l'exploitation qui en est la plus

Pour les terres éloignées, la distance implique de rationaliser les déplacements : les pratiques culturales mises en œuvre sur ces terres intègrent généralement ce paramètre. Ainsi, des exploitations acceptent de faire plusieurs dizaines de kilomètres pour des terres utilisées de façon saisonnière : parcours d'intersaison, alpages.

Les terres situées à une distance intermédiaire sont plus souvent des terres à fort voire très fort potentiel sur lesquelles les interventions (labour, semis, épandage, récolte ...) sont réalisées de manière groupée.

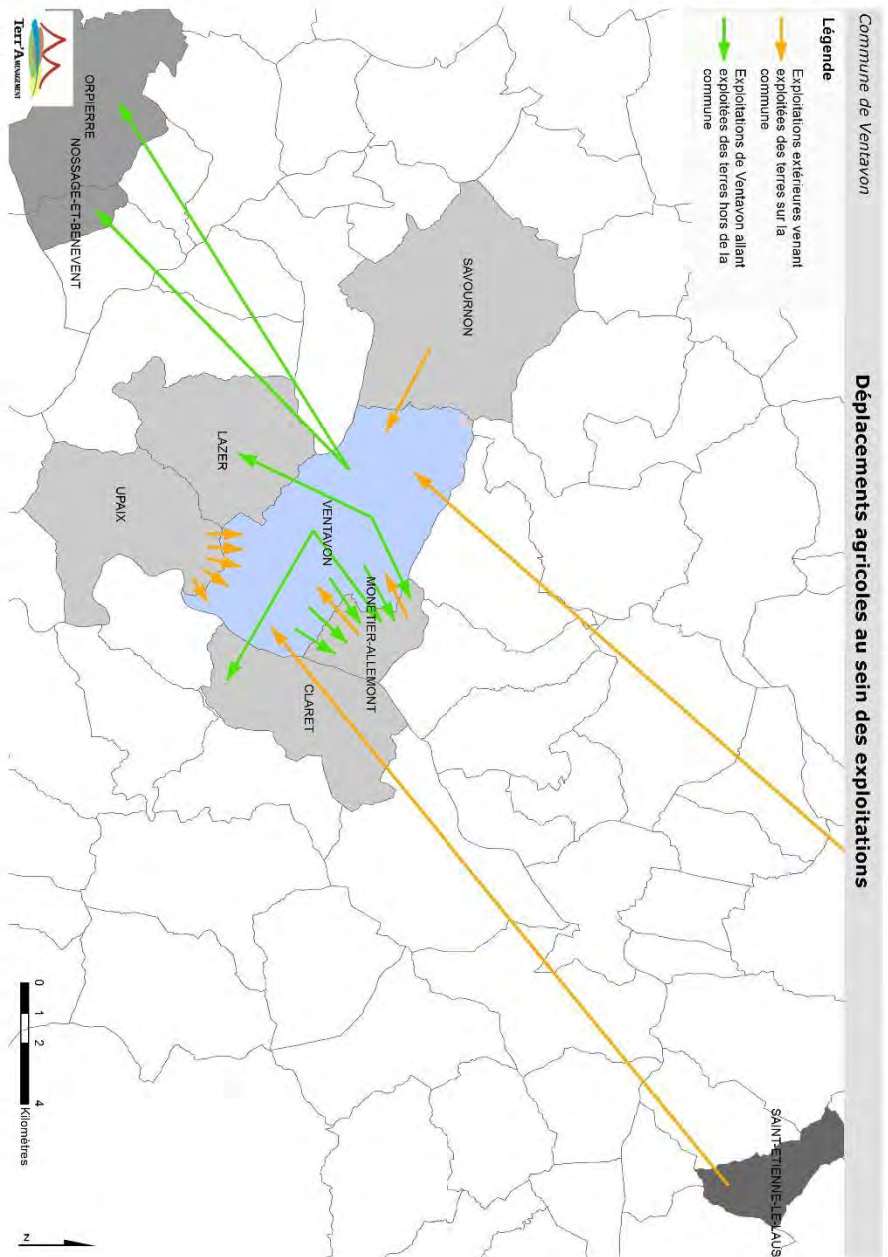
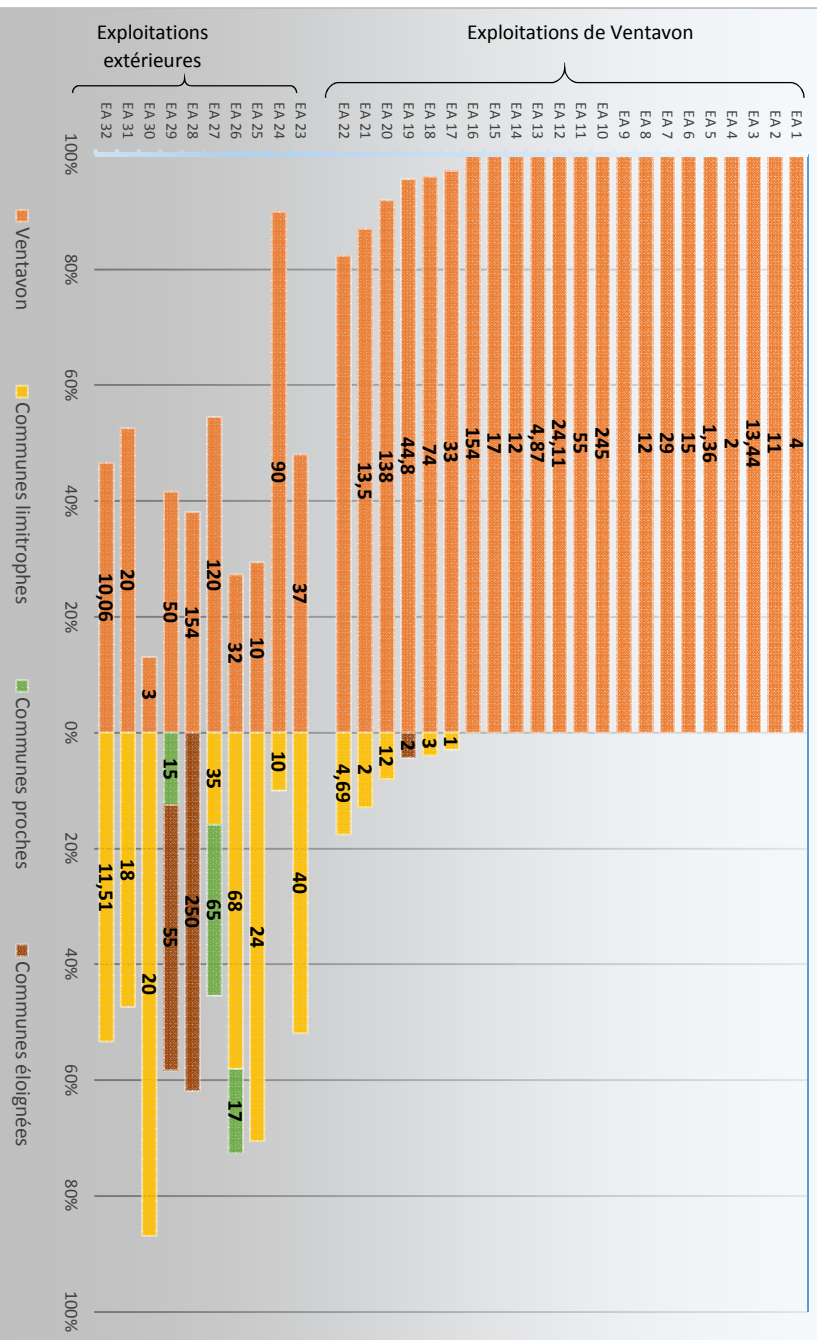
Le graphique (page ci-après) présente la répartition géographique des surfaces travaillées par les exploitations enquêtées, en distinguant les surfaces sur Ventavon et celles en-dehors de la commune. A noter que 16 exploitations ventavonnaises ont l'avantage d'avoir la totalité de leurs surfaces sur la seule commune de Ventavon.

Du fait d'un nombre important d'exploitations ayant des terres sur la commune, les déplacements agricoles sur la commune de Ventavon sont nombreux. Les agriculteurs n'ont cependant pas évoqué de gêne importante lors des enquêtes.

éloignée. Sont ainsi exclus les déplacements liés aux transhumances, estivales ou hivernales, sur des alpages collectifs.



Répartition géographique des surfaces des exploitations





Bâtiments agricoles : préserver leurs abords

Des bâtiments agricoles répartis sur le territoire communal

Historiquement, les bâtiments agricoles, notamment d'élevage, étaient enclavés dans les bourgs et villages. Afin d'améliorer le développement de l'activité agricole et concilier cette activité avec la vie du village, ils ont parfois été délocalisés à l'extérieur des zones urbanisées.

Un point réglementaire : le respect d'une distance de réciprocité autour des bâtiments d'élevage

Les exploitations ayant une activité d'élevage sont depuis longtemps soumises à une réglementation fixant des distances d'éloignement des bâtiments d'élevages vis-à-vis des constructions des tiers. Mais ce n'est que depuis la loi d'orientation agricole de 1999 qu'un principe de réciprocité impose aussi le respect d'une distance d'éloignement aux habitations et immeubles habituellement occupés par un tiers afin de permettre aux exploitants agricoles d'exercer normalement leur activité.

Cette distance de réciprocité est fixée en fonction du régime d'élevage qui caractérise l'exploitation :

Préserver la fonctionnalité des sites agricoles

En parallèle, la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes préconise de prendre en compte un périmètre de fonctionnalité⁶ de 200 mètres autour de tout bâtiment agricole.

Ce périmètre englobe les allers et venues liés à l'activité du lieu : entrées et sorties d'animaux, stockage de fourrage et affouragement, récoltes et moissons, circulation d'engins agricoles au quotidien ... Et permet aussi de prendre en compte le développement probable des cheptels : les exploitations dépendant actuellement du RSD avec un périmètre de réciprocité de 50 mètres peuvent tout à fait augmenter leur cheptel et évoluer vers les règles de l'ICPE instituant un périmètre de réciprocité de 100 mètres. De plus, ce périmètre intègre très souvent les zones de développement futur des exploitations (nouveau bâtiment ...).

Sur Ventavon, nous observons que les bâtiments agricoles sont majoritairement localisés hors du village. Ce bâti, lorsqu'il est excentré du village, pourrait néanmoins être impacté par l'urbanisation future.

elle génère un périmètre réglementaire d'inconstructibilité de 50 m pour les exploitations relevant du RSD⁴ ou de 100 m pour celles en ICPE⁵.

Les exploitations d'élevage présentes sur la commune relèvent actuellement du RSD.

Le respect de ces distances, lors de la réflexion des aménagements et leur mise en œuvre, constitue un élément majeur en faveur du maintien de l'activité d'élevage et plus largement de la diversité des productions du territoire.

La représentation de ce périmètre a vocation à souligner la vigilance à avoir autour des sites agricoles. Toute urbanisation présente, ou à venir, au sein de cette zone des 200 mètres entraîne en effet une pression sur le site et peut avoir des conséquences quant au maintien de l'activité agricole ou son développement.

Selon ce paramètre, ce sont actuellement 8 sièges d'exploitations qui sont confrontés à la présence de tiers à moins de 200 mètres. La question de la pression exercée sur les sièges d'exploitation sera abordée plus précisément ultérieurement.

⁴ RSD : Régime Sanitaire Départemental, géré par arrêté préfectoral

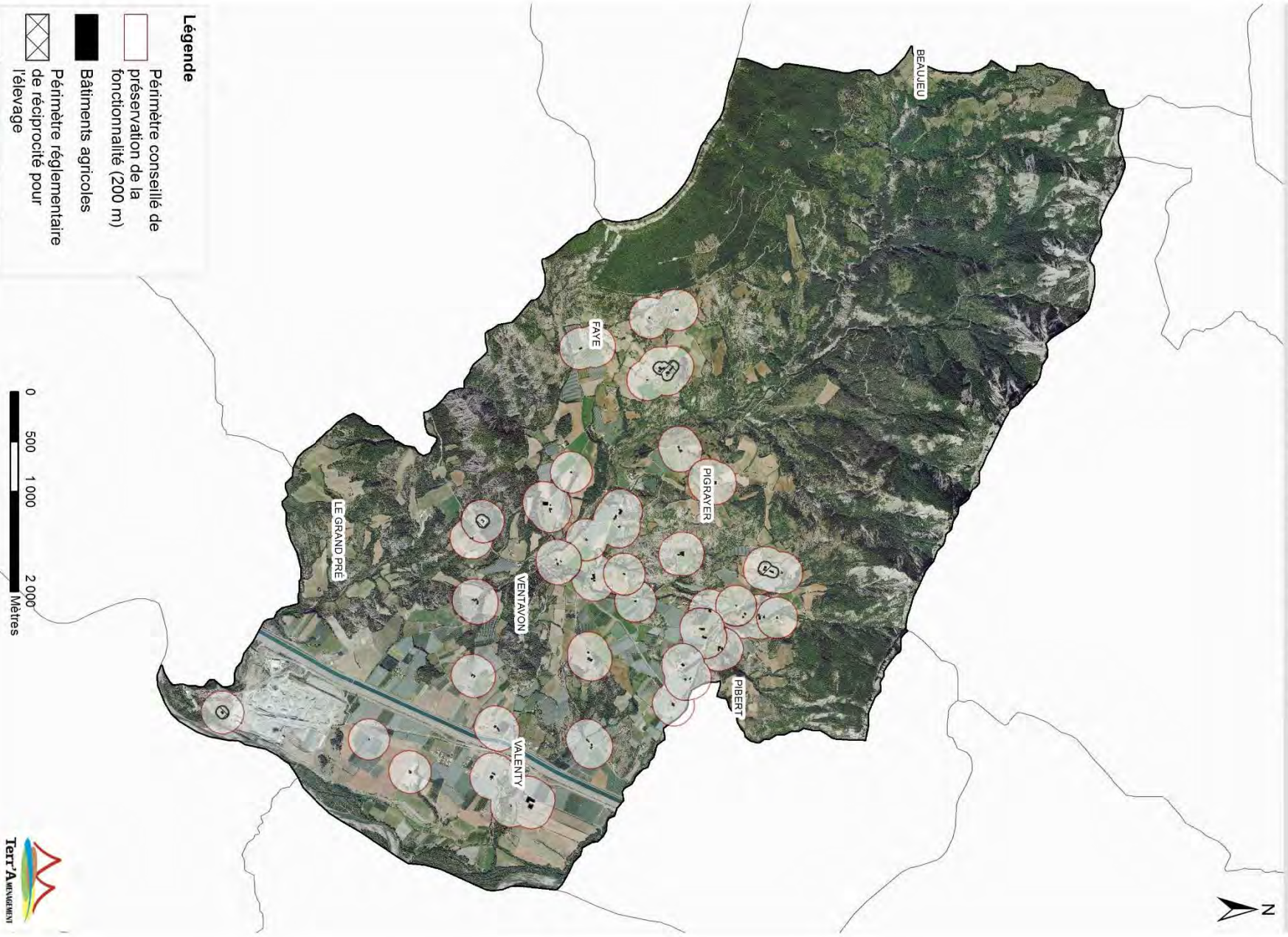
⁵ ICPE : Installation Classée Pour l'Environnement

⁶ Ce périmètre n'a aucune portée réglementaire



Commune de Ventavon

Bâtiments agricoles et périmètres associés





Commune de Ventavon

Bâtiments agricoles et périmètres associés - zoom



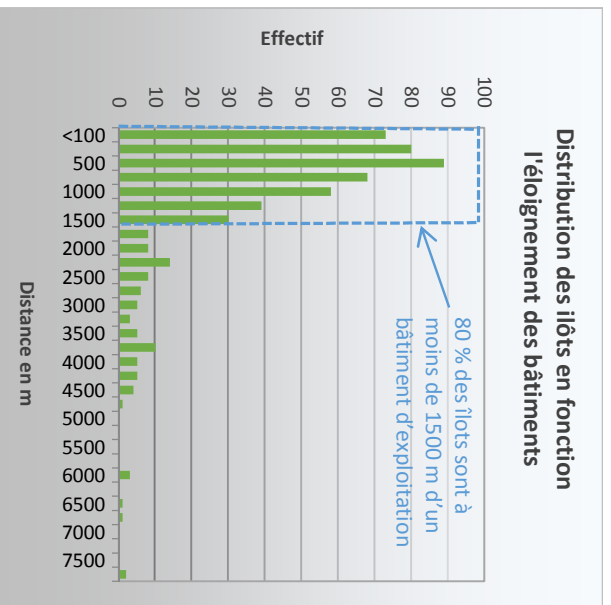
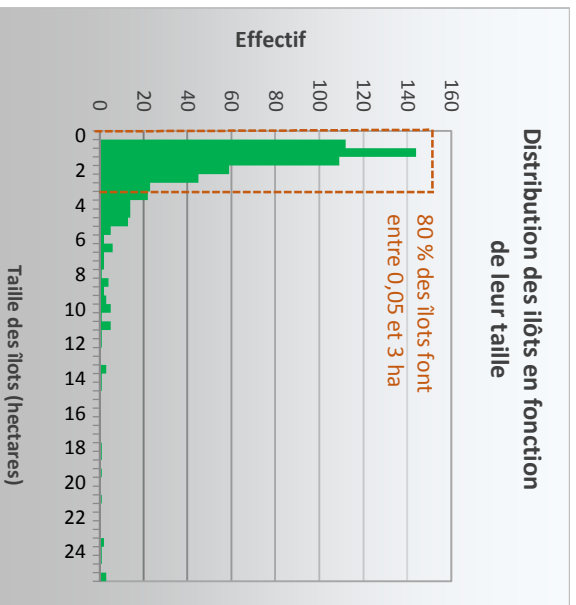


4.3 Structuration du parcellaire agricole

Organisation du parcellaire agricole des exploitations

La carte ci-contre présente le parcellaire agricole sur Ventavon (1 couleur par exploitation agricole).

Le parcellaire agricole sur la commune de Ventavon est inégalement organisé. En effet, les terres ont dans l'ensemble une taille moyenne mais ne sont pas toujours rassemblées autour ou proche des bâtiments d'exploitation.



Les exploitations agricoles travaillant des terres sur Ventavon ont un outil de travail moyennement fonctionnel. La préservation de cet outil constitue ainsi un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur la commune.

En effet, le morcellement du parcellaire est un réel facteur de fragilisation des entreprises agricoles. Il est fondé sur les présomptions suivantes :

- La population rurale augmente et la charge humaine relative augmente également sur les espaces appropriés,
- A chaque génération, les droits de chacun sur la terre s'amenuisent, avec une tendance à la formation de micropropriétés, de propriétés indivises surchargées de copropriétaires.

