



ZAC DE LA CONSTANCE

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

5. COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT

5.3 ANNEXE 3 // Etude agricole 2018

Novembre 2019



**Projet de création de la ZAC de la
Constance
(Commune d'Aix en Provence)
Etude agricole**

2018

Sommaire

1	INTRODUCTION	3
2	CONTEXTE GENERALE AGRICOLE	4
2.1	ECONOMIE AGRICOLE.....	4
2.2	MODES DE FAIRE-VALOIR	8
2.3	AGRICULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN.....	9
3	CARACTERISTIQUES AGRICOLES SUR LE PERIMETRE DE LA ZAC	15
4	EXPLOITANTS RECENSES SUR LA CONSTANCE	18
4.1	EXPLOITANT A.....	18
4.2	EXPLOITANT B.....	19
5	EXAMEN DU PROJET AU REGARD DU DECRET SUR LA COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE	21
5.1	LE RAPPEL DE LA LOI	21
5.2	LE CAS DE LA CONSTANCE	21
6	CONCLUSION	22

1 Introduction

La SLPA Pays d'Aix Territoires a sollicité la Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône dans le cadre du projet de création de la ZAC de La Constance afin qu'elle étudie les impacts agricoles de ce projet.

Il s'agit de préciser, au-delà de ce projet, quelles sont les surfaces agricoles concernées par des projets d'urbanisation sur l'ensemble de la commune, afin de mesurer l'impact de ceux-ci sur la dynamique agricole du territoire.

Il s'agit également, pour ce projet de ZAC, d'évaluer les impacts locaux au regard des caractéristiques agronomiques du secteur et de l'activité agricole existante. La Chambre d'agriculture a ainsi enquêté les deux agriculteurs présents sur ce secteur pour mesurer les impacts de ce projet sur leur activité.

Enfin, la Chambre d'agriculture a regardé si ce projet est soumis à l'application du décret du 31 août 2016 sur la compensation agricole collective.

2 Contexte générale agricole

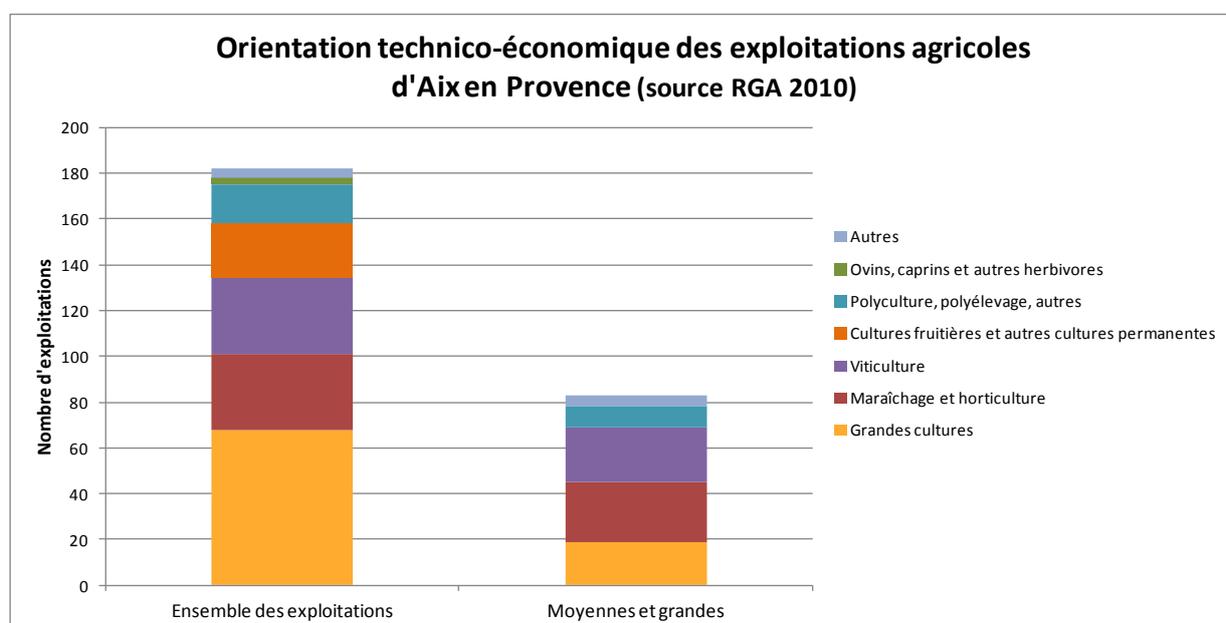
2.1 Economie agricole

Sur la commune d'Aix en Provence, les espaces agricoles se situent principalement au Nord-Ouest de la commune, sur le secteur de Puyricard, et au Sud-Ouest de la commune, sur le secteur des Milles.

D'après le Recensement Général Agricole¹ de 2010, on compte 182 exploitations sur la commune dont 83 qualifiées de moyennes à grandes².

L'agriculture est un secteur générateur d'emploi : ces 182 exploitations emploient l'équivalent de 250 personnes à temps plein (chefs d'exploitation compris).

Vignes, céréales, maraîchage sont les filières dominantes. On recense également quelques élevages et quelques oliviers (la commune est incluse entièrement dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « huile d'olive d'Aix en Provence »).



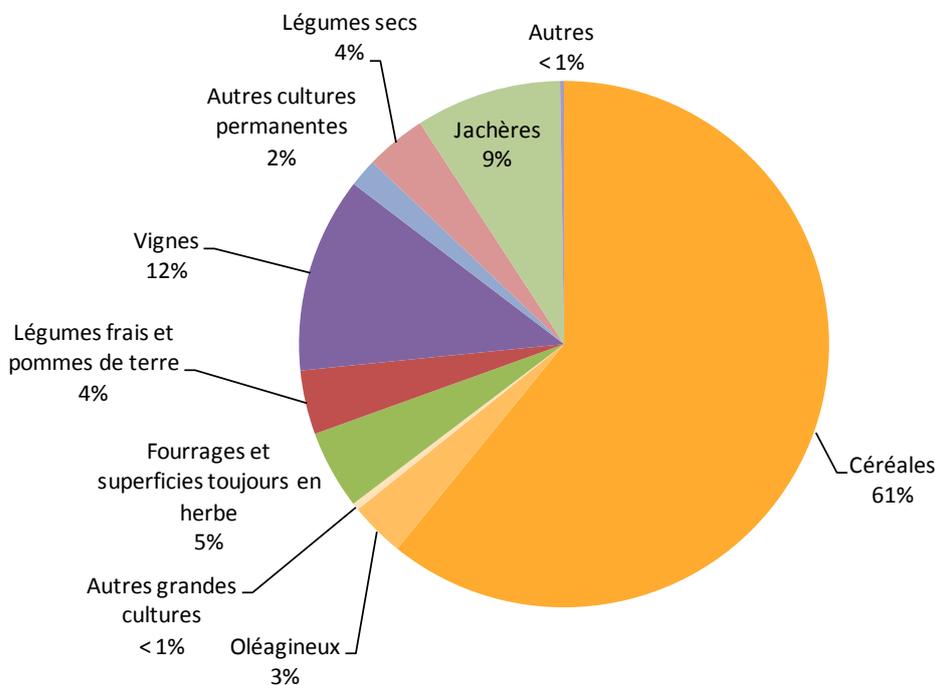
Les exploitations dont le siège est localisé à Aix en Provence valorisent 4 550 ha sur Aix en Provence et sur les communes alentours³ (certaines exploitations valorisent des surfaces sur Ventabren, Eguilles, Gardanne,...).

