

Décembre 2022



ÉTUDE PREALABLE AGRICOLE COMPRENANT DES MESURES DITES DE COMPENSATION COLLECTIVE

Projet de ZAC Les Communes
Montady



Table des matières

PARTIE 1 : PREAMBULE	4
PARTIE 2 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE	6
I. Réglementation liée aux Etudes Préalables Agricoles	7
II. Méthodologie proposée par l'Adaseah	9
PARTIE 3 : DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE	11
I. Description du projet	12
II. La commune impactée par le projet	13
III. Les parcelles impactées par le projet	13
IV. Délimitation du territoire impacté	15
PARTIE 4 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNÉ	21
I. Occupation du sol et superficie agricole	22
II. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	26
III. La Réserve Utile en eau	28
IV. La potentialité agricole des sols	28
V. Les signes de qualité	30
VI. Irrigation	32
VII. Situation économique du territoire	33
VIII. Coopératives et structures agricoles du territoire	37
1. Concernant les grandes cultures	37
2. Concernant la viticulture	37
IX. Matrice AFOM	38
PARTIE 5 : MESURES COMPENSATOIRES AGRICOLES COLLECTIVES	39
I. Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet	40
1. Eviter	40
2. Réduire	41
3. Compenser	42
II. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire	42
1. Identification des impacts	43
2. Evaluation des impacts directs et indirects	47
3. Etude des effets cumulés	47

III. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole.....	48
1. Calcul de la compensation financière globale.....	48
2. Proposition de mesures de compensations.....	52
3. Mesure de compensation retenue par le maître d'ouvrage.....	53
Liste des tableaux.....	56
Liste des figures.....	56
Liste des cartes.....	57
ANNEXES.....	58

PARTIE 1 : PREAMBULE

À l'horizon 2050, la demande alimentaire aura doublé par rapport à l'année 2000. Les enjeux pesant sur l'agriculture sont à la fois d'assurer la compétitivité du secteur agricole, de garantir la qualité de la production agricole mais aussi d'assurer la préservation de l'environnement.

Accentué par les disparités liées au dérèglement climatique, le défi de l'agriculture mondiale est de soutenir la croissance durable de la population.

En France, la répercussion des enjeux mondiaux nécessite une production agricole en quantité suffisante mais aussi une production de qualité afin de répondre à la demande des consommateurs dont les attentes sont de plus en plus éco-responsables. Il reste néanmoins primordial de maintenir une agriculture économiquement viable pour les exploitants. L'activité agricole Française se trouve de ce fait, au carrefour d'enjeux aux envergures globales qui sont :

- La production d'une alimentation saine et suffisante ;
- La réduction des risques pour la santé des agriculteurs ;
- La contribution à l'atténuation des émissions de Gaz à Effet de Serre et l'adaptation aux changements climatiques ;
- La préservation des ressources naturelles (air, eau, sol, biodiversité) ;
- La régulation de la consommation d'espace agricole au profit de l'artificialisation.

C'est notamment dans le cadre du changement d'affectation des sols que s'inscrit la notion d'Étude Préalable Agricole

La conservation des sols agricoles est un levier majeur pour répondre aux défis de l'agriculture. Une diminution générale des terres agricoles équivaut à l'augmentation des difficultés à répondre aux enjeux cités précédemment.

D'après l'INSEE, les sols agricoles couvrent la majorité du territoire Français avec 32 millions d'hectares (soit 59 %). Entre 2012 et 2018, 71% des changements d'utilisation des sols concernent des territoires agricoles, qui disparaissent le plus souvent au profit de territoires artificialisés. Parmi ces changements, 55 % affectent les terres arables et 7 % les cultures permanentes (vergers, vignes, oliveraies). Au total, environ 41 130 ha agricoles ont ainsi changé d'utilisation entre 2012 et 2018.

En 2018, selon l'occupation du sol « Corine Land Cover », les espaces agricoles représentent 56,7 % du territoire de l'Occitanie. Ils sont une composante essentielle de son paysage, de l'économie régionale (source d'emploi) et peuvent parfois se révéler riches en biodiversité avec certaines espèces liées aux milieux ouverts que l'agriculture permet de maintenir. Le développement et l'aménagement de l'Occitanie, région très attractive sur le plan démographique, notamment autour des métropoles de Toulouse et de Montpellier, impactent en revanche souvent les terres agricoles. L'atteinte des objectifs de limiter la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation et d'absence de perte nette de biodiversité passe en particulier par le déploiement optimal de la séquence « Éviter Réduire Compenser ».

PARTIE 2 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE

I. Réglementation liée aux Etudes Préalables Agricoles

Pour lutter contre la disparition des terres agricoles, la réglementation française prend en compte la nécessité de définir des perspectives à long terme en développant des stratégies agricoles durables. C'est l'ambition transcrite dans la Loi dite Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13/04/2014.

Dans le cadre de cette loi, l'article L.112-1-3 du Code Rural¹, détermine pour certains projets la nécessité de réaliser une étude préalable des effets positifs et négatifs sur l'économie agricole du territoire. Elle dessine ainsi les lignes d'un nouvel équilibre autour de l'agriculture et de l'alimentation, qui s'appuie à la fois sur des changements des pratiques agricoles et la recherche d'une compétitivité qui intègre la transition écologique et l'agroécologie.

Selon la loi, les projets d'aménagements publics et privés qui sont susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'économie agricole doivent faire l'objet d'une étude préalable comprenant les mesures envisagées pour éviter et réduire leurs effets négatifs notables, ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Il s'agit des projets qui réunissent les conditions cumulatives suivantes :

Tableau 1 : Conditions cumulatives de déclenchement des Etudes Préalables Agricoles

Nature	Localisation		Surface
Projet soumis à une étude d'impact systématique	Si Zone Agricole ou Naturelle	Si Zone A Urbaniser	Seuil fixé à 1 ha par l'arrêté préfectoral de l'Hérault
	Emprise du projet affectée à une activité agricole dans les 5 dernières années	Emprise du projet affectée à une activité agricole dans les 3 dernières années	

Le projet de ZAC Les Communes à Montady, objet de la présente étude, est soumis de façon systématique à une étude d'impact.

Le terrain est classé, selon le PLU de la commune, en zone AU.

La surface prélevée pour le projet de ZAC est de 13,20 ha.

Ainsi, les trois critères étant remplis cumulativement, le projet doit faire l'objet d'une étude préalable agricole.

¹ Texte proposé en annexe

Le décret n°2 16-1190² du 31/08/2016 précise les cinq rubriques du contenu des études préalables agricoles :

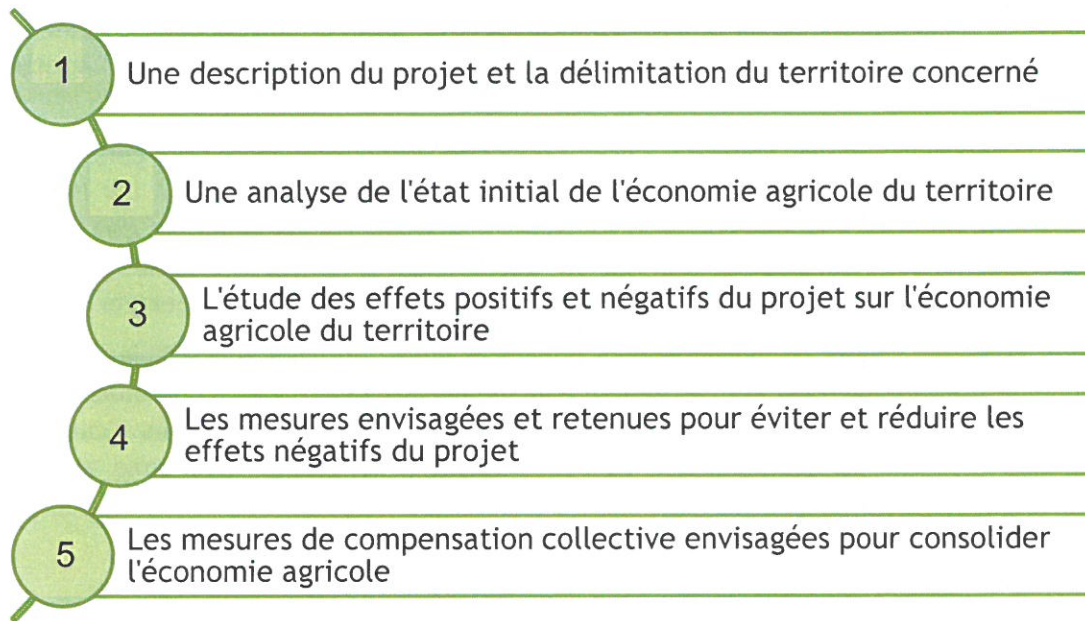


Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles

L'étude doit notamment comprendre une évaluation financière globale des impacts sur l'agriculture et précisera les mesures envisagées et retenues pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet (Séquence ERC). Ces mesures envisagées seront proposées par le Maître d'Ouvrage, mais aussi les différents acteurs impactés par le projet.

Il convient alors d'analyser la compatibilité du projet avec l'activité agricole du territoire et d'en déduire les répercussions.

² Texte proposé en annexe

II. Méthodologie proposée par l'Adaseah

Afin de mener à bien cette Etude Préalable Agricole dans le cadre réglementaire décrit précédemment, l'Adaseah propose la méthode en page suivante, mettant en avant la concertation des acteurs locaux.

I - DESCRIPTION DU PROJET ET DU TERRITOIRE CONCERNE

1

**Réunion de
lancement et
prise de
connaissance
du site**

- Rencontre avec le maître d'ouvrage et prise de connaissance du site.
- Présentation du contexte réglementaire et contextuel, du projet et de la zone d'impact.

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DE LA ZONE D'ETUDE

1

**Recueil de
données**

- Recueil d'informations et de documentation auprès du porteur de projet et des acteurs locaux du territoire : Agriculteurs, mairies, Communauté de Communes, structures économiques...
- Recherches bibliographiques sur l'agriculture locale, les principales filières et les organismes économiques agricoles du territoire.
- Relevés terrains de l'occupation du sol actuelle de la zone de projet.

2

**Description de la
zone d'étude**

- Caractérisation du territoire impacté pour cibler au mieux la zone d'étude.

3

Enquêtes

- Entretien avec les exploitants agricoles impactés par le projet
- Entretien avec la Mairie
- Entretien avec les filières agricoles du territoire

4

**Présentation
synthétique**

- Analyse croisée des différentes données collectées précédemment et présentation des atouts, faiblesses, opportunités et menaces de l'économie agricole.

III - MESURES COMPENSATOIRES AGRICOLES COLLECTIVES

1

**Privilégier
l'évitement et la
réduction**

- Identification, des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire.

2

**Etudes des
impacts négatifs
et positifs.**

- Evaluation des impacts directs et indirects du projet.

- Etude des effets cumulés avec d'autres projets connus sur le territoire.

- Evaluation financière globale des impacts et calcul des compensations collectives.

3

**Proposer une
compensation
collective**

- Evaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire.

- Identification des mesures de compensation.

- Proposition de mesures de compensations collectives.

- Evaluation du coût des mesures proposées.

- Réunion de concertation avec la mairie, BETU et la DDTM 34.

PARTIE 3 :
DESCRIPTION DU PROJET ET
DELIMITATION DU TERRITOIRE
CONCERNE

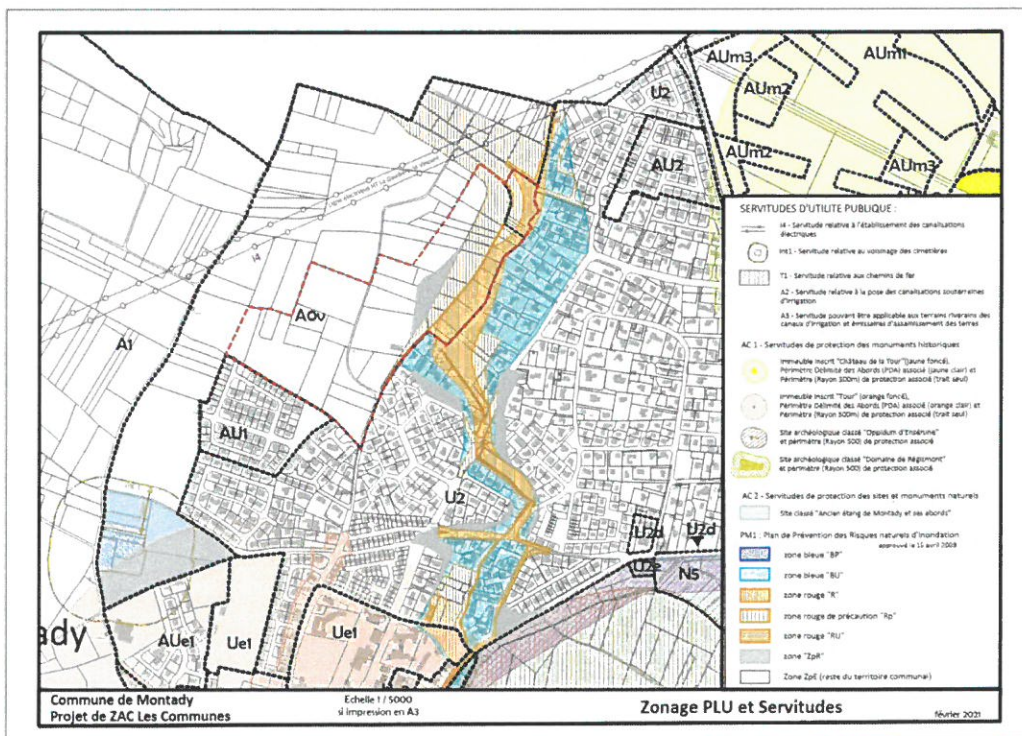
I. Description du projet

Le projet de ZAC est porté par la mairie de Montady. Située au Nord-Ouest de la commune, l'accès au site se fait actuellement par la partie Sud, via la rue de la Carierasse. La ZAC Les Communes prévoit de s'étendre sur 13,20 ha, dont 9,47 sont urbanisables.