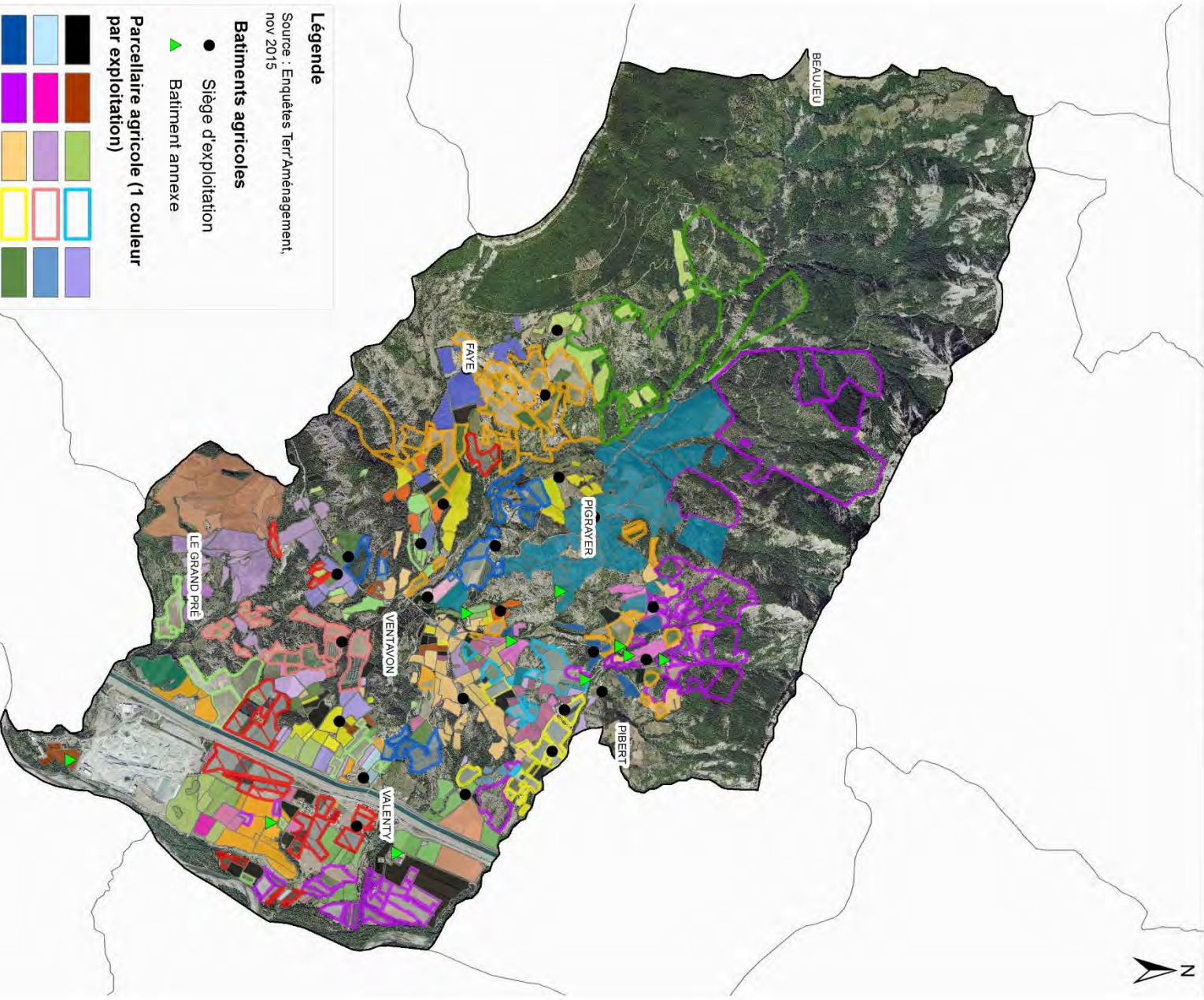
Les effets sur le fonctionnement des exploitations agricoles peuvent rapidement être importants :

- Plus de difficultés pour les exploitants à réunir le foncier nécessaire à leur activité (multiples tractations avec de multiples propriétaires),
- Plus de difficultés à travailler ce foncier, car si le mitage du territoire par l'urbanisation n'est pas enravé à temps, les domaines agricoles disparaissent au profit de parcelles isolées, parfois réparties au milieu du résidentiel.
- Emergence de problèmes d'accès, contournements obligatoires, conflits d'usages entre riverains et exploitants agricoles ... détériorent les conditions de travail,
- Augmentation des coûts,
- Un temps de travail démultiplié (déplacement d'une parcelle à l'autre, car d'une parcelle au siège).



Commune de Ventavon

Structuration du parcellaire agricole



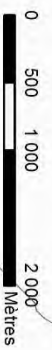
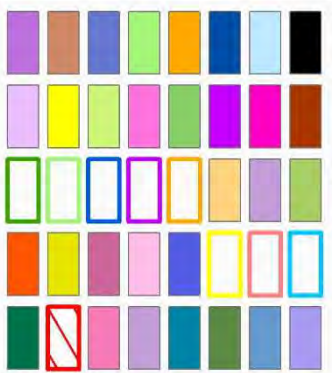
Légende

Source : Enquêtes Terr'Aménagement,
nov 2015

Batiments agricoles

- Siège d'exploitation
- ▲ Batiment annexe

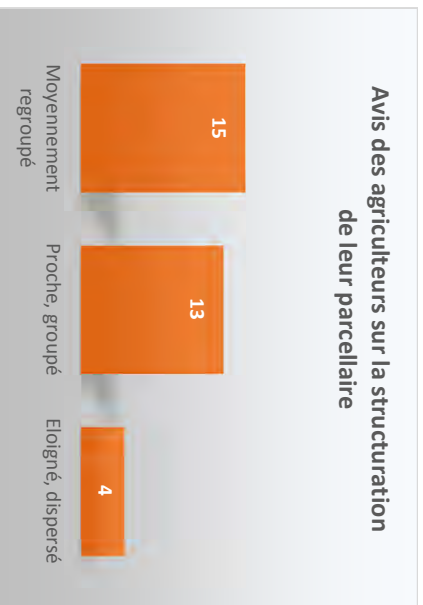
Parcelle agricole (1 couleur
par exploitation)





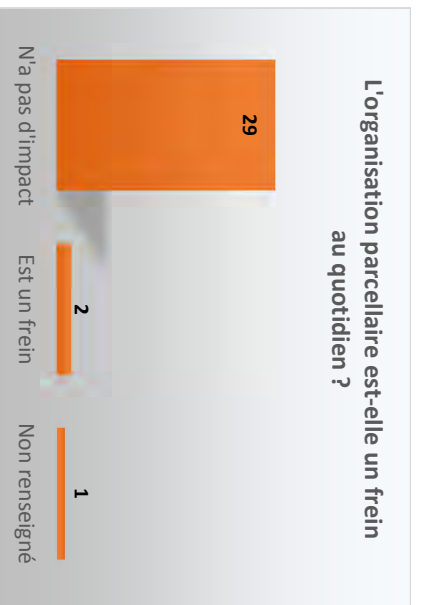
Cette organisation constitue un élément intéressant pour les exploitations concernées.

Lors des enquêtes, nous avons demandé aux agriculteurs de nous lister les communes sur lesquelles ils travaillent des terres et de qualifier la structuration de leur parcellaire. Ainsi, près de la moitié qualifie leur parcellaire de « moyennement regroupé » (15 exploitations agricoles) et 13 exploitations le qualifient de « proche, groupé » (cf graphique ci-dessous).



Les agriculteurs estiment donc que leur outil de travail est assez bien structuré.

De ce fait, c'est logiquement que la majorité des exploitations a répondu que la structuration du parcellaire n'avait pas d'impact sur leur fonctionnement quotidien (cf graphique ci-dessous).



Ainsi, les agriculteurs ne sont pas intéressés pour réaliser une réorganisation foncière globale sur la commune. D'autant plus qu'une telle réorganisation n'est pas évidente à conduire avec des parcelles implantées en cultures pérennes.

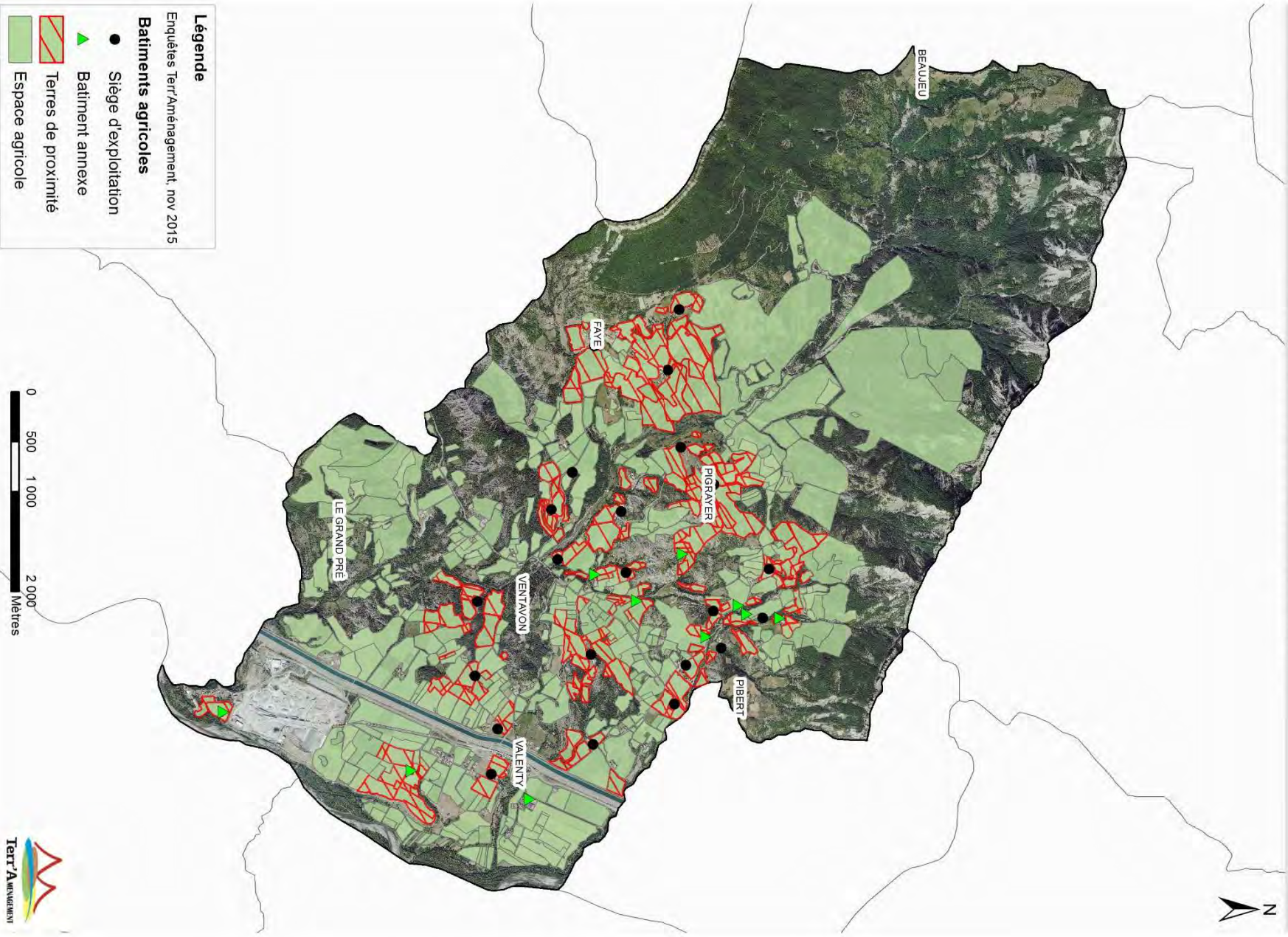
Dans ce contexte de parcellaire agricole relativement bien structuré, les terres exploitées situées à proximité des bâtiments d'exploitation ressortent comme importantes : ceci constitue un véritable atout pour la fonctionnalité des exploitations agricoles.

Ces terres d'importance sont localisées sur la carte ci-contre. Elles représentent un total de **372 ha** sur la commune.



Commune de Ventavon

Importance des terres de proximité

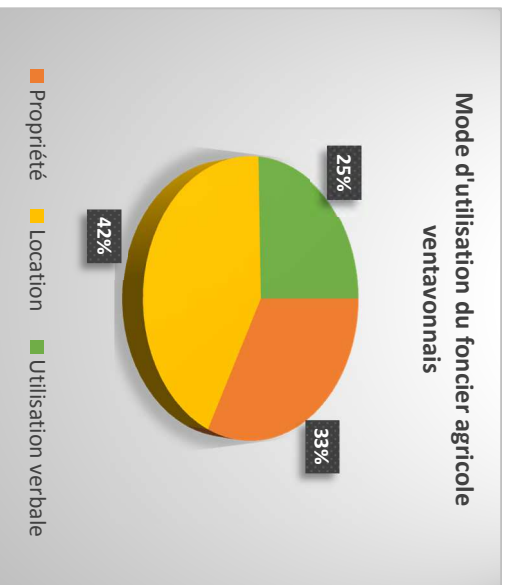




Quelle maîtrise de l'outil de travail ?

Le foncier est le support de l'activité agricole, le mode de faire-valoir des terres décrit quant à lui le type de relation existant entre le propriétaire des terres et l'agriculteur qui en a la jouissance. L'étude des modes de faire-valoir des terres met alors en relief le degré de maîtrise ou de précarité de l'outil de travail des exploitations agricoles.

Le diagramme ci-dessous ainsi que la carte ci-contre font état de la situation sur Ventavon avec une analyse effectuée sur 1 457 ha. A noter que les enquêtes Terr'Aménagement 2015 n'ont pas permis d'identifier le mode de faire-valoir de toutes les terres agricoles (données non transmises lors des enquêtes, exploitations agricoles non rencontrées).



Sur la commune, la majorité des surfaces travaillées sont en propriété ou louées dans le cadre d'un bail. Les agriculteurs ont donc la maîtrise foncière de ces surfaces.

La location verbale, ou mise à disposition, est la forme la plus précaire pour l'utilisation du foncier. Elle est généralement reconduite annuellement de manière tacite, mais présente l'inconvénient pour l'agriculteur de s'arrêter sans préavis. Ce mode de faire-valoir constitue une forte incertitude pour les exploitants dans la gestion de l'équilibre économique de l'entreprise et de l'autonomie alimentaire du troupeau dans le cas des exploitations d'élevage. Elle limite considérablement la visibilité à moyen ou long terme. Pour le propriétaire, la location verbale est souvent un moyen permettant de disposer plus librement de son bien, sans condition ou délai.

Certains propriétaires espèrent ainsi un changement de destination du sol dans le document d'urbanisme. A noter que le changement de destination des sols dans le document d'urbanisme est une clause de rupture de bail. Ce point est souvent méconnu des propriétaires.

Sur la commune, les surfaces utilisées en verbal représentent tout de même un quart des surfaces. Il s'agit majoritairement de surfaces pastorales utilisées par les exploitations d'élevage : l'outil de travail de ces exploitations s'en trouve donc fragilisé. L'utilisation verbale est aussi présente dans la plaine agricole sur des terres anciennement en location et passée en verbale suite au règlement d'une succession. L'activité agricole se trouve donc fragilisée sur ces espaces.

Pour un exploitant agricole, l'intérêt de bénéficier d'une bonne maîtrise foncière est multiple :

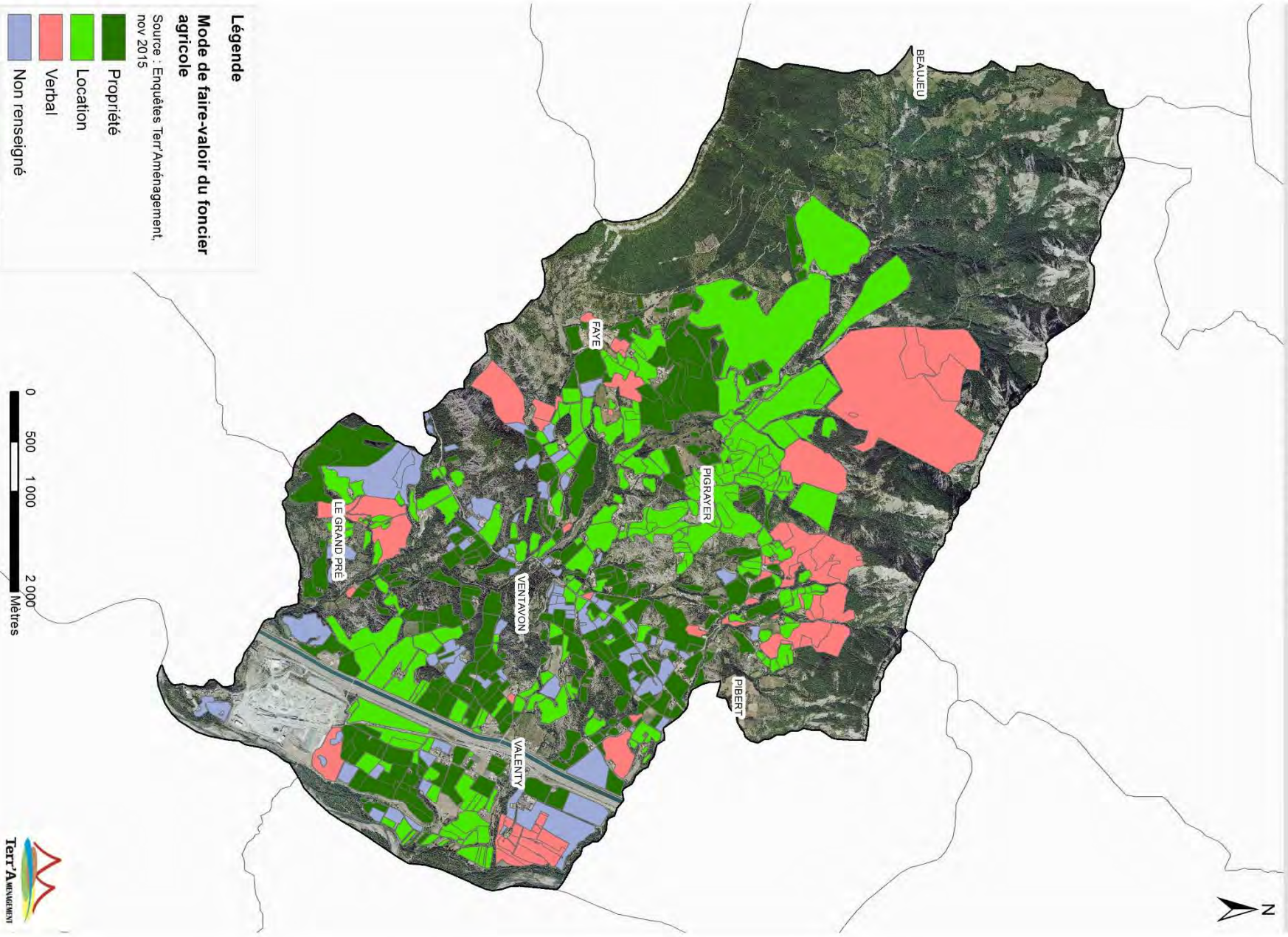
- En premier lieu, il s'agit bien sûr d'avoir une certaine garantie quant au fait de conserver l'usage des parcelles d'une année sur l'autre. Par exemple, dans le cas d'une location par bail à ferme (celui-ci a généralement une durée de 9 ans) lorsqu'il arrive à échéance, les conditions de reprise du bien par le propriétaire sont encadrées, celle-ci ne peut se faire que dans certains cas de figure (ex : reprise pour une utilisation agricole en propre ou par un descendant, changement de destination conformément au POS ou PLU, etc...),
- Par ailleurs, ces surfaces détenues de manière pérenne pourront faire l'objet d'une contractualisation pluriannuelle d'avantage sécurisée que dans le cas de terrains loués de manière précaire.