¹ Tous les 10 ans, l'Etat, représenté en région par la DRAAF, mène un recensement qui se veut exhaustif. Les enquêtes sont menées de façon individuelle auprès de tous les exploitants agricoles. Cet état des lieux permet de dresser un portrait précis de l'agriculture en France. Les données sont ensuite diffusées au niveau départemental et communal. Le dernier recensement date de 2010. Il s'agit de la base de données la plus complète et la plus précise sur l'agriculture.

² Il s'agit ici de la taille économique des exploitations. La Production Brute Standard (PBS), donnée en € et établie en fonction du type de production, des surfaces et de la région de production, permet de qualifier les exploitations de petites (PBS < 25 000 €), moyennes (PBS > 25 000 et < 100 000) ou grandes (PBS > 100 000€). La PBS représente la valeur de la production. Il s'agit d'une donnée théorique, qui diffère du Chiffre d'affaires : on considère ici que toute la production réalisée dans l'année est vendue (pas de stock, pas d'inventu). Les exploitations moyennes et grandes sont des exploitations « professionnelles ».

³ Les surfaces communales ne sont pas connues.

Détails des surfaces valorisées par les exploitations agricoles d'Aix en Provence (source RGA 2010)

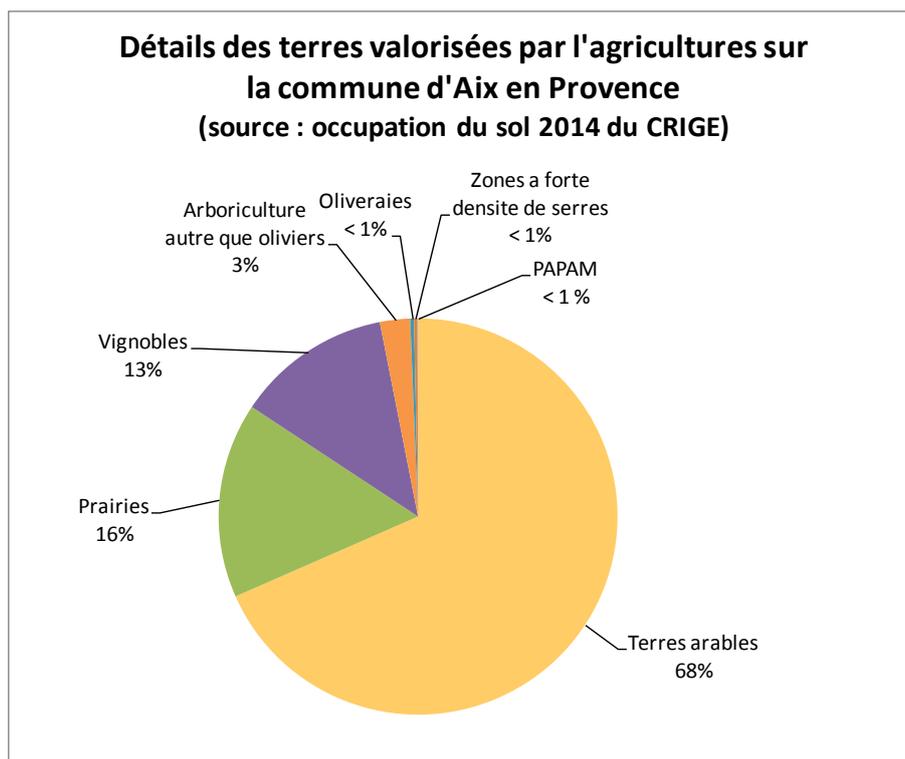


Détails des productions	Surfaces (ha)
Céréales	2 769
Oléagineux	153
Autres grandes cultures	20
Fourrages et superficies toujours en herbe	220
Légumes frais et pommes de terre	179
Vignes	547
Autres cultures permanentes	79
Légumes secs	169
Jachères	405
Autres	11
Total	4 552

D'après la base de données du CRIGE qui détaille l'occupation du sol en 2014⁴, 5 750 ha sont cultivés sur la commune d'Aix en Provence. Cette occupation du sol est obtenue par photo-interprétation.

Les terres arables correspondent aux grandes cultures et aux légumes cultivés en plein champ.

⁴ Cette occupation du sol est plus récente que les données du RGA, cependant, le RGA est plus détaillé et apporte d'autres informations. Les 2 sources de données sont donc présentées ici.



Filière grandes cultures (céréales et oléagineux)

On recense près de 70 exploitations spécialisées en grandes cultures.

La plupart cultive de petites surfaces (moins de 10 ha). Il s'agit d'une activité secondaire (*les surfaces cultivées ne constituent pas une source de revenus suffisant pour en vivre*). 20 exploitations sont par contre plus grandes et cultivent 77 ha en moyenne, ce qui les classe dans les exploitations professionnelles.

