

Chargé d'études :
Mathieu BRUNO

Cheffe de projet :
Corinne ACHARD

Sommaire

INTRODUCTION	3
1 DESCRIPTION DU PROJET ET DU SECTEUR D'ETUDE	4
1.1 UN PROJET D'EXTENSION DU CENTRE URBAIN D'AIX-EN-PROVENCE	4
1.1.1 Localisation géographique du projet.....	4
1.1.2 Présentation du projet.....	5
1.2 CHRONIQUE D'UNE URBANISATION ANNONCEE	9
1.2.1 Chronologie des principales étapes du projet de ZAC de la Constance :	9
1.2.2 Une urbanisation planifiée	10
1.3 DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE PAR L'ETUDE PREALABLE AGRICOLE	14
2 CONTEXTE GENERAL AGRICOLE	16
2.1 ETAT DES LIEUX DE L'ECONOMIE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	16
2.1.1 Orientation technico-économique des exploitations	16
2.1.2 Modes de faire-valoir	21
2.2 AGRICULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN	22
2.3 CARACTERISTIQUES AGRICOLES SUR LE PERIMETRE DE LA ZAC.....	26
2.3.1 Occupation du sol	26
2.3.2 Potentiel agricole des sols	28
2.3.3 Une exploitation concernée par les surfaces impactées	30
3 ETUDE DES IMPACTS ET DES MESURES COMPENSATOIRES	32
3.1 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE	32
3.1.1 Examen de la séquence ERC	32
3.1.2 Impacts positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole locale	35
3.1.3 Evaluation de l'impact sur l'emploi agricole.....	39
3.2 EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS	41
3.2.1 Le cas de La Constance au regard de la loi	41
3.2.2 Valeur moyenne du potentiel de production par hectare de terres impactées	42
3.2.3 Calcul du montant de la compensation collective agricole	43
3.3 PROPOSITION DE PROJETS DE COMPENSATION ET D'UNE FEUILLE DE ROUTE	44
3.3.1 Présentation des mesures compensatoires proposées	44
3.3.2 Modalités de mise en œuvre et feuille de route	52
CONCLUSION	54

Introduction

La SPLA Pays d'Aix Territoires a sollicité la Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône dans le cadre du projet de réalisation de la ZAC de La Constance afin qu'en application de l'article L 112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, elle conduise l'étude ad hoc.

Au-delà du projet concerné, on peut constater que la dynamique agricole locale est impactée par la disparition régulière de terres fertiles au profit du développement d'une urbanisation souvent planifiée de longue date. Le cas du secteur de La Constance illustre bien cette situation qui entretient, de fait, une pression foncière importante sur les espaces agricoles aixois et induit des logiques spéculatives globalement préjudiciables au développement et à l'évolution de l'économie agricole du territoire.

En l'occurrence, il s'agira principalement d'évaluer le préjudice global de l'aménagement sur l'économie agricole du territoire concerné, de présenter les mesures mises en œuvre pour en éviter et/ou en réduire les effets négatifs notables, et enfin pour compenser efficacement le caractère permanent de la perte de potentiel agricole engendrée par la réalisation du projet.

En 2017, une première étude menée sur le sujet constatait la disparition de plus de 40 hectares de terres agricoles mais concluait que le projet de ZAC de la Constance n'était pas soumis au régime de la compensation collective agricole ; Ceci du fait de l'antériorité à l'entrée en application du dispositif (telle que prévue par le décret d'application n° 2016 – 1190 du 31 août 2016) de la transmission à l'Autorité Environnementale de l'étude d'impact réalisée au titre de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement.

Depuis, le projet d'aménagement a évolué et la procédure a été complétée avec l'introduction par l'aménageur de la Demande d'Autorisation Environnementale en date du 20 Mars 2020 accompagnée d'une étude d'impact complétée d'éléments nouveaux produits spécifiquement dans ce cadre.

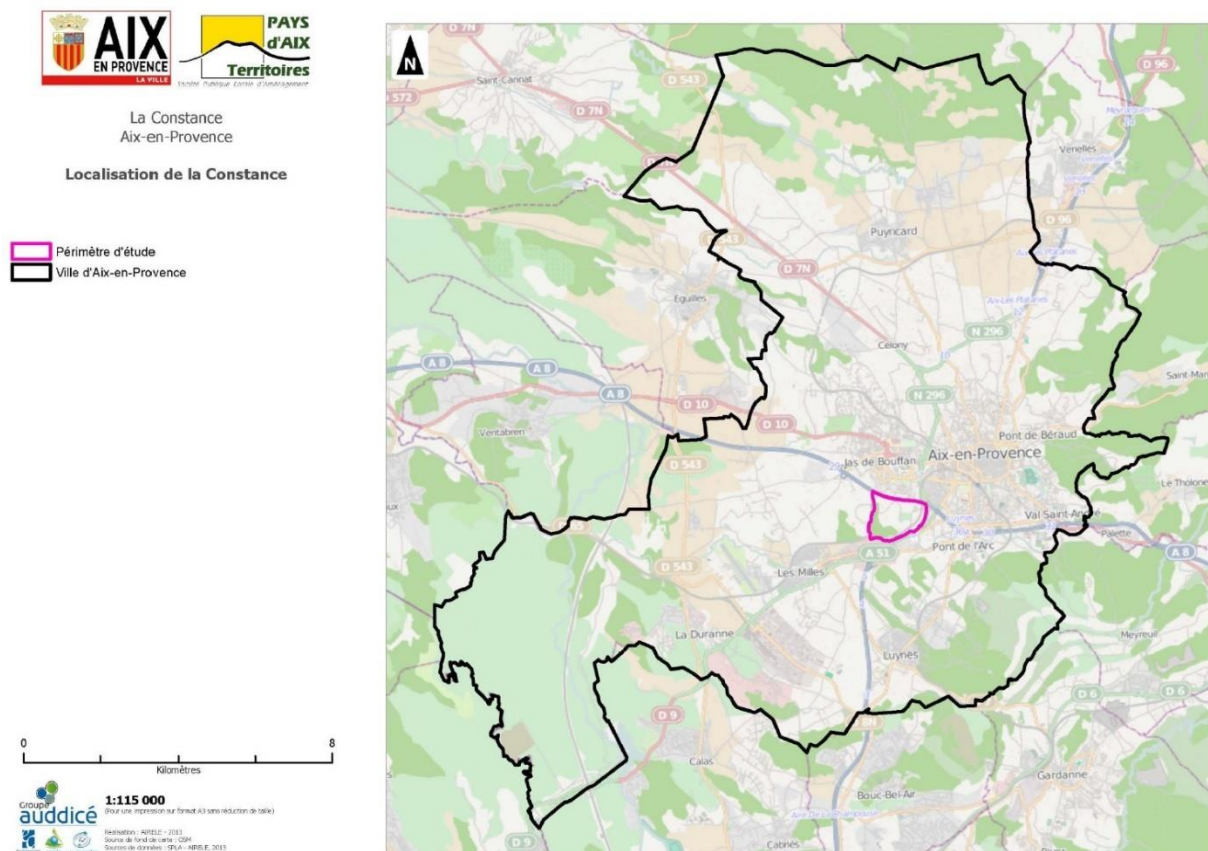
Par courrier en date du 7 décembre 2020, la DDTM des Bouches du Rhône conclut que ces éléments nouveaux, à considérer indépendamment des premiers en date de 2015, réintroduisent le projet dans le champ d'application du dispositif prévu par le CRPM ; projet qui doit dès lors s'accompagner d'une Etude Préalable Agricole conformément à la loi sur la compensation collective agricole qui vise à consolider l'économie agricole du territoire impacté. Elle insiste ce faisant, au vu de contextes national et métropolitain favorables à la préservation des terres fertiles et à une gouvernance alimentaire relocalisée, sur l'opportunité de placer la compensation agricole considérée au cœur du Projet Alimentaire Territorial.

Avec la présente étude, la SPLA Pays d'Aix Territoires entend répondre aux attentes de l'Administration.

1 Description du projet et du secteur d'étude

1.1 Un projet d'extension du centre urbain d'Aix-en-Provence

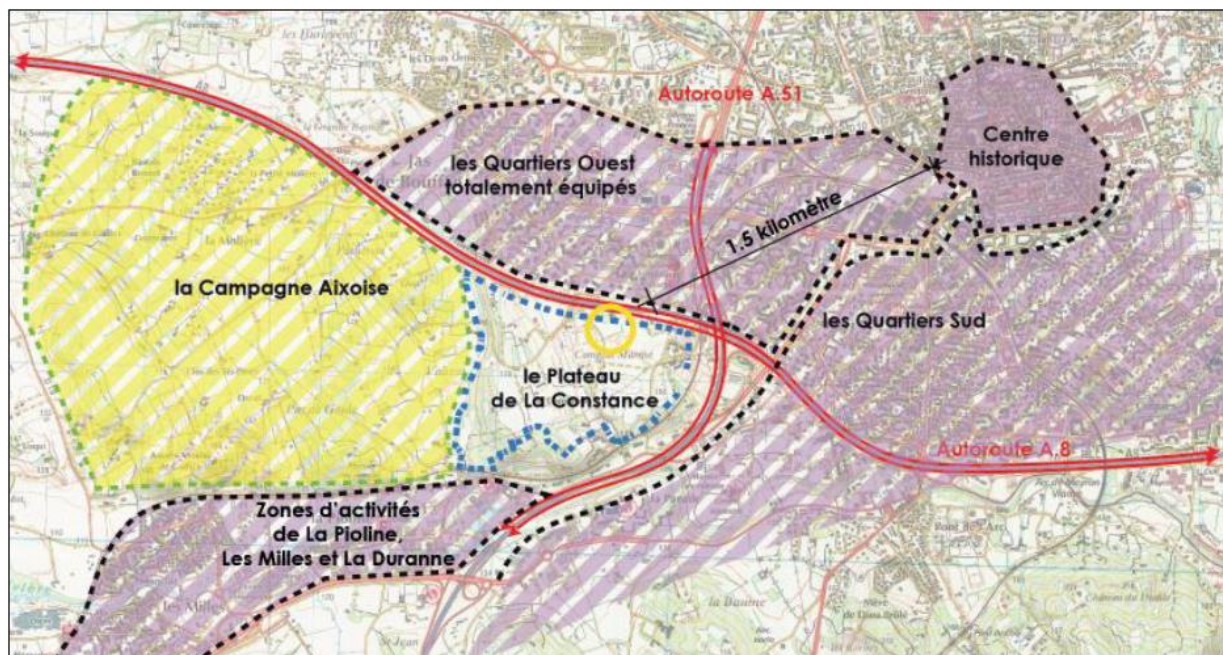
1.1.1 Localisation géographique du projet



Située à l'intersection Sud-Ouest des autoroutes A51 et A8, la zone de La Constance est un bout de campagne aixoise enclavé aux portes de la ville, pour partie fortement dégradé au fil des dernières décennies. L'espace considéré fait la jonction entre la zone urbanisée des Milles et le centre-ville d'Aix-en-Provence.

La Constance fait partie des sites identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Aix-en-Provence pour assurer son développement en complément du renouvellement urbain. Sa proximité des pôles urbains existants permet ainsi d'envisager des solutions pour les problèmes de logements (notamment étudiants), de mixité sociale mais aussi d'emplois pour les quartiers Ouest.

Situation de La Constance par rapport aux espaces urbains et agricoles existants :



1.1.2 Présentation du projet

Le projet de ZAC de la Constance proposé se veut ambitieux en termes de durabilité avec une responsabilité sociale forte sur les questions sociétales, économiques et environnementales.

Ce projet de ZAC cherche donc à créer un véritable lien entre les quartiers Ouest et les quartiers Sud avec l'optimisation des équipements publics existants, la mise en place de nouveaux équipements publics complémentaires, des liaisons de transports en commun et modes doux ainsi que de vastes espaces verts aménagés ou naturels qui assureront le lien entre l'existant et le devenir.

Le projet proposé se veut respectueux de la topographie de la zone caractérisée par un talweg central, un plateau Ouest, un plateau Est et des boisements situés dans les parties Sud et à l'Ouest de La Constance.



Le projet d'aménagement prévoit tout d'abord la construction de 326 540 m² de SDP (surface de plancher) répartis en logements, locaux d'activités tertiaires et locaux commerciaux :

- 250 000 m² de surface de plancher de logements, soit 3 600 logements environ dont 25% seront des logements sociaux.
- 5 960 m² de commerces et services.
- 70 580 m² d'activités tertiaires.

Le projet d'aménagement prévoit également la réalisation d'équipements publics :

- 2 groupes scolaires du premier degré.
- 1 crèche.
- 1 stade de football (5ème catégorie FFF).
- De petits équipements communaux (mairie annexe, maison de quartier, salle polyvalente).

Plan de répartition des espaces :



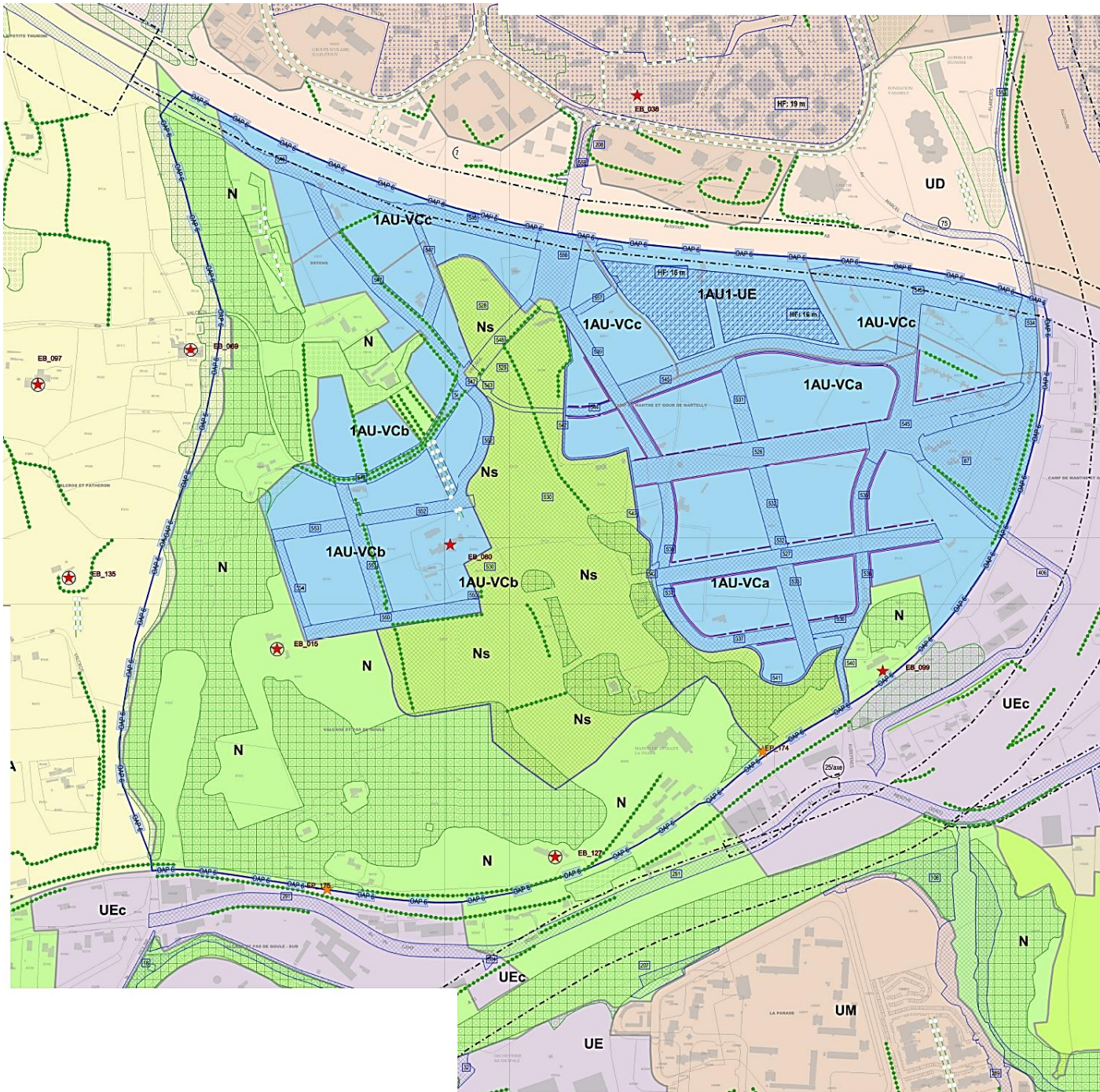
					
Emprise de la ZAC :	Emprises des îlots privés :	Emprises des espaces publics dans le périmètre de la ZAC :	Emprises du parc :	Emprises non traitées :	Emprises des espaces publics en dehors du périmètre de la ZAC :
92 ha	32 ha	16 ha	16 ha	28 ha	5 ha

Ci-dessous les éléments contenus dans le **PLU de la Commune d'Aix-en-Provence** issus de la **révision allégée de 2019**, sur lesquels s'appuie le projet ci-dessus : **OAP et zonage réglementaire.**

-  Périmètre d'OAP
-  Périmètre de Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
-  Éléments remarquables du site
-  Points de vue cézanniens à valoriser
-  Relief
-  Cours d'eau et sa ripisylve
-  Paysage de campagne
-  Continuité écologique à préserver (trame verte et bleue)
-  Trame végétale à valoriser (Massifs boisés, haies...)
-  Traitement végétal et paysager
-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à créer
-  Perspectives visuelles à préserver
-  Aménagement de sentiers sur berges
- COMPOSITION URBAINE**
-  Dominante habitat
-  Dominante économique
-  Dominante agricole
-  Dominante naturelle
-  Dominante équipement public
-  Dominante transport/services de proximité
-  Axe de composition/perception
-  Perception d'entrée de ville ou zone
-  Alignement de façade
- EQUIPEMENT (positionnement de principe)**
-  Espace public à créer
-  Espace vert à conserver ou à créer
-  Rétention à créer
-  Parking P+R
-  Parking
- ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT**
-  Voie existante principale
-  Voie existante secondaire
-  Voie ferrée
-  Principe d'accès primaire à créer
-  Principe d'accès secondaire à créer
-  Voie à créer - Tracé de principe
-  Voie à aménager
-  Ligne de TC projetée ou à créer
-  Liaison douce à créer ou renforcer
-  Franchissement à créer
-  Suppression de passage à niveau



Illustration de l'OAP du secteur de La Constance (PLU d'Aix-en-Provence)



Légende

Zonage PLU :

- UI, Uiv - Zone d'intensification incitative et apaisée
- UM - Zone d'intensification maîtrisée
- UD, UDh - Zone d'intensification douce
- UR - Zone urbaine de rattrapage
- UC - Zone urbaine de campagne
- UPM1 - Zone de plan de masse
- UE, UEa, UEb, UEc, UEj, UEf, UEfA, UET - Zone urbaine à dominante d'activité
- 1AU, 1AU-DG, 1AU-VC - Zone à urbaniser
- 2AU - Zone à urbaniser différée
- UZD - Zone urbaine à développer
- A, A1, A2, A3 - Zone agricole
- Ap - Zone agricole d'enjeu paysager
- N - Zone naturelle
- Ns, Ns1, Ns2, Ns3, Ns4, Ns5, Ns6 - Secteur naturel

Ligne de gabarit :

- 10 m.
- 13 m.
- 15 m.
- 19 m.
- 22 m.
- 25 m.

