

ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE ET MESURES DE COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVES



SAINT-CHRISTOL - PÉZENAS

JUIN 2023

VERSION 2 SUITE À L'AVIS DU PRÉFET DU 12 JANVIER 2023



SOMMAIRE

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

- 1.1. Champ d'application
- 1.2. Le contenu de l'étude préalable
- 1.3. Méthodologie mise en place
- 1.4. Acteurs contactés

2. PRÉSENTATION DU PROJET

- 2.1. Un projet porté par une SEMOP
- 2.2. Localisation
- 2.3. Objet et partis d'Aménagement retenus
- 2.4. Périmètre du projet
- 2.5. Maîtrise foncière

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

- 3.1. Echelle du territoire communal
- 3.2. Echelle de l'EPCI

4. ÉTAT INITIAL DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- 4.1. A l'échelle du territoire de Pézenas
- 4.2. A l'échelle du territoire élargi : la CABM

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- 5.1. Parcellaire impacté par le projet
- 5.2. Zoom sur les exploitations impactées
- 5.3. Evaluation des impacts filières amont et aval

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- 6.1. Effets positifs du projet sur l'économie agricole
- 6.2. Effets négatifs du projet sur l'économie agricole
- 6.3. Effets cumulés sur l'économie agricole
- 6.4. Evaluation financière des impacts

7. MESURES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET

- 7.1. Mesures d'évitement
- 7.2. Mesures de réduction
- 7.3. Mesures de compensation agricole collectives

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1. CHAMP D'APPLICATION

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt de 2014 (Art L 112-1-3 du code rural) a introduit le dispositif de compensation agricole pour les projets susceptibles d'avoir des conséquences négatives sur l'économie agricole.

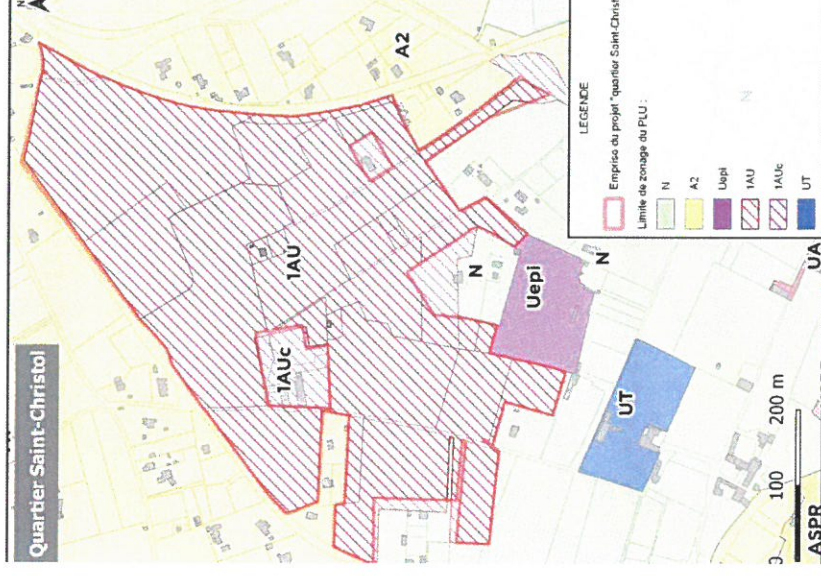
« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, 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. »

Ce dispositif est rendu opérationnel par le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 qui précise le champ d'application de cette étude préalable. Cette dernière est requise pour tout projet répondant aux trois critères cumulatifs suivants :

- Projet soumis à **étude d'impact environnementale systémique**
- L'emprise du projet est située sur une zone à urbaniser d'un PLU accueillant ou ayant accueillie une activité agricole au cours des 3 dernières années.
- **Surface concernée par le projet d'aménagement supérieure ou égale à un 1 hectare (seuil fixé dans l'Hérault par arrêté préfectoral).**

Le projet du quartier de Saint-Christol est soumis à étude préalable agricole dans la mesure où il répond aux trois conditions posées par le code rural :

- ✓ Le projet est soumis à une **évaluation environnementale** au titre de la rubrique 39 de l'article R122-2 du code de l'environnement
- ✓ L'emprise du projet se trouve sur une zone 1AU du PLU en **partie affectée à une activité agricole**
- ✓ L'emprise du projet s'étend sur **24 ha** donc une superficie supérieure au seuil de 1 ha fixé par le Préfet de l'Hérault.



1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.2. LE CONTENU DE L'ÉTUDE PRÉALABLE

En application de l'article D.112-1-19 du code rural, l'étude préalable doit comprendre :

- 1° **Une description du projet** et la délimitation du territoire concerné ;
- 2° **Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné.** Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- 3° **L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire.** Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- 4° **Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet.** L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;
- 5° **Le cas échéant, les mesures de compensation collective** envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

1.3. MÉTHODOLOGIE MISE EN PLACE

Définition d'un périmètre d'étude cohérent

Recueil des données générales sur l'économie agricole du territoire



Réflexion sur les mesures d'évitement et de réduction

Réflexion sur les mesures de compensation collective à proposer

1.4. ACTEURS CONTACTÉS

- ✓ Chambre d'Agriculture
- ✓ Mairie de Pézenas
- ✓ SEMOP SAINT CHRISTOL
- ✓ LES CAVES MOLIÈRE PÉZENAS
- ✓ Fondation Terre de Liens
- ✓ DDTM de l'Hérault service Economie Agricole et Développement Rural

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. UN PROJET PORTE PAR UNE SEMOP

Le projet d'aménagement du secteur de Saint Christol est porté par la SEMOP Société d'Economie Mixte à Opération Unique créée le 07/10/2019 et constituée par :

- ✓ **La Mairie de Pézenas**
- ✓ **La société Compagnie Immobilière Méditerranéenne « CIM »**

Afin de garder pleinement la main sur l'aménagement comme sur la réalisation du programme, la Présidence de la SEMOP est assurée par Monsieur le Maire de Pézenas alors que la société CIM détient 60 % du capital.

L'article 3 des statuts de la SEMOP prévoit que « **la société a pour objet la réalisation d'une opération d'intérêt général** relevant de la compétence de la commune et consistant en l'acquisition de terrains fonciers, l'édification et l'aménagement d'un quartier durable, principalement dédié à l'habitat et aux services, la vente et la commercialisation directement ou après édification ou sous forme de lots et macro lots, de tous les terrains ou immeubles, la réalisation de toutes les études et de toutes opérations financières directement ou indirectement en lien avec ce projet dans le secteur St Christol [...] ».

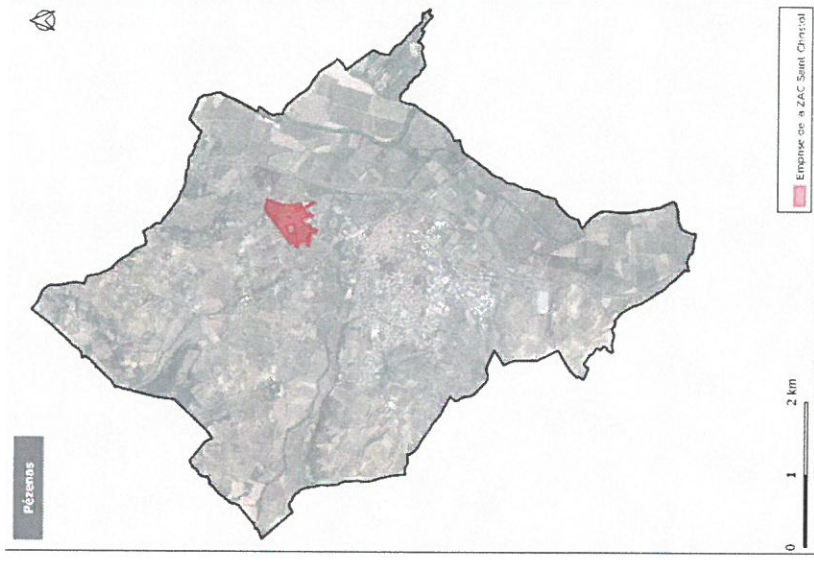
Le projet d'aménagement est réalisé sous forme de ZAC dont la délibération de création est intervenue en date du 6 décembre 2021. Pour remarque, cette date constitue le point de départ permettant d'analyser l'antériorité de l'activité agricole sur le périmètre du projet sur les trois dernières années. La présente étude s'attachera donc à vérifier l'activité agricole en présence sur l'emprise du projet jusqu'en 2018.

2.2. LOCALISATION

Le projet d'aménagement se situe au nord de la commune de Pézenas dans le département de l'Hérault, à une vingtaine de kilomètres au nord-est de Béziers.

La commune compte près de 8300 habitants. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée qui rassemble près de 80 000 habitants.

La zone d'étude est située au sein du couloir de la plaine inondable de l'Hérault de Canet à Pézenas, cadré par les reliefs des collines du Piscénois à l'ouest et par celles des contreforts des garrigues d'Aumelas et de la Moure à l'est.



2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.3. OBJET ET PARTIS D'AMÉNAGEMENT RETENUS

UN AMÉNAGEMENT SOUS FORME DE ZAC

L'aménagement du secteur de Saint Christol sous forme de ZAC est inscrit depuis le POS approuvé en 1998 et a été maintenu comme une zone future d'urbanisation dans les PLU successifs y compris jusqu'à la dernière révision générale du PLU approuvée le 18 mai 2021 classant le secteur en zone 1AU du PLU.

Après une première étape en 2006 avec l'approbation de la création de la ZAC, la procédure a finalement été abandonnée.

Le choix renouvelé pour l'outil ZAC s'est concrétisé par délibération du conseil municipal en date du 6 décembre 2021 laquelle est venue fixer les objectifs poursuivis en vue de l'aménagement du secteur de Saint-Christol :

- La création d'un nouveau quartier de développement durable se traduisant par la protection environnementale, le maintien des voies douces entrantes, des espaces boisés et des arbres remarquables ;
- Le développement d'une offre de logements répondant aux besoins du territoire, assurant une mixité sociale de l'habitat ;
- L'affirmation d'un principe de mixité des fonctions urbaines par la création d'activités de commerces de proximité, de services en complémentarité et en cohérence avec le cœur de ville ;
- La création des équipements publics nécessaires, bâtis ou non bâtis, complémentaires aux équipements publics existants réorganisés, dont des espaces verts destinés à être ouverts sur le quartier et à participer à la valorisation du secteur ;
- L'amélioration des circulations et tout particulièrement des voies douces avec la création de liens, notamment piétons et cyclables, avec le centre-ville.

Plusieurs principes fondateurs ont guidé les choix d'aménagement et notamment :

- La volonté de conservation du patrimoine architectural et arboré existant, arbres, murets, et restes de bâtis remarquables;
- Les enjeux écologiques et hydromorphologiques propres au site d'études;
- Une organisation de l'espace réfléchie en fonction de l'évolution des modes de vie, au regard d'une population à loger souhaitant davantage s'engager pour un monde plus durable;
- Offrir un maillage de déplacement doux adapté et instaurer des prescriptions architecturales, techniques et fonctionnelles favorisant la préservation de l'environnement;
- La mise en œuvre de trames vertes (corridors écologiques) et bleues (hydrauliques) traversant l'espace, et participant à la création d'un lien fort qui existera entre la nature et le futur quartier;
- Favoriser la circulation des espèces vivantes de jour comme de nuit (respect de la trame dite noire), grâce à la mise en œuvre d'une lumière rouge qui offre un spectre lumineux n'impactant pas la faune nocturne. Également bénéfique pour l'être humain en favorisant notamment un sommeil qualitatif, ce choix d'exigence démontre à nouveau la volonté de la commune de Pézenas d'aménager un quartier protégeant la biodiversité;
- Favoriser les rencontres et les échanges entre les futurs habitants du quartier, mais aussi avec les futurs promeneurs ou travailleurs;
- Favoriser le bien vivre ensemble via la mixité sociale et intergénérationnelle.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.3. OBJET ET PARTIS D'AMÉNAGEMENT RETENUS

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le futur quartier Saint-Christol à vocation principale d'habitat, situé au nord du centre-ville de Pézenas, à proximité de la route départementale 913, comprendra sur une emprise totale de 24 hectares :

- > 55 105m² de logements
- > 4 900 m² d'hébergement hôtelier /touristique
- > 4 250 m² pour la caserne des pompiers
- > 4 800 m² pour les locaux professionnels
- > 1 451 places de stationnements dont :
 - > 212 places publiques
 - > 1 238 places privées affectées aux différents lots

Le programme prévisionnel prévoit 69 055 m² de surface de plancher totale consacrée à la création de logements et les équipements publics représenteront plus de 40% de l'emprise totale soit environ 94 500 m².

