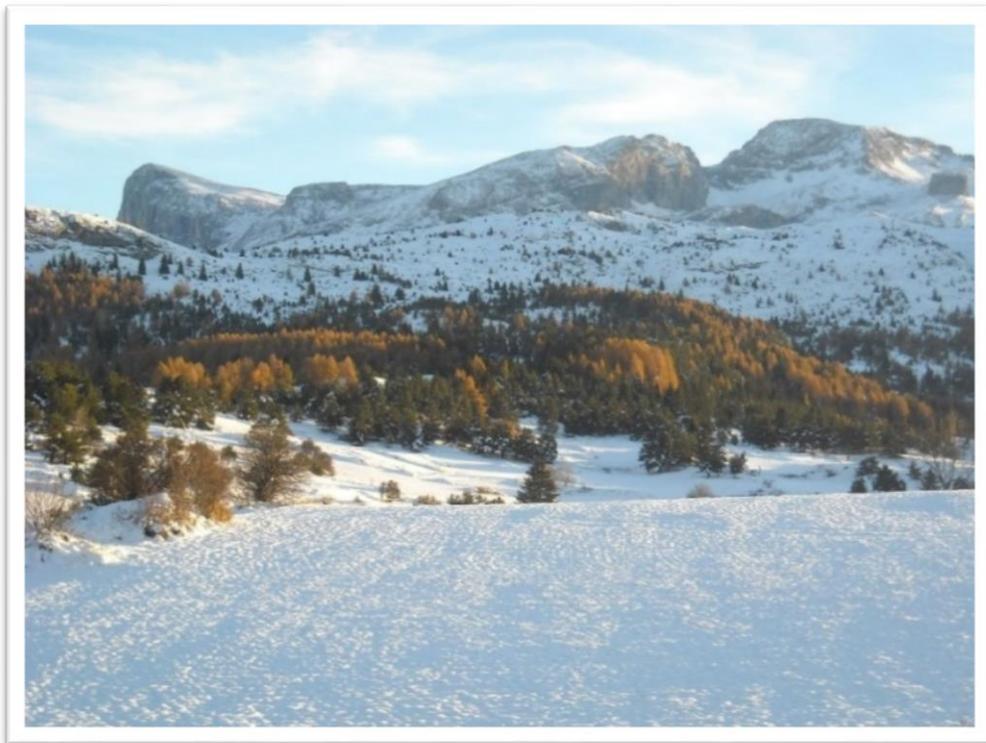


Diagnostic Agricole et Foncier du Dévoluy



Jun 2014



SOMMAIRE

Démarche d'un diagnostic agricole & foncier	1
Objectifs et Méthodologie de la démarche : approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture	1
L'exploitation des données existantes	1
L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques.....	2
Le croisement et l'analyse des données	2
Objectifs fonciers poursuivis	3
Présentation du territoire communal	5
Structuration générale	5
Occupation des sols : Une « Commune très Nature » !	6
L'usage des sols agricoles : Une prédominance de l'élevage.....	7
De l'importance de distinguer l'Occupation et la Vocation en matière Agricole !.....	7
Urbanisme	7
L'agriculture Dévoluarde	10
Dynamique agricole actuelle.....	10
Les agriculteurs du Dévoluy	11
Le Dévoluy : un système de production prédominant : l'élevage ovin viande	11
Les estives : une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs	14
Prépondérance des formes juridiques individuelles	14
La main d'œuvre	15
La pluriactivité.....	15
Valorisation des productions	16
Diversification/Agritourisme	16
Usage de l'espace dévoluard: le foncier agricole	19
Trois types d'exploitations présentes	19
Un découpage territorial marqué par l'agriculture	19
Une Surface Agricole Utile (SAU)	22
Un parcellaire agricole insuffisant engendrant des flux externes au territoire	23
Quelle proximité du parcellaire et de l'urbanisme au sein des exploitations ?	23
Localisation des bâtiments agricoles.....	26
Le mode de faire valoir : vitrine de la précarité foncière	29
Structuration du parcellaire dévoluard.....	30
Regroupement et morcellement.....	30
Une recherche de terre active	33
La consommation foncière	34
Une structure foncière plutôt éclatée en fond de vallée	40
Comparaison de la répartition du foncier réparti par la taille des propriétés	41
Observation de la répartition du foncier	42
Comparaison de la propriété entre Acteurs publics / Propriété privée	43
Une situation Public/Privé déséquilibrée.....	45
Dynamiques du Marché Foncier	46
Un Marché agricole calme, voire très calme !	46

Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?	49
Regard sur les prix du foncier agricole et naturel	50
Qui compose le marché agricole ? Qui sont les acquéreurs ?	52
Enjeux et dynamiques	53
Devenir des exploitations	53
Provenance des exploitants :	53
Transmissions des exploitations agricoles :	53
Evolution des installations agricoles	55
Interactions entre les différents usages du territoire	56
Enjeux agricoles & urbains	56
Enjeux agricoles & touristiques	61
Enjeux agricoles & environnementaux	62
Enjeux agricoles / environnementaux / Prédation	64
Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'Agriculture	65
Le message « perçu » des documents d'urbanisme	65
Méthode de détermination de la zone de pression	66
Les terres mécanisables sont les plus menacées !	68
Perspectives agricoles futures	69
Zones où l'agriculture, encore prégnante est en concurrence avec les projets d'aménagement urbain	69
Zones où l'agriculture, est en concurrence avec des aménagements règlementaires	71
Zones où l'agriculture subit des contraintes autres qu'urbanistiques	72
Conclusion	73

Démarche d'un diagnostic agricole & foncier

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

Ce diagnostic agricole commandité par la commune du Dévoluy est un document préalable à l'élaboration du 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 du Dévoluy, l'activité agricole occupe une place primordiale en termes de surface occupée.

Dans ce contexte, la prise en compte des particularités de l'activité agricole apparaît comme une nécessité, avant toute démarche d'aménagement du territoire.

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 (Article L121-1 du Code de l'Urbanisme)

Ce diagnostic agricole effectué par Terr'Aménagement (alliance des compétences de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes et de la Safer PACA) intervient dans le cadre de la refonte des documents d'urbanisme existants et plus précisément dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la nouvelle commune du Dévoluy. Outil d'aide à la décision et à la planification de la



phase d'étude, la mission principale consiste donc à élaborer un diagnostic de l'activité agricole et foncière sur le territoire dévoluard (statistique

et cartographique), afin de l'intégrer dans l'élaboration du document d'urbanisme rassemblant les quatre villages d'Agnières, La Cluse, Saint-Disdier et Saint-Etienne.

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 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.

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 le 3 Décembre 2014 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 48 exploitations agricoles recensées, 32 exploitants ont répondu aux enquêtes. En complément 10 exploitations ont pu être intégrées dans l'analyse cartographique (ce qui fait au total 42 exploitations identifiables). Six exploitants n'apparaissent pas dans l'analyse (Trois utilisent très peu de surface au vue de leur système d'exploitation, ou à défaut d'obtention des données : personnes travaillant en station, non joignable, ou non intéressée).

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 :



Crédit photo : CA05

- 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 (élevage, grande culture, maraîchage...),
- 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 droits à produire de l'exploitation agricole,
- les équipements spécifiques (bâtiments, matériel, irrigation,...),

- les modes de commercialisation et d'approvisionnement,
- la diversification de l'exploitation agricole (atelier secondaire, activité touristique, vente directe...),
- la dynamique et les perspectives d'avenir de la structure (projets, succession, transmission).

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

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

Les données statistiques basées sur le traitement des enquêtes ont été établies à partir des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, ainsi qu'à partir de compléments de données établis par Terr'Aménagement. Au final, sur certains critères, **32 exploitations agricoles** utilisant des surfaces au sein du périmètre d'étude ont ainsi pu être intégrées dans la base de données. Celle-ci permet 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 4000 hectares de surfaces agricoles (hors alpage).

(Pour mémoire, la superficie communale après fusion est de 18 626 hectares).

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 (PHAE, AB, MAET...)

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

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. L'occupation des sols**
- **2. La structure foncière**
- **3. Les dynamiques du marché Foncier**
- **4. Les dynamiques agricoles**
- **5. Les dynamiques urbaines**

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.

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

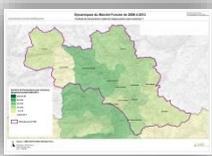


Ces éléments de contexte nous amèneront à nous positionner en termes de perspectives, ainsi, seront présentés dans un second temps :

- **6. Les enjeux**
- **7. Les solutions techniques et la boîte à outils ...**

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

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 vous éclairer sur chacune des thématiques précitées, la Chambre d'agriculture des Hautes-Alpes et la Safer PACA, 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 2011 : 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 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 » : Chambre d'agriculture et 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.

Présentation du territoire communal

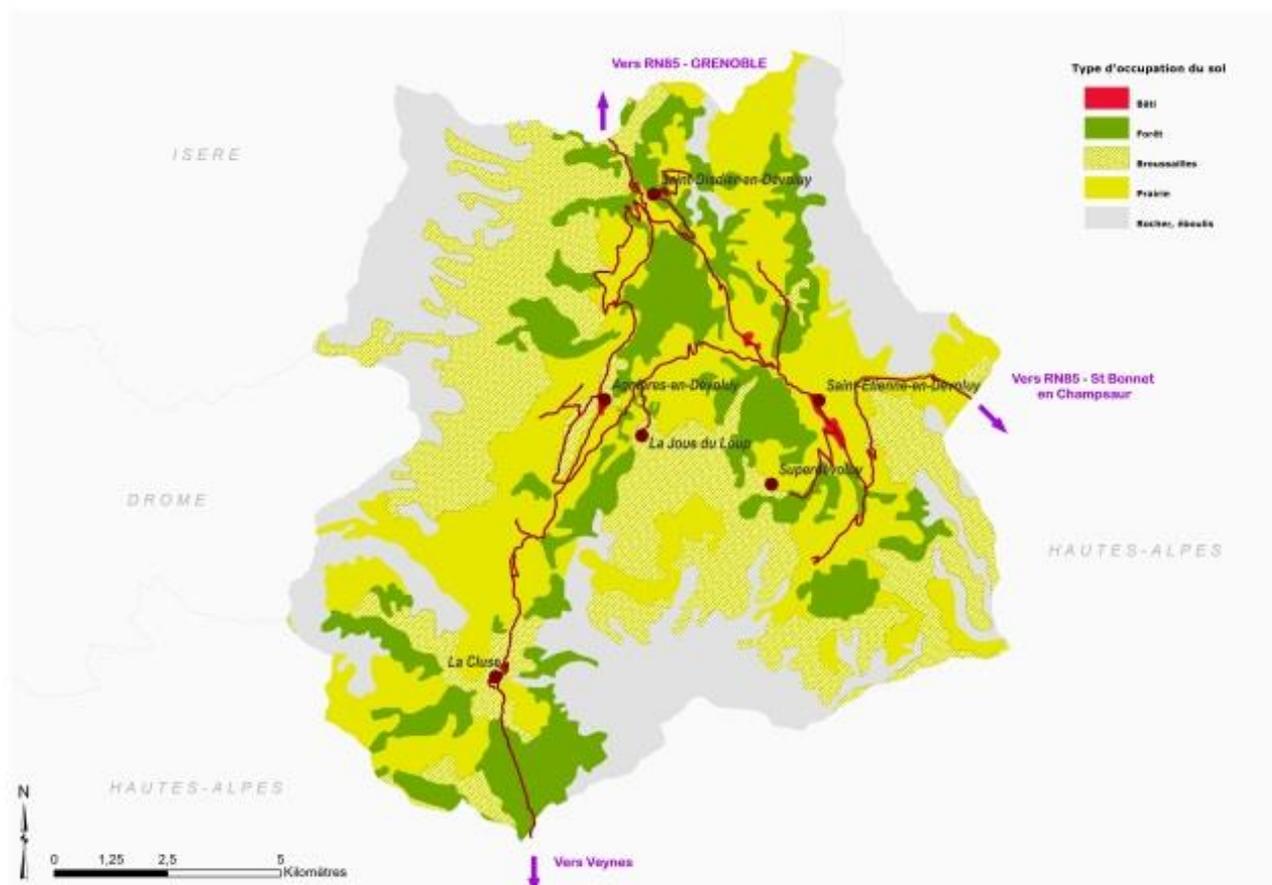
Structuration générale

Situé au Sud-Ouest du département des Hautes-Alpes, le Dévoluy est un massif calcaire où l'altitude varie de 1000 à 2800 mètres.

La commune du Dévoluy regroupe depuis la fusion du 1^{er} janvier 2013 les quatre « villages » du canton : Agnières-en-Dévoluy, La Cluse, Saint-Disdier-en-Dévoluy ainsi que

Saint-Etienne-en-Dévoluy. La population de 1058 habitants est répartie à travers les 40 hameaux sur une superficie totale de 186,26 km². L'occupation du sol générale se décline en cinq découpages : 42 hectares de bâti, 3270 hectares de forêt, 4768 hectares d'éboulis, 5007 hectares de broussailles et **5537 hectares de prairies**.

L'enjeu d'établir un diagnostic de l'activité agricole est important, au vu des superficies que cette activité représente.



Occupation des sols : Une « Commune très Nature » !

Reprenant une base de données retravaillée avec la DREAL et le CETE Méditerranée en début d'année 2013 (pour la définition du futur SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique), 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 départementale présentée ici, la commune semble noyée dans le « vert », avec une belle pointe de bleue représentant les lits de rivières et torrents !

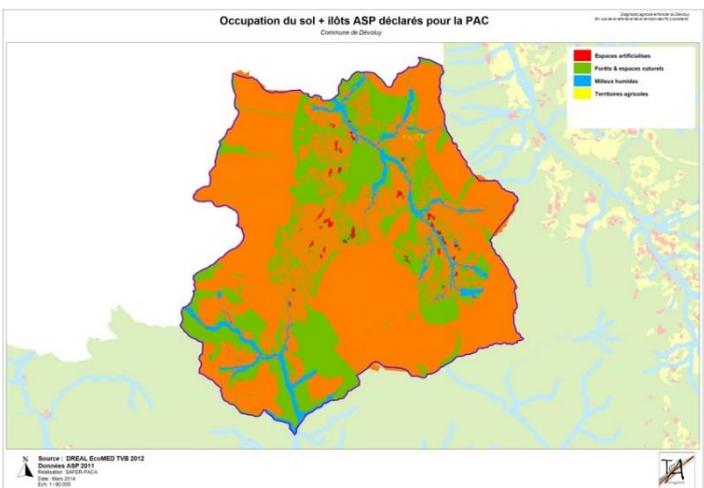
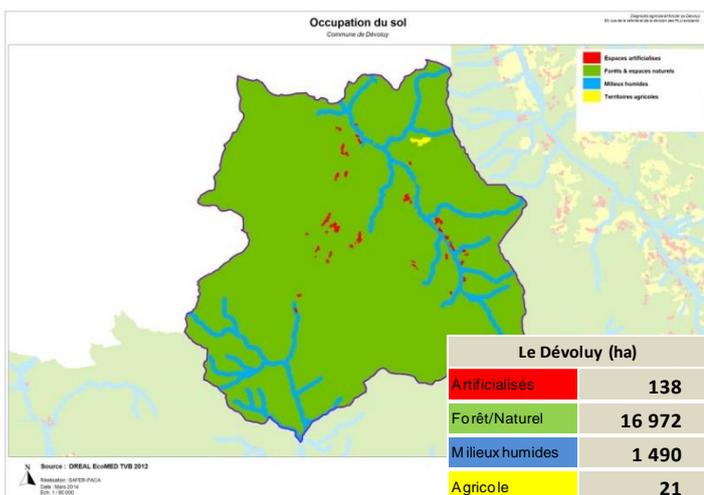
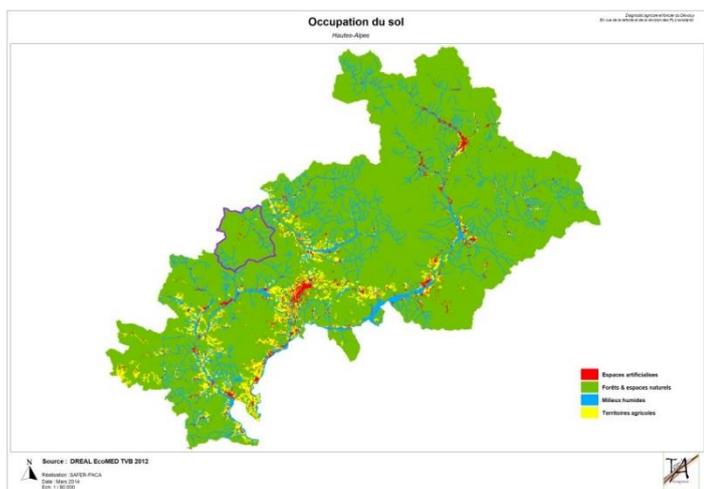
Sur la commune, la proportion pour ces espaces atteint 91,1% de la superficie totale du territoire, contre 8% pour les territoires humides (rivières...), et près de 0,7% pour les espaces artificialisés.

L'espace Agricole selon cette approche du territoire ne représente qu'une partie infime avec 0,1% du territoire ! C'est très peu, quand on sait qu'au niveau national, ce chiffre s'élève à 60%.

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.

A titre d'exemple, si nous ajoutons sur cette carte les espaces déclarés dans le cadre de la PAC (Politique Agricole Commune), la physionomie des lieux change radicalement de visage en se teintant de la couleur orangée !

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.

L'usage des sols agricoles : Une prédominance de l'élevage

De l'importance de distinguer l'Occupation et la Vocation en matière Agricole !

Le Dévoluy	
Source	Part surface agricole
DREAL EcoMed	0,1%
PAC	67%
SAU 2010	23%

On le voit sur nos cartographies d'occupation du sol, l'additif de la PAC change tout en matière agricole. Ainsi, nous avons mesuré les surfaces agricoles par deux autres prismes que celui de l'occupation des sols, à savoir celui des surfaces déclarés pour la PAC (déclaration 2011) et celles recensées dans le RGA (Recensement Général Agricole de 2010).

A l'échelle de la commune comme on peut le lire dans le tableau synthétique ci-dessus, la part de surface à vocation agricole est très nettement revue à la hausse. Pour la PAC, 67% des surfaces du pays sont déclarées, et pour la DRAAF (Direction Régionale pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt), lors du dernier recensement, 23% des surfaces ont été recensées comme de la SAU (Surface Agricole Utile).

Ces surfaces corrigées pour l'usage agricole nous rapprochent plus de la réalité du territoire, et nous permettent d'afficher sans peine qu'on est là dans un territoire agricole d'élevage extensif, utilisé principalement à des fins pâturables.

Urbanisme

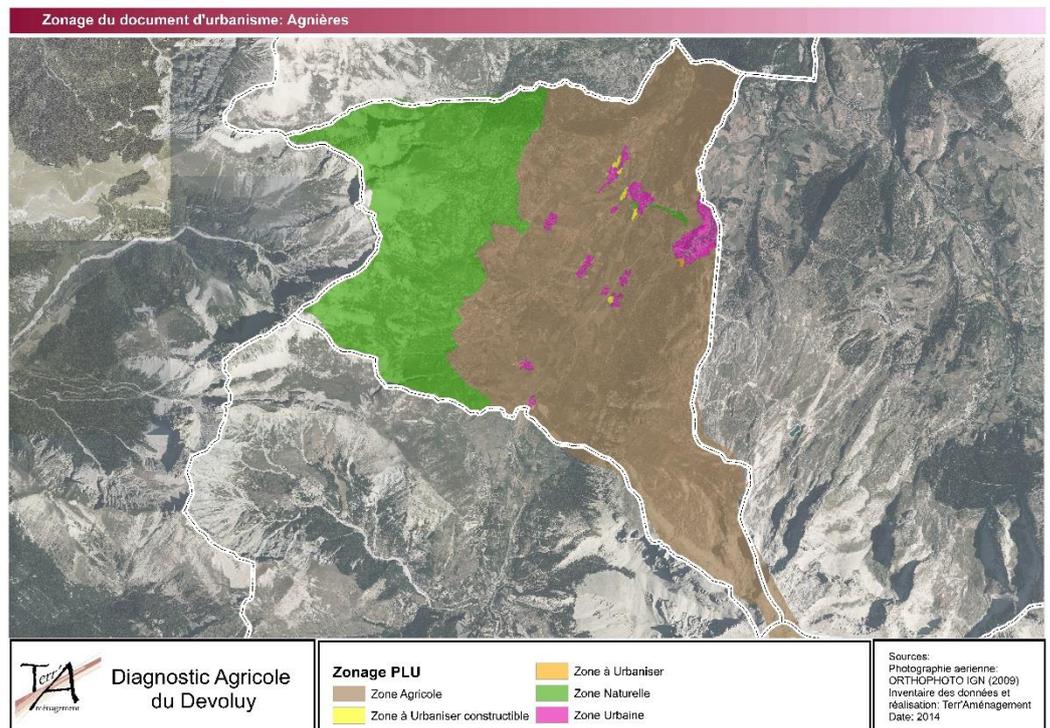
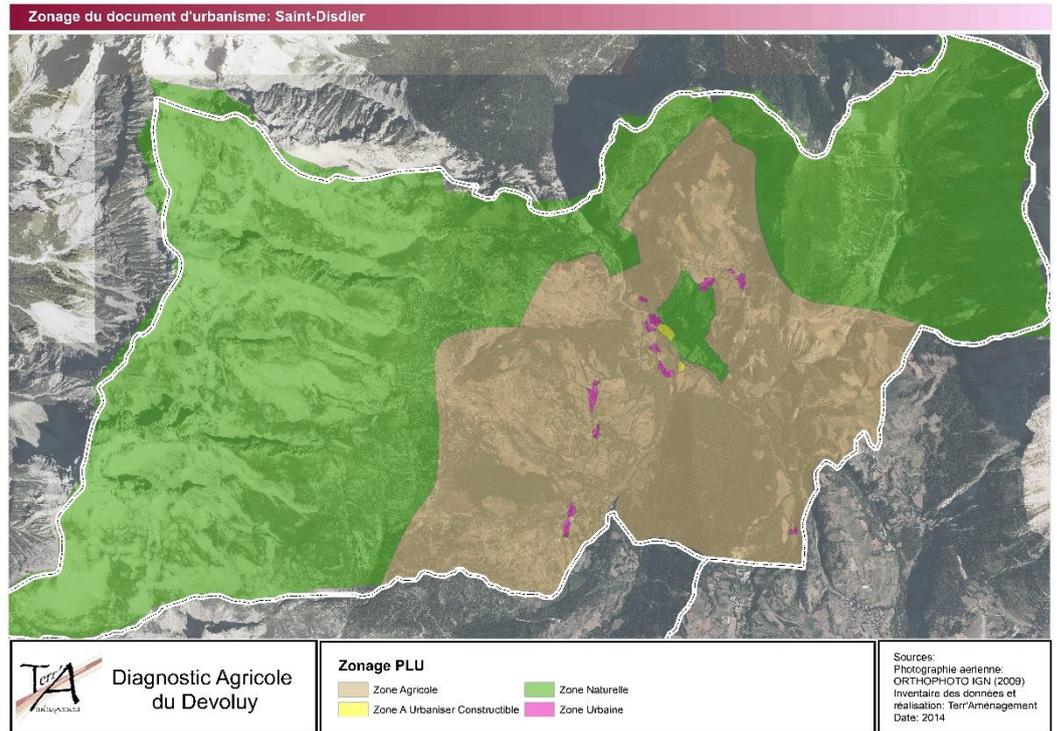
Avant le 1^{er} janvier 2013, trois documents d'urbanisme existaient sur la zone d'étude exceptée sur La Cluse.

C'est le 20 février 2013 que le conseil communal a décidé de voter la prescription d'un document commun post-fusion, afin d'accéder à une vision globale en matière urbanistique.

Les objectifs du dit document sont les suivants (tirés de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 13/02/2013) :

-Appliquer sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle une réglementation du droit des sols homogène, facilement compréhensible par tous ses habitants et propriétaires. En refondant en un seul document d'urbanisme opposable les documents d'urbanisme préexistants dans trois anciennes communes en tenant compte des conclusions des études réalisées pour la création d'une carte communale sur la commune de la Cluse, et pour la mise en place d'un PLU sur celle de Saint-Disdier en 2012,

-Rendre ce document d'urbanisme compatible avec les dispositions contenues dans le SCOT du Gapençais auquel la commune du Dévoluy appartient, notamment en termes de développement de l'habitat et de valorisation de l'activité agricole,



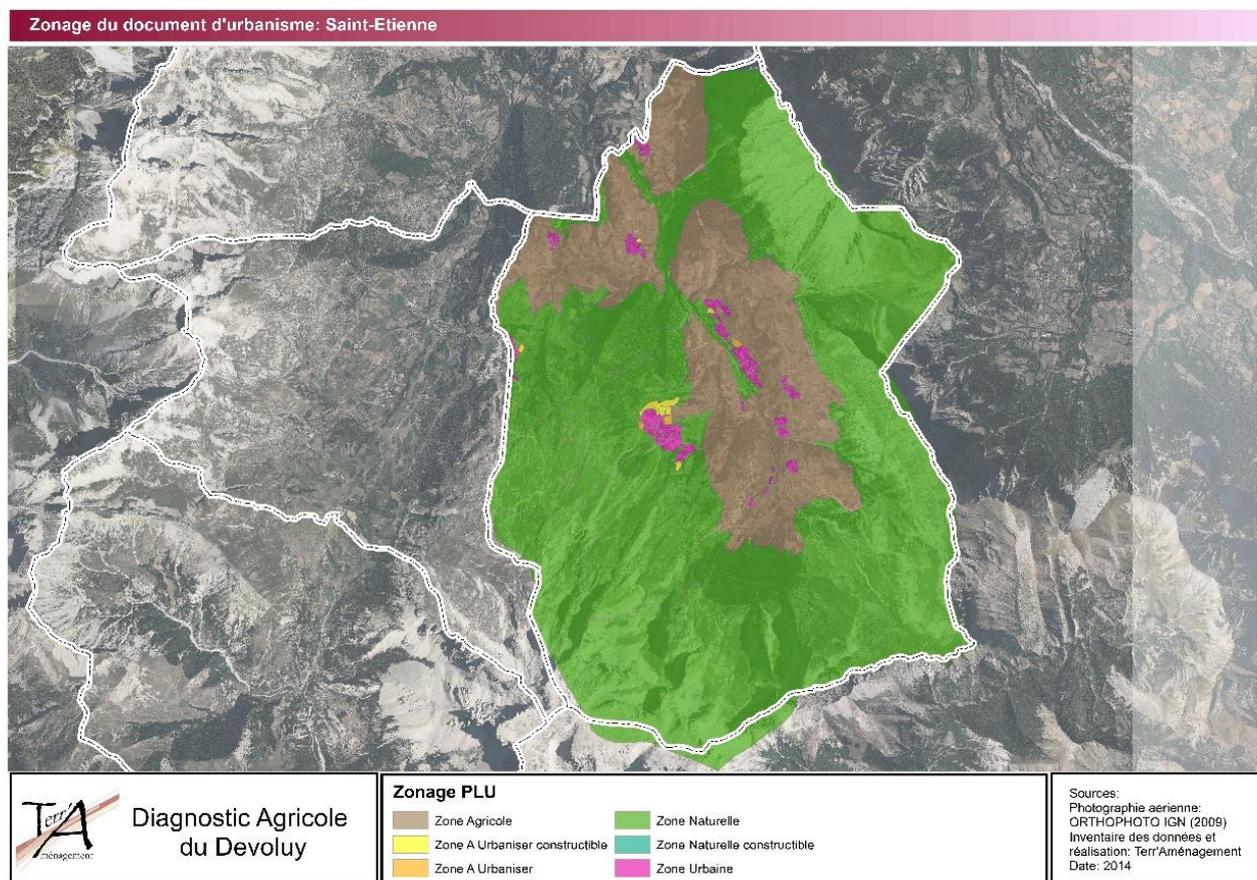
-Prendre en compte les orientations d'aménagement et de développement des deux stations de SUPERDEVOLUY et de la JOUE DU LOUP, en facilitant la réalisation des Unités Touristiques Nouvelles en cours ou intégrées dans le SCOT (entrée de la Joue du Loup, zone de loisirs de SuperDevoluy, etc...)

en optimisant le domaine skiable du Dévoluy et en renforçant les activités multi saisons,

-Prendre en compte les Plans d'expositions aux risques applicables sur le territoire communal,

-Valoriser les paysages et le patrimoine naturel du Dévoluy, ainsi que les éléments du patrimoine bâti les plus remarquables.

En parallèle la commune souhaite engager un projet de développement d'un golf en amont de la station de Superdévoluy. Celui-ci sera intégré à cette étude afin de visualiser le territoire agricole concerné et les potentiels impacts

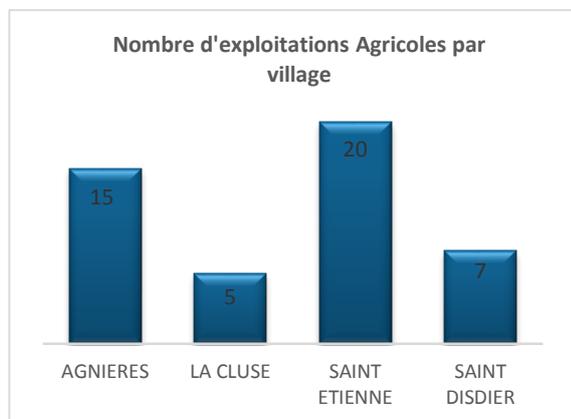


L'agriculture Dévoluarde

Dynamique agricole actuelle

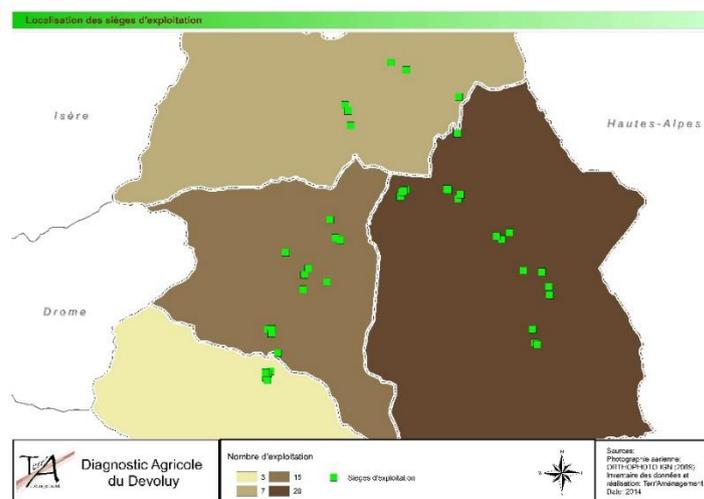
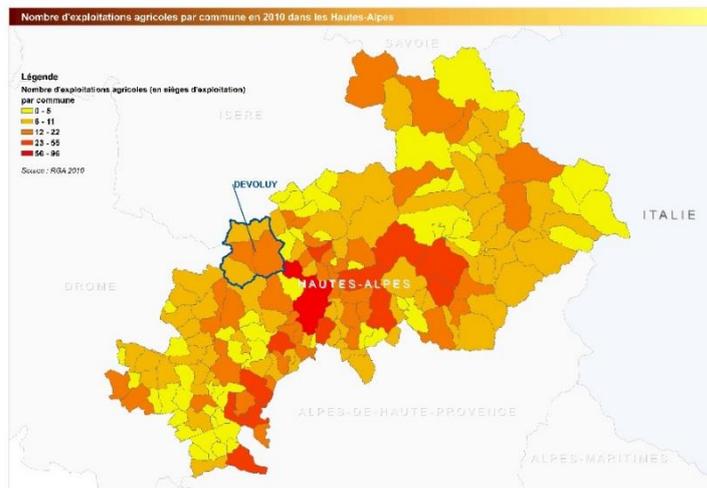
L'agriculture du Dévoluy est une agriculture de Haute-montagne avec une surface agricole assez développée au vue des éléments topographiques. La densité du nombre d'exploitation est comparable à la tendance départementale.

