

DIAGNOSTIC AGRICOLE & FONCIER

COMMUNE DE VITROLLES



Avril 2016

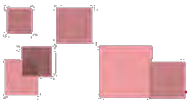
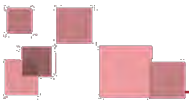
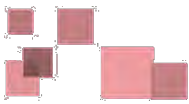


Table des matières

1. Démarche d'un diagnostic agricole et foncier	4
1.1 Objectifs et Méthodologie de la démarche : approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture	4
1.2 Objectifs fonciers poursuivis :	4
1.2.1 L'exploitation des données existantes	5
1.2.2 L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques	5
1.2.3 Le croisement et l'analyse des données	6
2. Présentation du territoire communal	8
2.1 Structuration générale	8
2.2 L'occupation des sols	8
2.2.1 Une commune « très nature » !	8
2.2.2. L'usage des sols : l'importance de l'activité agricole	9
2.3 Développement de la commune	11
2.3.1 Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 60 ?	11
2.3.2 Urbanisme : les zonages du document en vigueur	14
3. L'agriculture vitrollaise	16
3.1 Situation et évolution de l'agriculture sur la commune	16
3.2 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles	18
3.2.1 Vitrolles, un territoire aux systèmes d'exploitation diversifiés, ou l'arboriculture domine!	18
3.2.2 Petit zoom sur la filière arboricole dans les Hautes-Alpes	19
3.2.3 Les estives, une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs	20
3.3 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles	21
3.3.1 Les formes juridiques	21
3.3.2 Les agriculteurs de Vitrolles et autre main d'œuvre	23
3.4 Commercialisation et valorisation des productions	23
3.4.1 Des productions sous signes et démarches de qualité	23
3.4.2 Diversification des activités	26
4. Usage et organisation de l'espace fouillousard: le foncier agricole	27
4.1 Structuration du parcellaire cadastral	27
4.1.1 Observation de la structuration foncière : 21% du foncier « seulement » aux mains des acteurs publics	27
4.1.2 Un regroupement de la propriété encore perfectible	31
4.2 Organisation spatiale des exploitations	34
4.2.1 Une Surface Agricole Utile(SAU) légèrement inférieure à la tendance départementale	34
4.2.2 Le foncier, réel outil de travail et patrimoine	35
4.2.3 Provenance des exploitants	35
4.2.4 Des éléments engendrant des flux externes au territoire	35
4.2.5 Un parcellaire agricole utilisé dans sa totalité	38
4.2.6 Quelle proximité du parcellaire et de l'urbanisme au sein des exploitations ?	38
4.2.7 Localisation des batiments agricoles	39



4.3 Structuration du parcellaire agricole	41
4.3.1 Organisation du parcellaire agricole des exploitations	41
4.3.2 Quelle maîtrise de l'outil de travail	43
4.3.3 Deux types d'exploitations agricoles présentes	46
4.4 Dynamiques du marché foncier	47
4.4.1 Un marché presque inexistant depuis cinq ans	47
4.4.2 Notion de prix agricoles sur la commune	50
4.4.3 Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?	52
4.5 Usages du foncier agricole	54
4.5.1 Nature des terres agricoles	54
4.5.2 L'irrigation : un développement important sur 138 hectares	56
4.5.3 Potentiel agricole des terres	57
4.5.4 Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture	59
4.5.5 Des sièges d'exploitation qui posent question pour l'avenir !	67
5. Dynamique agricole de la commune de Fouillouse	72
5.1 Des exploitations agricoles « dynamiques »	72
5.1.1 Régime d'activité des exploitations en place	72
5.1.2 Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?	72
5.1.3 Evolution des Installations agricoles	75
5.2 Des projets de développement	75
5.2.1 Des projets de construction de bâtiment agricole de développement ?	75
5.2.2 Une recherche de terres actives	76
6. Bilan du diagnostic agricole et foncier : que faut-il retenir ?	77
6.1 Atouts et faiblesses du territoire	77
6.2 Les éléments à retenir	77
6.2.1 Des projets individuels à développer	77
6.2.2. Des surfaces agricoles potentiellement perdues au profit de l'urbanisation : Préservation des terres	80
7. Préconisations	82
7.1 Des éléments essentiels à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme	82
7.2 Préconisations sur la préservation du foncier agricole	82
7.2.1 Préconisations générales	82
7.2.2 Les outils fonciers misent à votre disposition	83



1. Démarche d'un diagnostic agricole et foncier

1.1 Objectifs et Méthodologie de la démarche : approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture

Un diagnostic agricole est un document préalable à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il permet de réaliser 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 Vitrolles, l'activité agricole occupe une place importante en terme d'occupation spatiale et d'entretien des paysages.

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 05 et de la SAFER¹) intervient dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme afin de remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) 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), permettant d'être un outil d'aide à la décision.

1.2 Objectifs fonciers poursuivis :

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune les clés dans la connaissance du foncier sur leur territoire. Dans un premier temps, plusieurs grands champs d'informations vont être mis en valeur :

- **1. La consommation foncière**
- **2. La structure et l'organisation du foncier**
- **3. Les dynamiques du marché foncier agricole et urbain**
- **4. 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.



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 2010 à 2014.



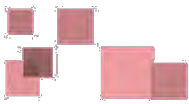
Des **quid** méthodologiques sont **apportés** régulièrement dans le document sur le modèle ci-dessous (loupe + pavé-gris) pour faire connaissance avec

la donnée présentée.

Ces éléments de contexte nous amèneront à nous positionner en termes de perspectives, ainsi, seront présentés dans un second temps :

¹ SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.





5. Les enjeux



Atlas cartographique

Conseil au lecteur



L'ensemble des cartographies reprises dans ce rédactionnel ont été optimisées pour une lecture sur formats A4 et A3. La lecture de ce document sera donc plus aisée avec l'atlas cartographique sous les yeux !

...pour répondre aux défis qui attendent le territoire de la commune demain.

1.2.1 L'exploitation des données existantes

Cette phase a notamment consisté en :

- la recherche et l'analyse des données des derniers RGA (Recensement Général de l'Agriculture),
- 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 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'ASP (Agence de Services et de Paiement). On la nomme aussi RPG (Registre Parcellaire Graphique). Elle recense les parcelles déclarées en France pour le versement des aides européennes liées à la PAC (Politique Agricole Commune). En zone de montagne et d'élevage, elle s'avère très précieuse.

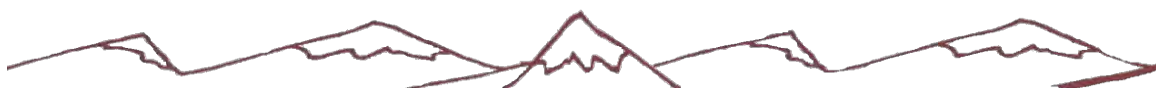
-Le Recensement Général Agricole de 2010 (RGA) : La donnée de la SAU (Surface Agricole Utile) du dernier RGA nous sera utile pour évaluer l'occupation des sols en matière Agricole.

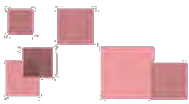
-La Base « Marché Foncier » de la Safer Paca : La Safer Paca dispose d'une base des transactions foncières opérées en milieu rural et agricole à l'échelle régionale et parcellaire. Elle permet de connaître les mouvements fonciers et de décrire les dynamiques de territoires sur différents segments de marchés. Elle permet également de situer son territoire par rapport au territoire voisin, à son département ou à la région.

-La connaissance des territoires et le « Dire d'experts » : la Chambre d'agriculture et la Safer disposent de moyens humains, de techniciens fortement impliqués dans le tissu rural local. Ces agents ont fortement contribué à l'enrichissement de cette production.

1.2.2 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 cadastrale. Une réunion de travail a été organisée afin d'expliquer la démarche aux exploitants agricoles concernés et de travailler collectivement sur des fonds de cartes. Ensuite, afin de compléter la donnée et 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 absents lors de la réunion collective. Ainsi sur 23 exploitations agricoles recensées, 14 ont répondu aux enquêtes et 6 exploitations extérieures avaient été préalablement vues sur une commune limitrophe.

Données enquêtes 2015	EA recensées en activité	EA enquêtées
Sur Vitrolles	11	10
Externes à la commune	12	10
Total	23	20

Cependant certains « utilisateurs » de foncier agricole n'apparaissent ni dans l'analyse statistique ni cartographique (à défaut d'obtention des données, personne non rencontrée²).

1.2.3 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 (individuelle ou sociétaire), 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* (grandes cultures, élevage, arboriculture...),

- *les surfaces de l'exploitation* (Surface Agricole Utilisée, nature des surfaces, contrats d'engagement des parcelles, mode de faire-valoir, structure du parcellaire, achat ou vente de fourrages),

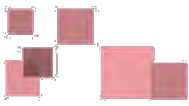
- *le cheptel* (type et nombre d'animaux, mise en pension ou prise en pension d'animaux),

- *les équipements spécifiques* (bâtiments, matériel, irrigation,...),

² Certains agriculteurs n'ont pas été rencontrés : Trois agriculteurs (dont 1 siège sur Vitrolles et deux ayant leur exploitations sur des communes extérieures). En sus un agriculteur a été rencontré, aujourd'hui retraité, ses données seront partiellement utilisées.

Pour ces quatre exploitants les données les concernant seront seulement visibles sur l'analyse cartographique. Cependant elles seront exclues de l'analyse statistique et textuelle.





- 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 ; dynamique actuelle et future.

Les données statistiques basées sur le traitement des enquêtes ont été établies à partir des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, ainsi qu'à partir de compléments de données établis par Terr'Aménagement. Au final, sur certains critères, 23 exploitations agricoles ont été recensées et 19 ont pu être intégrées dans la base de données.

Celles-ci concernent les données des agriculteurs rencontrés³, et permettent d'explicitier 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 près de 446 hectares⁴ de surfaces agricoles, pâturages compris (enquêtes Terr'Aménagement, 2015) et concernent 31 % des 1455 hectares de la superficie communale.

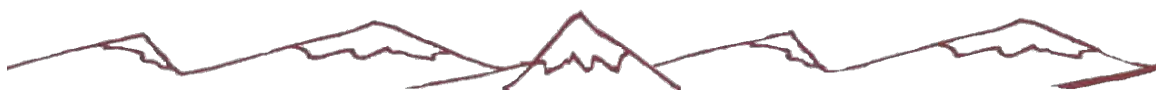
Les données cartographiées, collectées à l'échelle parcellaire, concernent :

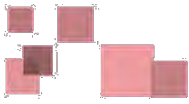
- ✓ la nature culturale (terre labourable, prairie naturelle de fauche, parcours, surface non agricole)
- ✓ le mode de faire-valoir (propriété, indivision, fermage, location verbale...)
- ✓ la déclaration de la parcelle au sein du dossier PAC de l'exploitant agricole
- ✓ la possibilité d'irrigation
- ✓ la contractualisation éventuelle (Agriculture Biologique, MAEC...)

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.

³ Le cas d'agriculteur retraité se pose sur la commune. Typiquement la personne conserve quelques parcelles agricoles (ici 2) et continue de réaliser son activité. Afin de ne pas biaiser les résultats statistiques du diagnostic nous avons enquêté cette personne, mais décidé de l'exclure des traitements.

⁴Les surfaces agricoles peuvent différer selon les paragraphes : 446 hectares correspondent au parcellaire recensé lors des enquêtes cartographiques avec les agriculteurs. 490 hectares correspondent au parcellaire agricole identifié sur l'ensemble de la commune (photo-interprétation).





2. Présentation du territoire communal

2.1 Structuration générale

Commune rurale de moyenne montagne, nichée sur les hauteurs de la vallée de la Durance, Vitrolles se situe à 760 mètres d'altitude (variant de 545 à 1455 mètres), et s'étale sur une superficie totale de 14,61 km².

Les 215 habitants (INSEE, 2012) sont appelés « les vitrollais ».

La commune a la particularité d'être composée de plusieurs hameaux : « Plan de Vitrolles », « Les Barbiers », « Le village », « Guerlet », ... dont le territoire s'étend des contreforts de la petite Céüse jusqu'aux rives de la Durance. Elle est dominée par la montagne du Pic de Crigne qui culmine à 1260 mètres d'altitude.

La commune possède les ruines d'un château du XIII^{ème}-XIV^{ème} siècle et on y découvre également des sites archéologiques.

Le territoire a essentiellement une vocation agricole et offre un panorama d'exception sur la vallée de la Durance.



2.2 L'occupation des sols

2.2.1 Une commune « très nature » !

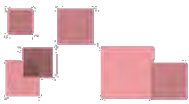
Reprenant la base de données « Corine Land Cover » fournie par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, l'occupation des sols pour la commune révèle à ceux qui en douteraient encore que le territoire du Pays est assurément Naturel.

Tout comme le département dans ses parties alpines, c'est la forêt et les espaces naturels qui prédominent. Ainsi sur la carte communale présentée ci-dessous, la commune semble noyée dans le « vert » et le « jaune », montrant ainsi l'importance de l'agriculture. Sur la commune, la proportion pour ces espaces naturels et agricoles atteint 92% de la superficie totale communale (Corine Land Cover).

L'espace Agricole selon cette approche du territoire représente une grande partie avec 38 % du territoire ! C'est élevé, quand on sait qu'au niveau départemental, ce chiffre s'élève à 17 %.

Mais attention à ne pas caricaturer ou galvauder ces chiffres et regardons d'un peu plus près les différentes sources de données qui nous sont fournies.





2.2.2. L'usage des sols : l'importance de l'activité agricole

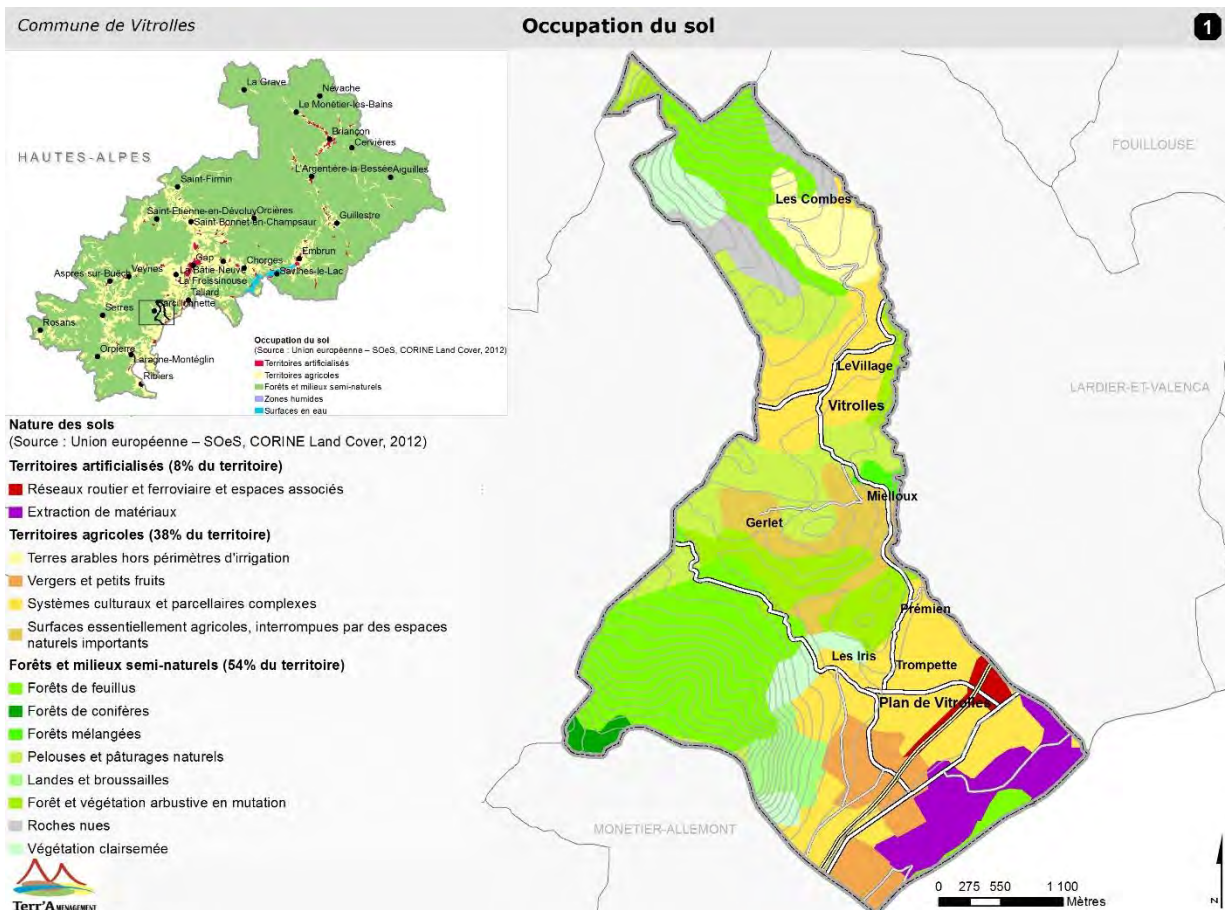
Les cartographies d'occupation de sol le mettent en avant : l'additif des surfaces déclarées à la PAC change tout en matière agricole. D'où l'importance de bien distinguer l'occupation des sols et leur vocation ! Ainsi, nous avons mesuré les surfaces agricoles par deux autres prismes que celui de l'occupation des sols, à savoir celui des surfaces déclarées pour la PAC (campagne 2013) et celles du RGA 2010.

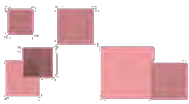
D'après le tableau suivant, 306 hectares communaux sont agricoles d'après le RGA (soit 21%).

La campagne PAC fait quant à elle apparaître que 31 % des surfaces de la commune sont utilisées à des fins agricoles.

Ainsi, 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), ou encore les estives, représentent autant d'espaces à usage extensif qui sont essentiels au fonctionnement des élevages locaux et régionaux.

Données RGA (2010)	Données RPG 2013+enquêtes	Données Photo-interprétation
306 ha	446 ha	490 ha



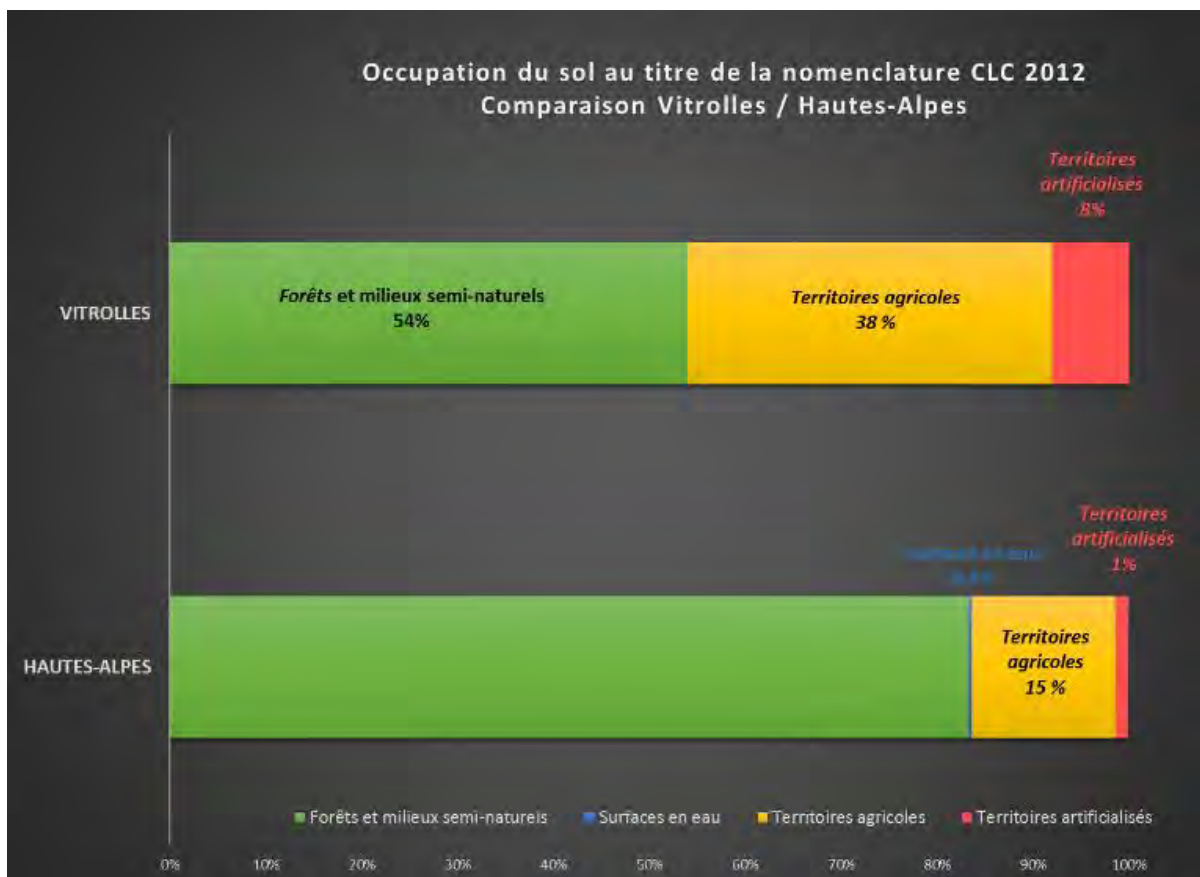


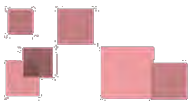
Au regard de la Nomenclature Corine Land Cover la répartition du territoire montre une commune « ultra-rurale », appartenant à la couronne péri-urbaine de Gap.

la commune de Vitrolles est marquée à la fois par des zones de boisement qui recouvrent 54% de la surface sous la dénomination de « milieux naturel ».

Les zones agricoles correspondent quant à elles les zones de pâturage et les systèmes culturaux variés dessinant le paysage vitrollais. Les terres artificialisées inscrites au sein de cette nomenclature (8%), indiquent qu'elles sont présentes sur le territoire d'étude (Zone d'activités, parc photovoltaïque, habitats,...).

Valeurs = surfaces en hectares	Hautes-Alpes	Vitrolles
Territoires artificialisés	7418	109
Territoires agricoles	86097	558
Forêts et milieux semi-naturels	472641	788
Zones humides	73	0
Surfaces en eau	2321	0





2.3 Développement de la commune

2.3.1 Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 60 ?

La commune de Vitrolles, très rurale et agricole a vu plusieurs emprises foncières restructurer son territoire, depuis les années 1950 (Canal de Provence et autoroute A51 par exemple), ce particulièrement dans sa partie du Val de Durance.

L'arrivée d'une autoroute notamment, au-delà de ses emprises linéaires, a souvent des effets très attractifs pour un territoire. L'on voit souvent la demande en logement et en zones d'activités allant en augmentant et être satisfaite. Sur Vitrolles, ces effets peuvent être plus mesuré 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 1960.

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 !



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. L'on se concentre également sur les unités n'excédant pas 1ha pour ne pas surévaluer les calculs avec des fermes ou des cabanes de bergers par exemple, sises sur des très grandes parcelles.

Approche cartographique : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projetée sur plusieurs plans successifs en 1950 – 1960 ... 2010 et 2015, 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

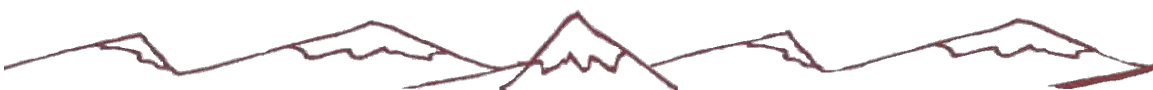
Méthode : calculer l'évolution des surfaces de l'enveloppe urbaine

Unités foncières bâties du cadastre

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

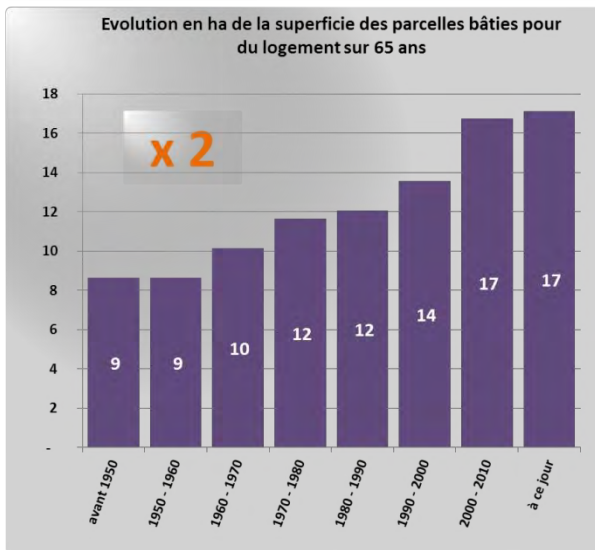
Travail réalisé par nos soins : Regroupement des unités foncières par décennie pour voir le rythme et l'emprise des avancées de l'urbanisation due au logement

Zoom « carto »





Constat : Une enveloppe urbaine qui a doublé en 65 ans



Ainsi, l'emprise au sol des parcelles sises par un logement était de 9 ha au début des années 1950 et de 17 ha en 2015.

En 65 ans, bien que partant d'une base assez faible, on a donc doublé l'assise occupée par les logements. Ce rythme de consommation observée par décennie semble s'être opéré de manière assez régulière depuis les années 1970, avec environ 2ha par décennie. Au vu de ce qui s'est passé sur beaucoup d'autres territoires régionaux et Hauts-Alpins, on ne voit là rien d'excessif, même si la tendance a été haussière.

Le phénomène d'extension par le logement s'est essentiellement concentré autour du Plan de Vitrolles, beaucoup plus que dans le village.

Ce n'est donc pas, a priori, vu les volumes, l'extension par les logements qui a amené des très gros risques de tensions sur les espaces agricoles sur la commune depuis 65 ans.

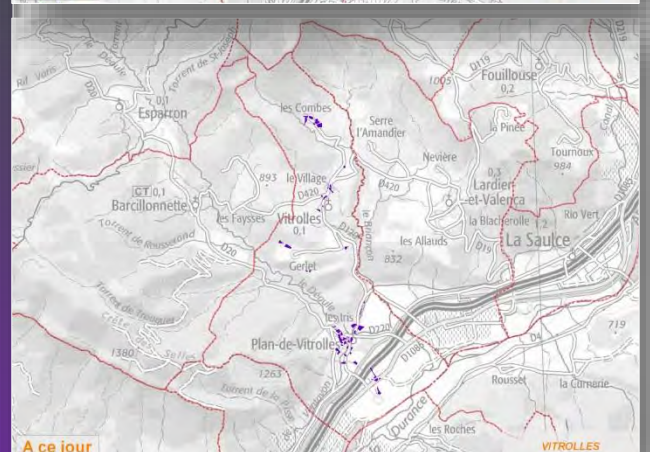
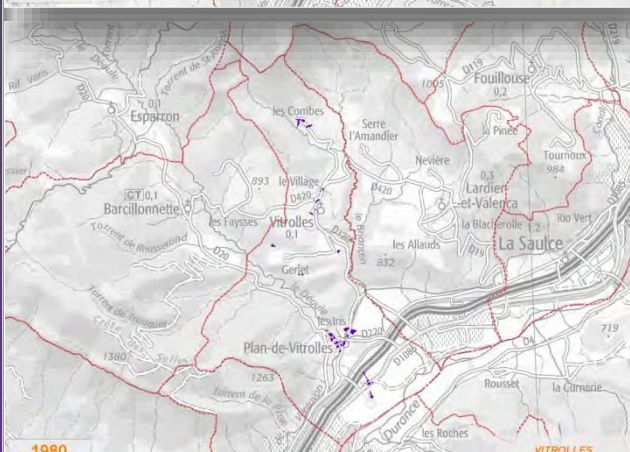
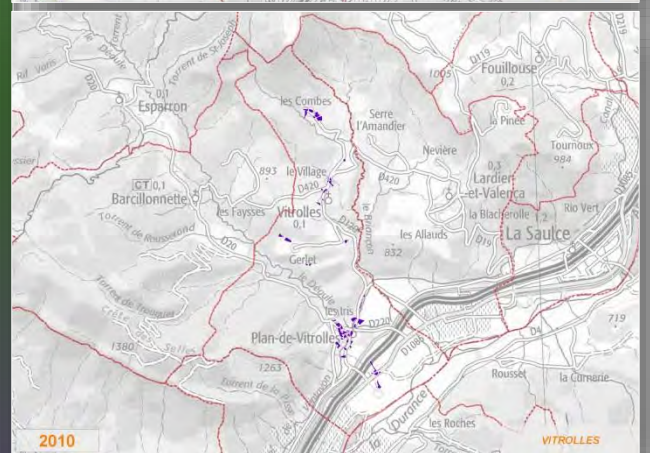
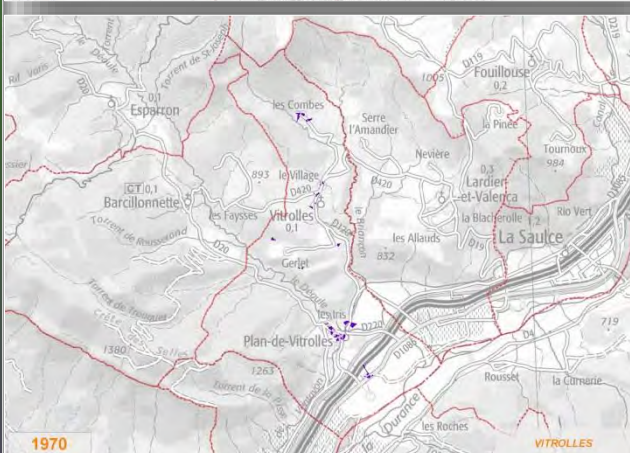
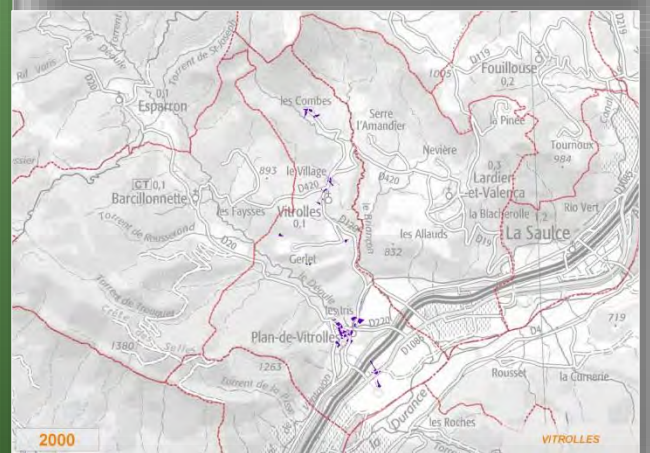
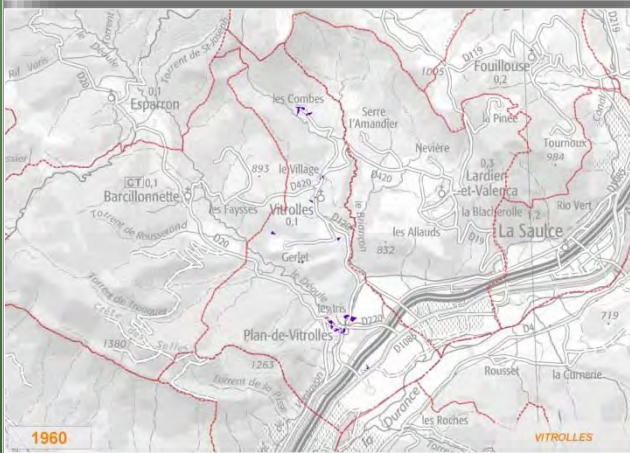
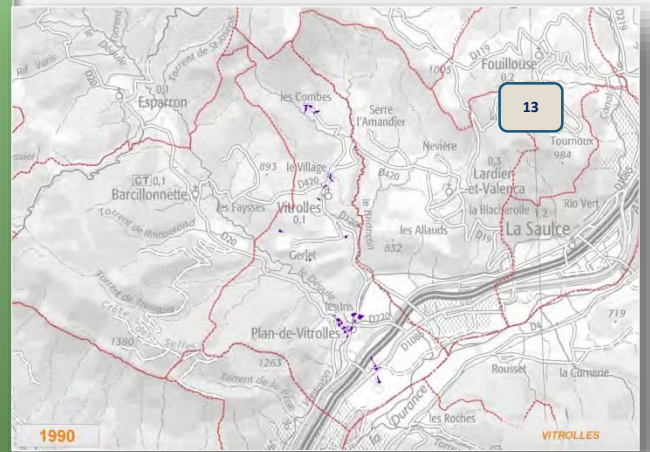
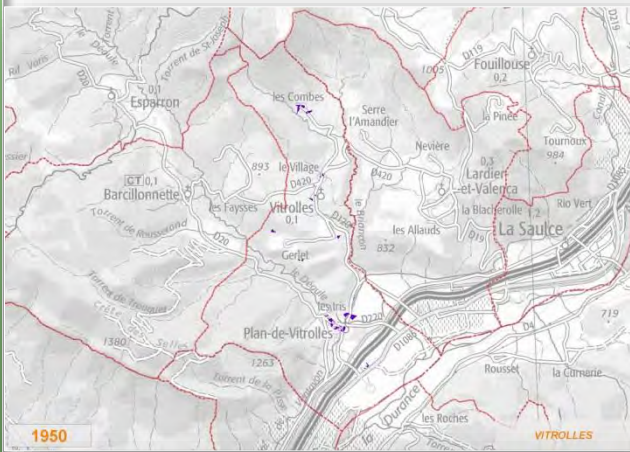
Si ces phénomènes se produisent, ils pourraient venir de zones d'activités locales ou voisines, de la carrière et d'autres projets d'implantations.