Ligne d'implantation :

- Ligne d'implantation
- Ligne d'implantation Type a
- Ligne d'implantation Type b

Autres symboles :

- Secteur d'attente de projet
- Périmètre OAP
- Prescription de hauteur
- Emplacement réservé
- Marge de recul
- Zone d'implantation
- Servitude de passage piétonnier
- Axe de composition
- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
- Elément paysager "masse boisée"
- Elément paysager "alignement d'arbres"
- Elément paysager "haie"
- } Plantation à réaliser
- Terrain à cultiver

Patrimoine bâti :

- Elément patrimonial Bastide
- Elément patrimonial Ponctuel
- Elément patrimonial Linéaire
- Elément patrimonial Ensemble bâti
- Elément patrimonial Séquence Urbaine
- Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Patrimoine bâti
- Bâtiment identifié au titre d'un changement de destination - Monument Historique
- Localisation de liaison piétonne
- Localisation de voie
- Localisation des équipements publics

1.2 Chronique d'une urbanisation annoncée

1.2.1 Chronologie des principales étapes du projet de ZAC de la Constance :

Dès **1996**, le Conseil municipal a d'abord approuvé à l'unanimité la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur ce secteur considéré comme « un site stratégique, véritable territoire d'enjeux dans la constitution du projet urbain de la Ville ». La ZAD a ensuite été créée par arrêté préfectoral du 20 Juin 1996, modifié en 1997.

En **2009**, le Conseil municipal a acté par délibération que ce secteur représentait un « enjeu majeur pour son développement ».

En **2011**, la Ville a décidé de lancer des études de faisabilité.

En **2012**, le Conseil municipal a décidé que cette opération serait mise en œuvre sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Les objectifs de la ZAC de la Constance ont été exprimés par la municipalité dans une délibération du conseil municipal le **18/03/2013**.

Dossier de création de ZAC déposé auprès de l'Autorité Environnemental le **19/02/15**

Avis de l'Autorité Environnemental le **14/04/2015**

Le **23/07/2015**, la ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal de la Commune d'Aix-en-Provence qui en a confié l'aménagement à la SPLA. Parallèlement, le Conseil municipal a approuvé, lors de la même séance, le Plan Local d'Urbanisme. Le site de la Constance est alors inscrit au PLU en secteur à urbaniser strict (2AU) couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui reprend les principes d'aménagement issus de la concertation.

2017 : Première étude d'impact agricole

La révision allégée du PLU d'Aix-en-Provence qui ouvre à l'urbanisation le secteur de la Constance a été approuvée par le Conseil métropolitain le **24/10/2019**. On note une évolution du plan d'aménagement de la ZAC entre le projet de 2015 et celui-ci. Nous y reviendrons dans la séquence ERC visée en partie 3 de la présente étude.

Enfin, le dossier de réalisation de la ZAC de la Constance a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la Commune d'Aix-en-Provence le **16/12/2019**.

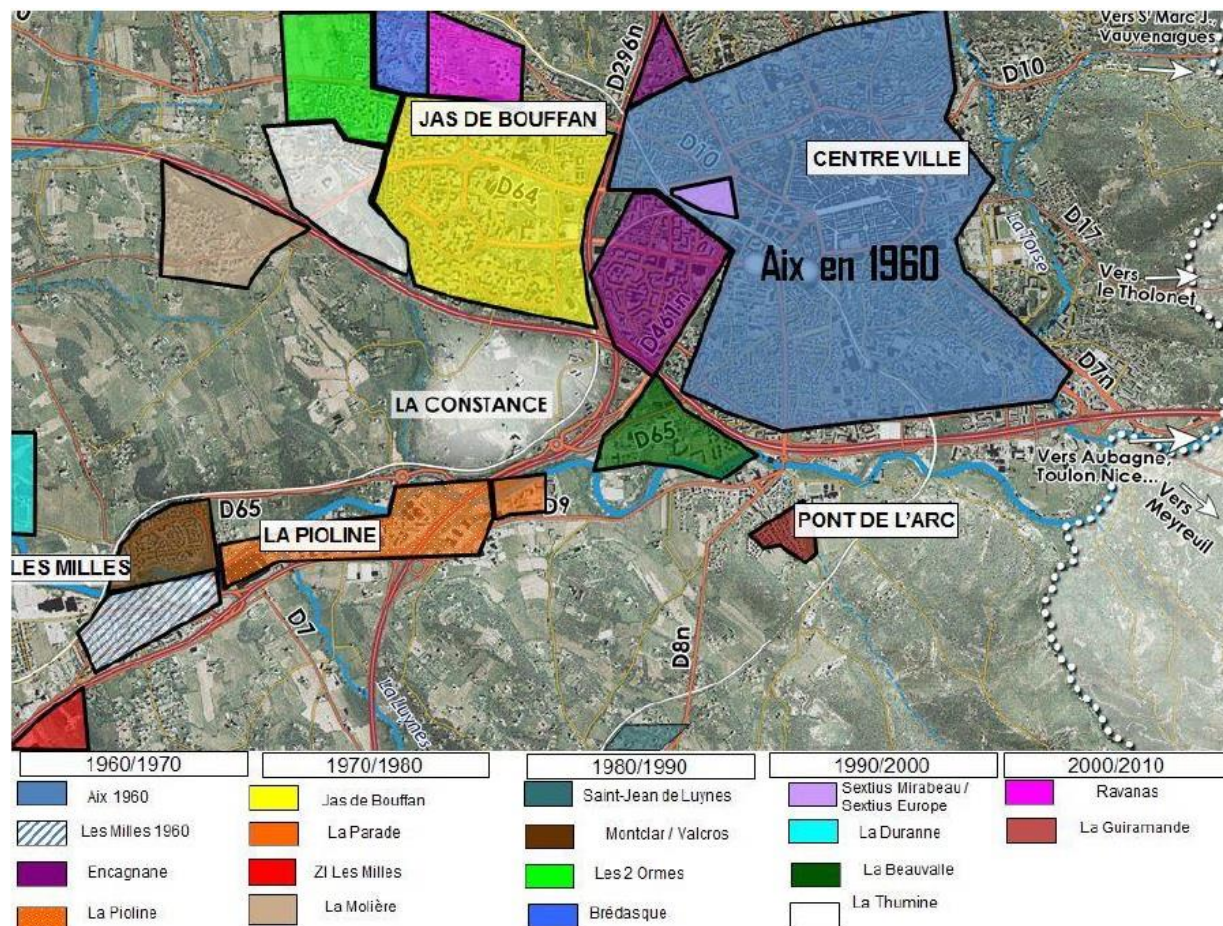
Dépôt de la Demande d'Autorisation Environnementale le **20/03/2020** avec étude d'impact complétée.

Avril 2021 : réalisation de l'Etude Préalable Agricole – Article L 112-1-3 du CRPM.

1.2.2 Une urbanisation planifiée

Depuis le centre-ville d'Aix-en-Provence des années 60, on constate que la ville s'est progressivement agrandie en plusieurs grandes phases d'urbanisation.

Urbanisation du territoire aixois :



La zone de La Constance, du fait de sa position géographique et de son potentiel foncier, a ainsi été identifiée depuis plusieurs décennies comme lieu d'accueil d'une future extension urbaine de la Ville d'Aix-en-Provence.

Cette situation a donc largement contribué à brider le développement de l'activité agricole qui, au fil du temps a quasiment disparue dans ce secteur. On s'en rend d'ailleurs compte lorsque l'on compare l'occupation du sol des années 70 avec l'activité aujourd'hui présente sur la zone.

Les photos aériennes présentées ci-dessous respectivement en 1970, 1985, 1998, 2008 et 2019 permettent de constater une « sous-valorisation » progressive des terrains agricoles sur la zone de La Constance.

En effet, sur la photo aérienne de 1970 on observe des terres agricoles mises en culture et plusieurs unités d'exploitation présentent dans ce secteur. L'autoroute A51, La Pioline (Sud) et le quartier d'Encagnane (Ouest) sont alors en construction, ce qui va naturellement faire augmenter la pression foncière sur la zone de La Constance. D'autant plus que l'urbanisation va s'accroître avec le passage de l'autoroute A8 et la construction du quartier du Jas de Bouffan que l'on observe sur la photo aérienne de 1985. On constate alors que certaines exploitations ont disparu et que certains terrains agricoles de la partie Est de La Constance notamment commencent déjà à être délaissés. En 1998, le golf est déjà installé sur cette partie

et l'activité économique agricole a déjà quasiment disparue sur l'ensemble de la zone de La Constance. Sur la photo aérienne de 2008, on remarque que la situation agricole est similaire à celle observée en 2019 avec des terrains agricoles en grande partie entretenus mais manifestement sous-exploités.

Dans les années 1970, l'occupation agricole sur le secteur de La Constance était comparable à celle observée dans nombre de secteurs agricoles valorisés de la campagne aixoise.

Il est également intéressant de constater que cette occupation agricole et les cultures pratiquées alors sur le site étudié, font parfaitement écho à ce que l'on retrouve aujourd'hui en zone agricole de cette même campagne aixoise.



La Constance 1970 (source : IGN)



La Constance 1985 (source : IGN)



La Constance 1998 (source : IGN)

La Constance 2008 (source : IGN)

La Constance 2019 (source : Google Earth)

1.3 Délimitation du territoire concerné par l'étude préalable agricole

La carte d'occupation du sol ci-dessous, réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt dans le cadre de l'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Rural des Bouches-du-Rhône de 1972, permet de comparer l'agriculture observée à l'époque sur le site de La Constance avec celle présente sur le reste du territoire communal.



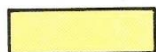
On constate une diversité de cultures qui correspond à ce que l'on observe sur la photo aérienne de 1970 avec un assolement composé de grandes cultures, de prairies, d'oliviers, de maraichage et de vignes. Cet assolement est comparable à l'assolement type présent sur le reste de la commune à l'époque et que l'on retrouve d'ailleurs toujours dans la campagne aixoise actuelle.

Il nous apparaît donc pertinent de retenir le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence comme périmètre de référence pour étudier l'impact du projet d'urbanisation de la zone de La Constance sur l'économie agricole locale.

LEGENDE

Cultures céréalières

(excepté le riz)



Riz



Cultures fourragères

Prairies



Parcours de plaines



Cultures fruitières et viticoles

-de collines au sec (oliviers, amandiers etc)



-de plaines (pommiers, poiriers...)



Vignobles



Zones délimitées de qualité supérieure



Cultures légumières et maraîchères

Légumes de plein champ



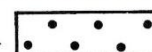
Fleurs



Cultures maraîchères proprement dites



Terres à melons de Crau



Terres en instance de plantation à la date de l'enquête



Terres non cultivées

Bois et garrigues



Friches et terres incultes



Marais



Emprises urbaines et industrielles



Emprises des autoroutes



Relevés effectués en :

1968 pour l'Aire Métropolitaine Marseillaise

1971 pour le Nord, l'Est et la Camargue

ECHELLE : 1/50.000'



2 Contexte général agricole

2.1 Etat des lieux de l'économie agricole sur le territoire

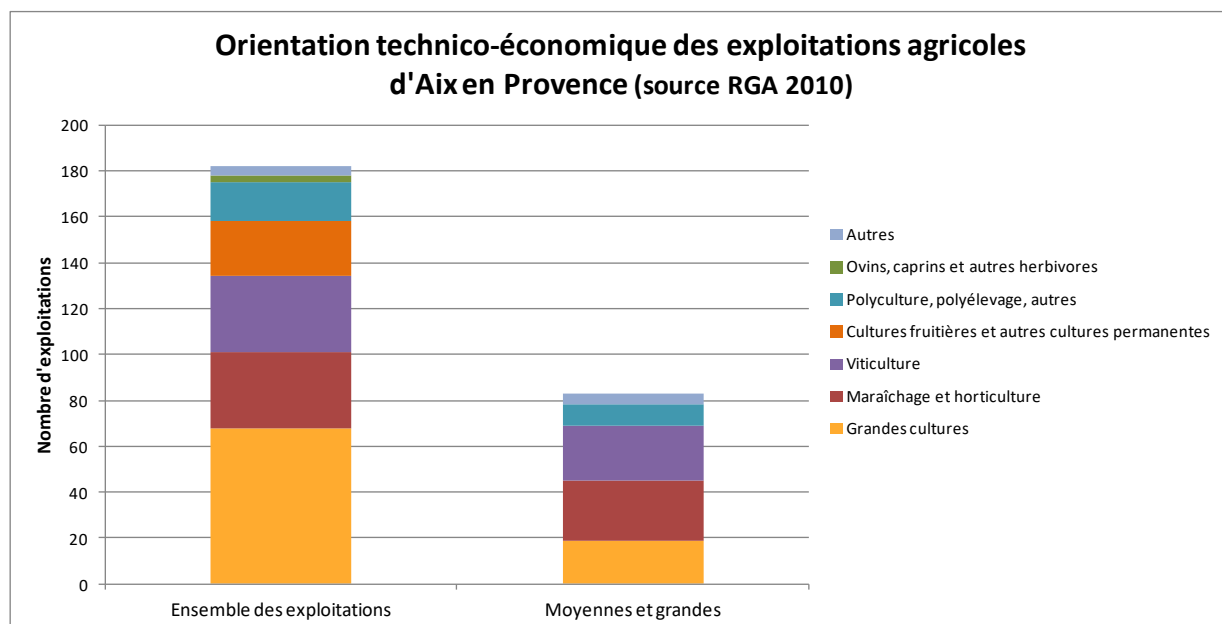
2.1.1 Orientation technico-économique des exploitations

Sur la Commune d'Aix en Provence, les espaces agricoles se situent principalement au Nord-Ouest du territoire, sur le secteur de Puyricard, et au Sud-Ouest, 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'emplois : ces 182 exploitations emploient l'équivalent de 250 personnes à temps plein (chefs d'exploitation compris). Les chiffres MSA à disposition pour 2010 mettent en évidence 278 Equivalents Temps Plein (ETP) sur les exploitations (sans compter les activités équestres qui représenteraient 59 ETP supplémentaires). Il ne s'agit dans tous les cas que des emplois directs. Les emplois générés par les coopératives et Entreprises de Travaux Agricoles représentent 35 ETP de plus.

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



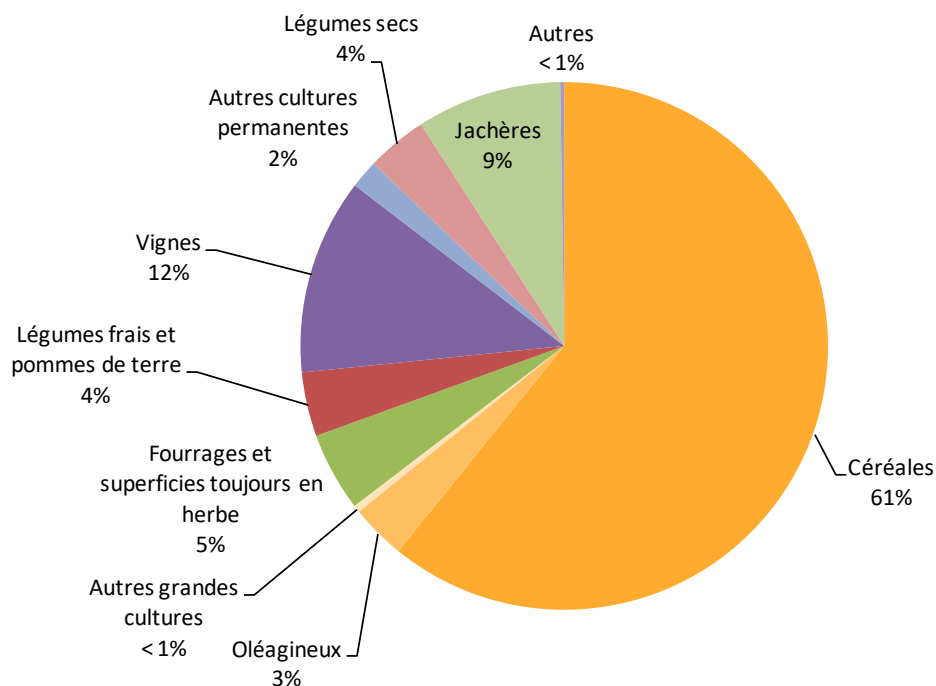
Les exploitations dont le siège est localisé à Aix en Provence valorisent 4 550 ha sur Aix en Provence et sur les communes alentours³ (certaines exploitations valorisent des surfaces sur Venelles, Ventabren, Eguilles, Gardanne, ...).

