



# **ETUDE PREALABLE AGRICOLE**

## **ZAC de CHANTEPRUNIER**

**Article L112-1-3 du code rural**

**Novembre 2017**

Durance Luberon Verdon Agglomération, succédant à la Communauté de Commune Luberon Durance Verdon en janvier 2013, de part ses compétences, a repris à son compte la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Chantepunier sur le territoire de la commune de Manosque. La création de la ZAC Chantepunier a été effectuée par délibération du Conseil Communautaire en date du 02 juillet 2007, ainsi que son dossier de réalisation et l'approbation de ses équipements publics propres par délibération en date du 28 avril 2008.

Conformément aux divers documents d'urbanisme approuvés tels que le Schéma de Cohérence Territorial, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Manosque, ainsi que le Programme Local de l'Habitat, cet aménagement urbain, en cours de réalisation, a pour objectif de répondre à la croissance mesurée du territoire en matière de logements, de services à la population et d'activités dans le respect de l'environnement et du développement durable.

Le projet entre dans le champ d'application d'une étude d'impact systématique, en vertu de la rubrique 33 de l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Il est situé sur une zone AU et impacte plus de 5 ha utilisés par l'agriculture dans les 3 dernières années.

Le projet est donc soumis à étude préalable agricole portant sur les impacts économiques du projet sur le territoire dans le cadre de l'article L112-1-3 du Code Rural.

#### *Article L112-1-3*

*Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.*

*Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable.*

Cette étude constitue l'étude préalable agricole nécessaire à l'évaluation des mesures de réduction et compensation des impacts collectifs liés au projet, précisée dans le décret 2016-1190 du 31 août 2016.

Dans ce cadre, il s'agit d'évaluer le potentiel économique agricole impacté par le projet. La zone d'étude retenue est donc plus large que la zone de projet afin de prendre en compte la réalité de l'agriculture sur le territoire. Les impacts sont ensuite évalués en tenant compte des emprises réelles du projet sur les terres agricoles.

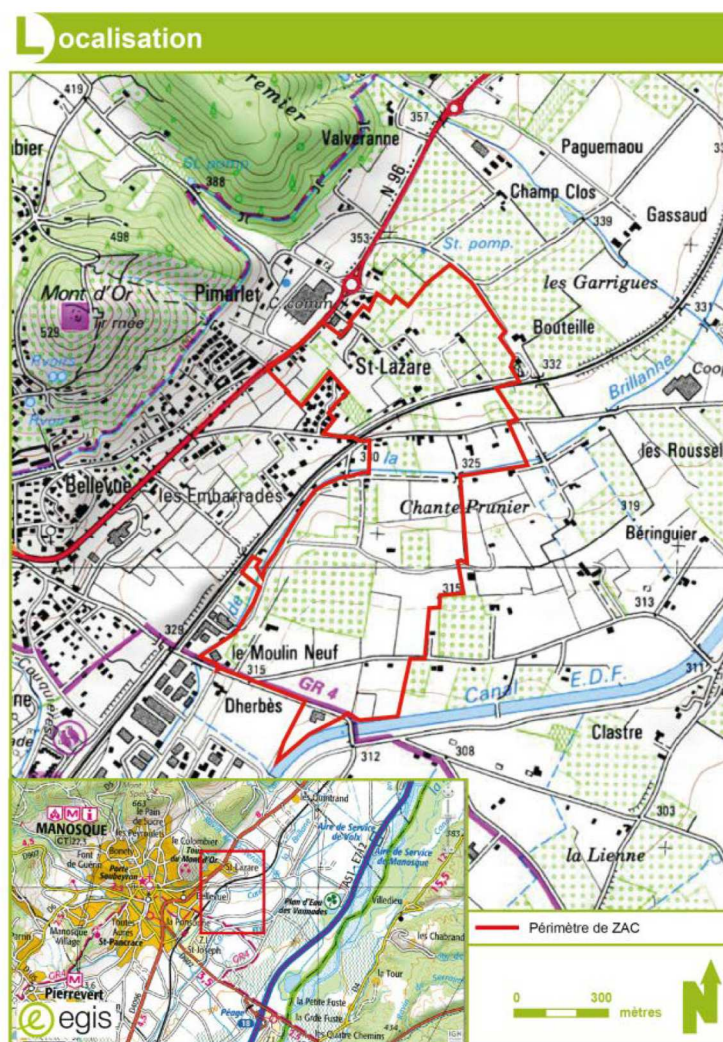
Cette étude ne tient pas compte des impacts individuels sur les exploitations directement concernées par la création de la ZAC. Cette thématique est traitée dans l'étude d'impact environnementale et dans l'évaluation des mesures d'accompagnement dans le dossier de la Déclaration d'Utilité Publique.

## Table des matières

1.	Localisation et descriptif du projet.....	1
2.	Etat des lieux du territoire agricole.....	3
2.1	Un territoire de cultures irriguées et de vergers.....	4
2.2	Un territoire agricole de bonne qualité et entièrement irrigué.....	7
2.3	Des élevages peu présents.....	10
2.4	Les exploitations du territoire.....	11
2.5	Analyse de la structure foncière sur le périmètre d'étude.....	17
2.5.1	Un foncier agricole plutôt bien structuré.....	17
2.5.2	Repérer la propriété potentiellement abandonnée : peu de disponibilité en plaine !.....	20
2.6	L'approvisionnement des entreprises agricoles.....	24
2.7	Les structures de transformation, commercialisation et de mise en marché.....	25
2.8	L'emploi agricole sur la zone d'étude.....	28
2.9	Justification du territoire d'étude.....	29
3.	Analyse des dynamiques foncières sur le périmètre d'étude.....	31
3.1	Approche du marché Global.....	31
3.2	Un marché agricole réel avec de la demande, dans un contexte de pression urbaine forte par endroit.....	33
4.	Le poids économique de l'agriculture sur le territoire.....	36
4.1	Méthodologie.....	36
4.2	Valeur de la production agricole.....	38
4.2	Valeur de la production amont.....	40
4.3	Valeur de la production des entreprises aval.....	41
4.4	Valeur globale de l'économie agricole du territoire.....	42
5.	Utilisation du site de projet.....	43
5.1	Historique.....	43
5.2	Les surfaces agricoles.....	44
5.3	Un marché foncier inexistant depuis 5 ans sur le périmètre de la ZAC de Chantepunier.....	49
6.	Impact du projet sur le territoire agricole.....	50
6.1	Impact du projet.....	50
6.2	Impacts cumulés sur le territoire d'étude.....	50
6.3	Mesures d'évitement et de réduction des impacts prévues par le projet.....	51
6.4	Les impacts résiduels du projet sur l'économie agricole du territoire.....	52
7.	Mesures de compensation des impacts visant à consolider l'économie agricole du territoire....	53
7.1	Montant de la compensation.....	53
7.2	Mesures de compensation.....	53

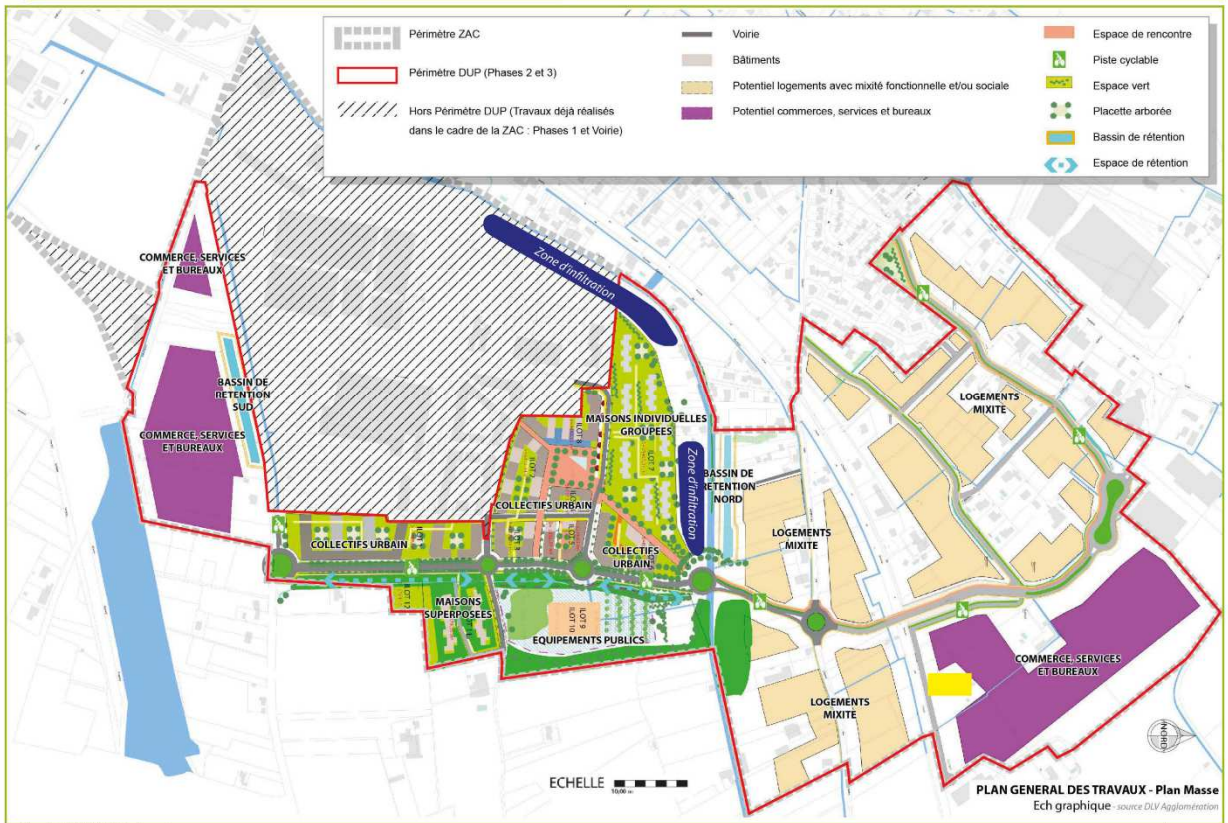
## 1. Localisation et descriptif du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'une **ZAC** sur la commune de Manosque à vocation **d'équipements publics, de logements et d'activités économiques**. Le projet porte sur une superficie **totale de 83 ha**. Le projet prévoit la réalisation de voies et cheminements doux pour desservir la zone. La surface de plancher prévue représente 240 000 m<sup>2</sup> dont 110 000 m<sup>2</sup> de logements, 70 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 35 000 m<sup>2</sup> de commerces et services et 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Il est à préciser que les réseaux et équipements réalisés lors de la phase 1 ont été dimensionnés en fonction de la réalisation des phases 2 et 3, compte tenu de leur positionnement.



Le projet est planifié en trois phases dont la première correspondant à des équipements publics et des logements est réalisée (hôpital, école internationale, chaufferie, équipements de santé, espaces de commerces et logements). La phase 2 correspond à la partie restante en dessous de la voie ferrée et la phase 3 à la partie en amont de la voie ferrée. Le plan suivant présente le phasage et le descriptif du projet (Etude d'Impact Environnementale, Egis).

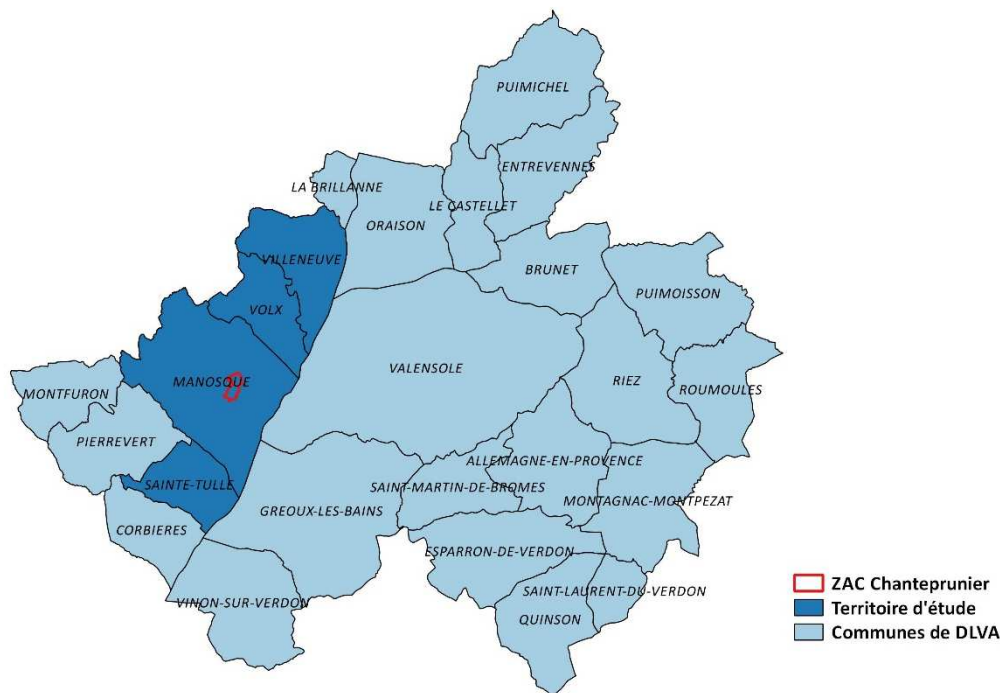
## Plan de masse du projet - Phases 2 et 3



## 2. Etat des lieux du territoire agricole

Le projet est localisé sur la commune de Manosque.

Le territoire d'étude retenu correspond aux communes de Durance Luberon Verdon Agglomération ayant un fonctionnement similaire d'un point de vue agricole et cohérentes d'un point de vue géographique par rapport à la zone de projet. Les communes de Manosque, Volx, Villeneuve et Sainte-Tulle ont ainsi été retenues.



Il s'agit de communes dont l'essentiel du territoire est situé dans la plaine agricole de la Durance, en rive droite. Elles ont des productions similaires (grandes cultures irriguées, arboriculture, oléiculture, viticulture) et sont situées dans des secteurs périurbains autour de l'agglomération manosquaine. Les modalités d'irrigation sont semblables au secteur de projet de la ZAC de Chanteprunier, avec la présence du Canal de Manosque et du Canal de la Brillanne qui apportent des ressources en eau sur l'ensemble des plaines agricoles de ces quatre communes. Les exploitations professionnelles présentes sur ce territoire exploitent régulièrement des terres sur plusieurs de ces communes.

Les communes en limite de ce territoire d'étude sont dans des situations agricoles relativement différentes, en particulier on ne trouve plus d'arboriculture sur les communes de La Brillanne, Corbières, ou Pierrevert, ce qui explique aussi le choix de ce périmètre.

Du fait du territoire localisé du projet de ZAC, il n'a pas semblé opportun d'étendre de manière plus large ce territoire d'étude afin d'obtenir des résultats les plus proches du potentiel agricole réel sur le périmètre de projet.

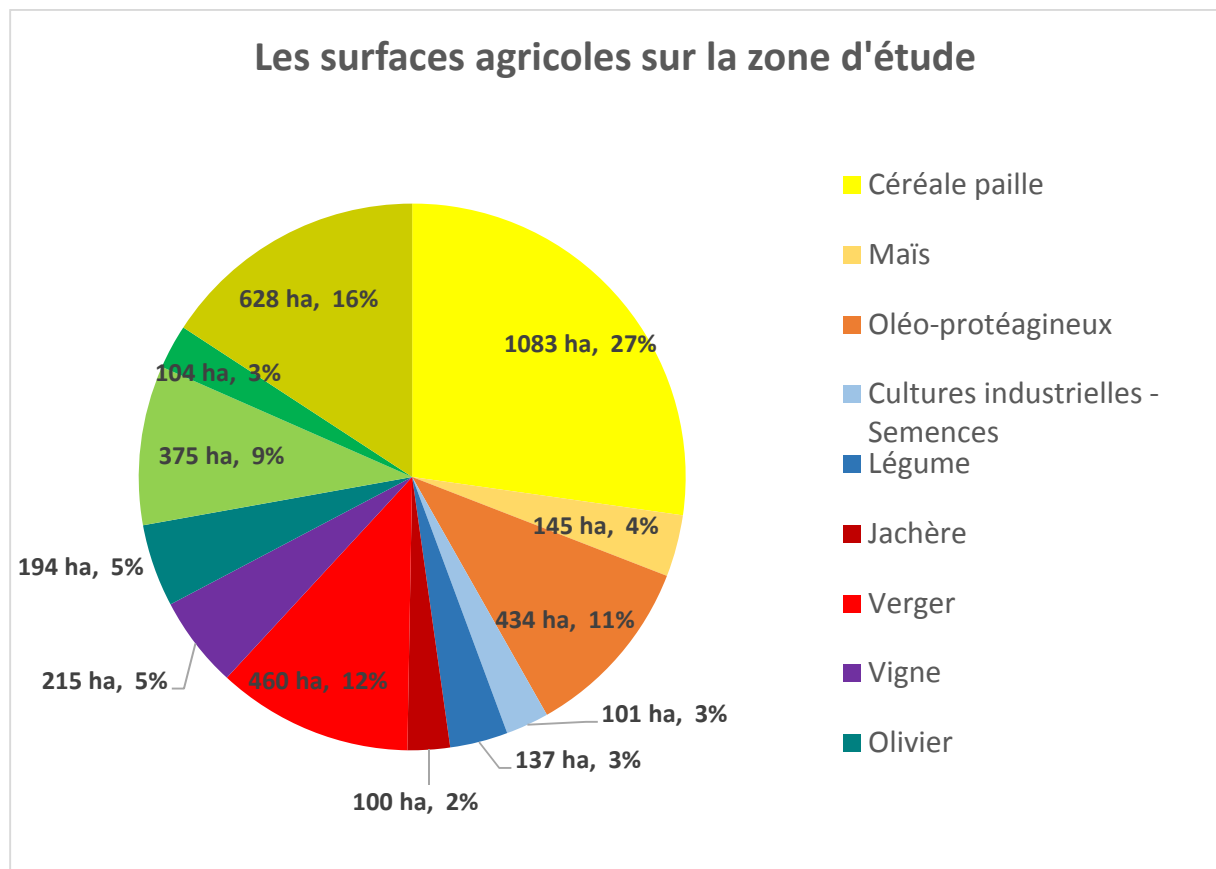
## 2.1 Un territoire de cultures irriguées et de vergers

L'agriculture du territoire d'étude est orientée principalement en grandes cultures irriguées et en cultures permanentes (verger, vigne). On note également la présence de cultures de légumes ou de semences à forte valeur ajoutée.

Selon les données issues des déclarations PAC (Registre Parcellaire Graphique, ASP 2013), le territoire compte en 2013 une surface agricole de près de **3 600 ha déclarés**.

Nous avons rajouté à ces données des surfaces agricoles manifestement cultivées ou exploitées mais qui ne sont pas déclarées au titre de la PAC. Ces surfaces non déclarées représentent environ **400 ha** sur le territoire. Ces surfaces comptent 180 ha de vergers qui peuvent faire partie de grosses entités de productions dont le siège est parfois en dehors du département. On identifie également au moins 100 ha d'oliveraies qui correspondent plutôt à de petites parcelles exploitées de manière patrimoniale sur les coteaux et collines par des non-professionnels, parfois au sein du tissu urbain. Le reste correspond à des surfaces de grandes cultures ou prairies souvent proches de l'urbanisation existante et dont les propriétaires font exploiter les terres annuellement sans conclure de bail.

**On peut donc considérer au total que le territoire agricole représente 4 000 ha dont 2 375 ha de terres cultivables, 870 ha de cultures permanentes (oliviers, vergers, vignes) et 730 ha de surfaces toujours en herbe (parcours d'élevage, prairies permanentes).** Le graphique ci-dessous présente le détail de ces cultures sur le territoire d'étude.



Les surfaces destinées à l'élevage sont réduites et couvrent un quart du territoire agricole. Les grandes cultures et les cultures spécialisées annuelles représentent la moitié des surfaces totales. Le dernier quart est composé des cultures permanentes, vergers, vignes et oliveraies.

Les cultures dominantes sont les céréales pour 1 080 ha, essentiellement du blé dur, les autres céréales sont très minoritaires. Les vergers représentent 12% du territoire agricole avec 460 ha. Les oléo-protéagineux (colza, tournesol, pois, soja...) viennent ensuite dans l'ordre d'importance avec plus de 400 ha. Les prairies temporaires qui correspondent à des prairies semées concernent 375 ha. Elles peuvent être constituées de graminées ou de légumineuses (sainfoin, luzerne).