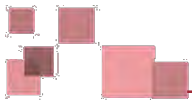
On mesurera en fin de ce diagnostic la pression que peut générer la ville ou les usages urbains sur les espaces agricoles et les sièges d'exploitation.





Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2015





2.3.2 Urbanisme : les zonages du document en vigueur

La commune est dotée depuis 1992 d'un Plan d'Occupation du sol (POS), révisé deux fois en 2002 et 2010. 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 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 Vitrolles, il existe deux zonages différents du territoire :

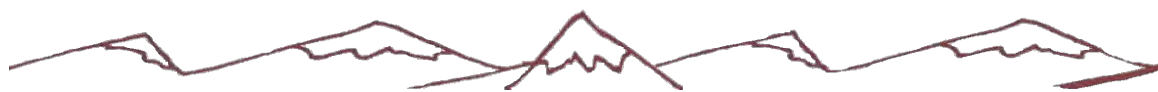
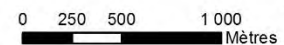
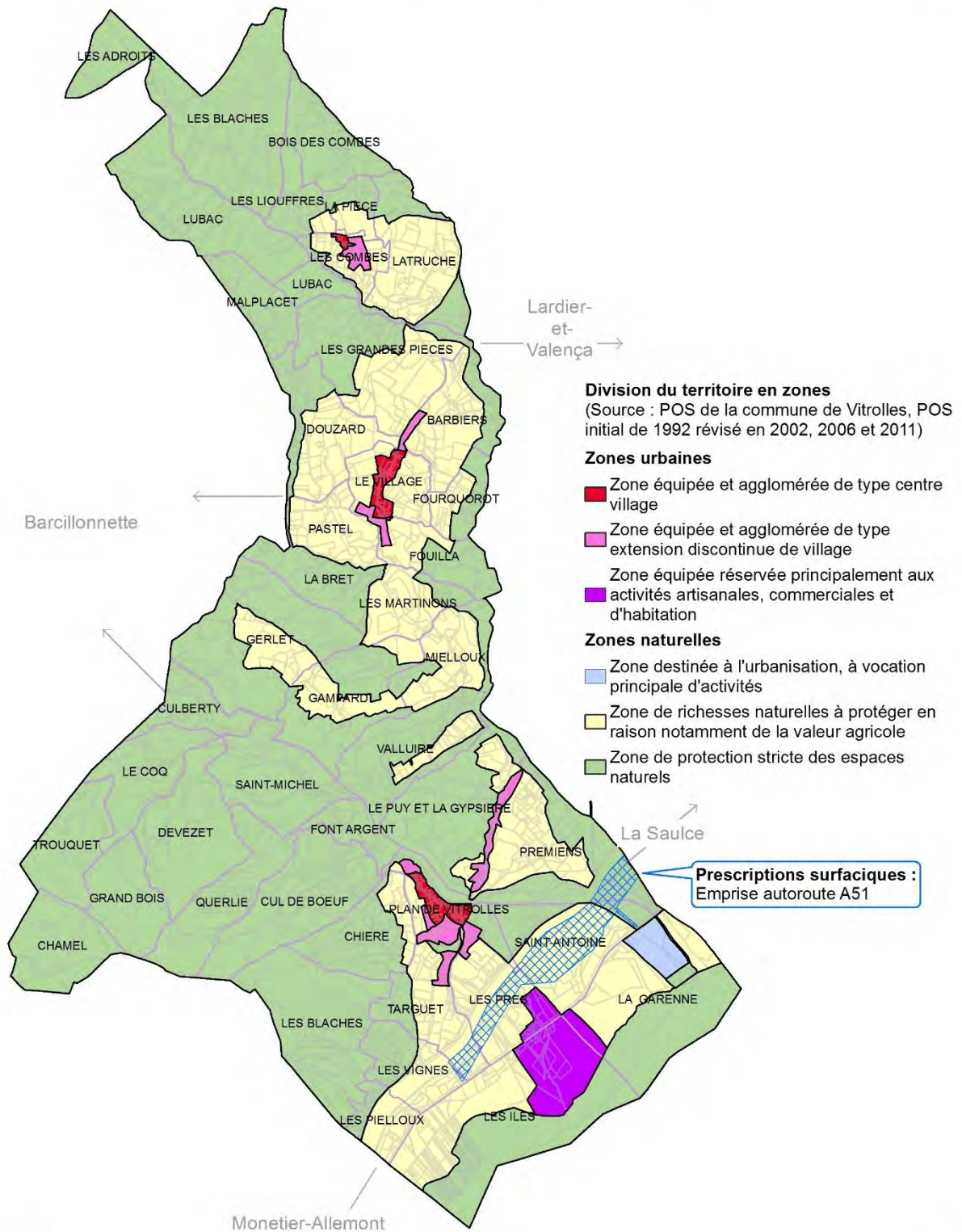
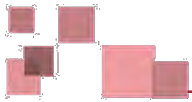
- les zones urbaines réparties à travers trois secteurs UA (bâti ancien, dense et étoffé) et UB (bâti plus récent et aéré, correspondant à des zones pavillonnaires en extension du bâti ancien du village) et enfin UC (zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, commerciales et d'habitation).

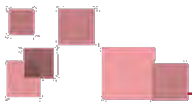
Ces trois zones sont des espaces où les constructions sont autorisées (et réglementées par certaines dispositions). Elles concernent sur la commune 54,26 hectares communaux aujourd'hui.

- les zones naturelles : zones sous ou peu équipées ou de richesse économique, elles sont de trois types :
 - ❖ INA : destinés à l'urbanisation future ; ces parcelles étaient destinées à être urbanisées et concernaient 7,49 hectares.
 - ❖ NC : ces zones destinées à rester naturelles & agricoles avec un périmètre total de 426.75 hectares.
 - ❖ ND : zone protégée et naturelle qui concerne 972,41 hectares du territoire vitrollais.

Ce POS va être remplacé et simplifié par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est dans ce contexte que s'inscrit ce diagnostic agricole et foncier ; afin d'obtenir une vision complète de l'activité agricole sur l'occupation spatiale et d'alimenter le PADD.







3. L'agriculture vitrollaise

3.1 Situation et évolution de l'agriculture sur la commune

L'agriculture communale se distingue par de nombreux vergers destinés à la production de pommes et de poires hauts-alpines. En parallèle des prairies riches et diversifiées caractéristiques des zones de basse montagne, ou les systèmes d'élevages et la polyculture prédominent. Malgré une surface agricole qui lui est consacrée supérieure à 50 %, les deux recensements agricoles de 2000 et 2010 laissent apparaître une forte tendance à la diminution du nombre d'exploitations présentes (-9 sièges).

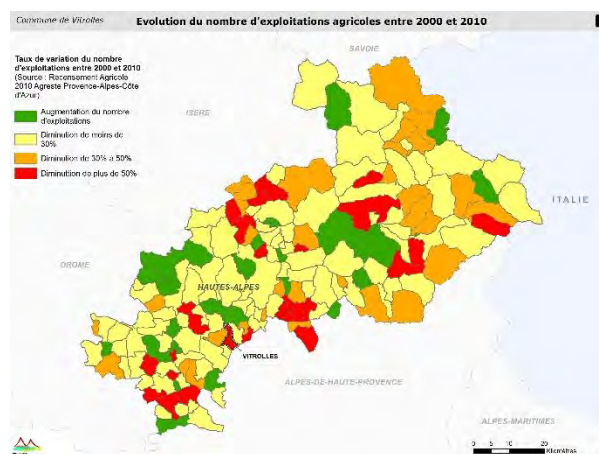
D'une manière générale les surfaces travaillées sont réparties de façon homogène par les 20 exploitations (dont 11 ayant leur siège sur la commune).

Ce territoire agricole se caractérise par trois grands espaces agricoles : « le Plan de Vitrolles » situé au sud de la commune est marqué par des plantations fruitières longeant la route départementale 1085.

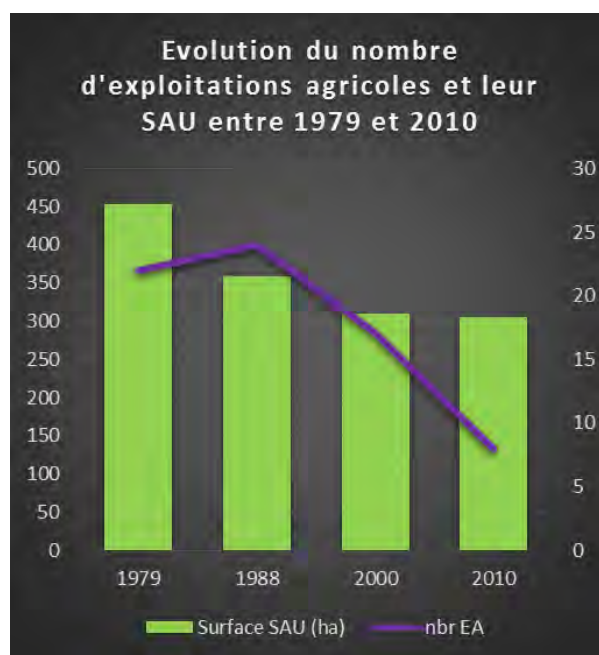
Un deuxième espace entre « les Iris » et « Gerlet » ou le pâturage dans les landes, les bois et les prairies dominant largement.

Enfin sur la zone Nord de la commune entre Vitrolles et « les Combes » ce sont des parcelles destinées aux fourrages, céréales essentiellement.

Sur les trente dernières années, la commune a vu son nombre d'exploitations agricoles diminués, de près de 14 sièges. Dans le même temps, ces unités d'exploitation ont vu leur surface augmenter (facteur 1,48).

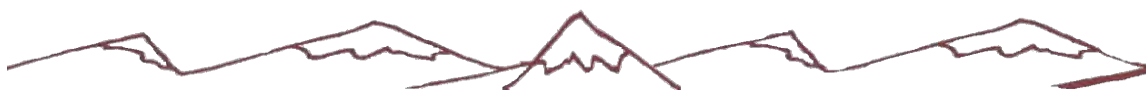


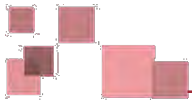
Actuellement, Vitrolles compte 11 sièges, avec une SAU moyenne de 48.17 hectares: inférieure à la moyenne départementale de 54.3 hectares.



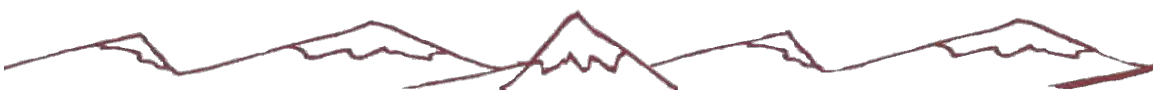
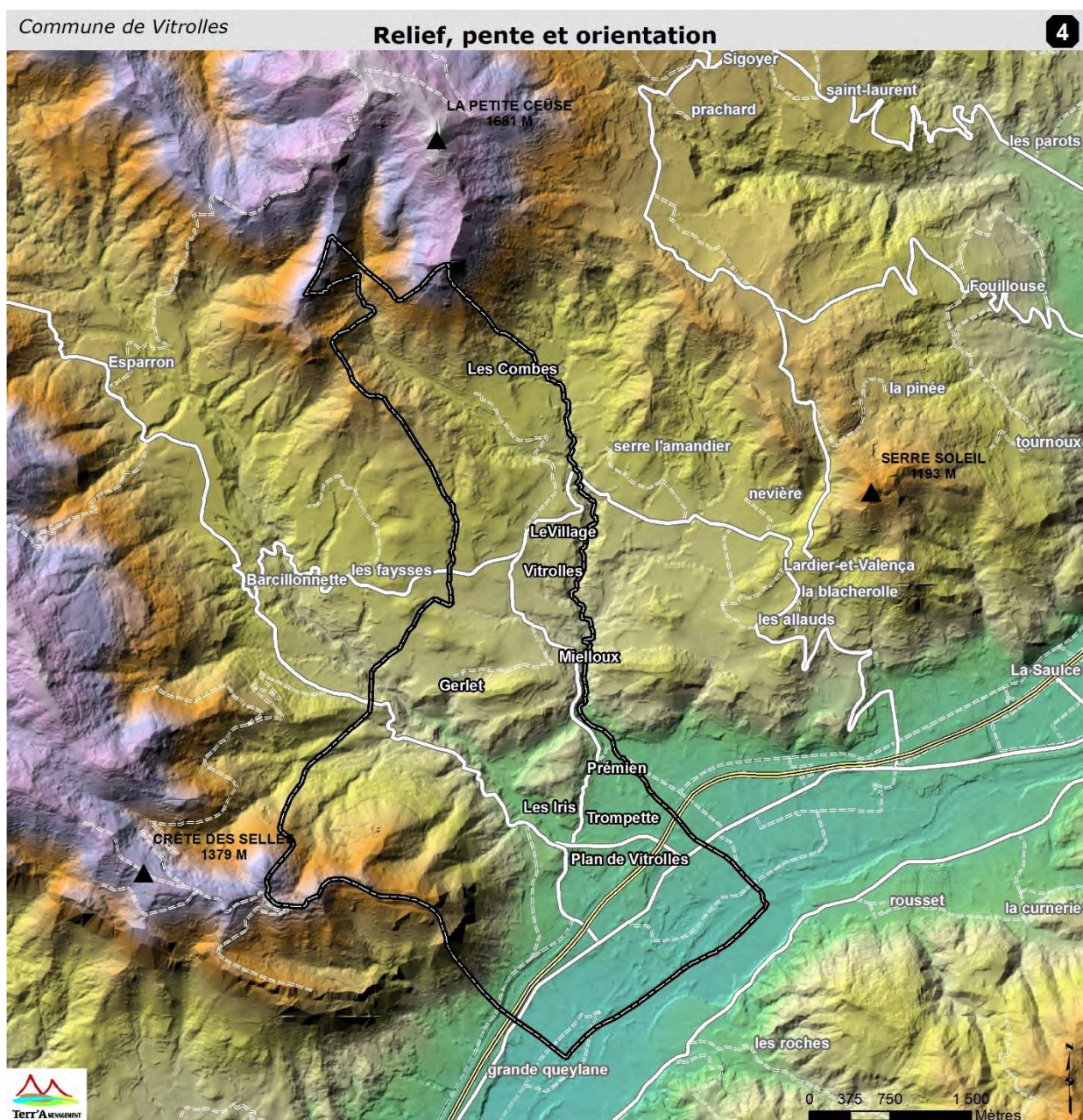
Vitrolles cumule un parcellaire agricole important et diversifié sur un territoire au relief assez marqué.

L'ensemble des surfaces ne rassemblent pas les mêmes caractéristiques nécessaires pour





obtenir le statut de « terre à potentiel » (production fourragère plus élevée, topographie, irrigation absente). Mais malgré leur topographie parfois accidentée, elles gardent un caractère indispensables pour les exploitants qui les travaillent et leur permet de posséder davantage de surfaces ; maintenant ainsi l'équilibre de leur système.

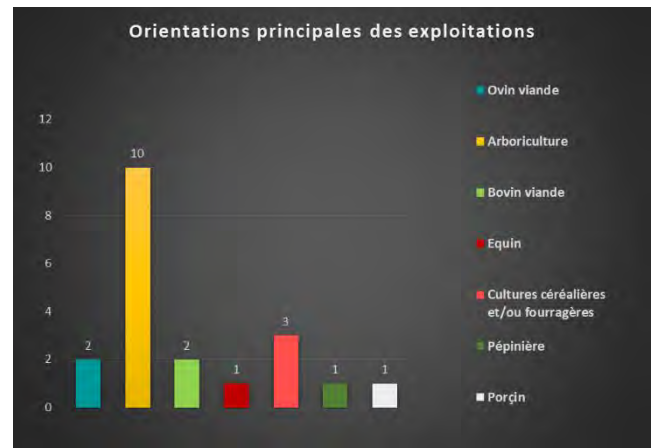


3.2 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles

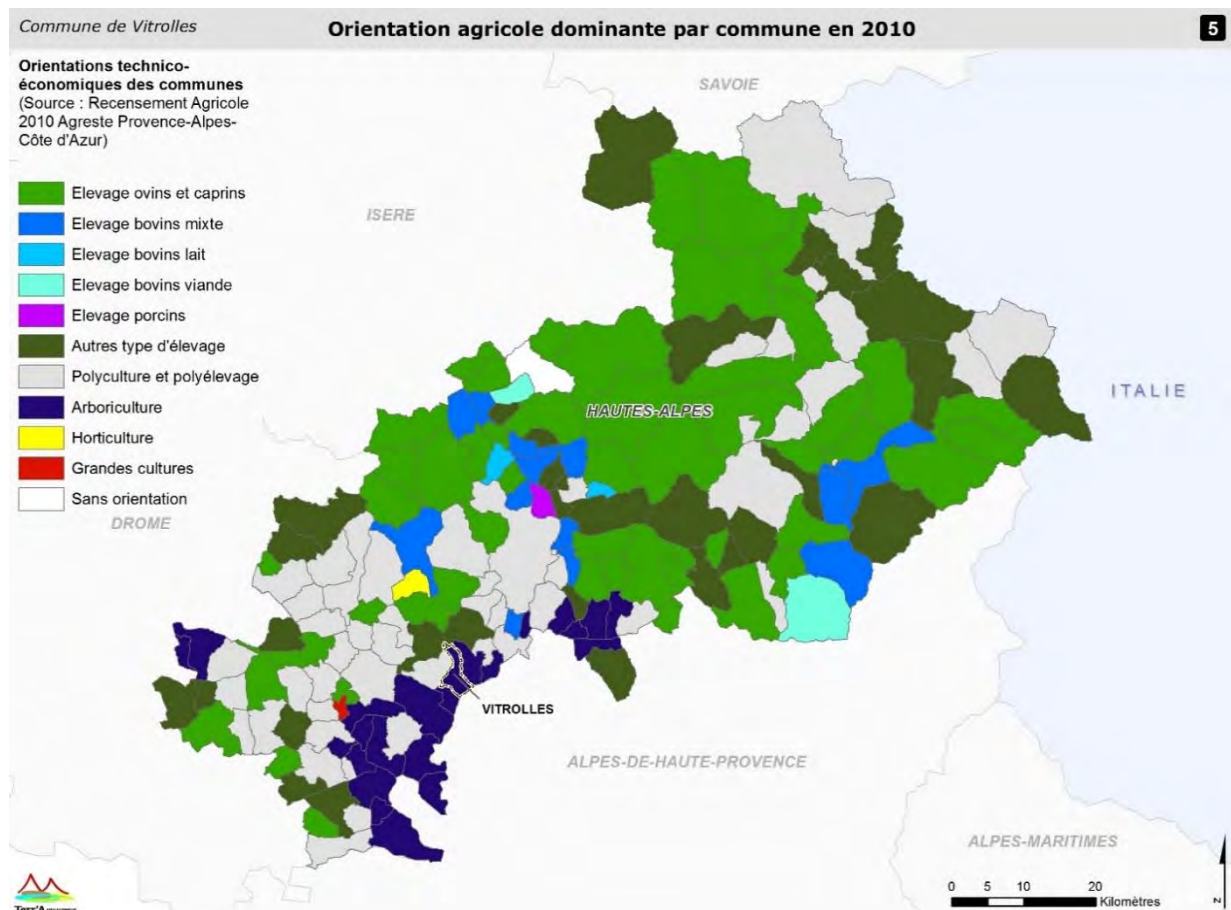
3.2.1 Vitrolles, un territoire aux systèmes d'exploitation diversifiés, ou l'arboriculture domine!

La commune est dotée d'orientations diverses en matière d'agriculture, avec tout de même une dominance, puisque dix exploitations sont orientées en arboriculture. Six autres exploitations pratiquent l'élevage : deux en ovins viande, deux en bovins allaitants, un en équins et le dernier concerne l'élevage porcin. A cette diversification s'ajoute trois exploitations orientées dans la production fourragères/céréalières.

Une exploitation pépiniériste/horticulture se démarque par la taille de son parcellaire bien inférieure aux autres.



Ces filières nécessitent des surfaces agricoles assez conséquentes, idéalement regroupées et proches des bâtiments, afin d'optimiser les conditions pour le bon fonctionnement de l'exploitation (sortie des animaux, affouragement, réduction des déplacements pour les travaux agricoles et le conditionnement des palox,...).



L'élevage ovin et bovin a besoin de **surfaces pastorales** suffisamment importantes et variées, pour réduire les charges en alimentation (la surface fourragère principale est de 41 hectares pour l'ensemble des Hautes-Alpes). Concrètement le ratio pâture/production fourragère/céréalière doit être homogène (en fonction du troupeau) afin que les rendements assurent aux éleveurs une alimentation annuelle équilibrée.

3.2.2 Petit zoom sur la filière arboricole dans les Hautes-Alpes

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 de poiriers ont diminué d'un tiers entre 1997 et 2002. A l'inverse, les surfaces consacrées aux pommiers restent stables et cumulent 82 % des vergers.

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 chaire 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 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 au détriment de celles dédiées aux poiriers.

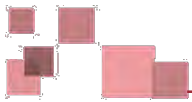
La poire est peu représentée sur les surfaces communales, néanmoins les variétés d'automne représentent plus de la moitié des plantations (Conférence, Comice et Louise Bonne). Les variétés de poires étant de plus en plus sensibles au feu bactérien, on assiste à un déclin du renouvellement des vergers. Mais malgré tout, 14500 tonnes de poires sont produites chaque année, plaçant le département dans les plus productifs en termes de poires.

Les systèmes arboricoles demandent des techniques et des investissements rigoureux afin d'optimiser les rendements, et lutter contre les aléas climatiques (protection contre le gel, l'irrigation, filets paragrêles, ...). Le coût approximatif de ces investissements s'élève à 50 000euros / hectare environ.

Un fort impact territorial, une recherche collective de valorisation de la pomme des Alpes

Cette pomme d'altitude est cultivée entre 550 et 1 000 m. Les Hautes-Alpes, est le seul territoire avec le Limousin à conserver la Golden qui représente 85% de notre production, 5% pour la Rouge, 4% pour la Gala et 2% pour la Fuji et la Reinette du Canada.

Des démarches qualitatives permettent aux pomiculteurs d'engager leurs productions sous un signe de qualité, notamment le Label Rouge et l'Indication Géographique Protégée (IGP) : «Pomme des Alpes de Haute Durance».



Une filière structurée

La filière s'organise au travers d'un réseau d'organisations de producteurs structurés, 40 % d'entre eux sont affiliés à diverses structures : à Alpes Coop fruits (Laragne), Regalp (Ribiers), SARL Fruits des deux Vallées ou encore la SAGP 05 (Laragne).

Une nouvelle structure « Super'Alp » s'est développée à Val Durance et permet aujourd'hui de faire coopérer une trentaine de producteurs qui étaient préalablement adhérent à d'autres coopératives.

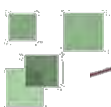
3.2.3 Les estives, une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs

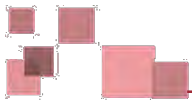
Sur la commune aucun groupement pastoral n'est présent, néanmoins trois éleveurs mettent leurs troupeaux ou une partie en alpage, au sein de groupements pastoraux qui organisent collectivement le pâturage. Ainsi ces surfaces d'une grande diversité sont valorisées en période estivale (Queyras, Jausiers, Orcières,...).

Ces surfaces pastorales situées à plus de 1800 mètres sont utilisées du printemps à l'automne. L'importance économique de celles-ci est donc considérable. Ajoutons que le plus grand nombre d'exploitation serait condamné à disparaître si elles n'avaient pas ce complément qui leur est indispensable.

Autre atout : l'entretien paysager développé par le pâturage, les troupeaux permettent d'entretenir les milieux et ainsi limiter l'embroussaillage.

Notons que la commune possède de nombreuses parcelles consacrées à la pâture avec des superficies importantes qui permettent aux éleveurs de pouvoir garder leur troupeau proches de leur exploitation.





3.3 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles

3.3.1 Les formes juridiques

Lorsqu'une activité agricole débute, l'exploitant doit faire le choix de son statut (forme individuelle ou sociétaire), chaque possibilité offre ses avantages les formes individuelles : L'entreprise individuelle permet aussi d'accorder un statut social aux membres de votre famille qui participent aux travaux de l'exploitation :

- le statut de collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole.
- la qualité d'aide familial ou d'associé d'exploitation (possible par rapport à un chef d'exploitation individuel ou à un membre de GAEC).

Les formes individuelles

- L'entreprise individuelle offre une constitution simple, puisqu'elle ne nécessite pas de capital minimum, ni de formalisme spécifique, ce statut laisse le chef d'exploitation responsable en totalité des dettes de l'entreprise sur l'ensemble du patrimoine, qu'il soit personnel ou professionnel.

- L'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL)

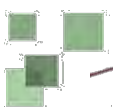
En tant qu'entrepreneur individuel à responsabilité limitée, l'exploitation peut être gérée seule ou en partenariat familial. Toutefois sur le plan juridique, l'exploitant est considéré comme entrepreneur individuel. L'EIRL garantit la séparation du patrimoine personnel et professionnel, quelle que soit l'activité exercée.

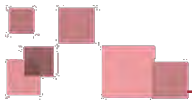
Les formes sociétaires

Le principal avantage de la constitution d'une société résulte de la dissociation opérée entre le patrimoine personnel et celui de l'entreprise. En cas de difficulté financière, les créanciers de l'entreprise agricole n'ont pas d'emprise sur les biens personnels, sauf si les membres de la société ont consenti des cautions ou garanties sur leurs biens privés.

- GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun),
- EARL (Exploitation agricole à responsabilité limitée),
- GFA (Groupement foncier agricole),
- SCEA (Société civile d'exploitation agricole).

Le GAEC et l'EARL sont réservés aux exploitants agricoles. L'EARL offre l'avantage de pouvoir être constituée par une seule personne, ce qui permet de dissocier les biens professionnels et privés. Le GAEC offre quant à lui une transparence juridique, sociale et fiscale, c'est-à-dire qu'il permet aux associés d'être traités comme des chefs d'exploitation individuels.