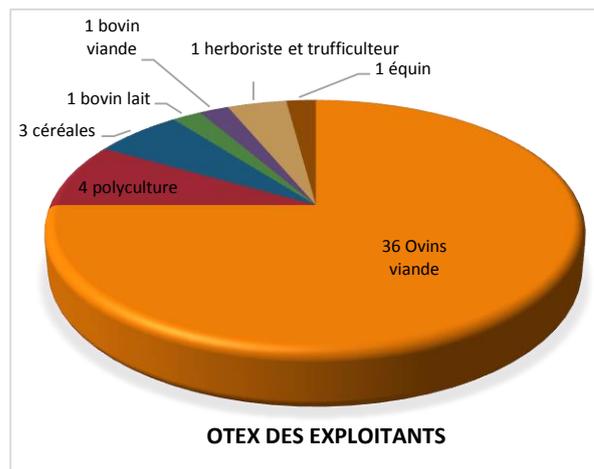
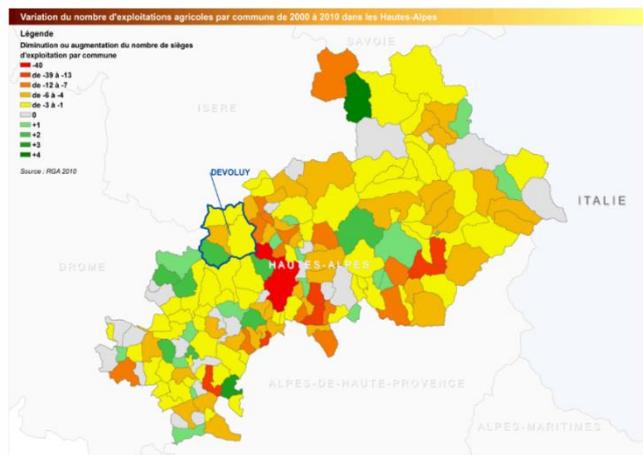
47 exploitations agricoles sont présentes sur la commune, et se répartissent 4630 hectares de surface agricole à travailler. Saint-Etienne et Agnières accueillent une densité de sièges d'exploitation plus importante. (les surfaces du territoire étant également plus élevées).



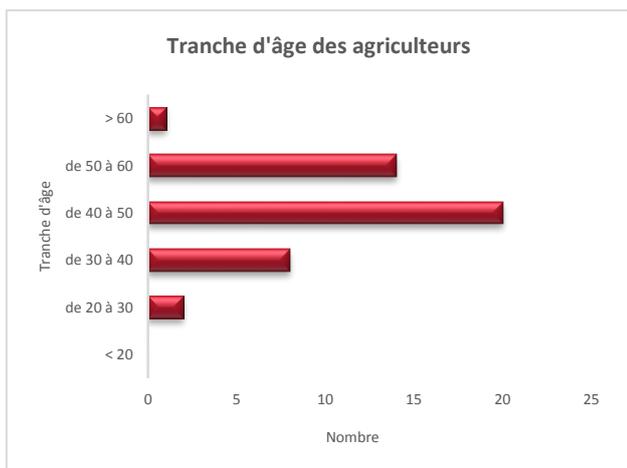
L'évolution du nombre d'exploitations agricoles entre les deux recensements agricoles de 2000 et 2010 laisse apparaitre une tendance à la diminution du nombre d'exploitations équivalent à 13 %, à l'exception de La Cluse. Cependant ces évolutions restent à nuancer au vue du nombre de siège présents par village. La même tendance à la baisse est à constater

concernant le département des Hautes-Alpes (avec une diminution de 22% au total).





La SAU a diminué de 8% sur l'ensemble du Dévoluy, contre une légère augmentation d'un demi-pourcent sur l'ensemble du département



Les agriculteurs du Dévoluy

Les 47 exploitations du Dévoluy comptabilisent au total 70 agriculteurs, une population qui reste assez jeune, avec une moyenne d'âge de 45 ans (la moyenne au niveau alpin se situe à 50 ans). L'exploitant agricole le plus âgé à 61 ans et le plus jeune a 20 ans.

Ceci montre une dynamique agricole bien présente dans l'économie locale, malgré la prédominance des tranches d'âge 40/50 et 50/60 ans pour cette profession.

Fonctionnement & structuration des exploitations agricoles

Le Dévoluy : un système de production prédominant : l'élevage ovin viande

Les exploitations dévoluardes sont majoritairement orientées vers l'élevage en ovins viande (75 % des exploitations du territoire), un dynamisme dans certaines structures peut être constaté, avec le développement de la diversification (activité liée avec l'attractivité touristique du territoire).

L'élevage bovin viande/lait est minoritaire et comptabilise une exploitation dans chacune des filières. Cependant la polyculture et les céréales se développent pour 14% des exploitations, notons également la présence de trois agriculteurs peu consommateurs d'espaces (équien, herboriste, trufficulteur).

La filière ovine est très marquée sur le territoire (race Mérinos d'Arles), avec une dynamique active au niveau régional, notamment à travers la valorisation « Agneau de Sisteron ». En effet si l'on compare le cheptel à la moyenne régionale de 374 bêtes par troupeau, on remarque que les exploitations sont dans la tendance avec en

moyenne 570 têtes par éleveurs (et un taux moyen de chargement de 0.6). Au total les 30 éleveurs ovins enquêtés totalisent 17 100 brebis sur le territoire (deux d'entre eux comptabilisent plus de 1000 brebis). Un élevage qui utilise les milieux pastoraux présents sur le territoire, et qui nécessite une sélection de races adaptées aux pratiques locales (transhumance, pâturage de parcours,...).

L'élevage ovin a besoin de surfaces pastorales suffisamment importantes et variées, pour réduire les charges en alimentation ; la surface fourragère principale est de 46 hectares pour le Dévoluy (et de 41 pour l'ensemble des Hautes-Alpes). Concrètement pour ces systèmes d'élevage, le bilan surface/aliment est le suivant : en moyenne les besoins en foin représentent 44%, ceux en pâture de surfaces fourragères (Prairies temporaires/ fourrages) sont de 9% et enfin les landes et parcours procurent 47% de l'alimentation annuelle pour un ovin. Ces chiffres ne sont que des tendances, mais reflètent l'importance d'avoir des terres agricoles agronomiquement viables (fourrage, prairie, et Surface Toujours en Herbes), afin que les rendements assurent aux éleveurs l'alimentation de leurs troupeaux. Pour alimenter leurs bêtes, les éleveurs produisent essentiellement de l'orge, de l'avoine, un peu de triticale et du seigle.

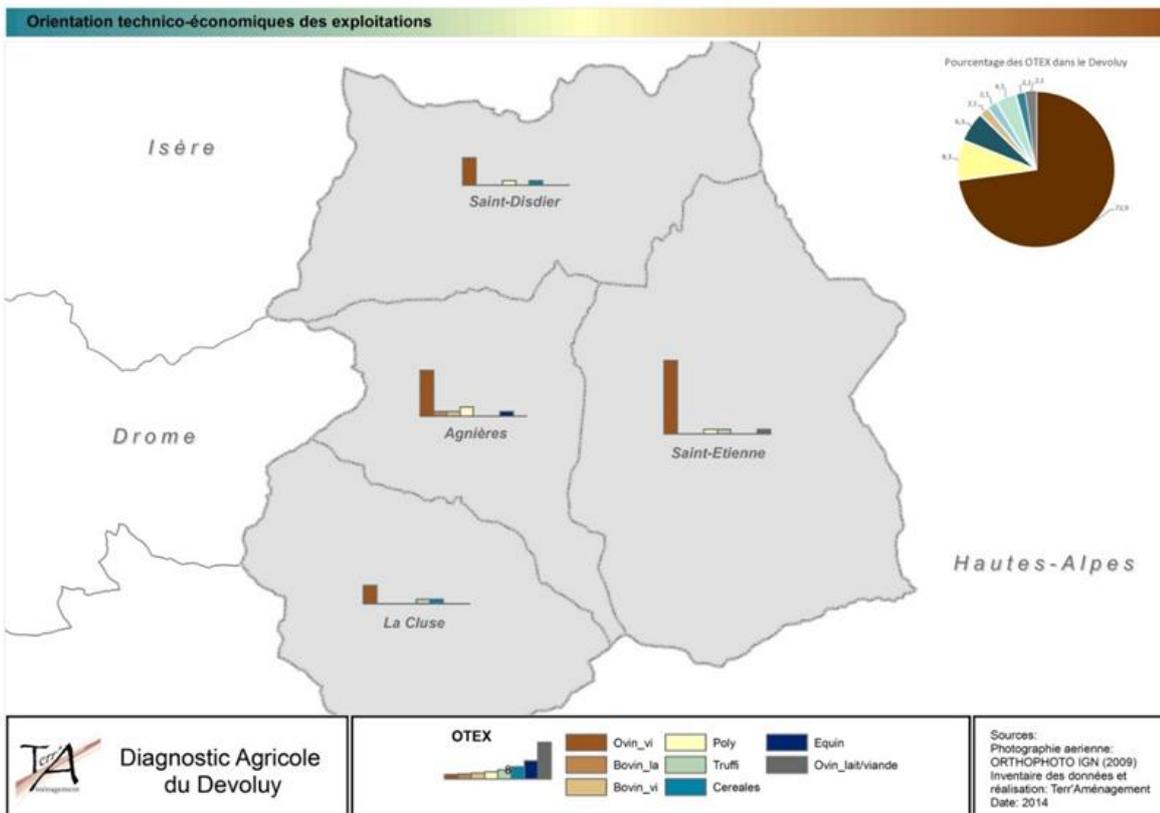
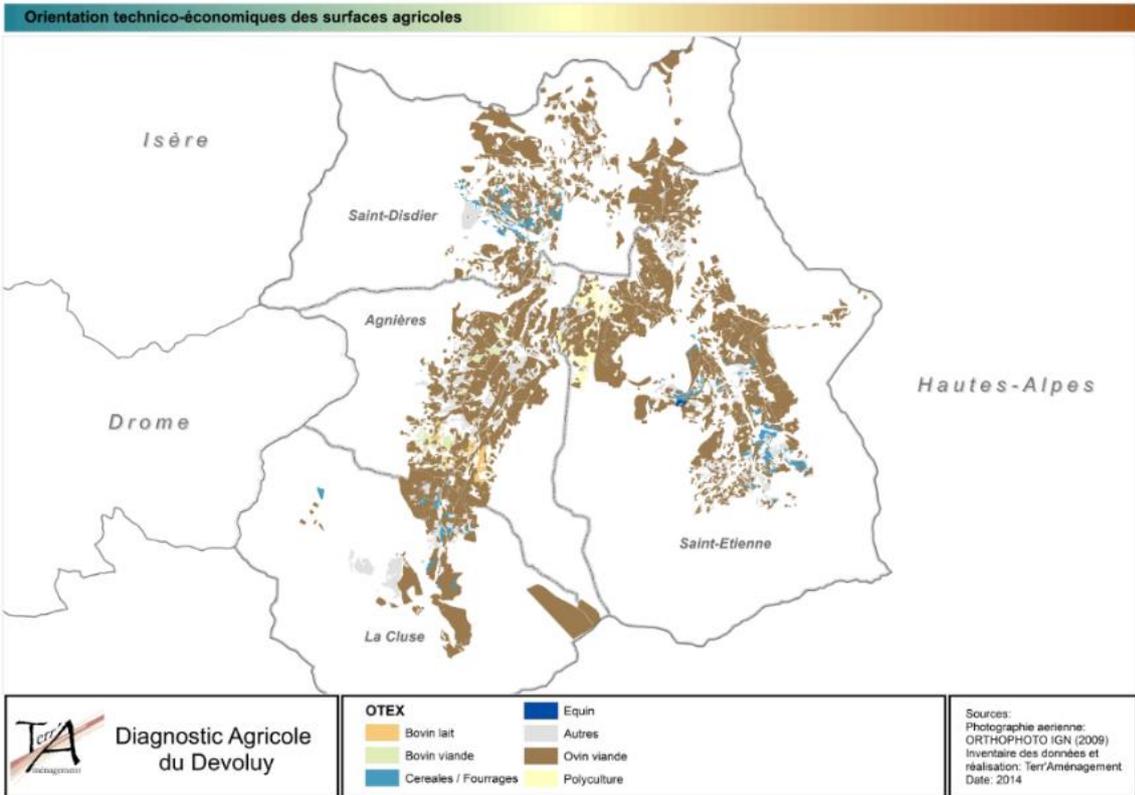
D'après le RGA, le **cheptel** ovin est passé de 29 395 (en 2000) à 25 504 (en 2010) soit une diminution de plus de 3800 têtes ce qui

en seulement 10 ans. La même tendance est à souligner pour le cheptel de caprins.

Le **système d'élevage** est basé sur l'agnelage 2 fois par an (essentiellement printemps/automne) pour 18 exploitations ; qui se caractérise souvent par la montée des agneaux en alpage et la vente des agneaux-tardons à la descente d'alpage. 6 exploitations étalent les mises à bas à 3 fois sur l'année et un seul agriculteur étale l'agnelage sur l'ensemble de l'année tout comme l'éleveur bovin viande. Les résultats technico-économiques des exploitations ovines dévoluardes, montrent une productivité numérique par brebis de 99% (supérieur au résultat départemental de 94%). Au niveau de la commercialisation les structures coopératives sont sollicitées, des agneaux sont également vendus auprès de négociants ou des privés.

La répartition des OTEX est la suivante :

OP Commerciale	nombre	%
BERGERS DU SOLEIL (Ovin)	8	29,6
PROVAL'P (Ovin)	13	48,1
CIEL AZUR (Ovin)	2	7,4
COOP BOVINE (Bovin)	1	3,7
Autres	3	11,1



Les estives : une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs

(Ces formes sociétaires ont été intégrées seulement dans les analyses cartographiques)

Dans le Dévoluy depuis 1950, le chargement en alpage a diminué (il semble qu'il y ait eu autrefois un surpâturage). Des groupements pastoraux (un par commune pour les alpages ovins et deux autres qui gèrent les pâturages bovins) ou chacun regroupe plusieurs éleveurs valorisant collectivement des surfaces pastorales agréé par l'Etat. Ils permettent d'organiser collectivement le pâturage des troupeaux et la valorisation des surfaces d'alpages en période estivale. Ils regroupent donc l'ensemble des unités pastorales du Dévoluy, d'après nos enquêtes, il ressort que 37 exploitations agricoles font pâturer leur cheptel sur un d'entre eux : 4 sur La Cluse et Saint-Disdier, 11 sur Agnières et 17 sur Saint-Etienne. Cette gestion collective a permis la réalisation de nombreux équipements (abreuvement, clôtures, ...).

En parallèle il existe une Association Foncière Pastorale sur la commune de La Cluse depuis 1984, qui regroupe plusieurs propriétaires fonciers sur une même zone pastorale. Des estives qui sont nécessaires pour les éleveurs et qui leur permet de garder leurs troupeaux localement. Tous les alpages sont clôturés, l'entretien étant assuré collectivement par deux ou trois éleveurs groupés dans chaque vallon. Cette utilisation par vallon divisé en 2 ou 3 parcs permet une meilleure répartition de la charge, diminuant le piétinement.

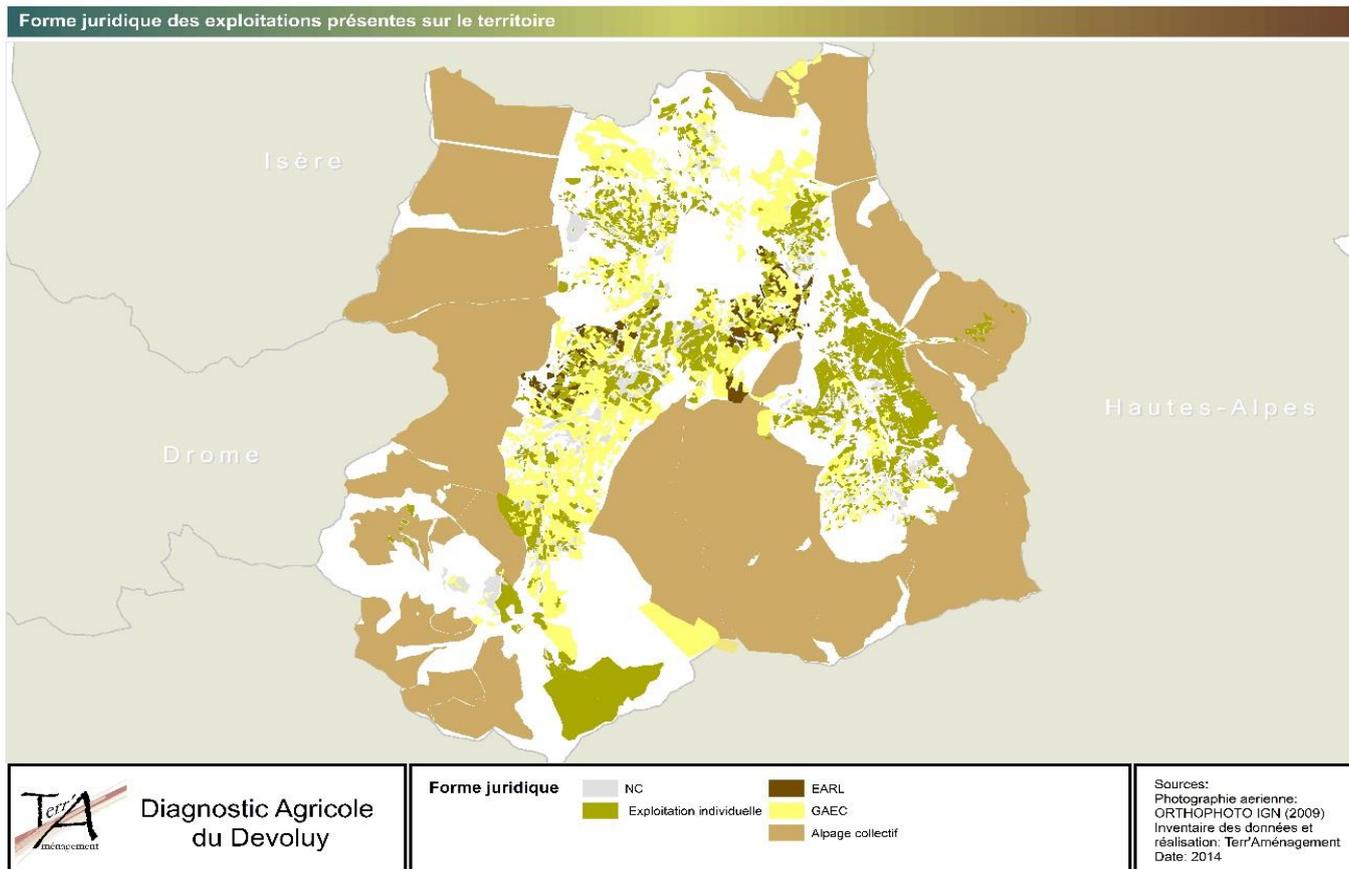
Le Dévoluy se caractérise par un élevage avec estive collective essentiellement. Zone montagneuse au climat rude sur sols calcaires (PréAlpes), ces surfaces pastorales (situées entre 1500 et 2500 mètres) sont utilisées du printemps à l'automne. L'importance

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 absolument indispensable. **Le pastoralisme est une activité économique au service de l'élevage permettant d'entretenir les espaces et les paysages.**

Prépondérance des formes juridiques individuelles

Pour 65 % des exploitations agricoles, soit 31 sièges, la structuration de l'exploitation est faite de manière individuelle. Les exploitations structurées en forme sociétaires (de taille plus conséquente) sont également très développées, avec 16 GAEC et 1 EARL (représentant 35%).

Le Dévoluy présente donc un taux de forme sociétaire relativement élevé avec 28 % (GAEC et EARL confondues), contre 70% du total des exploitations pour les formes individuelles. La même tendance est à souligner au niveau départemental.

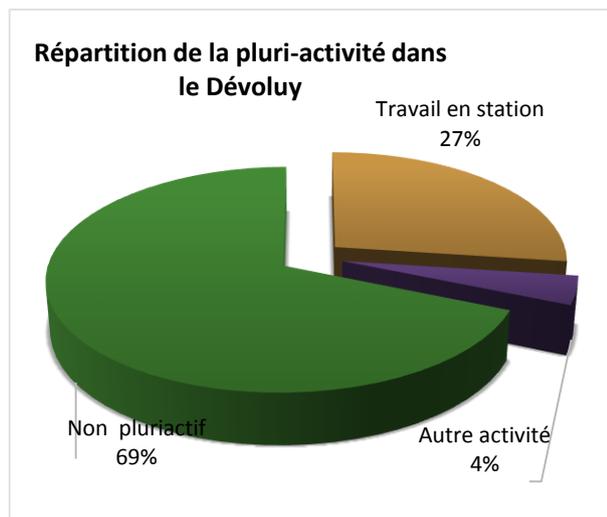


La main d'œuvre : les structures sociétaires présentes sont composées essentiellement d'associés ayant un lien de parenté. Parmi les 31 exploitations enquêtées, 26 font appel aux prestations de service de travaux agricoles (moisson, tonte,...), et 7 à des salariés ou des saisonniers durant l'année pour certaines tâches (berger, ...).

En moyenne, la main d'œuvre totale (permanente + salarié + saisonnier) s'élève à 1.47 équivalents temps plein (ETP) par exploitation.

La pluriactivité est souvent importante en zone de montagne, liée à la proximité des stations de ski. C'est le cas pour le Dévoluy, puisque cela concerne 15 exploitations (plus d'1/3), et représente en moyenne 35% d'une Unité de Travail Humain par ferme concernée.

Elle se traduit majoritairement par une double activité : éleveur et travail en station, ou éleveur / autre emploi. C'est un atout pour le maintien des exploitations agricoles, mais n'explique pas forcément la taille des cheptels (qui aurait pu être plus modeste lorsque l'agriculteur est pluriactif). Dans le Dévoluy la taille moyenne des élevages varie entre 500 et 600 ovins.



Valorisation des productions

Diversification/Agritourisme

Depuis longtemps, l'agriculture du Dévoluy se caractérise par l'exclusivité de l'élevage ovin valorisé sur les systèmes traditionnels d'écoulement (via des Organisations de Producteurs ou des négociants). Moins de 20% des exploitations pratiquent la vente directe de leur production comme principal mode de commercialisation (point de vente directe, marchés, ...). 17 exploitations adhèrent à un ou plusieurs signe de qualité ou un réseau de valorisation (Agriculture Biologique, Bienvenue à la ferme, Hautes-Alpes Naturellement, Label Rouge, l'Agneau de Sisteron, IGP). La diversification permet à l'agriculteur de se prémunir des aléas de la production agricole et de compléter son revenu par la vente directe de ses produits et des activités touristiques liées à la montagne.

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

- la valorisation de la viande ovine en circuits courts (vente directe au niveau local voire livraisons dans le sud-est)
- visites de ferme en ferme pédagogique

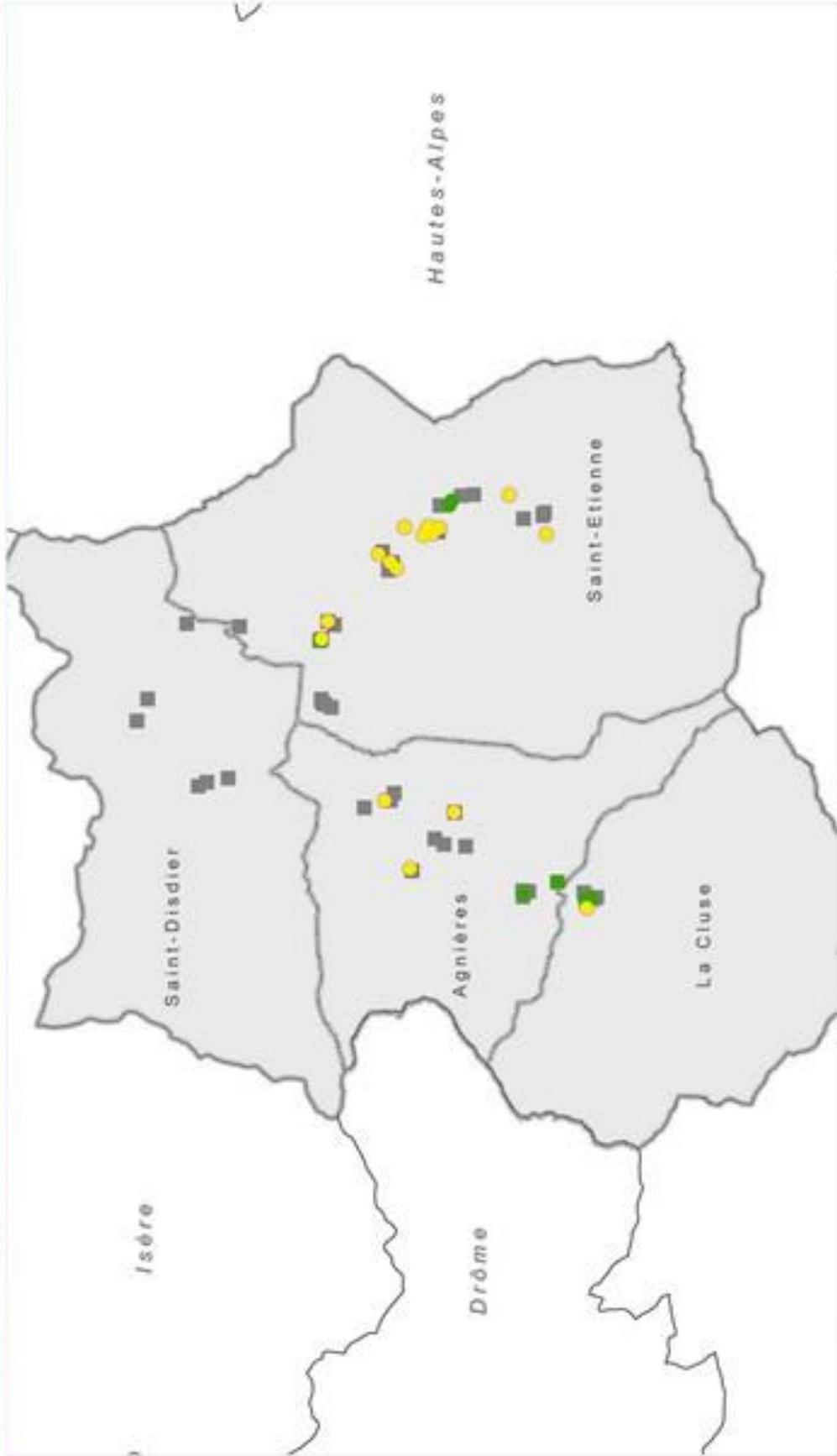
- transformation laitière

- et sur des filières de diversification : pain fermier et plantes alpines.

Ces initiatives de diversification ont été relayées par une dynamique des producteurs et des artisans du Dévoluy qui ont créé une association « couleurs Dévoluy » dans l'objectif de promouvoir collectivement ces produits et ces activités.

L'agritourisme s'est relativement peu développé sur le secteur : quelques gîtes ruraux, une prestation de chambre d'hôtes, et une exploitation qui propose des visites en ferme de découverte. A noter que les producteurs fermiers de couleurs Dévoluy développent des partenariats avec les autres acteurs du territoire (accompagnateurs, offices tourisme).

Il existe une dynamique récente sur la diversification des produits et des activités dans les exploitations relayées par une dynamique collective de promotion. Il reste néanmoins du potentiel pour développer d'autres créneaux (fromages de chèvre, apiculture, volailles, œufs) ou des prestations d'accueil à la ferme en lien avec le contexte montagnard du territoire (visites d'alpage, hébergement, ou petite restauration à la ferme).



Sources:
 Photographie aérienne:
 ORTHOPHOTO IGN (2009)
 Inventaire des dombles et
 réalisation: Terr'Aménagement
 Date: 2014



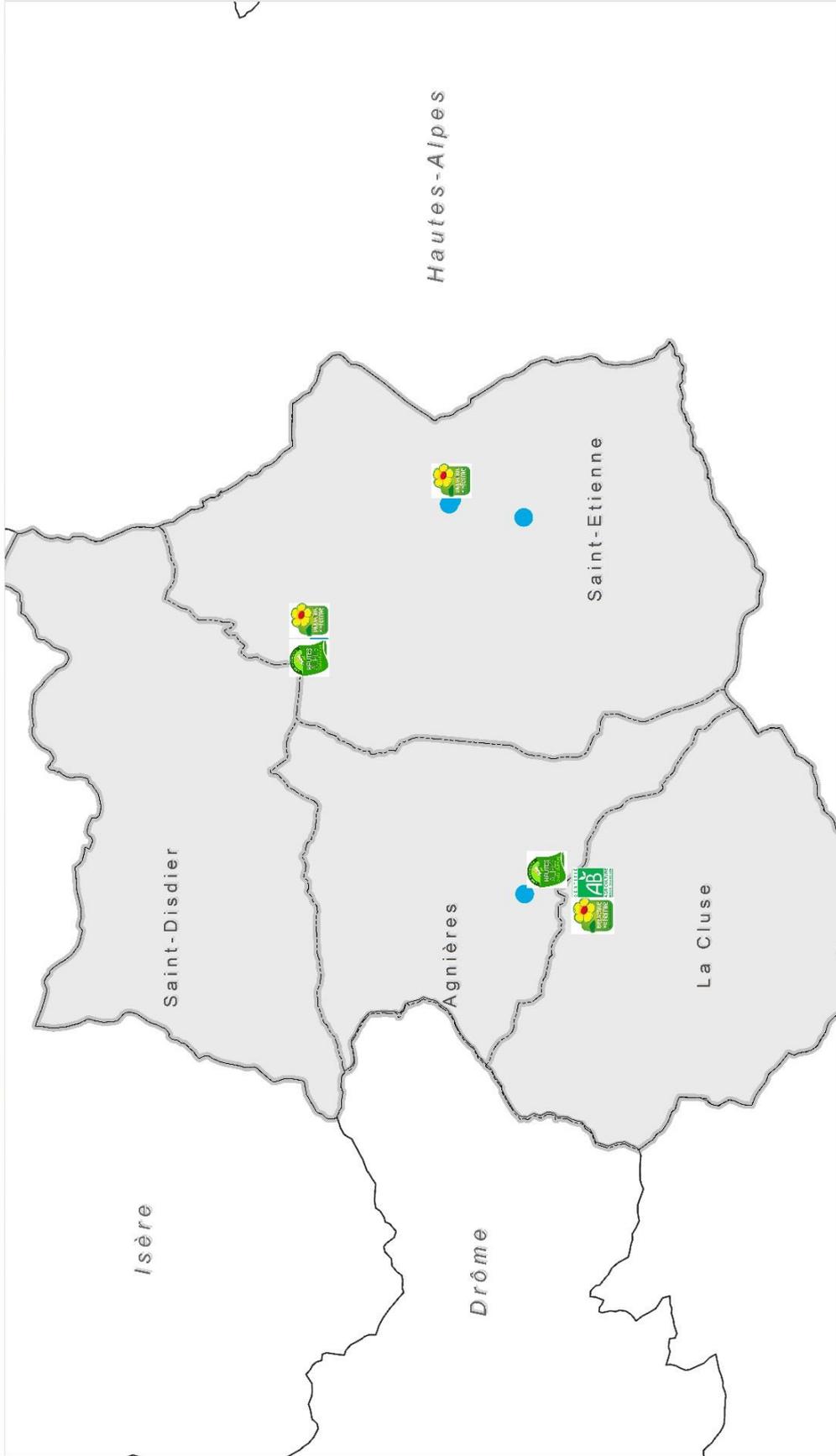
Valorisation des productions en circuits-courts

- Accueil : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, visite de la ferme
- Valorisation des produits: viande, pain, fromage
- Tous les sièges d'exploitation

**Diagnostic Agricole
 du Devoluy**



La valorisation des productions



Terr'A
aménagement

Diagnostic Agricole du Devoluy

Vente directe et valorisation des produits

- Vente directe
- Bienvenue à la ferme: accueil, produits

Hautes-Alpes Naturellement
Agriculture Biologique



Sources:
Photographie aérienne:
ORTHOPHOTO IGN (2009)
Inventaire des données et
réalisation: Terr'Aménagement
Date: 2014

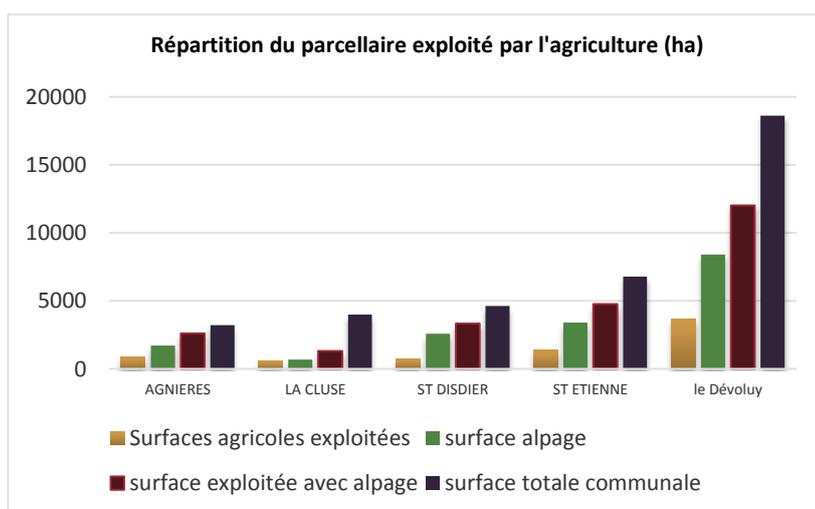
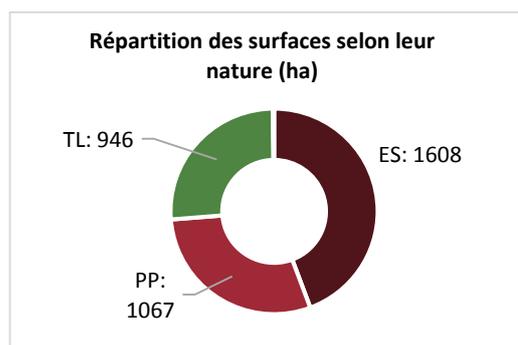
Usage de l'espace dévoluard: le foncier agricole