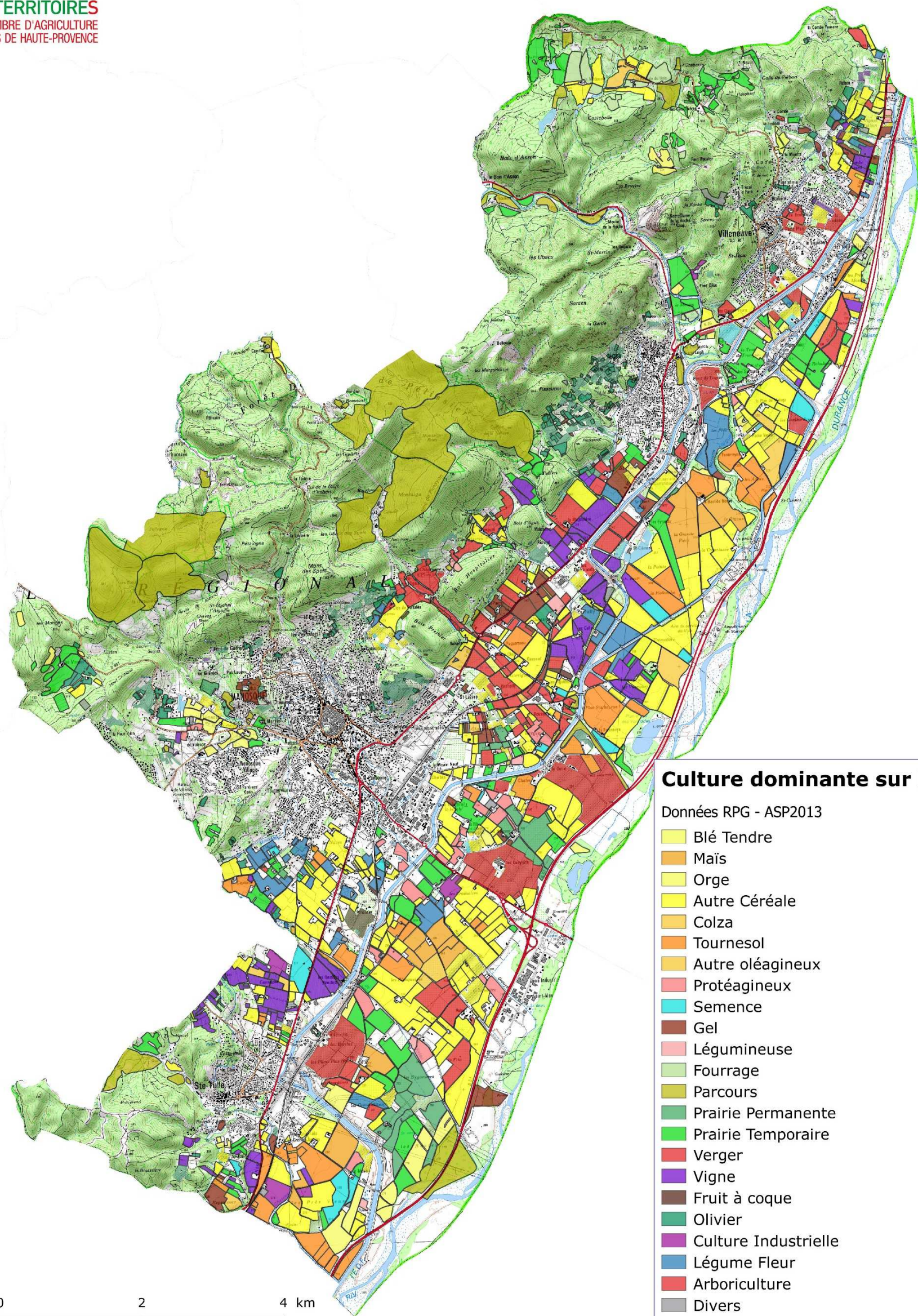
Les prairies permanentes sont localisées sur certains secteurs de plaine irriguées de manière gravitaire. Les oliviers sont situés en colline sur les coteaux, dominant souvent les villages.

On trouve également plus de 130 ha de cultures légumières essentiellement de plein champ mais également avec des exploitations de maraîchage diversifié plus spécialisées. On compte également 100 ha de cultures industrielles (plantes aromatiques ou à parfum par exemple) ou de semences céréalières (blé dur, maïs..).

Les espaces agricoles sont localisés sur la carte page suivante.



## L'agriculture sur le territoire d'étude



### Culture dominante sur l'îlot

Données RPG - ASP2013

- Blé Tendre
- Maïs
- Orge
- Autre Céréale
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Semence
- Gel
- Légumineuse
- Fourrage
- Parcours
- Prairie Permanente
- Prairie Temporaire
- Verger
- Vigne
- Fruit à coque
- Olivier
- Culture Industrielle
- Légume Fleur
- Arboriculture
- Divers
- Ilots non declares PAC



## 2.2 Un territoire agricole de bonne qualité et entièrement irrigué

Le territoire d'étude est composé de terres d'excellente aptitude à la mise en valeur agricole dans la plaine alluviale de la Durance (Carte Départementale des Terres Agricoles, SCP 1984). Localement le potentiel agricole peut être Bon à Très Bon sur les secteurs de plaine.

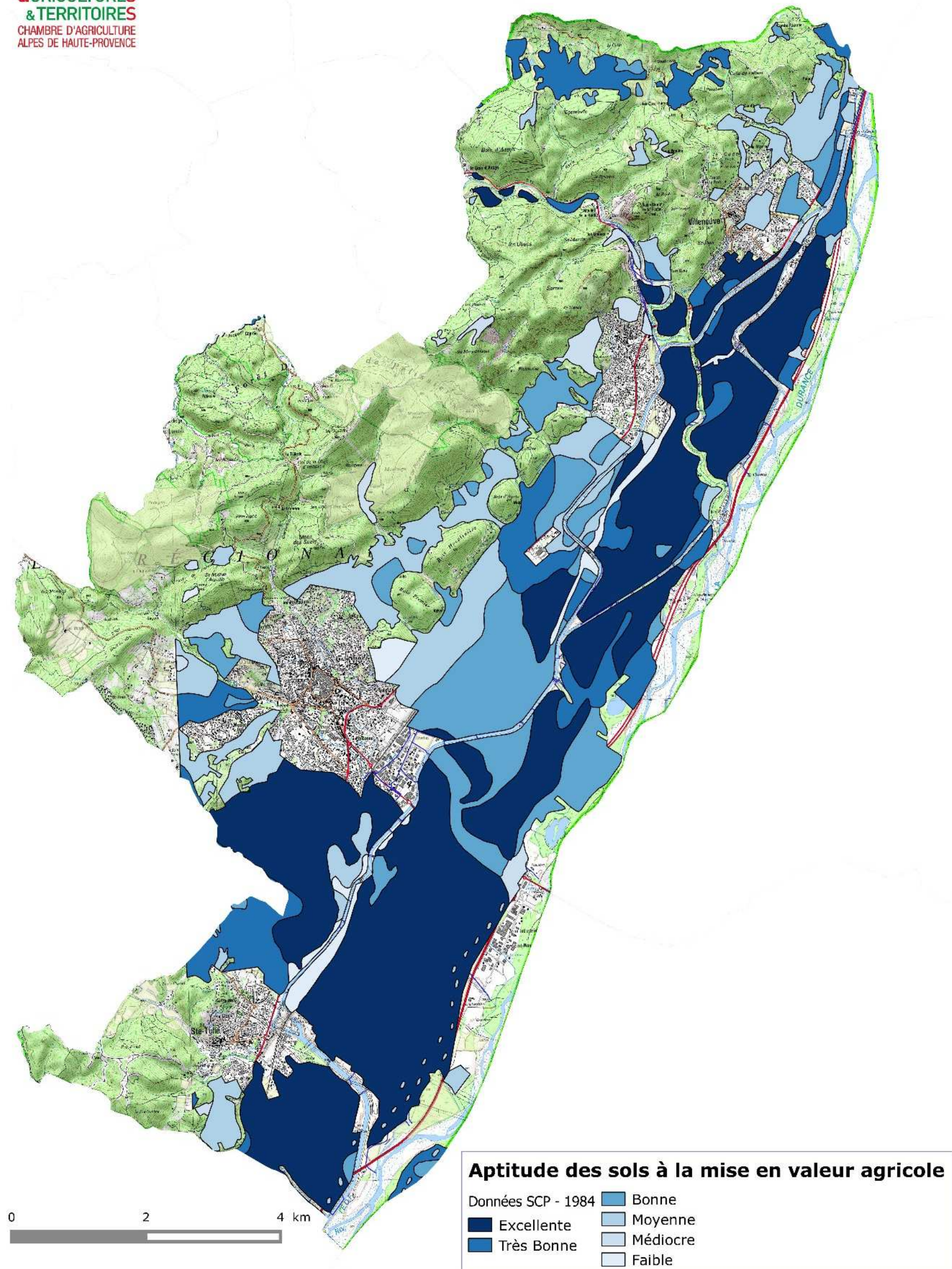
Sur les coteaux, la situation est plus hétérogène avec une dominante de terre de qualité Moyenne à Bonne. Dans les collines de Villeneuve, la qualité peut même être qualifiée de Très Bonne.

La totalité des espaces agricoles, sauf quelques secteurs isolés de collines, sont aménagés pour permettre l'irrigation. Cette situation est spécifique du territoire d'étude.

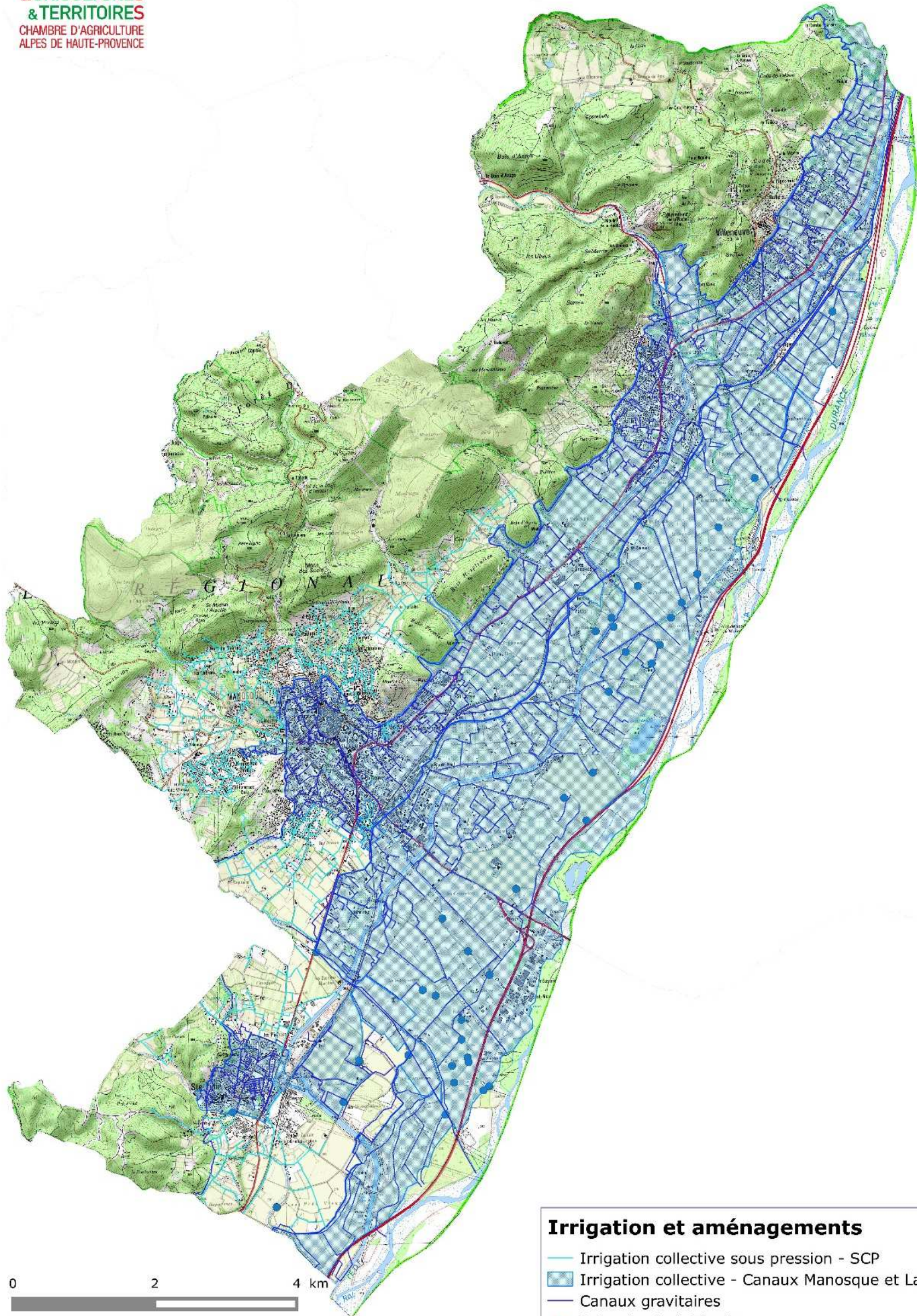
La plaine agricole est irriguée par deux structures collectives gérant des canaux gravitaires : l'ASA du Canal de Manosque et le Canal de La Brillanne. Le réseau sous pression de la SCP permet l'irrigation du sud de la zone d'étude et des premiers coteaux au-dessus de Manosque.

En complément des prélèvements individuels par forage permettent une irrigation par aspersion dans la plaine alluviale. L'irrigation se réalise par l'installation d'enrouleurs ou de pivots d'irrigation lorsque la taille des parcelles le permet.

## Potentiel des terres agricoles sur le territoire d'étude



## L'irrigation sur le territoire d'étude



## 2.3 Des élevages peu présents

On peut estimer le cheptel présent sur le territoire (Données 2015-Groupement de Défense Sanitaire) est équivalent à 650 brebis. Il s'agit dans la majorité des cas de petites structures en complément d'autres activités. Seule une exploitation dispose d'un cheptel supérieur à 100 brebis. Quelques exploitations ayant leur siège sur des communes voisines utilisent également le territoire en particulier sur Villeneuve et Manosque.

Une seule exploitation professionnelle est identifiée en élevage bovin viande et lait avec transformation.

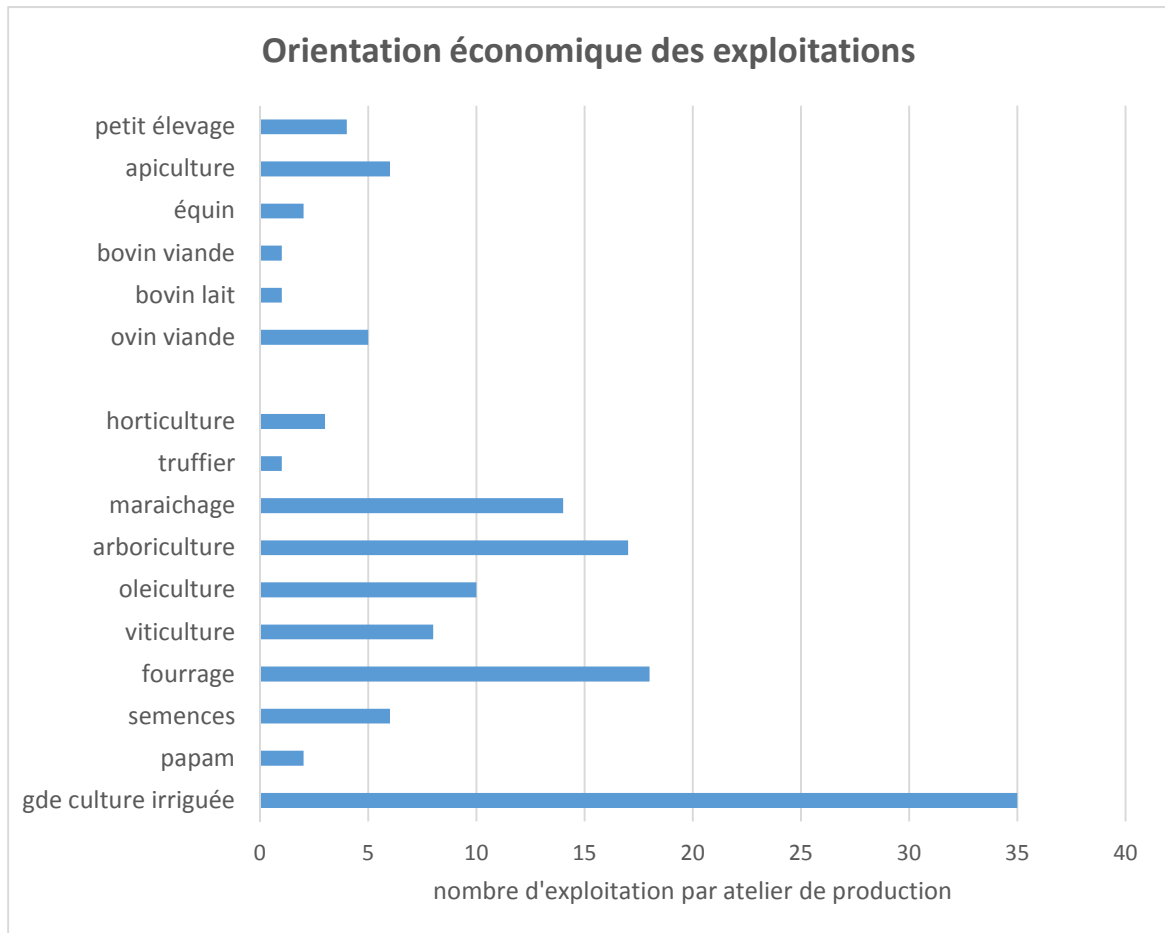
Le cheptel équin correspondant essentiellement à un usage de loisir n'a pas été comptabilisé et vient se rajouter.

	Nb d'exploitations	Nombre d'animaux
<b>Ovin viande (+6 mois)</b>	5	650
<b>Bovin viande et lait (reproducteurs)</b>	1	50

## 2.4 Les exploitations du territoire

Le territoire compte **74 sièges d'exploitations professionnelles** identifiées en 2015 ce qui représente **86 exploitants agricoles** (données DLVA – Chambre d'Agriculture 04 – 2015).

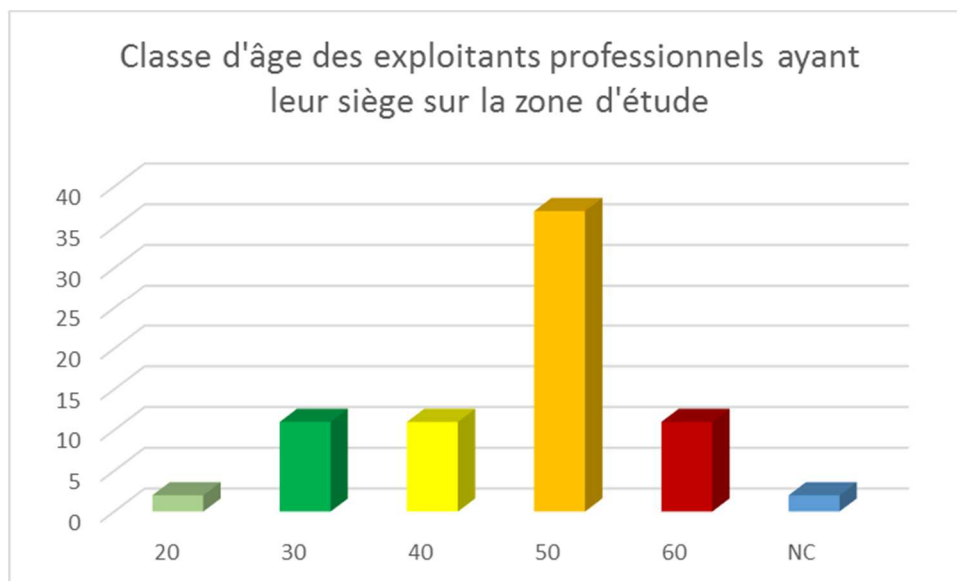
**L'orientation des exploitations dominante est la production de grandes cultures irriguées** avec 35 exploitations. L'arboriculture est présente sur 17 exploitations et 14 exploitations ont un atelier maraichage. **Les exploitations uniquement en productions végétales représentent 75% du nombre d'exploitation total.**



Douze exploitations sont conduites en Agriculture Biologique en 2015 soit 16% du total.

