- Etude préalable agricole -

Extension des laboratoires P. Fabre

La Tour sur Orb – Hameau de Saint Xist

Avril 2018

Commanditaire

Languedoc Roussillon Aménagement
117 rue des Etats Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
04.99.52.45.24

Prestataires

Chambre d'agriculture de l'Hérault
Maison des agriculteurs
Bâtiment A
CS 10010
Mas de Saporta
34875 Lattes Cedex
04.67.20.88.00

SAFER Occitanie
Domaine de Maurin
CS 41013
34973 Lattes Cedex
04.67.07.15.90

Rédacteurs : C. CAZADE – Y. PECHARD – G. LEFRANCOIS

Réalisation : mars 2018 – avril 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- Pourquoi une étude préalable agricole ?
- De quoi est composée l'étude préalable ?
- Quelle méthodologie mise en place ?

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1-1. Description du projet
1-2. Délimitation du territoire concerné

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE

2-1. Le poids économique de l'agriculture
2-2. Le territoire agricole
2-3. Une analyse par géo-territoire

3. ANALYSE DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

3-1. Le parcellaire impacté par le projet
3-2. Les exploitations impactées par le projet
3-3. Evaluation des impacts
3-4. Evaluation financière des impacts sur l'économie agricole

4. MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

4-1. Mesures d'évitement
4-2. Mesures de réduction

5. MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE

5-1. Pistes de réflexion
5-2. Montant de la compensation collective

Pourquoi une étude préalable agricole ?

L'article L.112-1-3 du Code Rural:

L'article L.112-1-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014, **inscrit l'application du principe ERC (éviter/réduire/compenser) à l'agriculture**:

« *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 ».

Le décret d'application du 31 août 2016:

Le journal officiel de la république française du 2 septembre 2016 fait paraître le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.
Ce décret précise les cas et les conditions de réalisation de l'étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage public et privé d'un projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Le projet d'extension des laboratoires Pierre Fabre est soumis à étude préalable agricole puisqu'il répond aux trois conditions nécessaires pour rentrer dans son champs d'application, soit :

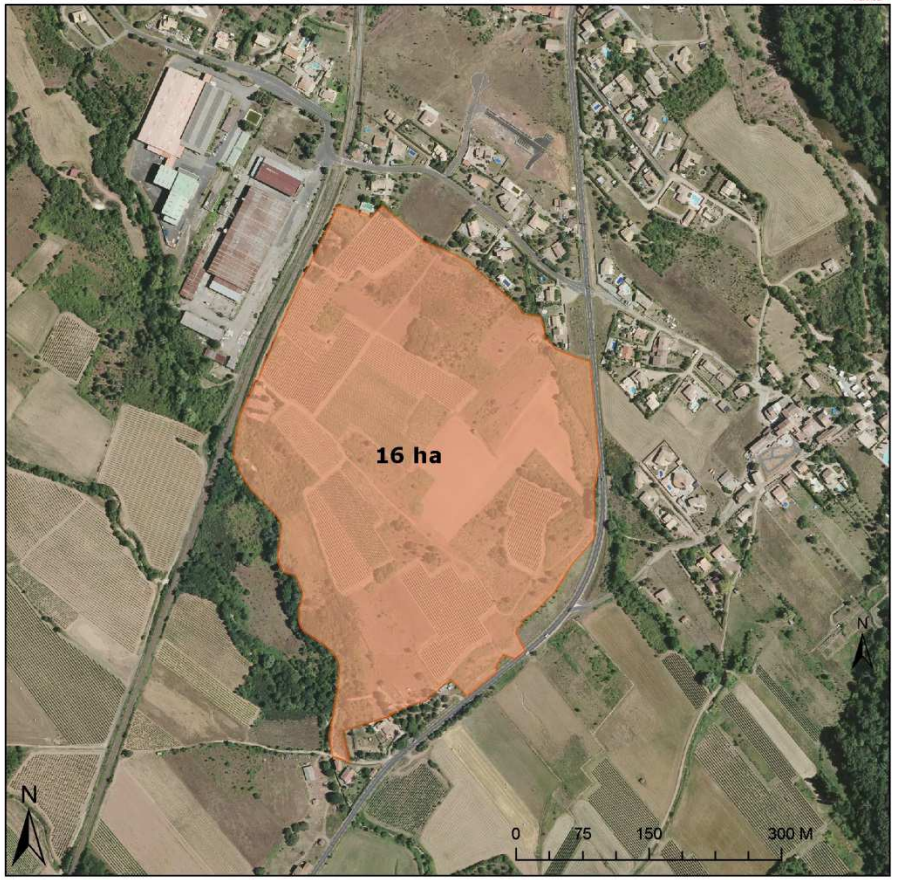
☒ Le projet est **soumis à étude d'impact environnementale.**

☒ La **surface prélevée est supérieure à 1 ha** (seuil fixé par arrêté préfectoral le 11 avril 2017).

☒ La commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme et **une partie de l'emprise du projet est affectée à une activité agricole**.

La Commune de La Tour sur Orb était dotée d'un POS, devenu caduque. Elle est aujourd'hui soumise au RNU et a engagé, en 2012, l'élaboration d'un PLU.

Périmètre du projet



De quoi est composée l'étude préalable ?

Le décret organise l'étude préalable en 5 parties :

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** portant 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** du territoire. Elle intègre l'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 collectives** envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation des coûts et les modalités de leur mise en œuvre.

Quelle méthodologie mise en place ?

- Définition d'un périmètre d'étude cohérent
- Identification des exploitants concernés

- Relevés de l'occupation des sols
- Enquêtes des exploitants concernés

- Analyse des données existantes

- Réflexion sur les mesures d'évitement et réduction
- Enquêtes des structures collectives agricoles (coopératives)

- Réunion de restitution des éléments d'analyse auprès du maître d'ouvrage

- Finalisation de l'étude

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Rappel du décret:

« L'étude préalable comprend:
1° Une description du projet et de la délimitation du territoire concerné »

1-1. Description du projet
1-2. Délimitation du territoire concerné

1-1. Description du projet

Objet

Le projet consiste à créer une nouvelle unité industrielle du groupe Pierre Fabre composée de bâtiments de stockage, de bureaux et d'ateliers de production, représentant une surface totale d'environ 40 000 m² de surface de plancher. Le projet intègre également l'aménagement de cours camions et de parkings pour les véhicules légers du personnel et des visiteurs (environ 300 places).

La création de cette plateforme, en lien avec l'usine d'Avène, permettra d'une part à l'industriel d'optimiser ses flux logistiques (réduction des transports de matières premières et de produits finis) et d'autre part de disposer des ressources immobilières qui lui permettront de faire face à ses perspectives de croissance à moyen et long terme.

La partie logistique du projet, représentant près de 10 000 m² de bâtiment, sera engagée en priorité pour répondre aux besoins immédiats de l'entreprise en matière de stockage.

Localisation

Le projet se localise au nord de la commune de la Tour sur Orb, au niveau du hameau de Saint Xist.

Les limites du périmètre sont définies par la voie de chemin de fer, le ruisseau de la Croix Blanche, la RD 35 et des habitations au nord.

De l'autre côté de la voie de chemin de fer, on retrouve une partie des locaux des laboratoires P. Fabre ainsi qu'une entreprise de menuiserie.

Périmètre

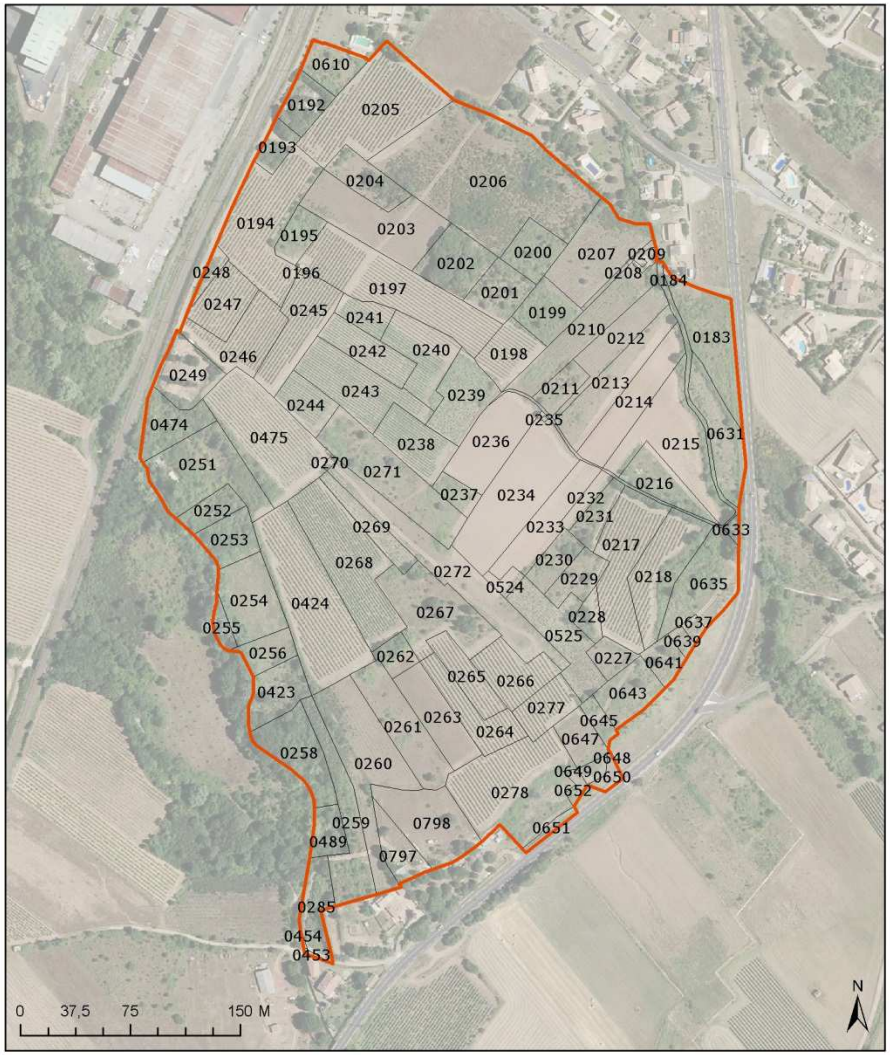
102 parcelles cadastrales sont concernées et s'étendent sur une surface totale de 16 ha 15 a 23 ca.

Références	Surfaces
AE0183	0,2288
AE0184	0,0062
AE0192	0,0941
AE0193	0,0615
AE0194	0,3817
AE0195	0,0761
AE0196	0,0012
AE0197	0,4281
AE0198	0,1273
AE0199	0,1203
AE0200	0,1096
AE0201	0,1192
AE0202	0,1605
AE0203	0,3077
AE0204	0,1157
AE0205	0,4345
AE0206	0,8914
AE0207	0,2619
AE0208	0,0212
AE0209	0,0132
AE0210	0,2328
AE0211	0,0672
AE0212	0,1513
AE0213	0,2124
AE0214	0,2026
AE0215	0,3222
AE0216	0,1279
AE0217	0,2934
AE0218	0,2483
AE0227	0,0579
AE0228	0,0441
AE0229	0,0876
AE0230	0,0799
AE0231	0,0744
AE0232	0,0415
AE0233	0,1791
AE0234	0,3899
AE0235	0,0011
AE0236	0,2262
AE0237	0,0500
AE0238	0,1584

AE0239	0,1739
AE0240	0,1816
AE0241	0,0698
AE0242	0,1350
AE0243	0,2493
AE0244	0,1019
AE0245	0,2146
AE0246	0,1957
AE0247	0,1399
AE0248	0,0309
AE0249	0,1473
AE0251	0,3071
AE0252	0,0734
AE0253	0,1084
AE0254	0,1995
AE0255	0,0318
AE0256	0,0776
AE0258	0,1871
AE0259	0,2120
AE0260	0,3647
AE0261	0,2238
AE0262	0,0540
AE0263	0,1682
AE0264	0,1487
AE0265	0,1119
AE0266	0,1550
AE0267	0,2878
AE0268	0,3821
AE0269	0,0950
AE0270	0,0051
AE0271	0,3168
AE0272	0,3551
AE0277	0,1085
AE0278	0,4486
AE0285	0,1160
AE0423	0,1299
AE0424	0,4860
AE0453	0,0035
AE0454	0,0018
AE0474	0,1313
AE0475	0,4062
AE0489	0,0723

AE0524	0,0274
AE0525	0,2100
AE0610	0,0987
AE0631	0,1823
AE0633	0,0127
AE0635	0,2264
AE0637	0,0175
AE0639	0,0202
AE0641	0,0611
AE0643	0,1270
AE0645	0,0380
AE0647	0,0854
AE0648	0,0003
AE0649	0,0231
AE0650	0,0244
AE0651	0,0230
AE0652	0,0204
AE0797	0,0945
AE0798	0,2426
Surface totale:	**16,1523**

Références cadastrales



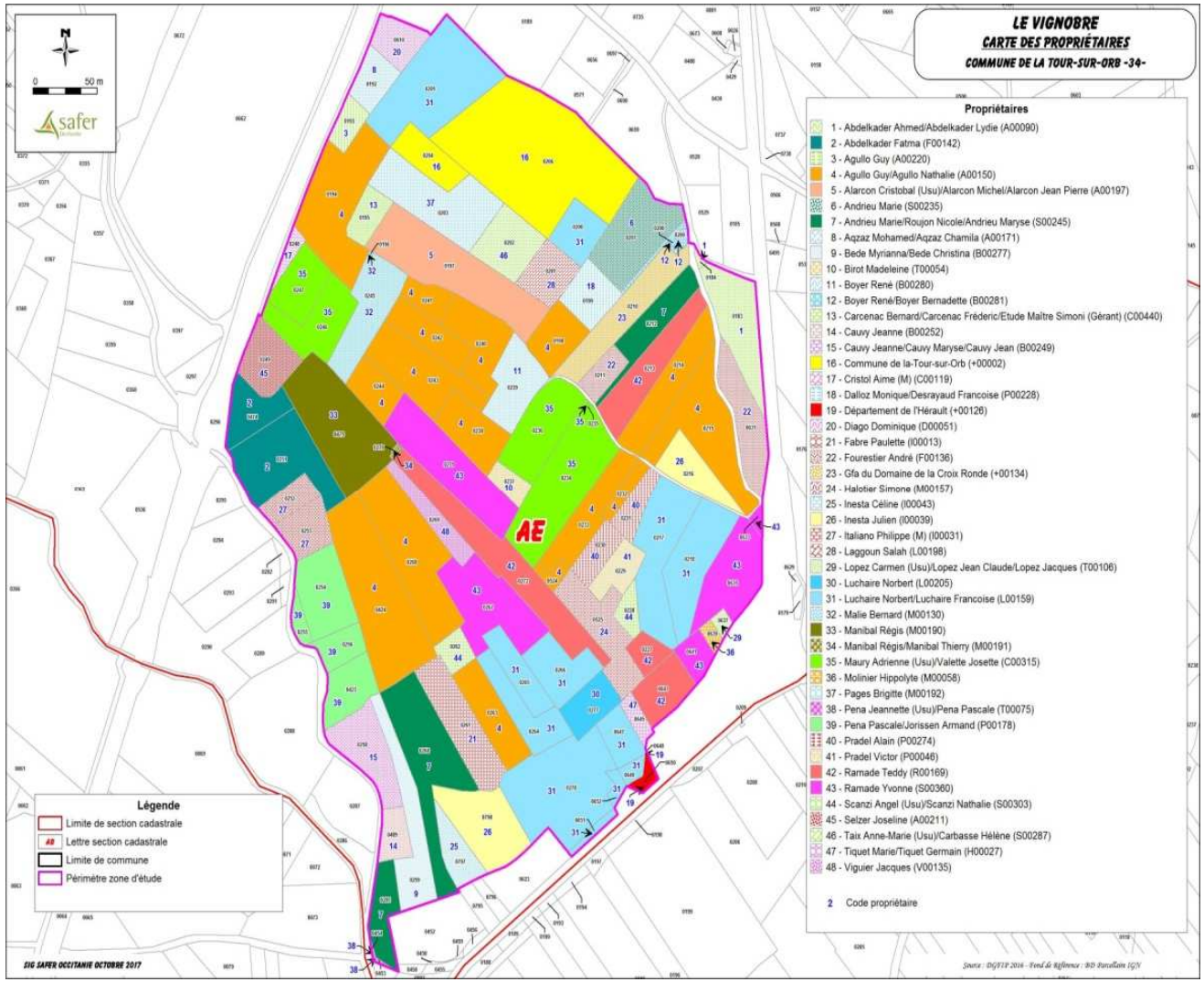
Légende

Parcelles cadastrales

Source: Orthophoto 2016, CA34-CC, Safer
Mars 2018

Analyse de la propriété foncière

48 comptes de propriété sont dans le périmètre de l'emprise du projet, soit une surface moyenne par compte de 0,33 ha.
On retrouve dans ces comptes de propriété les exploitants qui sont également propriétaires.