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.3. OBJET ET PARTIS D'AMÉNAGEMENT RETENUS

SYNTHÈSE DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Macro lot	NB unités	Nature	Typologie	Secteur	Destination	SDP/m ²	Total SDP/m ²	NB TTL unités
1	0					0		
2	41	logements	collectifs	aide		2 700		
3	82	logements	collectifs	libre	R, Sen ar Services	4 600	19 700	340
4	53	logements	collectifs	aide		3 500		
5	74	logements	collectifs	aide	Rés. Autonomie	4 000		
6	90	unités	collectifs	libre	Rés. Militaire / RT	4 900		
Central								
1	3	logements	individuels groupés	aide		222		
2	3	logements	individuels groupés	aide		222	2 564	19
3	13	logements	terrain à bâtir	libre		2 120		
A								
1	7	logements	individuels groupés	aide	CASERNE DE GENDARMERIE (logements - services - technique)	4 250	4 250	36
2	12	logements	individuels groupés	aide		518		
3	25	logements	individuels groupés	aide		888	5 341	44
4	25	logements	terrains à bâtir	libre		3 935		
B								
1	4	logements	individuels groupés	aide		296		
2	6	logements	individuels groupés	aide		444		
3	5	logements	individuels groupés	aide		370	3 970	36
4	21	logements	terrains à bâtir	libre		2 860		
C								
1	8	logements	individuels groupés	aide		592		
2	16	logements	individuels groupés	aide		1 184	4 241	41
3	17	logements	terrains à bâtir	libre		2 465		
D								
1	11	logements	individuels groupés	aide		814		
2	13	logements	individuels groupés	aide		962	6 071	55
3	31	logements	terrains à bâtir	libre		4 295		
E								
1	3	logements	individuels groupés	aide		222		
2	15	logements	individuels groupés	aide		1 110	4 337	42
3	24	logements	terrains à bâtir	libre		3 605		
F								
1	5	logements	individuels groupés	aide		370	4 315	31
2	26	logements	terrains à bâtir	libre		3 945		
G								
1	7	logements	individuels groupés	aide		518		
2	7	logements	individuels groupés	aide		518	7 896	60
3	46	logements	terrains à bâtir	libre		6 860		
H								
1	6	logements	terrains à bâtir	libre		970	970	6

Macro lot	NB unités	Nature	Typologie	Secteur	Destination	SDP/m ²	Total SDP/m ²	NB TTL unités
1		Tiers Lieu		libre	Tiers lieu	2 500		
2		Locaux	collectifs - RDC	libra	artisanat / commerce / Admin...	1 500		
3		Locaux	collectifs - RDC	libre	/ services etc...	800	4 800	
4		Locaux	collectifs - RDC					
5		Locaux	collectifs - RDC					
6		Locaux	collectifs - RDC					
Central								

TABLEAU RECAPITULATIF GENERAL DE L'OPERATION D'ENSEMBLE

UNITES	NB	SDP/m ²	EMPRISES CESSIBLES	m ²
Logements	584	55 105	Emprise cessible totale	140 573
Total logements aidés	293	19 450	Décomposée par typologie :	
Total logements libres	291	35 655	Emprise cessible Macro-lois	65 262
Hébergement hôtelier / touristique	90	4 900	Emprise cessible terrains à bâtir	75 311
Caserne de Gendarmerie	36	4 250	Décomposée par lot :	
Locaux professionnels	4 800		Emprise cessible lot Central	29 388
Tiers Lieu	2 500		Emprise cessible lot A	6 877
Total locaux pro en RDC collectifs	2 300		Emprise cessible lot B	10 000
			Emprise cessible lot C	14 716
			Emprise cessible lot D	9 467
			Emprise cessible lot E	10 569
			Emprise cessible lot F	14 240
			Emprise cessible lot G	12 312
			Emprise cessible lot H	10 698
			Emprise cessible lot I	19 773
			Emprise cessible lot J	2 534

EMPRISES EQUIPEMENTS PUBLICS

Emprise totale équipements publics

				m ²
				94 477

NOMBRE TOTAL DE STATIONNEMENTS

Nombre de stationnements privatifs affectés aux lots
Nombre de stationnements publics

				m ²
				1 451
				1 238
				213

EMPRISE TOTALE OPERATION

Emprise totale opération

				m ²
				235 090

2. PRÉSENTATION DU PROJET



Commune de projet : Conception d'aménagement Christol			PROJET DE PLAN DE MASSE Avant projet
SEMPOR Saint-Christol	AVP.3		
Statut juridique : SA 100%	Surface totale : 100 000 m ²	Surface bâtie : 10 000 m ²	Surface verte : 10 000 m ²
Nombre d'habitants : 100	Nombre de logements : 100	Nombre de logements par hectare : 100	Nombre de logements par hectare de surface bâtie : 100
Année de construction : 2025	Année de livraison : 2025	Année de démarrage : 2025	Année de fin de projet : 2025

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.4. PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le projet de quartier de Saint-Christol prévoit l'urbanisation de 24 hectares de terrains à vocation naturelle et agricole.

- 32 parcelles sont concernées par ce projet.



Tableau des propriétaires

Références cadastrales	Statut	Surface en m ²
- AH0074		1 890
- AH0084		17 510
- AH0085		8 820
- AH0087		3 320
- AH0088		490
- AH0089		3 820
- AH0090		500
- AH0097		850
- AH0197		2 410
- AH0200		13 235
- AH0270		4 560
- AH0286		40 511
- AH405		9 273
- AH0383		8 244
- AH407		32 971
- AH0392		4 718
- AH0395		6 508
- AH0403		15 887
- AH0404		5 738
- AH0050		2 170
- AH0082		50
- AH0083		680
- AH0092		18 640
- AH412&413		4 291
- AH410		991
- AH0393		702
- AH0394		1 126
- AH417		3 442
- AH0078		710
- AH0292		800
- AH415		2 126
- Total du foncier non cadastré	Maitrisé	3 938
- AH0285	Non maitrisée	14 129

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.5. MAÎTRISE FONCIÈRE

POLITIQUE FONCIÈRE MENÉE SUR LE SECTEUR D'ÉTUDES

Une convention opérationnelle a été conclue entre la Commune de Pézenas et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie le 5 avril 2011. Par cette convention, l'EPF s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières pour 8 ans sur le secteur de Saint Christol en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant au moins 40% (330 logements aidés p.25) de logements locatifs sociaux.

A défaut d'avoir pu désigner un aménageur dans le temps du portage, la Commune a été tenue de procéder au rachat du foncier. Un compromis de vente signé en date du 3 avril 2014 a été approuvé par délibération du conseil municipal du 10 avril 2019. La vente a alors porté sur :

- ✓ Un grand corps de de ferme se composant d'une partie destinée à l'habitation et l'autre au stockage.
- ✓ Différentes parcelles

Dans le cadre du rachat par la ville à l'EPF, la continuité de l'activité agricole a pu se poursuivre à titre précaire pour les exploitants le souhaitant.

Puis par acte notarié du 29 octobre 2021 la ville a cédé à la SEMOP le parcellaire qu'elle a elle-même acquis en 2019 suite à la convention passée avec l'Etablissement Public Foncier. Pour remarque, la parcelle n° AH 0285 d'une superficie de 14 129 m² reste non maîtrisée à ce jour et nécessite donc de mener une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Un dossier de déclaration d'utilité publique est mené en parallèle de la présente étude préalable agricole.

IDENTIFICATION DU PARCELLAIRE NON MAÎTRISÉ



La parcelle non maîtrisée N° AH 0285 est la seule parcelle de l'emprise du projet exploitée en vigne.

3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

La délimitation du territoire concerné correspond au territoire sur lequel le projet sera susceptible d'avoir un impact. La délimitation de ce périmètre résulte du croisement de plusieurs critères : le territoire concerné par l'opération et à une échelle plus élargie le territoire de l'EPCI dont fait partie Pézenas.

3. 1 ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le projet de quartier de Saint-Christol se situe exclusivement sur le territoire de Pézenas, directement impacté du fait de la suppression de surfaces en production agricole. **Ainsi, les limites communales seront retenues pour constituer une première échelle d'analyse.**

3. 2 ÉCHELLE ÉLARGIE DE L'EPCI : LA CAHM

Dans une logique de continuité administrative et géographique le territoire à l'échelle élargie consistera à prendre en compte le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée dont fait partie Pézenas. **Ainsi, les limites de l'EPCI seront retenues pour constituer une deuxième échelle d'analyse.**

4. ETAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

4.1. A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DE PÉZENAS

RECENSEMENT AGRICOLE 2010 ET 2020

D'après les données du recensement agricole effectué tous les 10 ans, la commune de Pézenas comptabilise :

- **85 exploitations en 2020** ayant leur siège sur le territoire communal contre **141 en 2010**.
- **124 Equivalent Temps Plein en 2020** dans les exploitations agricoles contre **124 en 2010**.

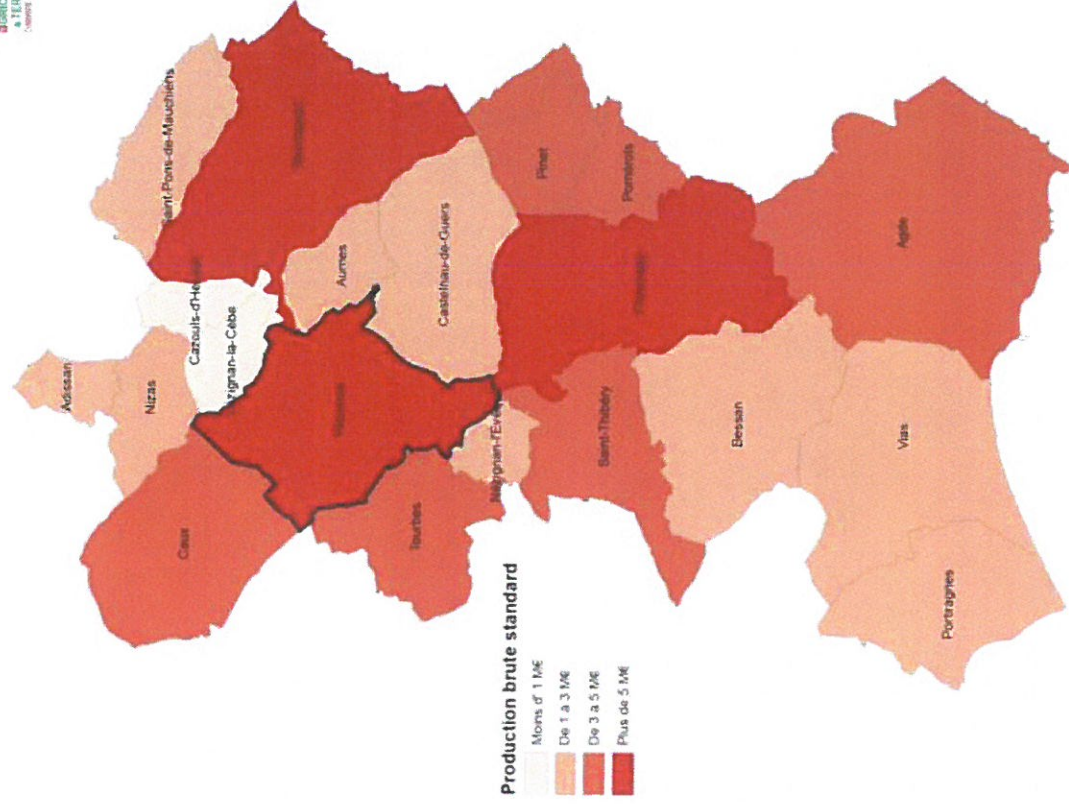
Remarque : Les ETP correspondent au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des entreprises de travaux agricoles, des coopératives d'utilisation du matériel agricole et des groupements d'employeurs).

- **1 102 hectares en 2020** de surface agricole utile SAU contre **1 413 hectares en 2010**
- **6764 euros en 2020** de production brute standard PBS contre **8710 en 2010**

Remarque : La production brute standard correspond à un potentiel de production des exploitations, pouvant être assimilé à un chiffre d'affaire théorique généré par l'activité. Il s'agit d'un indicateur permettant de classer les exploitations selon leur dimension économique.

Entre 2010 et 2020, le territoire communal a perdu 56 exploitations et 311 hectares de SAU, gage d'un recul avéré de l'activité agricole. Le poids économique des exploitations agricoles de Pézenas a également connu une baisse significative.

Production brute standard



4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

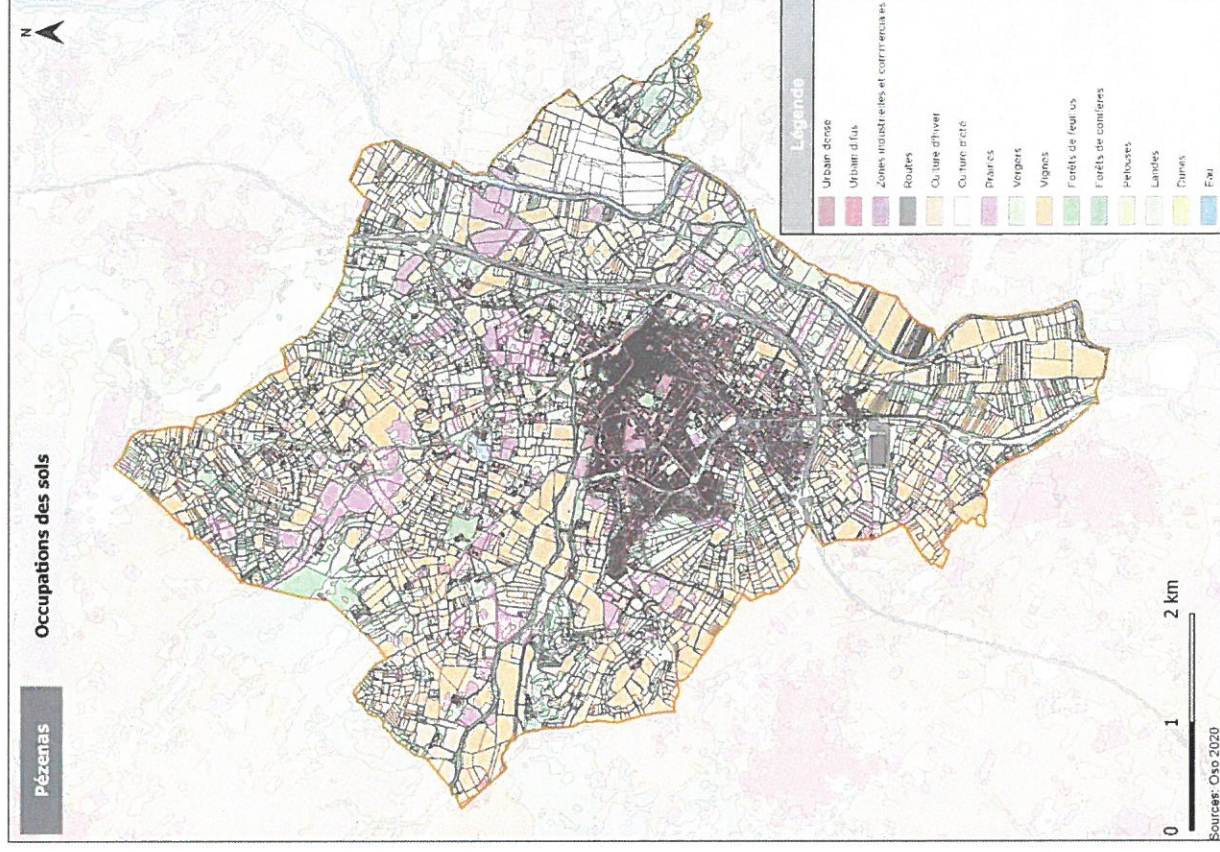
OCCUPATION DES SOLS

D'après les sources de données Corine Land Cover de 2020, **l'espace agricole couvre un peu plus de 49,50 % du territoire communal soit plus de 1473 ha.**

La principale culture reste la vigne avec une surface exploitée de 676 hectares soit 45,9 %.

A noter que le PLU de Pézenas s'est attaché à la protection des espaces agricoles qui restent majoritaires au travers du classement en zone agricole du PLU.

