

*DIAGNOSTIC AGRICOLE
& FONCIER PROSPECTIF
Commune de LAYE*

Janvier 2016

Version 2





TABLE DES MATIERES

1	DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER.....	5
1.1	Méthodologie et objectifs de la démarche : une approche fine de l'utilisation de l'espace par l'agriculture	5
1.2	L'exploitation des données existantes	5
1.3	L'acquisition de données géographiques et socio-économiques spécifiques.....	6
1.4	Le croisement et l'analyse des données.....	7
2	PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
2.1	Occupation des sols sur la commune de Laye.....	8
	Une commune où les espaces naturels prédominent.....	8
	<i>L'usage des sols : l'importance de l'activité agricole.....</i>	<i>9</i>
2.2	Développement de la commune	10
	<i>Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 60 ?</i>	<i>10</i>
	<i>Urbanisme : les zonages du document en vigueur</i>	<i>12</i>
3	L'AGRICULTURE DE LAYE	13
3.1	Situation et évolution de l'agriculture sur la commune.....	13
	<i>Evolution des exploitations agricoles : une tendance à l'agrandissement des structures</i>	<i>13</i>
	<i>Laye : une commune à l'agriculture dite « de montagne »</i>	<i>14</i>
3.2	Orientation des exploitations agricoles.....	15
	<i>Laye, une commune à dominante élevage bovin</i>	<i>15</i>
	<i>La transhumance : une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs.....</i>	<i>16</i>
3.3	Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles	17
	<i>Les statuts juridiques : les entreprises individuelles dominent !.....</i>	<i>17</i>
	<i>Les agriculteurs de LAYE et autre main d'œuvre</i>	<i>18</i>
	<i>Quelle place à la pluriactivité ?.....</i>	<i>18</i>
3.4	Commercialisation des productions : un débouché principalement en coopérative	19
4	LE FONCIER AGRICOLE LAYARD : ORGANISATION ET USAGES	20
4.1	Structuration du parcellaire cadastral.....	20
	<i>Observation de la structure foncière : 47% du foncier aux mains des acteurs publics !.....</i>	<i>20</i>
	<i>Un regroupement de la propriété encore perfectible !.....</i>	<i>22</i>
4.2	Organisation spatiale des exploitations	25
	<i>Une Surface Agricole Utile supérieure à la tendance départementale</i>	<i>25</i>
	<i>Provenance des exploitants</i>	<i>25</i>
	<i>Des éléments engendrant des flux externes au territoire.....</i>	<i>26</i>



	<i>Localisation des bâtiments agricoles</i>	28
4.3	Structuration du parcellaire agricole.....	30
	<i>Organisation du parcellaire agricole des exploitations</i>	30
	<i>Quelle maîtrise-de l'outil de travail ?</i>	34
4.4	Dynamiques du marché foncier	36
	<i>Un marché foncier agricole presque fermé !</i>	36
	<i>Notion de prix agricoles sur la commune</i>	38
	<i>Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?</i>	39
4.5	Usages du foncier agricole.....	40
	<i>Nature des terres agricoles</i>	40
	<i>L'irrigation</i>	40
	<i>Agriculture et périmètre de protection des captages d'eau potable</i>	42
	<i>Potentiel agricole des terres</i>	43
4.6	Des concurrences d'usage du foncier agricole.....	45
	<i>Des usages non agricoles sur les surfaces agricoles</i>	45
	<i>Urbanisation : évaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture</i>	46
5	PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE	53
5.1	Des exploitations agricoles vouées à se maintenir.....	53
	<i>Régime d'activité des exploitations agricoles en place</i>	53
	<i>Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?</i>	53
5.2	Des projets de développement	54
	<i>Projet de construction de bâtiments agricoles</i>	54
	<i>Une recherche de terre active</i>	54
6	SYNTHESE : CE QUE CE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER A FAIT RESSORTIR	55
6.1	Les éléments à retenir	55
6.2	Terres à enjeux à préserver.....	56
6.3	Points forts et difficultés	56
7	PRECONISATIONS POUR LA PRESERVATION DES TERRES ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE	59
7.1	Préconisations générales.....	59
7.2	Points de vigilance sur Laye.....	60
8	DES OUTILS A DISPOSITION DE LA COMMUNE	60



1 DEMARCHE D'UN DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER

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

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

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

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

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

Ce diagnostic vise à donner aux décideurs de la commune les clés dans la connaissance des activités agricoles et du foncier sur leur

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

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

Ainsi que :

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

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

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

1.2 L'exploitation des données existantes

Cette phase a notamment consisté en :

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

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

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



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

Ces données seront parfois complétées avec celles du RA de 2000 afin d'observer l'évolution sur la décennie 2000-2010.

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

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

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

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

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

Ainsi, sur 20 exploitations agricoles recensées comme utilisatrices de surfaces agricoles sur la commune, 16 ont répondu aux enquêtes individuelles, dont la majorité de celles ayant leurs sièges sur Laye (cf tableau ci-contre).

Données 2015	Exploitations agricoles recensées en activité	Exploitations agricoles enquêtées
Sur Laye	9	8
Extérieures à la commune	12	9
Total	21	16

Cependant certains « utilisateurs » de foncier agricole apparaissent seulement dans l'analyse cartographique, à défaut d'obtention de données statistiques (ex : groupement pastoral, exploitants n'ayant pas souhaité nous rencontrer ...).



1.4 Le croisement et l'analyse des données

Plusieurs étapes ont été nécessaires pour analyser les données recueillies :

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

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

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

Les données statistiques basées sur le traitement des enquêtes ont été établies à partir des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, et de compléments de données établis par Terr'Aménagement. Celles-ci permettent d'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 **824 hectares** de surfaces agricoles (Enquêtes Terr'Aménagement, 2015) et concernent **90 % de la superficie agricole communale**, hors alpage collectif et privé.

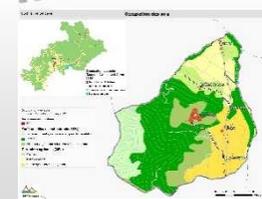
Les données cartographiées, collectées à l'échelle du parcellaire agricole, concernent :

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

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



Atlas cartographique



Conseil au lecteur

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



2 PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 Occupation des sols sur la commune de Laye

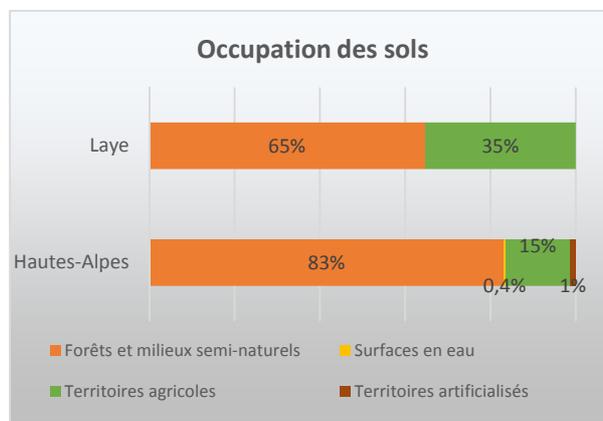
Une commune où les espaces naturels prédominent

Situé dans le Champsaur, la commune de Laye est traversée par la route Napoléon. Son altitude varie entre 976 et 2 158 mètres sur une superficie totale de 10,55 km² qu'occupent les 245 habitants (INSEE, 2012).

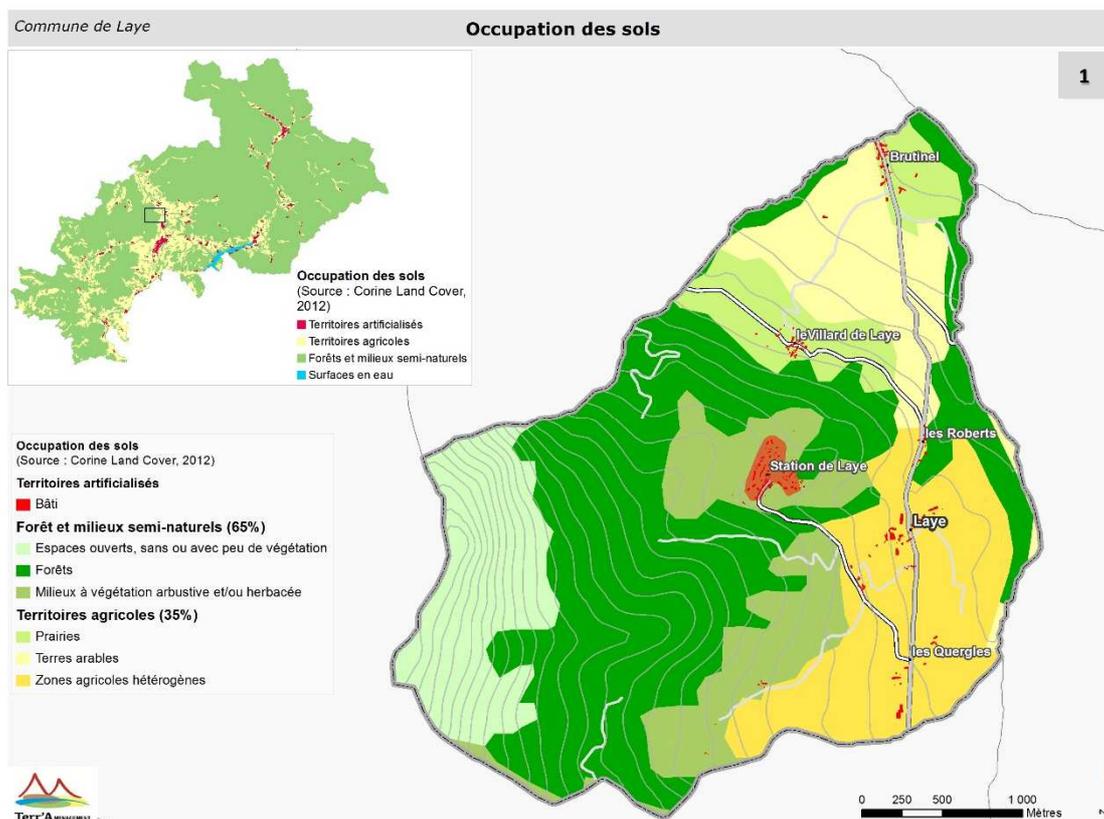
Une première répartition des sols de la commune fait apparaître deux catégories (Source : Corine Land Cover, 2012) :

Forêts et milieux semi-naturels	691 ha	65 %
Territoires agricoles	377 ha	35 %

L'espace agricole, selon cette approche, représente une part importante de la commune : plus d'un tiers de sa superficie. Cela est supérieur au niveau départemental pour lequel ce chiffre s'élève à 15 % (cf graphe ci-contre).



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/ou fauchés en sous-bois (pratiques sylvo-pastorales), comme les surfaces pastorales représentent autant d'espaces à usage extensif qui sont essentiels au fonctionnement des élevages locaux et régionaux.





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

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

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

Source	Part de surface Agricole sur Laye
RPG 2013	76 %
Enquêtes T'A 2015	78 %

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 revue à la hausse. Ce chiffre grimpe en effet à 76 % lorsque l'on prend en compte les surfaces déclarées pour la campagne PAC de 2013.

Les enquêtes conduites par Terr'Aménagement ont repéré les différentes terres à usages agricoles. Celles-ci couvrent 78 % de la surface communale.

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



2.2 Développement de la commune

Consommation foncière : quelle évolution depuis les années 60 ?

Bien que traversée par un axe majeur avec la route Napoléon, la commune de Laye reste une petite commune rurale et agricole sans grande poussée urbaine comme on peut le voir par ailleurs dans la région, ou dans certains bourgs du département.

Néanmoins, la commune a tout de même connu un essor avec notamment le développement de la station de ski. Certes celle-ci n'est pas la plus grande des Hautes-Alpes, au contraire, mais cela n'empêche pas la commune d'avoir vu la croissance de ses espaces bâtis et ainsi potentiellement de créer des emprises sur des espaces agricoles, voir des tensions sur le marché foncier ?!

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

Constat : Une enveloppe urbaine qui a presque triplé en 65 ans

Evolution en ha de la superficie des parcelles bâties pour du logement sur 65 ans



Ainsi, l'emprise au sol des parcelles sises par un logement était de 6 ha au début des années 1950 et de 16 ha en 2014.

En 65 ans seulement, bien que partant d'une base assez faible, on a donc presque triplé l'assise occupée par les logements.

Ce rythme de consommation observée par décennie semble s'être opéré presque exclusivement entre 1970 et 2000 et s'être arrêté depuis lors.



Quid de la base des Unités foncières ?

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

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

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

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

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

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

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

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

Unités foncières bâties reconstituées avec le cadastre

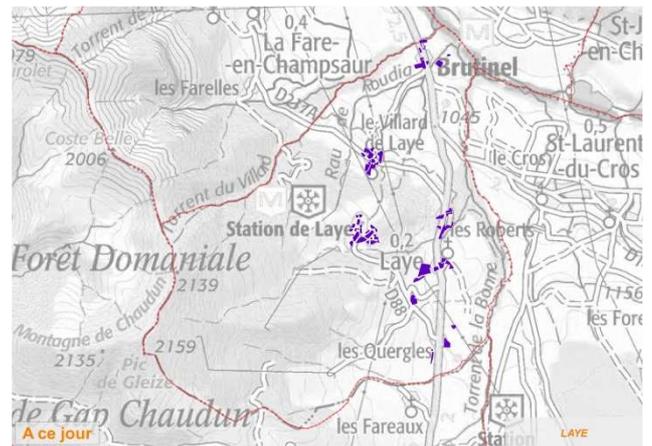
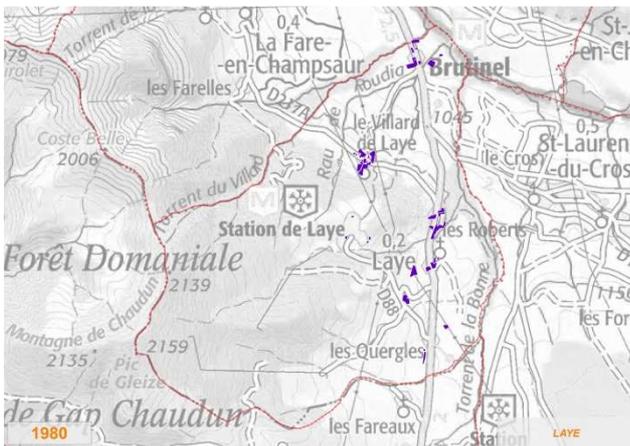
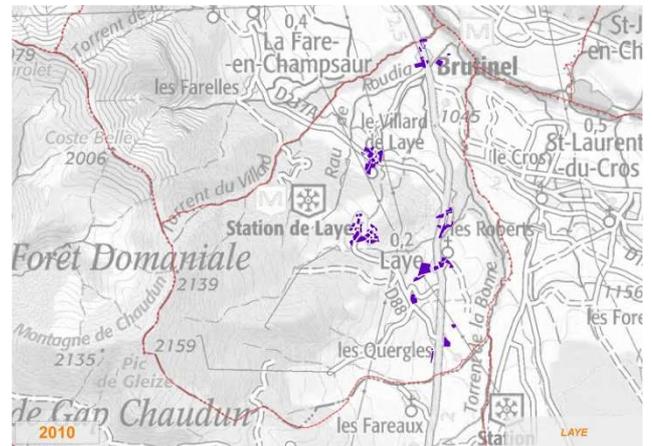
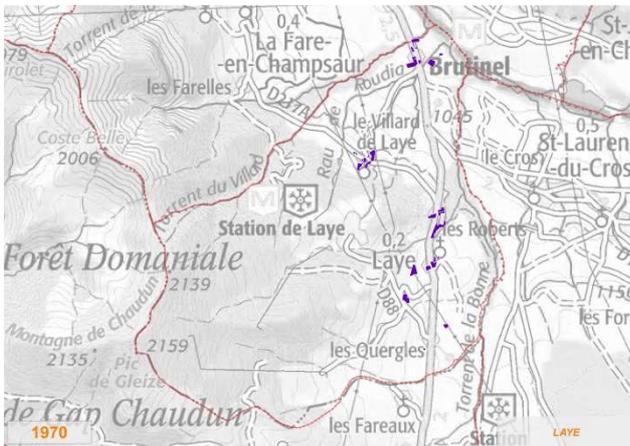
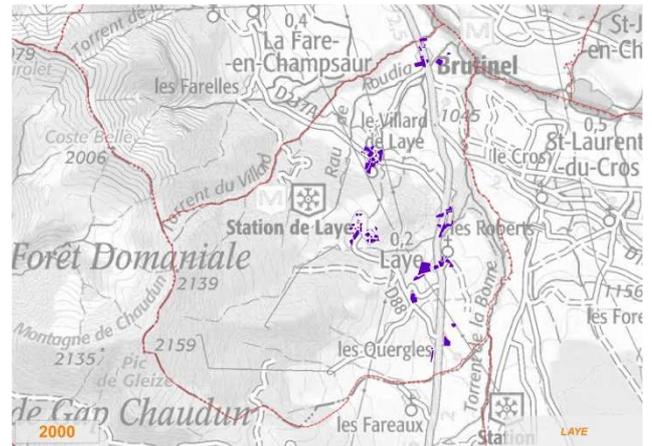
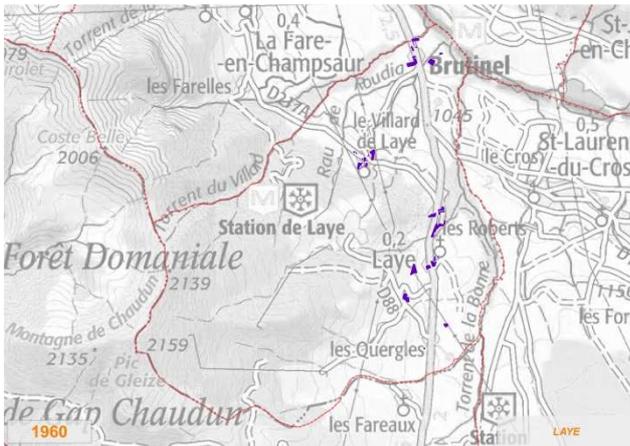
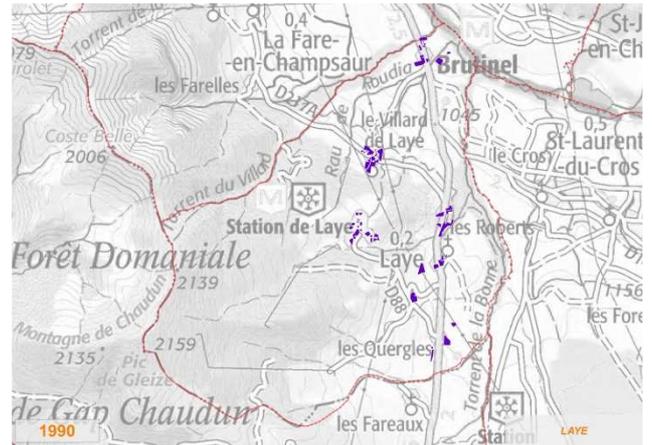
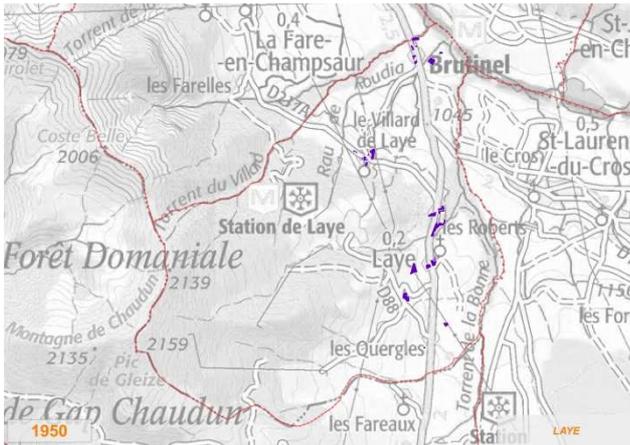
Recensement des unités foncières < 1ha sises d'un logement ou plus avec date de 1^{ère} construction

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

Vues « carto »



Evolution des parcelles bâties avec un logement de 1950 à 2014





Urbanisme : les zonages du document en vigueur

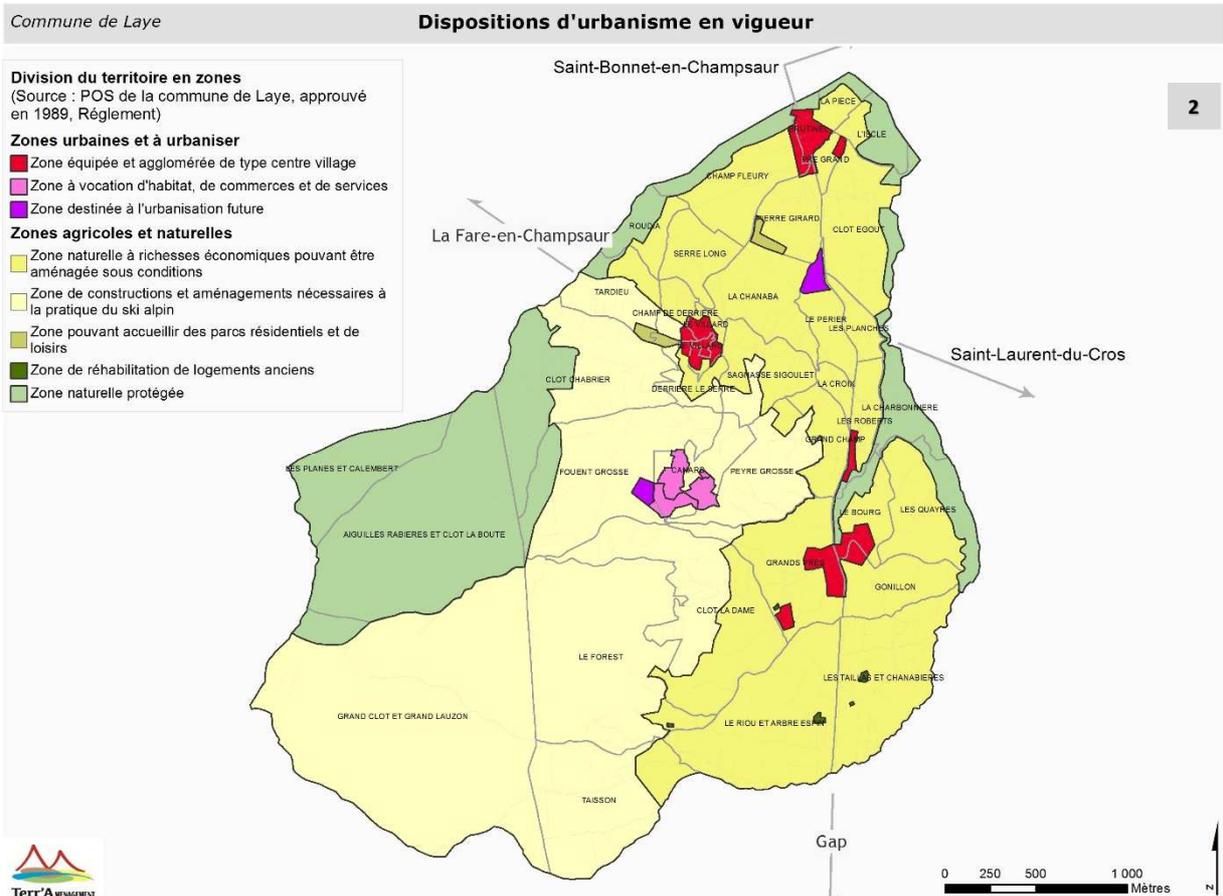
La commune est dotée, depuis 2000, d'un Plan d'Occupation des Sols qui va évoluer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) prochainement. Ce document, fixe certaines règles d'aménagement territorial et préconise les orientations à tenir en matière d'urbanisme. Il a plusieurs objectifs :

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

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

- les zones urbaines (zones U) : secteurs où les constructions sont autorisées et règlementées par certaines dispositions,
- les zones agricoles et naturelles :
 - destinées à l'urbanisation : zones NA ;
 - les zones à vocation agricole et/ou naturelle : zones NC, ND.