1-2. Délimitation du territoire concerné

Le territoire concerné se définit comme le périmètre sur lequel le projet aura un impact.

Afin de délimiter ce territoire, plusieurs critères sont analysés :

1- La commune concernée par le périmètre du projet

Le projet se situant sur la commune de la Tour sur Orb, les limites communales de cette commune sont retenues pour constituer une première échelle dans la délimitation du territoire concerné.

2- Le parcellaire des exploitations concernées

La seconde échelle retenue correspond aux communes du parcellaire des 3 exploitants concernés par le projet.

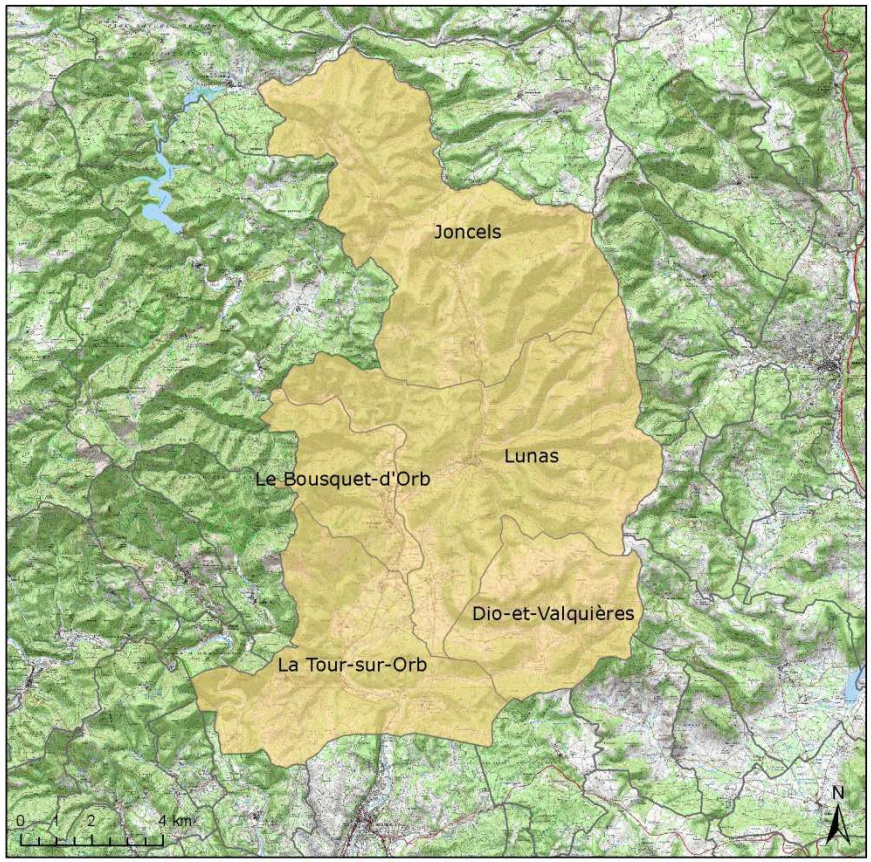
Ce périmètre s'étend sur 5 des 24 communes de la communauté de communes du Grand Orb en Languedoc:

- Dio et Valquières
- Joncels
- La Tour sur Orb
- Le Bousquet d'Orb
- Lunas

CC du Grand Orb en Languedoc

Communes composant le parcellaire des exploitants concernés

5 communes comprises dans le périmètre de la communauté de communes du Grand Orb en Languedoc



Légende

Communes du parcellaire des exploitants concernés

Source: Scan 25-2015, CA34-CC
Avril 2018

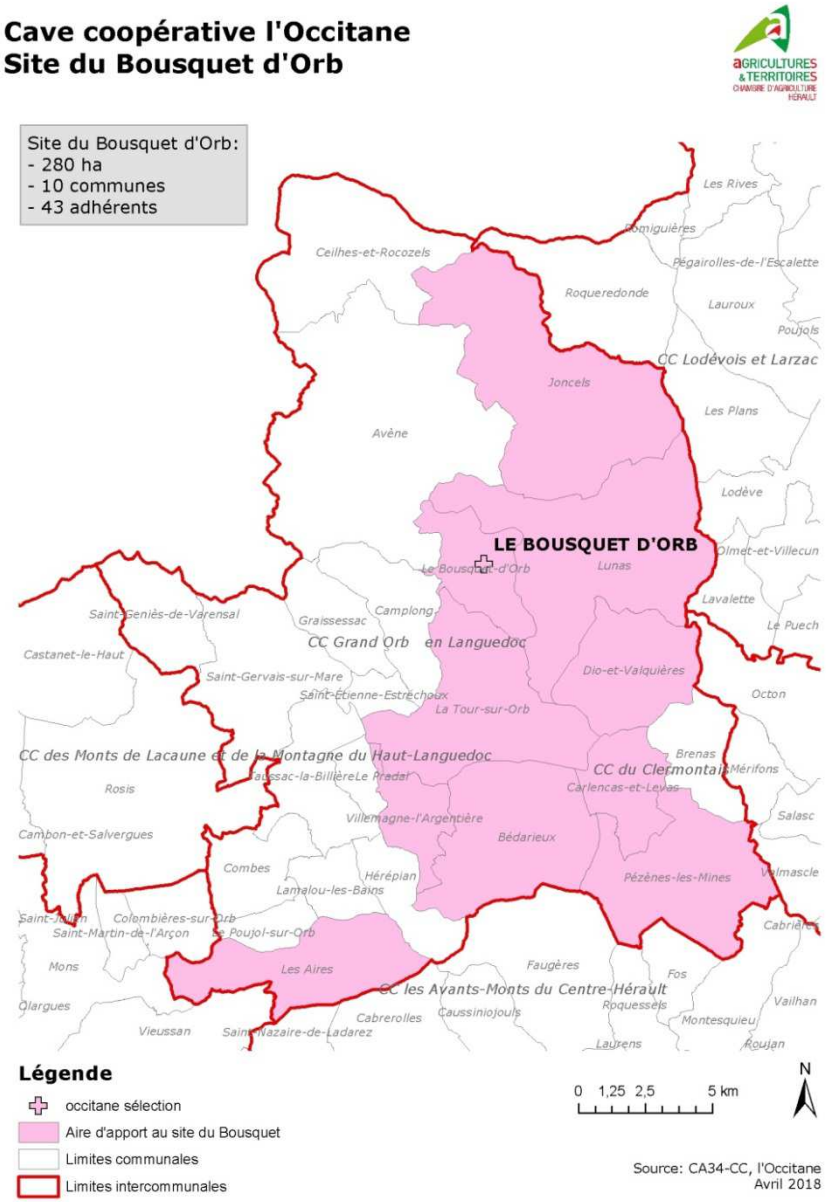
3- L'aire d'apport du site de l'Occitane au Bousquet d'Orb

La production de raisin de cuve des 3 exploitants concernés est apportée à la cave coopérative de l'Occitane, sur le site du Bousquet d'Orb.

L'Occitane est le fruit de la fusion de 10 caves coopératives (Autignac, Bousquet d'Orb, Magalas, Laurens, Lodève, Octon, Puissalicon, Servian, Valros et St Jean de Fos).

L'aire d'apport du site du Bousquet d'Orb est donc pris en compte dans la définition du territoire concerné.

Elle s'étend sur 10 communes du territoire de la Communauté de communes du Grand Orb.

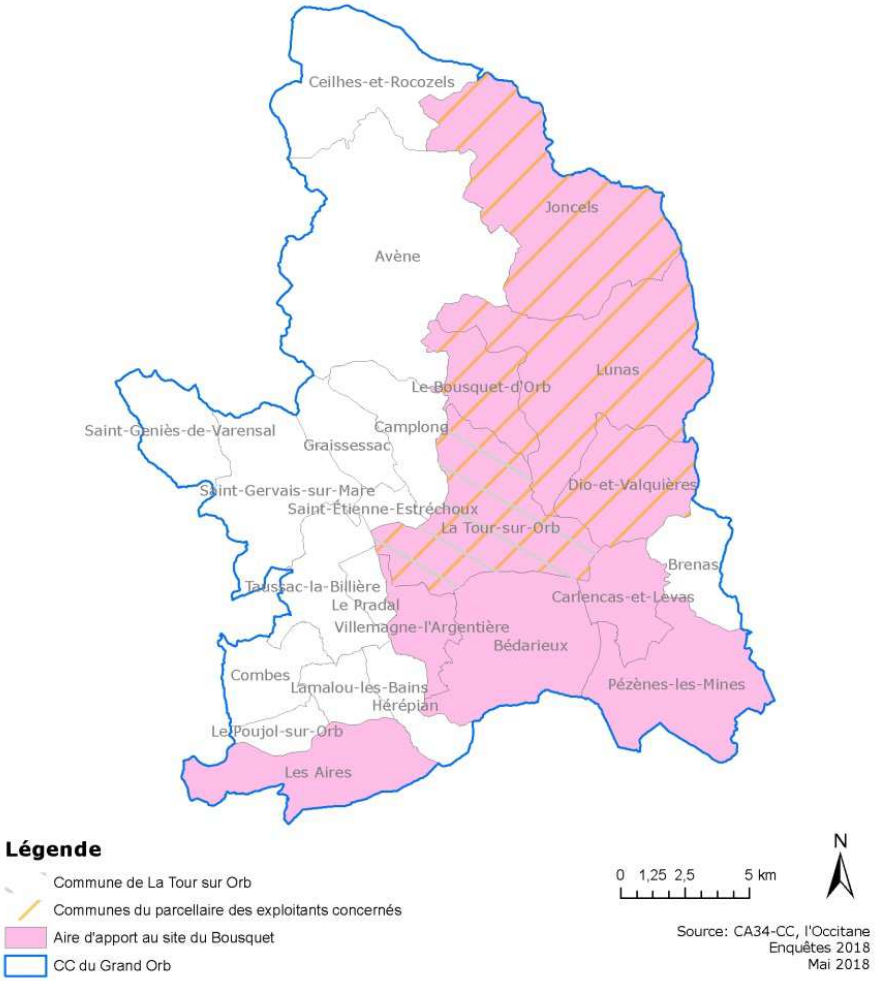


Ces trois critères se situant sur le périmètre de la communauté de communes du Grand Orb, cette intercommunalité est retenue pour la définition du territoire concerné.

(Validation du territoire lors de la réunion intermédiaire du 14/06/2018).

Territoire concerné

Territoire retenu: la communauté de communes du Grand Orb
Définit selon 3 critères:
- commune du projet
- communes du parcellaire des exploitations concernées
- aire d'apport du site du Bousquet d'Orb
- l'intercommunalité dans laquelle se situent ces communes



2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE

Rappel du décret:

« L'étude préalable comprend:
(…)
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. »

2-1. Le poids économique de l'agriculture
2-2. Le territoire agricole
2-3. Une analyse par géo-territoire

2-1. Le poids économique de l'agriculture

Des exploitations qui génèrent un produit brut standard de plus de 8 millions d'euros

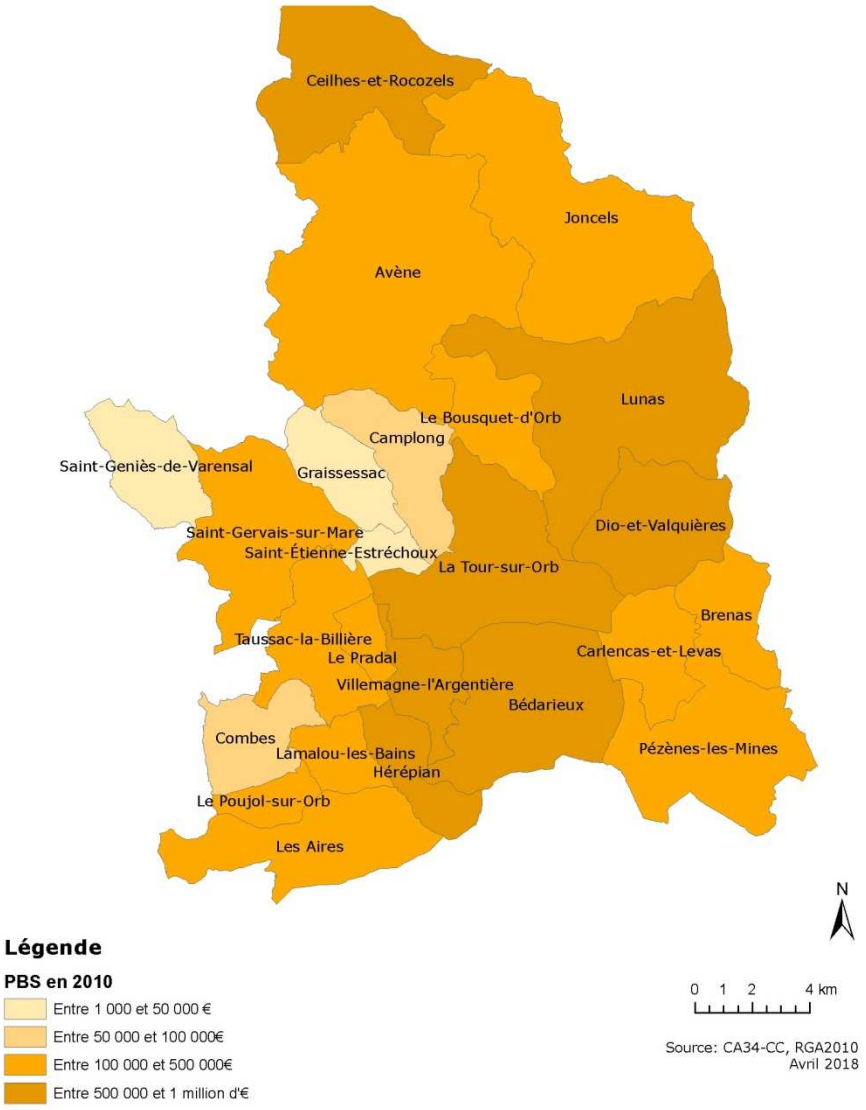
La production brute standard (PBS) correspond à un potentiel de production des exploitations et permet de classer les exploitations selon leur dimension économique. La PBS est tributaire de coefficients de valeurs moyennes calculées sur une période. Cette dernière peut s'assimiler à un chiffre d'affaire théorique généré par l'activité agricole.

En 2010, la PBS sur le territoire de la communauté de communes du Grand Orb s'élève à 8 161 221 €.

Elle est variable selon les communes et moindre sur lesquelles l'activité agricole est quasi inexistante.

Ce sont les communes d'Hérépian, Bédarieux, la Tour Sur Orb, Dio et Valquières, Lunas et Ceilhes et Rocozels qui génèrent une PBS plus importante.

Une PBS de plus de 8 millions d'€ en 2010



Plus de 250 sièges d'exploitations en 2018

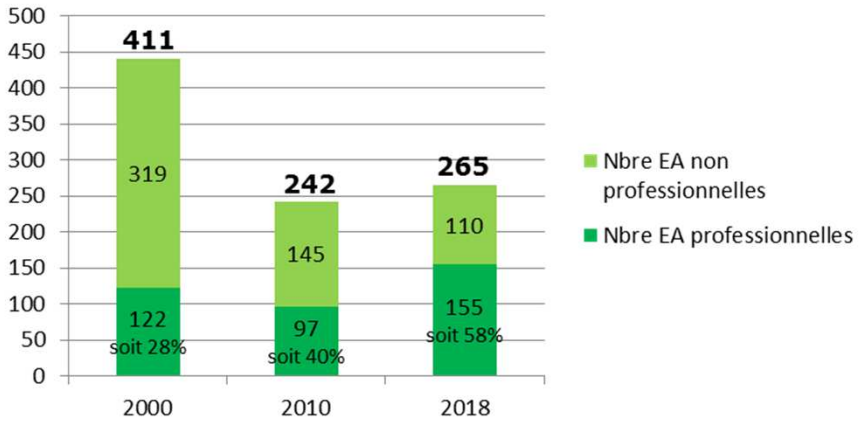
En 2018, la Chambre d'agriculture estime à 265 le nombre de sièges d'exploitation agricole présents sur le territoire de la communauté de communes du Grand Orb.

Parmi ces 265 sièges, 155 (soit 58%) sont des exploitations professionnelles.

En terme d'évolution, entre 2000 et 2010, on constate une diminution du nombre total d'exploitations, principalement due à la diminution du nombre d'exploitations non professionnelles.