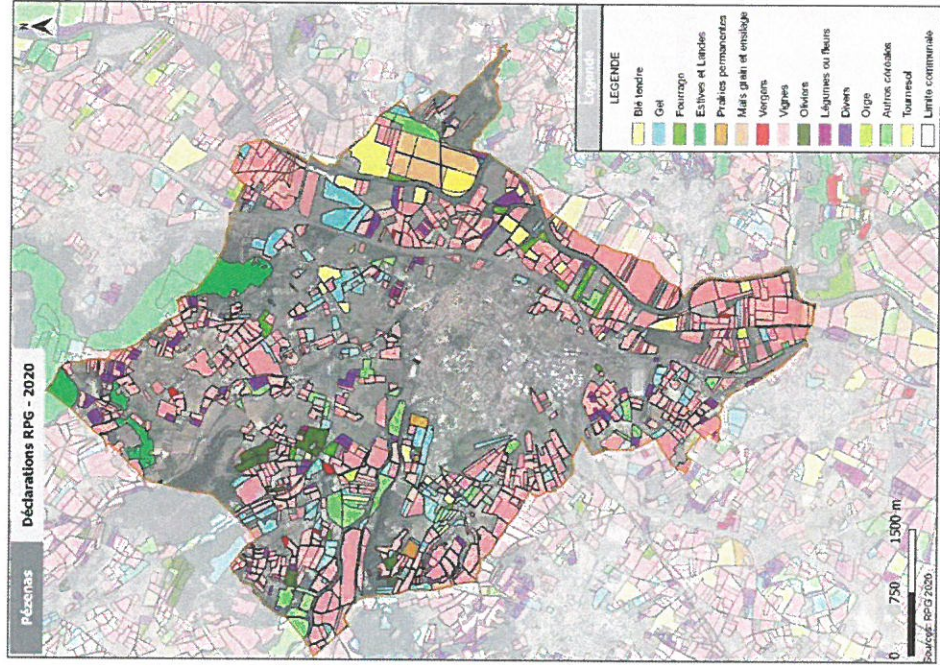
	Surface (ha)	%
Espace agricole	1473,27	49,56
Culture d'été	52,10	3,54
Culture d'hiver	141,75	9,62
Prairie	281,77	19,13
Verger	321,37	21,81
Vigne	676,28	45,9
Espace naturel	1093,32	36,78
Espace en eau	40,55	1,36
Espace artificialisé	365,67	12,30
TOTAL	2972,81	



4. ETAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

LES SURFACES DÉCLARÉES A LA PAC

Le système d'information géographique RPG qui sert à l'instruction des demandes d'aides au titre de la politique agricole commune constitue une base de données indicative. **D'après le RPG 2020, 827,03 hectares ont été déclarés à la PAC en vigne, 148,85 hectares en estives et landes et 111,75 hectares en gel.** Toutefois, s'agissant de données déclaratives, les surfaces agricoles déclarées ne fournissent pas de données exhaustives.



UNE PRODUCTION VALORISÉE PAR DES AOC ET IGP

La production viticole du territoire communal est valorisée par le biais de deux Appellations d'Origines Contrôlées :

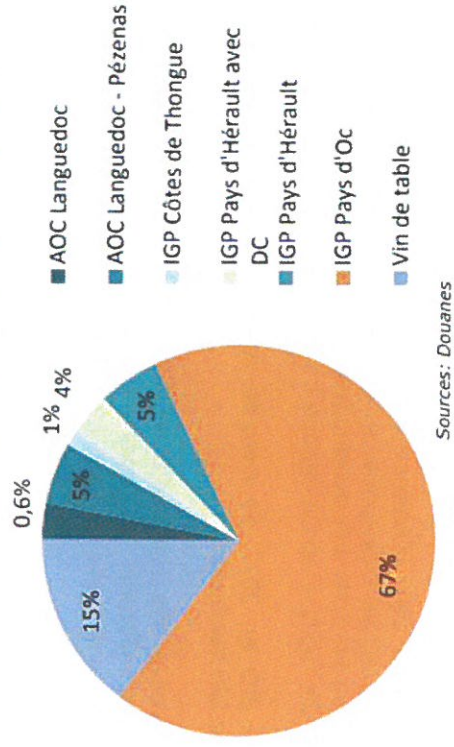
- ✓ **AOC/AOP Lucques du Languedoc**
- ✓ **AOC Languedoc** s'étend sur 518 hectares principalement au nord du territoire communal et représente environ 17% du territoire

La totalité de la commune est également concernée par quatre IGP :

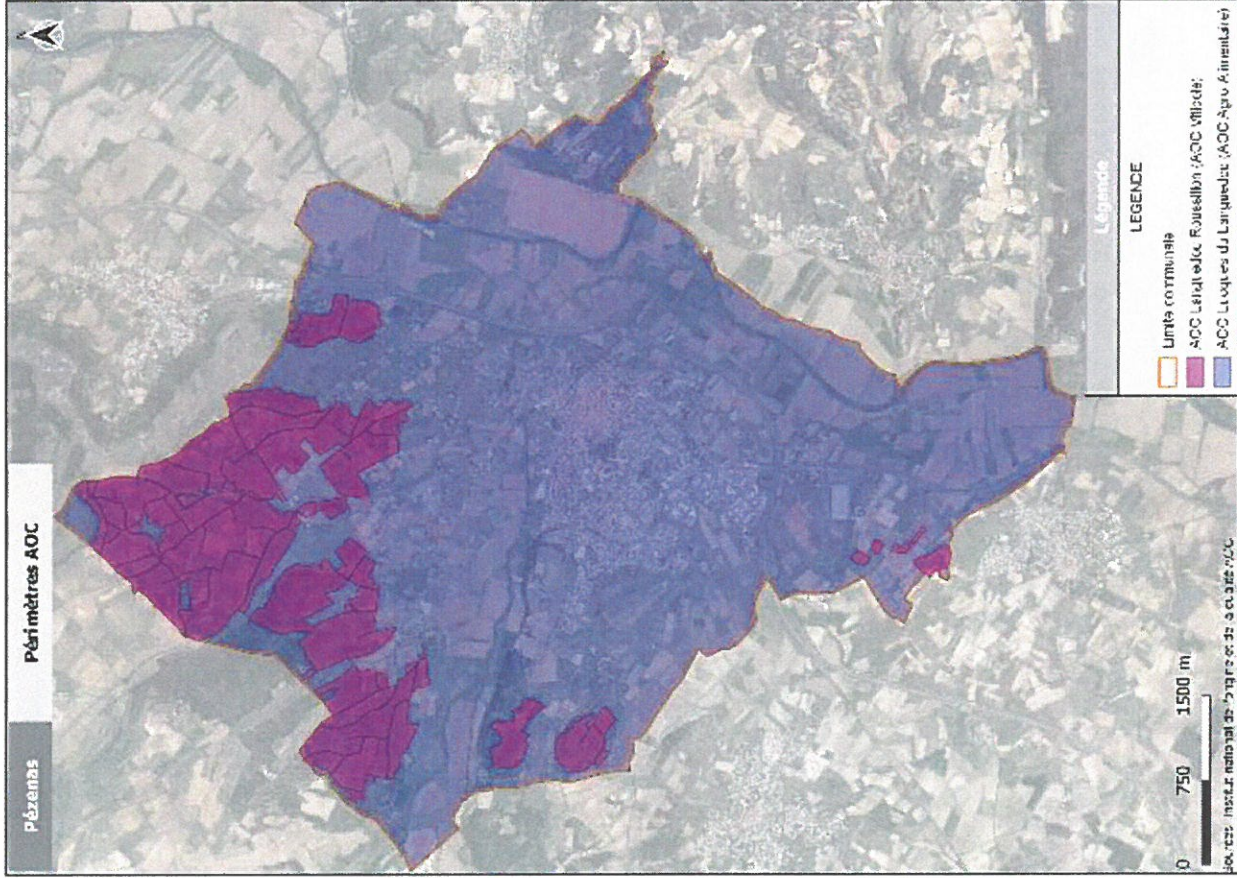
- ✓ **IGP « Pays d'Hérault »**
- ✓ **« Pays d'Oc »**
- ✓ **« Sable de Camargue »**
- ✓ **« Volailles du Languedoc » et « Terres du Midi »**

D'après les données des Douanes, les surfaces viticoles déclarées sont majoritairement en IGP Pays d'Oc.

Répartition des surfaces déclarées en 2013



4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE



DES SURFACES VALORISÉES EN BIO

Créée en novembre 2001, l'Agence française pour le développement et la promotion de l'agriculture biologique, est une plateforme nationale d'information et d'actions qui s'inscrit dans une dynamique de développement, de promotion et de structuration de l'agriculture biologique française.

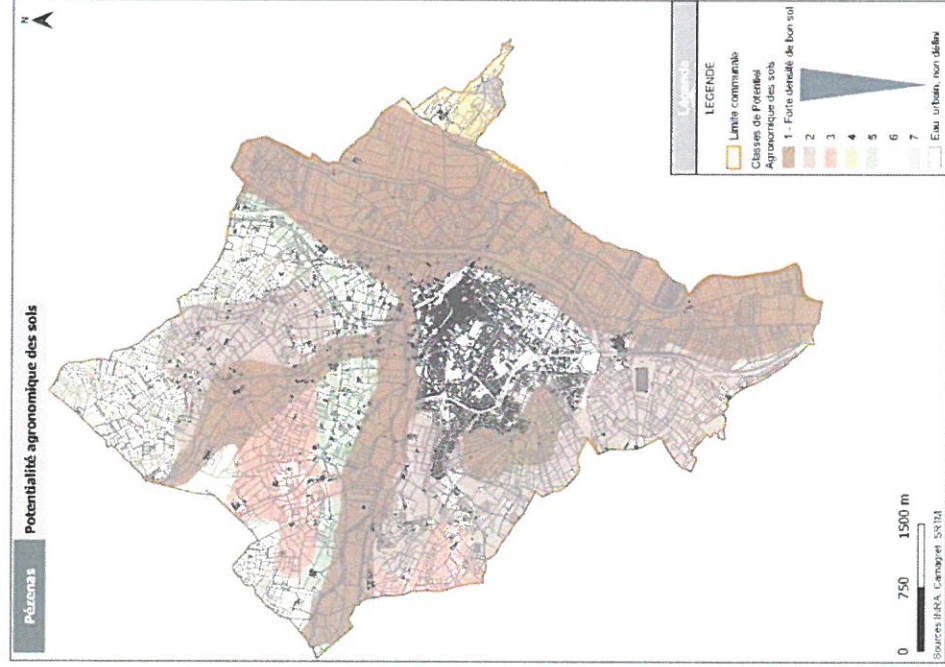
Selon l'Agence BIO en 2017, on compte sur Pézenas 15 producteurs BIO qui cultivent plus de 200 hectares.

Les échanges avec le Directeur des Caves Molière ont permis de constater que 33 hectares sont actuellement en conversion BIO et que d'autres démarches environnementales sont mises en œuvre sur Pézenas : label HVE, Terra Vitis.

4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

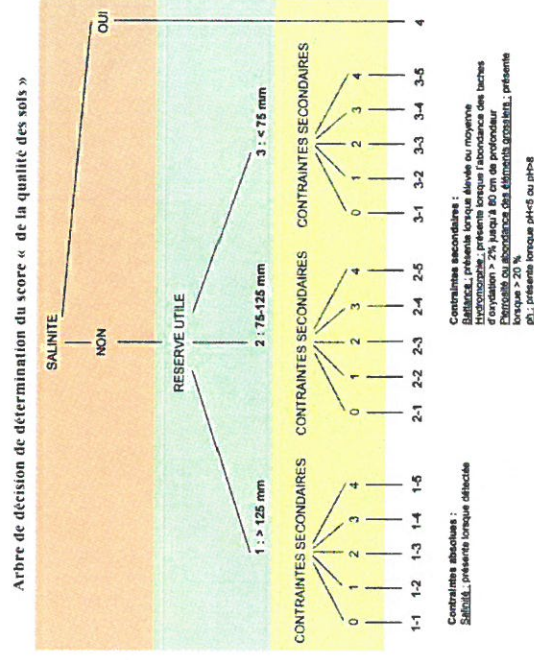
POTENTIALITÉ DES SOLS

Cette cartographie issue des données mises à disposition par la Direction Régionale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt DRAAF permet d'évaluer la qualité globale des sols sur le territoire de Pézenas. **Force est de constater les plus forts potentiels agronomiques à proximité des cours d'eau (La Peyne et l'Hérault) ainsi qu'à l'ouest du territoire communal.**



A partir des références d'indicateurs de qualité des sols existants, l'INRA a construit un indicateur fondé sur une combinaison de propriétés de sol comprenant 3 niveaux :

- 1/ contraintes majeures pour une production agricole (pente, salinité),
- 2/ classement des unités cartographiques de sol (UCS), ne présentant pas les contraintes majeures, en 3 classes à partir de la réserve utile,
- 3/ subdivision en considérant des contraintes mineures (hydromorphie, pierrosité, battance, pH)



L'analyse quantitative des surfaces consommées par le développement de l'habitat ne saurait à elle seule constituer la base déterminante des impacts des choix d'aménagement. Les sols sont extrêmement variables. C'est en cela que les indicateurs de potentialité des sols permettent une analyse plus fine du préjudice de la perte d'une surface agricole pour le territoire.

4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

LA RESERVE UTILE

La réserve utile des sols est également un indicateur important à prendre en compte dans le potentiel cultural. En effet, il représente le stock d'eau d'un sol. Un sol présentant une réserve utile importante peut accueillir des cultures ayant un besoin d'eau important.