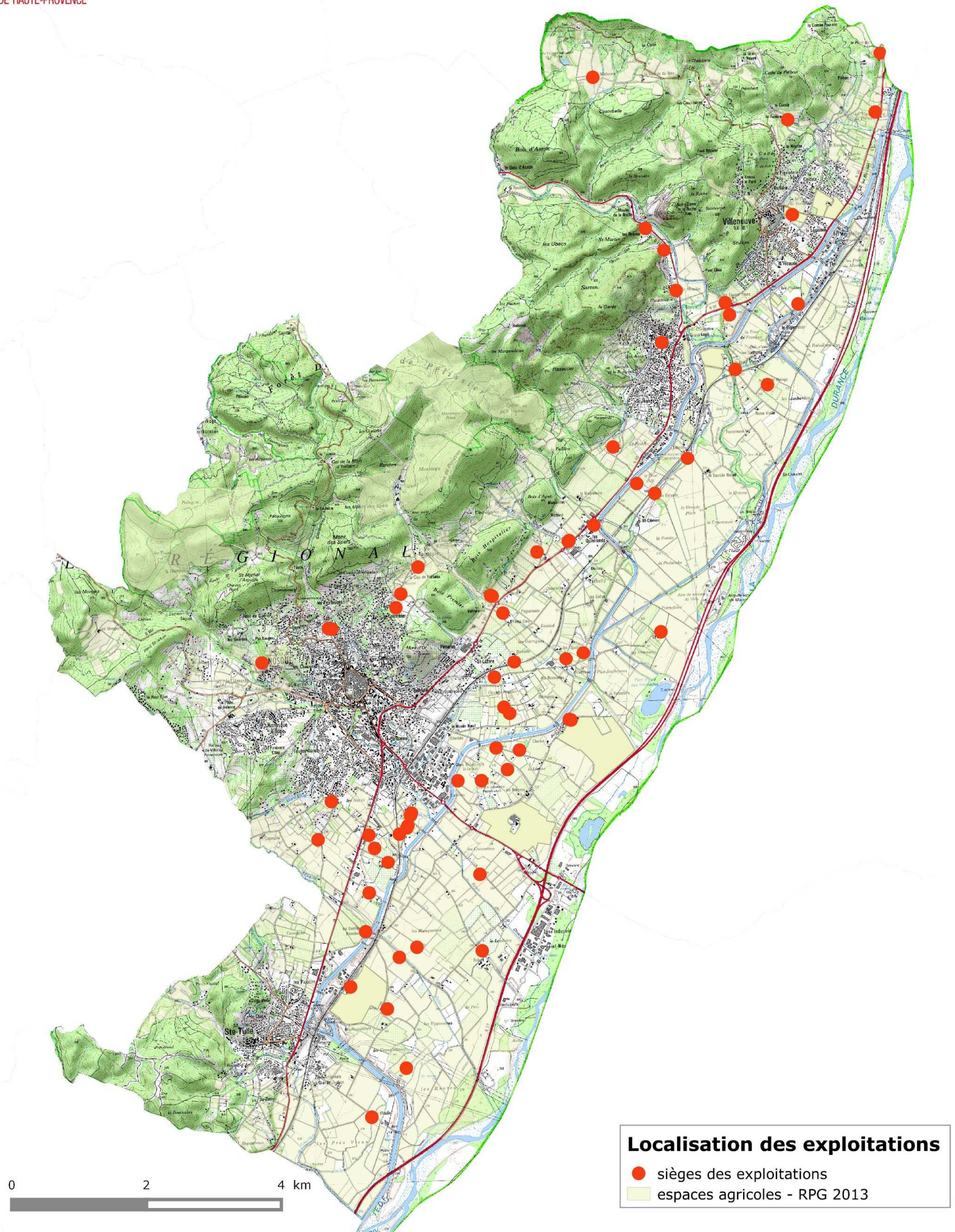
Les exploitations ayant leur siège sur le territoire sont conduites en majorité par des exploitants ayant 50 ans ou plus. La classe d'âge du plus jeune associé a été comptabilisée pour les exploitations sous forme sociétaire qui représentent 38% du total.

Les exploitations conduites par des 50-60 ans représentent 50% du total des sièges d'exploitations professionnelles présents, les plus de 60 ans 12%, et 32% des exploitations sont tenues par au moins un exploitant de moins de 40 ans. La pyramide des âges est donc largement vieillissante avec des problématiques de transmission à prévoir dans 10 à 15 ans.



Les exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire et présentées sur la Carte suivante :

## Les exploitations agricoles professionnelles sur le territoire d'étude



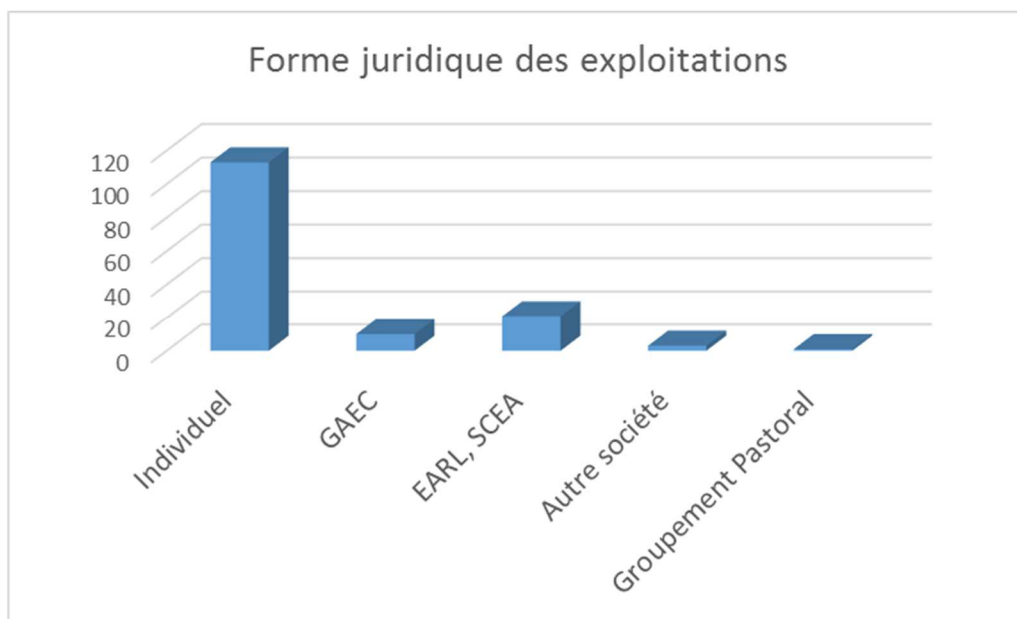


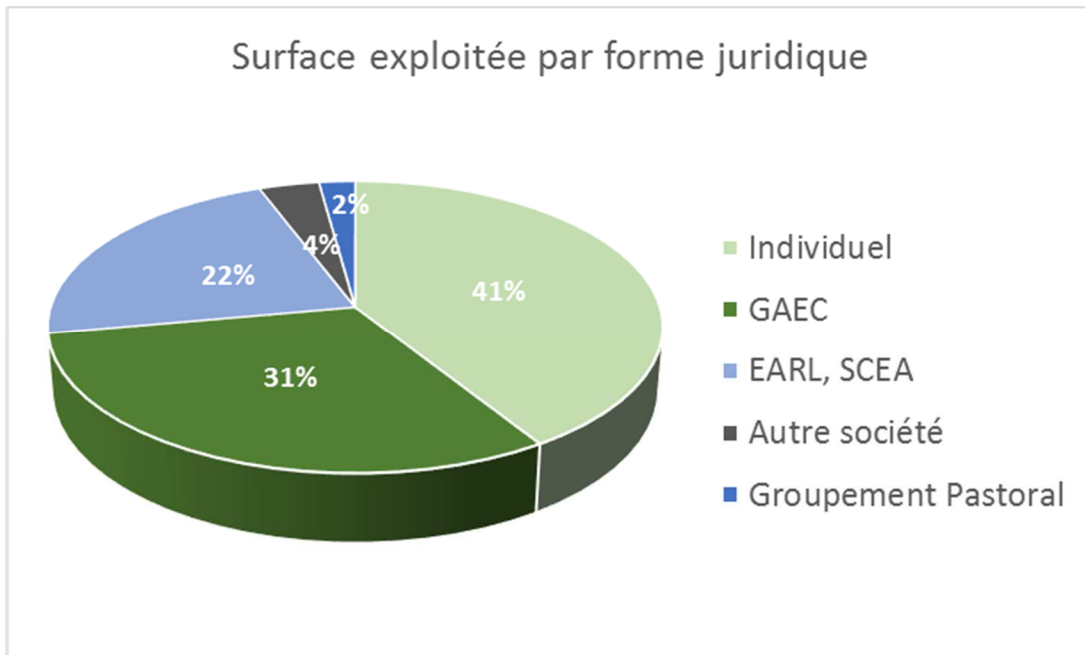
**Les surfaces agricoles déclarées sont exploitées par 148 exploitations** (données RPG- ASP 2013) ce qui correspond à 71 exploitations supplémentaires par rapport aux exploitations ayant leur siège sur le territoire. Une partie de ces exploitations correspond à une agriculture de loisir ou patrimoniale, par exemple avec une petite surface en oliveraie. Les autres correspondent à des exploitations voisines qui viennent exploiter sur les communes du territoire d'étude.

**La moyenne des surfaces des exploitations sur le secteur est de 52 ha** mais elle cache une grande disparité selon les types d'exploitation et les filières.

- 75 exploitations ont moins de 10 ha
- 35 exploitations de 10 à 50 ha
- 14 exploitations de 50 à 100 ha
- 11 exploitations de 100 à 200 ha
- 10 exploitations de 200 à 300 ha
- 3 exploitations de plus de 300 ha

Environ **23 % des exploitations sont conduites sous un mode sociétaire** soit 35 exploitations. Elles sont **les premières utilisatrices du territoire avec 59% des espaces agricoles**. Les exploitations individuelles sont largement majoritaires avec 113 exploitations mais exploitent 41% du territoire. .

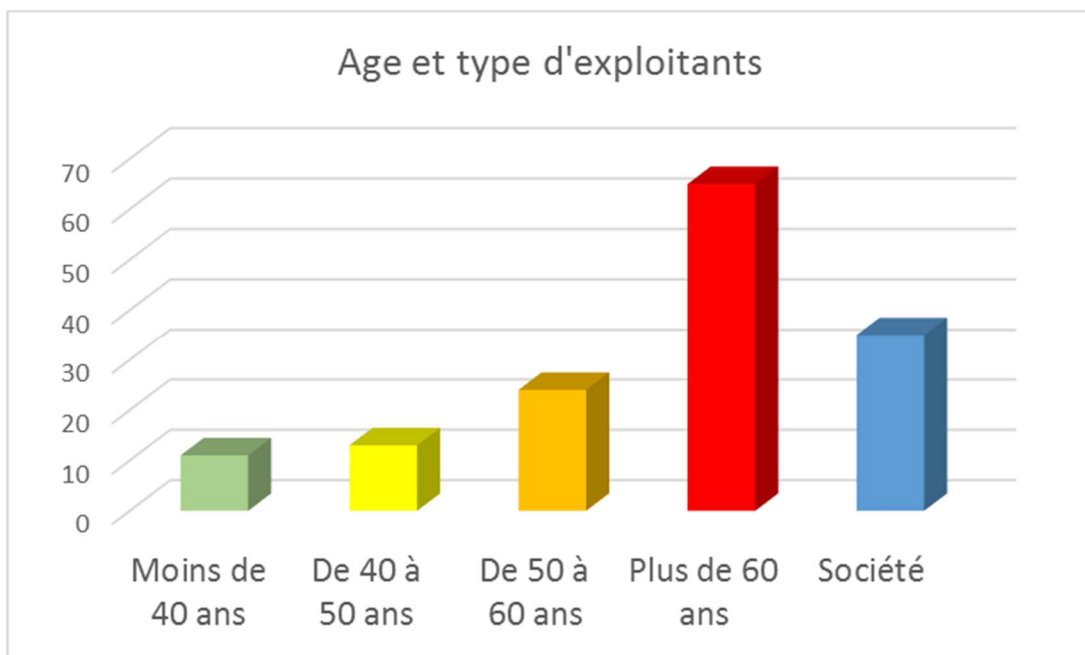




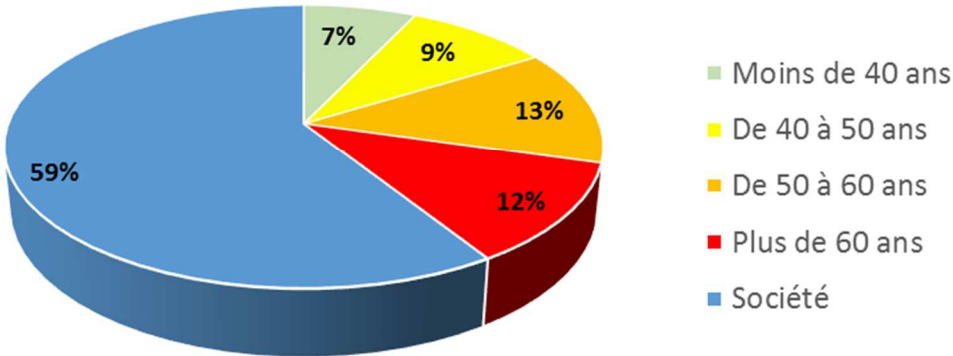
La pyramide des âges de la population active agricole apparente est vieillissante.

Les plus de 60 ans représentent 58 % des agriculteurs installés en individuels. Cependant ils représentent une part importante des toutes petites exploitations de moins de 10 ha, voire moins de 2 ha, qui ne sont pas des exploitations professionnelles. Les plus de 60 ans exploitent en réalité moins de 20% des surfaces agricoles déclarées.

Les jeunes agriculteurs de moins de 40 ans comptent pour 10 % des exploitations individuelles. Ils sont cependant nombreux dans les formes sociétaires présentes sur le territoire.



Surface exploitée par catégorie



## 2.5 Analyse de la structure foncière sur le périmètre d'étude

### 2.5.1 Un foncier agricole plutôt bien structuré



### 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 !**

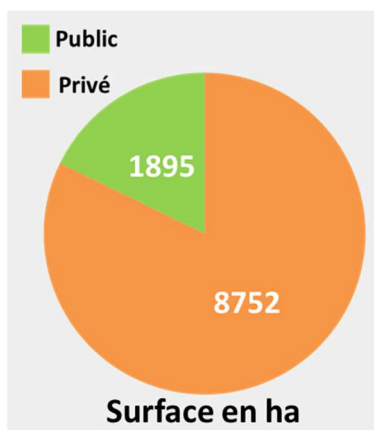
La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFiP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celle des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans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

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.

Sur les 4 communes du secteur d'étude, les fichiers cadastraux recensent aujourd'hui 10.647 ha de parcellaire cadastré. Cela représente plus de 33.000 parcelles qui peuvent être ramenées à 17.050 unités foncières (ou parcelles réelles quand on considère les parcelles adjacentes d'un même propriétaire). Sur l'ensemble de ce parcellaire, on recense 12.155 propriétaires.



Dans ces propriétaires, 56 comptes de propriétés appartiennent à des acteurs publics. Ils totalisent néanmoins 1.895 ha de foncier, ce qui équivaut à 18% des superficies cadastrées du périmètre.

Les propriétaires privés sont donc largement majoritaires, tant en nombre qu'en surface. Mais attention, ici on agrège tous les propriétaires et même ceux des zones bâties denses. Pour se représenter une réalité plus proche des propriétés à potentiel agricole, on propose de chiffrer les propriétés totalisant 2 ha ou plus. Ainsi, on se retrouve alors avec 608 grands propriétaires qui possèdent 74% du foncier privé, soit 6.464 ha.

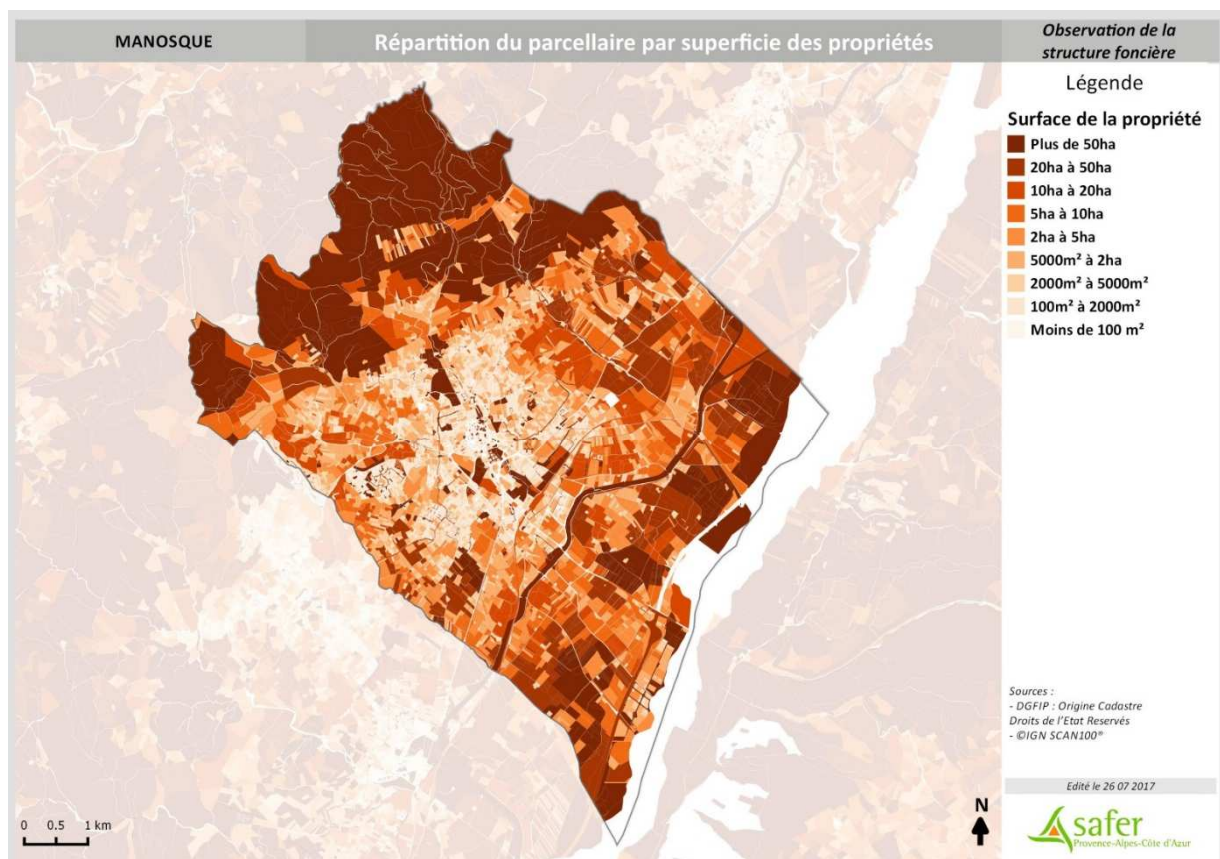
Essayons maintenant d'évaluer le regroupement des propriétés. Dans un secteur arboricole et de grandes cultures, avoir des grandes unités de cultures s'avère être un avantage notable.