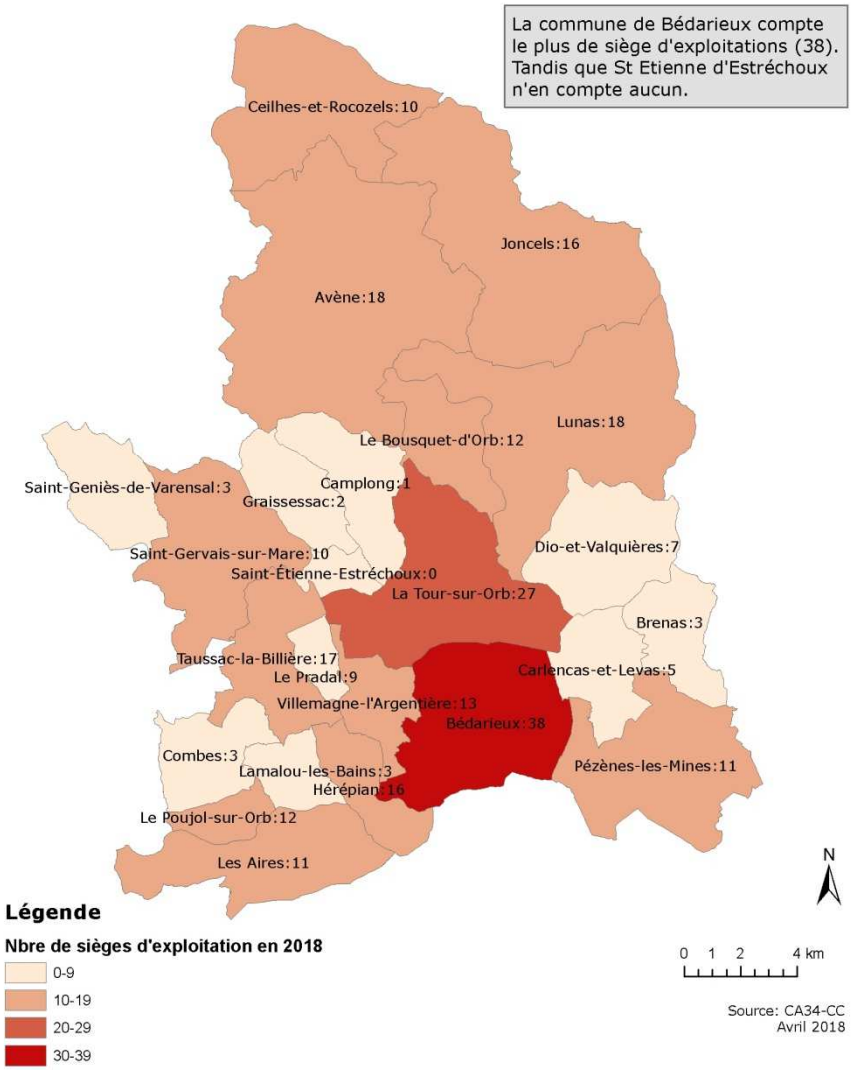
La tendance s'inverse entre 2010 et 2018 puisque le nombre total d'exploitation augmente ; augmentation due à la hausse du nombre d'exploitations professionnelles.

Evolution du nombre d'exploitations en 2000, 2010 et 2018



Parmi les 155 exploitations professionnelles, on compte 15 groupements forestiers.

265 sièges d'exploitations en 2018



Une activité qui mobilise presque 300 unités de travail annuel

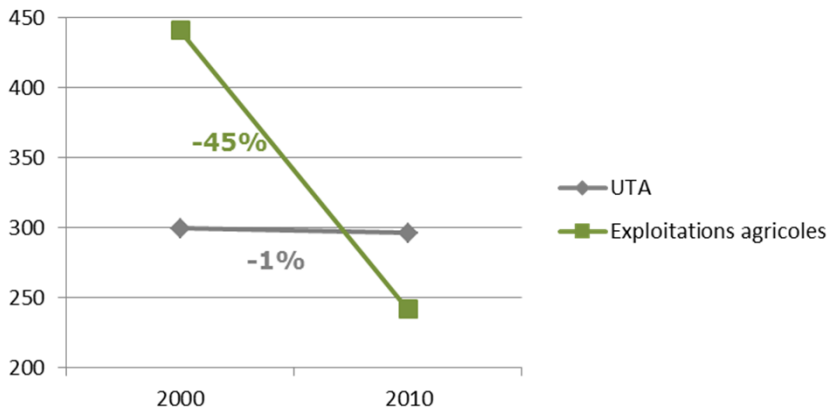
En terme d'emploi, en 2010, les 242 exploitations mobilisent 296 UTA (unités de travail annuel).

On constate que malgré une baisse du nombre d'exploitations entre 2000 et 2010, le nombre d'UTA varie peu.

Il n'y a donc pas de corrélation immédiate entre l'évolution du nombre d'exploitations et la main d'œuvre dans les exploitations. En effet, une forte diminution du nombre d'exploitations ne signifie pas nécessairement une baisse d'emplois dans les mêmes proportions.

On peut l'expliquer par le fait que certaines exploitations s'agrandissent et font appel à de la main d'œuvre salariée pour faire face à une charge de travail plus importante. D'autres, font le choix de se regrouper via la création d'un GAEC, d'une EARL par exemple. On observe alors une diminution du nombre d'exploitations agricoles sans diminution du nombre d'UTA.

Evolution du nombre d'UTA et d'exploitations entre 2000 et 2010



Des exploitations majoritairement individuelles

En 2018, 101 des 155 exploitations professionnelles sont des exploitations individuelles (soit 65%).

On retrouve:

- 15 Groupements forestiers
- 14 GAEC
- 12 SCEA
- 7 EARL
- 4 SRL
- 1 GFA
- 1 indivision

L'analyse de l'évolution de la part des exploitations individuelles et en société depuis 2000 n'est malheureusement pas possible sur le territoire de la communauté de communes du Grand Orb du fait d'un trop grand nombre de communes sous secret statistique.

Définition UTA (Agreste):

***UTA** : unité de travail annuel, mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond 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). La mesure d'une UTA est équivalente à celle d'un équivalent temps plein (ETP).*

Une activité agricole diversifiée

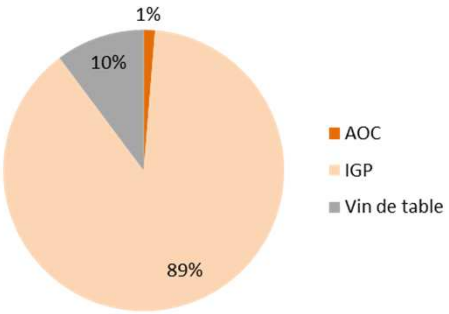
En 2018, la viticulture représente la principale activité et mobilise 36% des exploitants.

Les autres exploitants sont des éleveurs ou ont développé d'autres cultures telles que l'arboriculture, la sylviculture, les céréales, les fruits et légumes, les PAM (plantes aromatiques et médicinales).

Une production valorisée

La production viticole est majoritairement valorisée en IGP.

Répartition des surfaces déclarées en 2013 (Source: Douanes)

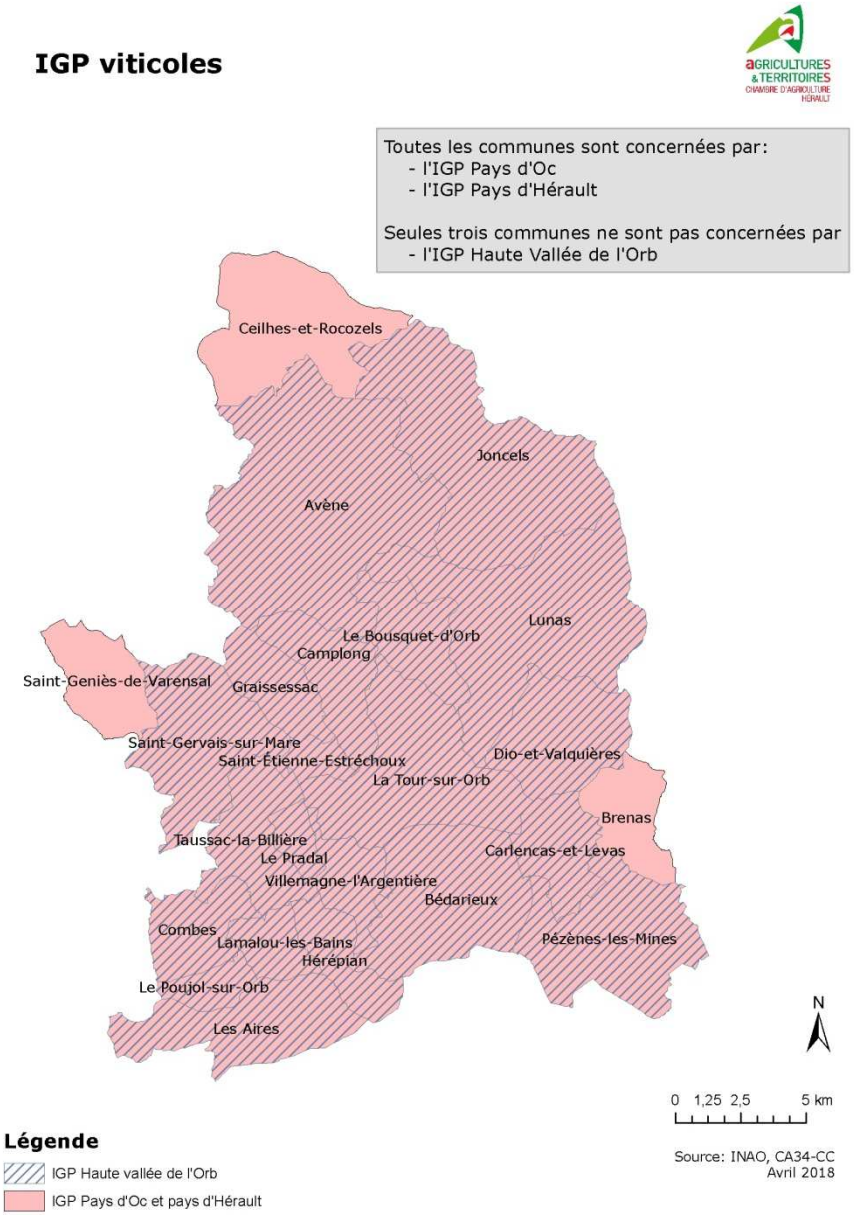


En effet, 3 IGP sont présentes sur le territoire:

- IGP Pays d'Hérault
- IGP Pays d'Oc
- IGP Haute Vallée de l'Orb

L'IGP Haute Vallée de l'Orb s'étend sur 32 communes dont 21 sur le territoire de la CC du Grand Orb. Elle s'étend aussi sur une commune de la CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc et sur 10 communes de la CC Minervois, Saint Ponais, Orb-Jaur.

IGP viticoles



Le territoire ne compte pas d'AOP viticole mais compte sur une partie de son territoire:

- L'AOP Lucques du Languedoc présente sur 4 communes
- L'AOP Pélardon
- L'AOP Roquefort
- L'IGP Volailles du Languedoc

Ces trois derniers concernent l'ensemble de la communauté de communes.

Autres appelations et indications

2-2. Le territoire agricole

Potentialité du sol et réserve utile

Les données ACH n'étant pas disponibles sur le périmètre de la communauté de communes du Grand Orb, les données DRAAF sont utilisées.

Cette couche cartographique permet d'évaluer une qualité « globale » du sol pour un usage futur d'ici à un siècle en privilégiant le potentiel agronomique du sol et la capacité maximum de diversification des usages du sol.

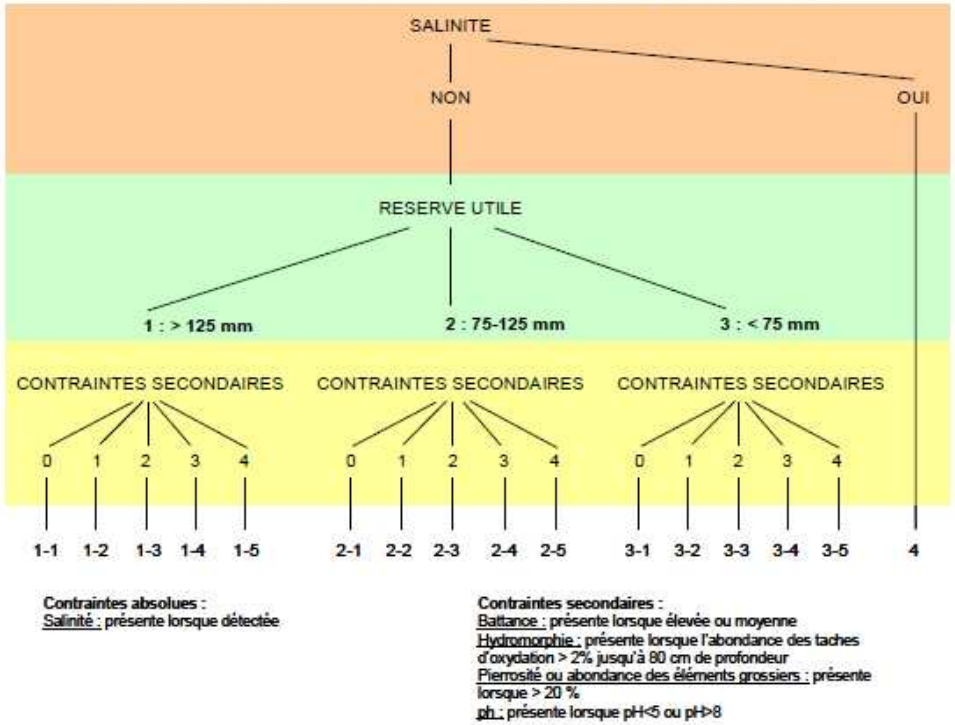
L'indicateur IQS (indice de qualité des sols) est présenté dans la figure ci-contre sous forme d'arbre de décision avec 3 niveaux de hiérarchisation de classification:

1. La contrainte absolue qui discrédite systématiquement et entièrement le potentiel du sol lorsqu'elle existe (classe 4): la salinité.
2. La réserve utile qui constitue le paramètre principal de hiérarchisation, représenté en 3 classes.
3. Les contraintes secondaires (battance, hydromorphie, pierrosité ou abondance des éléments grossiers et pH) dont la prise en compte permet de moduler la qualité des sols au sein de chaque classe de réserve utile.

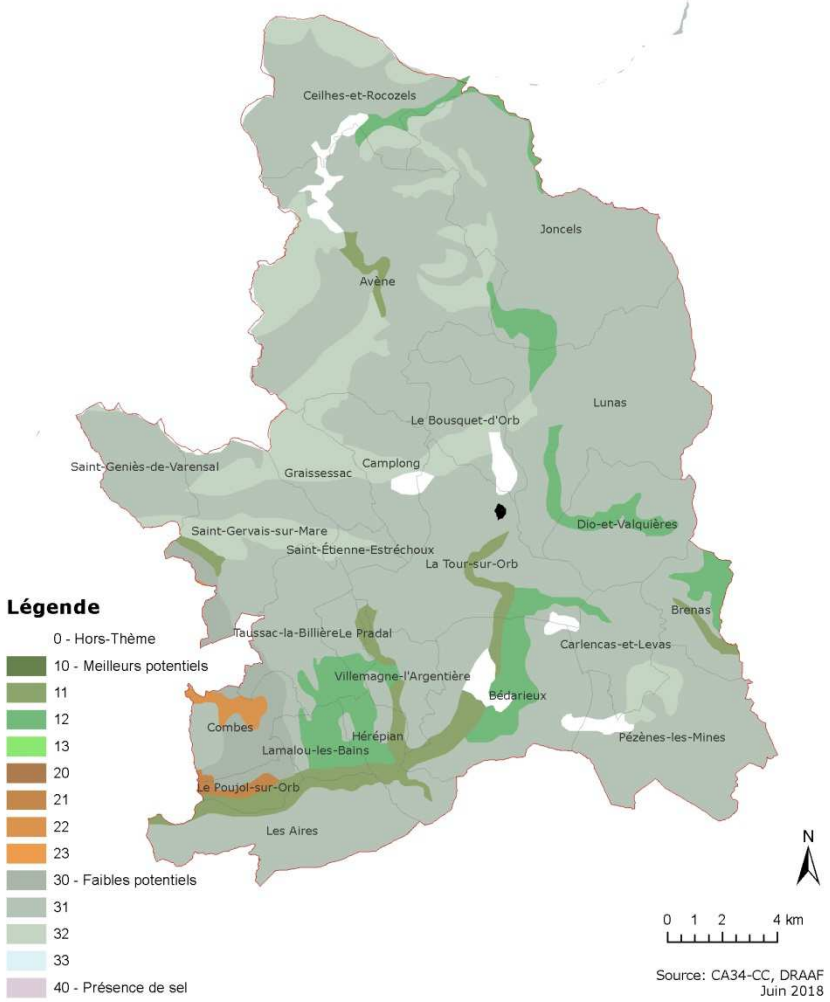
Ainsi la présence de n contraintes sur un sol de classe de réserve utile p, permet de classer le sol en classe n.p avec n.p d'autant plus défavorable que n est grand et que p est grand.