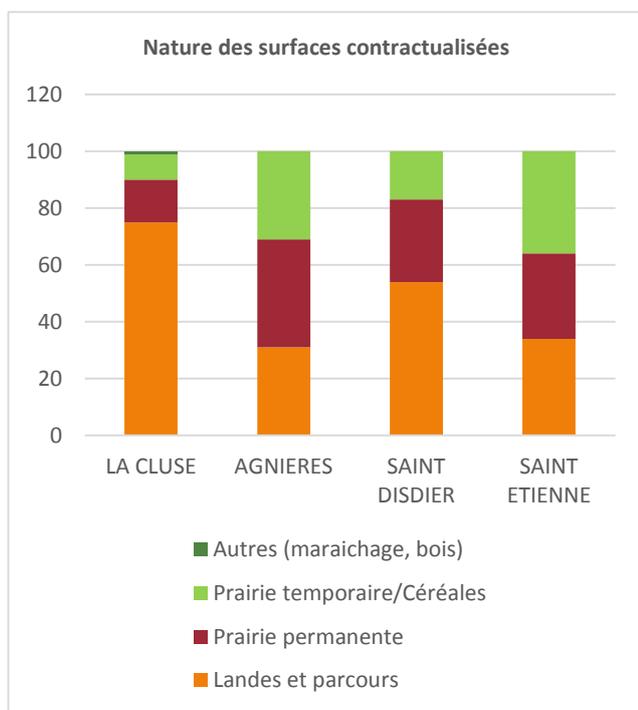
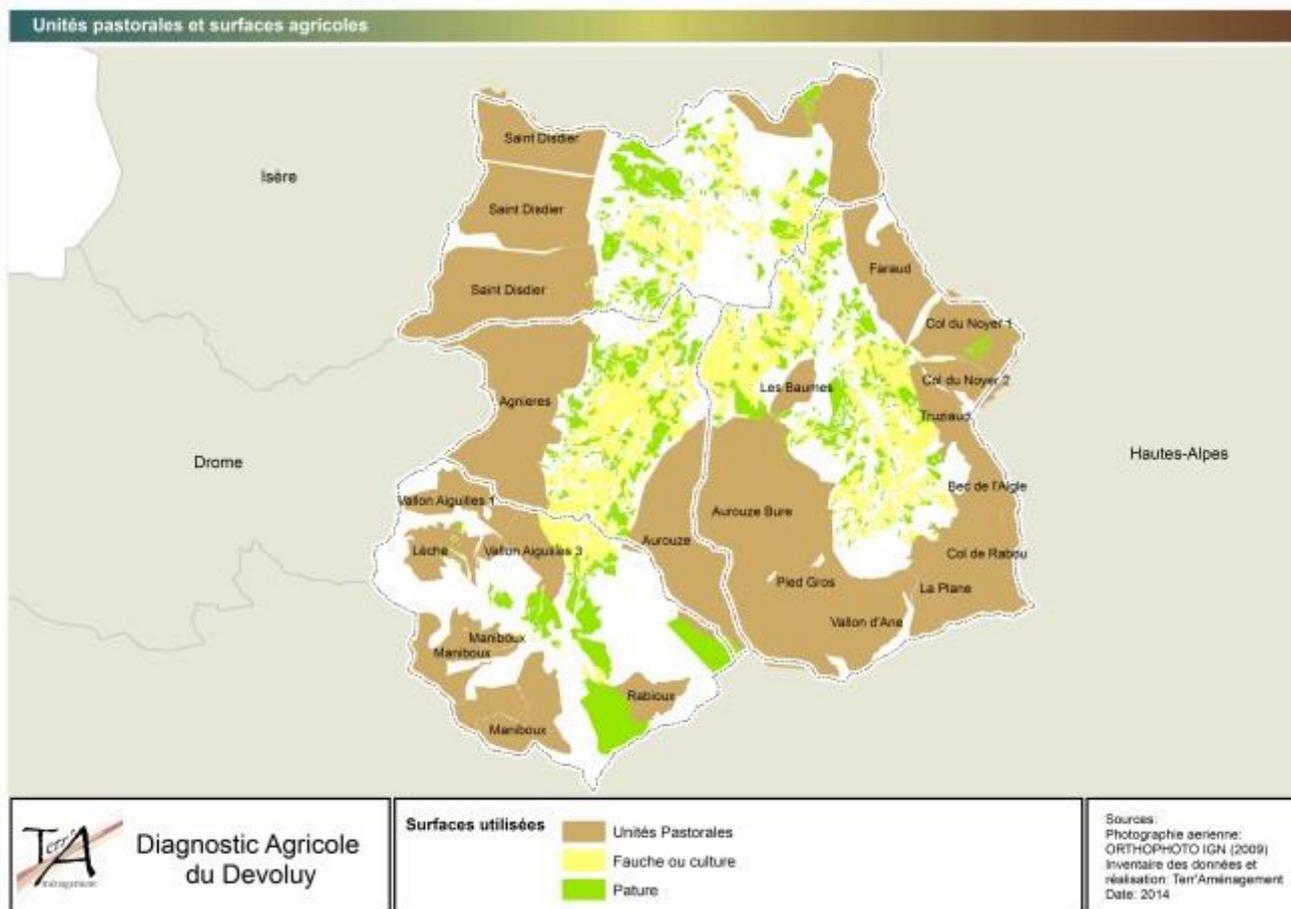
Trois types d'exploitations présentes

- 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). Ce système d'exploitation prédomine dans le Dévoluy et montre donc l'importance des surfaces agricoles.
- Les exploitations avec diversification-transformation du produit (ex : fromage, pain) : La transformation du produit permet une meilleure valorisation économique du produit, une reconnaissance également en termes de rencontre et d'échange avec les consommateurs, mais nécessite davantage de main d'œuvre. Ce qui va influencer nécessairement le temps de confection au détriment du temps passé sur les parcelles agricoles, ou nécessitera des achats de fourrages plus conséquents.
- Les exploitations qui concentrent leur activité sur des surfaces plus restreintes (et qui n'ont pas les mêmes besoins en terme de parcelles à fort potentiel). Centre équestre, cueilleur/herboriste,... dans le Dévoluy.

Un découpage territorial marqué par l'agriculture

De grands espaces pastoraux en alpage, ainsi que des surfaces agricoles plus ou moins mécanisables dans les fonds de vallée, ou les enjeux en termes de production fourragère et de potentiel agricole sont concentrés. Les surfaces agricoles (hors alpages) occupent moins d'1/4 du territoire avec 19.5 % des surfaces exploitées; cependant si l'on ajoute les surfaces consacrées aux estives, ce chiffre est multiplié par 4 puisque l'on atteint environ





80 % du territoire. Leur répartition en hectares est la suivante¹ :

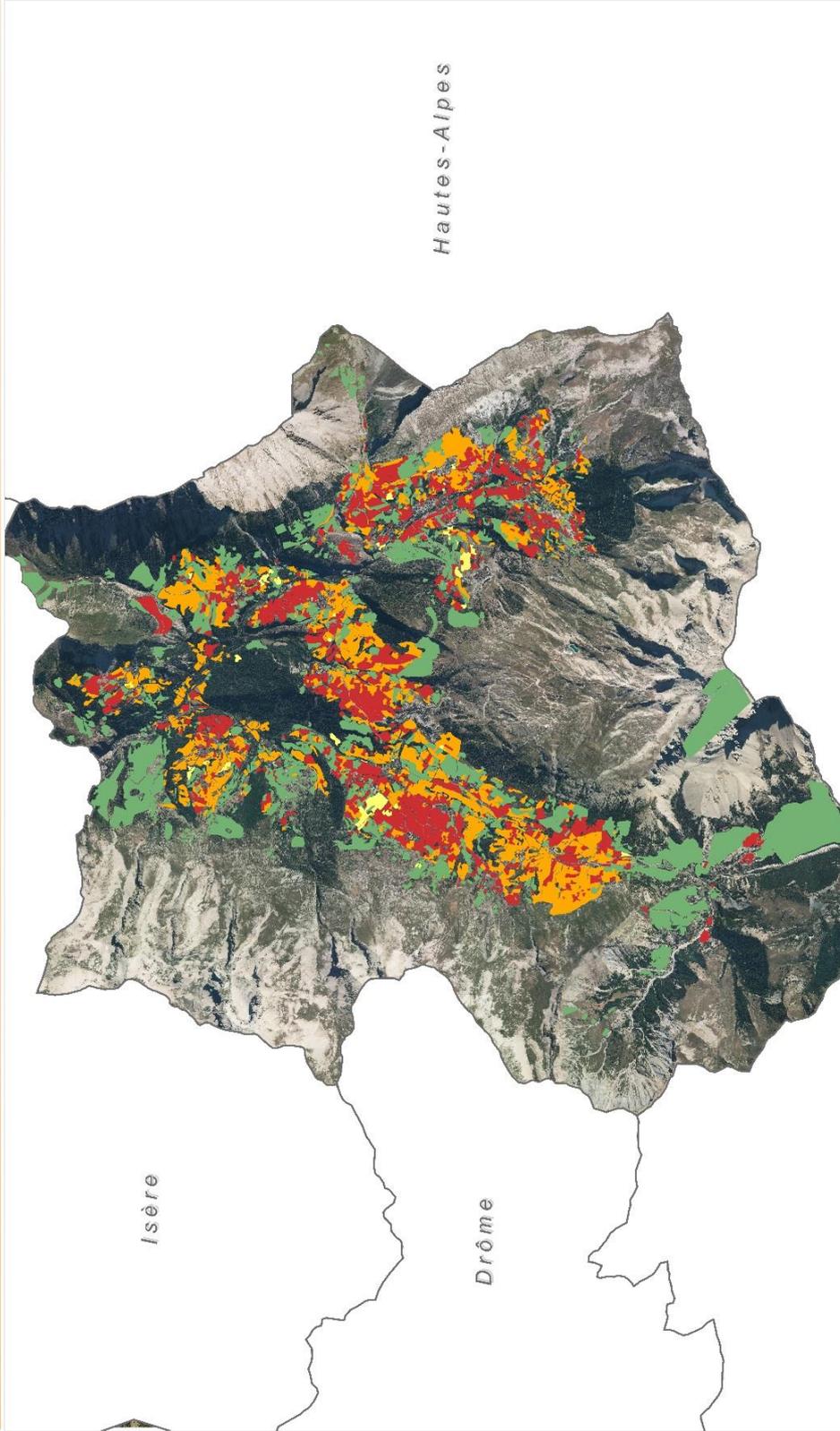
La répartition de la nature du parcellaire agricole est homogène sur Agnières et Saint-Etienne, ou terres pâturées, labourables et fauchées se partagent équitablement le territoire. Ceci expliquant le nombre plus important d'exploitations sur ces deux derniers villages.

Cependant les parcelles pâturées sont davantage présentes sur la Cluse (75%) et Saint-Disdier (53%). A contrario les terres labourables et fauchées sont plus nombreuses sur Agnières et Saint-Etienne.

¹ ES : Estives et landes : zone de pâturage non mécanisable ; PP : Prairie permanente de fauche ; TL :

terres mécanisables (prairie temporaire fauchée ou culture)

Identification du parcellaire agricole



Sources:
Photographie aeriennne:
ORTHO-*PHOTO* IGN (2009)
Inventaire des donnees et
realisation: *Terri*/Aménagement
Date: 2014

Asselement Agricole	 Prairie de pature
 Landes et parcours	 Terres labourables
 Prairie de fauche	

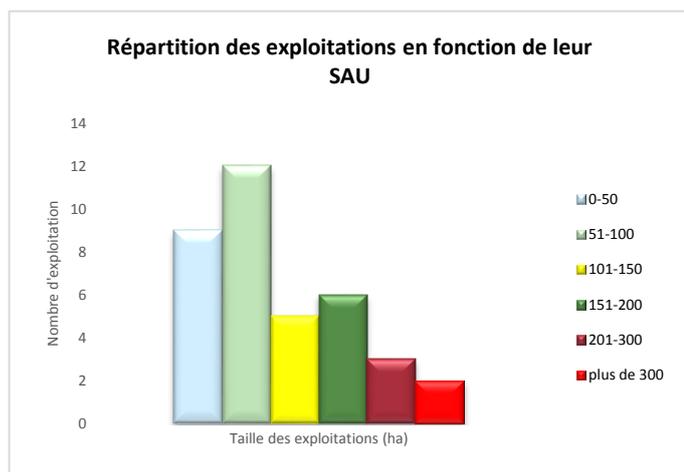


**Diagnostic Agricole
du Devoluy**

Une Surface Agricole Utile (SAU)

Dans ce diagnostic les groupements pastoraux ont été exclus des statistiques afin de ne pas biaiser les analyses en terme de surface. La répartition du nombre d'exploitations selon la taille de leur SAU est la suivante :

Les exploitations ayant des surfaces utiles



inférieures à 100 hectares sont davantage nombreuses, tendance équivalente aux chiffres départementaux, puisque la SAU moyenne d'une exploitation haute-alpine s'élève à 53 hectares en 2010 (contre 116 ha en moyenne pour une exploitation du Dévoluy), cependant il faut noter que les SAU de certains exploitants assimilent des parcelles hors Dévoluy.

Un parcellaire agricole insuffisant engendrant des flux externes au territoire

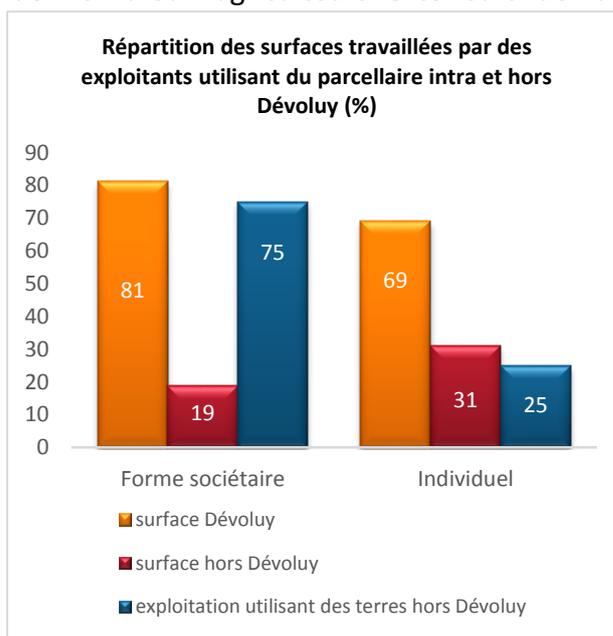
Concernant les surfaces travaillées par les exploitants, des diversités persistent. En effet, on remarque que 23 exploitations ont leur siège dans un des villages du Dévoluy et y exploitent des terres, mais le font également sur d'autres entités géographiques (villages,

communes hors Dévoluy), cela représente 46 % des exploitations agricoles).

D'après les données des enquêtes, on peut visualiser sur la cartographie suivante les parcelles des exploitations agricoles qui utilisent du foncier non seulement dans le Dévoluy, mais également sur des communes externes (essentiellement dans le Buëch : parcelles visibles en violet sur la carte).

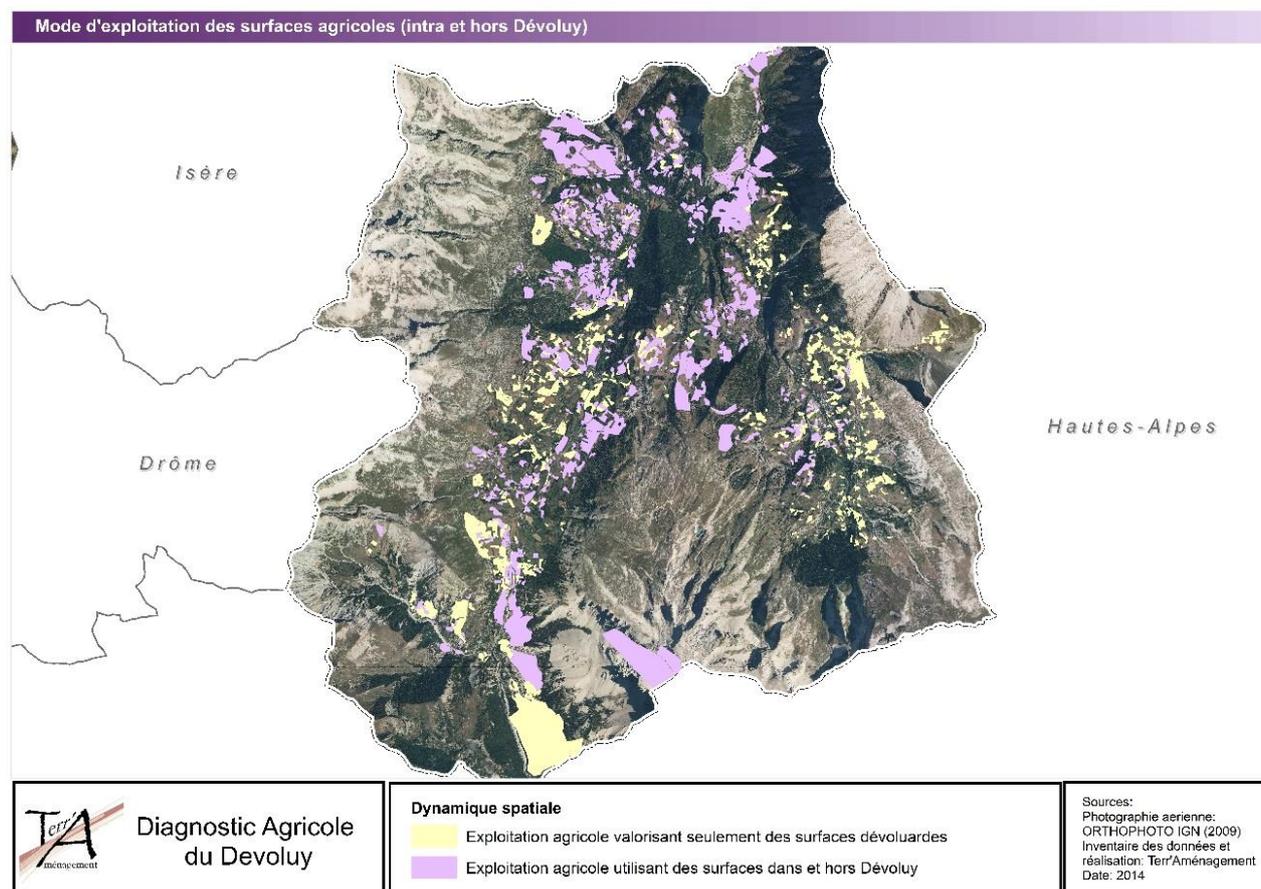
Le graphique quant à lui identifie la répartition surfacique de ces exploitations concernées (en hectares), en distinguant leur SAU travaillées dans la commune, et celle hors du territoire.

On remarque que la part des surfaces travaillées extérieurement est plus conséquente pour les formes sociétaires. (Un chiffre qui reste à nuancer au vue de la part plus importante des GAEC dans l'analyse). Ces exploitations agricoles ont des SAU moyenne de 170 hectares (supérieur donc à celle qui n'exploite que dans le Dévoluy), leur surface externe représente entre 2 et 70% de leur SAU totale. L'utilisation majoritaire de foncier par de nombreux agriculteurs extérieurs de la



commune traduit en partie la pression foncière existante dans le Dévoluy. Les agriculteurs sont à la recherche de terres agricoles pour conforter leur système

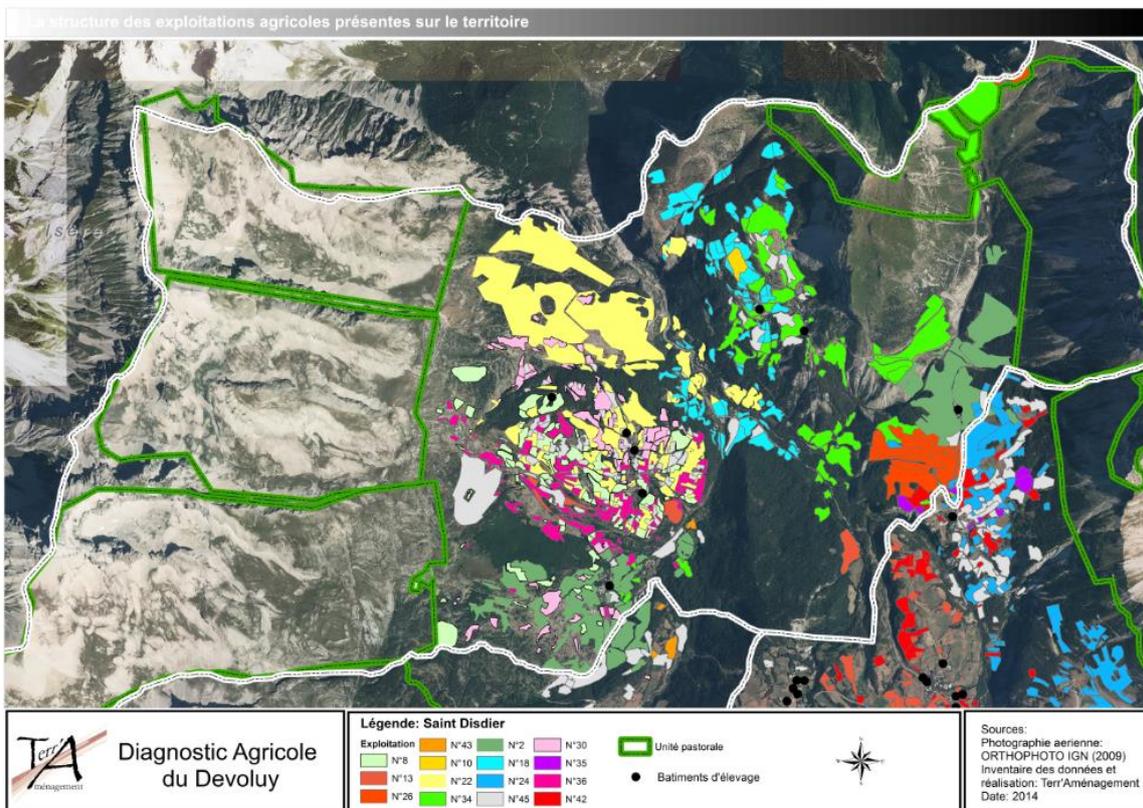
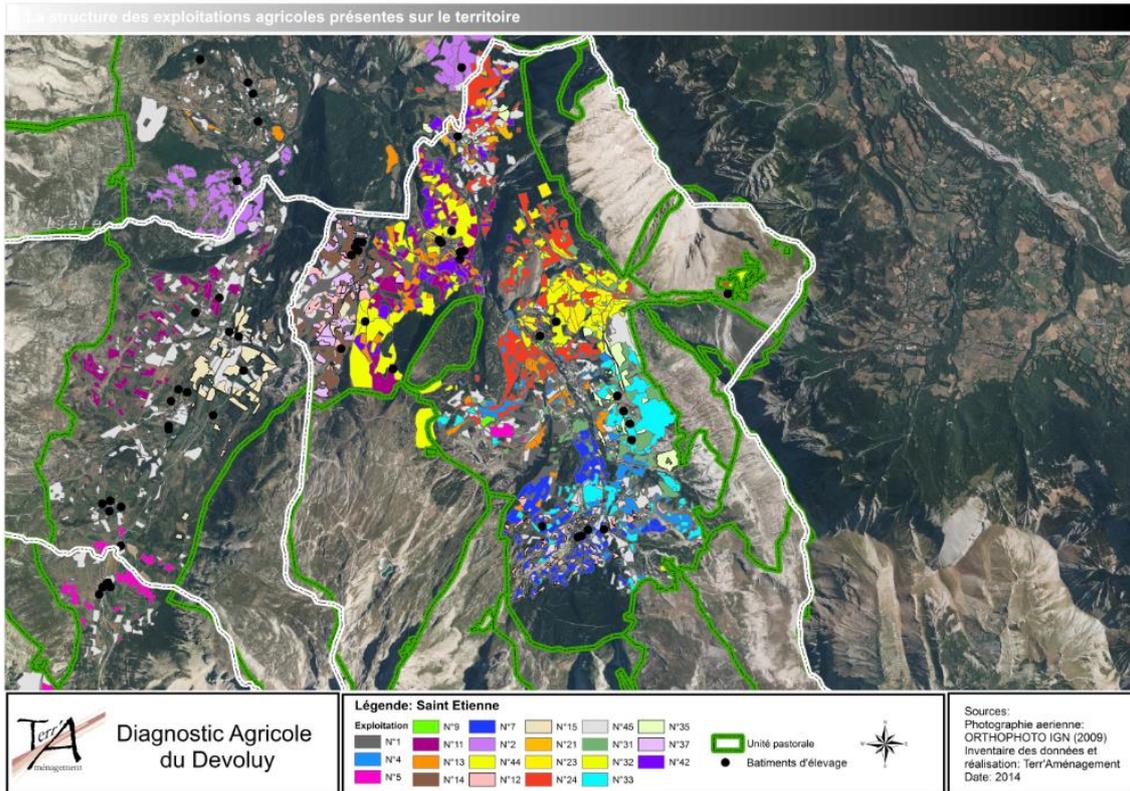
d'exploitation et notamment de surfaces « stratégiques » pour assurer des récoltes régulières et de qualité.

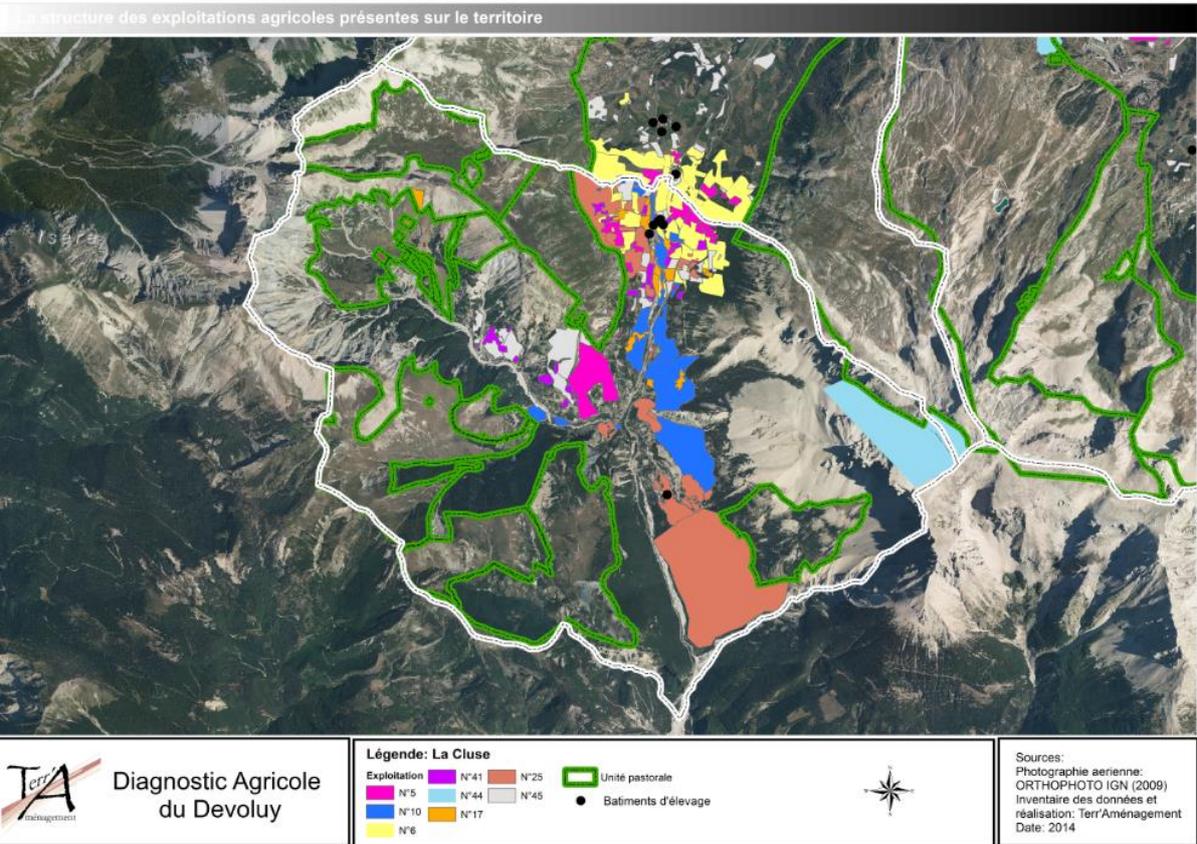
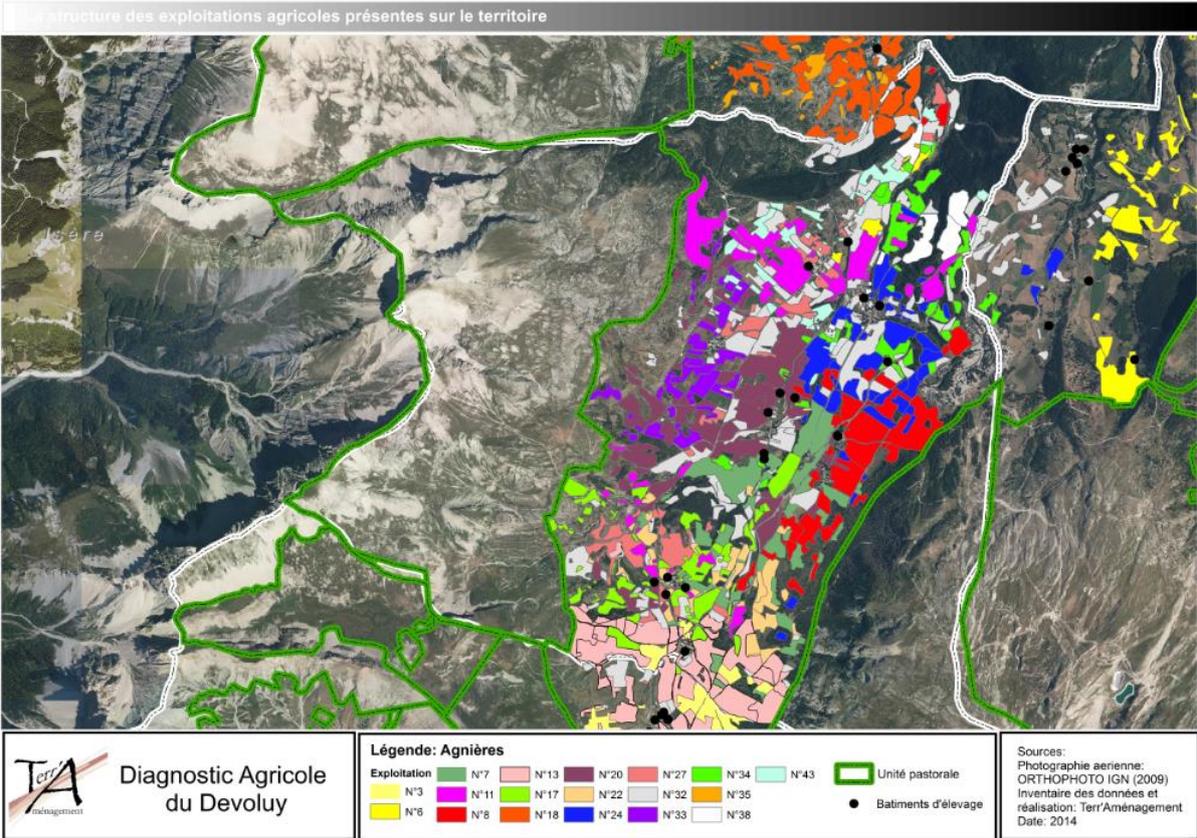


Quelle proximité du parcellaire et de l'urbanisme au sein des exploitations ?

Les cartes montrent les surfaces agricoles travaillées dans chaque village ; chaque couleur identifie un exploitant. Visuellement on remarque certaines disparités : sur La Cluse et Saint-Disdier le morcellement du parcellaire est moins visible que dans les deux autres villages. Néanmoins ce paramètre semblait préoccupé les exploitants lors des enquêtes.

Le morcellement des surfaces au sein d'une exploitation entraîne des impacts sur leur fonctionnement. A l'inverse le parcellaire regroupé autour du siège d'exploitation et des bâtiments permet aux agriculteurs plus de facilité dans leur organisation.