Le tissu urbain actuel de la commune de Montady possède très peu d'opportunités foncières pouvant être exploitées pour la réalisation de nouveaux logements. En conséquence, il n'offre pas les capacités suffisantes pour répondre à la forte demande en logement et atteindre les objectifs démographiques que la municipalité s'est fixés. C'est pourquoi, elle a initié en 2021 la ZAC "Les communes" afin d'augmenter la capacité d'accueil de son territoire. Cette nouvelle opération urbaine comprend une programmation d'environ 180 logements pour les 10 prochaines années.

Le dernier lotissement remonte à 2019 avec 30 lots seulement qui se sont vendus très rapidement. Le centre du village dispose d'une trentaine de biens à la vente, qui vont tous trouver preneur très rapidement. Il s'agit dans la plupart des cas de Montadinois souhaitant accéder à la propriété.

Ce site a été choisi car il est en continuité des habitations existantes et proche du cœur de village. Une passerelle au Nord-Est de la ZAC des Communes permettra un cheminement piéton doux qui rejoindra le lotissement à proximité. Cette nouvelle opération urbaine est venue se substituer au premier projet de ZAC qui devait se réaliser en face du château de la Tour. Ce dernier a été abandonné car il a été jugé trop éloigné du centre-ville, mais aussi beaucoup trop gros, puisque d'une surface d'environ 30ha.



Carte 1 : Projet de ZAC Les Communes

II. La commune impactée par le projet

La commune de Montady est située à 9 km à l'Est de Béziers.

Elle est considérée comme commune urbaine, et fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire d'après l'INSEE. Ainsi, elle s'inscrit dans l'aire d'attraction de Béziers. En 2019, elle comptait 3 960 habitants. Elle est située dans la Communauté de Communes La Domitienne. En effet, depuis 1975, la commune de Montady a vu sa population tripler et la Communauté de Communes a vu son nombre d'habitants doubler.

Tableau 2 : Descriptif de la commune de Villeuve les Béziers de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée

Commune	Nombre d'habitant	Evolution démographique (1975-2019)	Superficie du territoire communal
Montady	3 960	+ 202 %	995 ha
Communauté de Communes La Domitienne	28 610	+ 110%	17 190 ha

III. Les parcelles impactées par le projet

La Surface totale cadastrale sous emprise du projet est de 9,45 ha en section cadastrale D. Certaines parcelles ne sont pas entièrement sous l'emprise du projet.

Au total, 24 parcelles sont sous l'emprise sur projet de la ZAC.

Tableau 3 : Parcelles cadastrales impactées

Section	Numéro Parcelle	Superficie cadastrale sous emprise (ha)	Superficie cadastrale hors emprise (ha)	Superficie cadastrale totale (ha)
D	118	0.16	0	0.16
D	139	1.13	0.01	1.14
D	140	0.28	0	0.28
D	141	0.27	0	0.27
D	142	0.26	0	0.26
D	143	0.25	0	0.25
D	144	0.25	0	0.25
D	145	0.49	0	0.49
D	158	0.42	0	0.42
D	159	0.18	0	0.18
D	160	1.12	0.1	1.22
D	161	0.52	0.08	0.60
D	162	0.48	0.09	0.57
D	163	0.30	0	0.30

D	164	0.35	0.15	0.50
D	165	1.09	0.75	1.84
D	166	0.54	0.41	0.95
D	167	0.28	0.19	0.47
D	168	0.24	0.16	0.40
D	171	0.43	0.25	0.68
D	172	0.73	0.48	1.21
D	227	1.44	1.06	2.50
D	228	1.26	0	1.26
D	229	0.73	0	0.73
TOTAL		13.20	9,47	3,73

IV. Délimitation du territoire impacté

Tout projet se réalisant sur des surfaces agricoles peut avoir des conséquences à une échelle bien plus importante que la zone du projet elle-même. En effet, le périmètre du territoire concerné se définit en analysant à minima l'ensemble du parcellaire des exploitations et des périmètres des filières (directes et indirectes) concernées par le projet. Ces périmètres sont étudiés et assemblés afin de déterminer la pertinence administrative et géographique du territoire retenu et ne sont donc pas nécessairement inclus dans leur totalité. En effet, le choix des mesures compensatoire doit se faire au plus local.

Cette analyse nous permet de déterminer un territoire concerné pertinent vis-à-vis de l'agriculture locale.

Afin de prendre en compte le territoire concerné par le projet, nous allons étudier les périmètres suivants :

- Les communes d'implantation du projet
- La ou les intercommunalités concernées
- Le parcellaire des exploitations concernées
- Les filières concernées

Cela se réalisera notamment par la mise en place d'enquêtes auprès des personnes du territoire concerné par le projet, afin de favoriser la concertation des acteurs.

Le processus de concertation territoriale permet d'associer les différents acteurs locaux concernés par un projet, dans le but d'enrichir et de construire le mode d'appropriation de celui-ci. Cette concertation nous a permis d'intégrer à ce rapport l'expertise de chacun des acteurs, dans le but de déterminer l'impact réel du projet, et dans un second temps d'apporter des propositions de mesures compensatoires concrètes à la présente Étude Préalable Agricole. L'objectif étant de construire une représentation partagée de la situation, nous avons pu rencontrer :



- En mars 2021 et décembre 2022, la mairie de Montady.
- En mars 2021, par téléphone, les exploitants impactés par le projet de ZAC.
- En mai 2021 et décembre 2022, la coopérative Alma Cersius et la coopérative les Vignerons du Pays d'Ensérune

➤ L'intercommunalité concernée

Montady fait partie, avec 7 autres communes de la Communauté de Communes de La Domitienne. Sur ces 8 communes, ce sont 8 563 hectares qui sont cultivés, répartis sur 426 exploitations.

Les paysages sont principalement de nature agricole, et compte de nombreux espaces et sites remarquables comme l'étang de Montady, l'oppidum d'Ensérune, le canal du midi, l'étang de Vendres, ou encore les collines d'Ensérune, classées site Natura 2000. Bien que l'orientation technico-économique sur la Communauté de Communes soit la viticulture, de plus en plus de céréales sont implantées sur le territoire.



Carte 2 : Communauté de Communes la Domitienne

➤ Le parcellaire des exploitations impactées

Afin d'estimer les impacts de la ZAC sur chacune des exploitations impactées, nous avons pu étudier les exploitations présentes dans le périmètre de la ZAC.

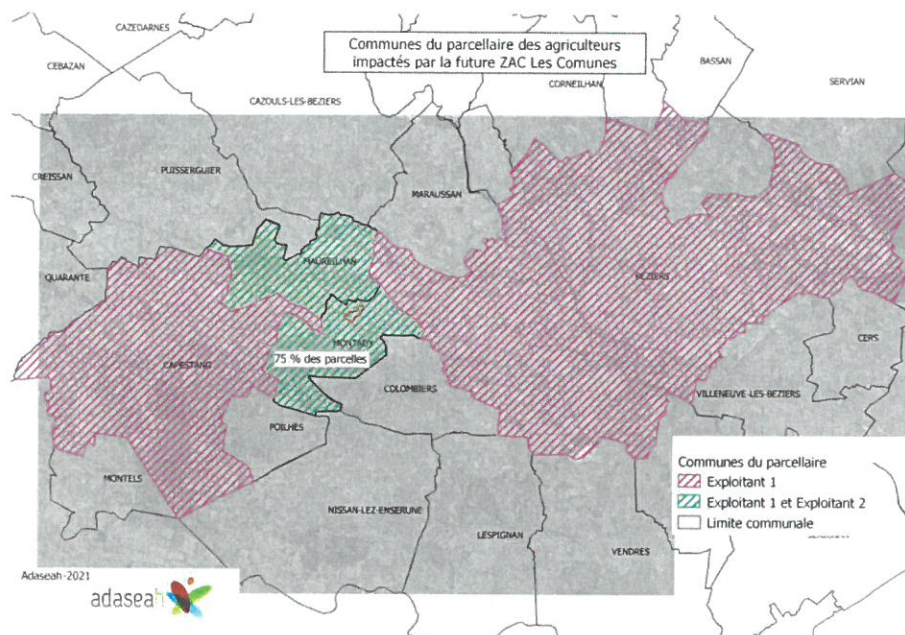
Au total, 12 propriétaires fonciers sont présents sur la zone d'impact. Seuls deux propriétaires sont également exploitants sur les parcelles en vigne.

Exploitation 1 :

Principalement située sur la commune de Montady mais aussi Maureilhan, Capestang et Béziers. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 2 :

Principalement située sur la commune de Montady mais aussi Maureilhan et Capestang. La production est apportée à la cave coopérative Les Vignerons du Pays d'Ensérune.



Carte 3 : Parcelleire des exploitations impactées

➤ Les filières impactées et leur aire d'apport

Au regard des différentes enquêtes menées auprès des agriculteurs, nous avons identifié uniquement la filière viticole comme filière économiques agricoles impactée par le projet de ZAC.

➤ Cave coopérative Alma Cersius



Présente sur le territoire depuis 1937, elle est composée depuis 2009 de l'association des 3 communes de Cers, Portiragnes et Villeneuve-les-Béziers. Depuis 2014, les caves des trois villages sont associées autour de la marque Alma Cersius. Son vignoble s'étend aujourd'hui sur 1200 hectares.

Elle est située sur deux terroirs majeurs : 850 hectares en galets roulés et 350 hectares en sol d'argiles alluvionnaires. 24 cépages sont cultivés sur ces parcelles entre Béziers et la Méditerranée.

Les vins sont revendiqués en IGP Pays d'Oc et Coteaux de Béziers. 123 viticulteurs sont engagés dans la cave coopérative. Elle a la certification HVE 3 depuis 2020.

HECTARES

VIGNERONS

CÉPAGES

MÉDAILLES

1200

HECTARES

123

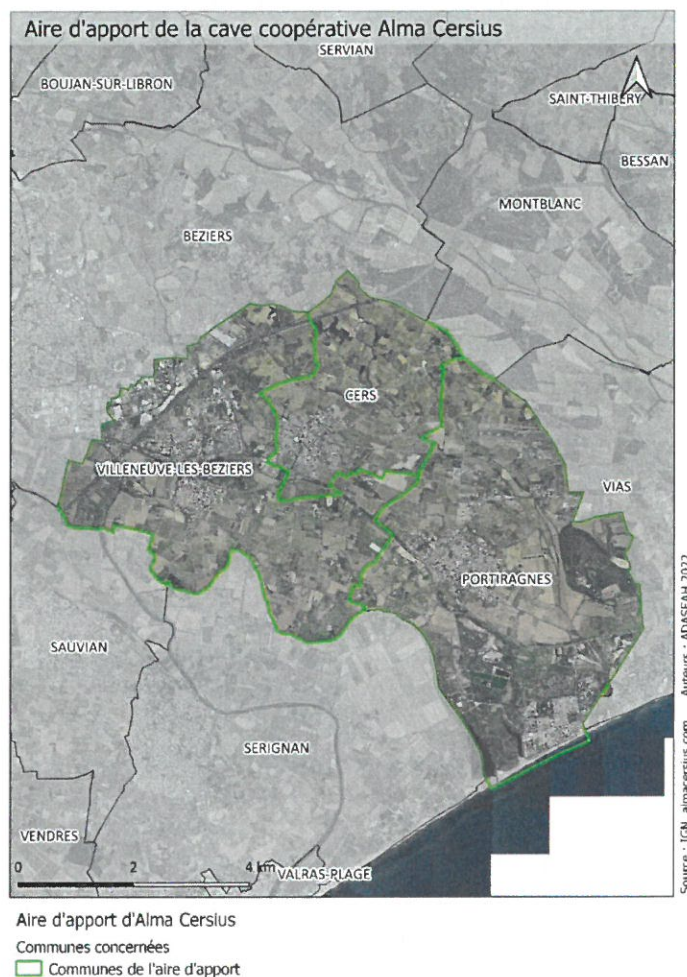
VIGNERONS ENGAGÉS

24

VARIÉTÉS DE CÉPAGES

208

OBTENUES EN 2022



Carte 4 : Aire d'apport principale d'Alma Cersius

En plus, de ces trois communes qui constituent l'aire d'apport principale, il est toutefois à noter que des exploitants apportent leur production depuis un total de 18 communes.

