AVIGNON
Ville d'exception

Plan Local d'Urbanisme

VILLE D'AVIGNON

1.3 - Annexe 3 :
Diagnostic agricole et foncier

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AVIGNON

Diagnostic agricole et foncier

2019 / 2020

Rapport de présentation élaboré par : Terres et Territoires

AVIGNON

www.avignon.fr

Sommaire détaillé

Préambule ---------- **P 4 - 6**

Partie 1. : ANALYSE DU CONTEXTE AGRICOLE ET FONCIER ---------- **P 7 - 17**

1.1. Le potentiel de production agricole

1.2. Des terres agricoles sous influence et sous pression humaine

1.3. Le foncier agricole : caractéristiques, contraintes et menaces

Partie 2. : ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ---------- **P 18 - 35**

2.1. Une diminution du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utile

2.2. Une augmentation de la taille moyenne des exploitations

2.3. Avignon : une commune aux cultures hétérogènes et sectorisées spatialement

2.4. Des modes de productions qui se diversifient

2.5. La propriété : 1er mode de faire-valoir

2.6. Des circuits de distribution qui se diversifient

2.7. Le poids de l'emploi agricole impacté par les caractéristiques de la commune

2.8. Une double activité de plus en plus présente chez les jeunes exploitations

2.9. Ancienneté des exploitations et créations

2.10. Des exploitants plutôt âgés

2.11. Plus de la moitié des exploitations en développement

Synthèse démographique et socio-économique

Partie 3. : FONCIER ET PROJETS AGRICOLES ---------- **P 36 - 56**

3.1. Le marché foncier d'Avignon

3.2. Près de 200 hectares à trouver

3.3. Un bâti d'exploitation aux usages variés

3.4. Une part importante de projets

Synthèse en matière de foncier et de projets agricoles

SECTEURS A ENJEUX ---------- **P 57 - 69**

Secteur de Montfavet, des prairies naturelles patrimoniales et identitaires mais soumises à une pression urbaine exacerbée

Secteur des Coteaux d'Avignon, un petit terroir viticole excentré mais très homogène

Secteur de la ceinture verte Est, un secteur de polyculture dynamique et performant mais soumis au risque d'inondation

Secteur de la ceinture verte Ouest, un gisement alimentaire (légumier) mais un secteur agricole morcelé, enclavé, inondable et très vulnérable

Secteur de la ceinture verte Nord-Ouest, un secteur agricole enclavé et condamné à court ou moyen terme

Secteur de Courtine, un secteur morcelé, excentré et condamné à court ou moyen terme

Secteur de la Barthelasse, une vaste île fluviale à dominante fruitière compacte et homogène mais soumise au risque inondation

MATRICE AFOM (ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITES, MENACES) ---------- **P 70 - 71**

ANNEXE : SYNTHESE DES ENTRETIENS ---------- **P 73 - 75**

Préambule

Méthodologie mise en place

Données disponibles et enquête :

Les données disponibles sont issues :

- de l'enquête réalisée dans le cadre de la révision du PLU en 2009,
- du Recensement Général Agricole de 1970 et 2010 (RGA)
- du fichier 2016 de la Mutualité Sociale Agricole (MSA)

Ces données et leur millésime ne donnant qu'une vision partielle et/ou datée de la dynamique de l'agriculture locale, elles ont été complétées par une enquête.
En l'absence de liste exhaustive des agriculteurs exploitants sur la commune, une première liste des agriculteurs « connus » a été constituée puis abondée par le biais d'entretiens.

Etape1

- Liste des exploitations enquêtées 2009
- Liste de 68 noms = confrontation avec *société.com* = 57 sont bien des exploitations agricoles et toujours en activité.

Etape 2

- Présentation de la liste à des personnes ressources : SAFER, ASA des Canaux de la Plaine d'Avignon, Chambre d'Agriculture + agriculteurs avignonnais
- Ajout de 14 exploitations = 71 exploitations dont 9 pour lesquelles les coordonnées restent introuvables

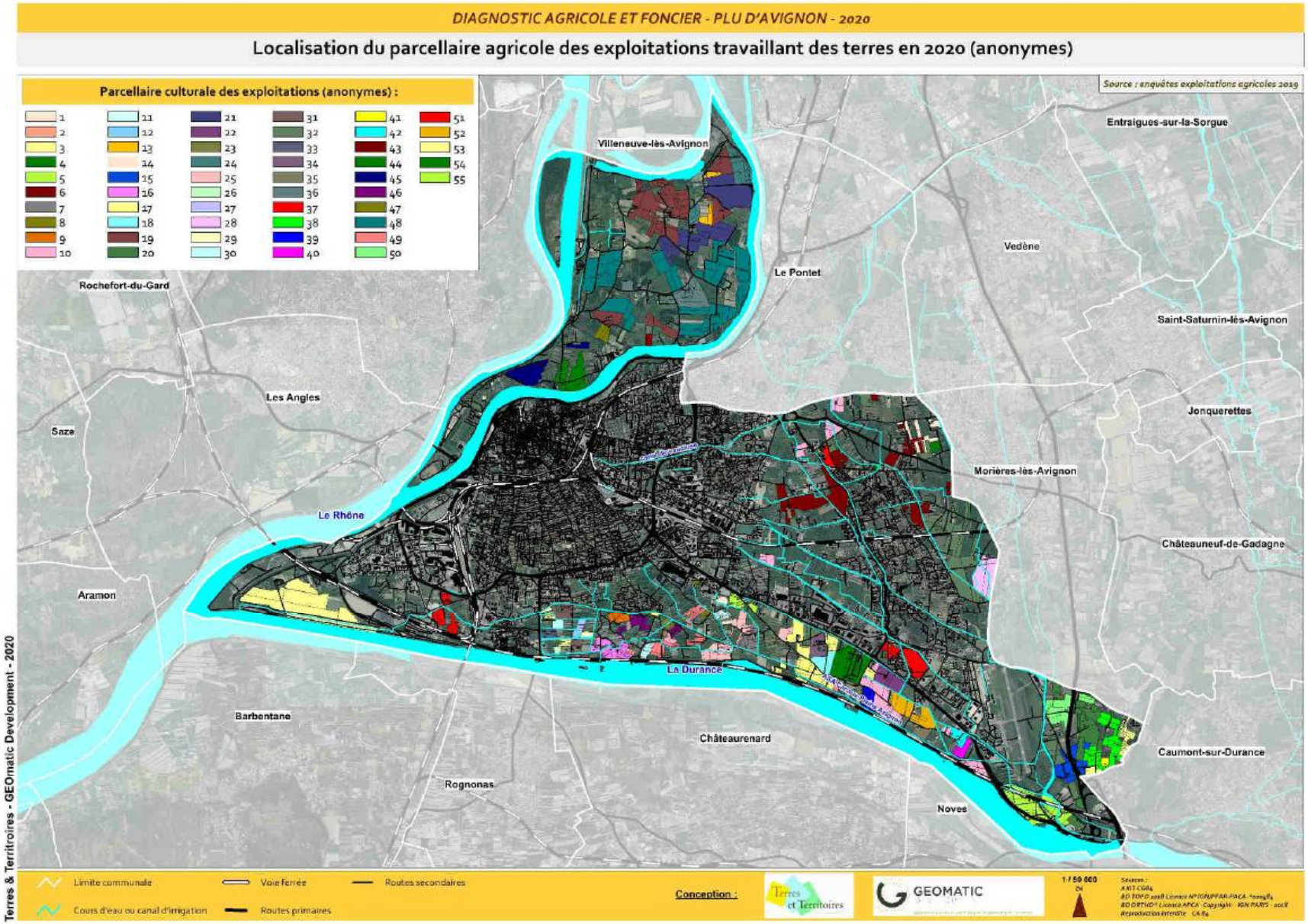
Etape 3

- Contact des 62 exploitations par téléphone, mail et par le biais d'autres agriculteurs ou structures (SAFER)
- 13 n'ont pas répondu à nos sollicitations et 9 n'ont pas souhaité participer à l'enquête

Etape 4

- Entretiens en face à face avec 40 exploitations d'une durée allant de 1h30 à 3h00
- Taux de retour 64,5 %
- Repérage des « manques » via photo aérienne (BD Ortho 2018) → ajout des propriétaires connus par la SAFER

Profil et localisation des agriculteurs ayant participé à l'enquête



Des enquêtés aux profils hétérogènes à l'image de l'agriculture avignonnaise :

- Mode de culture : conventionnel / raisonné, biologique, biodynamique, labels…
- Type de culture : maraichage, arboriculture, vignes, grandes cultures, élevage
- Des exploitations à la pointe de la technologie au rayonnement national et international
- A l'inverse des exploitations destinées uniquement au marché local
- 76% des exploitations enquêtées, exploitent uniquement sur la commune d'Avignon, 24% sur Avignon et une autre commune.
- 92% des exploitations enquêtées, ont leur siège social situé sur la commune d'Avignon, 8% sur une autre commune.

LISTE DES INTERVENANTS / AUTEURS DE L'ETUDE

L'équipe, chargée de mener à bien ce projet, est composée de :

- **Philippe ROLLET**, coordinateur d'étude spécialisé dans les problématiques agricoles et foncières : analyse et rédaction, coordination de l'étude en interne et en externe ;
- **Virginie LIABEUF**, chargée d'études aménagement rural et économie agricole : analyse et rédaction, prospections de terrain, recherche d'informations, enquête ;
- **John CLÉRIN, société Geomatic Development**: traitement des données et production des cartographies d'étude.

Partie 1. : ANALYSE DU CONTEXTE AGRICOLE ET FONCIER

1.1. Le potentiel de production agricole

1.1.1. Conditions géographiques et climatiques

Les caractéristiques physiques locales (eau, sol, climat, topographie) conditionnent et expliquent en grande partie la répartition des surfaces agricoles mais également la nature des productions en place.

1.1.1.1. Un relief doux et plat (cf : carte ci-contre)

Le territoire communal se trouve à la confluence de la Durance et du Rhône ; plus en amont la commune est située en rive gauche du Rhône et en rive droite de la Durance.
La topographie douce et très plane est un facteur favorable et propice au développement agricole et en particulier aux cultures alimentaires.

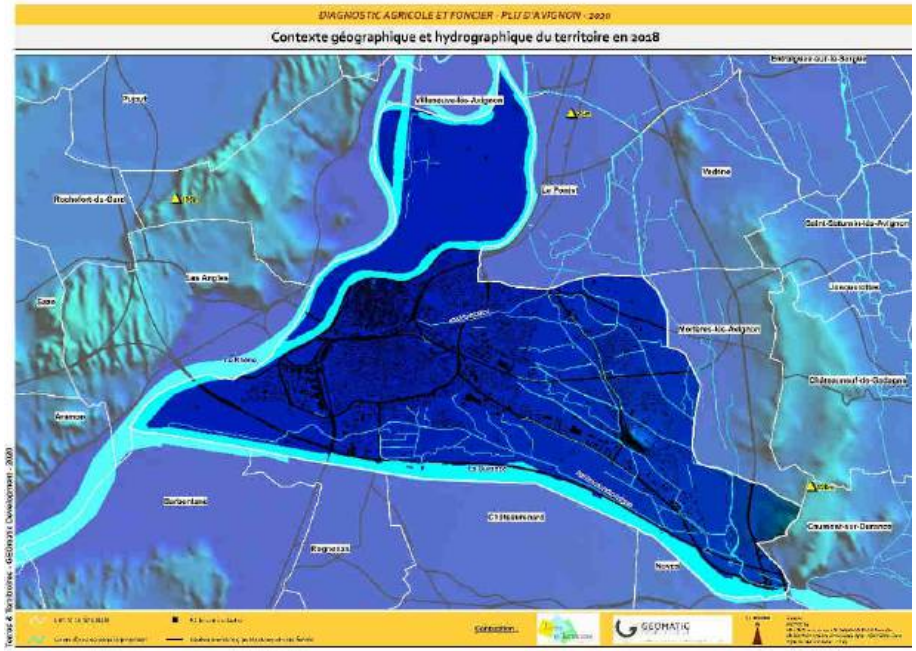
1.1.1.2. Un climat méditerranéen favorable à l'agriculture

Le climat local est de type méditerranéen ; il est caractérisé par :

- un taux d'ensoleillement très élevé,
- par des températures clémentes durant toute l'année,
- des pluviométries intenses e brutales en automne,
- des « à secs » estivaux très prononcés et,
- par le Mistral, un vent du nord-ouest dominant particulièrement violent et sec.

Ce secteur est également propice au développement agricole par le fait qu'il s'agit d'une zone généralement non gélive, à la différence d'autres secteurs en Vaucluse.

L'activité agricole s'est adaptée à ce climat qui s'avère globalement très favorable la plupart du temps (fort taux d'ensoleillement, hivers doux et cléments…) ; il peut néanmoins s'avérer contraignant à certaines périodes de l'année (forte variabilité inter annuelle des précipitations, déficit hydrique en été, épisodes pluviaux automnaux fréquents et de forte intensité, vent fort et asséchant…). C'est finalement peu le cas sur ce secteur peu concerné par des phénomènes destructeurs pour les productions agricoles (gelées de printemps, déficit hydrique en été,…etc) ; la seule réelle contrainte demeure le Mistral qui peut souffler de manière violente et assécher les productions agricoles.



1.1.2. Potentialités et contraintes des sols : pédologie et aptitudes agronomiques

Afin de caractériser et analyser les sols à l'échelle communale, nous nous sommes appuyés sur les études pédologiques réalisées en 1974 et en 1982 par la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale ; deux cartes ont alors été produites :

- *une carte pédologique avec les types de sols définis selon la classification pédogénétique du C.P.C.S. (1967), basée sur l'histoire et le mode de formation des sols ; échelle 1/50 000ème avec une précision au 1/100 000ème,*

- *une carte d'aptitudes des sols à la mise en valeur agricole, dressée à partir de la carte pédologique (prise en compte des propriétés intrinsèques des sols : physiques, chimiques ou hydrodynamiques, et de certaines propriétés extrinsèques : pente et interventions anthropiques ; échelle 1/20 000ème avec une précision au 1/100 000ème.*

1.1.2.1. Une certaine homogénéité pédologique *(cf : carte ci-contre)*

À l'échelle communale, la distribution des sols est très homogène puisque deux grandes unités pédologiques occupent à elles-seules près de 90 % des surfaces non artificialisées :

- ***Les sols peu évolués alluviaux et colluviaux***

  Répartis sur plus de 70 % de la superficie communale (hors sols artificialisés), ces sols, prédominants, présentent un intérêt réel pour une mise en valeur agricole. Les sols peu évolués sont de types alluviaux ; ils sont récents et se sont formés principalement sur des alluvions du Rhône. Ils sont profonds, meubles, riches en sable fin leur conférant une réserve en eau réduite. Ils présentent une fertilité potentielle élevée à très élevée.

- ***Les sols bruns calcaires***

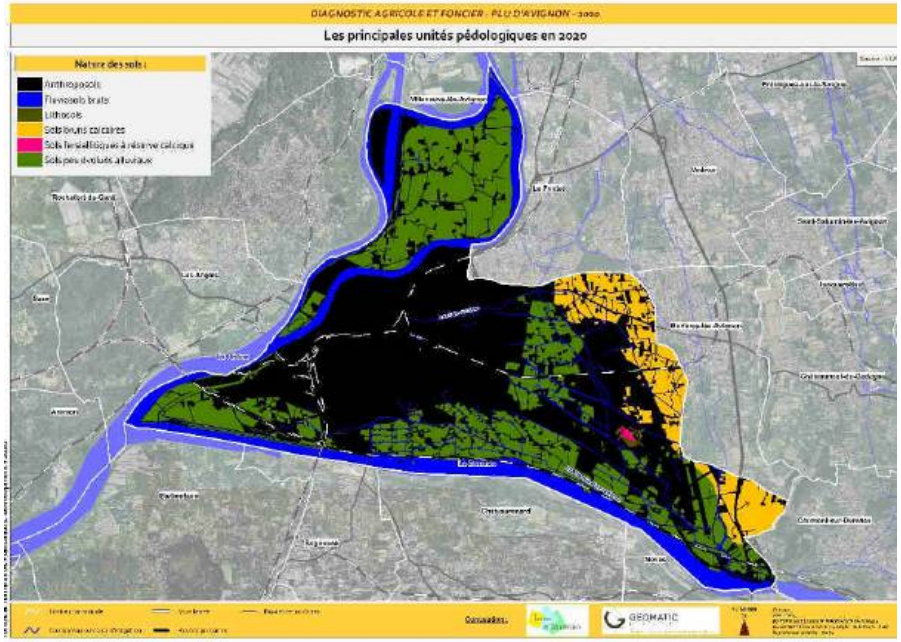
  Implantés sur la façade orientale de la commune, ces sols peuvent présenter un intérêt pour une mise en valeur agricole. Ils se prêtent néanmoins généralement davantage au développement de la vigne de cuve.
  Les sols bruns calcaires sont formés à partir de diverses roches mères telles que colluvions, marnes, grès et molasses ou bien encore calcaires. Tous présentent des teneurs en calcaire total élevés, les sols sur marnes et calcaires marneux présentant en outre des teneurs en calcaire actif très élevées.

- ***Les sols inaptes***

  Cette classe très hétérogène comprend d'une part l'ensemble des sols inaptes tels que les sols artificialisés (bâti, routes, digues…), les perturbations anthropiques et les fluviosols bruts (Rhône et Durance)
  L'ensemble de ces sols qui représente presque la moitié de la surface communale ne présente plus aucun intérêt agricole.

1.1.2.2. Des sols dotés d'aptitudes agro pédologiques favorables pour une mise en valeur Agricole *(cf : carte à la page suivante)*

Il n'existe pas d'indice de qualité des sols unique car l'appréciation de la qualité d'un sol dépend de ses usages et de ses fonctions.
Pour apprécier l'aptitude agronomique des sols à une mise en valeur Agricole (dans le sens cultures à hauts rendements), nous avons utilisé la méthode développée par la Société du Canal de Provence.



Méthode de détermination de l'aptitude des sols à la mise en valeur agricole proposée par la Société du Canal de Provence (SCP)

CARACTÉRISTIQUES COMMUNES À TOUS LES SOLS
(Notation positive)
- Pente
- Profondeur (épaisseur utile)
- Réserve en eau (à dire d'expert en l'absence de mesures)
- Texture
- Fertilité potentielle (à dire d'expert)

CARACTÉRISTIQUES PRÉSENTES CONSIDÉRÉES ACCIDENTELLES ET/OU CONTRAIGANTES
(Notation négative)
- Excès d'eau (hydromorphie) - Salinité
- Charge en cailloux
- Excès de calcaire actif ou acidité
- Nature et dureté du substratum

SOMME
=
Note globale par unité cartographique (de 0 à 70 points)

CLASSE	NOTE	APPRÉCIATION QUALITATIVE DE L'APTITUDE
I ou A	60 - 70	Excellente
II ou B	50 - 60	Très bonne
III ou C	40 - 50	Bonne
IV ou D	30 - 40	Moyenne
V ou E	20 - 30	Médiocre
VI ou F	10 - 20	Faible
VII ou G	< 10	Très faible ou nulle

Elle repose sur la prise en compte de critères extrinsèques au sol (pente et interventions anthropiques) et intrinsèques au sol (profondeur, réserve en eau, texture, excès d'eau, pierrosité…).
La pondération de ces critères permet de classer les sols selon différents niveaux d'aptitude.

À l'échelle communale, la distribution des sols en fonction de leur aptitude agro-pédologique à une mise en valeur agricole apparaît plus hétérogène que les seules unités pédologiques :

- ***Aptitudes agronomiques élevées à très élevées***

  Ces secteurs à très forte valeur agro-pédologique, très largement répandus sur la commune (environ 75 % des sols non artificialisés de la commune), correspondent aux sols peu évolués alluviaux du Rhône et de la Durance. Ces sols profonds, sains, de texture équilibrée, sont ainsi très favorables à une mise en valeur agricole pour toutes cultures à hauts rendements ; ils conviennent à tous types de cultures annuelles (céréales, semences légumes,…etc) ou pérennes, exigeantes et à hauts rendements (fruits à pépins et à noyaux). Les secteurs concernés par ces sols de qualité exceptionnelle sont : l'île de la Barthelasse, Courtine et la Ceinture Verte dans sa totalité.

- ***Aptitudes agronomiques moyennes à intéressantes***

  Présents exclusivement sur les secteurs de Montfavet et des coteaux d'Avignon, ces sols, plus contraints, présentent néanmoins un intérêt agricole pour des productions peu exigeantes : vignes de cuve, prairies.

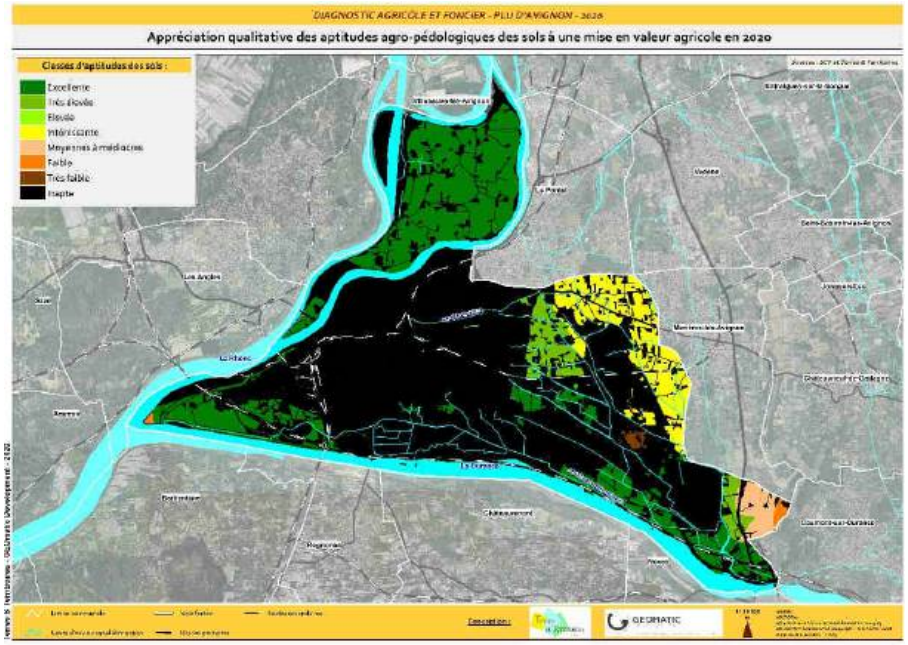
- ***Aptitudes agronomiques faibles à inaptes***

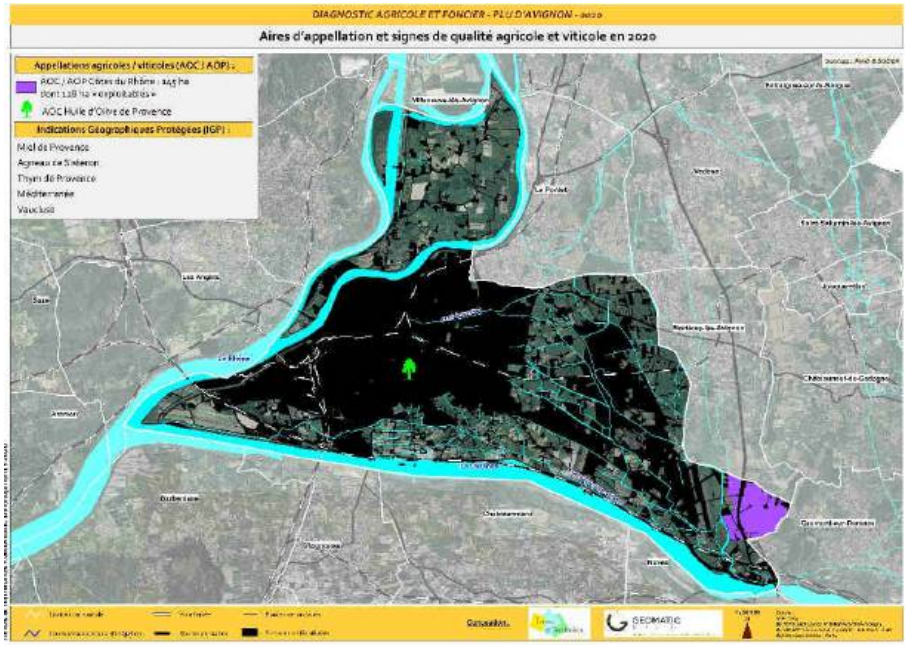
  Ces classes regroupent l'ensemble des secteurs présentant très peu ou plus aucun intérêt agricole (secteurs accidentés et pentus, artificialisés, lits mineurs des cours d'eau, affleurements rocheux,…etc). Ces classes occupent près de 50 % de la superficie communale.

1.1.2.3. Un terroir viticole reconnu et labellisé

L'extrême est de la commune apparaît très favorable à la pratique de la vigne de cuve. En effet les paramètres présents sur ce secteur (sols bruns calcaires, exposition très intéressante, climat favorable,…) s'avèrent très propices à la production de vins de qualité. Ce terroir favorable se confirme également par l'inscription de nombreuses parcelles au sein de l'aire d'appellation « Côtes du Rhône » (cf : carte ci-contre).

Le reste du territoire communal peut s'avérer intéressant mais non pas pour produire des Vins de terroir très qualitatifs mais pour produire des vins de Pays ou de table à très hauts rendements.





1.1.3. Un territoire agricole en très grande partie irrigable de manière sécurisé (cf : cartes ci-contre)

L'accès à l'eau s'avère aujourd'hui indispensable pour la majorité des cultures pratiquées car elle permet de réduire une grande partie des effets négatifs du climat méditerranéen (déficit hydrique, vent très sec…). **Avec plus de 2 500 ha de surfaces ayant accès à l'eau (par le biais des canaux, des forages,…), une grande partie du territoire communal (39 %) est irrigable et ce de manière sécurisée toute l'année.**

- ***Un réseau d'irrigation collectif maillé et concentré sur les secteurs de Montfavet et de la Ceinture Verte***

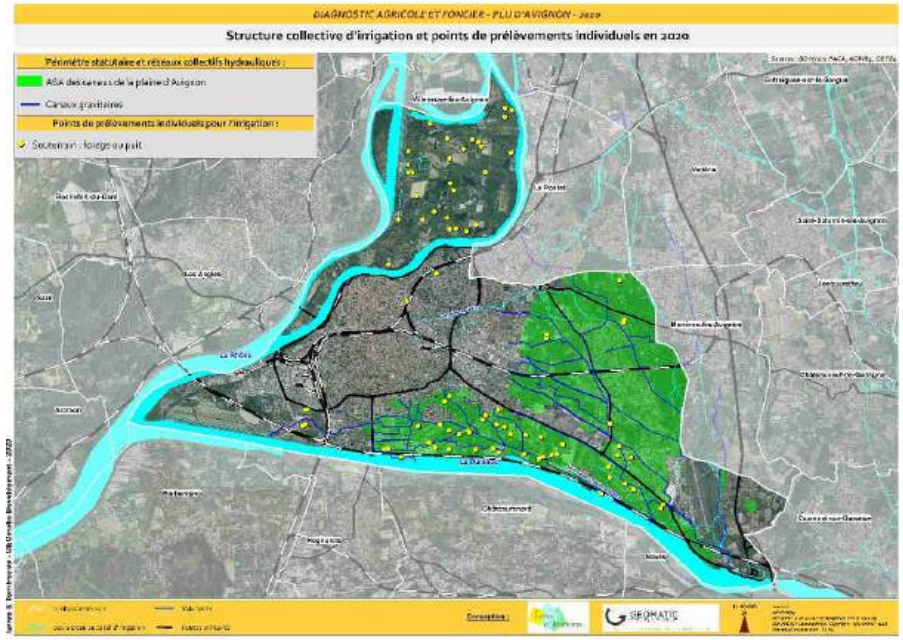
  La commune est desservie de manière gravitaire par un réseau collectif d'irrigation : l'ASA des canaux de la plaine d'Avignon. Cette structure couvre au total un périmètre statutaire de l'ordre d'environ 2 300 hectares, sur la commune d'Avignon. Ce réseau d'irrigation dispose de canaux secondaires qui eux - mêmes se divisent en filioles et roubines.

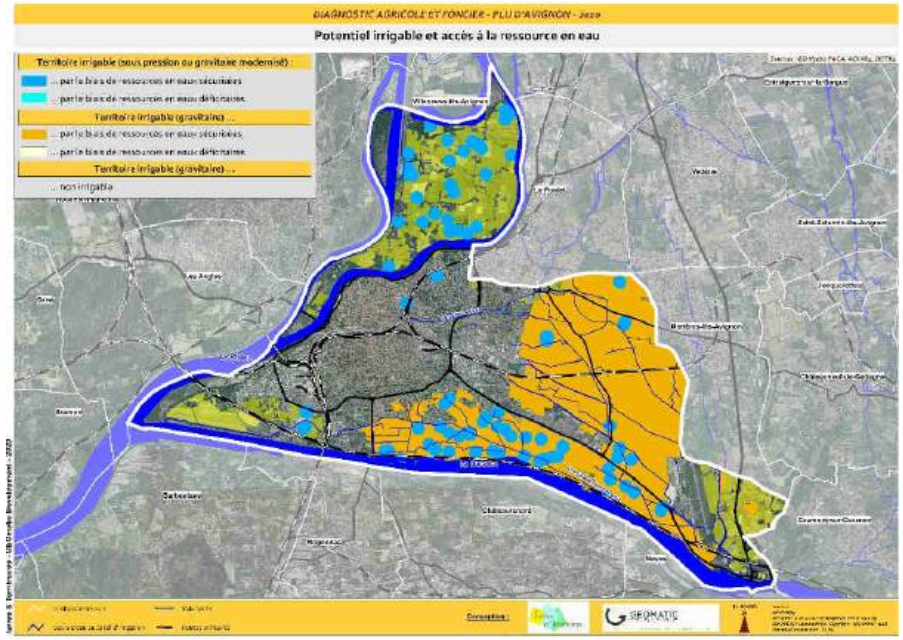
- ***Un territoire agricole équipé et irrigué de manière individuelle***

  Depuis une trentaine d'années, de nombreux exploitants locaux ont créé leurs propres réseaux individuels en allant chercher l'eau d'irrigation soit par pompage dans la nappe d'accompagnement du Rhône présente à seulement quelques mètres de profondeur (on parlera alors de prélèvements dits souterrains) ou bien directement dans les cours d'eau traversant le territoire (on parlera alors de prélèvements dits superficiels).
  Dès lors que les points de prélèvements sont effectifs, les agriculteurs se sont équipés en matériel d'irrigation moderne, permettant d'accéder à l'eau sous pression et adaptée aux productions en place (tuyaux, asperseurs, goutte-à-goutte. Ces pompages font l'objet d'une déclaration auprès de l'administration.

1.1.4. Evaluation synthétique du potentiel de production Agricole

À partir du croisement de données émanant de différentes sources, études pédologiques de la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la Région Provençale, périmètres des aires d'appellation d'origine protégée viticoles de l'INAO, périmètres irrigables des structures collectives d'irrigation de l'ADIV84, périmètres irrigables des points de prélèvements individuels, base de données occ_sol_2013 de l'AURAV,…etc, nous avons mis en œuvre une méthodologie d'étude afin de définir et hiérarchiser le potentiel de production Agricole du territoire.





1.1.4.1. Méthode de travail

Afin de déterminer et hiérarchiser le potentiel de production agricole et de diversification culturale, nous avons fait le choix de retenir plusieurs indicateurs fixes, durables, fiables et pertinents. Ces indicateurs peuvent être considérés pour l'agriculture comme des points forts, synonymes de résistance :

- *aptitudes agro-pédologiques (intéressantes à très élevées),*
- *potentiel irrigable et ressources en eaux sécurisées,*
- *facteurs climatiques (secteurs non gélifs,…),*
- *facteurs topographiques (terrains plats et mécanisables,…).*

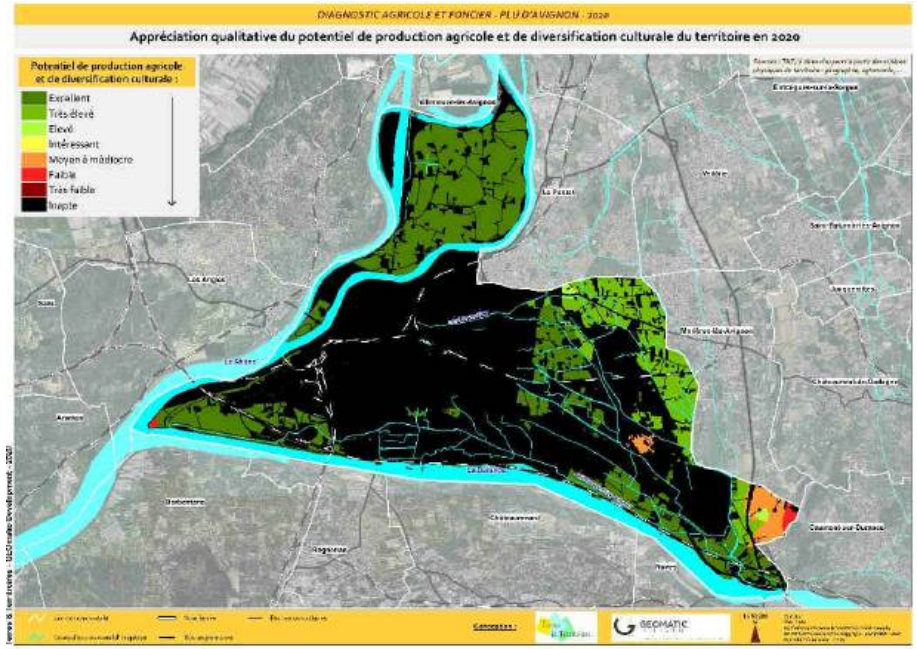
Il faut enfin souligner que, plus le potentiel de production agricole d'un secteur sera considéré comme élevé, plus son potentiel de diversification culturale sera lui-aussi élevé; en résumé, ce même secteur sera propice au développement d'une très large gamme de cultures (réorientation technico-économique possible du secteur en cas de crise d'une filière de production).