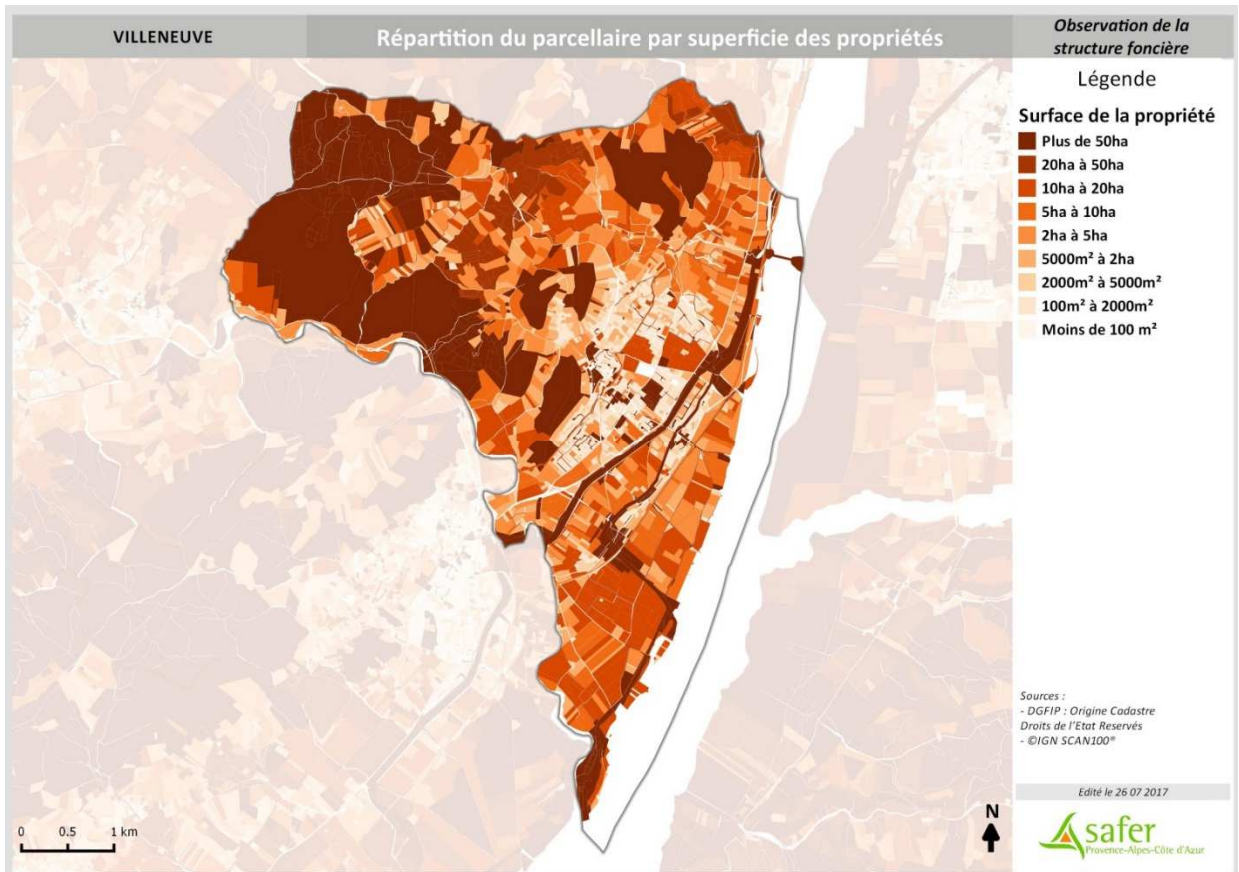
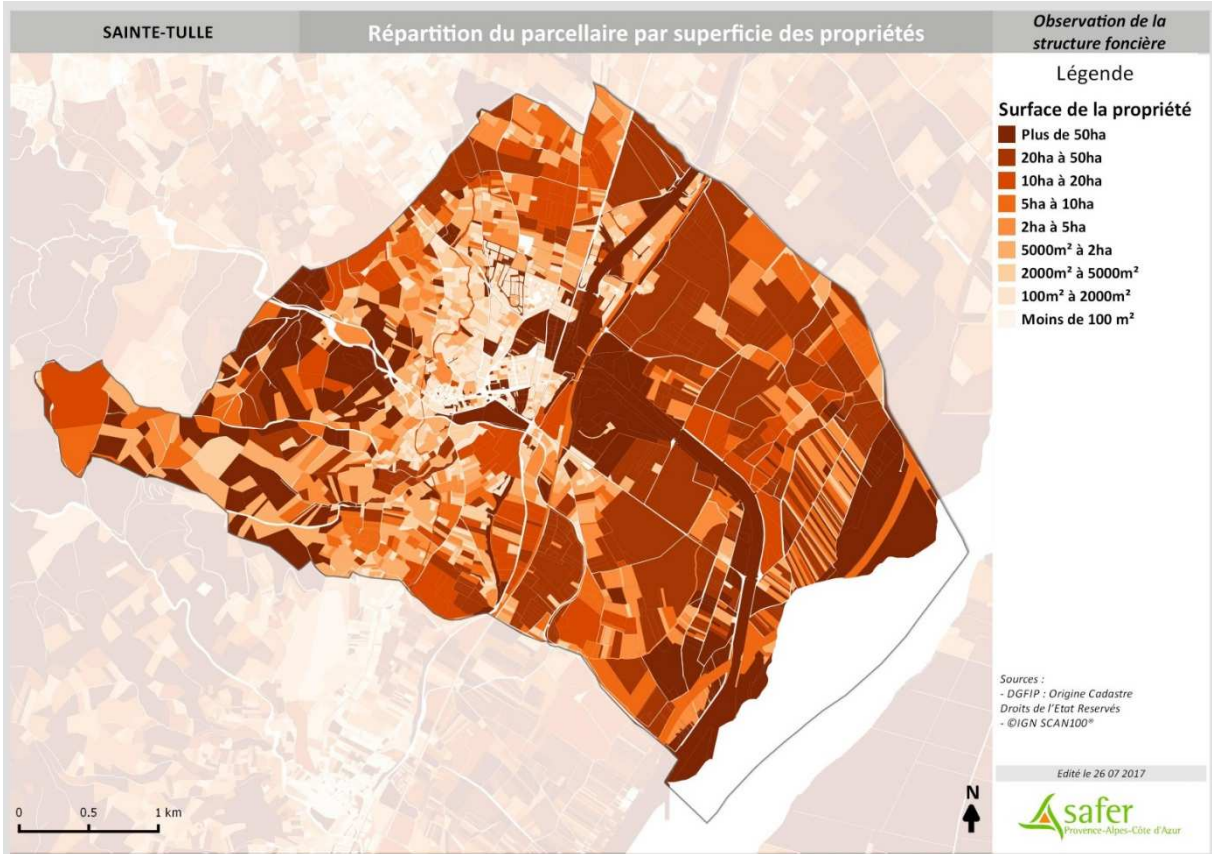
Si l'on se fie au chiffre globaux sur nos 12.000 propriétaires privés, on aura une représentation faussée par la prédominance des comptes «urbains / résidentiels». En effet, on se retrouve alors avec une propriété moyenne de 5.100m<sup>2</sup> avec 1,4 unité foncière. Dans cette configuration le foncier peut paraître hyper morcelé.

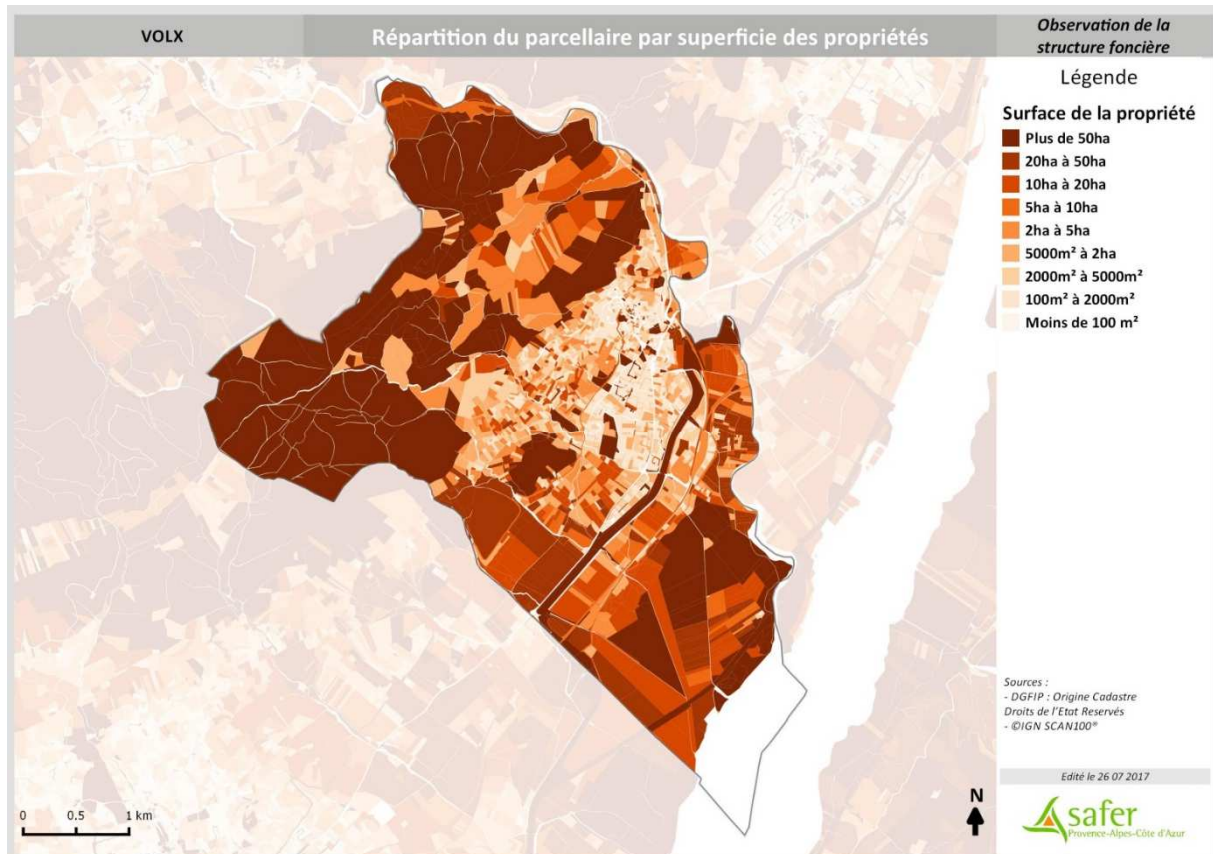
Là encore, si on cible les «grands propriétaires» de 2ha et plus, on voit se dessiner un profil de foncier plus adapté à notre secteur agricole, avec une grande propriété privée moyenne qui a 6,5 unités de 1,65 ha, soit 10,7 ha par propriété.

Dans l'ensemble, ce chiffre est plutôt encourageant pour conclure à un assez bon regroupement foncier. Mais cela est une moyenne !... si la situation peut être particulièrement bien regroupée en certains secteurs, il peut en être tout autrement dans d'autres. Le cas des Iscles de la Durance à Sainte-Tulle en est l'exemple extrême. On a ici près d'une centaine de micro-parcelles appartenant à de très nombreux propriétaires sur une zone historiquement découpée pour offrir des jardins au villageois. Aujourd'hui, les grandes cultures sont dominantes, mais l'équilibre par un jeu d'échange crée de la fragilité dans cette situation. Heureusement, ce n'est pas partout comme cela pour les exploitants. La meilleure méthode pour s'en rendre compte est l'observation cartographique que nous vous proposons ici commune par commune en repérant les parcelles par un dégradé de couleurs en fonction de la taille de la propriété auxquelles elles appartiennent.

De manière générale, la visualisation des cartographies qui suivent font bien ressortir les grandes entités de propriété dans les zones massifs et dans la plaine agricole de Durance, à l'exception de Villeneuve où même la plaine semble plus morcelée que ses voisines.







### 2.5.2 Repérer la propriété potentiellement abandonnée : peu de disponibilité en plaine !

Notre fiche indicateur en début de ce chapitre sur la structure foncière nous indique un chiffre des biens potentiellement vacants et sans maîtres de l'ordre de 155 ha. Il y aurait, sur les 4 communes concernées par l'étude, 313 comptes de propriétés vacants sur 485 unités foncières distinctes.

Ce chiffre est forcément surévalué et indique un

maximum si tous les présupposés de vacances venaient à se vérifier. Dans les faits, certains comptes de propriété seront assez vite requalifiés par certains anciens ou élus qui ont une bonne connaissance du territoire, mais, ils pourront aussi repérer d'éventuels biens réellement vacants qui, s'ils s'avèrent stratégiques, suite à la mise en place de la procédure des biens vacants, pourront intégrer le patrimoine communal. Sur des parcelles agricoles, s'il y en a, celles-ci peuvent ensuite être remises en vente à des exploitants ou proposées en location. Sur d'éventuelles friches, elles pourraient alors servir à réinvestir à des fins agricoles.



#### 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 ».

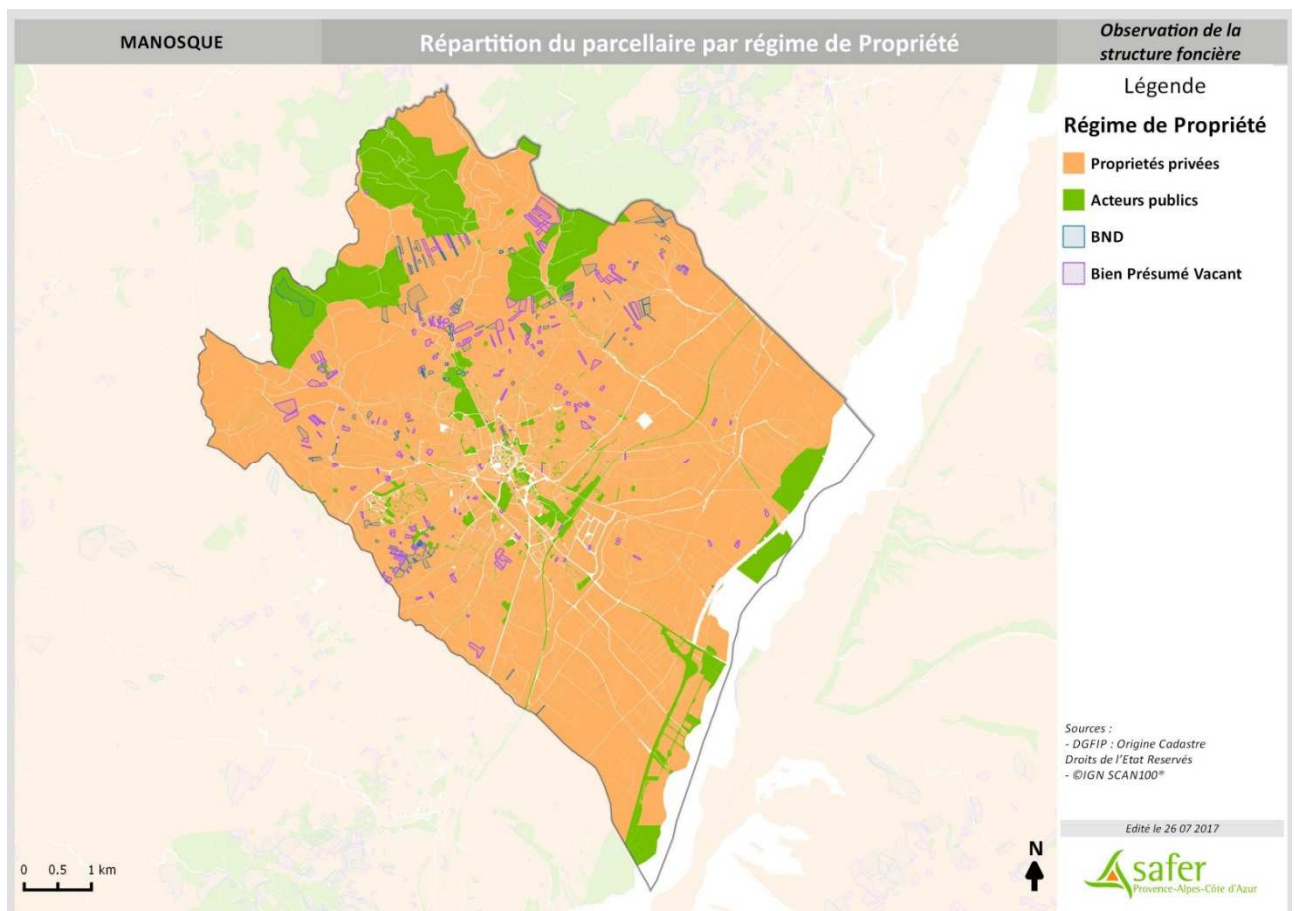
Ces critères sont :

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

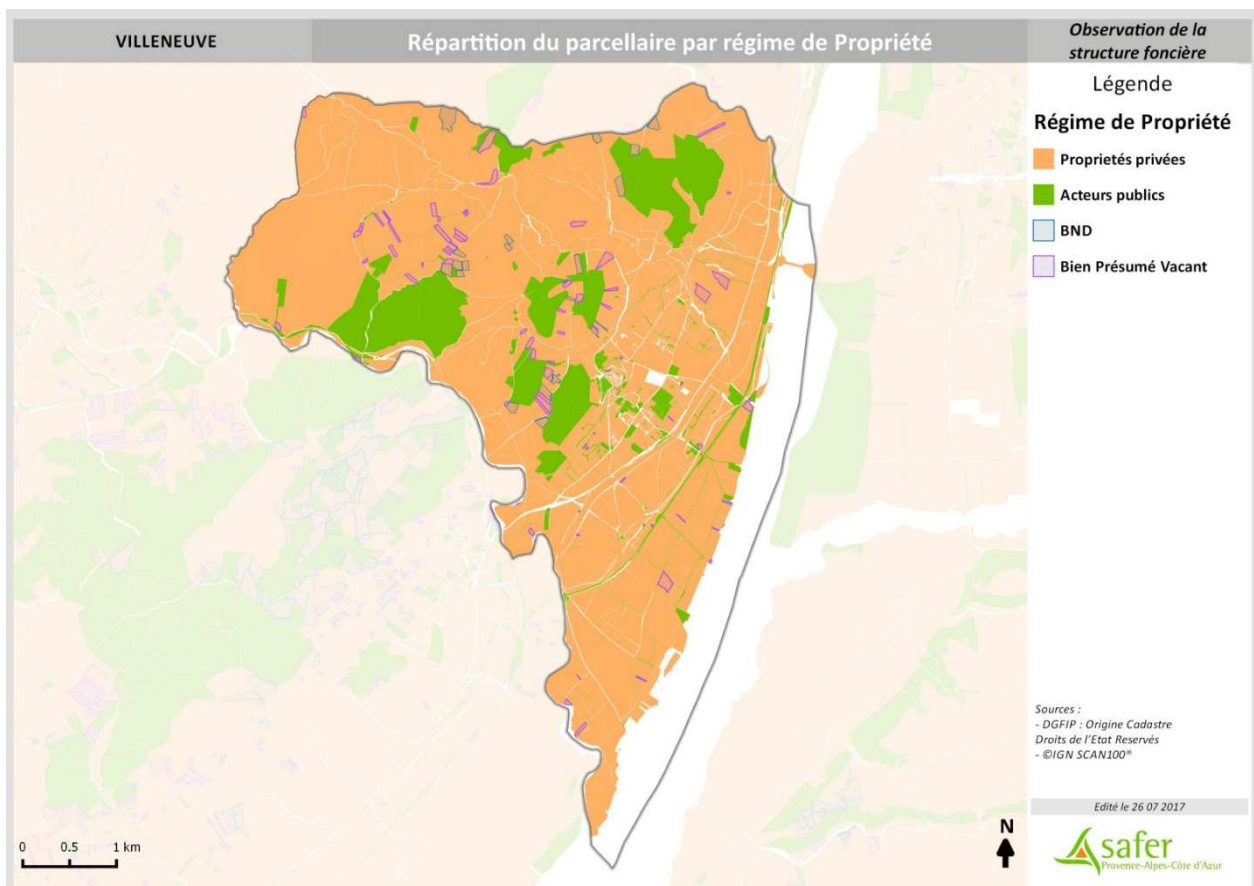
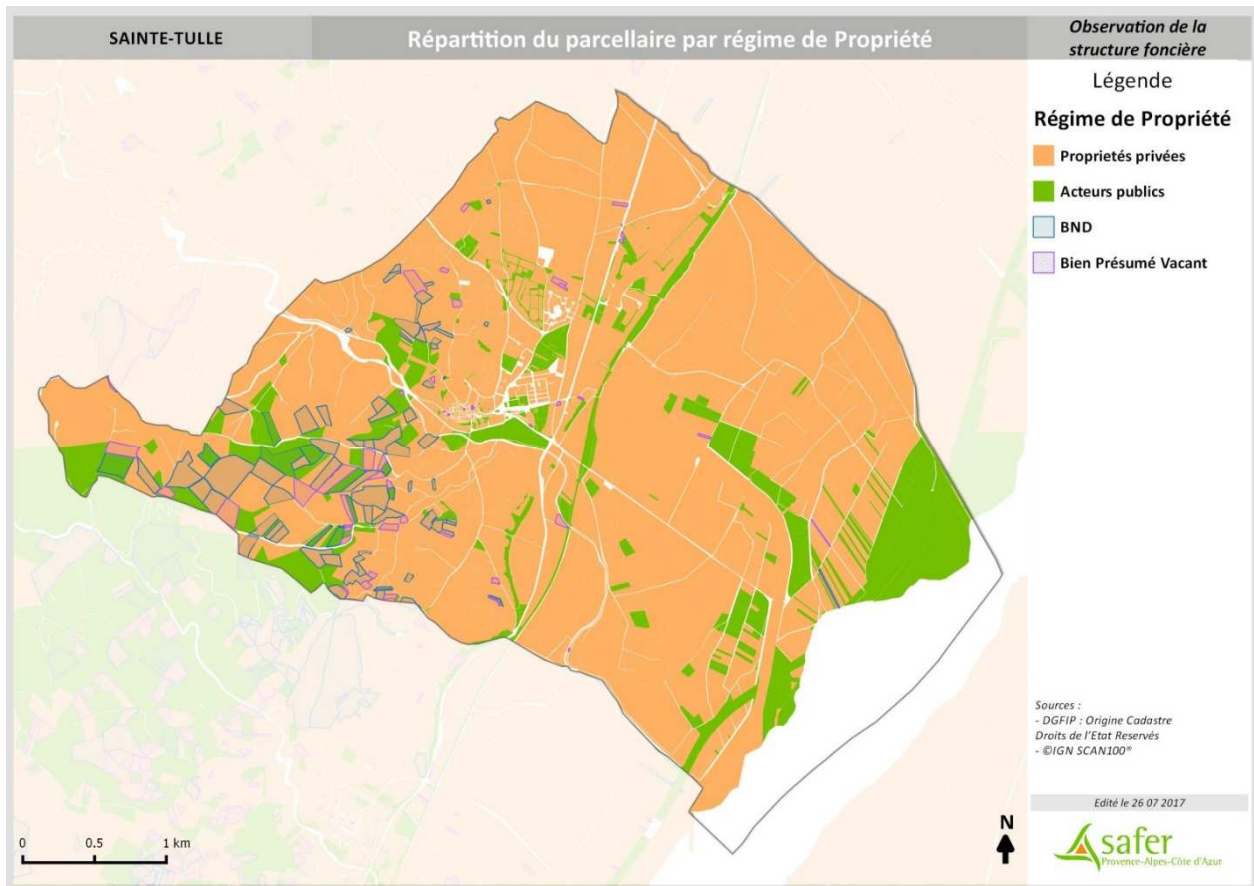
Plus la proportion sera élevée sur un secteur ou une commune, plus la procédure offerte aux communes pour reprendre ces BVSM (s'ils s'avèrent l'être réellement) dans son patrimoine pourra réactiver du foncier et débloquer des situations d'abandons et d'enfrichements.