RÉSEAU D'IRRIGATION BRL

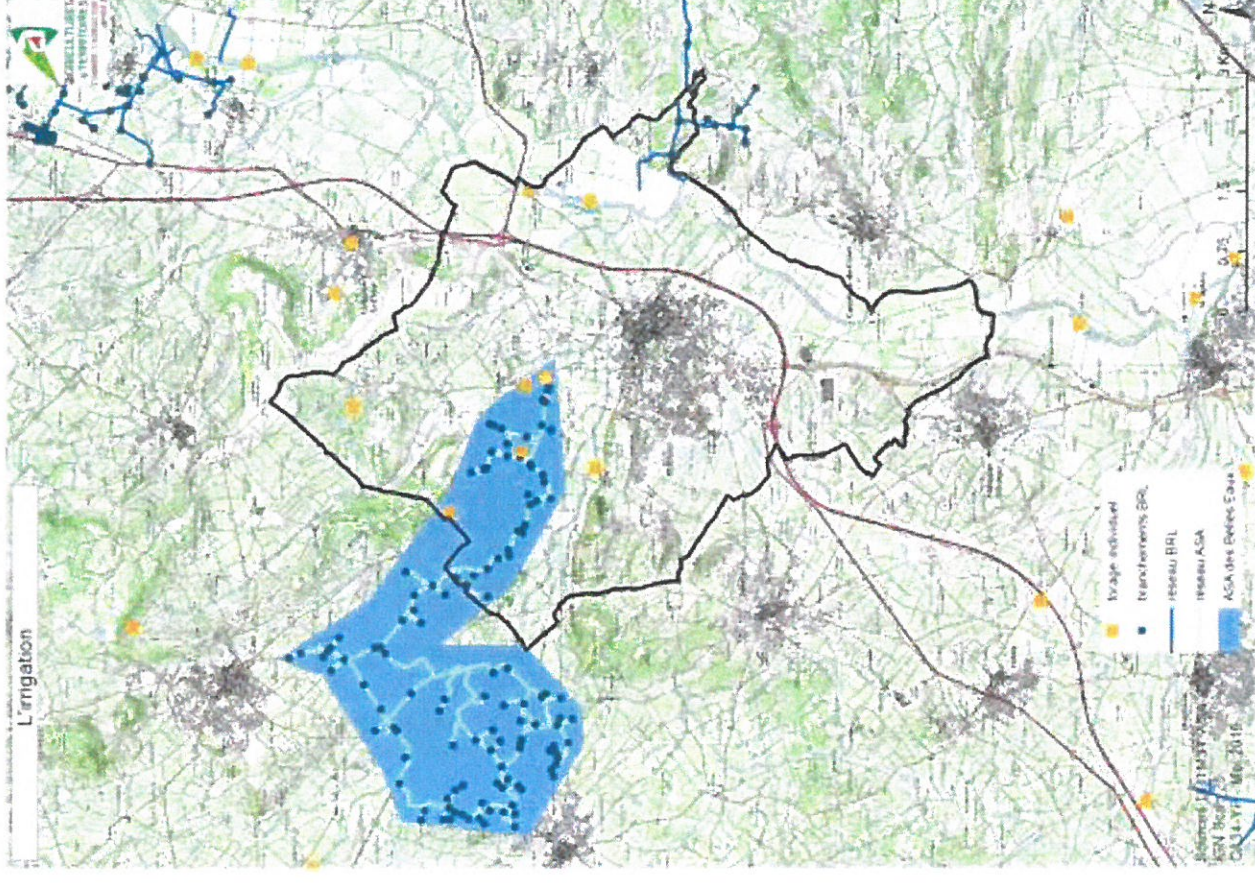
Les données relatives à la qualité des sols sont à croiser avec les données relatives à l'irrigation. En effet, cette dernière permet d'atténuer le taux de sel présent dans les sols. **Le réseau BRL est très peu développé sur la commune. Il irrigue la plaine de Saint Martin et autour de Saint Martin de Graves.**

ASA D'IRRIGATION

Cette association a pour objet d'assurer la construction, l'entretien et l'exploitation des ouvrages (prise d'eau, bassin de stockage, station de traitement tertiaire, station de mise sous pression et réseau de distribution). **Sur le territoire communal, l'irrigation au nord se fait par le biais de l'ASA d'irrigation des Belles Eaux permettant l'irrigation de plus de 1000 hectares de terres. A noter que la capacité d'irrigation de l'ASA est aujourd'hui atteinte.**

IRRIGATION PAR POMPAGE

En dehors de l'irrigation par le réseau BRL et l'ASA, cette dernière est réalisée par forage ou pompage, **8 points de prélèvements sont recensés sur le territoire communal.**



4. ETAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

FILIÈRE AMONT : VENTE DE MATÉRIEL ET FOURNITURES AGRICOLES

Sur la commune de Pézenas plusieurs entreprises de vente de matériel agricoles et de produits sont recensées : PERIS, MAGNE, LA CIAM, BOURDAIS.

STRUCTURE COLLECTIVE AMONT : CUMA

Une CUMA est un système coopératif qui permet aux agriculteurs de mutualiser les moyens nécessaires à l'exercice de leur activité agricole par le biais d'une répartition du matériel agricole, de la main d'œuvre notamment.

=> **Une CUMA « Cante Perdrix » est recensée sur la commune de Pézenas.**

FILIÈRE AMONT :

Sur la commune de Pézenas, sont recensées plusieurs entreprises effectuant des travaux agricoles pour le compte d'exploitations agricoles :

- ✓ Les Etablissements LAGRIFFOUL
- ✓ Entreprise CABANEL spécialisée dans les travaux de terrassements agricoles
- ✓ Michel PASCAL

Pour remarque, sur le secteur d'études, la vigne actuellement exploitée est travaillée par les établissements LAGRIFFOUL qui s'occupent de la totalité des 27 hectares appartenant à l'exploitante agricole propriétaire de la vigne comprise dans le périmètre de la ZAC de Saint Christol.

STRUCTURE COLLECTIVE AVAL : LES CAVES MOLIÈRE

La structure Coopérative fondée en 1936 sur la commune de Pézenas compte **aujourd'hui 350 adhérents**. En 2018, une mutualisation s'est faite avec les Coteaux de Thongue et Peyne soit les communes d'Abeilhan, Pouzolles et Roujan.

Le vignoble des Caves Molière **représente 2200 hectares répartis sur les communes d'Abeilhan, Pézenas, Roujan, Caux, Pouzolles et Margon**. Il bénéficie d'une grande palette de sols riches et divers, (sols argilo calcaires, coteaux, sols de schistes).

Sont essentiellement plantés en :

- Rouge et Rosé les cépages : cabernet-sauvignon, cabernet-franc, carignan, cladoc, syrah, cinsault, grenache, marselan, merlot, mourvedre, pinot, petit verdot.
- Blanc les cépages : carignan blanc, chardonnay, grenache, sauvignon, terret, viognier, piquepoul, roussane, marsanne, vermentino

Sur le territoire communal, certains exploitants agricoles valorisent eux même leur production. En effet, certains vinifient leur récolte en cave particulière. Il s'agit plus précisément du :

- ✓ Mas des Auribelles né en 2009 dont le vignoble est situé entre Pézenas et Caux
- ✓ Château Saint Martin de Graves
- ✓ Domaine Monplézy né en 1920

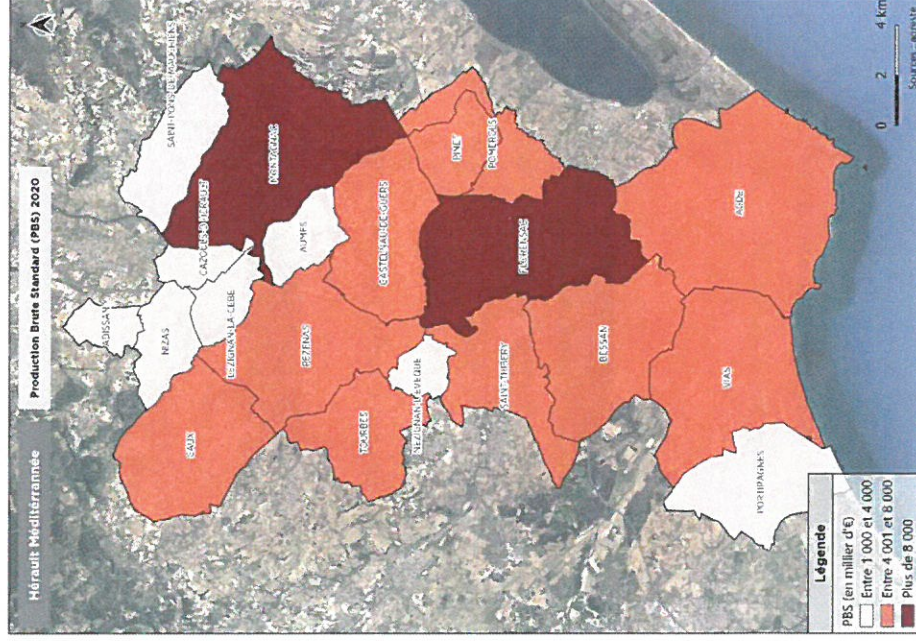
4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

4.2. A L'ÉCHELLE ÉLARGIE : LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

LE POIDS ÉCONOMIQUE : PBS

En 2020, **la PBS est de 101 526 milliers d'euros** sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée d'après l'Agreste, contre **101 526** en 2010. Cette donnée reste très variable d'une commune à l'autre.

Par ailleurs, en 2020, **on compte 1 390 unités de travail annuel** sur le territoire, contre **1 372** en 2010.



LE NOMBRE D'EXPLOITATIONS

Toujours d'après les données de l'Agreste, en 2020 on compte **1 089 exploitations** sur le territoire contre **1 368 en 2010**, soit une perte de **279** exploitations en 10 ans. Cette baisse s'observe également au niveau national.



4. ETAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

4.2. A L'ÉCHELLE ÉLARGIE : LA CAHM

LA VIGNE : UNE PRODUCTION AGRICOLE MAJORITAIRE

La viticulture représente la principale activité agricole exercée sur le territoire de l'EPCI, les autres exploitations produisent des légumes, des céréales, des fruits ou encore des activités d'élevage.

UNE PRODUCTION VALORISÉE EN IGP ET AOC

Plusieurs IGP sont présentes sur le territoire :

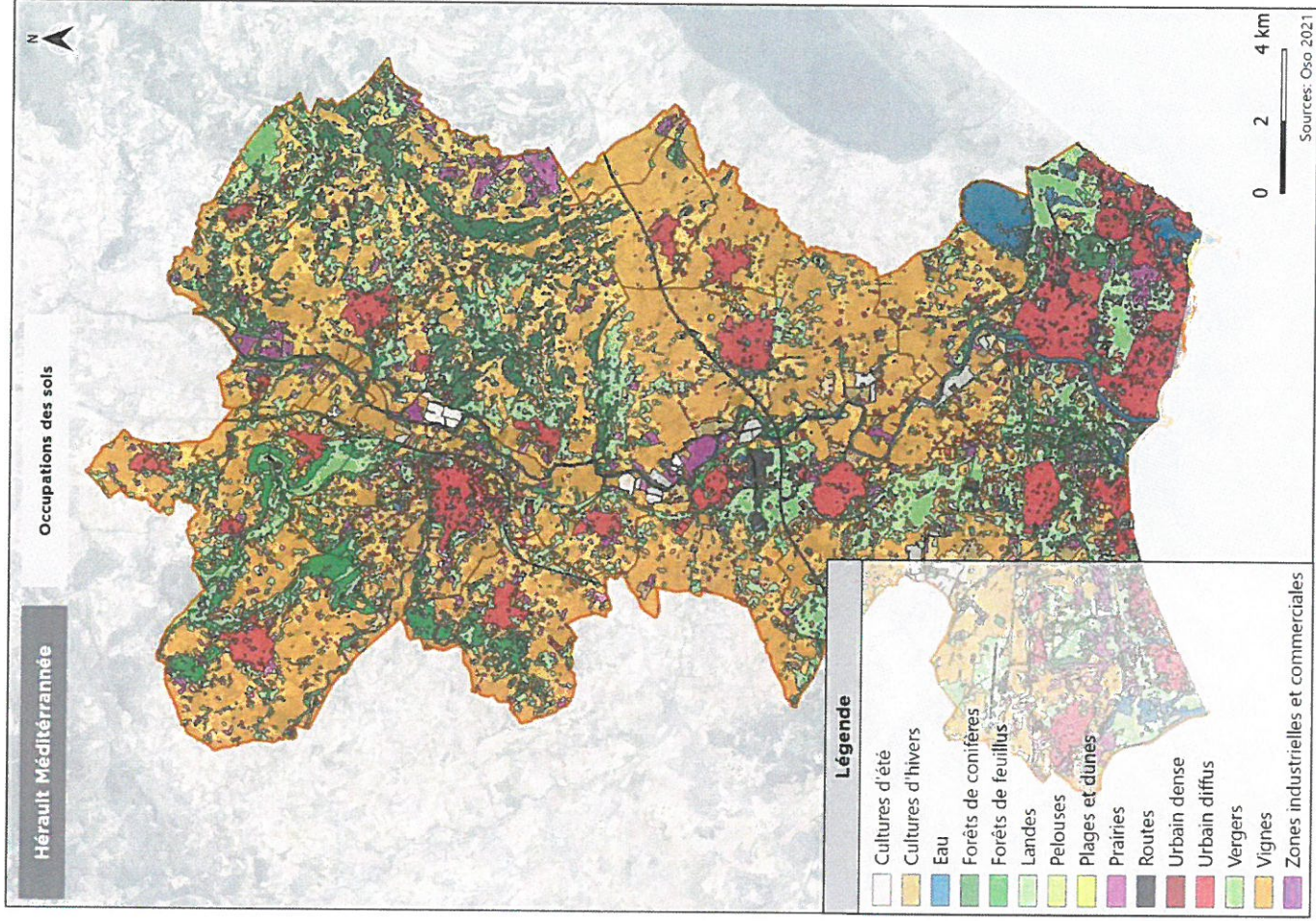
- ✓ IGP Pays d'Hérault et IGP Pays d'Oc sur l'ensemble du territoire
- ✓ IGP Côtes de Thongue
- ✓ IGP Côtes de Thau
- ✓ IGP Coteaux de Béziers
- ✓ IGP Terres du Midi (reconnue en 2018)
- ✓ IGP Volailles du Languedoc

Par ailleurs, la production est aussi valorisée en AOC Picpoul de Pinet et en AOC Languedoc, qui s'étend sur presque 5942 ha ainsi que l'AOP Lucques du Languedoc et l'AOP Huile d'Olive du Languedoc.

OCCUPATION DES SOLS

La vigne est la culture dominante : elle représente 47% de l'occupation du sol du territoire en 2021.