Zonage au POS	Surface
U	26 ha
NA	3 ha
NC	825 ha
ND	210 ha





3 L'AGRICULTURE DE LAYE

3.1 Situation et évolution de l'agriculture sur la commune

Evolution des exploitations agricoles : une tendance à l'agrandissement des structures

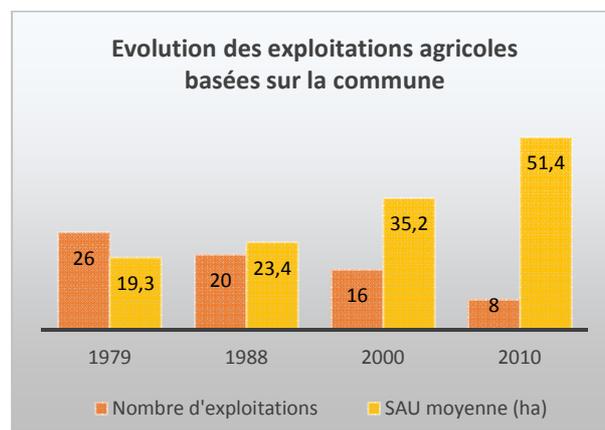
L'agriculture et le métier d'agriculteur ont profondément changé au cours des dernières décennies. Ces évolutions peuvent être mises en avant simplement avec le suivi de 2 indicateurs issus des recensements agricoles de 1979 à 2010 :

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

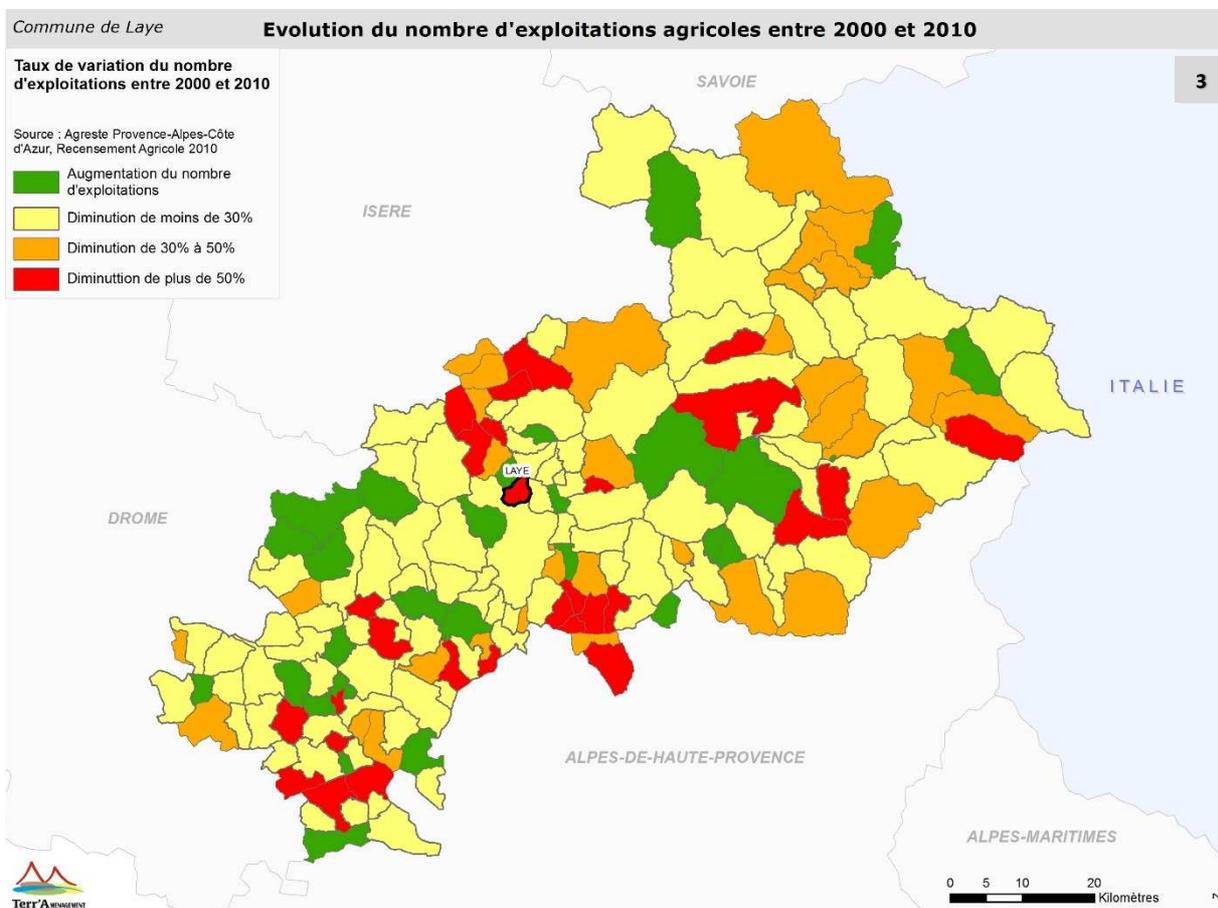
Comme le graphique ci-contre le met en avant, en près de 30 ans, le nombre d'exploitations agricoles basées sur la commune a fortement diminué (divisé par 3,3). Dans le même temps, ces unités d'exploitations ont vu leur surface augmenter (facteur 2,7).

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

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



Actuellement, on compte 9 sièges d'exploitation sur la commune, avec une SAU moyenne de 71,9 ha, supérieure à la SAU moyenne départementale (54,3 ha).





Laye : une commune à l'agriculture dite « de montagne »

L'agriculture sur la commune de Laye est une agriculture dite « de montagne » qui se caractérise par :

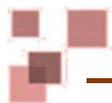
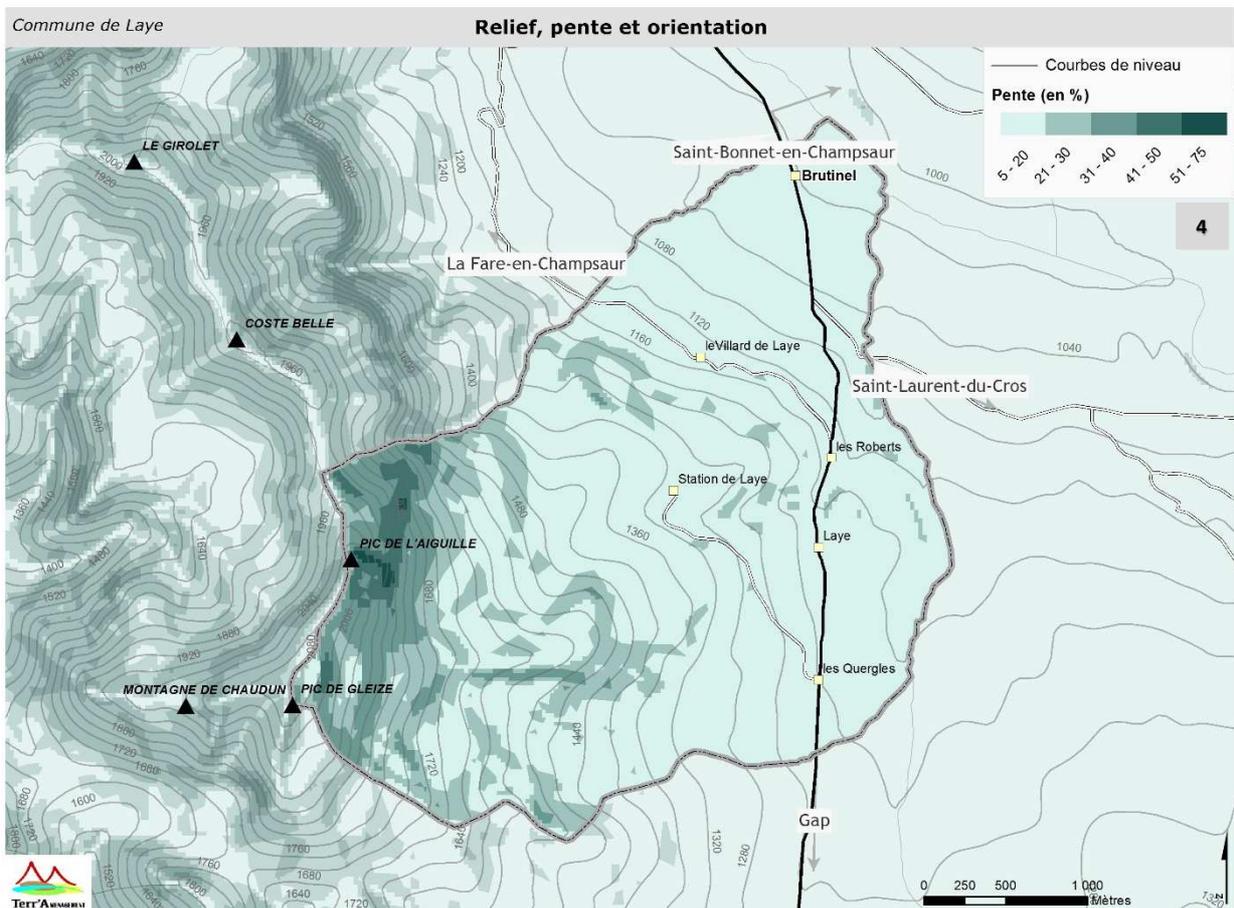
- une altitude supérieure à 700 m,
- un secteur en altitude avec de fortes pentes rendant impossible la mécanisation des surfaces,
- une plaine,
- des interactions entre territoire d'altitude et plaine (parcours d'intersaison, estive),

Cette agriculture de montagne s'adapte aux caractéristiques du territoire (contraintes de la pente et l'altitude) et le façonne par les systèmes de production mis en œuvre.

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

- la **plaine agricole** à orientation cultures céréalières et fourragères qui s'étend le long de la route Napoléon,
- la partie intermédiaire autour de « Villard de Laye » et des « Veyres » avec une majorité de terres labourables,
- Les parties plus pentues à flanc de montagne à vocation de parcours et d'alpage.

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





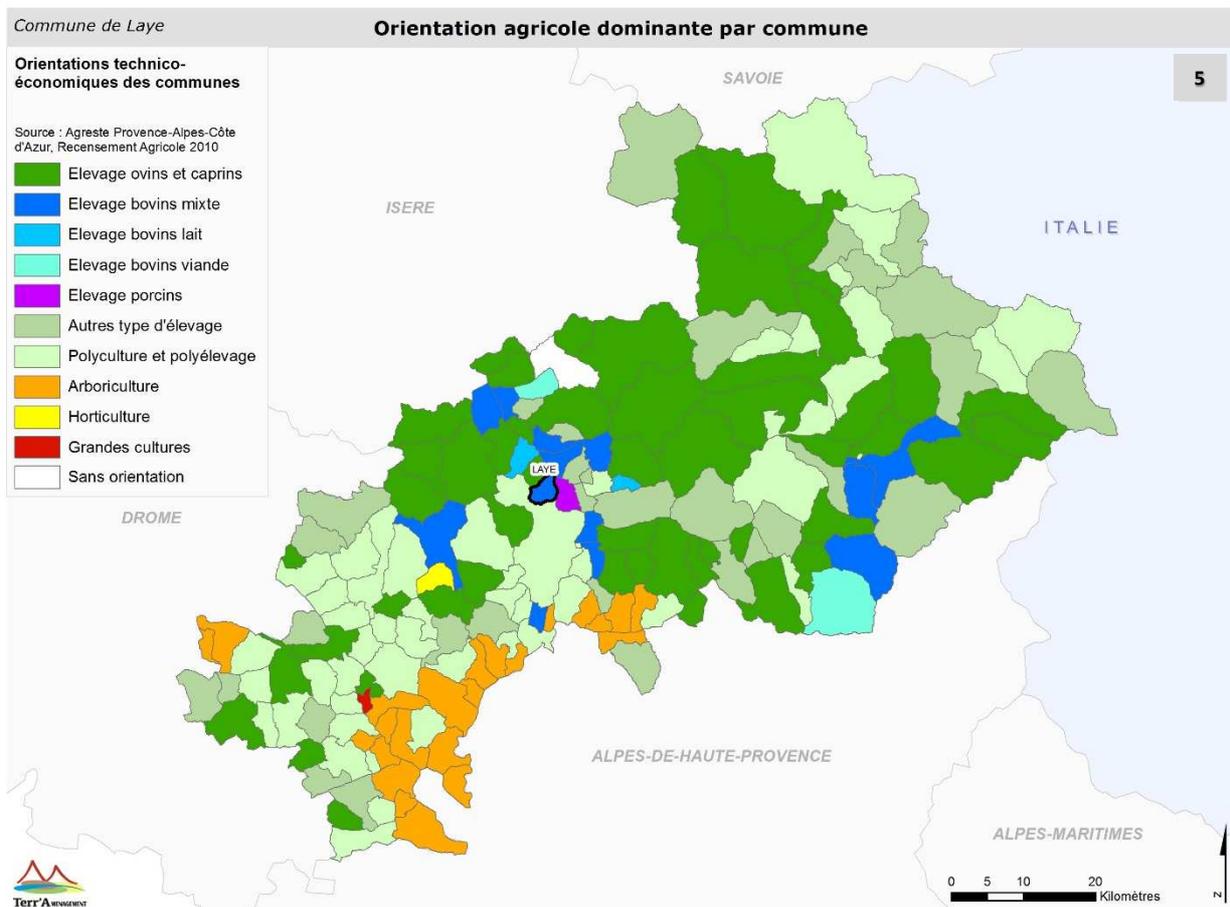
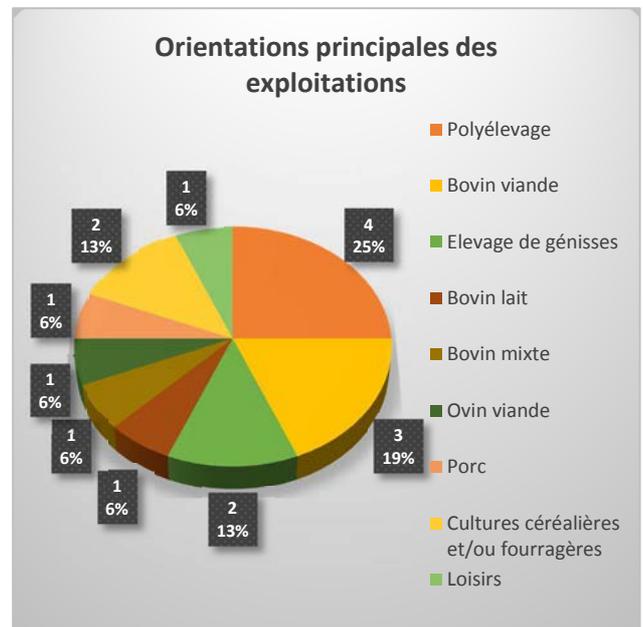
3.2 Orientation des exploitations agricoles

Laye, une commune à dominante élevage bovin

Les enquêtes Terr'Aménagement auprès des exploitations agricoles travaillant des terres sur la commune de Laye ont fait ressortir une forte représentativité des élevages bovins, conduits seuls ou en ateliers multiples (cf diagramme ci-contre).

La prépondérance de l'élevage sur la commune est conforme à la tendance départementale (cf carte ci-dessous). En effet, le département des Hautes-Alpes est spécialisé en élevage : près de 70% des exploitations ont une orientation en production animale (RA 2010), la majorité en élevage ovin.

Cette représentativité de l'élevage bovin est quant à elle caractéristique du Champsaur.





Les systèmes d'exploitation des 16 structures agricoles travaillant des terres sur la commune (sièges et extérieurs) ont des orientations variées. Quatre typologies d'exploitations agricoles se dégagent (cf diagramme ci-contre) :

- Les **élevages bovins** (11 exploitations) : bovins lait, bovins viande ou polyélevage à dominante bovin. Il s'agit de systèmes d'exploitation nécessitant des surfaces plutôt conséquentes, idéalement regroupées et proches des bâtiments d'exploitation afin de faciliter les sorties d'animaux, l'affouragement et autres déplacements pour les travaux agricoles.
- Les **élevages ovins** (2 exploitations). Ces exploitations ont besoin de surfaces importantes pour subvenir aux besoins alimentaires du troupeau.
- Les **cultures céréalières et/ou fourragères** (2 exploitations). Souvent ces exploitations avaient auparavant une activité d'élevage qui a depuis cessé, mais les terres ont été conservées afin de poursuivre une activité agricole. Les chefs d'exploitation sont généralement pluriactifs ou en cessation progressive d'activité.
- Une **activité agricole de loisirs** (1 exploitation) : activité non économique d'entretien de foncier agricole.

La transhumance : une valeur ajoutée aux besoins des éleveurs

Pour les exploitations d'élevage, l'alimentation des troupeaux se fait à partir :

- des surfaces pâturables de l'exploitation : prairies pâturées et parcours d'intersaison,
- des surfaces récoltées : prairies de fauche (foin), prairies temporaires (ensilage, enrubannage), cultures céréalières qui permettent de couvrir les besoins du troupeau pendant la période hivernale.

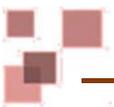
Néanmoins, pour la plupart des exploitations haute-alpines, les ressources fourragères de l'exploitation ne suffisent pas à pourvoir aux besoins des troupeaux. Ainsi, souvent, ces systèmes d'élevage intègrent la transhumance. En effet, la montée en alpage durant la période estivale permet de répondre à ce besoin saisonnier et de valoriser des surfaces fourragères pastorales (non fermeture des milieux).

La commune compte un groupement pastoral (GP) sur son territoire : le GP de Laye (180 ha), qui accueille des bovins.

Parmi les exploitations d'élevages enquêtées, 7 partent en transhumance estivale sur des espaces gérés par des groupements pastoraux, notamment sur celui de la commune.

Malgré cette valeur ajoutée que représentent les transhumances, toutes les exploitations ne sont pas autonomes en fourrages. En effet, l'hivernage dans notre département se pratique majoritairement en bâtiment et dure de 4 à 6 mois. Les systèmes d'élevage nécessitent de ce fait de constituer d'importants stocks fourragers. Ainsi, c'est naturellement que des exploitations non autonomes se déclarent en recherches de surfaces supplémentaires afin d'avoir les surfaces fourragères nécessaires à leur autonomie alimentaire (3 exploitations agricoles).

La présence du loup sur certains secteurs pousse les éleveurs à adapter leurs systèmes d'exploitation (gardiennage, parc de contention la nuit, chien de troupeau, descente d'alpage avancée) avec les frais supplémentaires que cela engendre (achat de fourrage, salaire du berger ...) et ils sont de ce fait nombreux à envisager d'arrêter les transhumances.





3.3 Fonctionnement et structuration des exploitations agricoles

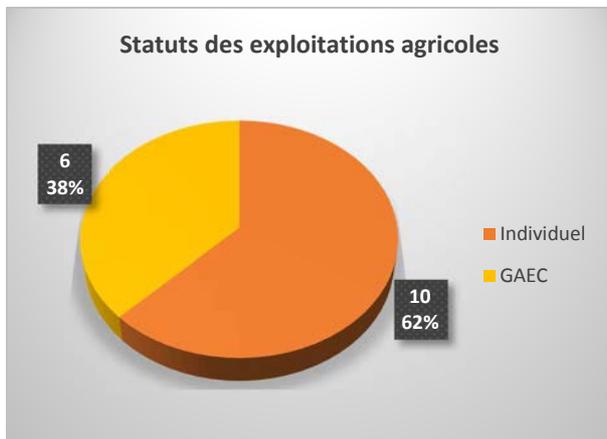
Les statuts juridiques : les entreprises individuelles dominent !

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

Les formes sociétaires, quant à elles, présentent l'avantage de regrouper des moyens matériels, financiers et humains tout en dissociant le patrimoine personnel du patrimoine professionnel, et le capital d'exploitation du capital foncier. La société assure par ailleurs la pérennité de l'entreprise en cas de transmission de l'exploitation : cessation de quelques parts plutôt que de partager du matériel ou un troupeau. A noter qu'un minimum de 2 associés est nécessaire pour constituer un GAEC¹ ou une SCEA². Le choix du statut dépend donc des objectifs de l'exploitant.

Les exploitations agricoles ayant des surfaces sur Laye sont majoritairement organisées en entreprises individuelles (10 exploitations). Les sociétés sont moins nombreuses (6 exploitations).