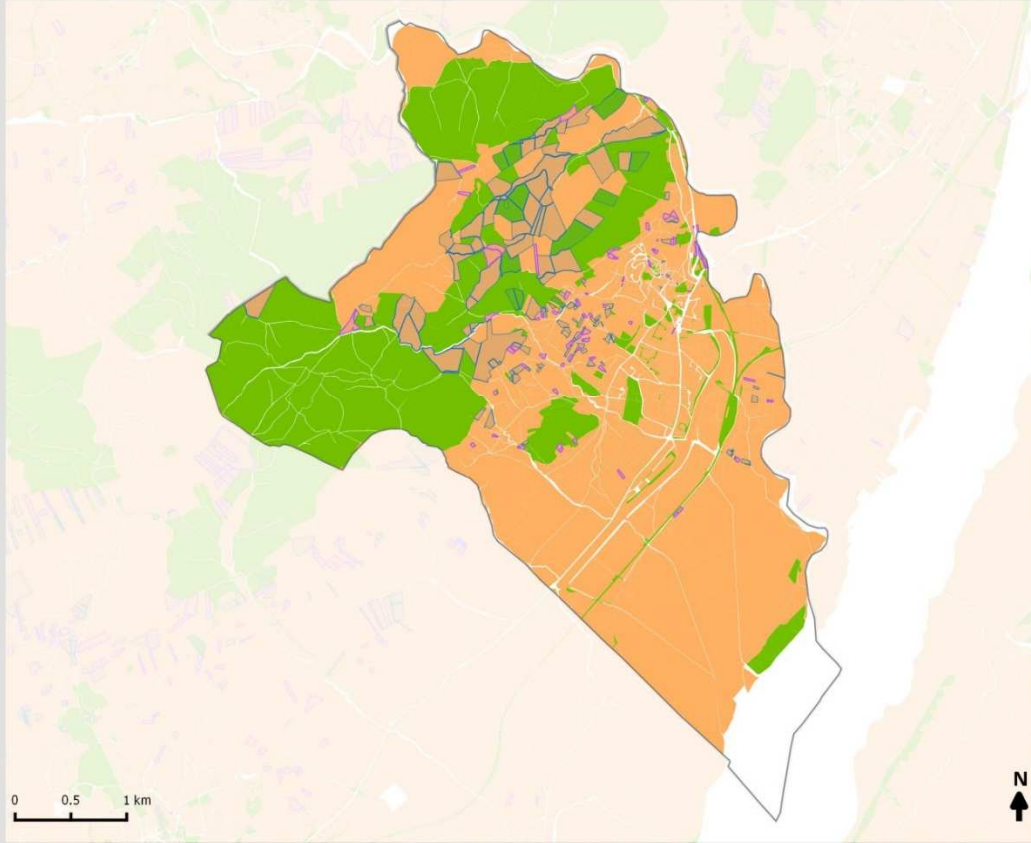
Pour repérer ce potentiel de vacances, là encore, une carte par commune sera une première indication. Cette carte des biens vacants est couplée à celle de la situation Public/Privé. Pour information complémentaire, les 93 propriétés avec un potentiel de vacances dépassant 5000m<sup>2</sup> (on exclut ainsi les immeubles de centre-ville) additionnent 120ha sur les 155ha relevés plus haut.

Sur les cartes qui suivent on voit que ces biens sont presque intégralement situés dans ou proche des massifs et très peu en plaine agricole de Durance. On pourra plus facilement agir sur des biens de types « parcours en colline » que sur du parcellaire cultivable.









Légende

Régime de Propriété

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

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

Edité le 26 07 2017



## 2.6 L'approvisionnement des entreprises agricoles

Les entreprises d'approvisionnement agricole dans les principaux domaines dans les filières animales ou en production végétale sont pour la plupart présentes sur ce territoire d'étude. La plupart des structures d'approvisionnement ont cependant des zones d'implantation beaucoup plus vastes à l'échelle départementale voire régionale.

Approvisionnement	Structure	Lieu d'implantation
<b>Semences, engrais, produits phytosanitaires</b>	Coopérative GPS, Prodia, Ets Garcin, Ets Mille, Magnan	Valensole, Manosque, Sainte Tulle, Sisteron
<b>Vétérinaire</b>		Manosque
<b>Concessionnaire de matériel agricole</b>		Manosque
<b>Irrigation</b>	Canal de Manosque, La Brillanne, SCP	Manosque
<b>Matériel d'élevage, aliment, produits sanitaires</b>	Coopérative Agneau Soleil, Alpes Sud	Montmeyan, Valensole
<b>Entreprise de travaux agricole</b>		Manosque
<b>Plants et matériel arbo</b>		Région, France

Les structures apportant des services aux producteurs agricoles se situent à l'échelle départementale essentiellement à Manosque ou Digne les Bains.

Service aux agriculteurs	Lieu d'implantation
<b>Lycée d'Enseignement Général et Technologique Agricole - CFPPA</b>	Le Chaffaut, Aix en Provence
<b>Chambre d'Agriculture</b>	Oraison - Digne les Bains
<b>Groupement de Défense Sanitaire</b>	Digne les Bains,
<b>CERPAM, Maison Régionale de l'Elevage</b>	Manosque, Digne les Bains
<b>DDT –Service Agriculture</b>	Digne les Bains
<b>Comptabilité</b>	Manosque, Sainte-Tulle, Oraison
<b>Mutualité Sociale Agricole</b>	Manosque

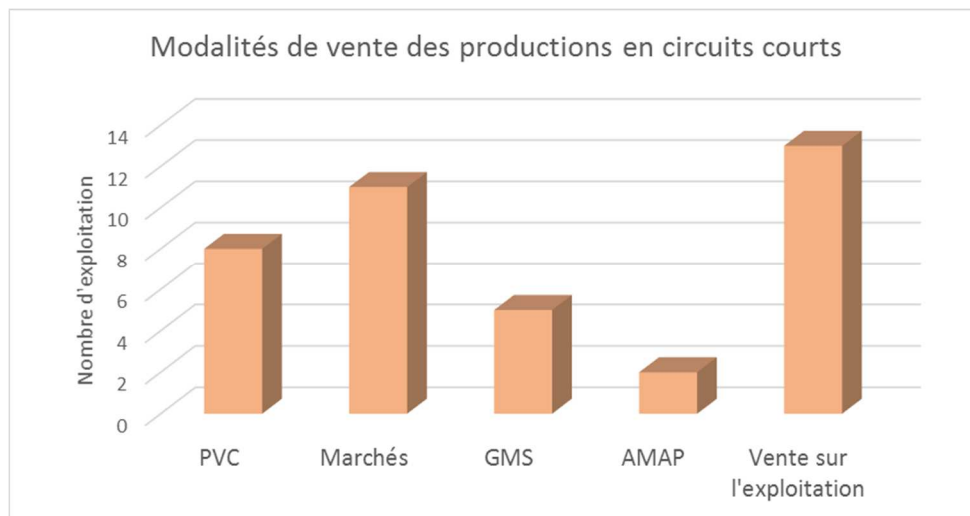
## 2.7 Les structures de transformation, commercialisation et de mise en marché

Le territoire possède de nombreuses structures de commercialisation des productions agricoles. Les grandes cultures sont commercialisées sur le territoire d'étude, ainsi que la plupart des fruits produits. Une partie de la production fruitière appartient cependant à des groupes implantés dans d'autres départements. En oléiculture, le Moulin de l'Olivette, transforme la récolte du territoire et en commercialise une partie. En viticulture, la cave coopérative se situe à Piervert et il existe également plusieurs caves individuelles qui commercialisent directement leur production.

Le territoire dispose également des outils de stockage de la production céréalière et de stations semencières permettant de valoriser la production locale.

La moitié des exploitations ayant leur siège sur le territoire vendent une partie de leur production en vente directe (Données DLVA – Chambre d'Agriculture, 2015). Cela concerne spécifiquement les exploitations ayant un atelier maraichage, apiculture, petits élevages, mais aussi certains producteurs de légumes plein champs, arboriculteurs ou viticulteurs.

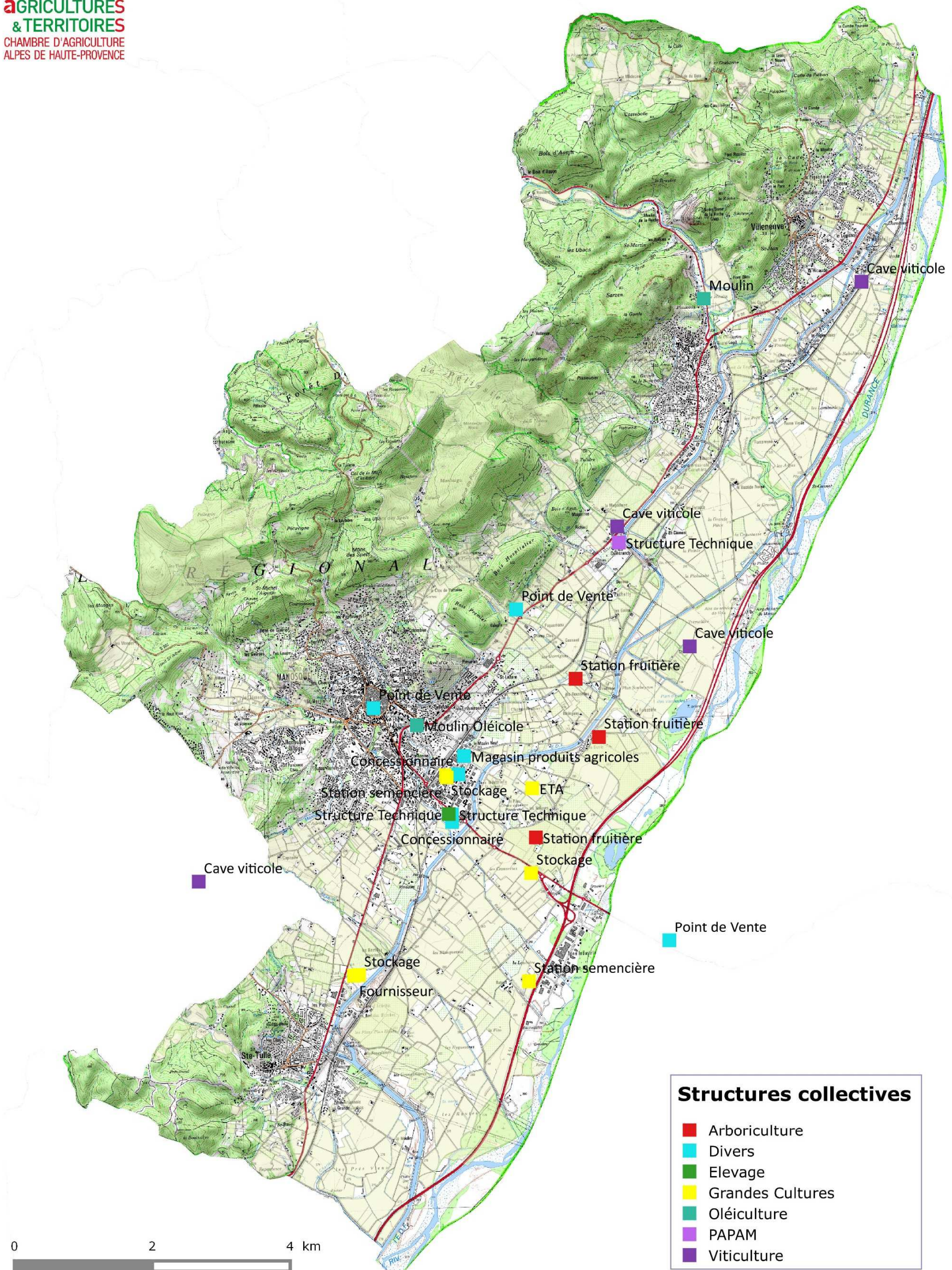
Les agriculteurs se sont organisés pour créer des structures de vente collectives (La Belle Ferme, Couleurs Paysannes). Cinq exploitations vendent en direct aux grandes et moyennes surfaces du territoire (légumes, fruits). Six vendent sur les marchés locaux.



Les chiffres suivants, donnés à titre indicatifs, sont représentatifs de la taille de la structure économique mais les entreprises possèdent souvent plusieurs activités (commercialisation des produits, fournisseurs par exemple) et elles sont souvent implantées à une échelle beaucoup plus vaste que le territoire d'étude.

Structure	Activité	Filière	Nb de salariés	Chiffre d’Affaire	Zone d’implantation
<b>Coopérative GPS</b>	Commercialisation	Céréales, Oléoprotéagineux, Semences	36	21 M€	Sud-Est France
<b>Prodia SAS</b>	Commercialisation	Céréales, Oléoprotéagineux	15	10 M€	04
<b>Ets Garcin</b>	Commercialisation	Céréales, Oléoprotéagineux	14	11 M€	04
<b>Deleplanque et Cie</b>	Commercialisation	Semences	47	47 M€	France
<b>Ets Mille et Fils</b>	Commercialisation	Pomme de Terre, Courge	10	3 M€	
<b>Coopérative des Coteaux de Manosque</b>	Stockage	Arboriculture	1	0,4 M€	Bassin Manosquin
<b>SICA Pom’Alpes</b>	Conditionnement, Commercialisation	Arboriculture	13	11 M€	Bassin Manosquin
<b>SICA Soleil des Alpes</b>	Conditionnement, Commercialisation	Arboriculture	3	1,3 M€	Bassin Manosquin
<b>Coopérative Oléicole de Manosque</b>	Transformation	Oléiculture	2	0,6 M€	Bassin Manosquin
<b>Coopérative viticole de Pierrevert</b>	Transformation, Commercialisation	Viticulture	12	4 M€	Bassin Manosquin
<b>Magasin de Producteurs - Couleur Paysanne</b>	Commercialisation	Viande, Légumes, Fromages, Produits transformés	9	4,5 M€	Bassin Manosquin et Pays d’Aix
<b>Magasin de Producteurs – La belle ferme</b>	Commercialisation	Viande, Légumes, Fromages, Produits transformés	2	-	Bassin Manosquin
<b>SARL Moulin de l’Olivette</b>	Commercialisation	Oléiculture	1	0,5 M€	Bassin Manosquin

## Les structures collectives des filières agricoles sur le territoire d'étude



## 2.8 L'emploi agricole sur la zone d'étude

La main d'œuvre des chefs d'exploitations a été estimée à environ 86 exploitants.

Les exploitations du territoire sont fortement utilisatrices de main d'œuvre. On peut estimer qu'elles emploient au minimum 43 salariés permanents ainsi que de la main d'œuvre saisonnière. Le recensement général agricole de 2010 estime la population saisonnière sur ces quatre communes à 50 Unités de Travail Annuel supplémentaires. Il ne prend cependant en compte que les exploitations dont le siège est sur la commune.

On peut estimer la main d'œuvre salariée totale à environ 100 équivalents temps plein supplémentaires.

L'emploi dans les entreprises de commercialisation ou de transformation identifiées sur le secteur peut être évalué à 120 emplois supplémentaires. Dans les entreprises fournisseurs de produits ou services du territoire on peut estimer les effectifs à une centaine d'emplois supplémentaires. Ces effectifs ne sont cependant pas liés uniquement au territoire de la zone d'étude mais ont des zones d'actions plus larges.

Ainsi le total de l'emploi agricole direct et induit sur la zone d'étude peut être estimé à plus de 400 ETP.

En comparaison, à l'échelle nationale, on estime ainsi qu'un emploi agricole crée environ 4 à 5 emplois induits dans l'économie du territoire.

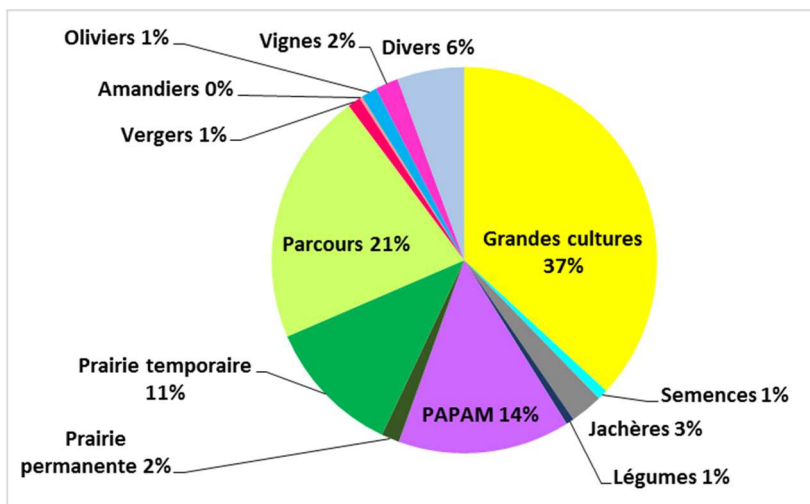
## 2.9 Justification du territoire d'étude

Les quatre communes retenues forment un ensemble cohérent d'un point de vue géographique ainsi que du point de vue de l'organisation et de la structure de la production agricole.

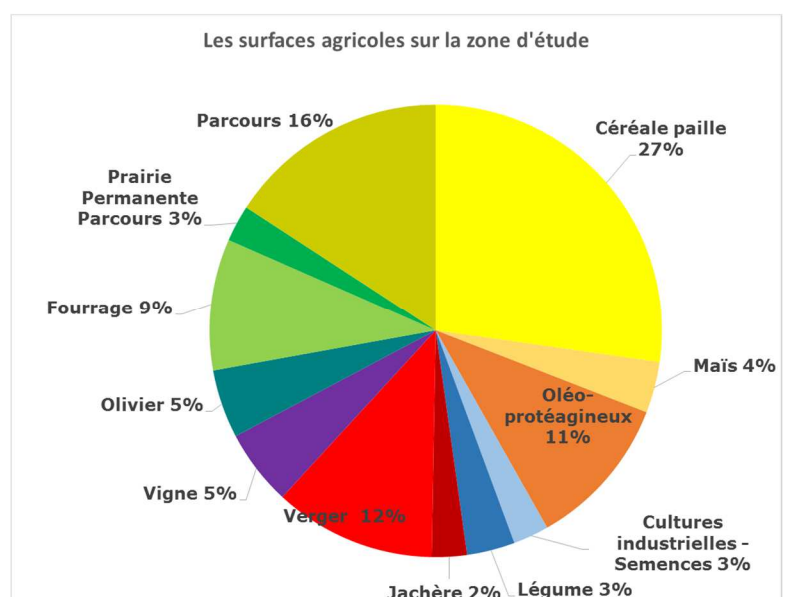
Les exploitations, bien que diversifiées, sont caractéristiques du secteur avec une dominante d'exploitations en production grandes cultures irriguées, arboriculture et cultures spécialisées (semences, légumes). Cette zone correspond bien au fonctionnement des exploitations qui exploitent souvent des terres sur plusieurs communes voisines dans la plaine agricole de la Durance.

Elles sont bien distinctes de l'exploitation type du territoire de DLVA pour laquelle la part de cultures au sec est prépondérante, la part de l'arboriculture et de la viticulture beaucoup plus faible et qui compte par contre des surfaces en PAPAM et des surfaces de productions fourragères plus développées. Les graphiques suivants illustrent cette différence.