(Source: DRAAF LR. Aide à l'interprétation des indicateurs s'appuyant sur l'exploitation de l'Indice de Qualité des sols)

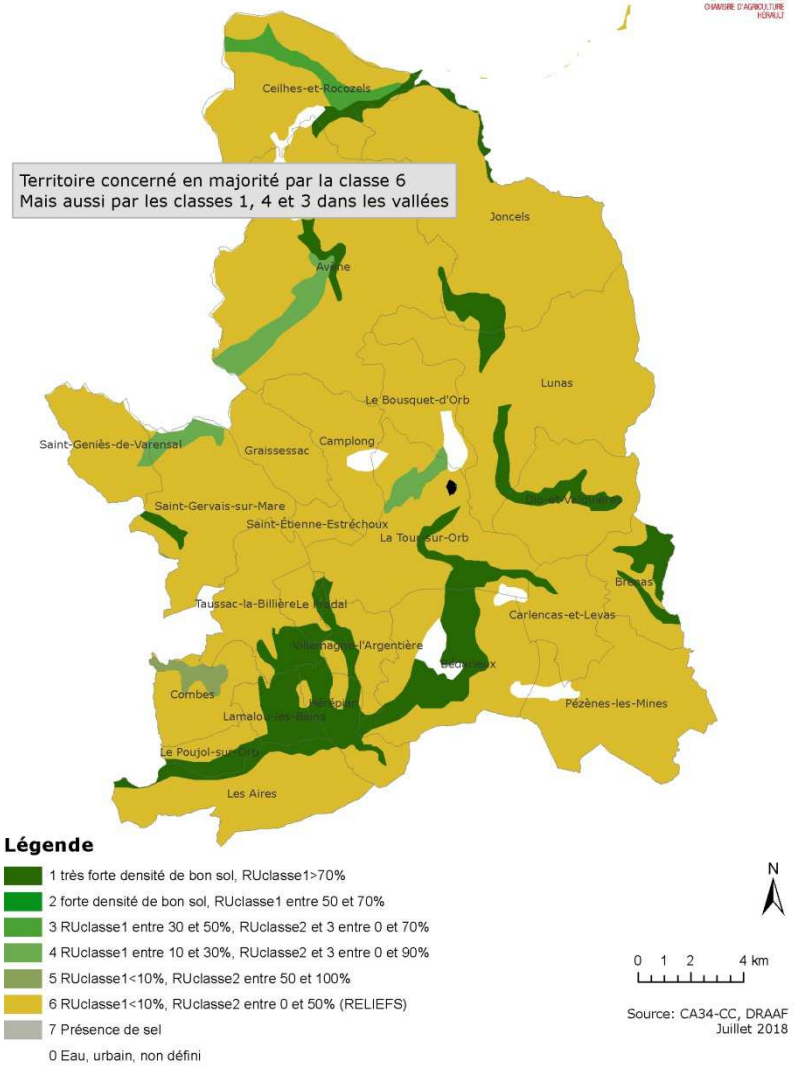
Arbre de décision de détermination du score « de la qualité des sols »



Indice de qualité des sols



Classe de potentialité agronomique

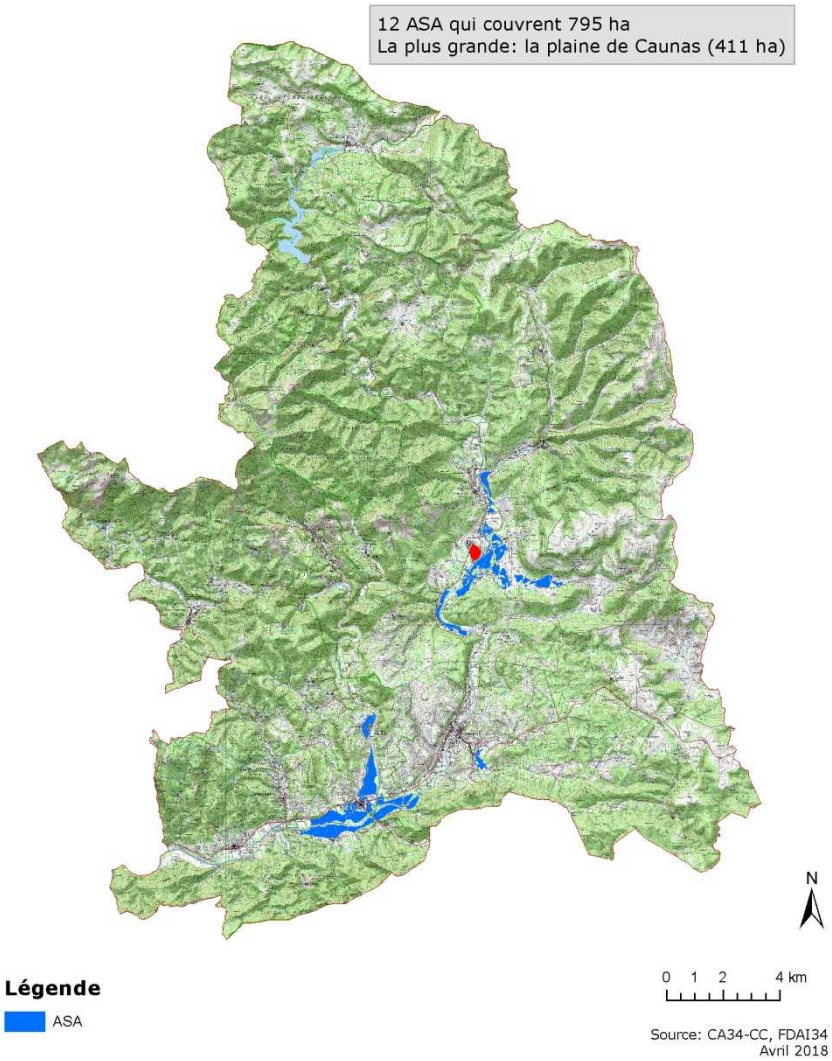


L'accès à l'eau

Le réseau BRL est absent du territoire de la communauté de communes du Grand Orb.

Toutefois, de nombreuses ASA sont présentes dans les vallées et permettent l'irrigation de certains espaces.

ASA d'irrigation



5% du territoire occupé par l'activité agricole

Selon les données CESBIO, l'espace agricole (cultures d'été, cultures d'hiver, prairies, vergers et vignes) représente 5% du territoire de la communauté de communes.

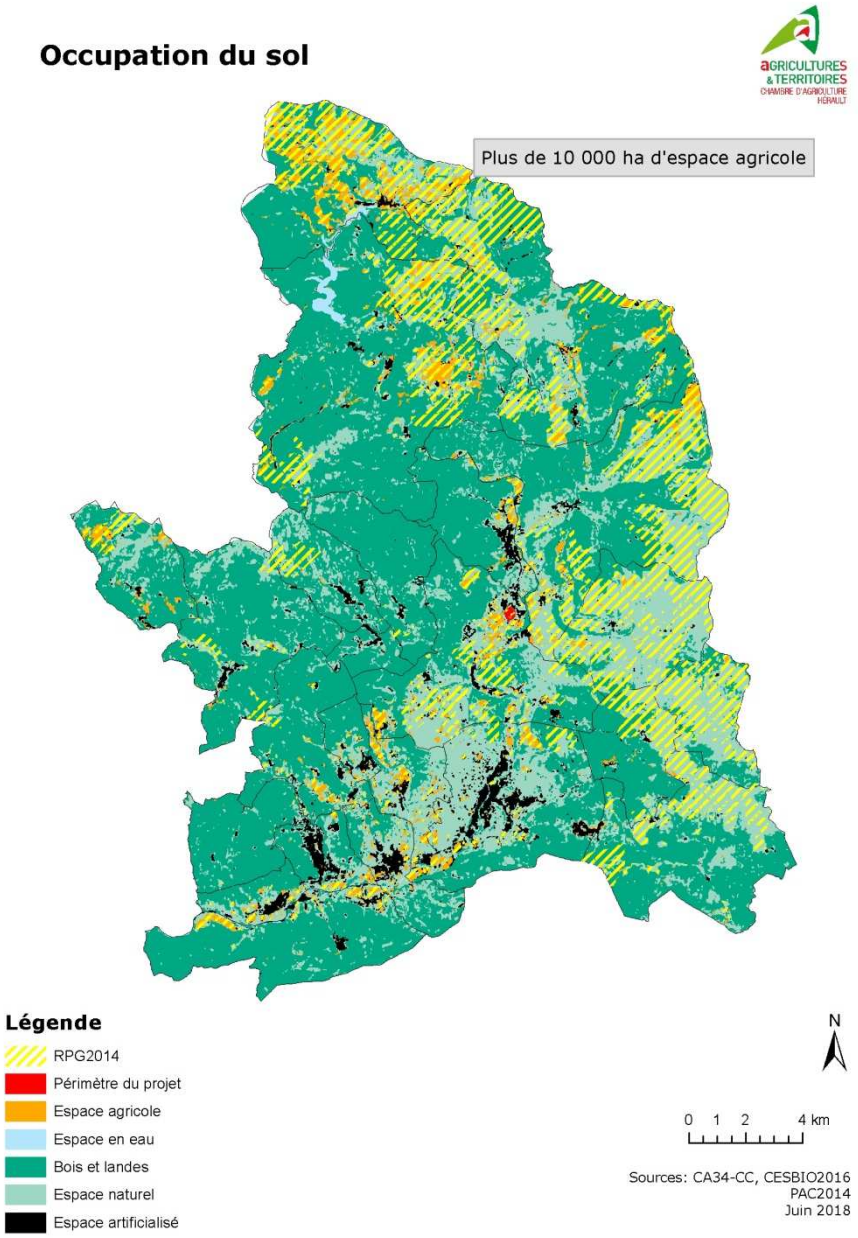
Toutefois, en croisant avec les données de la PAC de 2014, on constate que c'est finalement plus de 10 000 ha (10 210 ha pour être plus précis) qui sert de support à l'activité agricole sur l'ensemble du territoire.

En effet, une partie des pelouses sont classées en « espace naturel » mais sont en fait le support d'activité d'élevage (7400 ha d'estives, landes et 1535 ha de prairies temporaires et permanentes).

Les vignes s'étendent elles sur un peu plus de 600 ha sur le territoire, dont 500 ha ont été déclarées à la PAC en 2014.

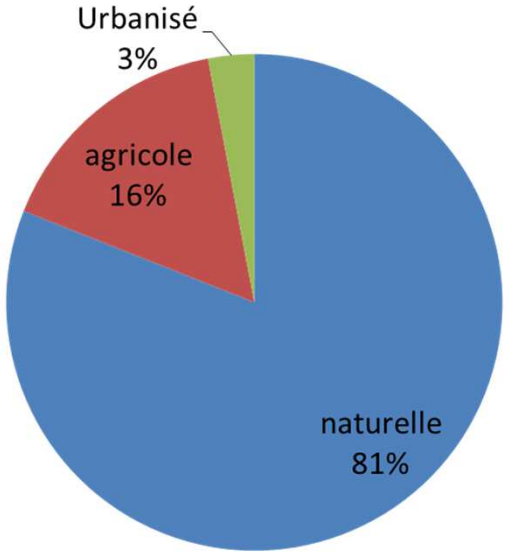
	Hectares	Pourcentage
Espace en eau	210	Moins de 1%
Espace artificialisé	1469	3
Espace agricole	2214	5
Espace naturel	14650	33
Bois et landes	27303	62
Source: CESBIO		

Occupation du sol



Des parcelles cadastrales majoritairement classées en naturelle

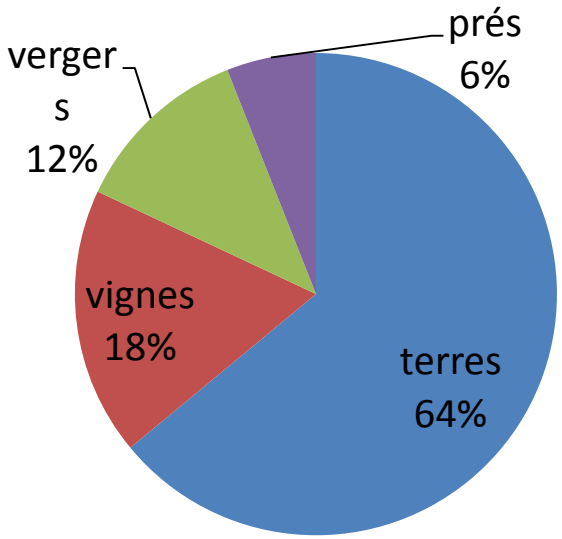
81 % de la surface du territoire concerné est couvert par des parcelles cadastrées naturelles.
La surface des parcelles cadastrées agricoles (terre, vigne, prés et verger) ne représente que 16% de la surface totale du territoire concerné.
La surface des parcelles cadastrées urbaine (sols, jardins et terrains à bâtir) est de 3 %.
La différence entre l'occupation agricole réelle du territoire de 5 % et les 16 % des surfaces de parcelles classées au cadastre en agricole s'explique par la déprise agricole.



Données DGFIP

Les terres, principales natures cadastrales des parcelles agricoles

Les terres représentent 64 % des terres cadastrées agricoles, les vergers 12 % et les prés 6 %.
Sur le territoire concerné, les parcelles exploitées sont en vignes. La surface des parcelles cadastrées en vignes ne représente que 18% des parcelles cadastrées agricoles, soit 3 % des surfaces sur le territoire concerné.



Données DGFIP

Des parcelles cadastrales (toutes natures confondues) plus grandes que la moyenne départementale

Les parcelles du territoire concerné se caractérisent par **une taille moyenne de 48 ares,** se trouvant parmi les plus importantes du département de l'Hérault. Ceci s'expliquant par la forte proportion des parcelles cadastrées en naturel qui ont une taille moyenne de 84 ares**.**

Hérault	41 ares
PRA Soubergues	40 ares
PRA Sommail-Espinousse	75 ares
Territoire concerné	48 ares

Données DGFIP

Mais des parcelles cadastrées agricoles (terres, prés, vignes) plus petites que la moyenne départementale

Les parcelles agricoles du territoire concerné présentent **une taille moyenne de 29 ares**, soit inférieure de 22 % à la moyenne dans la PRA de Soubergues, de 37 % à celle de la PRA Sommail-Espinousse et 36 % à celle du département de l'Hérault.

Hérault	45 ares
PRA Soubergues	37 ares
PRA Sommail-Espinousse	46 ares
Territoire concerné	29 ares

Données DGFIP

Analyse de la structure des comptes de propriété sur le territoire concerné

La moyenne des surfaces des comptes de propriété est de 2 ha 05 ares sur le territoire concerné. Cette moyenne est bien supérieure à celle du département de l'Hérault et de la petite région agricole Soubergues. En revanche, elle est deux fois inferieure à celle de Sommail-Espinousse.

Hérault	79 ares
PRA Soubergues	1 ha 40 ares
PRA Sommail-Espinousse	4 ha 92 ares
Territoire concerné	2 ha 05 ares

Données DGFIP

PRA: petite région agricole

Analyse du marché foncier

Données issues des déclarations d'intention d'aliéner fournies par les notaires à la Safer Occitanie.

	2013	2014	2015	2016	2017
Marché artificialisation	25 ha	30 ha	92 ha	23 ha	404 ha
Marché résidentiel et de loisirs	43 ha	67 ha	63 ha	218 ha	89 ha
Marché agricole	53 ha	34 ha	52 ha	75 ha	144 ha
Marche des vignes*	11,2 ha	1,3 ha	8,1 ha	9,8 ha	7,8 ha
Marché forestier	50 ha	54 ha	241 ha	62 ha	126 ha
Marché foncier de l'espace rural (MER)	172 ha	186 ha	448 ha	379 ha	763 ha

*notification avec + de 50% des surfaces en nature cadastrale « vignes » dans la transaction

Sur les 5 dernières années :

- le marché de l'espace rural (MER) est faible et représente en moyenne 300 hectares sur la période 2013-2017 (169 transactions foncières en moyenne par an), soit 12,5 hectares par communes et par an
- **Le marché agricole ne représente que 20% des surfaces du MER sur la même période**. C'est un marché très fermé. Le taux de mutation du marché agricole (surfaces du marché agricole/SAU) est **faible : 1 %** en moyenne, avec une légère ouverture en 2017 à 2.1%. A titre de comparaison ce taux est de 2% dans l'Hérault en 2017.
- **Le marché agricole** est de 107 hectares en moyenne sur les 5 dernières années soit 4,5 hectares par communes et par an.
- **Le marché des vignes** est très fermé puisqu'il n'est que de 7,6 ha en moyenne par an.