➤ **Cave coopérative Les Vignerons du Pays d'Ensérune**

Les Vignerons du Pays d'Ensérune possèdent deux caveaux. L'un à Cazouls-lès-Béziers et le second à Nissan-lès-Ensérune. Chacun des sites possède sa cave de vinification mais aussi son caveau de vente.

L'origine des Vignerons du Pays d'Ensérune remonte à l'aube de l'organisation vigneronne avec la construction de la première cave coopérative de France sur le village de Maraussan en 1901. Aujourd'hui, la cave coopérative s'étend sur un vignoble de 3 000 ha et principalement sur les communes de la Communauté de Communes la Domitienne, à savoir, Cazouls-lès-Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan-lès-Ensérune et Vendres. La cave coopérative des Vignerons du Pays d'Ensérune s'étend néanmoins au total sur 22 communes de l'Hérault et de l'Aude.

Le vignoble s'étend des bords de la Méditerranée jusqu'aux premiers contreforts du Caroux, en passant par des ensembles collinaires coiffés le plus souvent de pins.

Ce sont près de 500 coopérateurs cultivant des cépages ancrés dans le terroir : IGP Oc, IGP Coteaux d'Ensérune, AOP St Chinian ou AOP Coteaux du Languedoc. Ainsi, les coopérateurs cultivent des cépages méditerranéens traditionnels tels que le Carignan, le Grenache ou encore le Muscat et le Cinsault. Les cépages principaux sont le Chardonnay, le Sauvignon, la Syrah, le Cabernet Sauvignon ou encore le Merlot.

Les Vignerons du Pays d'Ensérune sont également précurseurs dans la plantation depuis plusieurs années déjà de cépages dits « résistants » aux maladies et permettant de développer un vignoble plus respectueux de l'environnement.

Parallèlement, la cave s'est dotée d'un animateur foncier pour assurer le maintien et le développement du potentiel de production, élément indispensable pour assurer la pérennité de l'outil de production et de la viticulture sur le territoire.

En 2020, 96 exploitations sont certifiées HVE, soit plus de 1 300 ha et 1/3 du vignoble de la cave.

➤ **Le périmètre du territoire concerné**

Le choix de la zone d'étude impactée s'est fait grâce aux divers entretiens effectués avec les acteurs du territoire et ce de manière concertée.

Les différents périmètres présentés ci-dessus ont été étudiés et recoupés afin de déterminer un territoire pertinent en termes de délimitation administrative et géographique. Ce territoire ne doit pas être trop vaste, car cela n'aurait pas de pertinence quant à l'analyse de l'impact du projet sur l'agriculture locale. Il ne doit pas non plus être trop réduit, car l'analyse ne se fait pas à l'échelle d'une ou plusieurs exploitations, mais bien sur l'économie agricole locale.

Les périmètres administratifs concernent la commune de Montady et la Communauté de Communes La Domitienne.

Le parcellaire détenu par les exploitants concernés se situe sur les communes de Montady, Capestang, Maureilhan et Béziers

Les aires d'apport des structures économiques impactées s'étendent majoritairement sur les communes de Villeneuve-les-Béziers, Cers et Portiragnes pour la cave coopérative Alma Cersius (18 communes au total). Concernant la cave des Vignerons du Pays d'Ensérune, elle s'étend sur 22 communes mais principalement sur les 7 communes de la Communauté de Communes la Domitienne.

Au regard des différents entretiens effectués et de la localisation des parcelles des exploitations impactées, le périmètre du territoire impacté retenu est la Communauté de Communes la Domitienne. Dans la suite de l'étude, nous nous référerons à ce périmètre en tant que « territoire concerné » ou « territoire impacté ».

PARTIE 4 :
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE
L'ECONOMIE AGRICOLE DU
TERRITOIRE CONCERNÉ

Dans cette partie, sera présentée une analyse de l'état initial et de l'économie agricole à l'échelle du territoire concerné par l'implantation du projet de ZAC.

Des échelles plus petites ou plus grandes pourront ponctuellement être prises en compte afin d'avoir une vision plus globale ou plus précise sur certains points de l'analyse.

Cette analyse concernera les points suivants :

- Occupation du sol et superficie agricole
- Zones d'intérêts écologiques et protection
- Le Plan de Prévention des Risques Inondations
- Réserve Utile
- Potentialités agronomiques
- Signes de qualité
- Situation économique

I. Occupation du sol et superficie agricole

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) nous permet de définir l'occupation du sol de l'espace agricole ainsi que les parcelles qui ont été déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC). Cela ne signifie pas que les parcelles non déclarées ne sont pas en production. En effet, seules les parcelles ayant été déclarées à la PAC sont recensées au RPG.

La production dominante sur la Communauté de Communes la Domitienne est la vigne, puisqu'elle représente plus de la moitié du territoire (52%). Néanmoins, on retrouve également des productions céréalières au sein de cette plaine très viticole.

Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur le territoire impacté

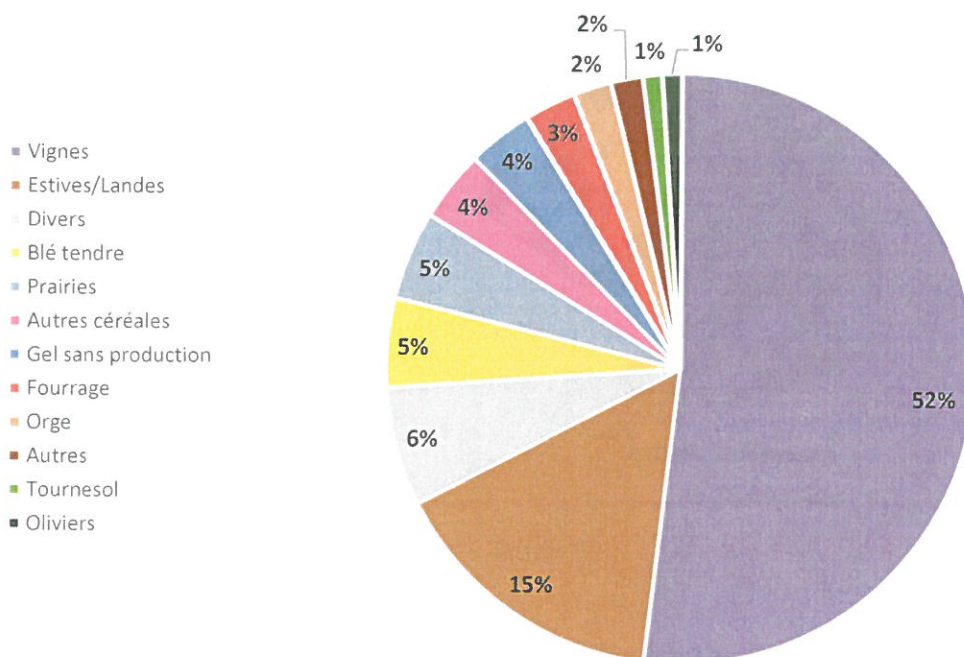
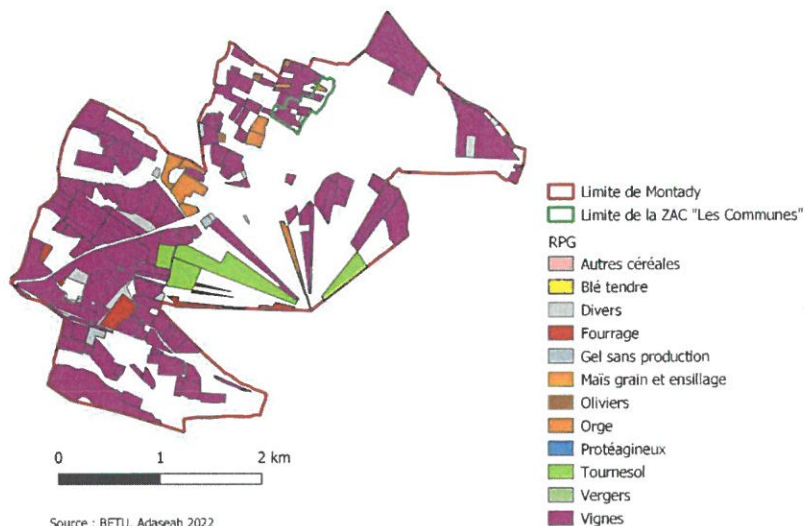


Figure 2 : Répartition de la SAU sur la Communauté de Communes la Domitienne

Tableau 4 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur le territoire impacté

Culture	Surface (ha)	Ratio Surfacing (%)
Vignes	4 457.54	51.87
Estives/Landes	1 336.57	15.55
Divers	560.5	6.52
Blé tendre	419.57	4.88
Prairies	418.46	4.87
Autres céréales	334.23	3.89
Gel sans production	308.15	3.59
Fourrage	244.39	2.84
Orge	179.71	2.09
Autres	151.16	1.76
Tournesol	93.31	1.09
Oliviers	90.29	1.05
Total	8593.88	100



Carte 5 : Registre Parcellaire Graphique 2020 sur la commune de Montady

La commune de Montady est composée majoritairement de vigne (61%). La deuxième culture présente est le blé tendre (14%).

Au niveau de la zone d'emprise du projet de ZAC la vigne représente plus de 71% de la zone et les céréales 16%

Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur la commune de Montady

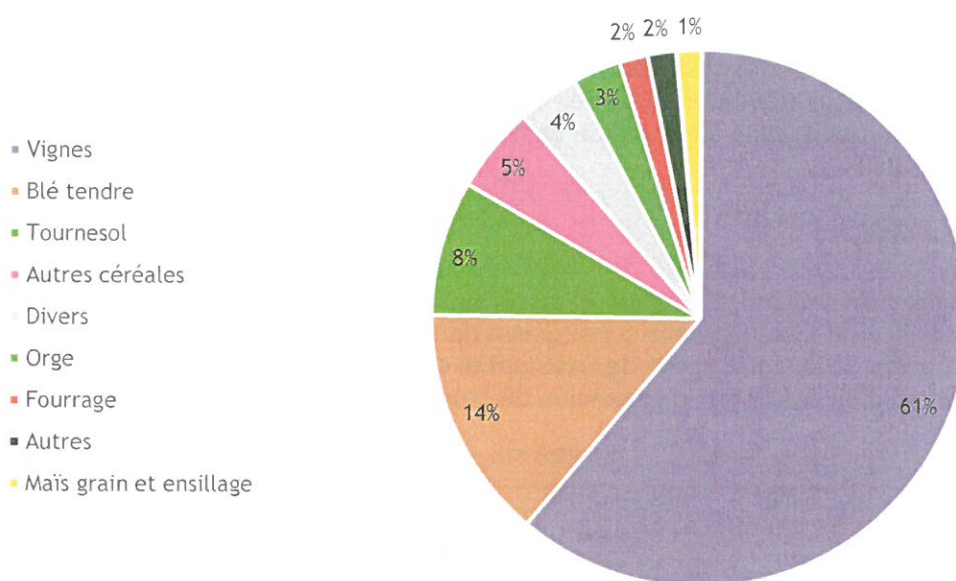


Figure 3 : Répartition de la SAU selon le RPG sur la commune de Montady

Tableau 5 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur la commune de Montady