Elles utilisent respectivement 55,6 % et 44,6 % de la surface agricole de la commune (hors surface en estive collective ou privée).



¹ GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun.

Les membres du GAEC sont obligatoirement des associés-exploitants.

² SCEA : Société Civile d'Exploitation Agricole.

Elle offre la possibilité d'être associé non exploitant mais au moins l'un des associés doit être exploitant.





Les agriculteurs de LAYE et autre main d'œuvre

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

Ainsi, les 16 exploitations agricoles enquêtées rassemblent 26 chefs d'exploitation, soit un ratio de 1,6 agriculteur/exploitation : attardons-nous plus précisément sur eux (cf graphe ci-contre).

Le plus jeune agriculteur a 21 ans, le plus âgé dépasse les 65 ans et la moyenne d'âge de ces chefs d'exploitation en 2015 est de 46,5 ans, soit inférieure à la moyenne d'âge au niveau alpin (50 ans - Agreste, 2013). Les jeunes agriculteurs (moins de 40 ans) représentent près de 31 % de l'effectif !



L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, il s'agit là d'une population globalement jeune qui a de nombreuses années d'activité devant elle. Cette activité peut néanmoins se prolonger au-delà de l'âge légal de la retraite, ce qui explique que des chefs d'exploitation soient âgés de plus de 65 ans. Ces situations posent aussi la question de l'accès aux terres pour les jeunes agriculteurs candidats à l'installation. Ce point sera développé dans la partie traitant du foncier.

Les tranches d'âge au-dessus de 46,5 ans (moyenne d'âge), soit 50-54 ans, 55-59 ans, 60-64 ans et plus de 65 ans, concernent un important effectif d'agriculteurs (11 personnes, soit 42 %) : la question de la transmission des exploitations concernées sera abordée ultérieurement.

La main d'œuvre des exploitations agricoles, hors chefs d'exploitation et associés, est peu nombreuse et essentiellement familiale, composée d'autres membres de la famille (1 conjoint collaborateur, 5 enfants et parents aide familial) : seules 3 exploitations enquêtées sont dans ce cas. Des évolutions fortes peuvent être relevées, la principale étant que les membres de la famille de l'exploitant s'impliquent moins sur l'exploitation, favorisant un travail extérieur au monde agricole.

Les exploitations agricoles de Laye n'ont pas de production qui nécessite le recours à du travail saisonnier.

Quelle place à la pluriactivité ?

Fréquente en zone de montagne du fait de l'enneigement hivernal et souvent liée au tourisme, la pluriactivité se traduit essentiellement par une double activité des agriculteurs : éleveur et travail en station l'hiver.

Mais elle peut revêtir d'autres formes : c'est le cas ici. Les exploitations cultivant des surfaces sur Laye regroupent 6 agriculteurs pluriactifs sur les 26 en activité (soit 23 %). Les activités de ces chefs d'exploitation pluriactifs sont présentées sur le diagramme ci-contre. Aucun ne travaille au sein de la station de la commune.





3.4 Commercialisation des productions : un débouché principalement en coopérative

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

Les éleveurs ovins du département sont 55% à être intégrés à la coopérative « L'Agneau Soleil³ » ou l'association de producteurs « Ciel d'Azur » (soit 75% du cheptel). Ces organisations de filière permettent un débouché sur les régions PACA et Rhône-Alpes. Les exploitations commercialisent leur production auprès de bouchers locaux, de chevillards ou directement auprès des consommateurs.

Les éleveurs bovins viande sont structurés en 2 organisations de producteurs dont l'aire d'intervention regroupe les Hautes-Alpes et les Alpes de Haute-Provence, l'une commerciale : Coopérative Bovine 04-05, l'autre non commerciale : Association des Eleveurs Bovins 04-05.

Ici, la commercialisation des animaux est réalisée via la coopérative bovine (3 exploitations agricoles), des négociants ou des bouchers (5 exploitations agricoles). Les génisses et des jeunes vaches commercialisées peuvent bénéficier de la démarche Pâtur'Alp (2 exploitations agricoles).

La production laitière est, elle, collectée par 4 entreprises :

- le groupe SODIAAL qui fournit du lait à des entreprises de transformation laitière situées dans les Hautes-Alpes et en PACA, et achemine le reste vers ses autres usines,
- le groupe LACTALIS qui collecte et expédie la totalité du lait vers les sites du groupe,
- la Fromagerie de la Durance ainsi que la SICA des Alpagnes de Fontantie qui transforment la totalité du lait collecté auprès de leurs producteurs.

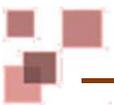
Les éleveurs commercialisent principalement leurs productions par l'intermédiaire de coopératives (5 exploitations) ou de fromageries locales (3 exploitations).

Pour les exploitations en cultures céréalières et/ou fourragères, les débouchés sont

principalement assurés par la coopérative AlpeSud pour les céréales, et le fourrage est lui généralement vendu sur pied à des éleveurs.

Ainsi, en élevage comme en production céréalière, les débouchés en filières longues sont les plus fréquemment utilisés par les agriculteurs et ils font souvent appel à un unique opérateur pour la commercialisation. Les producteurs dépendent fortement des prix fixés par les opérateurs de l'aval de la filière et n'ont donc qu'une maîtrise limitée de leur prix de vente.

³ La coopérative « L'Agneau Soleil » est issue de la fusion des coopératives « Prov'Alp » et « Bergers du Soleil ».





4 LE FONCIER AGRICOLE LAYARD : ORGANISATION ET USAGES

4.1 Structuration du parcellaire cadastral

Observation de la structure foncière : 47% du foncier aux mains des acteurs publics !

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

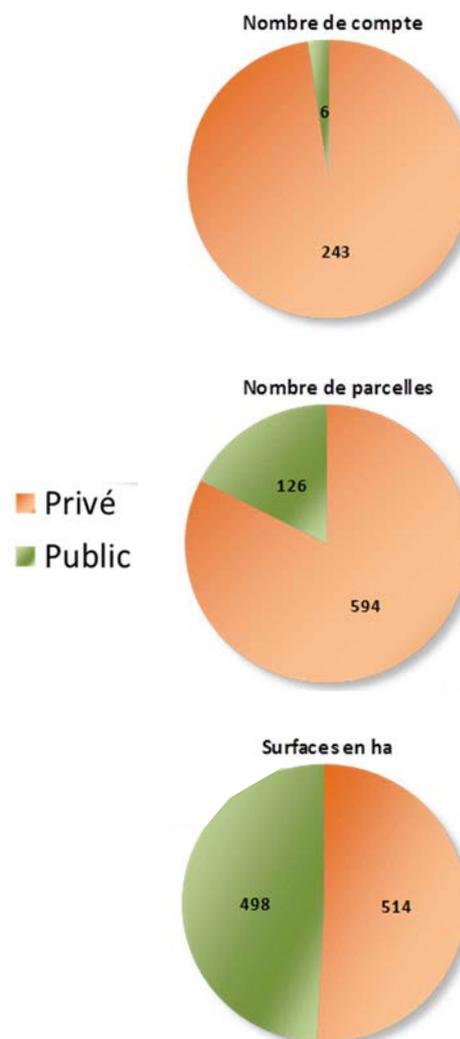
La structure foncière se base sur la donnée du parcellaire et celle des propriétaires fournies par le cadastre (DGFIP). Observer la structure foncière vise donc principalement à regarder la taille des parcelles et celle des propriétés, voir si celles-ci sont bien regroupées ou plutôt disséminées dans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

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

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

Le nombre de propriétaires « Acteurs publics » avec seulement 6 acteurs sur les 249 que compte la commune, paraît bien discret !

La situation est un peu moins inégale quand l'on regarde le nombre de parcelles et s'équilibre dès lors que ce sont les surfaces en propriété que l'on considère.



Ainsi, la superficie en propriété détenue par des acteurs publics « s'élève à 49% ; chiffre non excessif pour les Hautes-Alpes. Ces acteurs sont pour l'essentiel le Ministère de l'Agriculture qui détient 416 ha sur les 498 ha de propriété publique. La municipalité vient en seconde position avec 74 ha.

Les autres acteurs publics sont la « Communauté Locale de l'eau du DRAC », la commune de Gap et le Département sur des superficies beaucoup plus anecdotiques.

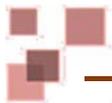
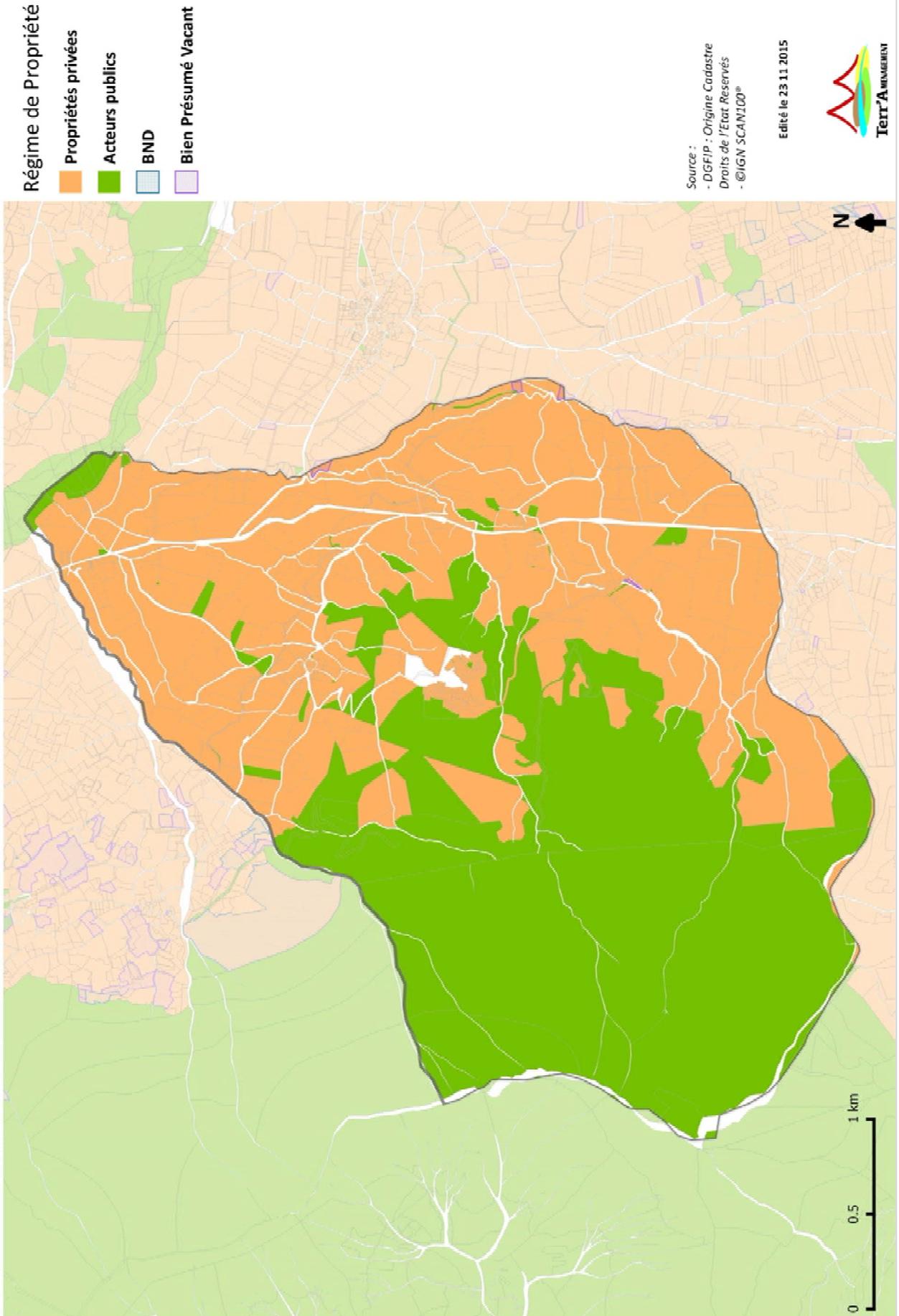


6

Observation de la structure foncière

Répartition du parcellaire par régime de Propriété

LAYE





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

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

Sur Laye, avec seulement 1,2 ha présumés vacants, ces opportunités sont donc, pour ainsi dire, inexistantes. Et c'est en soit, une très bonne chose en matière de gestion des espaces.

Superficies à potentiel d'abandon



**0,1% des surfaces à fort potentiel...d'abandon !
Des opportunités inexistantes pour la collectivité**

Un regroupement de la propriété encore perfectible !

La commune de Laye avec ses 1 012ha cadastrés est une petite commune pour le département !

Sur la commune on dénombre 720 parcelles, ce qui nous amène à une taille moyenne de parcelle de 1,41 ha. Les parcelles de Laye sont donc plus grande que la moyenne régionale qui elle, s'élève à près d'1 ha. Ceci est vraisemblablement une résultante de l'aménagement foncier qui a eu lieu dans les années 60-70.

Cette taille moyenne est néanmoins surdimensionnée par les grandes parcelles de propriétés publiques en montagne.

Regroupement parcellaire

Nb. parcelles/unités	1,5
LAYE	



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

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

Ces critères sont :

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

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



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).

LAYE

Les chiffres clés extraits du cadastre

Surface totale cadastrée en ha	1 012
Surface totale des BND	-
Surface totale des BVSM	1,2
Nb. de parcelles total	720
Nb. Unité foncière	480
Nb. de parcelle en BND	-
Nb. compte de propriétés	249
Nb. propriétaires (total des indivisaires...)	421

LAYE

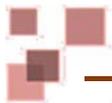
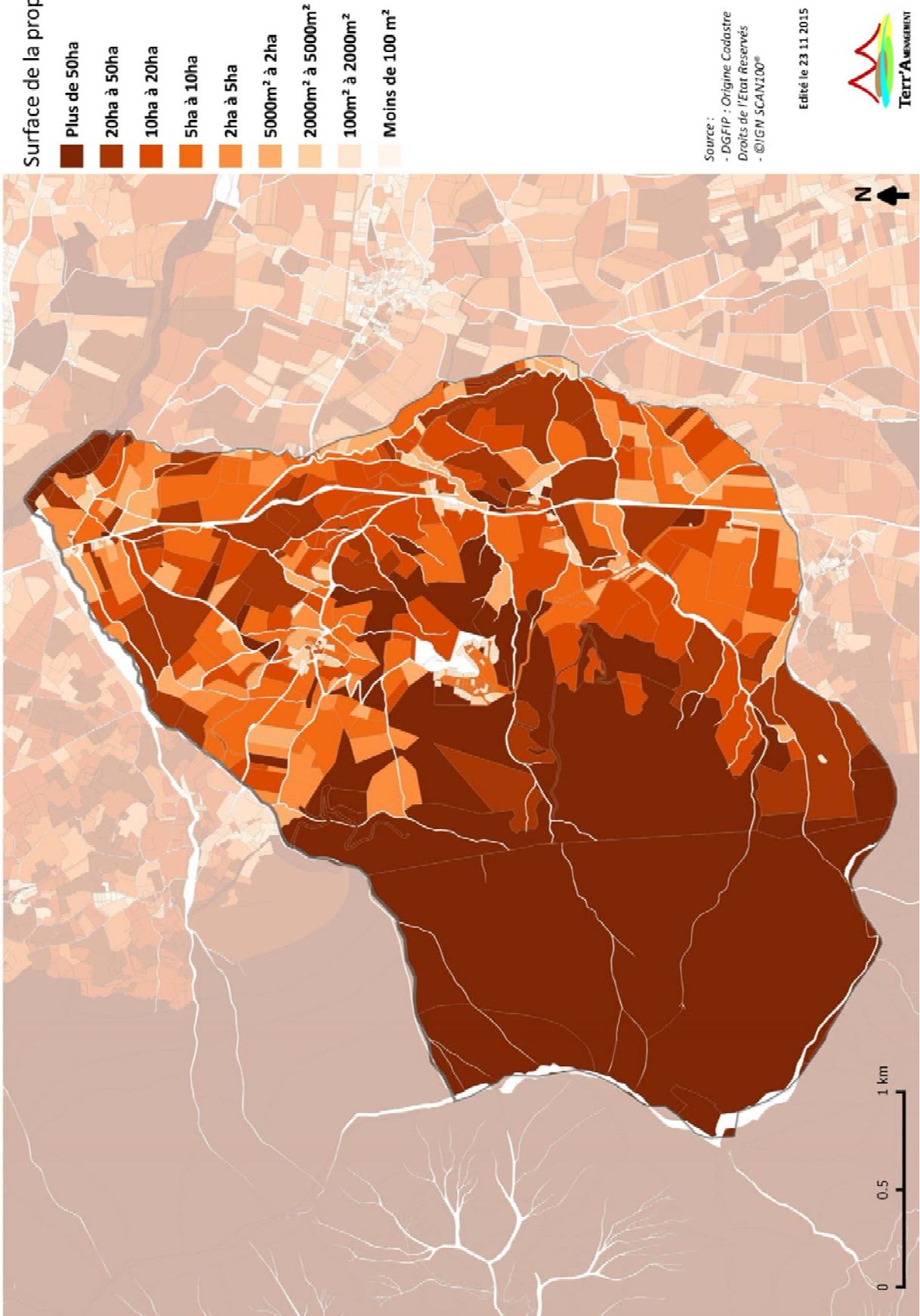
Indicateurs de la commune

Surface moyenne d'une parcelle en ha	1,41
Surface moyenne d'un compte de propriété	4,06
Nb. de parcelles par compte de propriété	2,9



Observation de la structure foncière
Répartition du parcellaire par superficie des propriétés

LAYE





Quoi qu'il en soit, les propriétaires de plus de 2 ha détiennent des parcelles d'une moyenne de 8 000 m², ce qui reste intéressant quand l'on regarde les taux de regroupement parcellaire (1,5 parcelles par unité foncière⁴).

Sur les 249 comptes de propriété de la commune, les 34 plus grands détiennent 895 ha, soit 88 % des superficies cadastrées sur la commune. Ce chiffre a priori très inégalitaire n'est pourtant pas excessif. En effet, l'on observe souvent dans les communes de montagne Hautes-Alpines et même sur des communes avec des espaces naturels très importants, des taux du type « 2 % des propriétaires pour 95% ou plus du foncier ».

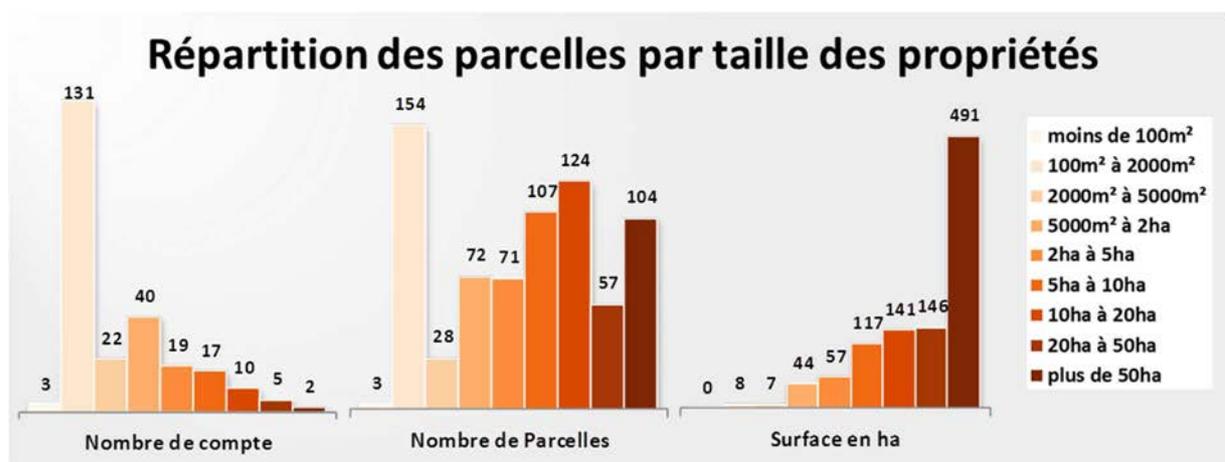
Ici, l'on retiendra surtout qu'en isolant les 2 grands propriétaires publics (Commune, Ministère...), l'on a encore un nombre absolu non négligeable de propriétaires détenant entre 5 ha et 50 ha qui détiennent 405 ha.

LAYE

Surface compte de propriété	Taille moyenne parcelles en m ²	Taille moyenne des propriétés en ha
moins de 100m ²	65	0,01
100m ² à 2000m ²	545	0,06
2000m ² à 5000m ²	2 507	0,32
5000m ² à 2ha	6 179	1,11
2ha à 5ha	8 009	2,99
5ha à 10ha	10 932	6,88
10ha à 20ha	11 353	14,08
20ha à 50ha	25 671	29,27
plus de 50ha	47 203	245,46

Ces surfaces étant situées sur les bas de la commune ou ses premiers flancs, cela donne donc des chances fortes pour avoir des entités agricoles avec des surfaces conséquentes possédées par les acteurs privés, essentiellement exploitée soit en faire valoir-direct, soit par des locations.

Les 34 propriétaires les plus grands, détiennent 88% des superficies.



⁴ Pour mémoire ici, l'unité foncière correspond à l'observation des parcelles d'un même compte de propriétés strictement adjacentes non séparées par une route ou chemin communal.



4.2 Organisation spatiale des exploitations

Une Surface Agricole Utile supérieure à la tendance départementale

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur Laye ont une SAU moyenne de 71,9 ha, supérieure à la SAU moyenne à l'échelle départementale (54,3 ha, RA 2010). Cependant, ce chiffre masque la grande disparité existant entre les exploitations (cf diagramme ci-dessous) : les surfaces utilisées sont en effet comprises entre 2 ha et 210 ha.



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

Puisque certaines exploitations sont organisées sous formes sociétaires, il paraît judicieux de ramener la SAU exploitée au chef d'exploitation plutôt qu'à l'exploitation. Ainsi, la SAU moyenne descend à 44,3 ha par agriculteur.