NB : Une partie de ce marché n'est pas accessible lorsque le foncier est acheté par le fermier (détenteur d'un bail rural).

Les opérations de la Safer sur le territoire concerné

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de dossiers SAFER	4	1	2	6	9
Nombre total de candidats	17	2	2	15	24
Nombre moyen de candidats	4.2	2	1	2.5	2.7

Les appels à candidatures sur les rétrocessions Safer engendrent une importante concurrence entre les candidats principalement sur les biens ayant une vocation forestière. Les biens agricoles de plus de 10 hectares mis à la vente par la Safer sur le périmètre étudié sont très rares (2 au total depuis 2013) mais restent recherchés par les agriculteurs locaux en quête de consolidation de leur exploitation et chaque dossier pour attribuer des terres comptent entre 5 et 8 candidats.

Les perspectives d'opportunités foncières sur le territoire concerné représentent actuellement environ 30 hectares, elles traduisent l'ouverture du marché amorcée en 2017 sur ce secteur.

2-3. Une analyse par géo-territoires

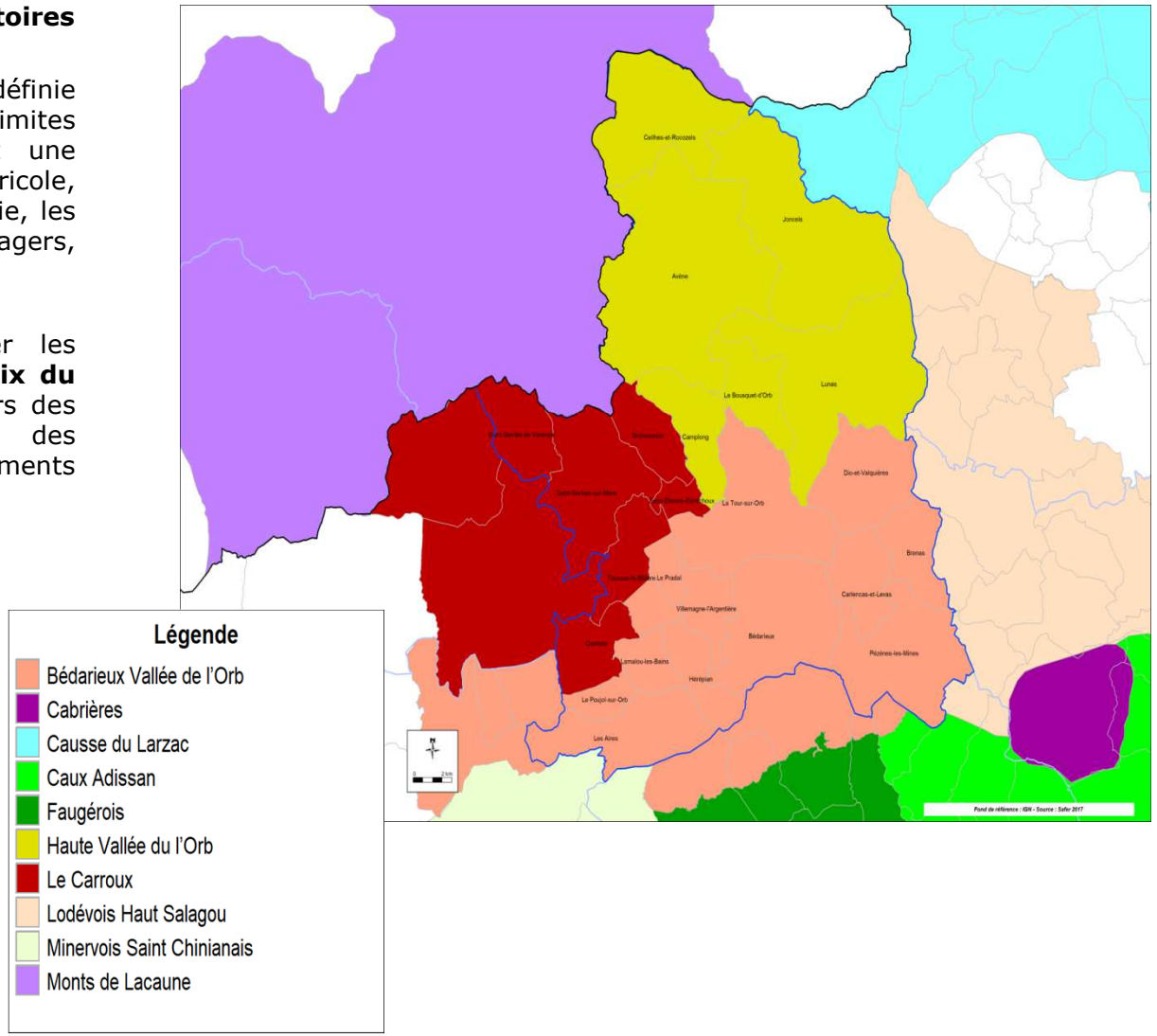
Un territoire concerné par 3 géo-territoires

Un géo-territoire est une unité territoriale, définie par la SAFER, s'affranchissant des limites communales, à l'intérieur duquel existent une logique et une unité de marché et de prix agricole, en lien avec la réalité du terrain, la géographie, les pentes et altitudes, les grands ensembles paysagers, les zonages d'handicaps naturels.

Ces informations permettent d'appréhender les **logiques territoriales d'affectation des prix du foncier :** données à dire d'expert ces valeurs des marchés tiennent compte des usages, des potentialités agricoles mais aussi d'éléments externes comme les pressions urbaines.

Le territoire concerné fait partie de 3 **géo-territoires :**

- **« Haute Vallée de l'Orb»**
- **« Le Carroux »**
- **« Bédarieux Vallée de l'Orb »**



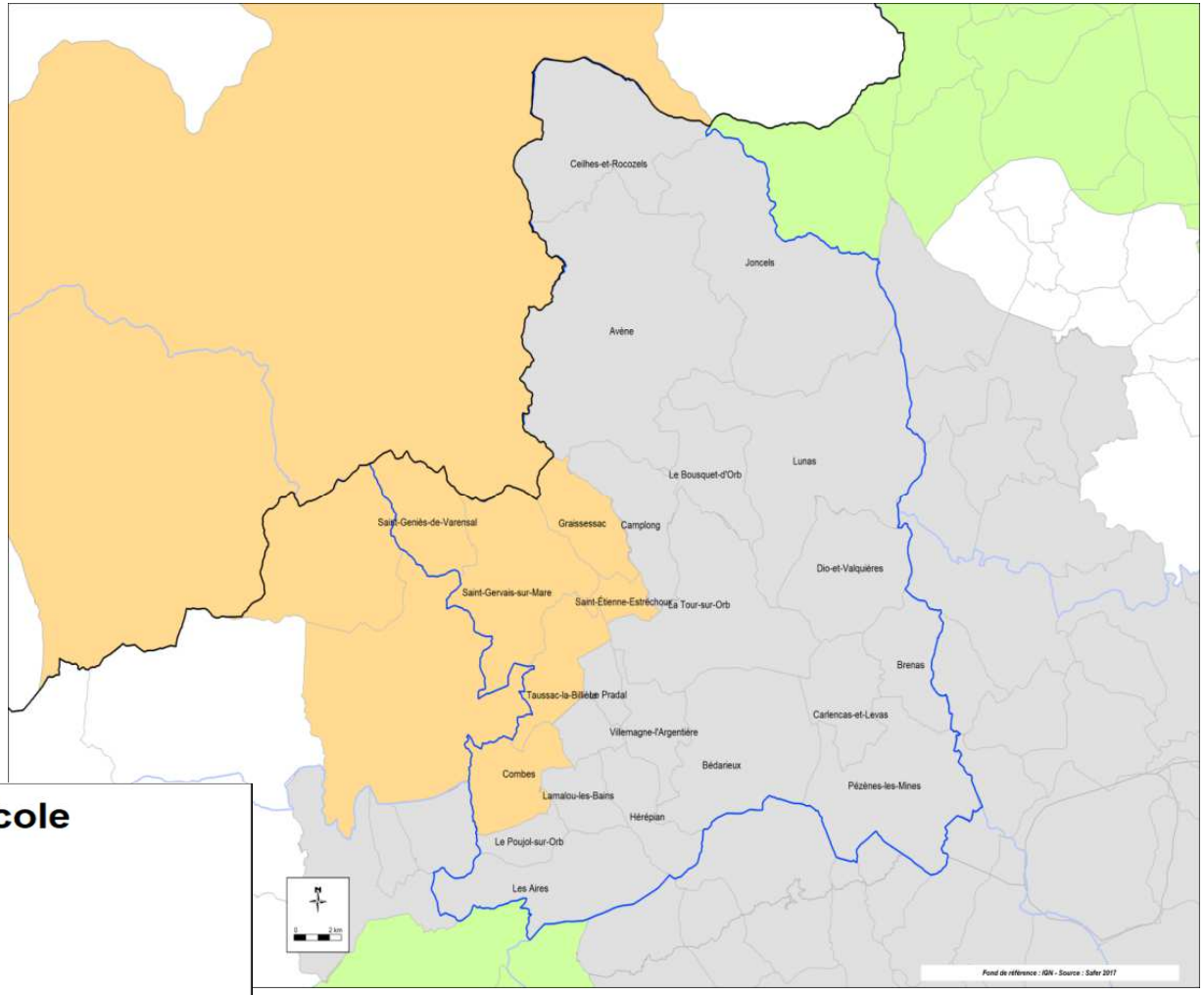
Les enjeux majeurs sur les géo-territoires

Tendances du marché foncier	Dynamiques agricoles	Concurrences d'usages non agricoles	Transmissions des exploitations et renouvellement des générations	Principal usage agricole
Actif, ouvert	Déprise agricole	Urbanisation	Rajeunissement des exploitants	Fruits, légumes, arbioriculture
Spéculatif	Dynamique agricole	Urbanisation et influence littorale	Viellissement des exploitants	Grandes cultures céréalières
Concurrentiel	Situation intermédiaire	Urbanisation et grands projets	Transmission fonctionnelle	Viticulture
Marché peu actif et concurentiel		Urbanisation et tourisme	Transmission fonctionnelle et viellissement des exploitants	Polyculture élevage
Marché peu actif et spéculatif		Terrains de loisir	Transmission fonctionnelle et rajeunissement des exploitants	Élevage
Peu actif, fermé		Grands projets d'aménagement	Difficultés de transmission	Diversité des cultures
		Tourisme	Difficulté de transmission et viellissement	Autres
		Littoral		
		Environnement		
		Acitvités cynégétiques		
		Pas de concurrence		

Chaque enjeux a été caractérisé, a dire d'expert, par les déterminants ci-dessus.

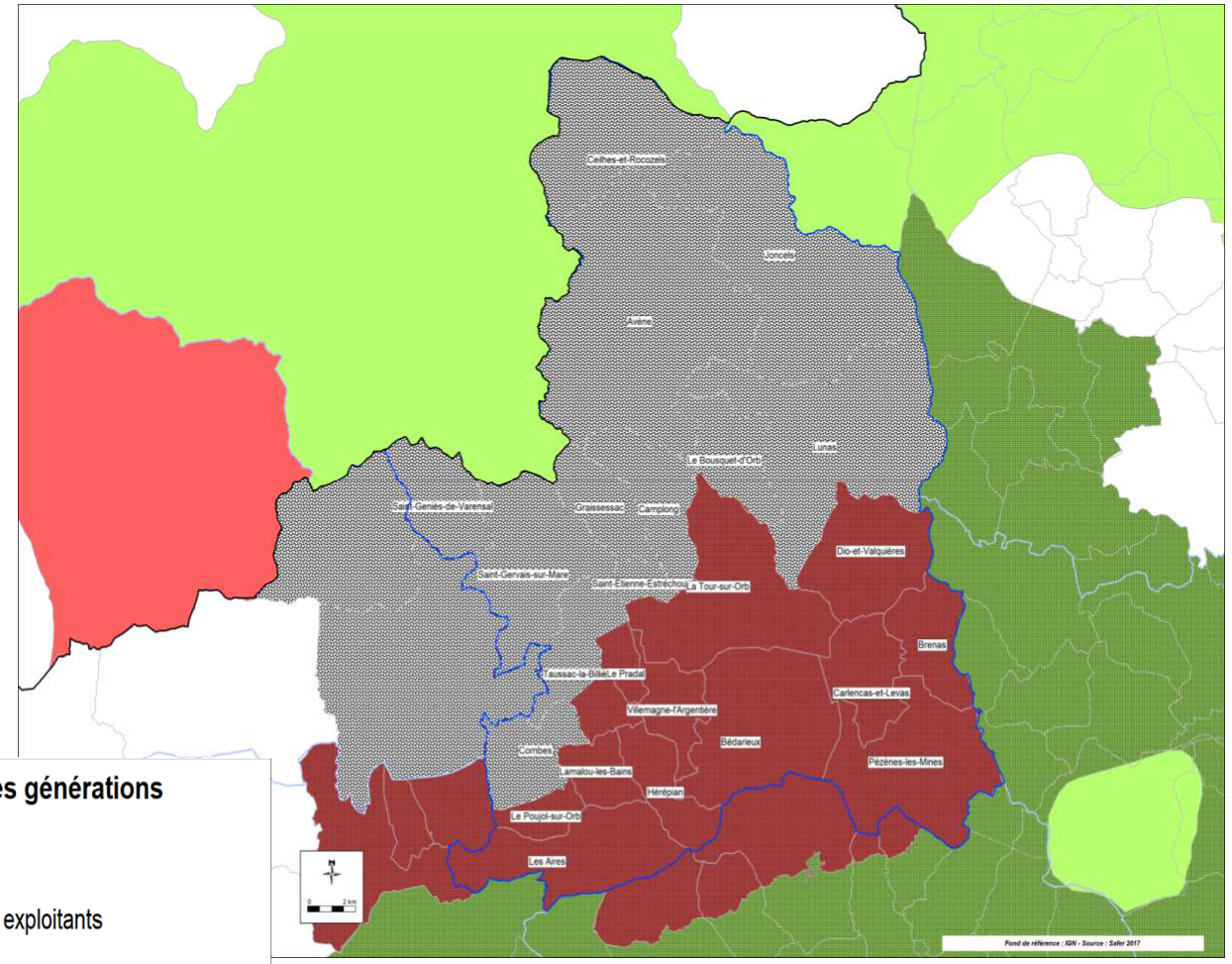
Enjeux : dynamique agricole

Les géo-territoires de la « Haute Vallée de l'Orb» et « Le Carroux » se caractérisent par une dynamique agricole intermédiaire.
Le géo-territoire de « Bédarieux Vallée de l'Orb » se caractérise par de la déprise agricole.
La transmission des exploitations s'opère difficilement. Les meilleures terres vont à la consolidation des exploitations existantes. Les moins bonnes sont abandonnées et se transforment en friches puis en forêt.



Enjeux : transmission et renouvellement des générations

Les géo-territoires de la « Haute Vallée de l'Orb» et « Le Carroux » se caractérisent par un vieillissement des exploitants.
Le géo-territoire de « Bédarieux Vallée de l'Orb » se différencie par en plus une difficulté des transmissions.
Ce phénomène s'explique par une absence de restructuration et de modernisation des exploitations. Aujourd'hui ces outils de productions sont non viables et difficiles à reprendre pour lancer un projet d'installation.