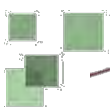
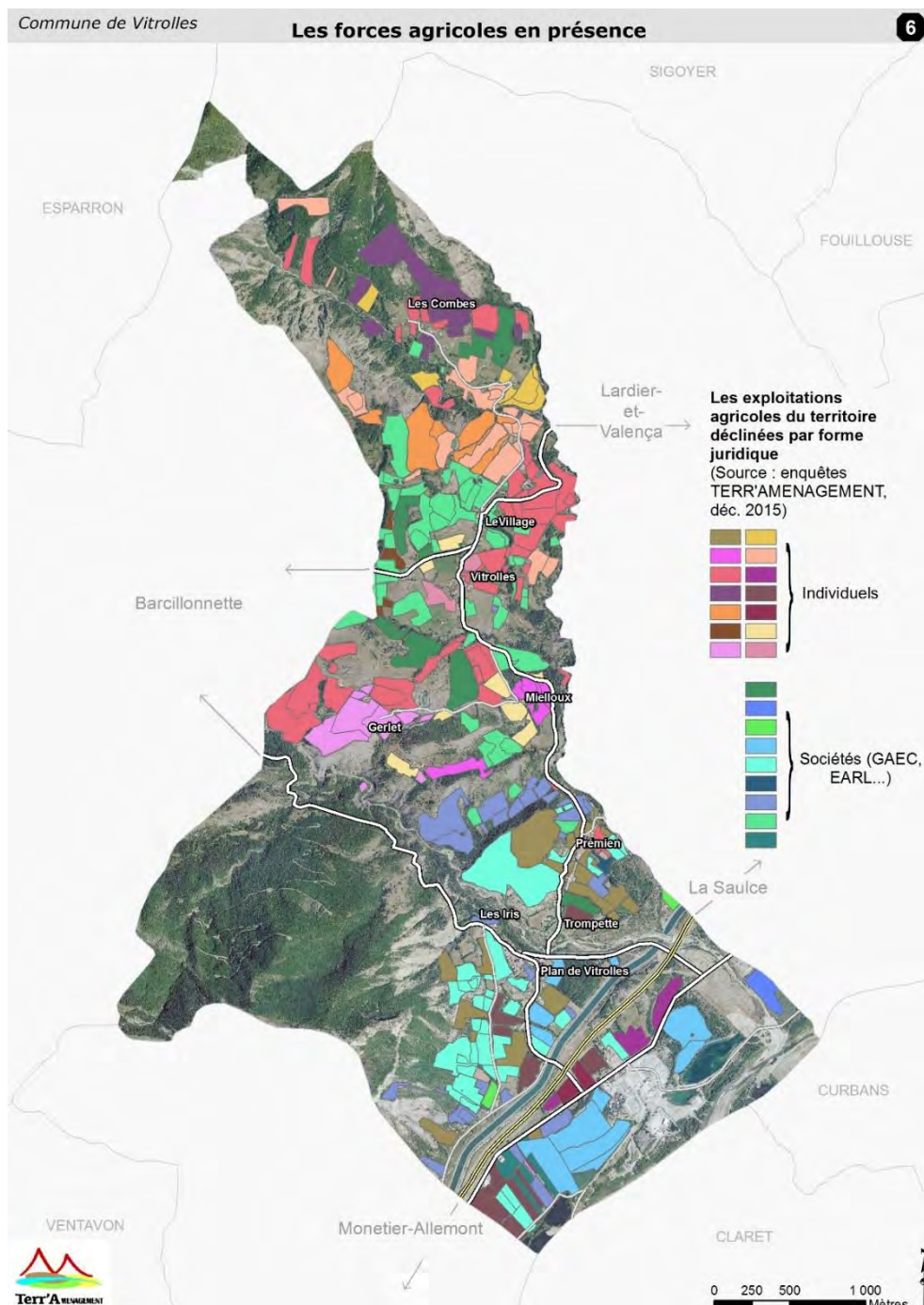


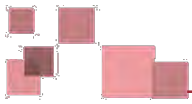


Sur la commune dix exploitations agricoles sont constituées en forme individuelle. Les exploitations structurées en forme sociétaires (de taille plus conséquente) sont également présentes avec 3 GAEC, 5 EARL et 1 SARL.

Dans un deuxième temps elle montre pour chaque exploitation : le statut juridique de l'entreprise, puis la structuration foncière de leur parcellaire (cette donnée sera détaillée dans un prochain paragraphe).

La carte suivante représente deux données, dans un premier temps elle permet de représenter le parcellaire agricole utilisé sur la commune de Vitrolles (une couleur est associée à une exploitation).



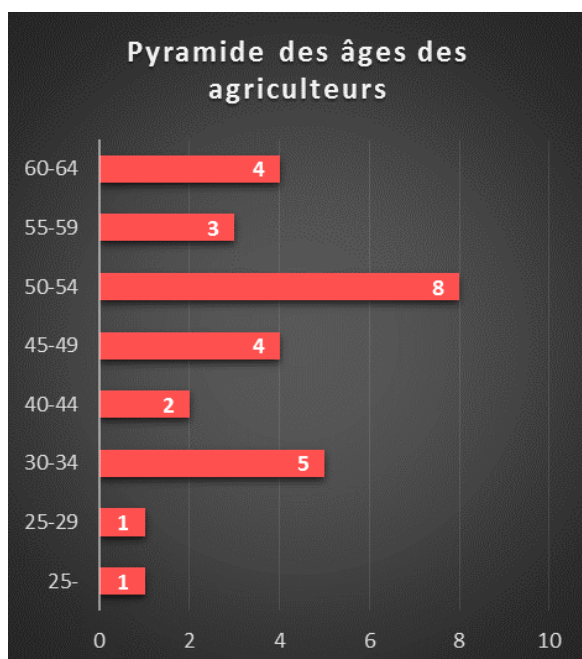


3.3.2 Les agriculteurs de Vitrolles et autre main d'œuvre

Les structures sociétaires présentes sont composées dans la majorité d'associés ayant un lien de parenté. Parmi les 20 exploitations enquêtées, onze font fait appel à des prestations de service ou des salariés/saisonniers durant l'année pour certains travaux (moisson, cueilleur, taille, ...)

En moyenne, la main d'œuvre permanente sur l'année (sans inclure ces travailleurs occasionnels) s'élève à 1,34 équivalents temps plein (ETP).

Etant donné que les formes sociétaires sont constituées de plusieurs associés, le nombre d'agriculteurs est donc plus élevé que le nombre d'exploitations agricoles. Les vingt exploitations agricoles travaillant du foncier sur la commune comptabilisent au total 28 agriculteurs. Leur âge varie de 21 ans à 64 ans (avec une moyenne d'âge de 46 ans). C'est donc une population jeune, puisque la moyenne au niveau alpin se situe à 50 ans (Agreste, 2013) indiquant ainsi une dynamique toujours bien présente de cette activité dans l'économie locale.



3.4 Commercialisation et valorisation des productions

3.4.1 Des productions sous signes et démarches de qualité

L'agriculture Vitrollaise se caractérise par des systèmes d'exploitation éclectiques : les productions sont variées, valorisées et commercialisées de différentes manières.

La commercialisation des productions (*hors circuits courts*) se fait au travers de diverses structures, les éleveurs vendent leurs productions à :

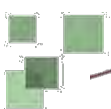
- Agneau Soleil (1 exploitant),
- Alpes Provence Agneaux (1 exploitant),
- Boucher/négociants (2 exploitants).
- Coopérative bovine (1 exploitant)
- Sica du montagnard (1 exploitant)

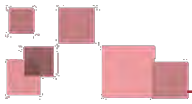
Pour la production de céréales six exploitations vendent leur production à AlpeSud (en fonction des années).

Quant aux arboriculteurs leur commercialisation est assez variée, outre la vente directe qui leur permet de valoriser leur production, leurs acheteurs sont : Alpes Coop Fruits, le Peyron des Alpes, SAGP 05 ou des négociants.

La Vente directe concernent cinq exploitations qui pratiquent ce mode de commercialisation pour leurs produits comme principal mode de commercialisation (point de vente directe, ou livraison en point de vente extérieure);

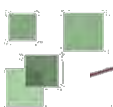
Sur la commune, 7 exploitants sont engagés dans une production labélisée sous un Signe Officiel de Qualité ou dans des









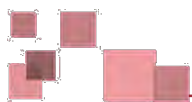
démarches collectives et marques commerciales. Il existe plusieurs types de signes de qualité qui attestent d'un mode de production effectué dans le respect des charges spécifiques, avec pour objectif de délivrer un produit qui se différencie (*Cf. liste ci-dessous*).

Les agriculteurs présents sur Vitrolles commercialisent principalement leurs productions par l'intermédiaire de coopératives ou de négociants (16 exploitations). Ainsi en arboriculture, en polyculture tout comme en élevage, les débouchés en filières longues sont les plus fréquemment utilisés par les agriculteurs. De ce fait, ils dépendent fortement des prix fixés par les opérateurs de l'aval de la filière et n'ont donc qu'une maîtrise partielle de leur prix de vente.





Les différents signes de qualité des exploitations agricoles de Vitrolles			
Signes de qualité qui distingue le mode de production ou de fabrication :			
<p>Label-Rouge et Indication Géographique Protégée</p> <p>« Agneau de Sisteron »</p>	<p>1 EA</p>	<p>L'Agneau de Sisteron est protégé par une Indication Géographique Protégée (IGP), signifiant que seuls les agneaux issus d'élevages qualifiés en IGP peuvent s'intituler comme tel sur une facture ou une publicité. L'IGP garantit en premier lieu l'origine de production de l'agneau. L'agneau de Sisteron doit être né et élevé et abattu dans la zone IGP. Un Label Rouge (09-95) est associé à l'agneau de Sisteron afin de garantir sa qualité gustative supérieure.</p>	
<p>Label-Rouge et Indication Géographique Protégée</p> <p>« Pomme des Alpes de Haute-Durance »</p>	<p>5 EA</p>	<p>La pomme des Alpes et plus précisément la variété <i>Golden Delicious</i> est protégée par une Indication Géographique Protégée (IGP), signifiant que seules les pommes produites par des pomiculteurs qualifiés en IGP peuvent s'intituler comme tel sur une facture ou une publicité. L'IGP garantit en premier lieu l'origine de production de la pomme selon une aire géographique bien délimitée. La pomme doit répondre à un cahier des charges précis ou s'inscrit diverses caractéristiques dont : la coloration, le taux de sucre, la fermeté...</p> <p>Un Label Rouge (LA 04/96) est associé à la pomme des Alpes afin de garantir sa qualité gustative supérieure. Ce signe de reconnaissance français est attribué aux produits qui possèdent un niveau de qualité supérieure par rapport aux autres produits similaires.</p> <p>La Golden des Alpes est, depuis 1996, la seule pomme à pouvoir le porter !</p>	
Lié au terroir et aux savoir-faire locaux :			
<p>Hautes-Alpes Naturellement</p>	<p>1 EA</p>	<p>marque territoriale portée par les filières agricoles et alimentaires via la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes. HAUTES-ALPES Naturellement® garantit une origine haut-alpine des produits agricoles bruts ou transformés proposés par les agriculteurs, les entreprises agro-alimentaires et les restaurateurs du département.</p>	
<p>Origine montagne</p>	<p>1 EA</p>	<p>Les acteurs des filières porcines de montagne garantissent une production issue à 100 % de nos montagnes françaises, avec un cahier des charges précis.</p>	



3.4.2 Diversification des activités

L'ensemble de ces labels permettent aux éleveurs et producteurs de se démarquer et de se fédérer au niveau local, mais également national.

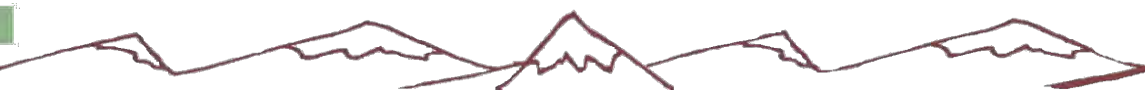
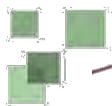
Depuis quelques années, des projets de diversification ont émergé sur :

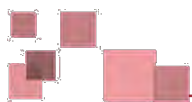
La valorisation de la production en circuit court, est pratiquée par sept exploitations.

- 3 agriculteurs se déplacent sur les marchés provençaux pour écouler leurs produits (pommes, poires, jus de fruits,...).
- 5 valorisent leurs produits en vendant directement sur l'exploitation.
- 4 exploitations pratiquent la vente directe de leurs produits à l'extérieur de leur exploitation, notamment dans des points de vente. Trois d'entre elles transforment leurs produits (jus de fruit).

Cette démarche tend à se diversifier davantage dans les années à venir malgré la difficulté et la charge de travail supplémentaire évoqué. Il existe une dynamique récente sur la diversification des produits et des activités dans les exploitations. Il reste néanmoins du potentiel pour développer d'autres créneaux (viande ovine, ...) ou des prestations d'accueil à la ferme en lien avec le contexte montagnard et touristique du territoire (visites, hébergement, ...).

Ces offres de services devraient se développer et s'étoffer dans les années à venir avec notamment, pour l'une des exploitations en vente directe, le développement d'un projet d'accueil à visée pédagogique sur l'exploitation.

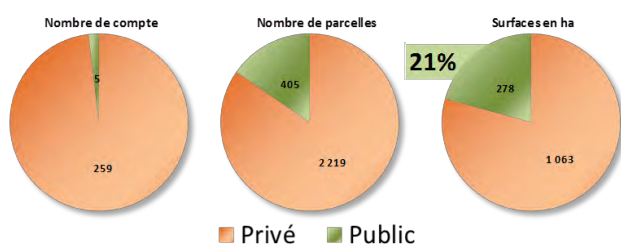




4. Usage et organisation de l'espace fouillousard: le foncier agricole

4.1 Structuration du parcellaire cadastral

4.1.1 Observation de la structuration foncière : 21% du foncier « seulement » aux mains des acteurs publics



Le nombre de propriétaires « Acteurs publics » avec seulement 5 acteurs sur les 264 qui comptent la commune, paraît bien discret !

Discrétion moins avérée quand l'on observe les superficies publiques qui concernent 278 ha du parcellaire cadastré, soit 21% du territoire communal. Dans ces acteurs publics peu nombreux, la municipalité est la première détentrice avec 2 comptes de propriété qui totalisent 239ha. Pour l'essentiel, il s'agit d'espaces naturels et forestiers situés sur les massifs présents sur la commune. Notons que la localisation de la propriété municipale est proposée en cartographie plus loin dans ces pages.

Deuxième acteur public sur la commune, il s'agit du Ministère de l'équipement qui détient 30ha pour l'emprise autoroutière qui est cadastrée ici ! Les deux autres comptes publics étant ceux de l'intercommunalité et du Département des Hautes-Alpes sur des superficies n'excédant pas 1ha.



Que signifie Structure Foncière ?

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.

Pour comprendre la donnée qui suit, précisons d'abord ce que signifie Structure foncière !

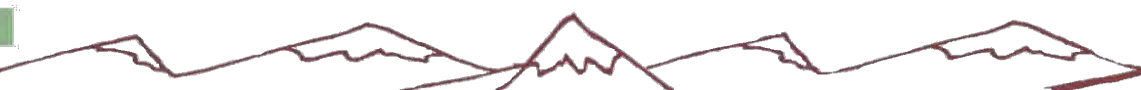
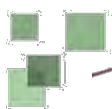
La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celle des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la commune.

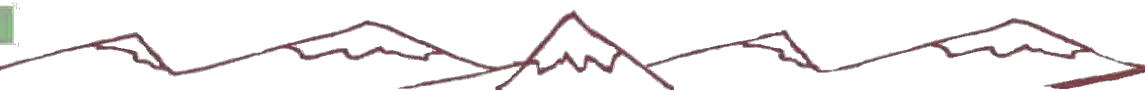
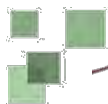
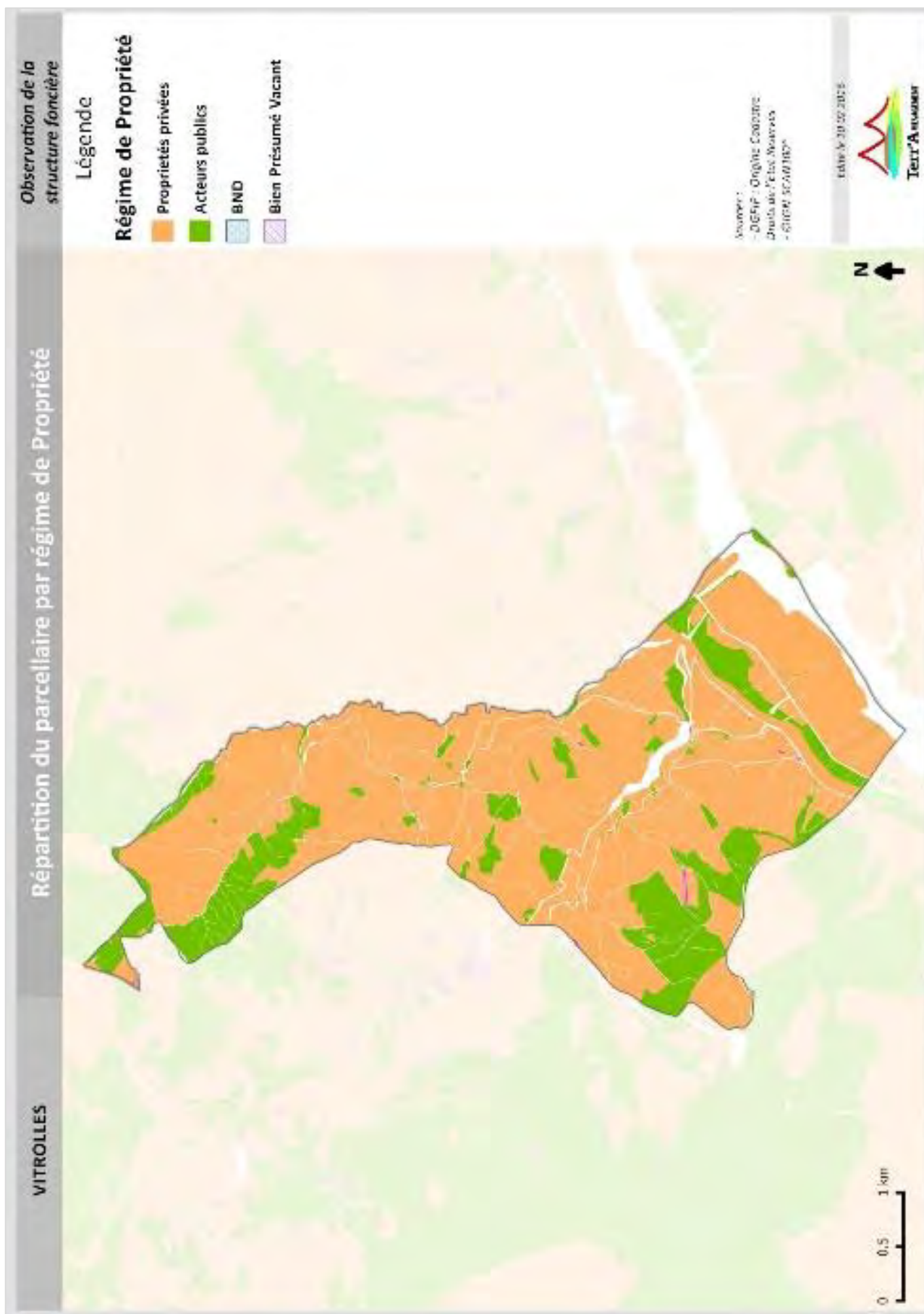
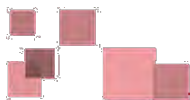
En comptabilisant le nombre de Comptes de propriétés, mais aussi le nombre de propriétaires (ou indivisaires) dans chaque compte, on dresse un aperçu réel du nombre maximum d'interlocuteurs propriétaires sur la commune.

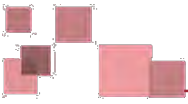
En regardant également les proportions et l'occupation par des BND (Biens Non Délimités), on donne un indicateur de plus sur des parcelles toujours difficiles à appréhender.

Dans le même ordre d'idée l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesures 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.







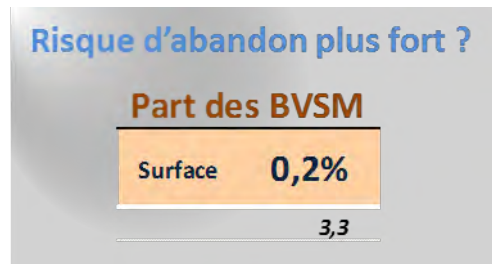
0,2% des surfaces à fort potentiel...d'abandon !

Très peu d'opportunités à creuser pour la collectivité

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 Vitrolles, on ne détecte que 3,3ha de biens présumés vacants pour 7 comptes (dont un seul dépasse 1ha). La problématique est donc presque inexistante sur la commune, mais la carte qui suit permettra vite aux élus de la commune de mesurer l'intérêt stratégique à intervenir sur les parcelles concernées, si la vacance présumée se vérifie, après enquête plus poussée (vérification aux hypothèques...).



Qu'est-ce qu'un...

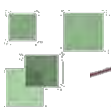
Bien présumé Vacant et Sans Maîtres (BVSM)

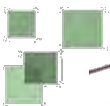
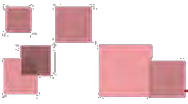
Un BVSM est une propriété (compte de propriété) présumée vacante en raison de trois critères qui nous indiquent qu'elle est probablement « sans Maîtres ».

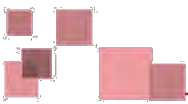
Ces critères sont :

1. Pas de date de naissance connue au cadastre.
2. Date de naissance indiquée en 1850
3. 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.







4.1.2 Un regroupement de la propriété encore perfectible

VITROLLES	
Les chiffres clés extraits du cadastre	
Surface totale cadastrée en ha	1 341
Surface totale des BND	-
Surface totale des BVSM	3,3
Nb. de parcelles total	2 613
Nb. Unité foncière	1 046
Nb. de parcelle en BND	-
Nb. compte de propriétés	264
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	469

VITROLLES	
Indicateurs de la commune	
Surface moyenne d'une parcelle en ha	0,51
Surface moyenne d'un compte de propriété	5,08
Nb. de parcelles par compte de propriété	9,9

La commune de Vitrolles avec ses 1.341 cadastrés est une commune plutôt petite pour le département ! Sur la commune on dénombre 2.613 parcelles, ce qui nous amène à une taille moyenne de parcelle de 0,5ha. Les parcelles de Vitrolles sont donc bien plus petites que la moyenne régionale qui elle, s'élève à près d'1ha.

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

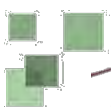
De plus, si l'on considère le taux de regroupement parcellaire avec un chiffre très élevé à 2,5, alors cela signifie que les parcelles réelles en termes de fonctionnement mesurent en moyenne 1.25ha ; ce qui peut constituer des ilots culturels bien plus faciles à valoriser dans les secteurs de plaine ou dans les prés de fauches , par opposition aux zones plus escarpées (dans le département), où la taille des ilots parcellaires dépassent rarement 5000m².

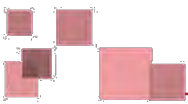
VITROLLES		
Surface compte de propriété	Taille moyenne parcelles en m²	Taille moyenne des propriétés en ha
moins de 100m²	48	0,01
100m² à 2000m²	533	0,09
2000m² à 5000m²	1 125	0,33
5000m² à 2ha	2 202	1,15
2ha à 5ha	4 531	3,17
5ha à 10ha	3 753	7,62
10ha à 20ha	5 891	14,69
20ha à 50ha	5 189	28,37
plus de 50ha	12 031	138,36
Total	5 111	5,08

Regroupement parcellaire

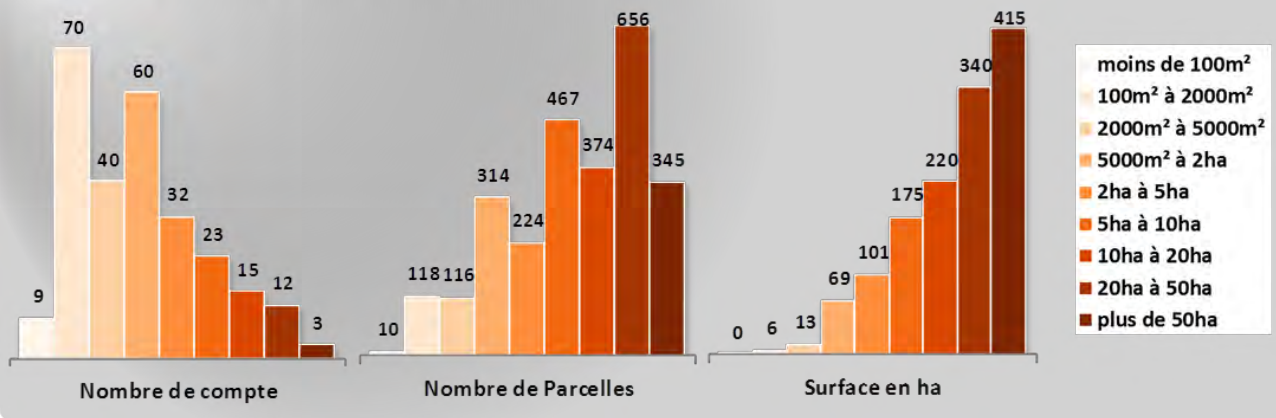
Nb. parcelles/ unités	2,5
-----------------------	------------

VITROLLES





Répartition des parcelles par taille des propriétés



Des belles entités foncières qui ne peuvent cacher un morcellement relatif de la propriété !

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.

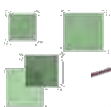
En plaine, comme sur les pentes plus fourragères, l'on identifie de belles entités de propriétés biens regroupées, entrecoupées par des secteurs nettement plus morcelés.

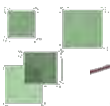
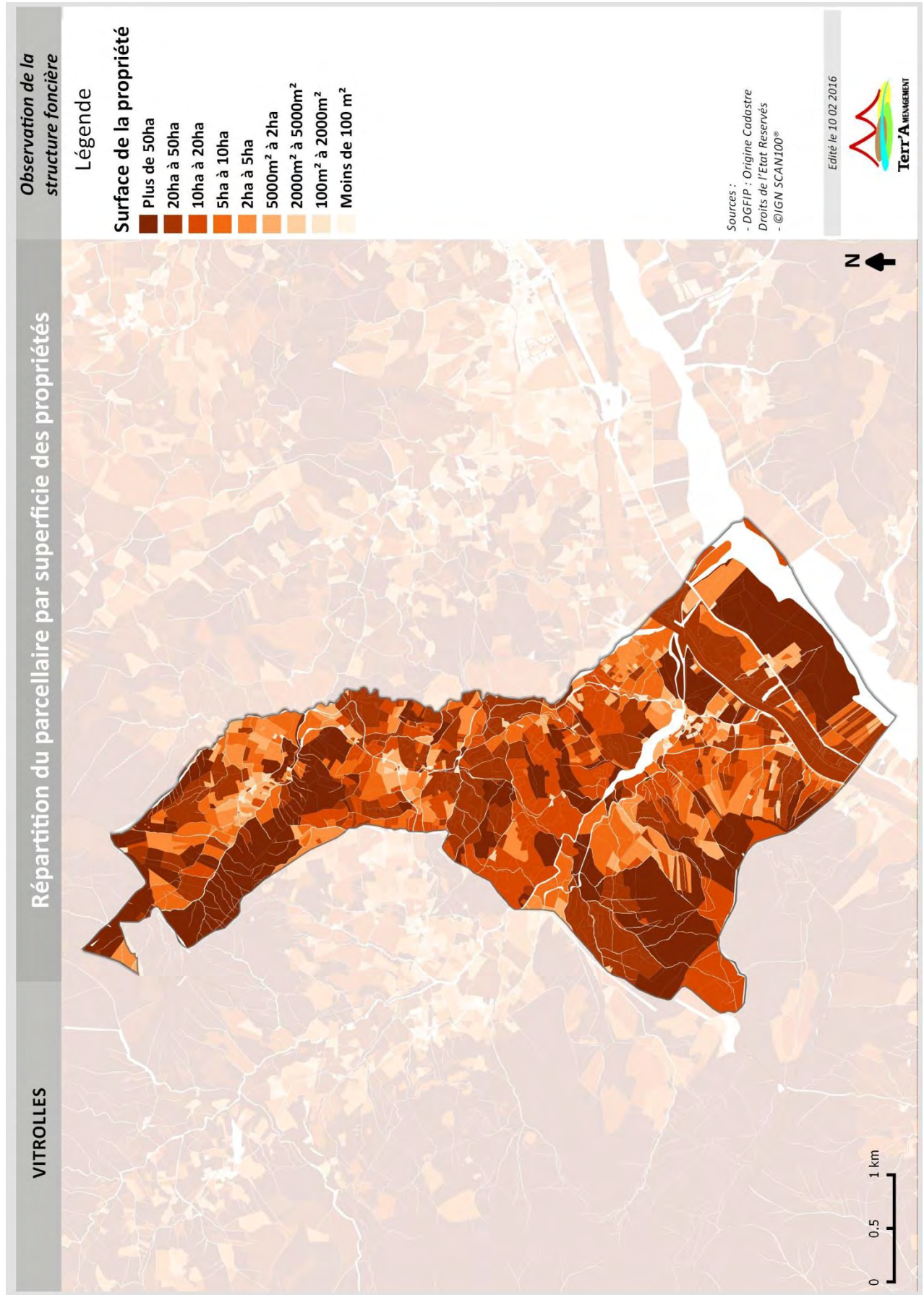
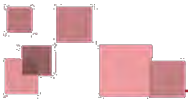
Sur Vitrolles, 13 propriétaires privés détiennent 20ha ou plus, totalisant à eux seuls 480ha. 15 autres détiennent entre 10 et 20ha pour un total de 220ha. Ainsi, les 28 plus gros propriétaires privés de la commune avec 700ha détiennent à eux seuls 52% des superficies communales.

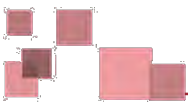
Si ce chiffre peut paraître impressionnant à première vue, cela signifie qu'une fois soustraites les parties publiques (rappel : 21%), les propriétaires privés détenant moins de 10ha sont présents sur 27% des superficies communales.