Limites de la méthode :

Il faut toutefois souligner que notre méthode de caractérisation peut être remise en cause dans des cas très particuliers ; une parcelle dotée par exemple d'un potentiel de production agricole faible (nombreuses contraintes sur les plans physique et agronomique : forte pente, sol très caillouteux, absence d'irrigation…), pourrait toutefois devenir à moyen terme, suite à une intervention humaine (mise en place de banquettes, apport de terre végétale, aménagement d'un système d'irrigation,…), une parcelle pourvue finalement d'un potentiel de production élevé.

1.1.4.2. Résultats et analyse succincte : un potentiel de production et de diversification culturale remarquable *(cf : carte ci-contre)*

Avec un peu plus de 2 070 hectares **des terres dotées d'un potentiel de production intéressant à excellent**, soit 95 % **de la superficie agricole communale,** les statistiques parlent d'elles-mêmes et confirment une nouvelle fois le caractère exceptionnel et productif des terres avignonnaises. Il s'agit généralement de parcelles agricoles, pas ou peu contraintes sur le plan climatique, localisées dans des secteurs plats, mécanisables, irrigables et dotées d'aptitudes agro-pédologiques élevées à exceptionnelles. Les secteurs les plus propices sont répandus sur l'ensemble ou presque de la commune ; il est à noter que le secteur des coteaux d'Avignon apparaît beaucoup plus limité en termes de potentiel de production agricole.



1.1.5. Evaluation synthétique du potentiel de production Viticole

1.1.5.1. Méthode de travail

Afin de déterminer et hiérarchiser le potentiel de production à l'échelle communale pour les cultures « rustiques », nous avons fait le choix de retenir plusieurs indicateurs fixes, durables, fiables et pertinents :

- *signes de qualité du terroir viticole : AOC / AOP et IGP,*
- *potentiel irrigable et ressources en eaux sécurisées,*
- *facteurs climatiques (secteurs non gélifs,…),*

Ces productions dites « rustiques » (vigne de cuve, plantes à parfum, oliviers, amandiers,…), à la différence des autres cultures, se développeront de manière préférentielle dans des terrains plus difficiles où les rendements seront nettement plus faibles.

Limites de la méthode :

Il faut toutefois souligner que notre méthode peut être remise en cause ; une parcelle dotée par exemple d'un potentiel de production viticole faible (terroir riche et fertile, terrain plat et irrigable,…), peut toutefois convenir à certaines exploitations viticoles notamment qui souhaitent axer leur développement économique vers une production de vins de table « entrée de gamme » (appelés généralement Vins sans Indication Géographique ; la production de ces vins Sans IG est nettement moins contraignante pour l'exploitant (pas de limite de rendements, aucune contrainte pour la vinification et le choix des cépages,…) ce qui explique que les Vins Sans IG se développent de manière préférentielle dans des secteurs dotés d'un potentiel de production agricole élevé.

1.1.5.2. Résultats et analyse succincte : un potentiel de production réel mais sur un espace très restreint (cf : carte ci-contre)

Un petit secteur (de l'ordre de 100 hectares) apparaît aujourd'hui **doté d'un potentiel de production viticole intéressant à exceptionnel** ; il s'agit dans ce cas précis de parcelles localisées sur des coteaux et en particulier les coteaux d'Avignon.
Les territoires dotés de potentialités productives élevées (pour l'Agriculture) sont généralement considérés comme des secteurs de moindre potentiel de production viticole (catégorie : moyen à médiocre) ; ces territoires restent cependant exploitables pour la vigne de cuve mais les conditions ne sont pas optimales notamment sur le plan qualitatif.

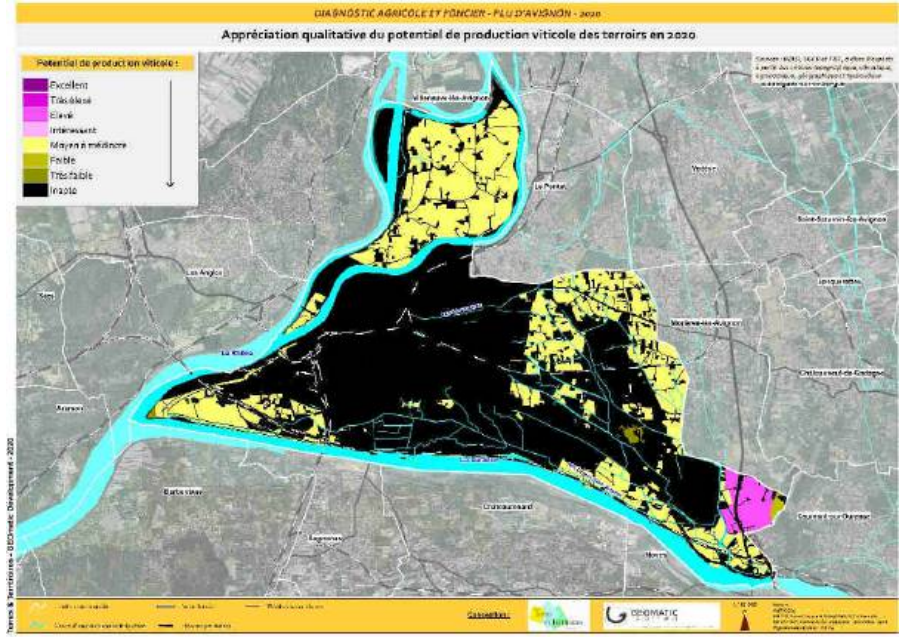
1.2. Des terres agricoles sous influence et sous pression humaine

1.2.1. Un recul important des espaces agricoles depuis 1991 (cf : carte à la page suivante)

❖ **Un territoire urbain à dominante agricole en 1991**

La superficie communale, évaluée à 6 474 hectares, se décline en 1991 de la sorte :

- **2 802 ha de surfaces agricoles, soit 43 % de la superficie communale,**
- **2 192 ha de surfaces artificialisées soit 34 % de la sup. communale,**
- **252 ha de surf. semi naturelles et forestières, soit 4 % de la sup. communale,**
- **1 228 ha de surfaces en eau et zones humides, soit 19 % de la sup. communale.**



❖ **Un territoire communal qui s'est artificialisé au fil des années…**

La superficie communale se décline en 2018 de la sorte :

- **2 888 ha de surfaces artificialisées soit 45 % de la superficie communale,**

  Ces espaces se répartissent sous plusieurs formes :

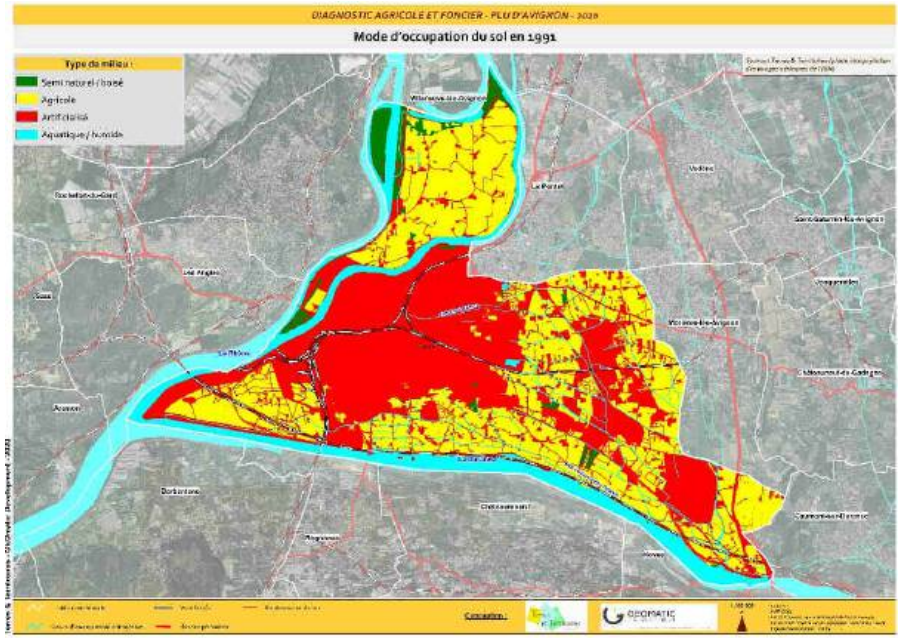
  - centre ancien au tissu urbain groupé et dense (habitat, équipements publics…),

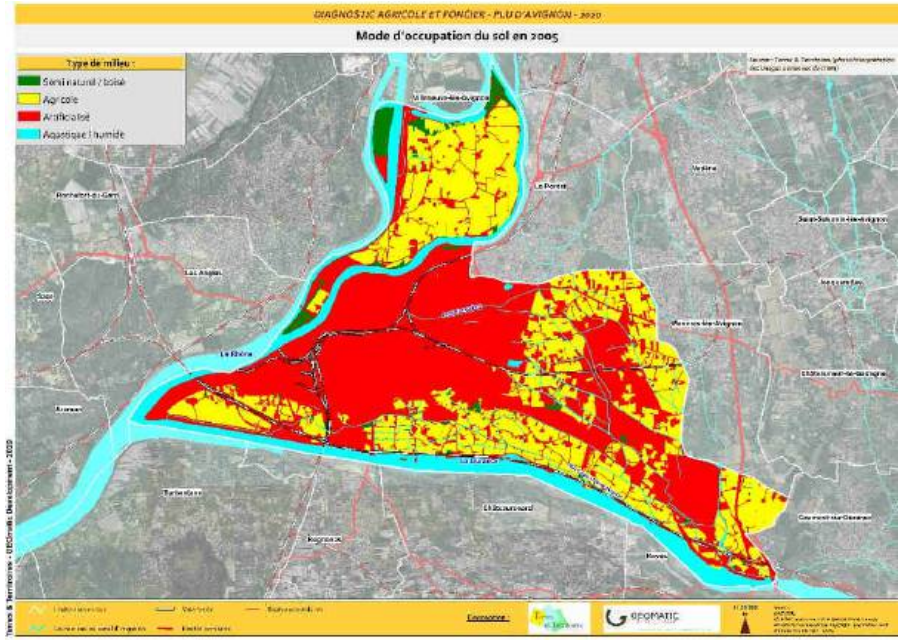
  - extensions résidentielles, plus ou moins éloignées des noyaux villageois, implantées dans la plaine alluviale et/ou sur le piémont,

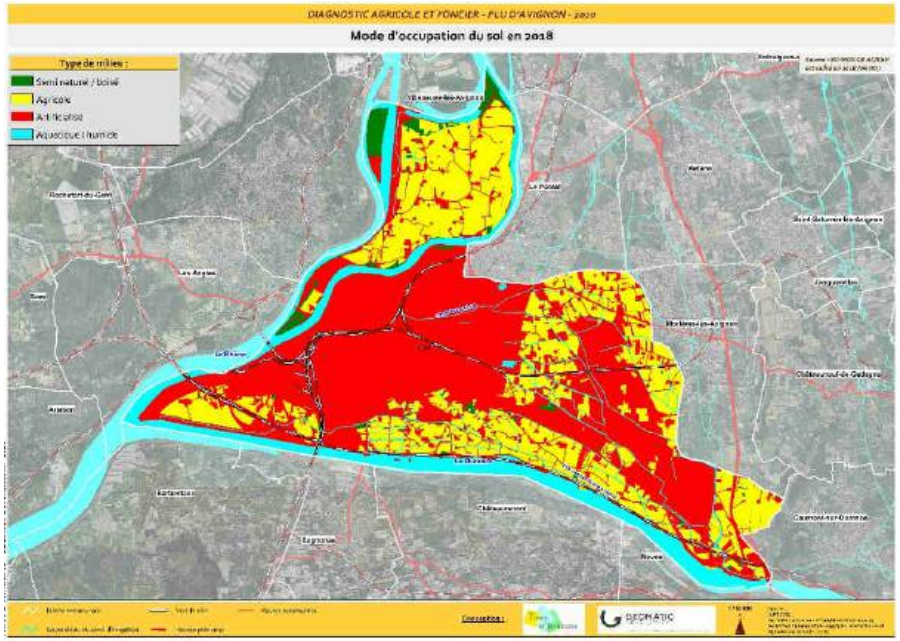
  - zones d'activités, artisanales et de loisirs excentrées au sud,

  - bâti d'origine agricole dispersé et concentré plus particulièrement sur les coteaux (habitations, sièges d'exploitations, bâtiments agricoles),

  - infrastructures de transport et emprises : routes, voie ferrée, chemins,… concentrés dans la plaine alluviale.







- **2 170 ha de surf. à vocation agricole, soit 33 % de la sup. communale**

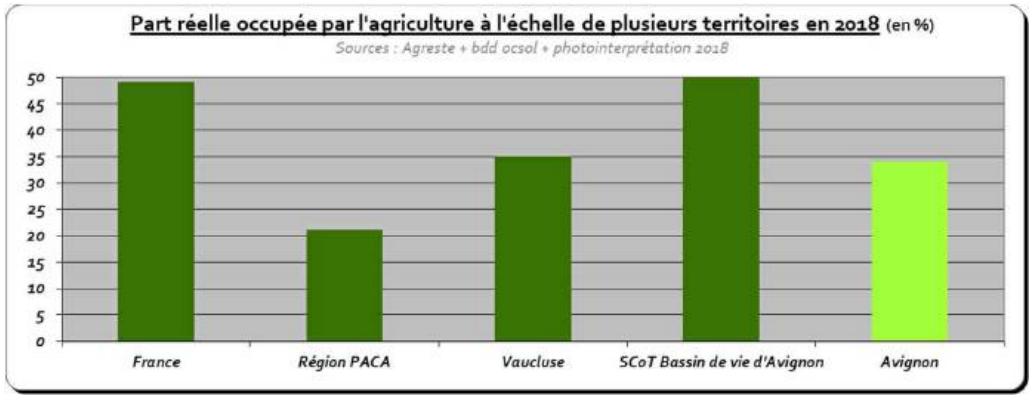
  Avec presque 34 % d'espace dédié à l'agriculture en 2018, Avignon se place dans la moyenne générale observée à l'échelle du département de Vaucluse et ce bien qu'il s'agisse de la ville la plus peuplée et la plus artificialisée. Pour justifier notre comparaison, voici ci-dessous les moyennes observées à différentes échelles : SCoT Bassin de vie d'Avignon : 50 %, France : 49 %, Vaucluse : 35 %, Région Sud : 21 %. Nous observons par ailleurs que la part des surfaces agricoles communales a sensiblement régressé entre 1991 et 2018, perdant 10 points en passant de 43 à 33 %.

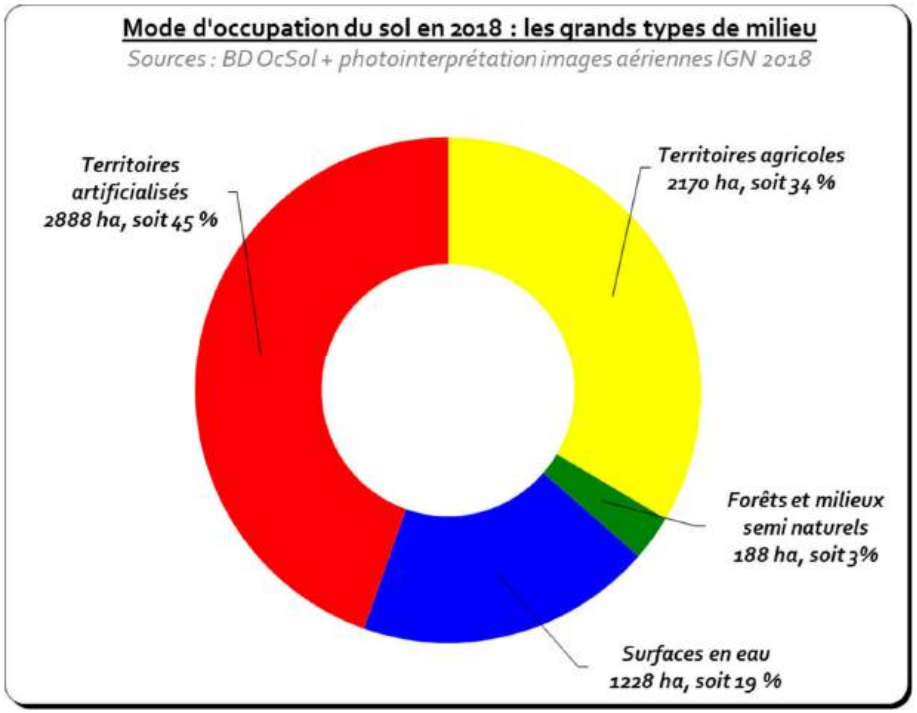
- **1 228 ha de surf. en eau et zones humides, soit 19 % de la sup. communale**

  La Durance et le Rhône concentrent à eux-seuls près de 90 % des surfaces en eau recensées sur le territoire communal. Le réseau gravitaire des canaux d'irrigation de la plaine d'Avignon sont les autres éléments marquants du territoire.

- **188 ha de surfaces semi naturelles, soit 3 % de la superficie communale**

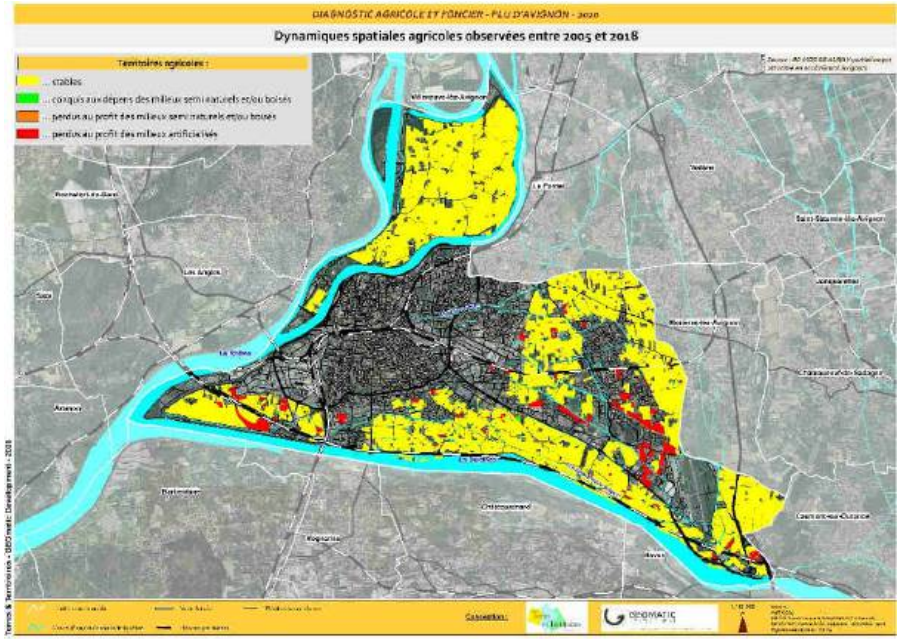
  Ces espaces, très marginaux sur la commune, sont principalement composés de boisements alluviaux le long du Rhône.





1.2.2. Les dynamiques spatiales agricoles observées entre 2005 et 2018 (cf : carte ci-dessous)

D'environ 2 299 ha en 2005, les surfaces agricoles ont chuté à 2 170 ha en 2018, soit une **perte nette totale de 129 ha** (- 5.6 % en 13 ans), ce qui correspond à un rythme de disparition annuelle de surfaces agricoles assez soutenu pour un territoire rural car équivalent en moyenne à **10 ha**.



129 ha de surfaces agricoles ont ainsi disparu entre 2005 et 2018 ce qui correspond à **un rythme d'artificialisation annuelle de surfaces agricoles équivalent à 10 hectares.** Il est également utile de rappeler que ce même **rythme d'artificialisation des terres était beaucoup plus élevé entre 1991 et 2005.**

Enfin, il convient toutefois de relativiser ces chiffres, de ne pas les comparer avec des moyennes observées à l'échelle de communes rurales et de les replacer dans le contexte très urbanisé de cette commune qui est de loin la ville la plus importante de Vaucluse.

Les terres agricoles artificialisées entre 2005 et 2018 se sont concentrées sur le secteur d'Agroparc et de Courtine ; cette artificialisation s'est essentiellement opérée à des fins résidentielles et économiques (activités, logistique,…).

Le recul des terres agricoles s'est donc opéré quasi exclusivement au profit des espaces artificialisés ; aucun phénomène de déprise agricole n'a été observé.

1.3. Le foncier agricole : caractéristiques, contraintes et menaces

1.3.1. Une morphologie foncière très hétérogène

- **Un foncier agricole inégal sur le plan de la taille des parcelles** (cf : carte ci-contre)

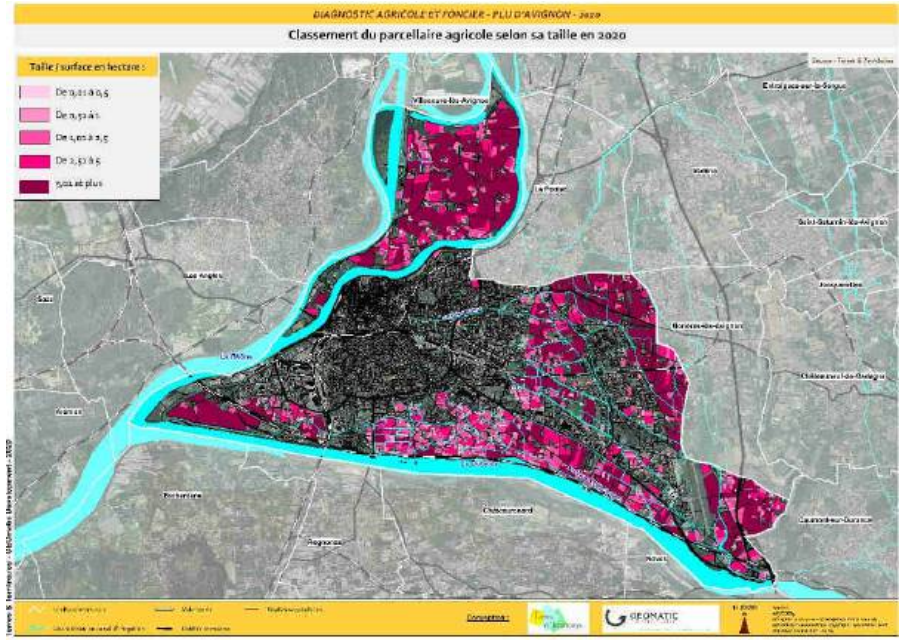
  Le territoire agricole communal est caractérisé dans son ensemble par des unités culturales de taille très diversifiée.
  Une très grande partie de la ceinture verte apparaît aujourd'hui morcelée, mitée et enclavée ; ce secteur est majoritairement constitué d'îlots fonciers de petite taille (inférieurs à 1 hectare) et très souvent éclaté en plusieurs secteurs.
  Tous les autres secteurs agricoles de la commune, comme l'île de la Barthelasse, les prairies de Montfavet ou bien encore les coteaux d'Avignon sont quant à eux composés d'îlots fonciers généralement supérieurs à 2.5 voire 5 hectares ce qui facilite grandement le travail des exploitations sur le plan fonctionnel.

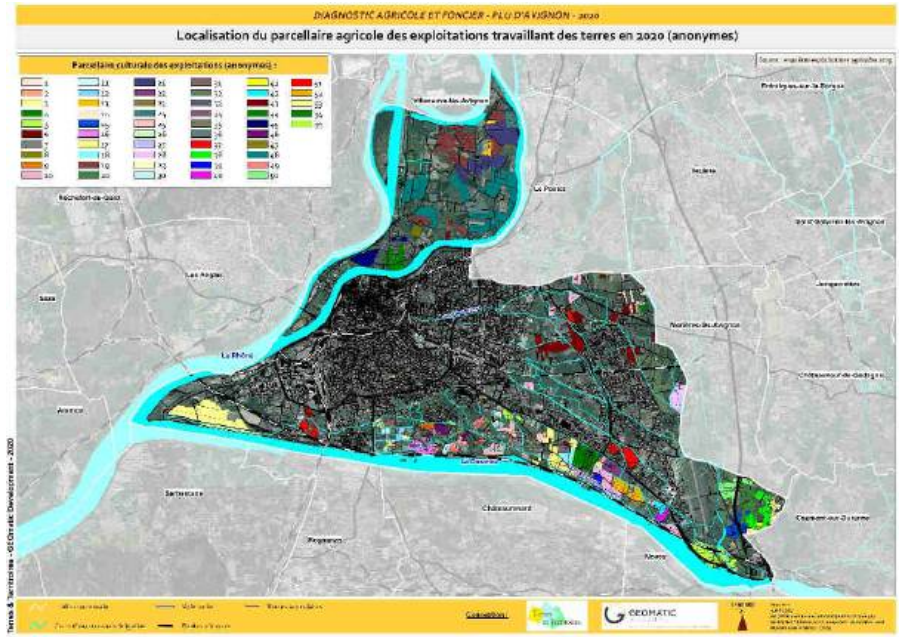
- **Un parcellaire d'exploitation assez homogène et très localisé** (cf : carte ci-contre)

  Le parcellaire agricole des exploitations professionnelles est assez homogène en particulier car une exploitation implantée dans un secteur n'ira que très rarement rechercher des terres dans un autre ; chaque secteur apparaît très spécialisé et il est en effet très rare qu'une exploitation travaillent des terres par exemple sur la Barthelasse et en ceinture verte.

- **Des terres accessibles et bien desservies**

  Un réseau très dense de chemins ruraux irrigue et dessert l'ensemble du territoire agricole. Néanmoins, avec la concentration d'infrastructures linéaires à Avignon, les exploitants peuvent éprouver de réelles difficultés pour circuler et en particulier s'ils souhaitent passer d'un secteur agricole à un autre. Nous constatons également de plus en plus d'automobilistes empruntant les chemins ruraux à des vitesses non adaptées ; il faut veiller à ce que ce phénomène ne prenne pas de l'ampleur car la dangerosité pourrait s'accroître sur ces chemins (cohabitation difficile voire périlleuse entre engins agricoles à vitesse réduite et véhicules à grande vitesse).





1.3.2. Un taux d'enfrichement assez faible (cf : carte ci-contre)

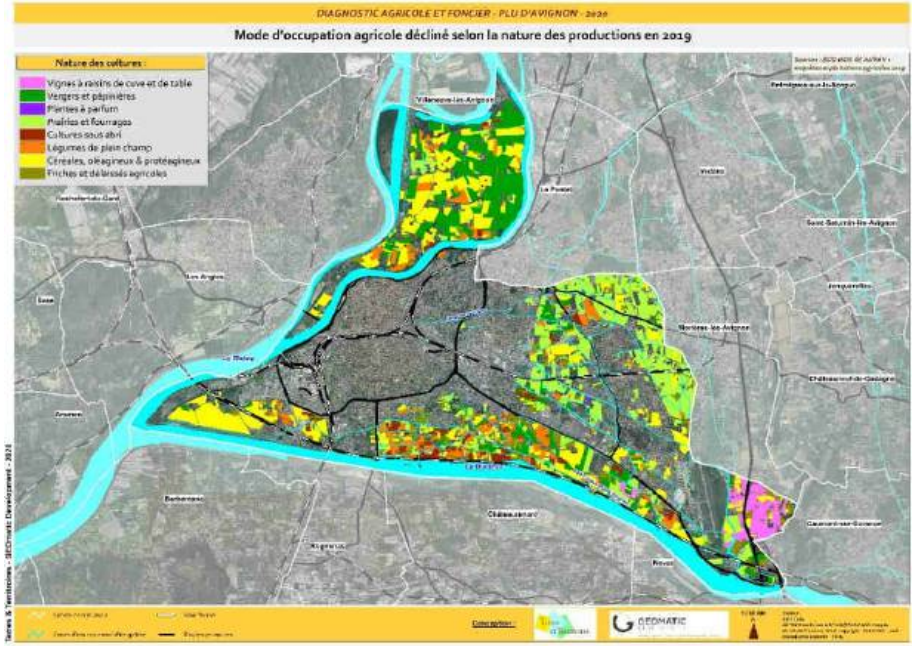
Après nos investigations terrain, nous avons été surpris par la proportion très faible de surfaces manifestement sous exploitées (154 hectares recensés, soit 7 % du territoire agricole), réparties majoritairement en ceinture verte.
Au regard du contexte très urbanisée de la commune, les caractéristiques physiques du territoire local (potentiel de production très élevé), économiques (proximité immédiate du tissu économique et au cœur d'un bassin de population important), couplés aux secteurs inconstructibles (PPRi) sont autant de paramètres qui peuvent expliquer les raisons d'un si faible taux d'enfrichement.

1.3.3. Un développement urbain perturbant, contraignant et menaçant la pérennité de l'agriculture communale

❖ **Des contraintes d'exploitation très fortes …**

En raison du développement urbain observé dans les années 1970 - 1980, les agriculteurs avignonnais sont désormais confrontés aux problématiques d'une agriculture urbaine. En effet, de très nombreuses parcelles agricoles de la commune se trouvent désormais en contact ou à proximité immédiate d'une parcelle artificialisée. Ces contraintes fonctionnelles peuvent se manifester de différentes manières :

- **Des allongements des temps de parcours** pour les exploitations en raison du morcellement et/ou de l'enclavement du parcellaire,
- **Des circulations et accès devenant difficiles et dangereux** avec des engins agricoles et/ou des camions en raison de la vitesse et de l'impatience de certains particuliers (exemple du franchissement d'un axe fréquenté),
- **Des conflits d'usage et de voisinage entre particuliers et exploitants** en raison des différentes nuisances (sonores, olfactives,…etc) induites par l'activité agricole ; à ce sujet, nous observons une recrudescence des contentieux entre exploitants et particuliers ; les principaux sujets de discorde portent autour des nuisances de l'activité agricole par rapport aux usages urbains (pour des questions d'odeurs, de bruit, de traitements par pulvérisation…), et à des questions d'urbanisme (sols pollués par des émissions provenant de l'urbain, récoltes dégradées par le passage de véhicules, pollution lumineuse liée à l'éclairage public nocturne, vols, chapardages, dégradations volontaires,…).



❖ **… une pression « humaine » intense et pesante…**

Avec plus de 1 450 hectares de terres agricoles (soit 69 % des surfaces agricoles communales) soumis à une pression « humaine » forte ou très forte, une très large majorité du territoire agricole apparaît vulnérable. Nous constatons que les secteurs, où l'urbanisation s'est beaucoup étendue, sont ceux qui subissent les pressions les plus fortes. Les dernières « poches agricoles », vierges ou presque de toute construction (les coteaux d'Avignon, la moitié est de l'île de la Barthelasse), devront faire l'objet dans le PLU d'une attention voire d'une protection particulière.
Cette pression humaine se manifeste de différentes manières :

- **élévation artificielle des prix du foncier agricole,**
- **rétention / spéculation foncière volontaire** de la part de certains propriétaires,
- **terres laissées volontairement et délibérément en friche,**…etc

❖ **… et malgré tout une économie agricole qui « résiste »**

Au vu des contraintes foncières et urbaines, il est fondamental de protéger de manière ferme et durable le foncier agricole et de veiller à orienter le développement urbain au cœur ou à proximité des terres agricoles (« dents creuses ») car les conflits de voisinage, les allongements de temps de parcours…etc finissent par avoir raison de l'agriculture locale et alimenter un phénomène de grignotage qui conduit progressivement à une forme d'urbanisation non planifiée.
Bien que la place et le poids de l'agriculture soient toujours importants et reconnus pour ce territoire, cette activité économique apparaît aujourd'hui menacée et fragilisée. Tous ces phénomènes sont dommageables pour l'agriculture puisqu'ils conduisent à rendre l'accès au foncier agricole de plus en plus difficile, à accroître le taux de terres manifestement sous-exploitées ou bien encore à générer des contentieux entre particuliers non issus du monde agricole et exploitants pour des raisons de nuisances.