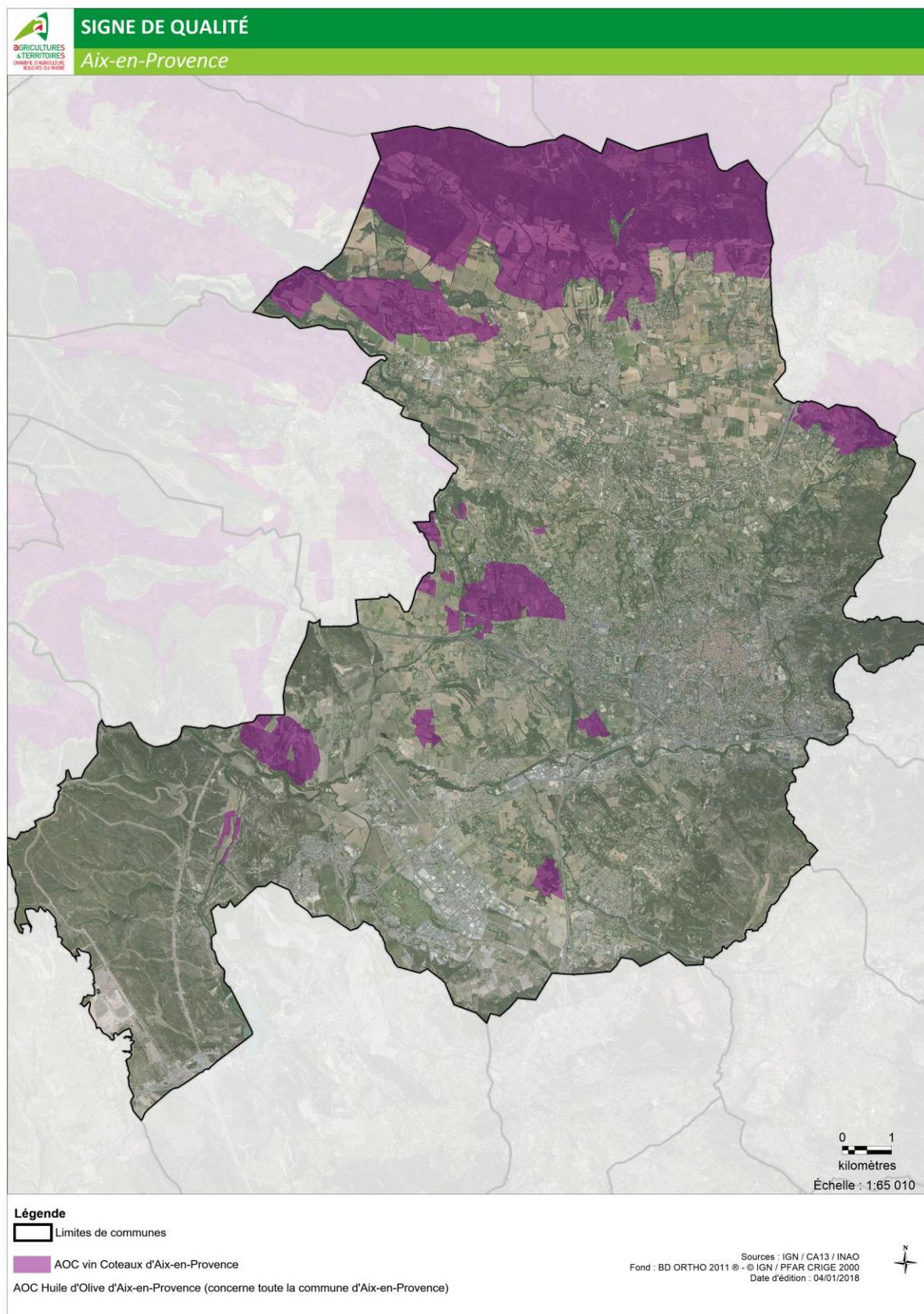
Blé dur (près de 2000 ha) et colza (100 ha) sont les principales grandes cultures réalisées par les exploitations d'Aix en Provence. C'est une production non irriguée en Provence, qui s'adapte bien à tout type de sol.

Le blé dur est une culture emblématique du Pays d'Aix, cultivé notamment dans les communes du nord du Pays d'Aix, dans le val de Durance. Il sert essentiellement à la fabrication de pâtes. Les exploitants agricoles confient le stockage et la commercialisation au groupe Sud Céréales. Le principal débouché est local : le blé dur cultivé dans le Pays d'Aix alimente principalement l'usine Panzani situé à Marseille.

Le colza est lui aussi mis en marché par le groupe Sud Céréales et destiné à la fabrication d'huile alimentaire.

Filière viticole

Une partie de la commune d'Aix en Provence bénéficie de l'Appellation d'Origine Contrôlée viticole Coteaux d'Aix en Provence. Créée en 1985, cette appellation reconnaît la qualité du terroir viticole de la commune. Les parcelles concernées sont cartographiées.



Après avoir connu une crise importante dans les années 1980, les vignerons de Provence ont investis sur la qualité et ont développé la communication autour de leur travail, la promotion autour de leurs produits. L'appellation est dynamique et se développe, portée notamment par la demande des consommateurs en vin rosé de Provence, dont la qualité est reconnue.

Les 33 vigneron·ne·s d'Aix en Provence vinifient leur production dans 2 caves coopératives : la cave coopérative « Les Granettes » à Aix en Provence et la cave « Cellier des Quatre Tours » à Venelles. On compte également une cave particulière (un agriculteur qui vinifie lui-même sa production).

Fourrage

Les surfaces de fourrage se développent, sur Aix en Provence comme sur l'ensemble du département. Ce phénomène s'explique par :

- Tout d'abord, une hausse de la demande en fourrage (liée au développement des pensions et centres équestres, en recherche de fourrage pour nourrir leurs animaux)
- D'où une conversion de certaines surfaces auparavant dévolues à d'autres productions (notamment arboriculture, légumes destinés au marché de gros, à l'expédition), filières qui ont pu connaître des difficultés économiques
- Le phénomène est accru à cause des difficultés qu'ont les exploitants, notamment en secteur périurbain, à accéder au foncier de façon pérenne : les propriétaires sont peu enclins à signer un bail et préfèrent accorder leurs terres pour une durée limitée. Les productions nécessitant un investissement sur place sont donc exclues (plantations d'arbres, de vignes, mise en place d'un système d'irrigation sont impossibles). Les céréales et le fourrage qui sont des productions annuelles se développent.

Sur Aix en Provence, une partie des surfaces en fourrage est menée par des céréaliers, qui alternent ainsi les productions sur une même parcelle (pour laisser reposer les sols) ou préfèrent cultiver du fourrage sur des parcelles devenues difficiles d'accès pour cultiver des céréales (la récolte de céréales impose que les accès soient suffisamment larges pour faire passer une moissonneuse batteuse).

Légumes

Sur la commune d'Aix en Provence, on recense près de 30 exploitations spécialisées en production de légumes. Ce sont en majorité des exploitations maraîchères diversifiées (environ 25 produisent plus de 4 légumes différents). La production est vendue en direct (sur l'exploitation, sur les marchés, notamment sur celui de la place Richelme, près de l'hôtel de Ville d'Aix en Provence, ou par l'intermédiaire de paniers).

