



COMMUNE D'ALIXAN
Déviation de la RD 538

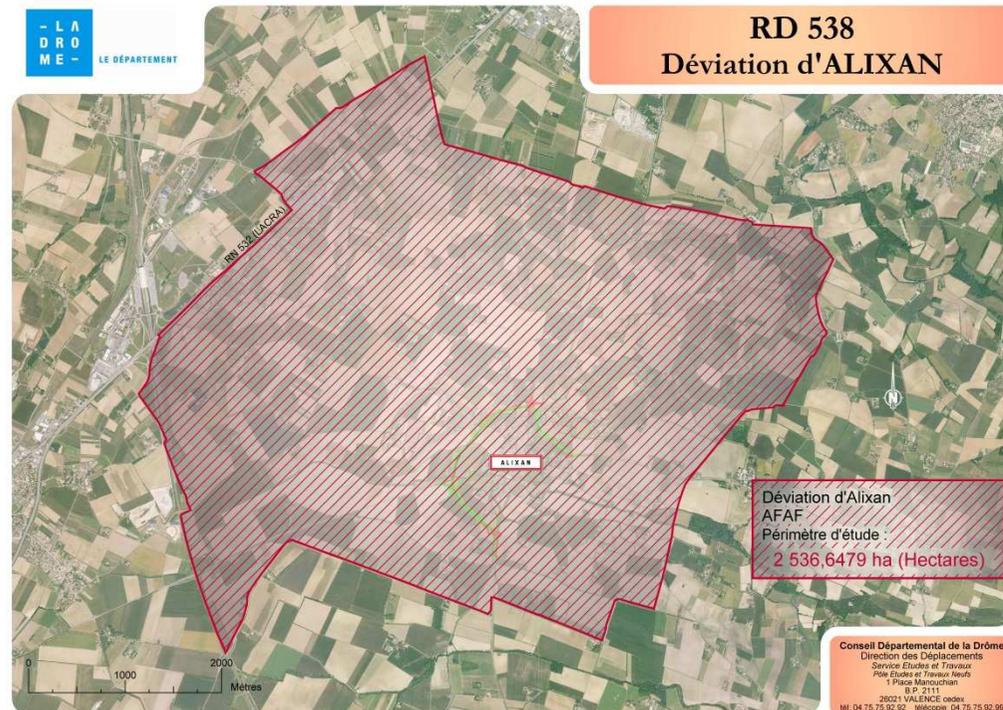
**ETUDE PREALABLE A LA
REALISATION
D'UN AMENAGEMENT FONCIER**

CCAF du 6 Juillet 2018

Projet déclaré d'utilité publique
par arrêté préfectoral du 23 juin
2015

Article L123-24 du Code Rural et
de la Pêche Maritime (CRPM) : le
Département, Maître d'ouvrage
de cette opération a l'obligation
de remédier aux dommages
causés sur la structure des
exploitations agricoles traversées
par ce grand ouvrage public en
participant financièrement à
l'exécution d'opérations
d'aménagement foncier agricole
et forestier et de travaux
connexes à l'intérieur du
périmètre perturbé par le projet

La déviation d'Alixan



La CCAF réunie le 16 mars 2017 a souhaité la
réalisation d'une étude préalable avant de se
déterminer sur le choix de conduire ou non une
opération d'aménagement foncier et d'en définir
les modalités

Objectifs de l'étude préalable

- Analyser le territoire pour :
 - évaluer l'intérêt d'une opération d'aménagement foncier agricole pour réparer les incidences des travaux routiers
 - et, plus généralement, évaluer si un mode d'AFAF peut améliorer les conditions d'exploitation actuelles des terres agricoles d'Alixan
- Proposer à la CCAF :
 - des objectifs d'aménagement,
 - les modalités d'aménagement envisageables

Activité agricole identifiée dans la zone d'étude

	Exploitations					
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble des exploitations agricoles	89	58	49	2 196	1 782	1 841
dont moyennes et grandes exploitations	58	39	30	1 920	1 706	1 609

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

RGA 2010 : 49 exploitation avaient leur siège à Alixan

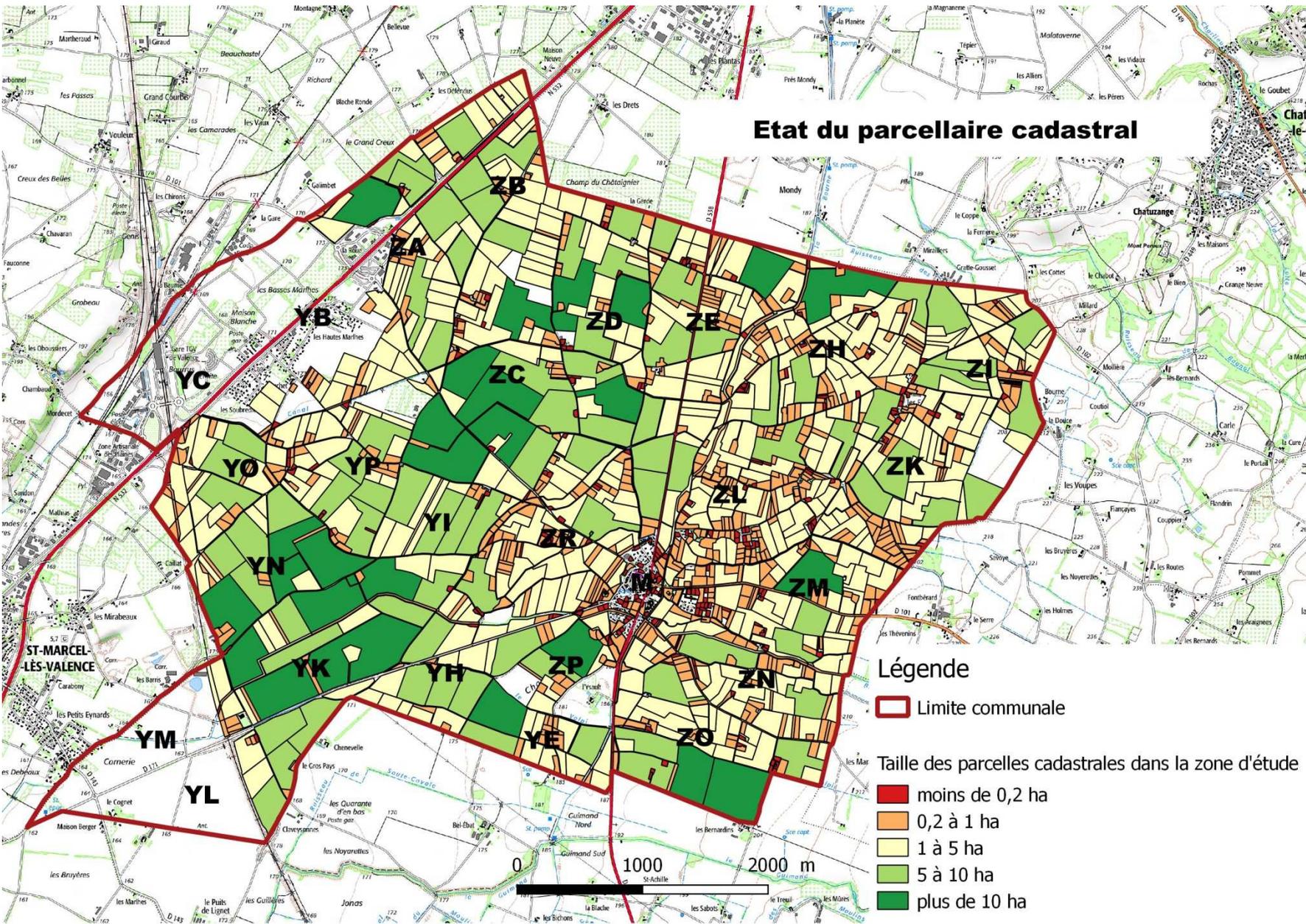
Liste transmise par la commune : 54 exploitations travaillant des terres sur Alixan