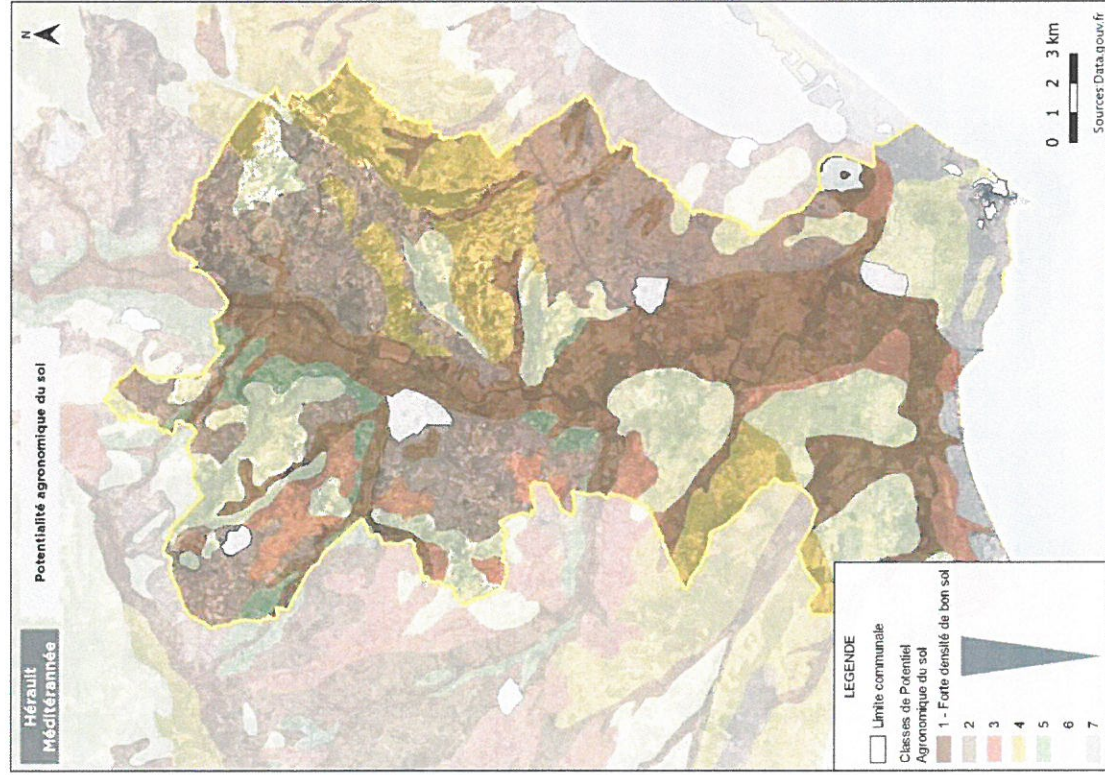
	Surface (ha)	%
Culture d'été	372,32	0,96
Culture d'hiver	818,37	2,11
Prairie	1622,53	4,19
Verger	322,26	0,83
Vigne	18318,2	47,28
Espace naturel	12027,08	31,08
Espace en eau	826,47	2,13
Espace artificialisé	4436,5	11,45
TOTAL	38743,7	



4. ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

4.2. A L'ÉCHELLE ÉLARGIE : LA CAHM

POTENTIALITÉ DES SOLS



D'après la cartographie, force est de constater que le territoire de la CAHM présente une potentialité des sols particulièrement bonne avec une dominance des classes 1, 2, 3 et 4.

IRRIGATION

Le réseau BRL est présent sur une grande partie du territoire.

A noter également la présence d'une ASA d'irrigation, l'ASA des Belles Eaux, sur la commune de **Caux**.

Pour remarque: le site des réseaux BRL ayant été victime d'une cyberattaque depuis fin mars, les données ne sont pas disponibles pour réaliser la cartographie.

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 1. PARCELLAIRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

OCCUPATION DES SOLS

Des visites de terrain ont été réalisées afin de dresser l'état des lieux de l'occupation des sols au sein de l'emprise du projet.

Cette étape a permis de déterminer les surfaces actuellement exploitées qui vont être perdues pour l'activité agricole la culture **d'une vigne d'une superficie de 14 129 m²**.

Le reste du parcellaire sur l'emprise du projet est en friche et même s'il n'est pas exploité aujourd'hui du fait de la présence du projet, ce dernier représente un potentiel de production.

Cette déprise agricole sur le secteur d'études n'est pas nouvelle. A noter qu'elle remonte à la campagne d'arrachage définitif des vignes pour palier à la crise viticole en 2009 organisée par l'Etat français et l'Europe. Depuis 2014, l'EPF a mené des actions de rachat sur l'emprise du projet, suivies par le rachat par la commune de Pézenas en 2019 de la majorité du foncier en laissant néanmoins aux propriétaires le souhaitant la possibilité de poursuivre l'activité agricole à titre précaire. Malgré cette possibilité, des investissements n'ont pas été réalisés sur ce parcellaire qui a seulement été utilisé jusqu'en 2019 pour des semences de blé.

Remarque : L'analyse de l'occupation des sols a permis de constater que le secteur d'études n'est pas desservi par le réseau d'irrigation BRL.

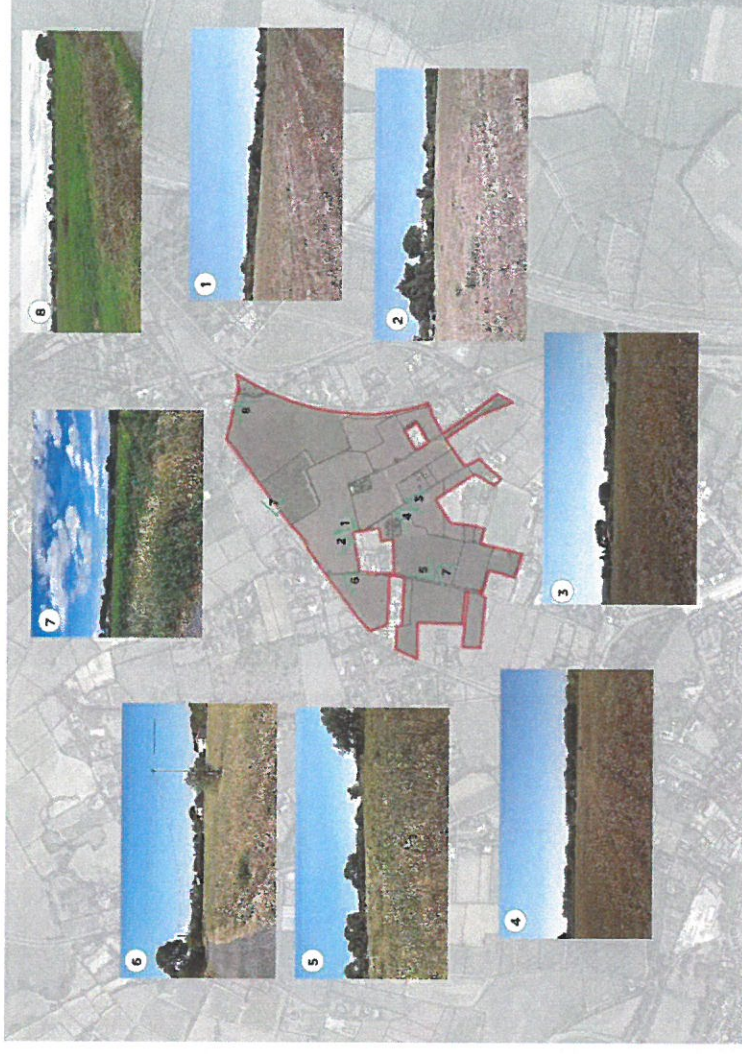
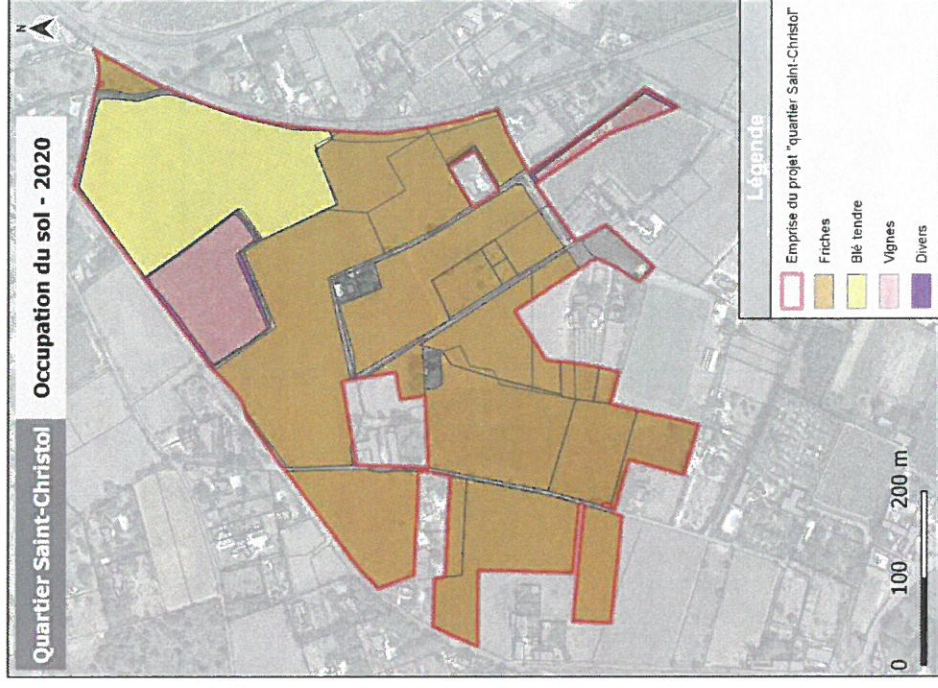
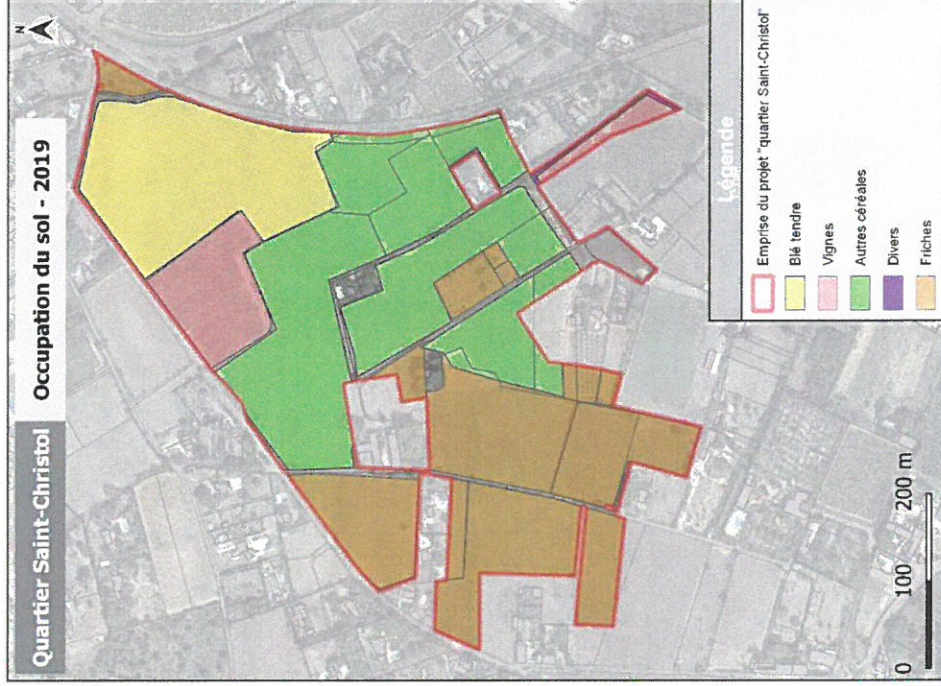
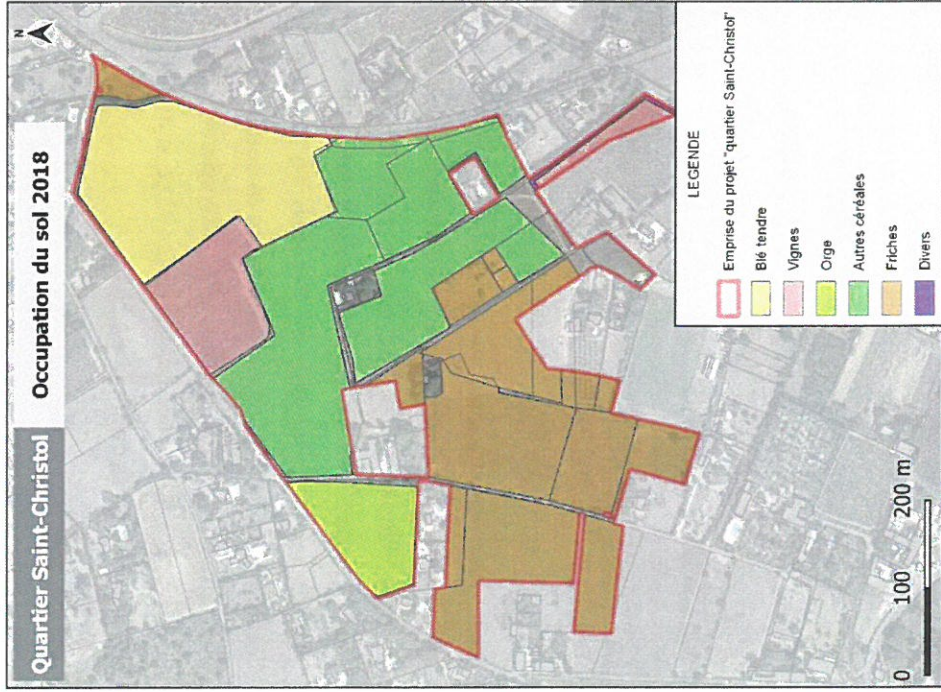


Planche photographique illustrant l'occupation des sols en 2021 sur l'emprise du projet de ZAC de Saint Christol

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 1. PARCELLAIRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

EVOLUTION DES SURFACES EXPLOITÉES ENTRE 2018 ET 2020



En 2018, 13,64 hectares sont valorisés par l'activité agricole contre 5,35 en 2020 sur l'emprise du projet.

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 1. PARCELLAIRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

EVOLUTION DES SURFACES EXPLOITÉES ENTRE 2018 ET 2020

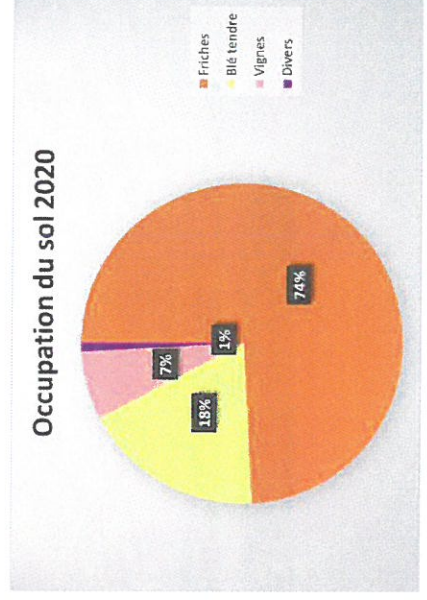
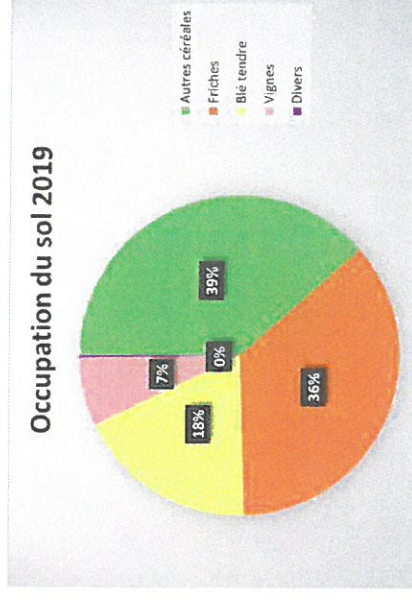
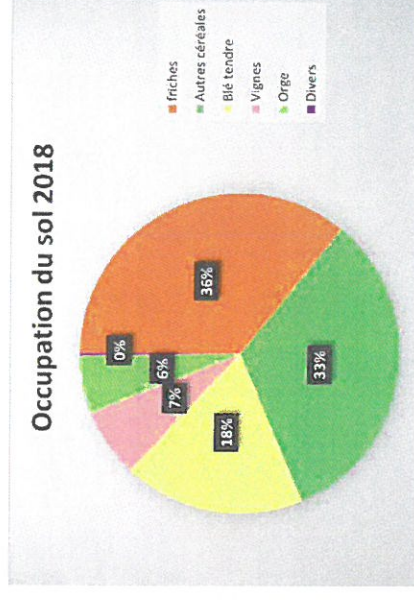
L'évolution des surfaces exploitées sur l'emprise de la ZAC est un indicateur à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation financière des impacts développée par la suite.