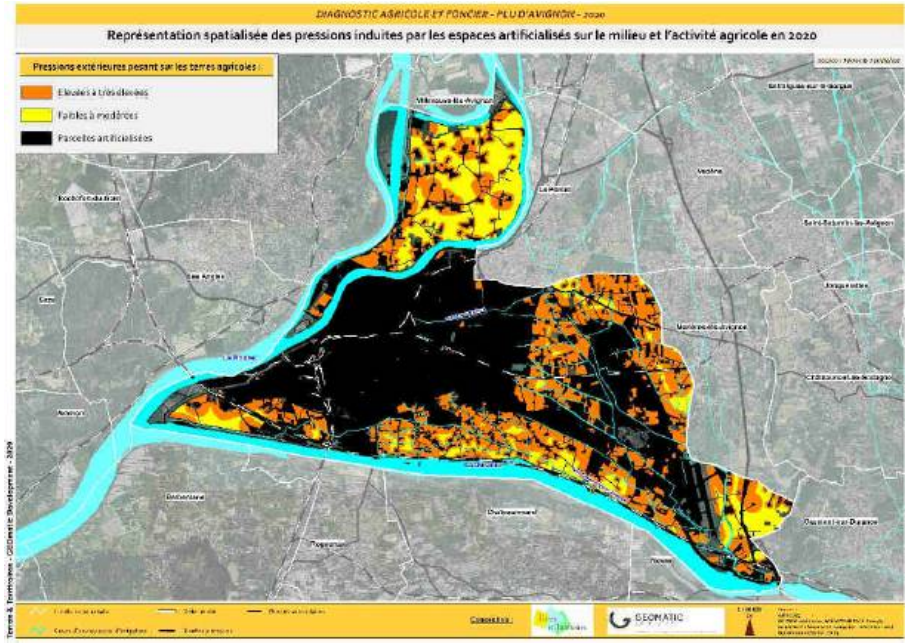
1.3.4. Agriculture et zonage réglementaire du document d'urbanisme en vigueur (cf : carte ci-contre)

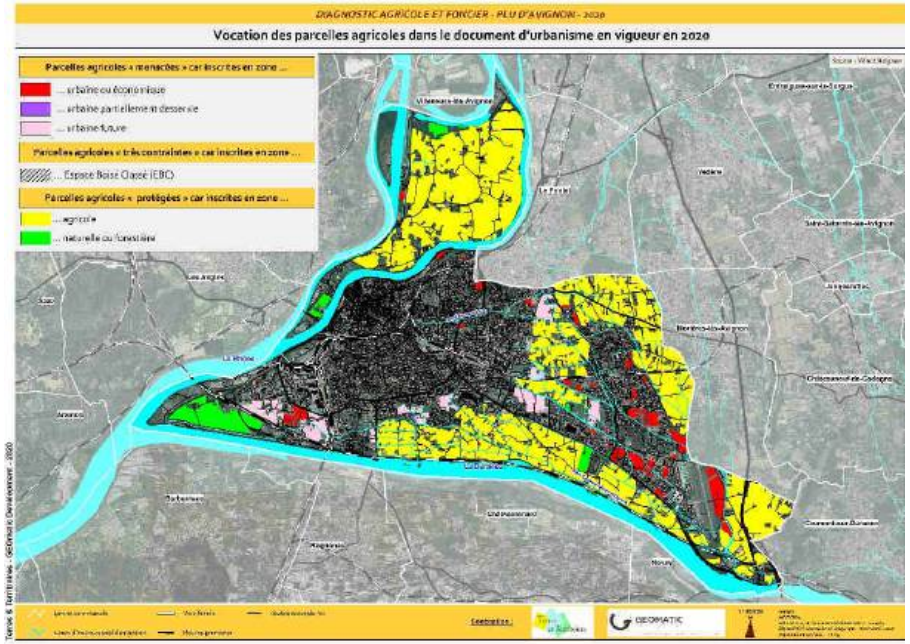
L'analyse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) **actuellement en vigueur** nous démontre que :

- 1 700 hectares, soit **81 % des surfaces agricoles sont inscrites en zone agricole** ; l'ensemble de ces parcelles sont aujourd'hui considérées comme « protégées » ;

- 265 hectares, soit 13 % **des surfaces agricoles sont inscrites en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;** l'ensemble de ces parcelles, constructibles à court ou moyen terme et quasiment toutes localisées autour ou au cœur de l'enveloppe urbaine, sont aujourd'hui considérées comme « perdues » ;

- 130 hectares, soit 6 % **des surfaces agricoles sont inscrites en zone naturelle (N) ;** ces parcelles, concentrées sur le secteur de Courtine et qui font l'objet de projets à long terme, sont encore à ce jour considérées comme « protégées ».





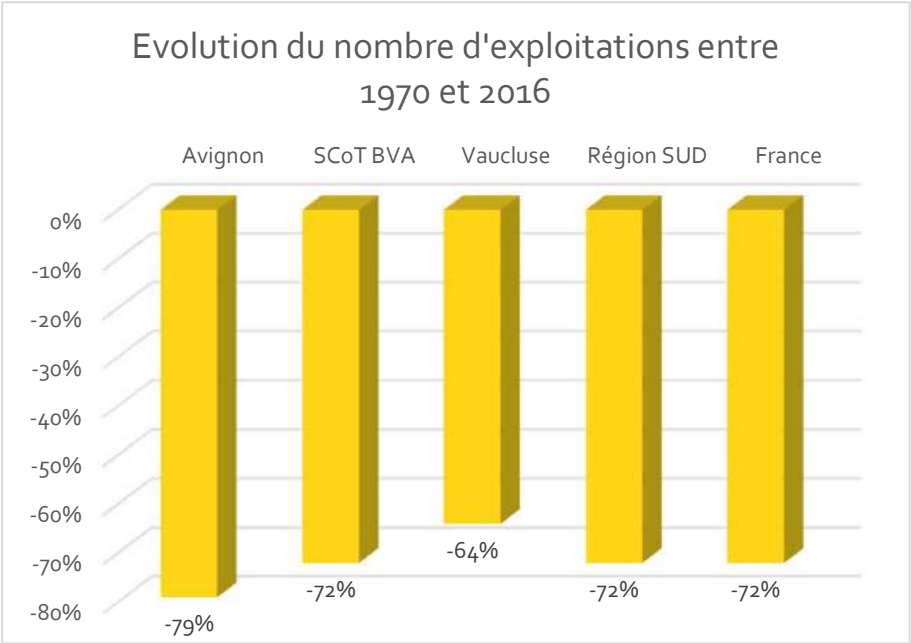
PARTIE 2. : ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

2.1. Une diminution du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utile

Entre 1970 et 2016, le nombre d'exploitations agricole a fortement diminué, et ce, à tous les échelons territoriaux. Qu'il s'agisse du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, de la région Sud ou de l'ensemble de la France, la moyenne de ces disparitions est de -72%.

Le département de Vaucluse est également impacté mais à un rythme légèrement moins soutenu que les autres échelons puisque la moyenne des disparitions observées si situent autour de -64%.

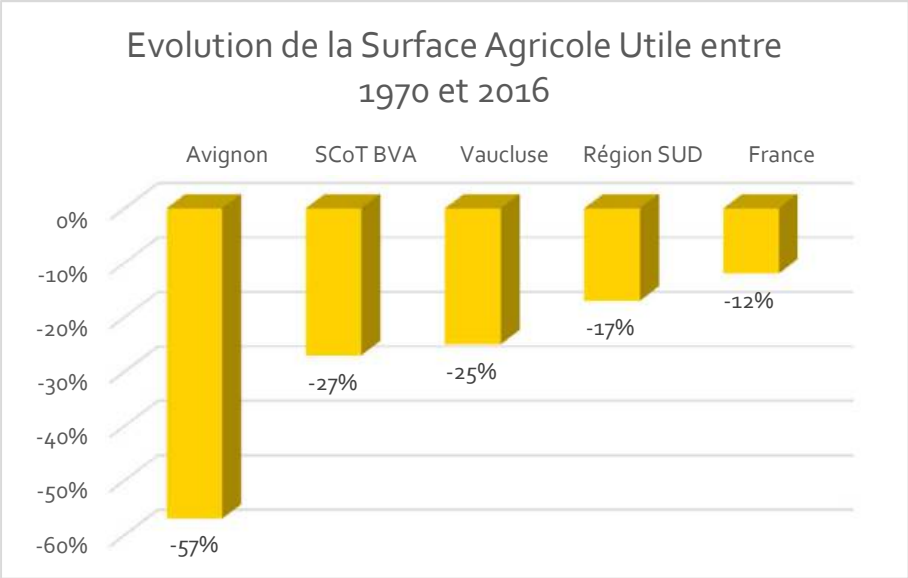
En revanche, ces disparitions ont été plus soutenues pour la commune d'Avignon puisque sur la même période la dynamique observée est de -79%.



Cette évolution peut résulter de plusieurs facteurs conjoints. En effet, plusieurs hypothèses paraissent être à l'origine de cette diminution du nombre des exploitations :

- L'urbanisation et la pression foncière
- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations
- L'absence de repreneurs

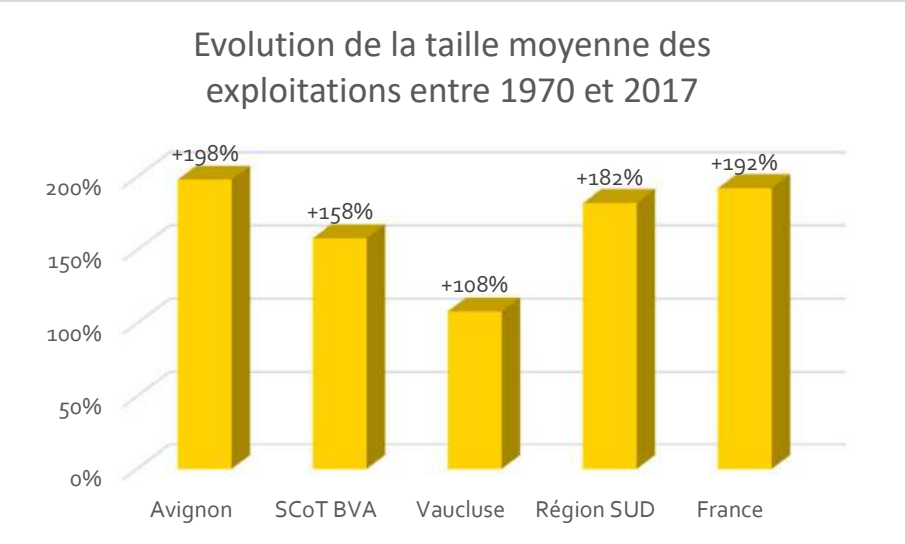
Parallèlement, on observe également une diminution de la Surface Agricole Utile (SAU), également beaucoup plus importante sur Avignon. Avec une disparition de -57% des surfaces, la proportion de perte de la commune est quasiment deux fois plus importante qu'aux autres échelons. En termes de surfaces, cela représente 1789 hectares en moins.



Malgré ces disparitions, la taille moyenne des exploitations a augmenté.

2.2. Une augmentation de la taille moyenne des exploitations

L'augmentation de la taille moyenne des exploitations n'est pas un phénomène spécifique à Avignon. Néanmoins, avec une taille moyenne qui a augmenté de +198% de la taille, la commune est particulièrement marquée par cette tendance.



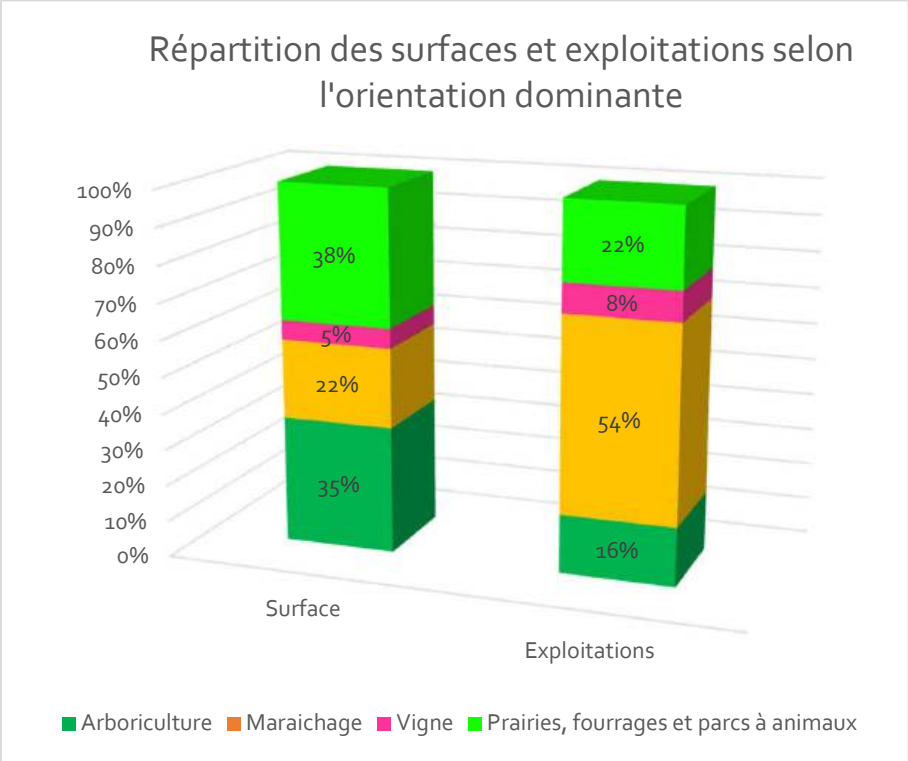
Avec une taille moyenne des exploitations autour de 19 hectares en 2017, Avignon reste dans la moyenne vauclusienne (20 hectares). En revanche, elle se situe en deçà de celles du SCoT (23 hectares) et de la région Sud (28 hectares) et bien loin de la moyenne française (55 hectares).

Sa proportion d'exploitations agricoles de petite taille est de fait plus importante qu'aux autres échelons territoriaux, 76% contre 71% pour la région et le département et 43% pour France.

Cette taille moyenne plus faible s'explique notamment par la nature des productions pratiquées sur la commune.

2.3. Avignon : une commune aux cultures hétérogènes et sectorisées spatialement

Le maraichage représente plus de la moitié des exploitations pour à peine ¼ des surfaces. L'arboriculture, bien que peu représentée en nombre d'exploitations, est à l'inverse très présente en termes de surfaces. Tout comme les prairies et les parcs à animaux (élevage).



Il est intéressant de noter l'hétérogénéité des productions présentes à l'échelle de la commune. Dans le détail, l'observation plus fine de l'échelle infracomunale fait ressortir une certaine sectorisation des exploitations en fonction de la nature des productions.

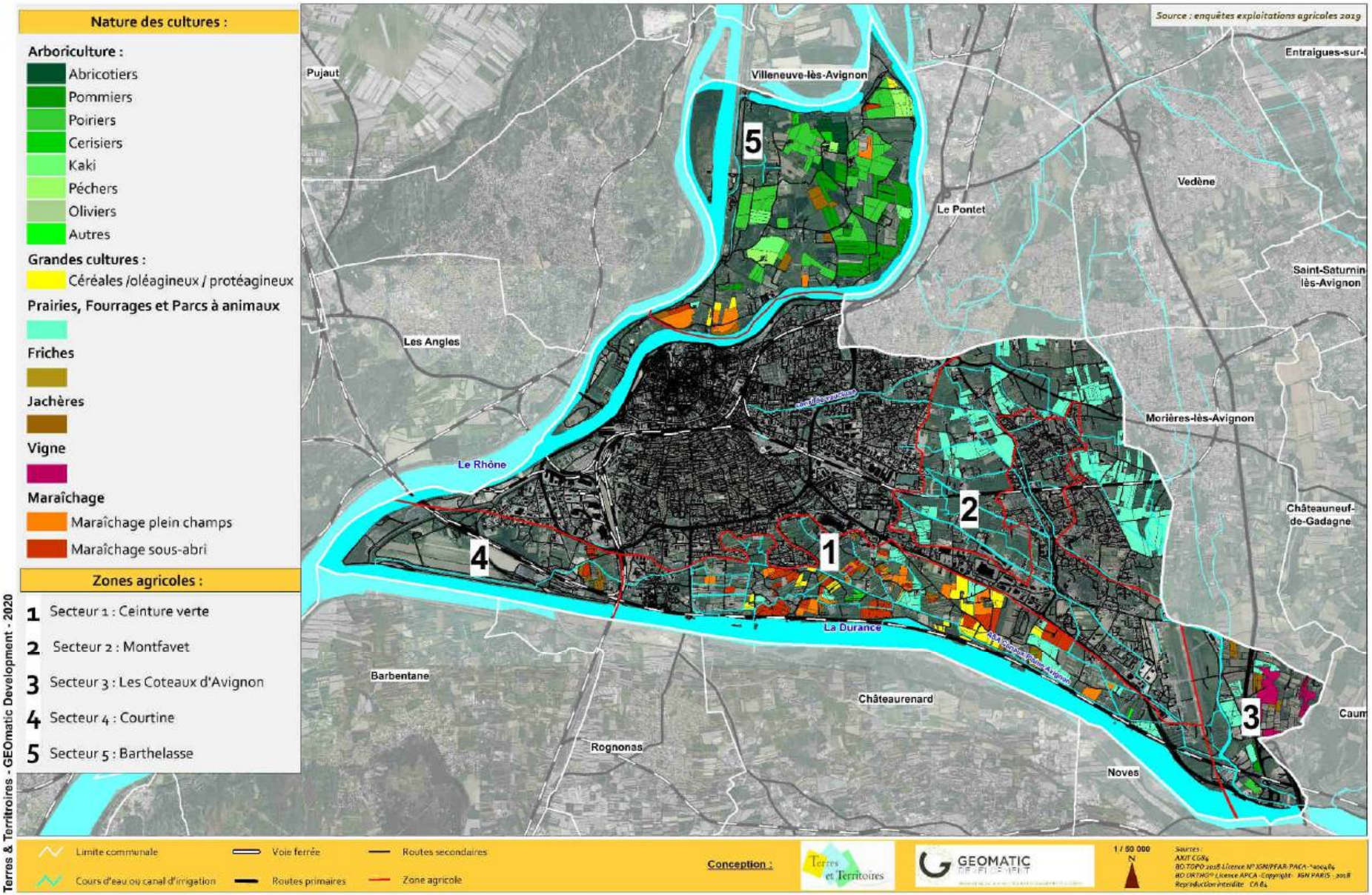
Si on observe les périmètres des secteurs, on conctate une spécialisation de ces secteurs en fonction des productions.

En effet, on notera que :

- 63% de la surface de la Barthelasse est arboricole
- 84% de la ceinture verte est maraichère
- Les Côteaux d'Avignon sont composés à 90% de vigne
- Montfavet est exclusivement occupé par des prairies, du fourrages et des parcs à animaux
- Le secteur Courtine contient à la fois des grandes cultures et du maraichage.

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Nature des cultures des exploitations enquêtées en 2019



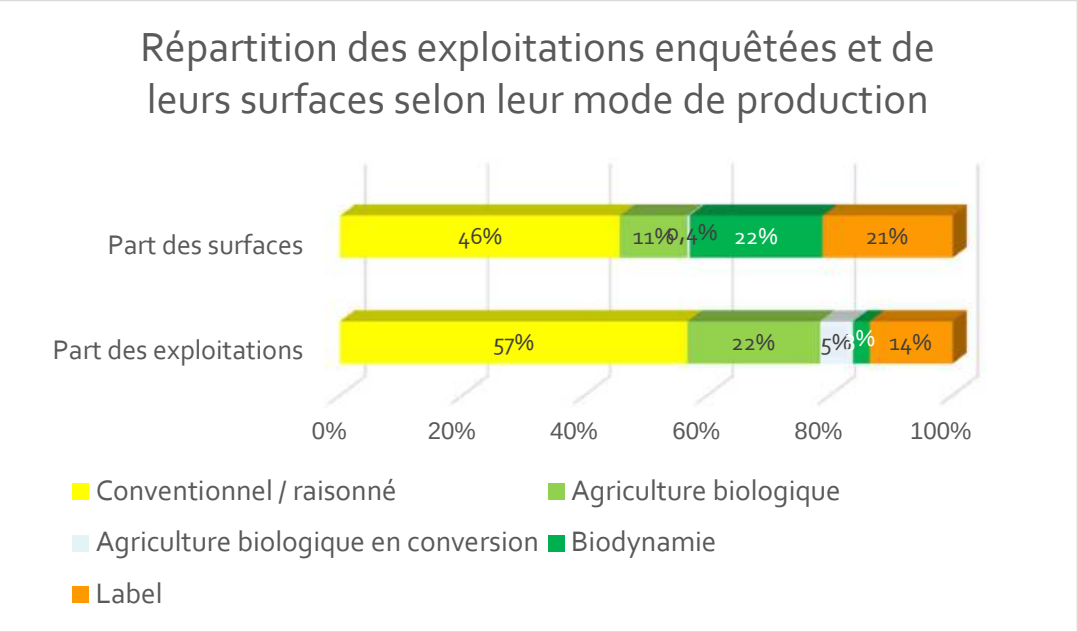
2.4. Des modes de productions qui se diversifient

La diversité des modes de productions employés participe également à faire d'Avignon une ville à l'agriculture hétérogène.

C'est dans le maraichage que l'agriculture biologique est plus développée (31% des exploitations maraichères sont biologiques et 62% de l'ensemble des exploitations biologiques sont maraichères).

Au cours des dernières années, l'agriculture biologique s'est fortement développée. Entre 2013 et 2018 en Vaucluse cela repérésente + 140 exploitations et + 4 260 ha (+4,2% / an)[1].

L'agriculture en biodynamie reste plus rare, voire même anecdotique. Néanmoins, elle commence à toucher la commune puisqu'une exploitation arboricole, de taille importante (160 ha), s'est lancée dans ce mode de production. Cette volonté témoigne du dynamisme des exploitations avignonnaises.



Le biologique en Vaucluse en 2018 c'est :

- *911 exploitations (1er au rang régional et 8e au rang national)*
- *20,5% des surfaces*
- *+ 140 exploitations et + 4 260 ha entre 2013 et 2018 (+4,2%/an)*

La région Sud est la 1ère région de France. En France, 6,5% des surfaces agricoles sont biologiques

Sources : ORAB PACA 2018 et AURAV

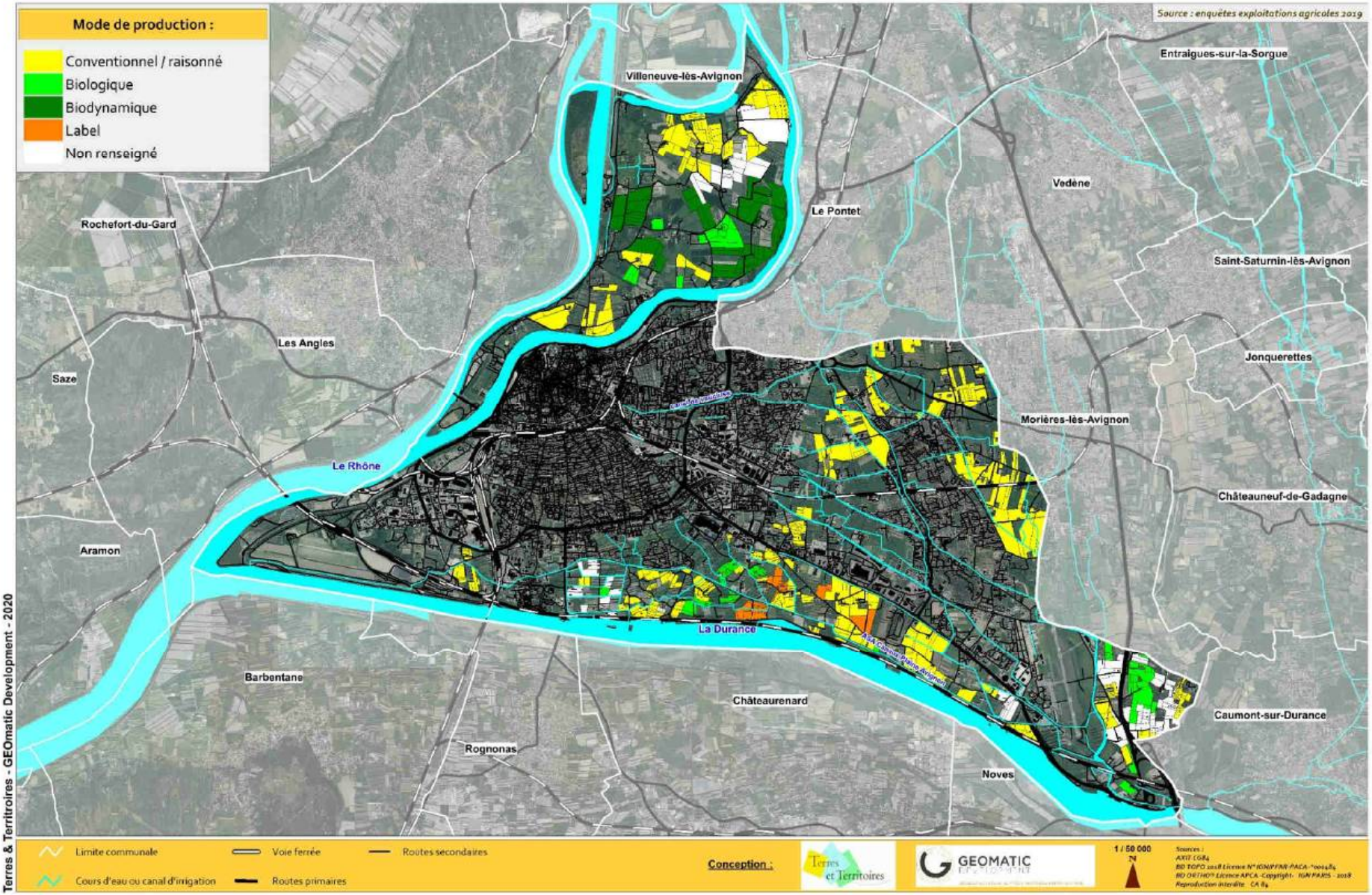
L'agriculture biologique apporte une nouvelle donne en termes de gestion foncière. En effet, la transition entre l'agriculture conventionnelle et l'agriculture biologique prend plusieurs années. C'est ce que l'on appelle la phase de conversion.

Cette période peut être compliquée à supporter pour une exploitation car elle ne peut pas vendre ses productions sous le label biologique et doit supporter des coûts plus élevés qu'en agriculture conventionnelle. Cela peut être d'autant plus problématique pour une exploitation récement installée. L'idéal étant d'acquérir des terres disposant déjà du label.

[1] *ORAB PACA 2018 et AURAV*

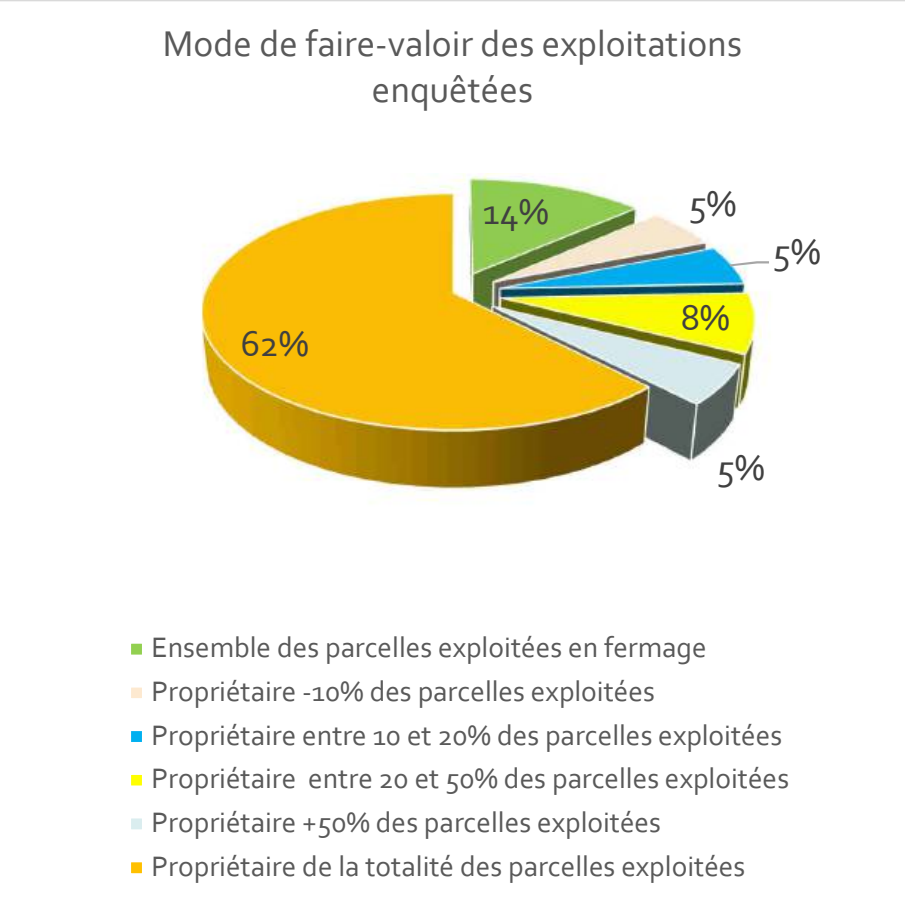
DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Mode de production des parcelles agricoles enquêtées en 2020

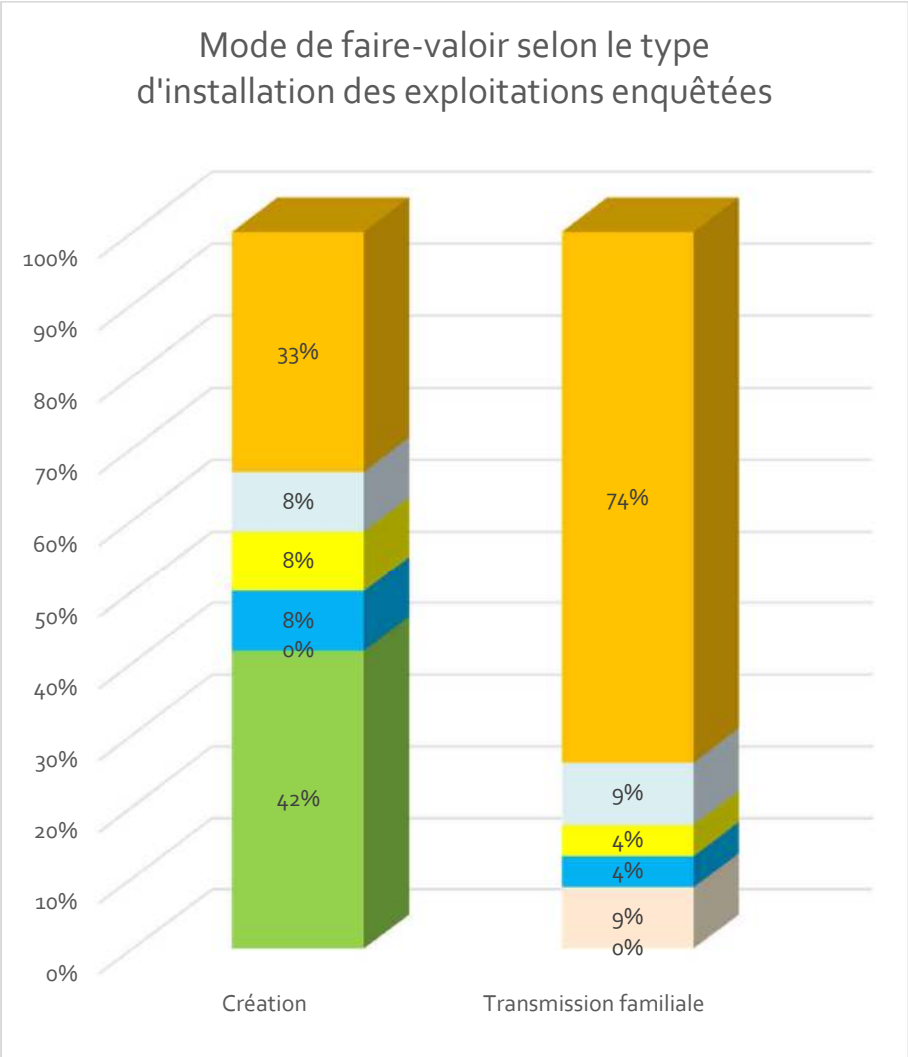


2.5. La propriété : 1er mode de faire-valoir

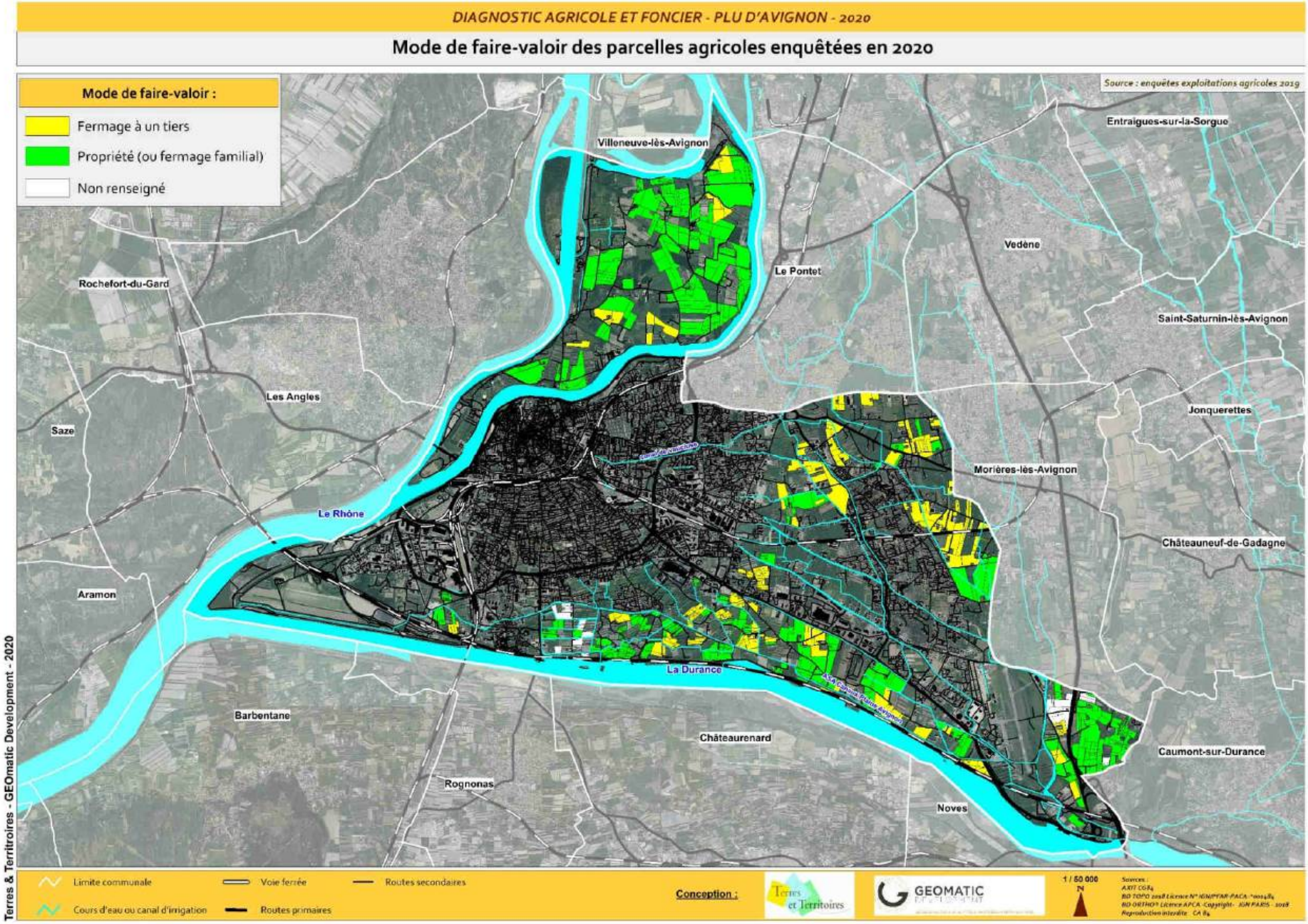
Les exploitants sont en grande majorité propriétaires de l'ensemble de leurs parcelles. La transmission familiale reste le premier mode d'accession à la propriété.