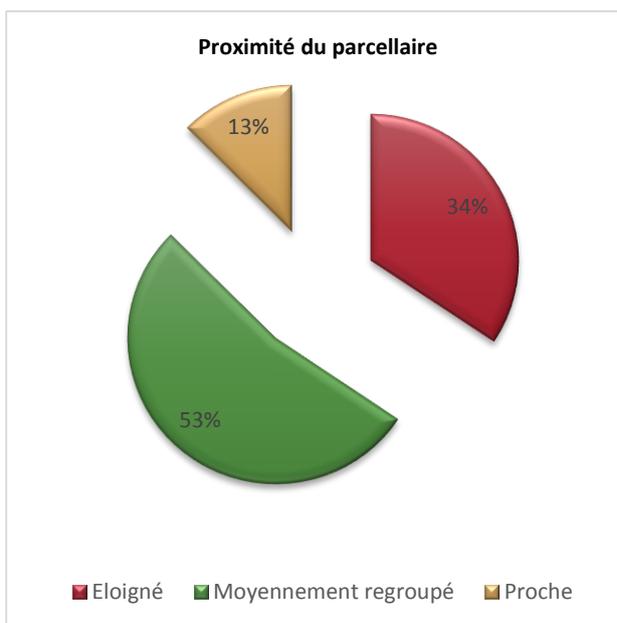
Globalement, le sentiment des exploitants concernant le regroupement et le morcellement de leur parcellaire est assez marqué, en effet la moitié d'entre eux estiment qu'il est « moyennement regroupé », 1/3 le trouve « éloigné », enfin seulement 13 % le trouve « proche ».

Les agriculteurs concernés travaillent donc des terres dans d'autres communes du département (Veynes, Montmaur, Saint-Auban d'Oze, Chabestan...) afin de pouvoir augmenter leur parcellaire (ce sont souvent des terres labourables pour récolter des céréales ou fourrages dans les zones irrigables).

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. Cependant dans le Dévoluy cette tendance ne se révèle pas forcément.

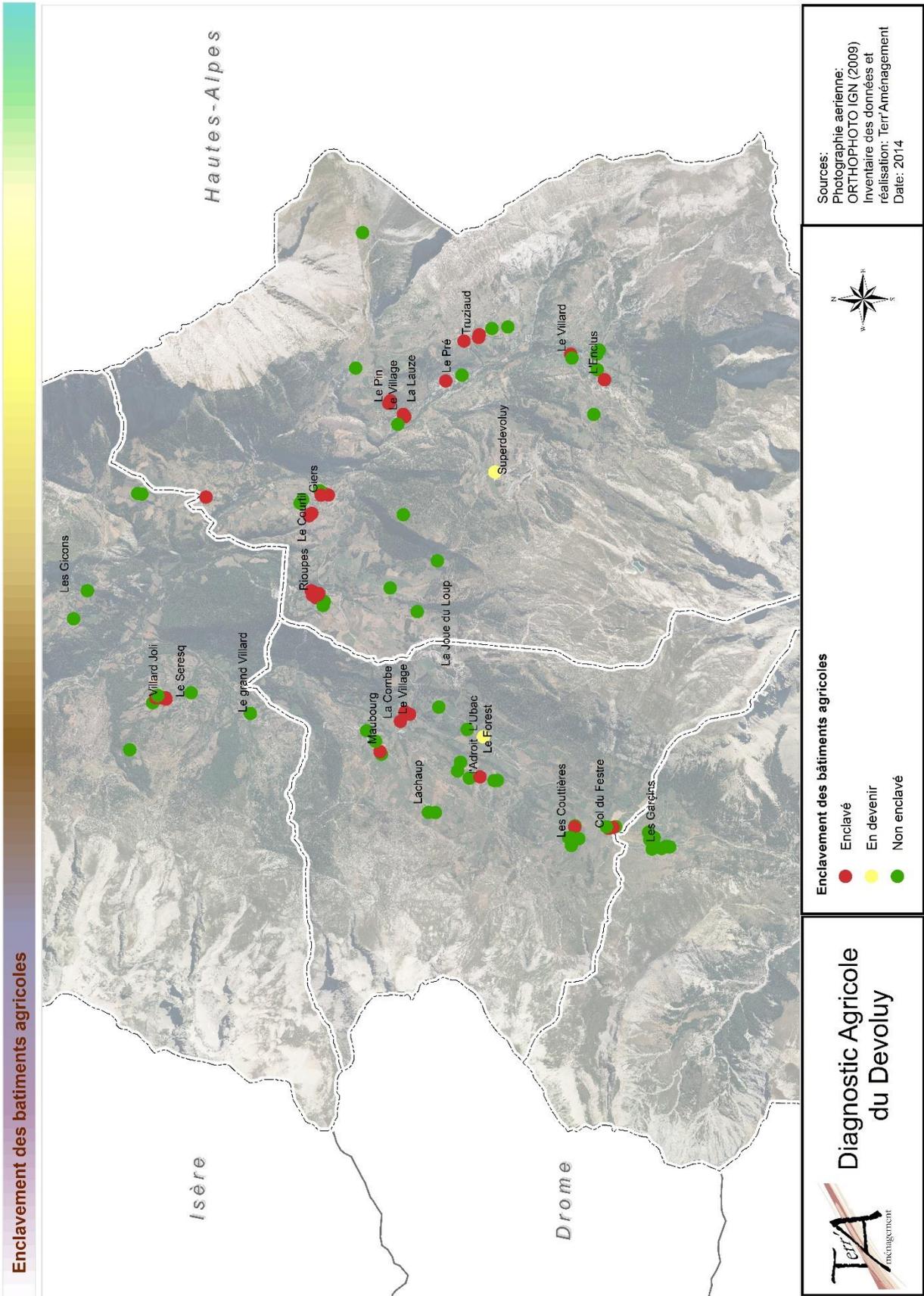
En parallèle ce bâti excentré du village peut aussi être touché par l'urbanisation, et d'autant plus aujourd'hui avec la pression foncière qui ne cesse de croître. Il est difficile



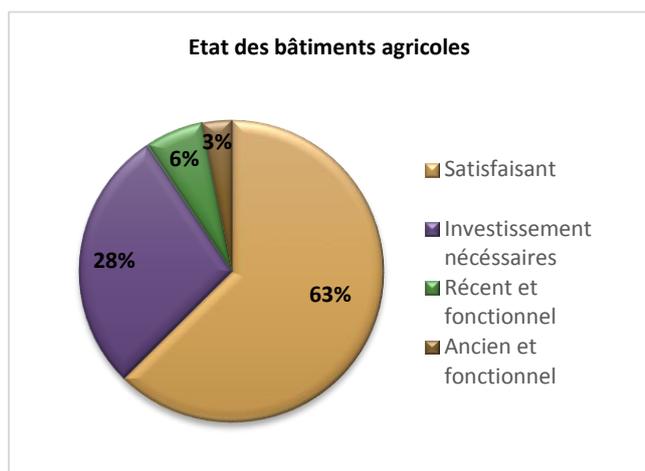
de construire pour développer son exploitation ou créer son activité en tenant compte des zones constructibles pour ce type de bâtiment et des périmètres de réciprocité de 50 mètres et de « survie » de 200 mètres.

Un inventaire des bâtiments a été effectué, et une représentation de leur « enclavement » peut être constatée.

Les bâtiments construits au sein des hameaux et repris lors de transmission sont donc « enclavés » dans le développement de l'urbanisme. Cependant un certain nombre ne le sont pas et sont situés sur des zones encore préservées.



Pour ceux qui souhaiteraient développer leur bâtiment (le moderniser, l'agrandir ou en construire un nouveau), des contraintes foncières s'ajoutent au coût déjà important d'un tel investissement. Un frein supplémentaire au développement des exploitations agricoles concernées.



Le mode de faire valoir : vitrine de la précarité foncière

(Analyse effectuée sur les surfaces de 31 exploitations)

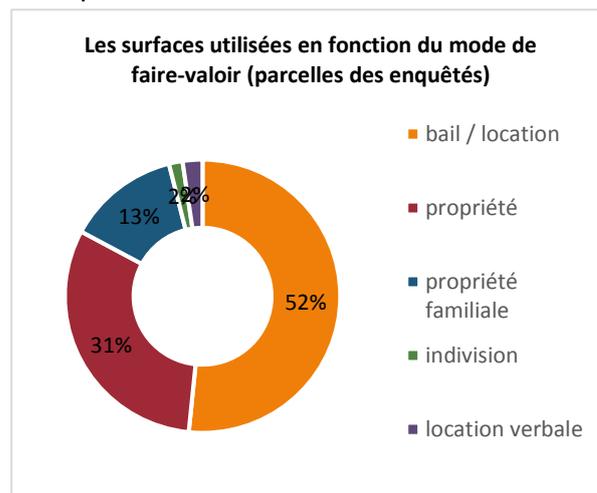
L'étude des modes de faire-valoir des terrains utilisés par les exploitants montre une maîtrise foncière stable. Sur la commune du Dévoluy, 96 % des surfaces travaillées sont en propriété, propriété familiale, ou louées dans le cadre d'un bail à ferme. Ces surfaces peuvent donc être qualifiées de maîtrisées

Les locations verbales, les locations les plus précaires sont représentées sur la commune pour un total de 2%. Ces locations révèlent la difficulté d'accès au foncier pour les agriculteurs et une incertitude pour ces derniers d'avoir suffisamment de surfaces pour maintenir l'équilibre économique de leur entreprise.

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.

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



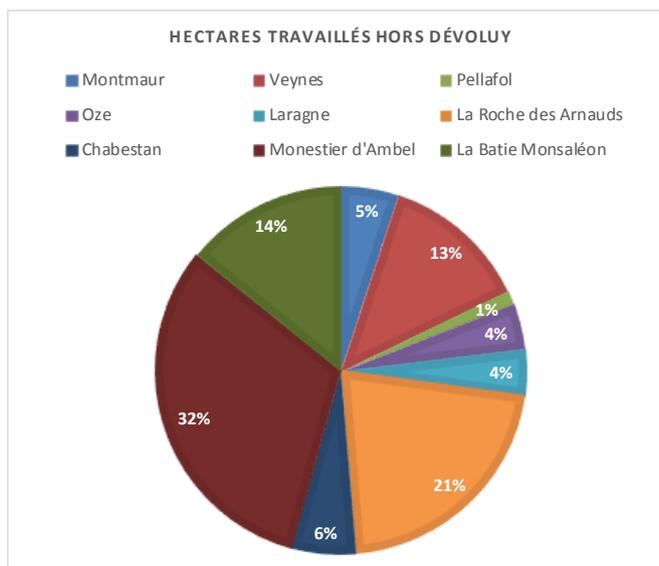
- ✓ En premier lieu, il s'agit bien sûr d'avoir une certaine garantie quant au fait de conserver l'usage des parcelles d'une année sur l'autre. Par exemple, dans le cas d'une location par bail à ferme, non seulement celui-ci a généralement une durée de 9 ans, mais, même lorsqu'il arrive à échéance, les 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. 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 même manière, l'entretien et l'aménagement des fonds détenus de manière 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.

Structuration du parcellaire dévoluard

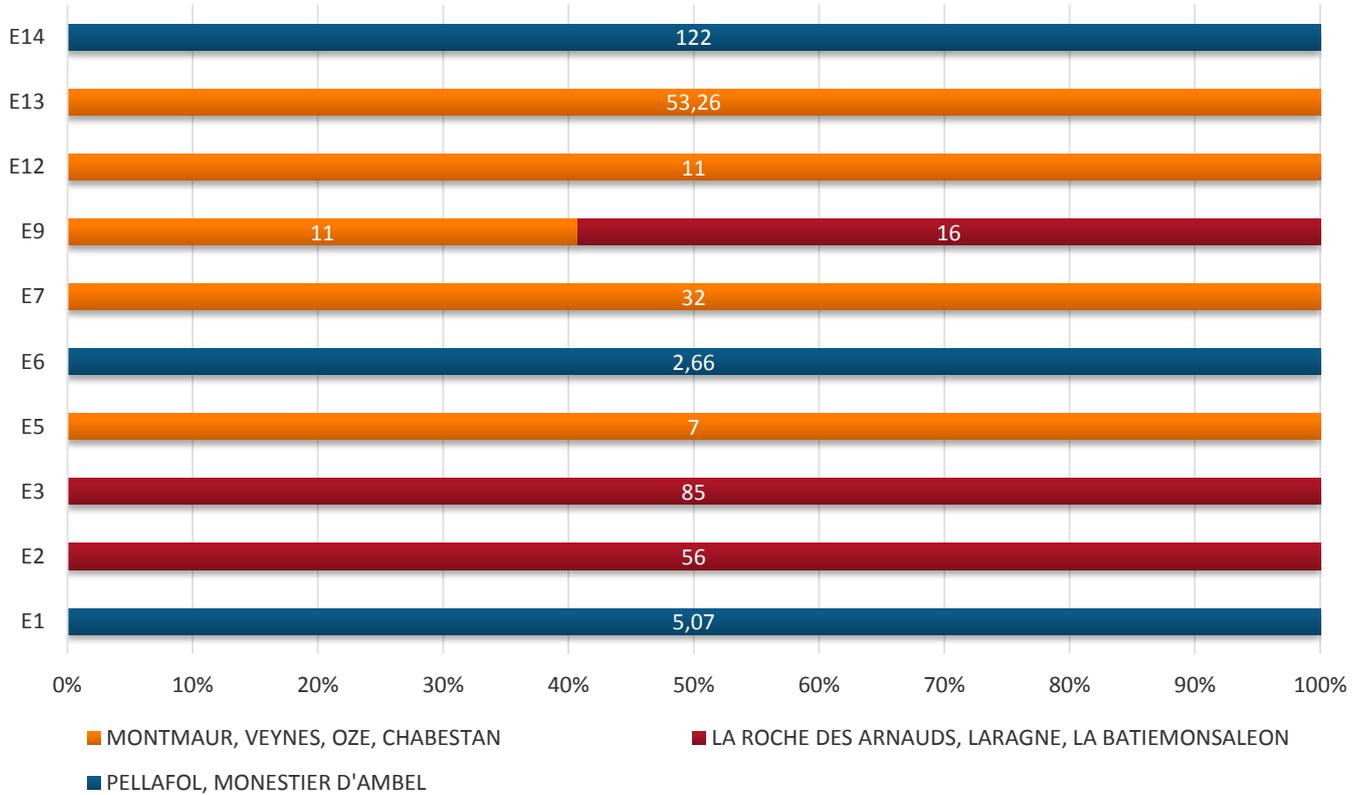
Regroupement et morcellement

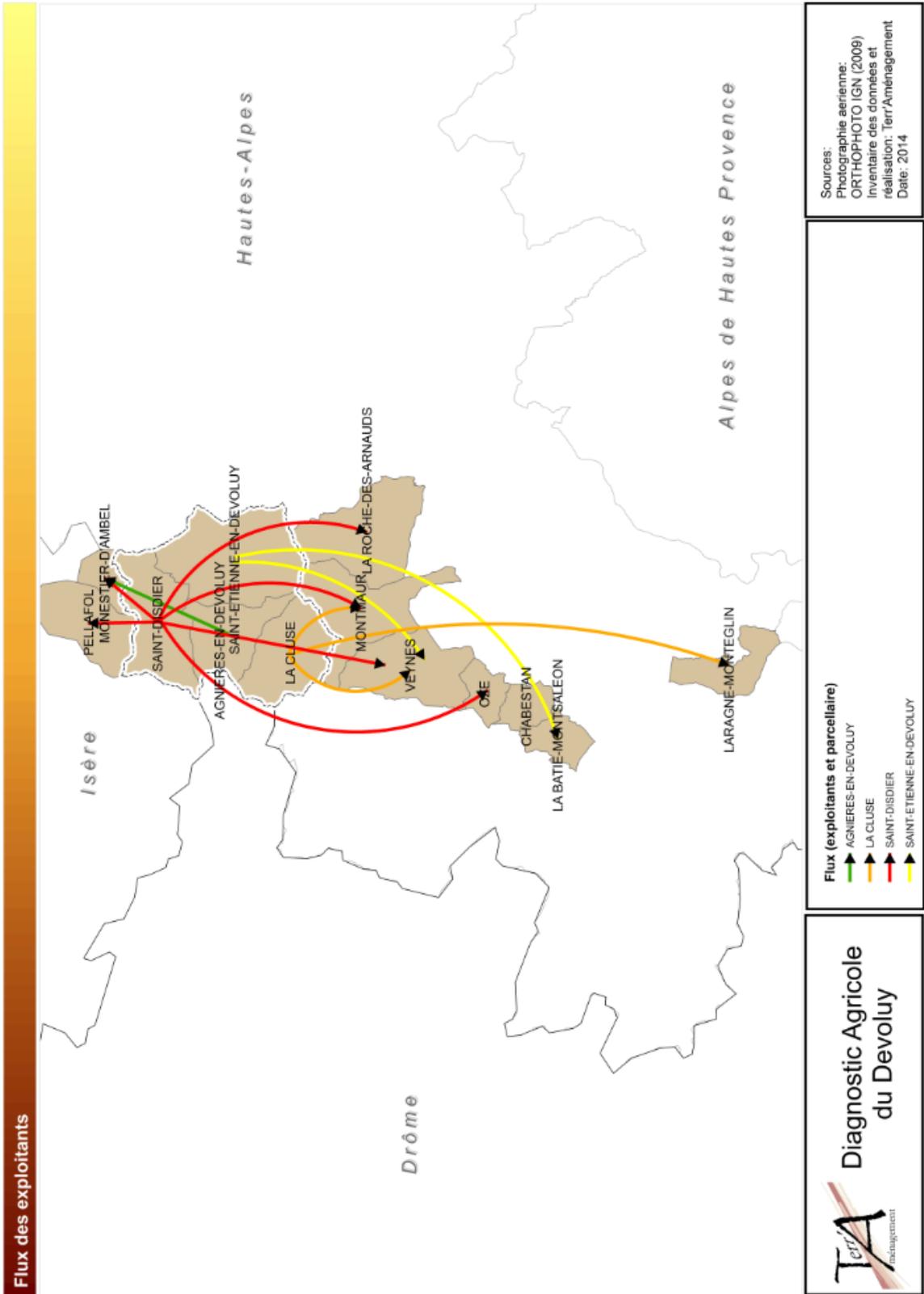
Globalement, le sentiment des exploitants concernant le regroupement et le morcellement de leur parcellaire est assez divisé. La moitié d'entre eux le trouve dispersé tandis qu'un tiers le trouve éloigné. Ce ressenti explique la recherche de surface supplémentaire (*rassembler le parcellaire est une donnée qualitative qui ressort largement des enquêtes*).



Cependant une dizaine d'exploitants qui ont peu de parcelles labourables et donc productrices de céréales/ fourrage, travaillent des terres sur d'autres communes, afin d'augmenter leur surfaces. Affectant l'organisation des exploitations agricoles, notamment en termes de temps de travail. Les distances entre les parcelles varient en fonction des exploitations agricoles, des villages et de la taille des SAU. Certains doivent faire plus de 50 km pour accéder à leurs plus lointaines parcelles, en sachant que la distance moyenne entre le siège d'exploitation et les terres les plus éloignées est de 12 km pour l'ensemble des enquêtés. Un peu moins de 400 hectares sont travaillés par les agriculteurs du Dévoluy sur des communes externes au territoire.

Ou sont travaillées les surfaces externes au Dévoluy?





Une recherche de terre active

Sur l'ensemble des enquêtés (soit 32 exploitants), 18 recherchent des terres agricoles, expliquant une certaine pression



dans ce domaine (soit 56 %). Cela concerne 10 exploitations individuelles et 18 de forme sociétaire. L'objectif principal de ces recherches est le développement des exploitations malgré une SAU moyenne de 94 hectares pour celles concernées.

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

- ✓ Certains pour augmenter leur cheptel (16%) ;
- ✓ Pour installer un conjoint ou un associé (16%) ;
- ✓ Pour augmenter les surfaces afin de cultiver des céréales (réduction des achats de fourrages, soit 33%) ;
- ✓ Et enfin pour certains c'est avant tout pour rassembler le maximum de surfaces sur une même zone, afin de structurer leur SAU.

Ces terres supplémentaires permettraient aux agriculteurs de concrétiser des projets d'installation, de développer certaines

productions et de sécuriser leur outil de travail (notamment l'autonomie fourragère).

Certaines exploitations concernées par ces recherches, la dispersion de leurs parcelles, ou l'enclavement de leur bâtiment relèvent les mêmes remarques sur leur foncier et leur environnement :

- ✓ Réflexions sur le foncier : l'enclavement des bâtiments agricoles est un frein au développement de l'exploitation et notamment aux projets d'agrandissements. Un foncier qui reste morcelé, ou les parcelles sont de petite taille, dispersées et assez pentues. Une solution a été soulevée : celle d'échanger certaines parcelles entre agriculteurs afin de faciliter le regroupement des surfaces entre chaque exploitant. (action difficile à engager, pression foncière perceptible). En parallèle, une autre remarque s'ajoute, le développement d'activité touristique qui empiéterait certaines terres agricoles.
- ✓ Réflexions sur l'environnement : il existe certaines nuisances (sonores, odeurs), lorsque les bâtiments agricoles sont enclavés et côtoient les habitations. Néanmoins les remarques s'accroissent davantage vers une incompréhension qui subsiste entre certains touristes et l'activité agricole. Une signalétique adaptée permettrait d'améliorer la cohabitation entre les deux activités.

La consommation foncière

Bien que rurale et montagnarde, la commune de Dévoluy n'en a pas moins suivi les phénomènes de développement économique à l'œuvre sur tout le territoire national.

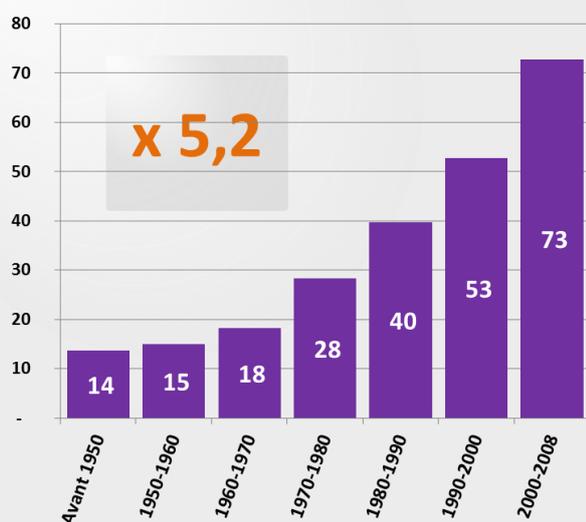
Ainsi profitant particulièrement des extensions des stations de ski sur son propre territoire, l'offre de logement a été réelle et diffuse.

Nous disposons d'une base de données fournie par la DDT 05.

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 (avec les zones d'activités), elle sera un excellent indicateur pour mesurer et localiser sur des plans 60 ans d'urbanisation et ses effets !

Constat : Une enveloppe urbaine qui a quintuplé en 60 ans

Evolution en ha de la superficie des parcelles bâties sur 60 ans



Quid de la base des Unités foncières de la DDT 05 ?

La DDT en partant de la base cadastrale a identifié des Unités foncières.

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



Sur chacune des unités, elle a identifié la date de première construction d'un bâti à usage de logement.

Elle a également chiffré le nombre de logements présents aujourd'hui par unité foncière.

Approche cartographique : Chaque unité foncière a été regroupée par décennie de construction. Ainsi projeté sur plusieurs plans successifs en 1950 – 1960 ... 2000 et 2008 (nous ne disposons pas encore de la donnée 2010 à ce jour), on peut mesurer l'évolution de l'enveloppe urbaine (à usage de logement) sur l'ensemble de la commune.

Plusieurs séries de plans seront 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 60 ans

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

Source fournie par DDT 05 :
Unités foncières bâties du cadastre

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

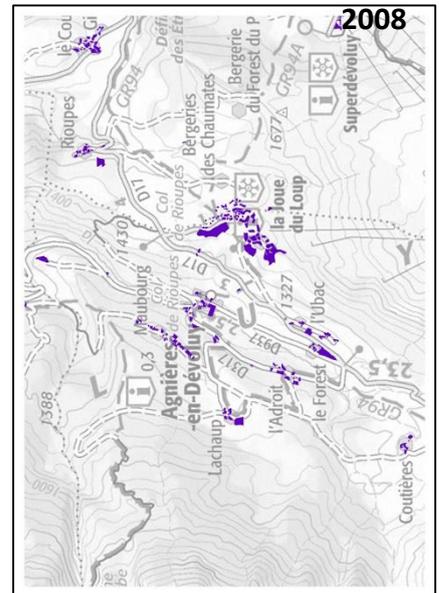
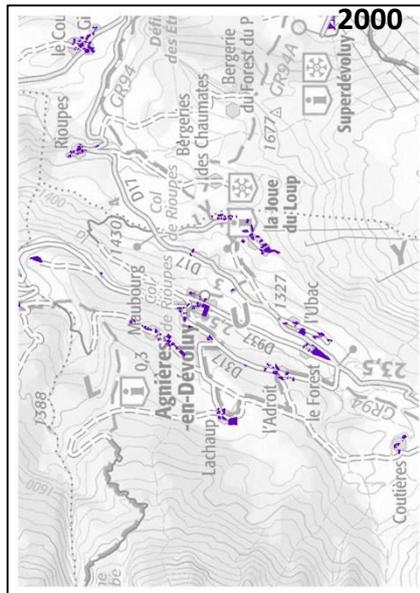
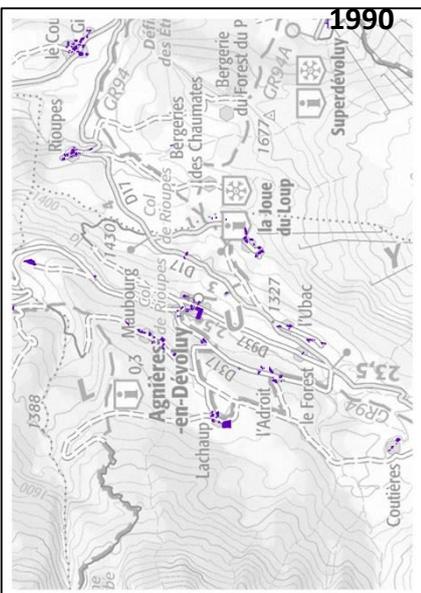
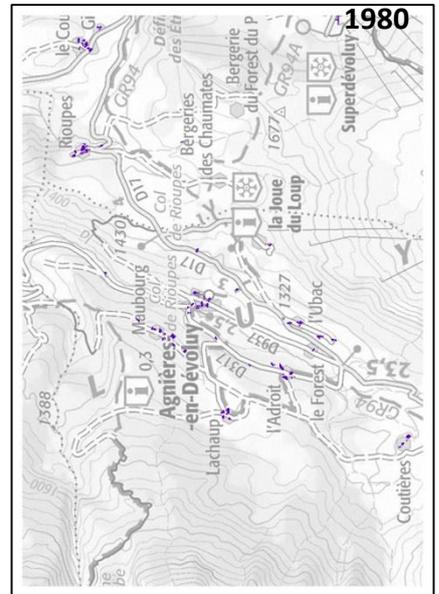
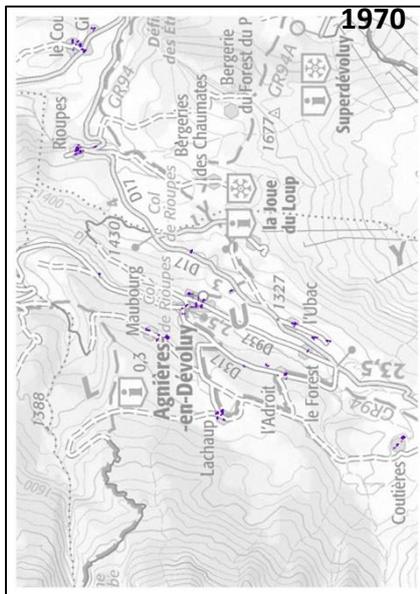
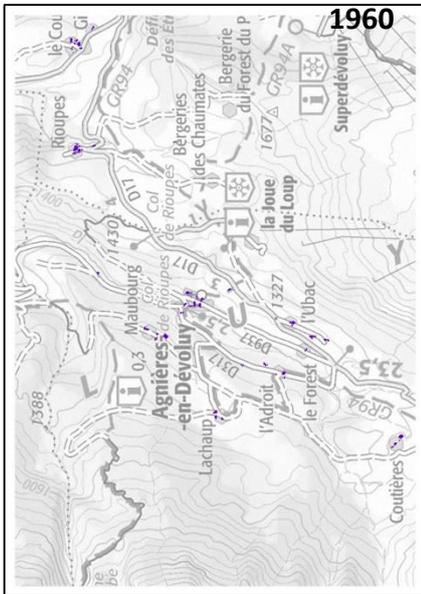
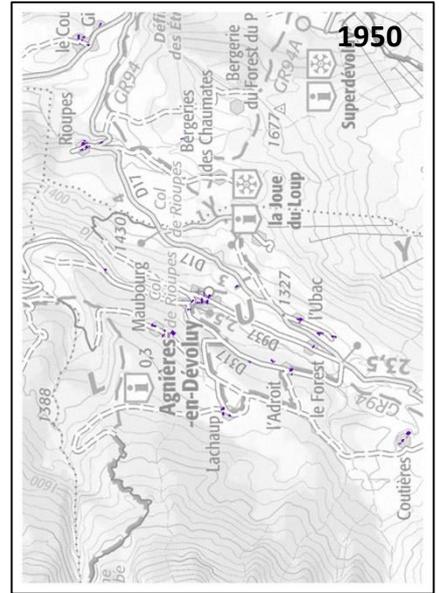
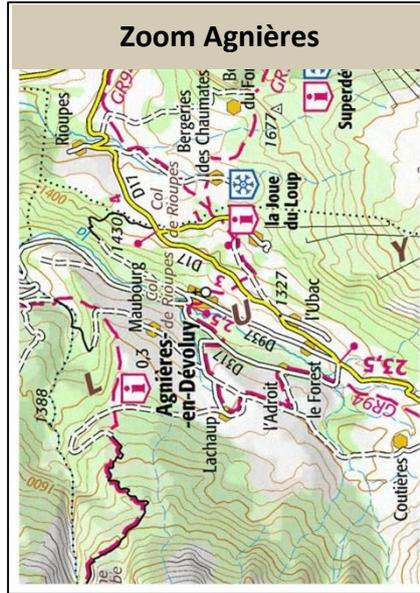
Travail réalisé par nos soins :
Regroupement des unités foncières par décennie pour voir le rythme et l'emprise des avancées de l'urbanisation due au logement

Vue « carto »

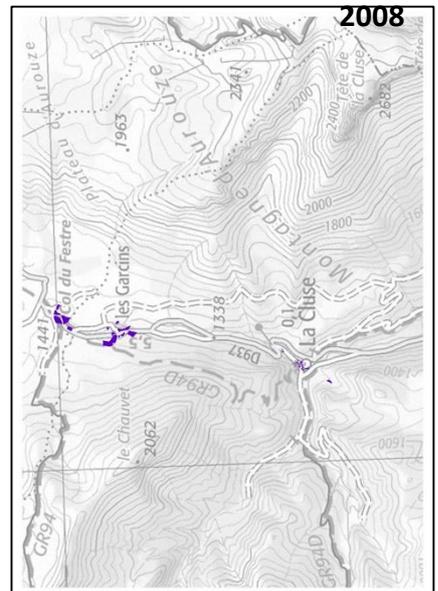
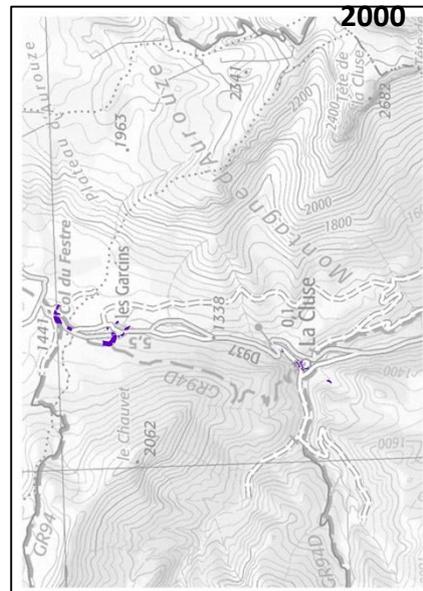
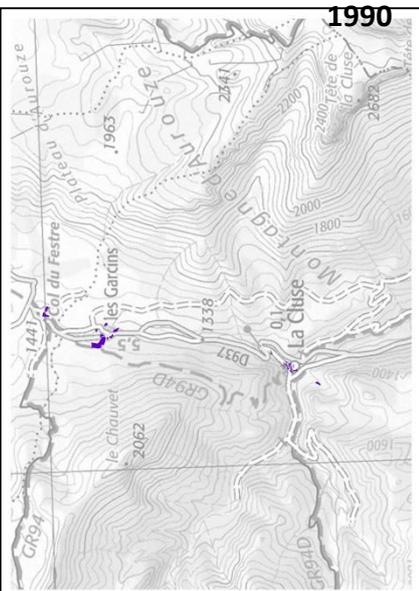
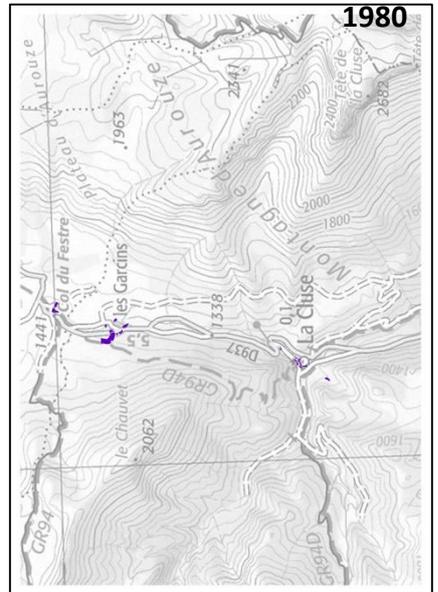
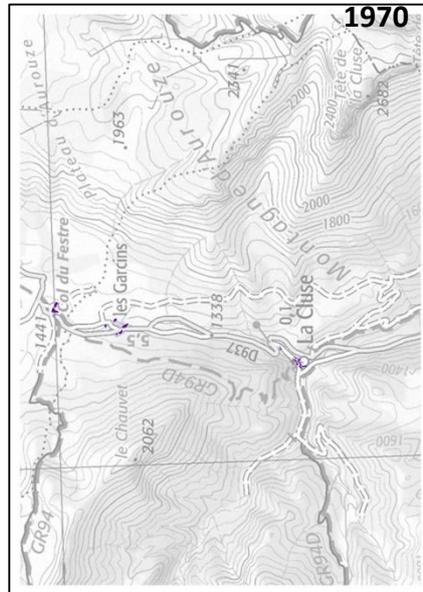
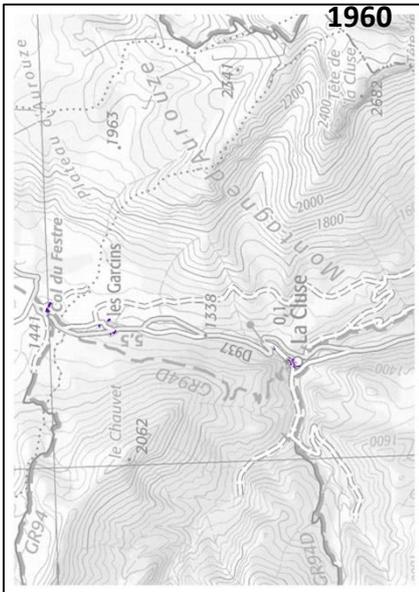
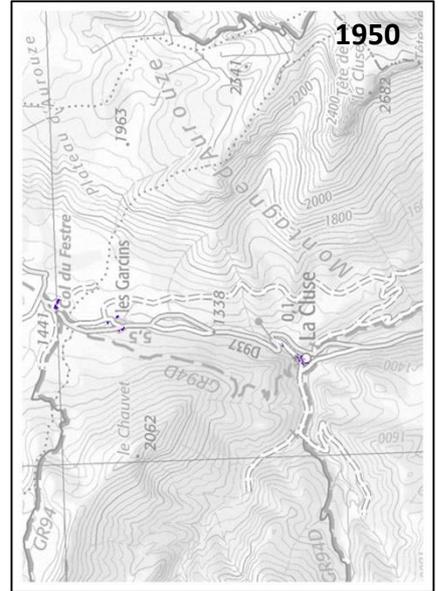
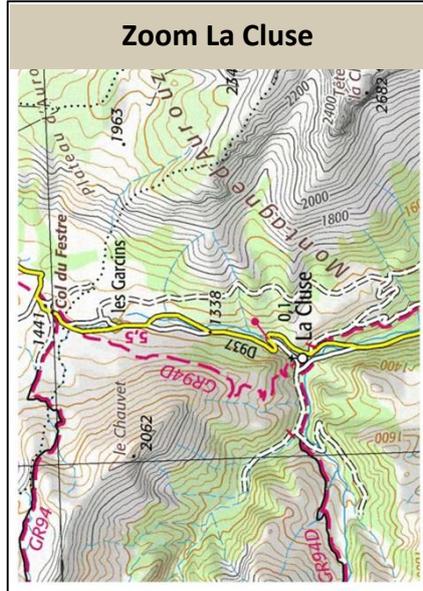
L'emprise au sol des parcelles sises par un logement était de 14ha au début des années 1950 et de 73ha en 2008

En 60 ans seulement, on a donc quintuplé l'assise occupée par les logements Ce rythme de consommation observé par décennie semble de surcroît avoir connu une accélération depuis les années 70 qui s'amplifie encore aujourd'hui !