Pour rappel, dans la mesure où, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC par délibération du 6 décembre 2021, l'antériorité de l'activité agricole a été remontée jusqu'en 2018.

- ✓ En 2018, l'activité agricole toute culture confondue représente 64 % (13 hectares) du périmètre du projet contre 36 % de friches (7,7 hectares).
- ✓ En 2019, l'activité agricole toute culture confondue représente 64% (13 hectares) du périmètre du projet contre 36 % de friches (7,7 hectares).
- ✓ En 2020, l'activité agricole toute culture confondue représente 25 % (5,35 hectares) du périmètre du projet contre 74 % de friches (16, 2 hectares) .

Sur la période étudiée, il est à noter que seule la vigne est exploitée de manière pérenne. Les semences de céréales, de blé, d'orges sont faites à titre précaire par des exploitants non-proprétaires du foncier.

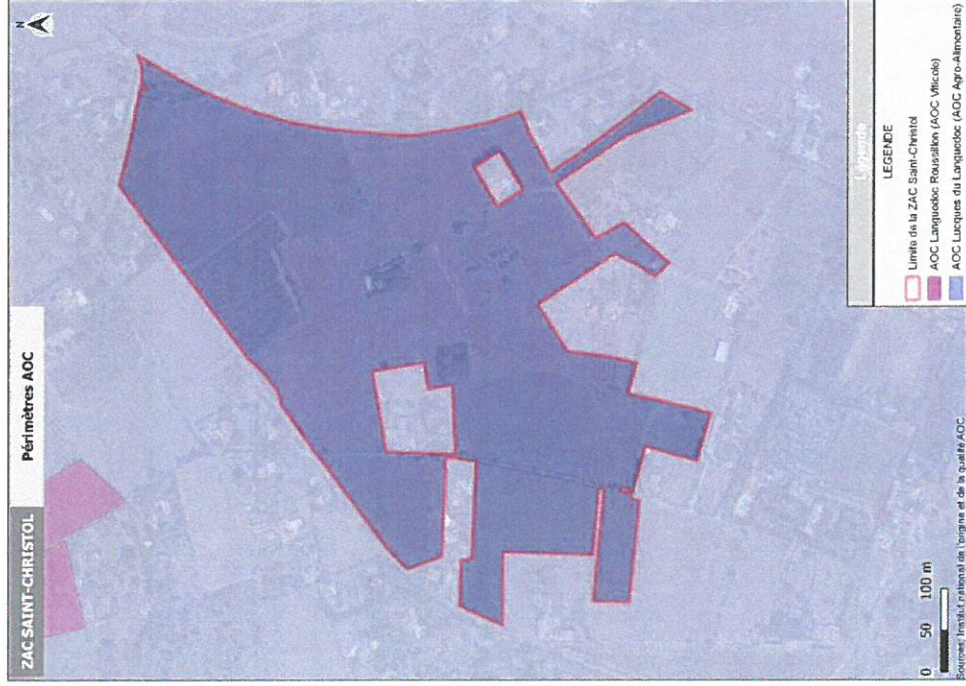
Entre 2018 et 2020, force est de constater une réduction significative de l'activité agricole avec une prédominance des friches représentant 74 % de l'emprise du projet. Ce phénomène trouve à s'expliquer par l'arrêt de l'activité agricole sur Pézenas de la SCEA Saint BEAUZILLES domiciliée dans le 79 Plaines et Vallées.



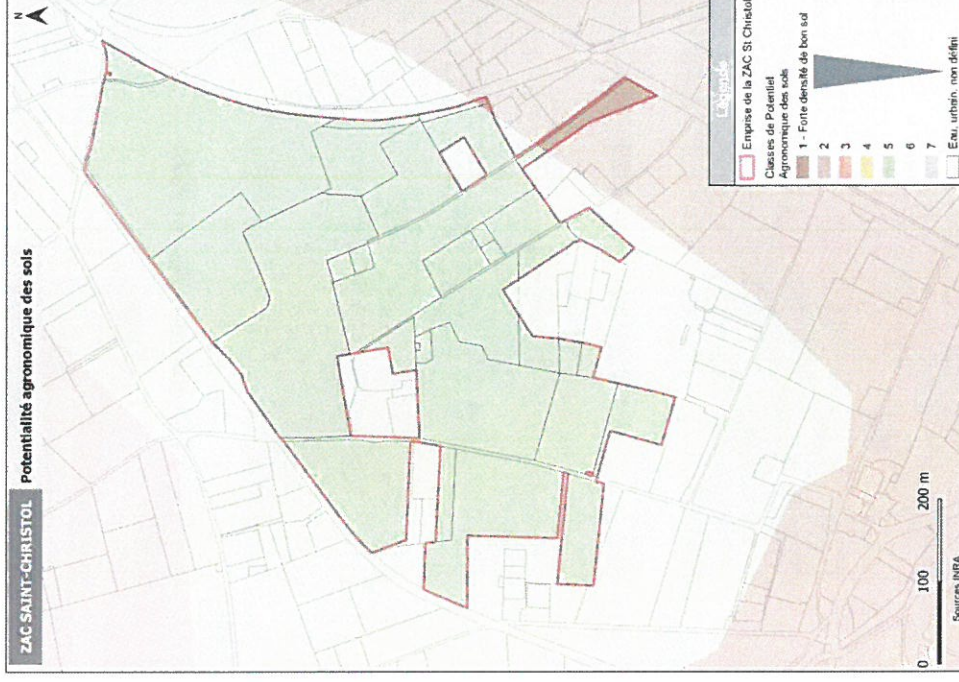
5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 1. PARCELLAIRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

VALORISATION DE LA PRODUCTION



POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS



L'emprise du projet est concernée par l'AOC Lucques du Languedoc. Toutefois, les cultures encore en présence observées ne sont pas valorisées par cette AOC.

Les données de potentialité des sols révèlent une qualité agronomique des sols relativement faible sur l'emprise du projet, comprise dans la fourchette la plus basse dans l'échelle de classification. **Par ailleurs, les parcelles n'étant pas irriguées, la potentialité du sol n'est donc pas améliorée.**

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 1. PARCELLAIRE IMPACTÉ PAR LE PROJET

VALEUR VÉNALE DES TERRES ET VIGNES

La valeur vénale est issue des données de l'arrêté du 8 octobre 2021 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles et des vignes en 2020 pour le département de l'Hérault.

DEPARTEMENT HERAULT			
VALEUR VÉNALE DES CHAMPS EN 2020			
	Dominante Prix à l'hectare	Minimum Prix à l'hectare	Maximum Prix à l'hectare
SOMMAIL, ESPINOUSE, LARZAC	3150	910	12 530
SOUBERGUES	7650	1200	20 020
GARRIGUES	14 790	1 190	50 210
MINERVOIS	4 290	1 260	12 280
LITTORAL LANGUEDOCIEN, PLAINE VITICOLE	11 590	3000	30 280

DEPARTEMENT HERAULT			
VALEUR VÉNALE DES VIGNES EN 2020			
	Dominante Prix à l'hectare	Minimum Prix à l'hectare	Maximum Prix à l'hectare
LANGUEDOC	16 000	10 000	19 000
PICPOUL PINET	26 000	16 000	31 000
TERRASSES DU LARZAC	25 000	16 000	32 000
LANGUEDOC-PEZENAS	17 000	11 000	21 000
LANGUEDOC-GRES DE MONTPELLIER	18 000	13 000	22 000
FAUGERES	16 000	10 000	21 000
SAINTE CHINIAN	12 000	10 000	16 000
VINS IGP	16 000	10 000	23 000
VINS SANS IGP	13 000	9000	18 000
MINERVOIS	11 000	8000	17 000
MINERVOIS LA LIVINIÈRE	15 000	10 000	21 000

Sur l'emprise du projet, la valeur vénale de la vigne exploitée concerne des vins IGP.

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 2. ZOOM SUR LES EXPLOITATIONS IMPACTÉES

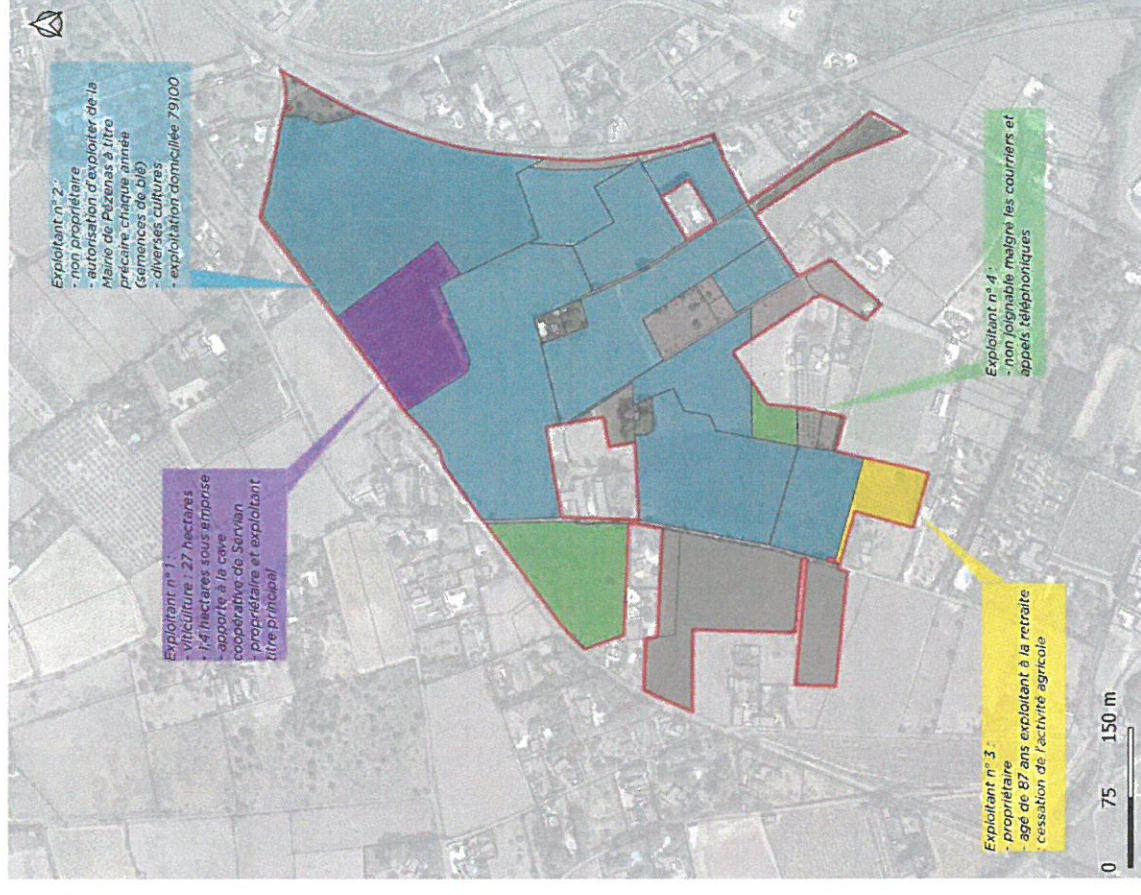
LA PHASE D'ENQUÊTES

Les enquêtes ont été menées auprès des exploitants des parcelles actuellement cultivées sur le parcellaire du projet de ZAC ainsi que sur le parcellaire sur lequel une activité agricole a pu être relevée au cours des trois dernières années suivant l'acte de création de la ZAC de Saint Christol soit :

- **Exploitant n°1** : parcelle AH 285 cultivée en vigne
- **Exploitant n°2** : parcelles AH 84, 89, 286, 383, 92, 364, 384, 395, 85, 392
- **Exploitant n°3** : parcelle n° 270 (culture en présence mentionnée dans l'acte de vente du parcellaire entre l'EPF et la ville)
- **Exploitant n°4** : parcelle n° 93 et 200

Les enquêtes ont été menées au travers d'envoi de courrier et de prise de contact téléphonique.

Seul l'exploitant n°4 est resté injoignable malgré un courrier envoyé en date du 11 mai 2021 et de multiples tentatives de contact téléphonique. A noter que le parcellaire concerné est en friche depuis 2019.



5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 2. ZOOM SUR LES EXPLOITATIONS IMPACTÉES

LES RÉSULTATS D'ENQUÊTES

NOM	ENJEUX LIÉS À L'EXPLOITANT	ENJEUX LIÉS À L'EXPLOITATION	ENJEUX BATIS OU AUTRES ENJEUX
EXPLOITANT N°1	<ul style="list-style-type: none"> Entreprise Individuelle spécialisée dans la culture de la vigne Activité depuis 1972 Activité principale 	<ul style="list-style-type: none"> Vigne exploitée en agriculture raisonnée TERRA VITIS Vigne plantée + 10 ans 1,4 ha perdu sur une exploitation totale de 27 ha Potentiel de reprise de l'exploitation dans le cercle familial (3 enfants) 	<ul style="list-style-type: none"> NEANT Abs irrigation
EXPLOITANT N°2	<ul style="list-style-type: none"> Société Civile d'Exploitation Agricole En activité depuis 1989 20 à 49 salariés Domiciliation dans le 79100 PLAINES ET VALLEES 1 établissement domicilié sur Pézenas fermé en 2019 Cultures de melons, racines, tubercules, racines, légumes 	<ul style="list-style-type: none"> Cultures de blé à titre précaire sur le foncier communal avec autorisation renouvelée chaque année par la Mairie de Pézenas Fermeliure de l'établissement sur Pézenas en 2019 ; Seule activité en présence dans le 79100 	<ul style="list-style-type: none"> Néant Abs irrigation
EXPLOITANT N°3	<ul style="list-style-type: none"> 87 ans Exploitant agricole en retraite 	<ul style="list-style-type: none"> Parcelle sur Saint Christol est en friche depuis + 8 ans Pas de reprise dans le cercle familial 	<ul style="list-style-type: none"> Néant Abs irrigation

Les enquêtes de terrain ont permis de dégager des niveaux d'enjeux pour les exploitations concernées par le projet de ZAC. Au regard des données recueillies, force est de constater des enjeux faibles pour une exploitation, les autres présentant des enjeux nuls.