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)

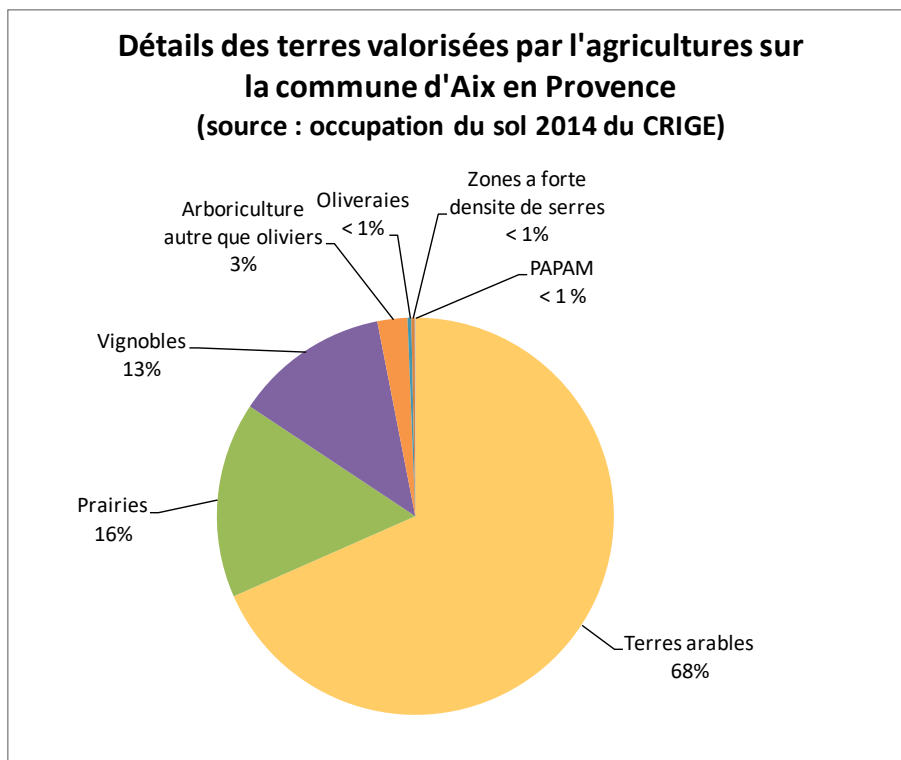


Détails des productions	Surfaces (ha)
Céréales	2 769
Oléagineux	153
Autres grandes cultures	20
Fourrages et superficies toujours en herbe	220
Légumes frais et pommes de terre	179
Vignes	547
Autres cultures permanentes	79
Légumes secs	169
Jachères	405
Autres	11
Total	4 552

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.



Si en surfaces, les grandes cultures dominent largement, il faut remarquer que la vigne et le légume, particulièrement en ce qui concerne les exploitations qualifiées de « moyennes et grandes », c'est-à-dire en réalité les exploitations professionnelles, représentent les deux principales orientations technico-économiques (OTEX) des exploitations locales : la viticulture est l'OTEX principale de près de 30 % des exploitations professionnelles d'Aix-en-Provence, le légume, l'OTEX principale de 31 % de ces dernières, les grandes cultures n'arrivant qu'en 3^{ème} position avec 22 %. Les exploitations qui pratiquent ces deux OTEX principales génèrent 56 % des emplois de la filière.

Filière grandes cultures (céréales et oléagineux)

En 2010, on recensait 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 cependant 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 qui peut se passer d'irrigation en Provence, qui s'adapte bien à tout type de sol.

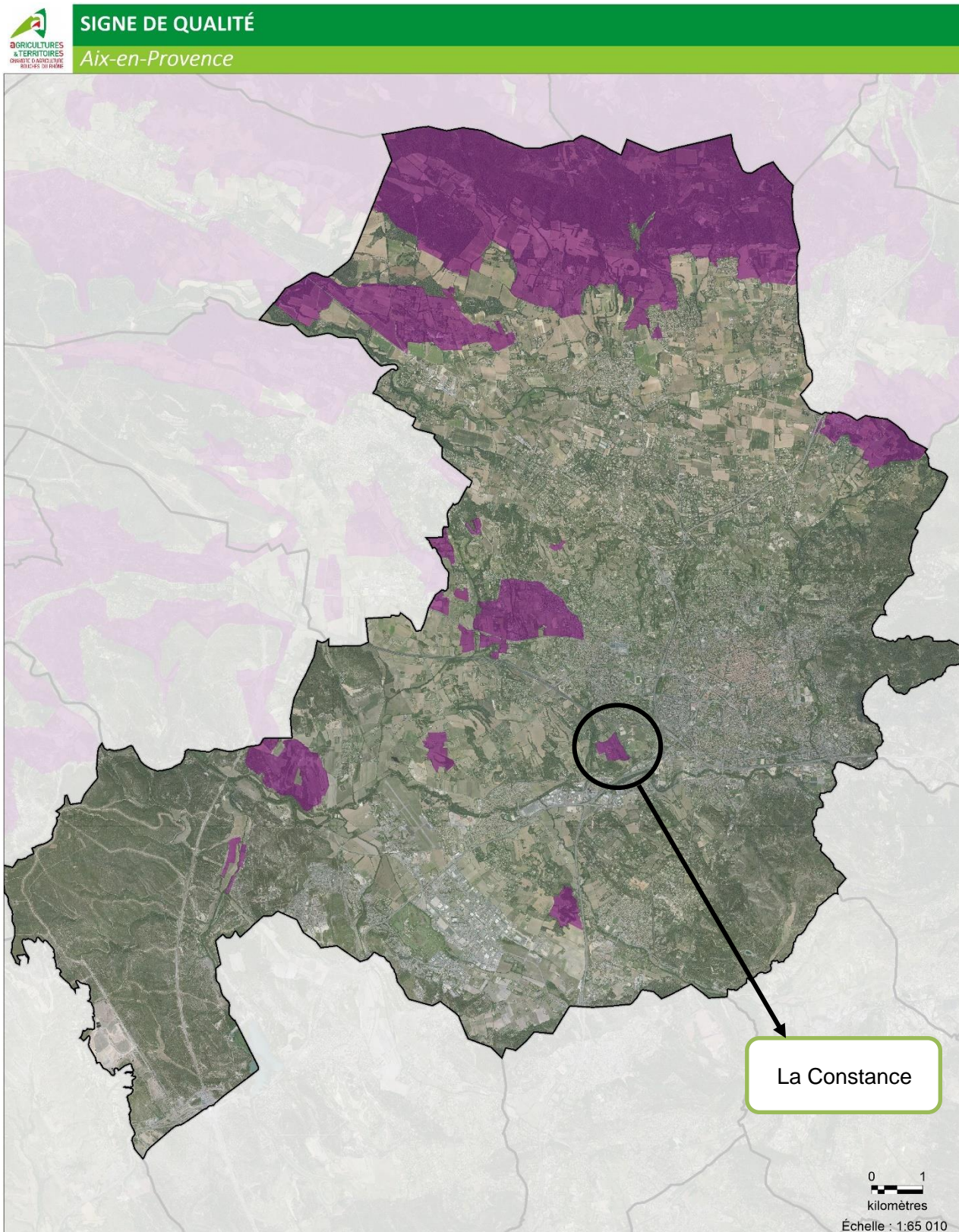
Le blé dur, tête d'assolement, est une culture emblématique du Pays d'Aix, dont la commune d'Aix reste une large pourvoyeuse. Il est cultivé notamment dans les communes du Nord du Pays d'Aix, dans le val de Durance. Il sert essentiellement à la fabrication de pâtes et de semoule. Les exploitants agricoles confient le stockage et la commercialisation à des coopératives. Il en existe plusieurs. La plus importante est Sud Céréales appartenant au groupe ARTERRIS. Le principal débouché est local : le blé dur cultivé dans le Pays d'Aix alimente notamment l'usine Panzani située à Marseille. Une partie du blé dur part au Maghreb pour la fabrication d'une semoule de haute qualité.

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

Ces dernières années, sous l'effet des cours et des évolutions de la Politique Agricole Commune, on assiste à un net tassement de la dynamique un temps connue par cette filière.

Filière viticole

Une partie de la Commune d'Aix en Provence bénéficie de l'Appellation d'Origine Protégée viticole Coteaux d'Aix en Provence. Créée en 1985, cette appellation reconnaît la qualité du terroir viticole de la commune. Le périmètre AOP considéré est repris ci-dessous.



Légende

▭ Limites de communes

■ AOC vin Coteaux d'Aix-en-Provence

AOC Huile d'Olive d'Aix-en-Provence (concerne toute la commune d'Aix-en-Provence)



Elle bénéficie aussi de deux Indications Géographiques de Provenance (IGP) : vin IGP Bouches du Rhône et vin IGP Méditerranée. Après avoir connu une crise importante dans les années 1980, les vignerons de Provence ont investi sur la qualité et ont développé la communication autour de leur travail, la promotion autour de leurs produits. Aujourd'hui et depuis de nombreuses années maintenant, la filière est particulièrement dynamique et joue des différentes cordes à son arc, portée notamment par la demande des consommateurs en vin rosé de Provence, dont la qualité est plus largement reconnue.

Les vignerons d'Aix en Provence vinifient leur production dans plusieurs caves coopératives : la cave coopérative « Les Granettes » située sur Aix en Provence, mais également d'autres coopératives (Eguilles, Venelles, ...). On compte également 8 caves particulières sur la commune. La filière est globalement prospère et cherche encore à se développer.

Fourrage

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

- Une hausse de la demande en fourrage (liée notamment au développement des pensions et centres équestres, en recherche de fourrage pour nourrir leurs animaux)
- La réorientation culturelle de certaines surfaces qui s'en suit, liée aussi aux difficultés économiques d'autres filières (céréales moins porteuses par ex),
- Un phénomène relativement puissant sur le territoire qui est la difficulté pour les exploitants, notamment en secteur périurbain, à accéder au foncier de façon pérenne : les propriétaires qui souhaitent « garder les mains libres » sont généralement peu enclins à signer des baux et préfèrent pratiquer les mises à dispositions précaires et/ou le simple accord verbal. Les productions nécessitant un investissement sur place sont donc exclues (plantations d'arbres, de vignes, mise en place d'installations, ...). Les céréales (moins porteuses qu'au paravent) et le fourrage restent dans ce contexte les orientations les plus adaptées pour les agriculteurs concernés.

À 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 recensait en 2010 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, sous forme de paniers, etc...).

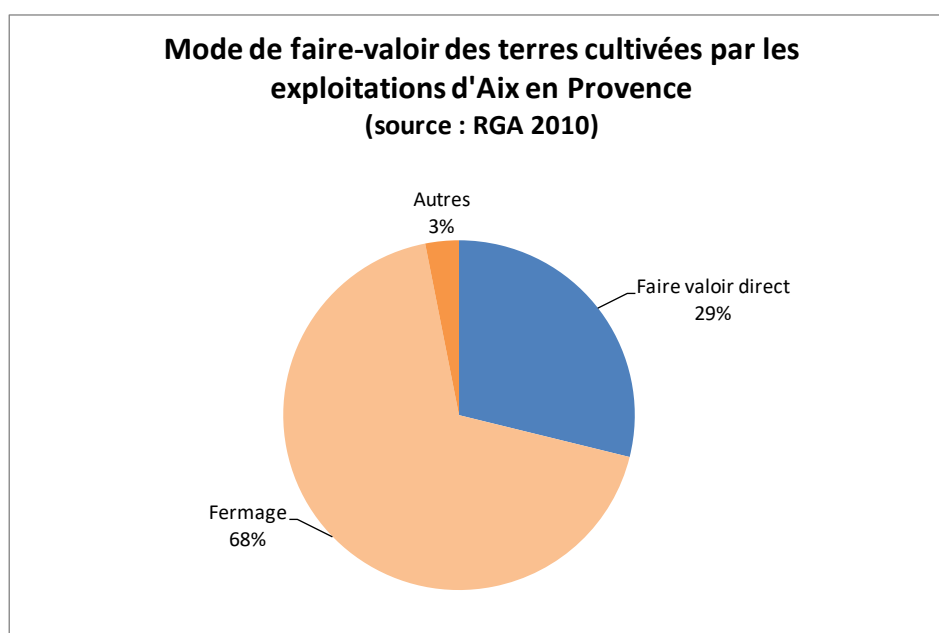
Quelques-unes sont spécialisées sur la production de quelques légumes (courgettes, melons, carottes, betterave, ail par exemple, cultivés sur de plus grandes surfaces et vendues en gros ou demi-gros à des négociants, au MIN ...) ou dans la production de semences ou plants maraîchers (2 exploitations sont réputées sur Aix en Provence et fournissent une grande partie des maraîchers du département). La filière est porteuse et les candidats à l'installation nombreux dans ce secteur. Elle est encouragée dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial porté par la Métropole et le Département. La commune d'Aix en Provence présente l'ensemble des atouts pour un redéploiement important des cultures légumières. Son passé est très riche en la matière. Un espace test agricole orienté maraîchage devrait d'ailleurs prochainement voir le jour dans le secteur de Luynes sur la commune d'Aix-en-Provence.

Synthèse

L'activité agricole d'Aix-en-Provence, concentrée autour des villages des Milles et de Puyricard est ancienne, dynamique. Son adaptabilité est pleine de promesses si tant est que les terres fertiles y soient préservées durablement et mobilisées aux bénéfices de l'agriculture. Blé dur, vignes, fourrage et légumes en sont les productions dominantes.

2.1.2 Modes de faire-valoir

Moins d'un tiers des surfaces cultivées par les exploitations d'Aix en Provence le sont en faire valoir direct (l'exploitant agricole est alors propriétaire des terres). La grande majorité des terres est cultivée en faire valoir indirect (par commodité il est retenu le terme « fermage » mais toutes les locations pratiquées ne correspondent pas strictement au cas de bail à ferme).



Une partie des fermages fait l'objet d'un contrat écrit entre le propriétaire et l'agriculteur. L'autre partie (et sans doute la part majoritaire, même si le chiffre n'est pas connu) est conclue de façon verbale. Si le paiement d'un loyer peut être prouvé, le fermier bénéficiera alors 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 possibilités de reprise. (il peut reprendre pour s'installer lui-même ou installer un descendant en remplissant des conditions de capacité professionnelles, ou encore si le terrain devient constructible). En cas de bail verbal si la parcelle est de taille réduite, le statut protecteur du fermage ne s'appliquera pas forcément.

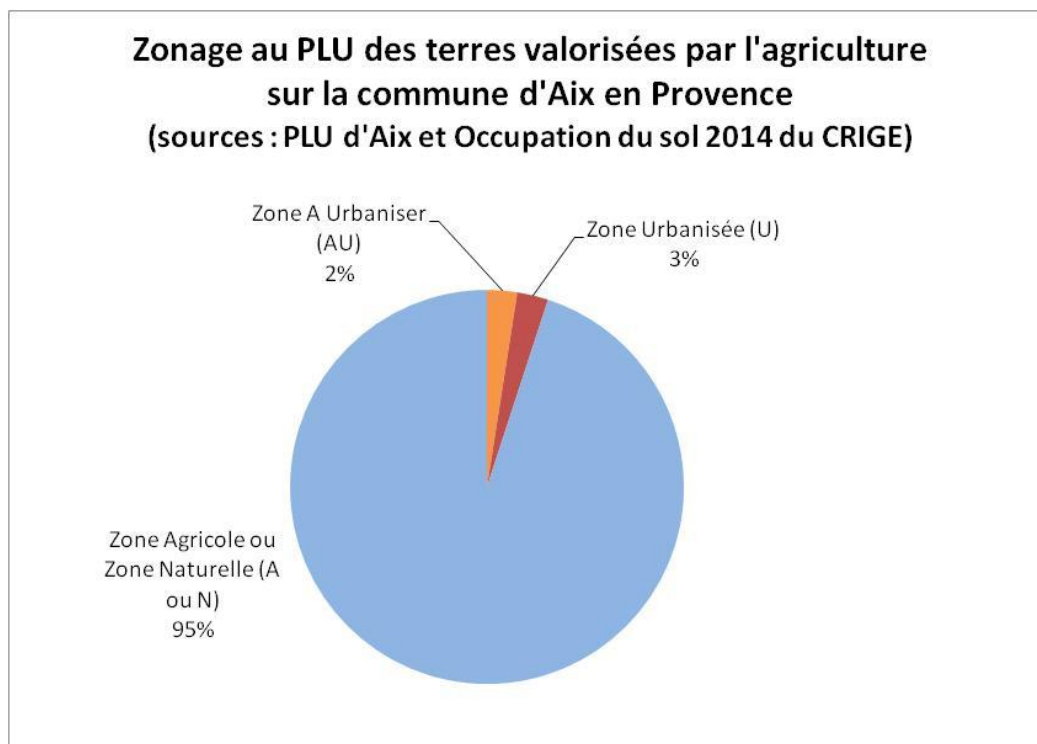
Une petite partie n'est ni cultivée en faire-valoir direct, ni ne fait l'objet d'une location. Les terres sont alors mises à disposition de l'agriculture de façon annuelle ou ouvertement précaire (CMD Safer, convention d'occupation précaire, etc ...).

Ainsi, même si elles disposent de grandes surfaces, les exploitations en grandes cultures sont aussi celles dont le foncier est souvent le plus précaire : les terres sont cultivées par bail verbal ou sans bail du tout. 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 en attendant les font entretenir à minima ou bien les laissent en friche). Ces phénomènes sont particulièrement pénalisant pour l'agriculture du territoire.

2.2 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 Urbaine (urbanisées) ou A Urbaniser.