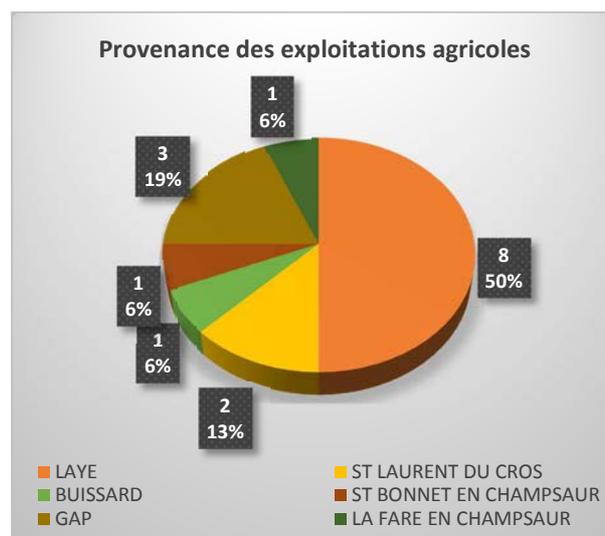
La SAU moyenne des exploitations d'élevage, plus importante que pour les autres types d'exploitations, s'explique par le fait que ces systèmes nécessitent d'importantes superficies pour pourvoir aux besoins alimentaires des animaux.

Provenance des exploitants

Les exploitations agricoles travaillant des terres sur Laye (16 exploitations) sont pour moitié des exploitations agricoles basées sur la commune, mais l'on trouve aussi quelques extérieurs (cf diagramme ci-contre).

Ces exploitations extérieures viennent principalement des communes voisines de La Fare-en-Champsaur, Saint-Bonnet-en-Champsaur, Saint-Laurent-du-Cros, Poligny, Buissard ou Gap (8 exploitations).

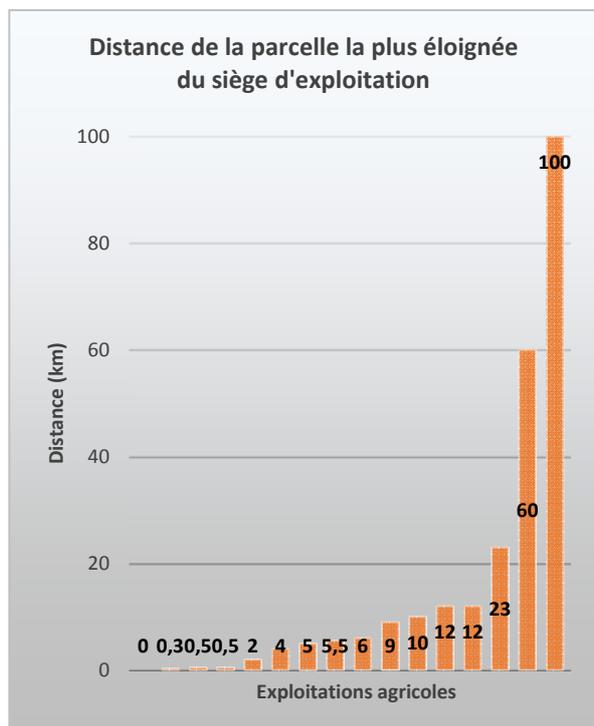
Bien que des exploitations extérieures travaillent aussi sur la commune, la surface agricole de Laye reste mise en valeur à 60 % par les exploitations basées sur la commune.





Des éléments engendrant des flux externes au territoire

Les points abordés précédemment sont à l'origine de nombreux déplacements entre le siège d'exploitation et les différentes terres travaillées (terres de l'exploitation). Ces flux se font sur des distances plus ou moins importantes selon les exploitations (cf diagramme ci-dessous et carte ci-contre). A noter que les mouvements représentés via la carte et le graphique ci-après se limitent aux mouvements entre le siège et les terres de l'exploitation : ils ne font pas apparaître les déplacements saisonniers liés aux transhumances.



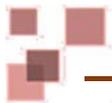
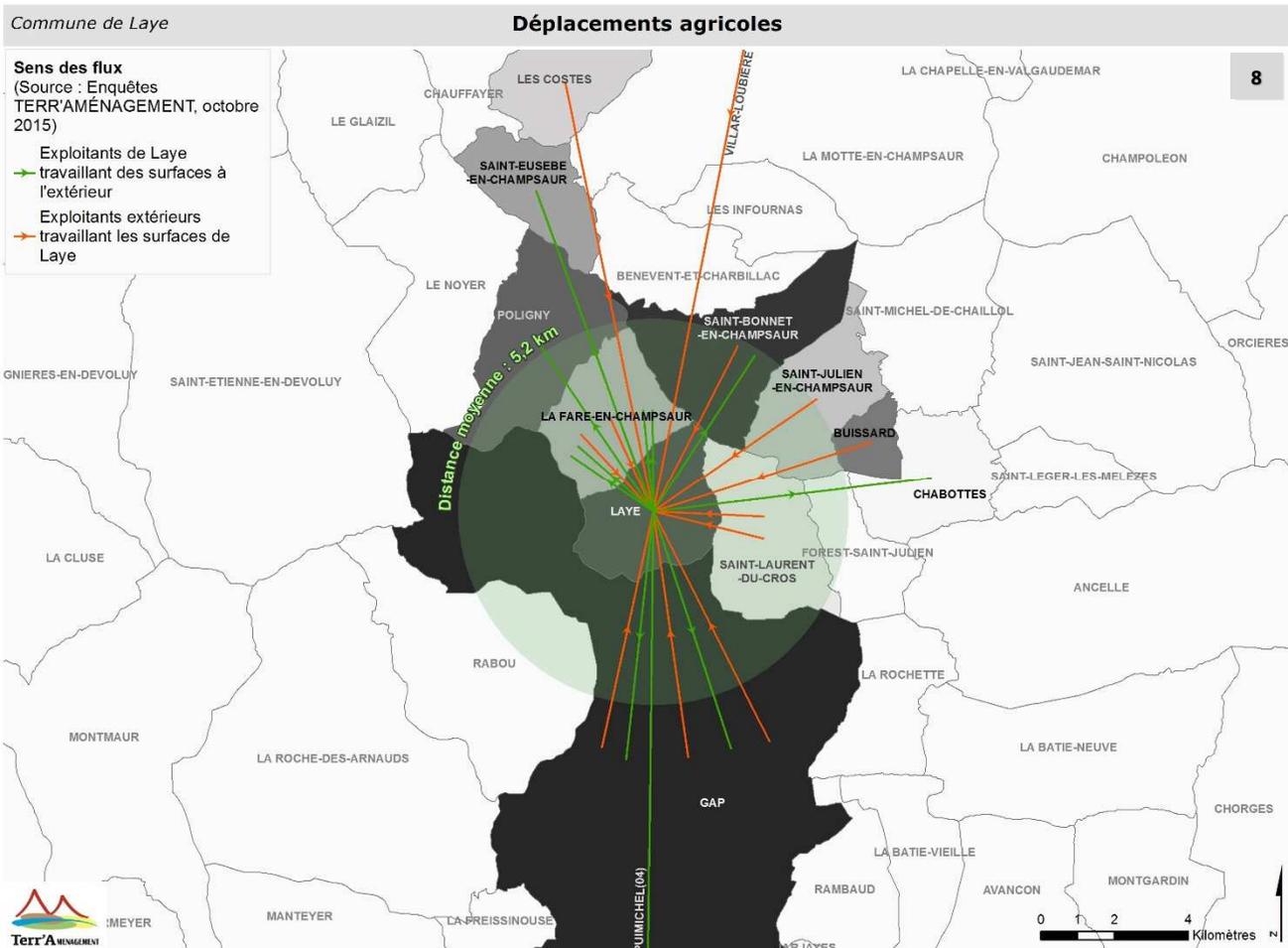
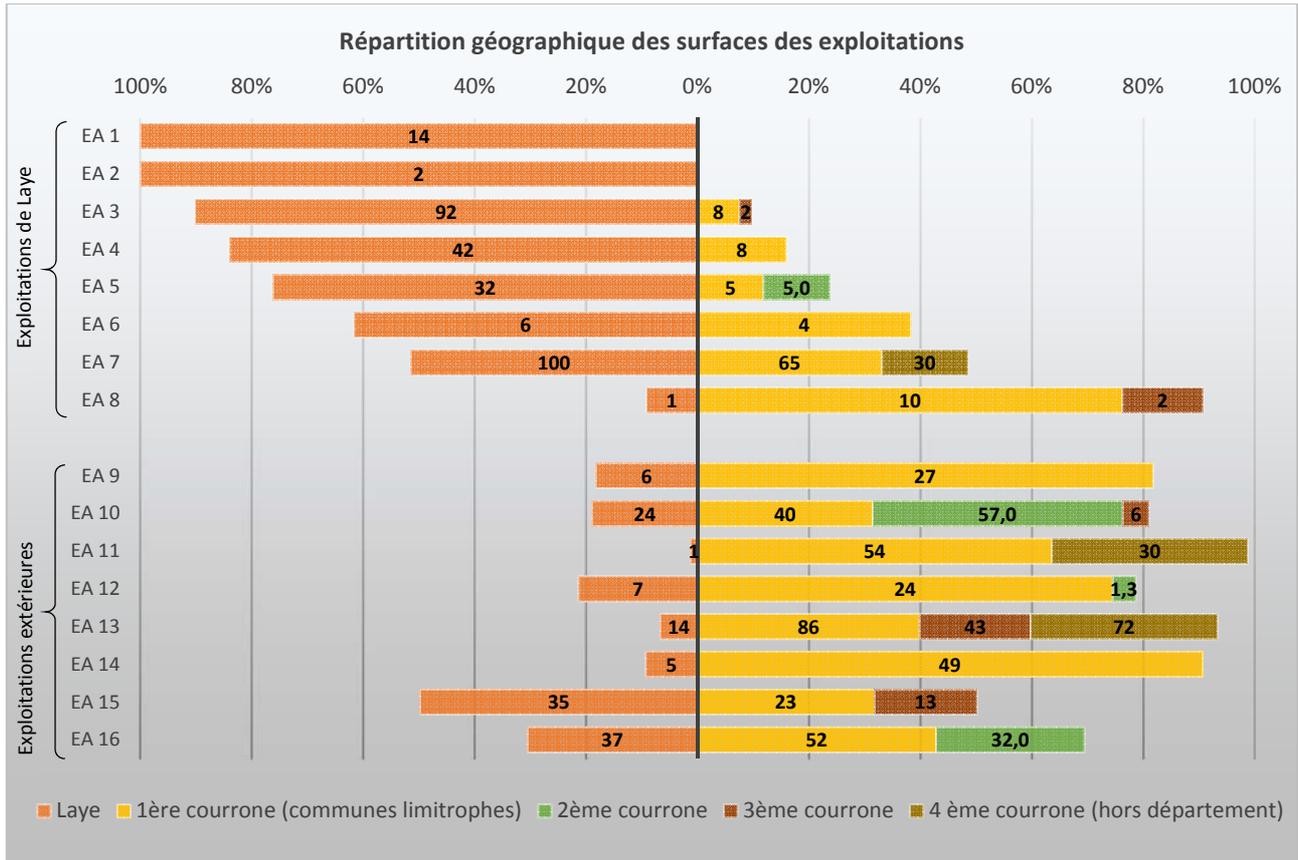
La plupart des exploitations ont la majorité de leurs terres dans un rayon de 15 km du siège d'exploitation.

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

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

Le graphique (page ci-après) présente la répartition géographique des surfaces travaillées par les exploitations enquêtées, en distinguant les surfaces sur Laye et celles en-dehors de la commune. Du fait d'un nombre important d'exploitations ayant des terres sur la commune, les déplacements agricoles sur la commune de Laye sont nombreux. Les agriculteurs ont évoqué la gêne liée au franchissement de la nationale avec les engins agricoles, notamment en période estivale avec l'augmentation de la fréquentation par les touristes et le danger que cela représente.

Les agriculteurs ont évoqué que l'entretien des chemins agricoles communaux n'était pas assez régulier : le développement des branches tend à fermer les chemins qui deviennent ainsi plus étroits et difficilement praticables.





Localisation des bâtiments agricoles

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

Sur Laye, nous observons à la fois la présence de bâtiments agricoles anciens situés dans le bourg ou les hameaux, ainsi que des bâtiments agricoles plus récents construits hors des hameaux. Ce bâti, lorsqu'il est excentré du village, peut néanmoins être impacté par l'urbanisation future, d'autant plus aujourd'hui avec la pression foncière qui s'exerce sur la commune.

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

Cette distance de réciprocité est fixée en fonction du régime d'élevage qui caractérise l'exploitation : elle génère un périmètre réglementaire d'inconstructibilité de 50 m pour les exploitations relevant du RSD⁵ ou de 100 m pour celles en ICPE⁶.

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

En parallèle, la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes préconise de prendre en compte un périmètre de fonctionnalité⁷ de 200 mètres autour de tout bâtiment agricole. Ce périmètre correspond aux allers et venues liés à l'activité du lieu : entrées et sorties d'animaux, stockage de fourrage et affouragement, récoltes et moissons, circulation d'engins agricoles au quotidien ... Et permet aussi de prendre en compte le développement probable des cheptels : les exploitations dépendant actuellement du RSD avec un périmètre de réciprocité de 50 mètres peuvent tout à fait augmenter leur cheptel et évoluer vers les règles de l'ICPE instituant un périmètre de réciprocité de 100 mètres.

De plus, ce périmètre intègre très souvent les zones de développement des exploitations (nouveau bâtiment ...).

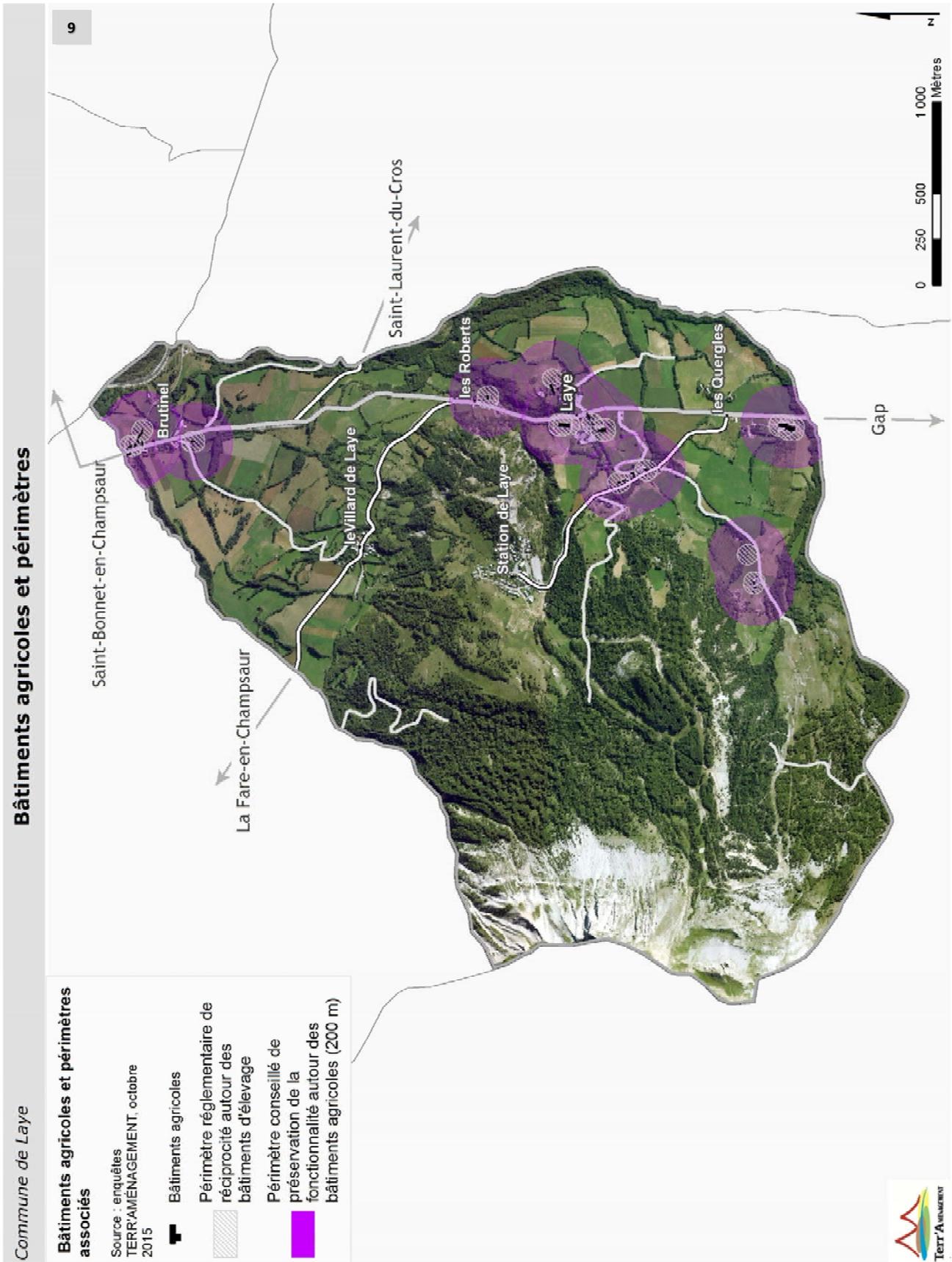
La représentation de ce périmètre a vocation à souligner la vigilance à avoir autour de sites agricoles. Toute urbanisation présente, ou à venir, au sein de cette zone des 200 mètres entraîne une pression sur le site et peut avoir des conséquences quant au maintien de l'activité agricole ou son développement.

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

⁵ RSD : Régime Sanitaire Départemental, géré par arrêté préfectoral

⁶ ICPE : Installation Classée Pour l'Environnement

⁷ Ce périmètre n'a aucune portée réglementaire



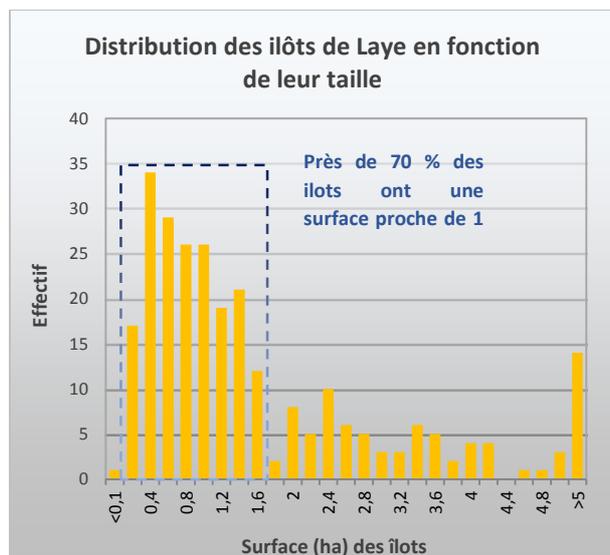
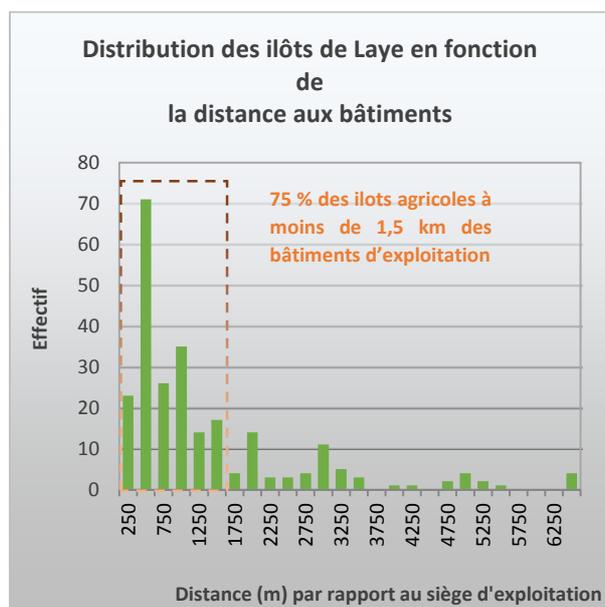


4.3 Structuration du parcellaire agricole

Organisation du parcellaire agricole des exploitations

La carte ci-contre présente le parcellaire des exploitations agricoles travaillant des terres sur Lays (1 couleur par exploitation agricole).

Le parcellaire agricole sur la commune de Lays est relativement groupé. Les terres ont dans l'ensemble une taille correcte pour une zone de montagne et sont rassemblées à proximité des bâtiments d'exploitation.



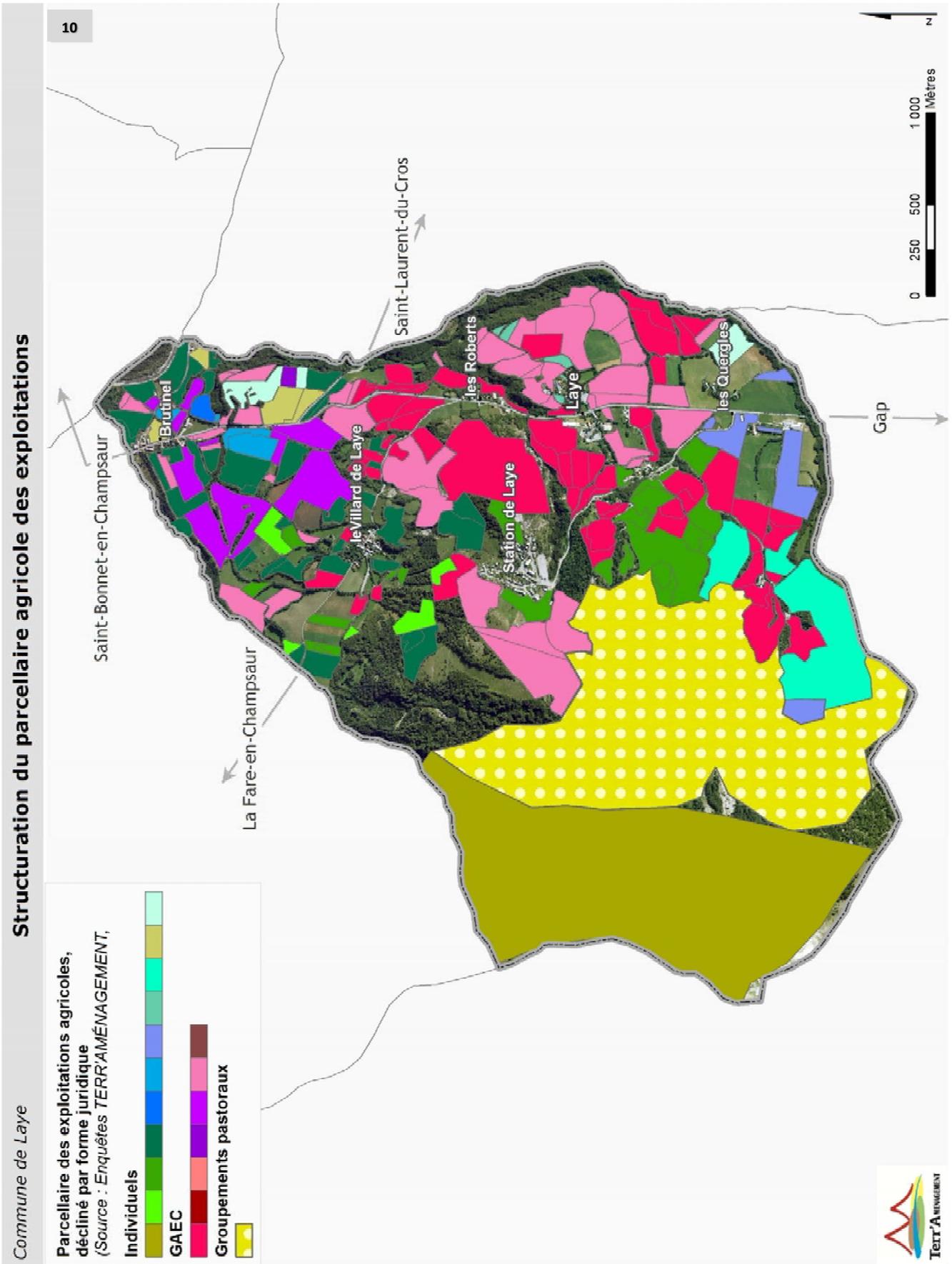
Cette structuration constitue un réel avantage pour des exploitations agricoles de montagne.