FORT

MODÉRÉ

FAIBLE

NUL

GRILLE D'ÉVALUATION DES ENJEUX LIÉS À L'EXPLOITANT	
AGE	STATUT DE L'EXPLOITANT
FORT	Moins de 40 ans
MODÉRÉ	Activité principale
FAIBLE	Activité principale / Activité secondaire
NUL	De 40 à 60 ans
	De 60 ans à 70 ans
	Activité principale / Activité secondaire
	Aucune activité agricole
	Cessation de l'activité agricole

GRILLE D'ÉVALUATION DES ENJEUX LIÉS À L'EXPLOITATION	
NATURE CULTURES	ANNEES PLANTATION
FORT	Moins de 5 ans
MODÉRÉ	Moins de 20 ans
FAIBLE	Moins de 30 ans
NUL	30 ans et plus

ENJEUX	SUPERFICIE PERDUE / SUPERFICIE TOTALE
FORT	Moins de 5 ans
MODÉRÉ	Moins de 20 ans
FAIBLE	Moins de 30 ans
NUL	30 ans et plus

5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

5. 3. EVALUATION DES IMPACTS FILIÈRES AMONT ET AVAL

FILIÈRES AMONT : PRODUITS ET MATÉRIEL AGRICOLE

Les enquêtes menées auprès des exploitants impactés par le projet de ZAC s'approvisionnent auprès des entreprises de vente produits et de matériel agricole listées ci-après :

NOM	TYPE	LOCALISATION
Soufflet vigne	Matériel de vinification	Pézenas (34)
PERRIS	Distributeur produit agricole (fertilisation, palissage, plastiques, produits phyto...)	Pézenas (34)
MAGNE	Distributeur produit et matériel agricole	Pézenas (34)
ARTERRIS	Coopérative agricole	Pézenas (34)

Au regard des surfaces agricoles perdues, les conséquences économiques sur les filières aval ne seront pas de nature à remettre en cause leur pérennité.

Remarque : concernant la coopérative de matériel agricole présente sur Pézenas, aucun des exploitants interrogés concernés par le projet de ZAC n'est adhérent de la CUMA.

FILIÈRES AMONT : ENTREPRISE DE TRAVAUX AGRICOLES

L'exploitante agricole qui cultive la vigne sur l'emprise du projet fait appel aux Etablissements LAGRIFFOUL pour réaliser l'ensemble des travaux viticoles : tailler, attacher, réaliser les traitements nécessaires, vendanger.

Ainsi, la perte potentielle de cette surface exploitée va se répercuter sur le chiffre d'affaires de cette entreprise sans qu'il soit pour autant question d'une perte d'emploi pour cette entreprise en lien avec la surface prélevée.

Au regard des surfaces agricoles perdues, les conséquences économiques sur les Etablissements LAGRIFFOUL ne seront pas de nature à remettre en cause leur pérennité.

FILIÈRES AVAL : CAVE COOPÉRATIVE

L'exploitante de la seule parcelle cultivée en vigne sur l'emprise du projet soit 1,4 hectare porte sa production à la cave coopérative de Servian « Les Vignerons de l'Occitanie » qui la vinifie et commercialise.

Ainsi, le projet de ZAC va entraîner pour la structure coopérative la perte des apports actuels liés à l'exploitation des 1,4 hectares.

Cette production perdue pour la cave Coopérative n'aura pas d'impact sur le fonctionnement de la cave. Les pertes engendrées pour la cave ne se traduiront pas par l'augmentation de frais de vinification pour les autres adhérents.

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

6. 1. EFFETS POSITIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

L'arrivée de nouveaux habitants résultant du projet de ZAC **contribuera à renforcer la clientèle des Caves Molière avec des impacts positifs sur les ventes directes.**

6. 2. EFFETS NÉGATIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- **Réduction du parcellaire exploité** par un exploitant et donc de son chiffre d'affaires
- **Réduction du parcellaire** travaillé par une entreprise de travaux agricole (Etablissements LAGRIFFOUL)
- **Perte irréversible du foncier agricole** : 1,4 ha de vignes et 11,60 ha de champs
- **Perte du potentiel agricole** que représente les espaces en friches
- **Réduction de la production apportée à la cave coopérative de Servian**

6. 3. EFFETS CUMULES SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

✓ **A l'échelle du territoire communal** : Le PLU de Pézenas approuvé le 18 mai 2021 prévoit plusieurs zones de développement futur pour le développement de l'habitat en sus de la zone 1AU sur le secteur de Saint Christol

• **Le secteur des Moulières classé en zone 2AUT** : situé au sein des espaces agricoles au nord de la commune, dans un secteur assez largement mité par un habitat diffus, le secteur à aménager pour le développement du tourisme représente 3,2 hectares. Quelques parcelles sont encore exploitées en vigne sur l'emprise du projet.

• **Le secteur de la Grange Rousse** : secteur de 2,56 hectares situé au sein d'une zone commerciale et donc d'une zone déjà grandement artificialisée son aménagement n'aura aucune incidence négative sur l'activité agricole.

• **Le secteur Saint Martin zone 2AUE** : secteur de 8,84 hectares destiné au développement des activités économiques sur lequel force est de constater la présence de constructions dispersées, de terrains cultivés et de friches agricoles.

La mise en œuvre des projets identifiés dans le PLU serait susceptible d'entraîner des effets cumulés pour l'activité agricole avec le projet de ZAC de Saint Christol.

Toutefois, il convient de préciser que le PLU de Pézenas approuvé en 2021 est en cours de révision générale. A cette occasion, les futurs partis d'aménagement devront être compatibles avec les objectifs de la loi Climat et Résilience d'Août 2021. Ainsi les zones futures de développement prévues par le PLU de 2021 seront très certainement revues à la baisse.

✓ **A l'échelle du périmètre élargi de la CAHM** : Indéniablement des effets cumulés sont à attendre avec les projets des communes membres de l'intercommunalité. Toutefois, les impacts seront réduits dans la mesure où le SCOT du biterrois en cours de révision générale a intégré une moindre consommation d'espaces agricoles garantissant le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

6.4. ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

MÉTHODE RETENUE

Les surfaces présent en compte dans le calcul

Les espaces en friche présents sur le périmètre du projet et n'ayant pas eu de vocation agricole ces 3 dernières années, ne sont pas comptabilisés dans le calcul. L'évaluation financière se base sur :

- les surfaces actuellement cultivées **soit 1,4 hectares en vigne**
- les surfaces pour lesquelles l'antériorité de l'activité agricole a été constatée sur les 3 dernières années, soit : **11,60 hectares de champs accueillant diverses semences de céréales.**

La surface totale prise en compte dans le calcul s'élève à 13 hectares.

Estimation de la production agricole

Afin d'appréhender la perte de valeur ajoutée des filières amont et de la production agricole, le calcul de l'impact direct se base sur le Produit Brut Standard (PBS) qui représente la valeur de la production potentielle par hectare.

D'après les données du Réseau d'Information Comptable Agricole (RICA) sur les années 2017/2018/2019 à l'échelle de l'Occitanie :

- **PBS s'élève à 4891 euros par hectare pour la vigne**
- **PBS s'élève à 1390 euros par hectare pour les champs**

Sur le périmètre du projet, le PBS généré par l'activité agricole représente 22 971 euros.

Estimation de l'impact indirect

L'impact indirect correspond à l'estimation de la valeur ajoutée dégagée par les entreprises de collecte et de transformation des produits agricoles.

Le calcul de l'impact sur les filières aval se base sur le coefficient de valeur ajoutée des structures de production de vin. Il s'agit du rapport entre le chiffre d'affaires de ces structures et le chiffre d'affaires des productions agricoles. Cela permet d'indiquer combien d'euros sont générés en sortie de chaîne pour 1 euro de production soit la valorisation qu'apporte le secteur aval aux matières premières produites.

D'après les données de l'INSEE en Occitanie, en moyenne entre 2013 et 2015, le coefficient est de 0,83

Coefficient de valeur ajoutée des structures de production * PBS* surface agricole perdue

$$\rightarrow 0,83 \times 22\,971 = 19\,066 \text{ euros}$$

L'impact économique sur les filières aval peut être estimé à 19 066 euros.

Estimation globale

L'évaluation globale des impacts correspond à la somme des impacts sur les filières amont, la production agricole et les filières aval soit :

$$\rightarrow 22\,971 + 19\,066 = 42\,037 \text{ euros}$$

Sur le périmètre de la ZAC, l'évaluation globale des impacts s'élève à 42 037 euros.

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

6.4. EVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

MÉTHODE RETENUE

Les données relatives à la valeur ajoutée ont permis d'identifier les pertes totales pour l'agriculture en amont et en aval.

A cette perte, il convient d'appliquer la durée de reconstitution du potentiel avec un taux d'actualisation de 5 % qui varie entre 10 et 12 ans selon les cultures.

La durée de reconstitution du potentiel agricole

A noter que la durée de reconstitution **retenue dans le cadre de la présente étude est de 10 ans**. Ce délai de reconstitution s'entend comme le temps nécessaire pour retrouver un foncier équivalent auquel s'ajoute la période d'entrée en production.

$$\begin{aligned} &\rightarrow \text{évaluation globale impacts} * 10 \\ &\rightarrow 42\,037 * 10 = 420\,370 \text{ euros} \end{aligned}$$

Taux de profitabilité

Le chiffrage du montant de la compensation suppose de calculer l'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles impactées, soit le ratio production /investissement. En Occitanie, d'après les données RICA, sur les années 2013-2015, 1 euro investi génère 6,07 euros de richesse.

$$\rightarrow 420\,370 / 6,07 = 69\,254 \text{ euros}$$

Le montant total des dépenses à engager pour compenser la perte sur l'économie agricole est évalué à 69 254 euros.

Éléments de majoration de la compensation

Le montant de la compensation peut être majoré selon 3 éléments :

- **la présence de l'irrigation** : secteur d'études non concerné
- **la présence de cultures en agriculture BIO** : secteur d'études non concerné
- **la valeur vénale des terres**

D'après les données du décret du 8 octobre 2021, il convient d'ajouter la valeur vénale au montant de la compensation agricole soit :

- Pour la vigne : valeur dominante de 16 000 euros / hectare (1,4 hectare sous emprise) soit **22 400 euros**
- Pour les friches : valeur dominante de 11 590 euros / hectare (18 hectares) soit **208 620 euros**

A noter que les friches sur lesquelles il a été constaté la présence de boisements, de constructions en dur, d'aménagements les rendant impropre à la remise en culture, ont été exclues du calcul lié à la valeur vénale comme illustré sur la cartographie et les planches photographiques ci-après.

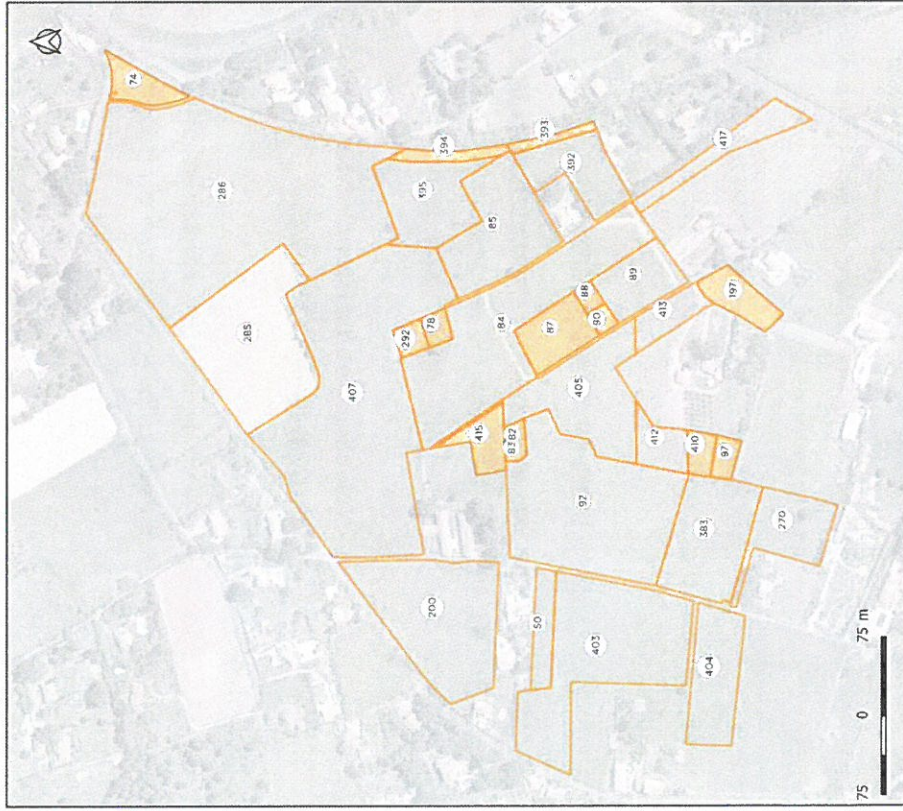
Les friches identifiées comme n'étant pas facilement mobilisables pour une remise en culture représentent 1,75 hectares.

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

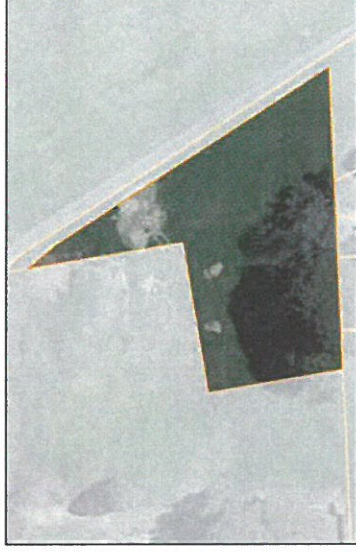
6.4. ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

MÉTHODE RETENUE

Zoom sur les friches exclues du calcul lié à la valeur vénale



Parcelle AH 83 - 700 m²



Parcelle AH 415 - 2200 m²



Parcelle AH 82 - 50 m²



Parcelle AH 87 - 3500 m²

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

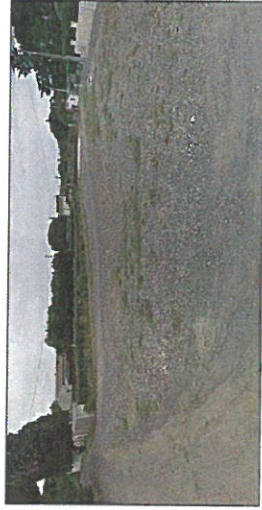
6.4. ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

MÉTHODE RETENUE

Zoom sur les friches exclues du calcul lié à la valeur vénale



Parcelle AH 88 - 500 m²



Parcelle AH 197 - 2500 m²



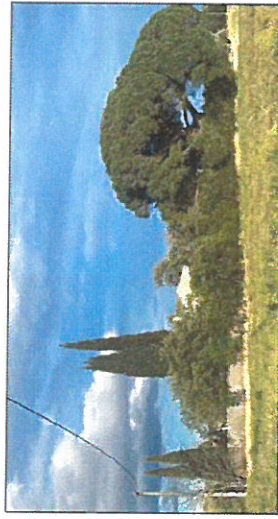
Parcelle AH 393 - 750 m²



Parcelle AH 410 - 1100 m²



Parcelle AH 90 - 500 m²



Parcelle AH 292 - 800 m²



Parcelle AH 394 - 1200 m²



Parcelle AH 78 - 800 m²

Remarque : la parcelle AH 197 a fait l'objet d'aménagements bitumés motivant l'impossible remise en culture de la parcelle.