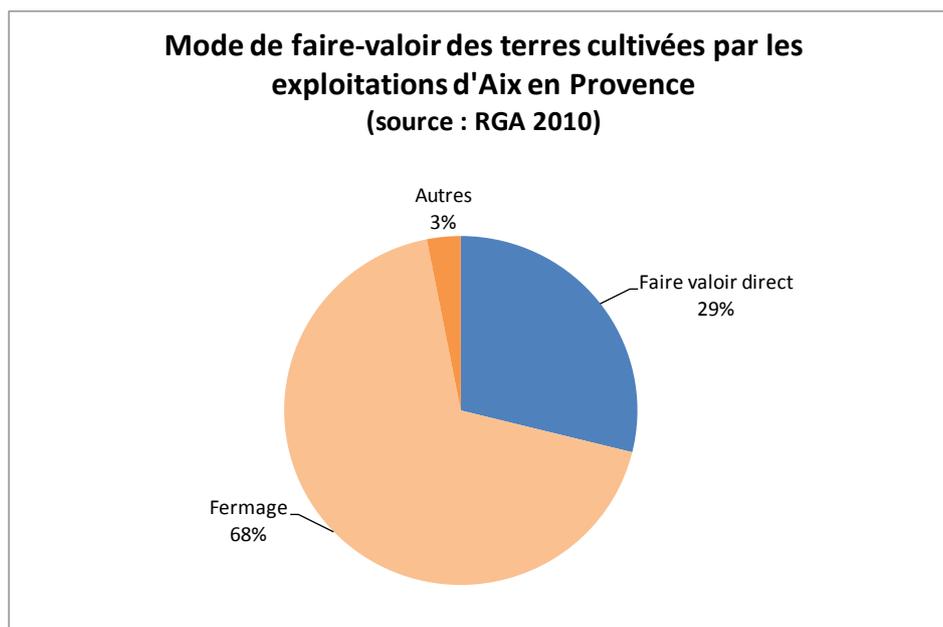
Quelques unes sont spécialisées sur la production de quelques légumes (courgettes, melons, carottes, betterave, ail par exemple, cultivés sur de plus grandes surfaces et vendues en gros ou demi-gros) ou sur la production de semences ou plants maraîchers (2 exploitations sont réputées sur Aix en Provence et fournissent une grande partie des maraîchers du département).

Synthèse

L'activité agricole sur Aix en Provence, concentrée autour du village des Milles et autour du village de Puyricard est ancienne et dynamique. Blé dur, vignes, fourrage et légumes sont les productions dominantes.

2.2 Modes de faire-valoir

Moins d'un tiers des surfaces cultivées par les exploitations d'Aix en Provence sont cultivées en faire valoir direct (l'exploitant agricole est aussi le propriétaire des terres). La grande majorité des terres sont cultivées en fermage (le bail passé entre le propriétaire et le fermier fixe un loyer annuel du par le fermier).



Une partie des fermages fait l'objet d'un contrat écrit entre le propriétaire et l'agriculture. L'autre partie (et sans doute la plupart, même si le chiffre n'est pas connu) est conclue de façon verbale. Si le paiement d'un loyer peut être prouvé, le fermier bénéficie des mêmes dispositions avec un bail écrit ou avec un bail oral. Cela lui garantit normalement l'accès au foncier de façon pérenne et cela limite pour le propriétaire les conditions pour reprendre le foncier (il peut le reprendre pour cultiver lui-même ou un de ses enfants ou si son terrain devient constructible).

Une petite partie n'est ni cultivée en faire-valoir direct, ni ne fait l'objet d'un fermage. Les terres sont mises à disposition de l'agriculture de façon annuelle. Il s'agit d'une mise à disposition précaire.

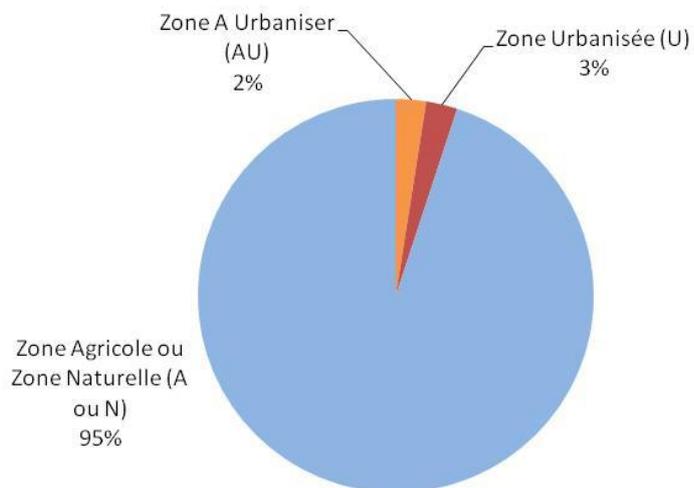
Ainsi, même si elles disposent de grandes surfaces, les exploitations en grandes cultures sont aussi celles dont le foncier est le plus souvent le plus précaire : les terres sont cultivées par bail verbal ou sans bail aucun. Au fur et à mesure du développement de l'urbanisation, ces exploitants recherchent de nouvelles terres pour compenser celles perdues (perdues parce qu'urbanisées ou retirées par des propriétaires qui espèrent voir leurs terrains passés constructibles et préfèrent qu'ils soient en friche).