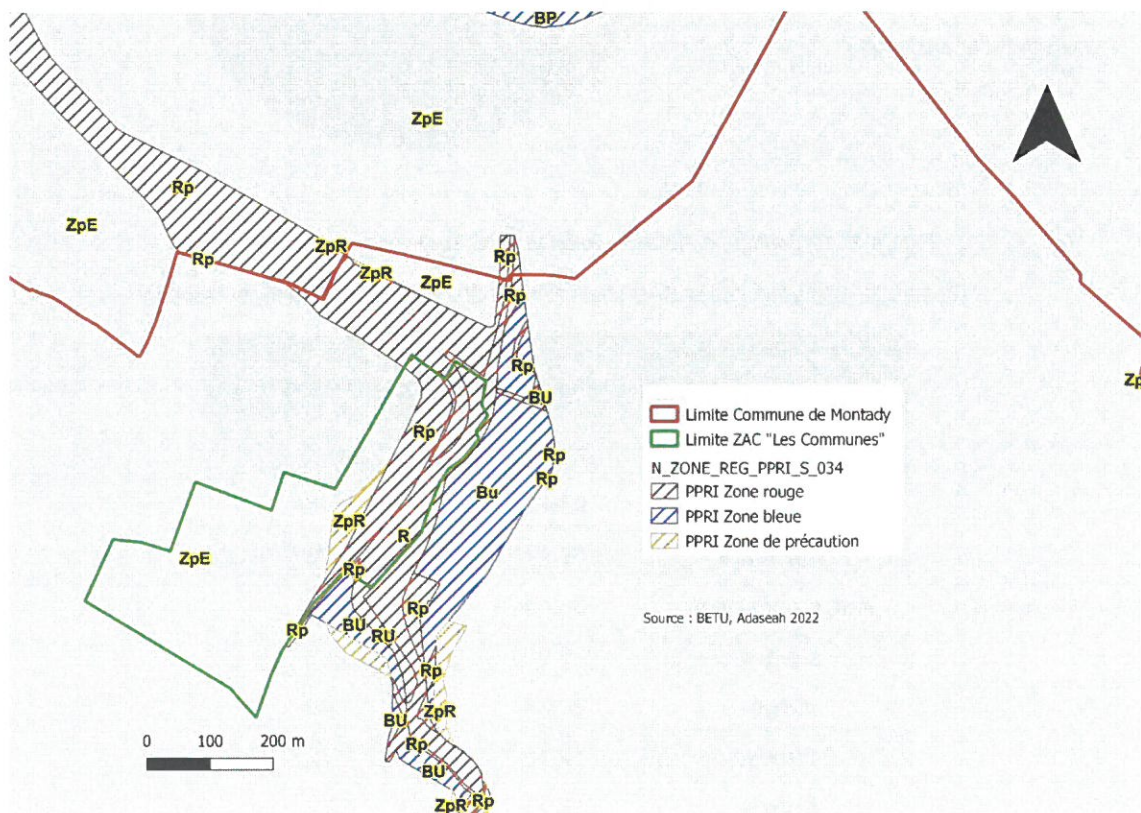
Culture	Surface (ha)	Ratio surfacique (%)
Vignes	429.27	61.10
Blé tendre	98.77	14.06
Tournesol	57.11	8.13
Autres céréales	36.44	5.19
Divers	25.85	3.68
Orge	20.32	2.89
Fourrage	12.12	1.73
Autres	12.11	1.72
Maïs grain et ensilage	10.6	1.51
Total	702.59	100

II. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ont été créés par la loi du 2 février 1995 (Loi Barnier), ce sont des instruments essentiels de la politique de l'État en matière de prévention et de contrôle des risques naturels. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) est un outil de gestion des risques qui vise à maîtriser l'urbanisation en zone inondable afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Une fois approuvé, le plan de prévention des risques d'inondation vaut servitude d'utilité publique et est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Le PPRI a pour objectifs :

- L'identification des zones à risque et du niveau d'aléa ;
- L'interdiction de toute nouvelle construction dans les zones d'aléas les plus forts ;
- La réduction de la vulnérabilité de l'existant et des constructions futures ;
- La préservation des zones d'expansion de crue afin de ne pas aggraver le risque.



Carte 6 : PPRI sur le territoire concerné

La commune de Montady présente des zones soumises à inondation.

L'emprise initiale de la ZAC « Les communes » chevauchait une zone Rp et donc soumise aux inondations. Cette zone a été réduite dans le périmètre de la ZAC, puisque incompatible avec tout projet d'aménagement.

La zone située en ZpR a quant à elle été préservée par le maître d'ouvrage.

Il s'agit d'une zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

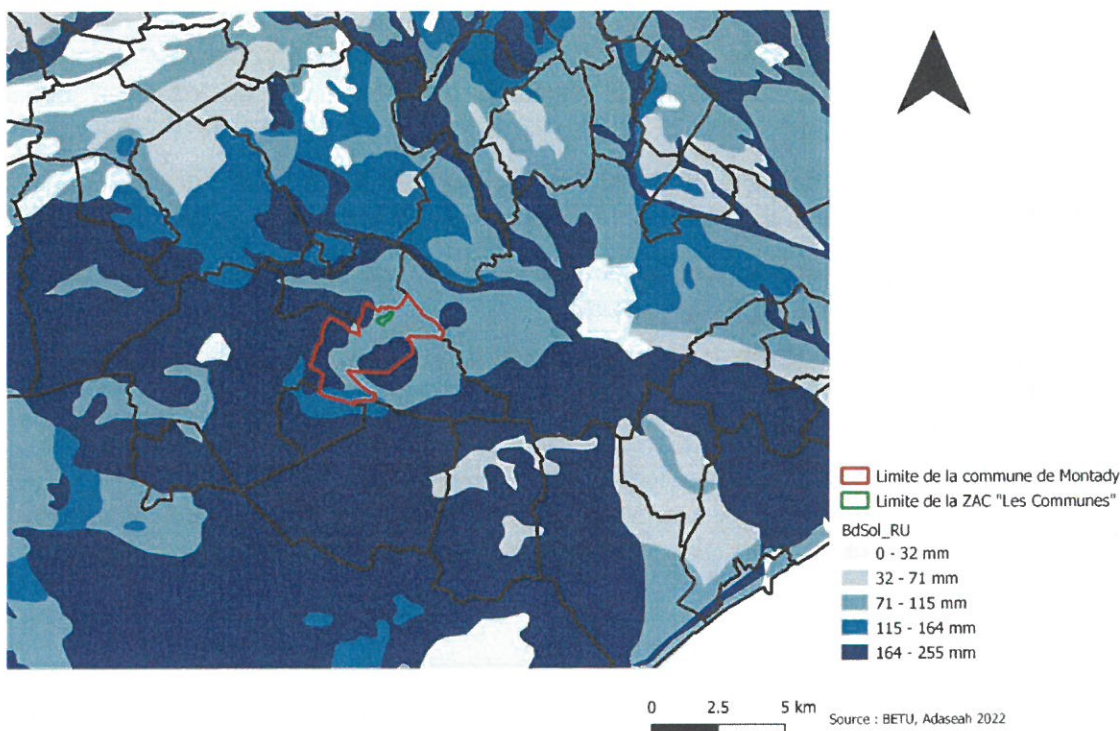
Tous les travaux y sont admis, de quelque nature qu'ils soient, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :

- Les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé
- Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement
- Les planchers aménagés des constructions seront calé sur un vide sanitaire de 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel

Les portions des parcelles D160, D161, D162, D164 et D165 ont donc été conservées dans le zonage du projet.

III. La Réserve Utile en eau

La réserve utile (RU) en eau correspond à l'eau présente dans le sol et disponible pour la plante. Elle est exprimée en mm.



Carte 7 : Réserve Utile en eau

Les communes des Nissan-lez-Ensérune, Lespignan, ainsi que la partie Ouest de Vendre possèdent une très bonne réserve utile, puisque supérieure à 160 mm/an.

Sur les 5 autres communes la réserve utile est plus modérée et présente une grande hétérogénéité au sein même de la commune.

Sur la commune de Montady, la réserve utile la plus élevée se situe principalement autour de l'étang et à l'Ouest de la commune (>160 mm/an). Sur la zone d'emprise du projet de la ZAC, la Réserve Utile est plus modérée puisque comprise entre 70 et 115 mm/an.

IV. La potentialité agricole des sols

Le potentiel agricole est calculé par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF), sur la base de plusieurs indicateurs tels que la pente, la pierrosité, la salinité ou encore la Réserve Utile.

Elle s'appuie sur un gradient numérique allant de 1 (sols de haute valeur agronomique) à 7 (sols de faible valeur agronomique). La réserve utile des sols a été considérée comme un critère déterminant du fait de l'irrégularité de l'approvisionnement en eau duquel dépend l'agriculture dans l'ex région Languedoc-Roussillon. **C'est donc une classification essentiellement basée sur la capacité des sols à stocker l'eau qui a été retenue.**

De même, elle s'appuie sur une hiérarchisation en 7 classes de potentiel agronomique des sols, qui se base sur un regroupement des unités cartographiques des sols en fonction de leur proportion d'indice de qualité des sols.

Les classes 1 et 2 regroupent les unités qui ont une proportion d'indice de qualité des sols supérieures à 50%, à savoir les sols à fort potentiel agronomique.

Les classes 3 et 4 regroupent les unités qui ont une proportion d'indice de qualité des sols compris entre 10% et 50%, considérés comme des sols médiocres.

Les classes 5 et 6 regroupent les unités qui ont une proportion d'indice inférieur à 10%, à savoir les sols à faible potentialité agronomique.

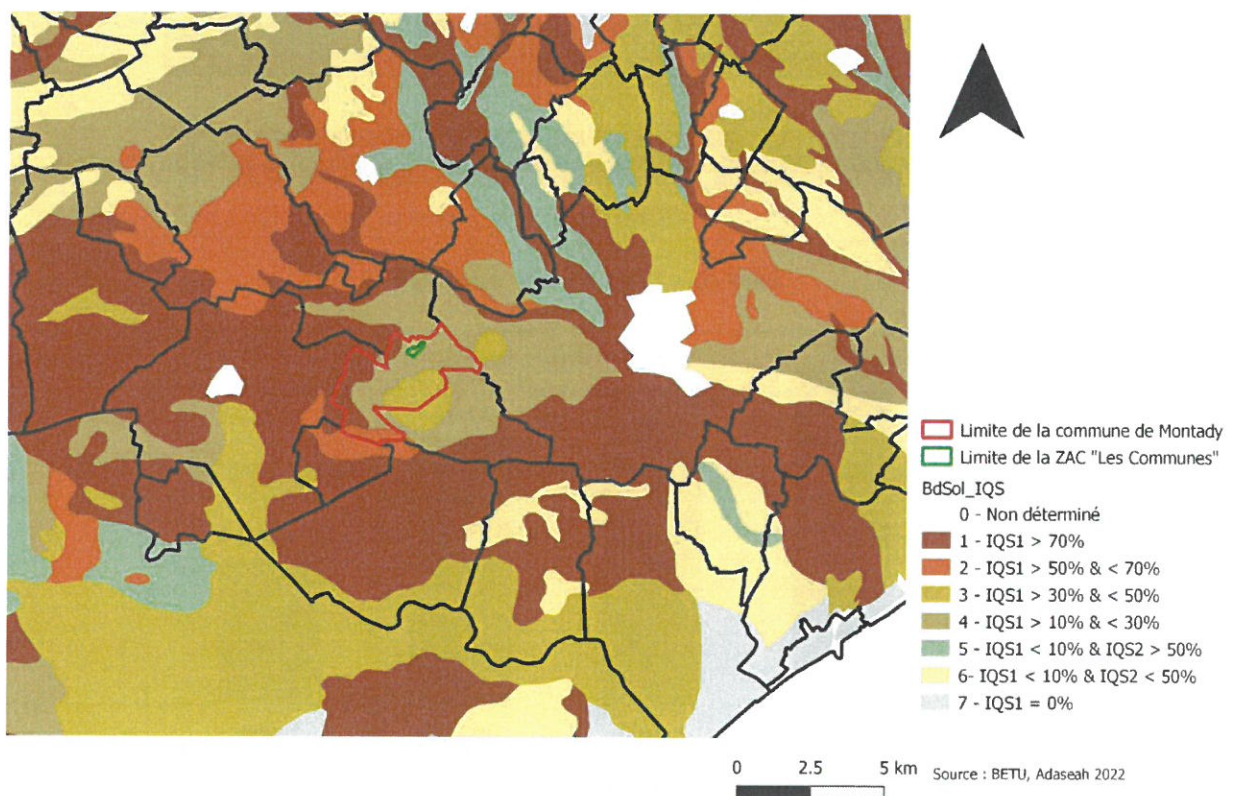
La classe 7 regroupe les sols qui sont principalement salins et donc impossible d'y implanter une culture.

A l'échelle de la Communauté de Communes, on retrouve principalement des sols à fort potentiel agronomique, compris entre les classes 1 et 4.

La commune de Montady présente également des sols avec une potentialité agricole relativement bonne, allant de 1 à 4.

Les zones impactées par le projet sont situées sur des sols aux potentialités agricoles aux potentialités les plus faibles de la commune (classe 4).

Aux zones où la réserve utile est la plus importante, les potentialités agronomiques sont également élevées. La partie Ouest de la commune est située en classe 1 tandis que la zone de l'étang est située en classe 3.