Les enquêtes Terr'Aménagement ont mis en avant que les arboriculteurs ont une meilleure maîtrise foncière de leur outil de travail que les exploitations d'élevage ou de cultures céréalières/fourragères.



Commune de Ventavon

Un outil de travail maîtrisé





4.4 Dynamiques du marché foncier

Un marché foncier plutôt discret, mais un marché très agricole !



Que contient le Marché Foncier ?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2011 à 2015.



Dans le département des Hautes-Alpes, le marché foncier peut être très disparate selon la vallée ou la ville où l'on se situe.

A Ventavon, le marché depuis cinq ans paraît vivant, ou non atone, selon comment l'on regarde les choses. On mesure en effet 11 transactions par an en moyenne entre 2011 et 2015, ce qui semble être nettement supérieur à la tendance du Laragnais. Mais il faudra relativiser les choses en raison d'une superficie plus grande de Ventavon par rapport à ses voisines, et de surcroît, un aménagement routier opérée par la commune a suscité un grand nombre d'acquisition de très petites surfaces suite à des documents d'arpentage, on le commentera plus loin.

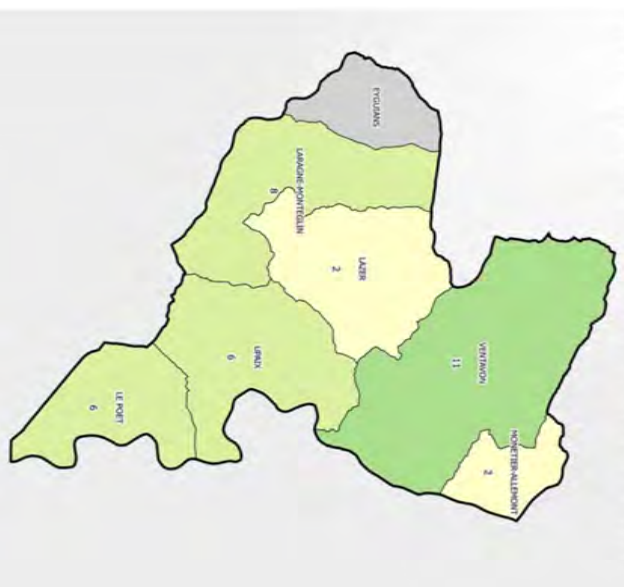
Sur la commune, les surfaces ont oscillé au gré des années et des propriétés vendues entre 4 ha et 42 ha, avec une moyenne de 28 ha.

Enfin, en valeur, le marché a fluctué entre 66 000€ en 2012 et 1 800 000€ en 2011.

Nb. Moyen annuel de ventes par communes

Ventavon	11
Lorgues (83)	85
Gap	26
Chorges	23
Briançonnais	13
Le Dévoluy	8
Upaix	5
Manteyer	5
Laye	1,6

Le marché annuel moyen en nombre sur 5 ans





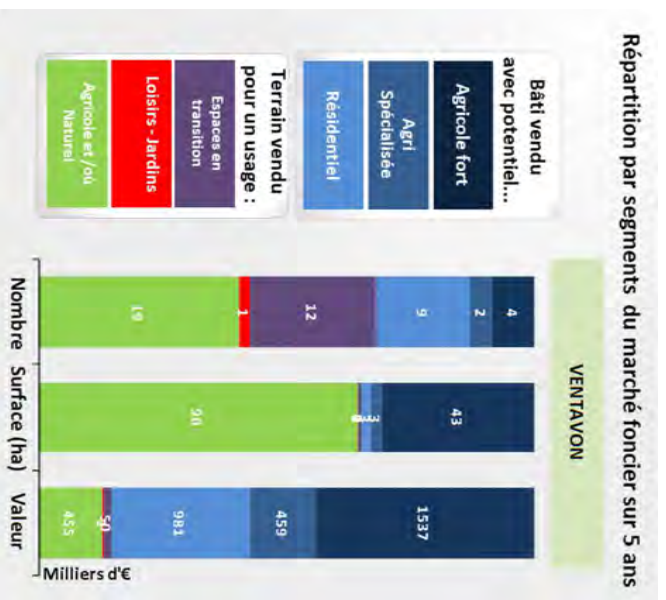
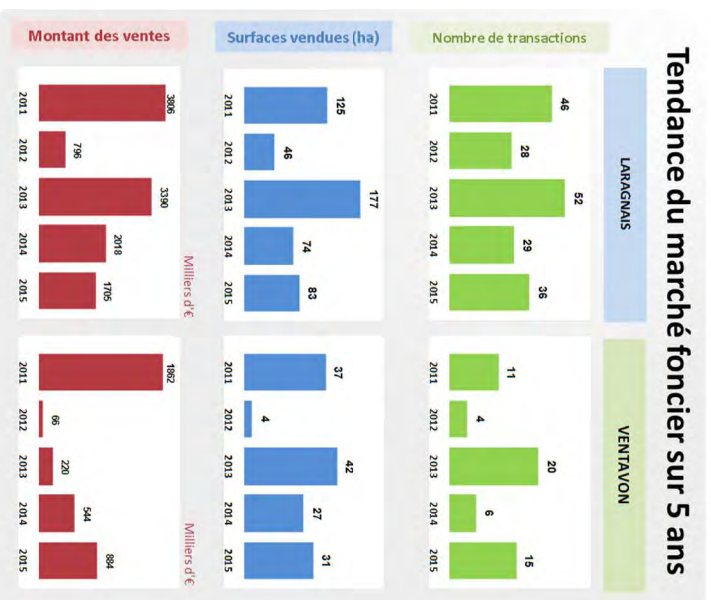
Un marché foncier d'apparence mixte, mais sans grandes concurrences sur les espaces agricoles !

Dans ce marché foncier rural, un regard sur la nature des ventes par segments laisse penser que le marché est mixte, mais à regarder en surface, on comprend alors qu'il est en fait très agricole.

On a en effet 12 transactions qualifiées d'espaces en transition qui représentent dans les faits les emprises citées plus haut pour un aménagement routier ayant donné lieu à des micros emprises sur des parcelles agricoles. Aussi, une fois comprises et isolées ces transactions spécifiques, ainsi que la vente qualifiée de loisirs et jardins portant sur 155m², il ne nous reste au final que 9 ventes qualifiées de résidentielles, car portant sur des opérations bâties liées à moins d'un hectare de foncier. Sur la commune, cela a porté sur 3ha seulement. La notion de mixité est donc très relative !

En effet, 19 transactions ont concernés des biens agricoles (et naturels) non bâtis pour 90 ha entre 2011 et 2015 dont tout montrait que la continuité de l'exploitation était assurée. Chiffre de 90ha, auquel il faut déduire 35ha en raison de la notification, à trois reprises, d'un même bien avant que la vente prenne sa tournure définitive en 2015 sur 27ha. Ainsi, c'est plutôt 55ha qu'a représenté le segment agricole/naturel sur la période... ce qui le laisse encore bien en tête en matière de superficie. Par ailleurs, les 46ha restants concernant des ventes avec bâtiments ont effectivement concernées (presqu'exclusivement) des opérations agricoles.

La situation du marché ressemble très fortement à celle de la commune d'Upaix pour laquelle nous avons travaillé récemment, avec tout de même un marché résidentiel un peu plus conséquent, qui pourrait être facteur de plus de pressions sur les espaces agricoles.





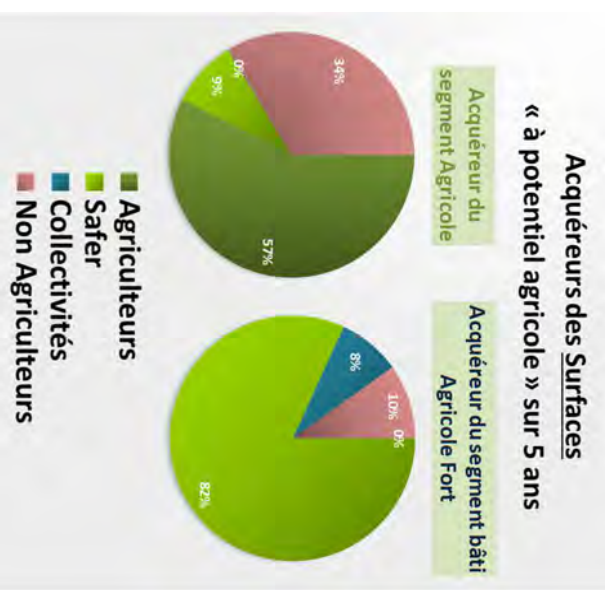
Après avoir interrogé le conseiller foncier du secteur, celui-ci nous confirme cette tendance de fond que l'on mesure, à savoir qu'il n'y a pas de réelles pressions d'acteurs extérieurs sur la commune, si ce n'est tout de même le rachat du village vacances EDF par une SCI (Société Civile Immobilière), et que si pression il y a, celle-ci se fait plus par des concurrences agricoles entre ceux qui souhaitent s'installer et ceux qui veulent étoffer leur foncier pour leur exploitation agricole.

Les chiffres parlent en ce sens, car au moment des projets de ventes notifiés, 66 % des surfaces sur le segment Agricole/Naturel sont achetées par des acteurs agricoles et 82 % sur le segment Bâti à potentiel agricole fort.

La garantie de continuité agricole suite à une vente est donc assez élevée. Dans le premier segment la SAFER n'a maîtrisé que 9 % des surfaces, car la plus grosse vente, sur 27 ha, s'est opérée entre agriculteurs d'une même structure. En revanche, elle a été incontestable avec 82 % du segment bâti avec un potentiel agricole fort.

Ainsi, le conseiller foncier de la SAFER cite facilement un bon nombre de propriétés sur lesquelles il a pu intervenir pour les proposer à la vente, et sur lesquelles l'intégralité des rétrocessions a abouti à des agriculteurs ou porteurs de projets agricoles ou ruraux.

Sur la période 2011-2015, une rétrocession a permis de consolider l'installation d'un jeune agriculteur. Par ailleurs, un échange parcellaire a pu s'organiser entre un apiculteur et un arboriculteur pour améliorer l'exploitation des deux acteurs. Voilà quelques exemples seulement dans ce marché agricole-agricole.



VENTAVON

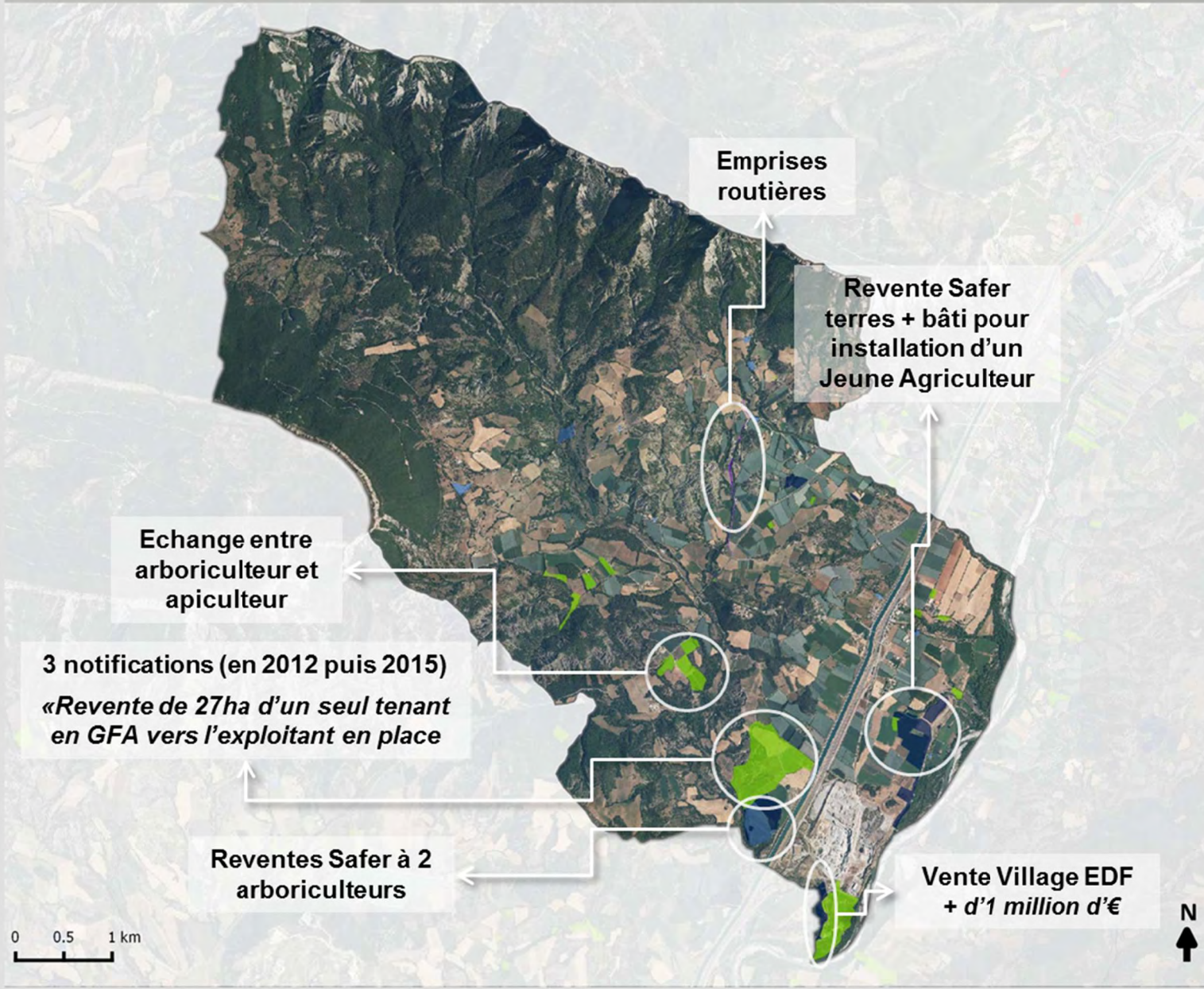
Quel segment de marché pour quelle transaction ?

Observation du
marché foncier

Marché 2011 - 2015

Segment de Marché

- Bâti avec plus de 3ha
- Bâti de 1 à 3ha
- Bâti avec moins de 1ha
- Espaces en transition
- Marché des terrains de loisirs
- Marché agricole et naturel
- Hors segmentation



Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Reservés
 - ©IGN SCAN100®

Edité le 08 04 2016

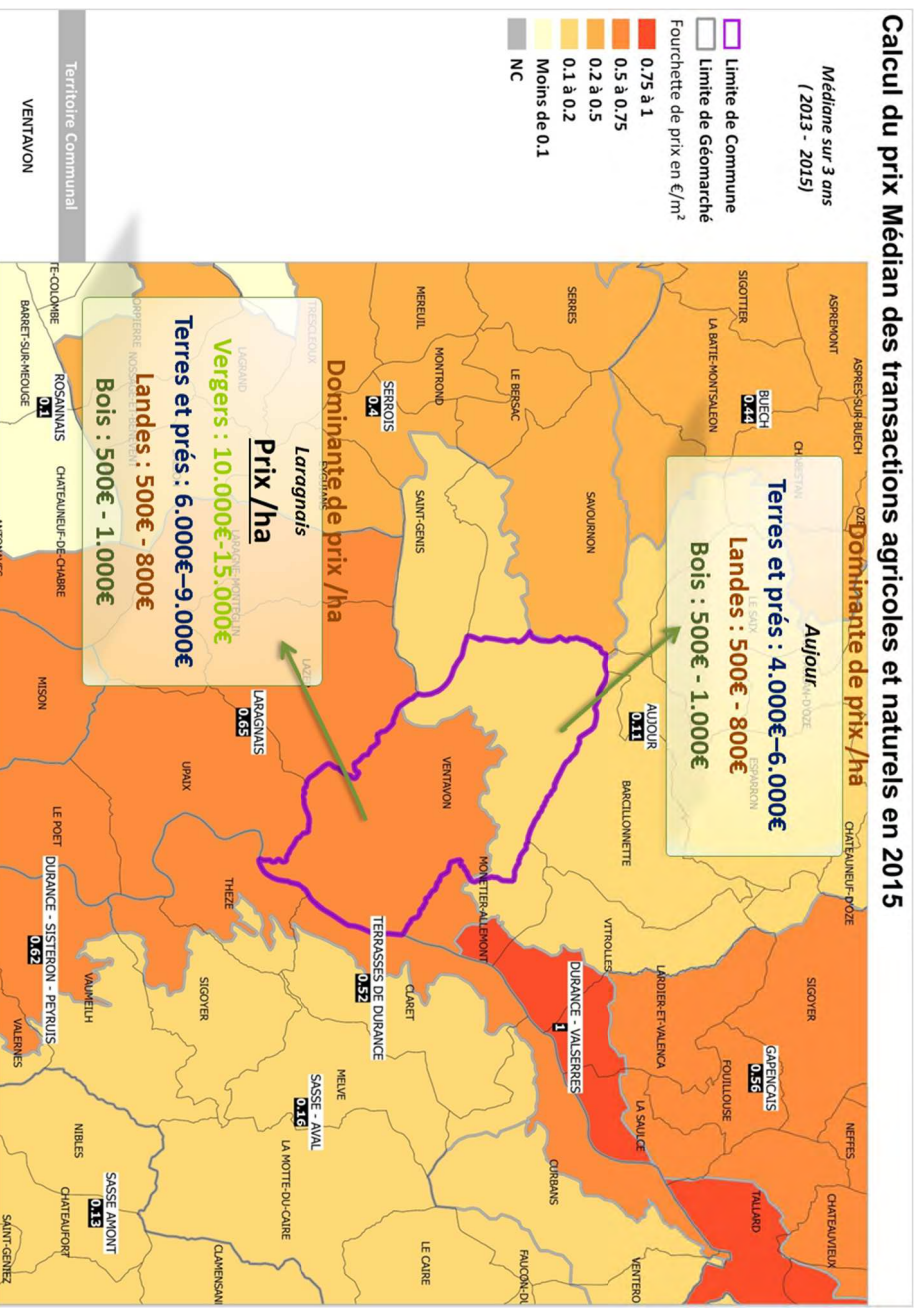
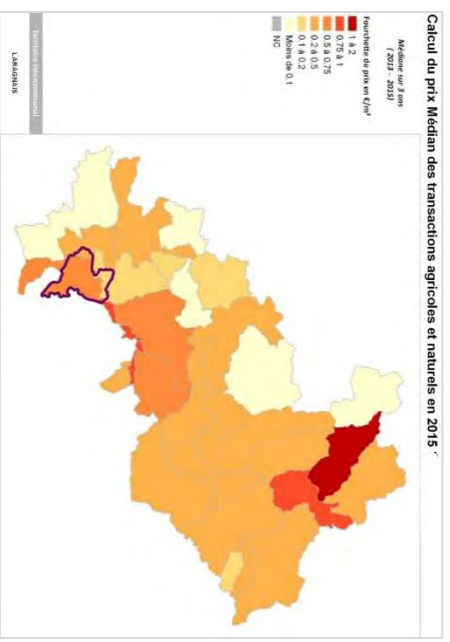




Notion de prix agricoles sur la commune

Maîtriser un marché agricole et lui offrir des conditions sereines pour évoluer économiquement, en soutenant les filières en place nécessite de connaître les prix agricoles sur la terre. Pour ce faire, nous nous appuierons sur des prix médians calculés à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés. Sur Ventavon, la commune est concernée par deux marchés, celui du Laragnais et celui d'Aujourd, - ce dernier, pour ce qui concerne la commune ne concerne quasi exclusivement que des espaces naturels et forestiers. Pour mémoire l'on y citera tout de même les prix du marché sur cet espace plus large si toutefois les quelques champs et prairies, venaient à connaître une vente.