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

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

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

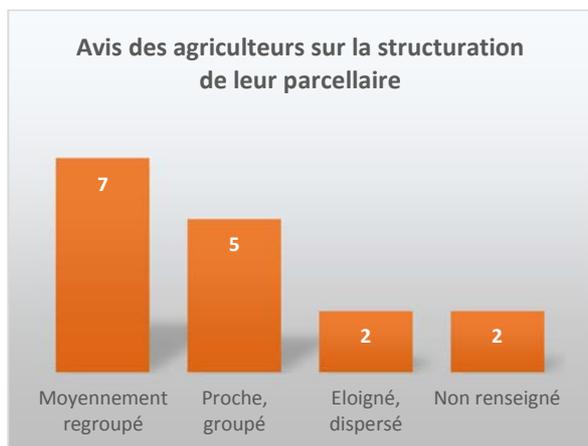
- Plus de difficultés pour les exploitants à réunir le foncier nécessaire à leur activité (multiples tractations avec de multiples propriétaires),
- Plus de difficultés à travailler ce foncier, car si le mitage du territoire par l'urbanisation n'est pas enrayé à temps, les domaines agricoles disparaissent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





Cette organisation constitue un atout pour les quelques exploitations concernées.

Lors des enquêtes, nous avons demandé aux agriculteurs de nous lister les communes sur lesquelles ils travaillent des terres (cf graphique). Ainsi, la majorité qualifie leur parcellaire de « moyennement regroupé » (7 exploitations agricoles) et 5 exploitations le qualifient de « proche, groupé ».



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

En effet, plusieurs agriculteurs ont cité que la réalisation d'un aménagement foncier (remembrement) sur la commune dans les années 60 avait bien permis d'améliorer la structuration du parcellaire.

De ce fait, c'est logiquement que la majorité des exploitations a répondu que la structuration du parcellaire n'avait que peu d'impact sur leur fonctionnement quotidien.

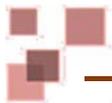
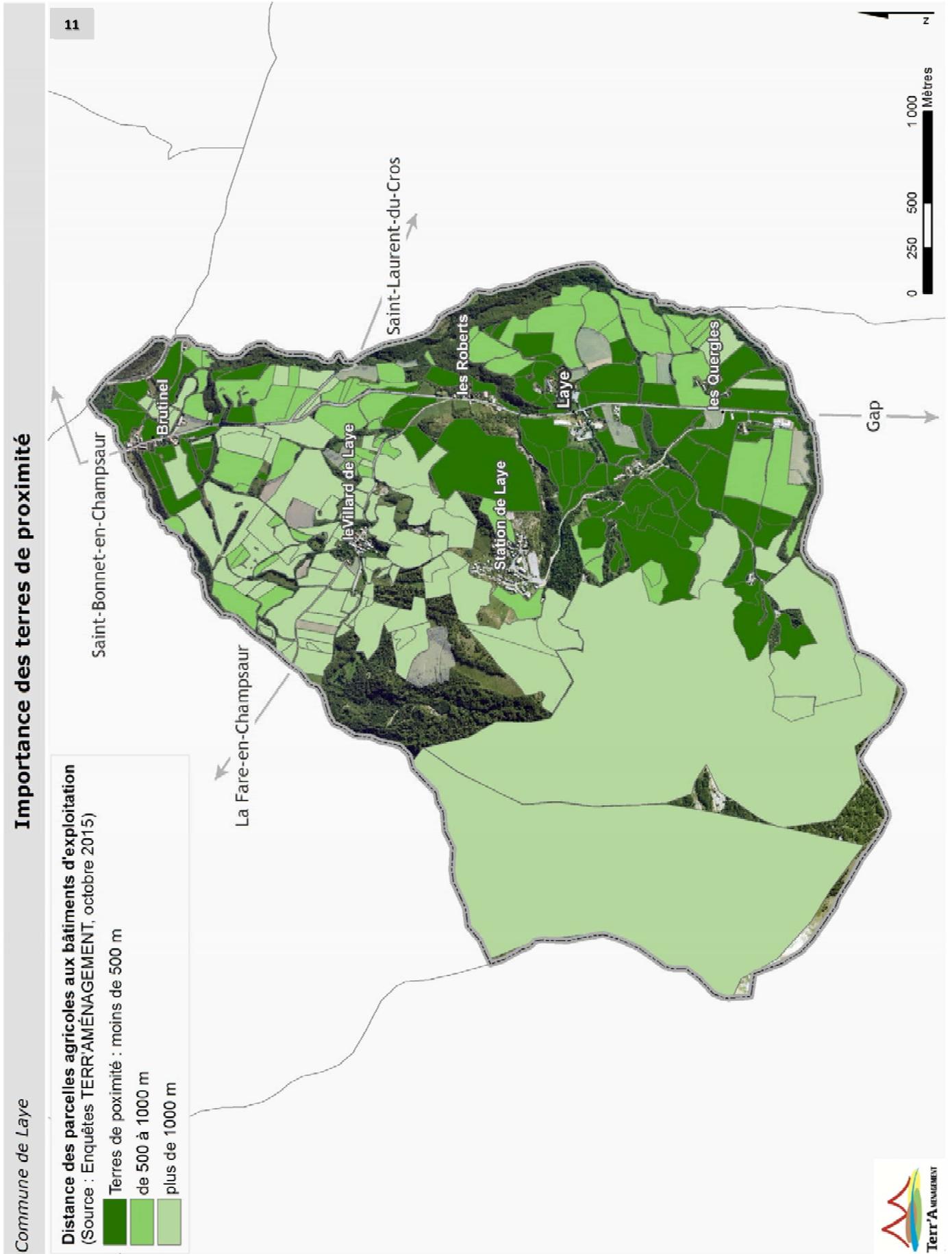


Ainsi, les agriculteurs ne sont que peu intéressés pour réaliser une réorganisation foncière globale sur la commune : seules 4 exploitations souhaiteraient mener des ajustements partiels et localisés pour améliorer certaines parcelles.



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

Ces terres d'importance sont localisées sur la carte ci-contre. Elles représentent un total de 170 ha sur la commune.

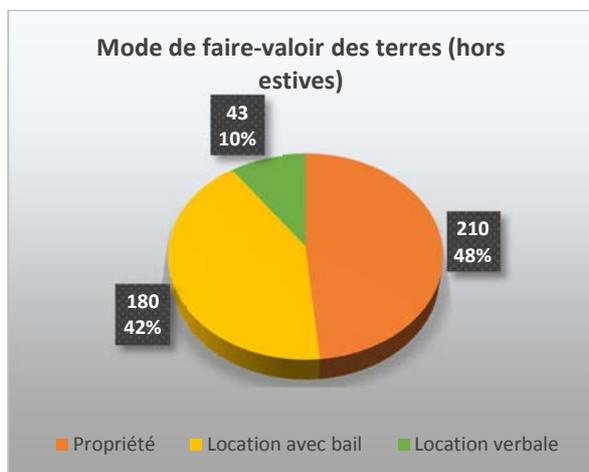




Quelle maîtrise-de l'outil de travail ?

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

Le diagramme ci-dessous ainsi que la carte ci-contre font état de la situation sur Laye avec une analyse effectuée sur les surfaces de 16 exploitations (soit 1 512,7 ha). A noter que les enquêtes Terr'Aménagement 2015 n'ont pas permis d'identifier le mode de faire-valoir de toutes les terres agricoles (exploitations agricoles non enquêtées).



Sur la commune, 90 % des surfaces agricoles (hors estives) sont en propriété ou louées dans le cadre d'un bail rural (à ferme ou communal). Les agriculteurs ont donc la maîtrise foncière de ces surfaces.

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

Un certain nombre, par ce biais, espère un changement de destination du sol. Néanmoins, sur la commune, ces surfaces ne représentent qu'une part modérée des terres (10 %).

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

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

Cette maîtrise de l'outil de travail peut néanmoins être altérée par des projets d'aménagement qui dépassent le cadre communal. En effet, le projet de prolongement de l'autoroute A51, pour la variante du Champsaur, traverserait une partie de la commune de Laye.

Des terres agricoles seraient alors perdues. Les agriculteurs s'inquiètent de la pérennité de leur outil de travail vis-à-vis de ce projet et sont demandeurs d'informations : le projet est-il toujours d'actualité ? Quel le tracé envisagé par rapport aux terres agricoles ?

Bien qu'un tel projet ne soit pas du ressort de la commune mais de l'Etat, l'élaboration du PLU peut être l'occasion de questionner les instances concernées à ce sujet.



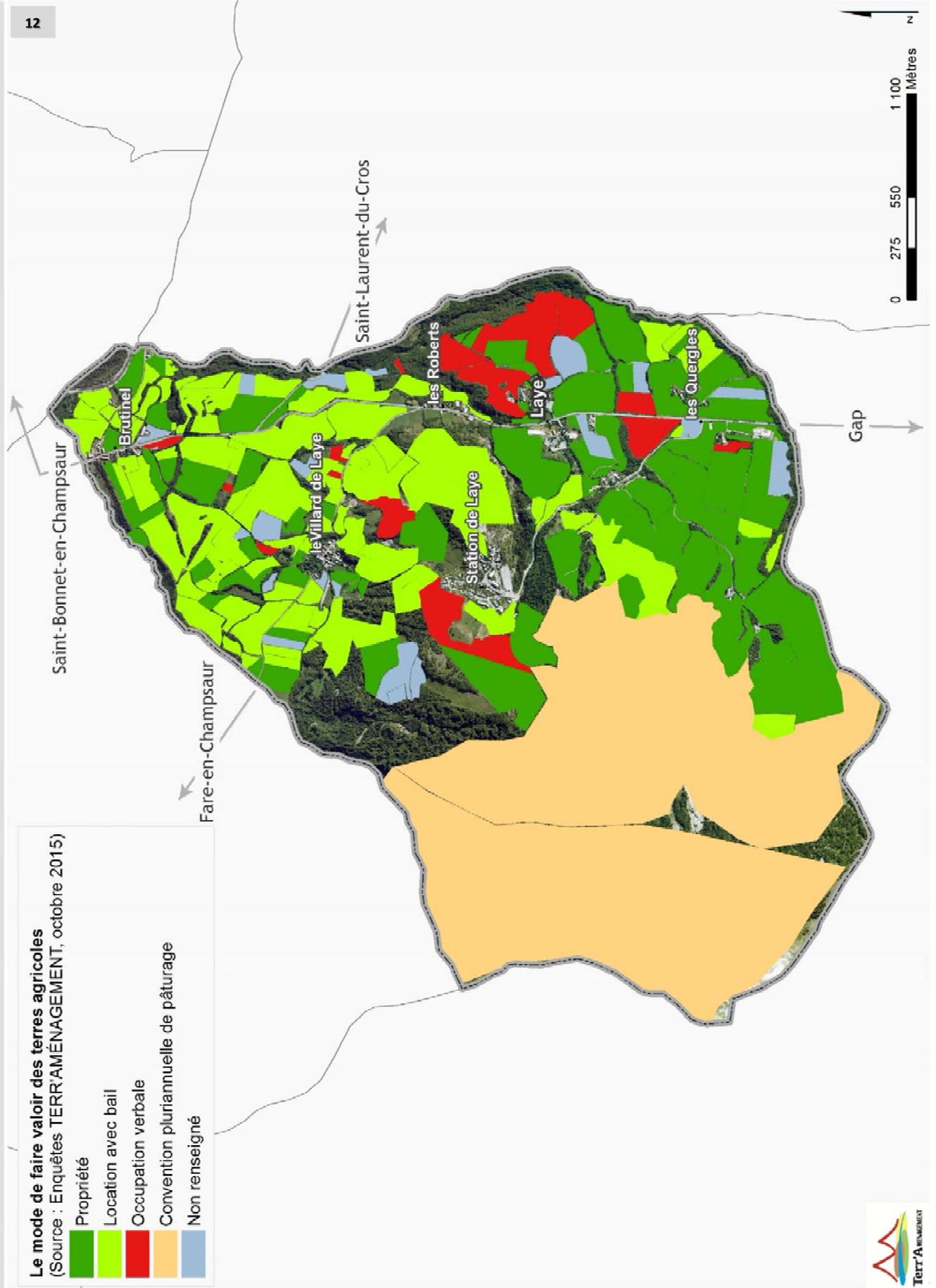
La maîtrise foncière

Commune de Laye

12

Le mode de faire valoir des terres agricoles
(Source : Enquêtes TERR'AMÉNAGEMENT, octobre 2015)

- Propriété
- Location avec bail
- Occupation verbale
- Convention pluriannuelle de pâturage
- Non renseigné





4.4 Dynamiques du marché foncier

Un marché foncier agricole presque fermé !



Que contient le Marché Foncier?

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA. La période d'étude proposée porte sur les cinq dernières années pleines de 2010 à 2014.

MARCHE FONCIER

NOTIFICATIONS RETROCESSIONS

Information
des Notaires
à la SAFER

Opération
traitée
par la SAFER

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

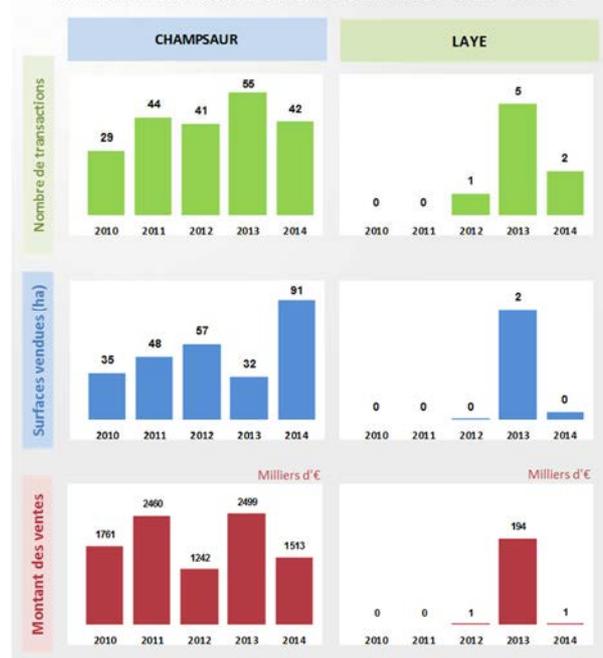
A Laye, comme dans tout le Champsaur, le marché depuis cinq ans est particulièrement calme. Que ce soit en nombre de transactions avec 8 ventes entre 2010 et 2014, en surface avec un total de 2,6 ha ou même en valeur avec un total de 195 000€.

Dans ce marché, l'on peut identifier 3 « ventes » d'espaces naturels entre la commune et un particulier qui en réalité ont constitué un échange de très petites surfaces aux abords de la station de ski.

L'on dénombre 3 ventes de terrains en transition, à savoir des terrains non bâtis manifestement vendus à des fins de constructibilité en zone urbaine. On a noté également la vente d'une maison, qui a fait l'essentiel de la valeur du marché.

Enfin, sur un peu plus de 2 ha, l'on dénombre tout de même une vente de terrain agricole à un agriculteur.

Tendance du marché foncier sur 5 ans



Attention, tout de même, marché foncier atone, ne rime pas forcément avec faiblesse de l'agriculture !

Nb. Moyen annuel de ventes par communes

Commune	Nb. Moyen annuel de ventes
Chorges	23
Lorgues (83)	85
Gap	26
Briançonnais	13
Le Dévoluy	8
PNR Queyras	5
Manteyer	5
Laye	1,6



Le marché annuel moyen en Nombre sur 5 ans

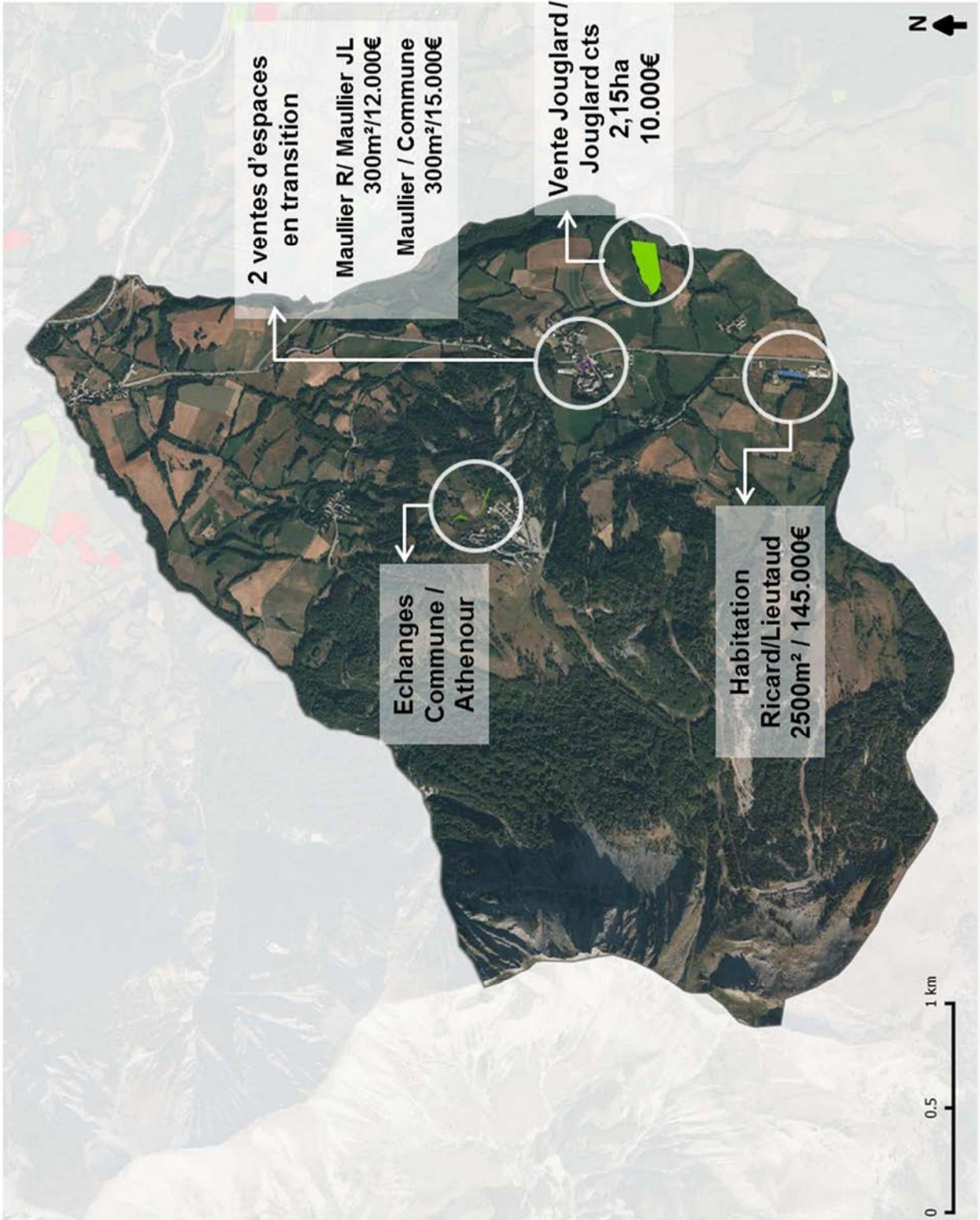


13

Observation du Marché Foncier de 2010 à 2014

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

LAYE



Segment de Marché

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

Source :
- DGFIP : Origine Cadastre
Droits de l'Etat Réservés
©BD ORTHO IGN®

Edité le 23 11 2015





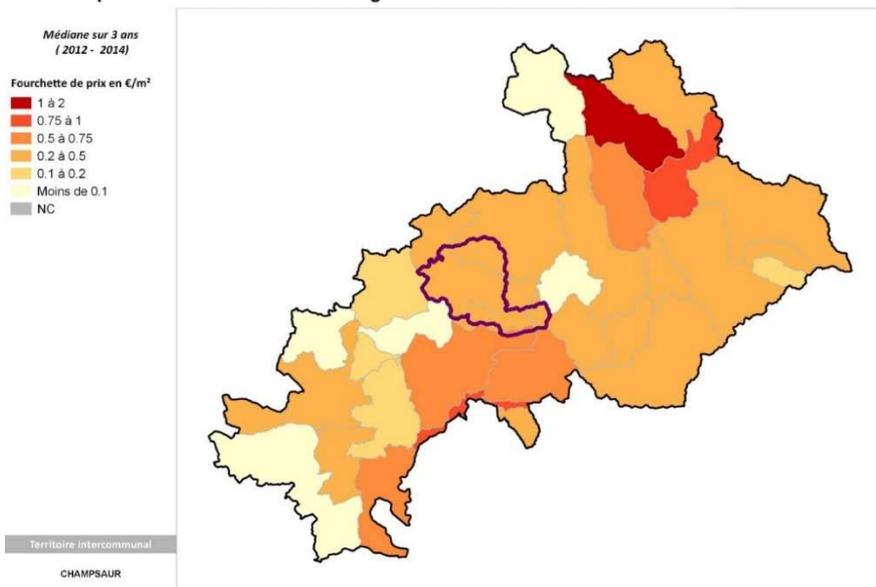
Notion de prix agricoles sur la commune

Même si le marché reste fermé, la pression sur celui-ci, notamment agricole, est bel et bien existante. Cela ne se manifeste pas au niveau des prix qui restent relativement stables, mais au niveau des demandes d'agriculteurs, dès lors que la SAFER PACA lance un appel à candidature dans la vallée du Champsaur. En effet, la dynamique agricole du secteur est forte et nombreuses sont les demandes de consolidation et d'installation.