2.3 Agriculture et développement urbain

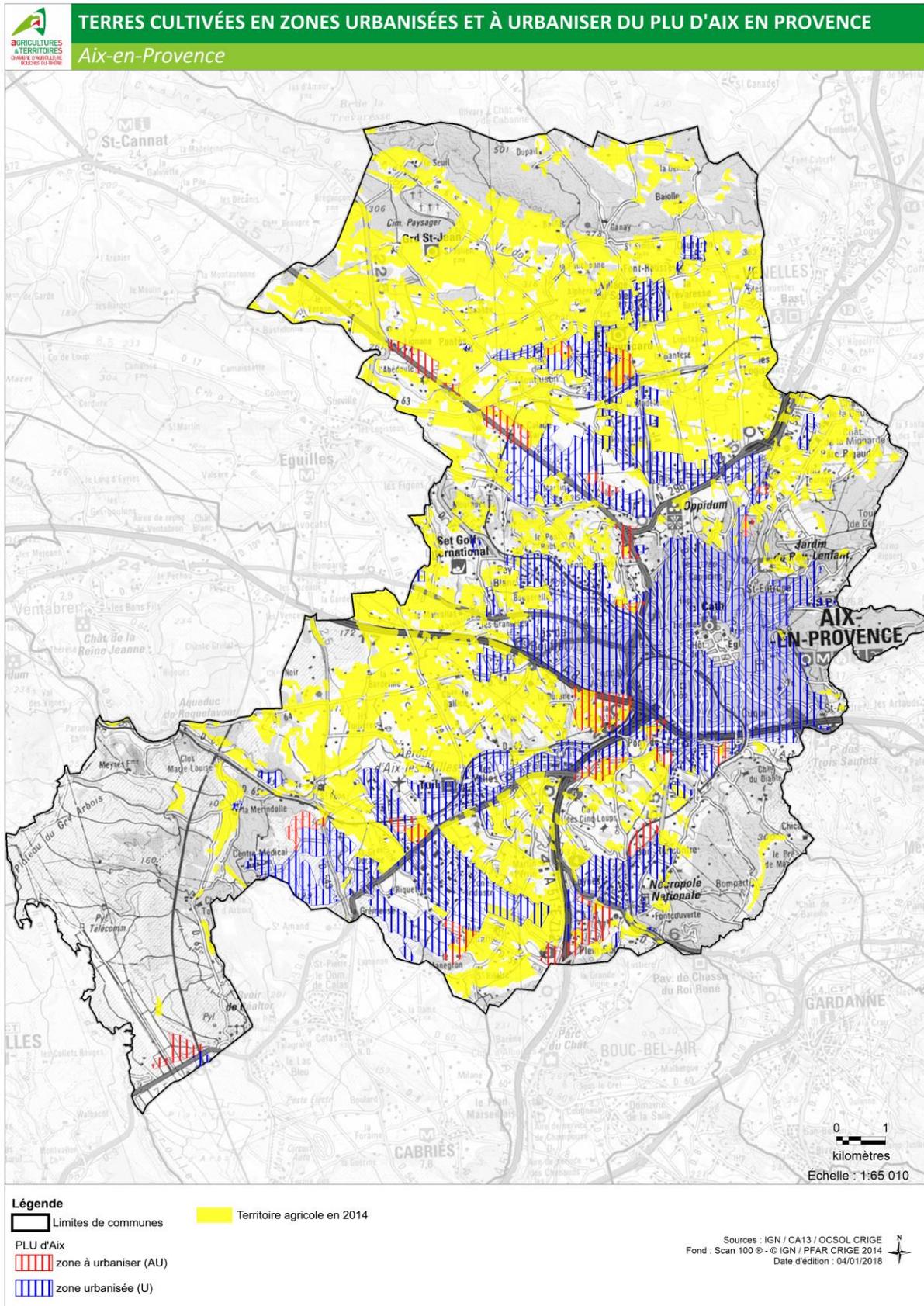
La majorité des terres cultivées sur Aix en Provence est située en zone Agricole ou Naturelle au PLU d'Aix en Provence.

Une partie des terres (5 %, soit 288 ha) est en zone Urbanisée ou A Urbaniser.

Zonage au PLU des terres valorisées par l'agriculture sur la commune d'Aix en Provence
 (sources : PLU d'Aix et Occupation du sol 2014 du CRIGE)

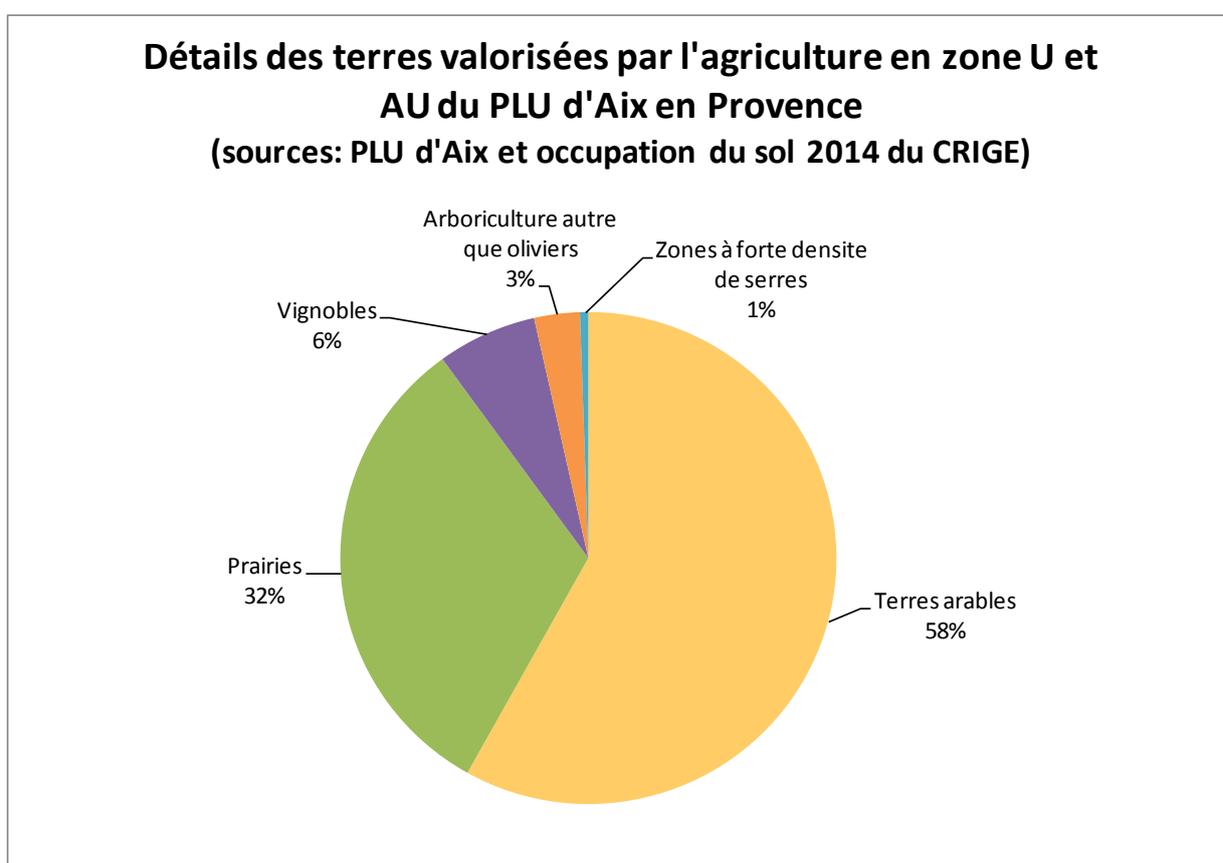


Zonage PLU	Zone A Urbaniser (AU)	Zone Urbanisée (U)	Zone Agricole ou Naturelle (A ou N)	Total
Surfaces cultivées (en ha)	142	147	5 463	5 752



Il s'agit essentiellement de terres cultivées en céréales ou fourrage.

Occupation	Zone à urbaniser	Zone urbanisée	Total
Terres arables	77	91	16
Prairies	59	33	92
Vignobles	3	16	19
Arboriculture autre que oliviers	3	5	9
Zones à forte densité de serres		2	2
Total des surfaces (en ha)	142	147	289



En plus des terres actuellement cultivées, on recense également des terres en friches dans ces zones, qui présentent un potentiel agricole.