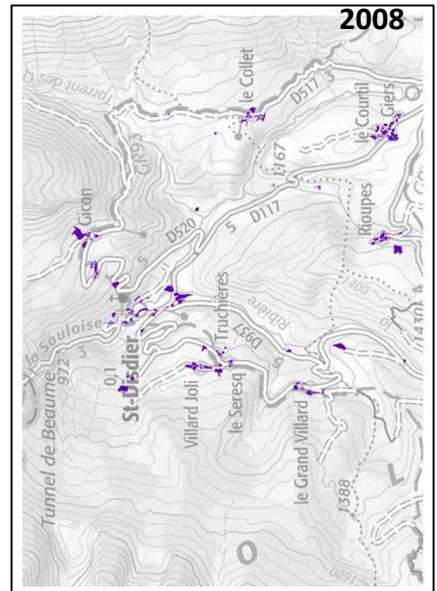
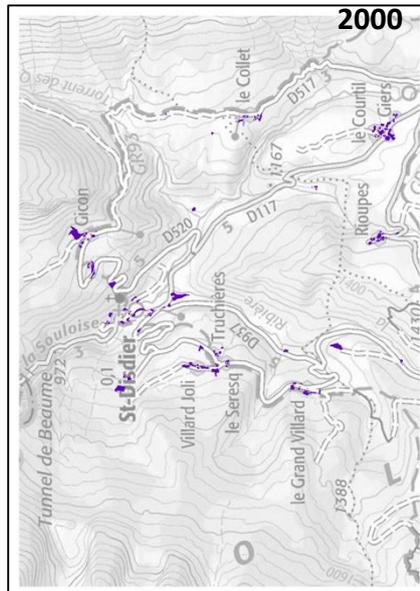
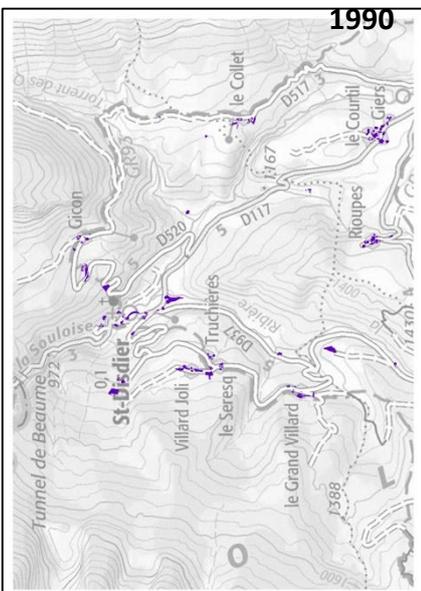
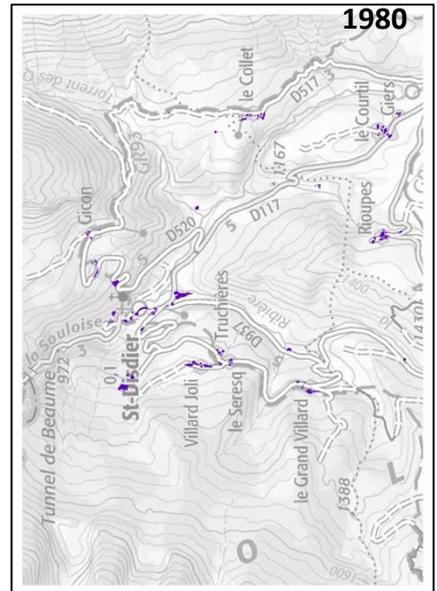
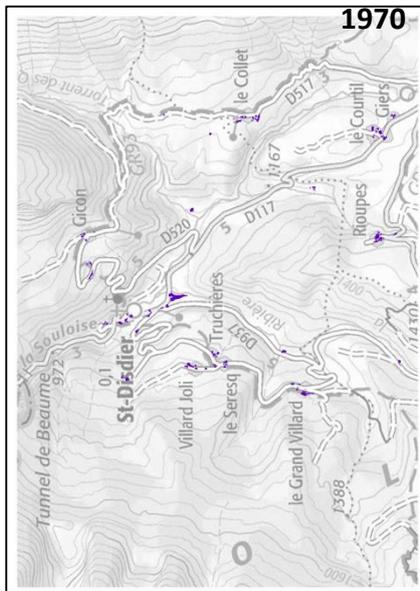
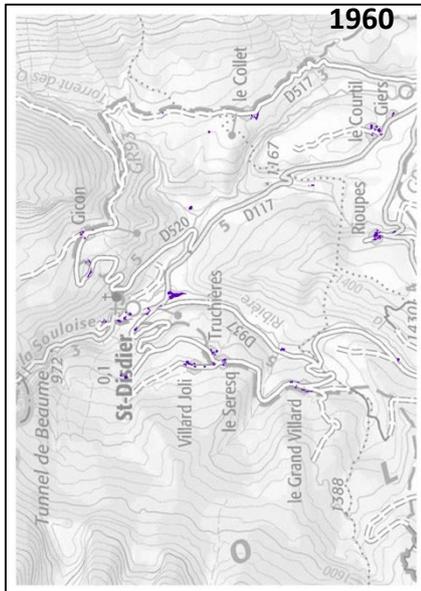
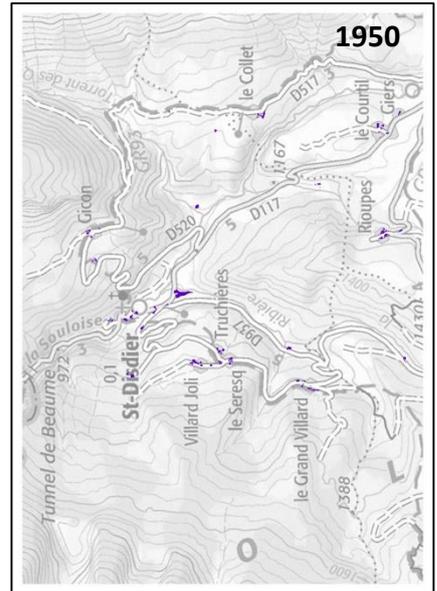
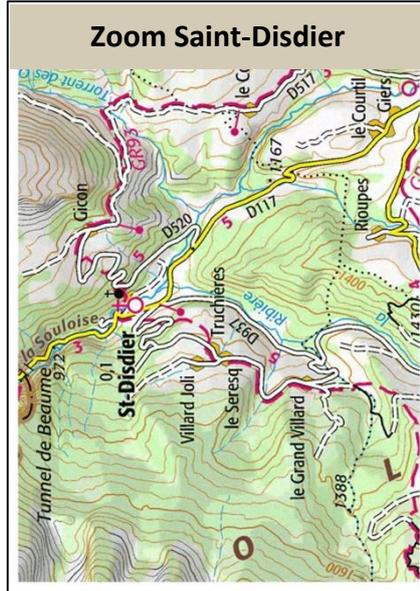
Evolution des parcelles bâties de 1950 à 2008



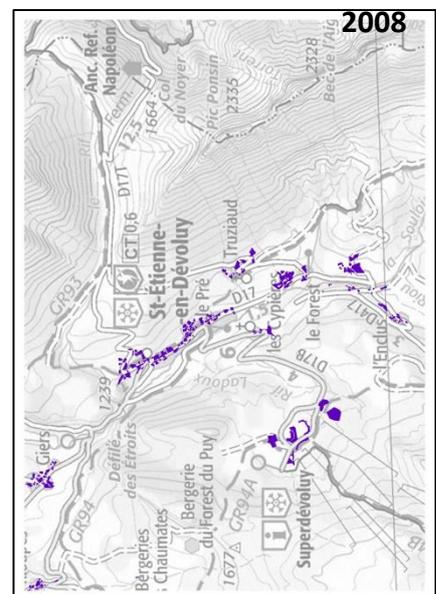
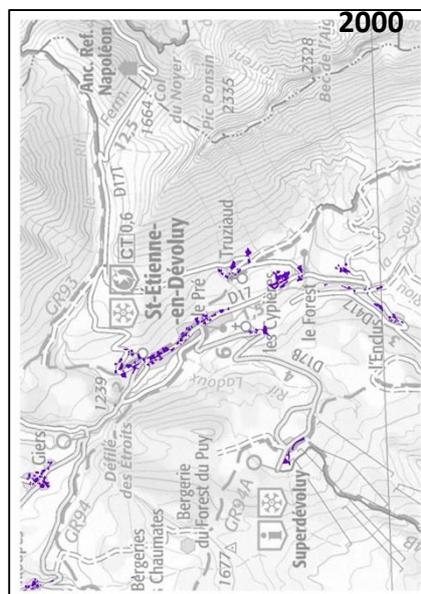
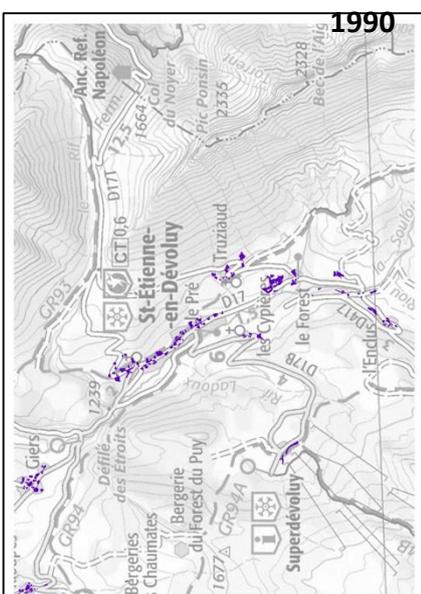
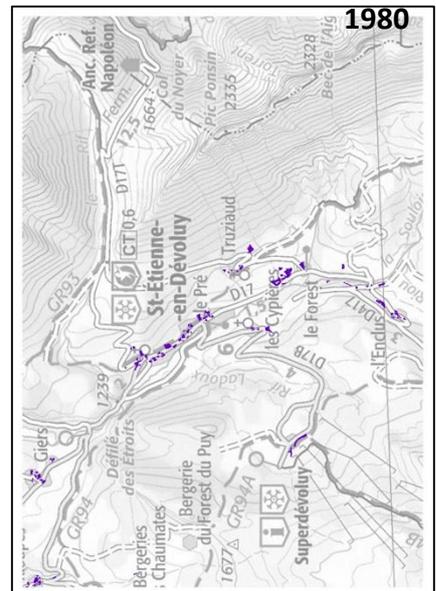
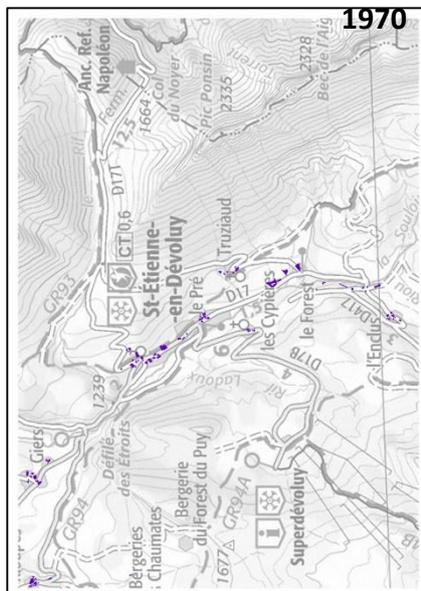
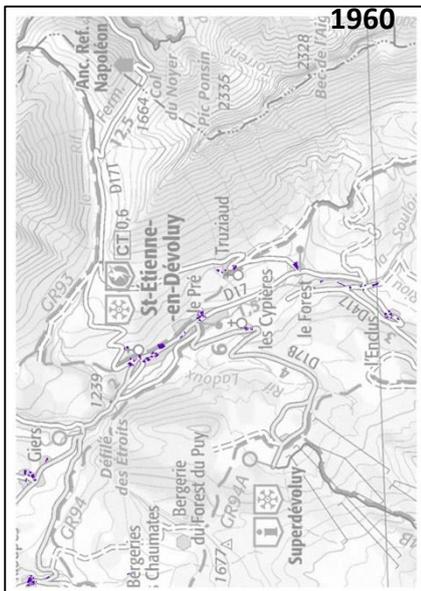
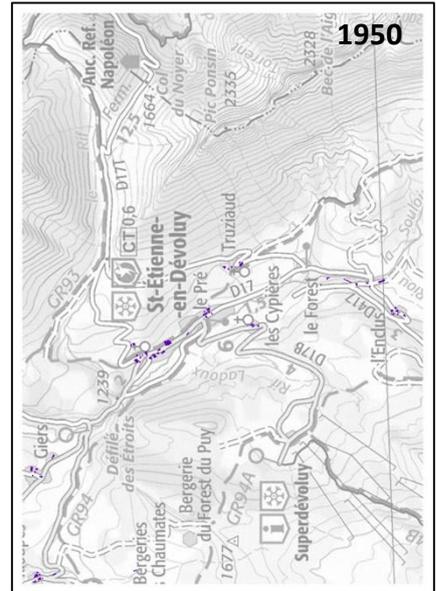
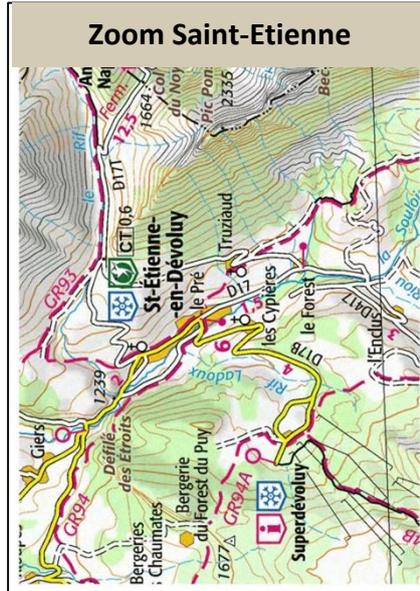
Evolution des parcelles bâties de 1950 à 2008



Evolution des parcelles bâties de 1950 à 2008



Evolution des parcelles bâties de 1950 à 2008



Une structure foncière plutôt éclatée en fond de vallée



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 celles des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans toute la commune.

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

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

Dans le même ordre d'idée l'évaluation des Biens présumés « Vacants et Sans Maîtres » (BVSM) peut être à l'origine du déploiement de mesure pour qu'une commune lance une procédure de récupération de ce foncier abandonné et inexploité. Sa mise en œuvre est proposée dans les prestations de la Safer Paca.

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

Dans les chiffres indicateurs présentés ici ou en observant la cartographie, l'on comprend que les propriétés sont plutôt exposées dans les fonds de vallées. Ainsi avec des parcelles moyennes d'une taille de 1,17ha et surtout des comptes de propriété approchant les 12,80 ha en moyenne, il faut 10 parcelles pour constituer une propriété. Tout en étant loin des chiffres du micro-parcellaire connus dans le Queyras ou le

Dévoluy

Indicateurs de la commune

Surface moyenne d'une parcelle en ha	1,17
Surface moyenne d'un compte de propriété	12,80
Nb. de parcelles par compte de propriété	10,9
Nb. de propriétaire par compte de propriété	1,7
Surface moyenne d'un BVSM	3,41

Dévoluy

Les chiffres clés extraits du cadastre

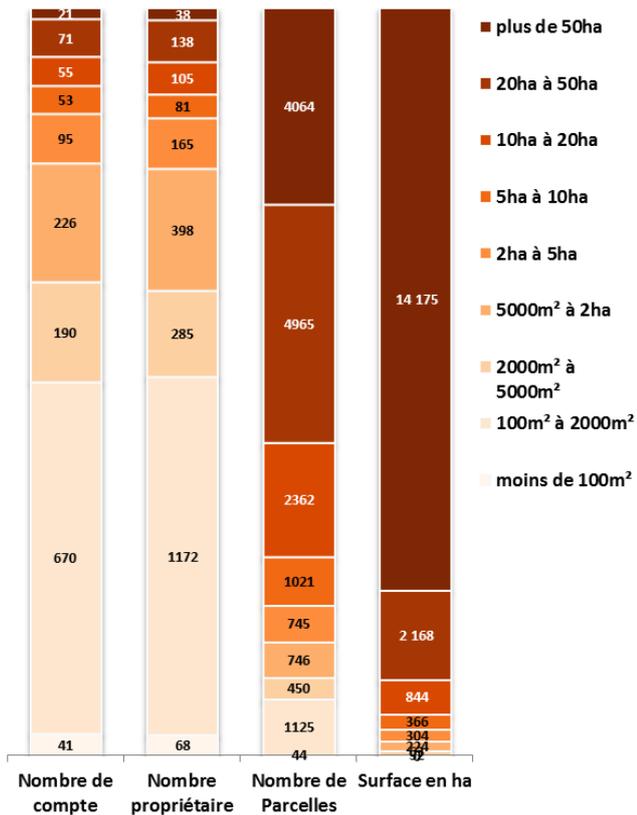
Surface totale cadastrée en ha	18 196
Surface totale des BND	617
Surface totale des BVSM	68
Nb. de parcelles total	15 502
Nb. de parcelle en BND	20
Nb. de parcelles avec découpage "fictif" des BND	15 522
Nb. compte de propriétés	1 422
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	2 450
Nb. compte présumés Vacants et sans Maîtres (BVSM)	20
Nb. Parcelles présumées en BVSM	239

Briançonnais, la structure est bien plus éclatée que la commune voisine de Montmaur par exemple.

Cependant, cette structure foncière communale ne présente pas non plus de situation bloquante empêchant une bonne structuration ou exploitation agricole.

Il semble que les travaux menés pour l'AFP dans les années 1980 ou encore des travaux d'aménagement des quartiers d'intersaison ont permis d'avoir des îlots de cultures relativement bien structurés et homogènes.

Se dessinent ainsi des prairies et pâtures avec des blocs de propriétés ou de cultures dépassant bien souvent 1ha.



Près de 90 % du territoire possédé par 6,5% des propriétaires

92 propriétaires sur 1422 possèdent 90% des superficies du territoire de la commune.

En matière de foncier ces « inégalités » sont communes et d'autant plus accentuées que l'on est en zone de montagne.

En effet, ces grands propriétaires sont sans surprise les communes elles-mêmes et quelques particuliers, le plus souvent agriculteurs.

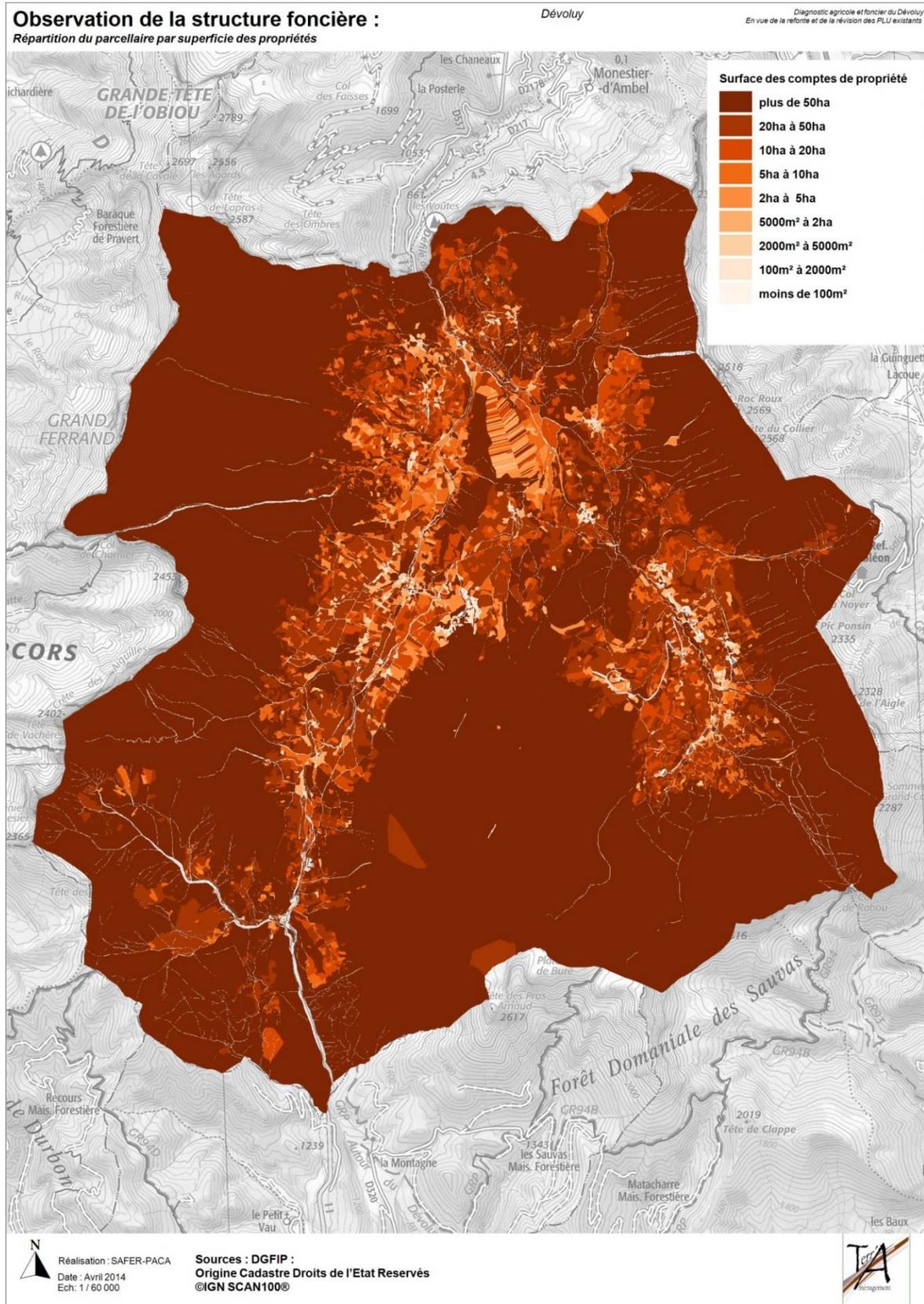
Dans les grands comptes de propriétés (supérieurs à 50ha), la taille moyenne des parcelles s'élève à 12,8ha.

A l'observation des cartographies, ce chiffre bien plus élevé que la moyenne de la commune, ne nous étonnera pas, car ces gros propriétaires possèdent le quasi intégralité des espaces de massifs et d'estives.

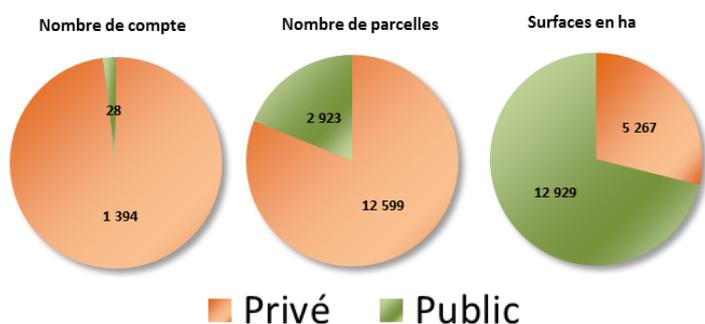
Comparaison de la répartition du foncier réparti par la taille des propriétés

Surface compte de propriété	Nombre de compte	Nombre propriétaire	Nombre de Parcelles	Surface en ha
moins de 100m ²	41	68	44	0
100m ² à 2000m ²	670	1172	1125	52
2000m ² à 5000m ²	190	285	450	63
5000m ² à 2ha	226	398	746	224
2ha à 5ha	95	165	745	304
5ha à 10ha	53	81	1021	366
10ha à 20ha	55	105	2362	844
20ha à 50ha	71	138	4965	2 168
plus de 50ha	21	38	4064	14 175
Total	1422	2450	15522	18 196

Observation de la répartition du foncier



Comparaison de la propriété entre Acteurs publics / Propriété privée



Une situation Public/Privé déséquilibrée

Le nombre de propriétaires « Acteurs publics » avec seulement 28 sur 1422 dans la commune paraît infinitésimal. Même observation sur la répartition en nombre de parcelles. Alors que, la donnée sur la répartition des surfaces s'inverse. En effet, les acteurs publics (Communes et Ministère de l'Agriculture pour les principaux) détiennent 71% du territoire. On pourra donc vraiment évoquer une disparité en la matière.

Là encore la commune présente une situation typique des secteurs de montagne (85% des surfaces possédées par les acteurs publics

dans le Briançonnais) se différenciant ainsi des territoires plus Méditerranéens (dans les communes forestières de Provence, par expérience, lors de nos observations, ce taux dépasse rarement plus de 25%).

Part des BND		Part des BVSM	
Surface	3,4%	Surface	0,4%
Nombre parcelle	0,1%	Nb. Compte de propriété	1,4%
<i>Dévoluy</i>		<i>Dévoluy</i>	



Qu'est-ce qu'un...

Biens présumés Vacants 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.



Qu'est-ce qu'un BND ?

Les BND (Biens Non Délimités) sont des parcelles sur lesquelles plusieurs propriétaires « indépendants » possèdent une part d'une dite parcelle partagée avec un ou plusieurs autres propriétaires. La difficulté majeure réside dans le fait que les parts de chacun ne sont pas localisées. Or, ces BND étant souvent des espaces peu productifs, le coût d'une délimitation ne présente aucun intérêt économique ; ainsi avec le temps, ces propriétés sont souvent laissées à l'état d'abandon (hors inclusion dans une Association Foncière Pastorale).

3,8 % des surfaces à fort potentiel...d'abandon !

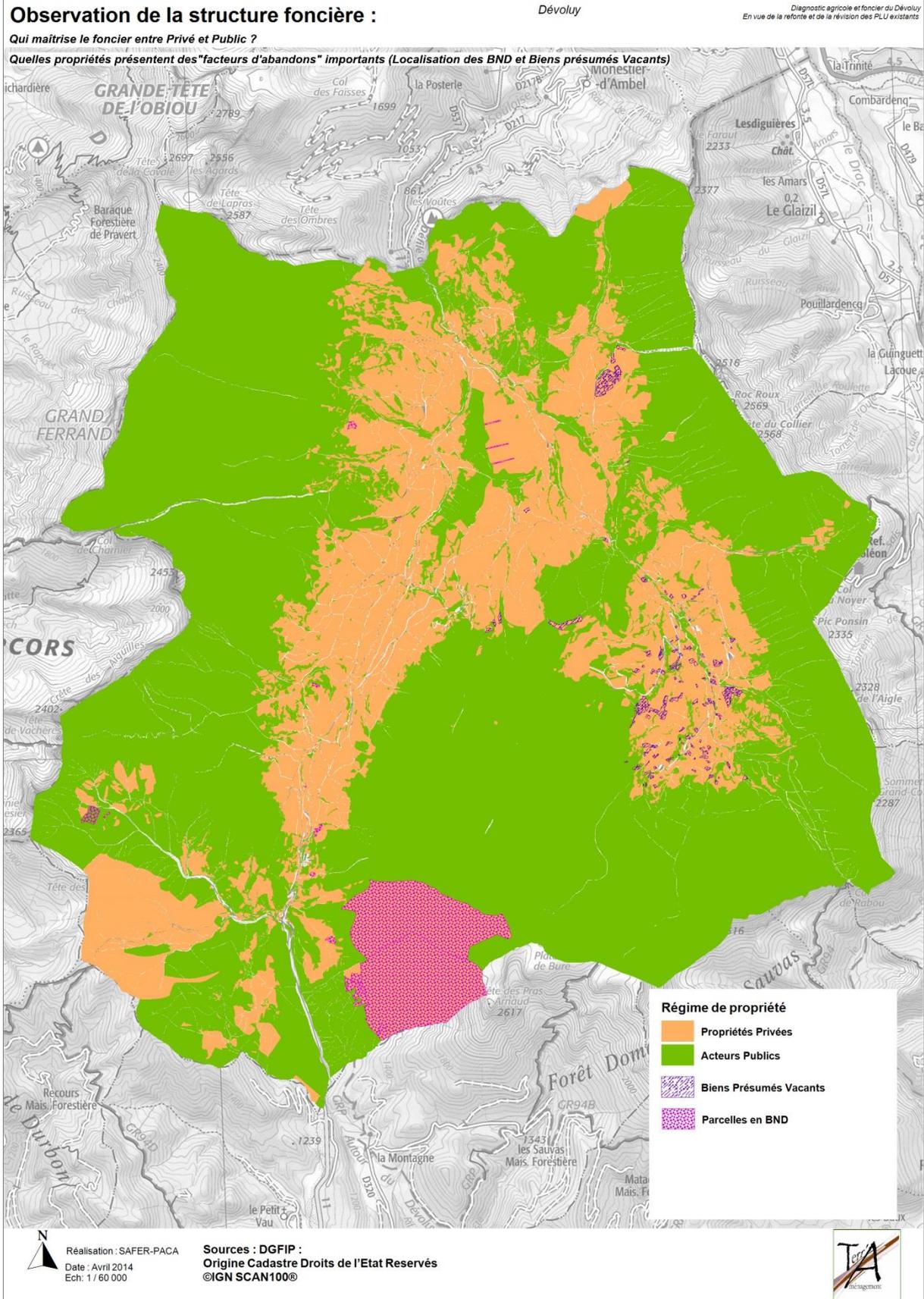
Si l'on couple la part de 3,4 % des surfaces en BND à celle de 0,4% des surfaces en BVSM, on obtient un total de 3,8% des surfaces de la commune qui sont sujettes à un risque plus fort d'abandon. Cela représente la superficie non négligeable de 685 ha ! Ce chiffre assez élevé indique que des difficultés liées à la simple structuration du foncier peuvent venir ralentir ou bloquer des projets nécessitant une réorganisation.