Nos médianes agglomèrent des espaces cultivables, comme des espaces naturels (s'il s'en vend) ; aussi, afin d'avoir une idée plus fine par type d'espaces, nous avons interrogé le conseiller foncier de la Safer, pour qu'il nous fasse connaître les prix dominants pour les catégories majeures d'espaces agricoles, présente sur le territoire. Ce sont ces prix que l'on retrouve ici, dans un encart, avec notre cartographie ci-dessous.





Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?

Le positionnement géographique

Le positionnement géographique d'un territoire permet d'avoir des clefs de lecture sur les composantes de son marché. Le contexte enclavé d'un territoire communal, comme nous pouvons le connaître dans les Alpes, va souvent de pair avec un marché foncier fermé. A l'inverse de ces marchés en sommeil, il existe des territoires dynamisés par :

- l'activité économique d'une filière agricole porteuse rattachée à un terroir particulier, (notamment la filière viticole et les Appellations de prestige qui y sont rattachées) ;

- l'importance des bassins de vie et la mixité des populations présentent sur certaines zones périphériques des villes et des grands axes.

Nous avons très logiquement plus de probabilité de rencontres dans ces zones dites « ouvertes » entre l'offre de propriétés disponibles, et la demande d'acheteurs potentiels, qu'ils soient agriculteurs ou non. Il y a donc un réel effet de taille qui joue pleinement et un rapport proportionnel entre nombre d'habitants, nombre de propriétaires et nombre d'opérations de ventes.

La dimension sociologique et « LE » propriétaire

D'autre part, on peut également trouver des clés d'explication dans la dimension sociologique et « le » propriétaire. Il existe un lien fort entre le prix du sol et l'usage qui en est fait. L'approche au foncier peut-être radicalement différente selon qu'on le considère comme un patrimoine, au sens de la valeur refuge qu'il représente, ou comme un bien productible, un bien sur lequel est rattaché un outil de production. Le marquage social qui s'y rattache est donc variable selon la nature du propriétaire et le type de valorisation que ce propriétaire entend donner à sa propriété.

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace. Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'attachement culturel à la propriété

L'offre de terrain à la vente se caractérise par une rigidité qui s'explique en partie par l'attachement culturel porté à la notion de propriété du sol.

Le patrimoine foncier n'est pas perçu comme un bien de consommation mais comme une réserve de valeur, un placement sûr dont la valeur ne pourrait qu'augmenter. Le propriétaire ne vendra son bien qu'en cas de nécessité (succession difficile, besoin d'argent...) ou de proposition d'achat suffisamment « alléchante ».

Même en zone de montagne où l'attachement à la propriété est prépondérant viscéral, les propriétaires terriens s'en sont détachés. Et lorsqu'il a fallu vendre les emprises constituant les assises foncières des grands ensembles des stations de ski, ces derniers ont su participer.

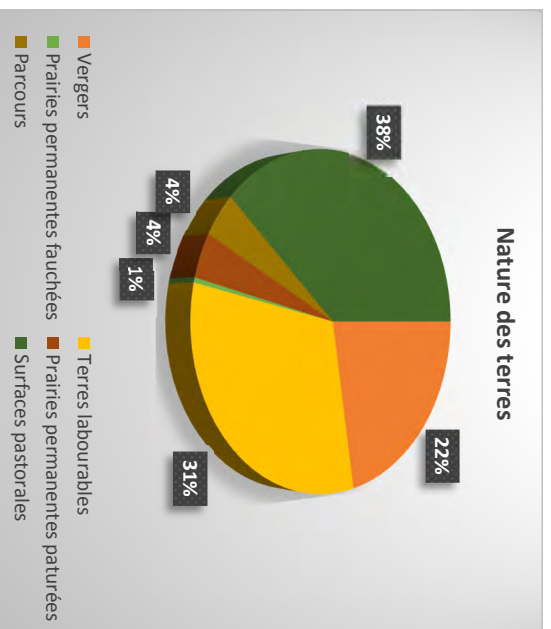
Dès lors, le propriétaire cherchera dans la plupart des cas à maximiser son profit. Et l'attachement culturel ne pèse guère face à l'opportunité de faire une bonne opération financière.

4.5 Usages du foncier agricole

Nature des terres agricoles

La nature d'une terre est avant tout liée à ses caractéristiques premières : type de sol (argileux, limoneux ...), pente, accessibilité (altitude, relief accidenté ...), auxquelles il convient d'ajouter les contraintes liées au climat (durée d'enneigement, sécheresse ...). Ce sont ces éléments qui définissent les différents usages possibles. Ainsi, le système de production et l'éloignement géographique de la terre agricole par rapport au siège d'exploitation n'influent que modérément sur sa nature.

Le diagramme ci-dessous donne la répartition des terres agricoles de Ventavon selon leur nature.

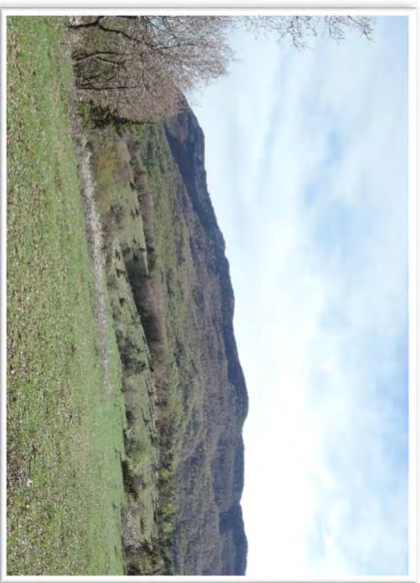


Une part non négligeable du foncier est utilisée comme surface pastorale en été. Ces surfaces ne peuvent donc être valorisées que par des exploitations agricoles d'élevage. Une absence de pâturage répété ne permet pas l'élimination de la végétation et provoque la fermeture des milieux (enfrichement).

Les agriculteurs sont généralement vigilants en la matière et opèrent une gestion pastorale adaptée visant à maintenir ces surfaces agricoles nécessaires à leur autonomie fourragère. Néanmoins, ceci n'est réalisable que sur les surfaces pour lesquelles ils ont un droit d'accès (propriété, bail, accord verbal).

Les terres mécanisables représentent 54 % de la surface agricole. Elles rassemblent les terres labourables (cultures céréalières, cultures fourragères de type luzerne ...) ainsi que les prairies naturelles fauchées et les vergers. Ces terres sont principalement localisées dans les parties planes de la commune.

A noter que des espaces anciennement agricoles et aujourd'hui non ou peu utilisés ont été signalés lors des enquêtes : ils représentent près de 180 ha. Ces espaces correspondent essentiellement à des domaines privés (Domaine de Bojeu, Domaine Pibert).



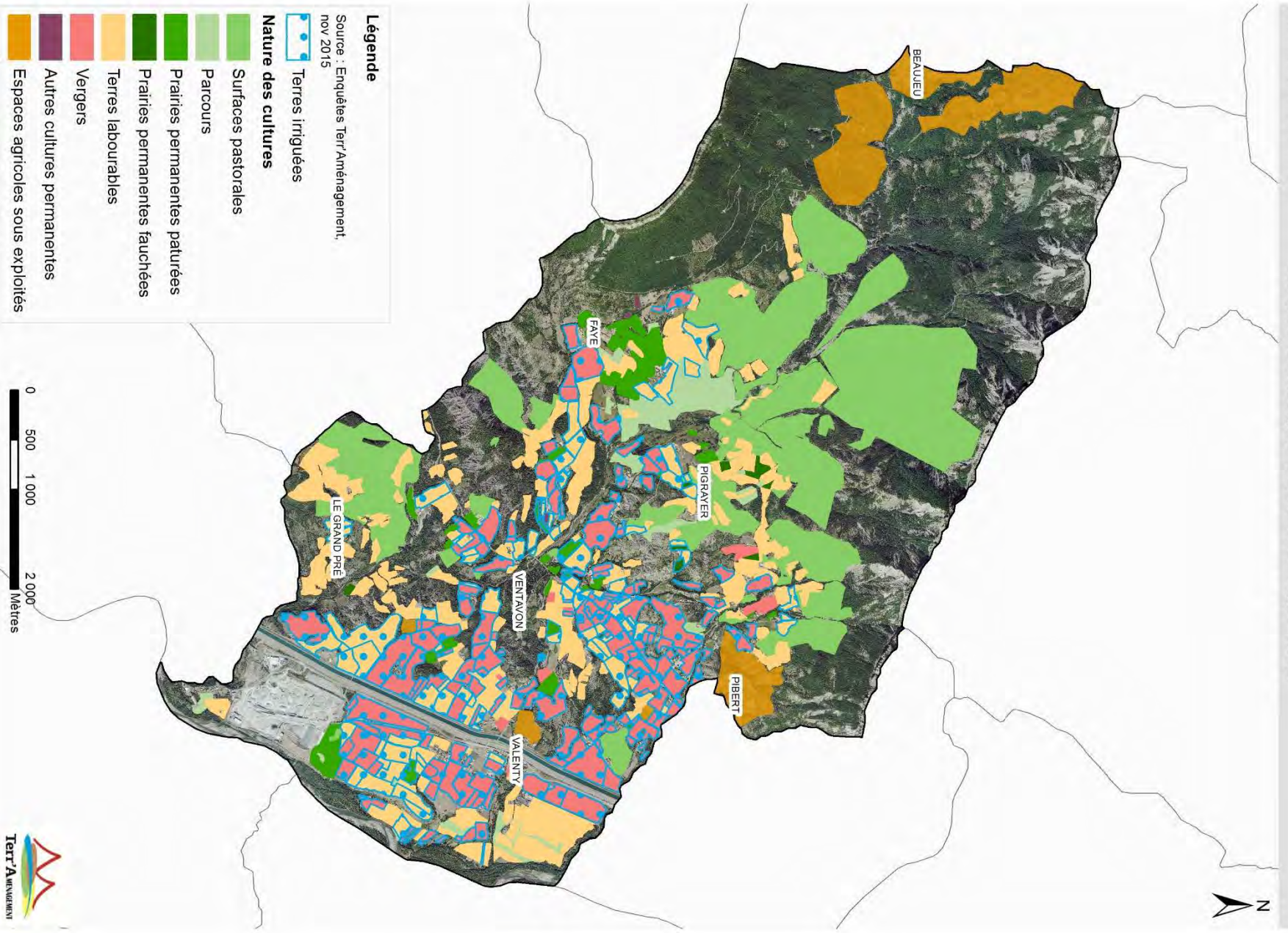
Genévriers, églantiers, buissons noirs se développent sur les pâturages : ils sont le signe d'une fermeture des milieux et illustrent le risque de perte de terres agricoles à court/moyen terme.





Commune de Ventavon

Nature et usages des terres agricoles





L'irrigation

Plusieurs Associations Syndicales Autorisées (ASA) interviennent sur la commune de Ventavon : l'ASA du Canal de Ventavon, l'ASA du Beynon. Au total, ce sont 33 exploitations utilisatrices de foncier agricole sur Ventavon qui bénéficient de l'irrigation sur près de 550 ha, majoritairement des vergers et des terres labourables (cf graphique ci-contre).

Un tel réseau est un atout pour l'activité agricole. La modernisation des réseaux d'irrigation et la sécurisation de la disponibilité en eau a permis le développement de l'arboriculture. Cette phase s'est déroulée lors des travaux d'aménagement du bassin de la Durance.

L'irrigation des fourrages contribue à l'autonomie fourragère des élevages et, en grandes cultures,

Potentiel agricole des terres

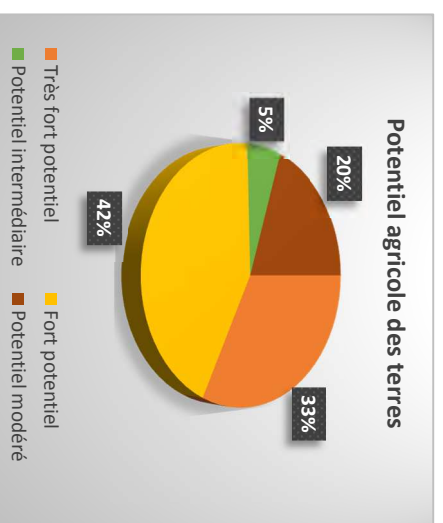
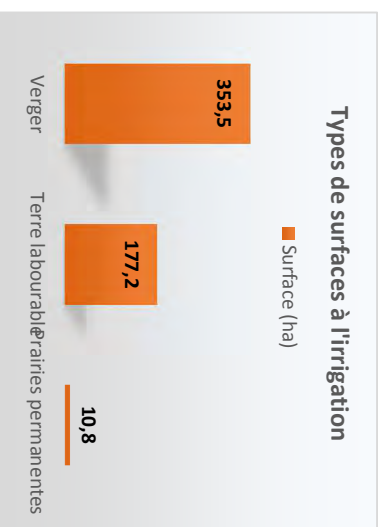
Du point de vue agronomique, toutes les terres n'ont pas la même valeur productive. La valeur productive d'une terre dépend de sa nature, de son utilisation et de ses équipements (irrigation, drainage ...). Le croisement de ces différentes données permet d'obtenir une classification des terres selon leur potentiel agricole (cf tableau ci-dessous).

NATURE DES TERRES		IRRIGATION	
	Vergers et Terres labourables	Terres irriguées	Terres non irriguées
Terres mécanisables	Prairies naturelles fauchées	Fort potentiel	Fort potentiel
	Prairies naturelles pâturées	Fort potentiel	Potentiel agricole intermédiaire
Terres non mécanisables	Parcours / surface pastorale	Potentiel agricole intermédiaire	Faible potentiel agricole

Le diagramme et la carte ci-contre donnent la répartition des terres et leur localisation selon le potentiel agricole ainsi défini. Ainsi, il ressort qu'une part importante des terres de la commune (75 %) est de fort ou très fort potentiel agricole : il s'agit principalement des terres labourables et des vergers.

Leur préservation constitue donc un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur la commune mais elles sont aussi un enjeu pour le développement des exploitations.

elle permet en effet d'améliorer les rendements. Pour les exploitations bénéficiaires, la présence de surfaces irrigables dans le parcellaire sécurise le système de production et constitue un réel atout.



Les terres à potentiel agricole modéré sont tout de même présentes : elles constituent 20 % de l'espace agricole communal. Cependant ces espaces ne sont pas synonymes de terres sans importance : celles-ci ont en effet un rôle prépondérant dans l'autonomie alimentaire des exploitations d'élevage. La plupart de ces terres peuvent donc cumuler deux enjeux :

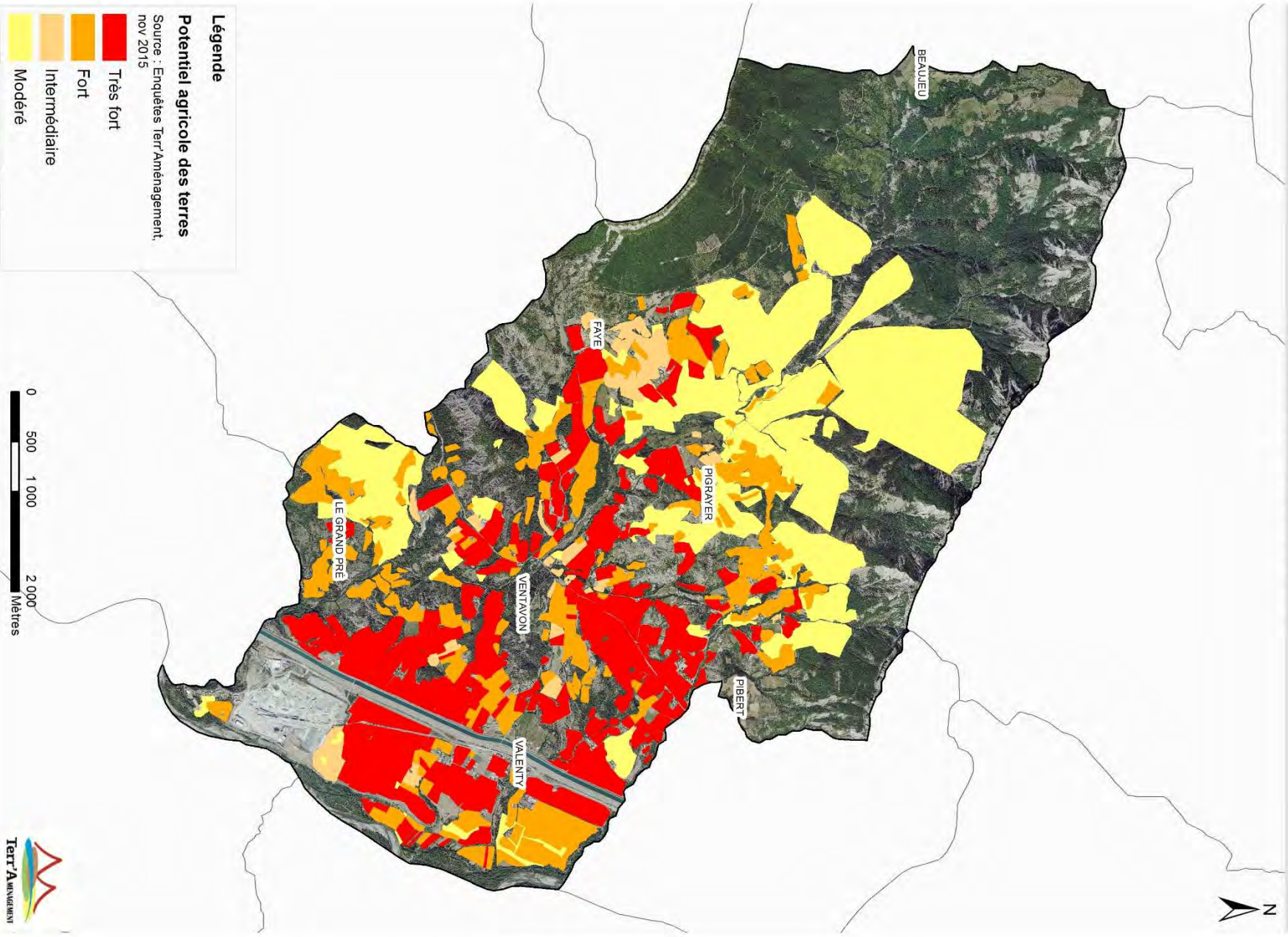
- un fort ou très fort potentiel agricole,
- une fonctionnalité optimale par leur proximité avec les bâtiments d'exploitation.