La proportion de terres agricoles en zone U ou AU est donc faible par rapport à la surface totale valorisée par l'agriculture mais elle s'ajoute aux terres précédemment urbanisées. Au travers des documents d'urbanisme (PLU, SCOT), il est donc important pour diminuer la précarité des exploitations concernées d'affirmer la pérennité des zones agricoles actuelles.

Une grande partie des terres urbanisées présentait, avant leur artificialisation de très bonnes potentialités agricoles. La carte ci-après, établie en 1972, présente l'aptitude des sols à une mise en valeur agricole. Elle a été établie sur l'ensemble du département, par la Société du Canal de Provence, à la demande de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (actuelle DDTM). Elle donne des indications sur la valeur des terres aujourd'hui

urbanisées ou à urbaniser. Elle ne permet cependant pas de les quantifier (la carte a été établie à une échelle qui n'est pas parcellaire. L'échelle est moins précise. Elle permet de caractériser des secteurs, des quartiers. La carte est incomplète : certains secteurs déjà trop urbanisés à l'époque n'ont pas été couverts. On peut avoir une idée de la valeur des sols en regardant, sur la carte, les sols des secteurs voisins.

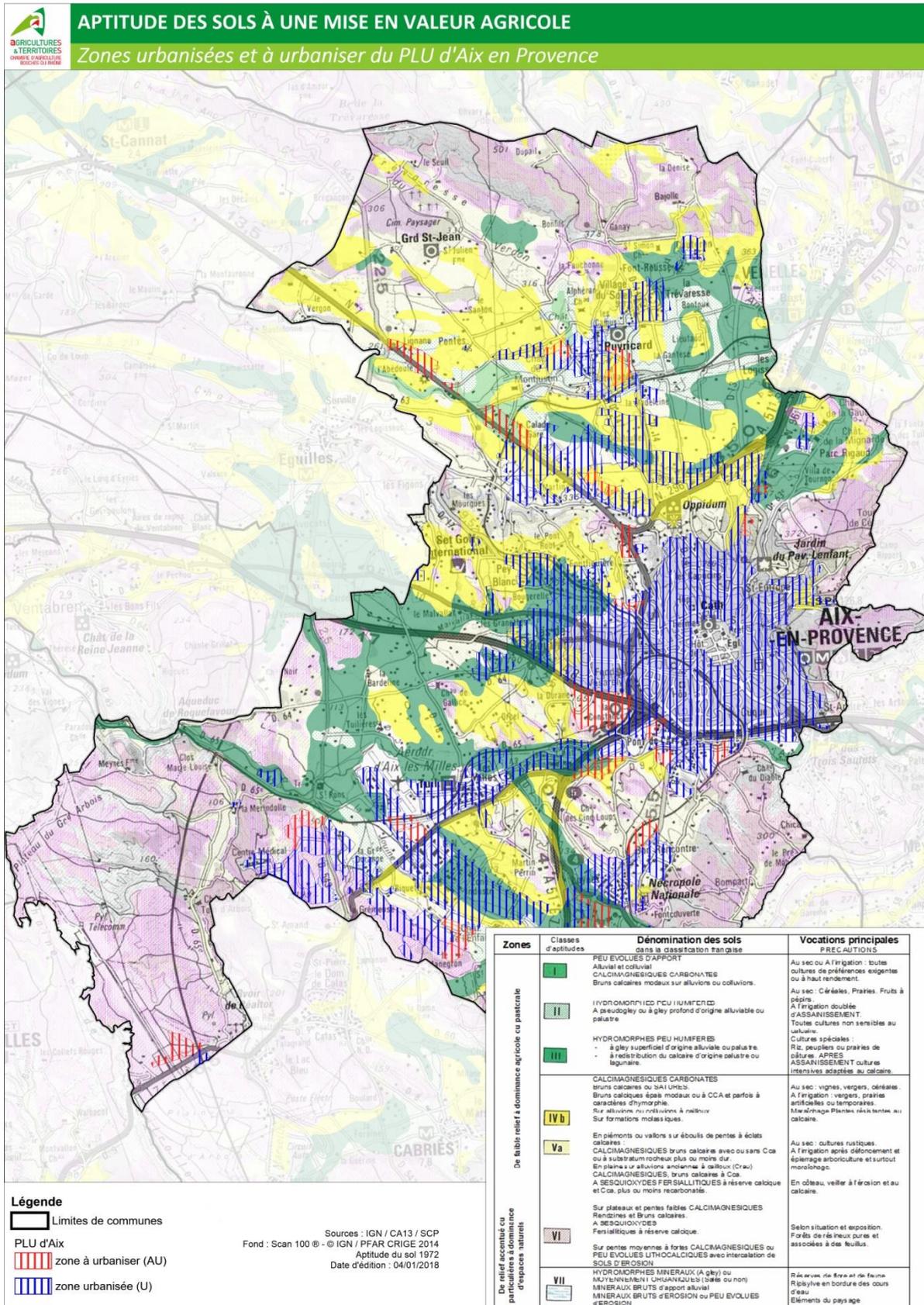
Ainsi, les sols classés dans les catégories I à V présentent un potentiel agricole suffisant pour que leur mise en culture soit intéressante.

Les sols des catégories I à III sont adaptés à tous les types de cultures : maraîchage (si l'irrigation est possible), arboriculture, céréales, vignes,... Ce sont les sols les plus intéressants pour l'agriculture.

Les sols de catégorie IV sont moins profonds et moins riches. Cependant, tous les types de cultures restent possibles.