Enquête agricole 2018 :

- 48 exploitations rencontrées, qui exploitent 3544 ha de SAU dont 1718 ha sur Alixan
- dont 25 ont leur siège d'exploitation à Alixan, qui exploitent 1670 ha dont 1205 ha sur la commune

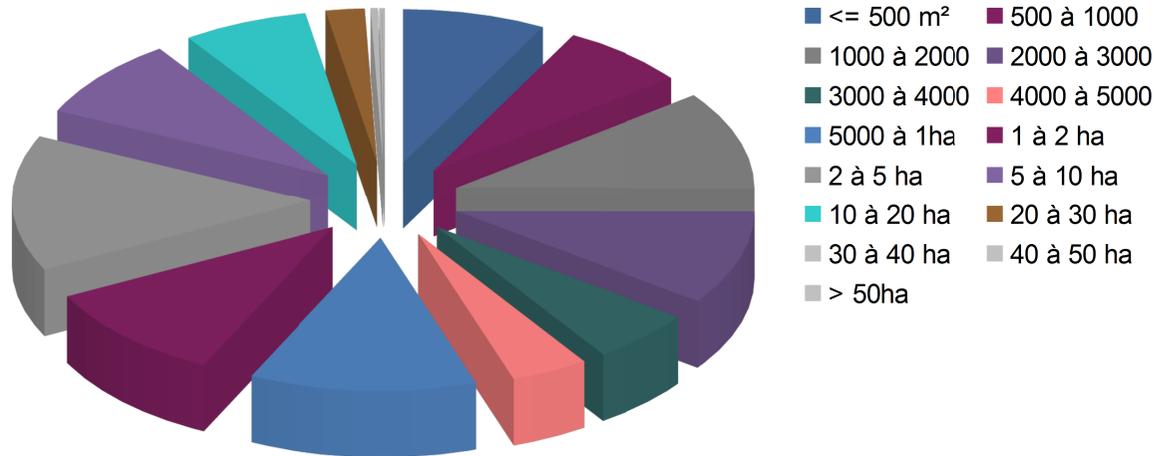
La plupart des exploitations ont une activité intercommunale :

- 513 ha est exploité depuis des sièges situés dans un rayon de 10 km le plus souvent
- 16 agriculteurs ont plus de 90% de leur SAU sur Alixan (677 ha au total) et 13 d'entre eux y ont toutes leurs terres (476 ha au total). A 2 exceptions près, il s'agit des plus petites exploitations, donc des plus vulnérables à l'égard de l'impact de la déviation



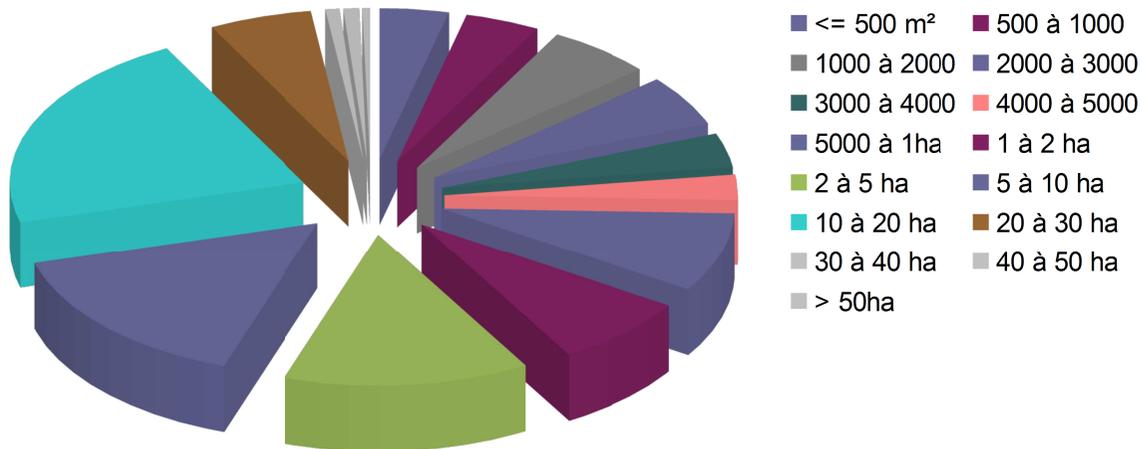
Analyse de la propriété foncière

Nombre de propriétés

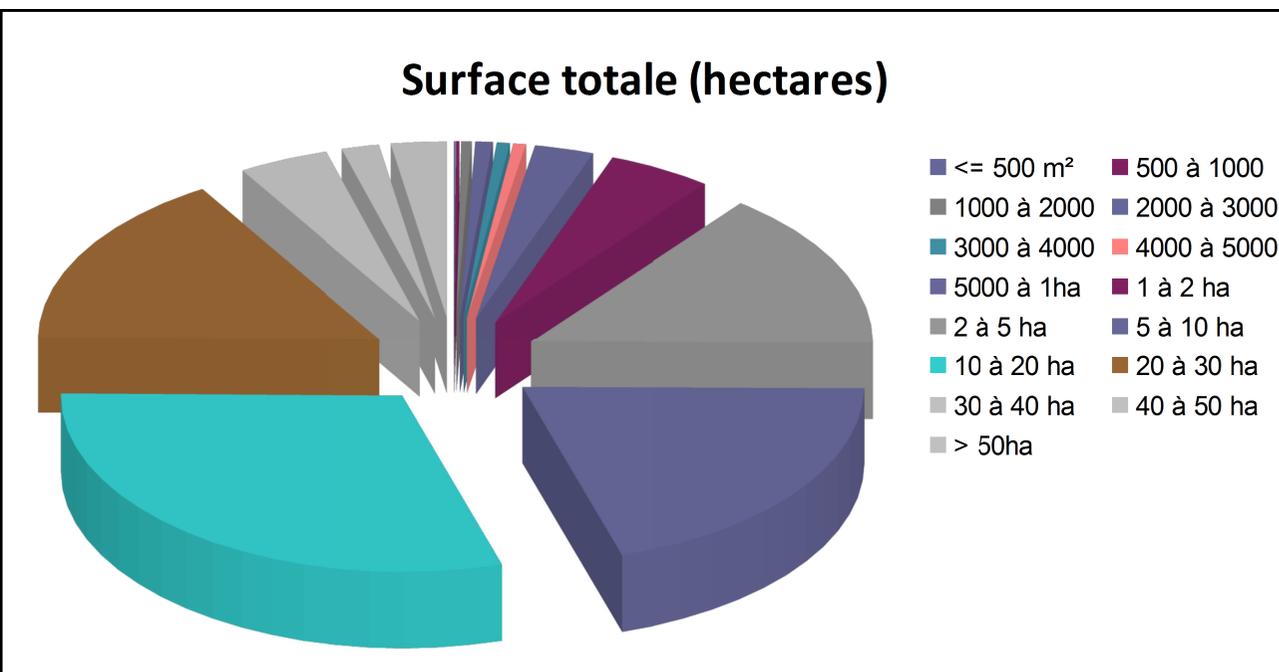


- 763 comptes de propriété
- sur 1952 parcelles
- représentent 2373 hectares

Nombre de parcelles



Analyse de la propriété foncière



**On distingue
Trois catégories
de comptes**

☐ Les grandes propriétés :

- 21 comptes cadastraux de plus de 20 hectares chacun
- totalisent 588 hectares, soit un quart du périmètre agricole sur 151 parcelles.
- En moyenne, chaque propriété est composée de 5 à 7 parcelles mesurant de 3,5 à 7,7 hectares en moyenne, sauf un compte cadastral qui possède 17 parcelles de 2,5 hectares chacune en moyenne.