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

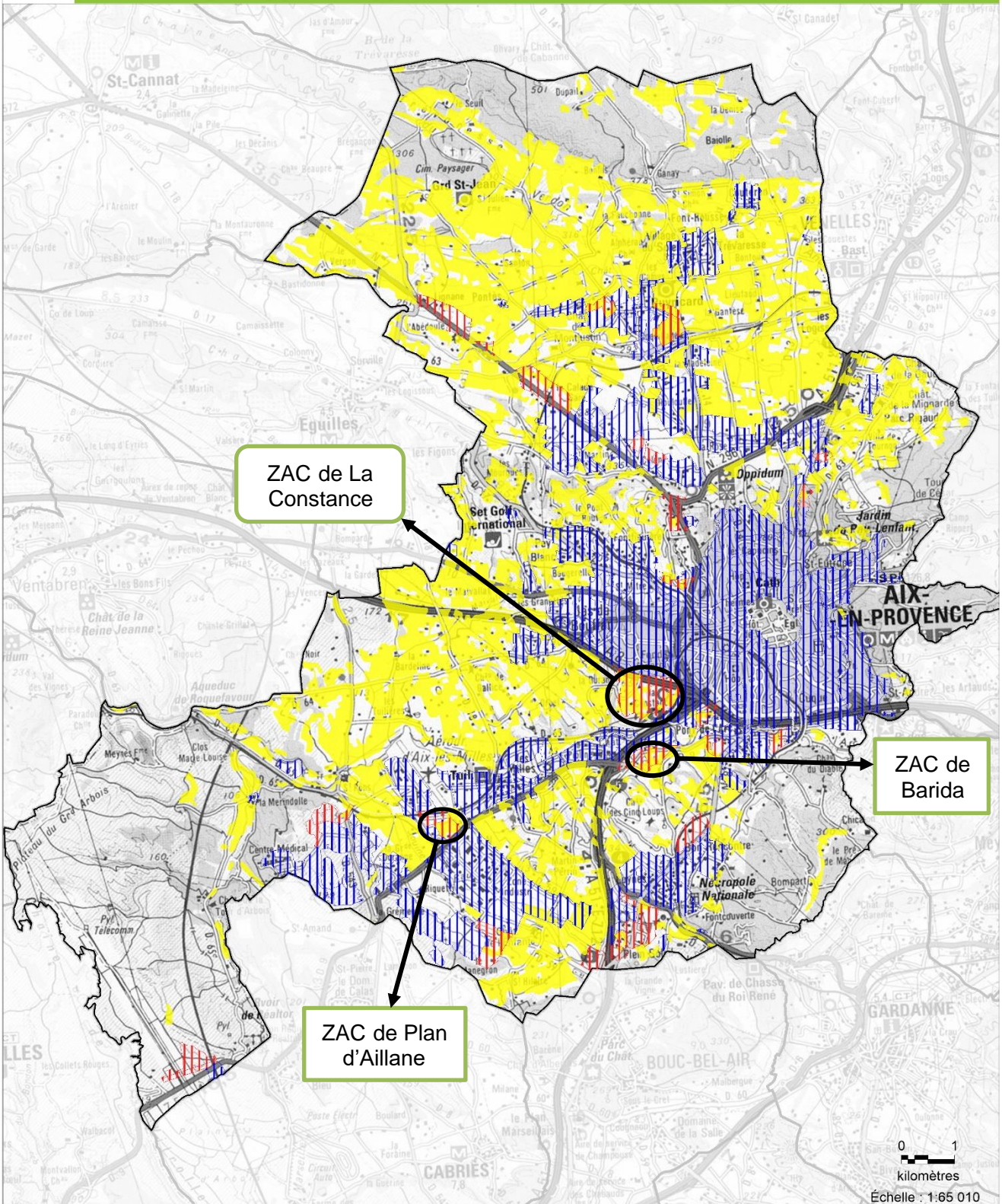
Il s'agit essentiellement de terres cultivées en céréales ou fourrage.

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



TERRES CULTIVÉES EN ZONES URBANISÉES ET À URBANISER DU PLU D'AIX EN PROVENCE

Aix-en-Provence



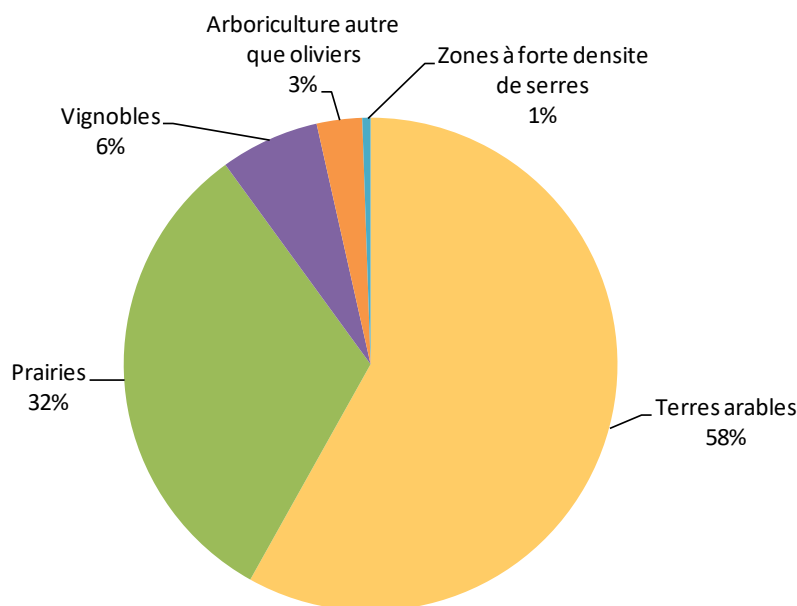
Légende

- Limites de communes
- Territoire agricole en 2014
- PLU d'Aix**
- zone à urbaniser (AU)
- zone urbanisée (U)

Sources : IGN / CA13 / OCSOL CRIGE
Fond : Scan 100 © - © IGN / PFAR CRIGE 2014
Date d'édition : 04/01/2018



Détails des terres valorisées par l'agriculture en zone U et AU du PLU d'Aix en Provence (sources: PLU d'Aix et occupation du sol 2014 du CRIGE)



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 faible par rapport à la surface totale valorisée par l'agriculture mais ces surfaces, où se déploie au mieux une agriculture « captive », au pire des terres sous-valorisées placées hors de portée des exploitants agricoles, s'ajoutent au handicap que représente pour l'agriculture locale la consommation effective des terres précédemment urbanisées ou qui le seront à relative brève échéance.

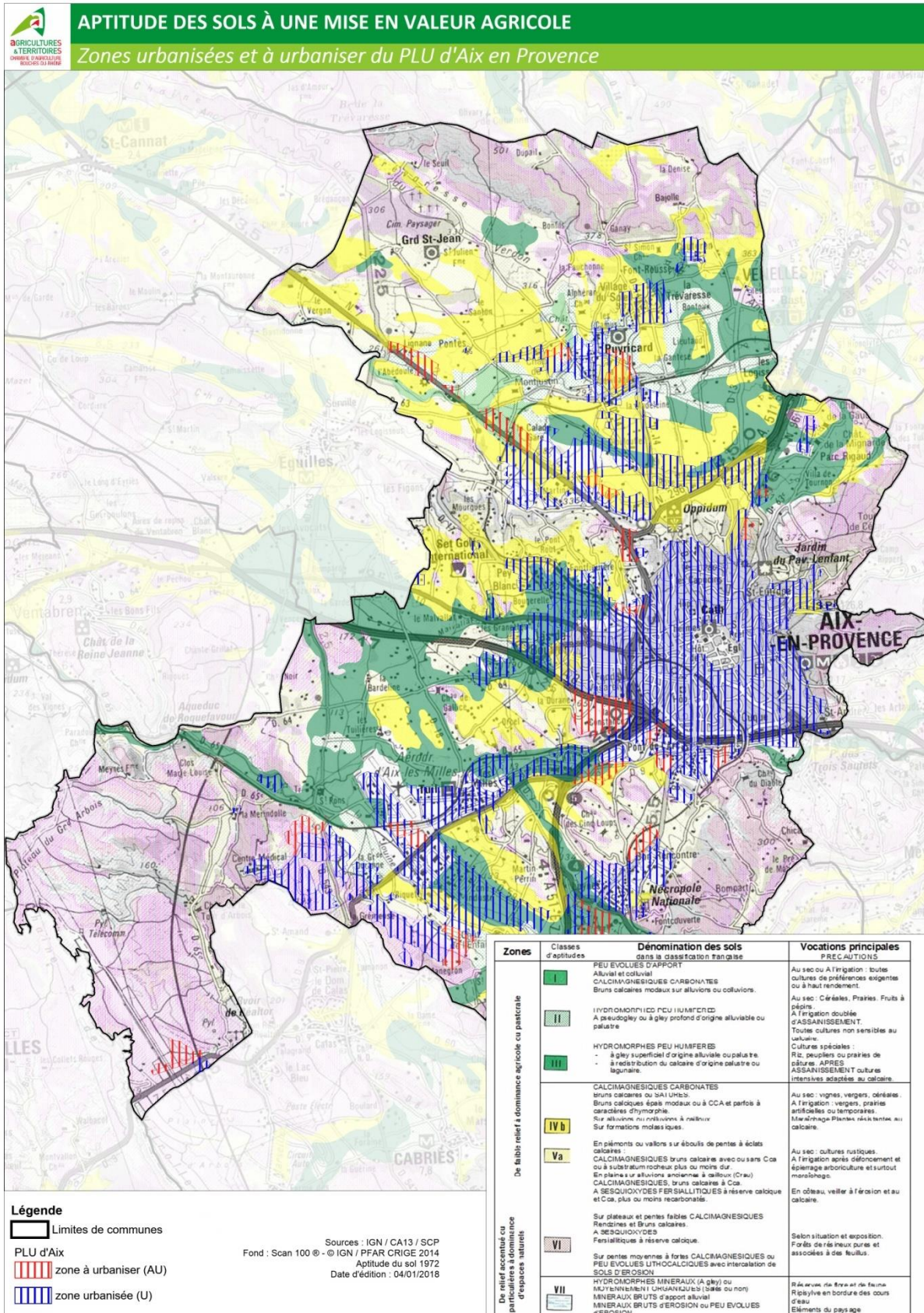
Dans ce contexte, affirmer la pérennité des zones agricoles actuelles est fondamental.

Une grande partie des terres urbanisées présentaient, 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. Elle donne des indications sur la valeur agro-pédologique 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. A noter que certains secteurs déjà trop urbanisés à l'époque ou bien déjà promis à l'être comme le secteur de La Constance n'ont pas été couverts. Dans ce dernier cas, on peut avoir malgré tout se faire une idée de la valeur des sols en observant les données relatives aux 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, etc. 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.

A noter que sur la commune d'Aix en Provence, la majorité des sols classés en zone AU est placée dans les catégories I à IV et présente donc un bon à très bon potentiel agronomique.

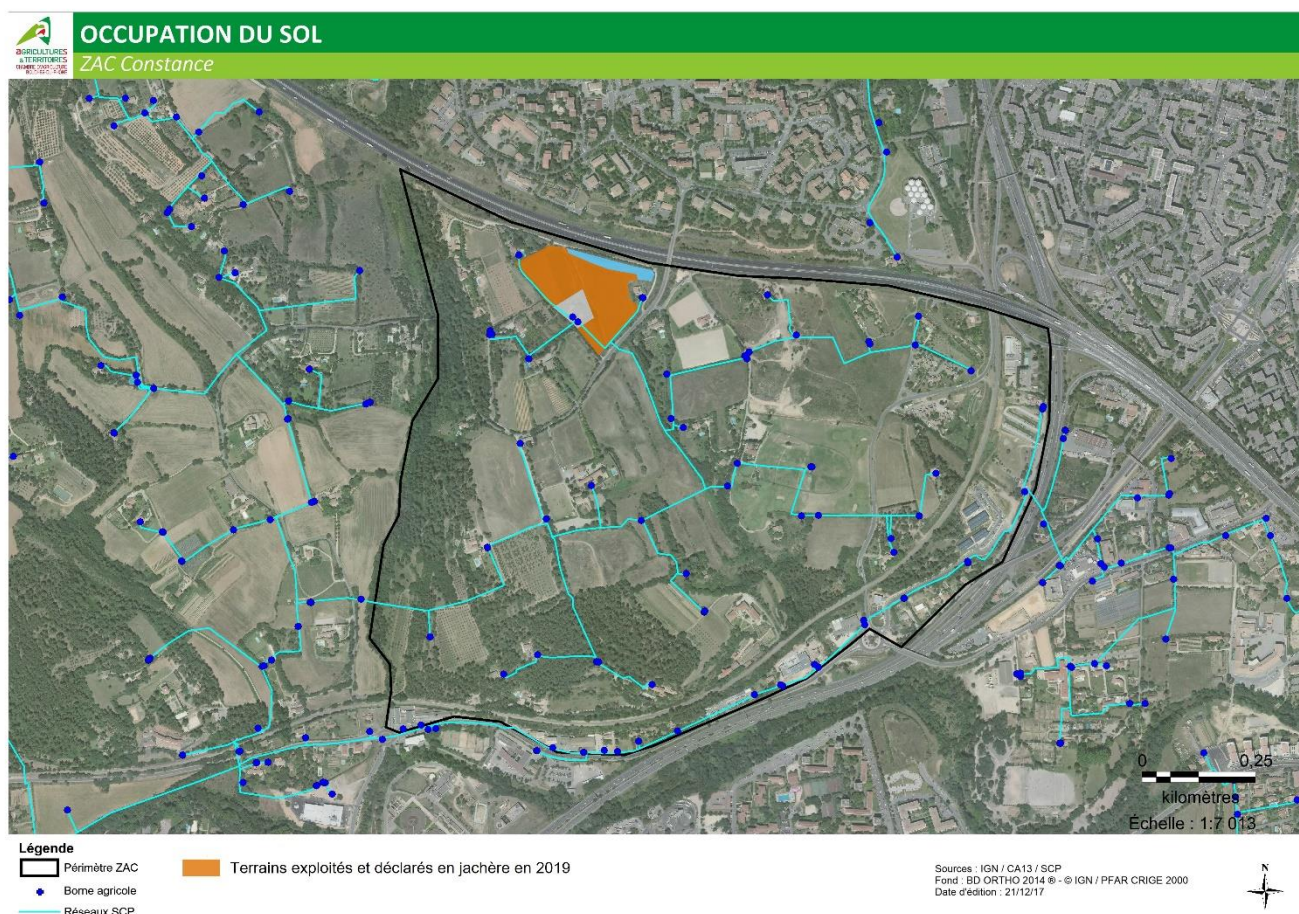
A cet égard, il est important de rappeler ici les deux récentes procédures de ZAC menées par ailleurs sur le territoire aixois, ZAC en cours de réalisation. La **ZAC de Plan d'Aillane** et celle de **Barida**, placée respectivement à 3.5 et 1 km de la ZAC de la Constance.



2.3 Caractéristiques agricoles sur le périmètre de la ZAC

2.3.1 Occupation du sol

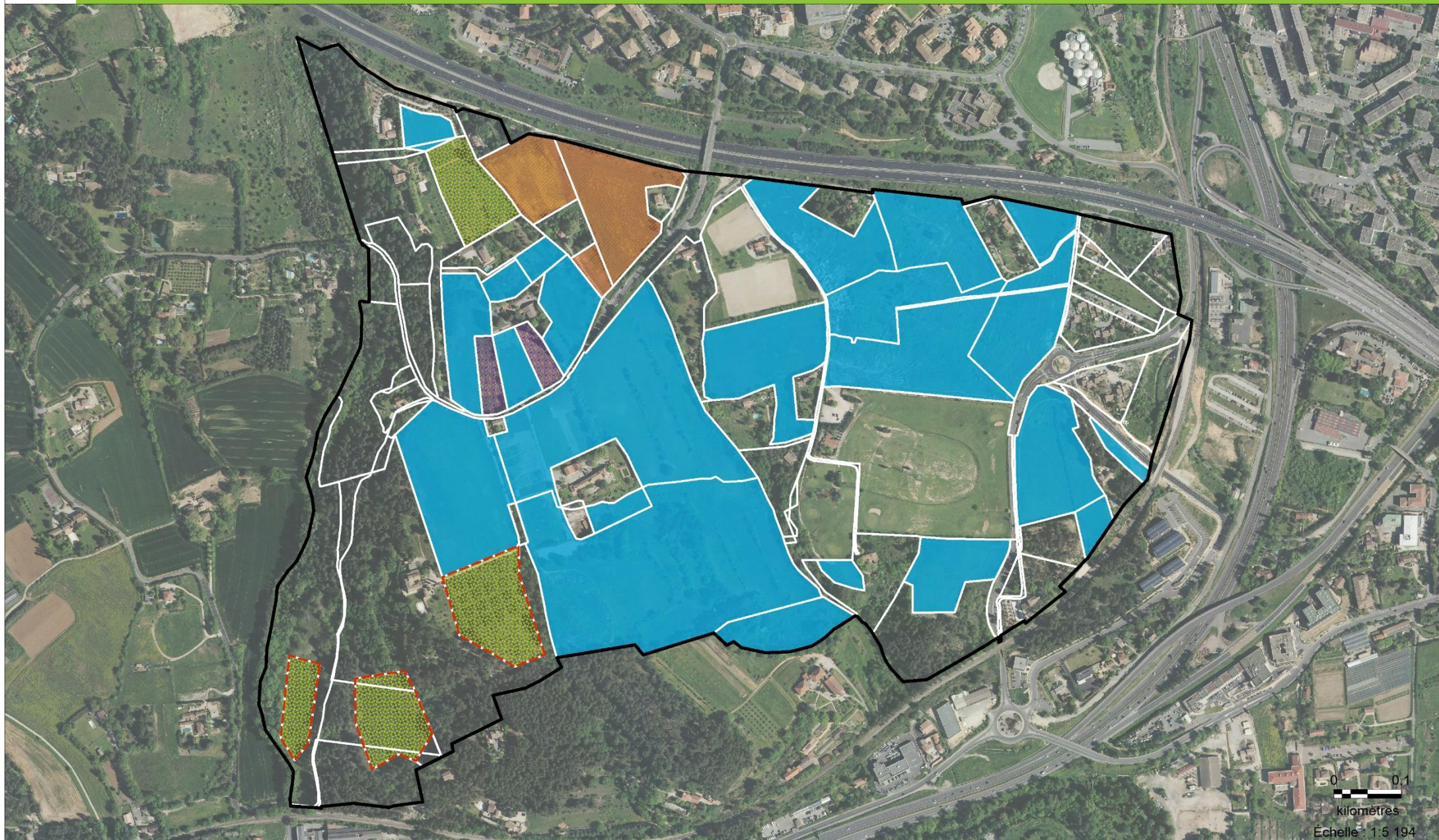
A ce jour, deux parcelles sont cultivées dans le cadre d'une exploitation agricole dans le périmètre de la ZAC de la Constance. Elles sont actuellement en jachère avec, sur ces dernières années, une alternance de grandes cultures et de cultures fourragères. Cf carte ci-dessous. Les terrains exploités sont desservis par le Canal de Provence dont le réseau s'étend également









sur l'ensemble du secteur de La Constance (cf positionnement du réseau et des bornes ci-dessus).