Elles constituent donc des terres d'une importance capitale pour les exploitations agricoles concernées et doivent faire l'objet d'une attention particulière.



Commune de Ventavon

Potentiel agricole des terres





Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture

Nous avons jusque-là décrit et démontré dans notre chapitre sur la « consommation foncière », par le logement, que l'urbanisation a nettement progressé sur Ventavon particulièrement depuis les années 1970 créant ainsi un léger mitage sur la commune.

Les pressions peuvent également s'exercer sur les maisons à la campagne pour des usages non agricole. Si le marché foncier n'indique rien dans ce sens sur les cinq dernières années, les phénomènes que connaissent beaucoup de communes des

Hautes-Alpes et de la région sur les marchés des maisons à la campagne, nous amène ici de manière prospective à projeter les incidences que cela peut avoir sur la zone agricole, et aussi, sur les sièges d'exploitation agricole.

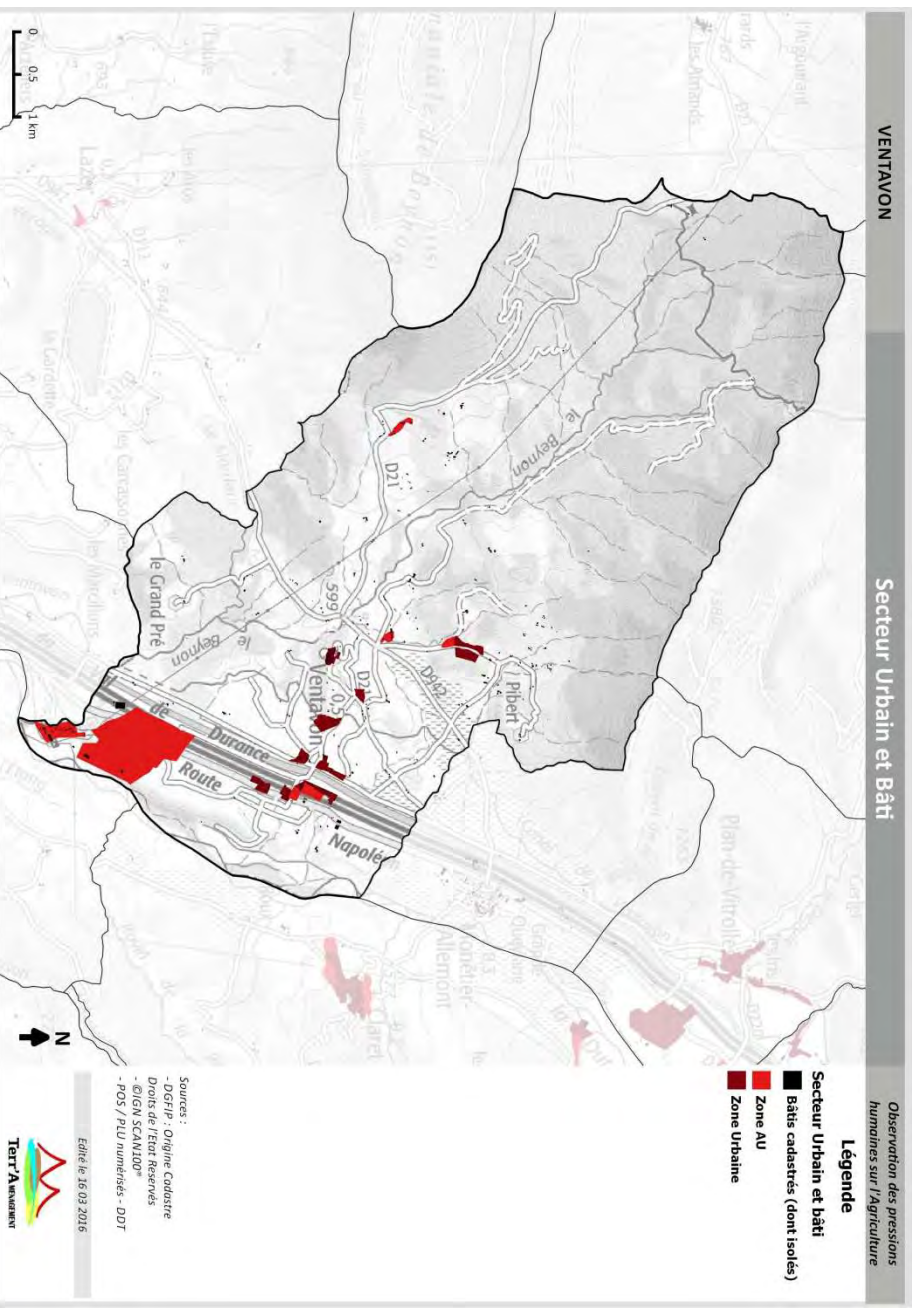
**La pression foncière n'est pas visible...
C'est une projection de ce que devrait
être l'urbanisation dans l'imaginaire
collectif des propriétaires !**

Le message « perçu » des documents d'urbanisme

C'est sur le POS (Plan d'Occupation des Soils) que nous allons nous appuyer pour donner une idée de la pression foncière, qualifiée également de « pression humaine » qu'il génère sur les espaces agricoles.

Pour ce faire, nous vous proposons une méthode pour mesurer l'immesurable ! A savoir,

représenter l'imaginaire de tous les usagers sur ce qu'ils projettent de l'urbanisation dans leur voisinage dans un avenir plus ou moins proche. Imaginaire qui oriente largement les comportements spéculatifs que l'on a décrit plus haut pour expliquer les phénomènes d'enfrichement.





Méthode de détermination de la zone de pression

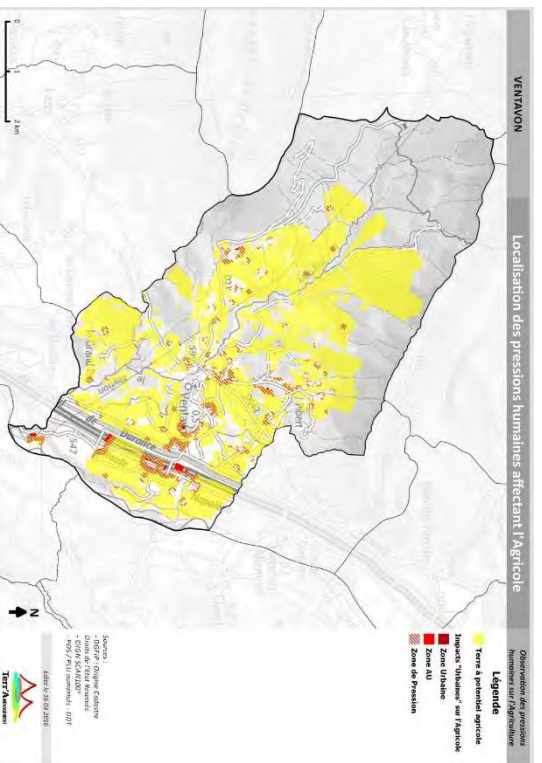
Par expérience, l'on observe que plus la ville s'approche de « chez » un propriétaire, agriculteur ou non, plus son comportement change ! Nous ne reviendrons pas sur ces phénomènes humains largement décrits dans la partie sur les clés de lecture du marché foncier.

Pour mesurer la pression générée par cette projection imaginaire, appliquée à notre contexte de moyenne montagne, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 100 mètres autour des zones urbaines programmées dans le document d'urbanisme en cours actuellement (Zone U et NA/NB du POS). Les propriétaires connaissent en général très bien le zonage de leur terrain, et le fait, d'être proche de la limite d'une zone U et NA/NB, génère les mêmes « fantasmes », satisfaisants ou non au gré des changements de POS et PLU.

A ce tampon de 100 mètres autour d'un noyau Urbain, l'on applique également un noyau de 50 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.

Ces distances tampon sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela !

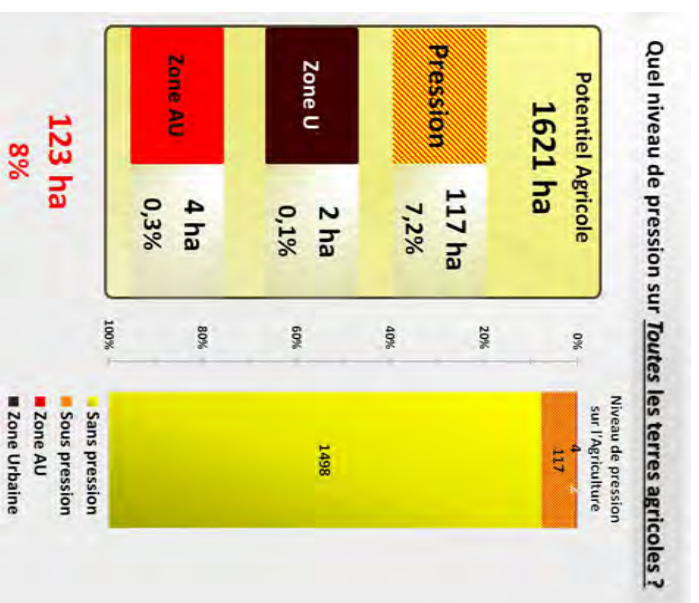
Précisons pour finir, que dans les bâtiments plus isolés en zone Agricole ou Naturel du POS, nous excluons des pressions exercées, tous les bâtiments agricoles en fonctionnement actuellement (habitations, hangars, bergeries...).



Voilà donc une zone de pression théorique, que l'on va maintenant appliquer sur les espaces à potentiel agricole.

Pour cela, nous nous appuyons sur notre travail, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres au meilleur potentiel (mécanisable, fauchable ou pâturable), cultivées ou non actuellement. On qualifiera cette donnée de « Potentiel agricole ». Au total ces espaces couvrent 1 621ha sur la commune.

8% des terres sous pressions de la ville ou de l'habitat isolé.



Dans ces 1 621ha, 123 ha au total, soit tout de même 8 % peuvent subir des pressions « humaines » liées à la proximité de l'urbain ou du bâti. On pourra distinguer les pressions immédiates (agriculture recensée en zone U ou NA/NB du POS) qui se limitent à 6 ha, de la pression indirecte sur 117 ha. Pression indirecte, certes, mais c'est bien elle qui crée les phénomènes de rétention foncière et de tension sur les prix agricoles quand ils existent.

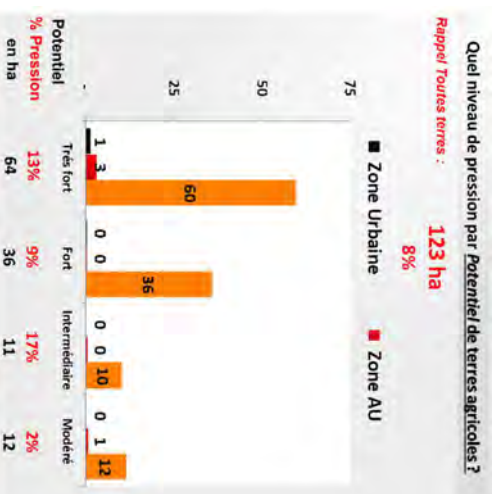


100 ha de terres à fort potentiel sous pressions !

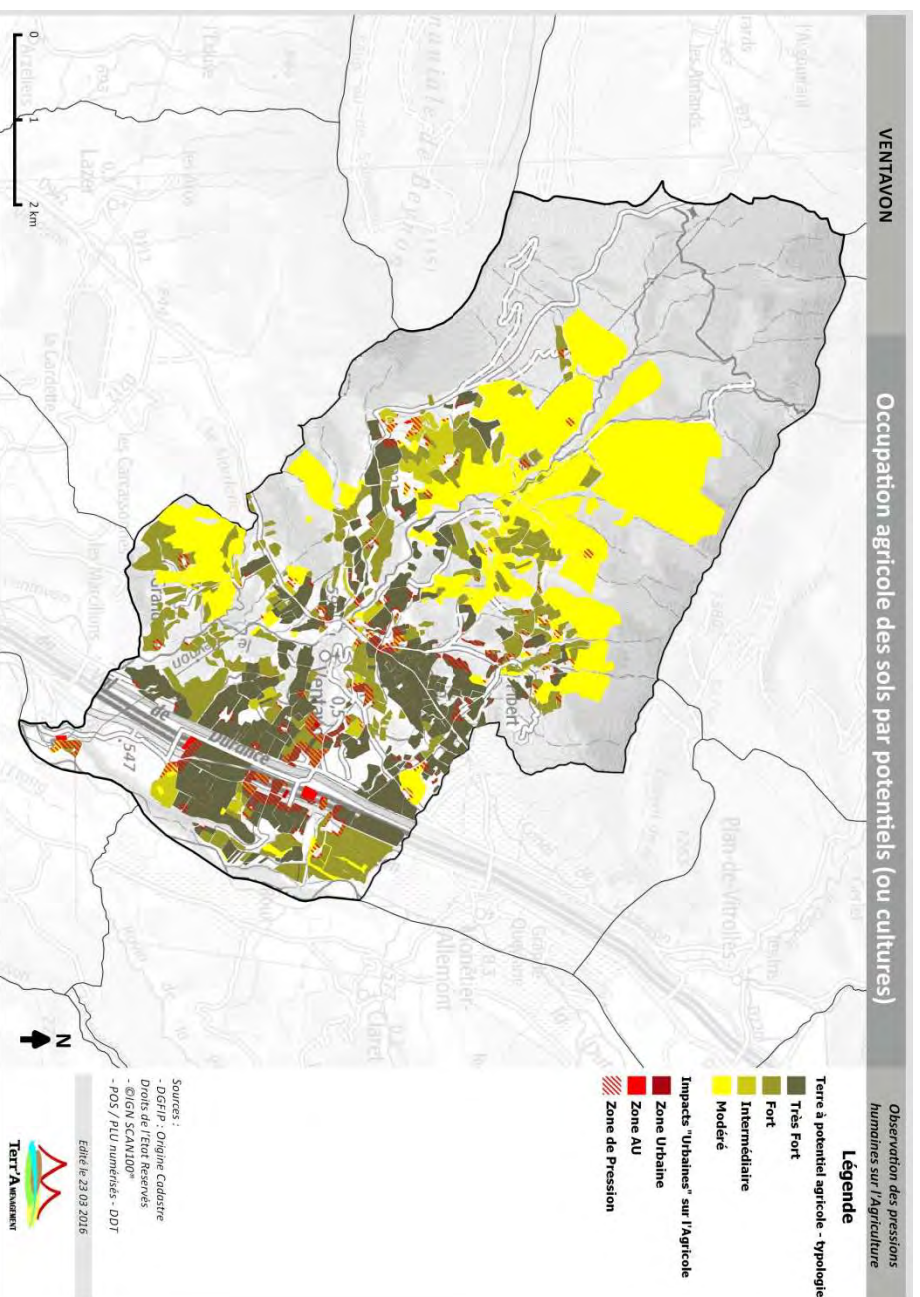
Dans le recensement des terres agricoles effectués par Terr'Aménagement, l'on a qualifié les terres selon 4 niveaux de potentiel allant de « très fort » à « modéré ». Ce sont les aspects de mécanisation et d'irrigation qui font la différence. Ainsi, un très fort potentiel correspond à des terres mécanisables à l'irrigation, et une terre à potentiel modéré sera plutôt une estive. Nous pouvons donc préciser les niveaux de pressions selon chacune des classes en présence.

Les terres à très fort potentiel et fort potentiel étant assez nombreuses sur la commune (respectivement 483 ha et 386 ha), ce sont aussi elles qui sont les plus soumises à la pression en valeur absolue. En effet, avec 64 ha dont 4 ha en zones U/NA/NB du POS pour le potentiel très fort et 36 ha sous pression pour le fort potentiel, l'on dépasse donc largement les 23 ha affectés sur les terres à potentiel intermédiaire et modéré !

En valeur relative, les terres à potentiel ressortent comme plus impactées, mais c'est qu'elles sont beaucoup moins nombreuses en surface.



Dans les faits et dans les chiffres absolus, ce sont bien les meilleures terres cultivables qui connaissent les plus fortes pressions indirectes, mais également la pression directe, car sur les 5 ha de terres agricoles, classées dans le POS actuel comme urbanisables, 4 ha sont qualifiées à potentiel très fort. Ce sont bien les meilleures terres qui en l'état actuel des choses sont programmées à disparaître en plus grand nombre.





Des sièges d'exploitation qui posent question pour l'avenir !

Les sièges d'exploitation, au sein ou aux abords de la ville sont-ils un facteur de fragilité pour le maintien de l'activité agricole? Très probablement ! La transmission d'une exploitation ne sera certainement pas facilitée si les pressions exercées par d'autres usagers sont trop fortes et de surcroît, si cette exploitation a été gagnée par la ville où si elle est en passe de l'être.

Aussi, dans la même idée que sur les terres agricoles, nous avons également appliqué une méthode pour connaître les pressions humaines sur nos sièges d'exploitations agricoles.

Cette pression est-celle que la ville et les maisons à la campagne peuvent engendrer sur les sièges d'exploitation agricole dans leur dynamique de fonctionnement actuelle. C'est donc la pression créée par les autres usagers que l'on mesure.

On exclut ainsi la possibilité qu'un bâtiment agricole en fonctionnement soit source de pression sur l'exploitation agricole elle-même.

Par contre, l'on évaluera le nombre d'exploitation, sans repreneur connu, à ce jour, avec des agriculteurs bientôt en âge d'arrêter leur activité à court ou moyen terme. Ces exploitations au moment de leur transmission sont plus enclines à subir des pressions des autres usagers et à céder aux « sirènes » des non agriculteurs. Quand c'est le cas, et ça arrive bien souvent, c'est l'usage agricole qui disparaît pour ces bâtiments, alors que le repreneur des terres demandera probablement à construire d'autres bâtiments.

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés là encore sur le recensement mené par la Terr'Amenagement lors de cette étude. Celle-ci a dénombré et localisé 25 sièges d'exploitations.