Ce n'est pas l'échantillon statistique d'une transaction agricole sur 5 ans qui va nous faire une référence de prix. En prenant la commune dans un ensemble de marché plus large du Champsaur, voici pour information les tendances de prix pratiqués sur des terrains agricoles actuellement.

La dominante sur le Champsaur est donc entre 4 000 à 5 000 € par hectare pour des terres mécanisables.

Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014



**Dominante de prix /ha
des terres agricoles
aujourd'hui
sur LAYE**

*Prix hétérogènes entre
plaine et montagne*

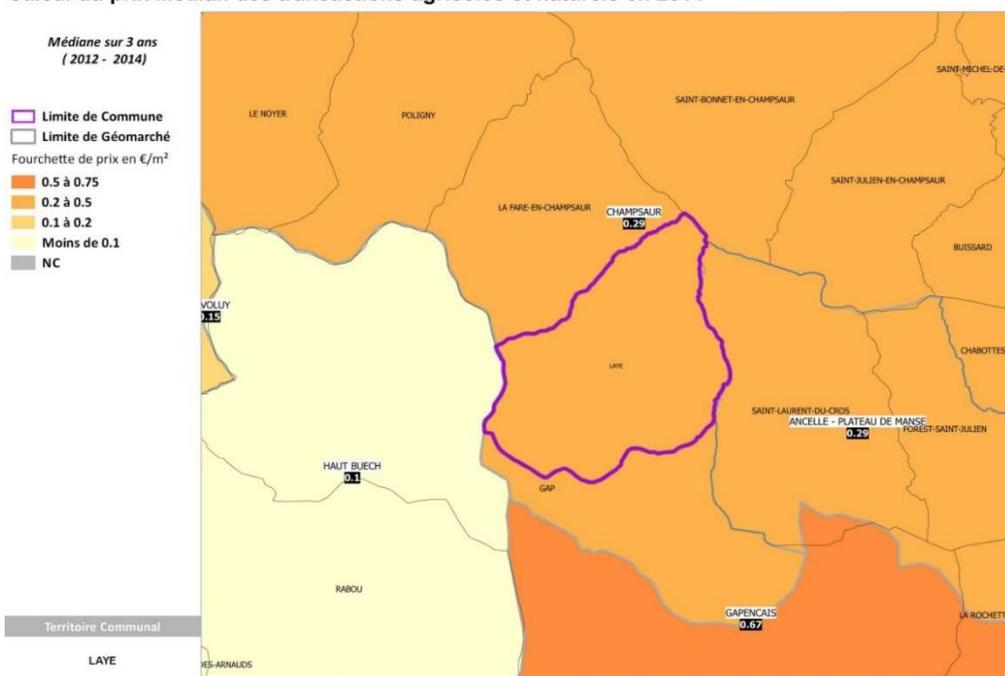
Prix /ha

Terres : 4 000€ – 5 000€

Landes : 500€-800€

Bois : 500€-1 000€

Calcul du prix Médian des transactions agricoles et naturels en 2014





Comment appréhender les dynamiques foncières en secteur de montagne ?

Le positionnement géographique

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

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

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

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

La dimension sociologique et « LE » propriétaire

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

Indispensable à la conduite des activités humaines, le sol n'est qu'un bien intermédiaire. Il n'a de prix qu'en raison de la concurrence qui peut exister entre différents acteurs dans l'exploitation économique d'un espace.

Il arrive bien souvent que le coût d'acquisition d'une parcelle en vue de sa valorisation soit très éloigné des caractéristiques physiques d'un terrain. Ceci est valable pour des opérations d'urbanisme, on peut facilement le comprendre, mais c'est également le cas dans une logique de production économique agricole.

L'attachement culturel à la propriété

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

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

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.



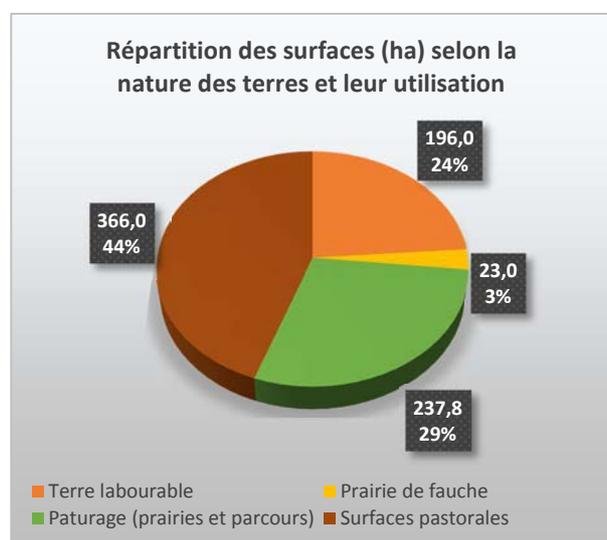


4.5 Usages du foncier agricole

Nature des terres agricoles

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

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



La majorité du foncier agricole (44 %) correspond à des terres de type « lande » qui, selon leur

localisation, sont utilisées en estive durant l'été ou comme parcours d'intersaison au printemps et à l'automne.

Ces surfaces ne peuvent donc être valorisées que par des exploitations agricoles d'élevage. Une absence répétée de pâturage ne permet pas l'élimination de la végétation et provoque la fermeture des milieux (enfrichement). Les agriculteurs sont généralement vigilants en la matière et opèrent une gestion pastorale adaptée visant à maintenir ces surfaces agricoles nécessaires à leur autonomie fourragère. Néanmoins, ceci n'est réalisable que sur les surfaces pour lesquelles ils ont un droit d'accès (propriété, bail, accord verbal). La question de l'enfrichement de la zone des adrets est abordée ultérieurement.

Les terres mécanisables représentent 27 % de la surface agricole. Elles rassemblent les terres labourables (cultures céréalières, cultures fourragères de type luzerne ...) ainsi que les prairies naturelles fauchées. Ces terres sont principalement localisées dans les parties basses de la commune à proximité du village et de la route nationale.

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

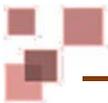
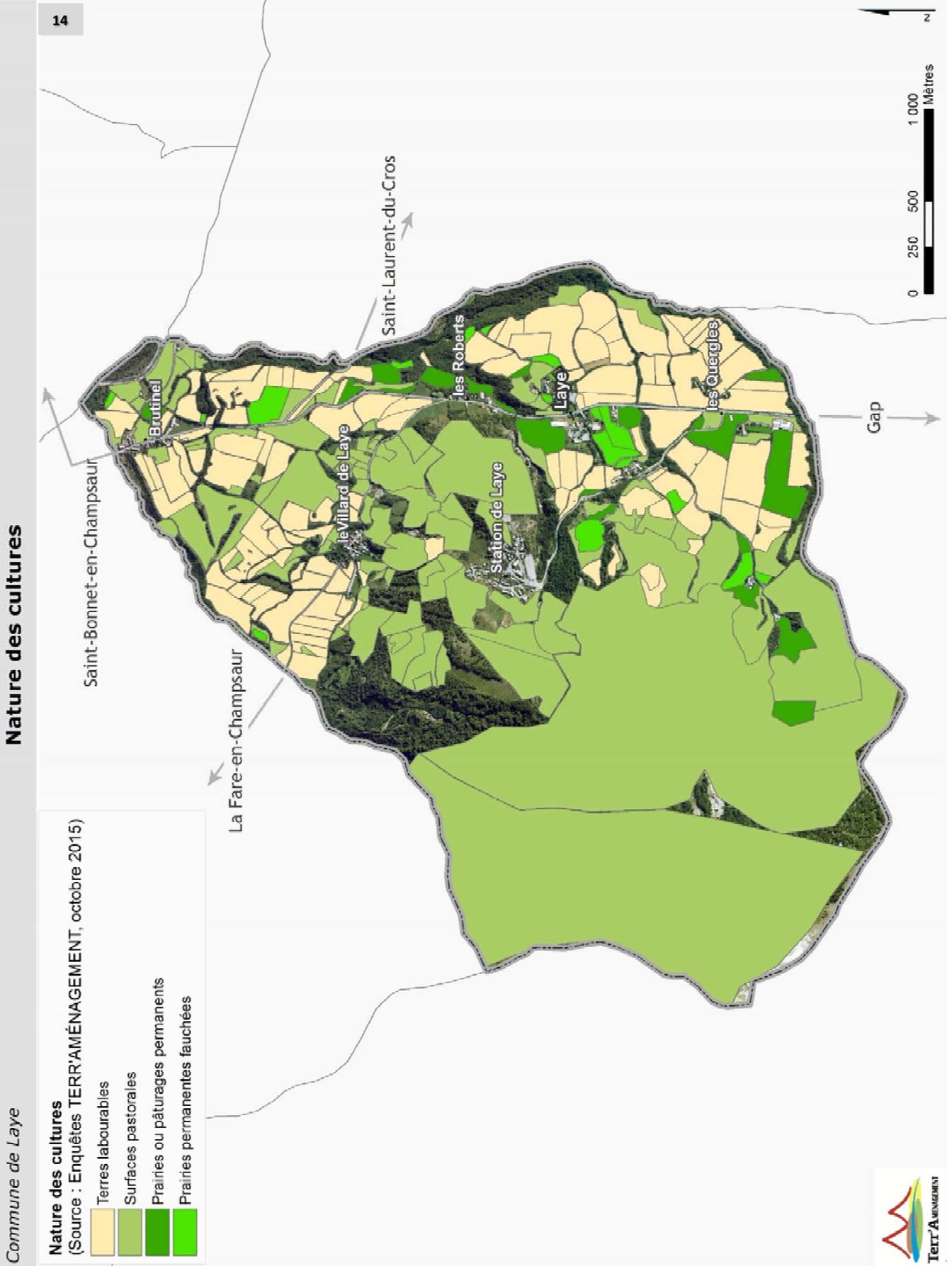
L'irrigation

L'irrigation est absente sur la commune. Les agriculteurs déplorent ce manque d'équipement qui leur permettrait de sécuriser les productions lors d'années sèches.

Des agriculteurs nous ont cité l'existence d'une structure d'irrigation sur la commune qui fonctionnait jusque dans les années 50-60 et gérait le fonctionnement et l'entretien de canaux. Ils seraient preneur d'informations concernant une remise en fonction.

Après renseignement, il s'avère que les canaux en question provenaient de Pont du Fossé et alimentaient plusieurs communes jusqu'au Noyer. L'entretien fastidieux de ces canaux a conduit à leur abandon faute de main d'œuvre suffisante et la maîtrise foncière des canaux a été perdue lors du remembrement. Ces anciennes structures ne sont donc plus fonctionnelles.

Une autre piste consisterait à étudier la possibilité d'étendre le périmètre d'intervention d'une structure existante.





Agriculture et périmètre de protection des captages d'eau potable

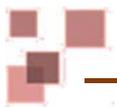
La procédure en cours pour la mise en conformité du captage d'eau potable de Laye 1 et 2 Gap devra tenir compte de l'activité agricole sur le secteur.

Le périmètre de protection rapprochée du captage occuperait une surface de 7,65 ha au sein d'une zone boisée. Les prescriptions de l'hydrogéologue préconisent l'interdiction de pacage.

Ainsi, en cas de reprise de ces préconisations par l'arrêté préfectoral, l'éleveur perdrait une surface pâturable (surface pastorale) importante et le non-entretien de cette zone aurait pour conséquence une fermeture des milieux. La Chambre d'Agriculture préconise que, sur le périmètre de protection rapprochée, une gestion raisonnée du pâturage soit mise en œuvre : c'est-à-dire que les animaux puissent accéder à la zone pour la pâturer mais sans qu'il y ait d'aire de couchage sur la zone, afin de limiter leur temps de présence, ou que le chargement⁸ soit limité.

La question de la prise en compte du pâturage sur cette zone devra être abordée de manière réfléchie pour éviter la perte de surface pâturable et la fermeture des milieux.

⁸ Chargement : nombre d'animaux par hectare.



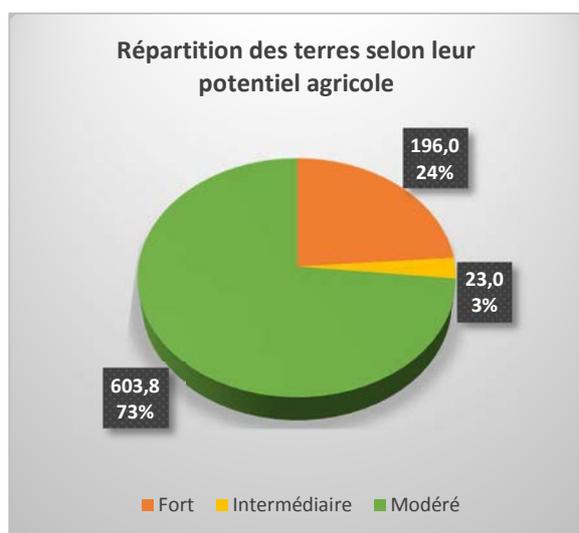


Potentiel agricole des terres

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

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

Le diagramme ci-dessous et la carte ci-contre donnent la répartition des terres et leur localisation selon le potentiel agricole ainsi défini.



Ainsi, il ressort que la majorité des terres de la commune (73 %) ont un potentiel agricole modéré : ceci est directement lié à la prépondérance des surfaces pastorales (estives collectives et privées) situées en altitude, pentues et non mécanisables.

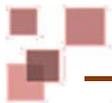
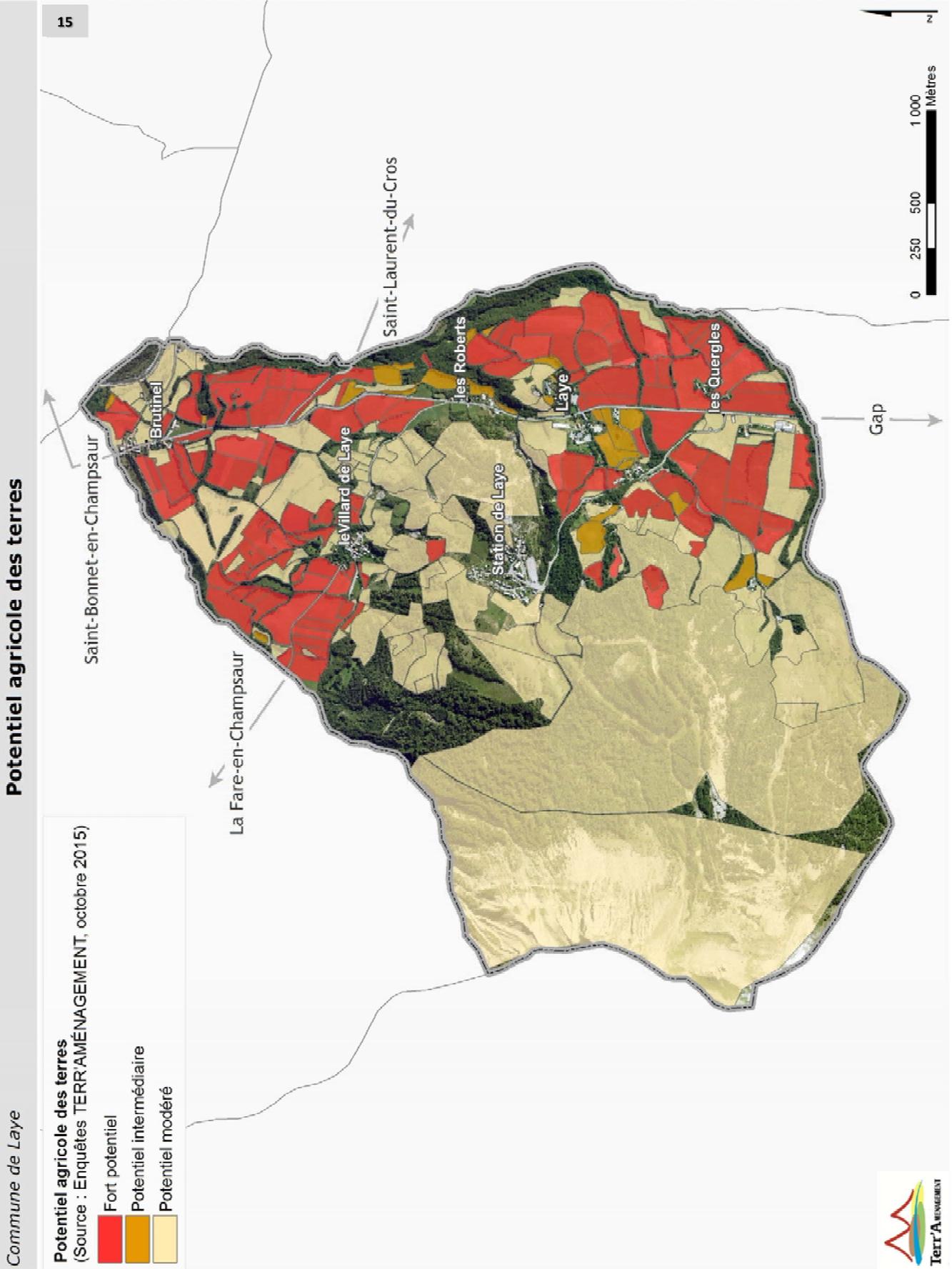
Le potentiel modéré de ces espaces n'est cependant pas synonyme de terres sans importance : celles-ci ont en effet un rôle prépondérant dans l'autonomie alimentaire des exploitations d'élevage.

Les terres mécanisables sont concentrées sur la partie basse, moins pentue, de la commune. Ces terres à fort potentiel agricole représentent 24 % des surfaces. Leur préservation constitue donc un réel enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique sur la commune mais elles sont aussi un enjeu pour le développement des exploitations.

La plupart de ces terres basses cumulent donc deux enjeux :

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

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





4.6 Des concurrences d'usage du foncier agricole

Des usages non agricoles sur les surfaces agricoles

Le foncier agricole a comme vocation première de porter une activité agricole (cultures et/ou de pâturage). Cependant, il est parfois aussi perçu comme une réserve permettant le développement de projets ayant un tout autre usage. Rappelons que le foncier agricole est bien non renouvelable qui nécessite une gestion durable.

Terr'Aménagement a recensé plusieurs cas de projets pouvant conduire à une perte d'usage agricole sur certains secteurs de la commune. Les cas évoqués sont présentés ci-après.

- *Projet d'autoroute A51*

Comme évoqué précédemment, ce projet correspond à une réflexion émanant de l'Etat depuis plusieurs dizaines d'années déjà. Sa réalisation, si elle devait avoir lieu, impacterait fortement le foncier agricole de la commune de Laye et principalement des terres agricoles à fort potentiel. Ce projet pourrait causer de graves déséquilibres de fonctionnement pour plusieurs exploitations.

- *Perte de terres agricoles par boisement*

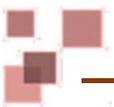
Un exploitant agricole à la retraite et propriétaire de terres sur la commune, a choisi de boisé quelques surfaces. Ces surfaces bien que de faibles étendues (2,39 ha) constituaient cependant des terres agricoles à fort potentiel.

- *Projet privé de photovoltaïque au sol*

Un projet privé d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et sur du foncier agricole a été évoqué. La localisation précise et l'étendue de ce projet ne nous ont pas été communiquées. Cependant, celui-ci pourrait impacter du foncier agricole à fort potentiel, utilisé par des exploitations agricoles en développement. Un tel projet apparaît comme préjudiciable aux activités agricoles sur la commune (cf charte foncière en annexe).

- *Mise en conformité du captage d'eau potable Gap 1 et 2, et périmètres de protection*

La procédure en cours pour la mise en conformité du captage d'eau potable pourrait conduire à une perte d'usage agricole sur une surface en pâturage de l'ordre de 9 ha.





Urbanisation : évaluer les enjeux de la pression humaine sur l'agriculture

Nous avons jusque-là décrit et démontré dans notre chapitre sur la « consommation foncière », par le logement, que l'urbanisation a progressé sur Laye depuis 1950, mais que cette progression a été plutôt limitée depuis 15 ans. Il semblerait donc que les pressions foncières sur le territoire soient plutôt limitées actuellement, ce d'autant, on l'a vu, que le marché foncier est plutôt fermé.

Ici, l'agriculture dynamique semble s'auto-protéger par une bonne maîtrise des terres, qui on l'a vu aussi, se revendent très peu.

Aussi, bien que le contexte foncier ne paraisse pas enclin à s'emballer actuellement sur la commune, nous vous proposons tout de même un scénario prospectif sur la pression foncière.