La répartition entre parcelles en fermage et parcelles en propriété correspond davantage à la nature des cultures plutôt qu'à une répartition spatiale particulière. Le secteur de Montfavet illustre bien ce phénomène. En effet, on note une forte majorité de parcelles en fermage. Ce mode de faire valoir est dû ici à des cultures en prairies, fourrages et élevage. Cette nature de culture exige des surfaces importantes, c'est pour cette raison que la pratique du fermage y est plus développée.



Pour un créateur d'exploitation, il est souvent plus facile de débuter en fermage. Néanmoins, les propriétaires ont du mal à confier leurs terres par ce biais. Bien que cetains propriétaires retraités ou futur retraités l'envisagent comme une solution pour conserver leurs terres en l'absence de repreneurs, les conditions qui entourent le fermage leurs semblent être trop contraignantes en cas de vente ou de non paiement du loyer.


DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Mode de faire-valoir des parcelles agricoles enquêtées en 2020
Mode de faire-valoir :
Fermage à un tiers
Propriété (ou fermage familial)
Non renseigné
Source : enquêtes exploitations agricoles 2019
Villeneuve-lès-Avignon
Entraigues-sur-la-Sorgue
Vedène
Le Pontet
Rochefort-du-Gard
Saint-Saturnin-lès-Avignon
Les Angles
Jonquerettes
Saze
Morières-lès-Avignon
Le Rhône
Châteauneuf-de-Gadagne
Aramon
La Durance
Barbentane
Châteaurenard
Caumont-sur-Durance
Rognonas
Noves
Limite communale
Voie ferrée
Routes secondaires
Cours d'eau ou canal d'irrigation
Routes primaires
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 50 000
N
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

2.6. Des circuits de distribution qui se diversifient

Les agriculteurs avignonnais, tout comme l'ensemble des agriculteurs français font face à une concurrence de plus en plus féroce des pays étrangers. Dans cette guerre des prix, il devient parfois impossible pour les agriculteurs de conserver leur place sur le marché. D'autant plus, lorsqu'ils sont soumis à des normes plus sévères que leurs voisins européens.
Dans le même temps, les consommateurs sont devenus de plus en plus exigeants. Les circuits courts et le « made in France » sont valorisés. L'enjeu réside ainsi dans la qualité des produits, les modes de production et la proximité.

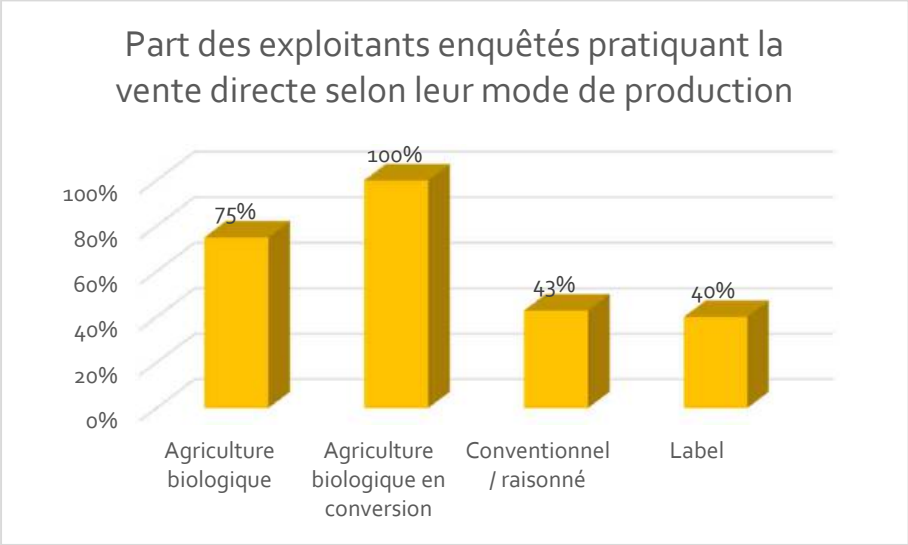
Les circuits de distribution des agriculteurs avignonnais reflètent bien cette tendance. Les exploitants interrogés fournissent, pour la plupart, des clients locaux. En fonction des filières et/ou des modes de production, on notera notamment :

- Pour les productions en vigne : la cave Demazet à Morières-les-Avignon
- Pour les maraichers et arboriculteurs : les marché locaux, les restaurants avignonnais, les cantines avignonnaises, « en direct de nos fermes », le MIN de Châteaurenard, les grandes et moyennes surfaces spécialisées (type magasins biologiques)…

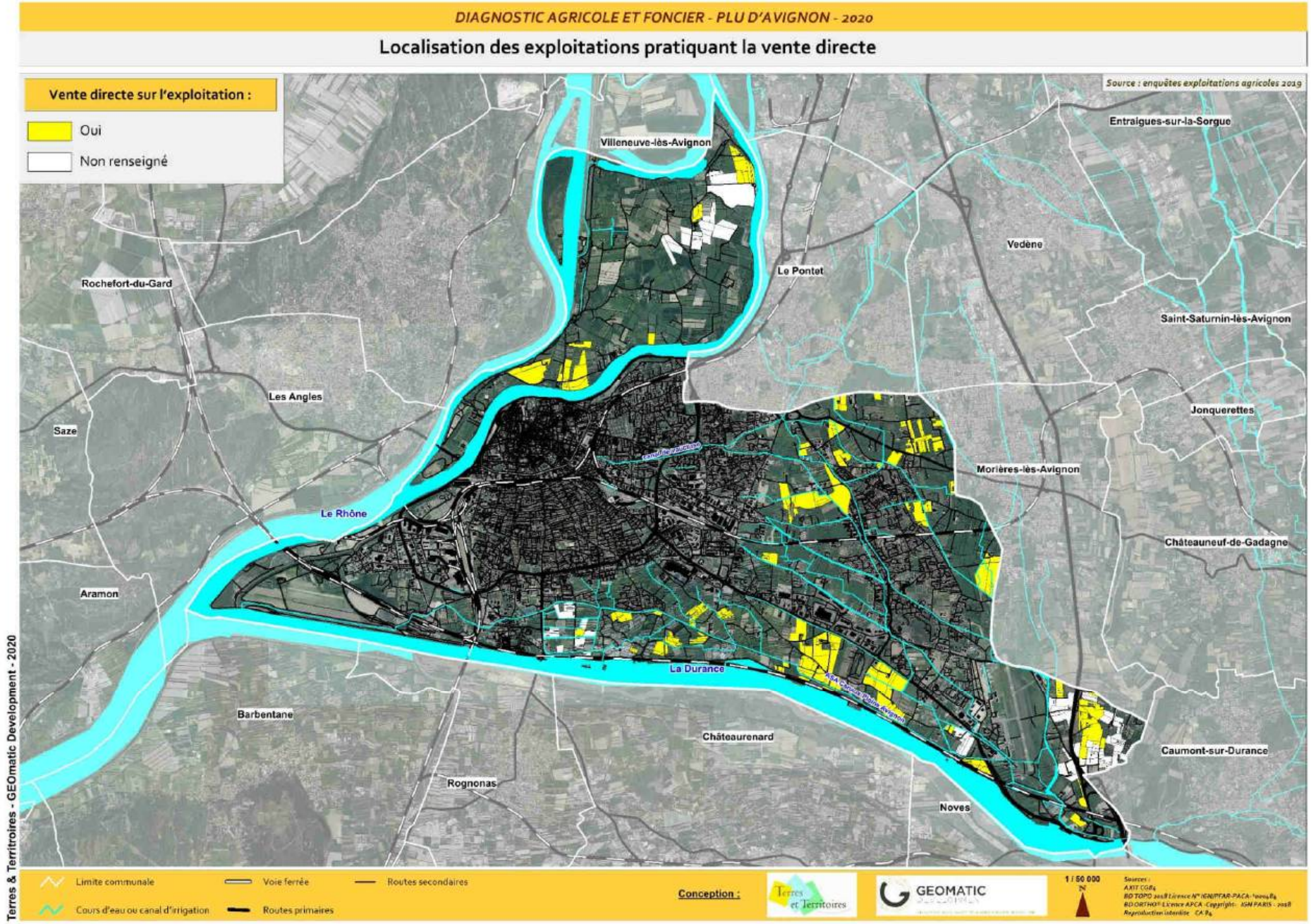
Parmi les grandes et moyennes surfaces spécialisées, le magasin Grand Frais est notamment évoqué. Cette enseigne selectionne en amont les variétés et les méthodes employées (culture au sol…). Son cahier des charges et assez contraignant mais les agriculteurs qui travaillent avec l'enseigne semblent enclins à fournir les efforts exigés. A l'échelle de la commune d'Avignon, Grand Frais travaille avec des producteurs de tomate et un producteur de blette.
Pour l'agriculture biologique, la Biocoop d'Avignon a été évoquée à de nombreuses reprises. Cette enseigne est également très exigente et privilégie les producteurs locaux. Tout comme Naturalia aux Angles.

Bien que la proximité soit un facteur dominant dans la commercialisation des produits, ce n'est pas l'unique déterminant. En effet, la filière, les modes de production et surtout les volumes de production sont des éléments prépondérants dans le choix du circuit de distribution. Généralement, plus une exploitation produit des volumes importants, moins elle se tournera vers la vente directe. Pour autant, certaines de ces « grosses » exploitations (en termes de volume de production) réservent une partie de leur production aux circuits courts (cantines avignonnaises et « en direct de nos fermes »).

En parallèle, la vente directe sur l'exploitation est de plus en plus pratiquée. 51% des agriculteurs enquêtés pratiquent la vente directe sur leur exploitation. Avec en tête les maraichers (60% des exploitations maraichères).
L'agriculture biologique, reste par ailleurs le mode de production qui pratique le plus la vente directe.



Le recours de plus en plus répandu à la vente directe, doit néanmoins nous interroger sur l'accessibilité des clients aux exploitations. Les routes en zone agricole ne sont pas calibrées pour recevoir un flux de véhicule important. De même, la modernisation des exploitations et l'augmentation des volumes de production induisent une augmentation du trafic des véhicules de livraison et des engins agricoles.
Notons que, ces zones sont déjà saturées par le repport des automobilistes qui cherchent à éviter les grands axes et dont le comportement routier est dangereux (cf. compte rendu d'entretiens en annexe).


DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Localisation des exploitations pratiquant la vente directe
Vente directe sur l'exploitation :
Oui
Non renseigné
Source : enquêtes exploitations agricoles 2019
Villeneuve-lès-Avignon
Entraigues-sur-la-Sorgue
Vedène
Le Pontet
Rochefort-du-Gard
Saint-Saturnin-lès-Avignon
Les Angles
Jonquerettes
Saze
Morières-lès-Avignon
Le Rhône
Châteauneuf-de-Gadagne
Aramon
La Durance
Barbentane
Châteaurenard
Caumont-sur-Durance
Rognonas
Noves
Limite communale
Voie ferrée
Routes secondaires
Cours d'eau ou canal d'irrigation
Routes primaires
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 50 000
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

L'industrie agroalimentaire occupe une place importante en termes de nombre d'établissements et d'emplois aussi bien sur Avignon que sur l'ensemble du département. S'il est aujourd'hui difficile d'établir précisément la part des produits issus des cultures vauclusiennes à destination de l'industrie agroalimentaire du territoire, la présence de nombreux établissements sur la commune laisse entrevoir des échanges.

Il est à noter que :

Le secteur agroalimentaire :

En Vaucluse 9% des établissements (4ème rang en nombre d'établissements industriels) et 20% des emplois salariés (1er en nombre d'emploi dans l'industrie).

Dans le Grand Avignon, c'est 1 140 emplois salariés et 40 établissements en 2017.
4 des 8 plus gros établissements du secteur sont situés sur la commune d'Avignon :

- *AGIS TRAITEUR INNOVATION*
- *MCCORMICK / DUCROS*
- *MAISON FILIERE*
- *DELIFRANCE S.A*

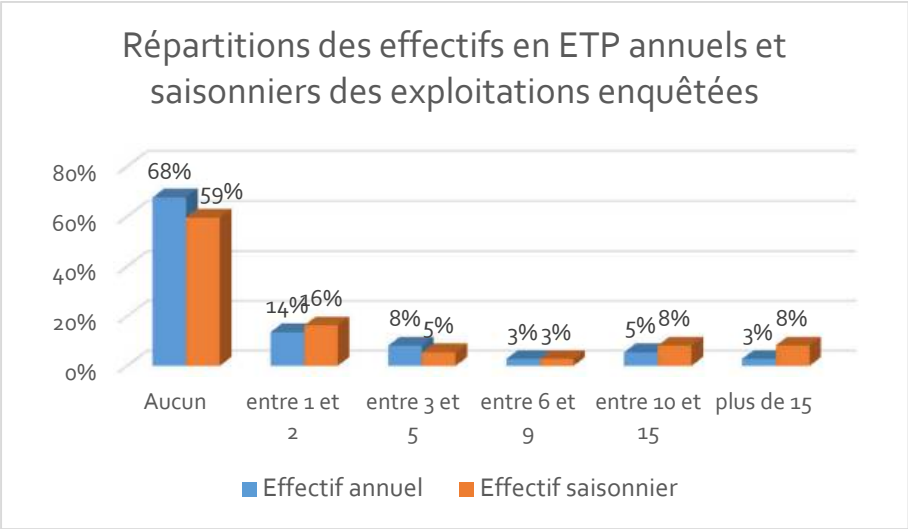
Sources : AURAV et CCI84

La proximité entre distributeurs et exploitants, entre ville et zone agricole est sans conteste un atout pour les agriculteurs avignonnais. Cette proximité favorise les circuits courts mais représente dans le même temps de fortes contraintes.
Transport, emploi, logement sont autant de difficultés auxquelles les exploitants peinent à faire face. (cf. compte rendu des entretiens en annexe).

2.7. Le poids de l'emploi agricole impacté par les caractéristiques de la commune

Le poids de l'emploi agricole est fortement impacté par son caractère saisonnier. A cette saisonnalité, vient s'ajouter le caractère urbain de la commune.
A Avignon plus qu'ailleurs dans le département, le poids de l'emploi agricole est minoré par une forte concentration de l'emploi.

En 2016, la part des actifs occupés en âge de travailler dans l'Agriculture représentait 14,6% (17,2% pour le SCoT BVA). On comptait 4 282 emplois dans le secteur agricole, dont 98% de travailleurs salariés (SCoT 86%) et 2% de non-salariés (SCoT 14%) il s'agit des chefs d'exploitations et de leurs conjoints.
53% de ces effectifs salariés et non-salariés étaient en équivalent temps plein (37% pour le SCoT).[2]



[2] Source : données RGA et MSA

Les 40 exploitations enquêtées comptent quant à elle 292 emplois, répartis de la manière suivante :

- Effectif familial : 54 (51% sont seuls et 35% ont un membre de leur famille (conjoint / parent…)
- Effectif salarié à l'année : 83
- Effectif saisonnier : 155

La majorité des exploitants travaillent seuls (51%), ils n'ont aucun salarié à l'année ou saisonnier (cf. graphique suivant).

La plus importante variation saisonnière des effectifs observée est de + 500% (8 salariés à l'année contre 50 en saison).

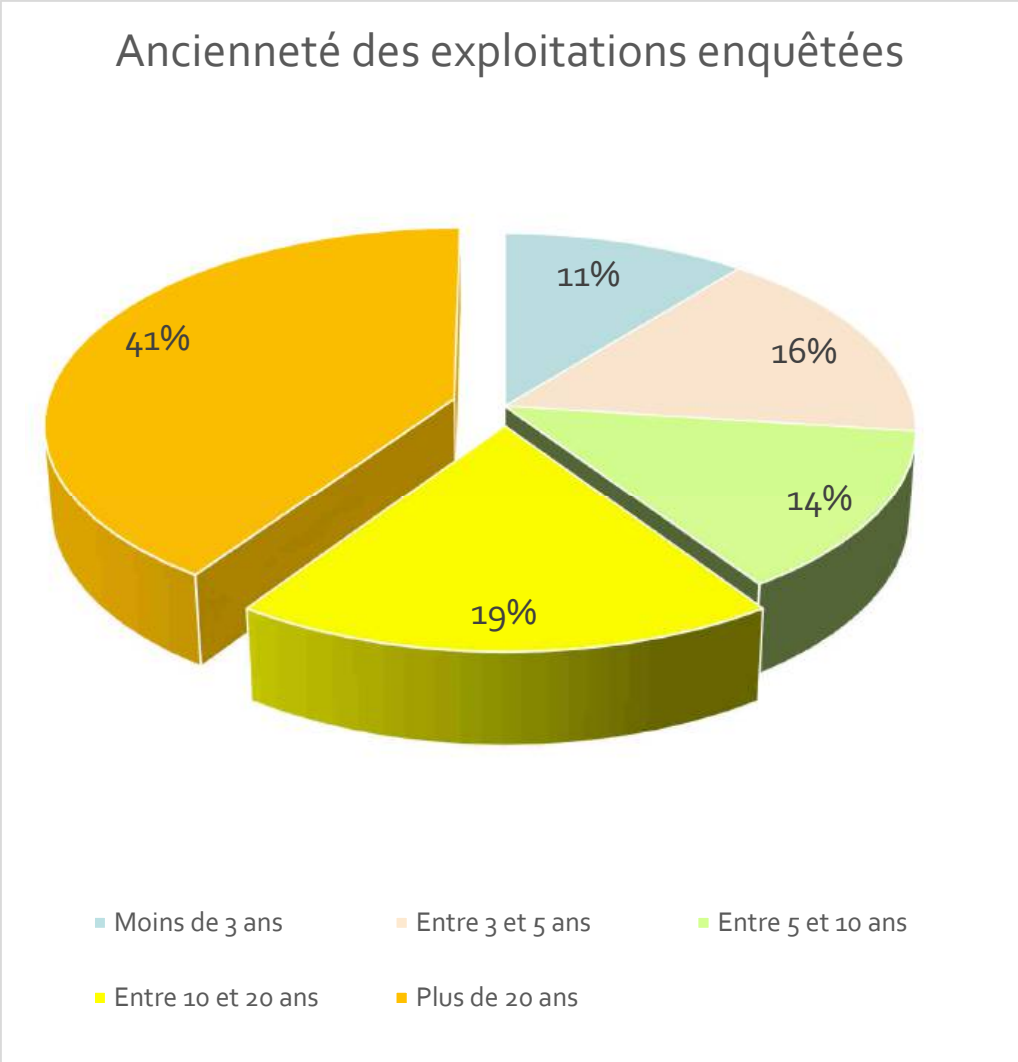
Les chefs d'exploitations ont exprimé des difficultés de recrutement. Les raisons évoquées sont l'accès de ces ouvriers agricoles au logement (souvent impossible en période estivale sur la commune) combiné à des difficultés pour se rendre sur les exploitations du fait d'un trafic routier dense.
Ces difficultés semblent aujourd'hui dépasser l'emploi saisonnier puisqu'il apparaît également difficile de recruter des salariés à l'année.
Pour faire face à ces contraintes, de plus en plus de chefs d'exploitations logent eux même leurs salariés et saisonniers. Certaines exploitations envisagent d'effectuer des demandes de construction ou d'aménagement en ce sens.

2.8. Une double activité de plus en plus présente chez les jeunes exploitations

La double activité des exploitants reste peu rependue mais s'observe davantage chez les jeunes exploitations.

50% des exploitations enquêtées de moins de 10 ans ont une activité extérieure principale ou complémentaire à l'exploitation. Dans le cas de ces doubles activités, deux profils sont observables. Le premier concerne les enfants repreneurs qui n'ont pas nécessairement vocation à reprendre l'exploitation ou à devenir agriculteurs mais qui souhaitent conserver l'exploitation dans la famille. Le second concerne les « néo ruraux », ce sont des exploitants qui ne sont pas issus du monde agricole et qui se lancent hors cadre familial. Bien souvent ils ne parviennent pas à vivre tout de suite de l'agriculture et conservent une autre activité le temps d'y parvenir.

2.9. Ancienneté des exploitations et créations



Les exploitations avignonnaises sont plutôt anciennes, 60 % des exploitations enquêtées ont plus de 10 ans.

11% d'entre elles ont moins de 3 ans. Le profil de ces créations est hétérogène :

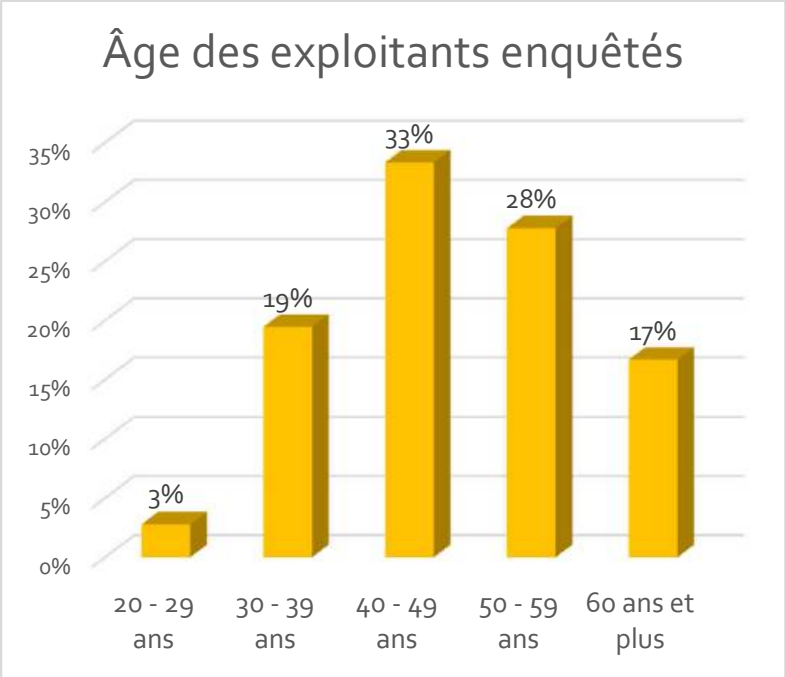
- 75% sont des créations / 25% des transmissions
- 75% font du maraîchage / 25% de l'arboriculture
- 50% d'entre elles sont en fermage et 50% en propriété sur la totalité des parcelles exploitées
- 75% font moins de 5 ha
- 50% ont une activité extérieure complémentaire et 50% travaillent uniquement sur l'exploitation
- 50% ont entre 30 et 39 ans, 25% entre 40 et 49 ans et 25% entre 50 et 59 ans
- 75% se sont lancées en agriculture biologique et 25% ont un label

Le profil de ces exploitations, notamment celles de petite taille, où l'exploitant est un créateur hors cadre familial avec une double activité, suscitent des interrogations en termes de viabilité.

2.10. Des exploitants plutôt âgés

44% des exploitants enquêtés ont plus de 55 ans. Cette part importante fait craindre de potentielles déprises. D'autant plus que :

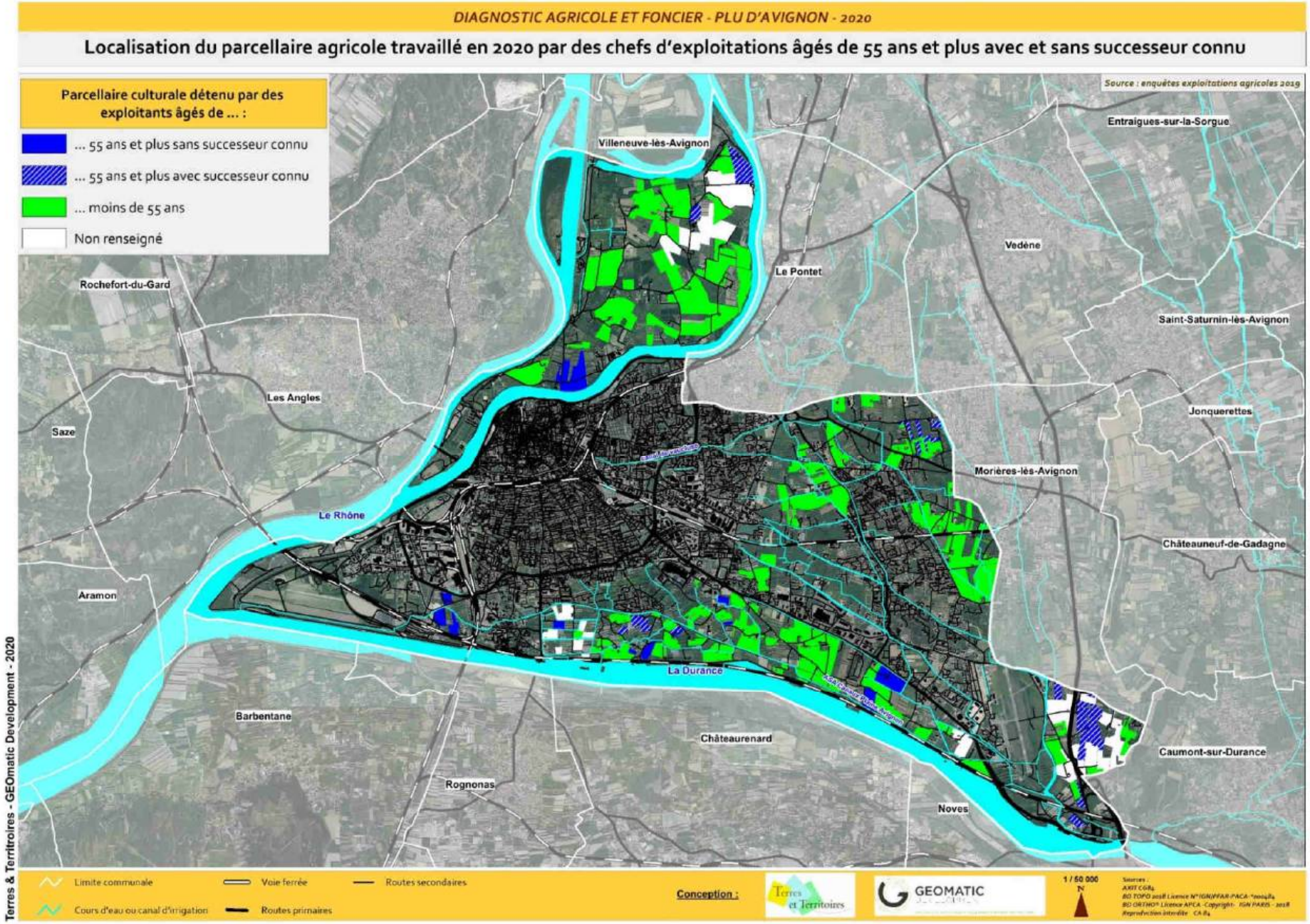
- 71% envisagent d'arrêter leur activité dans moins de 10 ans dont 29% d'ici moins d'un an,
- Seul 21% d'entre eux ont déjà un successeur,
- 43% ne savent pas ou n'y ont pas encore réfléchi,
- 29% envisagent une transmission familiale,
- La location (43%) et la vente (29%) sont les deux formes de transmission privilégiées,
- Seul 18% ont déjà pris contact avec un organisme pour être accompagné dans leurs démarches.



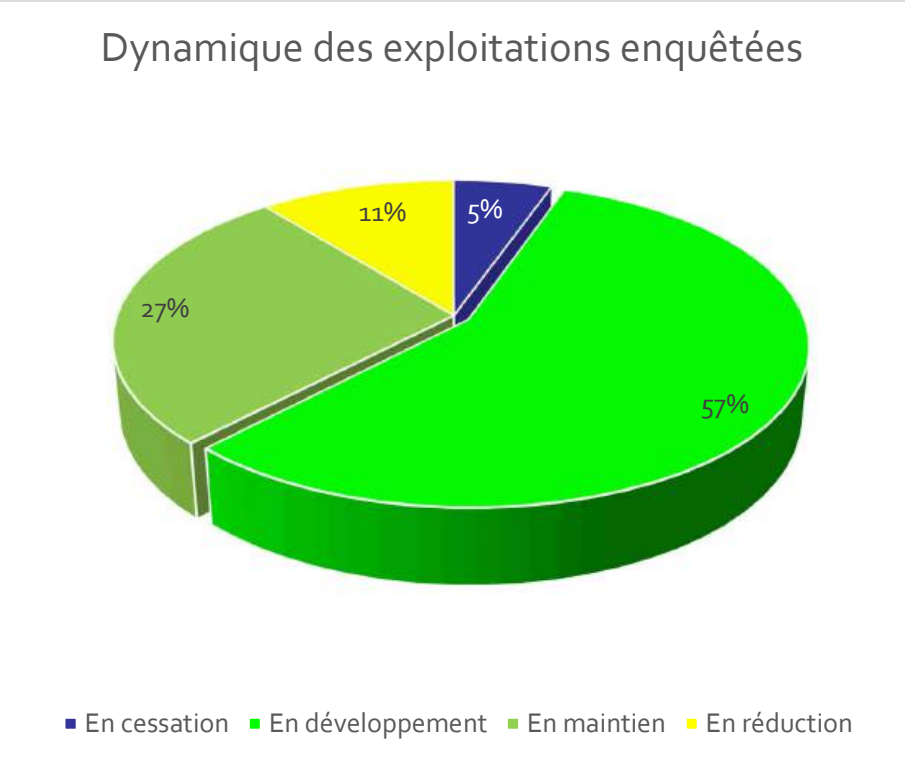
La difficulté pour les exploitants sans repreneurs issus de leur famille, est de parvenir à trouver un repreneur capable d'absorber financièrement le parcellaire d'exploitation et le bâti associé. Il est souvent nécessaire de détacher le bâti du reste de l'exploitation.
Cette solution paraît plus acceptable pour l'exploitant qui, bien souvent, souhaite conserver son habitation et quelques parcelles de subsistance à proximité immédiate de celle-ci.

Néanmoins, à long terme ce morcellement parcellaire pourrait être néfaste pour l'agriculture avignonnaise. D'une part, parce qu'il deviendra quasiment impossible de trouver une grande exploitation d'un seul tenant. D'autre part, parce que les exploitations, auront de plus en plus de difficultés d'agrandissement et de développement.
En effet, au démarrage de l'activité, les impératifs financiers imposent bien souvent aux créateurs de se lancer sur des exploitations de petite taille (moins de 5ha). Exploitations qu'ils auront sans doute, ensuite, besoin d'agrandir pour pérenniser leur activité.
De même, l'absence de bâtiments de stockage et d'habitation à proximité rend le développement de l'exploitation compliqué, en particulier pour les cultures maraichères.
De fait, ce morcellement et cette multiplication des « petites exploitations » pourront se traduire par plusieurs scénarios plus ou moins acceptables :
- la vente de l'exploitation pour en acquérir une plus importante avec le risque de déménagement sur une autre commune ;
- l'exploitation d'un parcellaire morcelé et éloigné, compliqué en termes de gestion et donc préjudiciable pour l'exploitation ;
- l'impossibilité de se développer pourrait, à terme, provoquer l'arrêt de l'activité.

De même, la séparation du bâti lié à l'exploitation favorisera le développement de la présence d'habitants non agriculteurs en zone agricole.