### Les surfaces agricoles sur le territoire de DLVA



### Les surfaces agricoles sur le territoire d'étude



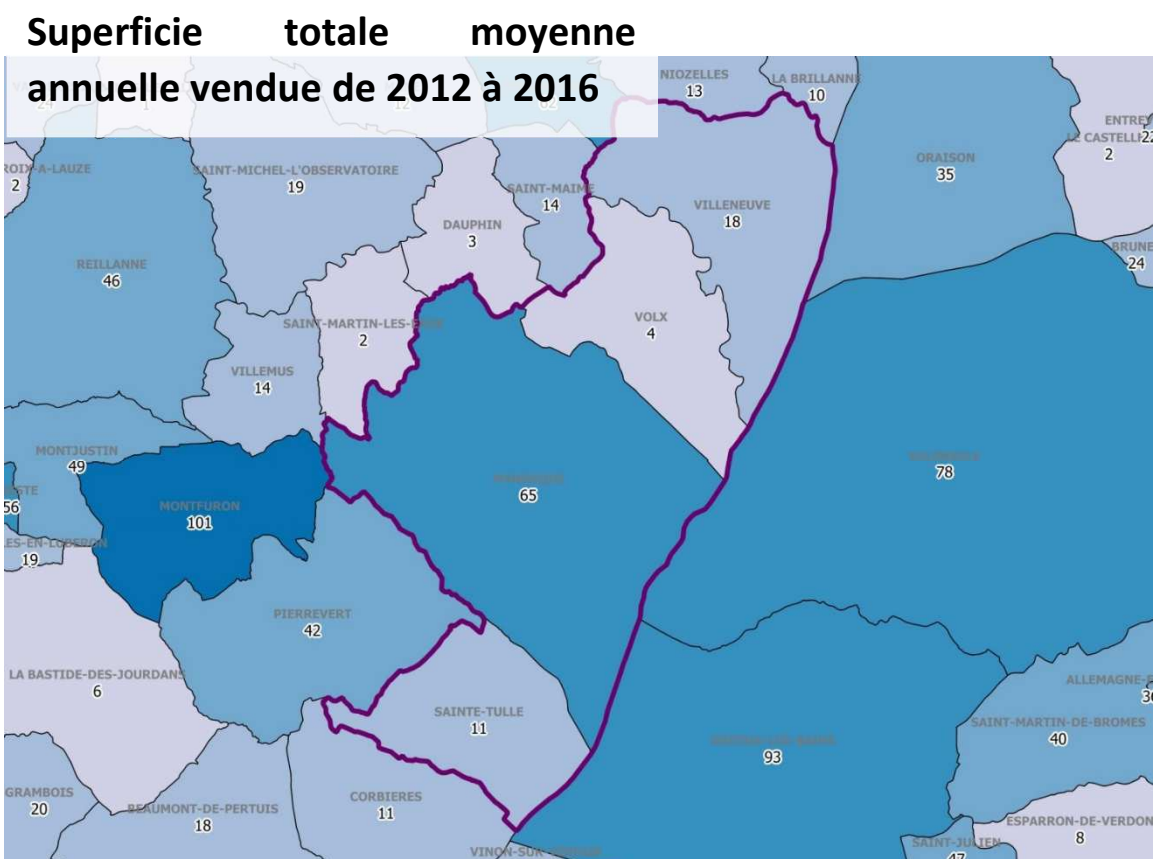
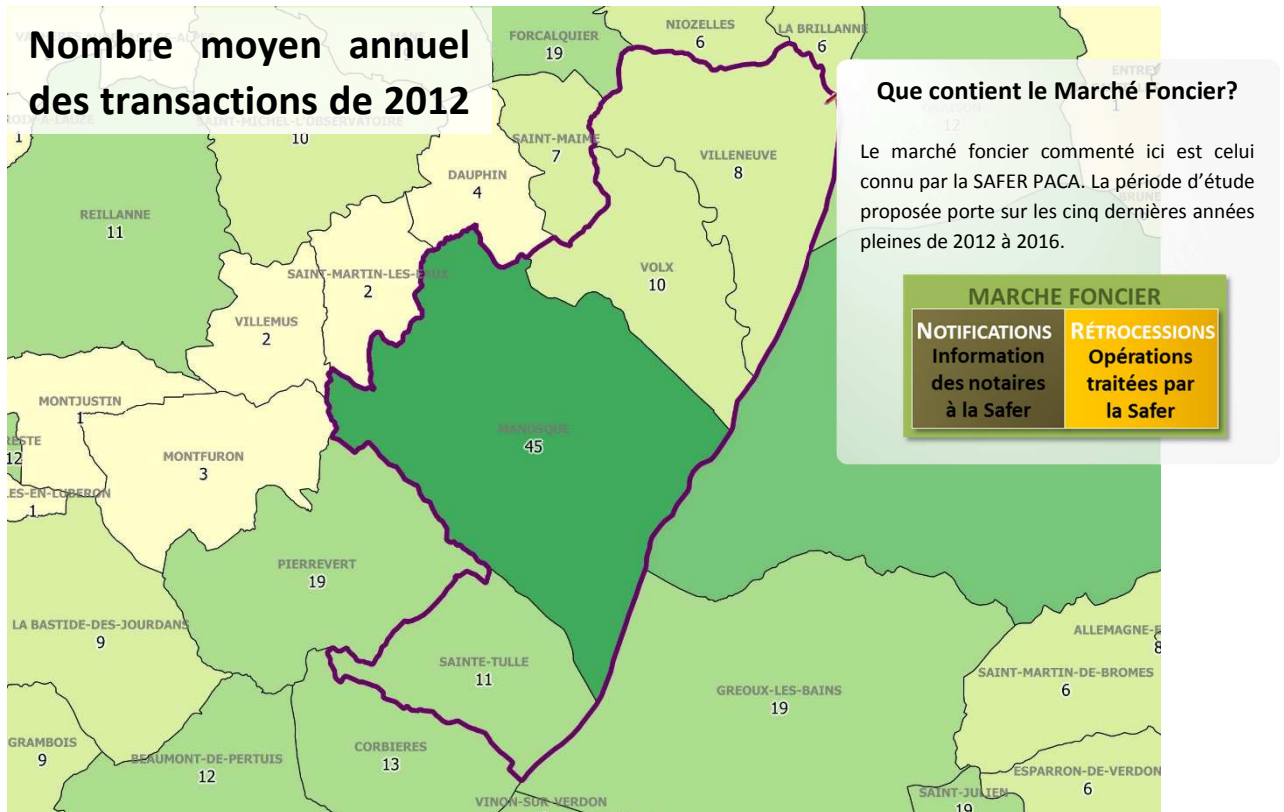


Le territoire d'étude comprend la plupart des structures de transformation et commercialisation nécessaires à ses productions, en particulier en filière arboriculture, viticulture, oléiculture, grandes cultures (céréales, oléoprotéagineux) ou cultures semencières.

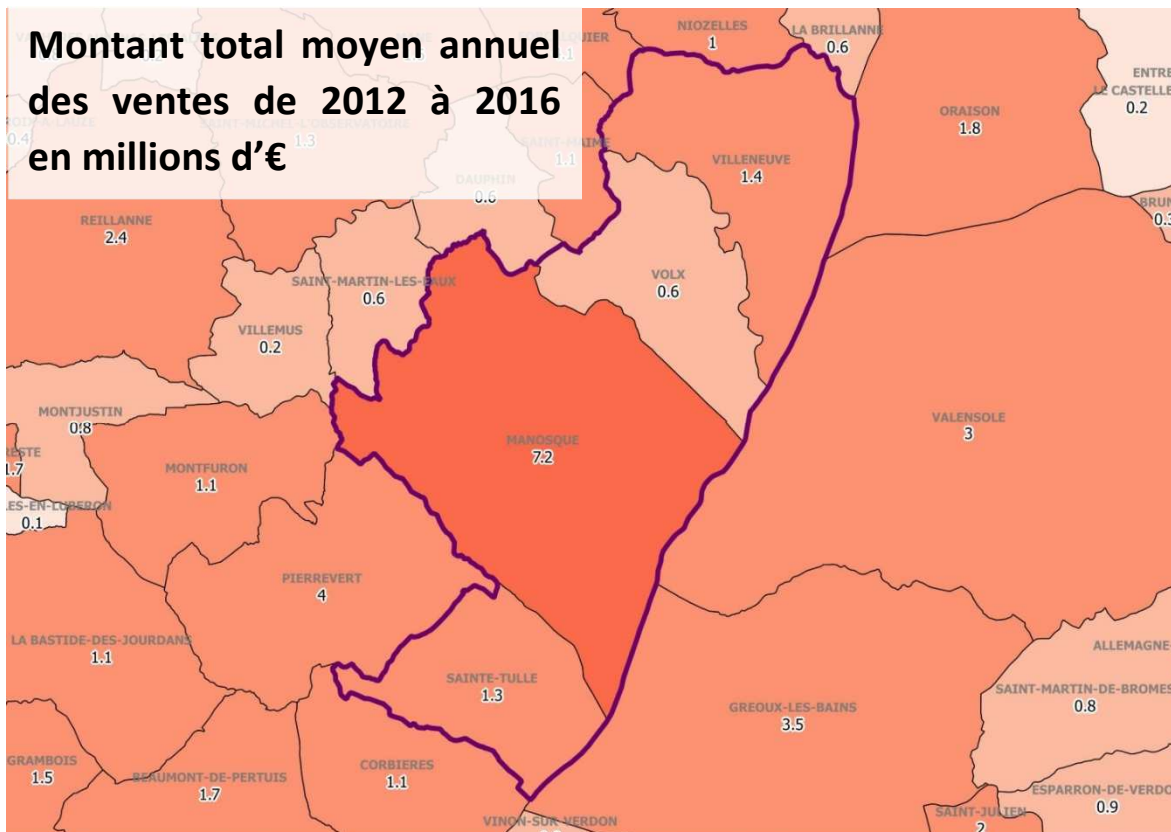
Le projet de ZAC est entièrement compris sur ce territoire. Les exploitations impactées directement sont localisées en totalité sur ce territoire d'étude.

### 3. Analyse des dynamiques foncières sur le périmètre d'étude.

#### 3.1 Approche du marché Global



**Montant total moyen annuel  
des ventes de 2012 à 2016  
en millions d'€**



Le marché foncier concernant les 4 communes occupées par le périmètre d'étude est l'un des plus dynamiques du département des Alpes-de-Haute-Provence. On a oscillé entre 65 à 82 transactions de vente lors de ces cinq dernières années.

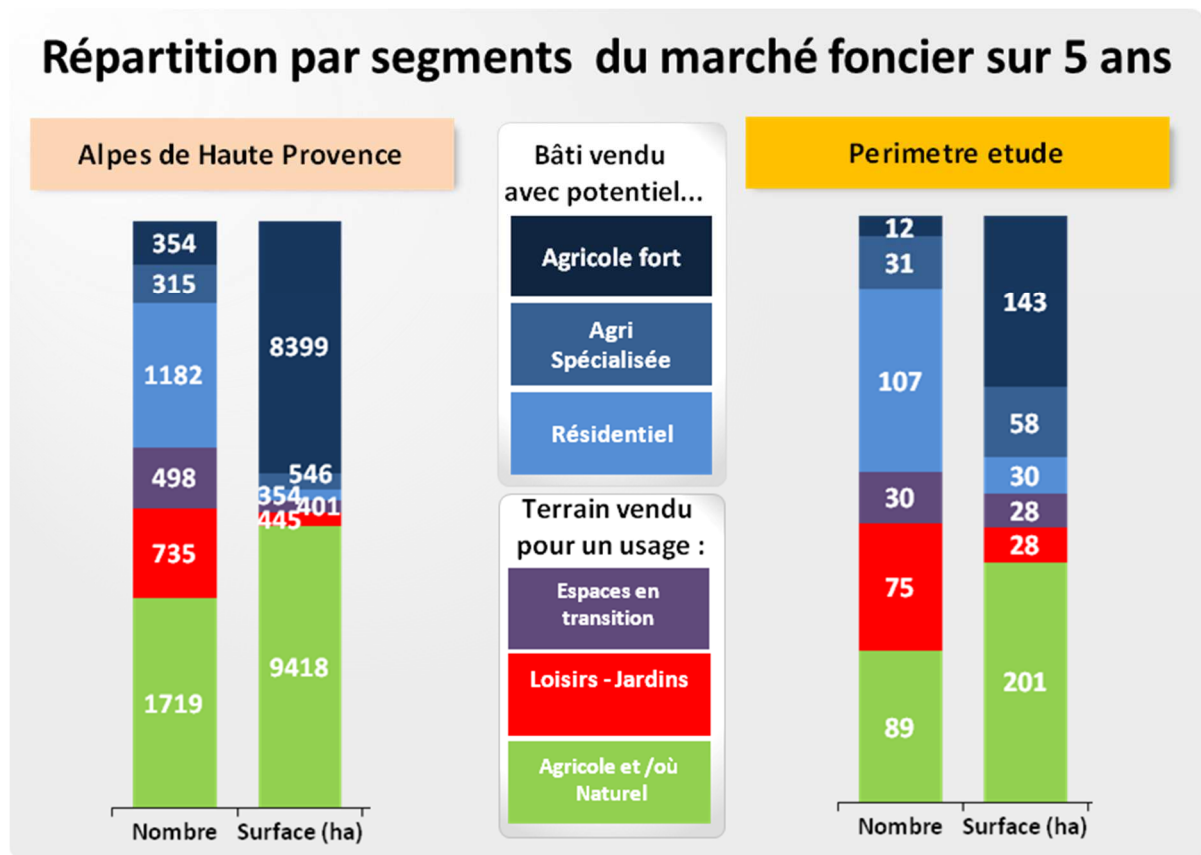
Mais attention, ce dynamisme est concentré en grande majorité sur la commune de Manosque qui, à elle seule, rassemble bien plus de la moitié des ventes. Une première explication vient probablement d'un effet de taille en raison de la superficie communale plus grande que ses voisines étudiées. Une deuxième explication vient du fait que cette commune est réellement plus active en matière de foncier avec ses 45 ventes annuelles en moyenne. Restera pour nous à qualifier ce dynamisme entre opérations agricoles, et opérations plus urbaines et résidentielles.

Sur la même période de 5 ans, c'est encore Manosque qui sort largement en tête des superficies vendues chaque année en moyenne. Avec 65 ha annuels moyens, on est bien au-delà des 4 ha sur Volx ou encore 11 ha et 18 ha respectivement sur Sainte-Tulle et Villeneuve.

Enfin, en valeur, sans grande surprise au vu des différences de dynamisme, c'est bien Manosque qui crève le plafond avec 7,2 Millions d'€ chaque année, contre 600.000 € à Volx, 1,3 et 1,4 Millions d'€ à Saint-Tulle et Villeneuve.

Ce montant très supérieur laisse présager d'un marché urbain assez important, mais reste tout de même à le vérifier, sachant que la commune est aussi très agricole en matière de superficies cultivées.

### 3.2 Un marché agricole réel avec de la demande, dans un contexte de pression urbaine forte par endroit



Les graphiques comparatifs par segments ci-dessous nous indiquent la répartition des ventes en fonction de la destination probable du bien au moment de la vente. Tant en volume qu'en valeur, on observe que nos 4 communes étudiées présentent une part plus faible des ventes non bâties à caractère agricole ou naturel. On recense ici 89 ventes pour 201 ha sur 5 ans, soit environ 25% en nombre et 40% en surface. Les superficies agricoles vendues sans bâtiments tiennent encore un bon rang. Par contre, même si elles ne sont pas négligeables, les superficies du segment Bâti avec Potentiel agricole fort (soit plus de 3ha de foncier lié à un bâtiment) sont bien moins importantes que pour les observations départementales.



## Comment est construite la segmentation du Marché Foncier ?

La segmentation proposée s'appuie sur une observation statistique fine des transactions notifiées à la SAFER et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER.



Ceux-ci en nous donnant des fourchettes de prix et surtout un seuil de prix précis par « GéoMarché\* », nous permettent, pour le moment sur les opérations non bâties, de découper le marché en trois grands segments.

- **Le marché Agricole et Naturel** : correspond au marché agricole dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique. Le marché des espaces Naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages.
- **Le marché des espaces de Loisirs et jardins**
- **Le marché potentiellement constructible**



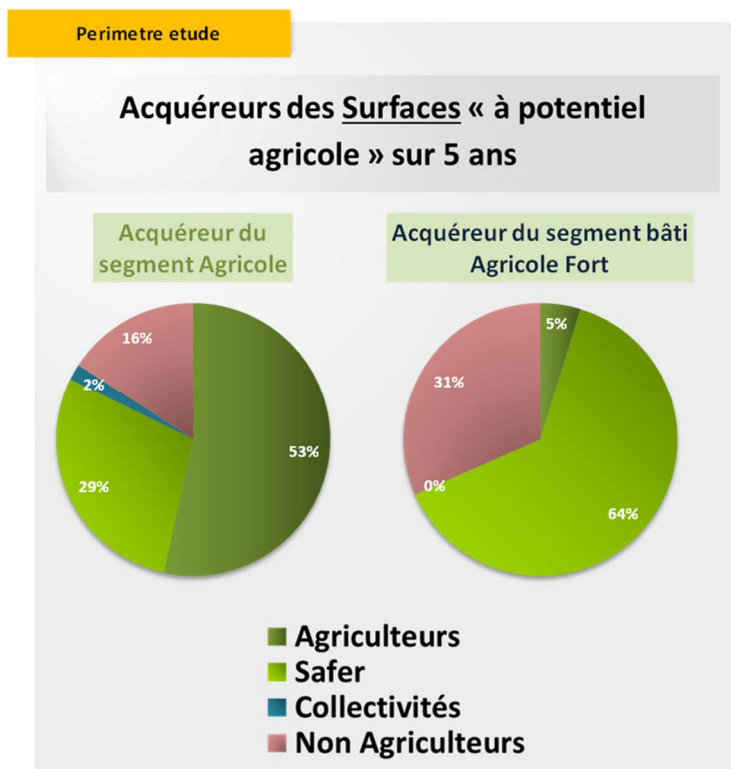
Sur le marché bâti, sans pouvoir avoir une analyse aussi fine, liée à la complexité et à la diversité de ce marché et au manque d'informations fournies, nous proposons là une segmentation regroupant le marché en trois classes. Ces trois classes se répartissent en fonction de la superficie du foncier lié au bâti vendu. Sans fournir d'information sur l'usage supposé du bien, on notera tout de même qu'un bien bâti avec plus de 3 ha a plus de potentiel d'être exploité à des fins agricoles qu'un bien vendu avec moins de 1ha. Les 3 segments de cette classe bâtie sont donc :

- **Bâti vendu avec plus de 3 ha.(Potentiel agricole Fort)**
- **Bâti vendu avec terrain de 1 ha à 3ha (Potentiel pour agriculture spécialisée)**
- **Bâti vendu avec moins de 1 ha (Potentiel résidentiel)**

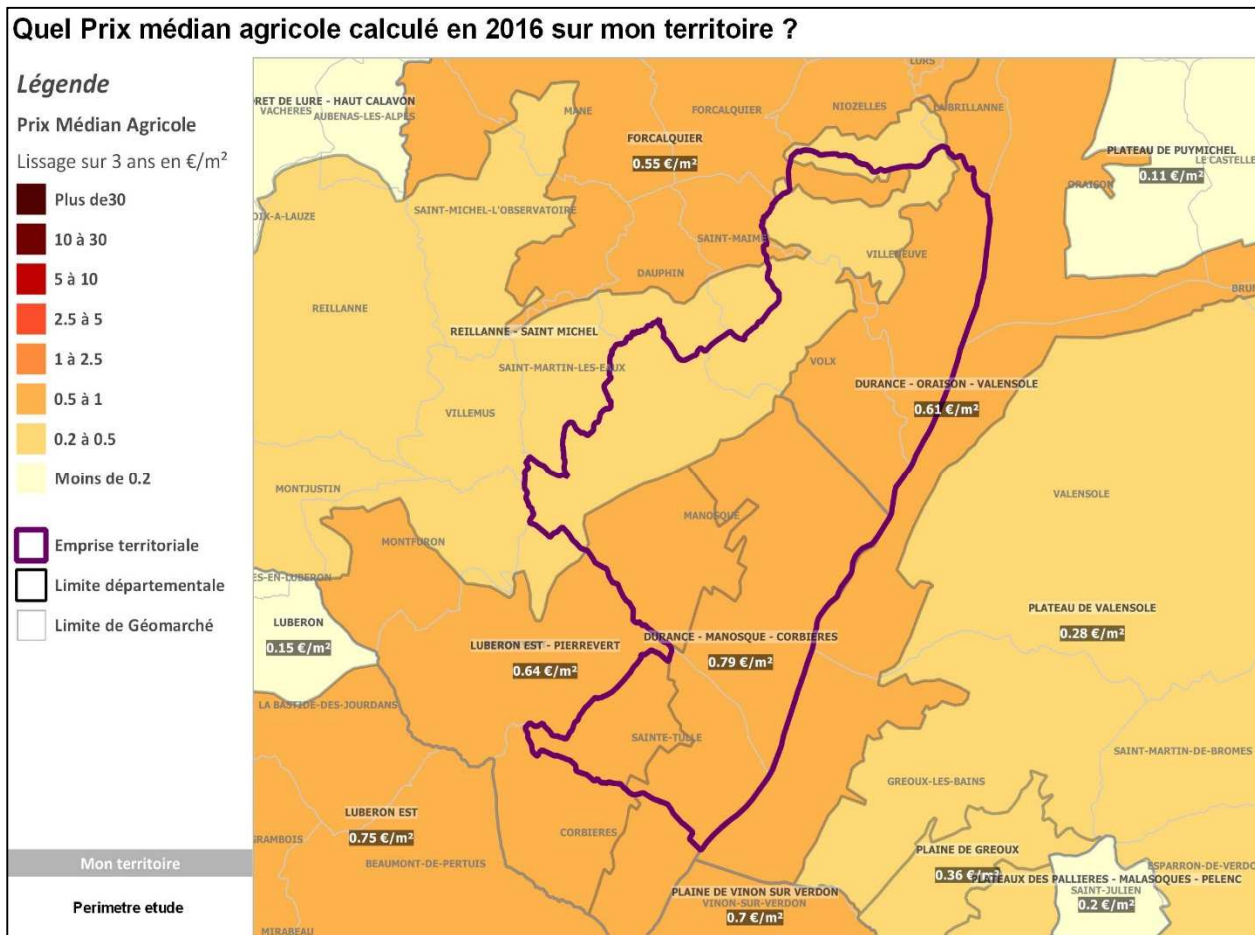
Dans l'ensemble, le marché, même s'il est à dominante agricole ou forestière en superficie sur nos 4 communes, est assurément beaucoup plus sous influence urbaine que le reste du département. On voit en effet une représentation visuelle en nombre sur les 3 segments à caractère urbain et résidentiel (Loisirs et jardins – Espaces en transitions et résidentiel) plus importante. Cette part augmente encore largement sur les surfaces représentées. On a ainsi à travers les notifications reçues à la Safer, 28 ha d'espaces en transition vers une très probable urbanisation, auquel s'ajoute 28 ha de terrains dits de loisirs qui au vu des prix pratiqués sur des terrains agricoles et naturels vont probablement perdre leur usage agricole.