Plus généralement, on recense sur le périmètre du projet d'aménagement de La Constance un total de 44,02 hectares de surface cultivable avec une proportion importante de parcelles en friche depuis plusieurs années (plus de 5 ans pour certaines). Outre la présence des 2,93 hectares cultivés portant une jachère PAC comme précisé ci-dessus, on recense 4,56 hectares d'oliviers et 0,5 hectares de vignes entretenus dans un cadre privé par leurs propriétaires.

Occupation du sol	Surfaces (hectares)
Friche herbacée / buissonnante	35,98
Jachère (exploitation recensée)	2,93
Oliviers	4,56
Vignes	0,55
Total	44,02



 Périmètre d'aménagement de la ZAC de la Constance
 Parcelles cadastrales

Occupation agricole du sol
 Terre arable exploitée
 Oliviers
 Vignes
 Friches

 Surfaces agricoles non-impactées

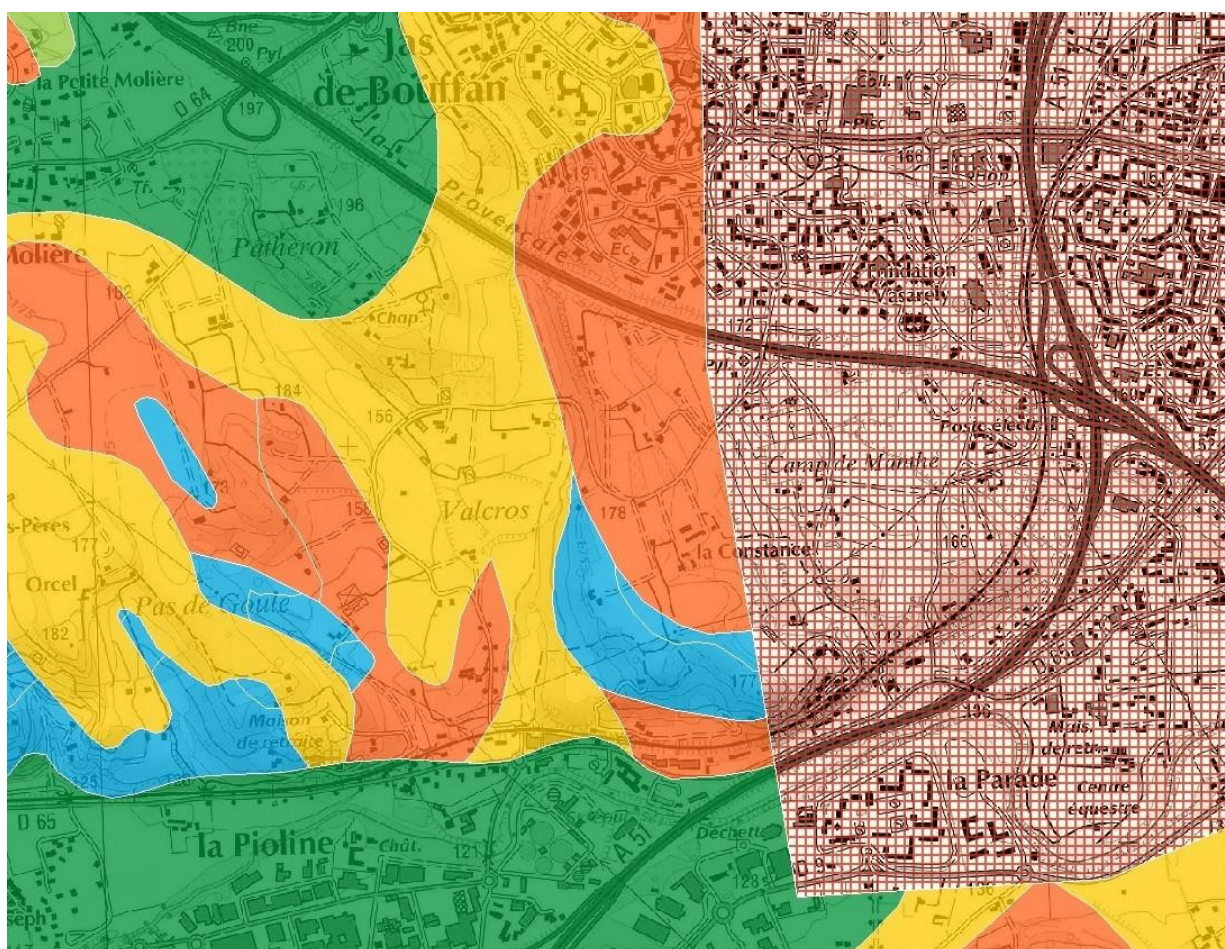
Sources : IGN / CA13
Fond : BD ORTHO 2017 © - © IGN
Date d'édition : Avril 2021








2.3.2 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 établi. Ils sont adaptés, en l'état, à la culture de vignes, d'oliviers, de céréales. Avec une irrigation et un épierrage, ces sols sont aussi propices à du maraîchage. Une partie de leur passé en atteste.

On remarque par ailleurs, sur la carte ci-dessous, que les données de 1972 sur l'aptitude des sols ne couvre pas la partie Est du secteur qui était déjà identifiée à l'époque comme « agglomération ou zone d'affectation spéciale ».



Legende

	Sols d'aptitude classe I à III		Sols d'aptitude classe V
	Sols d'aptitude classe IV		Sols d'aptitude classe VI
	Agglomération ou Zone d'affectation spéciale		

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 d'Origine Protégée « Huile d'olives d'Aix en Provence » (comme l'ensemble de la commune).

5 parcelles, listées ci-dessous et non cultivées, sont incluses dans l'aire d'Appellation d'Origine Protégée viticole « Coteaux d'Aix-en-Provence », cf carte ci-dessous.

Section	Parcelle	Surface (en ha)
ID	110	0,30
	111	1,00
	123	5,64
	124	3,00
	127	7,72
Surface totale (en ha)		17,67

Aire AOP Coteaux d'Aix-en-Provence :



On constate que l'AOP Coteaux d'Aix-en-Provence se situe autour de la bastide de La Constance, ce qui correspond à l'occupation des terres observée sur la photo aérienne de 1970 (cf 1.2 et 1.3 ci-dessus) avec de la vigne cultivée tout autour de la bastide.

2.3.3 Une exploitation concernée par les surfaces impactées

2.3.3.1 Surface impactée pour l'exploitation :

Exploitant	Surfaces cultivées impactées (ha)	Surfaces cadastrales (ha)
Régis Teston	2,90	3,68

Le calcul des indemnités individuelles à verser à l'exploitant agricole sera, le cas échéant, effectué par un expert agricole et foncier. Ce n'est pas l'objet du présent rapport.

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 l'exploitation concernée.

2.3.3.2 Présentation et description de l'exploitation impactée

Identification et statut

Exploitation réalisée sous forme d'entreprise individuelle (activité en nom propre)

NOM Prénom	Statut
Régis Teston	Exploitant à titre principal

Siège de l'exploitation

1025 Route de Gardanne 13290 Aix en Provence

Orientation principale

Grandes cultures

Surfaces agricoles, productions et commercialisation

L'exploitation met en valeur 340 hectares de Surface Agricole Utile sur les communes d'Aix-en-Provence (Luynes, Les Milles, ...), Cabriès, Gardanne et Marignane.

Commercialisation :

Production	Mode de commercialisation
Céréales	Sud Céréales (Coopérative) groupe ARTERRIS
Fourrage	Centres équestres

Autre activité liée à l'exploitation

Entreprise de travaux agricoles

Description de l'exploitation

Régis Teston exploite 340 ha dont la plupart lui sont mis à disposition par accord verbaux.

Son activité de travaux agricoles lui permet d'entretenir un réseau important d'exploitants et de particuliers qui font appel à lui pour entretenir et/ou exploiter leurs terres.

2.3.3.3 Impacts de l'aménagement sur l'exploitation.

Identification des parcelles aménagées

2 parcelles de l'exploitation sont affectées par l'aménagement :

Commune	Référence Cadastrale	Surface Cadastrale (ha)	Surfaces cultivées impactées (ha)
Aix en Provence	IO0083	1,88	1,51
Aix en Provence	IO0081	1,80	1,39

Description des parcelles aménagées

IO0083 et IO0081	
Assolement 2019	Jachère
Assolement 2018	Grandes cultures (pois chiche)
Assolement 2017	Fourrage (Sainfoin)
Irrigation	Borne d'eau du Canal de Provence
Accès	1 entrée via la route de Valcros



Photo 1 : Parcelle IO0083
Champs après récolte



Photo 2 : Parcelle IO0081
Vue aérienne

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

- La totalité de l'îlot cultural est impacté par l'aménagement et ne pourra plus être exploité par l'agriculteur.

Les deux parcelles impactées représentent une faible surface à l'échelle de l'exploitation : 0.84 % de la surface totale mise en culture.

3 Etude des impacts et des mesures compensatoires

3.1 Analyse des effets du projet sur l'économie agricole

3.1.1 Examen de la séquence ERC

Conformément à l'article 2 du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016, les aménageurs sont invités à mettre en place, au même titre que pour les questions environnementales, des mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs sur l'économie agricole avant d'envisager des mesures compensatoires. En effet, la compensation est l'ultime étape de la séquence ERC, elle intervient en dernier ressort après que l'aménageur ait fait le nécessaire en amont pour éviter les zones cultivées et pour réduire les impacts sur les terrains les plus sensibles.

On regrettera donc que la question des impacts sur l'économie agricole n'ait pas été considérée plus en amont, notamment lors de la définition du projet et de son périmètre. En effet, au vu de la nature du projet qui se situe dans une zone en entrée de ville avec une grande proximité entre espaces agricoles, naturels et urbanisés, il aurait été intéressant par exemple d'inclure plus nettement et dès le départ une composante agricole au projet de façon à répondre aux enjeux sociétaux du moment (développement d'une agriculture saine et durable, valorisation des terrains agricoles périurbains via des circuits courts, etc.). Cette démarche aurait permis d'éviter et/ou réduire les impacts négatifs liés à la perte de terrains agricoles.

Comme évoqué dans la 1^{ère} partie du rapport, on note cependant que ce projet de ZAC a été pensé et enclenché très en amont de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi qui soumet les aménageurs à l'étude préalable agricole. La problématique agricole n'a donc pas été prise en compte au moment de son élaboration. D'autant que cette élaboration n'est finalement concrètement intervenue qu'une fois ce bout de territoire aixois vidé du plus clair de son activité agricole d'origine. Ceci explique pourquoi les éléments de la séquence ERC agricole du projet de La Constance relèvent aujourd'hui, c'est-à-dire à posteriori, plus de la compensation que de l'évitement ou de la réduction.

Il faut toutefois remarquer que le projet d'aménagement a évolué entre la version proposée à l'autorité environnementale le 19 février 2015 et la version proposée en 2019. On constate en effet une certaine densification des espaces urbanisés au profit d'espaces naturels et agricoles préservés. Cette évolution se retrouve tout d'abord dans la révision allégée du PLU d'Aix-en-Provence du 24/10/2019 qui ouvre à l'urbanisation le secteur de La Constance (zones 1AU) mais qui dans le même temps réaffirme et conforte la présence d'un parc en son sein et en précise les contours en faisant passer les espaces concernés de 2AU à Ns ou N. Dès lors, cet « espace-poumon vert » permet d'imaginer un parc avec une possible composante agricole. Cette zone Ns a cependant déjà fait l'objet d'aménagements publics avec notamment la construction du nouveau stade Reynier sur la parcelle ID127 qui a nécessité un terrassement important et induit la perte d'environ 3,5 hectares de potentiel agricole.

L'historique du déploiement du projet, avec un périmètre ciblé depuis plusieurs décennies pour accueillir un nouveau quartier de l'agglomération aixoise, n'a pas véritablement permis la mise en place de mesures d'évitement. En revanche, on notera une réelle volonté de réduire les impacts sur l'économie agricole dans l'évolution du projet d'aménagement au sein de son périmètre, avec d'une part la non-urbanisation de certaines des parcelles d'oliviers présentes sur le site et d'autre part l'affirmation d'un parc urbain pouvant accueillir un projet agricole.

Ci-dessous, l'évolution du projet entre 2015 et 2019 - OAP de la Constance et zonage réglementaire.

- Périmètre d'OAP
- Périmètre de Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
- Élément remarquable du site
- Points de vue cézanniens à valoriser
- Relief
- Cours d'eau et sa ripisylve
- Paysage de campagne
- Continuité écologique à préserver (trame verte et bleue)
- Trame végétale à valoriser (Massifs Boisés, haies...)
- Traitement végétal et paysager
- Alignement d'arbres existant
- Alignement d'arbres à créer
- Perspectives visuelles à préserver
- Aménagement de sentiers sur berges
- COMPOSITION URBAINE**
- Dominante habitat
- Dominante économique
- Dominante agricole
- Dominante naturelle
- Dominante équipement public
- Dominante transport/services de proximité
- Axe de composition/perception
- Perception d'entrée de ville ou zone
- Alignement de façade
- EQUIPEMENT (positionnement de principe)**
- Espace public à créer
- Espace vert à conserver ou à créer
- Rétention à créer
- Parking P+R
- Parking
- ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT**
- Voie existante principale
- Voie existante secondaire
- Voie ferrée
- Principe d'accès primaire à créer
- Principe d'accès secondaire à créer
- Voie à créer - Tracé de principe
- Voie à aménager
- Ligne de TC projetée ou à créer
- Liaison douce à créer ou renforcer
- Franchissement à créer
- Suppression de passage à niveau



OAP La Constance 2015



OAP La Constance 2019

3.1.2 Impacts positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole locale

3.1.2.1 Un potentiel de consommation à exploiter

Avec un total de 3600 nouveaux logements prévus à l'horizon 2030, le quartier de La Constance représente un potentiel de consommation important susceptible de se tourner vers la production agricole locale et donc de créer de nouveaux débouchés pour les exploitants locaux. Afin que ce nouveau quartier ait un réel impact sur l'économie agricole locale, il semble cependant important que ce type de consommation en circuits courts soit favorisé en renforçant d'une part le lien entre les futurs habitants et l'agriculture locale et d'autre part en soutenant les moyens de production agricole et de commercialisation des produits locaux. D'ailleurs, ce pourra être le fil conducteur des mesures compensatoires proposées.

3.1.2.2 Un foncier agricole en tension

Comme évoqué précédemment, du fait de son positionnement, la zone de La Constance a été identifiée depuis plusieurs décennies comme secteur devant accueillir une extension urbaine de la ville d'Aix-en-Provence pour faire le trait d'union entre les quartiers Ouest et Sud. Cet état de fait n'a pas permis le maintien ni le développement d'une véritable agriculture péri-urbaine sur la zone. On ne peut donc apprécier les effets du projet d'aménagement de la ZAC de La Constance simplement au regard de l'agriculture encore présente sur site.

La disparition progressive, et maintenant définitive, de ces terrains pour l'économie agricole a un impact sur la disponibilité du foncier pour les exploitations souhaitant développer leur activité mais aussi pour les jeunes agriculteurs en recherche de parcelles agricoles pour s'y installer. Cette situation engendre en quelque sorte une « perte de chance » ou d'opportunités dans la recherche de foncier utile au développement de projets agricoles quelle que soit la filière (viticole, maraîchage, fourrage, etc.). Il y a donc un effet, indirect mais certain, sur l'économie agricole locale.

A cet égard, les éléments développés par la Chambre d'Agriculture dans le diagnostic agricole du Pays d'Aix réalisé en 2018/2019 pour alimenter les réflexions à mener dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, sont de nature à mieux faire comprendre l'impact négatif de projet tel que celui étudié sur le développement économique agricole.

L'analyse est présentée à l'échelle du Pays d'Aix hors commune de Pertuis située dans le Vaucluse, mais le contexte décrit s'applique à fortiori à la ville centre qu'est Aix-en-Provence. Elle porte sur le marché foncier rural global des 35 communes concernées. Il s'agissait de caractériser le marché foncier dans lequel l'agriculture du Pays d'Aix est amenée à évoluer et le degré de pression qu'elle peut subir. Pour ce faire, la Chambre d'agriculture s'est appuyée sur les observations par segments de marché produites par la SAFER PACA sur la période quinquennale 2012-2016 telles que diffusées par cet organisme en application de la Convention d'Intervention Foncière qui la lie à la collectivité publique.

A noter que les chiffres de la SAFER :

- Concernent la quasi-totalité des transactions intervenues hors secteurs agglomérés des communes, c'est-à-dire hors « biens urbains » ; ce qui permet une vue exhaustive du marché foncier dit rural (vue qui s'affranchit par ailleurs des zonages PLU),
- Sont organisés sur la base d'une segmentation réalisée « à dire d'expert » par la SAFER elle-même, segmentation permettant la caractérisation du marché considéré.