Carte 8 : Potentialités agronomiques du territoire impacté

V. Les signes de qualité

En 2020, selon les données de l'Agence Bio, 30 exploitations agricoles, toutes orientations technico-économiques confondues, ont été recensées en Agriculture Biologique sur la communauté de communes la Domitienne. Cela représente une surface totale de 1 925 ha, couvrant plus de 22% de la SAU de la Communauté de Communes la Domitienne.

3 exploitations agricoles, toutes orientations technico-économiques confondues, ont été recensées en Agriculture Biologique sur la commune de Montady.

Tableau 6 : Nombre d'exploitants en Agriculture Biologique par commune

Commune	Nombre d'exploitations en Agriculture Biologique
Cazouls Les Béziers	7
Maraussan	6
Maureilhan	3
Montady	0
Colombiers	0
Nissan Lez Ensérune	6
Lespigan	4
Vendres	4
Total	30

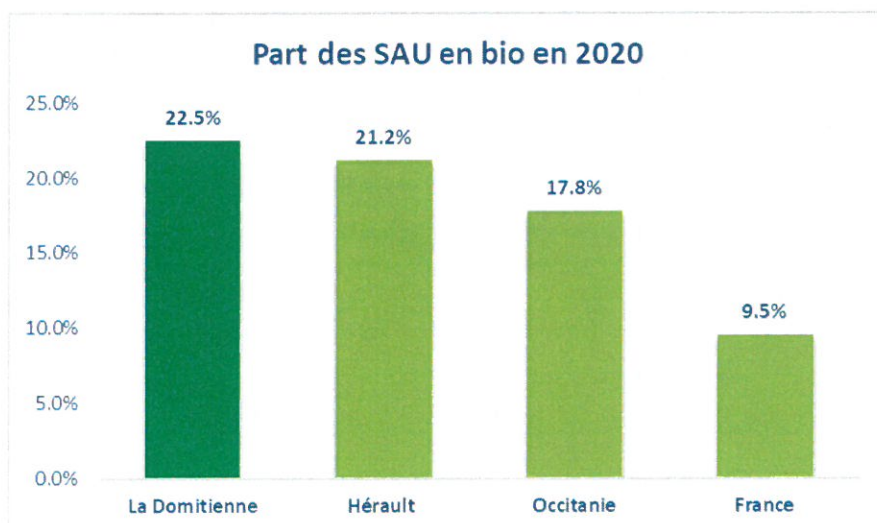


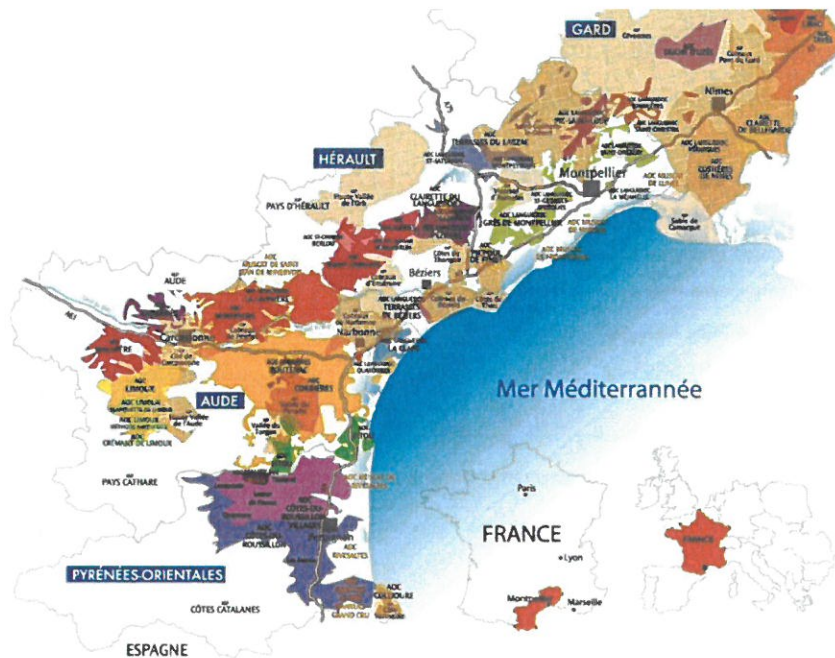
Figure 4 : Part de la SAU en Agriculture Biologique sur la Communauté de Communes la Domitienne

Source : Communauté de Communes la Domitienne

Par ailleurs sur la Communauté de Communes la Domitienne, on retrouve également trois Indication Géographiques Protégés viticoles à savoir :

- L'IGP Coteau d'Ensérune
- IGP Coteau de Béziers
- IGP Pays d'Oc

Aucun signe de ces appellations ne sont néanmoins présents sur la commune de Montady.



Carte 9 : Carte des appellations sur l'ex région Languedoc-Roussillon

Sous l'emprise du projet de la ZAC les Communes, aucune des parcelles ne sont cultivées en Agriculture Biologique et aucune ne possède une appellation de signe de qualité.

Les deux exploitations agricoles impactées par le projet de ZAC sont néanmoins certifiées HVE3.

VI. Irrigation

Le réseau BRL est présent sur la commune de Montady, avec une faible présence sur la partie Est.

Sous l'emprise de la ZAC seule une parcelle en vigne d'une surface d'1,12 ha a recourt à l'irrigation



Figure 5 : réseau d'irrigation sur la commune de Montady

VII. Situation économique du territoire

D'après le Recensement Agricole, une exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- Produire des produits agricoles ;
- Avoir une gestion courante et indépendante ;
- Atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini par une superficie agricole utilisée au moins égale à 1 ha, ou 20 ares pour une culture spécialisée ou une activité suffisante en production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

Les Unités de Travail Annuel (UTA) correspond à l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant) à temps plein pendant une année.

En 2018, la Communauté de Communes la Domitienne comprend 861 actifs agricoles permanents, représentant 5,6% des emplois du territoire.

Avec 8563 ha, la SAU couvre près de la moitié de la Communauté de Communes la Domitienne.

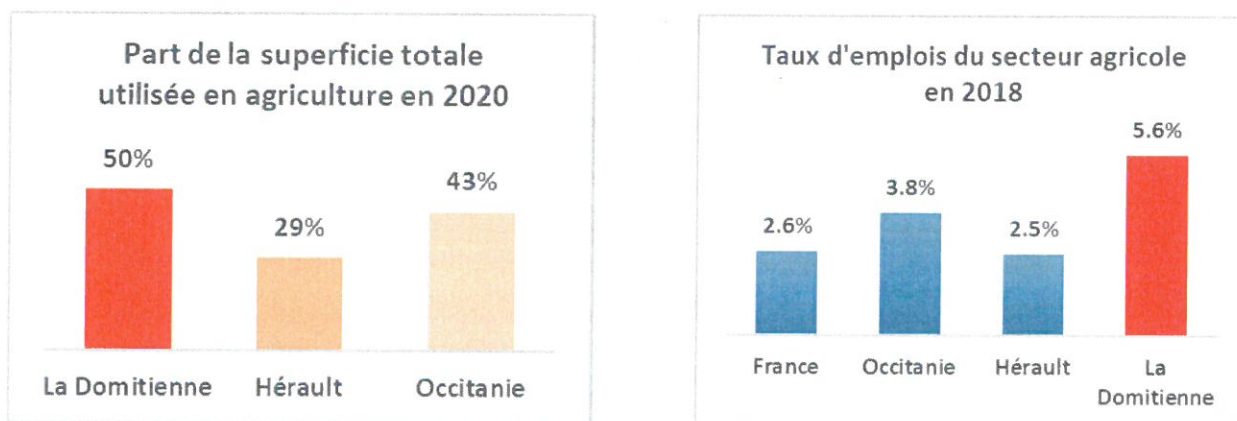


Figure 6 : Part de la SAU et taux d'emplois du secteur agricole

Source : Communauté de Communes la Domitienne

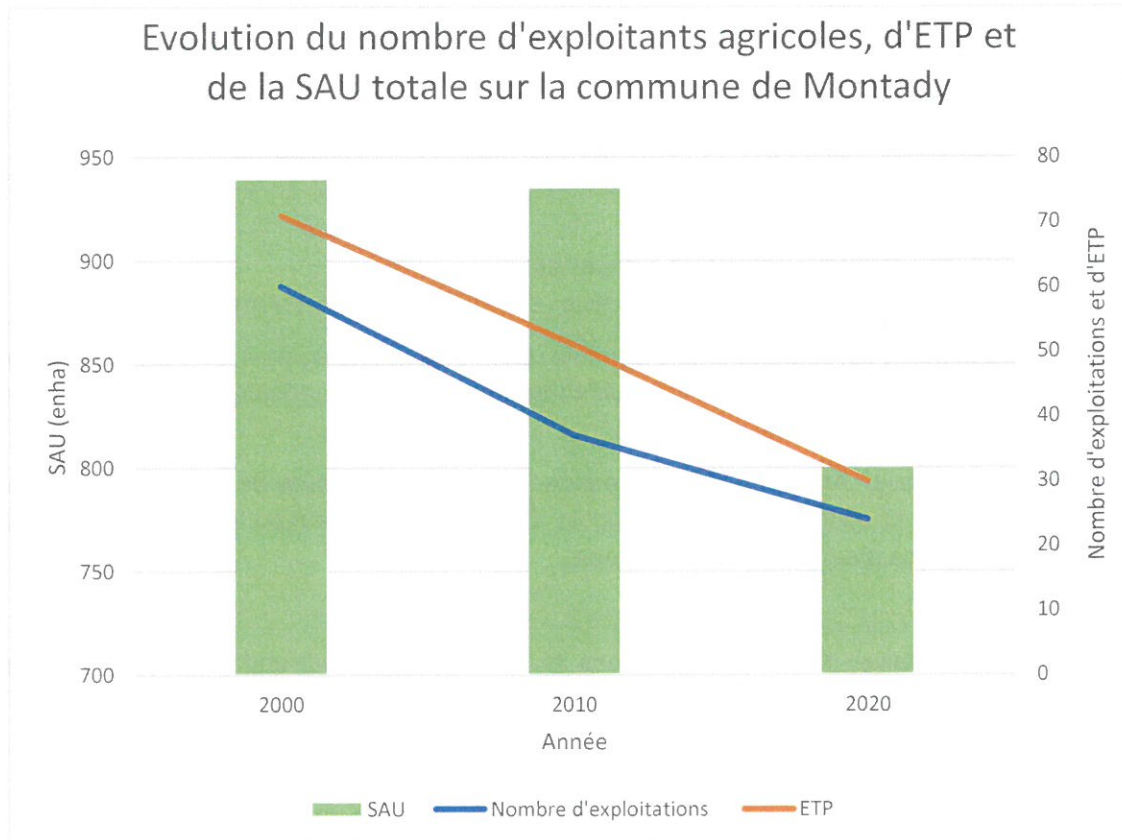


Figure 7 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale et du nombre d'ETP sur la commune Montady