Analyse de la propriété foncière

- **Les propriétés de taille intermédiaire :**

- 227 comptes cadastraux de 2 à 20 hectares chacun.
- Cette catégorie recouvre les deux tiers de l'espace agricole, soit 1535 hectares.
- La taille moyenne des parcelles est similaire à la catégorie des grands comptes et s'établit entre 2,4 à et 8,1 hectares

- **Les petits comptes cadastraux totalisant moins de 1 hectare chacun :**

- 515 comptes cadastraux sont composés de 1 à 2 parcelles en moyenne.
- représentent plus des deux tiers du nombre de propriétés et plus de 40% du nombre de parcelles mais sur une superficie globale très réduite de 250 hectares, soit 10% du périmètre agricole étudié.

Pour une valeur vénale moyenne des terres de 6000 €/hectare dans la région d'Alixan, environ 160 comptes cadastraux représentant plus de 12 hectares de terres seraient éligibles à la mesure en valeur de la cession des petites parcelles

Analyse de la propriété foncière

Répartition de la propriété selon le nombre de parcelles par compte



418 comptes monoparcélaires représentent 450 hectares et 19 % du périmètre d'étude

Les 21 comptes les plus morcelés, constitués de 10 parcelles et plus, totalisent 439 parcelles et 340 hectares

Caractéristiques des exploitations

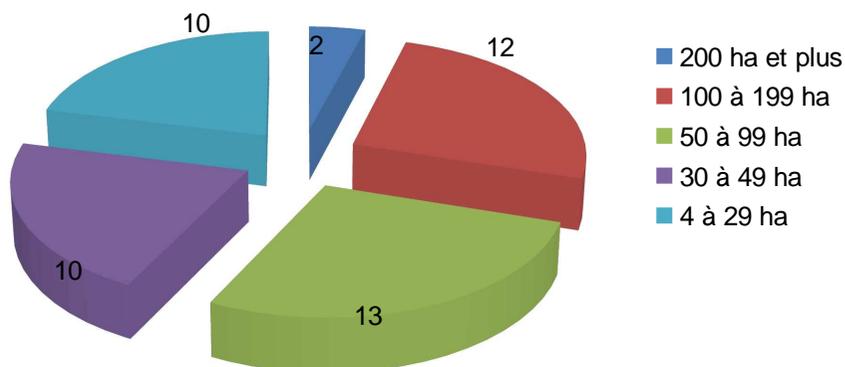
48 exploitations recensées dont :

- 41 exerçant en individuel (16 EARL, et 25 en nom propre),
- 3 GAEC et 4 SCEA
- 1 retraité travaillant encore 6,5 hectares sur Alixan
- 5 double actifs qui possèdent de petites exploitations céréalières de 7 à 36 hectares de SAU chacune, situées à 85% sur Alixan où elles occupent 67 hectares

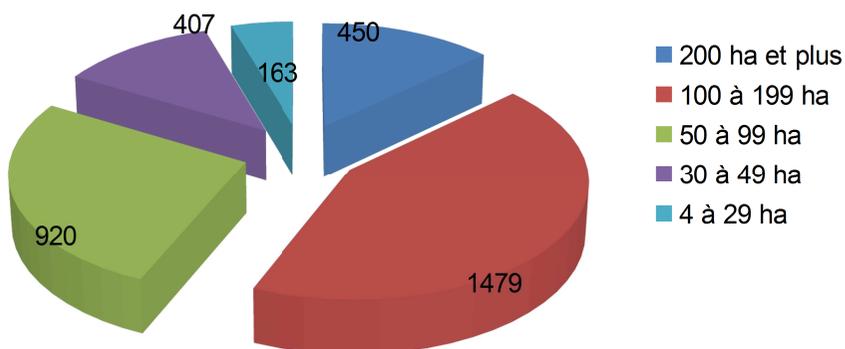
Caractéristiques des exploitations

SAU moyenne des exploitations enquêtées = 73,8 hectares

Nombre d'exploitations



Total cultivé (ha)



- ❑ **2 très grandes unités de 200 et 250 hectares** qui travaillent au total 96 hectares de terres labourables sur Alixan ;
- ❑ **6 petites unités de 4 à 16 hectares** exploitées par des double-actifs ou des retraités ;
- ❑ **40 unités de 20 à 150 hectares :**
 - 33 orientées Céréales,
 - 2 en Céréales et PPAM,
 - 4 de plus de 100 hectares de SAU en arboriculture,
 - 2 exploitations orientées principalement en PPAM sur des SAU de 35 et 38 hectares.

Caractéristiques des exploitations

Grandes cultures (ha)	Verger (ha)	PPAM (ha)	Tomates (ha)	Prairie permanente (ha)	Prairie temporaire (ha)
1567	50,5	39,2	17	8	6,9
93%	2,9%	2.3%	1%	<1%	<1%

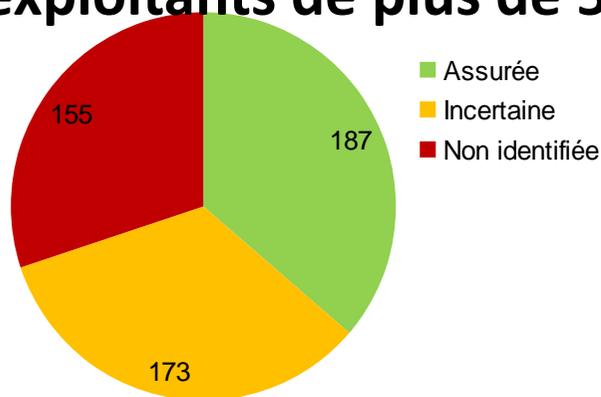
Plusieurs projets de plantation pour diversification

4 projets de plantations en fruitiers et noix de Grenoble AOC

- Maïs, blé, orge, et parfois luzerne
- Blé, maïs, tournesol, colza, soja (parfois pour semences)

Caractéristiques des exploitations

Etat des succession pour les exploitants de plus de 55 ans



Les 15 agriculteurs de plus de 55 ans représentent 566ha de SAU sur Alixan ; c'est donc encore 33% de la SAU qui est potentiellement mutable dans les 10 ans à venir, en fonction de l'état des successions.