Pour mémoire dans certains territoires des Hautes-Alpes, la part de territoire à fort potentiel d'abandon s'élève parfois au-delà des 5%.(5,3% pour le Briançonnais).

Mais sur une commune remembrée comme Montmaur, ce taux est proche de 0%



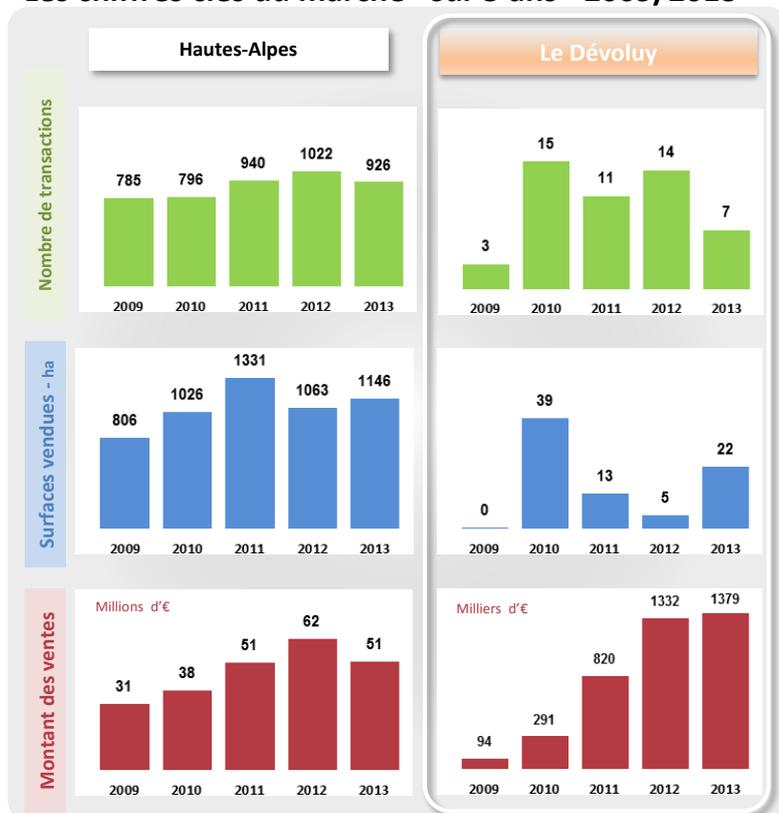
Une situation Public/Privé déséquilibrée



Dynamiques du Marché Foncier

Un Marché agricole calme, voire très calme !

Les chiffres clés du marché* sur 5 ans - 2009/2013



Nb. Moyen annuel de ventes par communes

Le Dévoluy	10
La Cadière (83)	52
Gap	21
Chorges	20
Briançonnais	13
Embrun	13
PNR Queyras	5
Pays A3V	4

La commune de Dévoluy, sur ces cinq dernières années, présente un marché peu dynamique. Avant la fusion de commune, l'on

aurait même considéré que le marché était presque « fermé » car ramené aux 4 anciennes communes, l'on atteindrait une moyenne de seulement 2,5 transactions par an et par commune ! Rien d'étonnant à cela pour un territoire rural et montagnard. Pourtant ces mouvements du foncier très discrets depuis 5 ans, ne signifient pas que l'agriculture est atone sur la commune. Au contraire, elle est plutôt attractive et ainsi, selon les dires du conseiller foncier de la Safer, on se bouscule au portillon à chaque fois qu'une parcelle fourragère se libère. Les exploitations dynamiques semblent même à l'étroit et depuis la fin des années 1960, l'on a même



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 2009 à 2013.

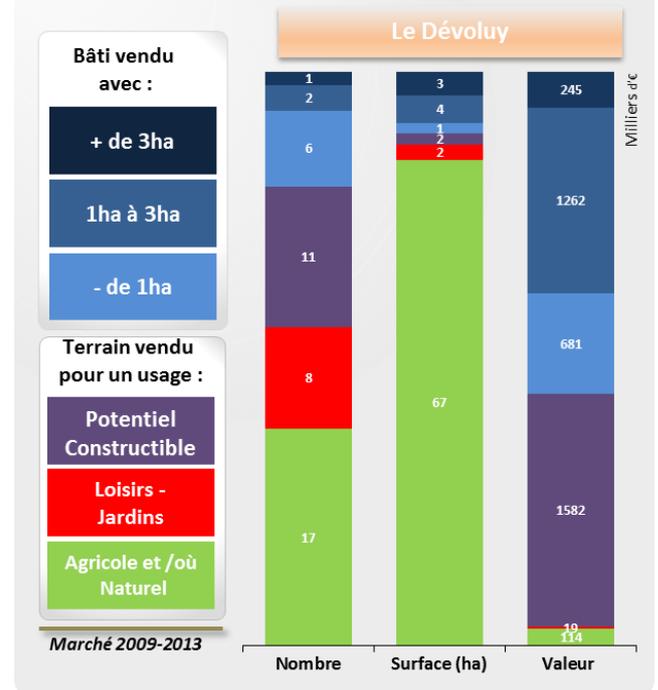


observé un phénomène général qui voit les agriculteurs du Dévoluy investir d'autres quartiers dans les communes voisines jusqu'à une quarantaine de kilomètres de là !

Ce dynamisme agricole, soutenu pour une bonne-part, par le maintien de double-actifs, grâce à l'essor de la station, a donc permis de donner des marges de développement et de croissance aux agriculteurs en place.

Ainsi, au-delà d'échange et de micro restructurations expliquant les 67ha de foncier agricole et naturel vendus en 5 ans, l'on n'a pas de cession d'exploitation entière.

Segmentation de Marché



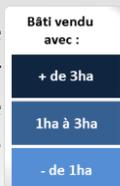
Comment est construite la segmentation du Marché Foncier ?

La segmentation 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.



Ces derniers 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 :

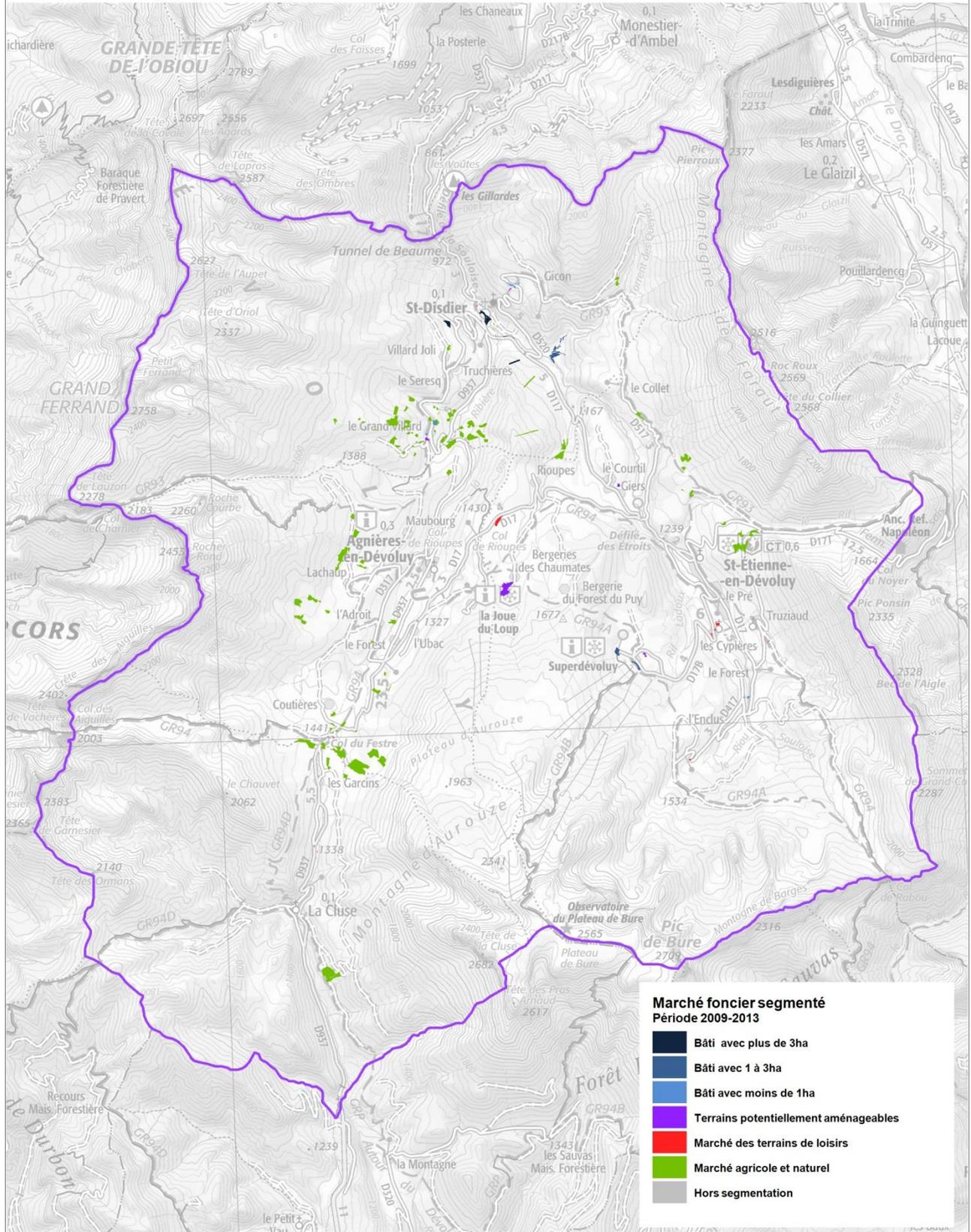
- **Bâti vendu avec plus de 3 ha.**
- **Bâti vendu avec terrain de 1 ha à 3ha**
- **Bâti vendu avec moins de 1 ha²**

Dynamiques du Marché Foncier de 2008 à 2012

Dévoluy

Diagnostic agricole et foncier du Dévoluy
En vue de la refonte et de la révision des PLU existants

Quel segment de marché pour quelle transaction ?



Marché foncier segmenté
Période 2009-2013

- Bâti avec plus de 3ha
- Bâti avec 1 à 3ha
- Bâti avec moins de 1ha
- Terrains potentiellement aménageables
- Marché des terrains de loisirs
- Marché agricole et naturel
- Hors segmentation

N
Réalisation : SAFER-PACA
Date : Avril 2013
Ech: 1 / 60 000

Source : ©BD CARTO IGN®
©IGN SCAN100®



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

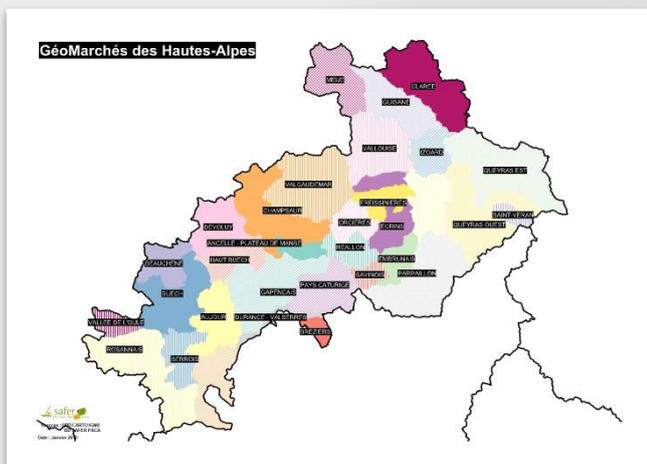
terrains sont ainsi désaffectés et connaissent des situations de délaissement. L'on parle de friches.

Regard sur les prix du foncier agricole et naturel

Sur le Marché du Dévoluy, l'ensemble des ventes de terrains agricoles et naturels s'élève à une moyenne de 0,2€ /m². Cette moyenne cache des disparités fortes entre des terrains naturels s'échangeant à des prix ne dépassant pas les 0,1€/m² et des prix de terrains agricoles qui face à la demande et à la rareté exprimée dans cette étude ont connu une augmentation lente mais régulière en passant de valeurs avoisinant les 0,4€/m² en 1995 à des prix pouvant atteindre en 2013 0,7m² à 0,8€/m² pour des terres labourables. En € constant (corrigé des valeurs de l'inflation) cela nous ramène à une hausse de 35% environ sur une vingtaine d'année.



Quid du GéoMarché ?



Le « GéoMarché » constitue une nouvelle entité territoriale sur laquelle on arrive à déterminer une logique et une unité du Marché Foncier agricole réactualisée.

En effet, depuis 1946, la statistique agricole se fait par PRA (Petite Région Agricole) et par commune. Avec les mutations du monde agricole, ce système est devenu caduc en Région Paca.

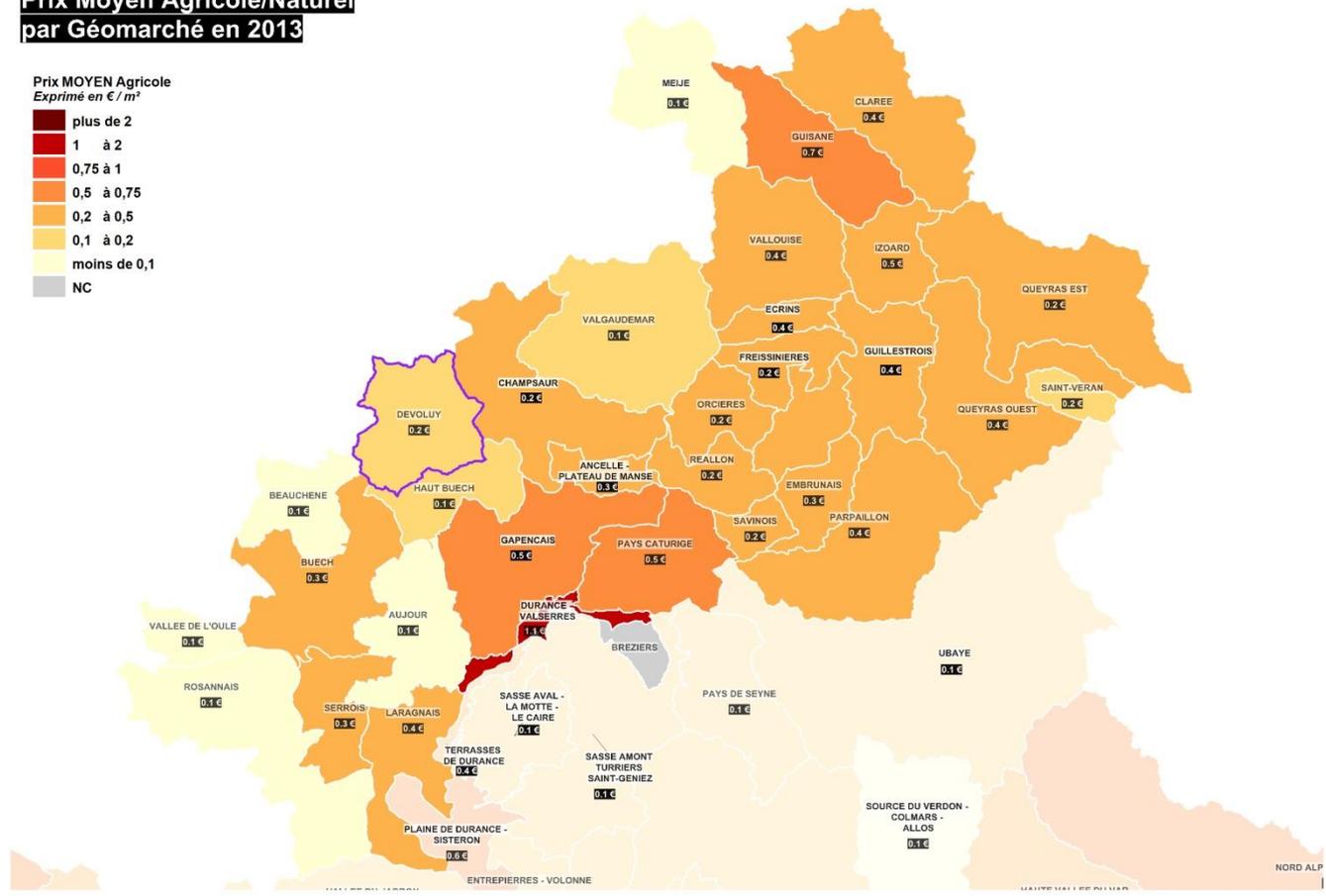
Aussi, en repartant des GéoTerroirs qui ont remplacé ces PRA depuis 2000 pour les services statistiques de l'Etat, la SAFER a redessiné des Géomarchés reprenant des entités avec une unité réelle des marchés fonciers et s'affranchissant des limites communales.

Afin de mieux appréhender les prix sur un secteur, la définition des Géomarchés permet donc de communiquer plus aisément sur les prix du foncier agricole et rural sur le marché non bâti.

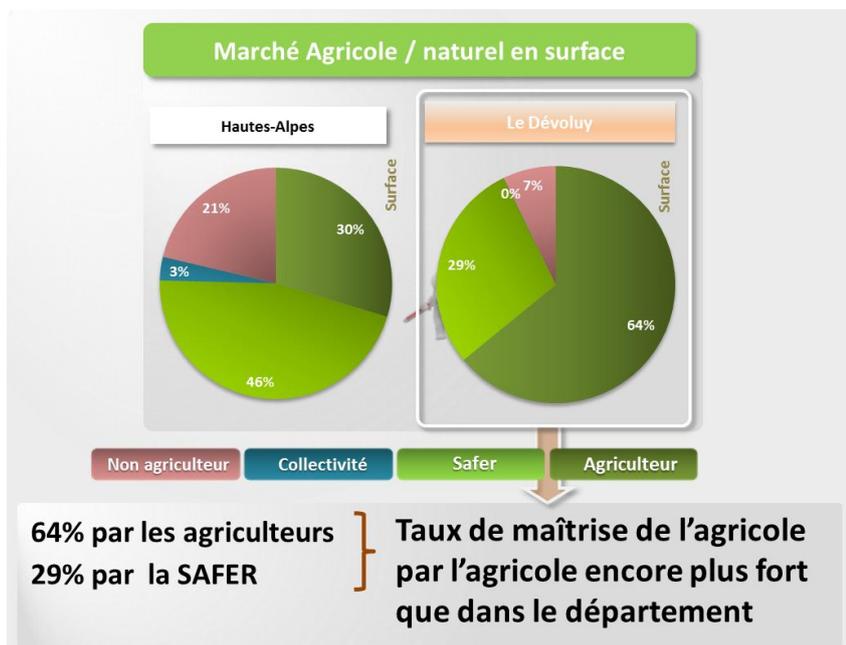
Prix Moyen Agricole/Naturel par Géomarché en 2013

Prix MOYEN Agricole
Exprimé en € / m²

- plus de 2
- 1 à 2
- 0,75 à 1
- 0,5 à 0,75
- 0,2 à 0,5
- 0,1 à 0,2
- moins de 0,1
- NC



Qui compose le marché agricole ? Qui sont les acquéreurs ?



Comme précisé dans l'encart ci-dessous, l'acquisition par un agriculteur ou la Safer sera un indicateur de garantie plus fort dans le maintien du bien dans sa finalité agricole, que si l'on voit un non agriculteur ou une collectivité se porter acquéreur.

Sur Dévoluy, ce taux de garantie est très fort. Avec 93% des terres réparties entre agriculteurs et Safer sur les 17 transactions en question, l'on a là de bonne confirmation qu'il y a bien une

L'on a vu que le marché du les 67ha de terrains au segment « Agricoles ou très prioritairement un agricole.

Dévoluy avec appartenant naturels » est un marché

demande forte agricole sur le secteur. Le dynamisme des exploitations semble être ainsi un bon moyen de résistance aux différentes pressions humaines non agricoles que nous allons calculer maintenant.

Ainsi il est intéressant d'observer quels acteurs ont la maîtrise sur ces biens.

4 acquéreurs...pour mesurer le potentiel de « Garantie » Agricole

Dans la base de données du marché foncier, nous avons isolé 4 types d'acquéreurs afin d'anticiper le potentiel du devenir d'une vente d'un point de vue agricole.

- Un **agriculteur** achète : le devenir agricole paraît assuré.
- La **Safer** achète : le devenir agricole est garanti.
- Une **collectivité** achète : aucune garantie agricole n'est apportée, ses acquisitions pouvant être à des fins très variées : urbaines, environnementales, agricoles....
- Un **non agriculteur** achète : aucune garantie n'est apportée pour le devenir des terres. Pour autant, cela ne les condamne pas, puisqu'il peut y avoir des porteurs de projets agricoles parmi eux.

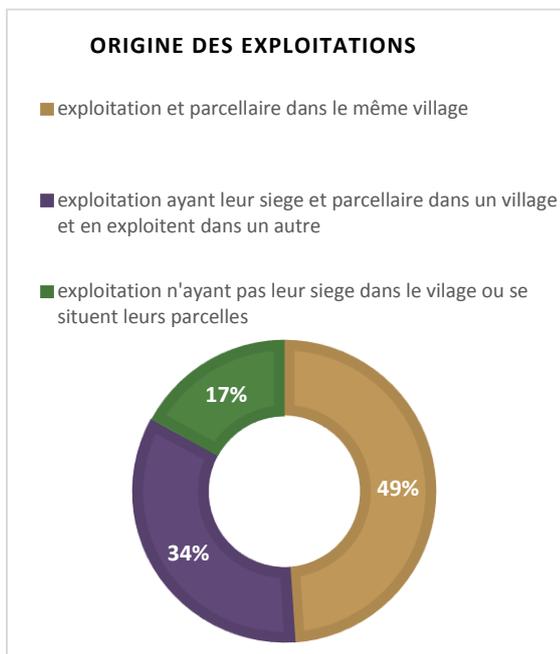
Enjeux et dynamiques

Devenir des exploitations

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.

Provenance des exploitants :

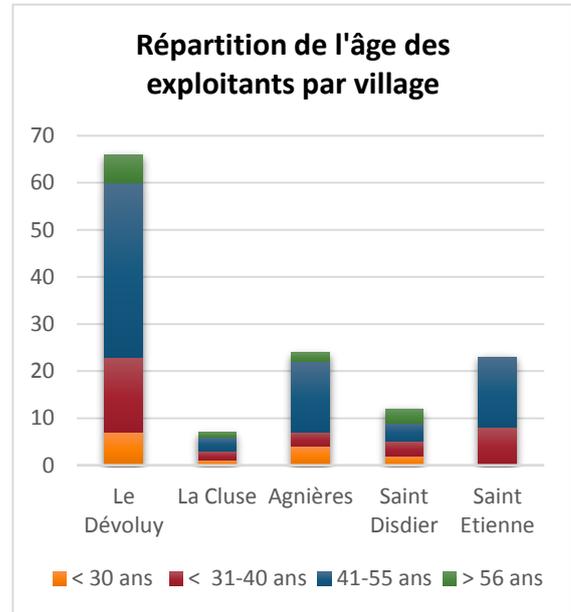
L'ensemble des agriculteurs exploitants des terres sur le Dévoluy ont leur siège sur le territoire, cependant tous n'ont pas leur parcellaire réunis dans le même village. Cela traduit une dynamique et un maintien de l'agriculture intra-communal, mais des parcelles qui sont difficiles à acquérir et qui demandent aux agriculteurs plus de flexibilité dans leur organisation



Transmissions des exploitations agricoles :

L'histogramme reprend l'âge des exploitants agricoles, certaines exploitations étant en forme sociétaire, il y'a plus d'exploitants que d'exploitations.

La tranche d'âge 41-55 ans est la plus représentée sur le territoire avec pratiquement 40 agriculteurs. 7 ont moins de 30 ans, 16 ont entre 31 et 40 ans ; enfin 6 ont plus de 56 ans.



Pour ces derniers agriculteurs se pose la question de la transmission de leur exploitation. En effet lorsque les agriculteurs arrivent à l'âge de la retraite, se joue un enjeu majeur pour l'activité agricole : la reprise de l'exploitation par un autre agriculteur, 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.

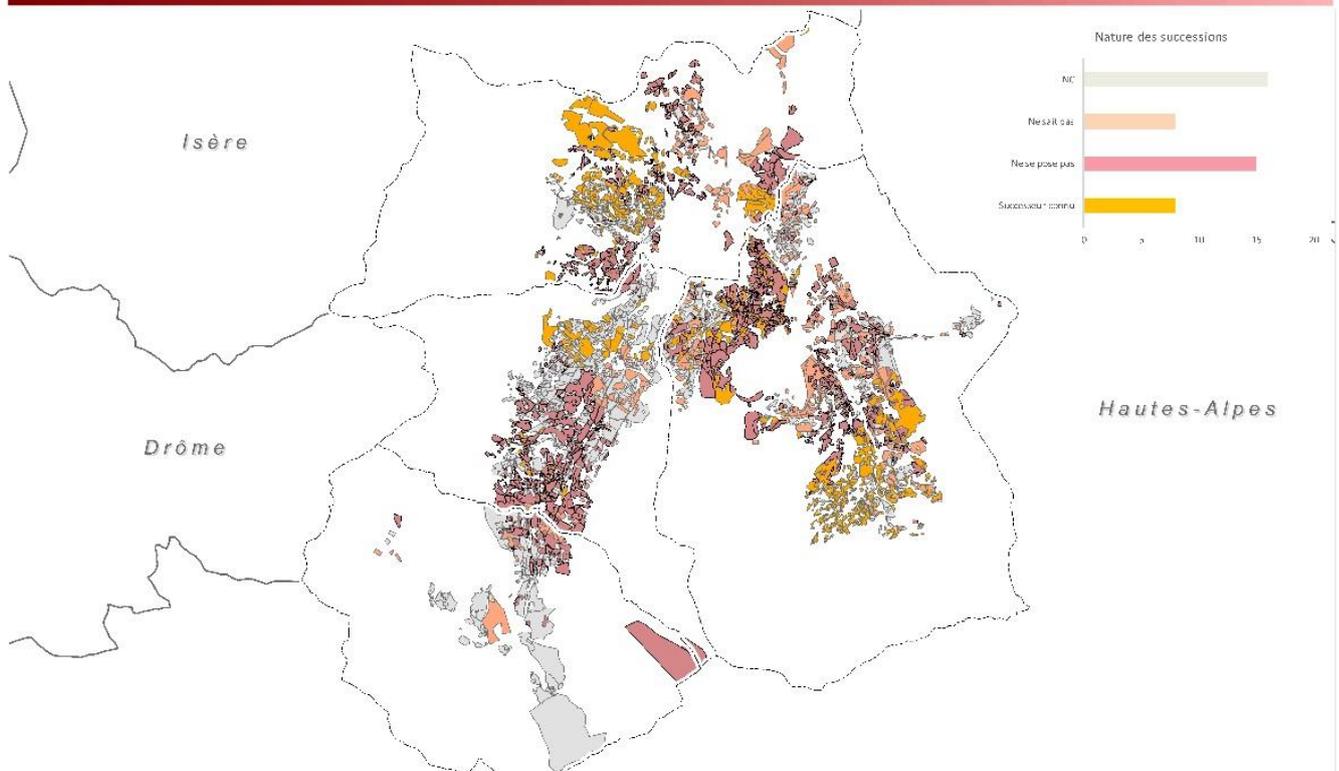
- Si l'exploitation ne dispose pas de bâtiment suffisamment fonctionnel, qu'il n'y a pas de possibilité de construire un bâtiment à proximité du parcellaire, ou alors qu'il n'y a pas de candidat à la reprise, les surfaces agricoles sont alors récupérées par des exploitations agricoles en place pour conforter 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).

Concrètement, sur six agriculteurs ayant répondu, trois appartiennent à un GAEC et les trois autres sont sous forme individuelle.

- ✓ Dans le cas des formes sociétaires, il s'agit de rechercher un agriculteur prêt à s'installer avec des associés déjà établis (un se ferait peut être dans le cadre familial).
- ✓ Pour les trois exploitations individuelles, un seul a trouvé son successeur, et serait hors cadre familial.

La population restant jeune, la question de la succession n'est pas approfondie pour 34% des exploitants qui ne se prononcent pas encore.

Les perspectives de succession des exploitations

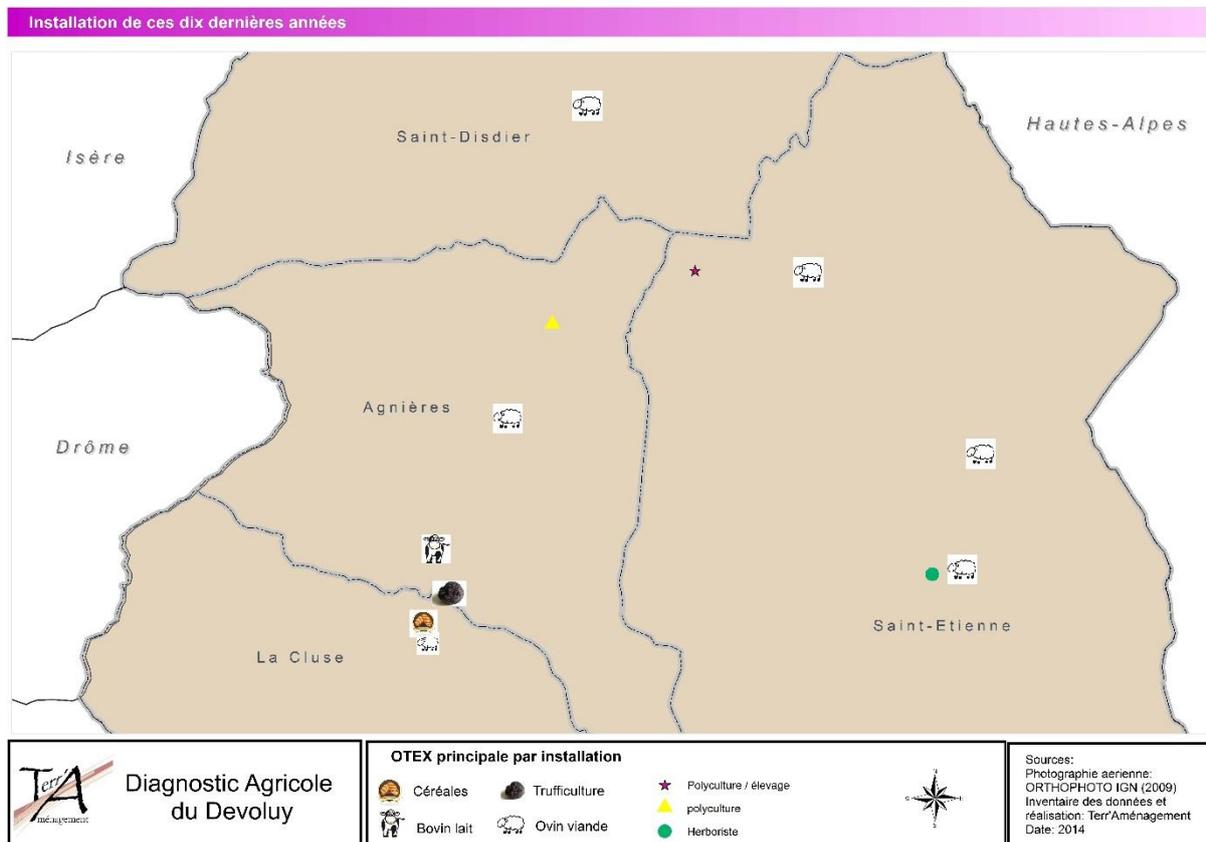


Evolution des installations agricoles

Ces dix dernières années, 12 installations agricoles ont eu lieu dans le Dévoluy. Dans la majorité des cas ce sont des installations qui ont eu lieu dans le cadre familial (pour 8 exploitations, ce qui représente 61%). Des systèmes de production ovins qui restent traditionnels, mais également des agriculteurs qui tentent le pari de la diversification à travers la vente directe, ou l'accueil. Les cinq autres se sont installés hors cadre familial et

suivent le même parcours (système traditionnel et OTEX varié pour les 39% restants).