Afin d'appréhender la pression ressentie sur un siège d'exploitation, nous définissons un cercle de 200 mètres autour de l'exploitation qui correspond au périmètre de fonctionnalité pour qu'un agriculteur, et un éleveur de surcroît, dispose d'un outil de travail efficace qui lui permette de circuler et agir facilement dans ses usages professionnels à toute heure du jour ou de la nuit !

Au sein de ce périmètre, nous allons appliquer un croisement avec la zone de pression déterminée précédemment, et également avec les couches U et NA/NB des documents d'urbanisme ! Plus la proportion de ce périmètre de fonctionnalité sera impactée par nos trois zones, plus le siège d'exploitation sera détecté comme « sous pression ».

Par ailleurs, tout siège localisé dans la zone U ou NA/NB sera isolé avec un niveau de pression maximale, car le seul fait de son classement dans ces zones présage, d'un point de vue urbanistique, de sa disparition annoncée et imaginée collectivement.

A Ventavon, les exploitations sont réparties sur tout le territoire communal et sur les 24 sièges recensés sur la commune, 8 d'entre eux peuvent être source de questionnements importants à moyen et long termes. En effet, l'un d'entre eux est situé en zone U du POS en vigueur actuellement.

Les 7 autres, d'après nos projections sur les pressions potentielles exercées sur le périmètre de fonctionnalité peuvent être fragilisées dont deux qualifiées avec une pression très forte !

Pour les 16 autres, il n'y a pas lieu de s'inquiéter, la pression mesurée étant modérée, voire même inexistante !

Ces questionnements pourraient assez vite être d'actualité car même si l'on ne perçoit pas de phénomène de déprise agricole, plusieurs exploitations suite aux enquêtes menées pour le bien de cette étude, s'avèrent présenter encore des incertitudes sur la reprise à venir.



VENTAVON

Niveau de pression sur les sièges d'exploitation

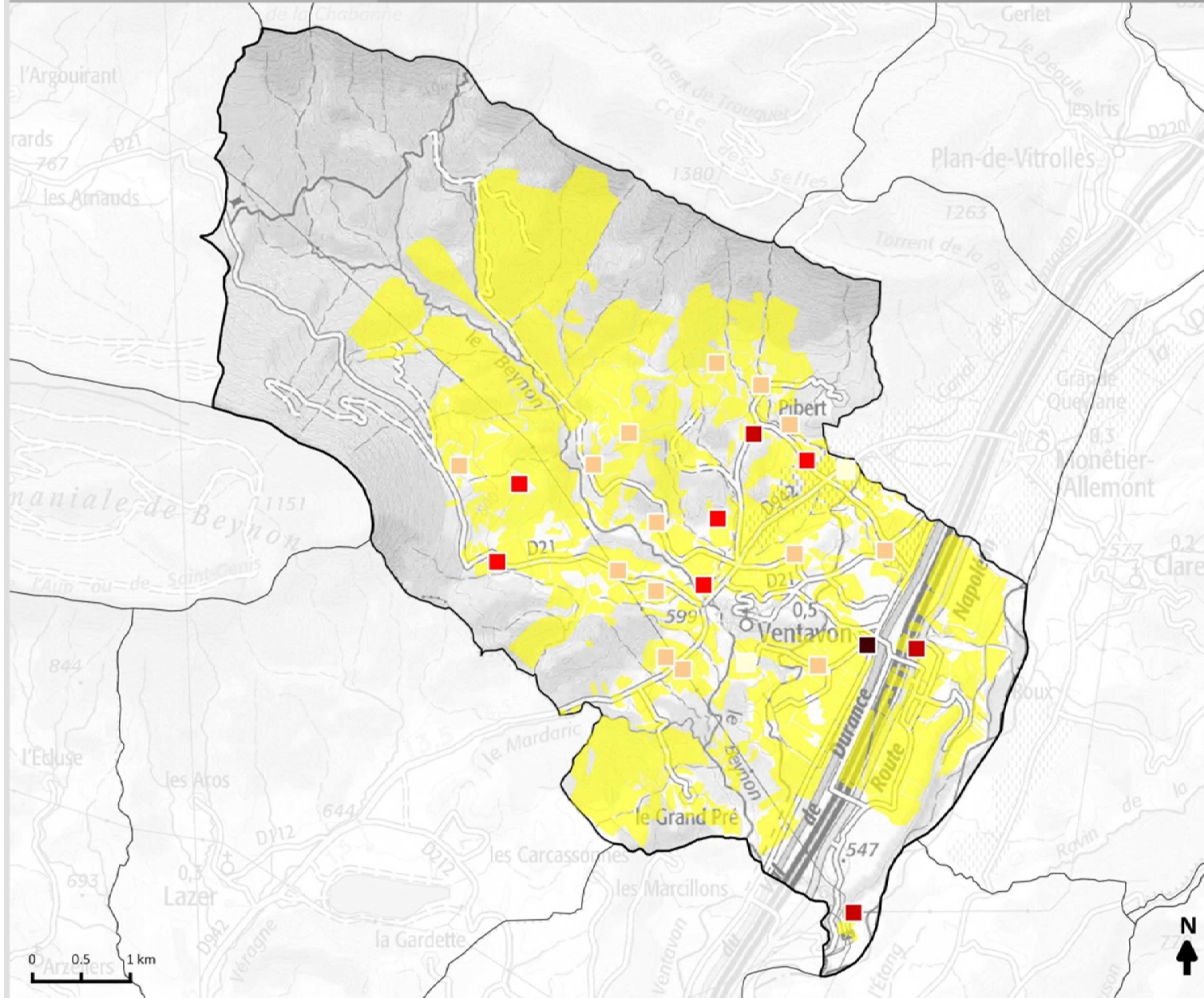
Observation des pressions humaines
sur les Sièges d'exploitation

Légende

Siège - Niveau de pression

- Zone Urbaine
- Zone AU
- Très Fort
- Fort
- Modéré
- Inexistante

■ Terre à potentiel agricole



Sources :
 - DGFIP : Origine Cadastre
 Droits de l'Etat Reservés
 - ©IGN SCAN100®
 - POS / PLU numérisés - DDT

Edité le 16 03 2016





5 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE VENTAVONNAISE

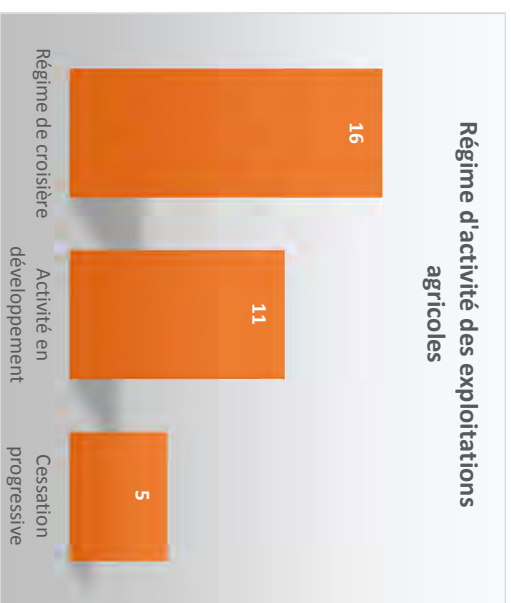
5.1 Des exploitations agricoles vouées à se maintenir

Régime d'activité des exploitations agricoles en place

Les 32 exploitations agricoles actuellement en place sur la commune sont majoritairement des structures implantées depuis plusieurs années et ayant de ce fait atteint un régime de croisière (16 exploitations agricoles).

D'autres, 11 exploitations, poursuivent leur développement et seulement 5 diminuent progressivement leur activité avant l'arrêt complet.

Ainsi, la commune de Ventavon pourrait voir le nombre d'exploitations sur son territoire diminuer.



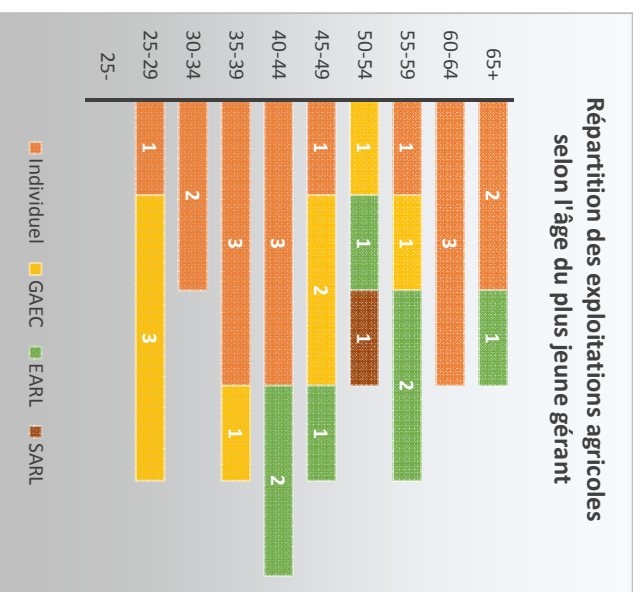
Quelle transmission⁷ des exploitations agricoles en activité ?

L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, nous considérerons ici que la question de la transmission d'une exploitation se pose pour les agriculteurs de plus de 55 ans.

De plus, selon le statut des exploitations, la question de la transmission de l'outil de travail n'est pas abordée et gérée de la même façon. Pour les formes individuelles, la transmission passe par la radiation de l'entreprise et la création d'une nouvelle. Pour les GAEC, la transmission est gérée par la cession de part sociale de l'entreprise entre le cédant et le repreneur, l'entreprise perdure.

La situation des exploitations agricoles enquêtées est présentée par le diagramme ci-contre.

Ainsi, à court terme, ce sont 10 exploitations agricoles (7 ventavonnaises et 3 extérieures) qui sont concernées par cette question de la transmission de leur outil de travail.

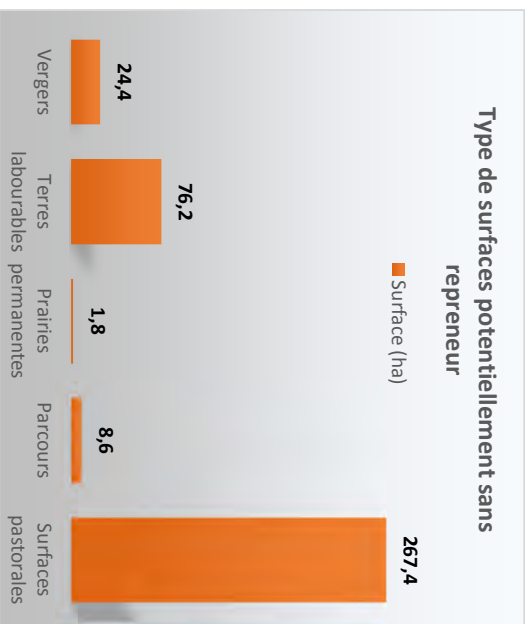


⁷ La transmission d'une exploitation agricole correspond à la reprise de l'unité d'exploitation dans son ensemble : bâtiments d'exploitation, terres et troupeau le cas échéant.



Pour 3 d'entre elles, les repreneurs de l'exploitation sont d'ores et déjà connus : il s'agit de parents proches de l'agriculteur actuellement en activité (enfant, conjoint). Pour les autres exploitations, la transmission semble plus incertaine : cela concerne 6 exploitations de Ventavon et 1 extérieure.

De ce fait, le nombre d'exploitations ayant des terres sur la commune pourrait donc diminuer sensiblement dans les prochaines années et près de 380 ha pourraient changer d'exploitant ou perdre leur vocation agricole (cf graphique ci-dessous).

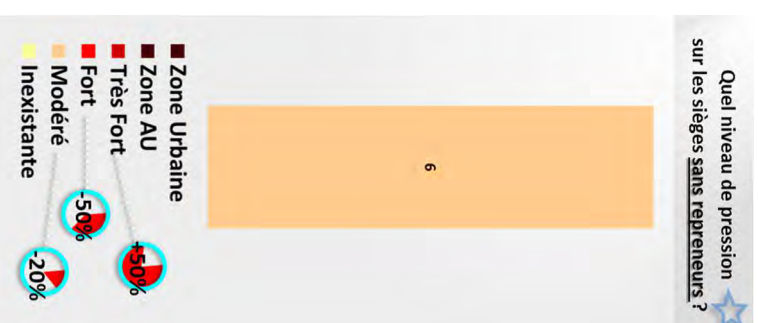
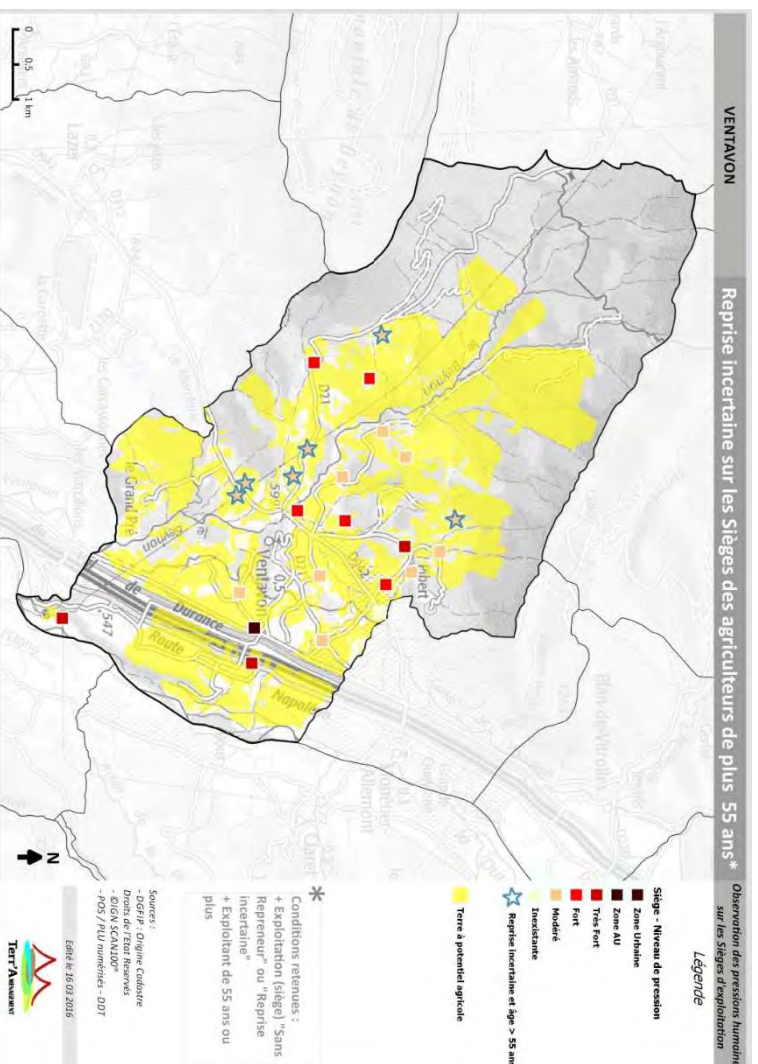


En l'absence de transmission de ces exploitations agricoles, les terres labourables et les vergers conserveraient très probablement leur usage agricole, participant à l'agrandissement de structures existantes. Mais, concernant les pâturages, le maintien de leur vocation agricole n'est pas assuré compte tenu du nombre restreint d'exploitations d'élevage sur la commune et de la maîtrise foncière plus aléatoire de ces surfaces. En effet, la majorité des surfaces pastorales dont il est question ici sont en utilisation verbale. A terme, le risque d'enfrichement de ces espaces semble donc important.

Concernant les bâtiments agricoles, il est fort probable que leur vocation évoluera s'il n'y a pas de repreneur pour l'ensemble de l'exploitation. Cette question se pose à court et moyen terme pour les exploitations agricoles de la commune.

Avec 6 exploitations de la commune qui, à ce jour, n'ont pas de repreneur se pose la question à court et moyen termes du devenir des bâtiments agricoles.

Ces sièges d'exploitation en question se situent dans un secteur à pression foncière modérée, et cela devrait laisser plus de latence et possibilité pour une reprise agricole.





5.2 Des projets de développement

Projets de construction de bâtiments agricoles

De nombreux agriculteurs ont exprimé la volonté de créer des bâtiments supplémentaires sur leurs exploitations (8 exploitations et 11 projets ont été recensés lors des enquêtes : plusieurs hypothèses de localisation ont parfois été évoquées). De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité.

Ces projets sont un des indicateurs de la dynamique positive de l'agriculture de Ventavon et attestent de la stabilité de ces exploitations.

Il est important d'ajouter que certains de ces souhaits ont été émis dans une réflexion de transmission future.

Véritables leviers du développement de l'agriculture sur un territoire, de tels projets doivent être non seulement pris en compte mais aussi favorisés dans l'élaboration des futurs documents d'urbanisme.

La localisation de ces projets de bâtiments est présentée sur la carte ci-contre.

Projets de développement de photovoltaïque

Les propriétaires privés comme publics sont nombreux à être démarchés pour implanter des panneaux photovoltaïques sur leurs propriétés.

Deux agriculteurs propriétaires-exploitants réfléchissent à utiliser une partie de leur bien à ces fins. La commune de Ventavon a elle aussi été contactée pour des projets de ce type à proximité de la SAB du Beynon.

Les informations transmises lors des enquêtes à propos de la localisation et de la surface de ces projets semblent indiquer que ceux-ci seraient sur des espaces non agricoles ou sur des surfaces pastorales.

Le développement des énergies renouvelables est préconisé dans le cadre de la transition énergétique. En agriculture les possibilités de production sont variées : déchets organiques, bois énergies, méthanisation ...