Etat de la succession	Nombre d'exploitations	SAU exploitée sur Alixan (ha)
Assurée	6	204
Incertaine	6	173
Non identifiée	3	154

327 ha

Cessation programmée :

- dans les 3 ans (2019-2021) : 16 ha
- dans les 6 ans (2022-2024) : 126 ha
- dans moins de 10 ans (2025-2028) : 185 ha

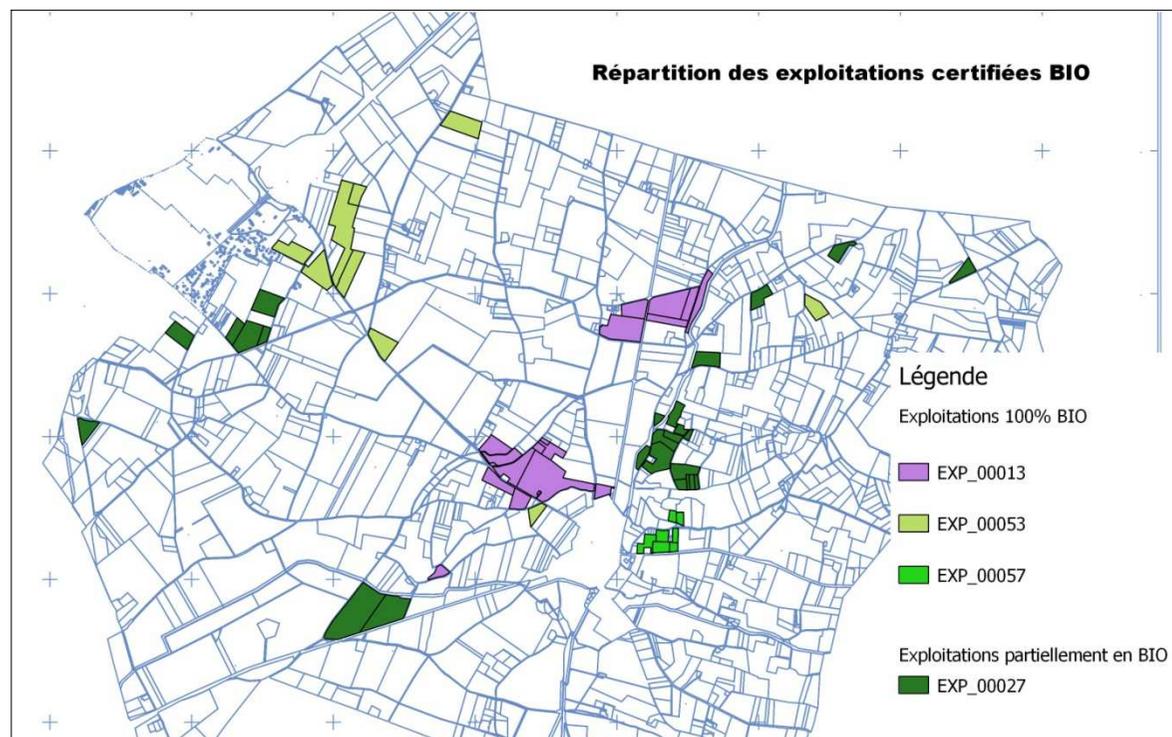
12 exploitants ont exprimé le souhait de s'agrandir en cas d'opportunité

Caractéristiques des exploitations

Contraintes particulières :

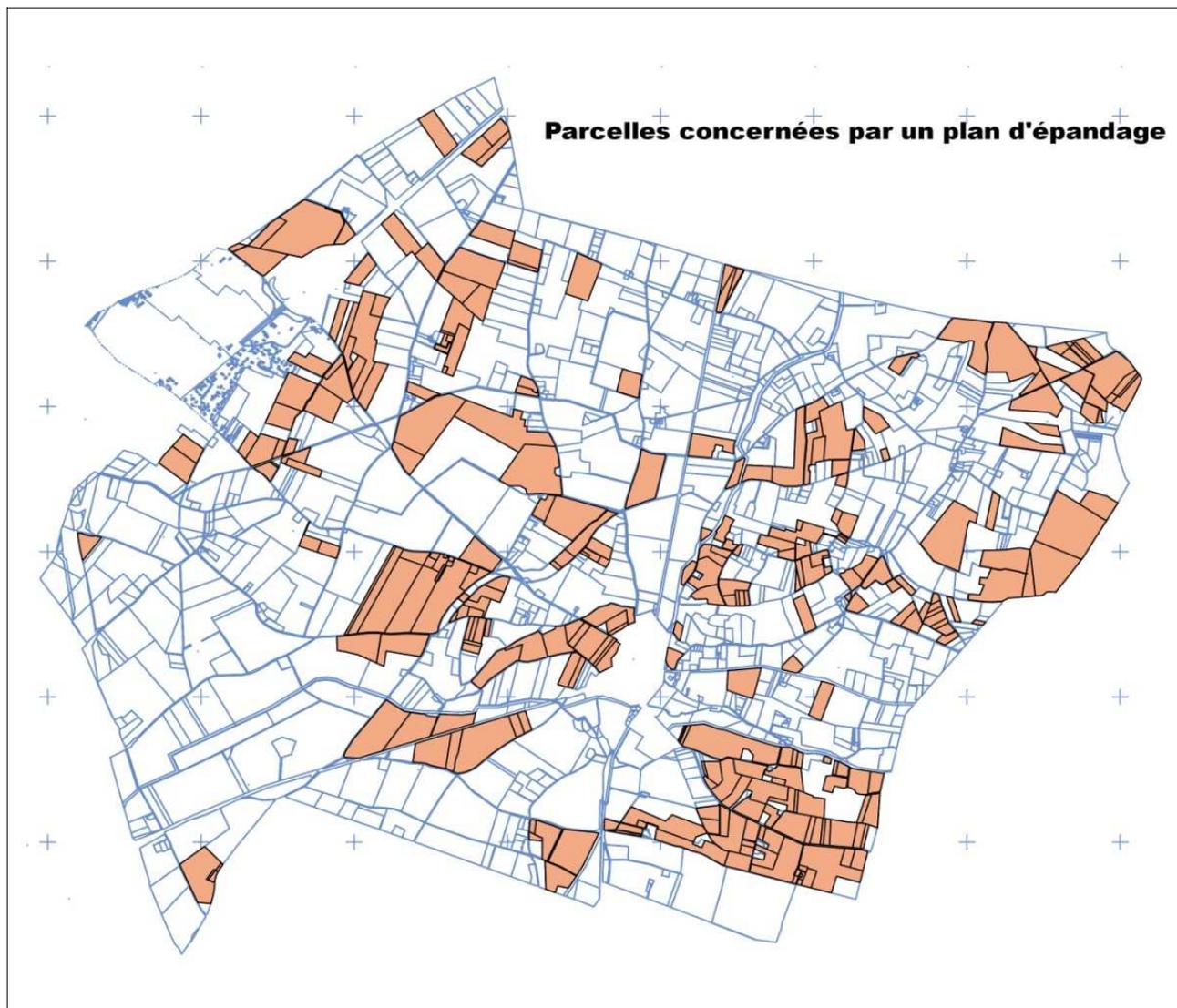
❑ **L'irrigation** : plus de 1000 ha, soit les 2/3 de la SAU alixanaise, plus de 100 bornes individuelles ou collectives, installations fixes ou mobiles (pivots, enrouleurs), quelques puits privés

❑ **Les parcelles certifiées BIO** : 80 ha sur 4 exploitations, pas de regroupement



Caractéristiques des exploitations

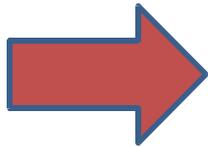
Les parcelles incluses dans un plan d'épandage: 638 ha sur 16 exploitations



Volet aménagement du territoire et urbanisme

- **Le SCOT : cadre de référence pour l'organisation générale de l'espace**

*Une attention renforcée doit être portée aux espaces agricoles ayant fait l'objet d'investissements (irrigation, remembrement par exemple) et l'AOC viticole ainsi que les plantations et cultures en place bénéficiant d'une AOC, les zones de production de semences, les terres converties durablement en agriculture biologique, qui doivent être considérés comme des **espaces agricoles stratégiques**, que les documents d'urbanisme locaux devront identifier et préserver. »*