Cela peut expliquer le morcellement relatif perçu sur certains quartiers dans la cartographie ci-après.

Il faudra vérifier avec les ilots d'exploitation agricole que cette situation de léger morcellement ne constitue pas un frein au développement, ou à la bonne marche des exploitations, particulièrement sur les hauts de la commune.







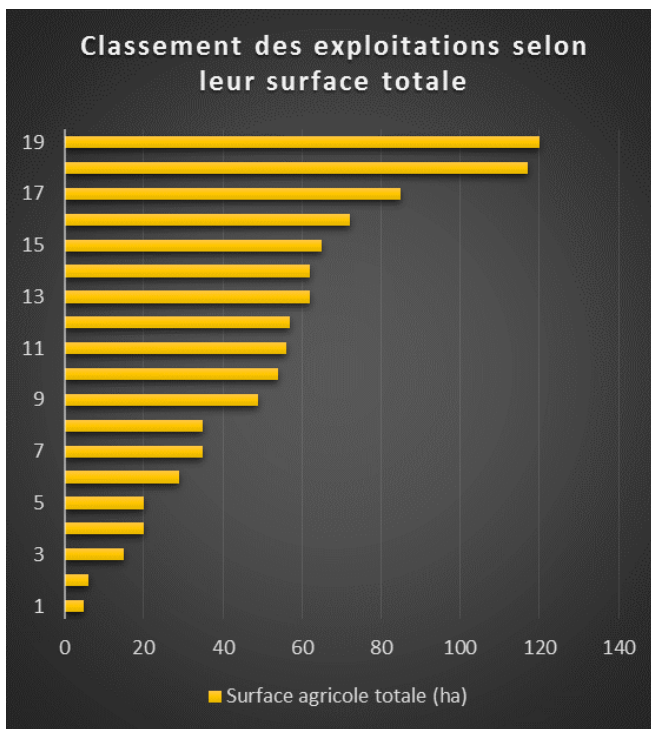
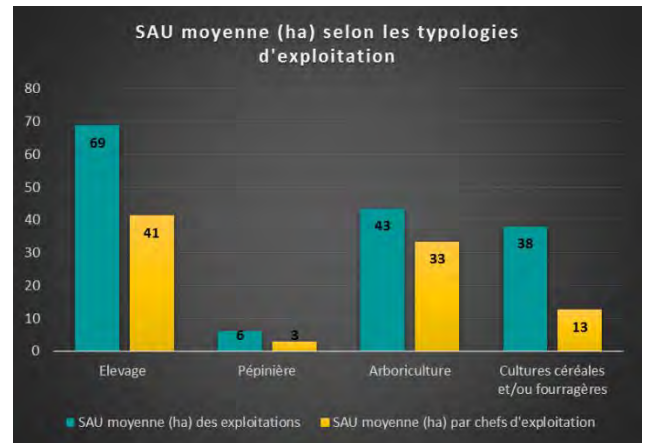
4.2 Organisation spatiale des exploitations

4.2.1 Une Surface Agricole Utile⁵(SAU) légèrement inférieure à la tendance départementale

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur Vitrolles ont une SAU moyenne de 48 ha, moins élevée que la SAU moyenne à l'échelle départementale (54,3 ha, RA 2010). Cependant, ce chiffre masque la grande disparité existant entre les exploitations (cf. diagramme ci-contre) : les surfaces utilisées sont en effet comprises entre 0 ha et 120 ha.

Cette différence de taille des structures est liée aux systèmes de production de ces exploitations (cf. graphique ci-dessous).

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.

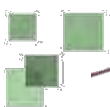


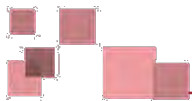
Ainsi, pour 3 des 4 types d'exploitations, comme les surfaces travaillées par l'exploitation et par les chefs d'exploitation varient, cela signifie qu'il s'agit de structures multi personnelles, c'est-à-dire des exploitations agricoles qui se composent de plusieurs chefs d'exploitation.

Ces données varient d'autant plus pour les exploitations en élevage extensif à l'herbe : elles ont une composition variable avec un ou plusieurs chef(s) d'exploitation.

La SAU moyenne de ces exploitations, 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.

⁵ SAU : Surface Agricole Utilisée : La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...)





4.2.2 Le foncier, réel outil de travail et patrimoine

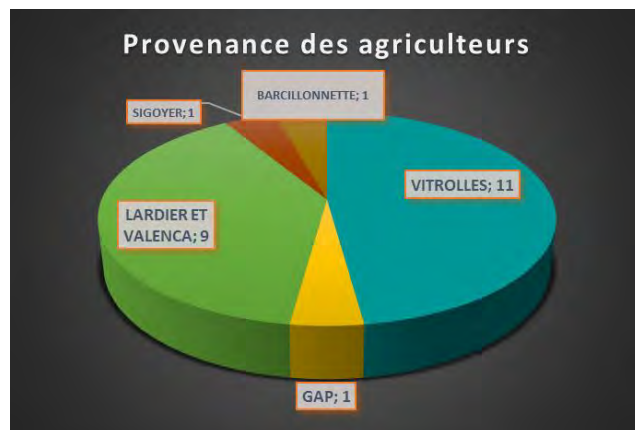
L'activité agricole est caractérisée par le fait qu'elle s'exerce à partir de biens fonciers (les biens « immeubles »). A ce titre, le foncier peut être considéré comme un outil de travail. Lorsque l'exploitant en est propriétaire, le foncier représente également une part importante de son patrimoine.

Ce double aspect du foncier a au moins trois conséquences pratiques :

- l'accès au foncier est une des priorités de l'exploitant agricole ;
- l'utilisation du foncier doit être garantie par un statut qui permette la stabilité de l'exploitation ;
- l'exploitant propriétaire doit préparer sa succession avec le double objectif de maintenir la cohésion de l'exploitation et de respecter les intérêts de ses descendants.

4.2.3 Provenance des exploitants

S'il est vrai que le parcellaire agricole est travaillé dans son ensemble, il faut souligner que les agriculteurs présents ne possèdent pas tous leur siège sur la commune (12 sièges hors commune), et n'ont également pas l'ensemble de leur parcellaire sur Vitrolles. Ceci s'explique par une pression foncière croissante dans les territoires. Malgré le dynamisme et le maintien de l'agriculture, les terres sont difficiles à acquérir et demandent aux agriculteurs plus de flexibilité dans leur organisation

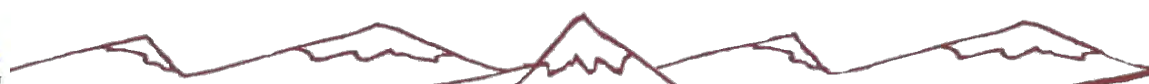


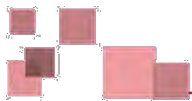
4.2.4 Des éléments engendrant des flux externes au territoire

Ainsi les agriculteurs « externes » doivent travailler des parcelles en dehors de leur territoire (notamment sur La Saulce, Lardier-et-Valença, Gap,...), afin de conforter leurs besoins en surfaces fourragères/céréaliers (communes limitrophes essentiellement).

Ces mouvements s'expliquent dans un premier temps par une utilisation globale du parcellaire agricole « à potentiel » sur leur commune « souche ». Et dans un deuxième temps, par l'affluence d'exploitants externes à la commune (qui viennent eux conforter leur parcellaire).

La majorité des exploitations n'ont pas la totalité de leurs terres sur la même commune : afin de se développer et conforter leur système, les exploitations doivent avoir un minimum de surface pour être viables. Le foncier n'étant pas extensible, il est nécessaire que la recherche se déroule sur d'autres communes. A ce titre les agriculteurs qui ont leurs sièges sur la commune de Vitrolles travaillent au total 85.5 ha à l'extérieur de ladite commune (Cf. graphique ci-dessous).

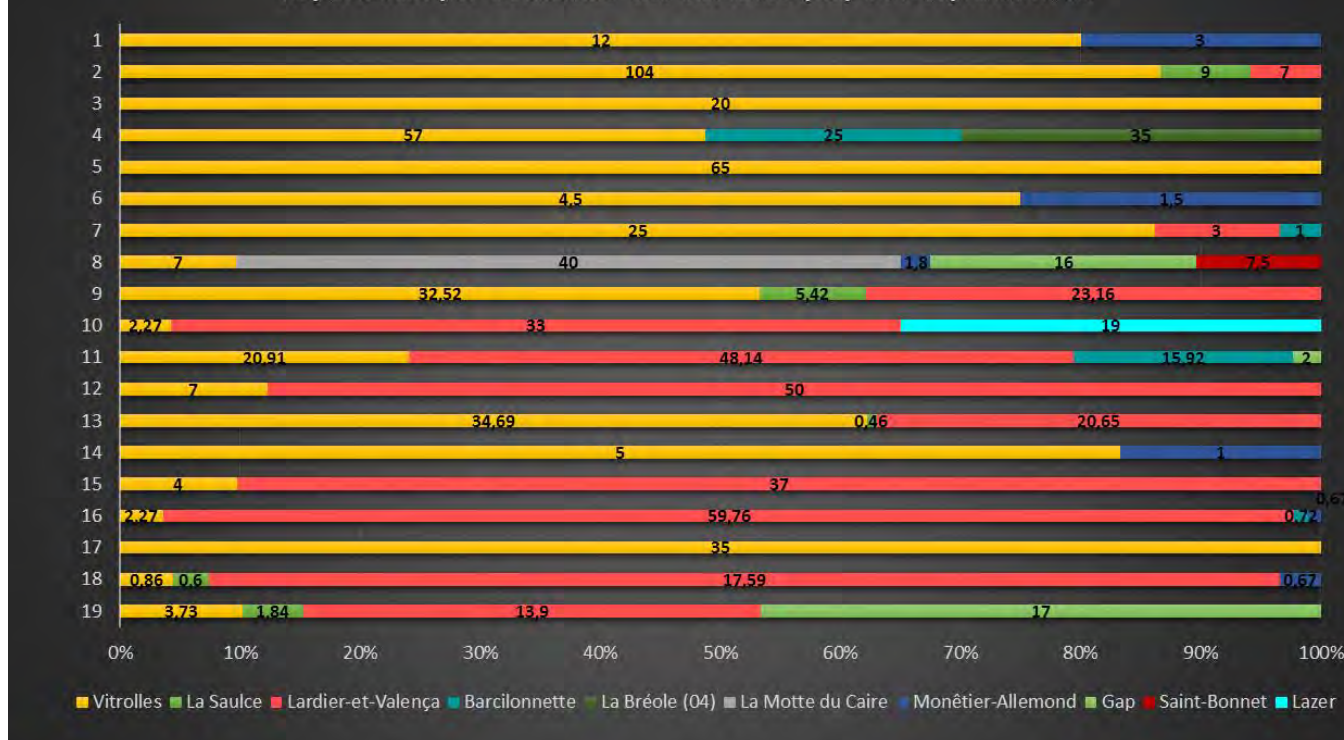


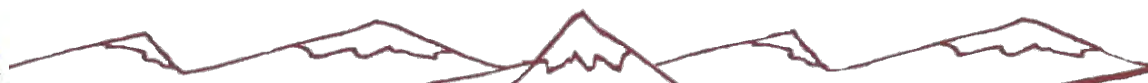
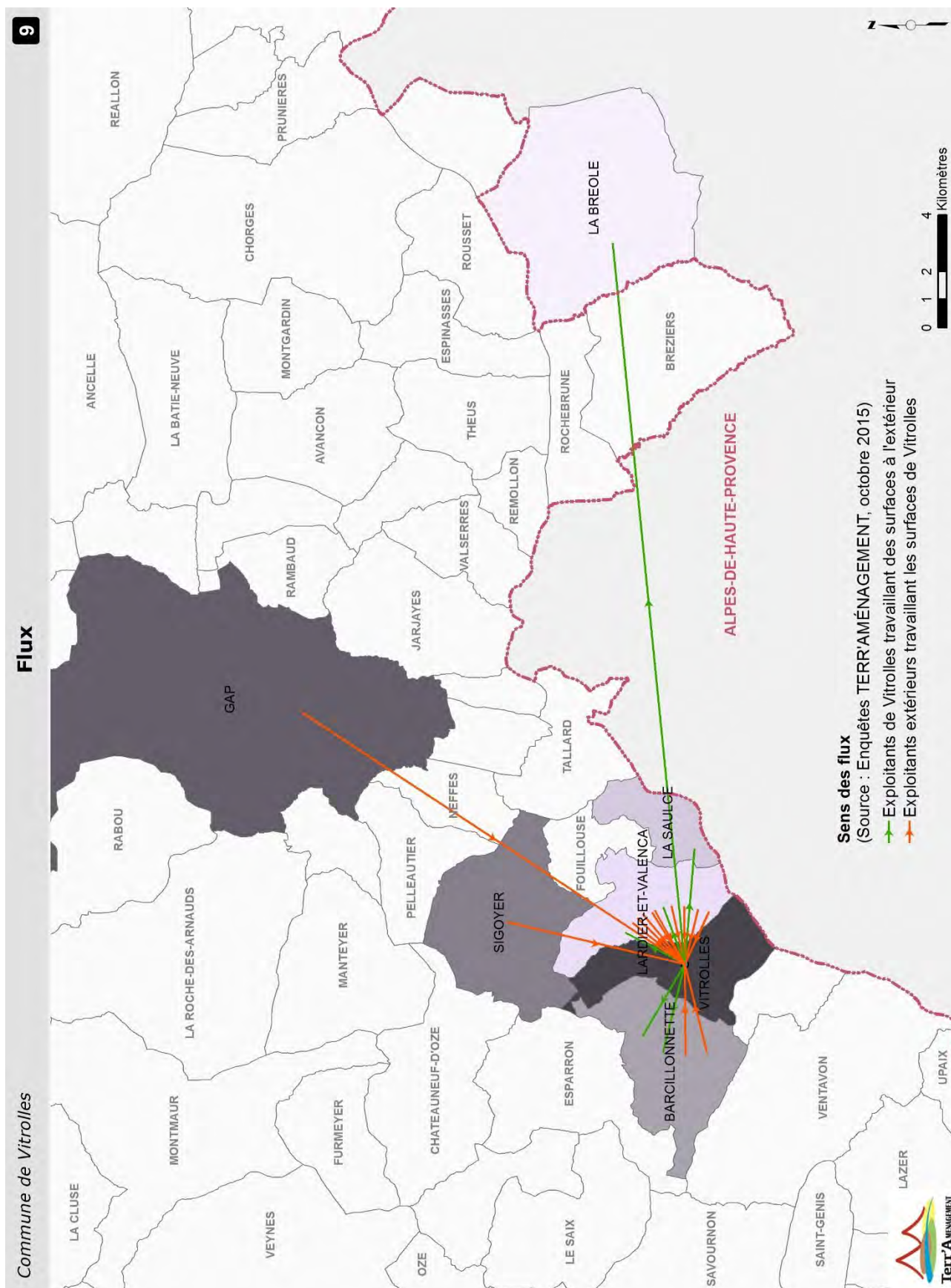
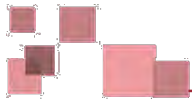


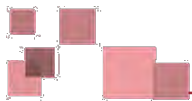
Répartition géographique des surfaces des exploitations (en ha)



Répartition par commune des surfaces (ha) des exploitations







4.2.5 Un parcellaire agricole utilisé dans sa totalité

Les exploitations agricoles (travaillant des terres sur la commune) ont des SAU comprises entre 5 et 120 hectares, plus importantes que la tendance départementale (puisque la SAU moyenne d'une exploitation haute-alpine s'élève à 53 hectares). Cependant il faut noter que la part de leur surface sur la commune représente entre 4 et 100% de leur SAU.

Concernant les surfaces travaillées par les exploitants, des diversités persistent. En effet on remarque que dix exploitations agricoles travaillant des parcelles communales ont leurs sièges sur Vitrolles, les autres ont leur siège implanté dans des communes extérieures.

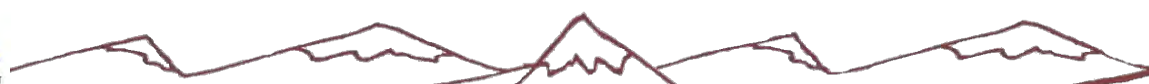
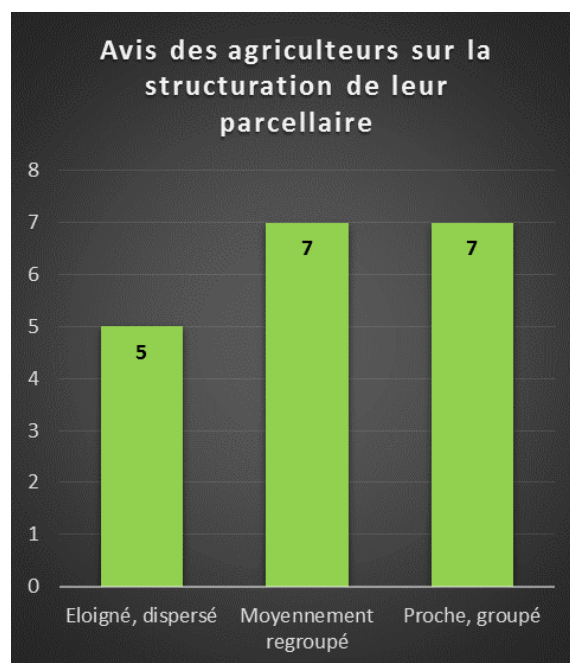
Le graphique (ci-dessus) identifie la répartition surfacique des exploitations qui utilisent du foncier non seulement sur Vitrolles mais également sur des communes externes : Sigoyer, Lardier-et-Valença, La Bréole, Gap, ... ; Afin de pouvoir augmenter leur parcellaire (ce sont souvent des terres labourables pour récolter des céréales/fourrages).

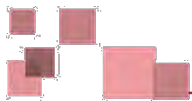
D'après les données des enquêtes, on peut y visualiser les différents flux existants entre les sièges d'exploitation des agriculteurs et le lieu d'implantation de leur parcellaire.

4.2.6 Quelle proximité du parcellaire et de l'urbanisme au sein des exploitations ?

La carte n°6 vu précédemment indique les surfaces agricoles travaillées dans la commune; pour chaque exploitant, une couleur a été attribuée et permet de visualiser la répartition du parcellaire.

On remarque une distribution spatiale homogène des surfaces agricoles exploitées par le même agriculteur. Globalement, le sentiment des exploitants concernant le regroupement et le morcellement de leur parcellaire est plutôt clair, en effet sept exploitations trouvent leur parcellaire moyennement regroupé (du fait que leur SAU soit répartis sur plusieurs communes assez distantes). Sept autres exploitations estiment qu'il est « proche et groupé », et enfin cinq d'entre eux l'estiment « dispersé et éloigné ».





4.2.7 Localisation des bâtiments agricoles

Historiquement, les bâtiments d'élevage étaient insérés dans les bourgs et villages. Afin d'améliorer le développement de l'activité agricole et concilier cette activité avec les autres, de plus en plus de bâtiments agricoles se sont construits à l'extérieur des zones urbanisées.

Ce bâti lorsqu'il est excentré du village peut aussi être impacté par une future urbanisation, et d'autant plus aujourd'hui avec la pression foncière qui s'accroît.

Il est difficile de construire pour développer son exploitation ou créer son activité en tenant compte des zones constructibles pour ce type de bâtiment.

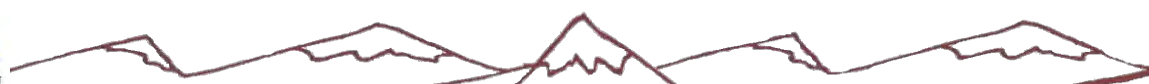
Un inventaire des bâtiments a été effectué, et leur situation est particulière sur la commune, puisque les unités d'exploitation sont situées sur deux zones essentiellement : au « Vivas-Plan de Vitrolles » pour cinq exploitations. Les autres sièges sont répartis entre « Gerlet », « Vitrolles » et « le village ». Leur situation est particulière puisqu'ils sont dans l'ensemble éloignés de l'urbanisation, leur conférant un certain confort dans leur activité. Néanmoins certains sont plus « enclavés » induisant certaines nuisances.

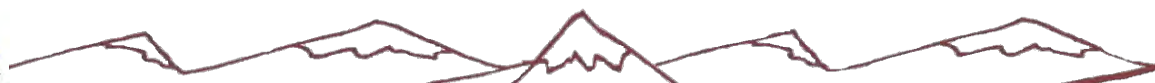
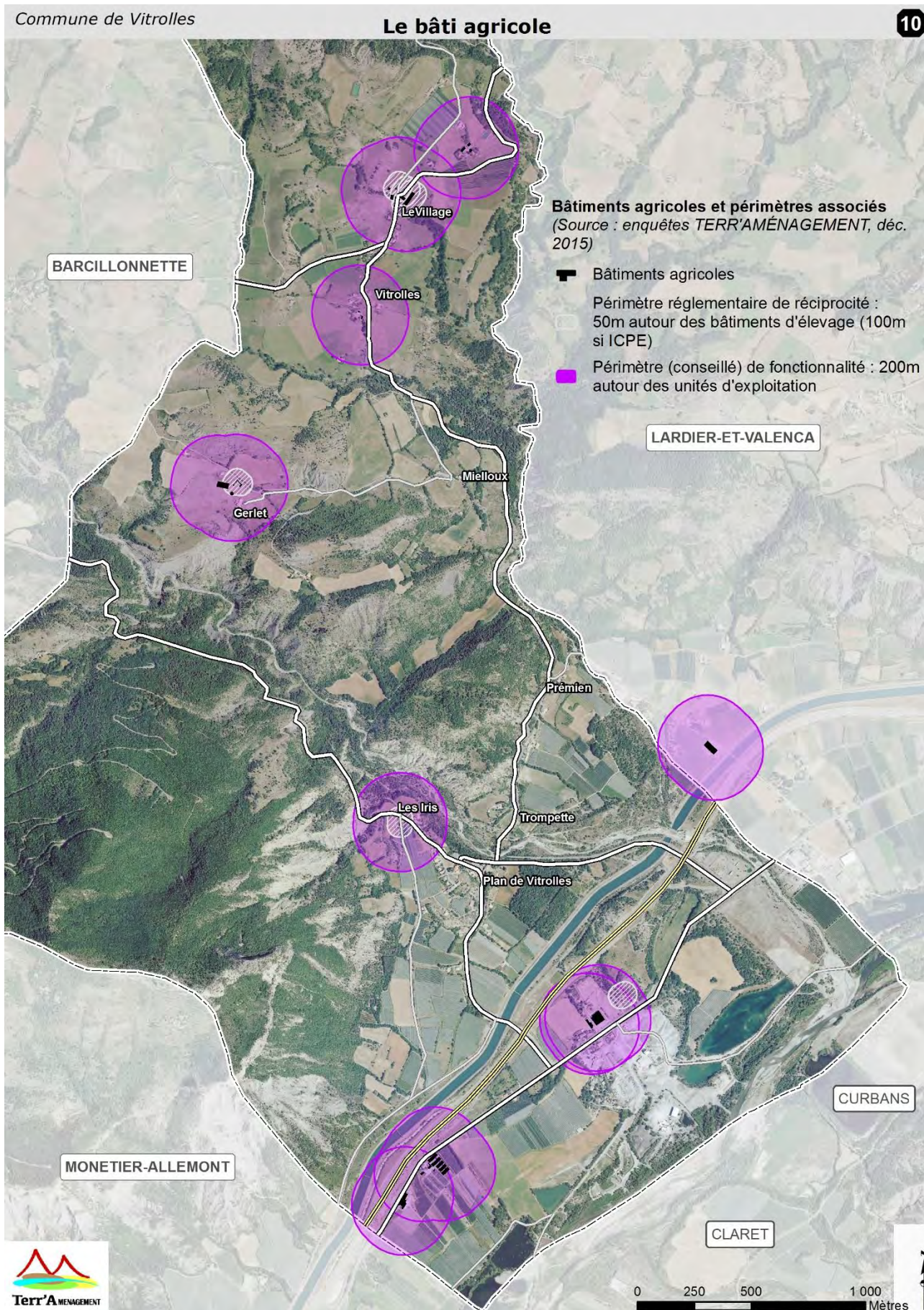
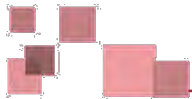
L'ensemble des bâtiments n'ont pas tous la même vocation en matière d'agriculture. C'est ainsi que les périmètres inscrits sur la carte ci-dessous et décrits dans les paragraphes suivants ne sont situés qu'autour des bâtiments d'élevage.

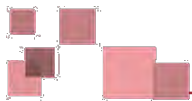
Associé à leur localisation, il faut ajouter deux périmètres autour des bâtiments d'élevage :

- le premier est réglementaire et concerne les bâtiments d'élevage soumis au RSD, qui génèrent un périmètre réglementaire d'inconstructibilité (réciprocité) de 50 mètres (si classement en ICPE, alors celui-ci est augmenté à 100 mètres, mais sur Vitrolles aucune exploitation n'est concernée).

- le second est non-réglementaire, mais suggéré par la Chambre d'agriculture, appelé « périmètre de fonctionnalité » il est avant tout préconisé autour de chaque unité d'exploitation afin de diminuer les conflits et faciliter les travaux des agriculteurs (circulation d'engins agricoles, sortie des animaux, stockage, projets d'agrandissement...).





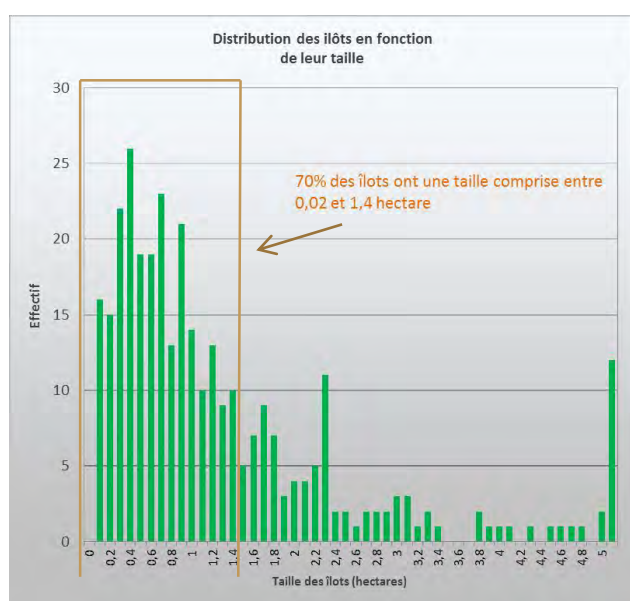


4.3 Structuration du parcellaire agricole

4.3.1 Organisation du parcellaire agricole des exploitations

Le parcellaire agricole sur la commune de Vitrolles est globalement bien structuré, homogène, et rassemblé autour des unités d'exploitation. (cf. carte n°6).

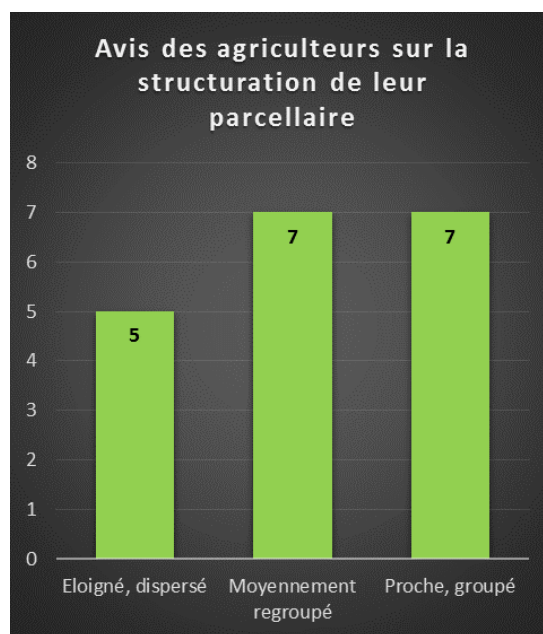
En effet, les terres ont dans l'ensemble une taille peu élevée mais proportionnelle à la superficie communale.



Cette organisation constitue un véritable atout pour les quelques exploitations concernées.

La configuration des unités d'exploitation explique la structuration du parcellaire agricole; la majorité des exploitations occupent à elles seules une partie de hameau rassemblant les bâtiments, l'habitation, et leurs terres.

Ainsi, le ressenti des agriculteurs quant à l'organisation de leur outil de travail s'en trouve certainement amélioré. En effet, la majorité qualifie leur parcellaire de « proche » et de « moyennement groupé ».

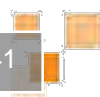


La proximité des terres avec les bâtiments d'exploitation ressort comme un réel atout et constitue un enjeu important pour le fonctionnement des exploitations agricoles.

La carte suivante permet de visualiser la distance de chaque parcelle avec le siège d'exploitation qui la concerne. Une hiérarchie apparaît donc entre celles étant à moins de 500 mètres et celles plus éloignées (jusqu'à 1km, et au-delà).