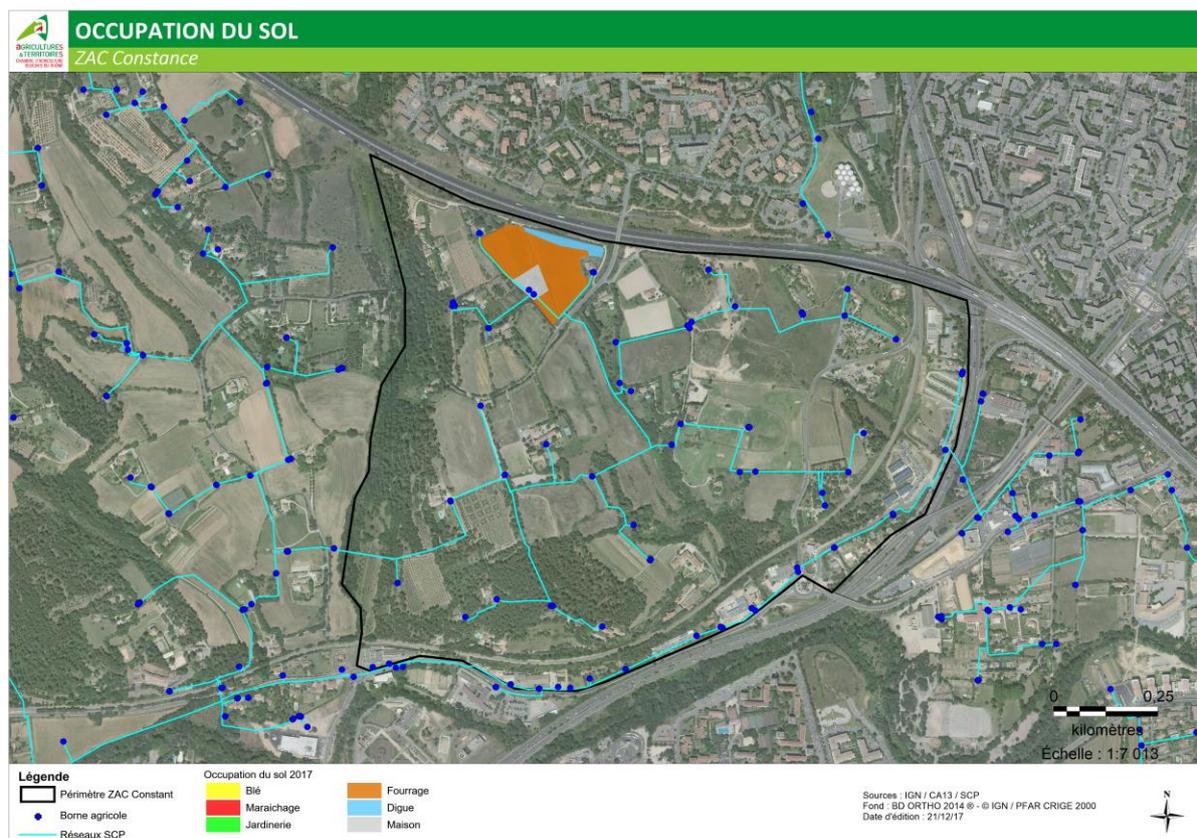
Les sols des catégories V présentent plus de contraintes : pente, charge en cailloux, nature du sol, empêche la réalisation des cultures les plus exigeantes comme le maraîchage, à moins de réaliser quelques travaux d'épierreage. D'autres cultures sont toutefois possibles comme la vigne, les céréales.

Sur la commune d'Aix en Provence, la majorité des sols classés en zone « à urbaniser » sont dans les catégories I à IV et présente donc un très bon potentiel agronomique.



3 Caractéristiques agricoles sur le périmètre de la ZAC

Deux parcelles sont cultivées par des exploitants sur la zone de la ZAC de la Constance. Il s'agit de cultures fourragères.



Elles sont en zone AU.

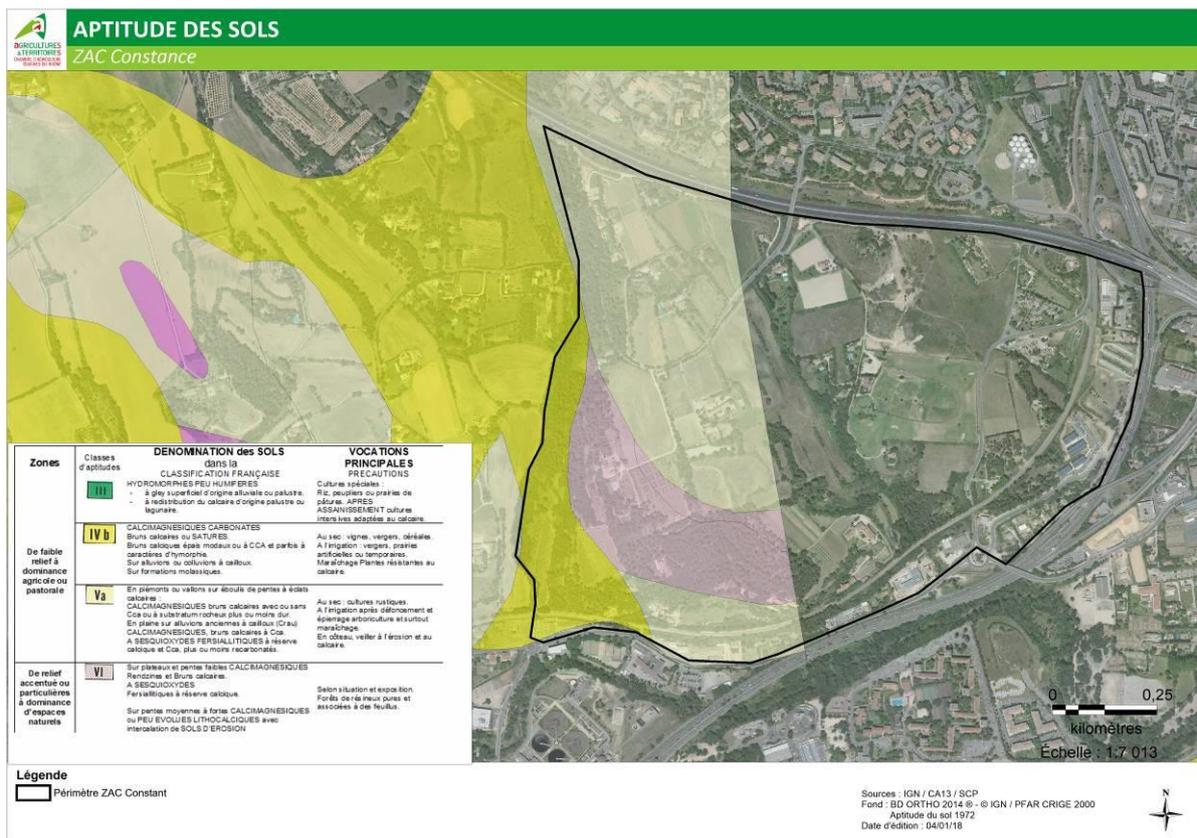
Ces surfaces sont irrigables (une borne du Canal de Provence, située en bord de parcelles permet de les irriguer).

On recense également sur ce secteur 43 ha en friches depuis plusieurs années (plus de 5 ans) ou, pour une petite partie, valorisée par des propriétaires privés (4 ha d'oliviers sont concernés).

Potentiel agricole des sols

L'étude de l'aptitude des sols à la mise en valeur agricole (réalisée en 1972 à la demande de la DRAAF⁵ par la Société du Canal de Provence) révèle que sur ce secteur les sols présentent une charge cailloux qui peut être élevée et une fertilité qualifiée de moyenne (sols de classe V). Malgré ces contraintes, ces sols ont un potentiel agricole. Ils sont adaptés, en l'état, à la culture de vignes, d'oliviers, de céréales.