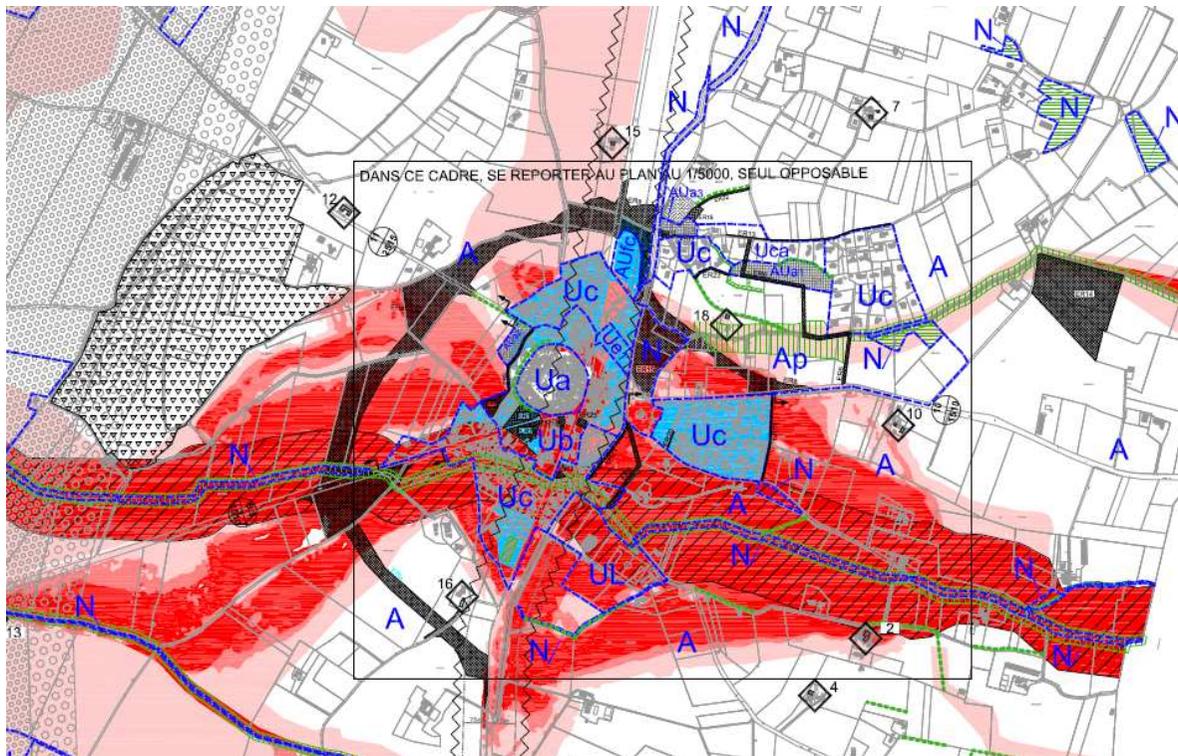


L'espace agricole d'Alixan répond pleinement à la définition « d'espace agricole stratégique » au sens du SCOT.

Volet aménagement du territoire et urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU classe 2485 hectares en zone à vocation agricole et 76 hectares en zone à vocation naturelle.



Les abords du centre ville

Volet aménagement du territoire et urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Le secteur gare TGV - Parc Rovaltain

Volet aménagement du territoire et urbanisme

Les réserves foncières

Stock SAFER déjà constitué sur la commune d'Alixan: 38ha53a03ca

Disponible préfinancé pour la déviation : 17ha75a35

Disponible mais non préfinancé pour la déviation : 9ha31a10

Disponible pour projets d'agglomération (aménagements au niveau de la Barberolle) : 11ha46a58ca

Disponible pour compenser l'emprise de la déviation : 27ha06a45 (permet de tenir compte de la valorisation éventuelle en points à l'issue du classement des sols)

Une partie est temporairement exploitée sous bail SAFER



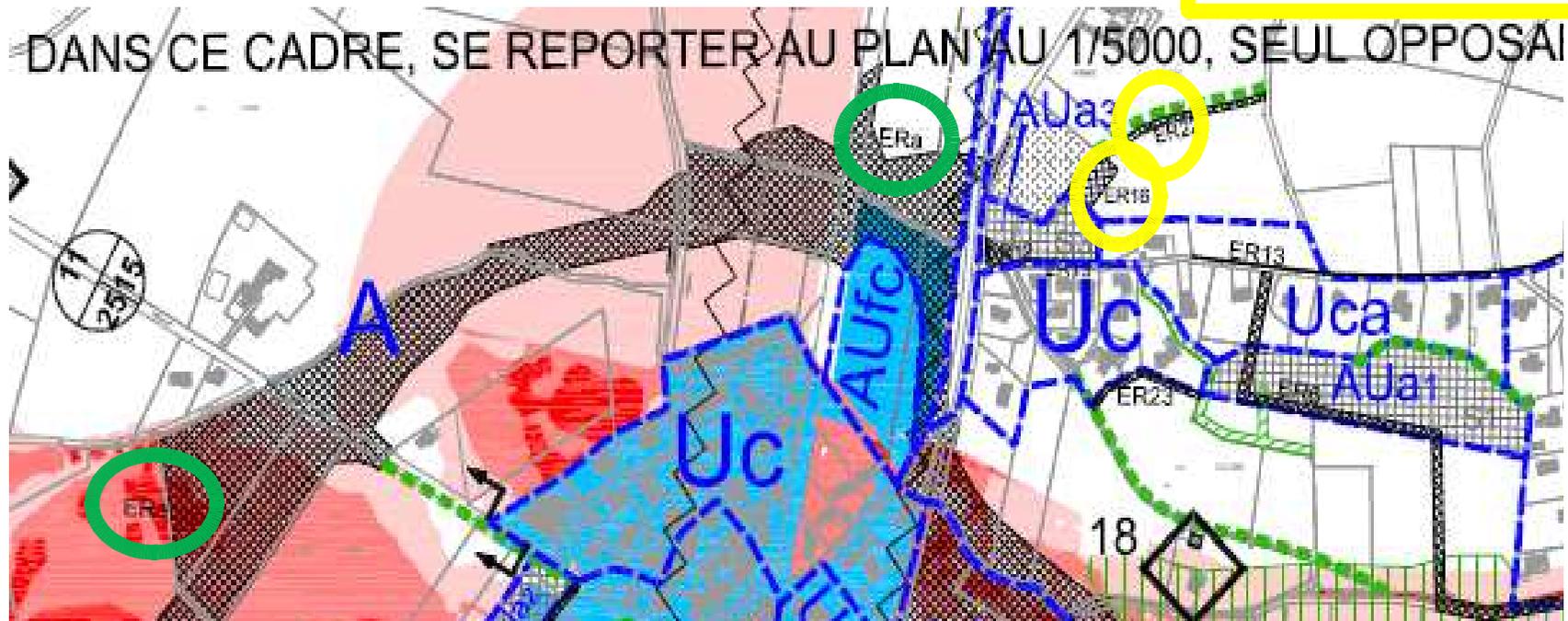
Les projets communaux identifiés au PLU

ER14 pour création d'un bassin de rétention à l'Est du village (4,5ha environ)

Volet aménagement du territoire et urbanisme

2 « ERa » réservés au bénéfice du Département de la Drôme pour création d'un centre de loisirs et de stationnements

ER 16 pour l'extension du cimetière et ER 22 pour création de voirie près du rond-point nord de la future déviation