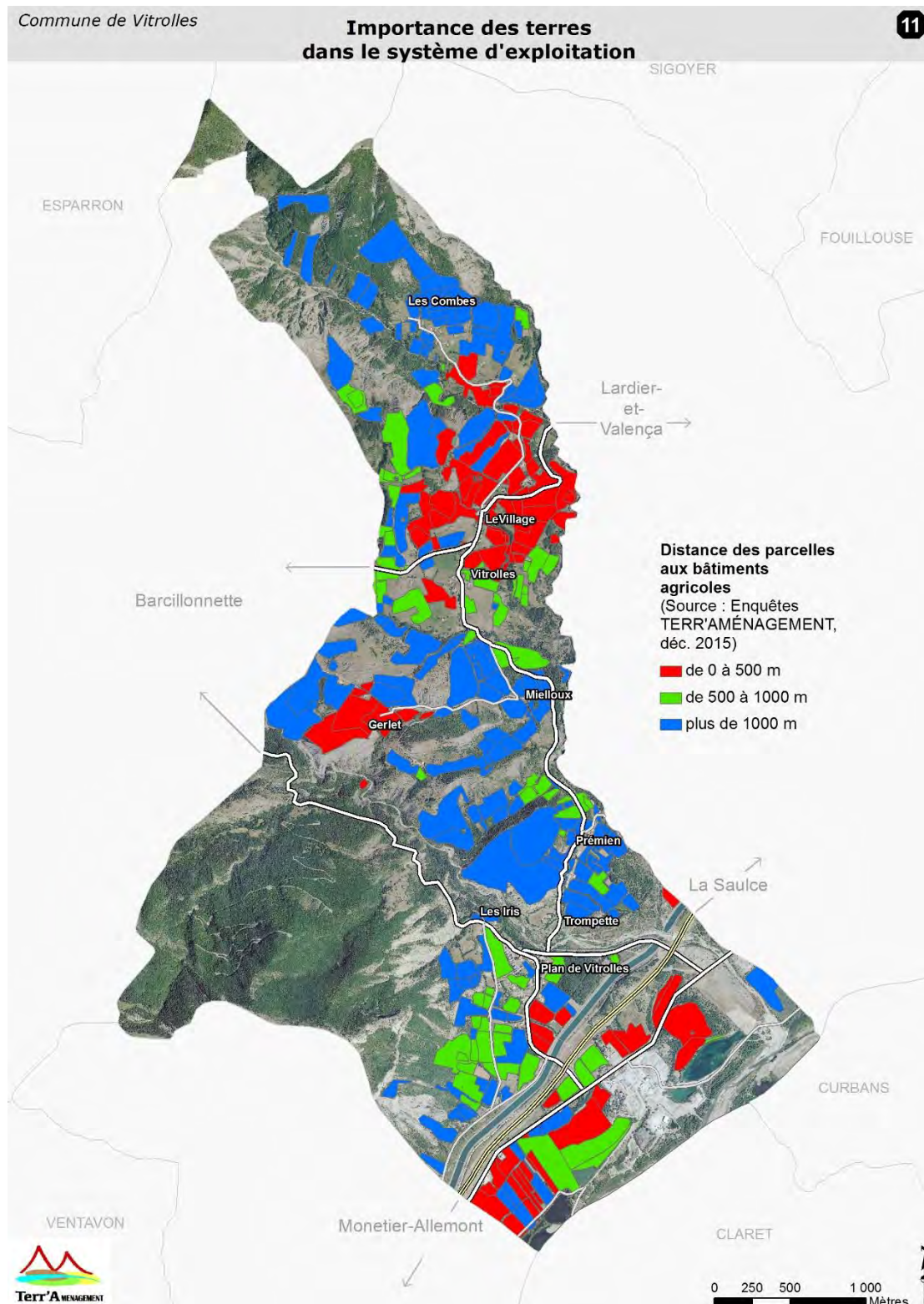
Les îlots se tenant à moins de 500 mètres des bâtiments représentent les parcelles qui sont à forte importance (en rouge sur la carte) et qu'il est indispensable de préserver pour le bon fonctionnement des systèmes.

Nous appelons cette donnée, la cohérence des parcelles agricoles pour plusieurs facteurs : Elles permettent de faciliter le travail des agriculteurs (organisation, temps de travail, trajet,...) du fait de leur moindre distance, elles sont souvent regroupées et entraînent des tènements agricoles.





Ces terres d'importance « élevée » sont localisées sur la carte ci-contre. Elles représentent un total de **84 ha** sur la commune.





4.3.2 Quelle maîtrise de l’outil de travail

(Analyse effectuée sur les surfaces de dix exploitants)

Pour exercer l’activité d’exploitant agricole, il faut détenir un titre de jouissance sur des biens fonciers c titre résulte soit de la propriété (ou de l’usufruit) des immeubles exploités, soit d’un contrat de location appelé « bail ».

L’agriculteur peut être, au choix, propriétaire des terres qu’il exploite ou locataire : c’est le faire valoir direct ou indirect.

faire-valoir direct	faire valoir indirect
l’agriculteur est propriétaire des terres qu’il exploite.	l’agriculteur loue et exploite les terres d’un ou plusieurs propriétaires.
l’exploitant est un propriétaire-exploitant.	l’exploitant est un fermier ou métayer
le titre de jouissance est un titre de propriété.	le titre de jouissance est un contrat de location appelé « bail rural ».

La plupart des exploitations agricoles utilisent les deux modes de faire-valoir, on parle alors de faire-valoir mixte.

L’étude des modes de faire-valoir des terres utilisées par les exploitants de Vitrolles montre une maîtrise foncière stable. En effet 80,4 % des surfaces travaillées sont en propriété, ou louées dans le cadre d’un bail (à ferme, Safer). Ces surfaces peuvent donc être qualifiées de maîtrisées. Voici le détail dans le tableau suivant :

Mode de faire-valoir	Surface (ha)
Location verbale	30
Location avec bail	101
Propriété	258
Non renseigné	56

Les locations verbales, les locations les plus précaires sont représentées sur la commune pour un total de 7 %. Ce mode de faire-valoir révèle une certaine incertitude pour les agriculteurs d’avoir suffisamment de surfaces pour maintenir l’équilibre économique.

En effet en louant verbalement, les propriétaires traduisent un souhait de vouloir disposer plus librement de leur foncier et d’espérer pour certains d’entre eux de voir des parcelles passer constructibles. Cette forme de location déstabilise la visibilité à moyen et long terme des exploitations agricoles. Néanmoins sur la commune ces surfaces ne représentent qu’une infime partie de l’ensemble des terres.

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, non seulement celui-ci a généralement une durée de 9 ans, mais, même 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 davantage sécurisée que dans le cas de terrains loués de manière précaire.



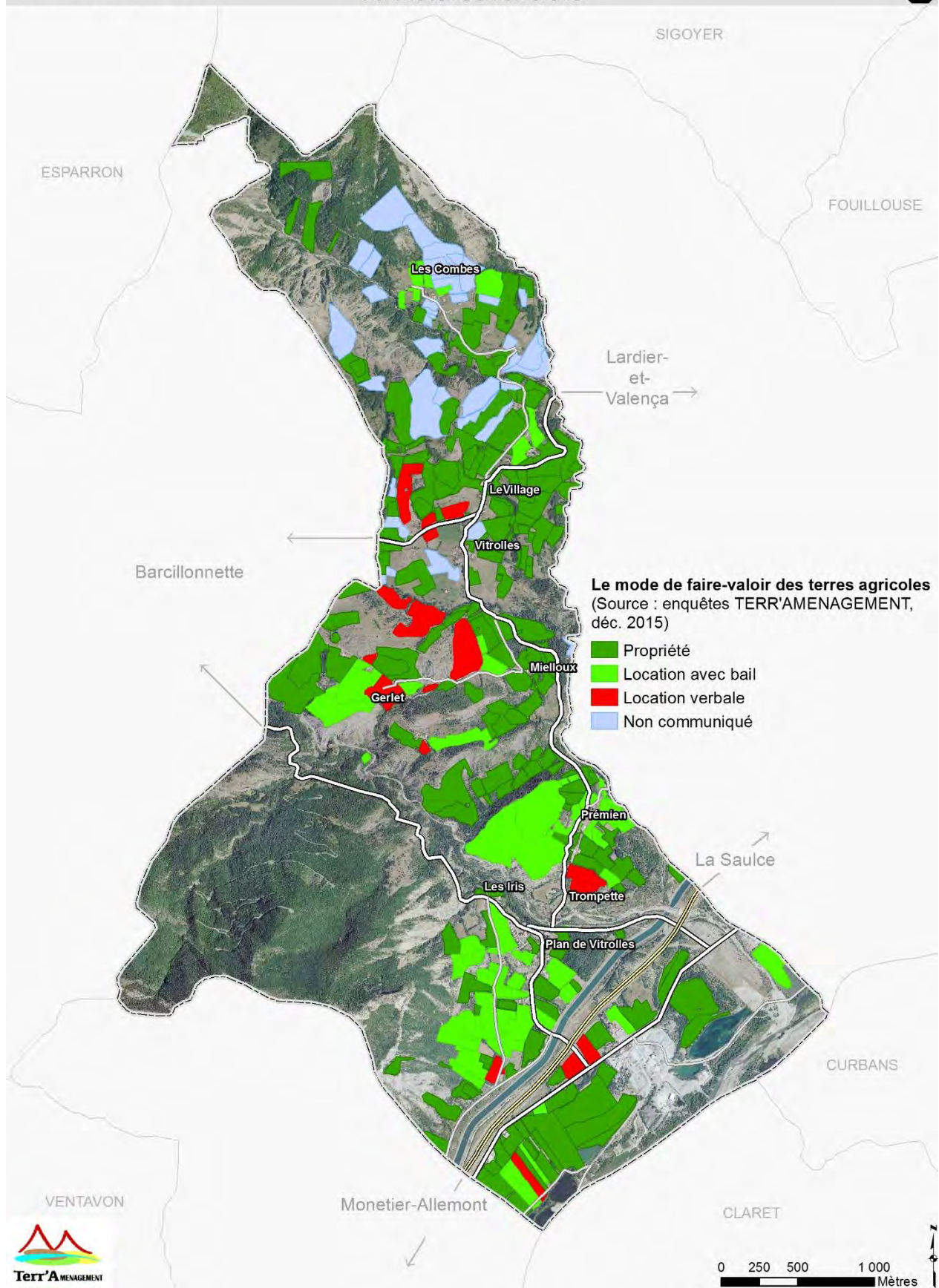
- ✓ Par exemple, certains dispositifs impliquent de suivre un cahier des charges pendant 5 ans (contractualisation, conversion en AB, MAEC ...). La garantie de conserver les parcelles contractualisées pendant la durée d'engagement est essentielle, et permet d'éviter le risque d'avoir à rembourser les aides perçues. De la même manière, l'entretien et l'aménagement des fonds détenus de façon pérenne sont davantage envisageables par les agriculteurs, qui pourront par exemple s'engager dans des travaux de débroussaillage, de mise en place de clôtures, ..., sans risquer de perdre les parcelles prématurément.



Commune de Vitrolles

La maîtrise foncière

12





4.3.3 Deux types d'exploitations agricoles présentes

- Les exploitations d'élevage avec un système de pâturage (foin ou pâture/alpage), qui utilisent le plus d'espace. Pour leur maintien et leur équilibre économique il est important que le retrait de terres mécanisables soient faibles, pour ne pas déstabiliser leur système (surfaces de fauche et surfaces pâturées plus pentues).
- Présentent à hauteur de 50% sur la commune, les exploitations à la double orientation, arboriculture/élevage, arboriculture/polyculture ou élevage/polyculture.
- Les exploitations avec diversification-transformation du produit et vente - directe (ex : jus de fruits, pommes ...) : La transformation du produit permet une meilleure valorisation économique, une reconnaissance également en termes de rencontre et d'échange avec les consommateurs, mais nécessite davantage de main d'œuvre. Ceci influencera encore plus le temps de confection au détriment du temps passé sur les parcelles agricoles.



4.4 Dynamiques du marché foncier

4.4.1 Un marché presque inexistant depuis cinq ans

Nb. Moyen annuel de ventes par communes	
Vitrolles	1
Lorgues (83)	85
Gap	26
Chorges	23
Briançonnais	13
Ventavon	11
Upaix	5
Manteyer	5
Laye	1,6

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

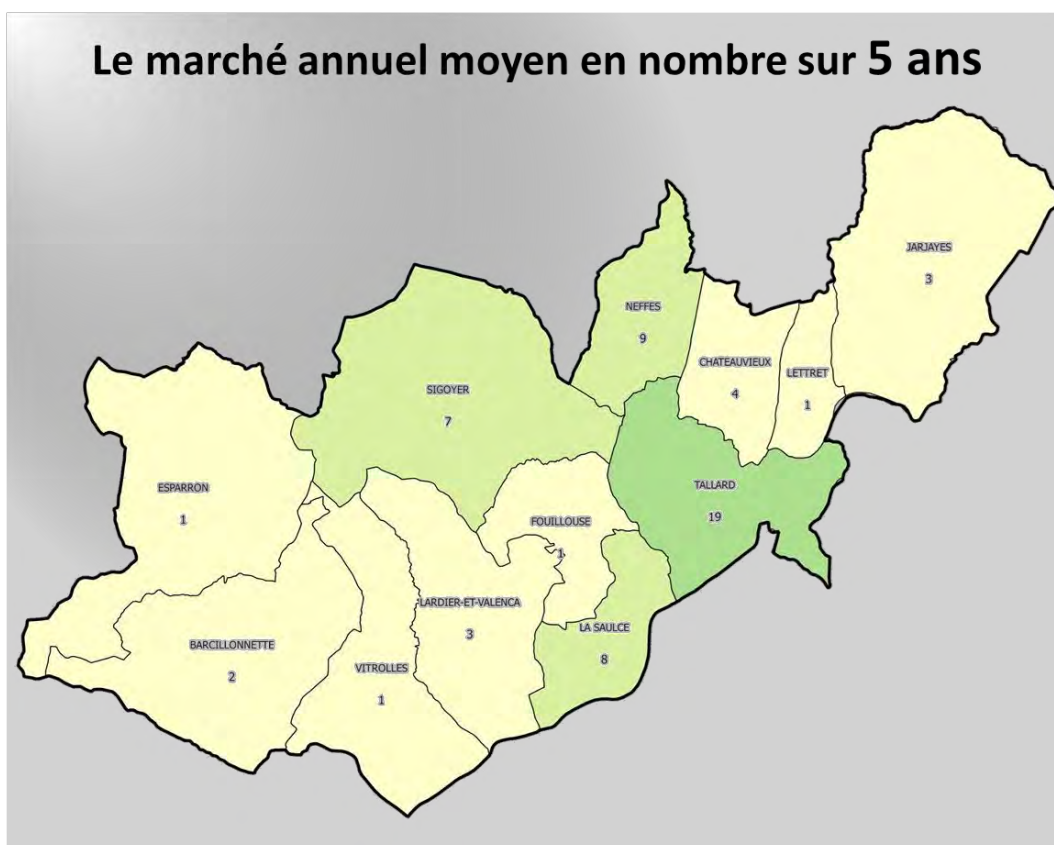
A Vitrolles, le marché depuis cinq ans paraît inexistant ou fermé, selon comment l'on qualifie les choses. On

mesure en effet une seule transaction par an en moyenne entre 2011 et 2015, ce qui est dans la même tendance des communes voisines sur la partie Ouest de la Communauté de communes !

Sur la commune, les surfaces ont oscillé au gré des années et des propriétés vendues entre 0ha et 6ha seulement.

Enfin, en valeur, le marché a fluctué entre 8.000€ en 2012 et 403.000 € en 2015.

Il sera difficile de tirer des enseignements forts de ces chiffres et assurément, la statistique ne se prête pas à ce genre de marché très faible, et discontinu ou erratique. Aussi, pour commenter le marché foncier, l'on s'est attaché à regarder rapidement chacune des transactions et de manière plus générale, l'on vous propose aussi de découvrir des clés de lecture pour expliquer les facteurs d'ouverture et de fermeture d'un marché, principalement dans des secteurs de montagne.





Dans les quelques transactions relevées sur les cinq dernières années sur Vitrolles, l'on apporte donc quelques informations pour chacune sur la carte qui suit.

En 2011, on relève ainsi une vente mixte de 2 parcelles avec l'une en bois et l'autre en verger pour un total d'1,50ha. En 2014, une autre vente a porté sur 43 ares de bois et la même année une petite parcelle agricole pour 30 ares a fait l'objet d'une vente.

Ces trois opérations sur des petites surfaces se sont manifestement échangées à des fins agricoles ou d'espaces naturels.

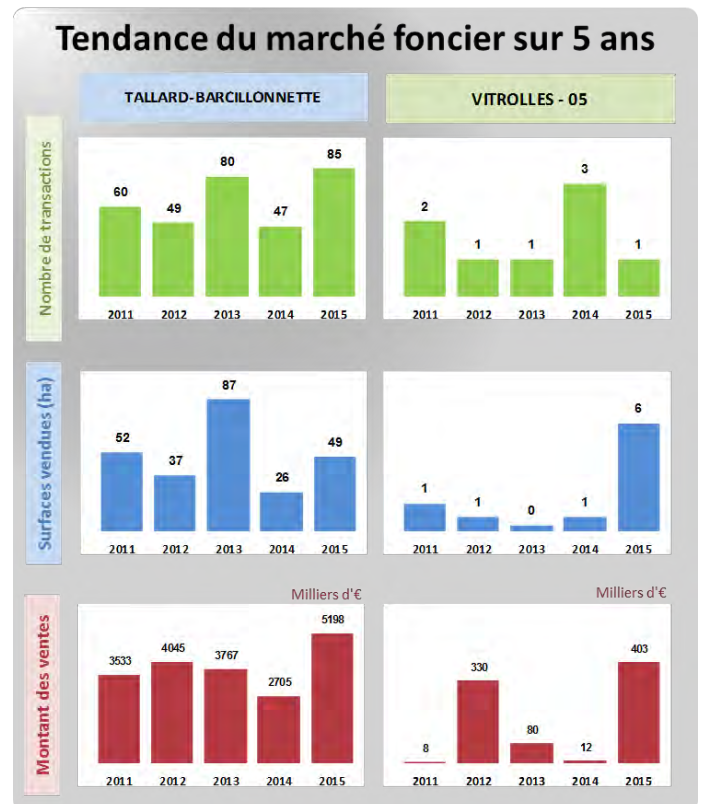
Une vente sans bâtiment, sur une petite superficie de 35 ares a eu lieu en continuité de la zone artisanale de Lardier à un prix de 80.000€. Cette parcelle est située en zone à urbaniser du POS en vigueur.

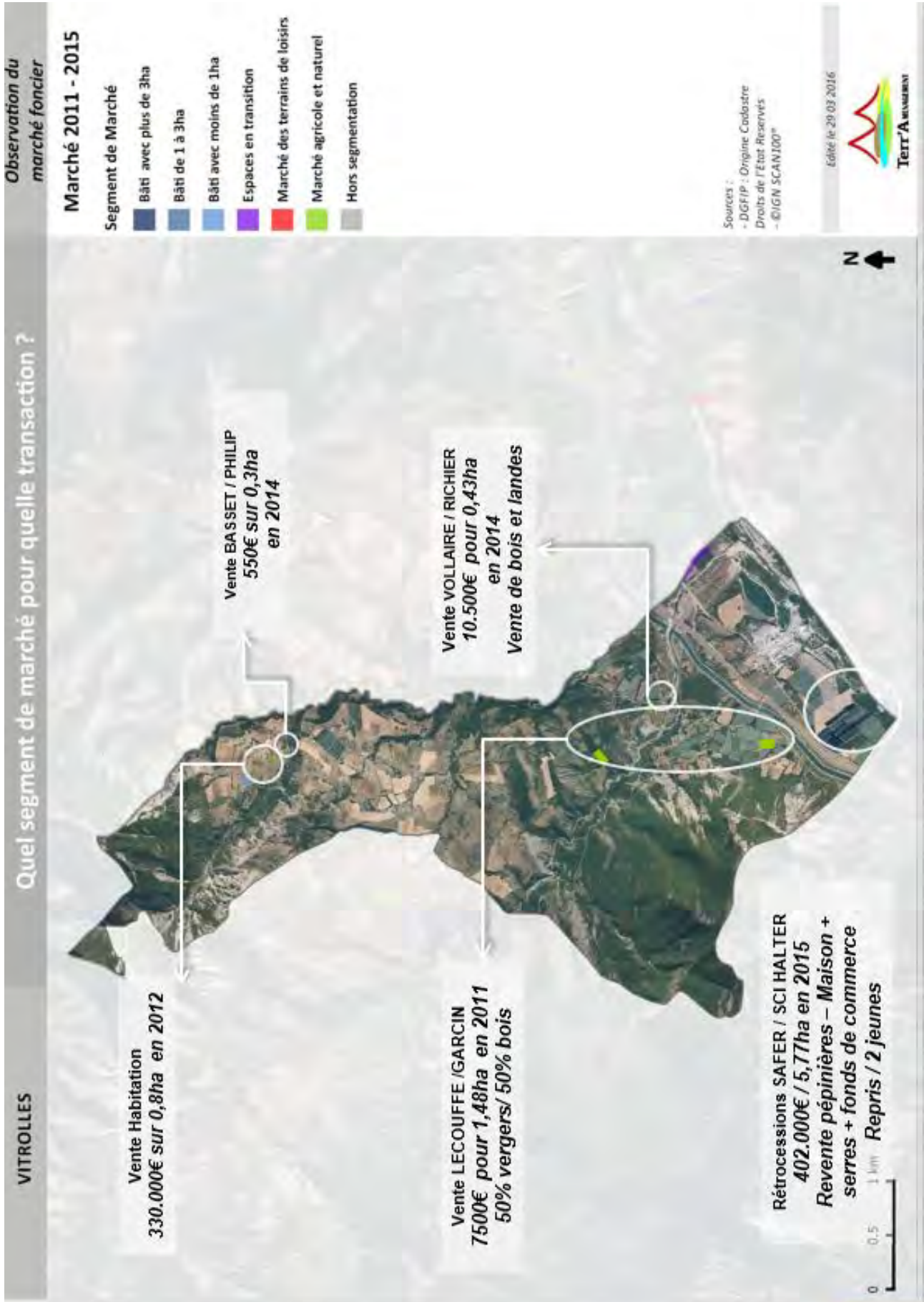
Toujours dans la plaine, le conseiller foncier de la Safer nous indique qu'en 2015, il a pu accompagner la rétrocession d'une pépinière. Cette revente était constituée d'un bâtiment d'habitation, de serres, d'aires de cultures en pot, ainsi que le fonds de commerce. Cette entreprise intégrale qui se vend explique la valeur conséquente du marché cette année-là. La pépinière a été reprise par deux jeunes, ce qui laisse donc entrevoir de bonnes perspectives dans la durée.



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.



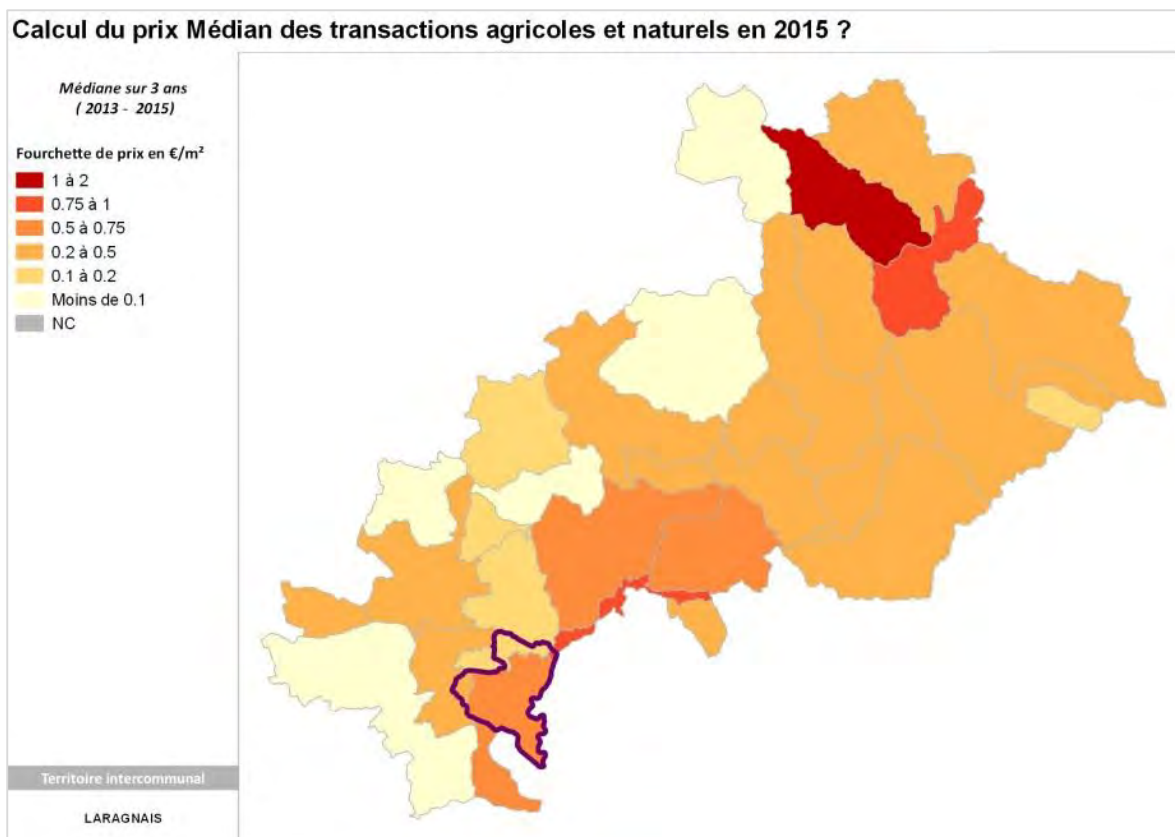




4.4.2 Notion de prix agricoles sur la commune

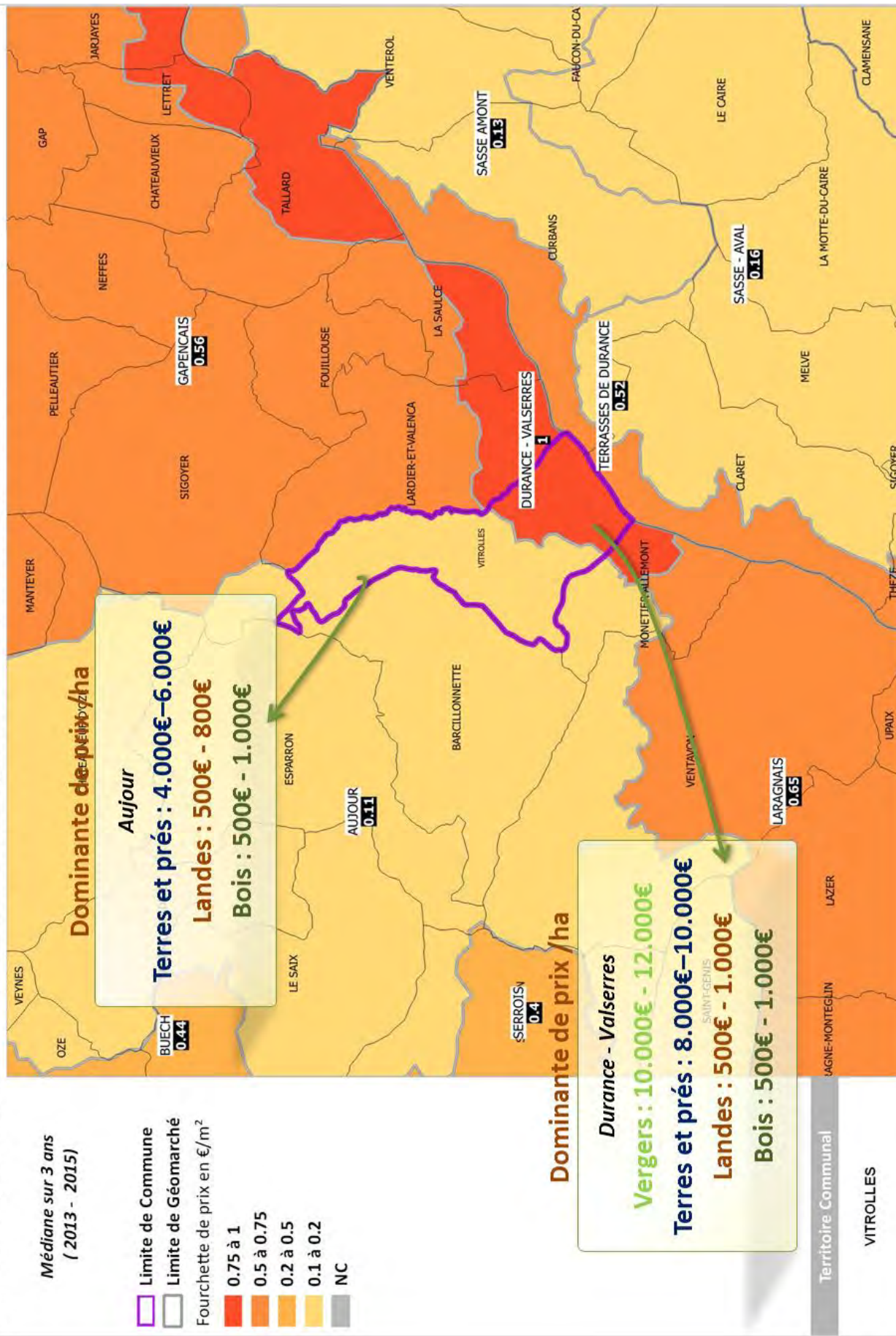
Maîtriser un marché agricole et lui offrir des conditions sereines pour évoluer économiquement, en soutenant les filières en place nécessite de connaître les prix agricoles sur la terre. Pour ce faire, nous nous appuyons sur des prix médians calculés à l'échelle de marchés agricoles homogènes : les GéoMarchés. Sur Vitrolles, la commune est concernée par deux marchés, celui de Durance-Valserrès et celui d'Aujour/Céuzette.

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, présentes sur le territoire. Ce sont ces prix que l'on retrouve ici, dans un encart, avec notre cartographie ci-dessous.





Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2015 ?





4.4.3 Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?

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 ». 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.



Même en zone de montagne où l'attachement à la propriété est prétendument 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.

En réalité, l'on est d'autant plus attaché à la propriété que son patrimoine ne vaut pas grand-chose. Car s'il valait le prix fort, l'on n'hésiterait pas trop longtemps à s'en séparer. Disons-nous pour caricaturer, qu'intellectuellement la propriété est plus simple à vivre, à gérer ou à ne pas gérer lorsqu'elle ne vaut rien.

Ainsi, beaucoup de prairies non mécanisables, correspondant aux parcours d'inter-saison sont laissées à l'abandon. Il s'opère un tri sélectif, et ces espaces qui ont une valeur agronomique faible sont sacrifiés. C'est de cette façon que les paysages de certaines zones reculées se ferment.