Malgré la physionomie et les concurrences urbaines du marché, le marché agricole semble être bien appréhendé par les acteurs agricoles que sont les agriculteurs eux-mêmes ou la Safer. Sans tenir compte des terres achetées par des non agriculteurs (qui peuvent avoir des projets agricoles à venir ou être des investisseurs pour une mise à bail), on considérera que la « garantie de bonne fin agricole », au moment de la vente s'élève donc à 82% sur le segment « agricole/Naturel » et à 69% sur le segment « Bâti à potentiel agricole fort ». Ce sont des très bons chiffres qui corroborent bien avec le sentiment des acteurs de terrains qui voient sur notre secteur une agriculture dynamique. Dynamisme qui se répercute dans les concurrences entre acteurs agricoles qui assurément sont en recherche de foncier à cultiver pour s'installer ou étoffer leur système de production.

Ces acteurs agricoles sont présents quand les prix restent en adéquation



avec les réalités économiques sur leur filière de production. Les valeurs couramment observées aujourd'hui vous sont proposées ci-après en lien avec la carte des prix médians par Géomarchés agricoles. Ces prix sont ceux que les conseillers fonciers de la Safer observent au quotidien. Sur Manosque, on sent des prix agricoles un peu plus tendus qui intègrent déjà une petite part d'anticipation «urbaine».



Luberon Est - Pierrevert			
Niveau de prix	Mini.	Dominant	Maxi.
Terres au sec	0,35	0,45	0,7
Landes	0,09	0,15	0,2
Bois	0,08	0,12	0,2
Vignes AOP	0,9	0,9	1,5
Terres AOP		0,9	

Reillanne - Saint-Michel			
Niveau de prix	Mini.	Dominant	Maxi.
Terres au sec	0,2	0,35	0,5
Prés	0,2	0,25	0,32
Landes	0,05	0,08	0,15
Bois	0,07	0,1	0,2
Oliviers	2	4	8

Durance - Oraison / Valensole			
Niveau de prix	Mini.	Dominant	Maxi.
Terres au sec	0,3	0,4	0,45
Terres irriguées	0,6	0,8	0,9
Prés	0,3	0,8	0,9
Landes	0,03	0,06	0,09
Bois	0,08	0,1	0,15
Arboriculture	1	1,5	2
Oliviers	2	6	6

Durance - Manosque - Corbières			
Niveau de prix	Mini.	Dominant	Maxi.
Terres au sec	0,5	0,65	0,8
Terres Irriguées	0,6	0,8	1,2
Landes	0,08	0,1	0,15
Bois	0,08	0,1	0,15

## 4. Le poids économique de l'agriculture sur le territoire

### 4.1 Méthodologie

La valeur économique de l'agriculture sur le territoire d'étude comprend plusieurs éléments :

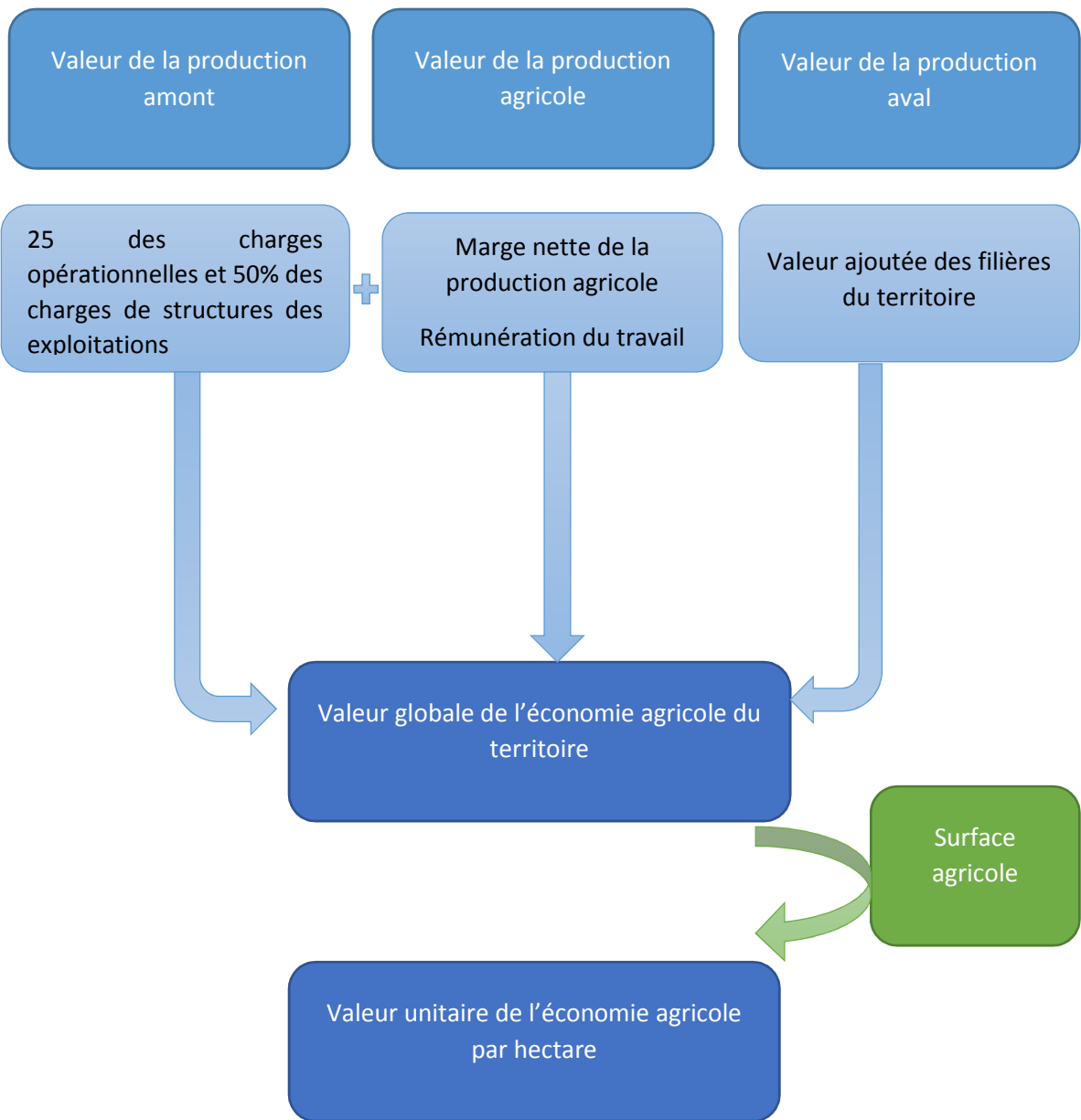
- **La valeur de la production agricole**, comprenant productions animales et végétales produites sur le territoire. On peut considérer que la marge nette est un bon indicateur de la valeur produite par l'exploitation. Elle est calculée par l'ensemble des produits et des aides à l'Exploitation, à laquelle on soustrait les charges opérationnelles, charges de personnel, et charges de structure nécessaire à la production.

La valeur correspondant à la **rémunération du travail agricole** estimé par les charges de main d'œuvre par type de culture. Cette rémunération correspond à celle des chefs d'exploitation mais aussi des salariés présents sur les exploitations.

- **La valeur réalisée par les entreprises en amont de la production agricole**. Nous pouvons considérer que cette valeur correspond pour le territoire à une partie des charges opérationnelles et de structure des exploitations agricoles qui vont faire fonctionner les fournisseurs et prestataires de service.
- **La valeur réalisée par les entreprises en aval de la production agricole**, correspondant à la transformation, la commercialisation des productions. La méthode utilisée se base sur une estimation de la valeur ajoutée des principales filières présentes sur le territoire d'étude avant la mise en marché. Selon les cas, la mise en marché se fait auprès d'intermédiaires (coopératives, négociants, commerce de gros) ou directement au consommateur pour les productions en circuits courts.

La valeur économique globale pour le territoire est estimée par hectare afin d'avoir une valeur de référence utilisable pour l'estimation des impacts.

Le graphique ci-dessous reprend ces différentes étapes qui seront détaillées dans la suite du document.





## 4.2 Valeur de la production agricole

Les valeurs économiques de la production agricole ont été reconstituées à partir des surfaces du territoire d'étude décrites dans la partie état des lieux. Les surfaces ont été calculées à partir des surfaces 2013 du Registre Parcellaire Graphique issu des données déclarées par les agriculteurs pour les aides PAC, auxquelles nous avons rajouté les principaux secteurs non déclarés mais manifestement exploités à partir des photographies aériennes de 2015. La surface totale correspond à 4030 ha sur le territoire d'étude.

Les sources utilisées pour les valeurs économiques sont les suivantes :

Filière	Références Technico-économiques
<b>Grandes Cultures et Céréales</b>	Reference prix - Note GPS 42 - Juillet2016 Références technico-économiques 2015 - CA 84  Coûts de production en grande culture 2015 INOSYS
<b>Cultures légumières</b>	Références technico-économiques 2015 - CA 84 Etude agricole DLVA – Chambre d'Agriculture 2015 Prix MIN Cavaillon - 2015
<b>Cultures spécialisées</b>	Etude agricole DLVA – Chambre d'Agriculture 2015 Fiches Techniques – CA Languedoc Roussillon 2008
<b>Viticulture</b>	Référentiel viticole AOP 2016 - AOP Luberon - CA84 Etude agricole DLVA – Chambre d'Agriculture 2015
<b>Fourrage</b>	Chambre d'Agriculture
<b>Elevage</b>	Inosys - Système ovin spécialisé transhumant Préalpes 2014-2015 Inosys- Système bovin allaitant naisseur broutard en montagnes sèches 2015
<b>Arboriculture</b>	Etude agricole DLVA – Chambre d'Agriculture 2015 Observatoire des prix et marges - 2015

Le tableau suivant précise la répartition des cultures retenues pour le territoire. Certaines catégories PAC ont été séparées en plusieurs productions pour tenir compte des valeurs de production, en particulier sur les cultures légumières réparties en melon, courge, semences de betterave et maraîchage diversifié ou pépinières. Ces valeurs ont été estimées. En arboriculture, on a considéré que toute la production était en vergers de pommiers. En oléiculture, on a tenu compte uniquement de la moitié des surfaces pour tenir compte de la faible productivité des vergers traditionnels. Pour le maraîchage spécialisé, les valeurs ont pris en compte un équivalent en courgette de plein champ.

Les aides PAC couplées et découplées ont été rajoutées au chiffre d'affaire agricole par production.

Il a été soustrait des surfaces commercialisées, celles utilisées par les élevages du territoire. L'ensemble des surfaces en parcours ou en prairies permanentes a ainsi été soustraite, ainsi qu'une partie des surfaces en prairies temporaires.

La valeur de la production en élevage a été estimée à partir du cheptel présent en ovin et bovin ou sur la base d'un forfait par exploitation pour les apiculteurs et les exploitations en petits élevages.

En production végétale, les valeurs suivantes ont été retenues :

	rendement t/ha	Prix2015/t	Surface autoconsommée	Surface commercialisée
Blé dur irrigué	6	250		<b>913</b>
Blé Tendre	5	150		<b>34</b>
Orge	5	120		<b>137</b>
Colza	4	260		<b>88</b>
Fourrage irrigué	7	110	50	<b>325</b>
Prairie Permanente	4	110	104	
Parcours -Estive			628	
Lavandin	0,08	20000		<b>40</b>
Tournesol irrigué	3,5	300		<b>200</b>
Soja	4	290		<b>14</b>
Pois	3,5	160		<b>71</b>
Mais	11	135		<b>145</b>
Semences Blé Dur	6	300		<b>61</b>
Semences tournesol	1,5	1535		<b>46</b>
Semences betteraves	2	3250		<b>25</b>
Pois Chiche	2,5	370		<b>15</b>
Pommes de terre	35	400		<b>7</b>
Jachères				<b>100</b>
Oliviers (l huile)	600	15		<b>97</b>
Melons	25	750		<b>45</b>
Courges	30	400		<b>46</b>
Vignes (hl)	44	95		<b>215</b>
Pommes	60	400		<b>451</b>
Maraichage - Pépinière	40	1000		<b>20</b>

En production animale, les calculs ont été réalisés à partir des données suivantes :

	Nb de reproducteurs
Bovin	50
Bovin lait transformation	25
Ovin	650
	Nb exploitations
Apiculture	6
Petits élevage	4

Les charges de production ont été soustraites, à partir des références connues des coûts de production.

- charges opérationnelles : charges de culture ou d'élevage directement affectables aux surfaces ou nombre de tête en production, par exemple : engrais, phytosanitaires, semences, charges d'alimentation, charges vétérinaires, coût de l'irrigation...
- charges de mécanisation (entretien, carburant). L'amortissement du matériel n'est pas pris en compte.
- charges de main d'œuvre : elles correspondent aux frais de main d'œuvre équivalente salariée nécessaires pour réaliser le travail et sont calculées en nombre d'heure/ha avec application d'un montant horaire correspondant à la convention collective. En élevage, un parallèle a été fait en comptant la nécessité d'une UTH minimum par unité de référence de production, puis rapporté aux nombres de têtes de cheptel.
- charges de structures : elles sont très variables d'une exploitation à l'autre. Pour les besoins de l'étude, elles ont été estimées par référence à deux types de culture à partir de références régionales ou nationales. La culture de Blé Dur a été choisie pour les cultures annuelles et la viticulture pour représenter l'ensemble des cultures permanentes.

Avec ces paramètres, la valeur de la production agricole sur le territoire d'étude peut être estimée de la façon suivante :

<b>Valeur Production Agricole</b>	
<b>Production végétale</b>	8,5 M€
<b>Production animale</b>	0,3 M€
<b>Total</b>	<b>8,8 M€</b>

## 4.2 Valeur de la production amont

La valeur réalisée par les entreprises en amont de la production agricole correspond pour le territoire à une partie des charges opérationnelles et de structure des exploitations agricoles qui vont faire fonctionner les fournisseurs et prestataires de service.

On prend en compte une partie des charges opérationnelles, charges de culture ou d'élevage directement affectables aux surfaces ou nombre de tête en production. Cela correspond par exemple à la marge des fournisseurs de semences, d'engrais, de carburant, l'entretien du matériel agricole, les charges d'irrigation mais aussi des services comme la réalisation des comptabilités agricoles, les prestations de récolte, les frais vétérinaires...

Une partie des charges de structure peut également être comptée dans cette catégorie, par exemple les fermages, une partie des frais de gestion qui reviennent à des entreprises du territoire.

Dans le cadre de cette étude, le choix a été réalisé de prendre en compte comme valeur apportée au territoire: 25% des charges opérationnelles et de mécanisation et 50% des charges de structure.

Valeur Production Amont	
Total	2,9 M€

#### 4.3 Valeur de la production des entreprises aval

Cette valeur est estimée à partir de la valeur ajoutée des principales filières du territoire. Nous considérons ici les principales filières présentes sur le territoire :

- Grandes cultures, céréales et cultures semencières
- Cultures légumières (melon, courge)
- Arboriculture (pommes)
- Viticulture
- Elevage ovin et bovin

Certaines productions vendues en direct au consommateur et moins intégrées dans une filière de commercialisation structurée ont été sorties du champ de ce calcul car la valeur agricole intègre déjà dans ce cas la valorisation aval. Il s'agit en particulier des productions en maraîchage diversifié, petits élevage, apiculture, oléiculture, pomme de terre, élevage avec transformation fromagère.

La valeur ajoutée des entreprises aval provient des activités de stockage, de conditionnement des produits, de transformation et de mise en marché des productions.

- Pour les filières arboriculture et cultures légumières, nous avons considéré la différence de valorisation entre un produit vendu en bord de champ et le prix moyen pratiqué lors de l'expédition.
- En grandes cultures, la différence entre le prix pratiqué au producteur et le prix de mise sur le marché a été estimée en fonction de la valeur ajoutée déclarée par la principale coopérative du territoire.
- En viticulture, on a estimé la valeur supplémentaire à partir d'un prix de vente en vrac, considérant que 75% de la production est conditionnée en bouteilles ou bibendum (données Coopérative de Pierrevet 2015).
- En élevage on considère la valeur ajoutée supplémentaire correspondant à l'abattage et commercialisation avec 20% de vente directe et 80% de circuits longs.

Les taux suivants de valeur ajoutée pour la filière aval par rapport au produit agricole (hors aide) ont été retenus.

Filière	Taux de valeur Ajoutée Aval / Produit
Grandes Cultures	17 %
Arboriculture	70 %
Vigne	300 %
Légumes	29 %
Ovin	65 %

Valeur Production entreprises Aval Valeur ajoutée par filière
11,2 M€

Cette valeur élevée s'explique par la forte valeur apportée par l'aval dans les filières arboriculture (stations de stockage et de conditionnement des pommes) et viticulture (caves coopératives et caves particulières) qui permettent une mise en marché des productions. Bien que les créneaux de commercialisation soient très différents, orientés à l'export et le marché national pour la pomme, et avec une consommation régionale voire locale pour le vin, ces deux systèmes apportent une grande valeur ajoutée au territoire. Dans une moindre mesure, les cultures légumières, semencières et céréalières font également fonctionner des structures aval de stockage et mise en marché implantées pour une grande partie sur le territoire.

#### 4.4 Valeur globale de l'économie agricole du territoire

Le montant global estimé pour le territoire est de 23 M€. Pour ramener cette valeur annuelle à un montant par hectare, elle sera divisée par la **surface agricole** prise en compte dans l'étude **soit 4 030 ha**.

Valeur économique sur le territoire	
Production Agricole	8,8 M€
Production Amont	2,9 M€
Production Aval	11,2 M€
Valeur globale	23 M€
Valeur unitaire par hectare	5 705 €/ha

## 5. Utilisation du site de projet

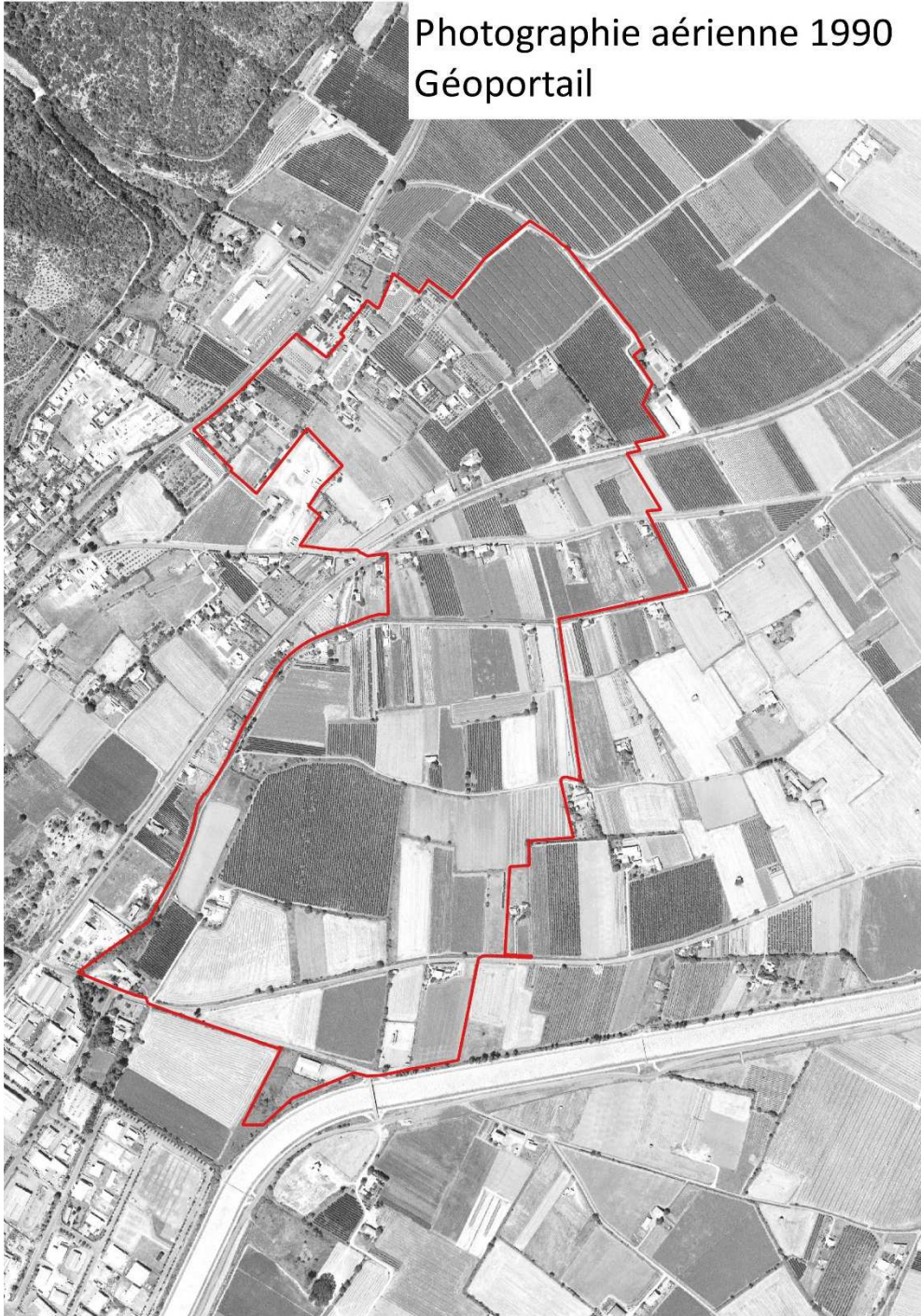
### 5.1 Historique

La ZAC de Chanteprunier est située sur un espace périurbain qui avait une vocation agricole affirmée (vergers, maraichage, cultures céréalières).