Les six segments de marché retenus par la SAFER sont divisés en deux parties :

3 segments à potentiel agricole

- Terrain agricole et/ou naturel
- Bâti avec potentiel agricole spécialisé (entre 1 et 3 ha de terrain vendus avec du bâti)
- Bâti avec potentiel agricole fort (3 ha ou plus de terrains vendus avec du bâti)

3 segments sans potentiel ou projet agricole

- Espaces en transition
- Loisir-Jardin
- Bâti résidentiel (bâti vendu avec moins d'un ha de terrain)

Les Informations à disposition pour chacun des segments :

- Nombre de transactions
- Surfaces concernées
- Valeur globale

Le tableau ci-dessous, exprime en pourcentage, et pour chaque item (nombre de transactions, surfaces en ha, valeur en milliers d'euros) :

- La part relative de chacun des segments de marché sur le Pays d'Aix lui-même
- Pour chacun d'entre eux, le poids du Territoire dans la Métropole et le Département

Observations du marché foncier 2012-2016	Part (en %)			
	Part relative de chaque segment du Pays d'Aix	Pays d'Aix/ Métrop. AMP	Pays d'Aix/ Département	Métrop. AMP/ Département

Nombre de transactions				
Bâti à potentiel agricole fort	4	50	31	63
Bâti à potentiel agricole spécialisé	7	53	36	68
Terrain agricole et/ou naturel	18	42	25	60
Total potentiels agricoles	29	45	28	62
Bâti résidentiel	45	50	41	82
Terrain en transition	15	49	42	86
Terrain loisir-jardin	10	41	31	74
Total potentiels non agricoles	71	48	39	81
Total des transactions	100	45	35	74

Surface des transactions				
Bâti à potentiel agricole fort	34	40	20	49
Bâti à potentiel agricole spécialisé	7	53	34	65
Terrain agricole et/ou naturel	36	49	27	54
Total potentiels agricoles	78	45	24	24
Bâti résidentiel	11	53	43	81
Terrain en transition	6	57	43	75
Terrain loisir-jardin	6	53	36	68
Total potentiels non agricoles	22	54	41	41
Total des surfaces	100	47	26	56

Montants des transactions				
Bâti à potentiel agricole fort	14	64	33	51
Bâti à potentiel agricole spécialisé	13	65	42	65
Terrain agricole et/ou naturel	1	54	37	67
Total potentiels agricoles	28	63	35	56
Bâti résidentiel	56	57	49	85
Terrain en transition	14	60	44	74
Terrain loisir-jardin	2	53	45	86
Total potentiels non agricoles	72	56	48	84
Total des montants	100	58	43	75

Les principaux constats :

- Sur le marché du Pays d'Aix, le poids des trois segments « bâti résidentiel », « terrains en transition » et « terrains loisir-jardin », c'est-à-dire des 3 segments excluant en principe toutes logiques ou projets agricoles, est très élevé. Ce constat apparaît dès examen de la structure du marché du Territoire stricto sensu, particulièrement en ce qui concerne le nombre de transactions et leur valeur globale.

Ramenés aux chiffres métropolitains et départementaux sur ces mêmes segments, les chiffres du Pays d'Aix font apparaître une sur-représentation très sensible du Territoire au sein de la Métropole AMP, elle-même en sur-représentation au sein du Département. Ce dernier constat vaut tant en nombre de transactions, qu'en surfaces concernées, davantage encore en valeur.

- En ce qui concerne les trois autres segments de marché ; ceux portant sur des biens possiblement à potentiel agricole que sont : « les terrains agricoles et/ou naturels » (terrains nus incluant notamment le marché du parcellaire agricole), « le bâti vendu avec potentiel agricole spécialisé » (1 à 3 ha) et « le bâti vendu avec potentiel agricole fort » (plus de 3 ha), on peut noter :
 - o Une forte présence des segments concernant des surfaces bâties : 53% des surfaces totales des 3 segments sont en effet vendus avec du bâti, pour une valeur totale représentant plus de 96% de la valeur globale des 3 segments réunis,
 - o Ramenés aux chiffres métropolitains sur ces mêmes segments, les chiffres du Pays d'Aix font apparaître une sur-représentation sensible au sein de la Métropole, particulièrement en nombre de transactions et surtout en valeur.

Conclusion :

Au terme de ces constats, il apparaît que le marché foncier rural du Pays d'Aix, bien que largement marqué par la dimension agricole du territoire (78 % des surfaces ayant changé de mains sont classées par la SAFER dans les segments à potentiel agricole), présente les signes évidents des forces qui s'exercent sur l'agriculture locale et son économie :

- Une pression exogène, à travers les parts de marché tenues par les segments sans potentiel ni projet agricole,
- mais aussi une pression qui s'exerce de l'intérieur et se traduit par les parts de marché importantes tenues par les segments « bâti avec potentiel agricole », difficilement accessibles à l'agriculteur ou porteur de projet lambda du fait des niveaux de prix pratiqués.

Dans ces conditions, nul doute que le marché du parcellaire agricole, le seul encore véritablement accessible en termes de prix au plus grand nombre d'agriculteurs, entre lui-même considérablement en tension. Ceci d'autant plus que nombre de terrains agricoles sont par ailleurs retenus par leurs propriétaires en attente de quelque projet d'urbanisation...

3.1.2.3 Une filière structurante de la campagne aixoise.

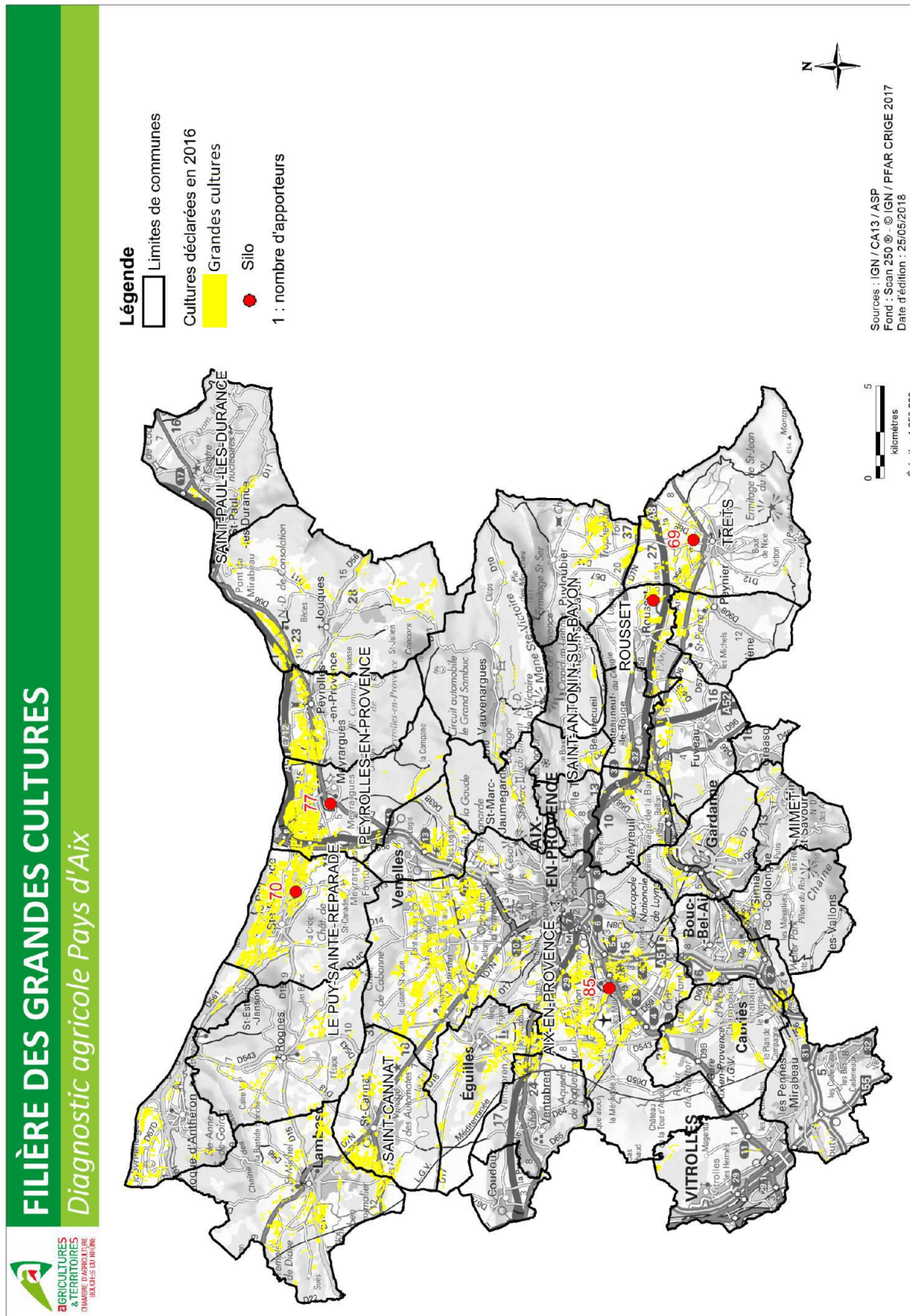
Concernant les grandes cultures, filière à laquelle appartient l'exploitation impactée, on peut observer que la commune d'Aix en Provence reste grande pourvoyeuse en la matière.

Deux bassins essentiels apparaissent clairement correspondant aux deux principaux terroirs agricoles de la Ville, à savoir Le plateau de Puyricard, les Pinchinats au Nord et la Plaines des Milles, voir plus globalement le Sud-Ouest Aixois.

A noter que le silo ARTERRIS (ex Sud Céréales) des Milles est l'un des plus importants du Pays d'Aix en nombre de coopérateurs le pratiquant, comme en quantité de grain livrés, particulièrement concernant le blé dur destiné principalement aux semouleries et fabricants de pâtes (PANZANI Marseille, semoule Maghreb...).

Ce silo ne draine pas que la commune d'Aix, mais cette dernière et ses producteurs y pourvoient très largement. Cela apparait sur la carte de manière évidente.

Toute suppression de surfaces cultivée impacte directement les volumes traités par la coopérative qui est un acteur très important de la filière considérée.



Quelques chiffres ARTERRIS sur le Pays d'Aix et le silo des Milles sur Aix-en- Provence en particulier :

Il s'agit de la coopérative céréalière de très loin la plus implantée sur le territoire d'Aix en Provence et celui du Pays d'Aix de manière générale.

Nombre d'apporteurs par silo et culture	Céréales					Oléagineux		Protéagineux	oléopro - téagineux
	Blé dur	Blé tendre	Maïs	Sorgho	Orge	Colza	Tournesol	Pois chiche	Soja
Aix Les Milles	48	2	0	0	16	10	0	9	0
Meyrargues	22	5	9	0	14	1	4	19	3
Le Puy-Sainte-Réparate	55	1	0	1	0	0	13	0	0
Trets	27	10	0	0	19	6	0	7	0
Rousset	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Total par culture 2017	154	18	9	1	49	17	17	35	3
Total par culture 2016	171	23	9	0	56	22	12	34	5
Evolution en nombre	-17	-5	0	1	-7	-5	5	1	-2

Quantités apportées (en T) 2017	Céréales				Oléagineux		Protéagineux	oléopro - téagineux
	Blé dur	Blé tendre	Maïs	Orge	Colza	Tournesol	Pois chiche	Soja
Aix Les Milles	3710	21	0	535	188	0	105	0
Meyrargues	2607	38	647	590	7	49	348	54
Trets	1808	65	0	552	109	0	50	0
Le Puy-Sainte-Réparate	55	1	0	0	0	13	0	0
Rousset	83	0	0	0	0	0	0	0
Total 2017	8263	125	647	1677	304	62	503	54
Total 2016	11091	461	655	1170	374	226	350	42
Evolution 2016/17 (%)	-25	-73	-1	43	-19	-73	44	29
Evolution 2016/17 (Nb)	-2828	-336	-8	507	-70	-164	153	12

3.1.3 Evaluation de l'impact sur l'emploi agricole

3.1.3.1 Conséquences directes

Les données statistiques disponibles à l'échelle de la commune via la Caisse Nationale de la Mutualité Sociale Agricole pour les années 2015/2016 permettent d'avancer quelques chiffres. En termes d'emplois direct agricoles, la ZAC de La Constance impacte 1 exploitants sur les quelques 200 que compte la commune, soit 0.5 % de ceux-ci, 1.5 % ramené au nombre d'exploitations professionnelles dont fait partie l'entreprise considérée.

Les entreprises de travaux agricoles et les coopératives agricoles d'approvisionnement comme de stockage, transformation et vente peuvent selon les mêmes sources être estimées à une 10aine d'établissements différents. Il s'agit des établissements ayant leur siège sur la commune, ils emploient de l'ordre de 125 personnes chaque année, dont près de la moitié de salariés permanents et représentent 35 ETP environ.

Ces données sur les filières amont et aval ne sont cependant ni exhaustives ni précises. Il est donc compliqué, à partir de ces éléments de cerner l'impact économique et social de l'opération.

3.1.3.2 Impact en termes de potentiel d'emplois agricoles perdu

Les données du RGA nous renseignent sur le nombre d'emplois agricoles directs sur le territoire concerné (exprimé en UTA, Unité de Travail Annuel). En divisant ce chiffre par la SAU (Surface Agricole Utile), également renseignée par le RGA, on obtient le nombre d'UTA moyen par hectare. On peut alors proposer de multiplier ce nombre d'UTA à l'hectare par la surface agricole impactée pour évaluer l'impact sur les emplois agricoles directs. Il convient de prendre en compte également l'impact sur les emplois indirects (services, approvisionnement, transport, etc.) générés par l'activité agricole, de même que celui sur les emplois induits par les 2 premières catégories. Il est communément admis qu'un emploi agricole direct induit 3 emplois indirects et induits dans le département des Bouches-du-Rhône.

Le RGA permet donc de présenter les chiffres suivants :

Nombre d'Unités de travail annuel (équivalent temps plein) total sur la commune : 250 pour 481 personnes au total.

- SAU totale en hectare : 4437,6
- Nombre moyen d'UTA par ha de SAU : 0,056 UTA/HA
- Ramenée à la surface considérée dans le cas de La Constance : 2,27 UTA
- Si l'on considère que pour chaque emploi direct sont générés trois emplois indirects ou induits, on obtient au total : **9,08 UTA**.

3.1.3.3 Les limites de l'exercice

La grande limite de l'utilisation du RGA réside dans l'ancienneté maintenant caractérisée des chiffres disponible (2010). Les chiffres paraissent assez largement sous-évaluer le travail en agriculture, en tous cas si l'on prend en considération l'ensemble des exploitations, sans se concentrer sur les exploitations « professionnelles qui correspondent en gros aux exploitations qualifiées de moyennes et grandes dans le RGA.

A noter également que les chiffres disponibles via le service statistique de la CNMSA font apparaître des ordres de grandeurs sensiblement différents et difficilement comparables. Il s'agit en effet de chiffres plus récents (2016 pour la main d'œuvre non salariée et 2015 pour la main d'œuvre salariée).

Globalement sur la commune d'Aix en Provence, à côté des 238 personnes constituant la population agricole non salariées activité équestre comprise (chefs d'exploitation, cotisants de solidarité en activité, conjoints collaborateurs, aides familiaux), on dénombre à minima 355 Equivalent Temps Plein salariés sur les exploitations (activité équestre comprise), chiffres qui n'inclut pas une grande partie de l'emploi agricole saisonnier difficile à appréhender en nombre de salariés ou ETP. Le personnel employé par les entreprises de travaux agricoles ou encore les coopératives agricoles existant sur le territoire (au nombre de 10) représentent de l'ordre de 50 ETP.

Cette approche ne permet pas non plus d'approcher la totalité des emplois générés par l'agriculture. Les chiffres présentés ci-dessus restent partiels, y compris en termes d'emplois directs.

3.2 Evaluation financière globale des impacts

3.2.1 Le cas de La Constance au regard 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.

3.2.1.1 Le rappel de la loi

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 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.

Le cas de la Constance

Le projet de ZAC de La Constance remplit les critères de soumission à la procédure de compensation agricole :

- Le projet relève d'une étude d'impact systématique : bien que l'étude d'impact relative à la création de la ZAC ait été transmise à l'administration avant l'entrée en application du dispositif relatif à la compensation collective agricole, la production d'une nouvelle étude d'impact dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale déposé le 20 mars 2020 au titre de la loi sur l'eau est bien postérieure à l'entrée en application du dispositif.
- Une activité agricole est toujours présente dans l'emprise du projet (parcelle déclarée alternativement en culture de pois chiche, grande culture et jachère).
- Les surfaces perdues affectées à une activité agricole sont supérieures à 1 hectare.

3.2.1.2 Examen des surfaces impactées

Sur le secteur de la Constance, l'étude des surfaces impactées a donc permis de recenser 2 ha 93 cultivés par un exploitant agricole. En plus de ces surfaces, des terrains agricoles sont valorisés par des propriétaires privés, non agriculteurs et on observe également un grand

nombre de parcelles manifestement sous-valorisées qui sont en friches pour la plupart. Leur ventilation par type d'occupation est donnée ci-dessous.

Culture	Surface (hectare)
Friches herbacées / buissonnantes	35,98
Jachère	2,93
Oliviers	1,08
Vignes	0,55
Total général	40,54

L'aménageur s'engage toutefois à compenser la perte de ces surfaces avec un investissement (Cf partie 3.3.1.3) qui transforme le parc urbain tel que prévu dans le projet d'aménagement en une véritable ferme urbaine multifonction. Cette mesure permet de garantir l'usage pour l'économie agricole d'une surface de 4 hectares qu'il convient donc de retrancher au total des surfaces impactées.