Lorsque le propriétaire sent la bonne opportunité, les choses se « compliquent ». Cette sensation est très difficile à mesurer, à appréhender. La lecture des problématiques urbaines d'un territoire à un autre est extrêmement variable. Cette interprétation, rationnelle / irrationnelle, par les propriétaires l'est tout autant.

Entre décision de vendre au bon moment, situation d'attente spéculative, gestion passive de son patrimoine, dégradation de l'outil de production par l'abandon..., énormément de terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. L'on parle de friches.



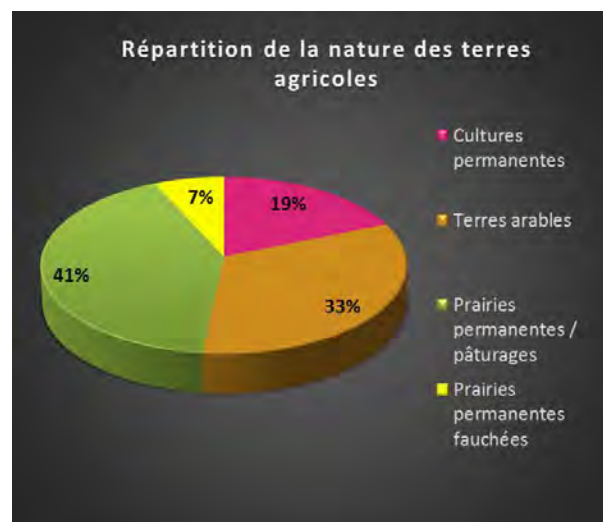
4.5 Usages du foncier agricole

4.5.1 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 sur le territoire, plus de la moitié du parcellaire agricole peut être mécanisable, malgré le relief sur certaines zones. La nature des terres est donc propice aux près de fauche, à l'arboriculture, aux céréales,...

Le diagramme ci-contre donne la répartition des terres agricoles vitrollaise selon leur nature :



pas l'élimination de la végétation et provoque la fermeture des milieux progressivement (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.

Terres arables	146 ha
Prairies mécanisables	30 ha
Cultures permanentes	83 ha
Prairies pâturées, Landes, pâturage	184 ha

Les terres mécanisables représentent ici 59 % de la surface agricole (proportion importante pour le département). Elles rassemblent les terres labourables (cultures céréalières, cultures fourragères de type luzerne, triticales, maraichage...), les prairies naturelles fauchées, ainsi que les cultures permanentes (vergers, truffière).

Une grande partie du foncier agricole vitrollais (41 %) correspond à des terres de type « parcours d'intersaison, prairie pâturée, surface pastorale » qui, selon leur localisation, sont uniquement utilisées en estive durant l'été ou comme parcours d'intersaison au printemps et à l'automne.

Ces terres comportent un fort intérêt pour l'agriculteur : celui du choix de la culture implantée en fonction de son système d'exploitation et/ou des conditions météorologiques.

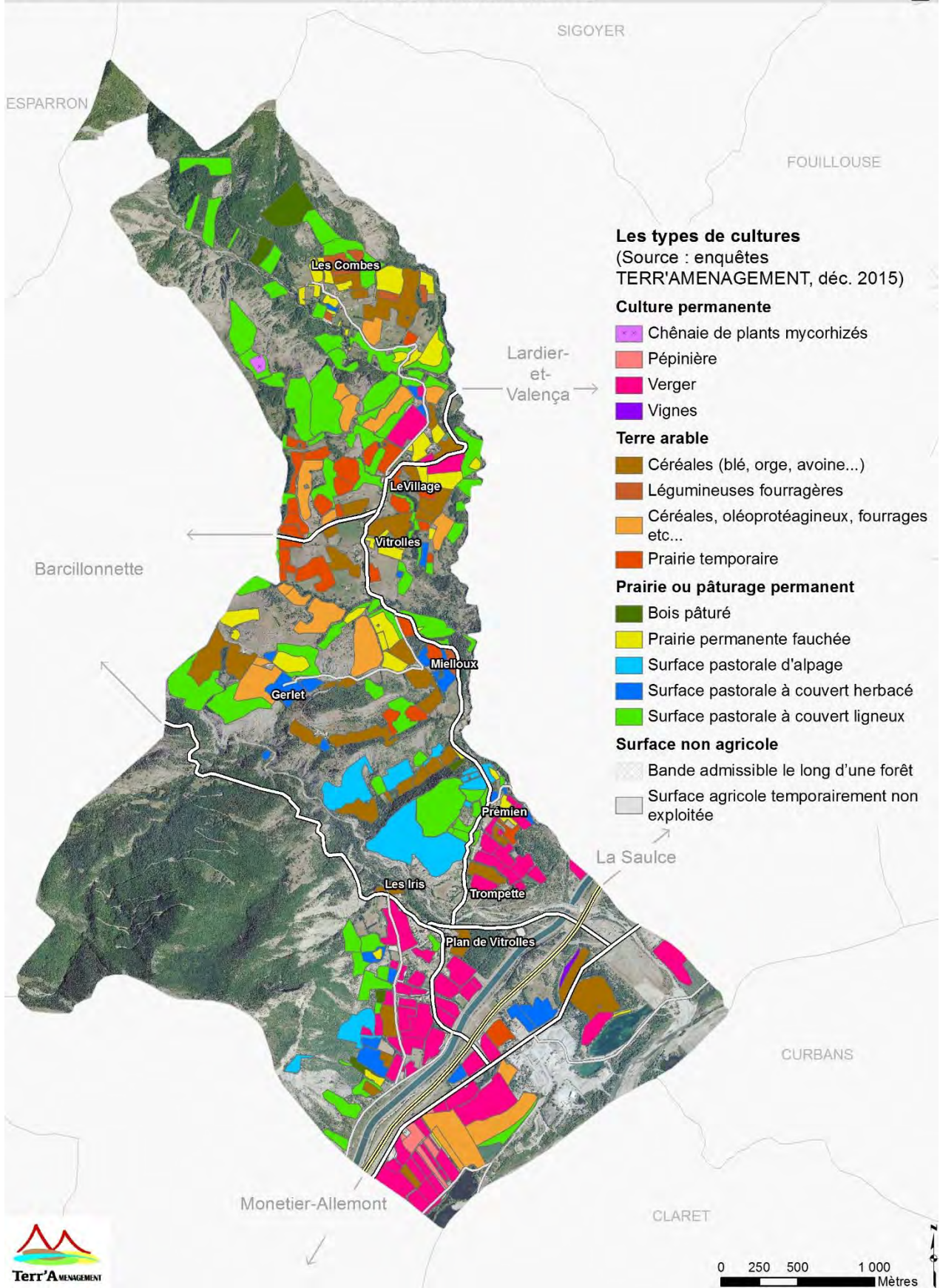
Ces surfaces ne peuvent donc être valorisées que par des exploitations agricoles d'élevage. Une absence de pâturage répété ne permet



Commune de Vitrolles

La nature des cultures

16

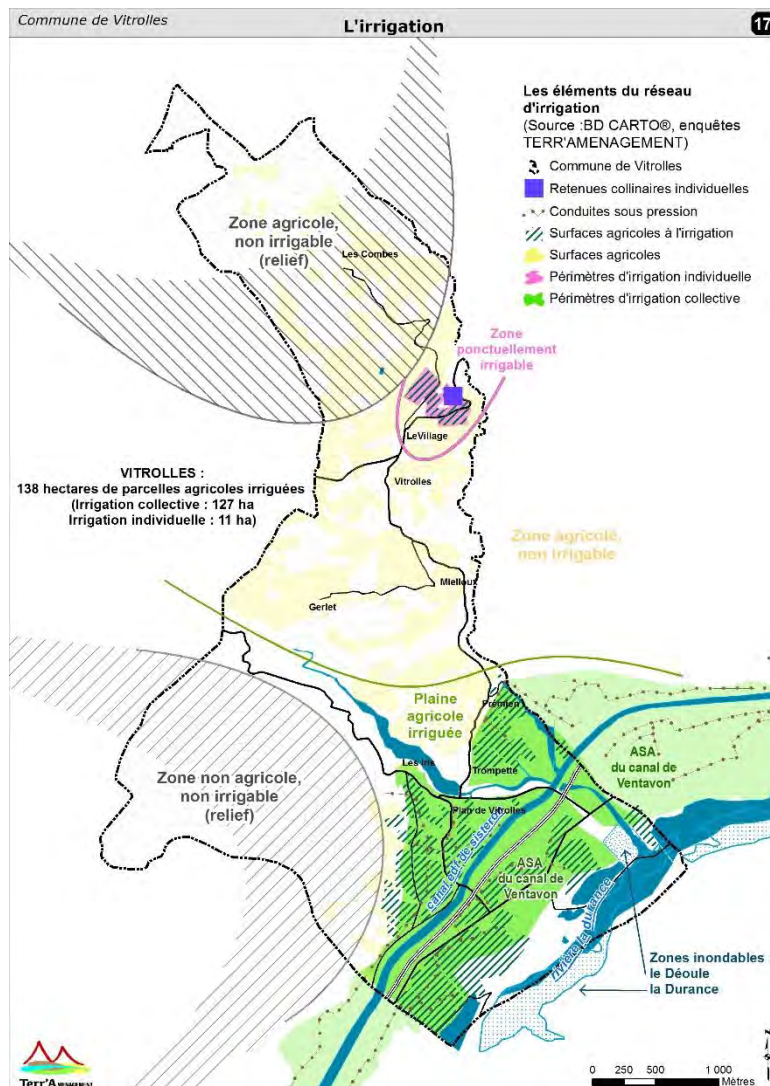
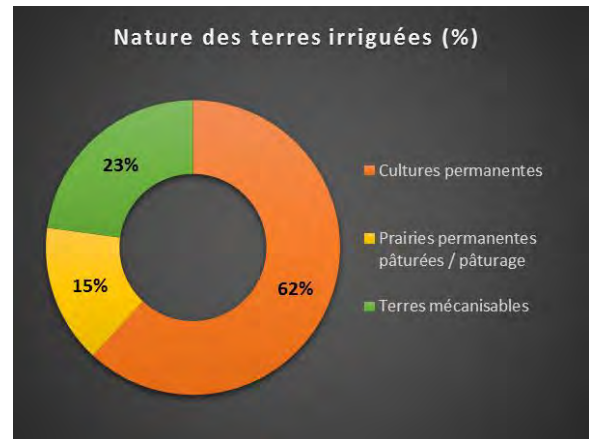


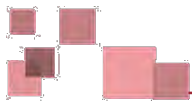


4.5.2 L'irrigation : un développement important sur 138 hectares

La commune a deux secteurs soumis à l'irrigation, appartenant aux périmètres gérés par l'ASA du Canal de Ventavon. En parallèle les enquêtes ont révélé l'existence de deux types d'irrigation ; d'une part l'irrigation collective au travers d'un réseau sous-pression couvrant 127 hectares au niveau de la « plaine » de Vitrolles, et d'autre part un réseau d'irrigation individuelle sur le haut de la commune à hauteur du village pour 11 hectares (permettant aux agriculteurs propriétaires de pouvoir mettre en eau une partie de leur parcelle). La présence d'un périmètre irrigable est un atout considérable pour l'agriculture. Elle permet non seulement d'améliorer les rendements sur les parcelles mais elle apporte

également une sécurisation des systèmes de production. Pour une exploitation agricole, la présence de surfaces irriguées dans son parcellaire contribue à conforter l'équilibre de son système d'exploitation. Ici c'est au total près de 138 hectares agricoles qui sont irrigués, en voici le descriptif :





4.5.3 Potentiel agricole des terres

Toutes les terres n'ont pas la même valeur d'un point de vue agronomique. Cette donnée s'obtient en croisant plusieurs caractéristiques : la nature du sol, le type de culture, la présence ou non d'irrigation...

En croisant ces différentes caractéristiques, un tableau des potentialités a pu être mise en place pour évaluer la valeur des terres. Cette donnée permet par la suite d'apprécier à sa juste valeur chacune des parcelles travaillées, et d'établir une hiérarchie de leur potentiel agronomique (*répartition visible sur le tableau et la cartographie suivante*).

Le potentiel agronomique du parcellaire sur la commune est le suivant :

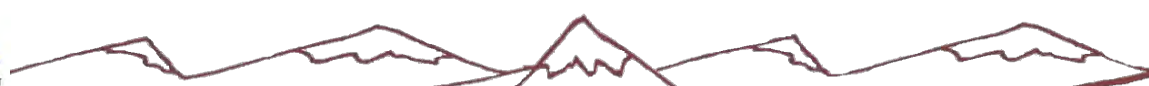
potentiel très fort	118 ha
potentiel fort	116 ha
potentiel intermédiaire	25.7 ha
potentiel modéré	184 ha

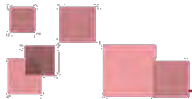
Ces terres à fort ou très fort potentiel agricole (prairies temporaires, terres mécanisables au potentiel d'irrigation), soit **234 hectares occupent 52.5 %** des surfaces consacrées à l'agriculture.

La préservation des terres mécanisables dans une commune de montagne est essentielle pour garder la dynamique des exploitations en place. Ces terres sont les plus recherchées et sont souvent celles qui rentrent en concurrence dans les projets d'aménagements. L'enjeu sur Vitrolles est d'apporter une importance particulière à ce parcellaire pour qu'il reste destiné à l'agriculture.

Nature des terres		Irrigation	
		oui	non
Terres mécanisables	Terres labourables	Très fort potentiel	Fort potentiel
	Près de fauche	Fort potentiel	Potentiel agricole intermédiaire
Terres non mécanisables	Parcours, estives	Potentiel agricole intermédiaire	potentiel agricole modéré

Le potentiel agricole modéré agricole de ces espaces n'est cependant pas synonyme de terres sans importance : celles-ci ont en effet un rôle important dans l'autonomie alimentaire des exploitations d'élevage, tout autant que l'entretien des milieux.

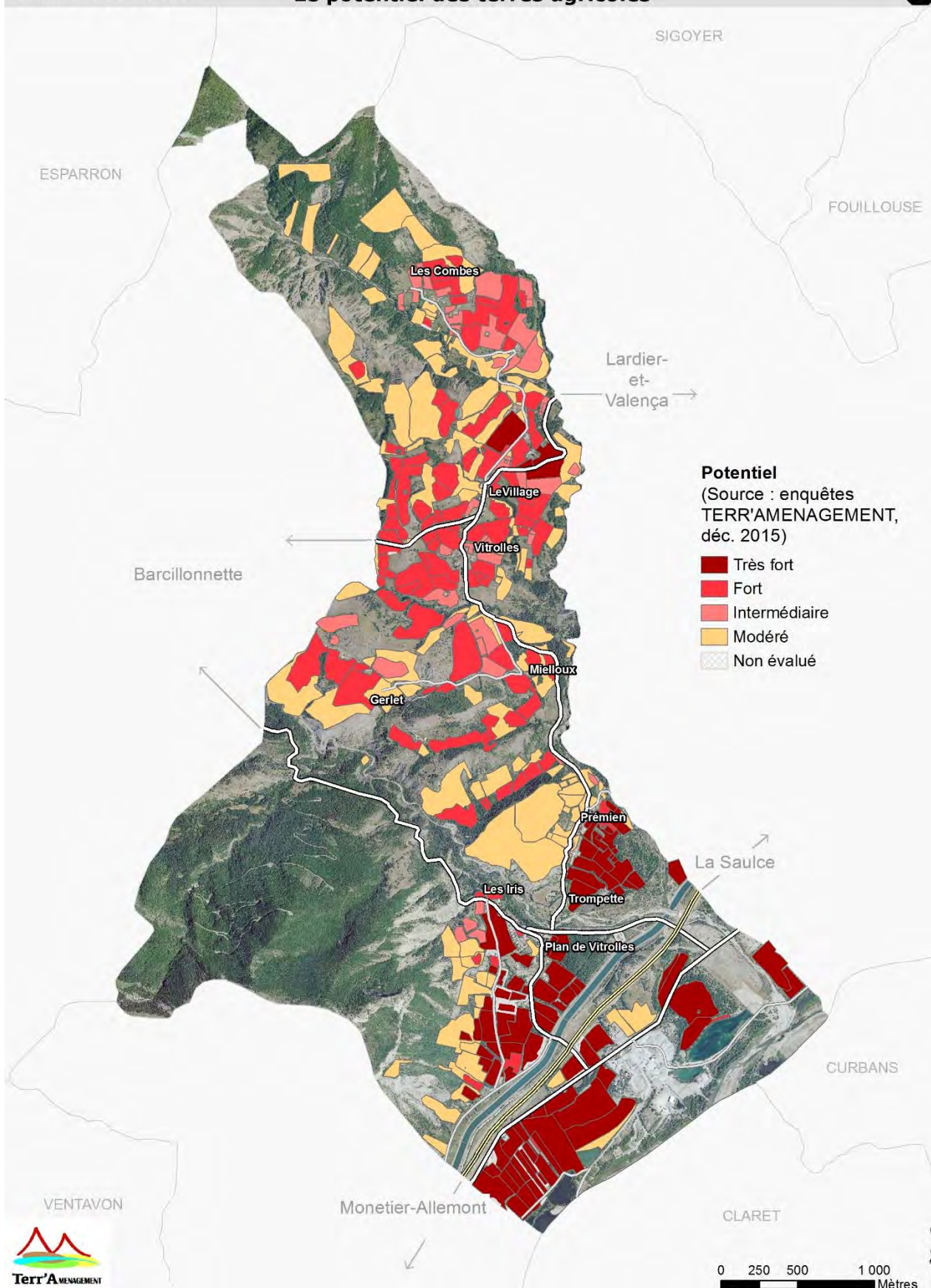


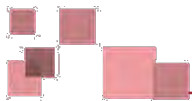


Commune de Vitrolles

Le potentiel des terres agricoles

18





4.5.4 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 Vitrolles 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.

Le message « perçu » des documents d'urbanisme

C'est sur le POS (Plan d'occupation des Sols) 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.

La pression foncière n'est pas visible...

C'est une projection de ce que devrait être l'urbanisation dans l'imaginaire collectif des propriétaires !

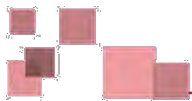
Méthode de détermination de la zone de pression

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 à Urbaniser 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 AU, génère les mêmes « fantasmes », satisfaits ou non au gré des changements de POS et PLU.

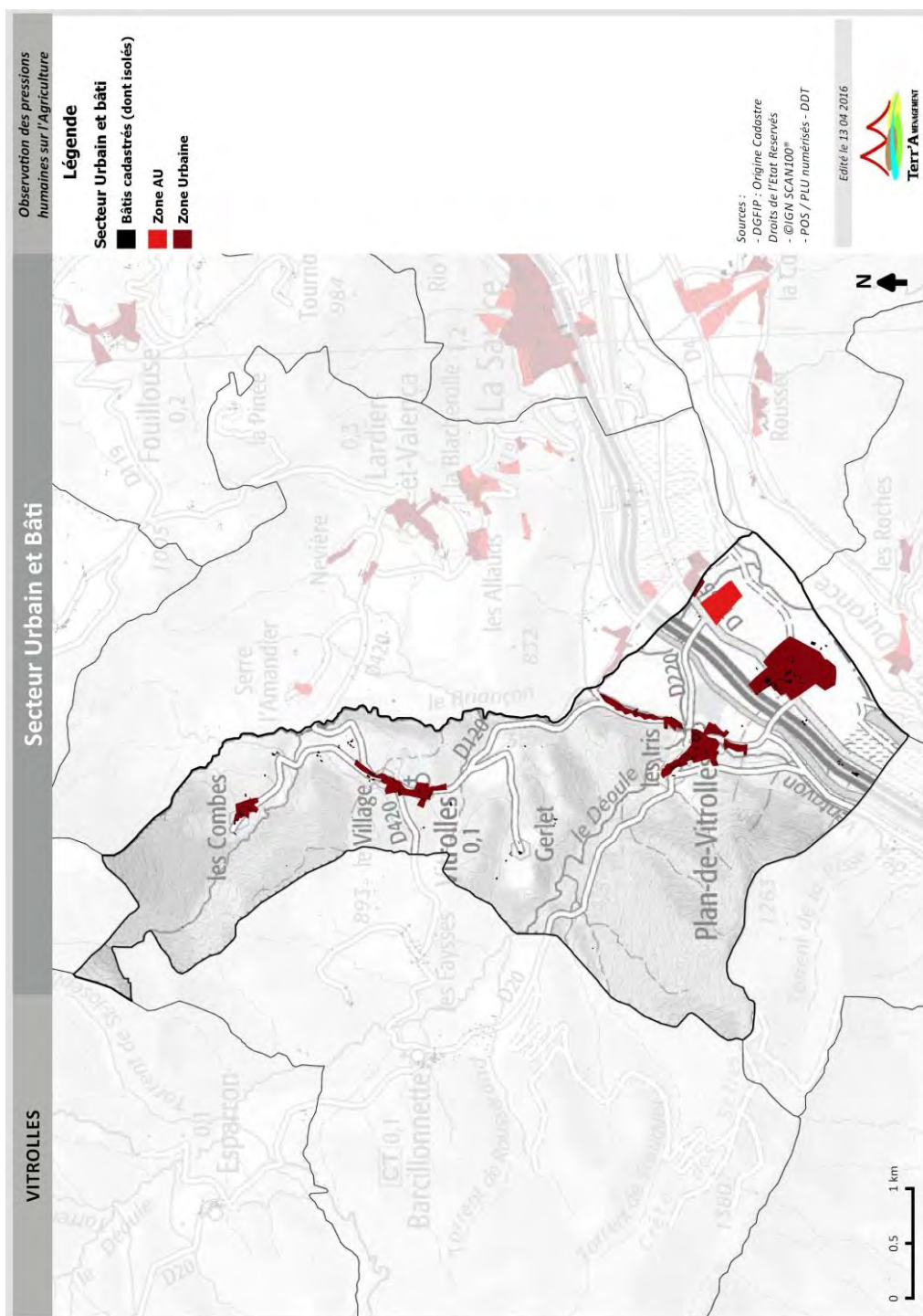
A ce tampon de 100 mètres autour d'un noyau Urbain, l'on applique également un noyau de 50 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.

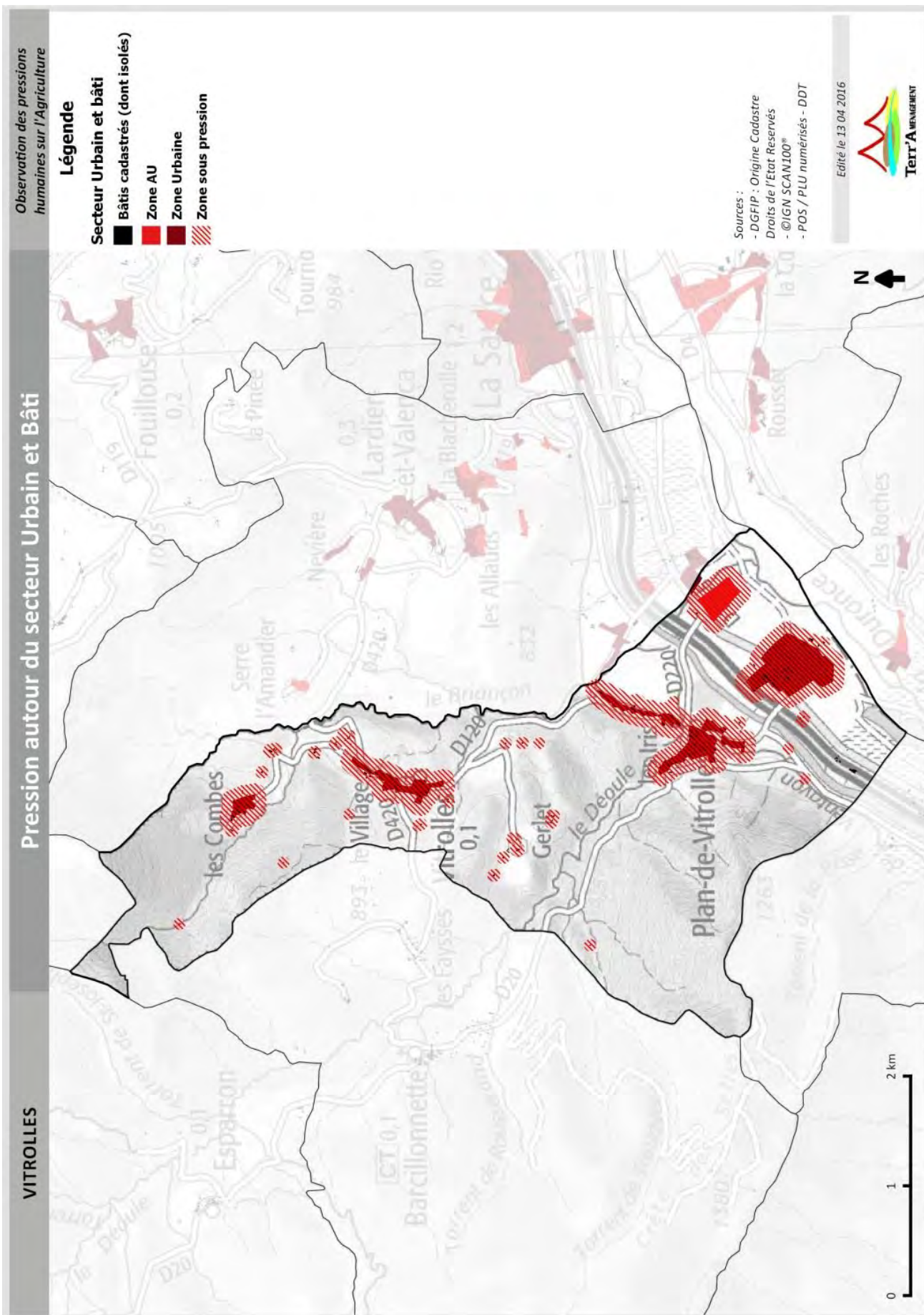
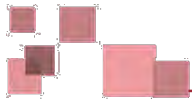


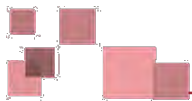


Ces distances tampon sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela !

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...).







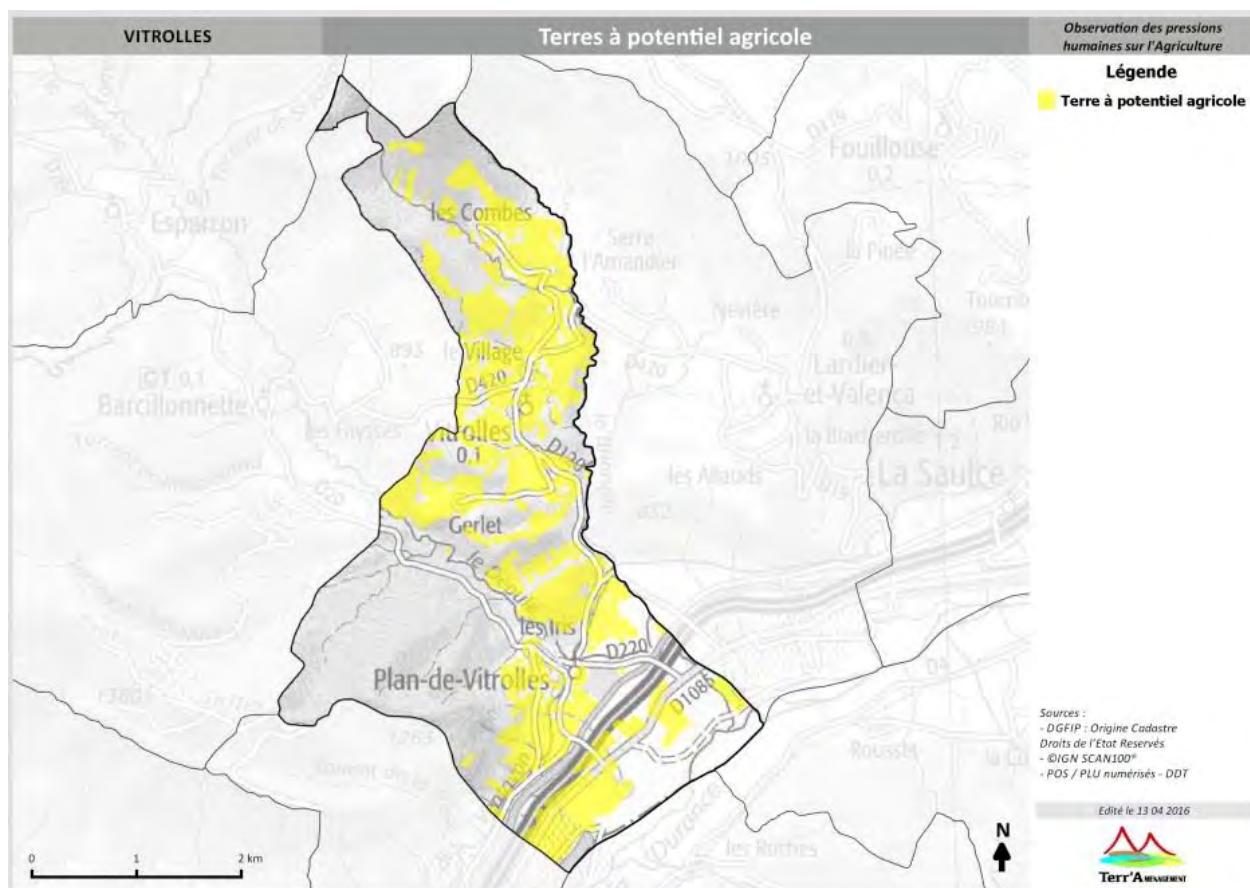
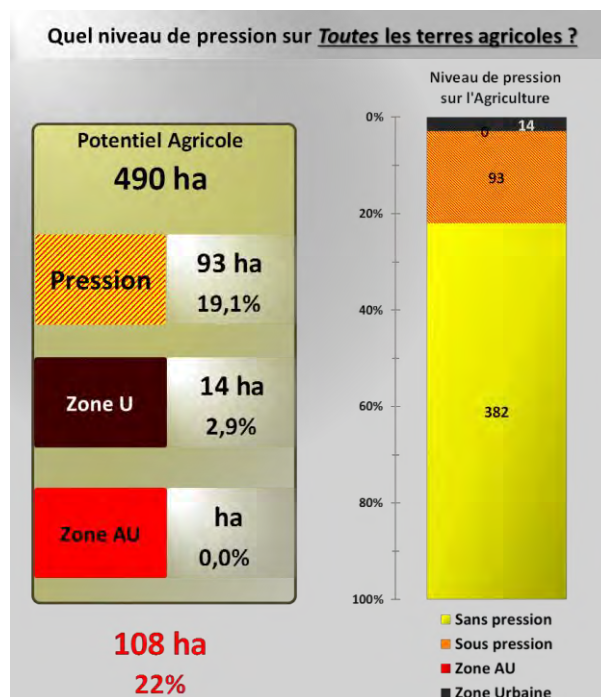
Voilà donc une zone de pression théorique, que l'on va maintenant appliquer sur les espaces à potentiel agricole.