Conclusions du diagnostic foncier :

□ L'agriculture alixanaise bénéficie de nombreux atouts

- Un foncier agricole périurbain dont la **vocation agricole est préservée à long terme** par les règlementations d'urbanisme (SCOT et PLU) ;
- Des terres à bon rendement, dont plus de la moitié a aujourd'hui une **production sécurisée grâce à l'irrigation** ;
- Un **fort taux d'exploitations professionnelles** et une **situation stable à l'horizon d'une opération d'aménagement foncier** (peu de cessation programmées dans les 3 ans)
- Un **parcellaire et un foncier d'exploitation déjà bien restructurés dans la partie sud ouest** proche de la ligne TGV, avec de grosses unités d'exploitation sur des parcelles de grandes dimensions (sections Y et ZC) ;

Conclusions du diagnostic foncier :

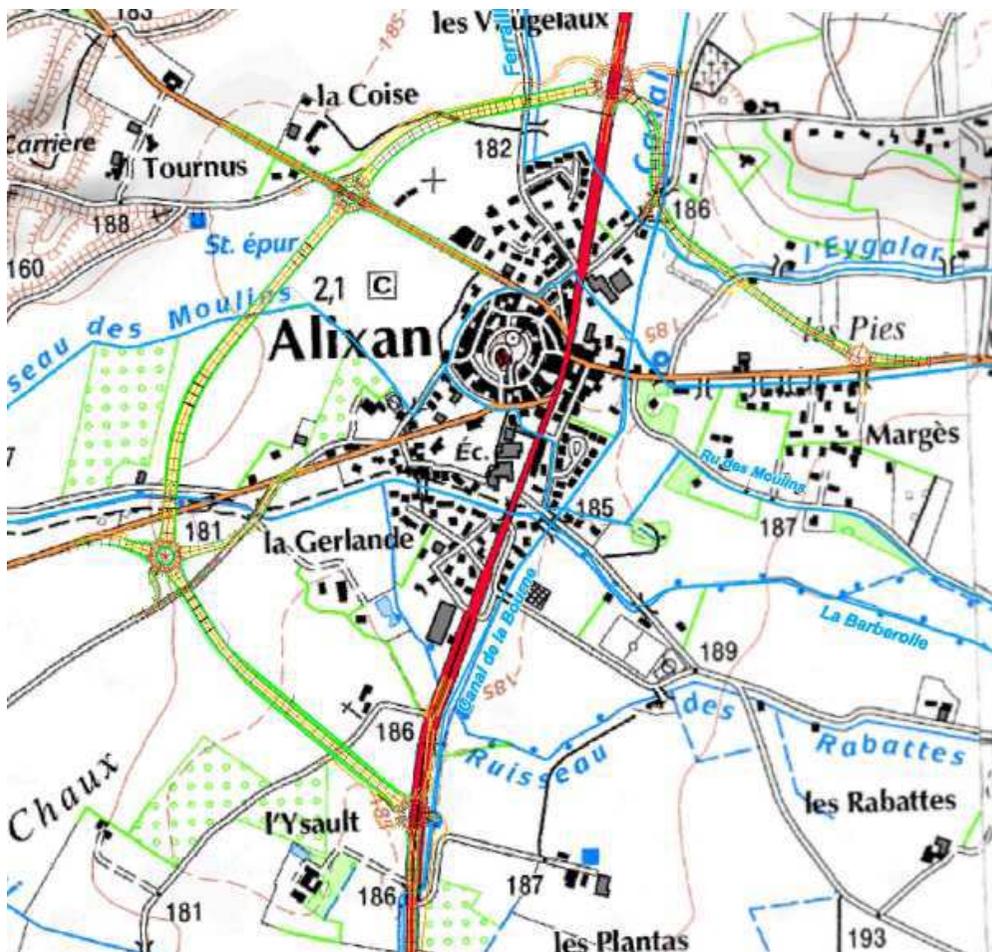
- **Des points faibles à l'égard desquels un aménagement foncier peut apporter des solutions :**
 - **Des secteurs aux structures morcelées** en dehors du périmètre traité suite aux travaux de la LGV, **en particulier à l'est de l'axe de la RD 538 ;**
 - ✂ **Plusieurs exploitations plus particulièrement sensibles à la consommation d'espace par un ouvrage public :** 11 exploitations de petite taille et 6 petites unités (double actifs ou retraités) dont la situation doit être sauvegardée ;
 - ✂ **Plus de 300 hectares mutables dans les 5 à 10 ans** en raison des successions non assurées, qui risquent de provoquer de nouvelles déstructurations foncières à anticiper ;
 - ✂ **Un cadastre qui aurait besoin d'être simplifié** en raison d'une multitude de petits comptes cadastraux (40% des comptes ne couvrent que 10% du périmètre agricole étudié) ;

□ Il existe de réelles opportunités en faveur d'une opération de restructuration foncière :

- **Terres labourables à 91%** : plus propices aux échanges que les cultures pérennes, qui représentent actuellement 85 hectares seulement ;
- Mais ce constat pourrait changer car de nombreux agriculteurs souhaitent se diversifier à travers le développement de cultures permanentes : PPAM en particulier en lien avec la distillerie privée nouvellement mise en service, mais aussi arboriculture en abricots et noix de Grenoble AOC. **Il est donc important d'engager d'éventuelles restructurations préalablement aux projets de plantations ;**
- **Contexte de changement climatique + plafonnement de la capacité d'alimentation en eau du réseau d'irrigation** : pourraient bouleverser les pratiques actuelles, **en imposant à moyen terme des évolutions dans les matériels à utiliser, qui pourraient s'avérer difficiles à mettre en œuvre dans des îlots d'exploitation trop exigus**, en particulier en grandes cultures ;
- **Existence d'un stock foncier SAFER** : pourrait compenser les pertes de SAU liées aux travaux de la déviation (voire à d'autres projets publics) et permettre l'agrandissement de certaines entreprises ou une nouvelle installation, s'il est bien affecté dans le cadre d'un aménagement foncier.