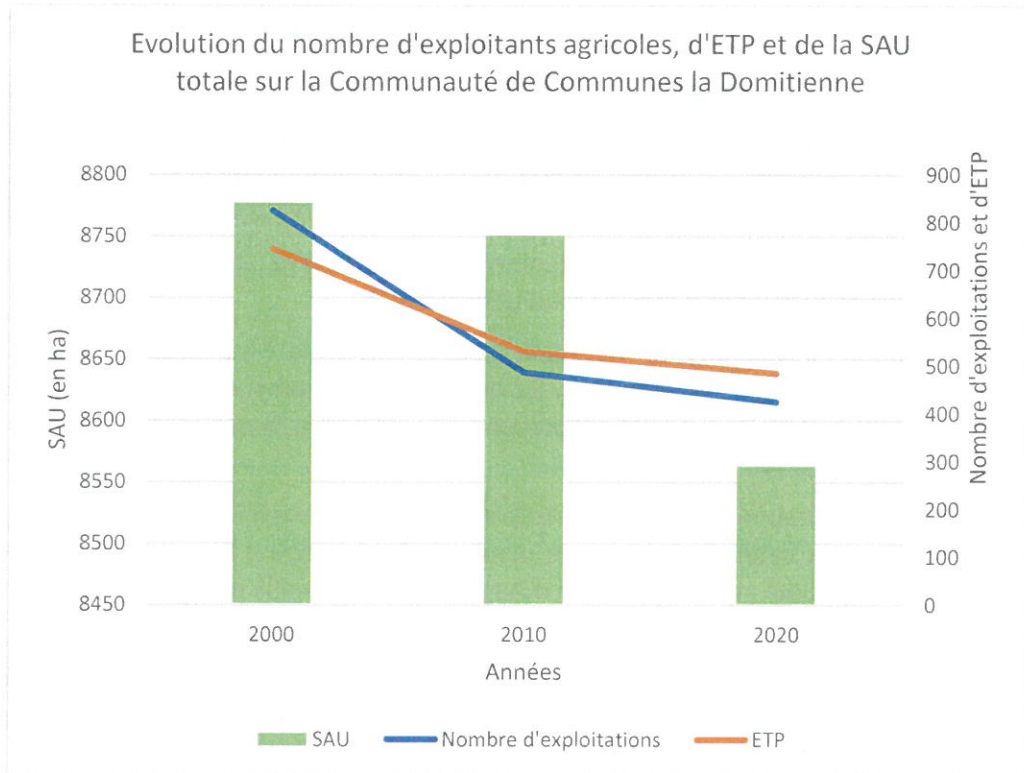


Figure 8 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne

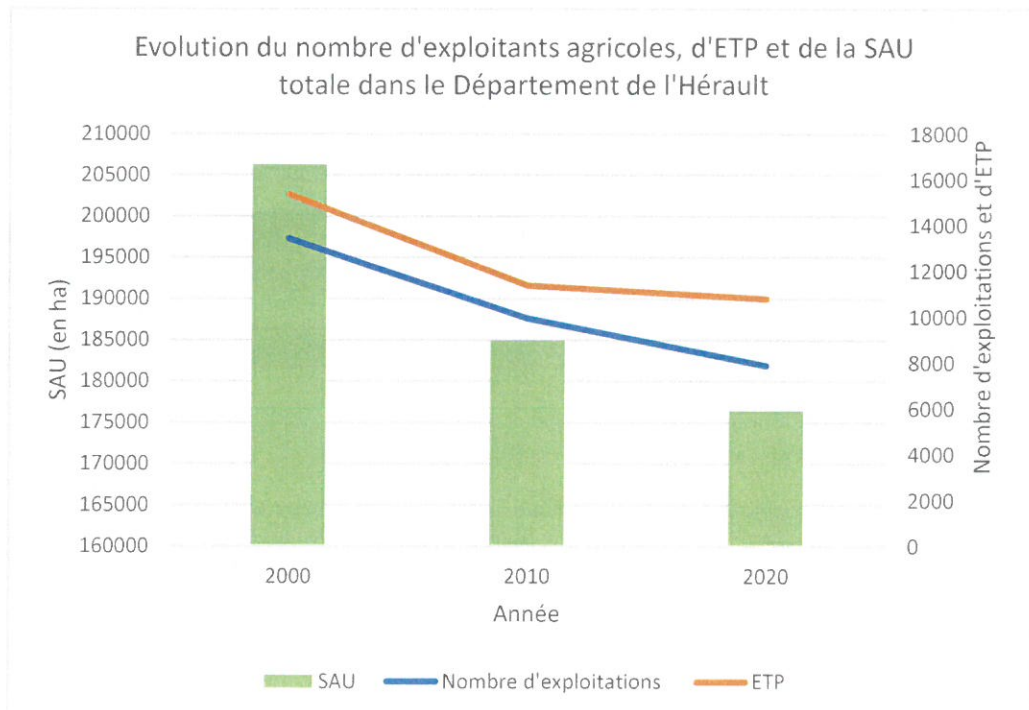


Figure 9 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault

Tableau 7 : Comparaison de l'évolution du nombre d'exploitants agricoles, de la SAU totale et du nombre d'ETP à différentes échelles

	2000			2010			2020		
	Nombre d'exploitations	SAU	ETP	Nombre d'exploitations	SAU	ETP	Nombre d'exploitations	SAU	ETP
Montady	60	939	71	37	935	51	24	800	30
CC La Domitienne	825	8 777	745	487	8 751	531	426	8 563	485
Département	13 400	206 294	15 351	9 929	184 974	11 384	7 862	176 431	10 799

A l'échelle intercommunale et départementale, on observe une diminution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU total depuis 2000.

Sur la commune de Montady, on note une stabilisation de la SAU entre 2000 et 2010 mais une baisse de 14% entre 2000 et 2020. Le nombre d'exploitations et d'ETP a chuté de près de 60% en 20 ans et ce de manière proportionnelle. Cela signifie que globalement, la SAU par exploitation a augmenté.

À l'échelle intercommunale et départementale, le nombre d'exploitation et d'ETP ont diminué de manière proportionnelle. Là encore le nombre d'exploitation a fortement chuté entre 2000 et 2020 avec 47% pour la Communauté d'Agglomération et 41% pour le Département.

Pour les trois périmètres étudiés la courbe des ETP est supérieure à celle du nombre d'exploitations. Cela pourrait s'expliquer par le fait que la SAU totale par exploitation ait augmentée suite à la baisse du nombre d'exploitations. La surface des exploitations ayant augmentée, les chefs d'exploitations ont dû embaucher des salariés.

Même si la SAU s'est plutôt stabilisée sur le territoire de la Communauté de Communes et la commune de Montady, le nombre d'exploitation a fortement diminué. Cela pourrait s'expliquer par des départs en retraites des chefs d'exploitation ou des cessations d'activité.

Le projet de la ZAC Les Communes consommerait 9,45 ha de la commune de Montady. Cela représente une perte de 1,18 % de la SAU actuelle (2020). Au niveau de la Communauté de communes, cela représente 0,11% de la SAU.

Tableau 8 : Evolution de l'agriculture entre 2000 et 2020

	Montady	CCLD	Département
Evolution Nombre d'exploitations 2000-2020	- 60,00%	-48,36%	-41,33%
Evolution SAU 2000-2020	-14,80%	-2,44%	-14,48%
Evolution ETP 2000-2020	-57,75%	-34,90%	-29,65%

VIII. Coopératives et structures agricoles du territoire

Au-delà de la zone directement impactée, il est important de prendre en compte les équipements structurants qui interagissent avec les exploitations pour une part significative de leur activité.

1. Concernant les grandes cultures

Plusieurs coopératives céréalières sont présentes sur le territoire impacté, nous pouvons citer entre autres Arterris, ou encore Perris.

2. Concernant la viticulture

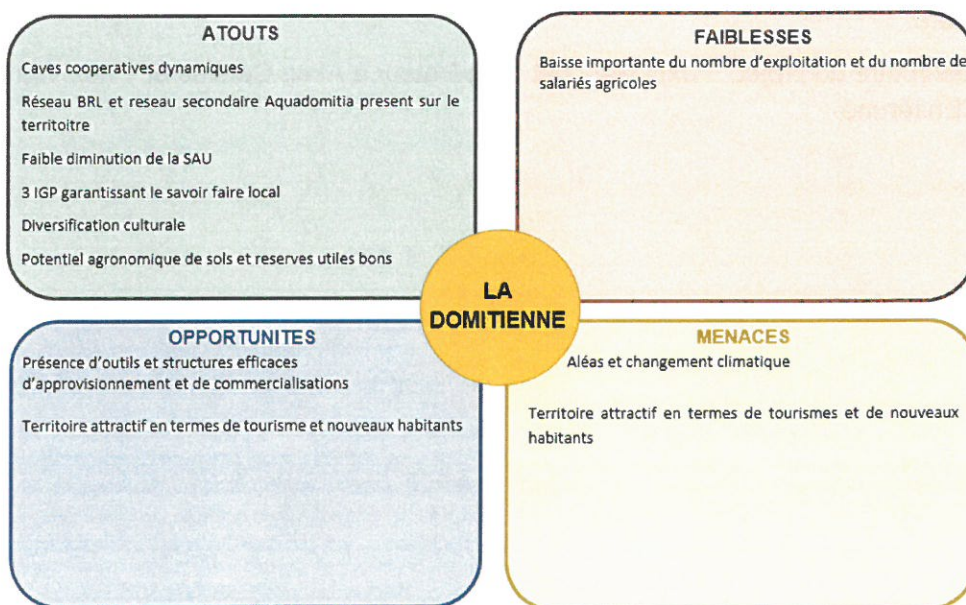
Sur l'ensemble du territoire à proximité du projet de ZAC, il y a également plusieurs caves coopératives. Nous pouvons citer : Les Vignerons de Sérignan, la cave coopérative Alma Cersius, la cave coopérative Le Rosé de Bessan, Les Vignerons de Montblanc, La cave coopérative Terroirs en garrigues, la cave coopérative La Treille à Boujan/Libron, Les vigneronns d'Alignan-Neffies, Les vigneronns de l'Occitane, Les vigneronns de Lieuran à Lieuran-les-Béziers.

Sur le périmètre du projet, 1 exploitant est coopérateur à Alma Cersius et 1 aux Vignerons du Pays d'Ensérune.

IX. Matrice AFOM

A partir des différentes données collectées, nous avons pu établir une analyse croisée sous la forme d'une Matrice AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) pour le territoire impacté, à savoir la Communauté de Communes la Domitienne.

Figure 10 : Matrice AFOM



PARTIE 5 : MESURES COMPENSATOIRES AGRICOLES COLLECTIVES

I. Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet

Il s'agit d'identifier et de donner la priorité à des mesures d'évitement puis de réduction permettant de limiter l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire.

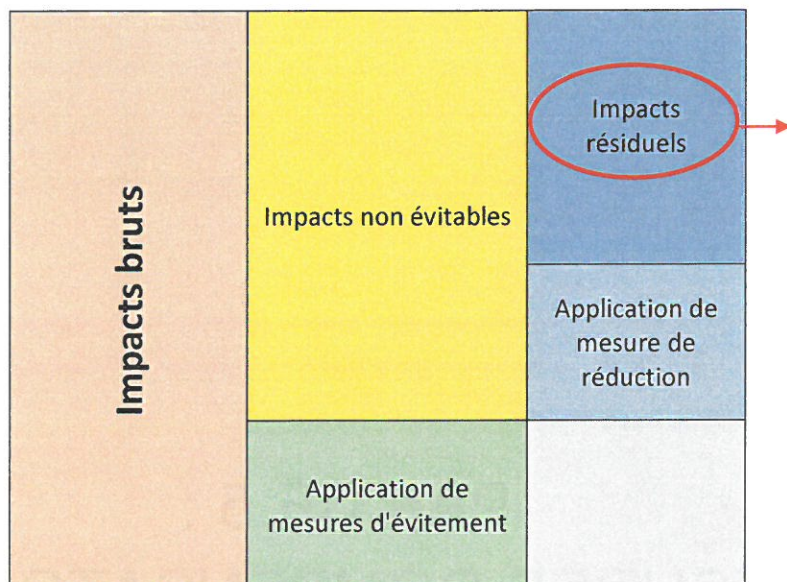


Figure 11 : Séquence Eviter-Réduire-Compenser

1. Eviter

Une mesure d'évitement modifie un projet afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet engendrerait. Il s'agit de la première solution qui permet de s'assurer de la préservation des espaces agricoles.

Les mesures d'évitement doivent s'inscrire dans le cadre de l'étude des différentes alternatives possibles pour le projet, dès la conception du projet.

Toute mesure d'évitement est prise en réponse à un impact identifié afin de retenir une solution de moindre impact.

Au vue des importantes demandes en termes de logement sur la commune de Montady, la mairie n'a pas souhaité annulé la mise en place du projet.

Néanmoins, afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser la continuité du village, le projet a été relocalisé. Cette relocalisation a été motivée par une proximité de l'urbanisation existante et de connexions possibles entre le futur lotissement « Les Communes » et le centre du village.

2. Réduire

Le premier projet initialement prévu en face du château de la Tour avait une emprise d'une surface d'environ 30 ha, jugée bien trop importante et ne répondant pas aux objectifs d'une ZAC/écoquartier d'une part, mais consommant aussi une surface trop importante de terres agricoles. Cette surface a nettement été diminuée pour le projet de la ZAC Les Communes.

Une mesure de réduction vise à atténuer et diminuer autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts d'un projet qui ne peuvent être complètement évités.

Dès lors que les impacts n'ont pu être pleinement évités, il convient de réduire la dégradation restante. Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée, soit l'intensité, soit son étendue, soit en combinant plusieurs de ces éléments.