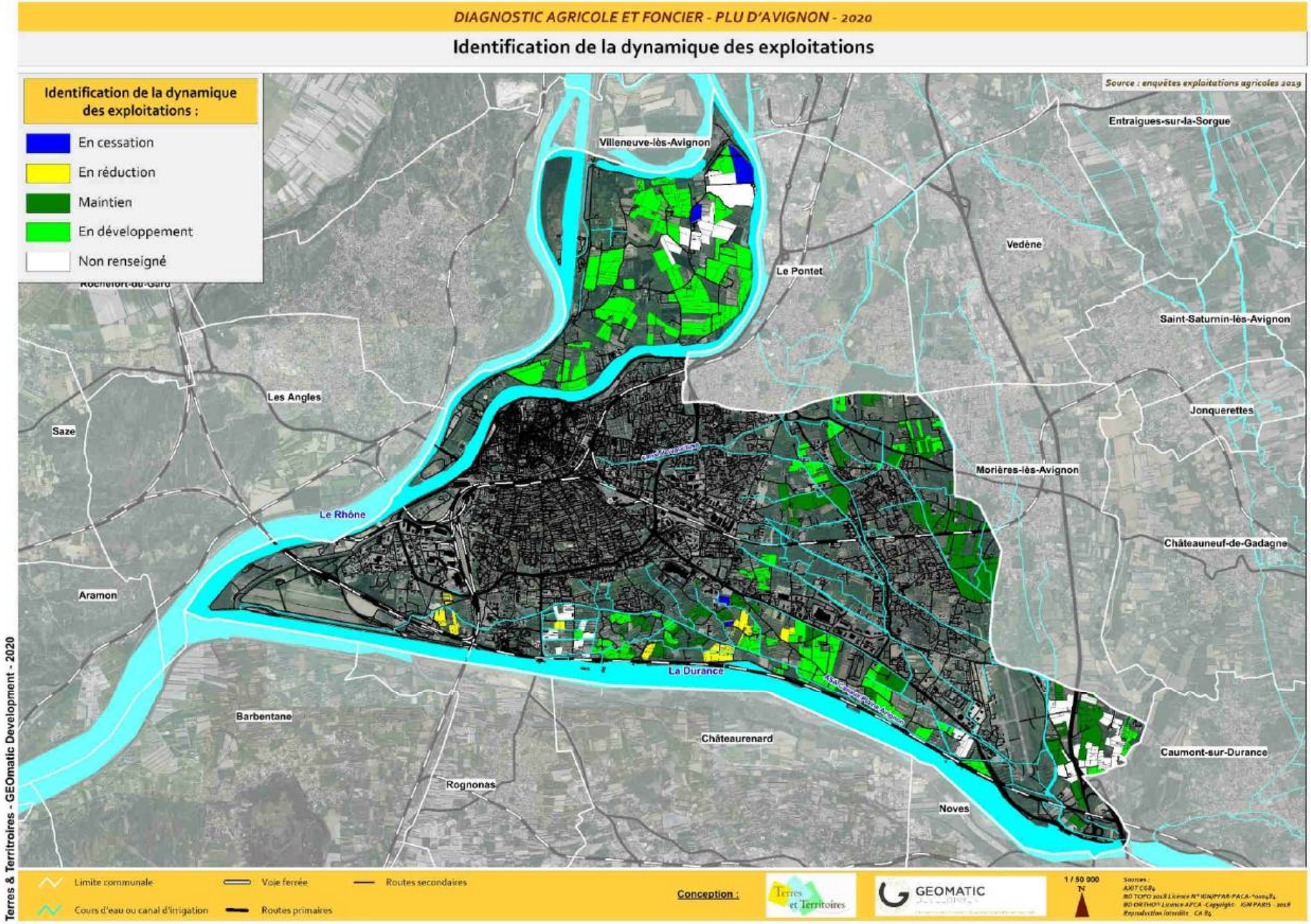

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Localisation du parcellaire agricole travaillé en 2020 par des chefs d'exploitations âgés de 55 ans et plus avec et sans successeur connu
Source : enquêtes exploitations agricoles 2019
Parcellaire culturale détenu par des exploitants âgés de ... :
... 55 ans et plus sans successeur connu
... 55 ans et plus avec successeur connu
... moins de 55 ans
Non renseigné
Villeneuve-lès-Avignon
Entraigues-sur-la-Sorgue
Vedène
Le Pontet
Rochefort-du-Gard
Saint-Saturnin-lès-Avignon
Les Angles
Jonquerettes
Saze
Morières-lès-Avignon
Le Rhône
Châteauneuf-de-Gadagne
Aramon
La Durance
Barbentane
Châteaurenard
Caumont-sur-Durance
Rognonas
Noves
Limite communale
Voie ferrée
Routes secondaires
Cours d'eau ou canal d'irrigation
Routes primaires
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 50 000
N
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

2.11. Plus de la moitié des exploitations en développement



Malgré les difficultés évoquées, plus de la moitié des exploitations enquêtées se déclarent en développement et 27% en maintien. Cela démontre une réelle dynamique de la part des exploitations avignonnaises.
Le maraichage (63% des exploitations maraichères) et l'arboriculture (66% des exploitations arboricoles) sont les deux secteurs où la part des exploitations en développement est la plus importante.
La Barthelasse est le secteur où les exploitants se déclarent le plus en développement (87,5%) (moyenne autour de 50% dans les autres secteurs, hors Courtine).
Les exploitations en réduction se concentrent uniquement dans la ceinture verte (75%) et Courtine (25%).

Cette dynamique se traduit également dans les volontés d'agrandissement et les projets des exploitants.


DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Identification de la dynamique des exploitations
Identification de la dynamique des exploitations :
En cessation
En réduction
Maintien
En développement
Non renseigné
Source : enquêtes exploitations agricoles 2019
Villeneuve-lès-Avignon
Entraigues-sur-la-Sorgue
Vedène
Le Pontet
Saint-Saturnin-lès-Avignon
Les Angles
Jonquerettes
Saze
Morières-lès-Avignon
Le Rhône
Châteauneuf-de-Gadagne
Aramon
La Durance
Barbentane
Châteaurenard
Caumont-sur-Durance
Rognonas
Noves
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020
Limite communale
Voie ferrée
Routes secondaires
Cours d'eau ou canal d'irrigation
Routes primaires
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 50 000
N

Synthèse démographique et socio-économique

Une diminution de la surface agricole utile qui se poursuit mais à un rythme beaucoup moins soutenu.

Des exploitations qui diminuent en nombre mais dont la taille moyenne progresse avec en parallèle une professionnalisation des agriculteurs.
La taille moyenne des exploitations reste néanmoins plus faible qu'aux autres échelons territoriaux. Cette taille s'explique notamment par l'hétérogénéité des cultures présentes sur la commune et la prédominance du maraichage en termes de nombre d'exploitations. Cette hétérogénéité présente à l'échelle communale apparaît en fait comme étant sectorisée à l'échelle intra-communale.

Des modes de production qui se diversifient, avec une montée en puissance de l'agriculture biologique et l'apparition de la biodynamie.

Un boom observé des circuits courts et de la vente directe favorisés par la proximité avec la ville centre.

Une forte saisonnalité des emplois et des difficultés de recrutements liées à des problématiques de logement et de déplacement du fait de l'imbrication entre ville et zone agricole.

Un tissu d'exploitations anciennes et des agriculteurs vieillissants avec un risque de déprise important.

Des créateurs d'exploitations hors cadre familial qui se lancent, souvent en conservant une double activité. La question de la viabilité de ces exploitations reste en suspens.

Un dynamisme fort avec plus de la moitié des exploitations en développement et ce, malgré des difficultés grandissantes.

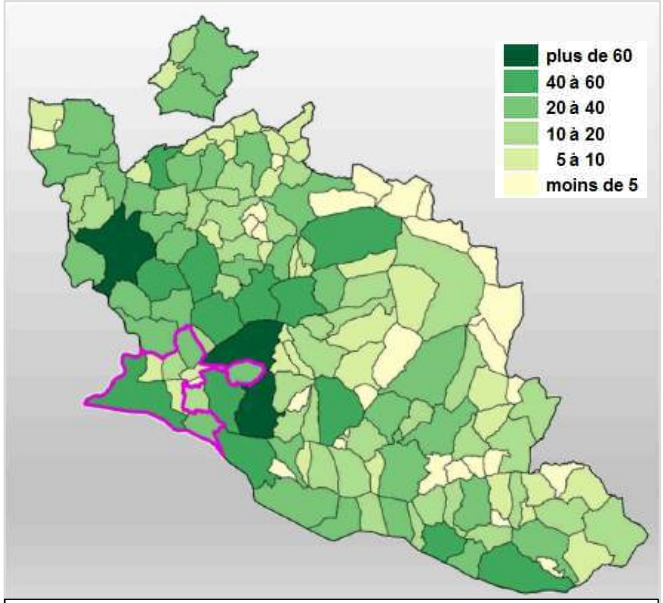
Partie 3. : FONCIER ET PROJETS AGRICOLES

3.1. Marché foncier d'Avignon

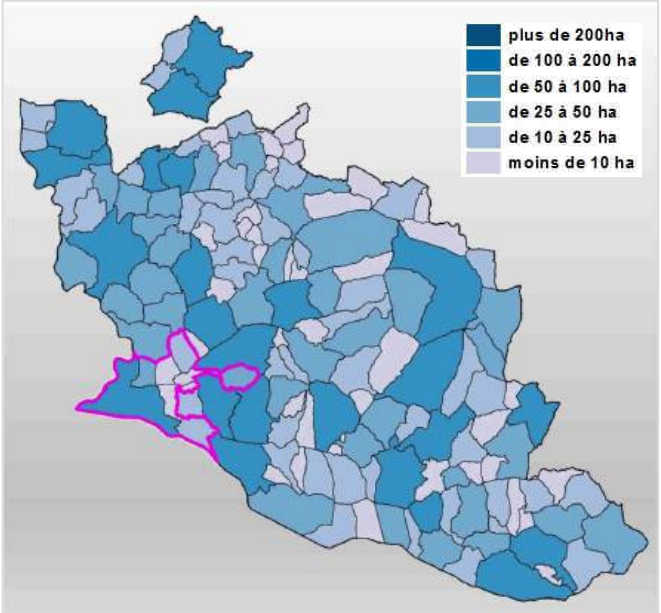
3.1.1 Un marché foncier rural dynamique, inégalement réparti sur le territoire communal

Le marché foncier commenté ici est celui connu par la SAFER PACA, au travers des notifications que les notaires lui envoient et des rétrocessions qu'elle réalise. La période d'étude proposée porte sur les dix dernières années pleines, au moment de la production de données, soit de 2009 à 2018.

Entre 2009 et 2018, on enregistre 44 ventes par an en moyenne.
En termes de surfaces vendues, la moyenne se situe à 70 ha avec une forte variation d'une année sur l'autre.
En termes de volumes financiers échangés, l'évolution actuelle est à la hausse.
Ci-contre, on peut comparer le marché d'Avignon, avec le reste du département. La commune d'Avignon a un marché foncier dynamique dans l'ensemble.



Nombre moyen de ventes par an entre 2009 et 2018



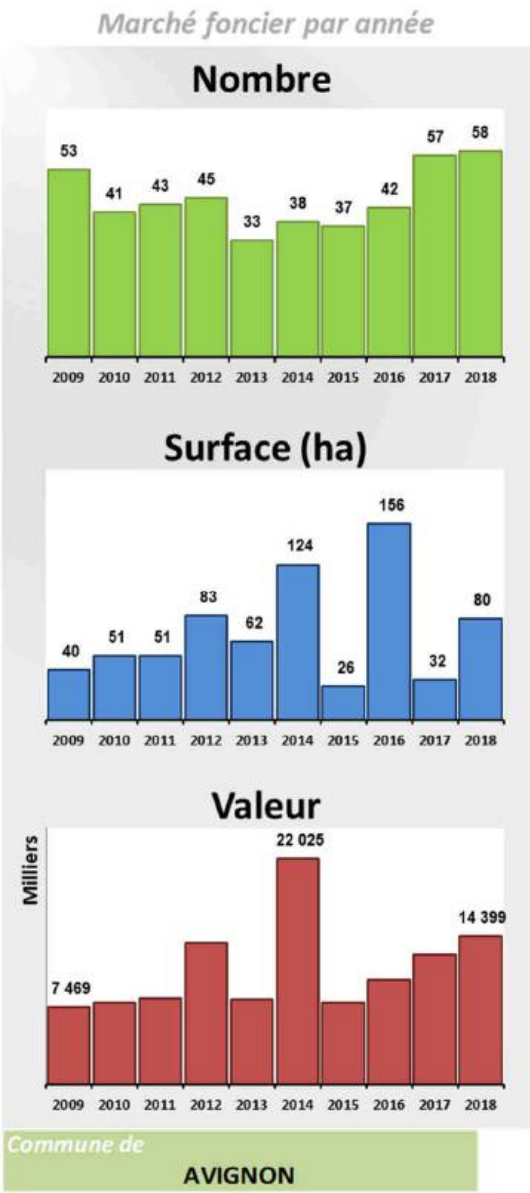
Surface moyenne vendue par an entre 2009 et 2018

L'augmentation du nombre de ventes et de leurs montants à partir de 2015 s'explique peut-être par l'évolution des règles de notifications à la SAFER avec la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 14 Octobre 2014.
Outre l'élargissement des informations transmises par les notaires, le nouvel article L 141-1-1 du CRPM étend l'information des SAFER à « toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers mentionnés au II de l'article L.141-1 situés dans leur ressort ». En clair, cela signifie que toute mutation (vente, échange, apport en société, donation, cession de parts, usufruit, nue-propriété, etc…) portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières doit-être notifiée à la SAFER.

On observe tout de même que 2014 et 2016 sont des années remarquables.

En 2014, le marché est gonflé par la vente de 67 ha édifiés de bâtiments, dans le quartier de la gare TGV, pour 12,5 millions d'euros.
Cette vente a d'ailleurs été renotifiée en 2016 puis abandonnée.
Elle s'additionne alors à la surface d'une propriété vendue, aussi en 2016, de 107 ha environ, exploitation arboricole avec des hangars. Cette vente a été réalisée et accompagnée par la SAFER PACA.

Outre la quantification du marché foncier rural, la localisation, la segmentation et la nature des transactions permet d'analyser ce marché.
La carte ci-après localise les ventes, notifiées à la SAFER ou rétrocédées par la SAFER PACA, ces 5 dernières années (entre 2014 et 2018). Les ventes se situent majoritairement au Nord de la commune, au Nord du Rhône.
Il y a également un marché le long de la Durance et un autre dans la plaine de Montfavet, qui sont tous les deux moins dynamiques.



AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019

Observation du Marché Foncier de 2014 à 2018

Terres & Territoires - Edité le 30 09 2019

Conception : Terres et Territoires

N

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

3.1.2 Le marché foncier rural sous influence urbaine

Le marché foncier n'est pas un tout uniforme. Il nous paraît judicieux de qualifier les transactions à travers les informations connues au moment de la notification du projet de vente. Cette qualification vise à établir une segmentation de marché pour comprendre le contexte (urbain ou rural), mais aussi pour appréhender le comportement des acteurs quant à la libération du foncier et quant aux prix pratiqués.

La segmentation proposée s'appuie ici sur une observation statistique des transactions notifiées à la SAFER PACA et également sur le dire d'expert des conseillers foncier de la SAFER. Cette analyse permet de déterminer **4 segments de marché** qui correspondent au potentiel supposé d'un bien au moment de la vente au regard des éléments de prix et de surfaces notamment :

- **Marché Urbain** : ici, on regroupe les biens résidentiels de moins d'1 ha, les espaces en transitions et les espaces de loisirs. Les espaces en transition sont des terrains non bâtis qui au vu de leur prix sont manifestement constructibles ou aménageables. Les espaces de loisirs ou jardins sont également des terrains nus qui vu leur prix vont probablement changer d'usage à des fins de loisirs ou de jardins.
- **Marché Bâti** avec 1 à 3 ha : on est là sur un marché hybride difficilement qualifiable au vu des éléments fournis. Selon le bien vendu, on peut être sur un marché purement résidentiel avec un grand jardin ou bois. A l'inverse, on trouvera également des petites propriétés agricoles.
- **Agricole et Naturel – Bâti** : la surface liée à un bien bâti lui confère un potentiel agricole ou naturel quasi certain. On y trouve les grands domaines agricoles, viticoles ou forestiers.
- **Agricole et Naturel – Non Bâti** : il correspond au marché non bâti dont les prix de vente de terrains indiquent qu'ils restent dans une logique de production économique agricole. Le marché des espaces naturels est compris dans ce marché car il peut s'agir de zone de pâturages. C'est le seuil de prix par Géomarchés[3] fixé par le conseiller foncier de la SAFER qui permet de déterminer les ventes de ce segment.

Marché foncier de 2009 à 2018

[3] Définition de Géomarchés foncier : voir paragraphe ci-après

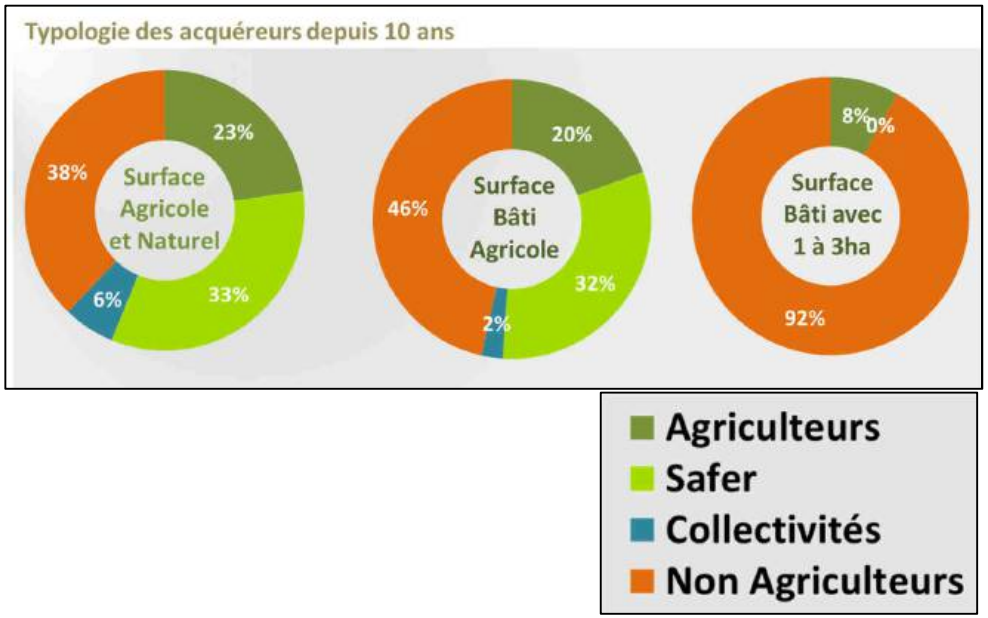
Le marché foncier rural de ce secteur est un marché très influencé par la ville d'Avignon, comme le confirme le diagramme précédent. En effet, le segment de marché urbain est majoritaire en nombre (268 ventes, 60 %) et en montants échangés (65 millions d'euros). Cependant, le secteur agricole et naturel représente tout de même 106 ventes et 505 hectares (72 % des surfaces), entre les ventes sans bâti (82 ventes, 197 hectares) et les ventes de plus de 3 ha avec bâti (24 ventes, 308 hectares). Ainsi, l'activité agricole notamment occupe une place importante et structurante sur le territoire communal.
Le segment intermédiaire des propriétés bâties entre 1 et 3 ha semble correspondre à un marché résidentiel, si on en étudie le type des acquéreurs. En effet, 92 % sont des non-agriculteurs d'après les déclarations des notaires.

3.1.3 Les prix du foncier agricole : 3 GéoMarchés

La SAFER PACA travaille avec la notion de Géomarchés, qui sont des territoires disposant chacun d'un terroir agricole homogène, soumis à une influence urbaine, périurbaine, rurale ou strictement agricole ou naturelle. Ces unités territoriales permettent de qualifier au niveau des prix le marché foncier agricole de notre région. On en compte 205. Ces territoires s'affranchissent des limites communales. Chaque GéoMarché dispose d'un prix défini à dire d'experts (les conseillers fonciers de la SAFER), par cultures principales.

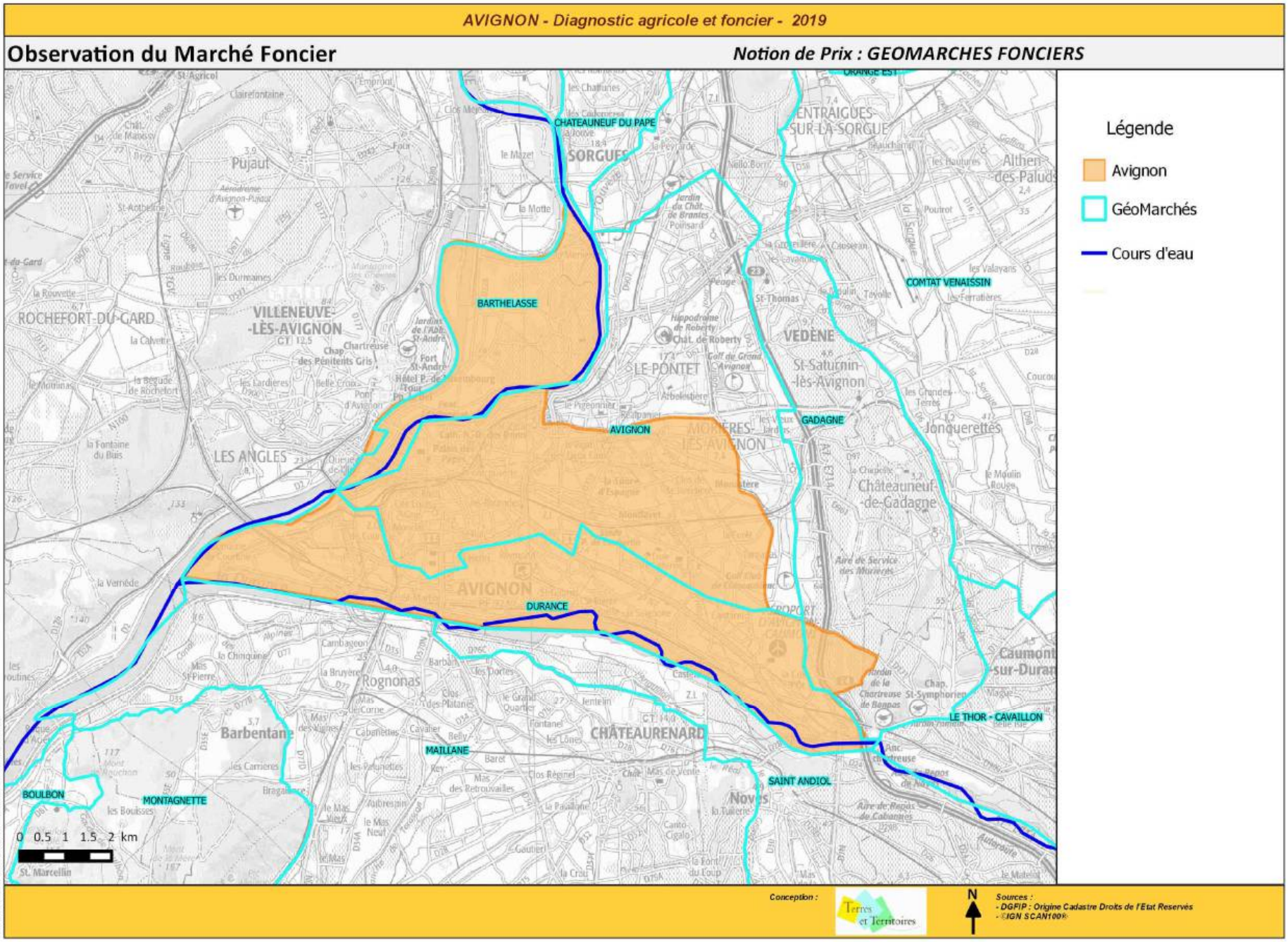
Avignon est au confluent de 3 GéoMarchés différents : le GéoMarché dit d'« Avignon » à l'Est, caractérisé par une agriculture périurbaine, interstitielle, avec une production de foin (prés). Celui au Sud, dit de la « Durance », correspond à une agriculture de plaine alluviale (terres, maraîchage, inondabilité) ; et celui dit de « La Barthelasse » au Nord de la ville subit moins l'influence urbaine mais plus celle du Rhône et de ses débordements, avec des exploitations plus traditionnelles.

Les cartes suivantes permettent de visualiser leurs limites et leurs caractéristiques.

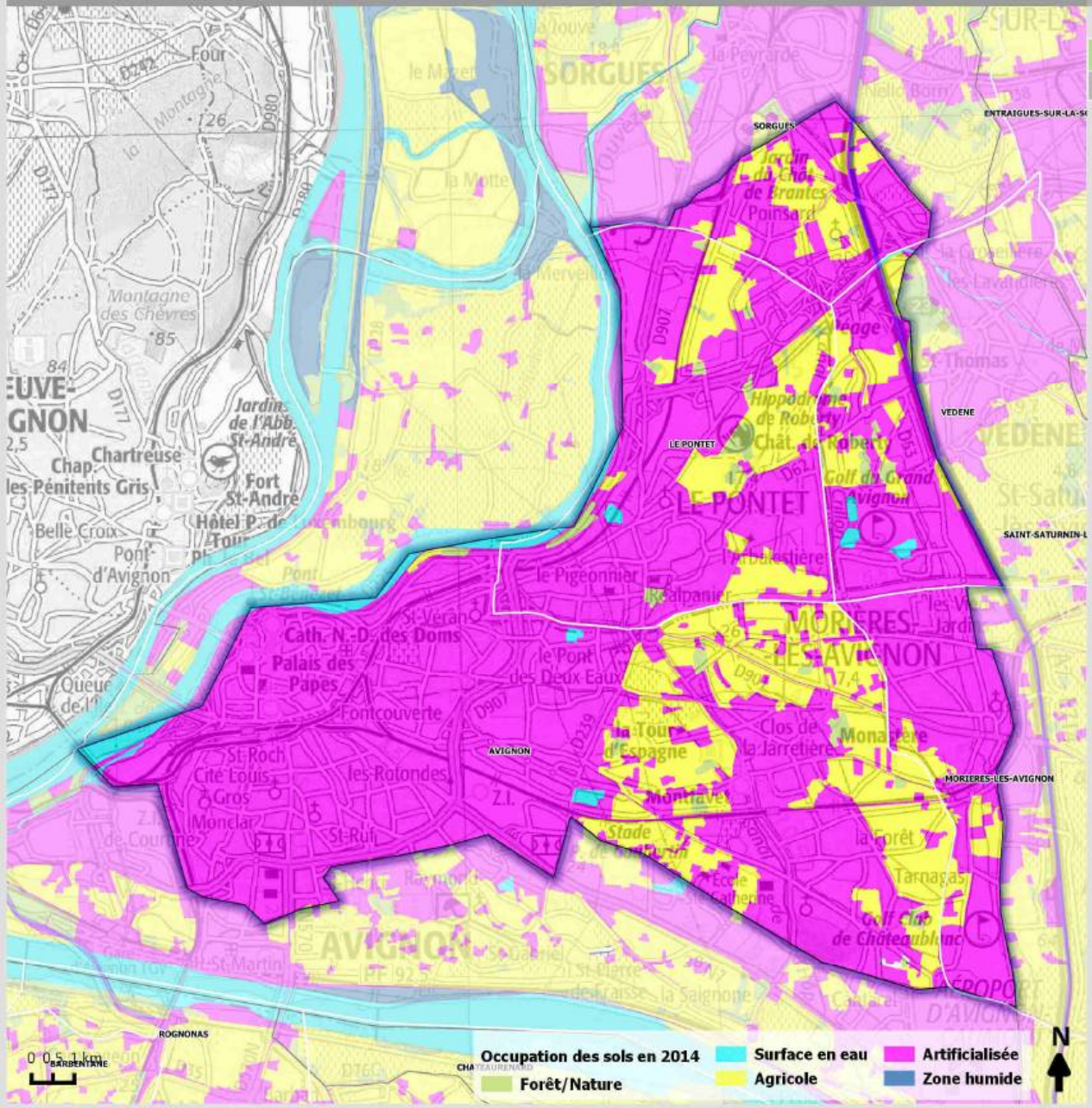


Prix 2017 dominant sur Avignon

Terres :	1,00 €/m²	1,50 €/m²	2,00 €/m²
Prés :	1,00 €/m²	1,50 €/m²	2,50 €/m²
Landes :	0,80 €/m²	0,80 €/m²	0,80 €/m²
Vergers :	1,50 €/m²	1,50 €/m²	2,00 €/m²


AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019
Observation du Marché Foncier
Notion de Prix : GEOMARCHES FONCIERS
Légende
Avignon
GéoMarchés
Cours d'eau
CHATEAUNEUF DU PAPE
BARTHELASSE
AVIGNON
DURANCE
COMTAT VENAISSIN
GADAGNE
LE THOR - CAVAILLON
SAINT ANDIOL
MAILLANE
MONTAGNETTE
BOULBON
0 0.5 1 1.5 2 km
Conception :
Terres et Territoires
N
Sources :
- DGFIP : Origine Cadastre Droits de l'Etat Reservés
- ©IGN SCAN100®
Terres & Territoires - Edité le 07 10 2019