Le message « perçu » des documents d'urbanisme

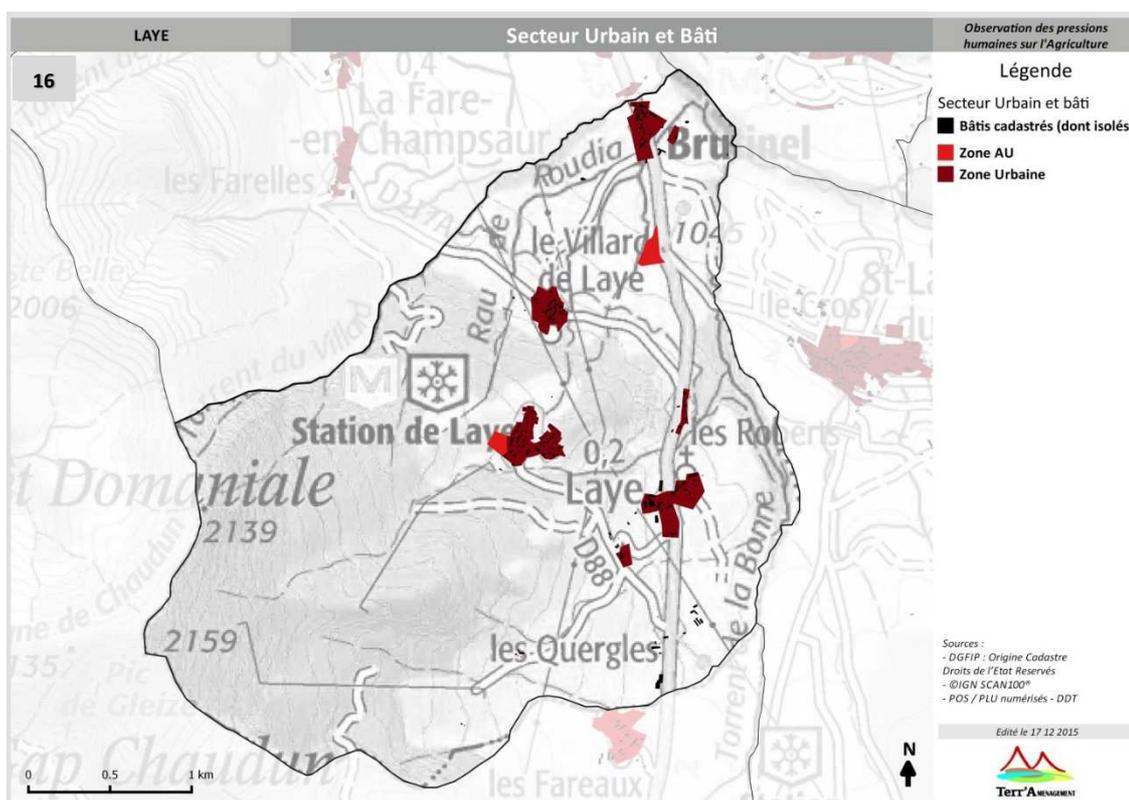
C'est sur le POS (Plan d'Occupation des Sols) que nous allons nous appuyer pour donner une idée de la pression foncière, qualifiée également de « pression humaine » qu'il génère sur les espaces agricoles.

Pour ce faire, nous vous proposons une méthode pour mesurer l'immesurable ! A savoir, représenter l'imaginaire de tous les usagers sur ce

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

Ce scénario pourrait être source de hausse des prix sur le secteur ou peut-être plus probablement de rétention foncière, si l'on n'y prend pas garde, car la différence entre prix des terres et prix des terrains à bâtir est telle que des signaux d'ouverture trop larges dans un futur document d'urbanisme pourraient être mal perçus, ou trop bien perçus, selon d'où l'on se place.

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





Méthode de détermination de la zone de pression

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

Pour mesurer la pression générée par cette projection imaginaire, appliquée à notre contexte de moyenne montagne, nous avons opté pour la projection d'une « zone tampon » de 100 mètres autour des zones urbaines programmées dans le document d'urbanisme en cours actuellement (Zone U et NA du POS). Les propriétaires connaissent en général très bien le zonage de leur terrain, et le fait, d'être proche de la limite d'une zone U et NA, génère les mêmes « fantasmes », satisfaits ou non au gré des changements de POS. A ce tampon de 100 mètres autour d'un noyau Urbain, l'on applique également un noyau de 50 mètres autour des bâtis plus isolés, projection réaliste de ce qu'un propriétaire imagine souvent de son espace vital autour de sa maison à la campagne.

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

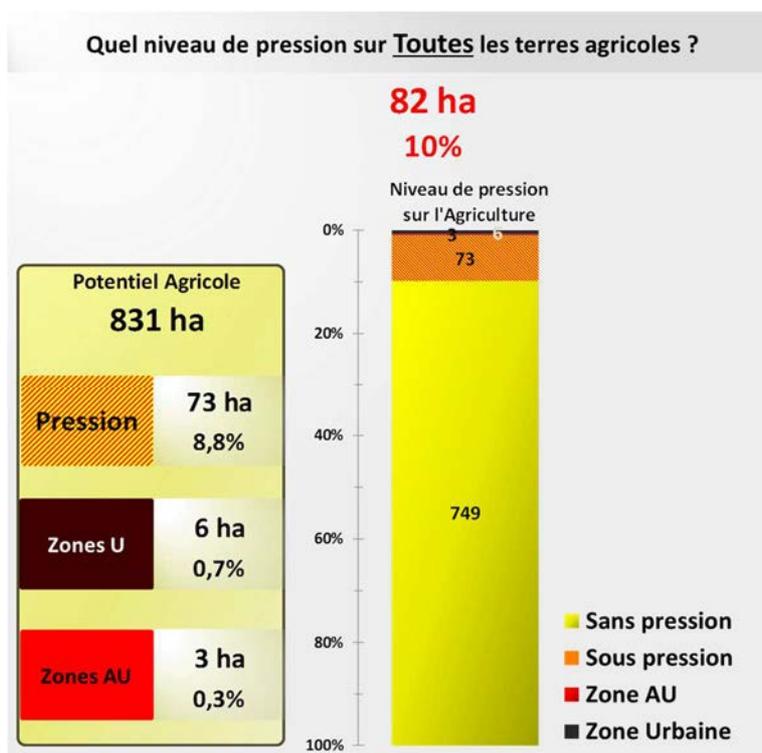
Précisons pour finir, que dans les bâtiments plus isolés en zone Agricole ou Naturel du POS, nous excluons des pressions exercées, tous les bâtiments agricoles en fonctionnement actuellement (habitations, hangars, bergeries...).

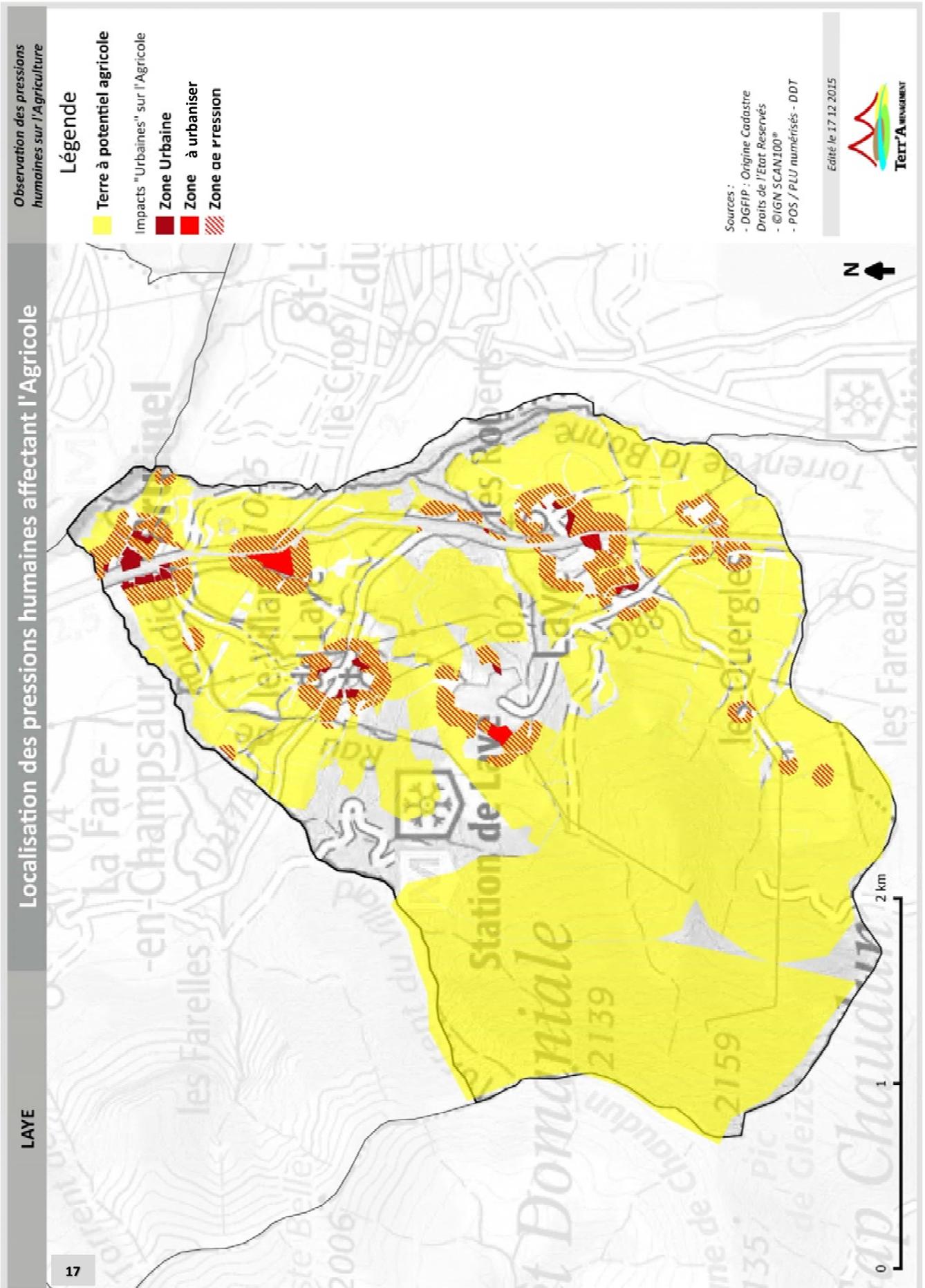
Voilà donc une zone de pression théorique, que l'on va maintenant appliquer sur les espaces à potentiel agricole.

Pour cela, nous nous appuyons sur notre travail, couplant une enquête de terrain, avec une analyse par photo-interprétation, en vue notamment de recenser les terres au meilleur potentiel (mécanisable, fauchable ou pâturable), cultivées ou non actuellement. On qualifiera cette donnée de « Potentiel agricole ». Au total ces espaces couvrent 831 ha sur la commune.

Dans ces 831 ha, 82 ha au total, soit tout de même 10 % peuvent subir des pressions « humaines » liées à la proximité de l'urbain ou du bâti.

On pourra distinguer les pressions immédiates (agriculture recensée en zone U ou NA du POS) qui se limitent à 39 ha, de la pression indirecte sur 264 ha. Pression indirecte, certes, mais c'est bien elle qui crée les phénomènes de rétention foncière et de tension sur les prix agricoles.







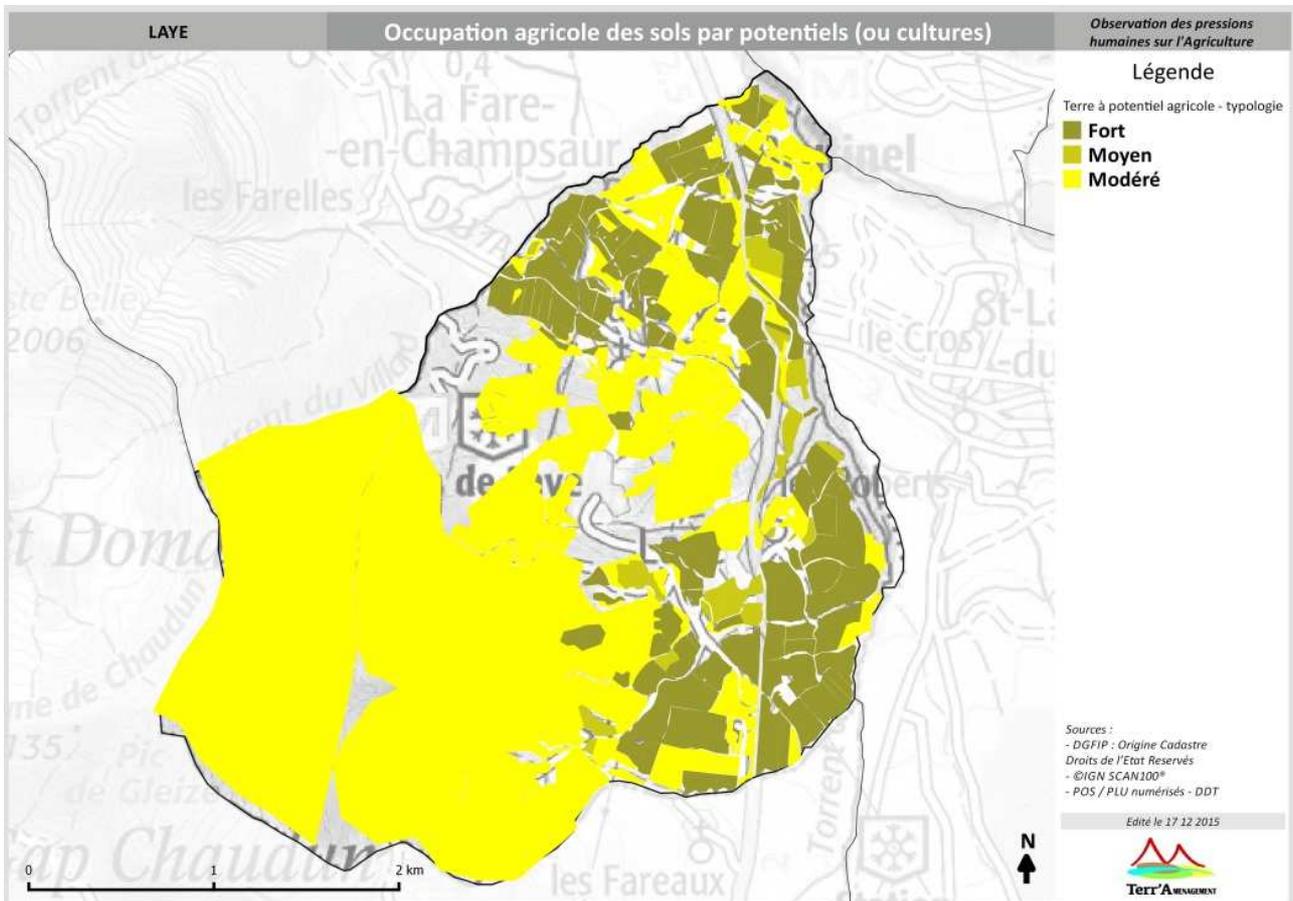
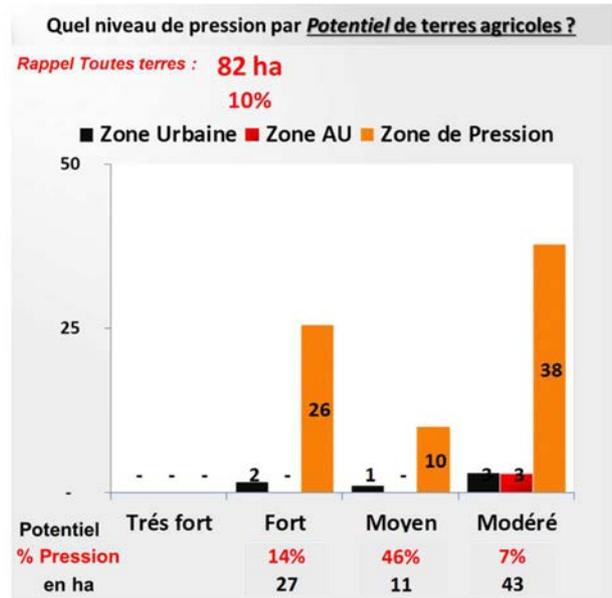
28 ha de terres à fort potentiel sous pressions !

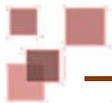
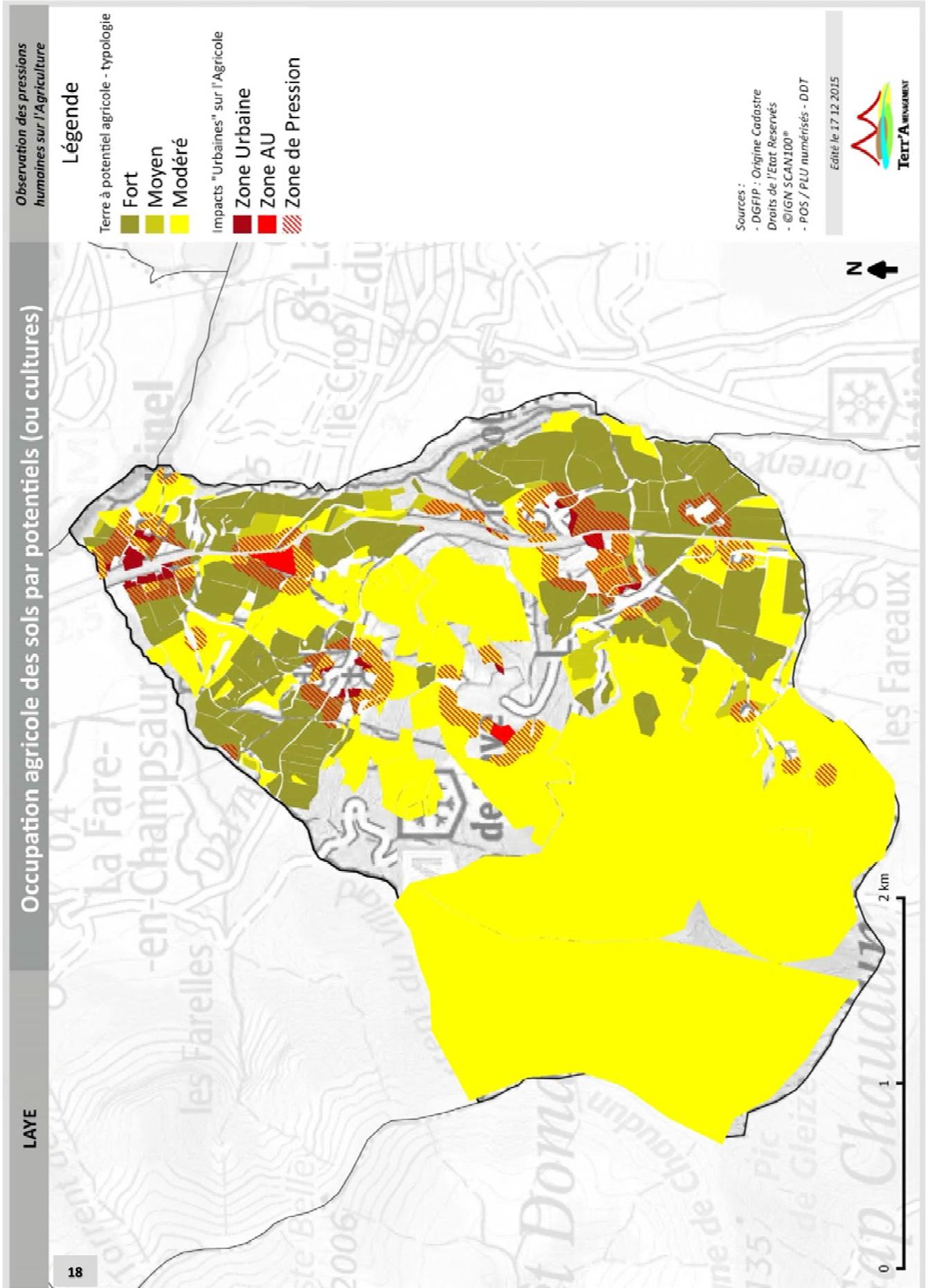
Dans le recensement des terres agricoles effectués par Terr'Aménagement, l'on s'est aventuré à qualifier les terres selon 4 niveaux de potentiel allant de « très fort » à « modéré ». Ce sont les aspects de mécanisation et d'irrigation qui font la différence. Ainsi, un très fort potentiel correspond à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

Ici, à défaut de terres à très fort potentiel, l'on observe alors tout de même que 28 ha de terres à « Fort » potentiel peuvent connaître une pression liée à la proximité de l'urbain ou de bâtiments non agricoles. Dans ces plus belles terres, 2 ha sont voués à disparaître dans le document d'urbanisme en vigueur.

Sur les terrains à potentiel agricole « moyen », ce sont 11 ha qui subissent une pression.

Enfin, 47 ha dont 6 ha programmés à disparaître concernent des secteurs agricoles à potentiel plus faible, mais néanmoins utilisés à ce jour.







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

Les sièges d'exploitation, au sein ou aux abords de la ville sont-ils un facteur de fragilité pour le maintien de l'activité agricole? Très probablement !

La transmission d'une exploitation ne sera certainement pas facilitée si les pressions exercées par d'autres usagers sont trop fortes et de surcroît, si cette exploitation a été gagnée par la ville où si elle est en passe de l'être.