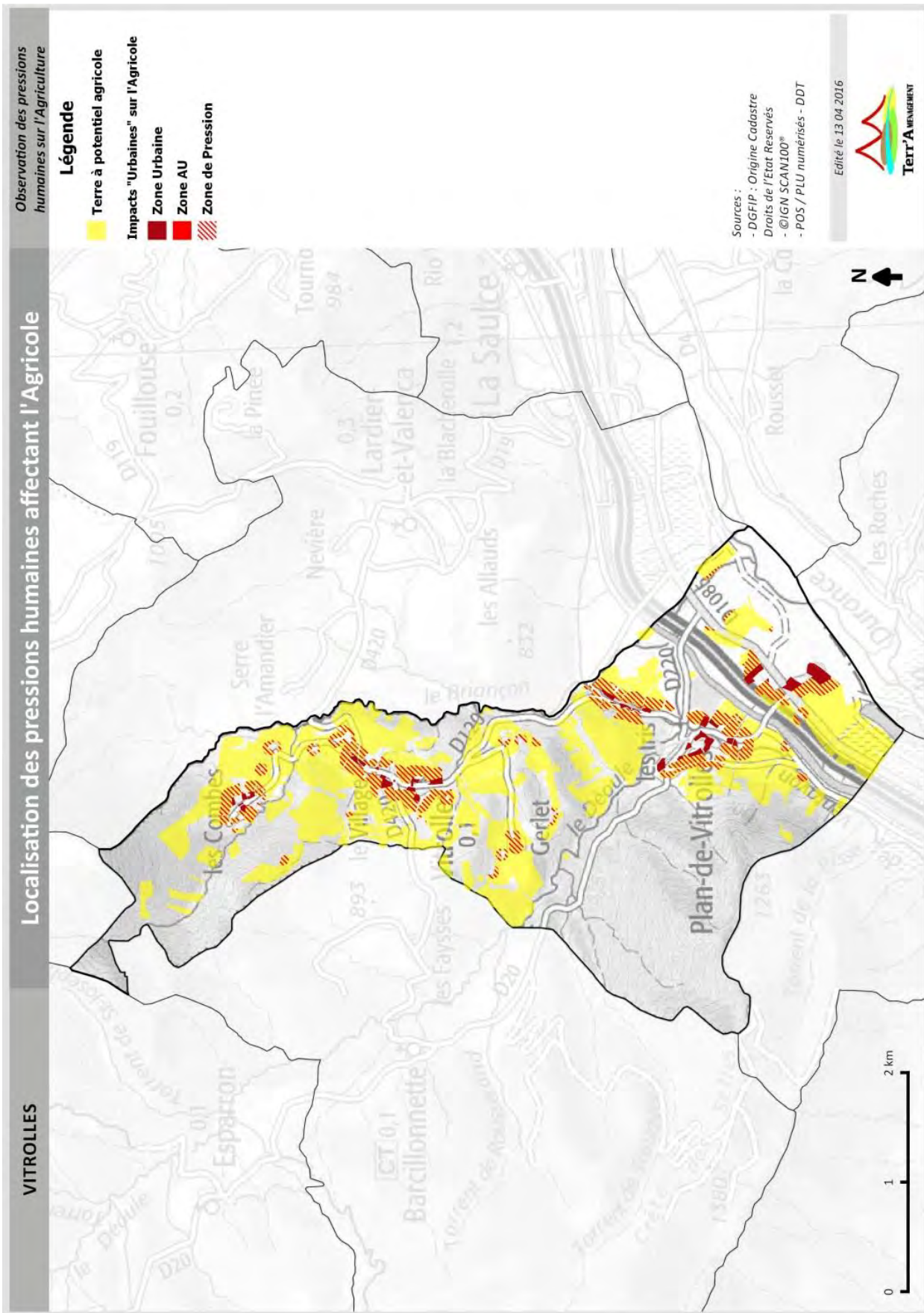
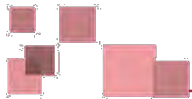
Pour cela, nous nous appuyons sur notre travail, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres au meilleur potentiel (mécanisable, fauchable ou pâturable), cultivées ou non actuellement. On qualifiera cette donnée de « Potentiel agricole ». Au total ces espaces couvrent 490ha sur la commune.

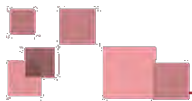
22% des terres sous pressions

Dans ces 490ha, 108ha au total, soit tout de même 22% 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 à urbaniser du POS) qui se portent à 14ha, de la pression indirecte sur 93ha. 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.





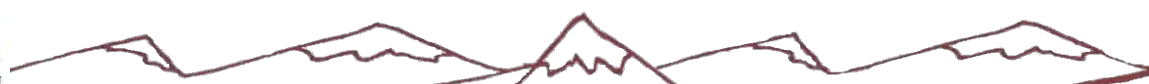
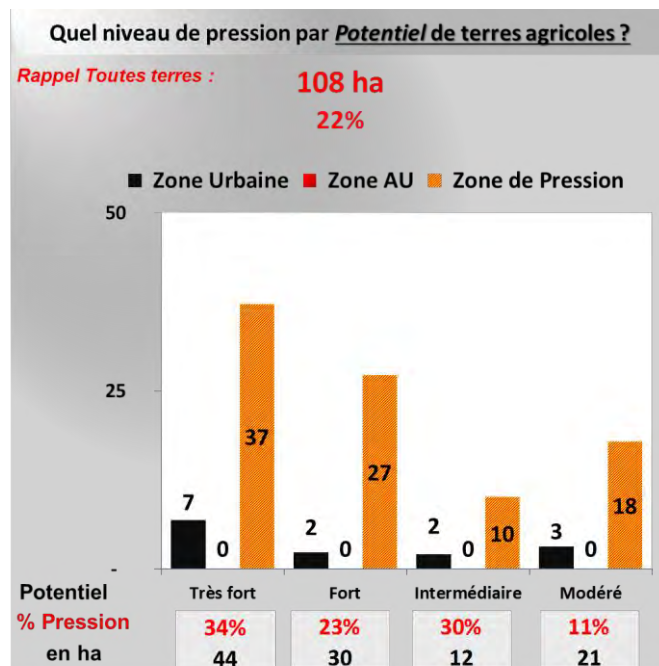


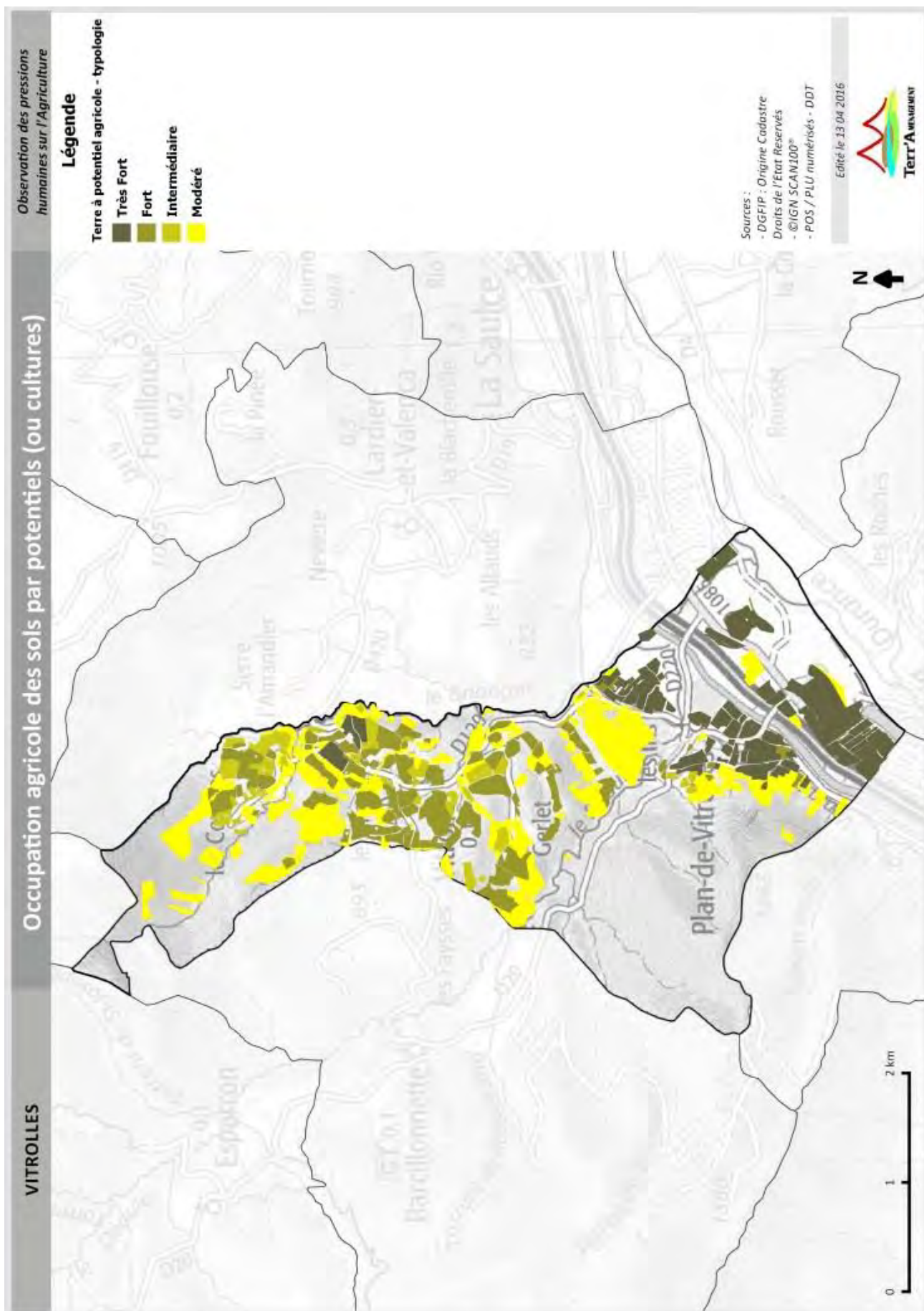
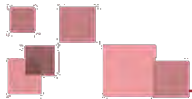
30 ha de terres à fort potentiel sous pressions !

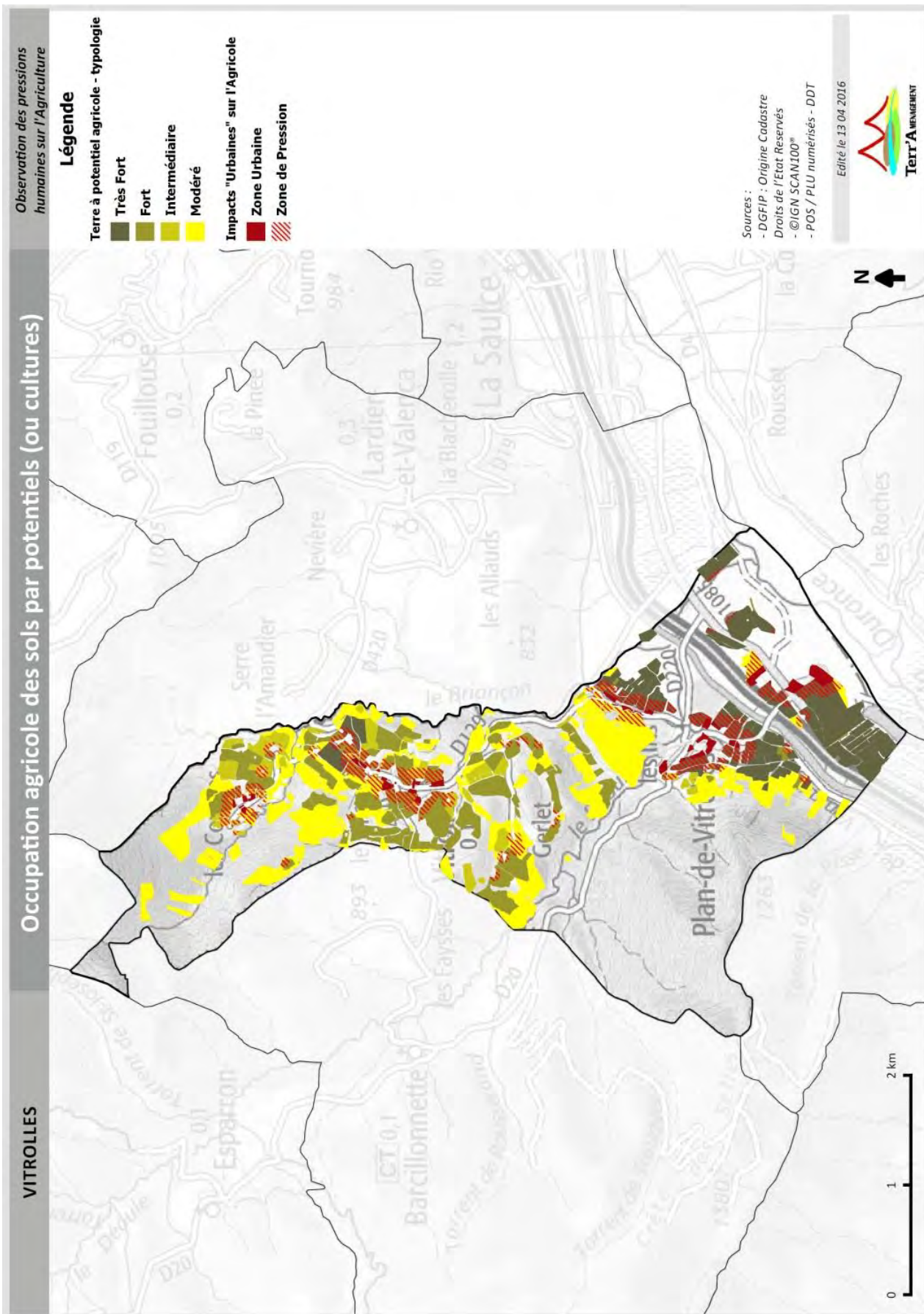
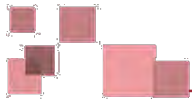
Dans le recensement des terres agricoles effectués par Terr'A, l'on s'est aventuré à qualifier les terres selon 4 niveaux de potentiel allant de « Très fort » à « Modéré ». Ce sont les aspects de mécanisation et d'irrigation qui font la différence. Ainsi, un très fort potentiel correspond à des terres 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.

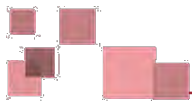
Les terres à très fort potentiel et fort potentiel étant assez nombreuses sur la commune (respectivement 130ha et 128ha), ce sont aussi elles qui sont les plus soumises à la pression en valeur absolue. En effet, avec 44ha dont 7ha en zones U du POS pour le potentiel très fort et 30ha sous pression dont 2 en zone U, l'on dépasse donc largement les 33ha affectés sur les terres à potentiel intermédiaire et modéré !

Ce sont donc bien les meilleures terres cultivables qui en l'état actuel des choses sont programmées à disparaître en plus grand nombre.









4.5.5 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-elle 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.

Recensement des sièges d'exploitation

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés là encore sur le recensement mené lors de cette étude. L'on a dénombré et localisé 10 sièges d'exploitations sur le territoire communal.

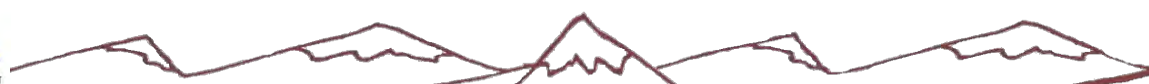
Projection d'un périmètre de fonctionnalité

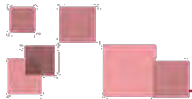
Afin d'appréhender la pression ressentie sur un siège d'exploitation, nous définissons un cercle de 200 mètres autour de l'exploitation qui correspond au périmètre de fonctionnalité pour qu'un agriculteur, et un éleveur de surcroît, dispose d'un outil de travail efficient qui lui permette de circuler 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 à urbaniser 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 à urbaniser sera isolé avec un niveau de pression maximale, car le seul fait de son classement dans ces zonages présage, d'un point de vue urbanistique, de sa disparition annoncée et imaginée collectivement.

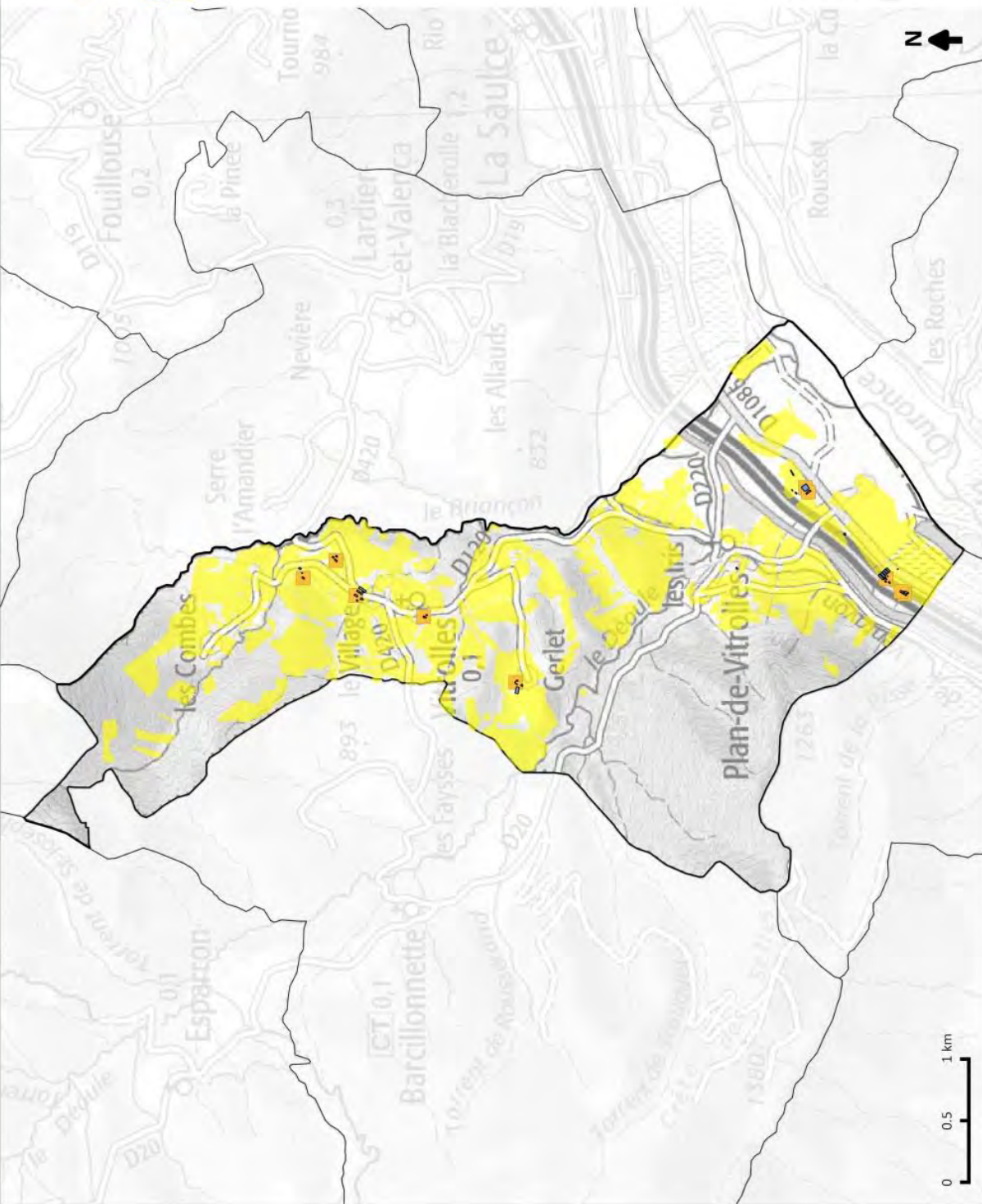




Observation des pressions humaines sur les Sièges d'exploitation

Localisation des sièges d'exploitation

VITROLLES

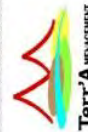


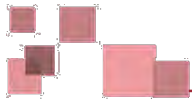
Légende

- Localisation des sièges
- Bâti agricole (cadastré)
- Terre à potentiel agricole

Sources :
- DGFiP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
- @IGN SCAN100®
- POS / PLU numérisés - DDT

Edité le 13 04 2016





Périmètre de fonctionnalité et impacts urbains

VITROLLES

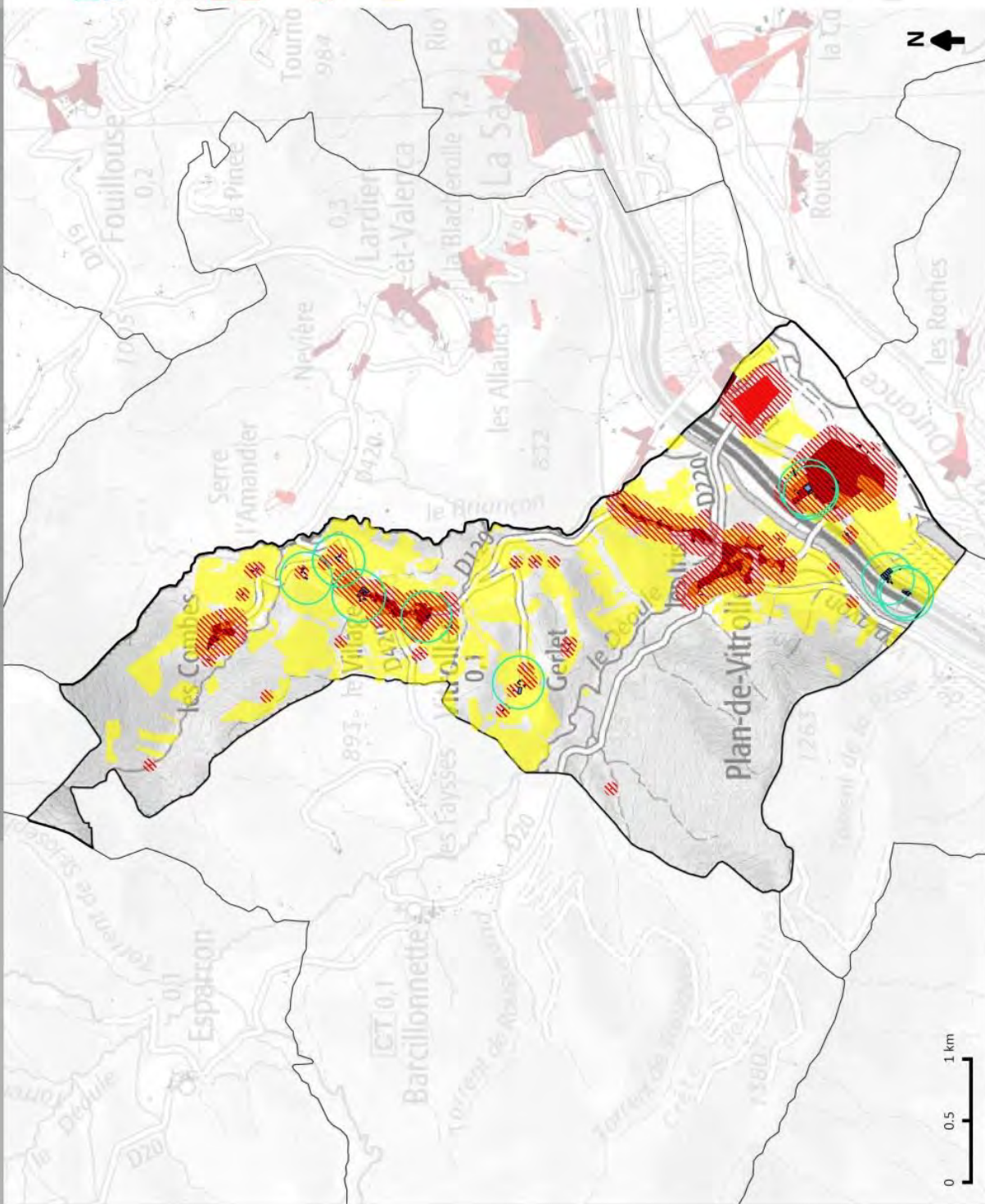
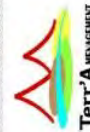
Observation des pressions humaines sur les Sièges d'exploitation

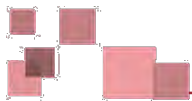
Légende

- Périmètre de fonctionnalité
- Bâtiment agricole
- Secteur Urbain et bâti**
- Bâti cadastrés (dont isolés)
- Zone AU
- Zone Urbaine
- Zone sous pression
- Terre à potentiel agricole

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

Edité le 13 04 2016





3 sièges situés « en ville » et 3 sous pression indirecte forte !

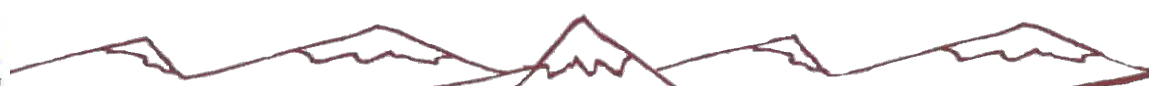
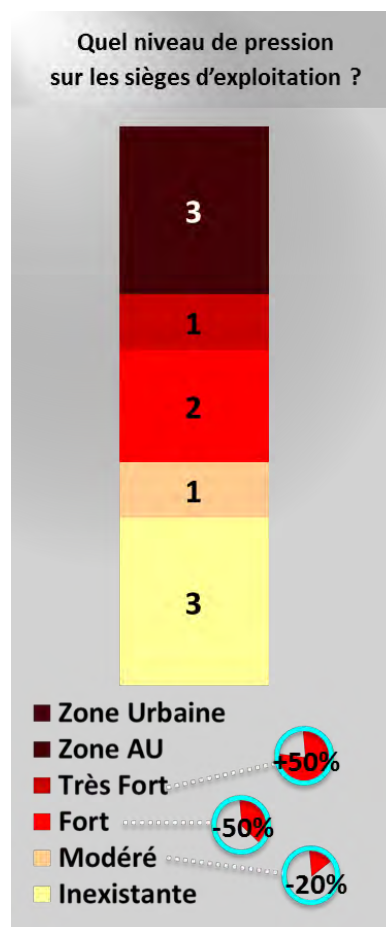
A Vitrolles, les exploitations sont réparties sur tout le territoire communal et sur les 10 sièges recensés sur la commune, 6 d'entre eux peuvent être source de questionnements importants à moyen et long terme. En effet, 3 d'entre eux sont situés en zone U du POS en vigueur actuellement.

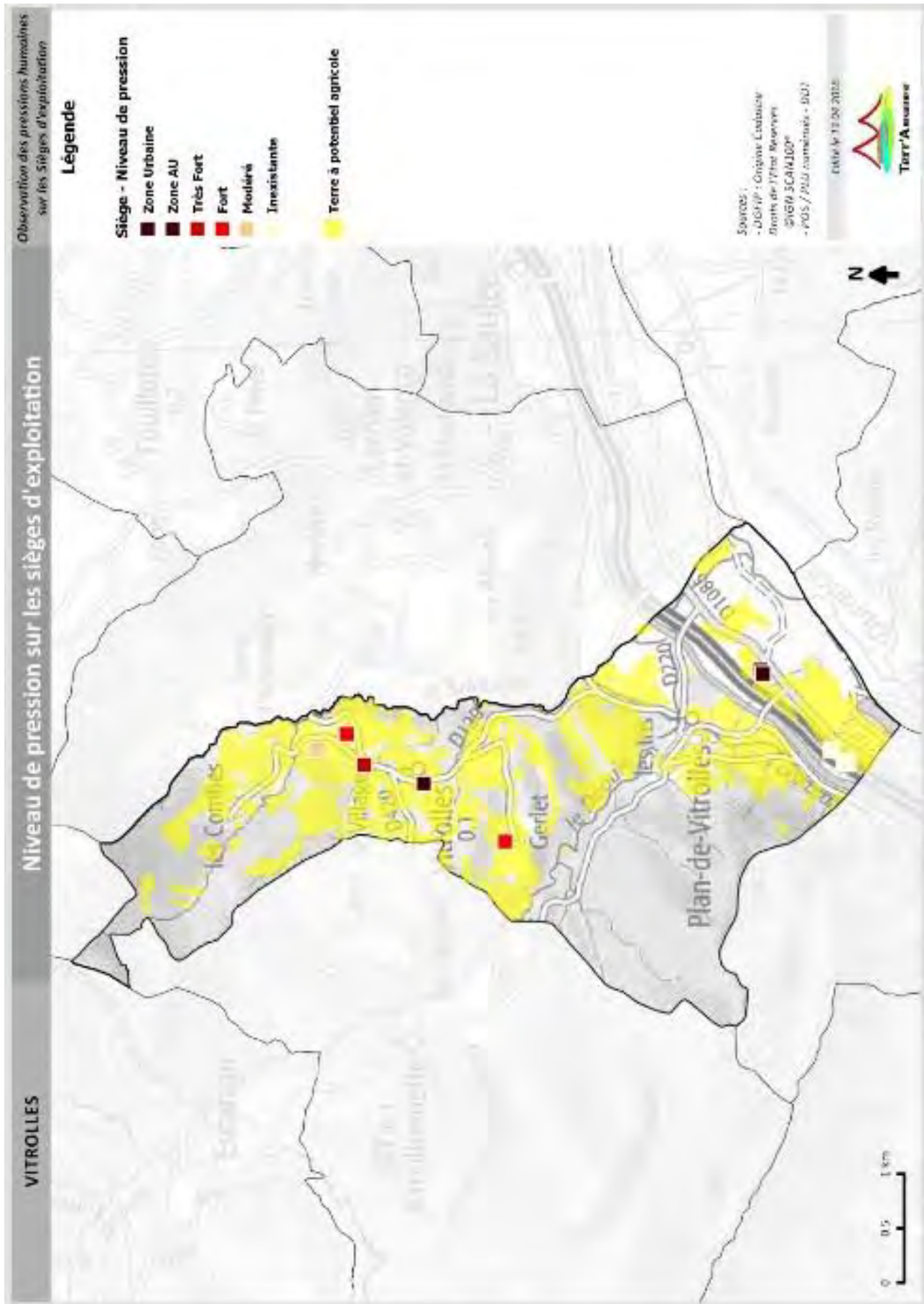
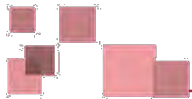
Les 3 autres, d'après nos projections sur les pressions potentielles exercées sur le périmètre de fonctionnalité peuvent être fragilisées dans leur fonctionnement, dont un qualifié avec une pression très forte et deux avec une pression forte !