⁵ Direction Régionale de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt



La totalité du secteur est inclus dans l'aire de l'appellation « Huile d'olives d'Aix en Provence » (comme l'ensemble de la commune).

4 parcelles, listées ci-dessous et non cultivées, sont incluses dans l'Aire d'appellation d'Origine Contrôlée Coteaux d'Aix en Provence (cf carte des signes de qualité, plus haut dans le rapport).

Section	Parcelle	Surface (en ha)
ID	111	1,00
	123	5,64
	124	3,00
	127	7,72
Surface totale (en ha)		17,37

Tableau des surfaces impactées par exploitation

Exploitant	Surfaces cultivées impactées (ha)	Surfaces cadastrales (ha)
Exploitant A	1,51	1,88
Exploitant B	1,39	1,80
Total	2,96	3,68

Le calcul des indemnités individuelles à verser aux exploitants agricoles doit être effectué par un expert foncier agricole.

Les éléments présentés ci-après sont à prendre en compte pour ce calcul et permettent de mesurer l'impact du projet de la Constance sur les exploitations concernées.

4 Exploitants recensés sur la Constance

4.1 Exploitant A

Description de l'exploitation

Mr A. est exploitant à titre principal (l'agriculture est son activité principale). Son siège d'exploitation est situé sur la commune d'Aix en Provence (secteur des Milles).

L'exploitation met en valeur 340 ha de Surface Agricole Utile sur les communes d'Aix, Luynes, Les Milles, Gardanne et Marignane en céréales et fourrage. Les céréales sont commercialisées par la Coopérative Sud Céréales. Le fourrage est vendu à des centres équestres.

Identification des parcelles impactées

1 parcelle de l'exploitation est affectée par l'aménagement :

Commune	Référence Cadastrale	Surface Cadastrale (m2)	Surfaces cultivées impactées (ha)
Aix en Provence	IO0083	1,88	1,51

Description des parcelles impactées

IO0083	
Assolement 2017	Sainfoin
Irrigation	Point d'eau sous pression du Canal De Provence
Accès	1 entrée via la route de Valcros



Photo 1 : Parcelle IO0083
Champs après récolte



Photo 2 : Parcelle IO0083
Vue côté maison

Conséquences de l'aménagement sur l'exploitation de la parcelle :

La totalité de la parcelle est impactée par l'aménagement et ne pourra plus être exploitée par l'agriculteur.

La parcelle impactée représente une faible surface : 0.44 % de la surface cultivée de l'exploitation.

4.2 Exploitant B

Description de l'exploitation

Mr B est agriculteur à titre secondaire (l'agriculture n'est pas sa principale activité).

Le siège de l'exploitation est situé à Ventabren.

Il cultive 25 ha de fourrage et a également une activité d'élevage et de pension d'équidés. Son centre équestre accueille près de 100 équidés : chevaux, poneys et poneys nains.

Le fourrage est utilisé en autoconsommation par le centre équestre.

Identification des parcelles impactées

1 parcelle de l'exploitation est affectée par l'aménagement :

Commune	Référence Cadastrale	Surface Cadastrale (ha)	Surfaces cultivées impactées (ha)
Aix en Provence	IO0081	1,8	1,39

Description des parcelles aménagées

IO0081	
Assolement 2017	Sainfoin
Irrigation	Point d'eau sous pression du Canal De Provence
Accès	1 entrée via la route de Valcros



Photo 1 : Parcelle IO0081
Champs après récolte



Photo 2 : Parcelle IO0081
Vue aérienne

Conséquences de l'aménagement sur l'exploitation de la parcelle :

La totalité de la parcelle est impactée par l'aménagement et ne pourra plus être exploitée par l'agriculteur.

La parcelle impactée représente 5.6 % des surfaces de l'exploitation. L'aménagement a donc un impact sur l'exploitation.

5 Examen du projet au regard du décret sur la compensation agricole collective

5.1 Le rappel de la Loi

Depuis le 1er novembre 2016 s'applique le **nouveau régime de compensation agricole** prévue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014.

Article 28 (CMP)

I. – Après l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L. 112-1-3 ainsi rédigé : « Art. L. 112-1-3. – Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que **des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire**. L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage. Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »

II – Les projets concernés par cette obligation sont ceux qui sont soumis à une étude d'impact systématique au titre de l'[article R. 122-2 du code de l'environnement](#) et qui répondent en outre à deux conditions complémentaires. D'une part, que l'emprise des projets soit située sur **une zone qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les trois ou cinq années précédentes suivant les cas**. D'autre part, que la surface prélevée soit d'au moins cinq hectares, ce seuil pouvant toutefois être modifié par le préfet dans une fourchette allant de 1 à 10 hectares.

Un arrêté préfectoral en date du 13 mars 2017 fixe le seuil de surface prélevée emportant obligation de réaliser une étude préalable, avec proposition de mesures de compensation collective à 1 ha pour le département des Bouches-du-Rhône.

5.2 Le cas de la Constance

Sur le secteur de la Constance, l'étude a permis de recenser 2 ha 90 cultivés.

En plus de ces surfaces, 4 ha sont exploités par des propriétaires privés, non agriculteurs et 39 ha sont non exploités mais présentent un intérêt agricole. Cependant, ils sont en friches depuis plus de 5 ans. Ces surfaces sont en dehors du cadre du décret sur la compensation agricole.

De plus, la ZAC de La Constance n'est pas concernée par le régime de compensation agricole collective car les procédures pouvant amener à cette compensation (évaluation environnementale et demande de l'avis de la DREAL, autorité environnementale) sont antérieures à la mise en place de ce régime.

6 Conclusion

Le projet de la Constance se place sur un secteur qui présente un potentiel agricole intéressant : l'aptitude des sols à une mise en valeur agricole, la présence d'un réseau d'irrigation agricole, l'importance des surfaces cultivables sont des atouts pour cette zone.

Cependant, seuls 2 agriculteurs, qui cultivent 2 ha 90 en fourrage sur le secteur, sont impactés par la création de la ZAC. L'impact de la perte de ces surfaces sur leur exploitation est faible à modéré avec respectivement 0.4 % et 5.6 % des surfaces de leur exploitation dans l'emprise de la ZAC. Ils devront être indemnisés pour cette perte.

Les autres surfaces cultivables du secteur représentent 43 ha mais sont mises en valeur par des propriétaires privés pour une petite partie (cela représente 4 ha d'oliviers), ou en friches depuis plusieurs années.

Le projet n'est pas soumis au régime de compensation collective. Cependant, vu l'importance des surfaces cultivables concernées, l'aménagement de la ZAC pourra être réfléchi pour limiter et compenser les impacts sur l'activité agricole.