En amont des études préalables du projet de ZAC « Les Communes » à Montady, la municipalité accompagnée des bureaux d'études techniques et agences d'architecture et de paysage missionnés, ont étudié différents périmètres de projet, en les confrontant aux divers enjeux, servitudes et contraintes présents sur ce secteur du territoire communal. La carte ci-dessous présente les différents scénarii proposés à la mairie dans le cadre de mesures de réduction

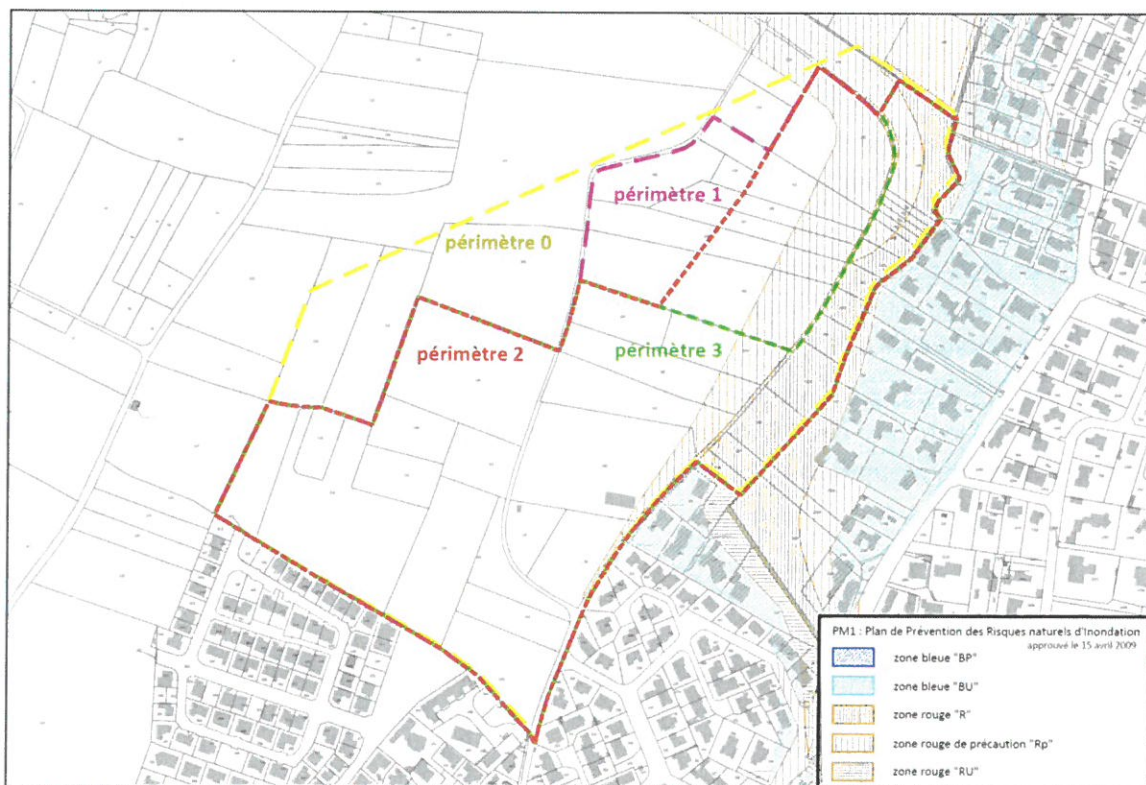


Figure 12 : Mesures de réduction

- Le périmètre jaune (0), le plus étendu, d'une superficie de 17,9 hectares, correspondait à un site d'étude visant à répertorier les différents enjeux, servitudes et contraintes à une échelle élargie.
- Le périmètre rose (1), d'une superficie de 14,8 hectares, correspondait à un site d'étude épousant les limites cadastrales et opérant une réduction de la consommation d'espaces jugée nécessaire.
- Le périmètre vert (3), le plus restreint, d'une superficie de 10,9 hectares, correspondait au périmètre le plus resserrée. Il s'est rapidement révélé trop restreint pour mettre en œuvre le projet envisagé par la Mairie, au vu de l'emprise des zones inondables à enjeux forts (zone rouge « R » et zone rouge de précaution « Rp »). En effet, 21% de l'emprise de ce périmètre est impacté par une zone rouge du PPRI.
- Le périmètre rouge (2) correspondait à une emprise intermédiaire, qui permettait de concilier les ambitions pour cette future opération et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces en évitant notamment une vigne. Il couvre une superficie de 13,20 hectares, dont 2,2 ha hectares sont concernés par une zone rouge du PPRI et 1,53 ha concernés par une zone de Précaution ZpR. 9,47 hectares pourront être aménageables.

C'est donc le périmètre 2 qui a été retenu.

3. Compenser

Une mesure compensatoire a pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits.

En dernier recours, lorsqu'il n'a pas été possible d'éviter ou de réduire suffisamment un impact, le code de l'environnement prévoit la mise en œuvre de mesures compensatoires aux impacts causés par le projet. Elles visent ainsi à apporter une contrepartie aux incidences négatives directes et indirectes du projet.

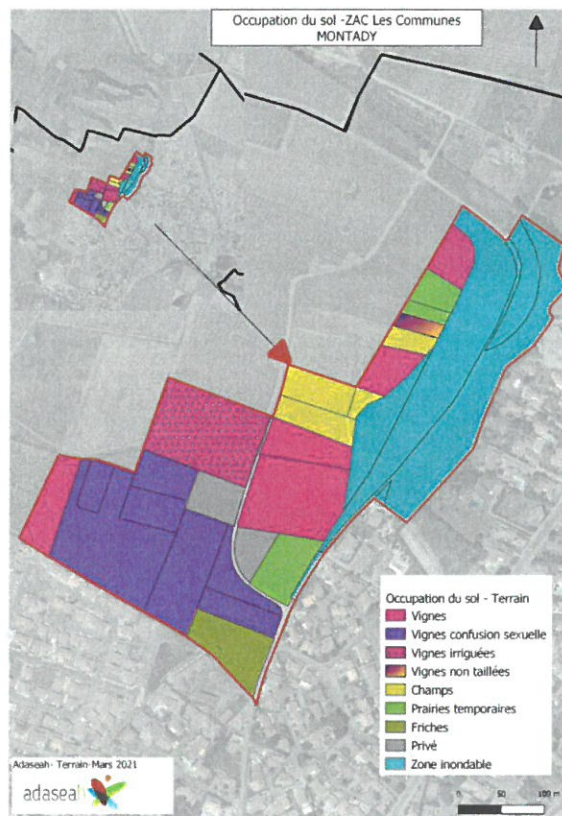
Pour cela, nous allons d'abord présenter ci-dessous les effets positifs et négatifs du périmètre du projet n'ayant pu être ni évité, ni réduit, puis dans un second temps, les mesures compensatoires proposées.

II. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire

L'objectif est d'identifier les impacts du projet sur l'agriculture et les emplois liés à l'agriculture, des effets cumulés avec d'autres projets connus. Une évaluation financière globale des impacts pourra ainsi être faite.

1. Identification des impacts

a. Les parcelles et cultures impactées par le projet



Carte 10 : Occupation du sol sur l'emprise du projet

Tableau 9 : Nombre d'hectares par type de culture

Cultures	Superficie (en ha)
Vigne	6,78
<i>Dont irriguée</i>	1,12
Grandes cultures	1,52
Prairie Temporaire	0,68
Friche	0,49
Total	9,47



Figure 13 : Photos des zones impactées

a. Les exploitations impactées par le projet

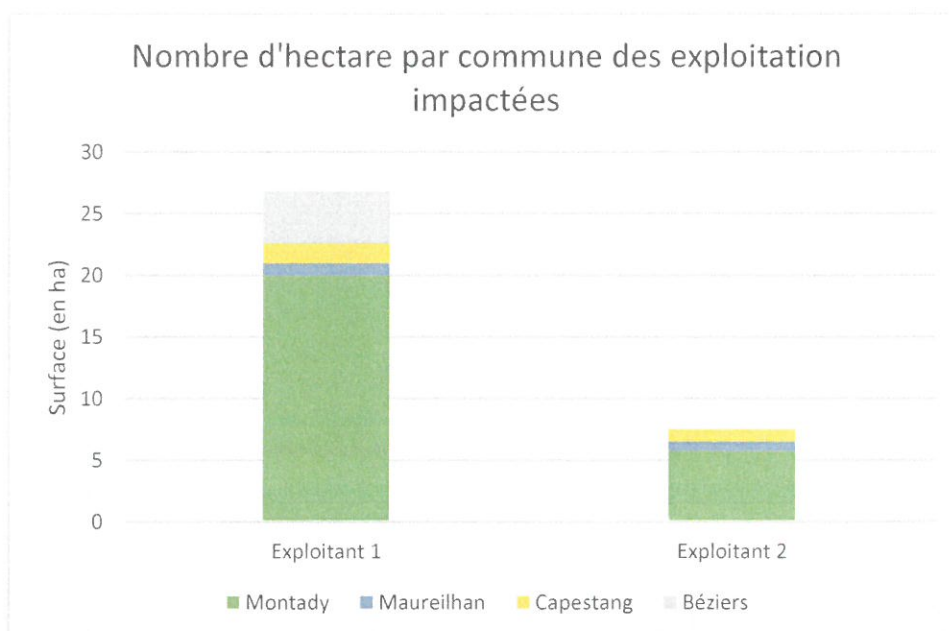


Figure 14 : Nombre d'hectares sur les exploitations impactées par commune

Les exploitations concernées par le projet ont des parcelles situées sur les communes de Montady, Capestang, Maureilhan et Béziers.

L'impact du projet sur les exploitations ayant au moins une parcelle dans le périmètre d'étude est varié. Il est à noter que l'ensemble des surfaces des exploitants enquêtés, concernées par le projet de ZAC sont en production.

L'exploitant 1 est agriculteur à titre principal et aussi Jeune Agriculteur. L'ensemble de son exploitation est certifiée HVE3 et une partie est irriguée. En termes de main d'œuvre agricole, 2 ETP sont sur l'exploitation.

L'exploitant 2 est agriculteur à titre secondaire. L'ensemble de son exploitation est certifiée HVE3 et il pratique la confusion sexuelle. En termes de main d'œuvre, 0,5 ETP sont sur l'exploitation.

Le projet de ZAC n'empêchera pas les exploitants de continuer leur activité agricole malgré la perte de surface.

Ils notent néanmoins l'éventualité d'un conflit de voisinage du fait de la proximité des futures habitations et des parcelles restantes.

Tableau 10 : Synthèse des superficies impactées

	Superficie totale (ha)	Superficie concernée par le projet (ha)	% de l'exploitation impacté
Exploitation 1	26,80	2,48	9,25
Exploitation 2	7,5	3,30	42,58

Tableau 11 : Présence de cultures sur les 10 dernières années

Numéro Parcelle	Culture sur les 10 dernières années										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
D118	Vigne										
D139	RVI	Vigne									
D140	Vigne										
D141	Vigne										
D143	Vigne										
D144	Vigne										
D160	Restructuration du Vignoble			Vigne							
D165	Vigne										
D227	Vigne										
D228	Vigne										

b. Les filières économiques impactées par le projet

La cave coopérative Alma Cersius sera impactée à 0,21% de la surface de son aire d'apport. La cave coopérative Les Vignerons du Pays d'Ensérune sera impactée à 0,25% de la surface de son aire d'apport.

2. Evaluation des impacts directs et indirects

Les impacts directs sont ceux qui ont un ressenti immédiat ou dans un court laps de temps. Ils peuvent notamment être évalués en fonction des pertes de surfaces agricoles, ou d'emplois.

Les impacts indirects sont ceux qui sont perceptibles sur une longue période de temps. Ils peuvent être évalués en amont sur les entreprises liées à l'agriculture, et en aval sur les structures agricoles locales de commercialisation.

Tableau 12 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet

	Positifs	Négatifs
Impacts Directs	/	Perte de superficie agricole de 9,47 ha Proximité d'une future Zone de Non Traitement due à la proximité des habitations et des parcelles restantes = Eventuelle perte de production pour les agriculteurs
Impacts Indirects	Possibilité de futurs consommateurs de produits locaux	Perte de surface pour les caves Alma Cersius et VPE Possibilité d'un conflit de voisinage du fait de la proximité des habitations et des parcelles agricoles restantes

3. Etude des effets cumulés

Il s'agit ici de regarder l'ensemble des autres projets pouvant à terme consommer des espaces agricoles aux échelles communales et intercommunales.

Sur la commune de Montady, il n'y a pas d'autres projets consommateur de foncier agricole porté par la mairie.

À l'échelle intercommunale, on retrouve :

- Un projet de ZAC sur la commune de Colombiers d'une surface de 10,40 ha, en vue de création d'habitations ;

- Un projet d'extension de la ZAC Via Europa sur la commune de Vendres d'une surface de 20,80 ha, à vocation économique.

Ces deux projets sont également soumis à Étude Préalable Agricole.

III. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole

1. Calcul de la compensation financière globale

L'évaluation financière des impacts consiste à réaliser un chiffrage de la perte de richesse liée à la production des biens agricoles.

La méthode d'évaluation de la compensation choisie est celle de la DDTM de l'Hérault, validée en CDPENAF de février 2018. Elle consiste à mesurer l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire en calculant les impacts directs, les impacts indirects, la reconstitution du potentiel économique des filières agricoles ainsi que la valeur vénale du foncier impacté pondérée.