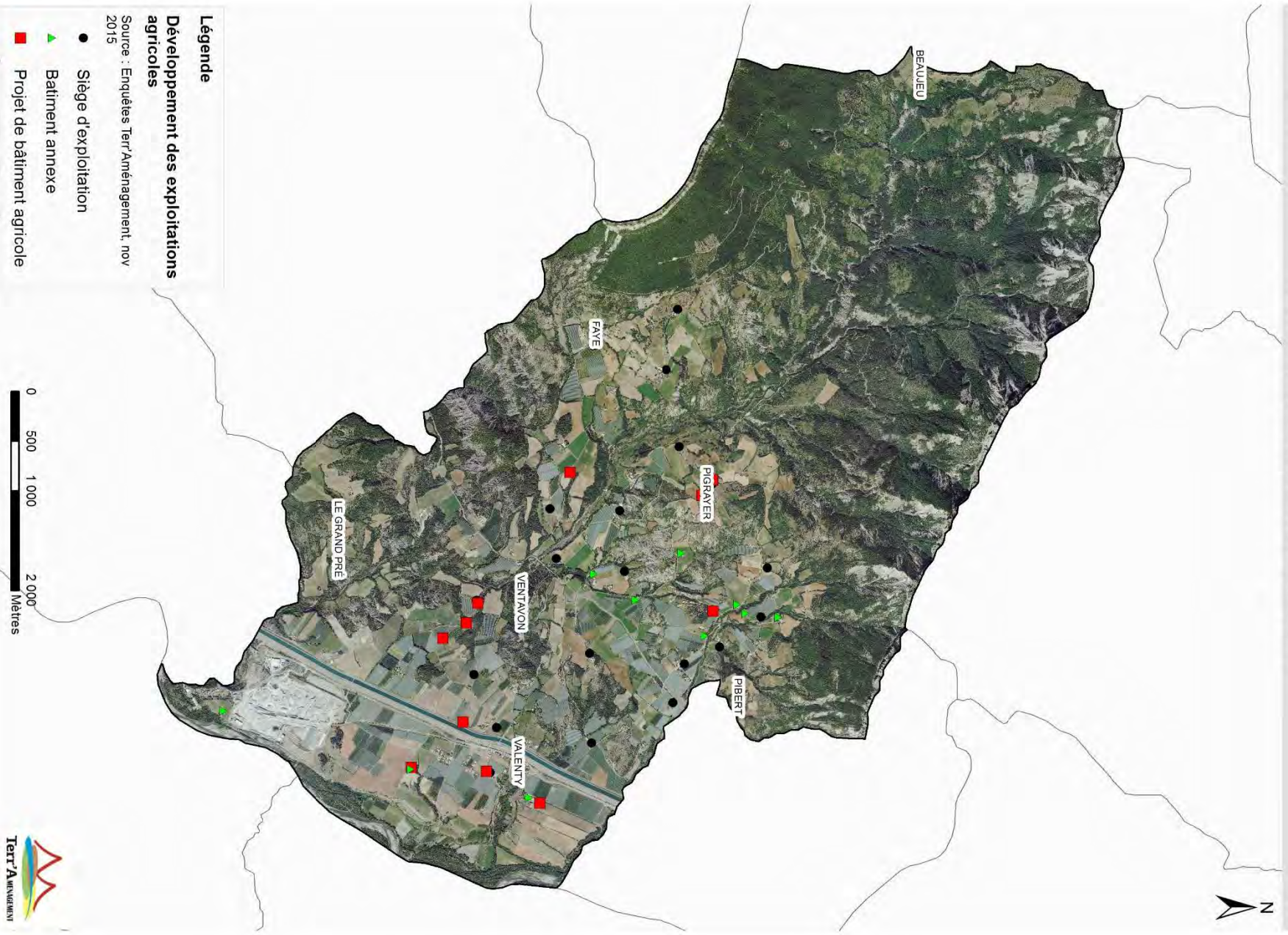
Concernant le développement du photovoltaïque, la priorité est donnée aux équipements de toiture de bâtiments agricoles ou autres. Le développement de centrales photovoltaïques au sol devra se positionner sur des terrains improductifs de par leur nature ou leur usage non pastoral (cf Fiche outil).

Néanmoins, les éléments repérés ici ne représentent certainement pas l'exhaustivité des projets potentiels existants sur la commune.



Commune de Ventavon

Des projets de bâtiments agricoles





Une recherche de terre active

Le foncier étant le support de l'activité agricole, les agriculteurs sont nombreux à être en recherche de surfaces supplémentaires afin de renforcer leur système de production et/ou de permettre le développement de leur activité.

Ainsi, ce sont 11 exploitations agricoles qui ont déclaré vouloir augmenter leur surface si l'occasion se présentait.

Le développement de l'activité agricole peut prendre deux formes : augmenter la valeur ajoutée des productions (transformation, labellisation, débouchés sur des marchés de niche ...) ou augmenter la surface de production (5 exploitations). Ici, l'augmentation souhaitée des surfaces de production recouvre deux situations :

- pour les exploitations en systèmes d'élevage, ces surfaces supplémentaires permettraient surtout d'atteindre l'autonomie fourragère et ainsi diminuer les coûts de production,

- pour les autres types d'exploitation, les surfaces supplémentaires permettraient de développer leur activité existante ou créer un nouvel atelier de production ...

Installer un nouvel associé ou reprendre une exploitation agricole nécessite souvent d'agrandir les surfaces de l'exploitation afin d'avoir une entité économiquement viable et de pouvoir rémunérer chaque chef d'exploitation. Quatre exploitations se trouvent dans cette situation.



6 SYNTHÈSE : CE QUE CE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER A FAIT RESSORTIR

6.1 Les éléments à retenir

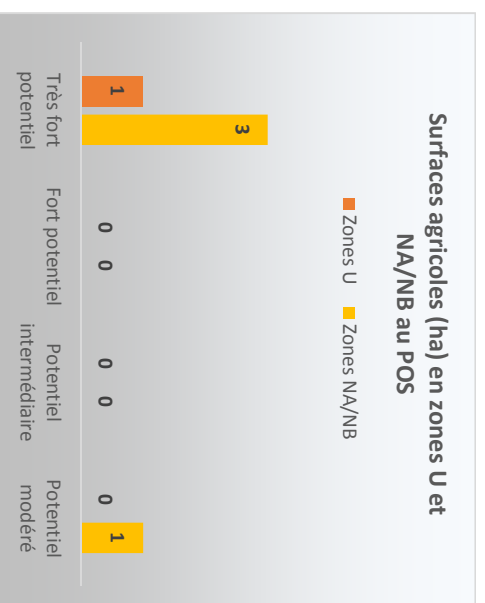
L'analyse des enquêtes fait apparaître plusieurs éléments :

- *Un foncier agricole assez fonctionnel*
Le foncier est le support de l'activité agricole, il s'agit d'un bien non renouvelable qui nécessite une gestion durable. Sur la commune celui-ci est moyennement bien organisé : c'est un atout pour les exploitations agricoles bien que la situation pourrait être améliorée.

- *Des projets individuels à développer*
Des agriculteurs ont exprimé la volonté de créer des bâtiments d'élevage et/ou de stockage. De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, ou du moins d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité. Ils sont aujourd'hui indispensables pour répondre à l'augmentation d'activité et assurer la stabilité économique de l'exploitation.
Ces projets sont le reflet de la dynamique positive de l'agriculture ventavonnaise, et attestent de la stabilité économique des exploitations. Il est important d'ajouter que certains de ces souhaits ont été émis dans une réflexion de transmission future. Véritables leviers du développement de l'agriculture sur un territoire, de tels projets doivent être non seulement pris en compte mais aussi favorisés dans l'élaboration des futurs documents d'urbanisme (zonage A...).

- *Des exploitations agricoles peu fragilisées par l'urbanisation*

La consommation foncière sur la commune a depuis 60 ans a été régulière et localisée autour des hameaux. Peu d'exploitations ont subi des pertes de terres. Cependant, certaines parcelles actuellement travaillées par des agriculteurs, sont classées en zone U ou NA/NB dans le document d'urbanisme actuel (cf diagramme ci-contre), et leur vocation agricole est à terme compromise. Au total, ce sont près de 5 hectares de surfaces agricoles qui se trouvent dans cette situation.



La perte de surfaces agricoles à potentiel fort et très fort est un élément susceptible de déstabiliser un système d'exploitation. Réel enjeu pour l'activité agricole puisque ces parcelles ont perdu leur vocation agricole du fait de leur classement en zone U ou NA/NB dans le document d'urbanisme actuel. Cette situation mériterait d'être réévaluée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : ces surfaces sont-elles à maintenir en zone U ?

Faire cohabiter au mieux les activités et les aménagements agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser est un enjeu majeur à appréhender dans les réflexions du Plan Local d'Urbanisme.



6.2 Terres à enjeux à préserver

Les terres reprises ici comme terres à enjeux rassemblent celles ayant un potentiel agricole fort et très fort ainsi que celles se trouvant à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (siège d'exploitation et site secondaire le cas échéant).

A cela s'ajoutent les périmètres autour des bâtiments agricoles :

- périmètre réglementaire de réciprocité autour des bâtiments d'élevage,
- périmètre conseillé pour la préservation de la fonctionnalité autour de tout bâtiment agricole.

Les périmètres réglementaires de réciprocité génèrent une zone d'inconstructibilité autour des bâtiments d'élevage. Ce périmètre a pour but de protéger les riverains d'éventuelles nuisances liées à l'exploitation tout en permettant aux agriculteurs de protéger *a minima* l'espace autour de leur exploitation.

Ce périmètre étant jugé limité, la Chambre d'Agriculture préconise, elle, de l'étendre à 200 mètres, pour que les agriculteurs puissent évoluer dans des conditions de fonctionnalité satisfaisantes.

Les terres ainsi identifiées rassemblent les surfaces les plus importantes à l'activité agricole sur la commune (cf cartes ci-après). Elles devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix du zonage correspondant et du règlement associé à la zone lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

6.3 Points forts et difficultés

Des points forts ont été évoqués :

- Un tissu d'exploitations agricoles important sur la commune,
- Un outil de travail assez fonctionnel,
- Un parcellaire agricole plutôt préservé du développement de l'urbanisation,
- Des terres agricoles bénéficiant de l'irrigation : un équipement avantageux pour les systèmes d'exploitation et structuré sur la commune,
- Des exploitations majoritairement en rythme de croisière, avec une maîtrise foncière correcte,
- Attractivité forte des terres de la commune : terres mécanisables et vergers.

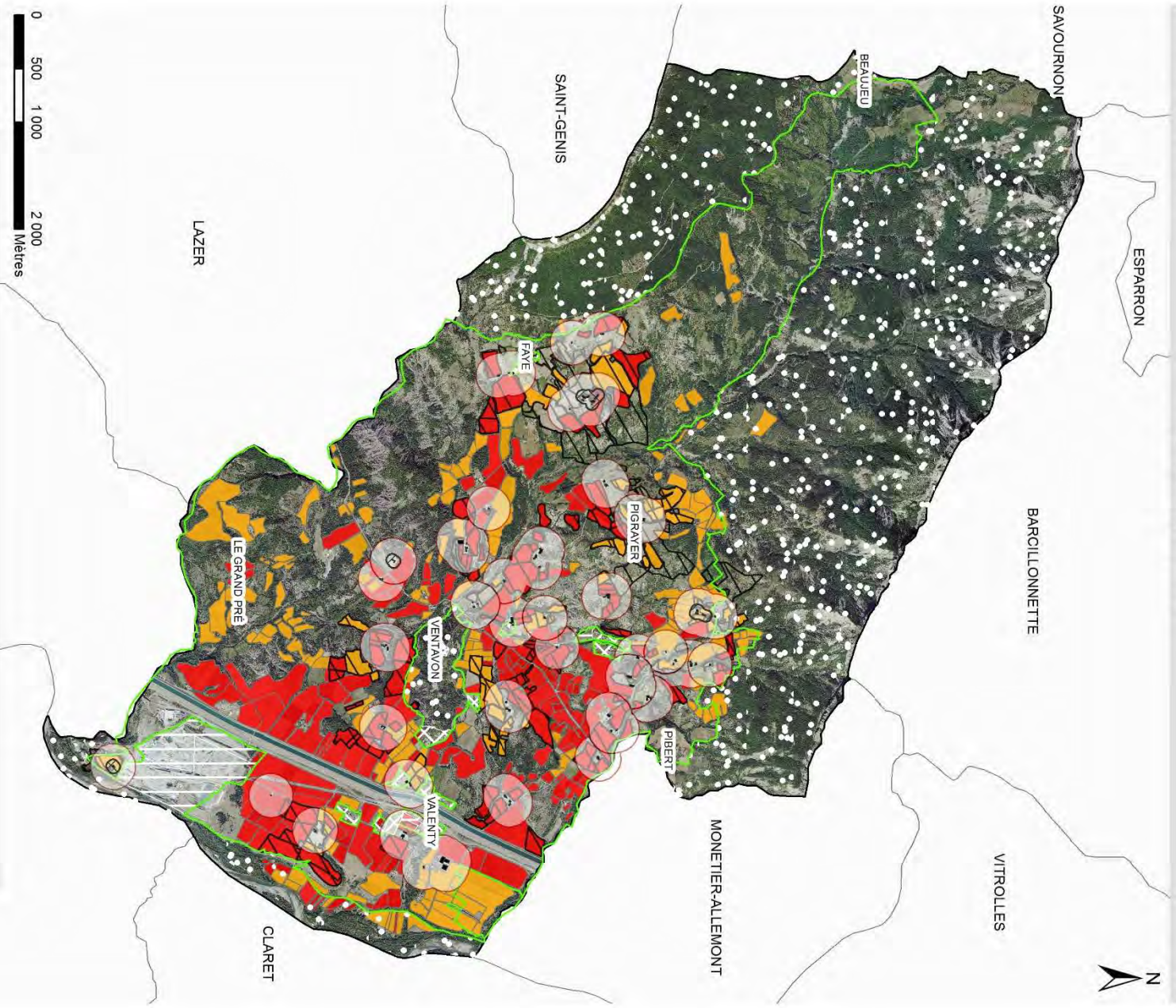
Des difficultés ont été soulevées :

- Des flux d'agriculteurs pour l'accès aux terres,
- Une pression humaine sur les activités agricoles, notamment au regard des interventions culturelles à proximité des habitations,
- Des espaces agricoles sous exploités pour environ 180 ha.















Commune de Ventavon

Enjeux agricoles



Légende

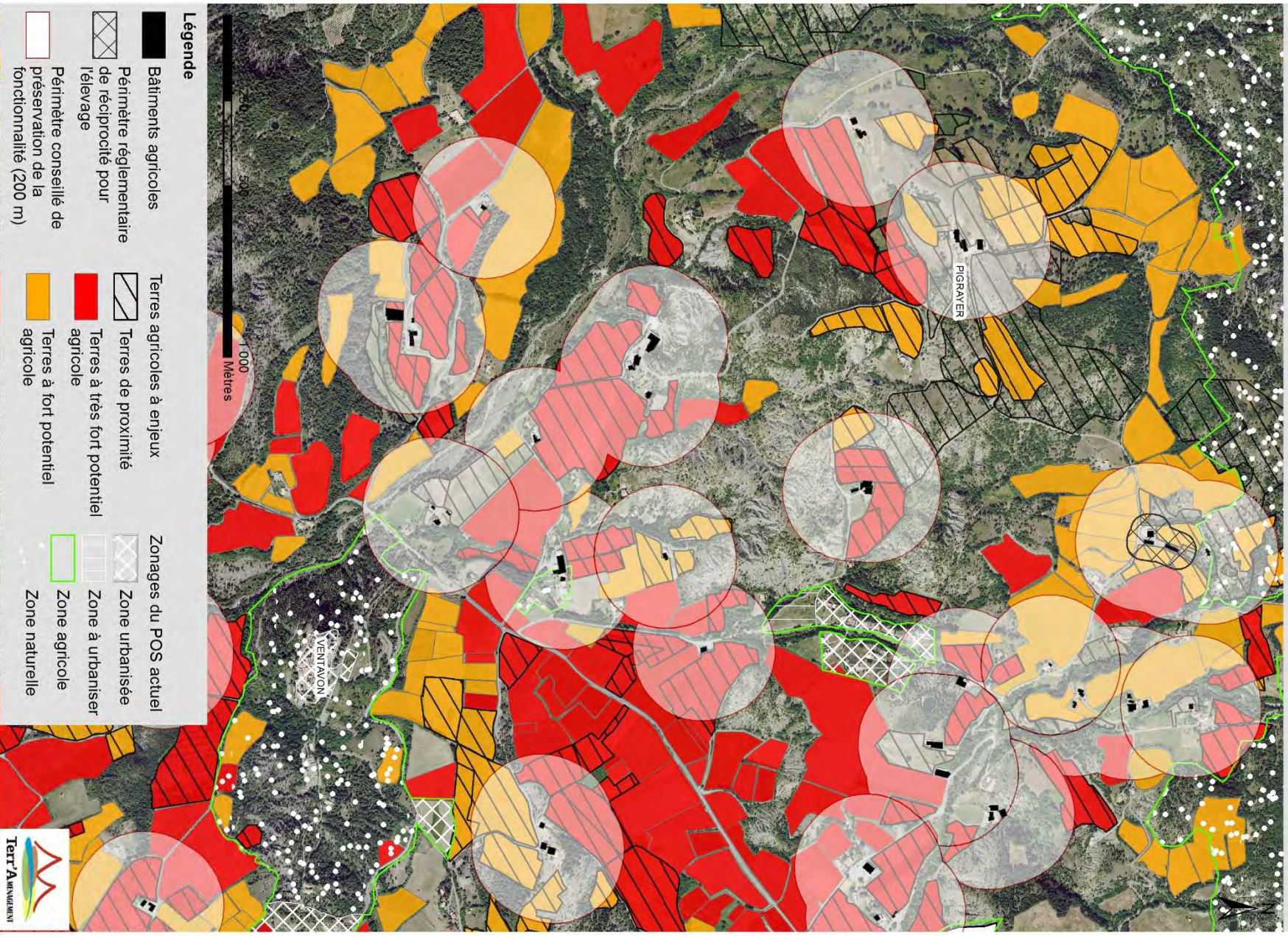
	Bâtiments agricoles		Terres agricoles à enjeux		Zonages du POS actuel
	Périmètre réglementaire de réciprocité pour l'élevage		Terres de proximité		Zone urbanisée
	Périmètre conseillé de préservation de la fonctionnalité (200 m)		Terres à très fort potentiel agricole		Zone à urbaniser
			Terres à fort potentiel agricole		Zone agricole
					Zone naturelle