Ces installations nécessitent pour la plupart des recherches de terres pour la création de leur exploitation, l'implantation de nouveaux bâtiments ou des investissements d'agrandissement (un peu plus de 20% des installations).



L'accès au foncier reste un frein important dans des systèmes utilisateur d'espace. Deux projets en cadre familial sont en cours actuellement

Interactions entre les différents usages du territoire

Enjeux agricoles & urbains

C'est en recoupant les données du parcellaire agricole, des cadastres, et des enquêtes que des critères ont pu être déterminés. Ainsi l'usage des terres agricoles a été associé à une hiérarchisation de « potentialité », afin de visualiser les zones dites « à enjeux » (d'un point de vue agronomique).

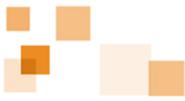
Les périmètres de réciprocité de 50 mètres ont été intégrés autour des bâtiments d'élevage, ainsi qu'un autre périmètre « de survie » de 200 mètres (défini par la Chambre d'Agriculture pour un meilleur confort de l'éleveur concernant la circulation autour de son exploitation). Ces paramètres ajoutés aux différents zonages cadastraux ont permis de définir les zones à « potentialité » (quatre au total). Cette hiérarchisation permet de projeter les futurs développements des différents hameaux en termes d'aménagement territorial et de préservation de terres agricoles.

C'est en combinant ces données agronomiques avec les « zones à urbaniser », qu'il ressort des secteurs ou les enjeux agricoles peuvent être affectés par un aménagement urbain.

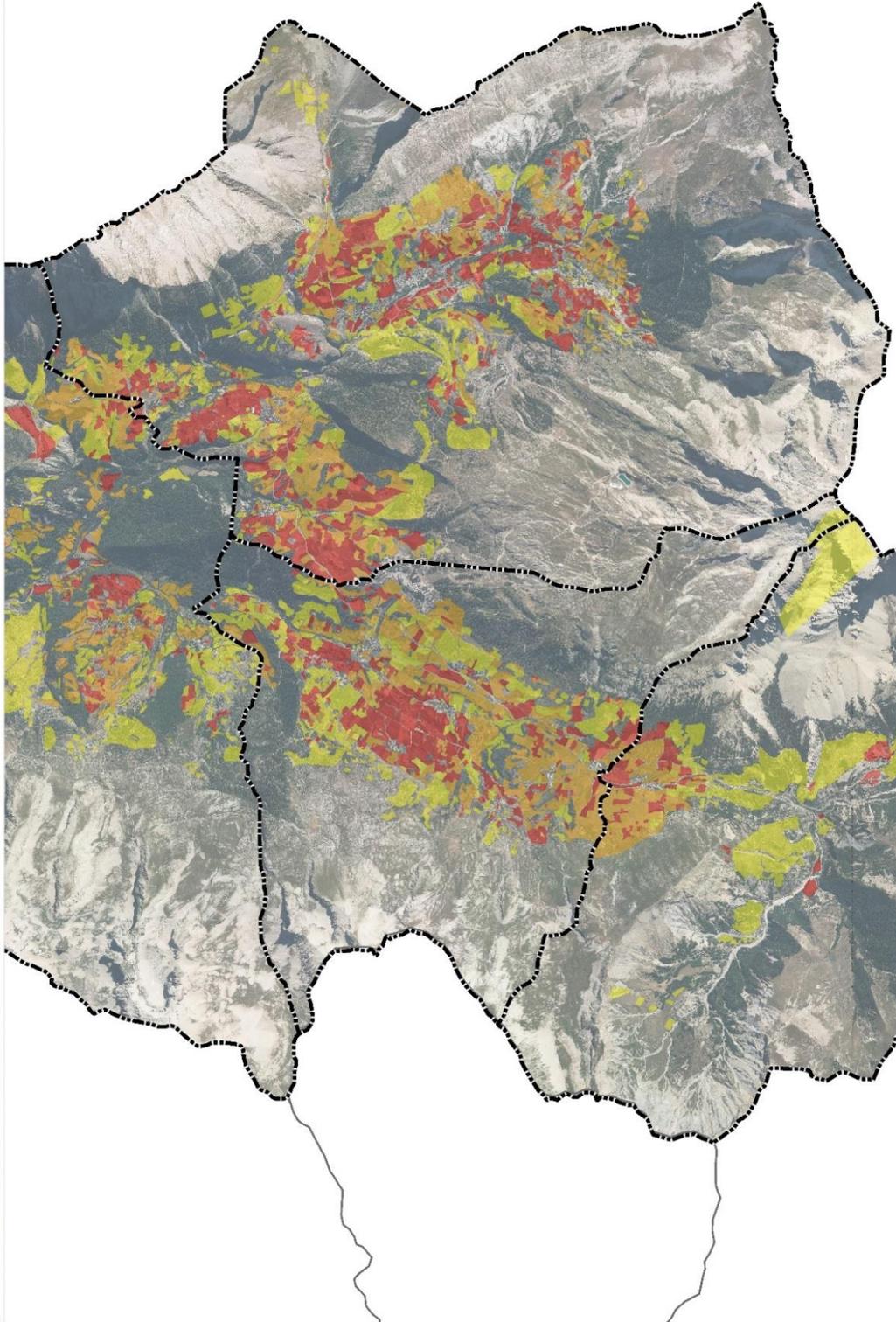
	Potentialité
Terre labourable	Très fort
Prairie de fauche	Fort
Prairie pâturée	Moyen
Parcours	Faible

Les zones à urbaniser sur le Dévoluy totalisent 30 hectares. En superposant les paramètres de potentialité et les enquêtes des exploitants, les cartes montrent une surface totale de 12 hectares qui serait potentiellement touchée par un développement (Sans inclure la délimitation du projet de golf).

Les enquêtes auprès des exploitants ont conforté cette appréhension quant aux conséquences du développement de l'urbanisation sur l'activité agricole. Le foncier des exploitants dévoluards reste pour la majorité morcelé et l'acquisition de nouvelles parcelles difficile. Pour eux il est primordial de prendre en compte leur travail et leur besoin surfacique pour pérenniser leur activité. Notons la présence de projets de création ou d'agrandissement de bâtiment agricole qui sont également représentés sur les cartographies, et qui nécessitent d'être pris en compte lors des réflexions.



Dynamique de l'agriculture



Légende

- Potentiel agronomique**
- Elevé (Terre labourable)
 - Moyen (Prairie)
 - Faible (Pâture)

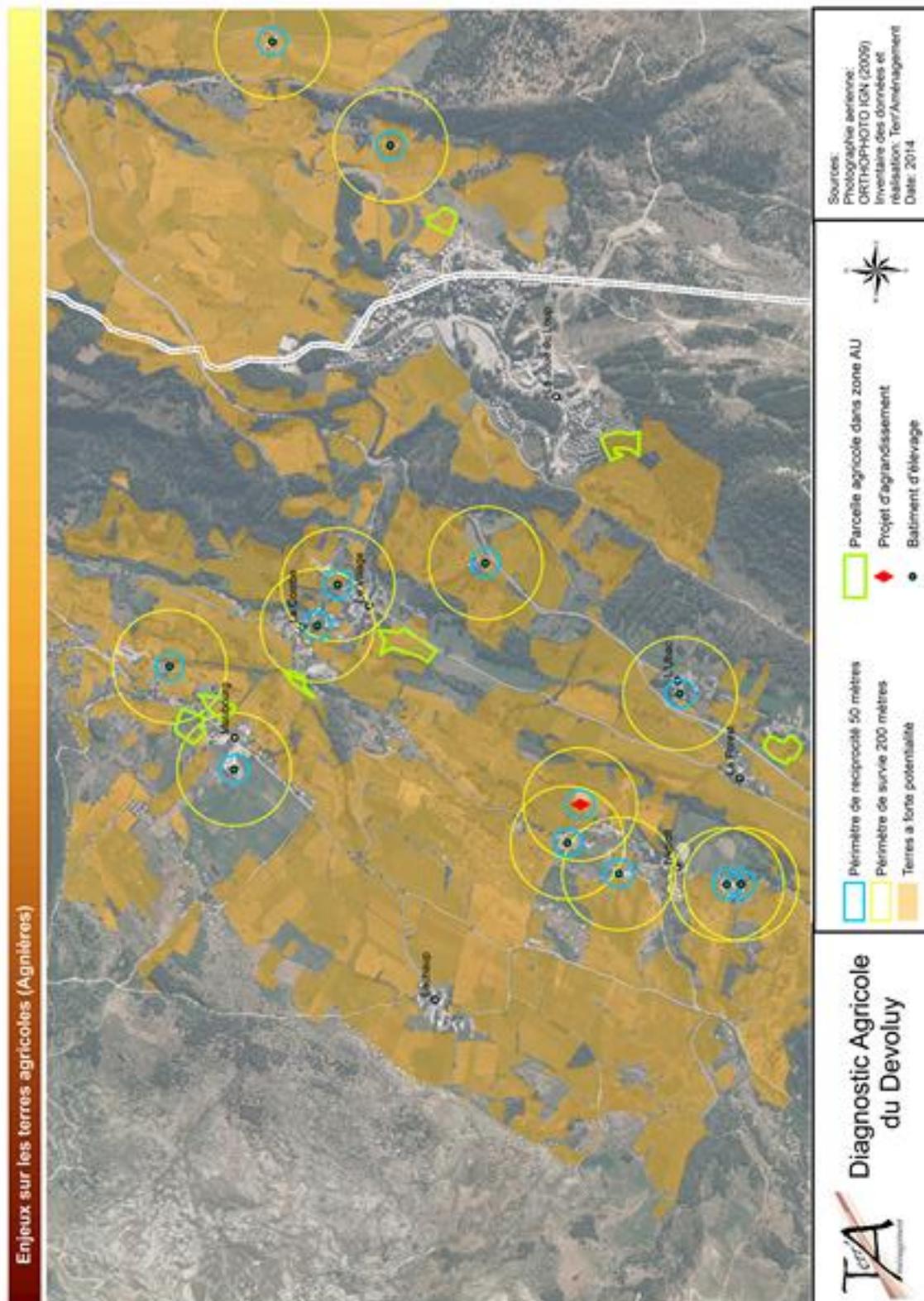


Sources:
Photographie aérienne:
ORTHOPHOTO IGN (2009)
Inventaire des données et
réalisation: Terr'Aménagement
Date: 2014

Diagnostic Agricole
du Devoluy

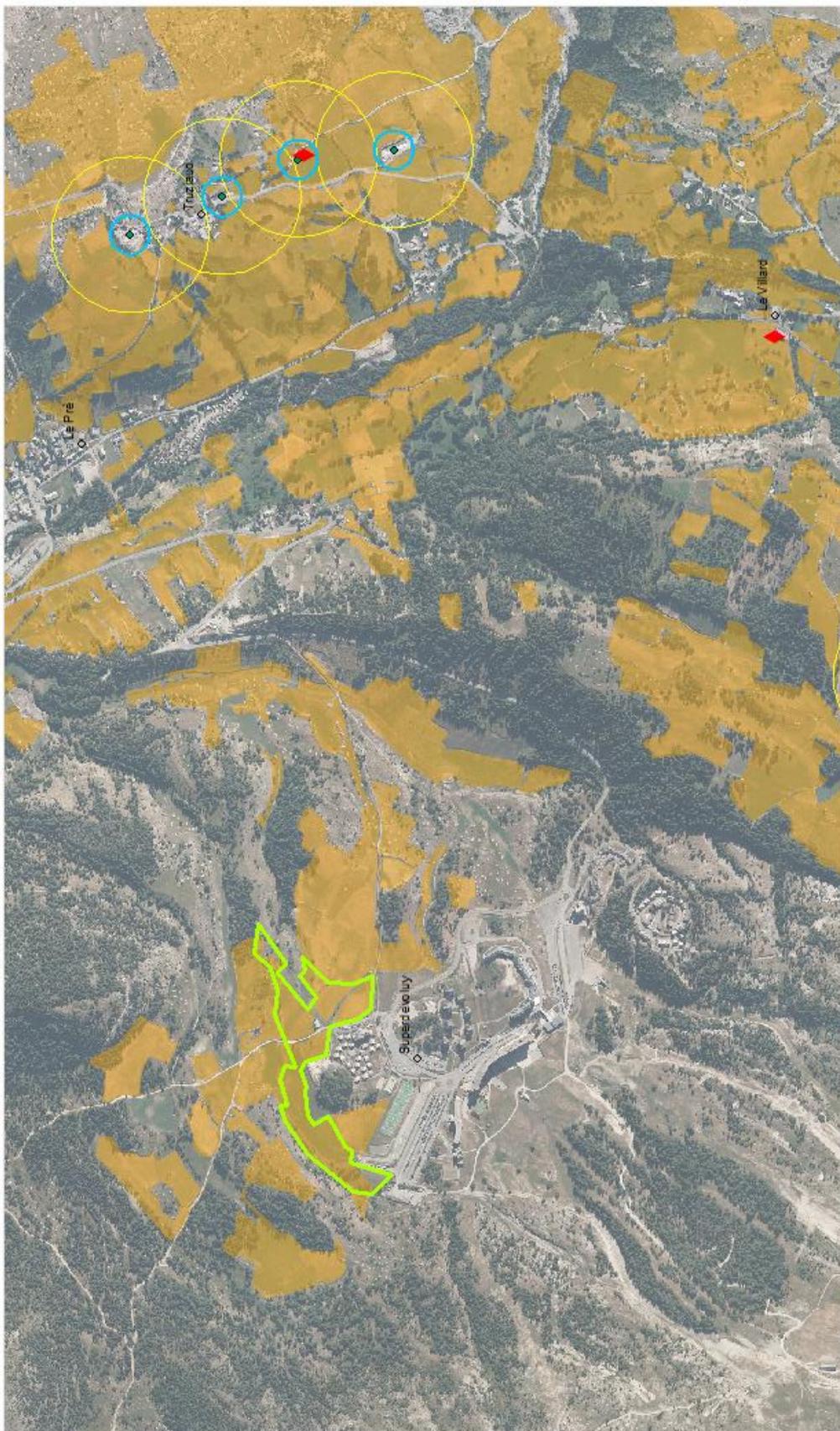


Des zooms peuvent être observés sur les terres « à potentiel » associées aux projets d'agrandissement :





Enjeux sur les terres agricoles (Saint Etienne)



Diagnostic Agricole
du Devoluy

-  Périmètre de réciprocity 50 mètres
-  Périmètre de survie 200 mètres
-  Terres a forte potentialité

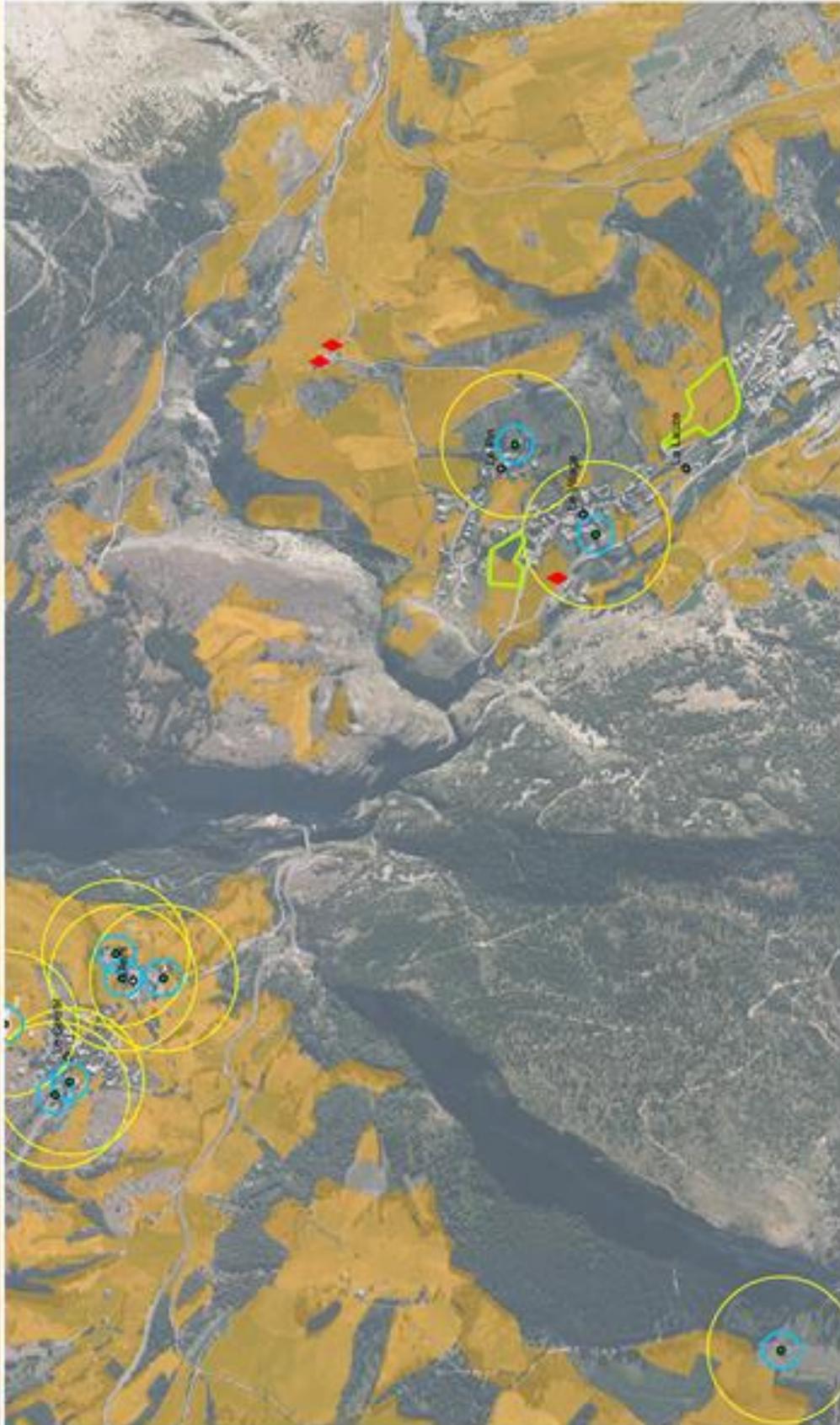
-  Parcelle agricole dans zone AU
-  Projet d'agrandissement
-  Batiment d'élevage



Sources :
Photographie aeriennne:
ORTHOPHOTO IGN (2008)
Inventaire des données et
réalisation: Terr'Aménagement
Date: 2014



Enjeux sur les terres agricoles (Saint Etienne bis)



Sources:
Photographie aérienne:
ORTHOPHOTO IGN (2009)
Inventaire des données et
réalisation: Terr'Aménagement
Date: 2014



- Parcels agricoles dans zone AU
- Projet d'agrandissement
- Batiment d'élevage

- Périmètre de recul 50 mètres
- Périmètre de recul 200 mètres
- Terres à forte potentialité

TA **Diagnostic Agricole du Devoluy**

Enjeux agricoles & touristiques

Le Dévoluy est un territoire partagé par l'agriculture et le tourisme. La pluriactivité et la diversification des exploitants montrent que l'activité touristique est importante pour le maintien économique des exploitations.

Cependant certaines incompatibilités persistent entre les deux secteurs. L'agriculture apporte certaines nuisances (sonores, odeurs, déplacement de cheptel, problème de circulation,...) aux touristes et aux habitants lorsque l'enclavement est présent.

Néanmoins cette tendance s'inverse, et les nuisances des touristes ressortent également (ski de fond, VTT, ... qui détériorent les terres). Une emprise de ces activités de loisirs sur les surfaces pâturables qui ressort davantage l'été, ou l'incompréhension entre éleveurs et autres usagers s'intensifie. Lors des enquêtes les agriculteurs sont globalement conscients de l'intérêt du tourisme sur leur territoire ; certains d'entre eux proposent que la collectivité puisse mettre en place une signalétique afin de faciliter le cheminement des touristes, et éviter les désagréments sur les surfaces agricoles.

Enjeux agricoles & environnementaux

Le Dévoluy : de Bure à Aurouze, un périmètre périphérique protégé !

Sur le département des Hautes-Alpes 11 % de la surface fait l'objet de protection réglementaire et 49% de protection

contractuelle. En effet une partie du massif du Dévoluy (essentiellement les parties hautes) est intégrée dans la zone Natura 2000 « Dévoluy-Durbon-Charance-Champsaur ».

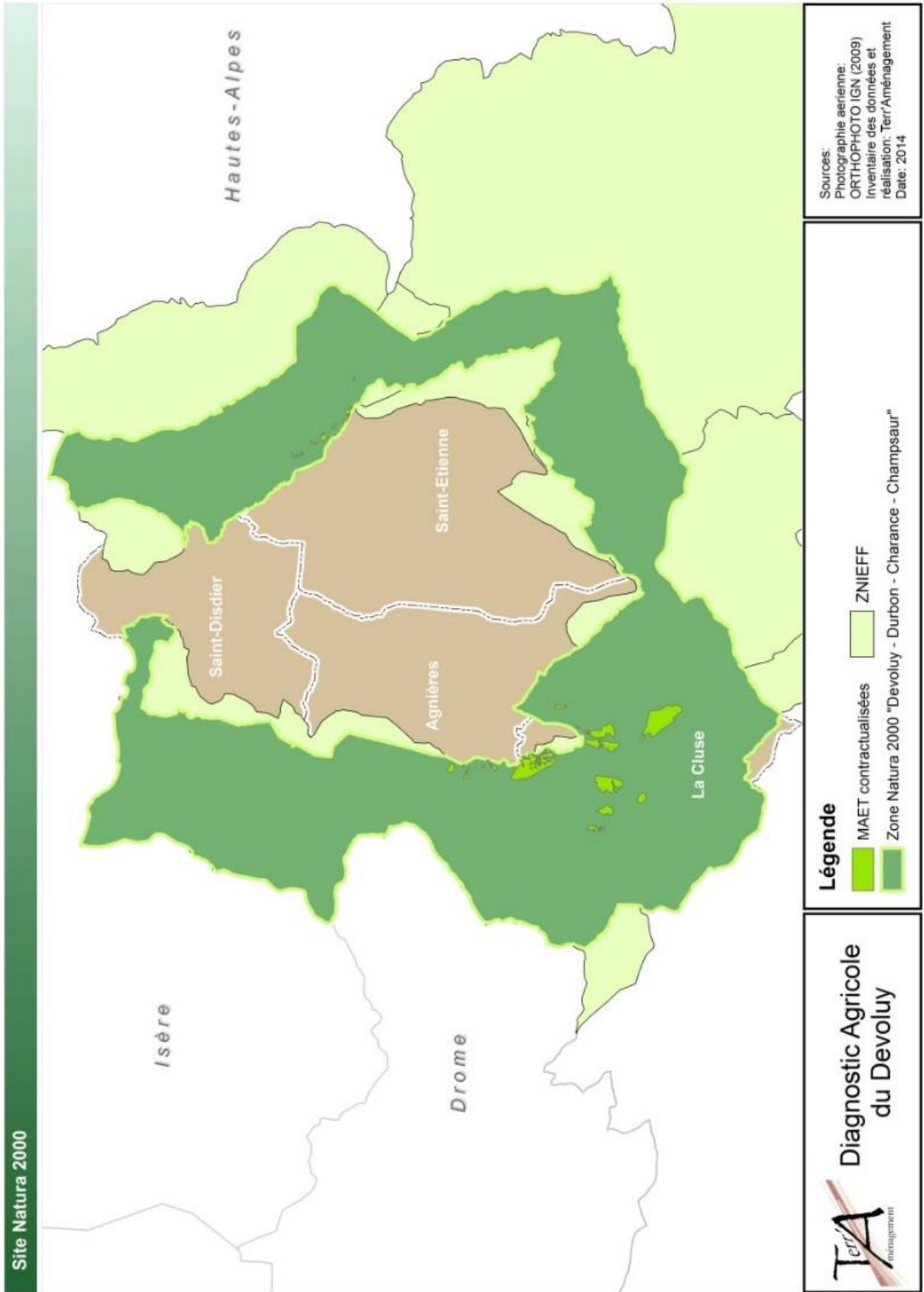
L'enjeu majeur, sur cette zone, repose sur les milieux ouverts et semi-ouverts de par leur forte relation avec le pâturage et la diversité des habitats présents et les surfaces considérables qu'ils occupent.

Le pastoralisme contribue à l'aménagement du territoire. La recherche de la préservation de cet équilibre entre le maintien de l'agriculture, la protection de l'environnement et la fréquentation touristique est un enjeu fondamental pour les Hautes-Alpes.

Les risques de dégradation de l'état de conservation de ces habitats sont réels, en lien avec la réduction voire l'abandon du pâturage, la tendance étant à la diminution des activités agricoles, en particulier sur les zones basses.

Les objectifs des mesures Agri-environnementales sont :

- ✓ Le maintien de l'ouverture des milieux par un pâturage adapté avec ou sans intervention mécanique.
- ✓ La réouverture des parcours trop fermés
- ✓ La fauche des prairies naturelles avec limitation des intrants pour favoriser la diversité floristique
- ✓ La gestion équilibrée du pâturage et l'adaptation de la conduite des troupeaux afin de préserver les espèces et les habitats spécifiques



Enjeux agricoles / environnementaux / Prédation

Le Dévoluy est une zone où la présence du loup est avérée, la richesse des populations d'ongulés sauvages en a fait une zone d'installation. Les 4 communes sont en « cercle 1 ». En parallèle, différentes mesures de protection sont possibles via l'aide 323 C (Gardiennage, parc de regroupement mobile électrifié, chien de protection, parc de pâturage de protection renforcé électrifié). En 2011, 28 constats de dommage ont été réalisés dans le Dévoluy (25 indemnisés), pour 126 ovins, ce qui représente 20% des constats à l'échelle du département.

Ce secteur montagneux « isolé » est particulièrement vulnérable du fait de sa spécialisation en élevage d'ovins avec des troupeaux qui restent toute l'année sur le territoire : dans les parties basses autour des exploitations de fin avril à mi-juin et de mi-septembre à la tombée de la neige et sur les alpages l'été.

La densité en ovins est la plus importante du département. Le chargement est de : 0,76 brebis/hectare contre 0,32 au niveau départemental.

Cette grande vulnérabilité s'est traduite ces années par des attaques régulières. En effet en 2005 la première victime du loup fut constatée, en 2013 le constat reste lourd avec 70 victimes (2010 :127 victimes, 2011 : 138 et en 2012 : 89 victimes).

Ce prédateur reste aujourd'hui une contrainte supplémentaire pour les éleveurs, qui doivent s'adapter et contourner les habitudes que le loup a su acquérir au fil du temps. En effet si les groupements pastoraux embauchent des

bergers, ceux-ci ne suffisent pas. Le gardiennage des troupeaux a du évolué : parc de contention la nuit, présence d'un chien, ... ; des changements impliquant des contraintes supplémentaires et certaines : limites quant au fonctionnement. L'accès à l'eau est plus compliqué, le relief est accidenté, le loup est adapté.

Le tourisme contraint également les éleveurs à s'adapter lors de la mise en place des mesures de protection pour des questions de sécurité (tir de prélèvement, chien,...).

Les attaques provoquent un stress permanent chez les ovins qui se traduit par des avortements, impliquant une perte lors de l'agnelage en automne et diminution des revenus. En parallèle les éleveurs ne peuvent pas travailler sur leur exploitation et surveiller leur cheptel, impliquant une réorganisation de leur temps de travail.

Néanmoins, la diminution du pastoralisme dans le Dévoluy serait impossible au vu du fonctionnement des exploitations, et impacterait également la protection de l'environnement (ouverture de milieux notamment).



Crédit photo : berger de Céüze, photo prise en 2010 : 6 loups constatés

Evaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture

Nous avons jusque-là décrit et démontré que l'urbanisation a très largement progressé depuis 1950, dans l'ensemble de la commune. Partant d'une très faible urbanisation en 1950, l'on reste encore dans une commune rurale de montagne, mais nul doute que l'essor de la station exerce des pressions pour laisser espérer aux propriétaires une urbanisation future de leurs terrains.

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

bâtiment agricole existant peut se créer une pression à lui-même, que ce soit en agglomération villageoise ou même en pleine montagne (le chalet d'alpage ou l'ancienne ferme sont des lieux prisés des non-agriculteurs !)

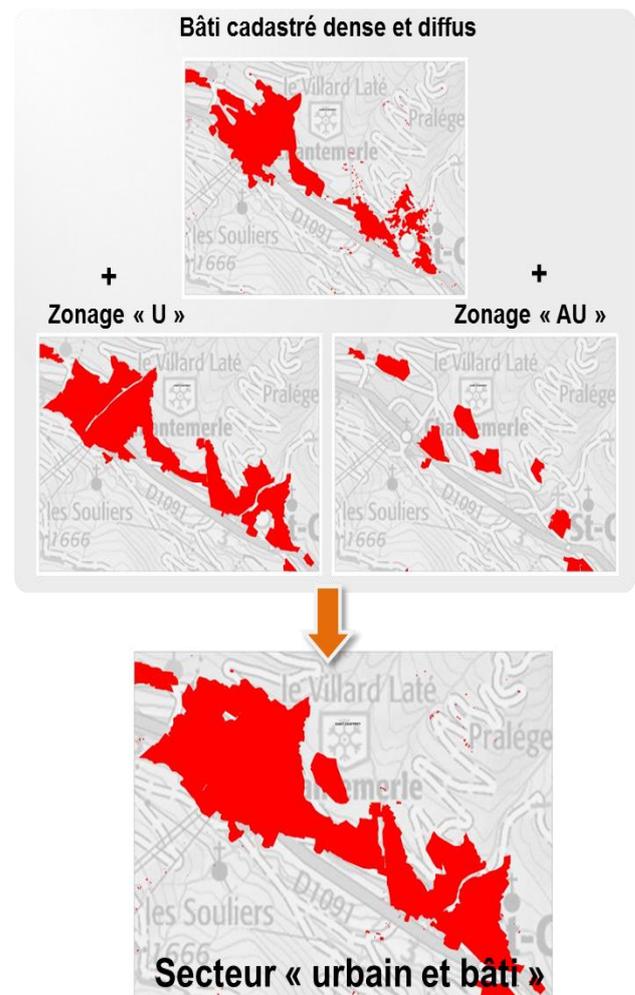
Certes, l'agriculture semble dynamique et s'auto-protège par la demande forte en terre, mais, la différence de prix entre agricole et terrains à bâtir est telle que cette dynamique peut vite s'enrayer si l'on n'y prend garde !

Le message « perçu » des documents d'urbanisme

En effet, à cette description générale, s'ajoute également un élément que l'on ne peut ignorer, tant il oriente les comportements et l'imaginaire de tous les acteurs du territoire : le document d'urbanisme local.

C'est sur les documents initiaux de chacune des anciennes municipalités constituant la commune nouvelle (PLU et POS – Plan Local d'Urbanisme et 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.

En préambule, avant de découvrir cette méthode d'évaluation de la pression et ses résultats, gardons en mémoire que tout

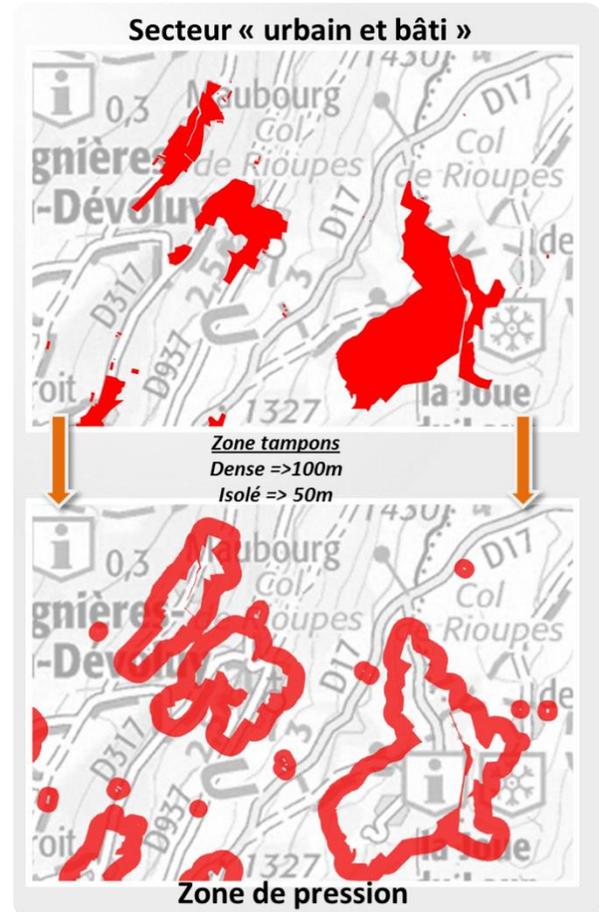


Méthode de détermination de la zone de pression

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 montagnard, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 100 mètres autour d'une zone de bâti dense (noyau villageois, station de ski), mais également des zones dessinées dans les documents d'urbanisme avec les zones Urbaines (Zone U des POS/PLU) et des zones d'urbanisation future (zone AU des PLU ou NA/NB des 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 « fantômes », 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, projections réalistes de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.