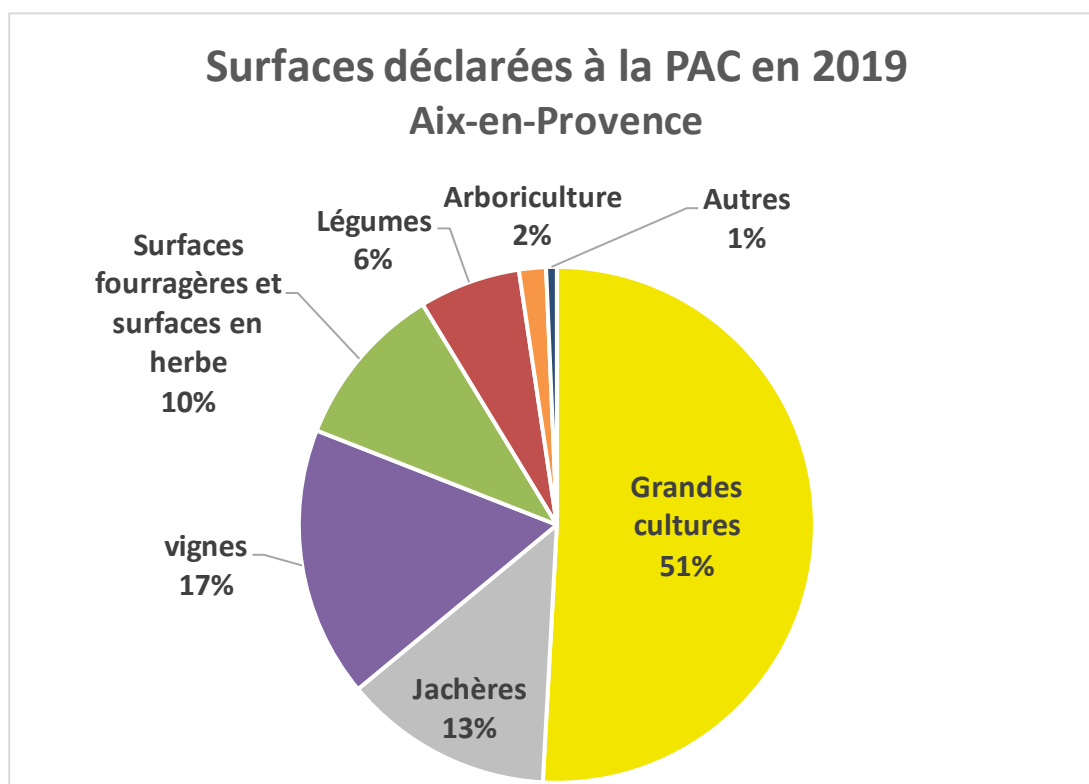
Le calcul présenté ci-dessous se base donc sur **36,54 hectares** de terres agricoles impactées.

3.2.2 Valeur moyenne du potentiel de production par hectare de terres impactées

Afin d'apprécier au mieux l'impact agricole collectif subi du fait de la mise en place du projet, on considère l'environnement dans lequel s'intègre le projet ainsi que les caractéristiques des terres concernées.

Pour calculer les impacts directs et indirects liés à la perte de potentiel agricole, nous évaluons donc le potentiel de production perdu en reconstituant un assolement type représentatif du territoire. Cet assolement type nous permet d'obtenir une valeur moyenne de production par hectare que l'on pondère en fonction des particularités du terrain impacté par la ZAC.

L'assolement type est celui donné par les surfaces déclarées à la PAC, base de données actualisée annuellement et représentative de l'agriculture sur la commune d'Aix en Provence. Les données publiées sont celles relatives à la campagne 2019.



La valeur moyenne de production par ha est évaluée à partir du Produit Brut Standard (PBS), valeur régionale, donnée par production et actualisée régulièrement par la DRAAF. Ainsi, à partir de l'assolement PAC, on calcule un PBS moyen sur la commune d'Aix en Provence de 4 238,78 €/ha.

3.2.3 Calcul du montant de la compensation collective agricole

Cette évaluation financière globale des impacts de l'aménagement sur l'économie agricole du territoire est réalisée sur la base de la méthodologie que nous avons présentée en CDPENAF le 27 novembre 2018 (Cf Annexes).

Afin de calculer l'impact direct de l'aménagement, on multiplie la surface totale impactée par le PBS moyen et on pondère ce résultat au regard des caractéristique du secteur impacté. Ainsi, on examine :

- la valeur agronomique des terres impactées. Cette information est donnée par la carte d'aptitude à la mise en valeur agricole des sols (réalisé par la SCP en 1972), qui classe la partie Ouest du secteur de La Constance en sols de catégorie IV qui ne sont pas les sols les plus profonds.
- L'équipement en irrigation. Tout le secteur est ici équipé et irrigable via le réseau du Canal de Provence.
- Les critères de qualité AOP. Les terrains autour de la bastide de La Constance sont inclus dans l'aire AOP Coteaux d'Aix-en-Provence. 13,67 hectares sont concernés.

Critères	Pondération	Surfaces concernées (ha)
Valeur agronomique des terres	+ 30%	0
Irrigation	+ 20%	36,54
Critères de qualité (AOP, ...)	+ 15%	13,67

La valeur de la production moyenne, pondérée par les critères exprimés ci-dessus, est appliquée sur l'ensemble des surfaces qui présentent un potentiel agricole sur La constance.

Estimation de l'impact direct :

L'impact direct est donc évalué à 194 553,64 €

Estimation de l'impact indirect annuel :

L'impact indirect annuel correspond à l'impact de la perte de surface agricole sur les filières amont et aval représentées principalement par les industries agro-alimentaires, le commerce de produits alimentaires et les services. Pour calculer cet impact indirect annuel, on utilise **un ratio de 1.2 fois le montant des impacts directs** (ratio issu de l'analyse des données d'Agreste, organisme statistique du ministère de l'agriculture, sur l'agriculture et l'agroalimentaire).

Impact indirect annuel	La Constance
Montant total (en €)	233 464,37

Pour obtenir la **perte de potentiel agricole territorial annuel**, il faut ensuite effectuer la somme de l'impact direct annuel et de l'impact indirect annuel.

Perte de potentiel agricole territorial annuel :

Perte de potentiel agricole territorial annuel	La Constance
Montant total (en €)	428 018,02

Préjudice global de l'aménagement :

L'évaluation du préjudice global de l'aménagement est effectuée en considérant le temps nécessaire pour reconstituer un potentiel agricole équivalent (recherche de terre, mise en culture, atteinte d'un même niveau de production). Ce temps est estimé à 10 ans.

Calcul du potentiel économique agricole territorial à reconstituer :

On multiplie donc la perte de potentiel économique annuel par 10 (ans).

Préjudice global	La Constance
Montant total (en €)	4 280 180,16

Montant nécessaire pour couvrir le préjudice global de l'aménagement :

La valeur du fond de compensation collective correspond au montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial.

On considère qu'en région PACA, un euro investi dans le secteur agricole génère 6,69 € (ratio moyen obtenu à partir des données d'Agreste).

En divisant la perte de potentiel économique par 6,69 on obtient donc le montant du fonds de compensation.

Montant de la compensation agricole collective	La Constance
Montant total (en €)	639 787,77

NB : Le calcul du fonds compensatoire agricole prend en compte le développement d'un projet agricole au sein du futur parc urbain de la Constance, que l'on présente dans la partie 3.3.1.3.

3.3 Proposition de projets de compensation et d'une feuille de route**3.3.1 Présentation des mesures compensatoires proposées***3.3.1.1 Projet d'installation d'un ou plusieurs agriculteurs*

La première mesure compensatoire proposée consiste à accompagner l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs sur des terres agricoles manifestement sous-valorisés depuis plusieurs années.

L'objectif est bien la création « ab nihilo » d'une ou plusieurs exploitations sur un îlots de parcelles d'un seul tenant situé sur la commune de Cabriès, au Sud de La Gremeuse, en limite d'Aix en Provence. Les surfaces considérées avaient été, un temps, recensées par la Chambre d'Agriculture aux fins de les mobiliser via la SAFER au bénéfice de l'agriculture dans le cadre des mesures compensatoires agricole du second établissement pénitentiaire de Luynes -Aix-en-Provence.

Les terrains concernés (Cf cartes ci-dessous) forment un ensemble de 9,42 hectares au niveau du lieu-dit Saint-Pierre. Ils sont situés en zone agricole du PLU de Cabriès et ont fait l'objet d'une acquisition par la SEMEPA en 2019.

Carte de situation
des terrains ciblés
(échelle : 1/33000)



Gros plan sur la
situation des
terrains (échelle :
1/8400)



Situés à l'entrée du massif de l'Arbois, en limite de communes entre Cabriès et Aix-en-Provence, on constate que les terrains agricoles en question jouissent d'un positionnement stratégique le long de la voie rapide D9 qui relie Aix-en-Provence à Marignane et aussi grâce à la route départementale RD 543, qui draine toutes deux des déplacements importants. Ainsi, en plus d'une qualité de sols propice à tout type de cultures et d'une surface conséquente qui permet d'en utiliser tout ou partie pour le projet agricole imaginé, cet emplacement permet aussi d'envisager un volet vente directe cohérent par rapport aux potentialités de la zone.



Ci-dessus, la photo des parcelles AL 37 et AL 78 repérées en 2017, dans le cadre des mesures compensatoires de la prison de Luynes, avec un potentiel agricole manifestement sous-valorisé depuis plusieurs années.

On notera toutefois certaines contraintes inhérentes au secteur, notamment concernant les enjeux en lien avec la préservation des paysages que sous-tend leur inclusion dans le périmètre du site classé du Massif de l'Arbois.

Ainsi, la mise en œuvre du projet agricole devra-t-elle être élaborée en relation avec l'Etat et la commune concernée, elle-même favorable à un développement agricole qui s'intègre plus globalement dans la transition écologique engagée et corresponde aux aspirations d'une population en recherche de produits locaux et de contacts plus directs avec son agriculture.

La commune de Cabriès souhaite en effet préserver durablement son potentiel agricole avec une volonté affichée de promouvoir le développement d'exploitations tournées vers les circuits courts et la vente directe de produits frais ou transformés, une alimentation saine, notamment celle de ces plus jeunes habitants (cantines, RHD, ...).

L'installation d'un ou plusieurs porteur(s) de projet agricole sur site, outre l'impact favorable que ne manquerait pas d'avoir une telle démarche pour l'économie agricole et les populations locales, pourrait avoir un autre avantage : celui de favoriser la mise en œuvre d'un autre type de mesures compensatoires liée à la réalisation de la ZAC de la Constance, mesures

compensatoires naturalistes en l'occurrence. En effet, ce faisant, des synergies intéressantes pourraient sans doute être trouvées entre l'installation de jeunes agriculteurs sur site et le protocole de gestion à mettre en place à la suite de l'opération de relocalisation des Tulipes d'Agen depuis le site La Constance vers d'autres terrains propriété de la SEMEPA dans ce même secteur. Dans tous les cas, la création d'entreprises agricoles sur ce secteur est à considérer comme une mesure compensatoire au sens de la loi.

3.3.1.2 Mise en place de « casiers fermiers » automatisés

Développés depuis plus de 20 ans en Allemagne et depuis une dizaine d'années en France, ces équipements permettent au client de choisir le contenu d'un casier. Après numérotation et paiement, le casier s'ouvre et le client récupère ses produits. Adapté pour tous types de produits, y compris le frais avec une version réfrigérée, ces distributeurs sont mis en place généralement sur une exploitation ou dans un lieu stratégique propice. Le producteur n'a pas besoin d'assurer des permanences de vente et le consommateur est libre de venir choisir ces produits quand il le souhaite.



(Source : Chambre d'Agriculture du Loiret)

Pour que ce type d'outil soit pertinent dans le cadre de mesures compensatoires, il doit idéalement être mis en œuvre avec un collectif de producteurs locaux investis dans une démarche de diversification des moyens de commercialisation afin de toucher de nouveaux consommateurs et de mutualiser les frais de gestion.

Opportunités	Défis
Cibler une nouvelle clientèle grâce à un emplacement stratégique (axes de déplacement ou zone urbaine) et des horaires élargis.	Prévoir une chambre froide sur le lieu d'implantation ou à proximité.
Permet d'organiser un système de clic & collecte innovant via une plateforme en ligne pour prendre commande.	Nécessite la mise en place d'une logistique efficace pour gérer l'approvisionnement des produits.
Possibilité également de choisir ses produits et de payer sur place sans commande préalable.	Requiert un outil informatique efficace pour la prise de commandes.
Polyvalence des casiers qui peuvent accueillir des produits frais mais aussi transformés à plus forte valeur ajoutée.	Il faut pouvoir être joignable par téléphone si le client a un problème.
Il existe une offre locale pour l'achats, la mise en place et la maintenance des casiers avec plusieurs formules possibles en fonction des situations.	Organiser une communication et une animation des ventes.
Possibilité de travailler avec l'association locale « Paysans Connectés » qui dispose d'une plateforme de commande en ligne qui a déjà fait ses preuves.	

On constate déjà plusieurs initiatives de « Casiers Fermiers » dans les Bouches-du-Rhône (Marseille et Eguilles par exemple) et dans les départements limitrophes (Vaucluse) ce qui témoigne de la montée en puissance de ce mode de commercialisation pour les exploitants agricole.

Au niveau budgétaire, il faut compter un investissement pouvant aller de de 60 000 € à 80 000€ HT suivant les modèles et les besoins d'aménagement d'un local.

Pour exemple : 100 casiers avec bloc froid (2° à 4°), module de paiement et aménagement (chalet, dalle en béton ...) coûtent 80 000€ HT (ce montant comprend la maintenance, les mises à jour de l'outil...).

A rajouter à cela :

- Les frais électrique (environ 200€ par mois),
- Les frais logistiques, bien souvent pris dans la marge du produit final,
- Le temps passé : remplissage des casiers, livraison des produits, relation clientèle si problème...

On évalue un chiffre d'affaires généré quotidien pouvant varier de 80 à 250 € suivant le type de produit et le lieu d'implantation.

Une étude plus approfondie sur les conditions de mise œuvre de cette mesure au bénéfice d'un collectif d'agriculteur pourra être menée en lien notamment avec les services de la métropole Aix-Marseille impliqués dans le Plan Alimentaire Territorial (PAT). En plus de cette étude de faisabilité et de l'investissement initial pour l'installation des casiers et leur maintenance, l'enveloppe compensatoire devra également prévoir le financement d'une ingénierie d'accompagnement.

Cette étude devra ainsi permettre d'évaluer la possibilité de créer un collectif d'agriculteurs, d'identifier des lieux adaptés aux casiers, d'apporter des éléments budgétaires et de gestion, et de fournir un rétroplanning pour le déploiement du projet qui pourra prévoir un déploiement progressif intégrant une étape de test.

3.3.1.3 *Projet de « ferme urbaine » dans le Quartier de La Constance*

L'étude d'impact DAE réalisée pour le projet de ZAC de La Constance fait référence à la mise place d'un projet agricole innovant dans le vallon central qui sera préservé de l'urbanisation et qui constituera ainsi un poumon vert au milieu de ce nouveau quartier d'Aix-en-Provence.

La zone est aujourd'hui occupée par une vaste friche herbacée (Cf. photo ci-dessous) qui faisait partie des terrains exploités par l'ancienne « ferme de La Constance ». Le secteur comprend également des boisements et alignements qu'il conviendra de conserver.





Le projet innovant d'agriculture urbaine avec l'intégration d'une exploitation agricole multifonction sera logé dans ce vaste ensemble dont certaines parties resteront boisées et naturelles. Son emplacement stratégique au cœur de La Constance permet d'envisager une ferme avec plusieurs volets complémentaires :

- Un volet production avec la possibilité de vendre des produits frais et/ou transformés aux habitants du future quartier de La Constance.
- Un volet pédagogique/sensibilisation est ici tout à fait pertinent pour une meilleure intégration et cohérence avec l'environnement urbain.
- Un volet « promotion » avec une exploitation diversifiée qui serait en quelque sorte « la vitrine urbaine » de l'agriculture présente dans la campagne aixoise.

L'idée est de reconstituer sur place un assolement typique de celui de la campagne aixoise d'hier et d'aujourd'hui, « productive » et paysagère à la fois, valorisant et sensibilisant le public aux terroirs agricoles locaux ainsi qu'à la qualité de ses produits. L'éducation aux pratiques agroécologiques pourrait y être intégrée.

Cette ferme hybride permettrait de réconcilier des visions souvent opposées concernant le rôle et l'utilité de l'agriculture urbaine.