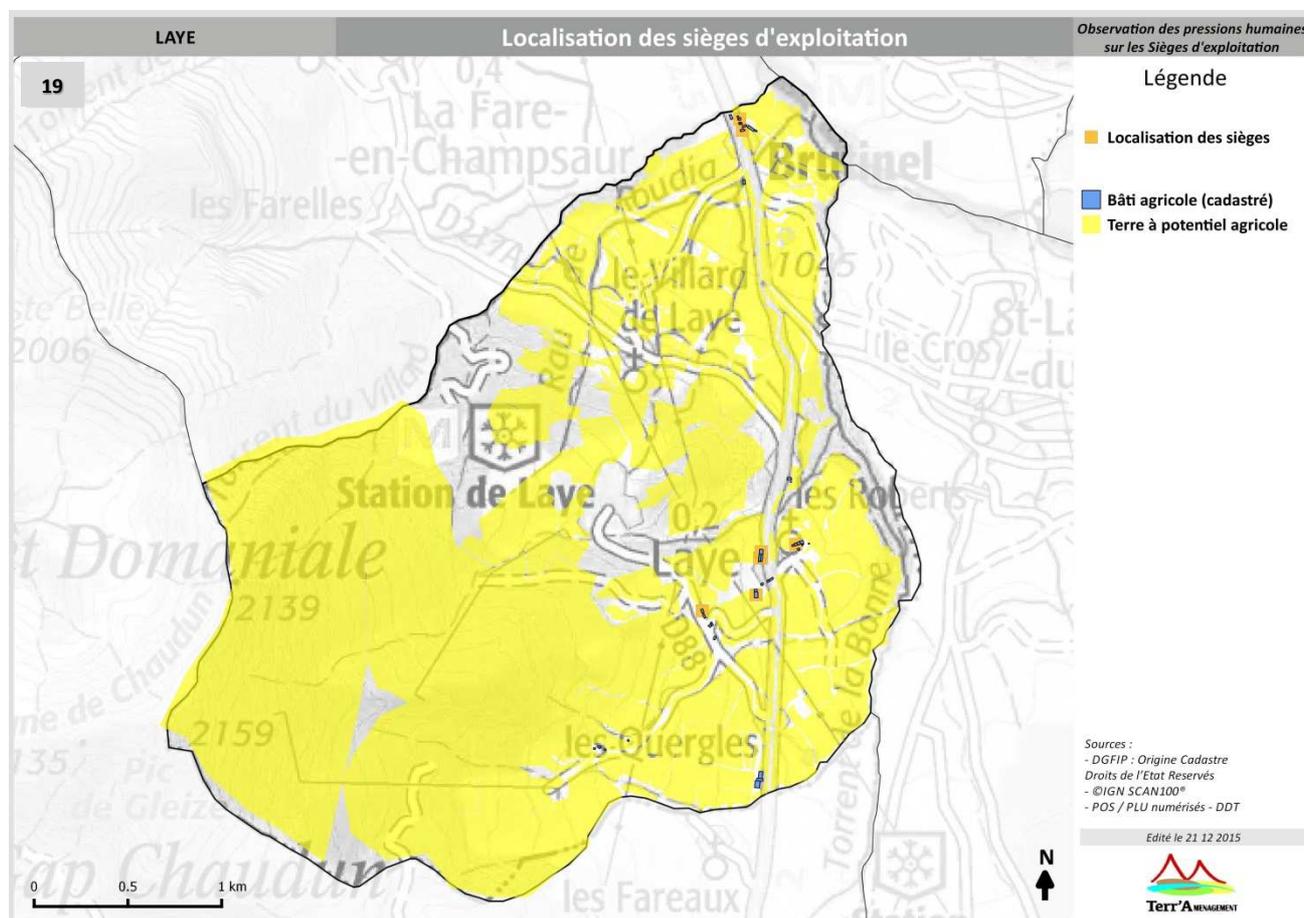
Aussi, dans la même idée que sur les terres agricoles, nous avons également appliqué une méthode pour connaître les pressions humaines sur nos sièges d'exploitations agricoles.

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

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

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

Pour ce faire, nous nous sommes appuyés là encore sur le recensement mené lors de cette étude. Celui-ci a dénombré et localisé 8 sièges d'exploitations.





Afin d'appréhender la pression ressentie sur un siège d'exploitation, nous définissons un cercle de 200 mètres autour de l'exploitation qui correspond au périmètre de fonctionnalité pour qu'un agriculteur, et un éleveur de surcroît, dispose d'un outil de travail efficient qui lui permette de circuler et agir facilement dans ses usages professionnels.

Au sein de ce périmètre, nous allons appliquer un croisement avec la zone de pression déterminée précédemment, et également avec les couches U et AU des documents d'urbanisme !

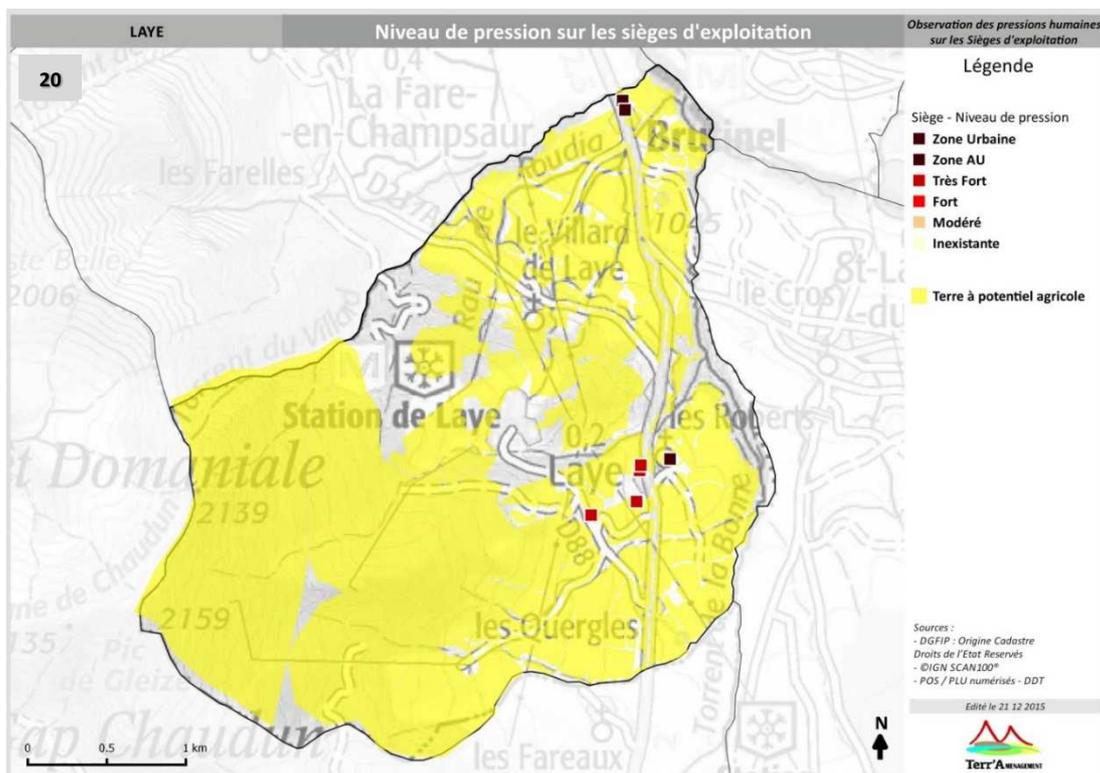
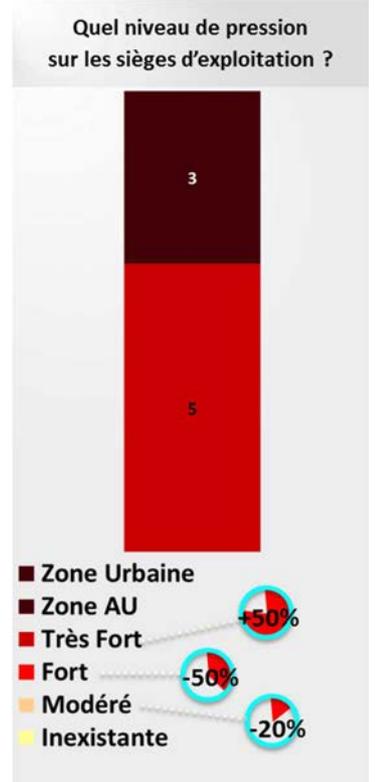
Plus la proportion de ce périmètre de survie sera impactée par nos trois zones, plus le siège d'exploitation sera détecté comme « sous pression ».

Par ailleurs, tout siège localisé dans la zone U ou AU sera isolé avec un niveau de pression maximale, car le seul fait de son classement dans ces zonages présage, d'un point de vue urbanistique, de sa disparition annoncée et imaginée collectivement. Ainsi c'est un tiers des sièges situés « en ville » et un autre tiers qui sont sous pression indirecte!

A Laye, les exploitations sont exclusivement situées proches de la ville ou plus encore, dans la ville (ou en tout cas, celle qui a été projeté dans le PLU en cours de validité).

Certes, peut-être faudra-t-il légèrement pondérer les chiffres, si des sièges d'exploitation sont localisés de manière administrative en ville, loin des bâtiments les plus fonctionnels.

Mais, il n'empêche, avec 3 sièges actuellement situés en Zone U ou AU et 5 autres sièges dont le périmètre de réciprocité est sous pression très forte par la proximité de voisins non agriculteurs, nul doute que la ville ou les hameaux proches, certainement à l'origine de ces implantations de fermes pourraient à terme perturber ou créer des zones de tension dans le fonctionnement des exploitations et ce plus encore en cas de cession de l'exploitation.





5 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE

5.1 Des exploitations agricoles vouées à se maintenir

Régime d'activité des exploitations agricoles en place

Les 16 exploitations agricoles actuellement en place sur la commune sont majoritairement des structures implantées depuis plusieurs années et ayant de ce fait atteint un régime de croisière (6 exploitations agricoles).

D'autres, 5 exploitations, poursuivent leur développement, certaines dans l'optique d'accueillir un nouvel associé, et seulement 3 diminuent progressivement leur activité avant l'arrêt complet.

Ainsi, la commune de Laye devrait voir son nombre d'exploitations diminuer.



Quelle transmission des exploitations agricoles en activité ?

L'âge légal de départ en retraite étant de 62 ans, nous considérerons ici que la question de la transmission⁹ d'une exploitation se pose pour les agriculteurs de plus de 55 ans.

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

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

Ainsi, à court terme, 6 exploitations (4 exploitations de Laye et 2 extérieures), toutes de forme individuelle, sont concernées par cette question de la transmission de leur outil de travail. Pour 2 d'entre elles, les repreneurs de l'exploitation sont connus : ce sont des parents proches de l'agriculteur actuellement en activité (enfant, conjoint) ou une personne hors cadre familial.

Pour les 4 autres, la transmission est plus incertaine : soit les exploitations n'ont pas de repreneur (2 exploitations, 20,5 ha), soit la question de la transmission est en cours de réflexion (5 ha). Ainsi, c'est environ 25 ha qui pourraient prochainement changer d'exploitant.



Le nombre d'exploitations ayant des terres sur la commune pourrait donc diminuer dans les prochaines années. Néanmoins, les choses peuvent vite évoluer, et ces terres conserveraient majoritairement leur usage agricole.

⁹ La transmission d'une exploitation agricole correspond à la reprise de l'unité d'exploitation dans son ensemble : bâtiments d'exploitation, terres et troupeau le cas échéant.



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

Cette question va se poser à court et moyen terme pour 2 exploitations agricoles de la commune.

5.2 Des projets de développement

Projet de construction de bâtiments agricoles

Des agriculteurs ont exprimé la volonté d'agrandir voire de créer des bâtiments d'élevage ou de stockage sur leurs exploitations (2 projets ont été recensés lors des enquêtes). De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité.

Ces projets sont un des indicateurs de la dynamique positive de l'agriculture de Laye et attestent de la stabilité des exploitations. Il est important d'ajouter que certains de ces souhaits ont été émis dans une réflexion de transmission future.

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

La localisation de ces projets de bâtiments est présentée sur la carte ci-contre : ces projets se répartissent sur l'ensemble de la commune.

Une recherche de terre active

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

Ainsi, ce sont 9 exploitations agricoles qui ont déclaré vouloir augmenter leur surface si l'occasion se présentait. Les finalités à cette recherche de foncier sont variées (cf diagramme ci-dessous).

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

- pour les exploitations en systèmes d'élevage, ces surfaces supplémentaires permettraient d'atteindre l'autonomie

fourragère et ainsi diminuer les coûts de production (3 exploitations),

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



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

6.1 Les éléments à retenir

L'analyse des enquêtes fait apparaître plusieurs éléments :

- *Un foncier agricole relativement bien structuré.*

Le foncier est le support de l'activité agricole, il s'agit d'un bien non renouvelable qui nécessite une gestion durable. Sur la commune celui-ci est assez groupé autour des bâtiments agricoles : c'est un atout pour les exploitations agricoles.

- *Des projets individuels à développer*

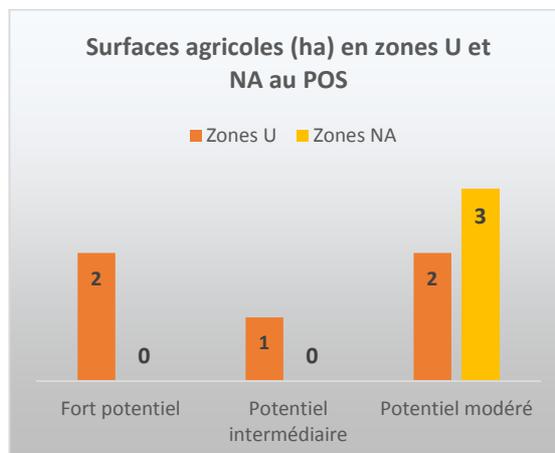
Des agriculteurs ont exprimé la volonté de créer des bâtiments d'élevage et/ou de stockage. De tels projets individuels leur permettraient de développer leur exploitation, ou du moins d'améliorer leurs conditions de travail et de pérenniser leur activité. Ils sont aujourd'hui indispensables pour répondre à l'augmentation d'activité et assurer la stabilité économique de l'exploitation.

Ces projets attestent de la stabilité économique des exploitations. Véritables leviers du développement de l'agriculture sur un territoire, de tels projets doivent être non seulement pris en compte mais aussi favorisés dans l'élaboration des futurs documents d'urbanisme, en évitant autant que possible de rapprocher l'urbanisation de ces projets.

- *Peu de surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation*

Certaines parcelles, actuellement travaillées par des agriculteurs, sont classées en zone U ou AU dans le document d'urbanisme actuel (cf diagramme ci-dessous), mais leur vocation agricole est à terme compromise. Au total, ce sont près de 8 hectares de surfaces agricoles qui se trouvent dans cette situation.

La perte de surfaces agricoles à potentiel fort est un élément susceptible de déstabiliser un système d'exploitation. Réel enjeu pour l'activité agricole puisque ces parcelles ont perdu leur vocation agricole du fait de leur classement en zone U ou AU dans le document d'urbanisme actuel.



La situation sur Laye impacte peu de surfaces agricoles à fort potentiel (2 ha). L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme reste néanmoins l'occasion de se réinterroger sur les choix d'aménagement : ces surfaces sont-elles à maintenir en zone U ?

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

- *Des questionnements autour du projet d'autoroute A51*

Certains agriculteurs de la commune ont une vision limitée de leur développement sur le long terme du fait d'un manque d'informations autour de ce projet et sa concrétisation éventuelle. La méconnaissance du tracé précis pour mieux le situer par rapport aux terres agricoles permettrait à ces agriculteurs de mesurer l'impact sur leur exploitation.

A noter que les terres agricoles concernées par ce projet seraient essentiellement des terres à fort potentiel agricole, ce qui impacterait fortement l'agriculture sur la commune.



6.2 Terres à enjeux à préserver

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

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

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

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

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

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

A noter que le projet d'autoroute A51 impacterait des terres à fort potentiel, tout comme le projet privé d'installation photovoltaïque. La concrétisation de tels projets fragiliseraient fortement l'agriculture layarde.

6.3 Points forts et difficultés

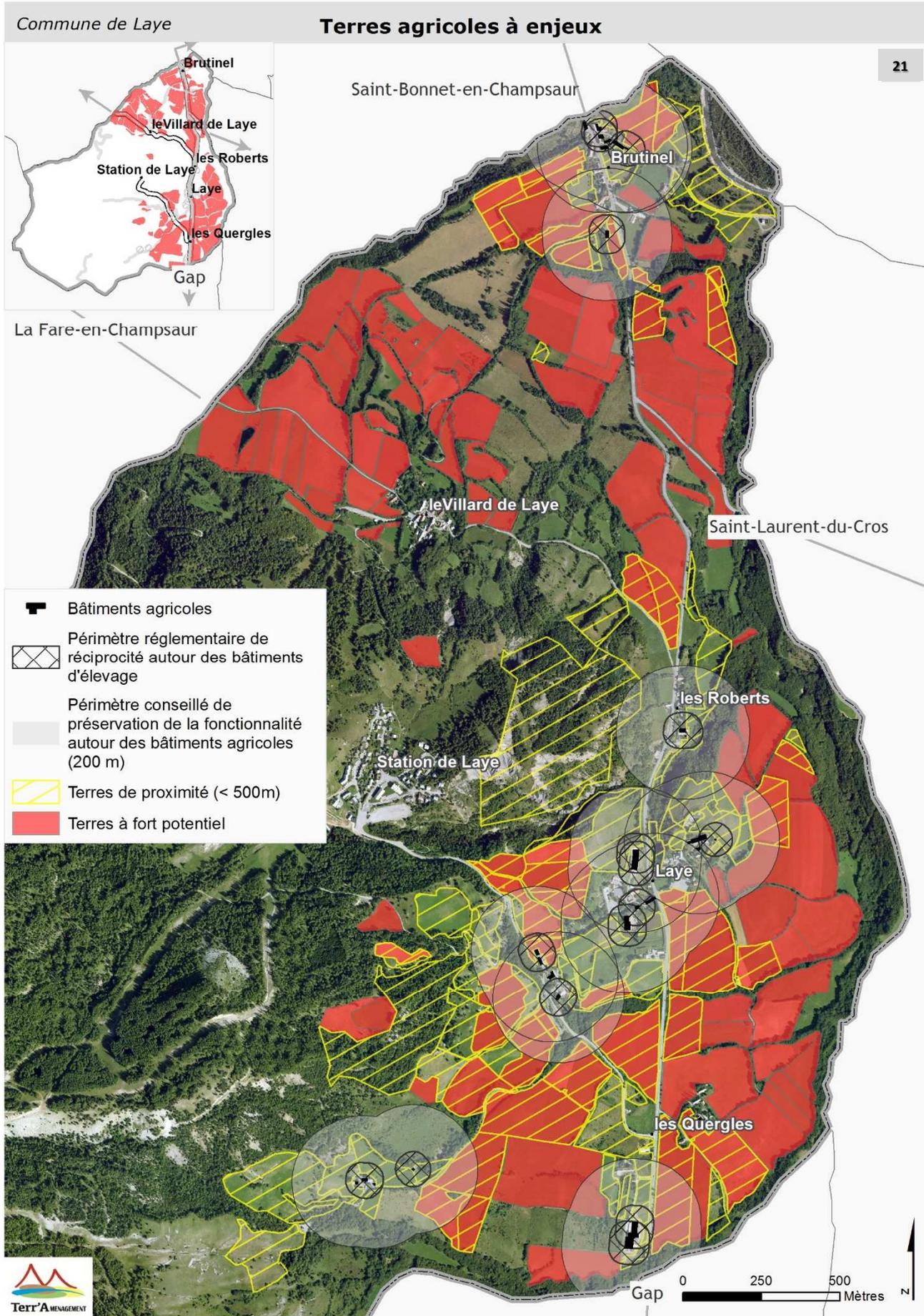
Des points forts ont été évoqués :

- Des exploitations majoritairement en rythme de croisière, avec une maîtrise foncière correcte,
- Un parcellaire bien structuré et fonctionnel,
- Attractivité forte des terrains agricoles sur la partie basse de la commune : terres mécanisables.

Des difficultés ont été soulevées :

- Des flux d'agriculteurs pour l'accès aux terres,
- Problématique des terres agricoles concernées par l'emprise du projet d'autoroute A51¹⁰.

¹⁰ Le positionnement du projet d'autoroute A51 présenté sur la carte ci-après ne comporte aucun caractère officiel et provient d'une source d'informations non vérifiée. Son utilisation ici est purement informative.





Autres zones à enjeux

Commune de Laye

Zones d'enjeux agricoles
(Source : enquêtes TERR'AMÉNAGEMENT, octobre

○ Sièges d'exploitation

Projets de bâtiments agricoles

⊖ Localisation des projets

Tracé hypothétique de l'autoroute A51

▬ Risques de perte de terres agricoles à fort potentiel

Captages d'eau potable : perte potentielle de pâturage et risque d'enfrichement

▨ Périmètre de protection immédiat

▨ Périmètre de protection rapproché

Terres perdues pour l'agriculture

▨ Anciennes terres agricoles boisées





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

7.1 Préconisations générales

La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme passe par la mise en place d'un dialogue et d'une véritable concertation avec les exploitants agricoles.

Mais la préservation de l'agriculture sur la commune suppose aussi le respect de grands principes tels que :

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

Les choix de la commune devront être en accord avec la réglementation nationale en matière d'urbanisme (loi ALUR ...) et en compatibilité avec les orientations définies par le SCOT de l'Aire Gapençaise dont dépend la commune de Laye.



7.2 Points de vigilance sur Laye

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

- Renforcer les équipements déjà en place : des projets de bâtiments agricoles, représentatifs de la dynamique agricole actuelle, sont à prendre en compte dans les futures orientations en matière d'urbanisme.
- L'installation d'agriculteurs enrichira la dynamique actuelle.
- Méfiance sur l'urbanisation et la pression qui en résulte sur les activités agricoles : contraintes vis-à-vis d'une proximité forte entre habitation et pratiques agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laye devra proposer un zonage adapté à l'activité agricole existante mais surtout future, afin que la dynamique présente persiste.

Le dialogue amorcé entre la collectivité et les agriculteurs par le présent diagnostic devra être poursuivi et renforcé.

8 DES OUTILS A DISPOSITION DE LA COMMUNE

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

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

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





La Zone Agricole Protégée (ZAP)

LA BASE REGLEMENTAIRE

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

LES OBJECTIFS

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

LES EFFETS

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

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

LE CONTENU

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

LA PROCEDURE

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

LES SOURCES DE DONNEES

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

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
DDT - Préfecture



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

LA BASE REGLEMENTAIRE

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

LES OBJECTIFS

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

LES EFFETS

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

LE CONTENU

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

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

LA PROCEDURE

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

LES SOURCES DE DONNEES

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

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
Conseil Départemental
DDT
SAFER



Les procédures d'aménagements fonciers

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

LA BASE REGLEMENTAIRE

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

LES OBJECTIFS

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

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

LES EFFETS

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

LE CONTENU

1 • L'AFAF

Un programme d'aménagement foncier comporte plusieurs phases :

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

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

Ce travail préparatoire se conclut par une enquête publique.

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

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



▪ Les travaux connexes

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

2 • Les conventions tripartites et la veille foncière

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

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

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

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

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

LA PROCEDURE

Les outils à disposition :

1 • L'AFAF, un outil réglementaire

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

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

2 • Les conventions tripartites et la veille foncière

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

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

CONTACTS

Chambre d'Agriculture
Conseil Départemental
DDT
SAFER