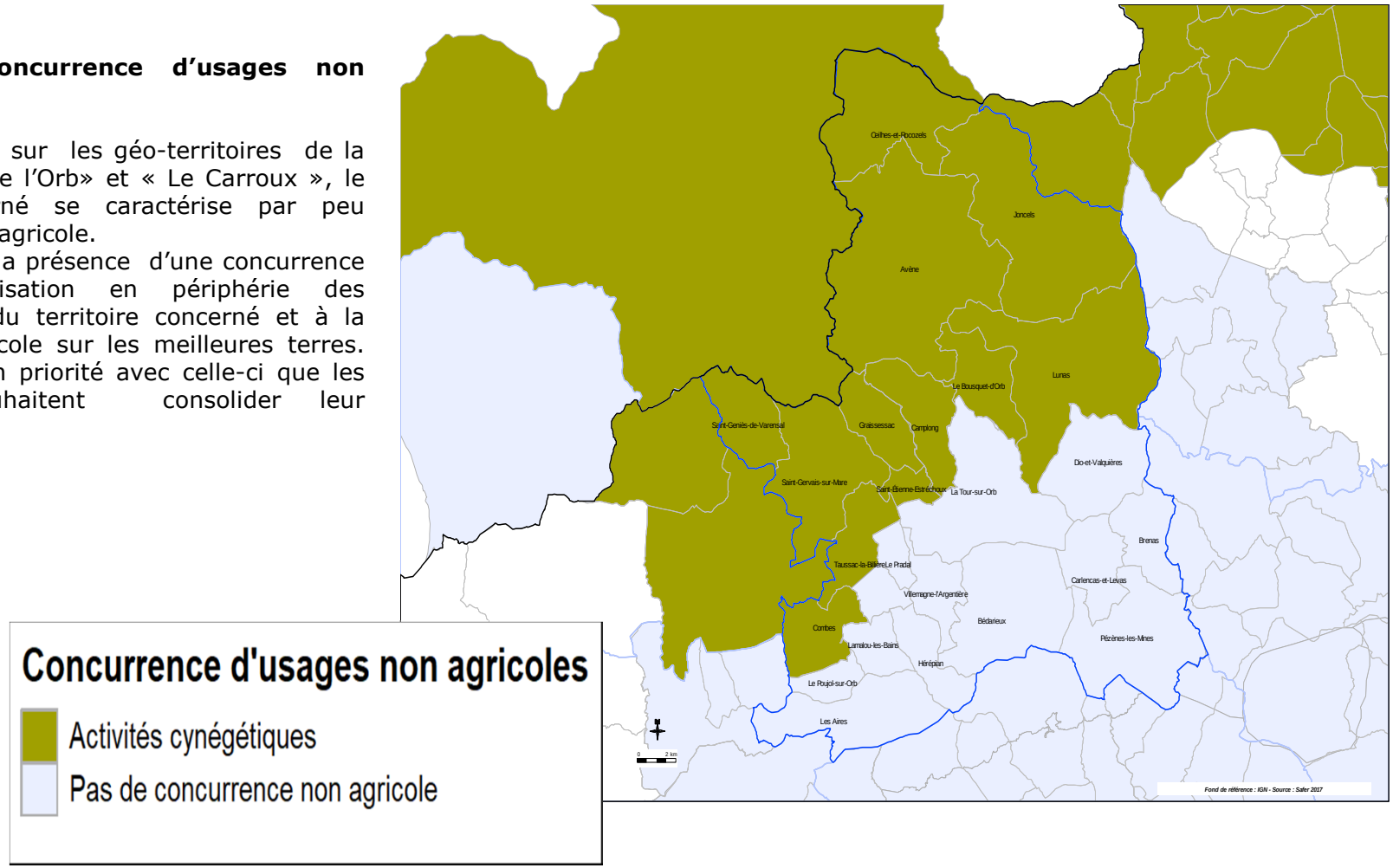


Transmission et renouvellement des générations

- Vieillissement des exploitants
- Transmissions fonctionnelles
- Transmissions fonctionnelles et vieillissement des exploitants
- Difficulté de transmissions
- Difficulté de transmissions et vieillissement des exploitants

Enjeux : concurrence d'usages non agricoles

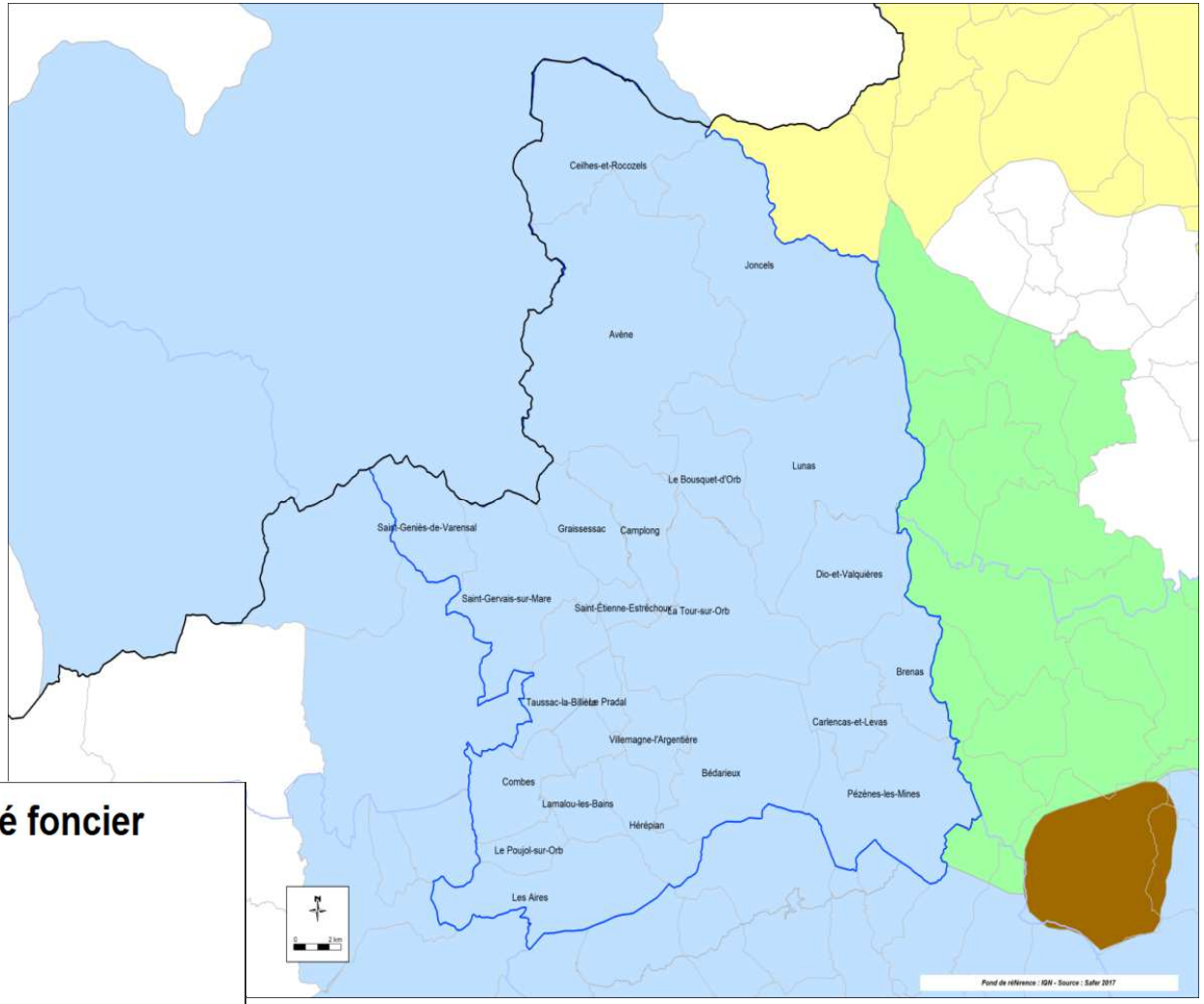
Hormis la chasse sur les géo-territoires de la « Haute Vallée de l'Orb» et « Le Carroux », le territoire concerné se caractérise par peu d'usage autre qu'agricole.
NB : attention à la présence d'une concurrence liée à l'urbanisation en périphérie des agglomérations du territoire concerné et à la concurrence agricole sur les meilleures terres. En effet, c'est en priorité avec celle-ci que les exploitants souhaitent consolider leur exploitation.

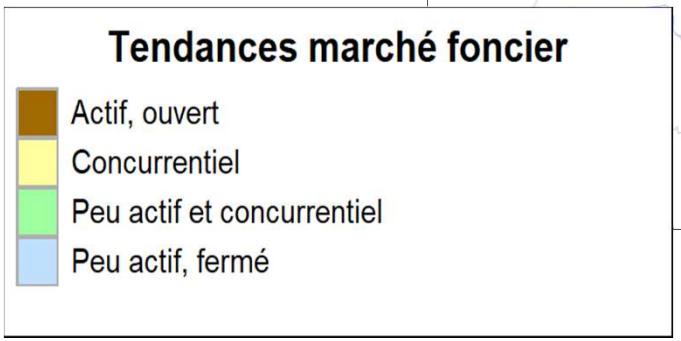


Enjeux : tendance du marché

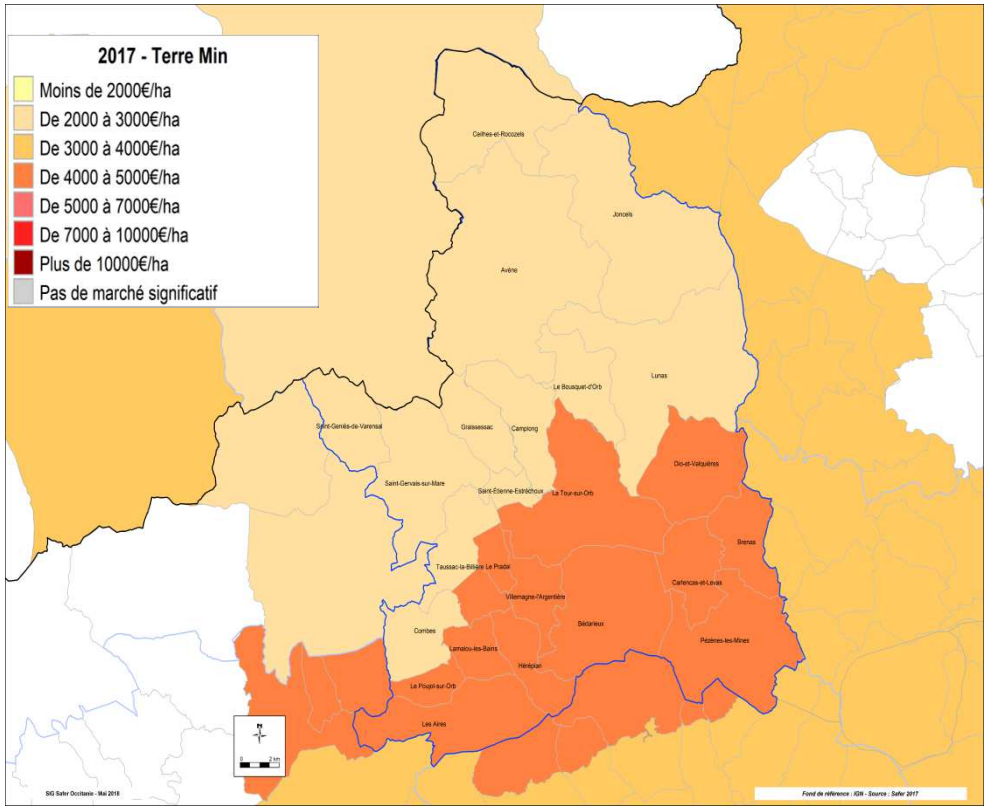
L'ensemble du territoire concerné se caractérise par un marché du foncier peu actif et fermé. Il y a plusieurs raisons à cela :

- Les terres en friches ont perdu leur potentiel économique,
- la faible demande agricole hormis sur les bonnes terres,
- Le faible nombre de porteurs de projet autre qu'agricole,
- Le prix du bâti en inadéquation avec une valeur économique.

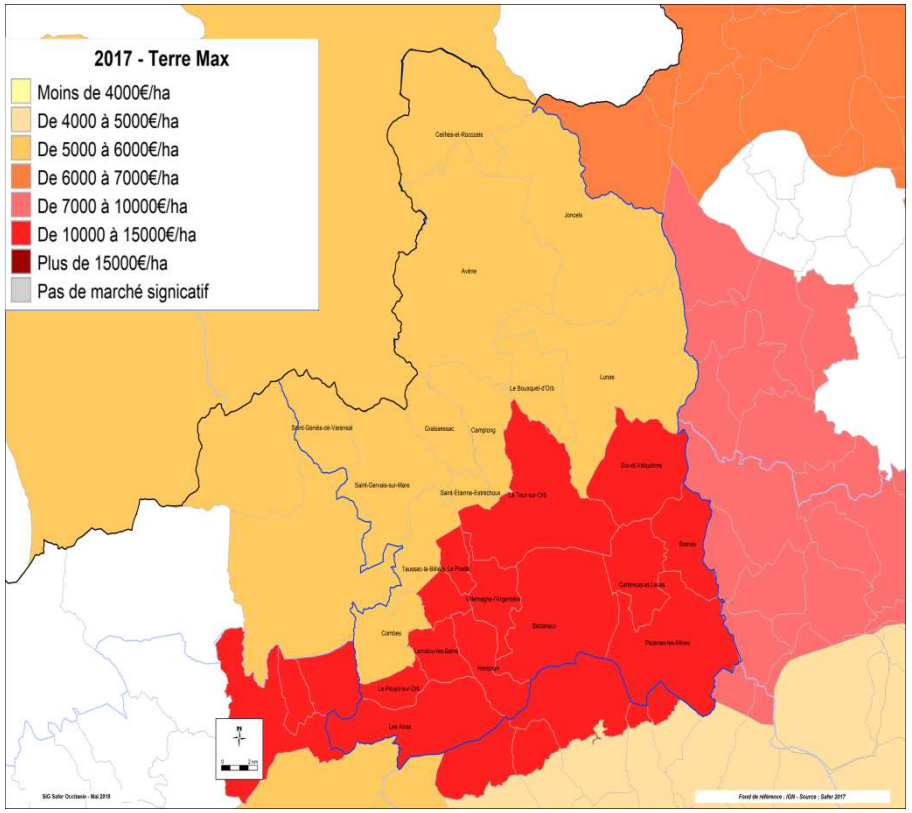




Prix des Terres 2017– Fourchette basse



Prix des Terres 2017 – Fourchette haute



Le prix du foncier agricole à dire « d'expert » se situe entre 2 000 €/hectare et 5 000 €/ha pour de la terre libre non irriguée sur les géo territoires « Le Carroux » et « Haute-Vallée de l'Orb » et entre « 4 000 €/hectare et 10 000 €/hectare sur le géo territoire « Bédarieux Vallée de l'Orb ».
Le prix des vignes à dire d'expert se situe entre 5 000 €/hectare et 12 000 €/hectare sur le territoire concerné.

Dans l'Hérault, ce territoire fait partie des secteurs ayant les prix du foncier agricole les moins élevés. La faible demande et la déprise agricole ont engendré une stagnation des prix depuis quelques années.

3. ANALYSE DE L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

Rappel du décret:

« L'étude préalable comprend:
(…)
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. »

3-1. Le parcellaire impacté par le projet
3-2. Les exploitations impactées par le projet
3-3. Evaluation des impacts
3-4. Evaluation financière des impacts

3-1. Le parcellaire impacté par le projet

Plus de la moitié du périmètre du projet valorisé par l'agriculture

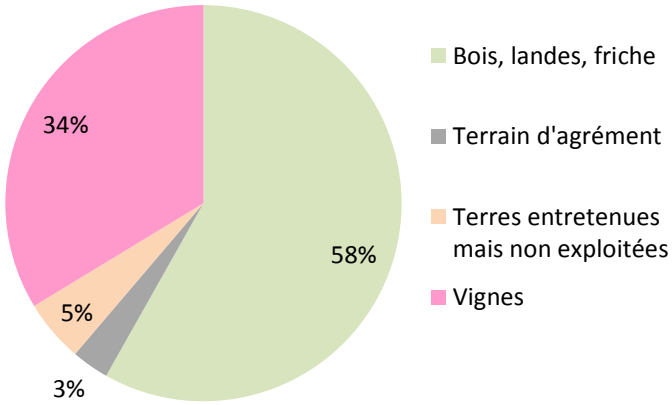
Sur les 16 ha du périmètre du projet, pratiquement la moitié est valorisée par l'activité agricole. En effet, on compte 7,3 ha de vignes.

Aussi, 0,6 ha on été identifié comme étant potentiellement agricole. Cette surface est entretenue, non valorisée aujourd'hui par l'agriculture mais dans l'attente de savoir si le projet se fera pour y planter des vignes.