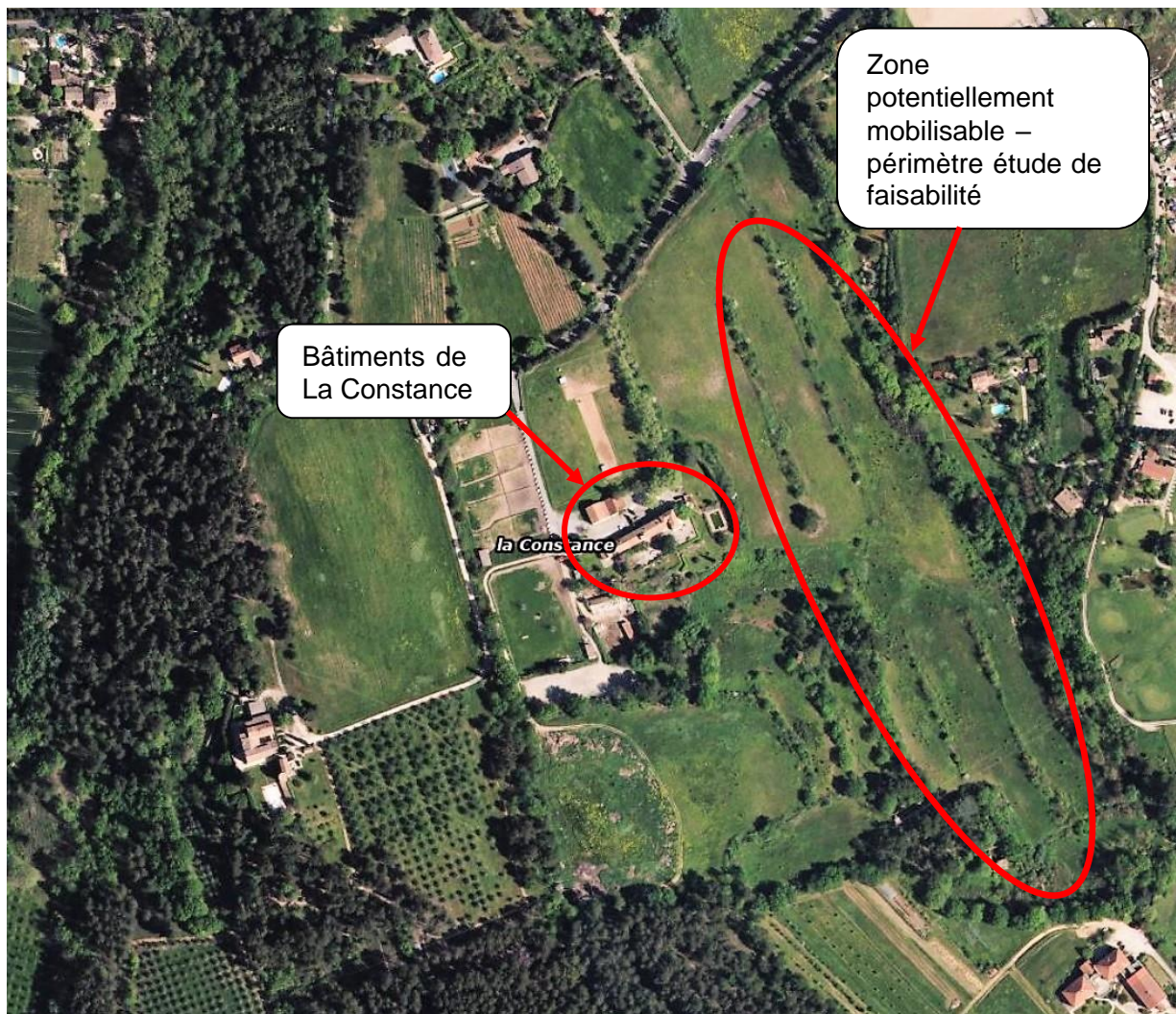
A ce stade il faut préciser que les choix de cultures et de leur implantation devront se faire en fonction de critères de faisabilité technique agricole et des contraintes liées aux travaux d'aménagement de la ZAC.

L'aménageur s'engage toutefois à mobiliser 4 hectares sur cette friche avec une partie orienté sur la production qui pourra faire l'objet d'activités pédagogiques mais non ouvert au public et une partie mixte ouverte au public où les cultures auront un rôle paysager et de promotion.

Ci-dessous, la photo aérienne de la ferme de La Constance en 1970 montre une exploitation orientée principalement sur la viticulture et l'arboriculture.



A l'échelle du périmètre complet de la ZAC, il est intéressant de rappeler, qu'outre les cultures pérennes, étaient également présentes autour des années 1970 des cultures fourragères, céréalières et des cultures maraîchères.



La photo aérienne ci-dessus, prise en 2017 avant la construction du nouveau stade Reynier, permet de visualiser l'emplacement des terrains mobilisables.

On notera aussi la possibilité de disposer de bâtiments attenants à la bastide de La Constance qui est appelée à devenir un équipement collectif du type « maison de quartier », lieu d'expositions permanentes et temporaires, et à être rétrocéder in fine par l'aménageur à la Ville d'Aix-en-Provence.



Détail des différents volets de la « ferme urbaine » :

Fonctions	Description
Production	Maraîchage, viticulture, arboriculture, plantes aromatiques, céréales, fourrage.
Pédagogie	Visites scolaires, initiation à l'agroécologie / agroforesterie, partenariats avec des centres de formation.
Promotion	Sensibilisation du public à l'agriculture caractéristique du Pays d'Aix, vitrine pour les produits du terroir, partenariat avec des organismes représentant les différentes filières.

Afin de pouvoir maintenir la vision et la cohérence initiale du projet de ferme urbaine de La Constance, cette dernière devra certainement associer l'ensemble des parties prenantes à son fonctionnement (riverains, collectivités, acteurs agricoles, ...). Une attention particulière sera donc portée à la forme juridique de l'exploitation. En parallèle des formes juridiques habituellement utilisées par les exploitations agricoles, une réflexion pourra ainsi être menée sur des statuts moins usités mais susceptibles de mieux correspondre à la nature de l'entreprise et de la démarche. On peut citer par exemple le statut de SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) dont l'objet est la production et la fourniture de biens et de services d'intérêts collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale. Cette réflexion devra prendre en compte et considérer tout particulièrement le ou les producteurs agricoles assurant le socle de tout le projet, ainsi que la possibilité pour ces derniers de bénéficier des aides et accompagnements réservés à l'agriculture.

3.3.2 Modalités de mise en œuvre et feuille de route

En termes de modalités de mise en œuvre, il est important de noter que chacune de 3 mesures compensatoires proposées nécessite d'effectuer une étude de faisabilité au préalable qui devra permettre de construire et chiffrer un projet cohérent et viable économiquement.

Le budget pour ces études de faisabilité préalables au déploiement des mesures compensatoires est évalué entre 50 000 et 70 000 € HT et financé par l'enveloppe compensatoire de l'aménageur.

La démarche proposée s'inscrit donc en deux temps et intègre une clause de revoyure à mettre en œuvre une fois les résultats des études de faisabilité connus. Ces études permettront de détailler les aspects techniques des différentes mesures ainsi qu'un calendrier et des modalités précises de mise en œuvre.

Proposition de gouvernance :

Comme indiqué ci-dessus, une fois construits, détaillés et chiffrés, les projets seront présentés à un comité technique. Le comité technique pourra être constitué des acteurs suivants : SPLA, Chambre d'agriculture, Conseil de Territoire - Métropole AMP, DDTM, Département 13.

Il émettra un avis sur le choix des mesures compensatoires, leur mise en œuvre ainsi que sur la répartition du budget de l'enveloppe compensatoire qui sera proposée.

Chacune des mesures retenues devra ensuite avoir son propre comité technique avec de nouveaux acteurs tels que la SEMEPA, la commune d'Aix-en-Provence, la commune de Cabriès ou encore la DREAL en fonction des projets concernés de façon à suivre et à accompagner leur déploiement en fonction de leur nature et de leur localisation.

On remarque que les 3 mesures compensatoires proposées présentent une certaine complémentarité dans le temps et dans leurs fonctions avec des synergies possibles entre elles.

Des casiers automatisés peuvent par exemple être envisagés en complément d'une ou plusieurs installations sur les terrains de Cabriès ou à terme sur la zone de La Constance, pourquoi pas sur le site de la future maison de quartier. On a vu que certaines des mesures compensatoires agricoles peuvent même s'articuler avec des mesures compensatoires de nature environnementale.

En termes de calendrier, les trois **études de faisabilité seront menées et finalisées courant 2022** afin de **présenter au comité technique l'ensemble des résultats au premier trimestre 2023**. Elles détailleront les conditions techniques et financières des différentes actions et proposeront ainsi une répartition du budget entre les trois mesures proposées et un calendrier de mise en œuvre.

Les investissements et les travaux (accès à l'eau, bâtiment d'exploitation, plantation de haies, etc.) ainsi que l'appel à candidatures nécessaires à **l'installation d'un ou plusieurs exploitants sur les terrains de Cabriès** pourront donc être démarrés courant 2023. L'expérience et l'expertise de la Chambre d'Agriculture et de la Métropole sur des projets d'installations similaires sera mise à contribution.

Le projet de casiers fermiers est également une mesure qui pourra être déployée courant 2023 lorsqu'un collectif d'agriculteurs et des emplacements stratégiques auront été clairement identifiés.

Concernant le projet de **ferme urbaine multifonction**, il devra être mis en œuvre parallèlement à la construction du nouveau quartier de La Constance de façon à anticiper un démarrage de l'exploitation dès que les premiers habitants commenceront à s'installer. Il est important que les terrains agricoles soient protégés lors des travaux et que l'aménagement de la ferme urbaine et du parc (préparation des terrains, plantations des vignes et arbres fruitiers, etc.) soient calés sur la première tranche de logement du nouveau quartier de La Constance. **La ferme urbaine pourra ainsi démarrer ses activités avec l'arrivée des premiers habitants.**

Enfin, la SPLA Pays d'Aix Territoire ne ferme pas la porte à d'autres opportunités de compensation agricole qui consisterait par exemple à accompagner et soutenir d'autres initiatives d'envergure jugées intéressantes pour le développement de l'économie agricole locale et sa consolidation, particulièrement si l'initiative est portée par la collectivité publique et s'inscrit sur le territoire d'Aix-en-Provence et dans les orientations du PAT.

A noter par ailleurs que les projets de ZAC de Barida et de Plan d'Aillane, évoqués plus haut dans ce dossier et également portés par la SPLA, sont également soumis à la mise en place de mesures compensatoires. Les effets croisés de ces trois aménagements et leur proximité géographique pourrait justifier le cas échéant une mutualisation d'une partie des enveloppes compensatoires.

Conclusion

Le projet de ZAC 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 performant, l'importance des surfaces cultivables sont des atouts pour cette zone.

Cependant on constate que près de 90% des terrains impactés par l'aménagement sont en friches et qu'il ne reste plus qu'un agriculteur qui exploite encore des parcelles sur la zone.

Nous avons vu dans la 1^{ère} partie que cette situation s'explique par le fait qu'il s'agit d'une urbanisation planifiée depuis plusieurs décennies. La construction dans les années 70 du quartier d'Encagnane et de l'autoroute A51, puis celle du quartier du Jas de Bouffan et de l'autoroute A8, ont en effet déstructuré la campagne aixoise de ce secteur et créé les conditions d'un désengagement progressive de l'agriculture dans cette zone destinée à être urbanisée du fait de son positionnement.

On relèvera également les projets de ZAC de Barida et de Plan d'Aillane portés par le même aménageur et qui se situent dans un périmètre rapproché avec des surfaces agricoles impactées respectivement de 12,5 et 16 ha et dont les effets viennent s'additionner à ceux du projet de ZAC de La Constance.

Le caractère ciblé et anticipé de ces projets de ZAC, en particulier celui de La Constance, n'a pas permis de faire valoir une vraie démarche d'évitement et de réduction des impacts sur les surfaces agricoles. L'accent est donc mis sur la mise place de mesures compensatoires concrètes, parfois innovantes, avec l'ambition de participer à l'émergence d'une nouvelle dynamique agricole sur le territoire en réponse aux attentes de la société pour des produits sains et locaux via les circuits courts et la vente directe.

Annexe



Méthodologie d'évaluation de la compensation collective agricole

Éléments de définition

La compensation est l'ultime étape de la séquence ERC, elle intervient en dernier ressort après que l'aménageur ait fait le nécessaire en amont pour éviter les zones cultivées et pour réduire les impacts sur les terrains les plus sensibles. En effet, la disparition de terres agricoles a un impact sur la production présente mais également sur le potentiel agricole futur. De plus, les effets des mesures compensatoires sont souvent difficiles à quantifier en amont de leur mise œuvre et peuvent être dépendants des fluctuations du marché et de la conjoncture agricole sans cesse en mouvement.

« La compensation ne permet pas de remplacer à l'identique. Elle équilibre un préjudice. Il y a compensation lorsqu'est intervenue une destruction qui ne pourra, par définition, jamais être totalement dépassée. [...]Le principe même d'une méthode de compensation est qu'elle est soumise à des incertitudes fortes et qu'elle peut avoir des effets non maîtrisés et parfois inattendus. »

Rapport du Sénat n°517, du 25 avril 2017, page 75

On peut la définir comme **l'ensemble des mesures susceptibles de permettre une consolidation de l'activité agricole locale**. On l'évalue au regard du **préjudice global de l'aménagement pour l'économie agricole**, c'est-à-dire en considérant le potentiel agricole de l'ensemble des terres cultivables présentes sur le terrain impacté.

Méthode d'évaluation de la perte de potentiel agricole annuel

Afin d'apprécier au mieux **l'impact de la disparition de terres agricoles** au profit de l'aménagement, il est important de considérer **l'environnement dans lequel s'intègre le projet** ainsi que les **caractéristiques des terres concernées**. On cherche tout d'abord à évaluer le potentiel de production perdu en reconstituant un **assolement type représentatif du territoire** qui nous permet d'obtenir une valeur moyenne de production par hectare. Pour calculer les impacts directs et indirects, on applique ensuite cette valeur de production moyenne à **l'ensemble des terres cultivables** qui sont impactées et on pondère en fonction des particularités du terrain.

Calcul de la valeur moyenne de la production par hectare agricole du territoire d'étude

Nous retenons un calcul basé sur le **Produit Brut Standard (PBS)** car il nous permet de travailler avec des données actualisées via les coefficients PBS¹ fournis par la DRAAF et détaillés par types de cultures. Concernant la délimitation du périmètre retenu pour déterminer l'assolement type, le choix se porte sur un zonage (commune(s), géo-terroir, ...) qui soit représentatif et cohérent par

¹ http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/ods/Tableau_des_coefficients_de_Production_Brute_Standard_PBS_2013_ods

rapport à l'emprise du projet d'aménagement. On utilise ensuite des données sur l'assolement du sol qui soient le plus exhaustives et actualisées possibles (diagnostic agricole, RGA, RPG).

NB : On notera que les Chambres d'agriculture du Var, du Vaucluse et du Gard font également appel au Produit Brut Standard (PBS) dans leurs méthodologies respectives.

Evaluation de l'impact de l'aménagement sur l'emploi agricole

Le périmètre retenu pour déterminer un assolement type nous permet également d'évaluer l'impact de l'aménagement sur l'emploi agricole. En effet, les données du RGA (Recensement Général Agricole) nous renseignent sur le nombre d'emplois agricoles directs sur le territoire concerné (exprimé en UTA, Unité de Travail Annuel). En divisant ce chiffre par la SAU (Surface Agricole Utile), également renseignée par le RGA, on obtient ensuite le nombre d'UTA moyen par hectare. On multiplie enfin ce nombre d'UTA à l'hectare par la surface agricole impactée pour évaluer l'impact sur les emplois agricoles directs. Il convient de prendre en compte également l'impact sur les emplois induis ou indirects (services, approvisionnement, transport, etc.) générés par l'activité agricole. Il est communément admis qu'un emploi agricole direct induit 3 emplois indirects dans le département des Bouches-du-Rhône.

Calcul de la perte de potentiel agricole annuelle

La perte de potentiel agricole est composée de l'**impact direct** (calculé à partir des productions présentes sur le territoire d'étude) et de l'**impact indirect** (impact de la perte de surfaces sur l'amont et l'aval des exploitations agricoles).

L'utilisation du Produit Brut Standard nous permet d'appréhender la perte de valeur ajoutée cumulée de la production agricole (impact direct) et des secteurs de l'amont (impact indirect sur les filières amont).

Dans l'évaluation des impacts liés à la perte de terres agricoles, on applique une **pondération en fonction des caractéristiques des terres impactées**. Voici les critères retenues et de leur poids respectifs :

Critères	Poids	Surfaces (ha) concernées
Valeur agronomique des terres	+30%	
Irrigation	+20% / -20%	
Critères de qualité (AOC, IGP ...)	+15%	

Pour la valeur agronomique des terres, la pondération s'applique lorsqu'il s'agit de terres profondes qui sont reconnues pour leur fertilité potentielle élevée (cartographie d'aptitude des sols de la Société du Canal de Provence).

Concernant l'irrigation, la pondération s'applique sur les terrains irrigués ou irrigables, c'est-à-dire qu'une infrastructure (canal ou forage) permet l'irrigation de la parcelle. Pour les parcelles ne disposant pas de possibilité d'irrigation, une pondération négative s'applique.

Quand à la pondération sur les critères de qualité type AOC ou IGP, il faut d'une part que la parcelle se trouve dans la zone d'une AOC ou d'une IGP et d'autre part que la culture (vignes ou oliviers par exemple) soit présente dans le périmètre retenu pour l'assolement type.

Calcul de l'impact annuel direct et indirect sur les filières amont (en €) :

Produit Brut Standard moyen (€/ha) x Surfaces impactées (ha) x Pondération

Calcul de l'impact annuel indirect sur les filières aval (en €) :

Impact indirect (filières aval) = pertes de l'agriculture et des filières amont x 1,18

Nous utilisons ici un ratio représentant la **valeur ajoutée régionale des productions agricoles** à partir de données statistiques fournies par l'INSEE² (VA régionale en millions d'euros).

Valeur ajoutée régionale par branche (2010-2015) :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	1874	1875	1981	2018	2059	1990
Agriculture, sylviculture et pêche	1572	1438	1593	1697	1810	1912
Rapport VA fabrication de denrées / VA de la production	1,19	1,30	1,24	1,19	1,14	1,04
Moyenne pluri-annuelle	1,18					

NB : On notera que les Chambres d'agriculture du Var, du Vaucluse et des Alpes de Haute Provence utilisent également cette méthode et ce coefficient pour évaluer l'impact indirect.

Evaluation du préjudice global pour l'économie agricole

On évalue enfin le préjudice global de l'aménagement pour l'économie agricole en calculant la perte de potentiel annuel sur la **durée nécessaire à la reconstitution du potentiel** économique agricole perdu. On estime que cette durée correspond en moyenne à **10 ans**. On peut expliquer ce choix de la façon suivante :

- Il s'agit du nombre d'années nécessaires pour recréer le potentiel, c'est-à-dire pour qu'un investissement permette de retrouver le produit brut perdu.
- Il faut en effet compter entre 7 et 15 ans pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement dans les entreprises françaises (service économique de l'APCA).
- Ce chiffre correspond au nombre d'années nécessaires pour la mise en place d'un projet agricole ayant un potentiel équivalent à celui perdu : mobilisation du foncier (3 ans), élaboration du projet économique (démarches d'installation, bail, DJA, etc.) (1 an),

² <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1893220>