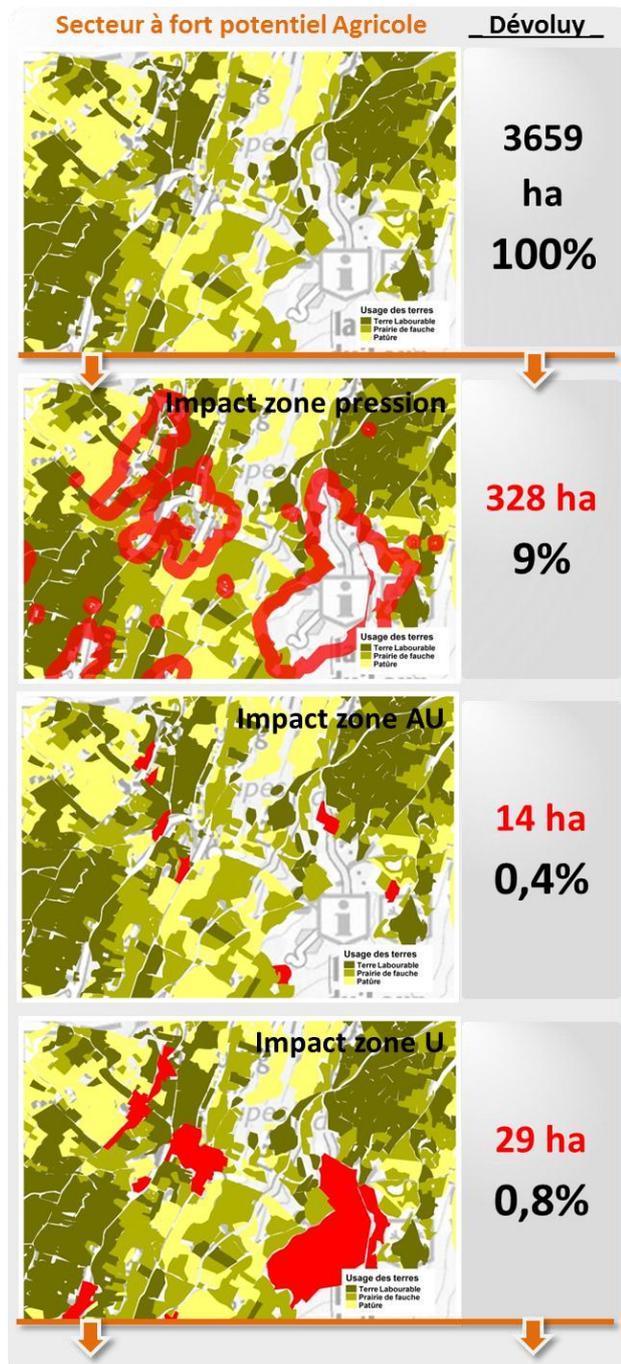
Ces distances tampon sont un minimum applicable, la logique de pression étant bien souvent plus poussée que cela !

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

Pour cela, nous nous appuyons sur un travail mené par la Chambre d'agriculture pour les besoins de cette étude, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres agricoles en fonction du potentiel (labourable, fauche et pâture), utilisées ou non actuellement.

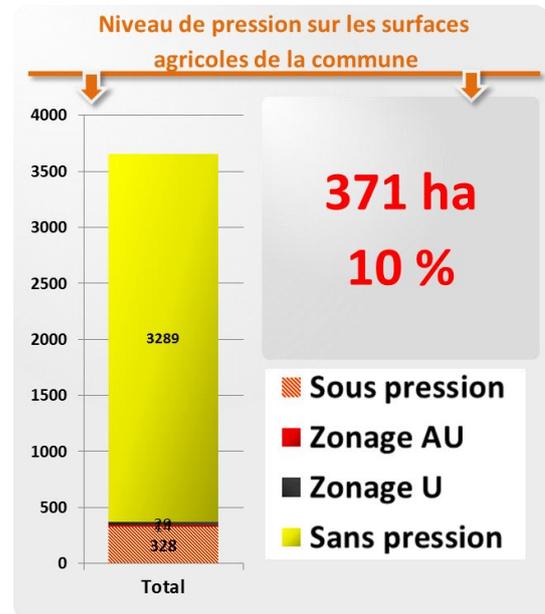
On qualifiera cette donnée de « Secteur à fort potentiel agricole ».

371ha de terres fragilisées par la pression humaine...



Sur le modèle de nos vignettes « zoom » de présentation, nous appliquons pour l'ensemble de notre fond cartographique de la commune, un croisement entre la zone de pression mesurée et les secteurs au fort

potentiel agricole pour en mesurer les surfaces impactées



Nous faisons la même chose avec les croisements directs des zonages U et AU qui créent une pression encore plus forte !

Ainsi, l'agglomération des pressions exercées sur les terres agricoles, se chiffre à un niveau total mesuré à 10 %.

Ce ratio certes non négligeable reste relativement faible au regard d'autres territoires beaucoup plus tendus et urbanisés, mais ramené en superficie, il représente tout de même 371ha !

De surcroît, sur ces 371ha, 43ha sont déjà programmés à disparaître car situés dans des zones U ou AU des documents d'urbanisme existants.

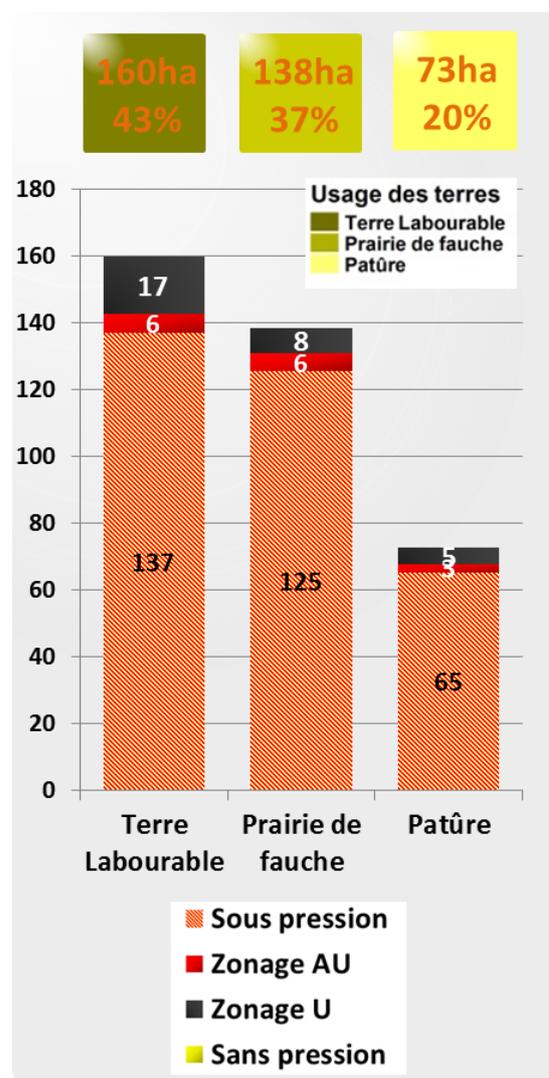
Si la station récemment agrandie semble marquée une pause dans son extension en ce

début des années 2010, ces 43ha sont malgré tout en sursis.

Les terres mécanisables sont les plus menacées !

Comme bien souvent, ce sont les meilleurs terres mécanisables qui de par leurs caractéristiques physiques et leur situation payent le plus lourd tribut des pressions humaines. Ainsi, à Dévoluy, ce sont 160ha (43%) du total des terres sous pressions qui constituent des secteurs agricoles fragilisés. Fragilisation d'autant plus accrue que 23ha sont déjà situés en zone U ou AU !

Agricole fragilisé par usage



Perspectives agricoles futures

Zones où l'agriculture, encore prégnante est en concurrence avec les projets d'aménagement urbain

Sur l'ensemble du territoire, l'agriculture est encore bien représentée mais les contraintes urbanistiques (notamment) sont un frein à son développement et au pire une réelle menace pour sa survie. Néanmoins pas de déprise agricole en perspective pour les terres du Dévoluy, malgré une diminution des sièges d'exploitations.

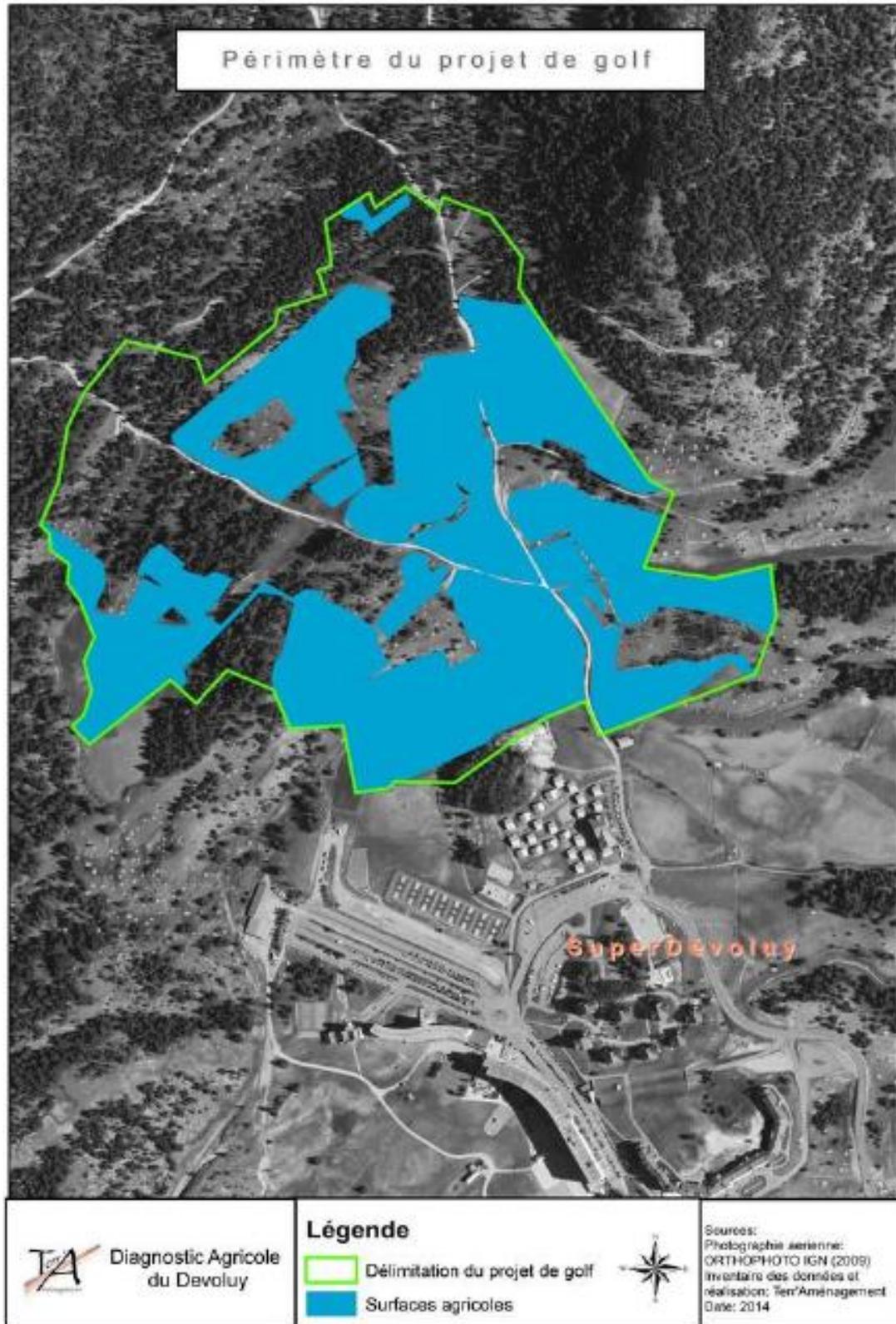
De nombreux agriculteurs recherchent du foncier afin de développer leur système de production et le rythme de leur exploitation.

Six projets de développement (agrandissement ou création de bâtiment) représentatifs de la dynamique agricole de la commune ont été recensés et sont à prendre en compte dans les futures orientations en matière d'urbanisme

Par ailleurs il existe à l'heure actuelle divers projets d'aménagement consommateurs d'espaces agricoles (golf, zone d'activité, ...) et notamment de surface de fauche indispensables au fonctionnement des exploitations. Une inquiétude qui se traduirait par des pertes surfaciques intra-Dévoluy non négligeable, au vue d'une pression foncière déjà élevée.

Enfin, l'étude a révélé l'existence de secteurs fortement problématiques où le **futur projet de golf** retirerait environ 22 hectares de surfaces agricoles, entraînant ainsi des problèmes de foncier pour les dix exploitations concernées. En effet pour ces agriculteurs (valorisant exclusivement des surfaces agricoles dans le Dévoluy), cette diminution de SAU (de 1 à 5 % de leur SAU totale) peut alors entraîner certaines difficultés dans l'équilibre de leur système d'exploitation.

La recherche de terres plus ou moins similaires d'un point de vue agronomique est pour ces agriculteurs une option alternative à cette problématique. Mais elle s'avère difficile dans un contexte territorial « intra-Dévoluy » où la pression foncière est déjà développée (sur les terrains agricoles).

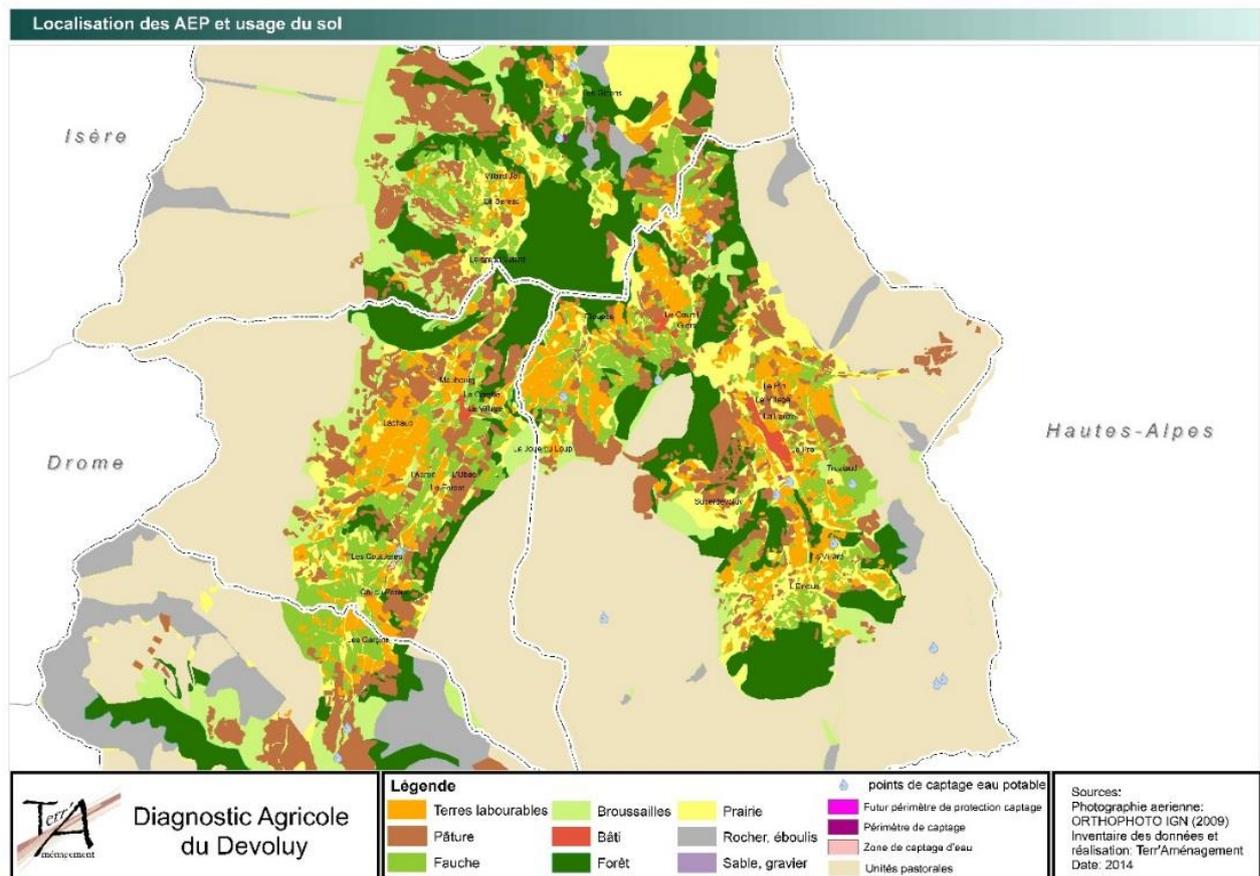


Zones où l'agriculture, est en concurrence avec des aménagements règlementaires

Les points de localisation des **captages en eau potable** sont des paramètres à considérer dans la dynamique territoriale

Chacun d'entre eux doit faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Cette procédure permet de déterminer trois périmètres de protection autour de la zone de captage et peu donc impacter le parcellaire agricole (Notons que chaque captage possède son périmètre de protection, impossible donc de créer un zonage « général » autour des points concernés).

Il est important de connaître l'usage et la nature du sol des parcelles concernées (surtout lorsqu'elles sont agricoles) afin de visualiser les impacts possibles. Dans le Dévoluy il y a 16 points de captage et seulement trois ont leur procédure terminée, une est en révision et les autres sont en cours. Concrètement ces périmètres sont établis au vue de prévenir toute pollution des eaux. L'enjeu ici est d'afficher l'impact de ces points de captage sur le parcellaire agricole. Un peu plus de trois hectares ont été mentionnés lors des enquêtes comme « parcelle à enjeu » par les agriculteurs concernés. Cela concerne les points de prélèvements : « Mère Eglise » (DUP en cours), « Ribes » (adduction de SuperDevoluy : DUP en cours), et les « Combes » (DUP en 1999).



Zones où l'agriculture subit des contraintes autres qu'urbanistiques

Les parcelles du Dévoluy n'étant pas soumises à l'irrigation, les agriculteurs doivent donc adapter leur type de production. Pour certaines cultures (type céréales), cela peut être un frein pour les rendements. Les contraintes topographiques et climatiques peuvent également entraîner certaines difficultés dans les systèmes de production.

L'activité touristique à une double interaction. Economiquement positive car les stations permettent la pluriactivité et la valorisation des produits en circuits courts. Mais peut occasionner certaines nuisances et incompréhension entre agriculteurs et touristes.

Il existe donc aujourd'hui une concurrence entre les différents usages de l'espace (tourisme, agriculture, activités...). Cet équilibre à respecter entre la conservation du paysage, l'environnement et le soutien au développement des exploitations qui en ont l'opportunité est important.

Conclusion

Ce diagnostic agricole et foncier réalisé sur la commune du Dévoluy a fait ressortir :



✓ Des points forts :

- Un dynamisme de la part des agriculteurs locaux : système ovin développé et valorisation des productions dynamique et progressive.
- Des exploitations qui sont majoritairement en rythme de croisière.
- Une agriculture bien préservée jusqu'à aujourd'hui

✓ Des difficultés :

- Un morcellement des surfaces agricoles important,
- Une forte pression foncière, avec des difficultés d'acquisition (agricole ou autre usage) d'où la recherche de foncier extérieur à la commune,
- Des flux importants d'agriculteurs vers des communes extérieures

- Un foncier bien maîtrisé avec plus de 90 % des surfaces en location ou en propriété
- Des ambivalences ont été soulevées entre la transmission-pérennité des exploitations agricoles dans leur dimension actuelle (demande de surface constructible / succession, ...) et le maintien du foncier agricole d'intérêt général pour l'agriculture

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

- Maintenir et conforter les exploitants actuels, notamment en préservant les meilleures terres agricoles
- Assurer un développement cohérent et équilibré entre les activités consommatrices de foncier
- Faciliter les projets d'investissements, tout en proposant une urbanisation cohérente par rapport aux hameaux



existants. En répondante à la crainte exprimée de développement des zones d'activités et l'urbanisation sur des terres à forte potentialité agricole.

En parallèle rappelons que la commune du Dévoluy est intégrée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire Gapençaise, qui règlemente l'utilisation de l'espace. De ce fait elle est donc soumise à certaines pistes en matière d'aménagement local.

Il est donc important de prendre en considération les préconisations de ces documents existants, afin de rassembler l'ensemble des informations disponibles pour un tel diagnostic. Les grandes lignes et les objectifs sont présentés dans l'encart qui suit :

SCOT et PLU, préconisations pour le maintien d'une agriculture dynamique

Le SCOT et les PLU sont des documents d'urbanisme que la commune a à sa disposition pour planifier au mieux le devenir et la gestion des espaces. La combinaison de ces 2 outils peut permettre de créer les conditions favorables au maintien et au développement de l'activité agricole en fonction des choix et orientations que les élus inscriront dans ces documents.

Le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale est un outil de planification stratégique qui contribue à gérer l'espace de façon économe et définit un projet territorial à long terme. Il s'impose aux PLU.

Préconisations pour le maintien et le développement de l'activité agricole :

- Identifications de zonages à fort enjeu agricole à préserver (surfaces mécanisables)
- Affichage des orientations pour les documents d'urbanisme locaux permettant d'assurer fonctionnement et renouvellement des activités agricoles :
 - ✓ Densification habitat
 - ✓ Réalisation d'un diagnostic agricole en amont des PLU
 - ✓ Assurer un périmètre de survie autour des sièges d'exploitation
 - ✓ Prévoir des réserves foncières/accueil de nouveaux sièges
 - ✓ Classer prioritairement en zone A les surfaces utilisées par l'agriculture sauf zones d'alpage de haute altitude à classer en N,...

Le PLU est un outil de planification qui définit le droit du sol applicable à chaque terrain, il exprime le projet urbain de la commune et son évolution, il doit être garant d'une gestion économe et équilibrée de l'espace.

Préconisations pour le maintien et le développement de l'activité agricole :

- Analyse des enjeux agricoles en amont de la réalisation du PLU (diagnostic agricole)
- Densification de l'habitat, éviter le mitage
- Favoriser le développement de l'urbanisation sur des secteurs à très faible enjeux pour l'agriculture (hors surfaces mécanisables).
- Assurer un périmètre de survie autour des sièges d'exploitation
- Classer prioritairement en zone A les surfaces utilisées par l'agriculture sauf zones d'alpage de haute altitude à classer en N,...
- Anticiper sur les aménagements potentiellement impactant pour l'activité agricole et formaliser au sein du PLU des alternatives
- Prévoir des réserves foncières/accueil de nouveaux sièges.

ANNEXES :

**Les Outils Fonciers
adaptés au territoire**

Préconisations sur la préservation du foncier agricole

Une exploitation agricole nécessite pour être pérenne (c'est-à-dire viable, vivable et transmissible) un certain socle foncier maîtrisé. Obérer une exploitation de quelques-unes de ces surfaces à fort potentiel, même si cela ne représente que quelques hectares, peut avoir des conséquences sur son bon fonctionnement et même aller jusqu'à sa disparition.

La **dynamique d'enfrichement** est principalement due à une modification des pratiques agricoles et pastorales.

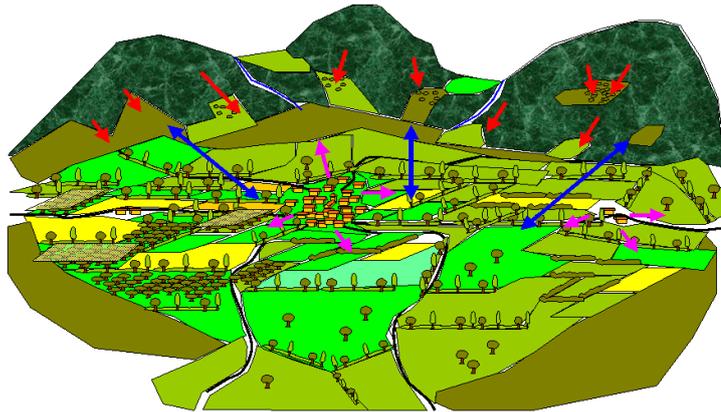
La diminution de la main-d'œuvre familiale sur les exploitations agricoles a ainsi entraîné un abandon de pratiques ayant un impact fort sur l'environnement. S'il ne faut pas céder au lieu commun que « tout était mieux avant » (on pensera par exemple aux problèmes de surpâturage qui ont concerné de nombreux secteurs au début du XX^e siècle), il est certain que la forte diminution de la population agricole, qui ne s'est pas encore infléchie, rapproche certaines communes haut-alpines d'un seuil critique (quelques-unes ne comptent d'ores et déjà plus aucune exploitation agricole).

Diffusion de l'urbanisation : afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, et de répondre à leurs exigences (notamment la préférence donnée à de l'habitat individuel avec terrain), les bourgs et hameaux voient s'agrandir leur occupation de l'espace. La pression immobilière due à l'augmentation des demandes de logements secondaires peut également peser lourd dans des secteurs attractifs. Le mitage de l'espace représente un risque important en cas de diffusion de l'urbanisation mal maîtrisée. En effet, une interface diffuse entre zone agricole et zone résidentielle est à même de générer des contraintes dans le fonctionnement des exploitations agricoles (déplacement sur des voiries peu adaptées au matériel, passage difficile entre les maisons, problèmes d'accès aux parcelles enclavées), ainsi que des conflits d'usage dus aux problèmes de voisinage (nuisances sonores et olfactives). Le document d'urbanisme est à même de gérer l'espace en évitant ce mitage, source de problèmes latents.

Complémentarité des espaces : un lien direct existe entre les espaces de fond de vallée, à fort potentiel, et les secteurs « intermédiaires » dont le potentiel agronomique est limité (parcours, prés de fauche difficilement mécanisables). En effet, si les secteurs intermédiaires représentent une ressource fourragère indispensable au fonctionnement des élevages, c'est bien l'existence d'un **« noyau dur » de bonnes terres** (vergers, terres labourables, prairies mécanisables) **qui conditionne la viabilité économique** de ces mêmes exploitations agricoles. Il serait illusoire de croire qu'une diminution de ces surfaces de fond de vallée, nécessaires à la production du fourrage qui sera récolté pour l'hiver, peut être compensée par une augmentation des surfaces en parcours.

Au-delà d'une certaine limite, la perte de bonnes surfaces peut obérer la rentabilité d'une exploitation agricole, et compromettre ainsi la possibilité de reprise de la structure. Dans ce cas, il est probable d'assister à un démembrement de l'exploitation agricole. La complémentarité des espaces risque alors de s'exprimer clairement : si les bonnes terres libérées seront sans doute

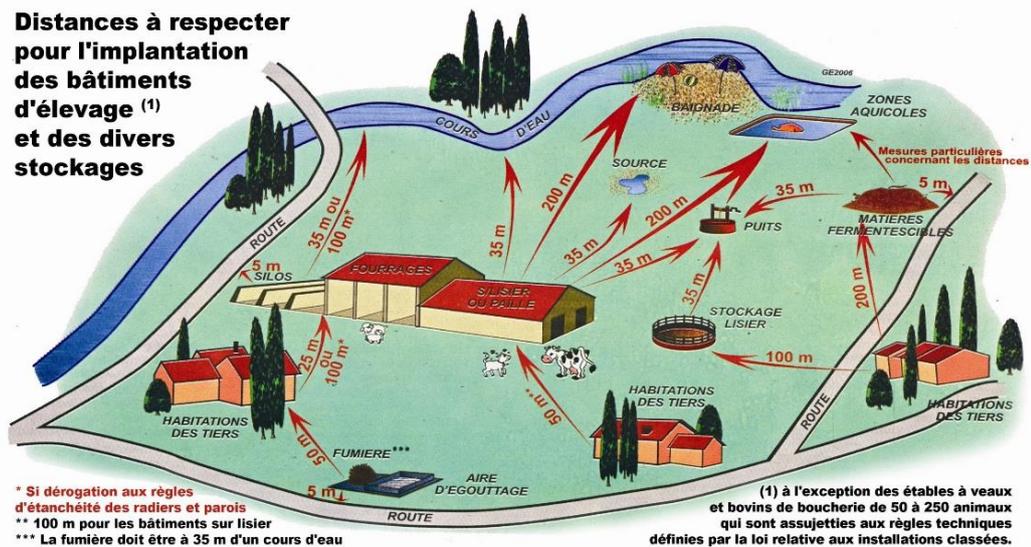
reprises par une exploitation voisine, il en sera autrement des espaces intermédiaires. Les meilleurs seront peut-être encore utilisés, mais avec une pression de pâturage moindre. Quant aux secteurs les moins bons, ils seront abandonnés, les espaces les plus contraignants ne conservant d'intérêt que pour des éleveurs disposant de surfaces limitées, et qui ne peuvent se permettre de s'en passer, contrairement à un exploitant disposant déjà d'une assise foncière satisfaisante.



Crédit : Chambre d'Agriculture de l'Isère

- Dynamique d'enrichissement
- Complémentarité des espaces
- Diffusion de l'urbanisation

Distances à respecter pour l'implantation des bâtiments d'élevage ⁽¹⁾ et des divers stockages



L'Association Foncière Pastorale (AFP)

L'association Foncière Pastorale (AFP) est un regroupement de propriétaires de terrains (privés/publics) constitué sur un périmètre agro-pastoral et accessoirement forestier, dans le but d'assurer :

- L'aménagement, l'entretien et la gestion d'ouvrages collectifs permettant une bonne utilisation des fonds inclus dans leur périmètre
- Les travaux nécessaires à l'amélioration ou la protection des sols
- La mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans leur périmètre (à vocation agricole ou boisés/à boiser)

La création d'une AFP permet de regrouper des fonds sans remettre en cause la propriété. Elle apparait comme un moyen de redynamiser le territoire en donnant de nouvelles possibilités d'agir et de mettre en valeur un territoire qui peut être sous-exploité.

LIMITES

- Difficulté pour obtenir le consensus de tous les propriétaires et de réunir les conditions de majorité requises pour la création, voire la prise de décision.
- Lourdeur de la création et de la gestion nécessitant un secrétariat et une assistance technique quasi permanente.
- Difficulté pour faire aboutir des projets collectifs contre l'avis de certains propriétaires.

Difficulté d'obtenir l'autofinancement des propriétaires en complément des financements publics, car souvent les biens fonciers ne représentent qu'une faible valeur.

ATOUS

- **L'AFP est un outil efficace pour lutter contre le morcellement foncier qui rend difficile sinon impossible, la mise en valeur de certains territoires et le contrôle de la végétation. L'AFP facilite la sauvegarde et la valorisation d'un foncier qui ne pourrait l'être de manière individuelle.**
- **Les exploitants ou autres gestionnaires de l'espace ne s'adressent alors qu'à un seul interlocuteur foncier plutôt qu'à une multitude de propriétaires.**
- **L'association peut organiser une veille foncière et intervenir en cas de vente, avec l'appui de la SAFER.**



Zone Agricole Protégée (ZAP)

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 propose à l'initiative d'une collectivité locale ou du préfet, le classement en « zone agricole protégée » d'espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison :

- Soit de la qualité de leur production
- Soit de leur situation géographique

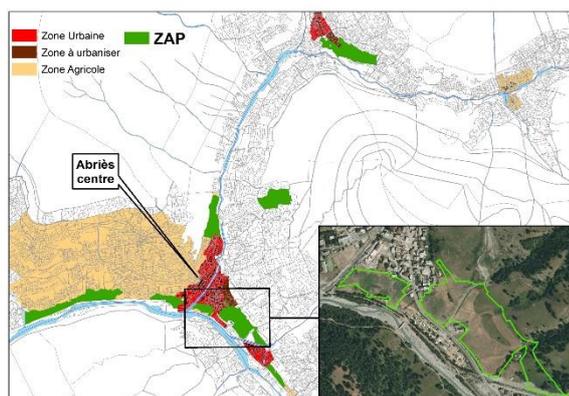
Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission d'orientation de l'agriculture (CDOA). En cas d'avis défavorable de l'une d'entre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

L'objectif d'une ZAP consiste, par la création d'une servitude d'utilité publique, à soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.

ATOUS

Au-delà d'une simple protection de la zone, la ZAP peut être un instrument de protection particulièrement efficace grâce à la reconnaissance de l'identité agricole des terroirs à enjeux agricoles les plus forts.

Exemple :



DETAIL DE LA PROCEDURE



A Abriès, la création d'une ZAP a permis de préserver des surfaces de fauche en fond de vallée, là où la pression urbaine est la plus forte