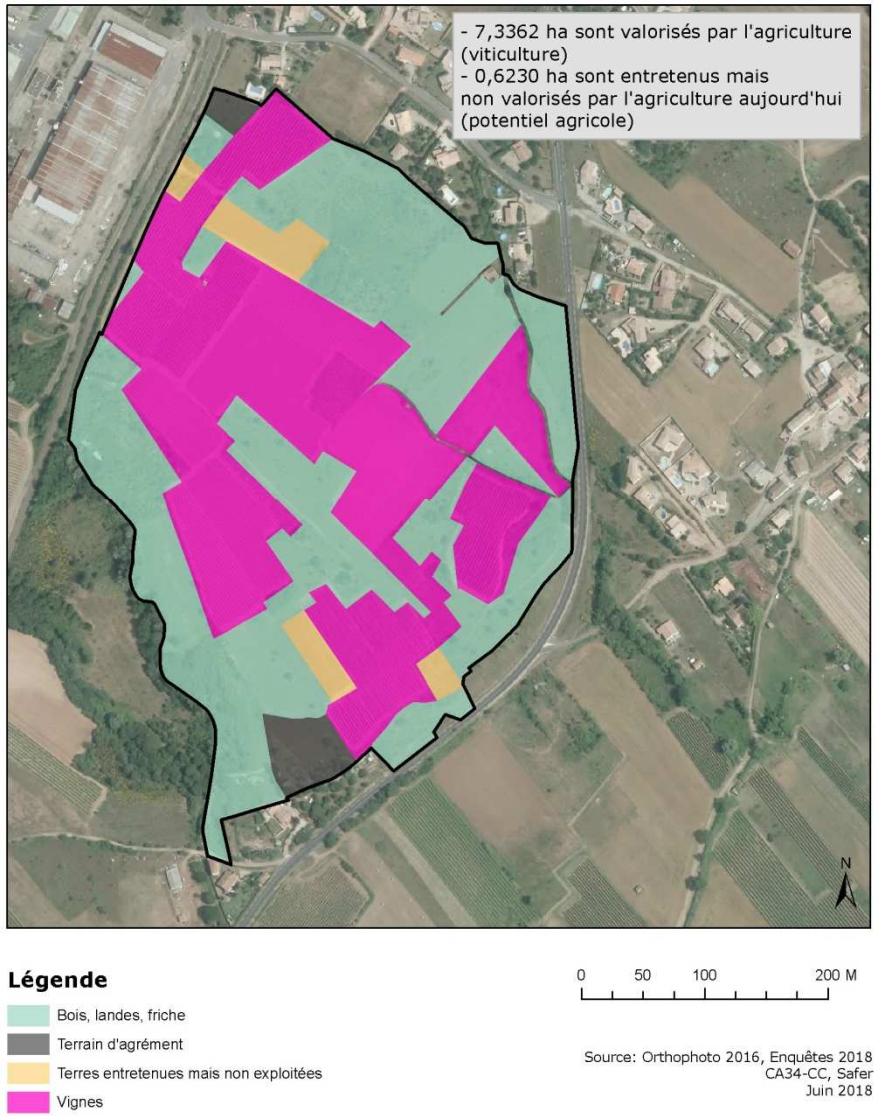
Le reste du périmètre est composé d'espace de bois, de landes ou de friches.

Si on regarde l'orthophoto de 2012, qui permet de prendre en compte les parcelles qui seraient en friche aujourd'hui mais exploitées il y a cinq ans, l'occupation est identique à celle d'aujourd'hui.

Répartition de l'occupation des sols

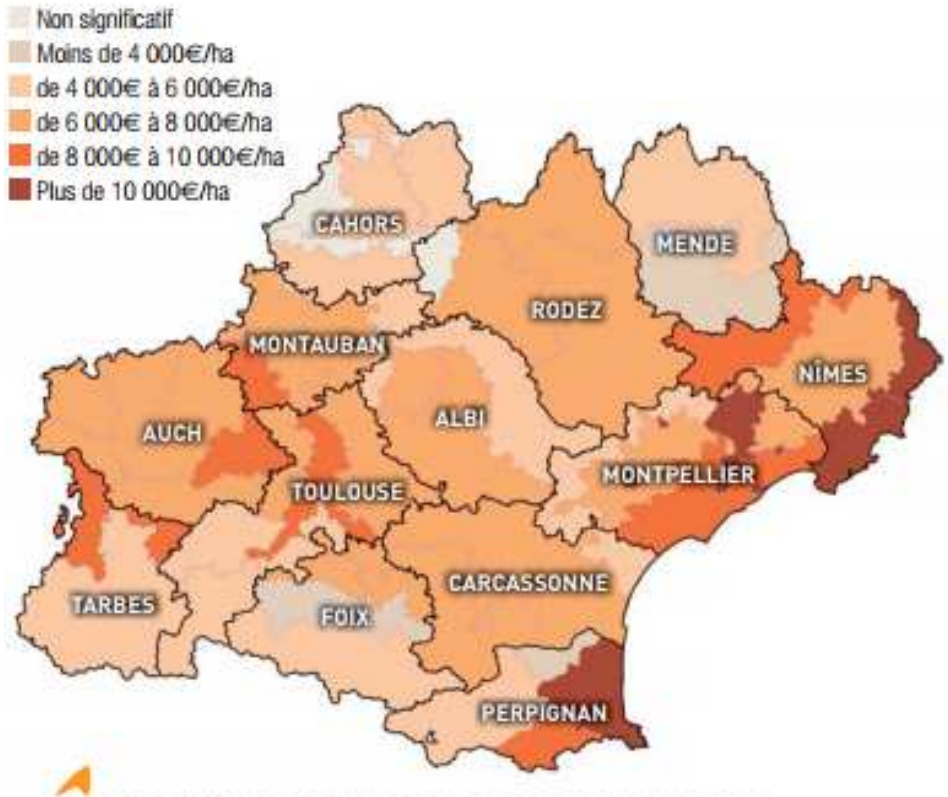


Occupation du sol du périmètre du projet



La valeur vénale des vignes

Les surfaces agricoles impactées sont en vigne et valorisées en IGP.
La commune de la Tour sur Orb fait partie de la petite région agricole de Soubergues.
En moyenne sur ce secteur, entre 2012 et 2014, la valeur vénale d'un hectare de vigne s'élève à 13 200 €.

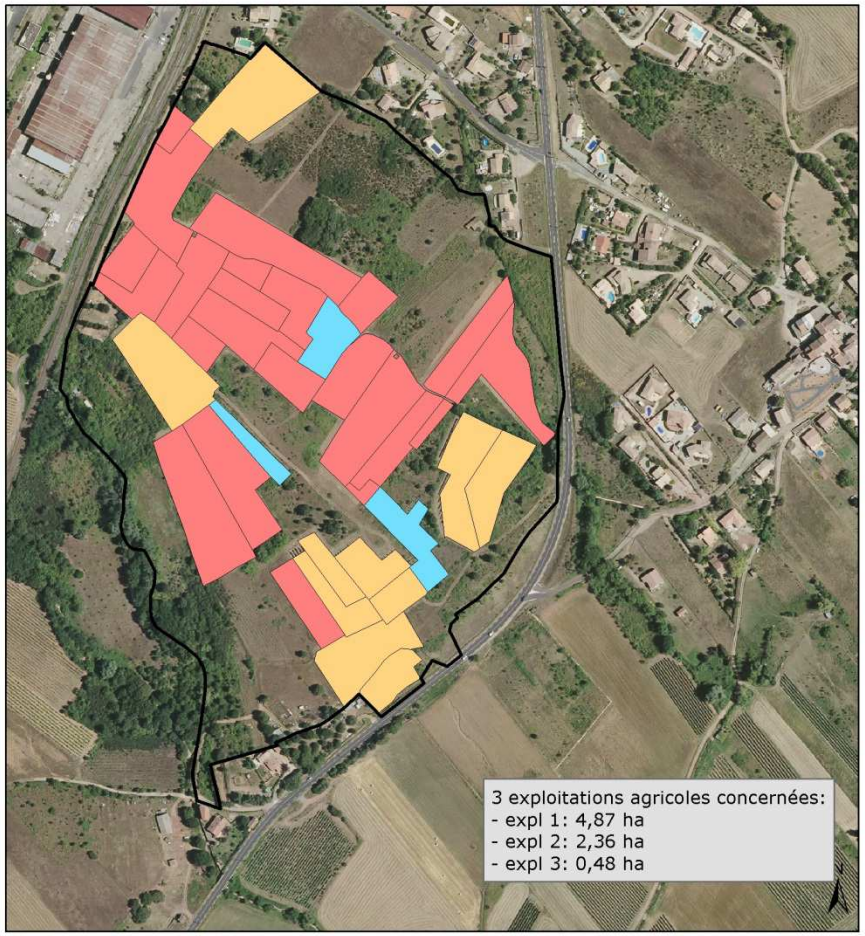


VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES EN 2015
(Source : SAFER Occitanie)

3-2. Les exploitations impactées par le projet

Trois exploitations sont directement concernées par le projet puisque elles cultivent une partie de leur parcellaire sur le périmètre du projet.

Parcelles exploitées sur le périmètre d'étude



	Exploitation 1	Exploitation 2	Exploitation 3	Synthèse
Type	Individuelle	Individuelle	Individuelle	**Trois exploitations individuelles**
Production	Viticole Vergers (0,80 ha)	Viticole Grandes cultures (céréales, foin)	Viticole Et chevaux	**Trois viticulteurs mais aussi diversification en grandes cultures et vergers**
Surface exploitée	21 ha	32 ha	38 ha : pour chevaux Moins de 1 ha en vigne	**Entre 20 et 40 ha chacun**
Surface sous emprise (en ha et %)	4,87 ha Soit 23%	2,36 ha Soit 9%	0,48 ha Soit 100% des vignes	**7,71 ha**
Mode de faire valoir	Mixte	Fermage	Mixte	**Propriétaires et fermiers**
Vinification	En cave coopérative	En cave coopérative	En cave coopérative	**3 coopérateurs de l'Occitane Pour les céréales et le foin : sud céréales et vente directe**
Bâti sous emprise	Non	Non	Non	**Pas de bâtiment agricole sous emprise**
Main d'œuvre saisonnière	Non – mais 1 salarié	Oui - 2	Non	
Dynamique	Croisière	Développement – souhaite agrandir son parcellaire		**2 exploitations en rythme de croisière et une en développement**
Transmission	Reprise familiale potentielle	Pas d'actualité	Transmission en partie faite	

3-3. Evaluation des impacts

Les impacts directs

Impacts positifs:
Aucun impact positif du projet sur l'agriculture puisque celui-ci n'a pas vocation à développer un projet agricole, mais à artificialiser du foncier pour étendre les locaux des laboratoires P. Fabre.
Impacts négatifs:
Le projet impacte l'agriculture de plusieurs manières : Sur le potentiel de production : • Une perte irréversible de foncier : 16 ha dont 7,3 ha de vignes • Une perte de potentiel agricole que représente les espaces entretenus mais aujourd'hui non valorisés, ainsi que les espaces en friche • Une perte d'unité foncière/ilôt de plus ou moins grande taille pour les exploitants concernés (de 0,48 ha à 4,87ha) Sur l'économie agricole locale : • Une diminution du parcellaire exploité pour 3 exploitants • Déséquilibre économique pour les exploitations en place impacté • Parcelles en vignes réengagées pour 5 ans auprès de la coopérative depuis janvier 2018 • Une diminution du besoin en main d'œuvre • Une baisse de la surface apportée au site du Bousquet d'Orb de l'Occitane : 7,3 ha (aire d'apport du site: 280 ha – soit 2,6%) Sur le foncier: • La petite taille des comptes de propriété et des parcelles alertent sur les difficultés qu'il y aura pour trouver des surfaces en vigne dans le territoire concerné. • Augmentation de la pression foncière sur le territoire concerné et peut-être au-delà. En effet, certains propriétaires demandent déjà de la compensation par le biais d'échange. Si cette dernière n'est pas possible, ils se positionneront en tant qu'acheteur sur le marché. Les deux exploitants les plus impactés ont fait savoir qu'ils souhaitaient consolider leur exploitation soit pour assurer une reprise familiale potentielle, soit pour se développer en s'agrandissant. • L'analyse a mis en évidence qu'il y a d'autres acteurs sur le territoire concerné qui consomment de l'espace agricole. Il y aura donc concurrence pour retrouver des surfaces. • Les prix pratiqués pour acquérir les parcelles afin de libérer l'emprise risquent de faire augmenter le prix du foncier sur le territoire concerné.

Impacts indirects

Les effets cumulés

Aux impacts de ce projet sur l'agriculture du territoire peuvent s'ajouter les impacts des autres projets d'aménagement des communes de l'intercommunalité.

Le territoire n'est pas aujourd'hui couvert par un Scot ni par un PLUi. Toutefois, la communauté de communes a la volonté de mettre en place l'un de ces document d'urbanisme.

En attendant, les communes prévoient donc à leur échelle leur propre projet de développement.

Approche filière amont-aval

Les entreprises indirectement concernées par l'impact du projet sont les entreprises en lien avec les exploitations impactées.

En amont, on peut identifier les entreprises où s'approvisionnent les exploitants concernés pour le matériel, les produits phytosanitaires, mais aussi les entreprises qui accompagnent les exploitations : les garages qui assurent par exemple l'entretien des tracteurs, les banques qui financent certains projets…

En aval, c'est la cave coopérative de l'Occitane, qui vinifie la production des 3 exploitants ayant des parcelles sous emprise, qui est concernée. C'est en effet elle qui recueille la production des viticulteurs et qui commercialise la production.

Impact sur l'emploi

A partir des données à l'échelle de l'Occitanie.

Emploi direct :

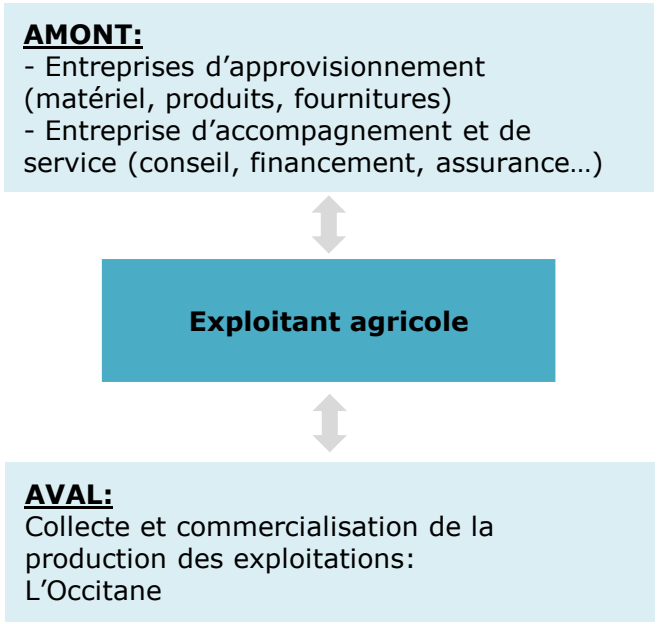
Selon les données Agreste, 1 ha de vigne nécessite 0,07 ETP (données 2015).

Pour 7,3 a de vigne, la perte d'emploi direct est donc évaluée à 0,5 ETP.

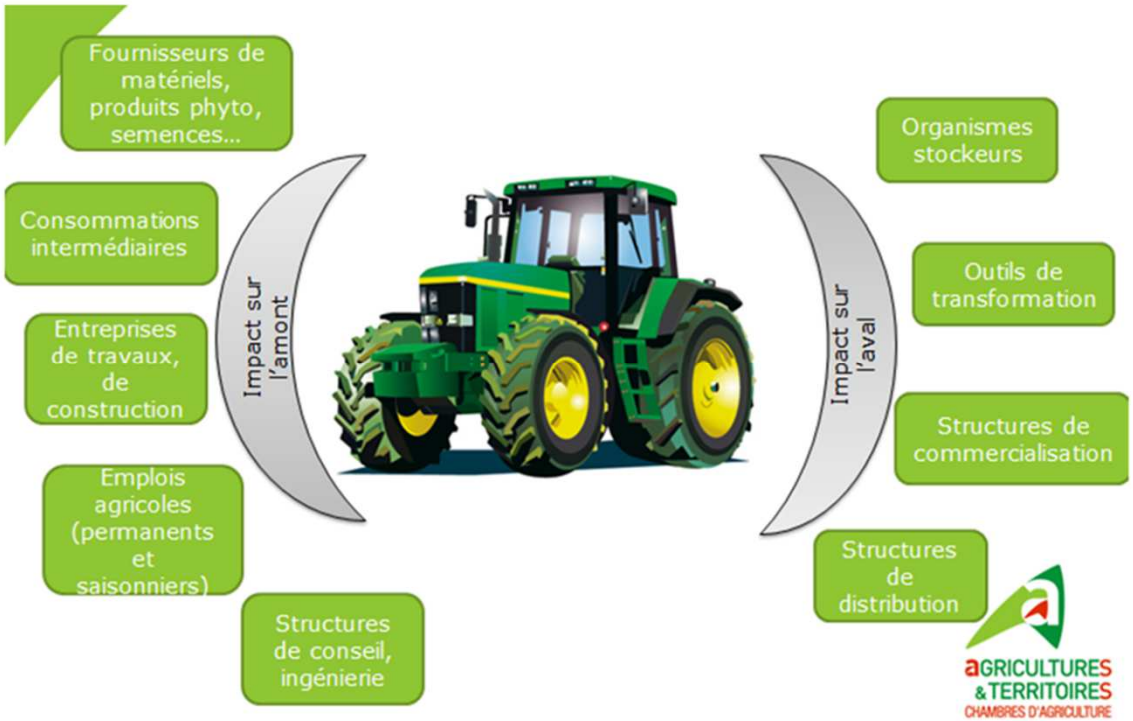
Emploi indirect :

En Occitanie, 1 emploi direct génère 1 emploi indirect (Agriscopie 2016).