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

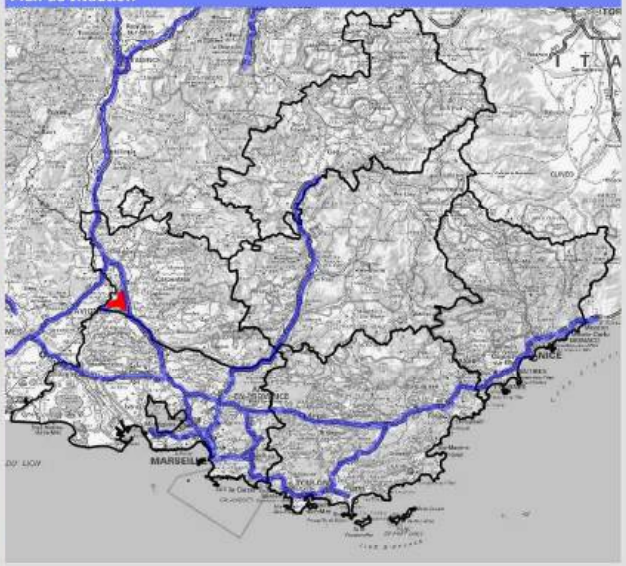


AVIGNON

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Prés	1	1.5	2.5

Plan de situation

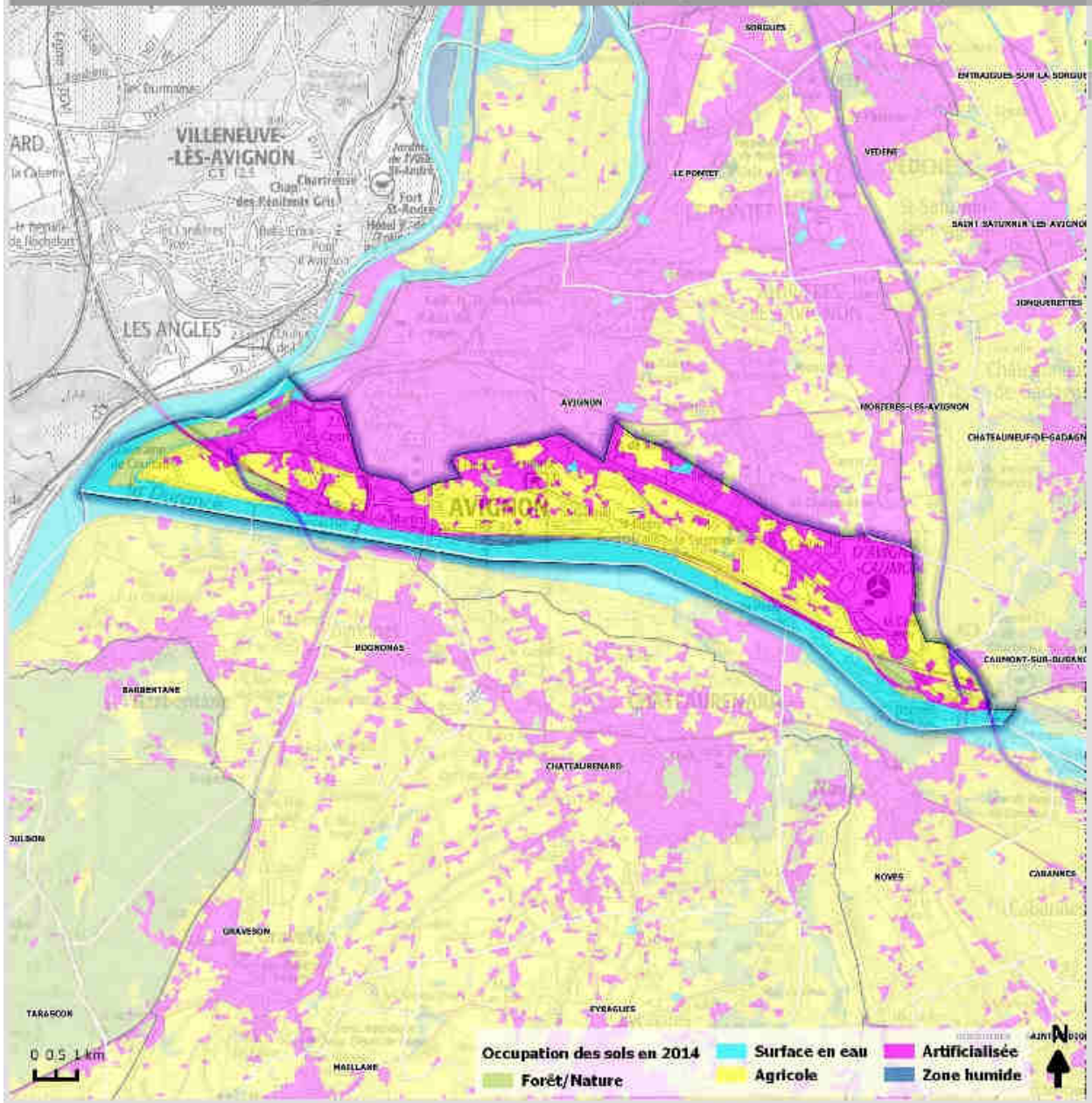


Sources :
- ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®;
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca

safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

Edité le 28 05 2019

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

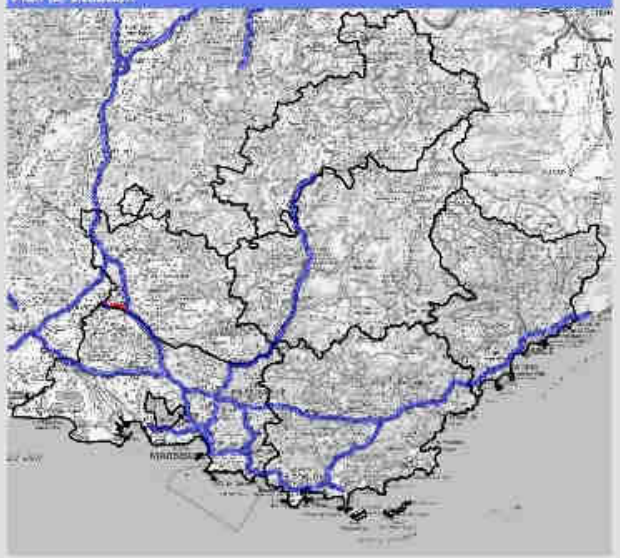


DURANCE

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Terres	1	1,5	2

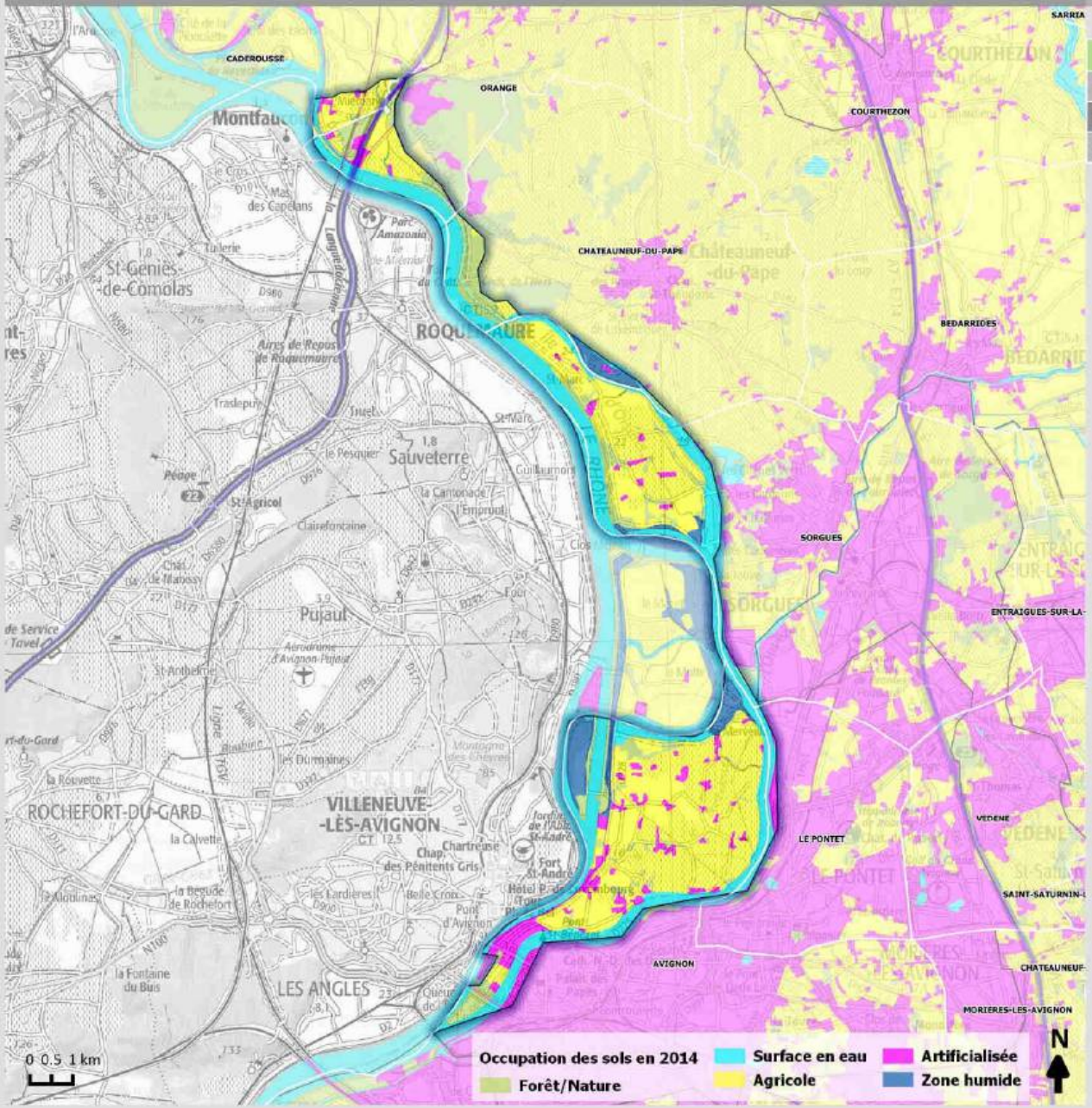
Plan de situation



Sources :
- ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®;
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca

Edité le 28 05 2019

Prix des terrains agricoles et naturels en 2017 par géomarché, à dire d'expert

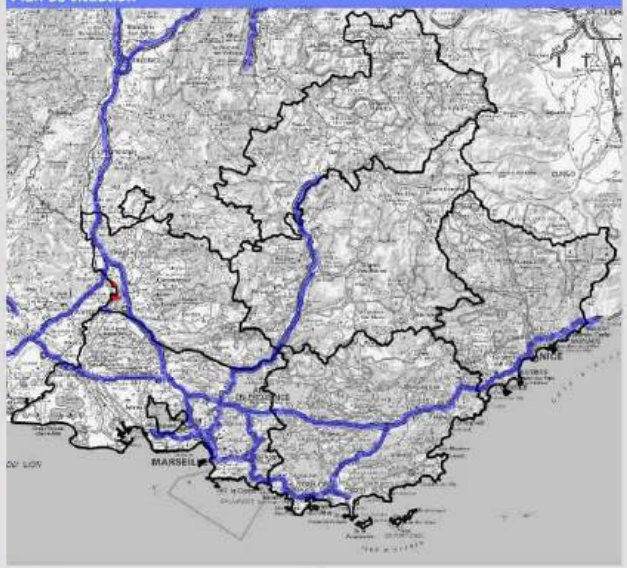


BARTHELASSE

Approche sur les prix du foncier Agricole en €/m²

Culture	Mini	Dom.	Maxi
Arboriculture	1.5	1.5	2
Landes	0.8	0.8	0.8
Terres	1	1.5	2

Plan de situation



Sources :
- ©IGN SCAN100® ; SCAN1000®;
- ©BD CARTO IGN®
- CRIGE : BD OCSOL PACA - 2014
- BD Safer Paca

safer Provence-Alpes-Côte d'Azur

Edité le 28 05 2019

3.1.4 Synthèse sur le marché foncier d'Avignon

A la lumière des données statistiques entre 2009 et 2018 et des informations recueillies sur le terrain, le marché foncier rural apparaît scindé par l'agglomération avignonnaise.

Dans le secteur Est, où la zone agricole est grignotée par la ville, le marché est faible. L'agriculture résiste grâce à une production reconnue localement : le foin de Montfavet. On y enregistre pourtant des prix de vente qui dépassent les références agricoles, généralement sur des parcelles voisines de bâtiments existants. On soupçonne une spéculation sur le devenir de cette zone.

Au contraire, au Nord de la commune, dans le secteur de l'île de la Barthelasse, la zone agricole est moins sous influence urbaine, surtout à cause de l'inondabilité du secteur. Les parcelles cadastrales sont plus grandes ; la SAFER et les agriculteurs eux-mêmes participent nettement au marché foncier, à des prix en cohérence avec l'activité économique agricole.

Enfin, le secteur de la Plaine de Durance est contraint par la ville et par la rivière, ce qui se traduit par un marché intermédiaire, dans lequel des exploitations agricoles déjà en place arrivent à se conforter, bien qu'elles soient concurrencées par d'autres interlocuteurs. Par exemple, l'emprise de la route dite « Liaison Est-Ouest » ou LEO au Sud d'Avignon a d'abord suspendu le marché, en créant une position d'attente des propriétaires et donc une rétention foncière. Depuis que le tracé définitif est connu, on observe des ventes segmentées comme urbaines bien que situées dans une zone agricole. On voit bien ici les conséquences d'une décision et d'une politique d'aménagement du territoire sur le marché foncier et sur l'activité agricole.

La carte suivante situe les ventes enregistrées entre 2014 et 2018 en fonction de la segmentation définie précédemment.

AVIGNON - Diagnostic agricole et foncier - 2019

Observation du Marché Foncier de 2014 à 2018

Quel segment de marché pour quelle transaction ?

Terres & Territoires - Edité le 30 09 2019

Conception : Terres et Territoires

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

3.2. Près de 200 hectares à trouver

Les volontés d'agrandissement sont hétérogènes en termes de surface mais sont comprises entre 10 et 50 hectares d'un seul tenant. La proximité est privilégiée en tant que facteur de choix mais n'est pas nécessairement obligatoire. Plus le volume de surface recherché est élevé et moins la continuité entre le parcellaire d'exploitation actuel et celui projeté est essentielle.

Les agrandissements selon opportunité concernent davantage les « petites » exploitations, entre 1 et 5 hectares. Contrairement au cas précédent, la proximité est un facteur prépondérant.

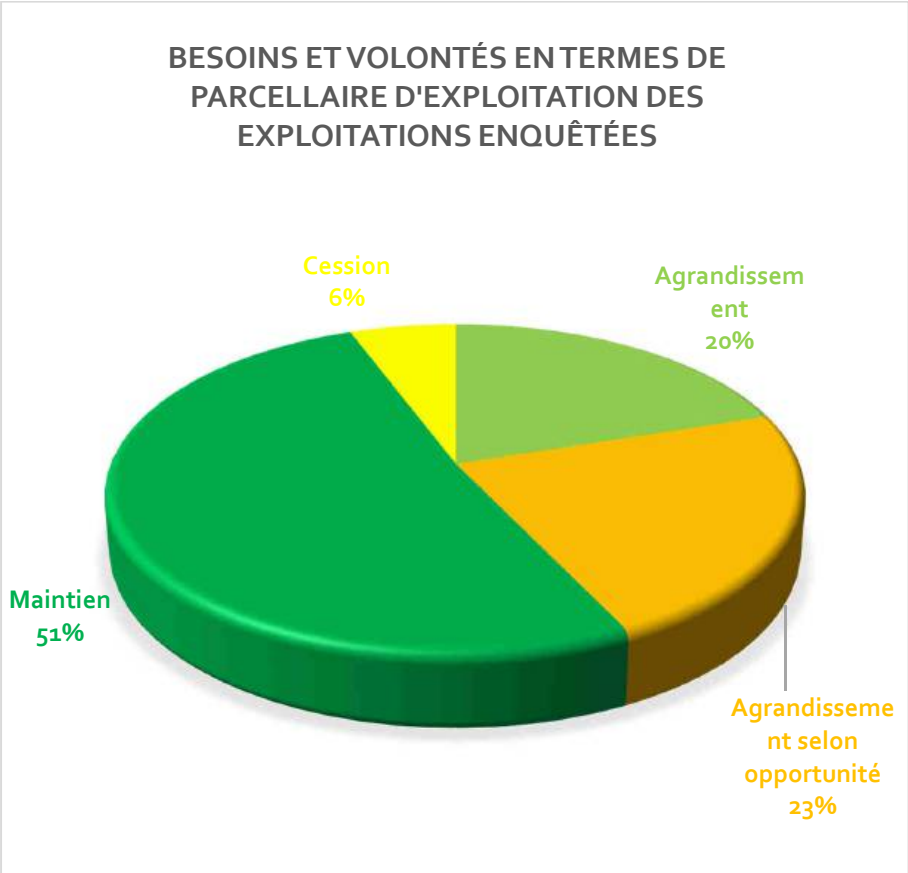
L'addition des surfaces recherchées par les exploitants interrogés équivaut à un total de 200 hectares. Cela représente 30% de la surface actuelle des exploitants ayant un souhait d'agrandissement ou d'agrandissement selon opportunité.

Les volontés et besoins d'agrandissement concernent tous les secteurs et filières d'Avignon.

La restructuration du parcellaire d'exploitation par le biais d'échanges amiables ou de remembrement / aménagement foncier intéresse seulement 27% des interrogés. Ces échanges paraissent difficiles à mettre en œuvre car les exploitants intéressés pensent qu'il est impossible de leur proposer des parcelles équivalentes à celles qu'ils possèdent déjà.

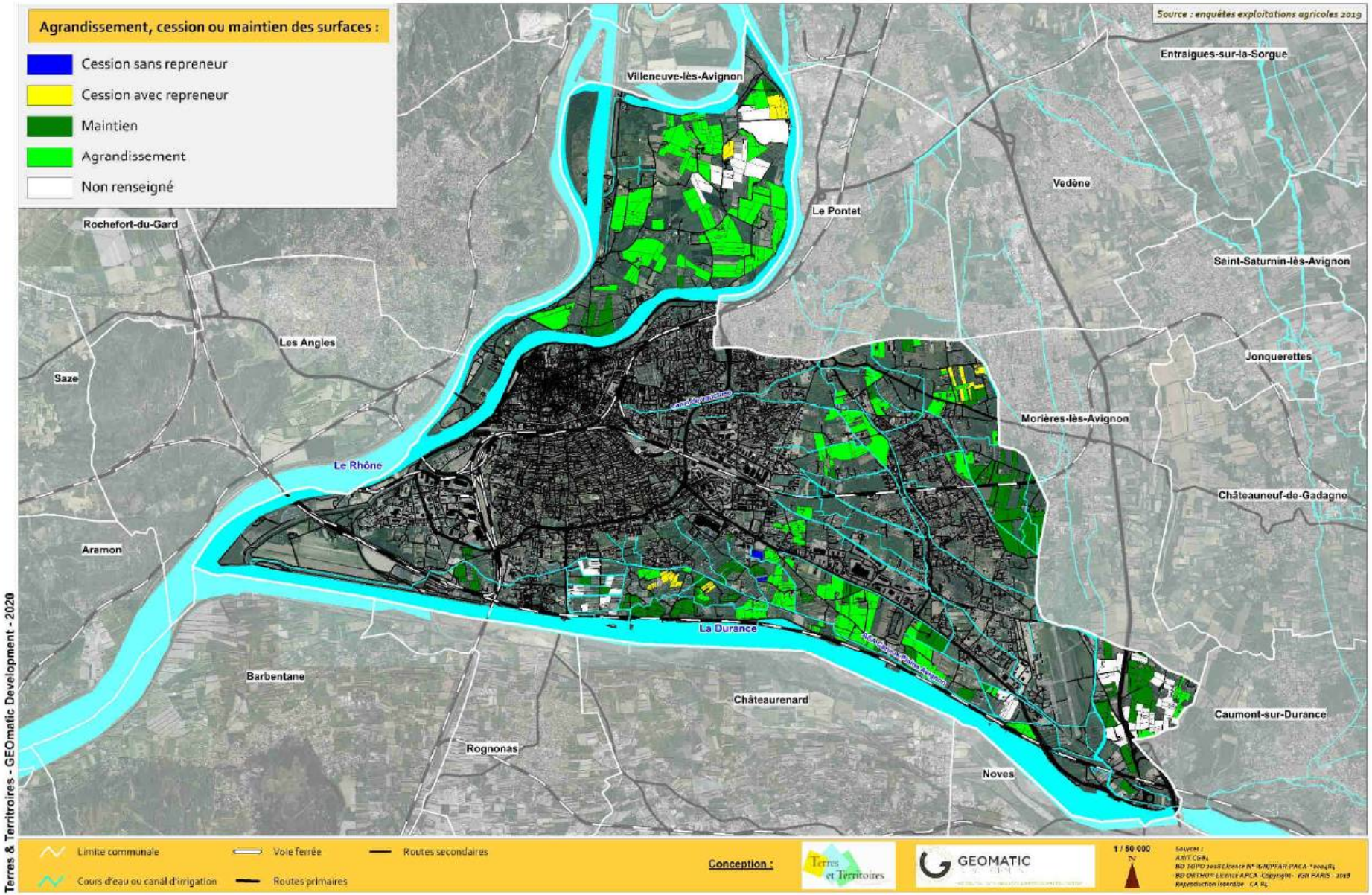
Les exploitants ne sont pas les seuls à avoir des besoins d'agrandissement, des organismes comme l'INRA et le Lycée Agricole cherchent également des surfaces (entre 10 et 15 hectares pour l'INRA).

De nombreux agriculteurs seraient intéressés par les terres de la SNCF à proximité de la sortie d'autoroute Avignon sud. Ces terres sont intéressantes car la surface est importante et d'un seul tenant. Seul bémol, elles ne disposent pas de système d'arrosage. La reconquête de ces terres pourrait participer à l'amélioration de l'image de cette entrée de ville.



DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Identification des besoins et volontés en termes de parcellaire d'exploitation



3.3. Un bâti d'exploitation aux usages variés

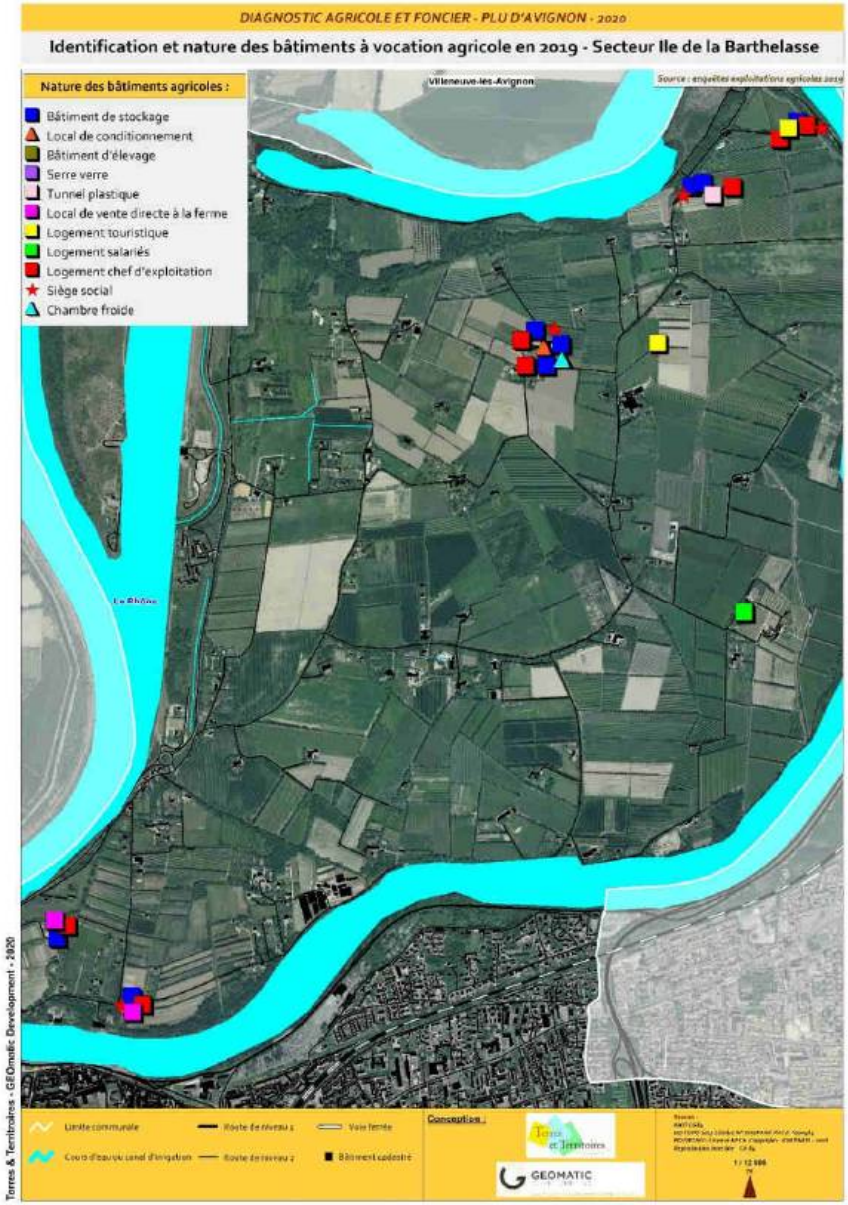
En zone agricole les bâtiments ont souvent plusieurs usages. On dénombre près de 11 utilisations différentes : Siège social, bâtiment de stockage (hangar), bâtiment d'élevage, logement de l'exploitation (logement de l'exploitant ou des membres de sa famille), logement touristique (gîte), logement salarié, serre verre, tunnel plastique, local de vente directe, local de conditionnement, chambre froide.

Notons que, 72% des enquêtés ont leur siège social sur Avignon et que 76% exploitent uniquement sur Avignon, leurs bâtiments d'exploitation se trouvent de fait sur la commune.

Cette variété d'usages est issue de plusieurs facteurs conjoints :

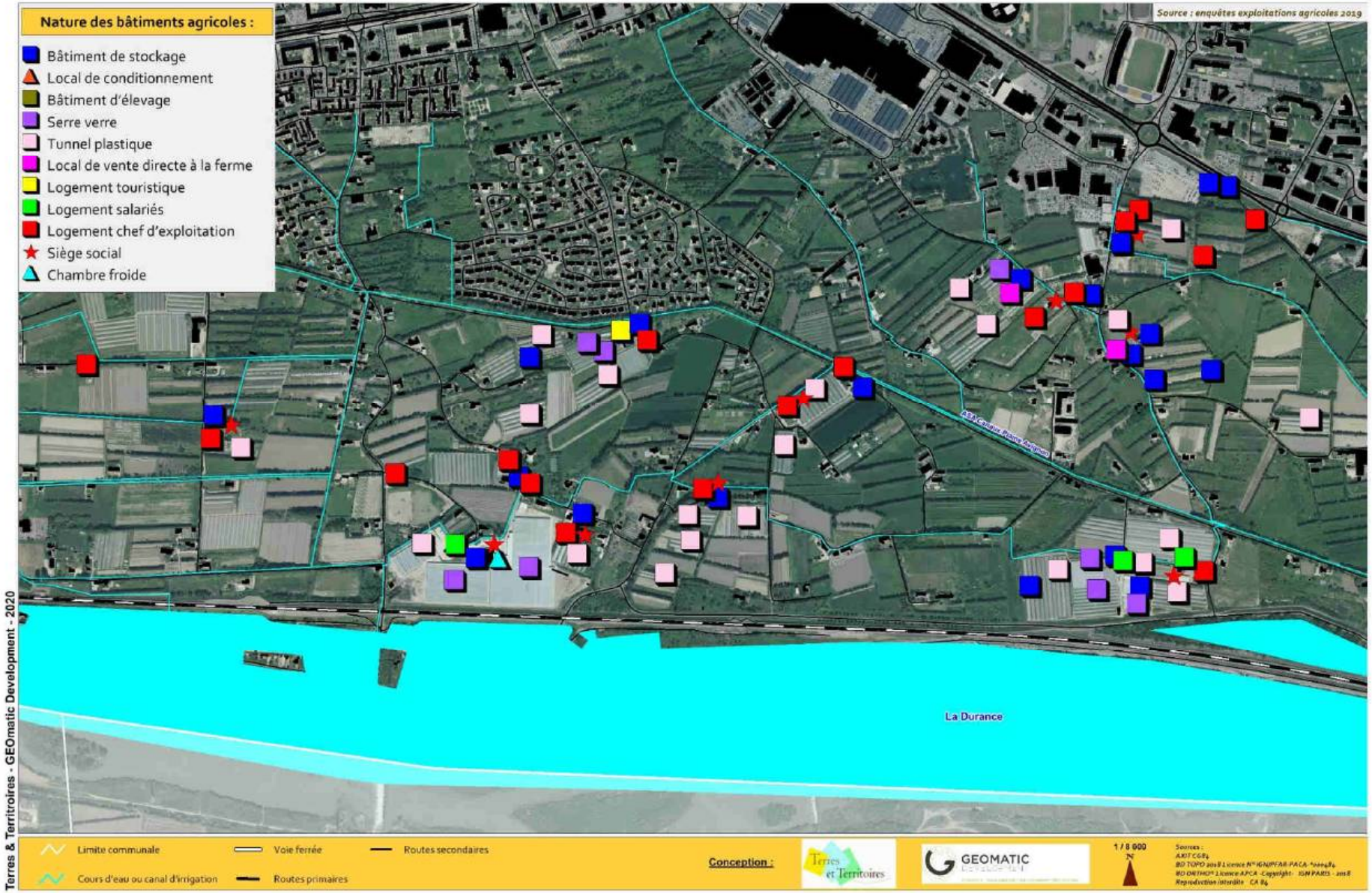
- La modernisation des exploitations qui entraine un besoin en termes de matériel plus important. Matériel qu'il faut stocker au vu de sa valeur et parfois de sa fragilité.
- La nécessité de produire plus et de limiter les pertes au maximum (gestion de l'arrosage, de la ventilation, de la température…). Les caprices de la météo (fortes sécheresses, longues périodes pluvieuses…) nécessitent également une adaptation (arrosage de nuit, ouverture et fermeture des serres…) et une forte réactivité. D'où le besoin d'avoir un logement à proximité afin d'être sur place quasiment 24h / 24.
- Il en est de même pour la problématique des vols qui dépasse aujourd'hui la simple cueillette par des promeneurs. Des réseaux organisés pillent des parcelles en un temps record et obligent les agriculteurs à une présence constante.
- La diversification des marchés et la volonté de valoriser soi-même sa production pour réaliser des économies d'échelle encouragent des agriculteurs à se doter de locaux de conditionnement et de vente.
- Les besoins croissants en main d'œuvre et les difficultés d'accès au logement, notamment en période estivale, ont induits l'aménagement de logement salariés.
- Les besoins en termes de complément de revenus ont entrainés la création de gîtes…

L'ensemble des problématiques évoquées se traduisent donc en termes d'aménagement et d'utilisation du bâti en zone agricole. Elles sont également présentent dans les projets énoncés de construction / extension ou de changement de destination des exploitants enquêtés.



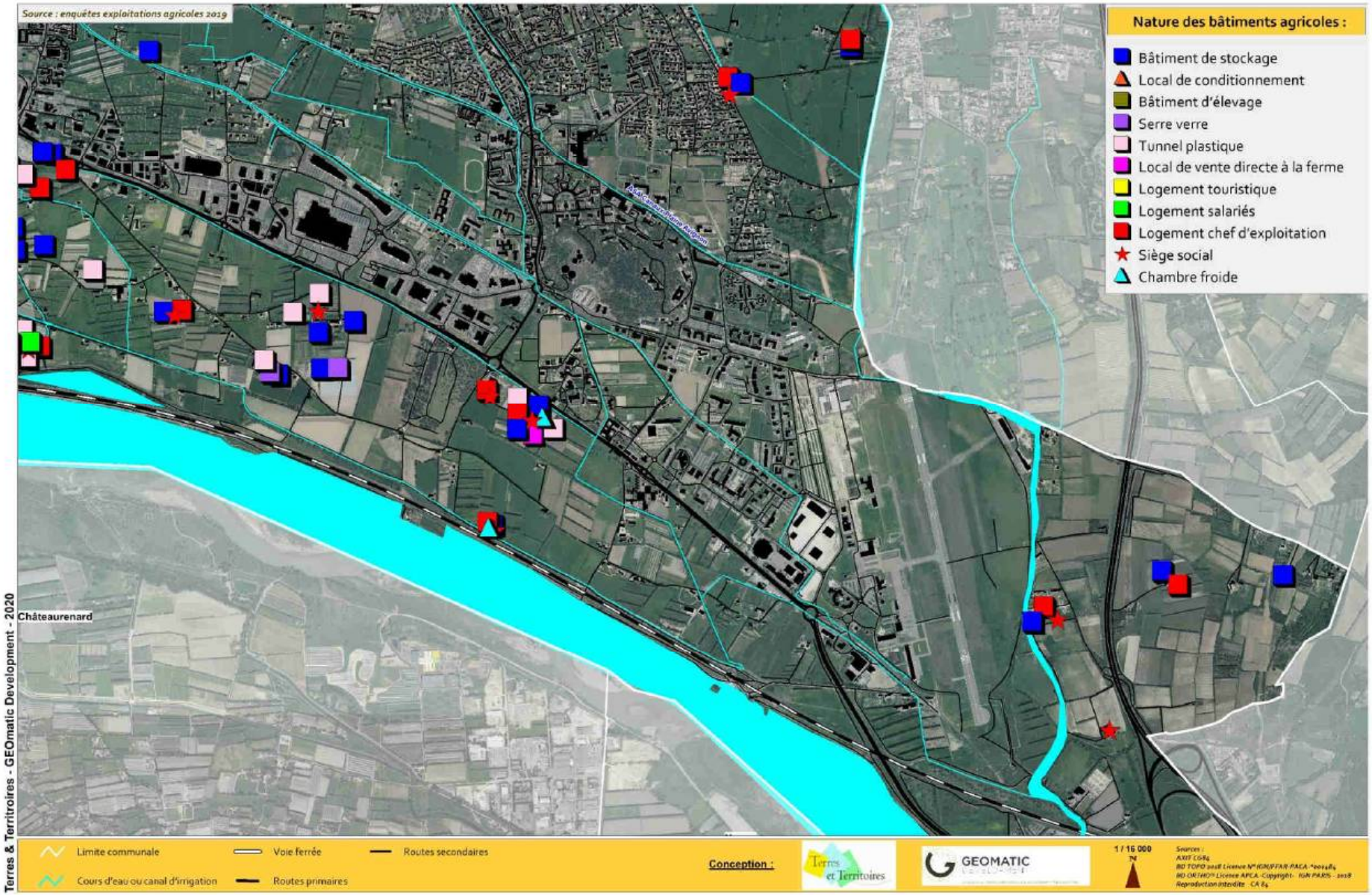
DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Identification et nature des bâtiments à vocation agricole en 2019 - Secteur Centre Sud



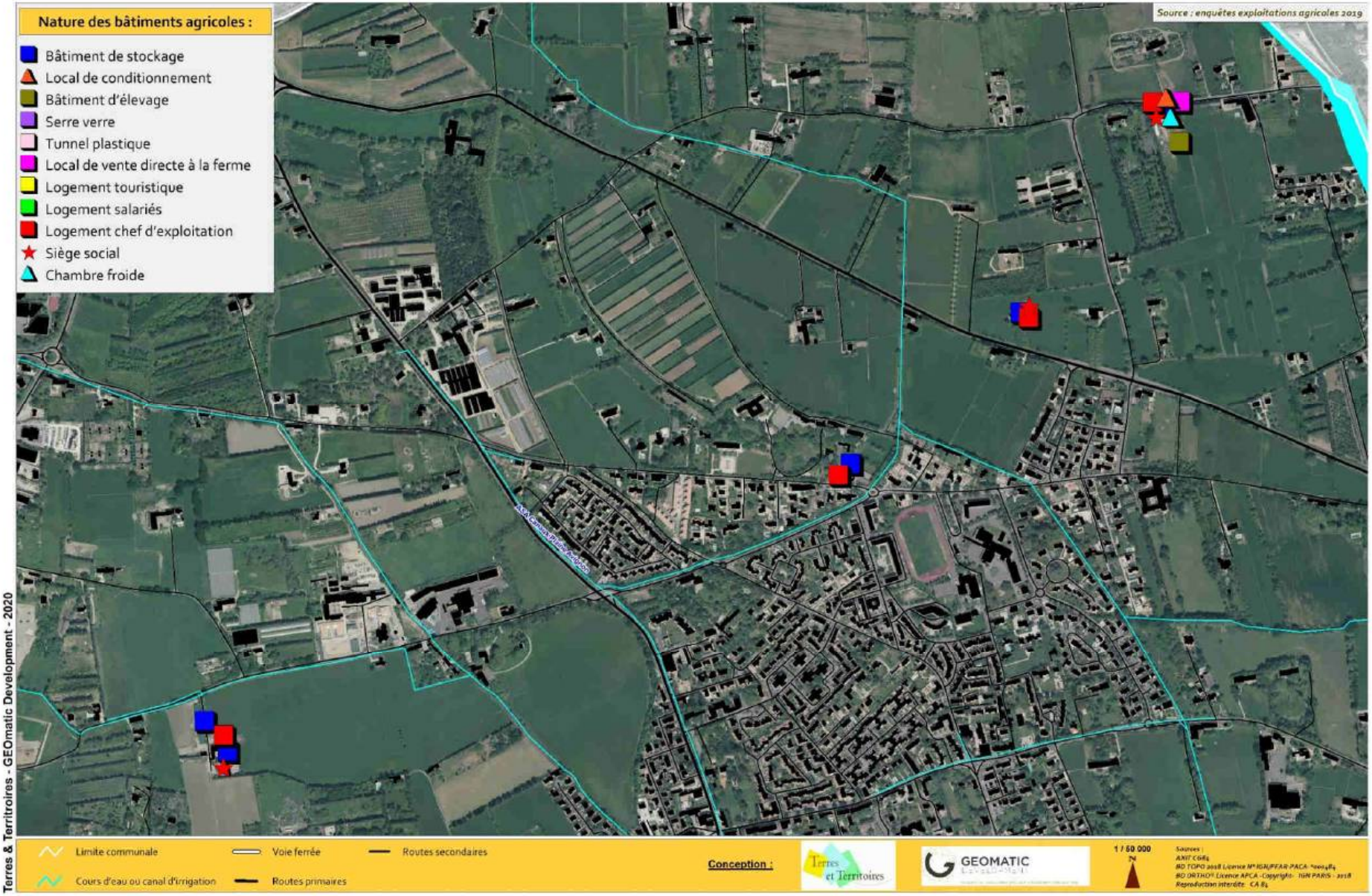
DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