Les photographies aériennes de 1974 et 1990 montrent l'évolution de ce territoire aux portes de la ville. En 1974, il s'agit d'un secteur agricole essentiellement orienté en vergers et grandes cultures. On trouve également quelques parcelles de vigne au nord de la voie ferrée. En 1990, l'urbanisation diffuse progresse sur la partie nord en bordure de la route départementale, on observe l'apparition de quelques friches mais la dominante agricole reste semblable.



Photographie aérienne 1990  
Géoportail



## 5.2 Les surfaces agricoles

L'occupation actuelle du site est relativement différente selon les secteurs. Une visite de terrain a été effectuée le 05 juillet 2017 et a pu mettre en évidence les éléments suivants.

Sur le secteur correspondant à la phase 2 du projet, les cultures fourragères sont dominantes avec essentiellement des cultures de sainfoin. On trouve ponctuellement des surfaces encore irriguées (pomme de terre, vergers). Les friches sont peu développées sur ce territoire et correspondent à des petits parcelles délaissés ou en attente. Trois sièges d'exploitations agricoles sont situés dans le

périmètre ou en bordure immédiate. Le secteur est parcouru par un réseau de canaux en activité issus du canal de La Brillanne.

Secteur phase 2







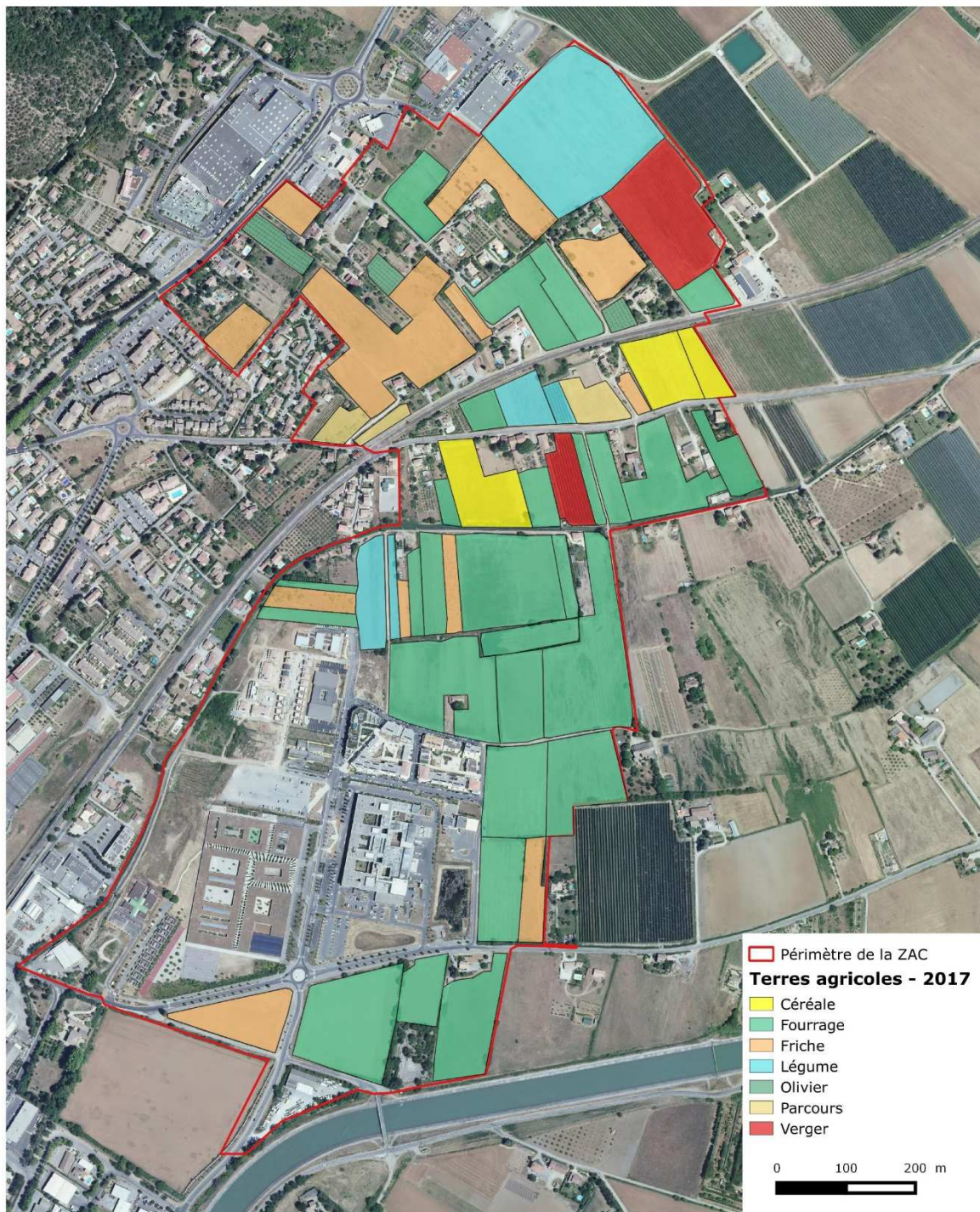
Sur le secteur correspondant à la phase 3, l'utilisation agricole a plus fortement régressée. Le parcellaire est plus enclavé dans l'urbanisation diffuse existante. Les friches dominent ainsi que des espaces de jardins, mais on note encore quelques parcelles d'oliviers ou de prairies, ainsi qu'une grande zone exploitée de manière plus intensive (cultures légumières, arboriculture) sur la partie la plus à l'est autour d'un siège d'exploitation. Le secteur est également irrigué.

### Secteur phase 3



**La surface agricole représente 40,83 ha pour l'ensemble de la zone d'étude.**

## Occupation du sol sur la ZAC Chanteprunier



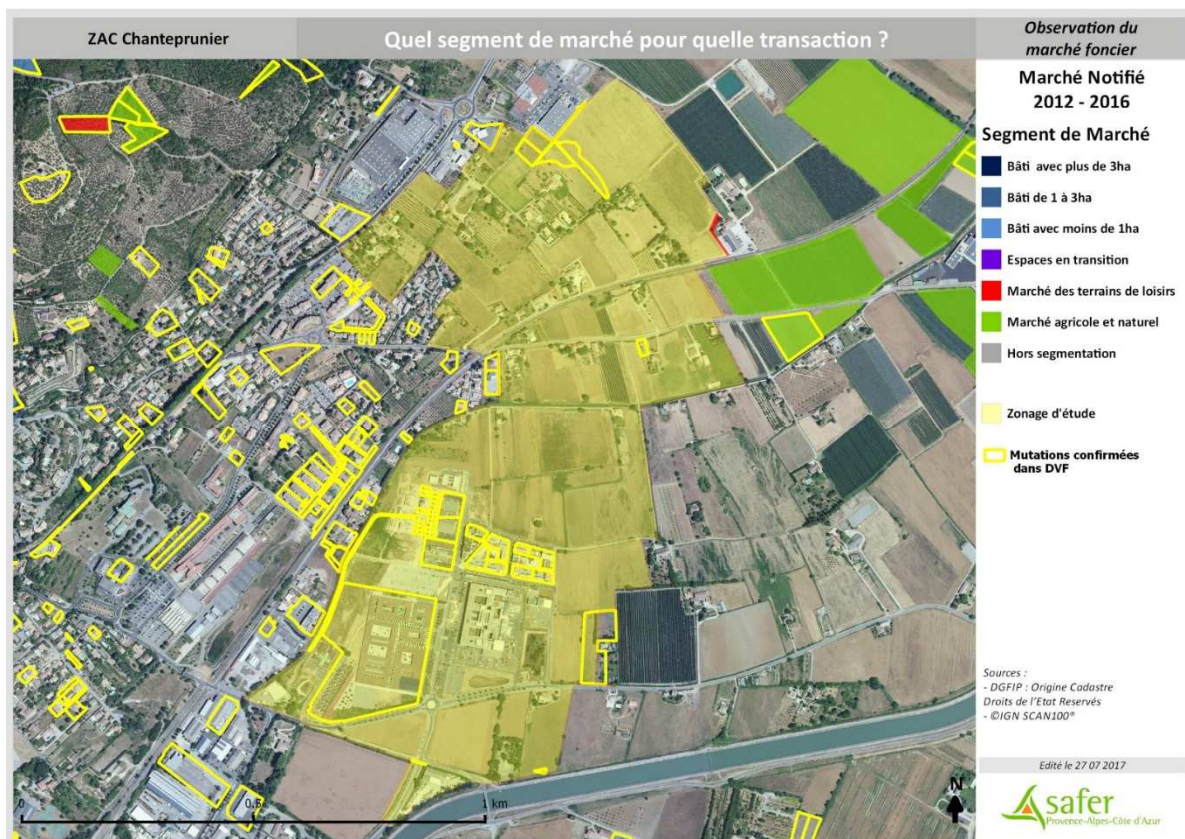
## Les utilisateurs agricoles sur le secteur de la ZAC



## 5.3 Un marché foncier inexistant depuis 5 ans sur le périmètre de la ZAC de Chanteprunier

Carte à l'appui, on voit que le marché notifié sur le périmètre de 55 ha a été nul entre 2012 et 2016. Aucune transaction n'a semble-t-il eu lieu dans cette période. Par contre, on voit qu'il y a du mouvement sur du foncier agricole dans le voisinage de la ZAC, l'essentiel de ces transactions agricoles étant en fait lié à une grande propriété agricole qui a changé ses statuts, mais pas de propriétaire, pour passer en société.

Si l'on observe la base DVF des hypothèques (Demande de Valeurs Foncières) dont on dispose pour la période 2010-2015, on voit alors de très nombreuses transactions opérées (177 mutations recensées). Celles-ci se sont faites en début de période pour la construction du quartier du Forum, du Lycée et de l'Ecole Internationale et des alentours de l'Hôpital. Depuis le marché est en attente de la suite du projet, appuyé semble-t-il par un droit de préemption urbain lié au projet.



## 6. Impact du projet sur le territoire agricole

### 6.1 Impact du projet

Le projet de ZAC viendra à terme urbaniser l'ensemble de la zone. Les impacts du projet concernent l'ensemble des parcelles ayant un potentiel agricole au moment de l'étude, parcelles cultivées ou en friche. Par contre, l'ensemble des espaces urbanisés, des jardins privatifs, des voies, ou des parcelles considérées de trop faible taille pour une utilisation agricole n'a pas été comptabilisé.

Le décret 2016-1190 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation précise que le projet doit être évalué pour l'ensemble des phases de réalisation. Seule la phase 1 déjà réalisée avant la parution de la loi n'a pas été comptabilisée.

Surface impactée par le projet
40,83 ha

### 6.2 Impacts cumulés sur le territoire d'étude

Sur le territoire d'étude, ou sur les communes voisines, les projets qui auraient pu être soumis à la même réglementation lié à l'article L112-1-3 du Code Rural sont les suivants :

	Année	Impact identifié	Nous soumis
Reconstruction du Pont de Manosque	2015		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
Reconstruction de digues de la zone Saint Maurice	2015		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
Stockage souterrain de gaz naturel – Manosque	2015		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
Centrale Photovoltaïque de Vallongue – Gréoux les Bains	2014	Impact sur le pastoralisme, pas d'impact sur des terres cultivables	
Centrale Photovoltaïque de Coteau de Rousset – Gréoux les Bains	2014		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
Exploitation d'une carrière au lieudit Pontoise – Gréoux les Bains	2014	Impact sur des terres agricoles irrigables mais sur un secteur relativement éloigné du site de projet. Projets de réaménagements agricoles de la carrière vers un retour à une utilisation agricole.	

	Année	Impact identifié	Nous soumis
<b>Extension d'un centre de déchets de compostage</b>	2011		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
<b>Exploitation de stockages d'hydrocarbure – Manosque</b>	2013		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
<b>Extension de la STEP de Manosque</b>	2012		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
<b>Station d'épuration de Villeneuve et Volx</b>	2011		Impact inférieur à 5 ha de terres agricoles
<b>Elargissement du chemin pour le technoparc des Grandes Terres – Manosque</b>	2011	Impact de la création de la Zone d'Activité sur des terres agricoles irrigables	
<b>ZAC Chanteprunier – Phase 1</b>	2008	Impact sur des terres agricoles irrigables	

Trois projets peuvent présenter des impacts cumulés avec le projet de ZAC de Chanteprunier. Il s'agit de la création d'une carrière sur la commune de Gréoux les Bains et de la création d'une zone d'activités au lieu-dit Les Grandes Terres à Manosque. La première phase de travaux de la ZAC de Chanteprunier en 2008 peut également compter dans les impacts cumulés à prendre en compte sur le secteur.

Dans le premier cas, le projet de réaménagement agricole de la Carrière limite les impacts directs sur les terres agricoles. Le projet est également situé en dehors du territoire d'étude, en rive gauche de La Durance, dans un secteur relativement éloigné.

Le projet d'aménagement urbain du Technoparc des Grandes Terres de 2011 sous forme de lotissement, se situe par contre dans un secteur relativement proche, sur le territoire de Manosque. Les effets de perte de foncier peuvent se cumuler. La surface agricole impactée était de 8,85 ha mais seul l'élargissement des accès a été soumis à autorisation.

La phase 1 de la ZAC Chanteprunier dont l'autorisation date de 2008 correspond à des impacts similaires sur le foncier agricole et sur un secteur proche. Cependant, au regard de la date de réalisation du projet, on peut considérer une certaine résilience du territoire agricole, qui a pu s'adapter et se réorganiser sur cette période de 9 ans. Il s'agit en effet de la durée maximale retenue pour le calcul des impacts dans le cadre de cette étude.

### 6.3 Mesures d'évitement et de réduction des impacts prévues par le projet

Le projet n'est pas situé sur les terres de meilleur potentiel pour le territoire d'étude. La carte des aptitudes donne pour le secteur des aptitudes à la mise en valeur agricole Bonne à Moyenne. Il évite les zones de Très Bonne ou Excellente aptitude.

Le projet maintient les réseaux d'irrigation qui traversent la zone de projet et alimentent des parcelles plus éloignées. De manière plus générale, l'accès au réseau d'eau brut sera maintenu pour les parcelles dans le périmètre de l'ASA du Canal de Manosque ou de la Brillanne, conformément au règlement des ASA. Les impacts sur les territoires agricoles voisins du projet sont donc évités.

L'accès sera maintenu le long des canaux du Canal de Manosque et de La Brillanne afin de permettre leur entretien régulier. Les travaux de traversée de voies devront être envisagés en lien avec les structures gestionnaires. Les eaux de ruissellement seront canalisées et stockées dans un système hydraulique propre et séparé du réseau d'irrigation.

L'environnement immédiat autour du projet est constitué de zones déjà bâties ou de zones agricoles exploitées de potentiel équivalent à la zone de projet. Des vergers sont présents en bordure immédiate du projet, ainsi que des parcelles cultivées en grandes cultures et légumes. Des sièges d'exploitations sont situés à proximité immédiate. Ainsi, un décalage de la zone de projet dans le même secteur de la commune de Manosque n'aurait pas permis de limiter les impacts sur la zone agricole.

#### 6.4 Les impacts résiduels du projet sur l'économie agricole du territoire

La perte pour l'économie agricole du territoire peut être estimée à 233 000 € par an.

Les surfaces concernées représentent 1% des surfaces agricoles du territoire d'étude.

On peut considérer que les impacts auront un effet sur une **durée de 9 ans**, période nécessaire pour que les mesures compensatoires s'appliquent pleinement et que les entreprises agricoles et des filières amont/aval puissent s'ajuster et retrouver un niveau de valeur ajoutée équivalent.

La valeur globale des impacts sur l'économie agricole du territoire pour les 40,83 hectares d'emprise du projet est donc estimée à 2,10 M€.

<b>Montant des impacts résiduels</b>	<b>2,10 M€</b>
--------------------------------------	----------------

## 7. Mesures de compensation des impacts visant à consolider l'économie agricole du territoire

### 7.1 Montant de la compensation

Les impacts résiduels sur l'économie du territoire agricole ont été estimés à 2,10 M€ pour le projet d'extension de la ZAC Chanteprunier.

Des mesures de compensation collective vont venir consolider l'économie agricole. Le montant d'investissement nécessaire pour le territoire correspond à la somme nécessaire pour retrouver une valeur de 2,10 M€ en 9 ans.

On peut utiliser comme référence le ratio investissement/ chiffre d'affaire (données des statistiques agricoles RICA) qui permet d'estimer pour les entreprises agricoles de la région la part d'investissement annuel générant le chiffre d'affaire de la production agricole.

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Investissement total (k€)}}{\text{Production de l'exercice (k€)}} \times 100$$

En 2015, ce ratio était de 15% pour la région PACA.

<b>Montant des impacts résiduels</b>	<b>2,10 M€</b>
Ratio d'investissement nécessaire pour compenser	<b>15%</b>
<b>Montant estimé de la compensation</b>	<b>314 400 €</b>

### 7.2 Mesures de compensation

Le maître d'ouvrage propose de **créer un fonds de compensation** propre qui lui permettra de financer des actions sur son territoire visant à consolider l'économie agricole.

Une Charte Agricole, initiée par la collectivité, est en cours de réalisation sur le territoire de DLVA. Elle devra établir un plan d'action pour l'économie agricole du territoire, après une phase de consultation des partenaires et un diagnostic partagé. Le délai de réalisation de la Charte est fixé à l'été 2018.

Le maître d'ouvrage souhaite capitaliser les résultats de cette Charte pour définir les critères et les actions prioritaires qui pourront faire l'objet du fonds de compensation agricole créé dans le cadre du projet de ZAC Chanteprunier. Il est prévu que le Comité de Pilotage instauré pour le suivi de la Charte



et qui rassemble l'ensemble des partenaires et s'appuie sur le Groupe des Acteurs Agricoles de DLVA s'assure du suivi et de la gestion de cette mesure.

DLVA s'engage à créer une ligne budgétaire consacrée à la mise en place de la compensation agricole liée au projet de ZAC.

Les actions à financer seront proposées dans le cadre de la Charte Agricole du territoire et validées par le Comité de Pilotage. Elles devront être réalisées au plus près de la zone du projet, et pour les filières agricoles observées sur le territoire d'étude. Elles pourront par exemple prendre les formes suivantes:

- Remettre du foncier agricole à la disposition des exploitants agricoles, en particulier sur des parcelles retirées de la production, en friche.
- Restructurer le foncier sur des secteurs morcelés pour améliorer les structures parcellaires, améliorer les accès aux parcelles cultivées.
- Etendre les zones irrigables sur des secteurs non ou mal desservis.
- Améliorer et moderniser les réseaux d'irrigation.
- Augmenter la part des productions à forte valeur ajoutée en favorisant des projets collectifs de diversification, transformation des productions ou d'appui aux filières.
- Apporter un soutien aux structures collectives de commercialisation des productions agricoles en circuits courts.
- Améliorer le fonctionnement des structures collectives aval pour assurer la mise en marché des productions à moindre coût.
- Limiter les coûts d'approvisionnement des agriculteurs en favorisant des projets collectifs sur des structures amont.