La disparition de 7,3 ha de vignes représente donc une perte d'emplois directs et indirects de 1ETP.



3-4. Evaluation financière des impacts sur l'économie agricole



Point méthode:

L'analyse proposée se base sur des éléments étudiés au sein du réseau des Chambres d'agriculture.

La CDPENAF de février 2018 a validé la méthode proposée concernant le calcul de l'évaluation financière, évaluation basée sur le produit brut.

Le chiffrage financier de l'impact du projet sur l'économie agricole est réalisé grâce à la mesure de la perte de richesse générée par l'agriculture au niveau de l'activité en amont, de la production agricole et de l'aval.

L'indicateur « valeur ajoutée » est pertinent pour mesurer la richesse produite puisqu'elle correspond à la différence entre le chiffres d'affaires et les consommations intermédiaires nécessaires à la production.

Le calcul, ramené à l'hectare agricole prélevé, est réalisé à l'aide d'indicateurs macro-économiques, en suivant plusieurs étapes.

Les surfaces prises en compte pour le calcul :

Les espaces en friche, en landes, en bois et les terrains d'agrément présents sur le périmètre du projet et n'ayant pas eu de vocation agricole ces 5 dernières années, ne sont pas comptabilisés dans le calcul.

Le calcul se base donc sur la surface cultivée observée en 2018, soit 7,3362 ha.

Données utilisées : moyenne 2012, 2013, 2014

Certaines données 2015 n'étant pas disponibles aujourd'hui (notamment la valeur ajoutée de la branche fabrication de denrées alimentaires), l'ensemble des données (RICA et valeur vénale) ont été calculées à partir de moyennes des années 2012, 2013 et 2014. L'ensemble des données utilisées font ainsi référence au même pas de temps et sont ainsi comparables entres elles.

Impact « amont et production agricole » annuel :

Afin d'appréhender la perte de valeur ajoutée cumulée des secteurs de l'amont et de la production agricole et au vue des indicateurs disponibles, nous retenons un calcul basé sur le produit brut lié à la production agricole.

L'évaluation est basée sur la perte de production qualifiée de réelle au moment de l'étude et des cinq dernières années, soit sur une surface de 7,3362 ha de vignes.

Les données ont été calculées à partir de la base de données du RICA (réseau d'information comptable agricole) sur les années 2012, 2013 et 2014 à l'échelle de l'Occitanie.

Ainsi, le produit brut à l'hectare pour la vigne s'élève à 4742€.

Sur le périmètre de la ZAC, annuellement, le produit brut généré par l'économie agricole s'élève donc à 34 786 €.

Impact « aval » annuel :

L'INSEE produit chaque année les valeurs ajoutées par branche d'activité et par région.

En Occitanie, en moyenne entre 2012 et 2014, le ratio valeur ajoutée de la branche « fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac » sur la valeur ajoutée de la branche « agriculture, sylviculture et pêche » est mesuré à 0,92.

L'impact économique pour l'aval est donc de 32 003 €.

Evaluation globale annuelle « amont, production agricole, aval »:

On additionne l'impact sur l'amont, la production et l'aval, soit :
34 786 + 32 003 = **66 790 € sur le périmètre du projet.**

Impact global pluriannuel:

La perte annuelle de potentiel économique est ensuite multipliée par le nombre d'années correspondant au temps nécessaire pour reconstituer l'économie agricole.

On retiendra 10 ans sachant que : l'APCA considère qu'il faut 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, que les procédures d'aménagement foncier prennent entre 7 et 12 ans et qu'il faut au minimum 10 ans pour mener un projet agricole collectif (méthanisation, programme d'action friches, création filière bois…).

L'évaluation financière globale des impacts du projet conduit à retenir un montant de 667 897 €.

4. MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

Rappel du décret:

« L'étude préalable comprend:
(…)
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 »

4-1. Mesures d'évitement
4-2. Mesures de réduction

Rappel de la mise en œuvre de la séquence ERC appliqué à l'agriculture par le porteur de projet :

1 : Eviter l'impact

☞ La **PRIORITE**

☞ Les mesures doivent être **correctement étudiées**

2 : Réduire l'impact

☞ Si l'impact ne peut être supprimé/évité, alors des mesures de réduction sont **étudiées correctement**

3 : Compenser l'impact

☞ **Des mesures de compensation sont étudiées si et seulement si les impacts négatifs ne peuvent être évités et totalement réduits**.

L'ensemble de ces dispositions sont **soumises à l'approbation du Préfet après avis de la CDPENAF.**

La mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERC appartient au maître d'ouvrage en charge du projet. Il lui revient de justifier les choix retenus ou non.

4-1. Mesures d'évitement

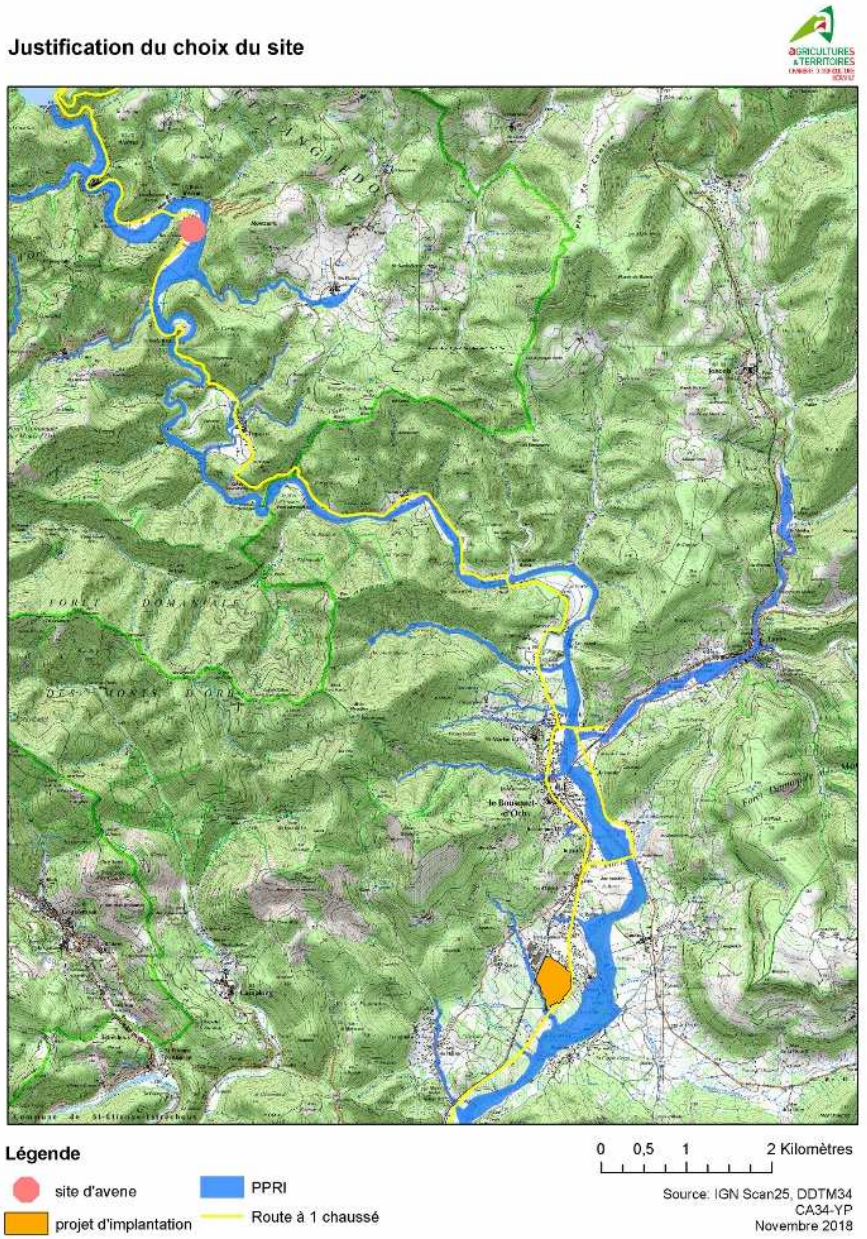
Afin d'éviter l'impact du projet sur l'économie agricole, il s'agirait d'annuler le projet ou de le déplacer sur un secteur non agricole ou à faible potentiel agronomique.

Cependant, le choix du site répond aux contraintes de l'aménagement. Il n'y avait pas de possibilité d'extension du site d'Avène qui devait s'agrandir pour répondre aux besoins de l'entreprise pour le développement de son activité. La proximité des deux sites étant indispensable pour rendre l'unité de production autonome et pour réduire le trafic et le temps de transport des matières premières venant aujourd'hui du site situé près de Castres à une centaines de kilomètres. Il y a donc une volonté de rapatrier le stockage des matières premières ainsi que l'activité de conditionnement.

Une étude des sites potentiels a été menée sur la communauté de communes du Grand Orb en Languedoc ce qui a conduit à retenir le site du hameau de Saint Xist pour plusieurs raisons:

- Le besoin d'un terrain retiré du relief difficile à trouver dans la vallée de l'Orb et qui est en dehors d'une zone inondable définie dans le Plan de prévention du risque inondation.
- Le seul terrain d'une surface minimum de 10 ha pouvant accueillir l'ensemble des bâtiments de stockage et de production.
- La proximité du réseau routier adapté au transport des matières premières.
- La proximité des réseaux (eau, électricité…) indispensables à l'installation du projet.

Cette étude à montrée qu'il n'y avait pas d'autres sites répondants à l'ensemble des contraintes du projet (voir note d'opportunité en annexe).



4-2. Mesures de réduction

Les mesures de réduction, qui interviennent lorsque le projet ne peut éviter les effets négatifs sur l'économie agricole, visent à atténuer ces effets.

Afin de réduire l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire, le maître d'ouvrage s'engage à:

Maintenir une activité agricole sur le site du projet

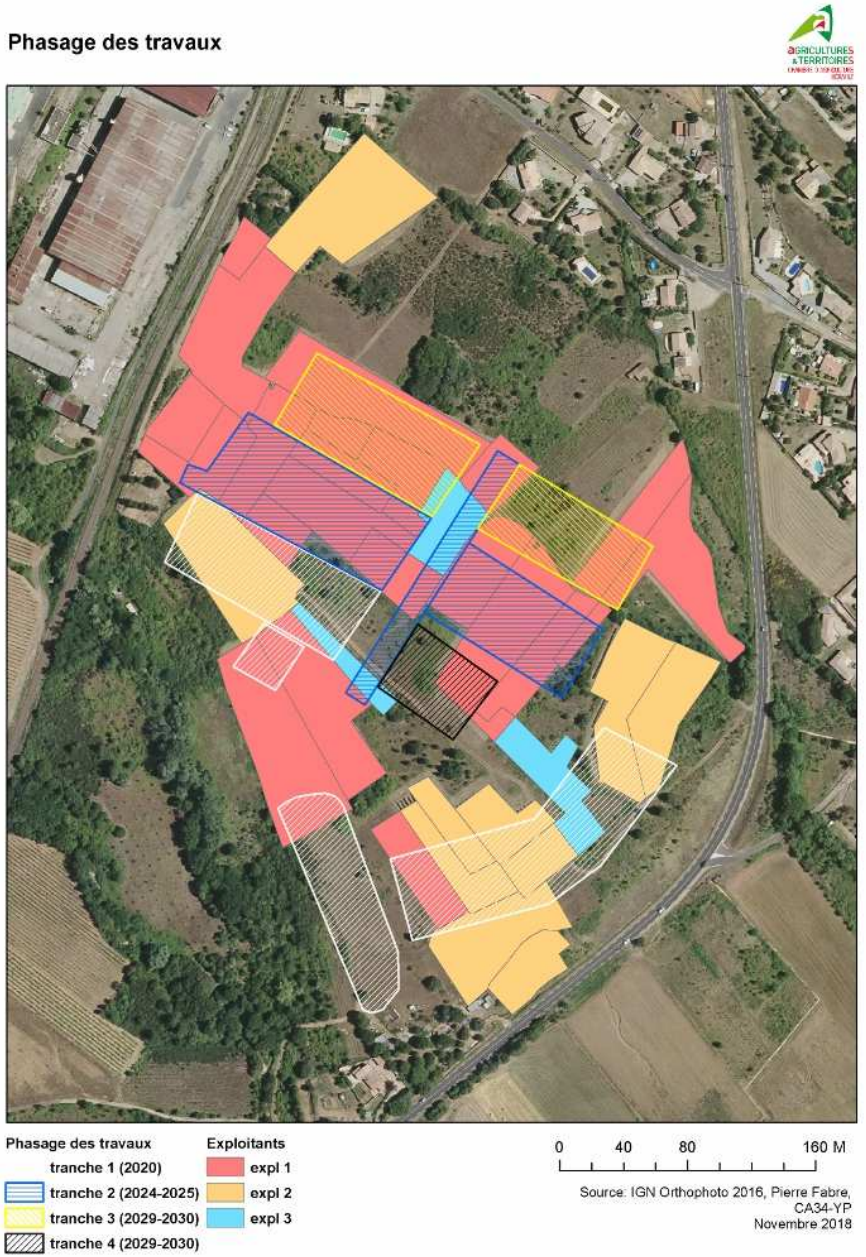
Le maître d'ouvrage souhaite le maintien d'une activité agricole sur le site du projet durant la phase de construction des bâtiments qui est étalée sur une période de 10 ans. En effet, le projet de construction des bâtiments est prévu comme suit:

- Tranche 1: 2020
- Tranche 2: 2024-2025
- Tranche 3 et 4: 2029-2030

Un accord peut être trouvé avec les exploitants pour maintenir l'activité agricole pendant les tranches 1 et 2 soit jusqu'en 2025.

Cette mesure devra être prise en compte dès le lancement des travaux afin d'adapter le chantier et de le faire cohabiter avec les pratiques agricoles.

Si besoin, des aménagements pour concilier les deux activités seront pris en charge par le maître d'ouvrage (création de dessertes...).



5. MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE

Rappel du décret:

« L'étude préalable comprend:
(…)
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. »

5-1. Pistes de réflexion
5-2. Montant de la compensation collective

5-1. Pistes de réflexion

Les structures coopératives rencontrées ont fait ressortir des besoins en terme de mesures compensatoires collectives qui pourraient être mises en œuvre afin de consolider l'économie agricole du territoire.

Les mesures retenues par ordre de priorité:

Mesures	Budget prévisionnel
Atelier de transformation de produits végétaux porté par la SICA du Caroux afin de réaliser des confitures, coulis et conserves à base de légumes ou de fruits.	140 000 €
- Accompagnement technico-économique - Aménagement de la salle de transformation - Achat du matériel - Formation du personnel	
Modernisation de la cave coopérative « Les coteaux de Capimont » à Hérépian	70 000 €
- Création d'un parking sur le côté de la cave - Sécurisation de l'entrée - Amélioration de l'accueil et de la vente au caveau - Développement de l'activité d'accueil de la cave - Amélioration des outils de promotion et communication	
TOTAL PREVISIONNEL	210 000 €

Il conviendra de préciser la mise en œuvre de ces mesures avec les structures agricoles locales et les collectivités concernées.

De plus, le groupe Pierre Fabre est propriétaire d'environ 150 ha de terres et bois sur la commune d'Avène gérées par l'ONF dont 10 ha feront l'objet d'une convention de concession de pâturage.

5-2. Montant de la compensation collective

Le chiffrage du montant de compensation est calculé à partir du montant à investir pour régénérer la valeur économique perdue. Ce montant pourra contribuer à la réalisation de la mesure de compensation proposée.

Comme pour le calcul de la perte économique, nous utilisons les données du RICA (réseau d'information comptable agricole) sur les années 2012, 2013 et 2014.
D'après les données du RICA, en Occitanie, 1€ investi dans l'agriculture génère 6,24€.

Par ailleurs, la CDPENAF de février 2018 a validé la méthode de calcul et a intégré trois critères à prendre en compte à cette étape du calcul: la valeur vénale des terres, l'irrigation et l'agriculture biologique :

☞ **La valeur vénale des terrains :**

Elle est de 13 167€/ha pour les vignes en IGP (7,3362 ha sont concernés) et de 7 760€/ha pour les terres et les prés (0,6230 ha concernés).

☞ **L'irrigation :**

Le périmètre n'étant pas irrigué, ni irrigable, ce critère n'est pas inclus dans le calcul.

☞ **L'agriculture biologique :**

Les cultures présentes n'étant pas cultivées en agriculture biologique, ce critère n'est pas inclus dans le calcul.

Le montant de compensation ainsi calculé s'élève à 208 465 €.

Impact financier	Montant à réinvestir
667 897 €	**208 465 €** **soit 28 416 €/ha agricole prélevé** **soit 2,84 €/m² agricole prélevé**