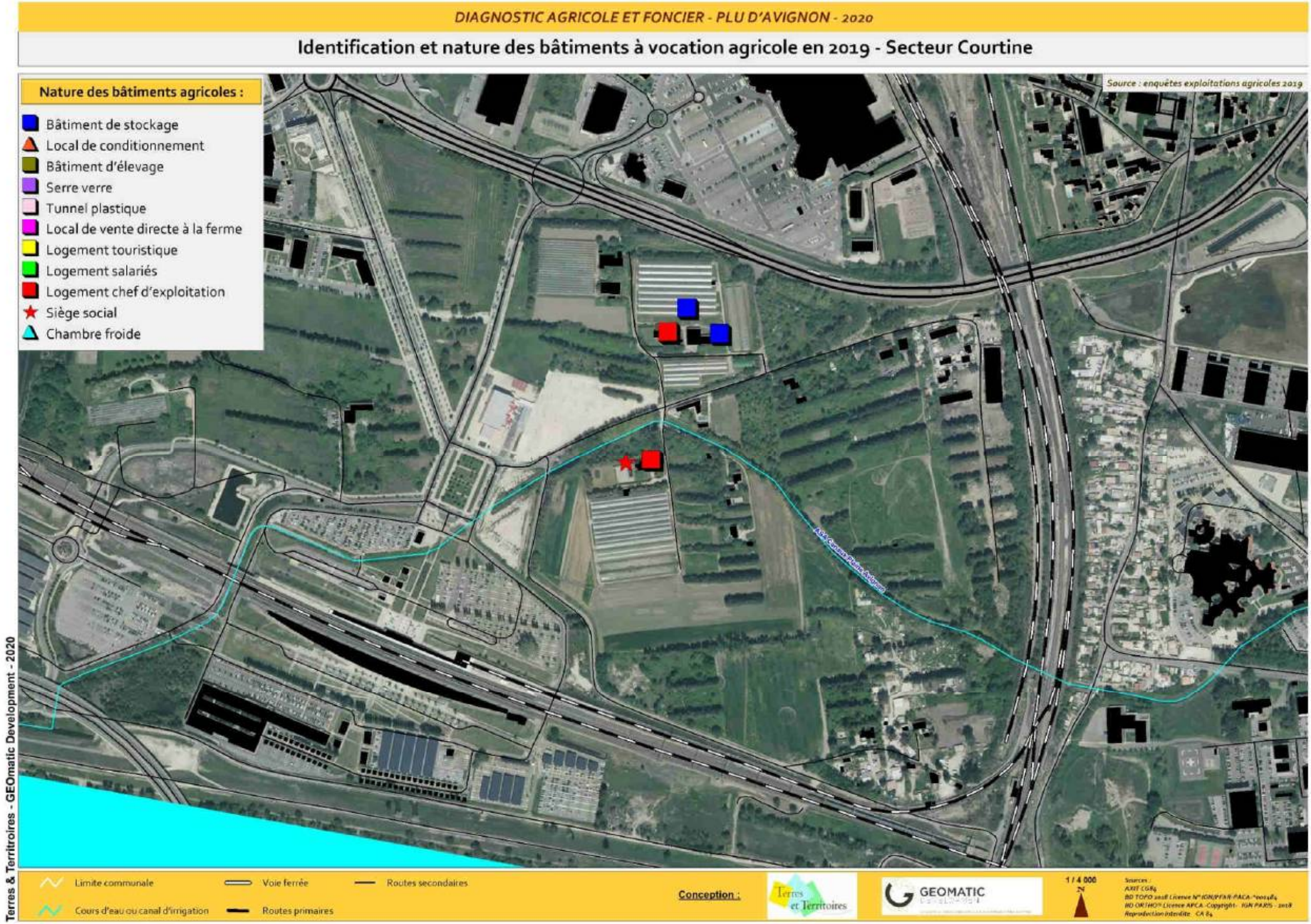
Identification et nature des bâtiments à vocation agricole en 2019 - Secteur Sud Est



DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Identification et nature des bâtiments à vocation agricole en 2019 - Secteur Nord Est

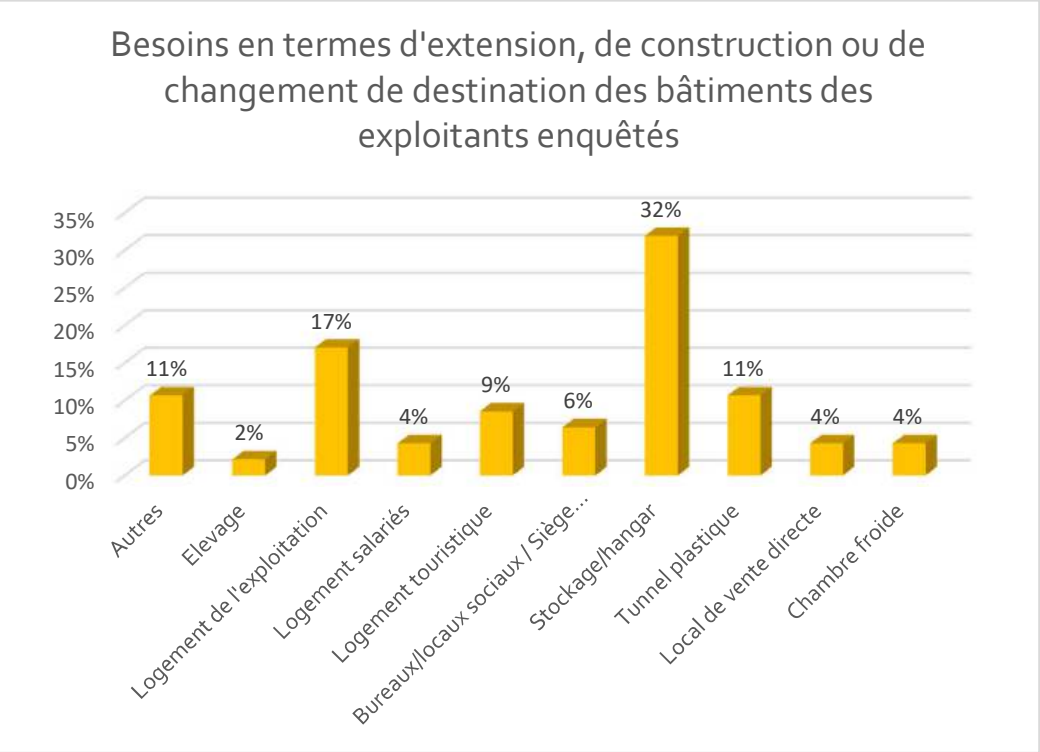



DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Identification et nature des bâtiments à vocation agricole en 2019 - Secteur Courtine
Source : enquêtes exploitations agricoles 2019
Nature des bâtiments agricoles :
Bâtiment de stockage
Local de conditionnement
Bâtiment d'élevage
Serre verre
Tunnel plastique
Local de vente directe à la ferme
Logement touristique
Logement salariés
Logement chef d'exploitation
Siège social
Chambre froide
Limite communale
Cours d'eau ou canal d'irrigation
Voie ferrée
Routes primaires
Routes secondaires
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 4 000
N
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

3.4. Une part importante de projets

70% des enquêtés ont un ou plusieurs projet(s) de construction / d'extension et/ou de changement de destination d'un bâtiment.

Ces projets concernent pour la plupart des bâtiments de stockage (hangar).



Viennent ensuite les bâtiments à des fins de logement. Le besoin d'être sur place du fait de la modernisation, des horaires de travail variables, de la réactivité face aux caprices de la météo, de la lutte contre les vols, des difficultés de circulation… est grandissant. Dans le même temps les changements sociétaux et l'allongement de la durée de la vie induisent des besoins en matière de logement.

En effet, les enfants d'agriculteurs qui reprennent l'exploitation le font généralement alors que leurs parents sont encore en vie et occupent le logement de l'exploitation. Aujourd'hui la cohabitation entre parents et enfants adultes, voir conjoints ne se fait plus. Les enfants souhaitent donc reprendre l'exploitation tout en se logeant sur place à l'écart de leurs parents.

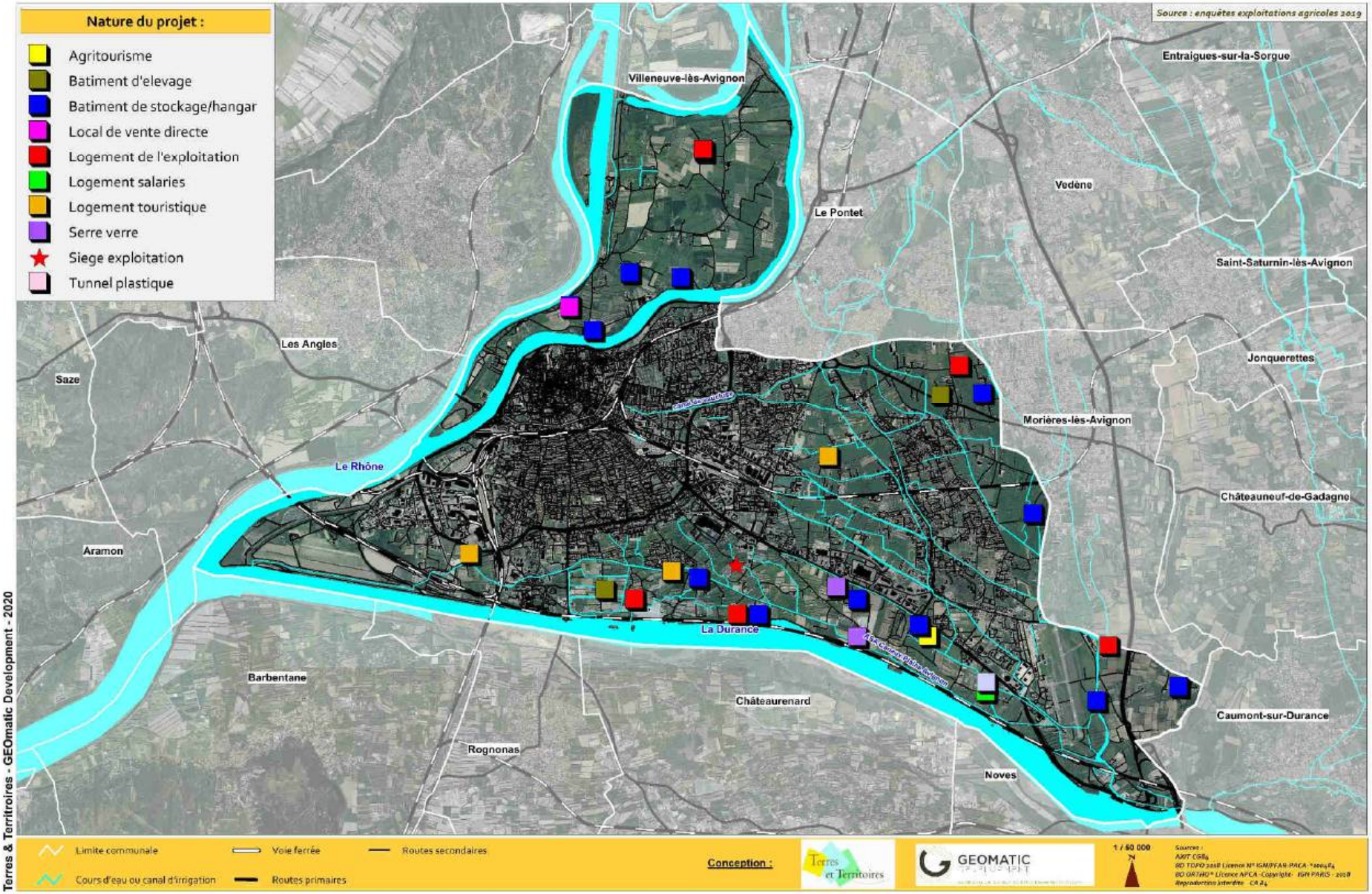
Certains des projets évoqués ont déjà fait l'objet de demandes d'autorisations de travaux et/ou de permis de construire qui n'ont pas abouties. D'autres sont en cours de réalisation mais sont issues d'un long parcours administratif.

D'ailleurs, 62% des enquêtés ayant un projet pensent qu'il est impossible à réaliser pour les raisons suivantes :

- 46% pour des raisons réglementaires,
- 27% pour des raisons financières,
- 12% pour des raisons financières et réglementaires,
- 4% à cause d'un manque d'espace,
- 4% pour l'ensemble de ces raisons,
- 8% pour d'autres raisons (conflits familiaux par exemple).

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Localisation des besoins exprimés par les chefs d'exploitation en 2019



Synthèse en matière de foncier et de projets agricoles

Des besoins importants en termes d'agrandissement avec un impératif de proximité qui varie selon les surfaces recherchées.

La restructuration du parcellaire d'exploitation par le biais d'échanges amiables ou de remembrement / aménagement foncier peine à séduire les exploitants du fait des conditions de mise en œuvre. Bien qu'il serait opportun dans certains secteurs.

Avec la modernisation des exploitations, le développement de la vente directe les problématiques de logement et la recherche de compléments de revenus, les usages des bâtiments en zone agricole se diversifient et les besoins s'accentuent. On dénombre ainsi une part importante de projets auprès des exploitations enquêtées (70%).

Ces projets sont freinés, voire impossibles, pour des raisons avant tout réglementaires et financières.

SECTEURS A ENJEUX

Secteur de Montfavet : des prairies naturelles patrimoniales et identitaires mais soumises à une pression urbaine exacerbée

Caractéristiques :

Montfavet est un secteur particulier du fait de son positionnement et du type de culture pratiqué. Il est connu et reconnu pour ses foins et concentre les activités d'élevage de la commune. Ce quartier périurbain est très prisé des avignonnais pour son cadre de vie, ses paysages ouverts et son identité villageoise.

Ces dernières années, les surfaces agricoles de ce secteur ont été grignotées par la ville. Bien que l'agriculture résiste grâce à ses foins de qualité, on y enregistre des prix de vente qui dépassent les références agricoles, généralement sur des parcelles voisines de bâtiments existants. On soupçonne une spéculation sur le devenir de cette zone.
De l'aveu même des agriculteurs du secteur, les demandes et offres d'achat provenant d'agences immobilières sont nombreuses. Il s'agit, la plupart du temps, de demandes de CSP+ (médecins et autres professions libérales par exemple) qui cherchent à acheter des biens à proximité d'Avignon tout en jouissant d'un cadre et d'espaces tels que ceux présents sur Montfavet.

Dans ce secteur nous avons rencontré une huitaine d'exploitations, toutes ont une activité relative à l'élevage et/ou à la production de foins. Ce type de culture nécessitant beaucoup d'espaces, la très grande majorité des terres travaillées le sont en fermage.
Les tranches d'âges des exploitants de ce secteur sont quasiment réparties de façon égale entre les jeunes (30-39 ans) et les plus âgés (+55 ans). Le risque de déprise y est faible car les agriculteurs sont loin de la retraite ou ont un repreneur dans leur famille.

Néanmoins plusieurs facteurs sont limitants voir inquiétants pour l'avenir de ces exploitations :

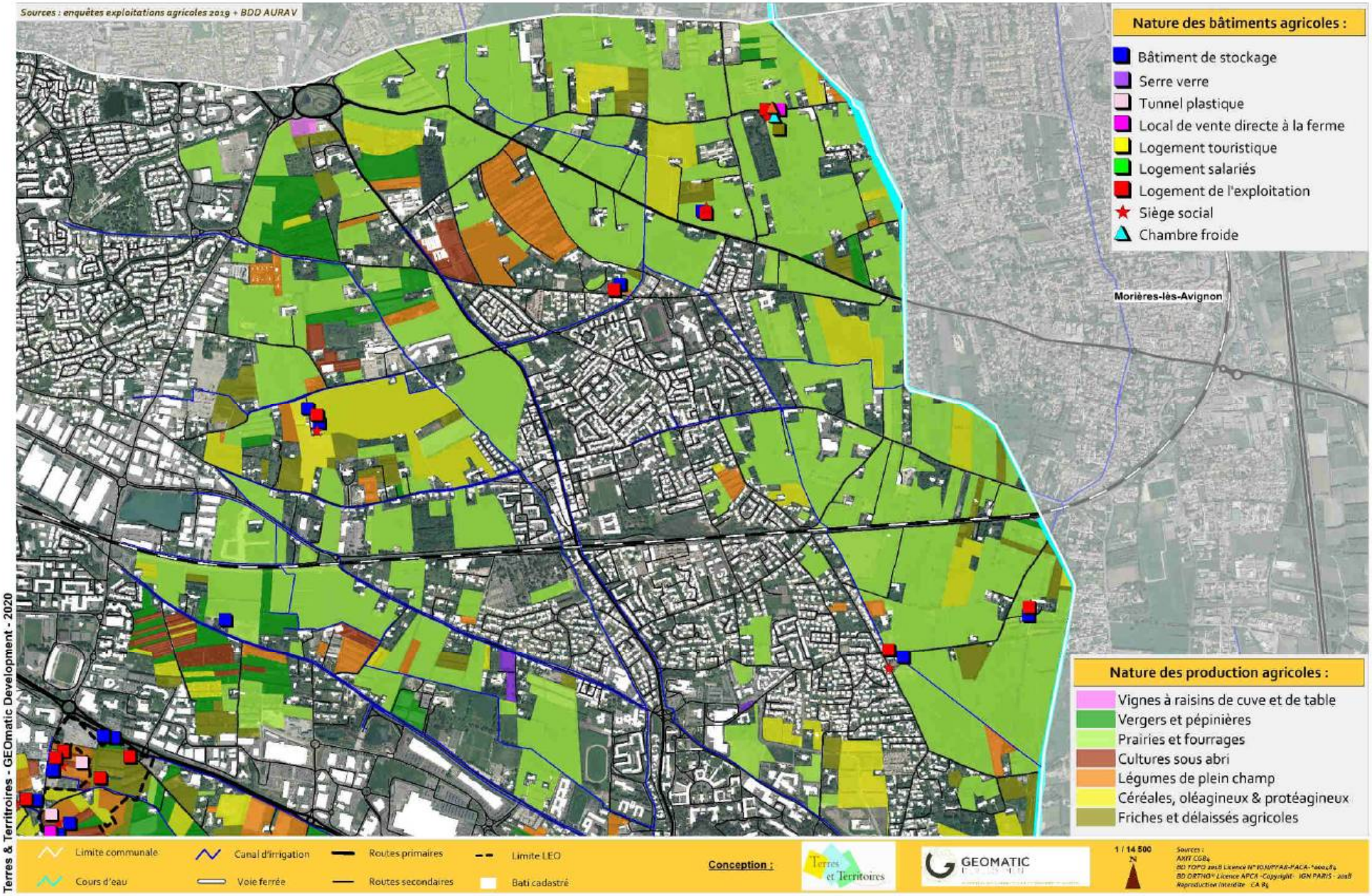
- La combinaison entre pression foncière et terres en fermage
- Les constructions récentes de lotissements à proximité des parcs d'élevage qui induisent des conflits de voisinage, notamment, en termes de nuisances olfactives
- Les projets tels que celui du quartier Bel Air qui va provoquer la disparition d'un grand ensemble de terres.

Enjeux :

- Protéger de manière ferme et durable les espaces agricoles de l'urbanisation et de la pression foncière,
- Permettre aux agriculteurs présents de conforter leur activité par le biais des projets,
- Anticiper en prenant en compte les parcs d'élevage et non plus seulement les bâtiments dans les projets urbains,
- Valoriser les foins de Montfavet, facteurs de renommée, d'identité et de maintien de l'activité agricole du secteur en pourquoi pas incitant à la mise en place d'une Aire d'Origine Contrôlée ou Protégée ou d'une Indication Géographique Protégée « Foins de Montfavet » sur la commune d'Avignon et sur les communes riveraines.

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Montfavet, des prairies naturelles patrimoniales et identitaires mais soumises à une pression humaine exacerbée



Secteur des Coteaux d'Avignon, un petit terroir viticole excentré mais très homogène

Caractéristiques :

Les Coteaux d'Avignon se caractérisent par une activité à dominante viticole. Sept familles d'exploitants se partagent ce secteur.

Seulement deux exploitations disposent de cave particulières les autres travaillent exclusivement avec la cave coopérative Demazet située à Morières-les-Avignon.

La quasi-totalité des parcelles sont exploitées en propriété et les besoins en termes d'agrandissement sont peu nombreux. Le risque de déprise paraît faible puisque les membres des familles d'exploitants semblent disposés à reprendre les exploitations.

On note la présence du domaine de Saint Pierre d'Escarvaillac. C'est l'un des plus anciens domaines agricole et viticole et c'est d'ailleurs le seul domaine viticole de l'ancienne cité papale. Il produit des vins A.O.C Côtes-du-Rhône, dispose d'une cave particulière, propose des locations pour des événements et a une activité culturelle avec une salle de spectacle et d'exposition.

Certains agriculteurs souhaitent s'agrandir sur le secteur mais les disponibilités sont faibles. Récemment des parcelles se sont vendues au sud de la zone. Plusieurs exploitants étaient candidats à l'achat.
Des parcelles sont en friche, mais il s'agit d'une exploitation où les repreneurs issus du cadre familial souhaitent diversifier les cultures sur ces terres non travaillées mais entretenues. Leur souhait est de se diversifier vers le maraichage (melon). Ces exploitants ne semblent pas pouvoir mettre en place ce projet dans l'immédiat car pour eux la présence importante des sangliers est un frein.

Ce secteur est plutôt enclavé. A l'Ouest, il est délimité par l'aéroport d'Avignon et le canal, au Sud par l'échangeur autoroutier de Bonpas. Il est également traversé par l'autoroute.
Ces conditions semblent limiter la pression foncière. Néanmoins, la proximité avec l'aéroport, Agroparc et l'autoroute pourraient induire une pression foncière de la part des locaux d'entreprises.

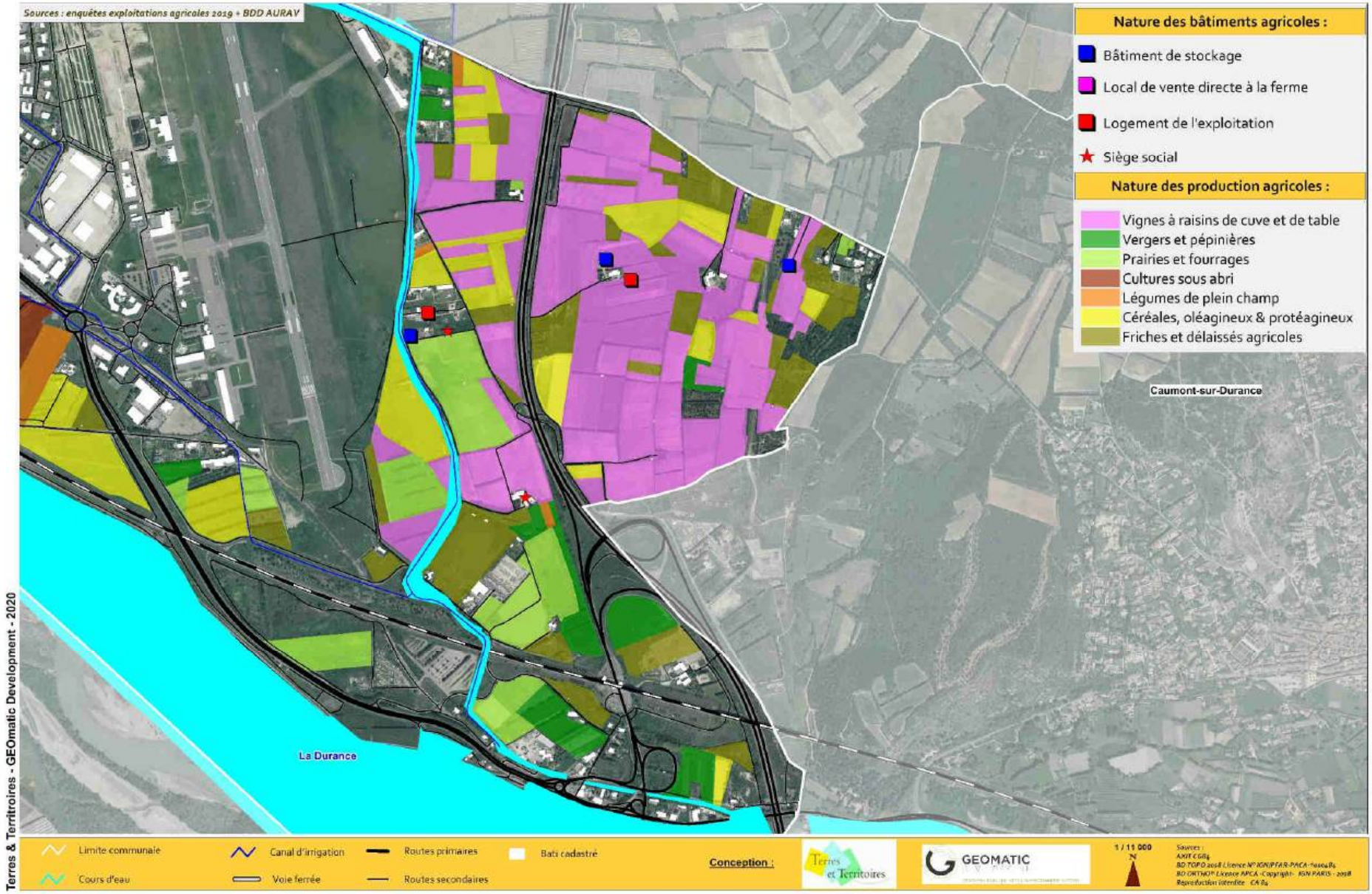
Au sud de ce secteur, on note la présence de plusieurs terres non exploitées le long de la voie du TGV. Ces terres appartiennent à la SNCF et constituent un grand ensemble de parcelles d'un seul tenant qui intéresse les agriculteurs avignonnais. Leur valorisation entrainerait par ailleurs, une amélioration de l'image de l'entrée de ville.

Enjeux :

- Valoriser ce terroir viticole et ses exploitants,
- Encourager l'aménagement hydraulique des coteaux viticoles d'Avignon afin de pérenniser et protéger le vignoble et ainsi limiter les effets négatifs du changement climatique,
- Protéger de manière durable ce secteur de l'urbanisation tout en laissant une certaine latitude aux exploitants pour réaliser des projets de développement.

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Coteaux d'Avignon, un petit terroir viticole excentré mais très homogène



Secteur de la ceinture verte Est, un secteur de polyculture dynamique et performant mais soumis au risque d'inondation

Caractéristiques :

L'est de la ceinture verte est un secteur délimité au nord par la N7, au sud par la Durance et le TGV et à L'ouest par le projet de la LEO.

Ce secteur est marqué par une polyculture dynamique et performante, avec notamment des exploitations maraichères à la pointe de la technologie et génératrices d'emplois. Ces exploitations sont anciennes mais dirigées par de jeunes repreneurs issus du cadre familial. Elles sont en plein développement mais sont freinées par des besoins en matière de foncier, d'infrastructures (serres et bâtiments) et de main d'œuvre.

Les projets de construction pourtant essentiels au développement des exploitations sont aujourd'hui retardés ou refusés du fait du risque inondation.

De même, les besoins en matière d'agrandissement sont importants et les terres peu disponibles dans le secteur. Les agriculteurs ne sont d'ailleurs pas seuls à rechercher des terres, le Lycée Agricole François Pétrarque a également des besoins d'agrandissement pour la création d'une filière autour des céréales.

Des demandes concernant les terres de la Saignonne ont été émises. Le périmètre de captage d'eau ne permet pas d'envisager des cultures dans son enceinte. Néanmoins, il serait nécessaire de réaliser d'entretenir les arbres présents pour éviter le développement de nuisibles à proximité des terres exploitées.

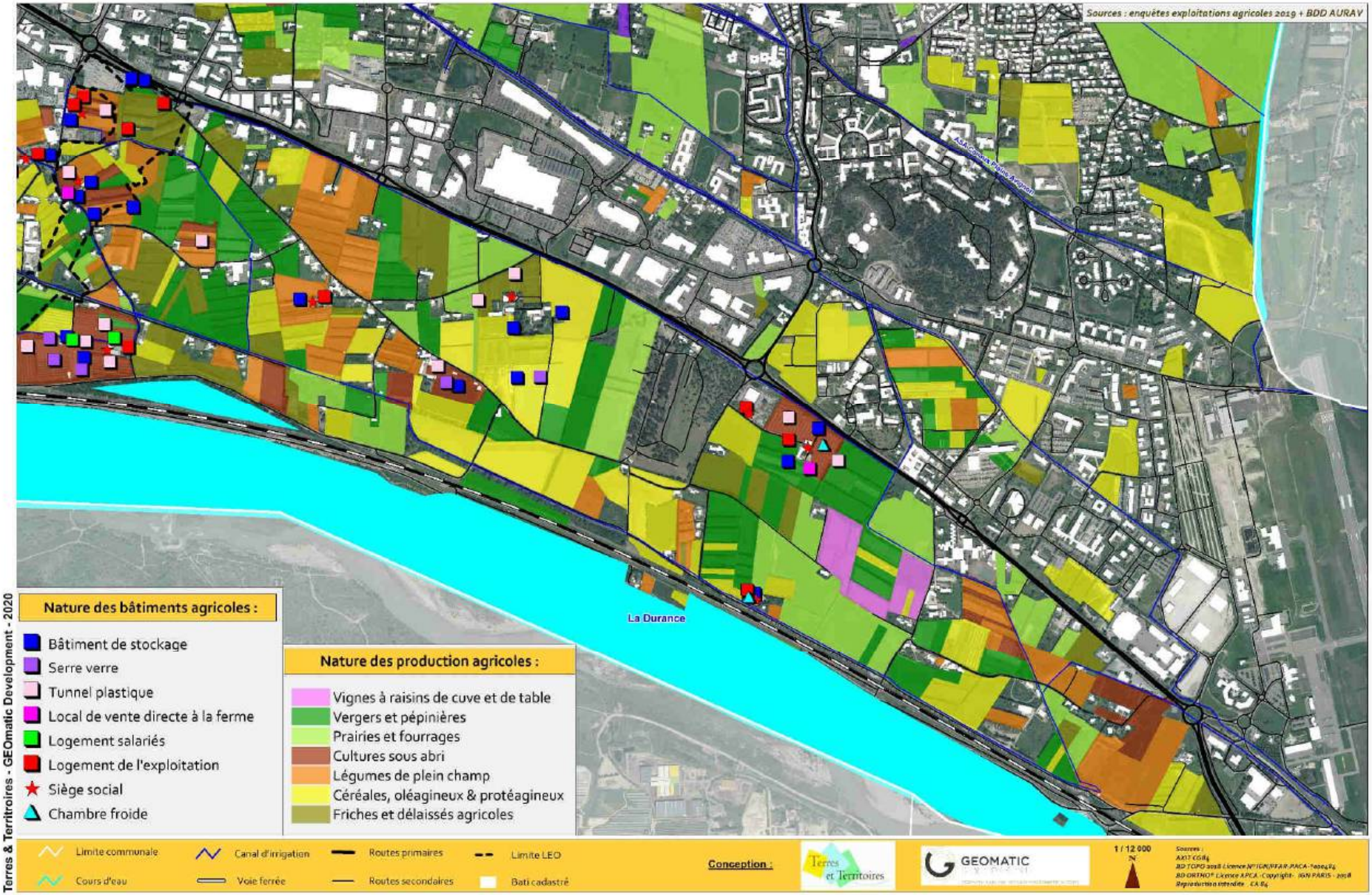
Les difficultés dans ce secteur concernent surtout les conditions d'exploitation. En effet, la ceinture verte est soumise à de nombreux comportements d'incivilité : dépôts sauvages, incendies, problèmes de circulation, prostitution…

Enjeux :

- Travailler le règlement d'urbanisme en lien avec le nouveau PPRI Durance pour permettre aux agriculteurs de réaliser les projets dont ils ont besoin pour développer leur activité,
- Améliorer les conditions d'exploitations et favoriser l'accueil à la ferme,
- Mener des études foncières plus approfondies pour répondre aux besoins d'agrandissements des exploitations.