6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

6.4. ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

MÉTHODE RETENUE

[Zoom sur les friches exclues du calcul lié à la valeur vénale](#)



Parcelle AH 97 - 900 m²



Parcelle AH 74 - 2000 m²

Par ailleurs, dans le cadre des études environnementales menées dans le cadre de la procédure d'autorisation unique de la ZAC, plusieurs parcelles ont révélé des enjeux très forts en lien avec :

- **des habitats de reproduction et d'alimentation** de la Houpe fasciée, du petit duc scops, de la couleuvre de Montpellier et de la couleuvre à échelons.
- **une flore remarquable** avec la présence marquée de l'*aristolochia* plante-hôte de la Diane.



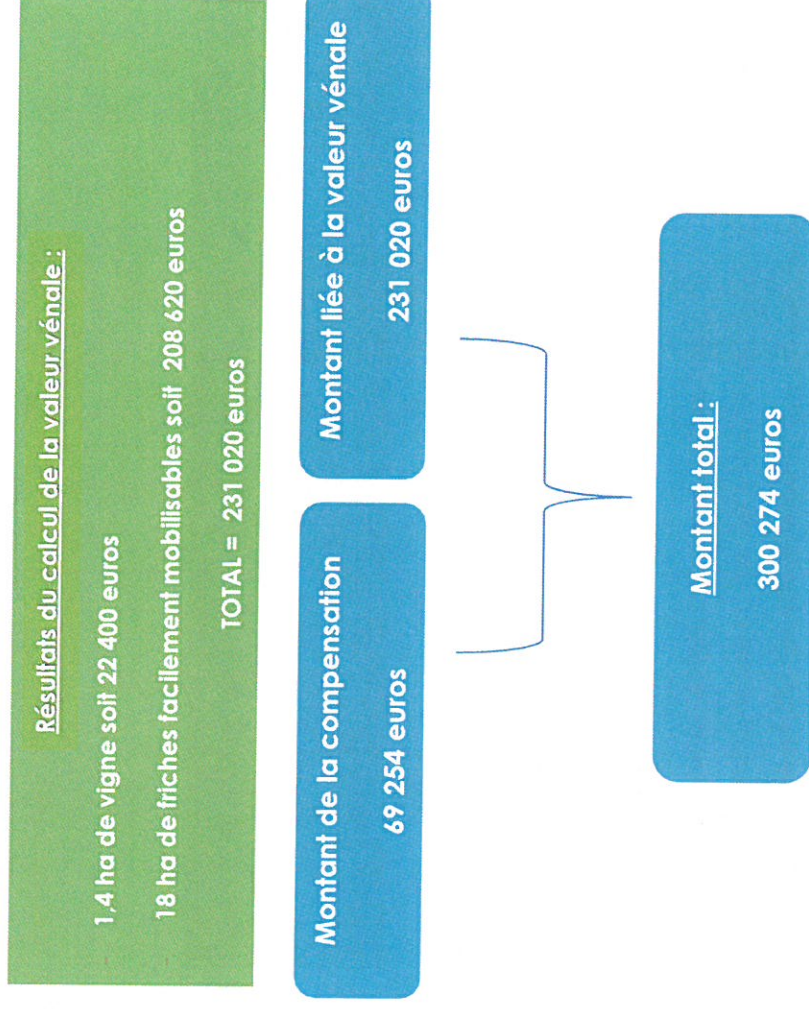
6. BILAN DES IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

6.4. ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

Zoom sur les friches exclues du calcul lié à la valeur vénale

A ce titre, et suivant les échanges avec la DREAL les parcelles identifiées ci-avant d'une superficie de 2,8 hectares ont été sanctuarisées par le biais de la création d'une zone écologique pédagogique. Ce parc ouvert à l'Ouest cristallise les principaux enjeux environnementaux et sera mis à la disposition des associations locales sous réserve du respect et de l'application du cahier des charges et des prescriptions environnementales établis par Naturalia Environnement et dont la gestion pourra être portée par le tissu associatif local.

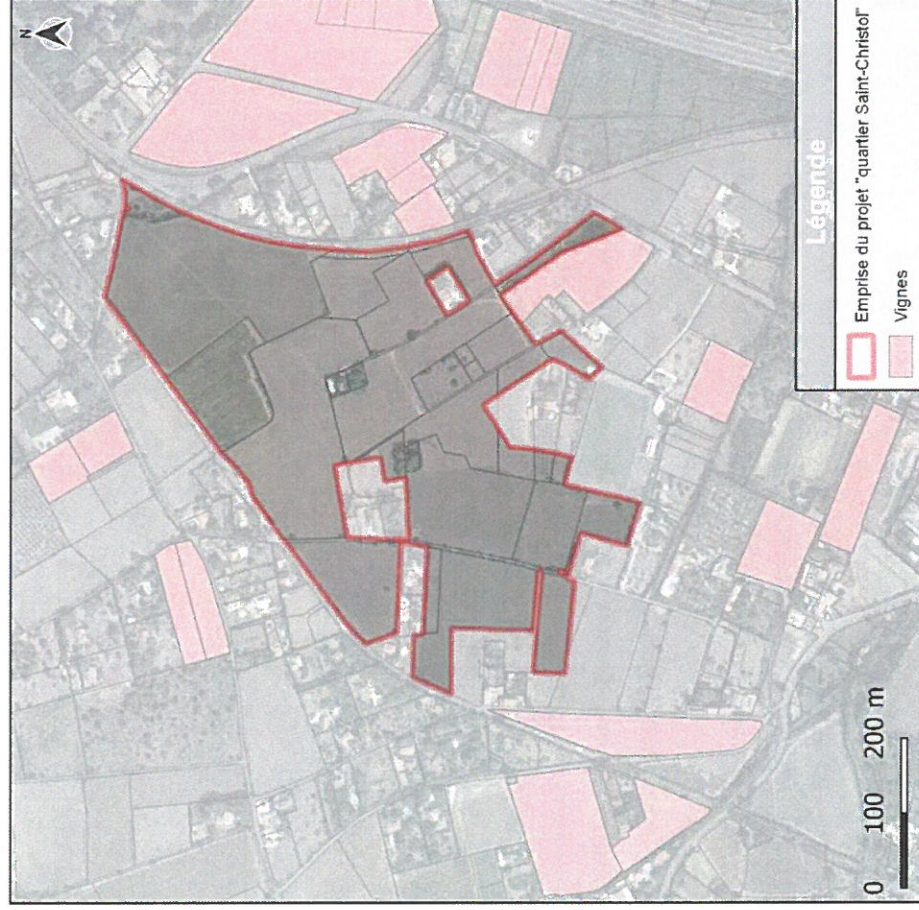
A ce titre, les dites parcelles seront exclues du calcul lié à la valeur vénale des friches, leur sanctuarisation au titre des enjeux environnementaux rendant empêchant toute remise en culture.



7. MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

7.1. MESURES D'ÉVITEMENT

Dans le cadre du projet de ZAC de Saint Christol, le périmètre du projet est venu éviter toutes les parcelles encore exploitées en vigne comme illustré dans la cartographie ci-dessous :



7.2. MESURES DE RÉDUCTION

Dans le cadre du projet de ZAC de Saint Christol, afin de limiter les pertes pour l'activité agricole plusieurs actions peuvent être relevées :

- ✓ Depuis les premiers achats de terrain par l'EPPF puis la ville de Pézenas, **la possibilité a été offerte aux propriétaires fonciers exploitants de continuer leur activité pendant toute la phase d'études relatives au projet**. C'est ainsi que la Société Rouge George interrogée pendant les enquêtes de terrain a sollicité l'autorisation de la ville de Pézenas de 2016 à 2019 pour pouvoir semer du blé et le récolter chaque année en juillet.
- ✓ Appuyer les limites du secteur essentiellement sur les voies de circulation : le chemin de Castres à l'ouest et au nord, la RD913 à l'est et l'ancienne voie ferrée au nord-est.

De cette façon, les impacts du projet sur l'activité agricole ont pu être en partie réduits.

A noter que la SEMOP de Saint Christol s'engage également à offrir la possibilité à l'exploitant de la parcelle AH 285 à poursuivre la culture de la vigne à titre précaire le temps de la finalisation de l'ensemble des études dans le cadre du projet de ZAC et obtention des autorisations requises.

7. MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

7.3. MESURES DE COMPENSATION AGRICOLES COLLECTIVES

La présente partie a pour objectif de présenter les différentes pistes de réflexion ayant conduit à proposer des mesures de compensation collectives. Les orientations privilégiées par la SEMOP résultent de nombreux échanges avec les structures coopératives. En effet, ces discussions ont permis de cibler plus judicieusement les mesures de compensation en fonction des projets communaux en cours en faveur de l'activité agricole et en fonction des besoins à venir. Dans le cadre de la présente étude, la SEMOP propose des mesures en faveur des 350 adhérents des Caves Molière situées sur Pézenas ainsi que des mesures en faveur de la construction d'un bâtiment d'exploitation situé sur le Domaine de l'Auribelle. Ainsi, les actions auront des retombées économiques, collectives, sur le territoire directement impacté par le projet de ZAC de Saint Christol.

PROPOSITION N° 1 : MESURES EN FAVEUR DES CAVES MOLIERÈ : MODERNISATION ET TRANSFORMATION DU CAVEAU DE VENTE

Les échanges avec le Président et Directeur des Caves Molière ont mis en exergue la nécessité de mettre en place des actions pour améliorer la vente directe de la production. En effet, dans le contexte actuel, les hectolitres récoltés sont de plus en plus difficilement écoulés. La volonté des Caves Molière est de proposer à un plus large public d'amateurs et de consommateurs les vins conditionnés en bouteille et en BIB qu'elle produit sur son territoire dans les différentes couleurs et appellations.

A ce titre, il s'agira de participer au financement du réaménagement et de la modernisation du caveau de vente situé avenue de Pézenas. Ce dernier souffre de son aspect vieillissant (aucun travaux n'a été réalisé depuis sa création), d'un manque de visibilité depuis l'extérieur et d'un état dégradé de son parking.

Par ailleurs, la superficie actuelle du caveau ne permet pas l'interactivité avec les visiteurs ni même de développer des activités d'initiation à la dégustation ou encore oeno-ludiques. Le projet de modernisation et de transformation du site de vente directe au public consistera à réaliser :

- ✓ Les travaux de signalétique et de l'accueil extérieur du caveau de vente avec une réalisation projetée courant 2024 ;
- ✓ Les travaux permettant la création d'un espace dédié au développement des activités d'initiation à la dégustation, à la découverte des terroirs, des cépages et des activités oeno-ludiques dont la réalisation est également projetée courant 2024 ;
- ✓ La promotion des nouvelles activités et produits (courant 2025)

La participation financière attribuée dans le cadre de la compensation agricole se concentrera sur les travaux propres au caveau de vente et à son réaménagement extérieur. Ces travaux permettront de favoriser l'attractivité du caveau de vente et d'augmenter les ventes directes. Les retombées économiques ainsi que le caractère collectif des mesures et donc assuré.

A noter que les travaux de modernisation et de transformation du caveau de vente existant ainsi que les aménagements extérieurs ont fait l'objet d'une estimation chiffrée à 150 000 euros HT (travaux sur le caveau existant : 104 000 euros HT et 46 000 euros HT pour les aménagements extérieurs).

Le financement des mesures proposées en faveur des Caves Molière représenterait environ 33,33 % du montant total de la compensation soit 100 000 euros.

7. MESURES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS NÉGATIFS

7.3. MESURES DE COMPENSATION AGRICOLES COLLECTIVES

PROPOSITION N° 2 : MESURES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE DOMAINE DE L'AURIBELLE

La Commune de Pézenas est désireuse de développer sur son territoire une agriculture nourricière agrobiologique avec si possible des circuits courts de commercialisation au profit de la population locale.

Propriétaire de 14 ha environ de terres à vocation agricole d'un seul tenant, actuellement en friches au lieu-dit « l'Auribelle », la commune souhaite remettre en culture ce tènement. Après avoir étudié le potentiel agronomique des terres et concluant à une remise en culture favorable, la Mairie proposera un bail emphytéotique à la Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique (le commissaire du gouvernement y représente les deux ministères de l'agriculture et de l'écologie). La Fondation sera alors chargée de mettre en place des agriculteurs via des baux ruraux et d'équiper le terrain pour leur permettre l'exercice de leur activité. Cela supposera de procéder à la construction d'un bâtiment d'exploitation à usage collectif partagé entre les futurs fermiers. Dans le cadre de la présente étude, il s'agira de participer à la construction de ce bâtiment.

D'une surface de 200 m² et de 50 m² de préau, le hangar agricole a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire enregistré par le service instructeur le 31 Mai 2023.

Sous réserve des évolutions de prix liées à la conjoncture économique les travaux projetés représentent une enveloppe évaluée à 290 614 € HT soit 348 737€ TTC dont les coûts liés à l'ingénierie, les travaux de VRD et de construction du bâtiment agricole ainsi que les taxes et assurances.

Deux appels à projet ont été lancés par la Fondation TDL en 2022 et 2023 à la suite desquels 8 exploitants se sont manifestés.

La Fondation TDL va étudier chaque projet et des baux ruraux seront conclus avec les exploitants des projets retenus.

Le financement des mesures proposées en faveur de la construction d'un bâtiment agricole partagé entre plusieurs exploitants représenterait environ 66,66 % du montant total de la compensation agricole soit 200 000 euros.

Cette mesure présentant un caractère collectif permettra des retombées économiques pour l'activité agricole.

MISE EN ŒUVRE DES MESURES

Pour une mise en œuvre effective des deux mesures exposées ci avant, des conventions tripartites entre chaque bénéficiaire de la compensation, la mairie de Pézenas et la SEMOP ont été signées.

Cette convention permettra d'encadrer les participations affectées aux projets ayant fait l'objet d'étude de faisabilité préalable, de prévoir les modalités de financement et de constituer un comité de pilotage assurant le suivi des mesures.

Remarque : les conventions signées sont annexées à la présente étude.