Le projet de déviation de la RD 538

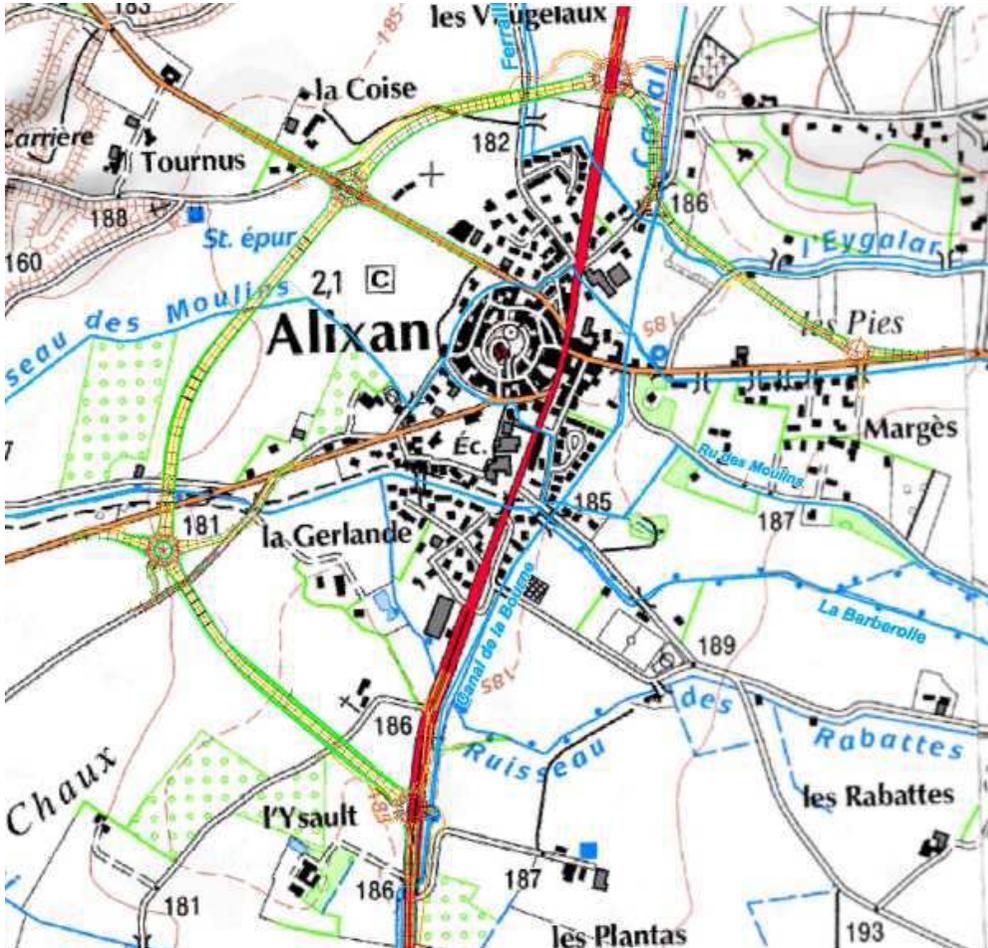
☐ 31 propriétés sont touchées



- Sur les 16,1 ha d'emprises hors Domaine Public,
1 propriété est touchée pour plus de 3,5 ha,
1 pour plus de 1,75 ha,
3 pour 1 à 1,5 ha,
7 entre 0,5 et 1 ha,
3 entre 0,25 et 0,5 ha,
3 entre 0,1 et 0,25 ha,
13 pour moins de 0,1 ha.

Le projet de déviation de la RD 538

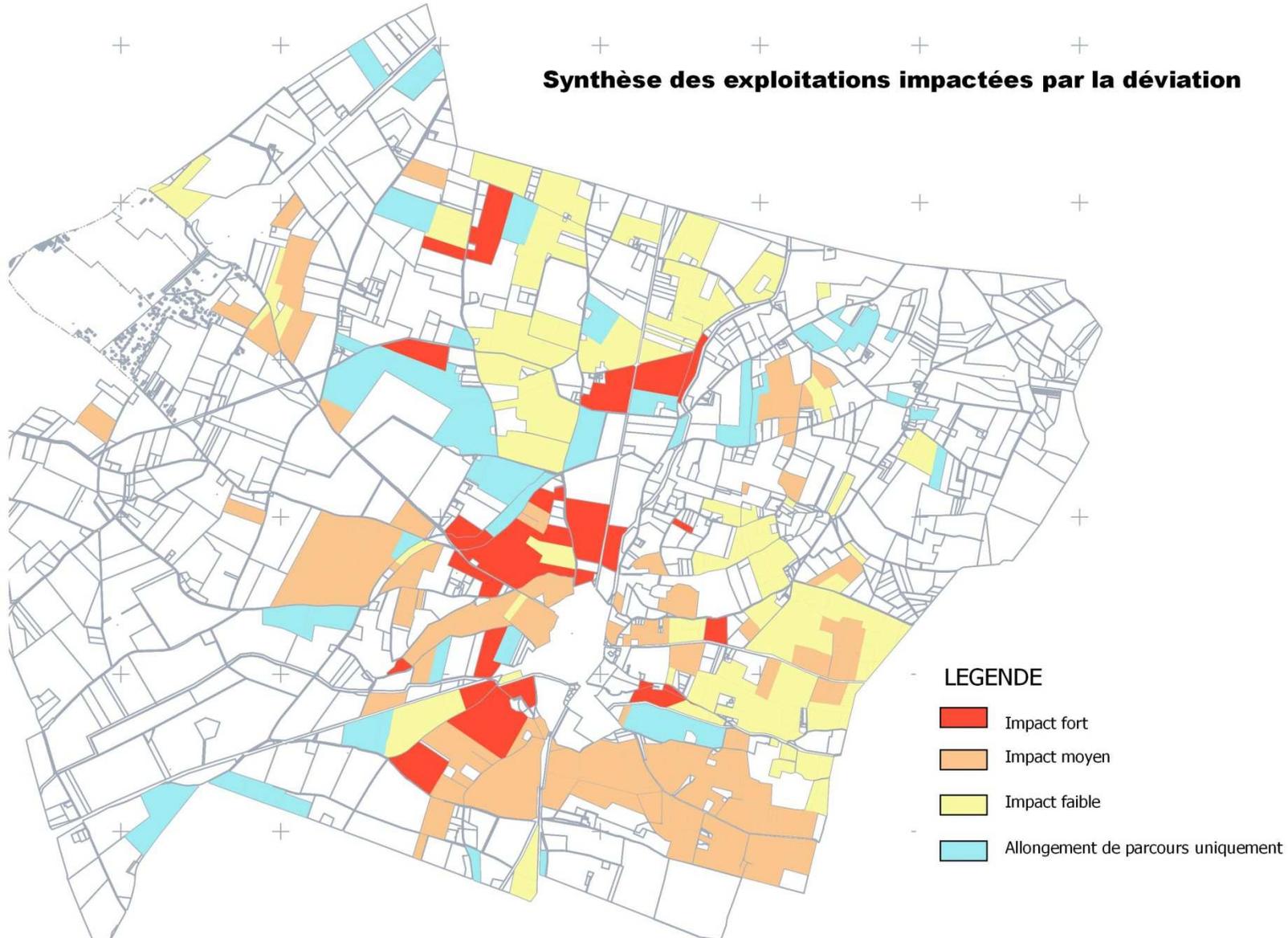
☐ 17 exploitations sont touchées



- **Perte de SAU** par emprise directe sous le projet routier ou ses annexes. La consommation d'espace est de 16,1 hectares
- **Dégradation des conditions d'exploitation des îlots résiduels**, à géométrie contraignante et coupés du siège d'exploitation par la nouvelle route.
- **Allongements de parcours** suite aux coupures de la desserte agricole non rétablie

Localisation des terres des exploitations impactées par la déviation

Synthèse des exploitations impactées par la déviation



❑ Porter une attention particulière sur 4 exploitations

• **Exploitation n°13 (EARL LA Coise) :**

- perte de 0,56 hectares de cultures pérennes, certifiées BIO
- 1 îlots résiduel isolé entre le village et la déviation
- Difficultés de circulation entre les îlots de l'exploitation, allongements de parcours et gêne à l'arrosage
- Effet commercial néfaste de la proximité de la route lors de la réception des clients
- Crainte de pollution aux particules fines risquant de remettre en cause la certification BIO
- Pas de terres certifiées BIO disponibles en compensation

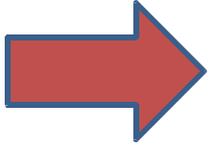
• **Exploitation n°31 (Vincent ROMIEU) :**

- Petite exploitation céréalière de 12,5 ha de SAU
- Exploitant double actif
- Perte de 1.77 hectares, SAU résiduelle de 10,7 ha. Or, SMA en Drôme à 10 ha pour les céréales et cultures d'assolement et à 6,666 hectares lorsqu'elles sont irriguées (avec installations fixes)

➔ **Risque de perte du statut d'exploitant**

- **Exploitation n°30 (SCEA Les Brochets) :**

- exploitation céréalière de taille modeste (48,5 ha de SAU en totalité sur Alixan)
- Perte de 9% de sa SAU en raison d'un prélèvement de 4ha 37a pour l'emprise routière.
- 3 îlots directement impactés, avec une aggravation du morcellement de l'exploitation puisque 2 îlots sont isolés entre la déviation et le village, créant des difficultés pour les déplacements et les installations d'irrigation



**Besoin de compenser par utilisation du stock SAFER,
en l'état éloigné des sièges de ces exploitations**

Au total, plus de 16 ha de pertes directes de terres exploitées, à majorer pour tenir compte d'une éventuelle revalorisation en points à l'issue du classement des sols, **soit 25 ha environ.**

Le stock SAFER disponible à ce jour de 27 ha 06a 45 ca est suffisant pour assurer cette compensation.