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Ceinture verte est, un secteur de polyculture dynamique et performant mais soumis au risque d'inondation



Secteur de la ceinture verte Ouest, un gisement alimentaire (légumier) mais un secteur agricole morcelé, enclavé, inondable et très vulnérable

Caractéristiques :

Le secteur de la ceinture verte Ouest se caractérise par une activité maraichère importante. On retrouve aussi bien des cultures de plein champ que sous abri.
Il est délimité à l'ouest par la N570, à l'est par le projet de la LÉO, au nord par le canal Puy et au sud par la Durance et le TGV.

Contrairement à l'Est de la ceinture verte, les exploitants semblent plutôt vouloir maintenir leurs surfaces que s'agrandir. Les terres d'une exploitation dont le dirigeant part en retraite ont d'ailleurs été reprises par un exploitant de l'Est de la ceinture verte.
Avec la LÉO, la ceinture verte sera physiquement scindée entre Est et Ouest, il sera donc plus difficile pour les exploitants possédant des terres de chaque côté de travailler les parcelles les plus éloignées.
Certains agriculteurs, dont l'association Semaille, sont dans cette situation. Il serait intéressant de travailler sur des solutions de remembrement, pour libérer des terres côté Est et permettre aux exploitations qui le souhaitent de recentrer leur exploitation.
Des terres en friches existent mais elles sont extrêmement morcelées, de petite taille et non entretenues ; ce sont généralement des parcelles qui appartiennent à des non-agriculteurs. Il est difficile de trouver les propriétaires et les remises en cultures semblent couteuses (surtout pour les anciens vergers).

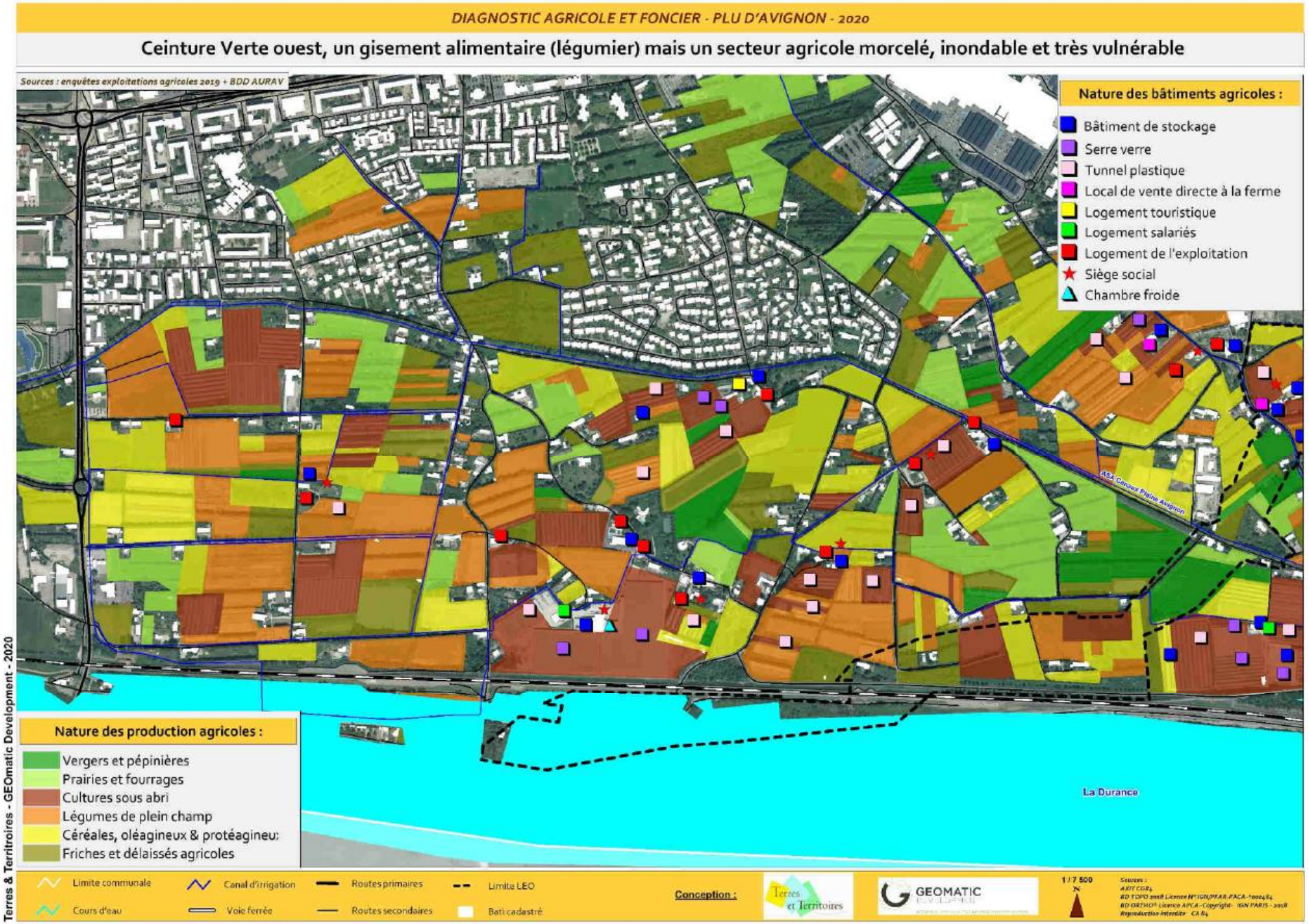
Récemment, la SAFER a préempté des terres voisines de la N570 et d'un vendeur de voiture.
La N570 est une voie très fréquentée et une entrée de ville d'Avignon. Des activités se développent le long de cet axe et le risque de mutation des terres y est plus présent qu'ailleurs dans le secteur.
Dans la même zone un exploitant proche de la retraite n'a pas de repreneur. Une autre exploitation a été reprise par le fils de l'exploitant mais rencontre des difficultés.
On note l'arrivée de deux exploitants hors cadre familial dans le domaine du maraichage biologique, l'un propriétaire et l'autre en fermage.
Les exploitations qui subsistent dans cette zone rencontrent de nombreuses difficultés. La première d'entre elle étant la circulation et les difficultés d'accès aux terres.

Les mesures prises par la mairie au niveau des sens de circulation et la fermeture des bords de Durance semblent avoir compliqué davantage la situation.
Comme dans les autres secteurs, les exploitations sont également soumises à de vols, des incendies et des dépôts sauvages.

Ce secteur en pleine transition subit dans le même temps des pressions et une détérioration des conditions d'exploitations. Il est donc très vulnérable et le sera encore plus dès lors que le tronçon de la LÉO sera construit.

Enjeux :

- Soutenir les agriculteurs et leurs projets afin de les aider à conforter leur activité,
- Participer à l'amélioration des conditions d'exploitations (circulation, vols, risque incendie…),
- Mettre en place une protection ferme et durable en termes de constructibilité (agricole inclus) sans toutefois interdire la mise en place de tunnels plastiques ou serres verre,
- Mener une réflexion pour procéder à des échanges ou un aménagement foncier entre l'Est et l'Ouest de la ceinture verte,
- Aider à la reconquête des friches par le biais d'une étude approfondie.


DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Ceinture Verte ouest, un gisement alimentaire (légumier) mais un secteur agricole morcelé, inondable et très vulnérable
Sources : enquêtes exploitations agricoles 2019 + BDD AURAV
Nature des bâtiments agricoles :
Bâtiment de stockage
Serre verre
Tunnel plastique
Local de vente directe à la ferme
Logement touristique
Logement salariés
Logement de l'exploitation
Siège social
Chambre froide
ASA Canaux Plaine Avignon
La Durance
Nature des production agricoles :
Vergers et pépinières
Prairies et fourrages
Cultures sous abri
Légumes de plein champ
Céréales, oléagineux & protéagineux
Friches et délaissés agricoles
Limite communale
Cours d'eau
Canal d'irrigation
Voie ferrée
Routes primaires
Routes secondaires
Limite LEO
Bati cadastré
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 7 500
N
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

Secteur de la ceinture verte Nord-Ouest : un secteur agricole enclavé et condamné à court ou moyen terme

Caractéristiques :

La ceinture verte Nord-Ouest est un secteur qui avec l'apparition de la LEO va être complétement enclavé entre voies de circulation, locaux commerciaux et habitations.

Les exploitations placées sur le tracé de la LÉO vont disparaitre. Parmi les exploitations de ce secteur, un agriculteur exploite des terres sur Morières et n'utilise plus les terres situées dans cette zone, il se contente uniquement de les entretenir. L'analyse de l'occupation du sol révèle, par ailleurs, de nombreuses friches et délaissés agricoles.

On constate donc un abandon progressif des terres dans ce secteur.

La conservation de ces terres dans l'avenir paraît compromise. Seules des activités complémentaires à celles présentent sur la zone pourraient permettre le maintien de ces terres en espace agricole. Un projet de centre équestre qui était initialement prévu dans le secteur a été abandonné au profit du tracé de la LÉO. La création d'un centre équestre de ce type pourrait être envisagée à proximité de Cap Sud et être en lien direct avec le stade, la piscine, la patinoire et le tramway, permettant ainsi de compléter ce pôle comme c'était prévu avant la LÉO. Des jardins pédagogiques ou familiaux pourraient être également envisageables.

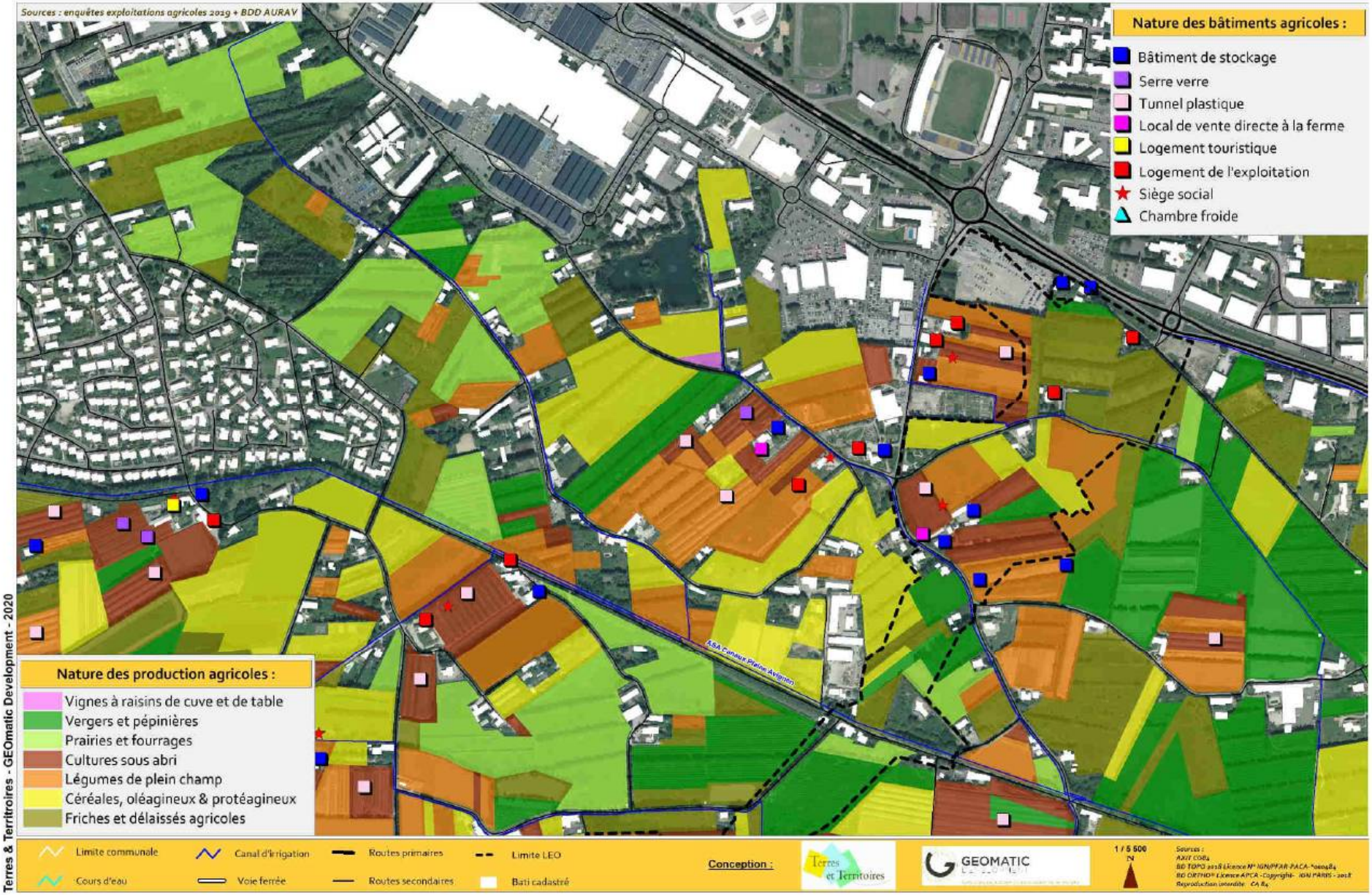
Enjeux :

- Mettre en place des activités de loisirs autour de l'agriculture complémentaires aux activités économiques et de loisirs existantes pour permettre le maintien des terres en zone agricole

- Mettre en place des conventionnements propriétaires – exploitants afin de maintenir une activité agricole avant une probable urbanisation et ne pas laisser partir les terres à l'état de friche

DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020

Ceinture verte nord-ouest, un secteur agricole enclavé et condamné à court terme



Secteur de Courtine : un secteur morcelé, excentré et condamné à court ou moyen terme

Caractéristiques :

Les exploitations agricoles en Courtine sont peu nombreuses et se concentrent autour des cultures de céréales et de maraichage.

Ce secteur est extrêmement enclavé et s'est morcelé au fil des années au profit des activités économiques. La proximité de la gare TGV, de la zone activité et le classement d'une partie de la zone en AU a engendré une forte pression foncière et une démarche « attentiste » de la part des propriétaires de la zone.

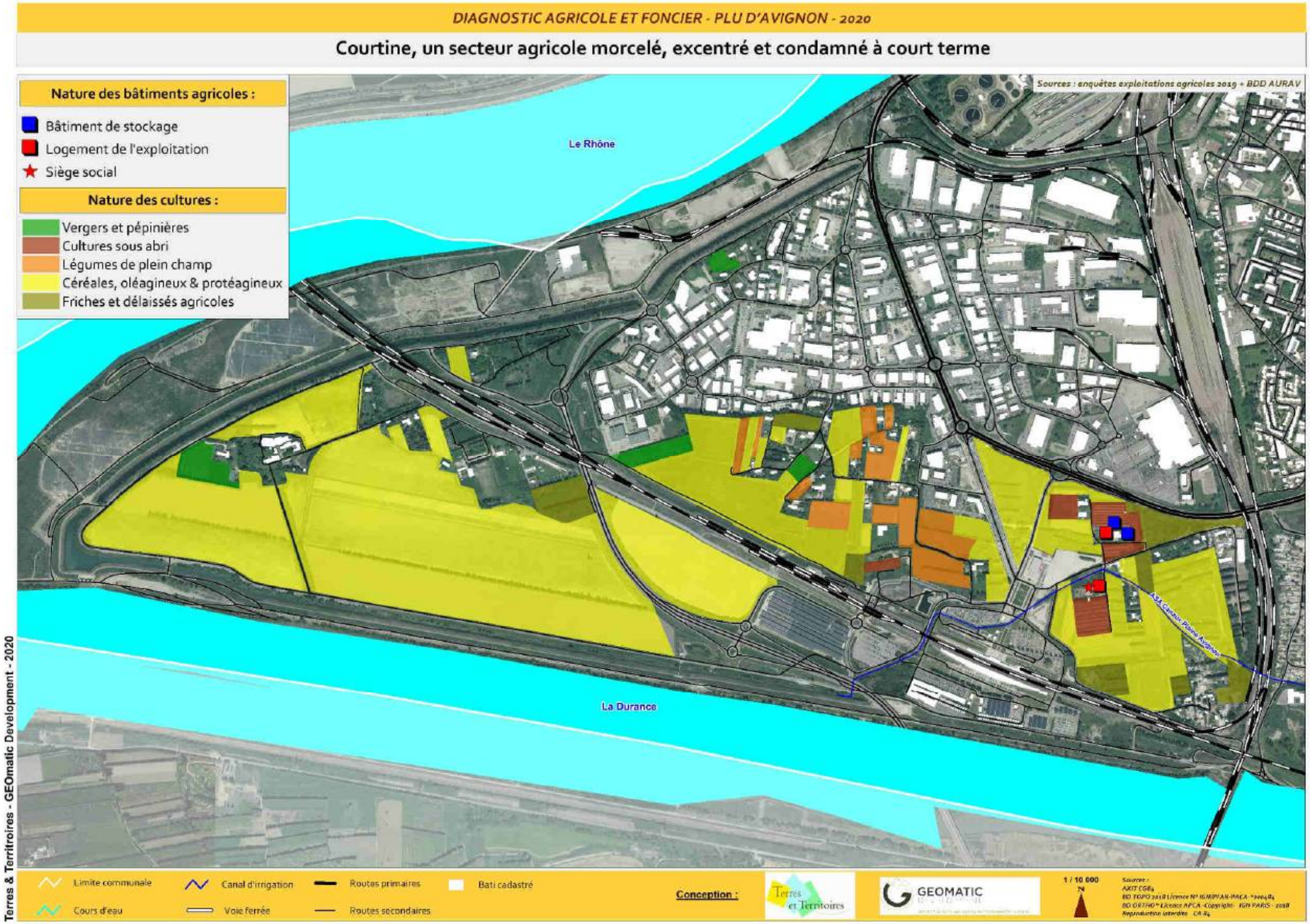
Aujourd'hui, les parcelles situées au Sud de la voie de TGV et au niveau de la pointe de Courtine (rencontre entre Rhône et Durance) n'appartiennent plus à un exploitant. Celui-ci a cessé son activité. Ces parcelles sont seulement entretenues par un exploitant de la Barthelasse.

Une autre exploitation dont le dirigeant est proche de la retraite ne recherche pas de repreneur et attend de vendre ses terres pour un projet immobilier ou du parking.

L'activité agricole de ce secteur semble donc condamnée à court terme.

Enjeux

- Mettre en place des conventionnements propriétaires – exploitants afin de maintenir une activité agricole avant une probable urbanisation


DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FONCIER - PLU D'AVIGNON - 2020
Courtine, un secteur agricole morcelé, excentré et condamné à court terme
Sources : enquêtes exploitations agricoles 2019 + BDD AURAV
Nature des bâtiments agricoles :
Bâtiment de stockage
Logement de l'exploitation
Siège social
Nature des cultures :
Vergers et pépinières
Cultures sous abri
Légumes de plein champ
Céréales, oléagineux & protéagineux
Friches et délaissés agricoles
Le Rhône
La Durance
Limite communale
Cours d'eau
Canal d'irrigation
Voie ferrée
Routes primaires
Routes secondaires
Bati cadastré
Conception :
Terres et Territoires
GEOMATIC
1 / 10 000
N
Terres & Territoires - GEOmatic Development - 2020

Secteur de la Barthelasse, une vaste île fluviale à dominante fruitière compacte et homogène mais soumise au risque inondation

Caractéristiques :

Anciennement tournée vers les cultures de céréales, la Barthelasse a petit à petit basculé vers l'arboriculture. Une arboriculture biologique et même biodynamique. Biodynamie qui implique de travailler sur l'ensemble des facteurs ayant une incidence sur l'agriculture dont la pollution lumineuse par exemple.

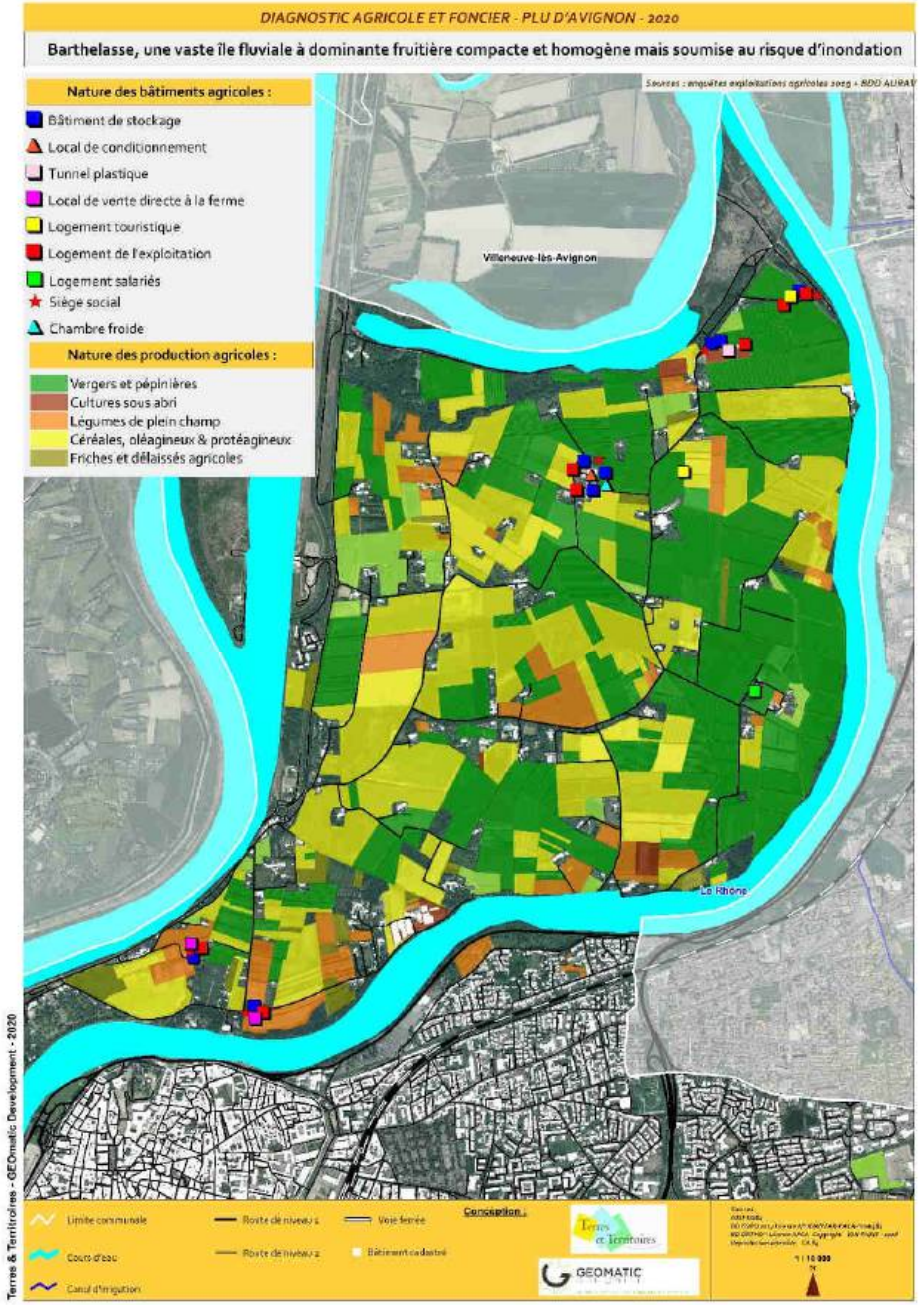
Ces exploitations sont peu nombreuses mais s'étalent sur de grands espaces, dépassant même les 160 ha sur une seule exploitation. Ces exploitations surnommées les « major » de l'arboriculture en production de pommes et de poires n'hésitent pas à acheter les terres dès qu'elles se libèrent.

Dans ce secteur, la zone agricole est moins sous influence urbaine, surtout à cause de l'inondabilité du secteur. Les parcelles cadastrales sont plus grandes ; la SAFER et les agriculteurs eux-mêmes participent nettement au marché foncier, à des prix en cohérence avec l'activité économique agricole.

La pression foncière sur ce secteur est donc moindre. En revanche, les nuisances et les conflits d'usages impactent l'activité agricole. Les vols qui vont d'un simple fruit cueilli par un promeneur au pillage des terres par des bandes organisées sont de plus en plus fréquents. Face à cela des producteurs clôturent leurs parcelles, cette démarche non seulement coûteuse a aussi un impact sur la circulation de la faune et le cadre paysagé de la Barthelasse.
Le cadre de l'île et sa proximité avec le centre-ville invitent à la promenade et aux loisirs. Au-delà des vols ce sont les incivilités qui se multiplient (dépôts sauvages, piétinement des cultures, introduction dans les vergers…).

Enjeux :

- Soutenir et permettre les investissements et le développement de l'arboriculture et de la biodynamie sur le territoire (diminution de la pollution lumineuse par exemple)



- Eduquer et sensibiliser les personnes fréquentant l'île au respect de l'activité agricole

- Mettre en place de sentiers de promenades et des panneaux d'informations pour limiter les conflits d'usages

- Poursuivre les actions mise en place dans le cadre du Plan Rhône (appui à l'investissement des exploitations agricole pour faire face aux crues du fleuve).

MATRICE AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces)

Atouts

- Une grande ville encore très agricole

- Un ralentissement de l'artificialisation des surfaces agricoles

- Une agriculture de qualité et de proximité

- Une majorité d'exploitations en développement

- Une grande diversité de productions végétales : vins AOC / AOP CDR, fruits à pépins, fruits à noyaux, légumes frais, foins,…

- Des productions emblématiques comme les foins de Montfavet

- Un gisement de touristes et d'habitants favorisant le développement les circuits courts et la vente directe relayée en plus par des structures comme "en direct de nos fermes" et les écoles avignonnaises

- Des exploitations aux profils très différents : des petites structures familiales jusqu'aux exploitations "motrices" et à la pointe de la technologie

- Un risque d'inondation rendant insconstructible plusieurs secteurs agricoles d'Avignon

Faiblesses

- Les contraintes "classiques" de l'agriculture urbaine : routes saturées, vols, dépôts sauvages, conflits de voisinage… qui impactent les conditions d'exploitation

- Une double activité plus développée chez les exploitations de moins de 10 ans

- Une certaine rétention foncière de la part de cartains propriétaires assez réticents à l'idée de laisser leurs terres à un fermier

- Un morcellement des exploitations avec détachement du bâti associé

- Un risque inondation très présent et limitant pour les projets de développement

Menaces

- De nouveaux projets comme celui de l'aménagement de la LÉO qui risque d'accroître encore plus la pression foncière importante et de contribuer à la réduction de la SAU

- Des niveaux de prix du bâti élevés pouvant mettre en péril l'installation et/ou reprise d'une activité agricole

- Des activités d'élevage de plus en plus contraintes par la progression de l'urbanisation

- Un avenir très incertain pour plusieurs quartiers agricoles de la commune si aucune mesure / action n'est mise en place prochainement ; c'est particulièrement le cas pour Ceinture Verte occidentale, les prairies de Montfavet et Courtine

- Une part importante des + de 55 ans avec un risque de déprise

- La fragilité des exploitations hors cadre familial qui pose la question de leur viabilité

- Des difficultés récurrentes de recrutement de salariés saisonniers

- Des projets freinés par des lourdeurs administratives ou impossibles qui limitent le développement des exploitations et ménacent leur survie

Opportunités

- Protéger les terres agricoles sur le long terme en mettant en place des outils de planification, de préservation et/ou d'intervention foncière

- Considérer les espaces agricoles comme des espaces économiques ayant leur logique de fonctionnement propre

- Restructurer le parcellaire agricole dans les secteurs les plus morcelés, réaliser des opérations d'échanges et de remembrement et répondre aux nombreux besoins d'agrandissements

- Anticiper et accompagner la transmission du foncier agricole

- Soutenir et faciliter les nombreux projets

- Repérer et accompagner les "néoruraux" créateurs hors cadre familial

- Encourager et sensibiliser les propriétaires à l'intérêt du fermage

- Soutenir et encourager la progression de l'agriculture biologique et biodynamique

- Valoriser les entrée de ville et en particulier celui de Bonpas par la remise en culture des terres de la SNCF

- Aider les exploitations locales à développer de nouvelles acticités sources de compléments de revenus : gites du réseau "bienvenue à la ferme" par exemple

ANNEXE : Synthèse des entretiens

	Ceinture verte	Montfavet	Côteaux d'Avignon	Barthelasse	Courtine
Vols de récoltes et de matériels : ces vols ne se limitent pas aux à la cueillette de quelques fruits et légumes mais sont issus de bandes organisées qui pillent des parcelles et/ou du matériel (serres, tracteurs…). Au-delà du coût engendré par les vols en eux-mêmes, certains agriculteurs ont fini par se clôturer et installer des systèmes d'alarme ce qui induit des frais importants. L'association Semaille fait même appel à une agence de sécurité pour un montant de 250€/mois	X	X	X	X	X
Dépôts sauvages et détritus	X	X	X	X	X
Difficultés de circulations et d'accès : - report des automobilistes sur les axes secondaires pour éviter les grands axes = trop de circulation - Vitesse excessive - Routes étroites et en déficit d'entretien (problématique accentuée dans la ceinture verte par la fermeture des bords de Durance = nombreux souhaits de réouverture) - Difficultés d'accès des camions de livraison et des engins agricoles	X	X	X		X
Risque incendie : plusieurs incendies ont eu lieu durant l'été 2019 et des problématiques de gestion sont apparues = absence de bornes à incendie ou défaut d'entretien, coupure d'électricité qui empêchent le pompage de l'eau, camions des services de secours trop imposants pour passer ou vides.	X	X			

Conflits d'usages avec les promeneurs et plus globalement les non-agriculteurs (vélos, motos…) qui utilisent ces espaces comme des lieux de loisirs en ne faisant pas attention aux cultures	X	X		X	
Conflits d'usages avec les chasseurs. Certains agriculteurs souhaitent que la chasse soit davantage limitée pour laisser plus de prédateurs aux campagnols et autres nuisibles. D'autres souhaitent que les chasseurs éliminent davantage de sangliers et/ou chevreuils car ils abiment les cultures			X	X	
Problèmes d'entretiens des canaux et d'accès à l'eau. **Dans le secteur de Montfavet, à ce problème d'entretien vient s'ajouter l'utilisation de ces canaux par les riverains des lotissements récemment construits. Les particuliers utilisent ce moyen d'irrigation pour leur jardin sans pour autant participer à l'entretien des canaux.**	X	X			
Activité de mécanique et de stockage de véhicule (type casse automobile) sauvages en zone agricole	X			X	

Autres sujets évoqués qui concernent un secteur en particulier ou un nombre plus restreint d'agriculteurs interrogés :

- Le morcellement parcellaire de la zone verte pose problème car il est difficile d'identifier les propriétaires et généralement l'entretien de ces parcelles fait défaut. D'une part, ce manque d'entretien augmente le risque d'incendie et d'autre part, il favorise le développement de parasites qui contaminent les terres cultivées.

- La LÉO : Presque l'ensemble des agriculteurs de la ceinture verte souhaitent plus d'informations et une meilleure gestion du projet de la LEO. L'absence de délai est notamment évoquée comme un frein aux investissements et au développement de l'activité agricole. Les autres problématiques évoquées autour de ce projet sont les suivantes :

- Occupation illégale des bâtiments expropriés (squats)
- Dépôts sauvages
- Augmentation du risque incendie sur les parcelles expropriées

- L'ensemble des agriculteurs interrogés dans le secteur des Coteaux d'Avignon sont favorables et soutiennent le projet d'irrigation.

- Dans le secteur de la Barthelasse, le projet de digue fait débat, certains agriculteurs y sont favorables et d'autres craignent que cela engendre de nouvelles possibilités d'urbanisation ou que cela nuise au paysage.

- Toujours dans le secteur de la Barthelasse, les jardins familiaux posent des problèmes en termes de voisinages et de nuisances (soirées et musique)

- Certains agriculteurs souhaitent que les taxes foncières soient revues et adaptées en fonction de :

- L'inondabilité de leurs terres
- D'une récente installation pour les aider à démarrer
- De la reprise d'une friche, surtout s'il s'agit d'un ancien verger (couteux à remettre en culture)

A l'inverse ils souhaitent que les taxes soient plus sévères pour les propriétaires qui laissent les terres à l'abandon et ainsi les inciter à les louer ou les vendre.

- Les problématiques de réseau internet et le non accès à la fibre ont également été évoqués. Avec la modernisation des exploitations et la vente directe, les utilisations des canaux numériques se développent, d'où des besoins croissants.

- Des exploitations maraichères ayant des grands volumes de production et à a pointe de la technologie évoquent toutes des difficultés de recrutement. Outre les problèmes de logement des salariés, il est très compliqué de trouver du personnel qualifié pour des postes de chef d'équipe ou de chef d'exploitation. Poste proposés pourtant en CDI mais qui ne semblent pas attirer les candidats qui acceptent généralement les postes le temps de la saison.

Notons enfin, que plusieurs projets collectifs seraient susceptibles d'intéresser les agriculteurs :

- La création d'un magasin de producteur sur la commune
- La création d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Organiser collectivement la collecte et la valorisation des déchets agricoles