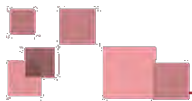
Pour les 4 autres, il n'y a pas lieu de s'inquiéter, la pression mesurée étant modérée, voire même inexistante !

Ces questionnements ne devraient pour autant pas être d'actualité à court terme car l'on ne perçoit pas de phénomène majeur de déprise agricole, et suite aux enquêtes menées pour le bien de cette étude, il ne s'avère pas y avoir d'exploitant de plus de 55 ans n'ayant pas de successeur connu.

Mais à long terme la question surgira inévitablement !







5. Dynamique agricole de la commune de Fouillouse

5.1 Des exploitations agricoles « dynamiques »

La dynamique agricole sur un territoire, au-delà du nombre d'exploitations présentes, peut s'apprécier par la provenance des exploitants, par l'analyse de l'âge de la population active, et enfin par l'évolution des installations.

5.1.1 Régime d'activité des exploitations en place

Les 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 (10 exploitations agricoles).

Huit autres exploitations, poursuivent leur développement et une seule diminue progressivement son activité avant l'arrêt complet.

Ainsi, la situation actuelle devrait se maintenir sans difficulté.

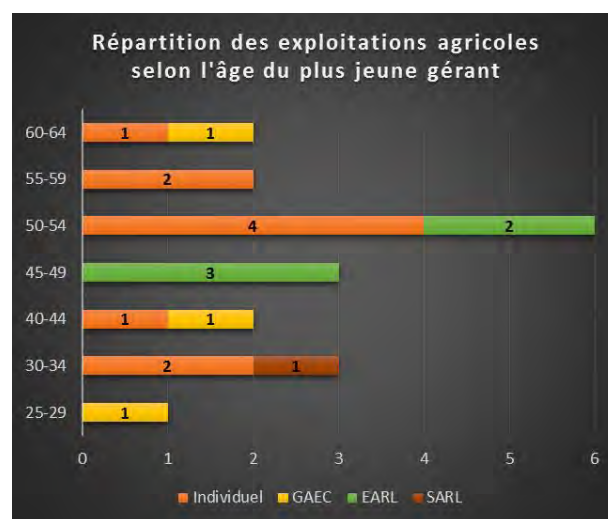


5.1.2 Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?

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.

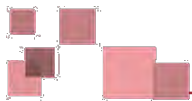
De plus, selon le statut des exploitations, la question de la transmission de l'outil de travail n'est pas abordée et gérée de la même façon. Pour les formes individuelles, la transmission passe par la radiation de l'entreprise et la création d'une nouvelle. Pour les GAEC, la transmission est gérée par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



Ainsi, à court terme, 4 exploitations (1 exploitation vitrollaise et 3 extérieures), majoritairement de forme individuelle, sont concernées par cette question de la transmission de leur outil de travail. Pour 2 d'entre elles, les repreneurs de l'exploitation sont connus : ce sont des parents proches de l'agriculteur actuellement en activité (enfant, conjoint).





Pour les 2 autres, la transmission est plus incertaine : soit les exploitations n'ont pas de repreneur connu pour l'instant, soit la question de la transmission de l'outil de travail n'est pas connue. Ainsi, c'est près de 3 ha qui pourraient être disponibles dans les prochaines années, et potentiellement utilisables pour d'autres exploitations.

Ce chiffre reste assez faible par rapport à d'autres communes ou la problématique de la succession concerne davantage de parcellaire agricole sans repreneurs potentiel. Sur Vitrolles cette problématique reste anecdotique puisque les agriculteurs en place sont dynamiques et certains en recherche des surfaces, ce qui laisse penser que ces surfaces

Lorsque les agriculteurs sont à l'âge de la retraite, se joue un enjeu majeur pour l'activité agricole : la reprise de l'exploitation par un autre agriculteur, alors plusieurs options sont donc envisageables :

- L'exploitation dans son ensemble (bâti + surfaces) est reprise par un candidat à l'installation connu (dans le cadre familial ou non). Se pose alors la question du logement du candidat, souvent plus complexe lorsque la reprise est hors cadre familial.
- L'exploitation ne dispose pas de bâtiments fonctionnels (vétusté ou enclavement dans l'urbanisation) et le candidat à la reprise devra trouver un terrain pour construire un bâtiment.
- Si l'exploitation ne dispose pas de bâtiment suffisamment fonctionnel, qu'il n'y a pas de possibilité de construire un bâtiment à proximité du parcellaire, ou alors qu'il n'y a pas de candidat à la reprise, les surfaces agricoles sont alors récupérées par des exploitations

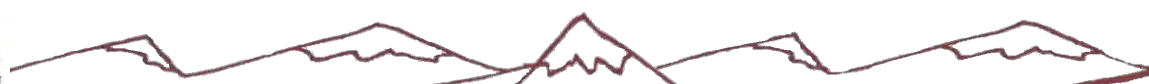
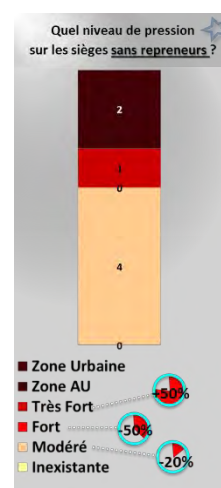
agricoles en place pour conforter la structure de l'exploitation et sécuriser leurs surfaces (besoins complémentaires liés à l'activité de l'exploitation, recherche de surfaces plus facilement exploitables ou sécurisation de foncier vis-à-vis de la consommation par l'urbanisation ou activités externes à l'agriculture).

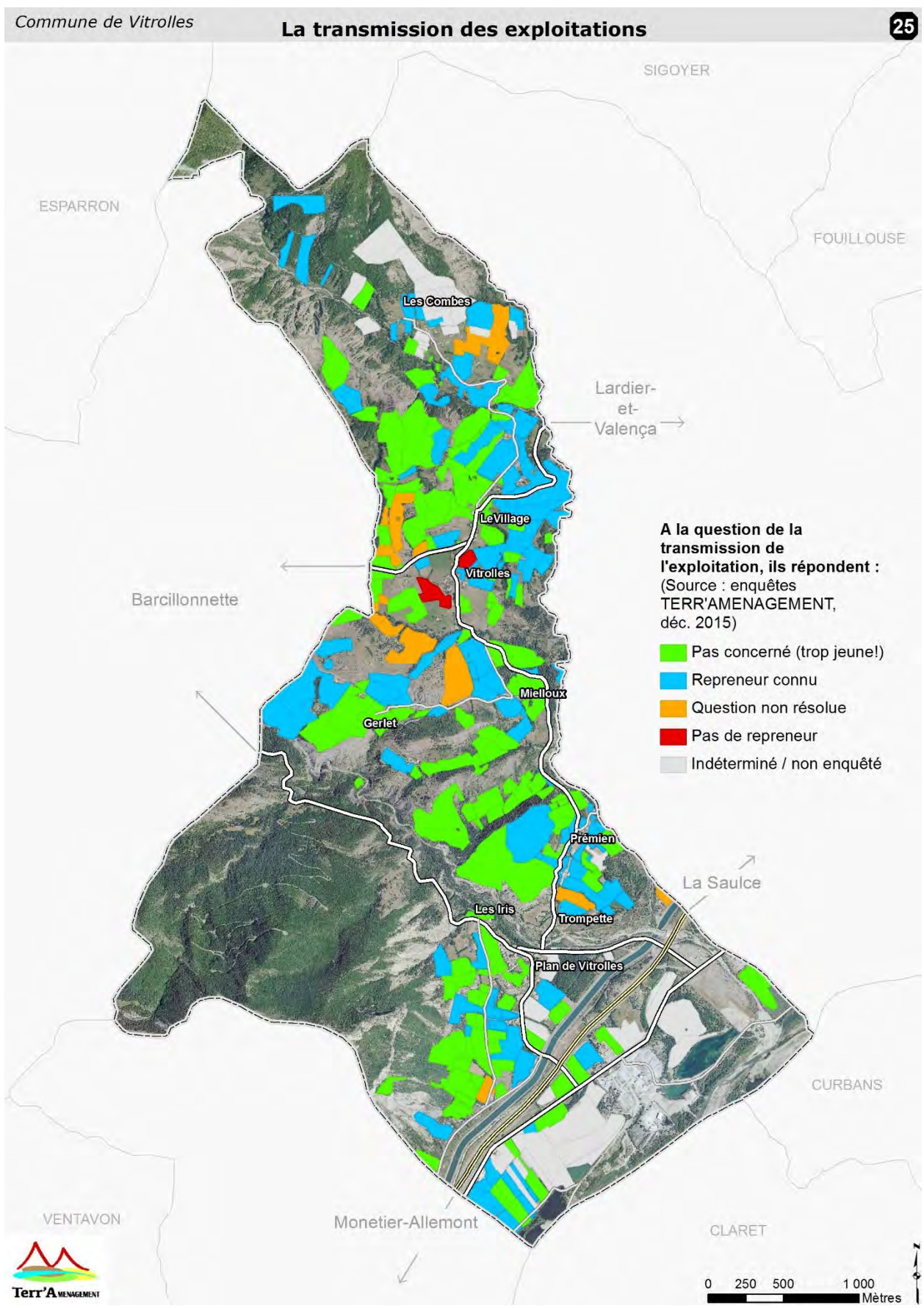
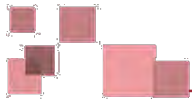
Concernant les bâtiments agricoles, il est fort probable que leur vocation évoluera s'il n'y a pas de repreneur pour l'ensemble de l'exploitation.

En effet, cette dynamique pourrait s'éteindre sur plusieurs d'entre eux, car le recensement, suite aux enquêtes, a révélé 4 sièges concernés par cette problématique de transmission. Néanmoins les deux dont la reprise est incertaine sont situés sur les communes voisines. Les deux autres successions connues sont des exploitations vitrollaises.

Sur ces exploitations et prioritairement sur les sièges qui sont situés en zone U ou AU, ou dans un niveau de pression forte, sans une action offensive de reprise, le cas des bâtiments va certainement être très problématique, et le risque de les voir quitter le giron agricole sans réelle capacité d'intervenir est une quasi-certitude.

Cela veut dire que des potentialités agricoles peuvent disparaître subitement. Pour ne pas le subir, il est important de pouvoir anticiper ces pertes pour compenser si possible, et envisager d'autres implantations, ou travailler à conserver ces outils de travail







5.1.3 Evolution des Installations agricoles

Il est évident qu'une exploitation, aujourd'hui doit posséder des surfaces suffisantes afin d'être autonome et surtout être rentable. Mais dans un contexte communal comme celui-ci, il est difficile de trouver du foncier non travaillé et disponible.

Les installations comportant de l'élevage nécessitent pour la plupart une recherche de terres davantage conséquente pour la création de leur exploitation ou l'implantation de nouveaux bâtiments.

La commune de Vitrolles compte plusieurs installations d'agriculteurs depuis 2010, preuve de la dynamique du territoire (Cf. graphique ci-dessous). Ces installations ont eu lieu dans les domaines suivants : trois en arboriculture, 1 en élevage équin et enfin une reprise de l'entreprise de pépinière/horticulture.



Les installations récentes comme celles recensées sont indicatrices de la dynamique agricole à l'œuvre sur la commune. C'est un atout indéniable qu'il est nécessaire de préserver pour permettre un maintien de l'agriculture.

Ces installations participeront à renouveler les générations d'agriculteurs en place et indiquent que la profession agricole continue d'attirer.

5.2 Des projets de développement

5.2.1 Des projets de construction de bâtiment agricole de développement ?

Lors des enquêtes plusieurs agriculteurs ont soumis des projets et des souhaits afin de développer leur exploitation.

Trois d'entre eux souhaiteraient construire un bâtiment agricole (Cf. carte ci-dessous pour la localisation).

- Pour l'un d'entre eux la situation est particulière puisque l'exploitation ne possède aucun bâtiment agricole pour le moment. Récemment installé, cet agriculteur souhaitera à terme construire un bâtiment de stockage.
- Pour les deux autres agriculteurs la situation est différente, en effet tous les deux possèdent déjà à l'endroit où le projet est prévu un bâti.

Pour l'un un abri à chevaux, que l'agriculteur aimerait agrandir et développer pour en faire un bâtiment d'élevage. Pour l'autre exploitant le bâtiment existant ne suffit plus à accueillir l'ensemble du matériel, son souhait est donc d'agrandir le bâti existant pour faire un hangar de stockage.



5.2.2 Une recherche de terres actives

Sur 11 exploitants enquêtés, 3 recherchent des terres agricoles (près de fauche, terres labourables).

Néanmoins tous n'ont pas le même objectif de recherche :

- ✓ Certains pour développer leur exploitation ou production;
- ✓ Certains pour pouvoir installer un nouvel associé.

Ces terres supplémentaires permettraient aux agriculteurs de concrétiser des projets ou, de développer certaines productions et de sécuriser leur outil de travail (notamment l'autonomie fourragère).

Les exploitants, relèvent les mêmes remarques sur leur foncier et leur environnement :

- ✓ Réflexions sur le foncier : La plupart recherchent davantage de parcelles, mais perçoivent que l'accès sur la commune est difficile (au vue du nombre d'hectares déjà travaillés). Dans l'ensemble ils trouvent leur parcellaire assez bien regroupé autour de leur siège, un remembrement a été effectué en 1975 sur la commune.
- ✓ quelques remarques : notamment la topographie et les surfaces des parcelles variables.



6. Bilan du diagnostic agricole et foncier : que faut-il retenir ?

Un volet important du diagnostic agricole consiste à identifier les caractéristiques présentes et les enjeux (s'il y'en a) et d'établir un état des lieux de l'agriculture sur le territoire étudié.

Ici, l'enjeu dominant sur l'élaboration du nouveau PLU est de faire coïncider chaque zonages entre eux, sans empiéter sur du parcellaire destiné à un usage particulier (agriculture, tourisme, aménagement), et en étant en corrélation avec les objectifs du SCOT. Dans le nouveau document la mairie devra déterminer de nouveaux zonages et être amenée à diminuer les surfaces destinées à être urbaniser pour être en adéquation avec la réglementation de la loi Alur.

6.1 Atouts et faiblesses du territoire

- ✓ Un dynamisme de la part des agriculteurs extérieurs: orientation des systèmes variés, et valorisation des productions dynamique et progressive. Permettant l'entretien des surfaces et des paysages communaux.
- ✓ Des exploitations qui sont majoritairement en rythme de croisière / développement.
- ✓ Une agriculture bien préservée jusqu'à aujourd'hui, un parcellaire agricole utilisé dans son intégralité
- ✓ Des flux importants de la part de l'ensemble des agriculteurs pour accéder aux terres.

- ✓ Plusieurs projets d'agrandissement ou de création de bâtiments agricoles représentatifs de la dynamique agricole.
- ✓ L'irrigation existe au travers d'un réseau sous-pression bien développé (138 hectares au total sont irrigués).
- ✓ Une « rétention foncière⁶ » sur certaines parcelles acquises pour développer un projet, qui à ce jour s'enfrichent. Il est nécessaires de mentionner cette problématique ici, puisqu'elle concerne certaines parcelles qui fautes d'être utilisées, amènent à une autre problématique : l'embroussaillage. Ces terres sont aujourd'hui détenues par ESCOTA, et la problématique mérite d'être approfondie afin de trouver une issue en faveur de l'agriculture.
- ✓ A hauteur des « Barbiers » l'accès pour certains engins agricoles/semis est sous-dimensionnés, entraînant des difficultés de circulation.

6.2 Les éléments à retenir

6.2.1 Des projets individuels à développer

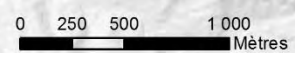
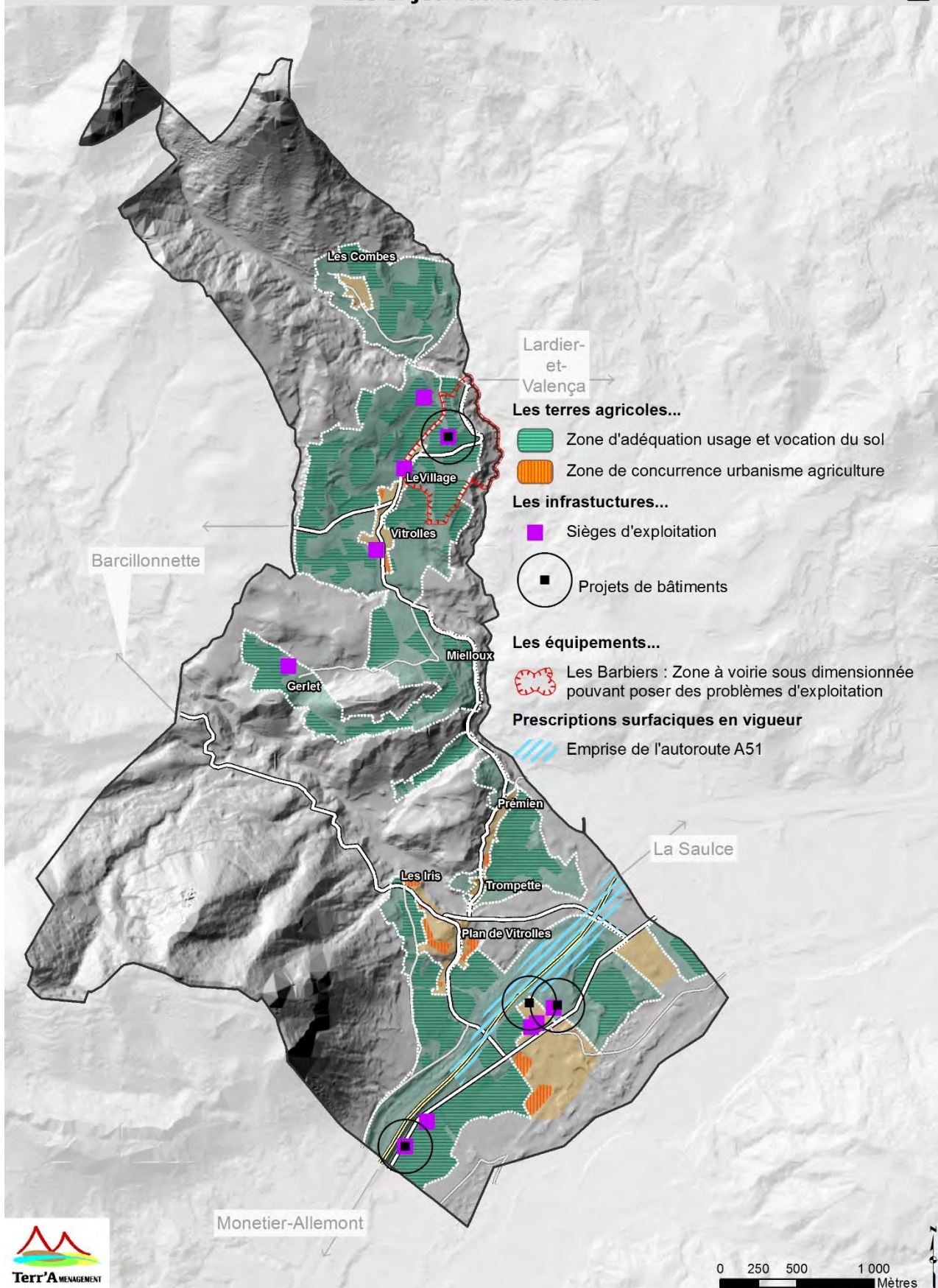
Quatre agriculteurs ont exprimé la volonté de créer un bâtiment agricole (hangar de stockage ou bâtiment d'élevage). De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, ou du moins d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité. Ils sont aujourd'hui indispensables pour répondre à l'augmentation d'activité et assurer la stabilité économique de l'exploitation. Ces projets

⁶ Rétention foncière : désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. C'est donc l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible.

Dans des communes rurales telles que Vitrolles, ces terres sont souvent les plus prisées, soit par les agriculteurs car mécanisables et accessibles, soit par des futurs propriétaires qui aimeraient avoir un terrain à bâtir.



doivent être non seulement pris en compte
mais aussi favorisés dans l'élaboration des
futurs documents d'urbanisme.

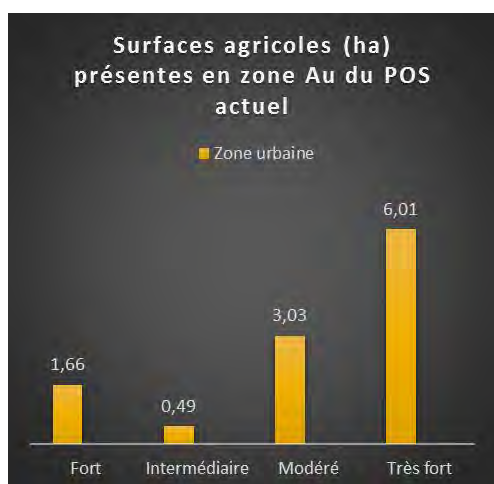




6.2.2. Des surfaces agricoles potentiellement perdues au profit de l'urbanisation : Préservation des terres

La consommation foncière sur la commune a depuis 60 ans toujours été importante. La commune de Vitrolles, très rurale et agricole a vu plusieurs emprises foncières restructurer son territoire.

Certaines parcelles, actuellement travaillées par des agriculteurs, sont classées en zone U dans le document d'urbanisme actuel (cf diagramme ci-dessous) mais leur vocation agricole est à terme compromise. Au total, ce sont un peu plus de 11 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.

Les terres reprises dans la carte qui suit rassemblent les particularités suivantes :

- ✓ elles ont un potentiel agronomique fort à très fort,
- ✓ elles sont à l'irrigation,
- ✓ elles se trouvent à moins de 500 mètres de l'exploitation.

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

- ✓ périmètre réglementaire de réciprocité⁷ autour des bâtiments d'élevage,
- ✓ périmètre de fonctionnalité suggéré autour de tout bâtiment agricole.

Ces terres d'importance élevée pour les systèmes d'exploitation en place, devront faire l'objet d'une attention particulière lors du futur zonage. En effet elles correspondent aux terres agricoles à préserver sur du long terme.

Il semble important de faire corrélérer ces données afin de mettre en avant la dualité entre les usages du sol (urbanisme et potentiel du parcellaire agricole).

⁷ **Respect du principe de réciprocité** : certaines installations agricoles doivent s'implanter à une distance minimale des habitations des tiers, pour minimiser la nuisance pouvant être occasionnée à autrui, dans le cadre de leur activité (50mètres pour les

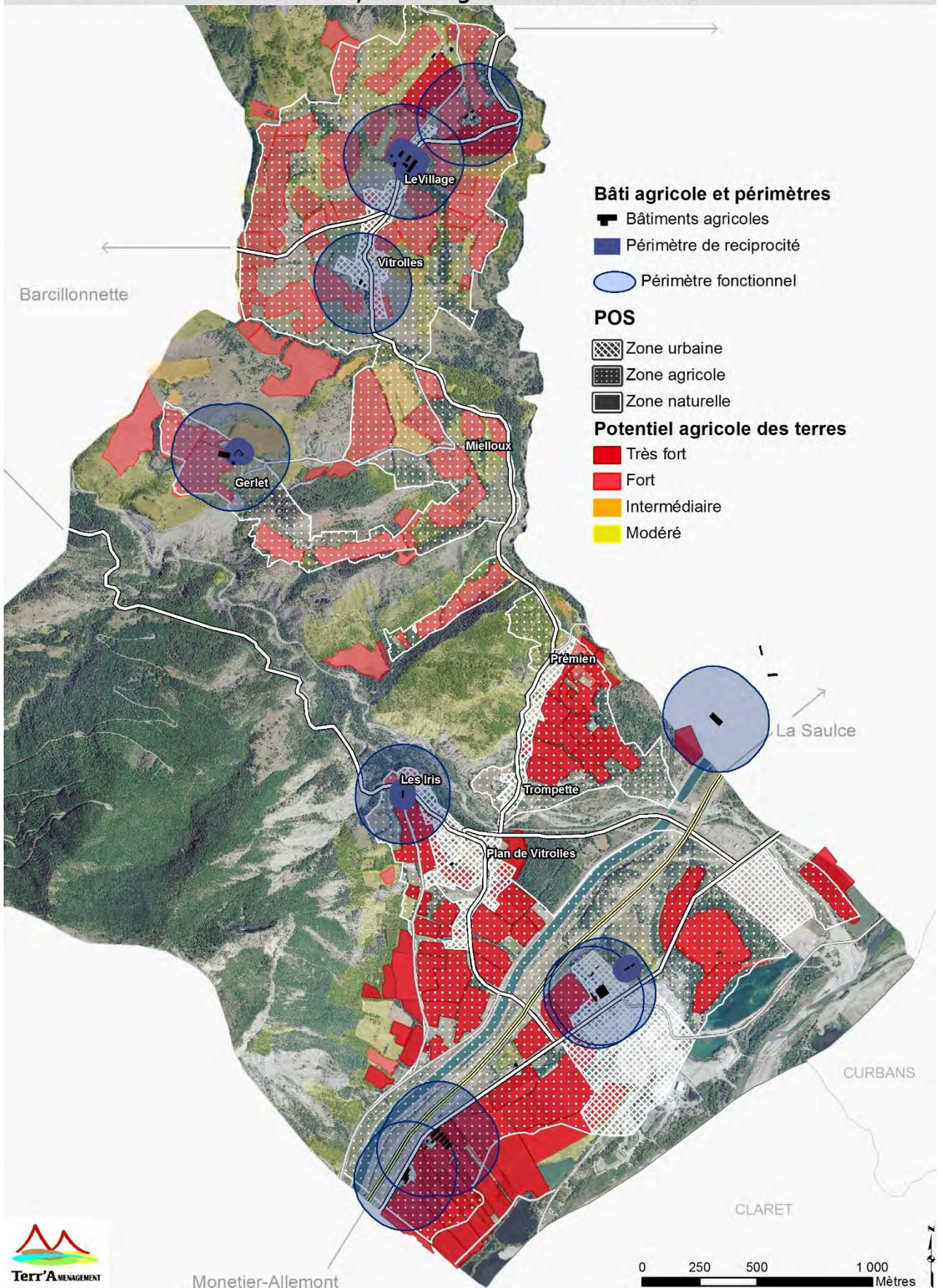
bâtiments d'élevage relevant du RSD et 100 mètres pour les ICPE) Réciproquement, les tiers doivent respecter la même distance vis-à-vis des exploitations, lors de nouvelles constructions.



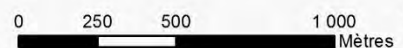
Commune de Vitrolles

Bâtiments, terres agricoles et urbanisme

11bis



Monetier-Allemont





7. Préconisations

7.1 Des éléments essentiels à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme

- Maintenir et conforter les exploitants actuels, notamment en préservant les terres agricoles.
- Assurer un développement cohérent et équilibré entre les activités consommatrices de foncier : Analyse et quantification par secteur du **potentiel d'accueil de nouveaux projets**, analyse foncière et analyse économique (production, marché, débouchés).
- Faciliter les projets d'investissements, tout en proposant une urbanisation cohérente par rapport aux hameaux existants.
- **Maintien de l'équilibre patrimoine / agriculture / paysage** : garder une marge de manœuvre pour assurer la rentabilité économique des exploitations (modification, extension ou création de bâtiment).

7.2 Préconisations sur la préservation du foncier agricole

7.2.1 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 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 urbanisme.
 - 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

Favoriser un environnement socioéconomique 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, entretien des canaux ...).



- Accompagner les évolutions en proposant des mesures adaptées au territoire.

- Méfiance sur l'urbanisation diffuse et le mitage : contraintes vis-à-vis d'une proximité forte entre habitation et pratiques agricoles (conflits d'usage pour les produits d'application et l'épandage).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vitrolles 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.

Ce diagnostic agricole et foncier a été établi avec des données récoltées auprès d'agriculteurs (sur la base du volontariat) et sur un pas de temps prédéfini. Il est nécessaire d'en tenir compte et d'actualiser les conclusions et prospections selon les évolutions de l'agriculture communale (installation, conjoncture économique, changement de filière, aménagement territorial,...).

7.2.2 Les outils fonciers misent à votre disposition

Plusieurs outils sont à disposition des communes pour anticiper les évolutions du foncier notamment à l'aide de réserve foncière destinée aux activités agricoles (ne pas en abuser et changer la destination par la suite, préférer des réserves en adéquation avec le fonctionnement agricole communal), réaménager les secteurs par le biais d'échange et de regroupement pour une meilleure utilisation spatiale (Cf. « guide des outils

fonciers » et « Charte foncière et agricole des Hautes-Alpes » en annexes).