Propositions d'objectifs d'aménagement foncier

1. Réparer les préjudices fonciers et agricoles liés à la déviation

- Réduire (prélèvement sur l'ensemble des propriétés comprises dans le périmètre), voire supprimer la perte de surface liée aux emprises grâce à l'utilisation du stock acquis par la SAFER.
- Supprimer ou redistribuer les reliquats des parcelles touchées par l'emprise (les reliquats non restructurables peuvent être intégrés dans l'emprise).
- Améliorer la géométrie du parcellaire (taille, forme) et réduire le morcellement.
- Transférer le maximum de terres du côté des sièges d'exploitations, de façon à réduire ou supprimer les allongements de parcours.
- Améliorer ou rétablir les dessertes des propriétés et des exploitations agricoles de part et d'autre de l'emprise, et permettre le désenclavement de nombreuses parcelles. Le cas échéant, des chemins rendus inutiles seraient supprimés.

2. Constituer des réserves foncières en vue d'aménagements communaux

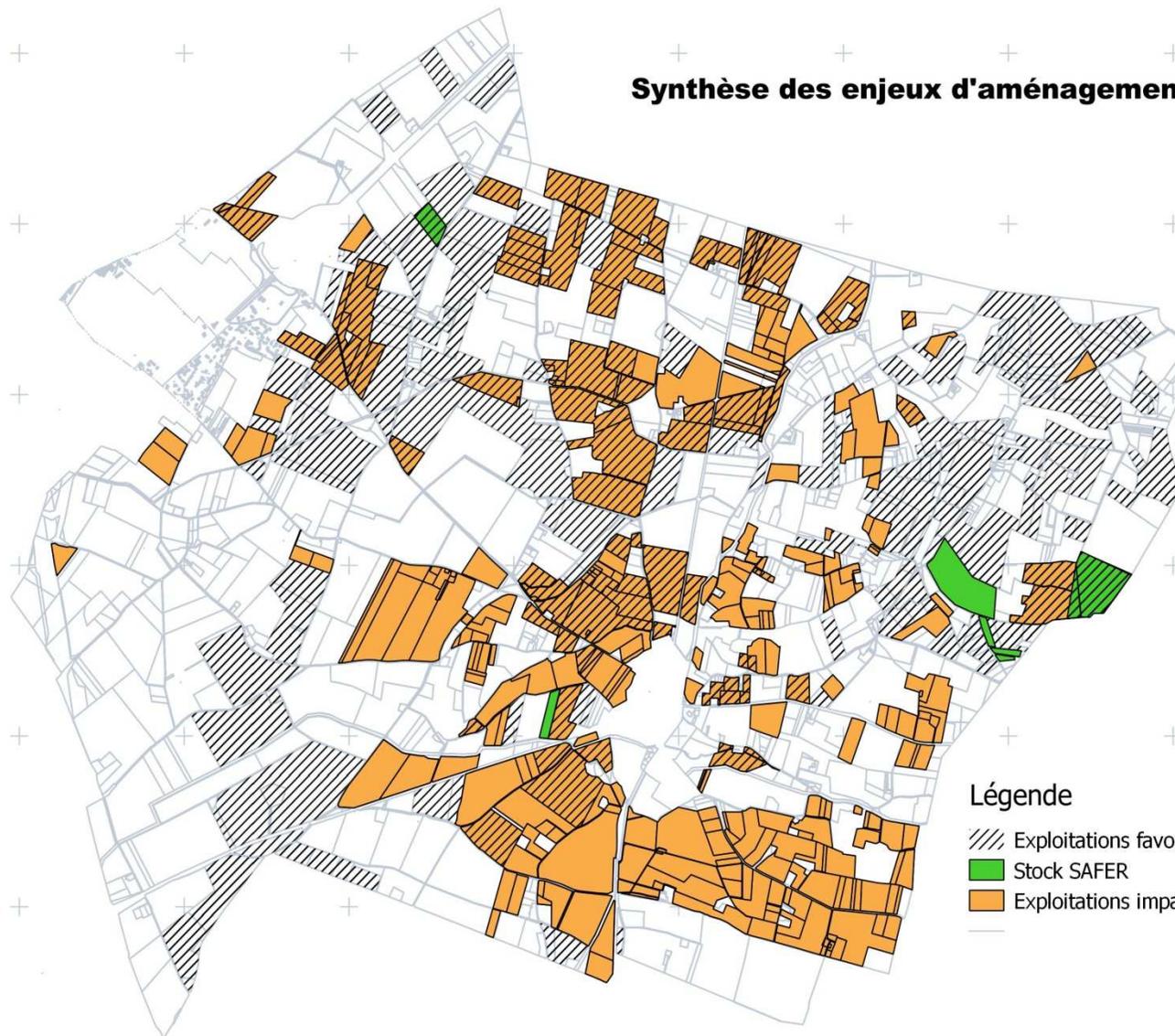
- projets inscrits en emplacement réservé au PLU
- aménagements touristiques sur le réseau des chemins communaux

3. Anticiper les transmissions entre cessations/installations/extensions d'exploitations

- 12 exploitants ont exprimé le souhait de s'agrandir (dont 5 directement impactés par la déviation)
- Plus de 360 ha mutables dans les 10 ans à venir

21 exploitants ont déclaré être favorables, ou tout au moins pas opposés, à une opération d'aménagement foncier, même si certains considèrent qu'ils n'en tireront aucun bénéfice dans leur cas particulier

Synthèse des enjeux d'aménagement foncier



Légende

- Exploitations favorables AFAF
- Stock SAFER
- Exploitations impactées

SYNTHESE

Préservation du patrimoine naturel et gestion des risques :

Protection des cours d'eau et de la végétation en bordure.

Les milieux naturels : possibilité de maîtrise foncière sur des parcelles à enjeu patrimonial (zones humides, haies,...)

La végétation linéaire : maintien des arbres isolés ou alignés et des haies (cohérence du parcellaire).

Bocage	Haie à rôle hydraulique	Haie à rôle paysager	Haie à rôle biologique	Autres haies	Arbres alignés (feuillus)	TOTAL
Commune (ml)	13 740	7 489	4 042	4 094	3 347	32 712
Proportion	42%	23%	12%	13%	10%	

Mise en valeur du territoire communal et développement d'activités :

la randonnée : réflexion sur la possibilité de créer un circuit balisé et d'aménager de sites de repos ou d'observation (possibilité de dégager des emprises foncières).

Le paysage : plantation de haies ou d'alignement d'arbres.

Le patrimoine : mise en valeur / découverte du petit patrimoine et du bâti historique disséminé.