Commune de Ventavon

Enjeux agricoles - zoom



Légende

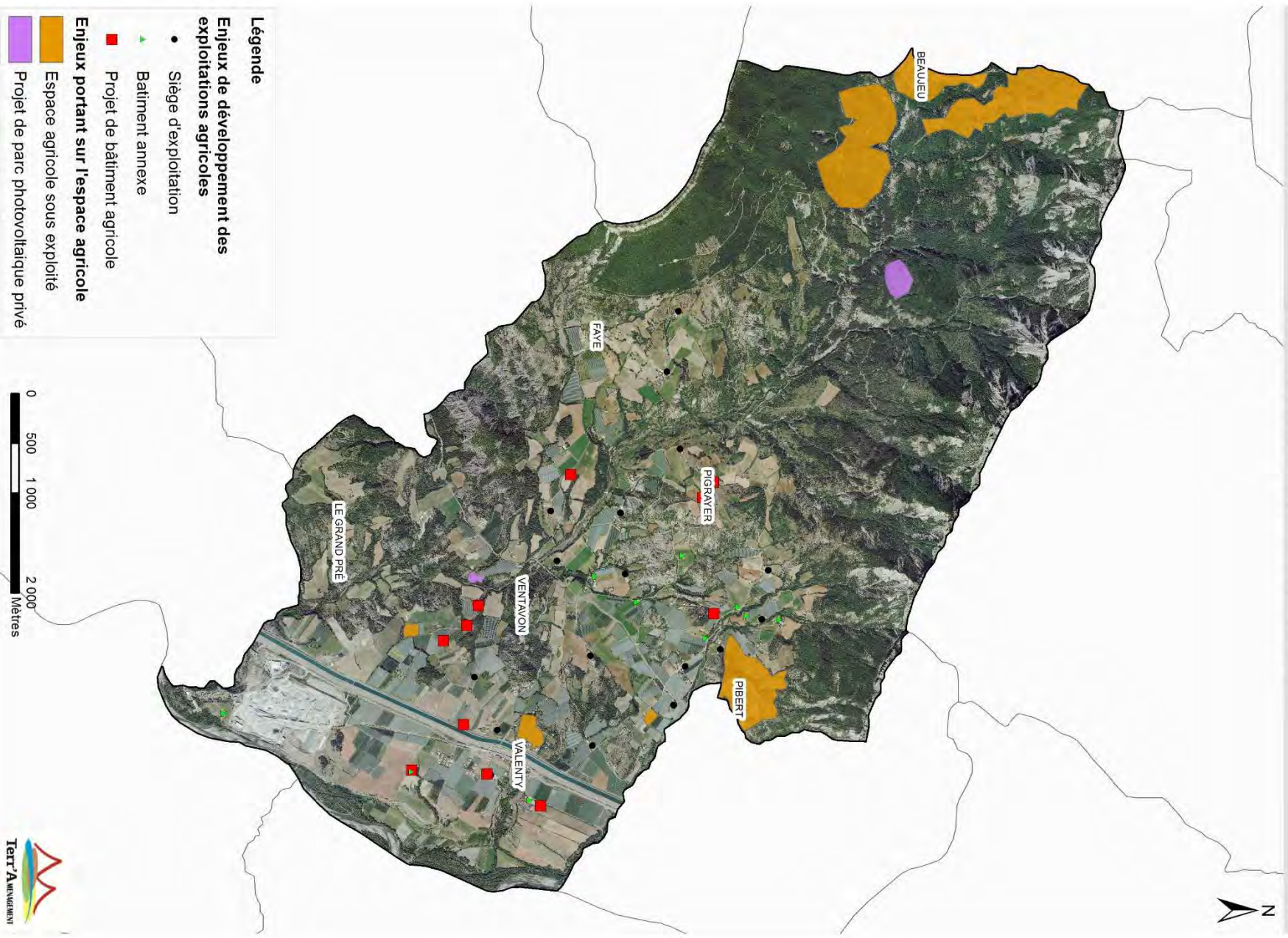
	Bâtiments agricoles		Terres agricoles à enjeux		Zonages du POS actuel
	Périmètre réglementaire de réciprocité pour l'élevage		Terres de proximité		Zone urbanisée
	Périmètre conseillé de préservation de la fonctionnalité (200 m)		Terres à très fort potentiel agricole		Zone à urbaniser
			Terres à fort potentiel agricole		Zone agricole
					Zone naturelle





Commune de Ventavon

Autres enjeux agricoles identifiés





7 PRECONISATIONS POUR LA PRESERVATION DES TERRES ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE

7.1 Préconisations générales

La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme passe par la mise en place d'un dialogue et d'une véritable concertation avec les exploitants agricoles. Mais la préservation de l'agriculture sur la commune suppose aussi le respect de grands principes tels que :

- Pour les aspects purement fonciers
 - Rester économe de l'espace agricole, puisqu'il s'agit d'un bien non extensible et non renouvelable,
 - Préserver un espace agricole fonctionnel et cohérent en refusant d'accentuer le mitage de l'espace et en limitant l'urbanisation des terres à fort ou très fort potentiel agricole,
 - Afficher la vocation agricole d'un espace dans le PLU (classement des terres en zone A, ...),
 - Avoir conscience de la concurrence qui s'opère pour l'usage des sols entre agriculture, économie et loisirs,
 - Densifier les projets d'urbanisation pour les zones d'habitat comme les zones d'activités, et favoriser la continuité avec les zones existantes,
- Pour les aspects économiques
 - Préserver le tissu d'exploitations agricoles en activité en respectant les périmètres de réciprocity autour des bâtiments d'élevage et en tenant compte des périmètres de fonctionnalité des exploitations agricoles,
 - Permettre les évolutions des exploitations agricoles en appliquant un zonage compatible sur les zones déjà identifiées et, plus généralement, en permettant la création de nouveaux bâtiments agricoles,
 - Favoriser un environnement socio-économique porteur propice aux dynamiques agricoles,
- Pour les aspects sociaux
 - Tenir compte des conditions de travail des agriculteurs dans les projets d'aménagement (gabarit des engins agricoles pour les aménagements routiers, ...),
 - Favoriser des projets permettant un échange entre population agricole et population citadine,
- Pour les aspects environnementaux
 - Savoir apprécier et valoriser les contributions de l'agriculture à la gestion des paysages (lutte contre l'enfrichement...) et de la biodiversité, Accompagner les évolutions en proposant des mesures adaptées au territoire.

7.2 Points de vigilance sur Ventavon

L'analyse des enjeux et des enquêtes fait apparaître quelques pistes :

- Renforcer les équipements déjà en place : des projets de bâtiments agricoles, représentatifs de la dynamique agricole actuelle, sont à prendre en compte dans les futures orientations en matière d'urbanisme.
 - L'installation d'agriculteurs enrichira la dynamique actuelle.
 - Méfiance sur l'urbanisation et la pression qui en résulte sur les activités agricoles : contraintes vis-à-vis d'une proximité forte entre habitation et pratiques agricoles.
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ventavon devra proposer un zonage adapté à l'activité agricole existante mais surtout future, afin que la dynamique présente persiste.
- Le dialogue amorcé entre la collectivité et les agriculteurs par le présent diagnostic devra être poursuivi et renforcé.

8 DES OUTILS A DISPOSITION DE LA COMMUNE

Plusieurs outils sont à disposition des communes pour anticiper les évolutions du foncier notamment à l'aide de réserve foncière destinée aux activités agricoles, réaménager les secteurs par le biais d'échange et de regroupement pour une meilleure utilisation spatiale (cf fiches outils) :

- Les centrales de solaires photovoltaïques au sol,
- les Zones Agricoles Protégées (ZAP) permettent une maîtrise foncière mieux gérée sur du long terme,
- les Associations Foncières Pastorales (AFP), présentées précédemment,
- et les Aménagements Fonciers Agricoles et Forestiers (AFAF).

Les fiches outils présentées ci-après sont extraites de la Charte Foncière Agricole des Hautes-Alpes (document transmis en annexe).



Charte Foncière Agricole
des Hautes-Alpes



Planifier pour aménager
durablement



FICHE OUTIL

Les centrales de solaires photovoltaïques au sol

LA BASE REGLEMENTAIRE

Circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol (non parue au journal officiel) ; Articles R. 111-21, Article. R. 111-14, Article. R. 111-2, Article R 421-1 du Code de l'Urbanisme.

LES OBJECTIFS

La mise en place de centrale s'inscrit dans le cadre de la transition énergétique et du développement durable (Grenelle de l'Environnement). Ces projets permettent de valoriser des terrains improductifs de par leur nature, des sols marneux et des terres non pastorales. Leur implantation doit se réaliser dans un souci de haute qualité environnementale et en respectant les règles d'occupation des sols. Les projets éviteront les conflits d'usage (foncier agricole & pastoralisme, patrimoine naturel, paysage).

LES EFFETS

Ils soulèvent par ailleurs plusieurs questionnements en termes d'impacts agricoles, paysagers et environnementaux :

- Les projets de centrales solaires au sol n'ont pas vocation à être installés en zones agricoles (notamment cultivées ou utilisées par l'agriculture),
- Ces projets permettent de valoriser les terrains non utilisables par l'agriculture,
- Amélioration et développement de la transition énergétique.

LE CONTENU

- Un dossier de présentation avec une analyse des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement
- Un plan de situation,
- Une étude d'impact prenant en compte la qualité paysagère et architecturale du projet dans son environnement,
- Un plan de délimitation à l'échelle parcellaire du ou des périmètres de la zone.

LA PROCEDURE

- Pour la construction de centrales solaires photovoltaïques, une demande de permis de construire est nécessaire,
- Une étude d'impact en lien avec le diagnostic agricole et prospectif communal,
- Présentation auprès de la CDPENAF (nouvelle dénomination CDCEA),
- Une enquête d'utilité publique,
- Délibération du conseil municipal,
- Arrêté préfectoral de création,
- Annexion au document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique ...
- L'installation d'une centrale photovoltaïque au sol doit prendre en considération deux aspects : la construction de locaux techniques (onduleurs, transformateurs) et l'installation de panneaux photovoltaïques

(Projet effectué dans le respect des règles du PLU : préconisation d'inclure dans le PADD, un chapitre sur les énergies renouvelables afin d'étudier l'analyse territoriale et d'établir la future implantation).

LES SOURCES DE DONNEES

- Diagnostic agricole, Plan Local d'Urbanisme

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
DDT – Conseil Général



FICHE OUTIL

La Zone Agricole Protégée (ZAP)

LA BASE REGLEMENTAIRE

- Articles L 112-2 et R 112-1-4 et suivants du Code Rural (Loi Orientation Agricole du 9 juillet 1999)
- Décret du 20 mars 2001 (modalités de mise en œuvre)

LES OBJECTIFS

- Outil d'aménagement du territoire de réflexion et de protection, il vise à mieux prendre en compte la vulnérabilité de certains espaces agricoles face à la périurbanisation et à la construction d'infrastructures
- La ZAP est un outil de protection du foncier agricole à l'échelle communale ou intercommunale
- Elle doit concerner des zones agricoles dont la préservation est d'intérêt, en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique (ex : terrains à forts enjeux agricoles)
- Peut toucher des parcelles boisées de faible étendue
- Création d'une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme

LES EFFETS

Sauf exceptions (prévues par la loi), une fois classée toute modification d'affectation ou de mode d'occupation du sol susceptible d'altérer durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée devra être soumis à l'avis de deux organismes : la Chambre d'Agriculture et la CDOA (Commission départementale d'Orientalion Agricole).

Si l'un de ces deux organismes donne un avis défavorable, le changement (ex : permis de construire) ne pourra être autorisé que sur décision motivée du Préfet.

LE CONTENU

- Un dossier de présentation avec une analyse des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement, les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation à l'échelle parcellaire du ou des périmètres de la zone

LA PROCEDURE

1. Délibération du conseil municipal : lancement des études
2. Elaboration du projet : un rapport de présentation (avec analyse détaillée des caractéristiques agricoles du territoire, sa situation dans son environnement, motifs et objectifs du classement) + un plan de situation + un plan précis de délimitation
3. Consultation pour accord du conseil municipal par le Préfet
4. Consultation par le Préfet pour avis de la Chambre d'agriculture, INAO (Institut National de l'Origine et de la qualité), CDOA (Commission Départementale d'Orientalion Agricole)
5. Enquête publique (Préfecture)
6. Délibération du conseil municipal pour accord
7. Arrêté préfectoral de création
8. Annexion au document d'urbanisme comme servitude d'utilité publique

LES SOURCES DE DONNEES

- Diagnostic agricole du PLU
- Cartes du « potentiel agronomique » des sols

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
DDT - Préfecture



Les Associations Foncières Autorisées : Agricole et Pastorale (AFA, AFP)

LA BASE REGLEMENTAIRE

- Articles L 135-1 à L 136-13 et R 135-1 à R 136-11 du code rural et de la pêche maritime
- Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006
- Trois types :
 - AFA ou AFP libres qui nécessitent l'adhésion volontaire de tous les propriétaires
 - AFA ou AFP autorisées soumises à enquête publique
 - AFA ou AFP forcées mises en place par le Préfet après enquête publique (mesures de protection des sols)
- Statut :
 - AFP, association syndicale située en zone de montagne ou en zone d'économie pastorale et extensive
 - AFA, association syndicale non située en zone de montagne

LES OBJECTIFS

- Sécuriser et mettre en valeur durablement les fonds agricoles et forestiers inclus dans le périmètre de l'association.
- Aménager et entretenir des ouvrages collectifs qui permettent l'utilisation des fonds et qui contribuent au maintien de la vie rurale.

LES EFFETS

- Revalorise pour le propriétaire le foncier en déprise, ou en friche (apporte un retour financier de par la location et une réduction sur l'impôt foncier), et sécurise la jouissance à long terme pour le locataire
- Réorganisation des attributions des surfaces aux agriculteurs permettant une meilleure répartition du foncier (meilleure exploitation/valorisation des surfaces et amélioration des conditions d'exploitation et de travail)
- Protection des sols contre la dégradation sous l'effet des éléments naturels

LE CONTENU

Constitution d'un dossier de base soumis à enquête publique :

- Relevé cadastral des parcelles de chaque propriétaire
- Projet de statut associatif

LA PROCEDURE

- Demande à l'initiative d'un groupe de propriétaires, d'exploitants, d'organismes professionnels agricoles, de collectivités locales ou de l'administration.
- Enquête publique prescrite par arrêté préfectoral et consultation des propriétaires, par écrit ou par une assemblée constitutive, sur le projet de création.

LES SOURCES DE DONNEES

- Cadastre.
- Données prospectives et cartographies issues du diagnostic agricole communal.

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
Conseil Départemental
DDT
SAFER

Les procédures d'aménagements fonciers

L'aménagement foncier peut être envisagé selon plusieurs angles : un angle réglementaire et normatif où des procédures sont prévues et décrites dans le Code Rural, et des initiatives locales spécifiques incitatives conduites par des acteurs locaux comme le Conseil Général ou la SAFER.

LA BASE REGLEMENTAIRE

- AFAF - Code Rural : Article L121.1 et suivants
- Les conventions tripartites et la veille foncière - Code Rural : articles L141-1 ; L143-1 ; L143-7-2

LES OBJECTIFS

L'aménagement foncier agricole et forestier est une opération qui, par le bais d'échanges et de regroupement de parcelles disséminées, a pour but :

- d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales ou forestières
- d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux
- de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les documents d'urbanisme.

LES EFFETS

- **Pour les propriétaires et exploitants**
 - l'agrandissement et le regroupement parcellaire
 - la valorisation des terrains par constitutions d'îlots
 - l'amélioration de l'accès aux parcelles
- **Pour la Commune, ou les EPCI**
 - d'être proactif dans la conduite de sa politique foncière agricole
 - de réaliser un véritable diagnostic des potentialités agricoles de la commune
 - de valoriser son espace
 - de se doter d'un réseau de chemins simplifié et adapté au nouveau parcellaire.

LE CONTENU

1 • L'AFAF

Un programme d'aménagement foncier comporte plusieurs phases :

- **La pré-étude d'aménagement foncier**

Cette première phase comporte deux éléments : une analyse des dynamiques foncières et agricoles de la zone identifiée. Cette analyse doit apporter les éléments nécessaires à la Commission Locale d'Aménagement Foncier afin que cette dernière puisse décider du mode d'aménagement foncier à proposer au Président du Conseil Général. Cette analyse est complétée d'une étude d'impacts comportant des prescriptions compensatoires concernant les éléments paysagers, patrimoniaux et autres. Cette phase doit également déterminer le périmètre de l'aménagement.

Ce travail préparatoire se conclut par une enquête publique.

- **L'étude foncière du géomètre remembreur**

Cette phase est le gros du travail puisqu'il consiste à redéfinir de nouvelles limites cadastrales, ou de nouveaux propriétaires dans le cadre d'échanges parcellaires. Ce travail aboutit à de nouvelles planches cadastrales. Ce projet fait l'objet d'une enquête publique.



- **Les travaux connexes**

Cette phase concrétise les précédentes. Il s'agira de réaliser des travaux de voirie, d'hydraulique agricole et enfin des travaux paysagers afin de retranscrire sur le terrain les modifications qui découlent des changements de limites parcellaires. En effet, en modifiant le contour des parcelles, certains chemins d'exploitation, canaux d'irrigation, voire certains éléments paysagers devront être modifiés.

2 • Les conventions tripartites et la veille foncière

Le travail de restructuration foncière via l'outil convention tripartite est essentiellement composé d'animations conduites par la SAFER. L'opérateur foncier effectuera du stockage de foncier sur la commune et s'efforcera sur la base de ces acquisitions, de proposer des échanges amiables dans le but de créer des noyaux fonciers cohérents visant à faciliter l'exploitation, l'installation... Les frais de portage inhérents à la partie d'animation réalisée par la SAFER sont entièrement supportés par le Conseil Général des Hautes-Alpes.

Enfin, si au terme de la démarche des terrains acquis par la SAFER dans le cadre de sa mission n'ont pas trouvé d'acquéreur, la Commune s'engage à les racheter.

Le travail de veille s'effectue au travers d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF) signé entre la Commune ou l'EPCI et la SAFER. Elle permet de :

- - Connaître le marché foncier immobilier du territoire communal et ses évolutions
- - Disposer d'un outil de veille foncière
- - Eviter les implantations non conformes à la réglementation dans les zones agricoles ou naturelles
- - Réguler les prix du foncier agricole

La SAFER est informée par les notaires des projets de ventes de biens situés dans les zones agricoles ou naturelles des documents d'urbanisme et des biens à dominante agricole dans les zones urbanisées, et relaie cette information auprès des communes signataires. Sur demande de la Commune, la SAFER peut exercer son droit de préemption dans le cadre de la définition prévue par le Code Rural (Article L143.2). Enfin, la SAFER met à disposition de la collectivité un portail Web appelé Vigifoncier permettant de visualiser les projets de vente transmis par les notaires et les ventes maîtrisées par la SAFER.

LA PROCEDURE

Les outils à disposition :

1 • L'AFAF, un outil réglementaire

Le département assure la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement foncier. A ce titre, il assure tout au long de la procédure l'animation, le fonctionnement et le secrétariat des commissions locales d'aménagement foncier. Les opérations d'AFAF sont organisées à un niveau communal, voire à un niveau intercommunal. La commune, doit saisir le Conseil Général, maître d'œuvre et maître d'ouvrage de ces opérations afin de lancer la procédure. Le Conseil général institue une commission locale d'aménagement foncier (communale ou intercommunale).

Le département fait alors réaliser les pré-études d'aménagement foncier ainsi que les études d'impact qui devront servir de base aux membres de la commission locale pour déterminer si une procédure d'aménagement foncier doit être initiée. C'est le Président du Conseil Général qui, au regard de l'avis de la commission locale, décide d'engager ou non la procédure.

2 • Les conventions tripartites et la veille foncière

Chaque année, le Conseil Général organise un appel à projet à destination des communes du département. Les municipalités sont sollicitées pour présenter leur projet de politique foncière agricole : favoriser l'installation, déplacer des bâtiments d'élevage en dehors des zones construites, restructurer des exploitations agricoles... Les projets présentés font alors l'objet d'une analyse conjointe par les services du Conseil Général, de la SAFER et de la Chambre d'Agriculture.

Au terme de cette analyse, le(s) projet(s) le(s) plus pertinent(s) est (sont) alors retenu(s) par l'exécutif départemental. En parallèle, la SAFER propose aux communes une surveillance du marché foncier rural et l'intervention sur ce marché par l'exercice du droit de préemption de la SAFER permettant de conserver la destination agricole du foncier et maintenir le prix des terres à un niveau compatible avec l'économie agricole de montagne.

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
Conseil Départemental
DDT
SAFER