Occupation du sol	Superficie
Vignes	6,78
Grandes cultures	1,52
Prairie Temporaire	0,68
Friches	0,49
Total général	9,47

Le calcul de l'enveloppe financière est établi en 2 parties.

La première correspond au calcul des impacts directs et indirects qui ne prend en compte que les surfaces engendrant des bénéfices financiers. Les surfaces en friches sont donc exclues de ce calcul.

➤ Impacts directs

L'impact direct annuel est calculé à partir du produit agricole des filières concernées

ETAPE 1 - CALCUL DE L'IMPACT DIRECT ANNUEL	ha sur zone impactée	PB agricole (€/ha)	Impact direct annuel
Viticulture	6,78	5 180	35 120,40
Grandes cultures	1,52	1 610	2 447,20
Prairie	0,68	1 240	843,20
TOTAL IMPACT DIRECT ANNUEL = Produit Brut Agricole			38 410,80

➤ Impacts indirects

Le calcul de la perte sur l'économie des filières agricoles annuelles représente l'impact indirect. C'est l'impact sur les filières aval représentées principalement par les industries agro-alimentaires et les services.

ETAPE 2 - CALCUL DE L'IMPACT INDIRECT ANNUEL	Impact indirect annuel
PBA * (Valeur Ajoutée des iAA/ Valeur Ajoutée de l'agriculture)	35 261,11
TOTAL IMPACT INDIRECT ANNUEL	35 261,11

➤ Impact total annuel

L'impact total annuel correspond à la somme des impacts directs et indirects

ETAPE 3 - CALCUL DE L'IMPACT TOTAL ANNUEL	ha sur zone impactée	Impact total (€/ha)	Impact total annuel
Viticulture	6,78	9 946	67 433,88
Grandes cultures	1,52	3 091	4 698,32
Prairie Temporaire	0,68	2 381	1 619,08
TOTAL IMPACT ANNUEL			73 751,28

➤ Calcul du potentiel économiques agricole territorial à reconstituer

La durée retenue pour la reconstitution du potentiel économique agricole dans l'Hérault est 10 ans. L'impact total sera donc multiplié par 10.

ETAPE 4 - POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE TERRITORIAL A RECONSTITUER	ha sur zone impactée	Temps de reconstitution de la filière facteur 10	Potentiel éco territorial à reconstituer
Viticulture	6,78	99 460	6 74 338,80
Grandes cultures	1,52	30 910	46 983,20
Prairie Temporaire	0,68	23 810	16 190,80
TOTAL POTENTIEL ECO A RECONSTITUER			7 37 512,80

➤ Calcul du montant de la compensation collective « taux de profitabilité » :

C'est le montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique des filières agricoles. En Occitanie, 1 € investi génère 6,07 €. L'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles sera donc calculé à partir du montant des pertes économiques et divisé par 6,07.

ETAPE 5 - MONTANTS DES COMPENSATIONS	ha sur zone impactée	Investisss nécessaires à la reconstitution Facteur /6,07	Investisss nécessaires par culture
Viticulture	6,78	16 386	111 093,71
Grandes cultures	1,52	5 092	7 740,23
Prairie Temporaire	0,68	3 923	2 667,35
TOTAL MONTANTS DES COMPENSATIONS			121 501,29

➤ Valeur vénale

Les valeurs vénales ont été récupérées sur le site de la Safer Occitanie Il s'agit de la valeur moyenne du prix des terres et vignes pour l'année 2021.

Sur cette étape, sont incluses les parcelles en friches et jachères (0,49). Il s'agit en effet des terres remises facilement en culture et dont la valeur vénale est donc incluse dans le calcul. Ces superficies sont comprises avec les terres en grandes cultures.

La seconde partie correspond à la valeur vénale du foncier. Nous intégrons donc au calcul cette composante, à partir des données issues de la Safer (données de 2021). A cette étape, nous incluons au calcul l'ensemble des surfaces concernées par le projet. Les surfaces en friche sont donc prises en considération et sont ajoutées aux surfaces en Grandes Cultures.

Pour une même culture, la valeur vénale du foncier peut changer selon la présence d'appellation ou non. Dans le cas de cette étude, Les parcelles en vigne ne possèdent pas d'appellation (15 000 €/ha) et pour les grandes cultures, la commune de Montady est classée en Littoral Languedocien, Plaines viticoles (11 620 €/ha). Les avis de valeurs sont proposés en Annexe.

Les fiches descriptives des valeurs vénales du foncier sont proposées en annexes

D'après la doctrine départementale de l'Hérault en matière de compensation, les valeurs vénales s'ajoutent donc aux montants des compensations calculées ci-dessus.

ETAPE 6 - VALEUR VENALE DU FONCIER	Source SAFER	Total valeur vénale
Viticulture (€/ha)	15 000	101 700
Grandes cultures (€/ha)	11 620	17 662,40
Prairies Temporaires (€/ha)	11 620	7 901,60
Friches (€/ha)	11 620	5 693,80
TOTAL MONTANTS VALEURS VENALES		132 957,80

➤ Pondération

Aux valeurs vénales du foncier, vient s'ajouter une pondération des surfaces en Agriculture Biologique et des surfaces irriguées. 1,12 ha de vigne sont irrigués. Une pondération à 25 000€ par hectare est apporté, soit **28 000 €**.

➤ Compensation financière

La compensation financière finale est donc la sommes du montant des compensation et de la valeur vénale du foncier.

*Montant compensation financière = Compensation agricole + Valeur Vénale +
Pondération irrigation*

121 501,29 € + 132 957,80 € + 28 000 € = 282 459,09 €

Figure 15 : Montant des compensations financières

2. Proposition de mesures de compensations

Il s'agit de mettre en place des mesures pour compenser les impacts générés par le projet et qui n'ont pas pu être évités.

Les mesures de compensations collectives financées par le Maître d'ouvrage doivent compenser les effets de la perturbation au plus près de la zone d'impact, par des mesures à visées économiques et par des mesures concernant la ou les principales filières impactées.

Tableau 13 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Montady

Mesure en faveur de	Description de la mesure
La Domitienne	<p>Participer à la mise en place du Projet Alimentaire Territorial porté par la Communauté de Communes La Domitienne. L'objectif est de développer l'agriculture et les activités alimentaires de proximité, d'assurer une production agricole durable, limiter le gaspillage et les biodéchets, mais aussi de sensibiliser l'ensemble de la population sur l'agriculture et l'alimentation locale.</p> <p>À ce jour, les axes stratégiques du PAT ne sont pas encore définis mais un travail de concertation est effectué par la Communauté de Communes afin de créer ce PAT avec l'ensemble des acteurs du territoire. Le plan d'action sera validé en 2023.</p>

Tableau 14 : Mesures compensatoires collectives proposées par les exploitants agricoles

Mesure en faveur de	Description de la mesure
Exploitants	Mise en place d'une Aire de Lavage et de Remplissage collective sur le territoire afin de permettre le lavage du matériel mais aussi le remplissage et le rinçage des machines telles que les machines à vendanger ou les pulvérisateurs

Tableau 15 : Mesures compensatoires collectives proposées par les filières économiques

Mesure en faveur de	Description de la mesure
Alma Cersius	Création d'une nouvelle cave à l'entrée de Cers, caveau de vente et chai stockage embouteillage avec bureau (Plus de place sur l'emplacement actuel – désengorgement du centre-ville)
Alma Cersius	Agrandissement suite à une fusion éventuelle à venir - gros investissements à venir sur le matériel de cave afin d'harmoniser au mieux les différents sites

Exploitants et Vignerons du Pays d'Ensérune	Financer le portage d'acquisitions foncières de terres nues en vue de futures plantations
Exploitants et Vignerons du Pays d'Ensérune	Remettre en culture des friches existantes sur les zones irrigables du territoire des Vignerons du Pays d'Ensérune
Vignerons du Pays d'Ensérune	Aménager le caveau de Cazouls-lès-Béziers (Réhabilitation du caveau vieillissant, de la façade historique, réorganisation de l'espace du caveau avec un lieu de dégustation, créer un lieu de stockage plus grand et fonctionnel de 100 m ² , aménagement des abords extérieurs avec un volet paysagers important

3. Mesure de compensation retenue par le maître d'ouvrage

Afin de déterminer les mesures de compensation retenue, une réunion de concertation a eu lieu le 15/12/2022. Étaient présents ce jour :

- Cécile Lapalu-Faixa, Directrice Générale des Services de la commune de Montady ;
- Serge Belkowski, 1^{er} adjoint au maire de Montady, en charge de l'urbanisme ;
- Laurent Thomas, secrétaire de la CDPENAF
- Lucas Crosnier, Chargé de mission agriculture et environnement à l'Adasea de l'Hérault.

La mairie de Montady a décidé de retenir la mesure en faveur de la Communauté de Communes La Domitienne pour la mise en place de son PAT, ainsi que la mesure en faveur des Vignerons du Pays d'Ensérune concernant l'aménagement de Cazouls-lès-Béziers.

➤ L'aménagement du caveau de Cazouls-lès-Béziers

Il est à noter que le caveau de vente de Nissan-lès-Ensérune a été entièrement réhabilité en 2019. Ainsi, un nouvel espace de vente, une salle de réception permettant l'accueil de groupe et un aménagement extérieur de qualité pour la réalisation d'évènement ont pu être mis en place. Cela a permis au caveau de Nissan-Lez-Ensérune d'être labellisé Qualité Sud de France Occitanie, Vignobles & Découvertes, Accueil vélo, Tourisme et Handicap. Il est également reconnu caveau-étape dans l'Oenotour du Département de l'Hérault.

L'ensemble de ces travaux et animation ont permis au caveau de d'augmenter son chiffre d'affaire de 100% en l'espace de 4 ans.

Souhaitant homogénéiser l'ensemble des deux caveaux, le conseil d'administration a décidé de réhabiliter le caveau de Cazouls-lès-Béziers.

Ce caveau, vieillissant, ne permet plus d'accueillir correctement les clients ainsi que de développer des activités oenotouristiques.

Le projet de réhabilitation de la cave s'inscrit donc dans un axe stratégique de développement, permettant d'augmenter le chiffre d'affaire mais aussi d'améliorer l'image et la notoriété de la cave coopérative afin de mettre en avant les produits du territoire.

Des plans d'aménagement et des devis financiers des travaux du caveaux ont été réalisé en novembre 2022.

L'enveloppe totale des travaux s'élèverait à 869 170,07€ HT et le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux en octobre 2023. L'ensemble de la description du projet est proposé en annexe.

75% de l'enveloppe budgétaire destinée aux mesures compensatoires collectives sera consacrée à l'aménagement du caveau des Vignerons du Pays d'Ensérune, soit environ 211 845€.

➤ La participation au Projet Alimentaire Territorial de la Communauté de Communes La Domitienne

Soucieuse de contribuer à l'activité économique et agricole de son territoire, la commune de Montady souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par le PAT, à savoir :

- Poser un cadre stratégique et opérationnel favorisant les actions alimentaires sur le territoire ;
- Rassembler l'ensemble des acteurs concernés ;
- Assurer à tous les habitants une alimentation de qualité, saine et durable.

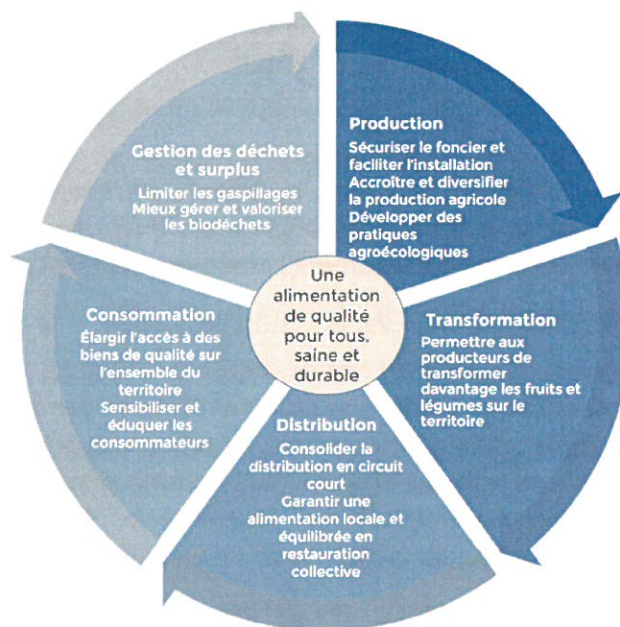


Figure 16 : Axes stratégiques potentiels du PAT de La Domitienne

Source : Communauté de Communes La Domitienne

Le travail de concertation avec les acteurs du territoire a permis de définir 5 axes stratégiques potentiels pour le PAT. Ces axes sont encore en cours de définition et d'élaboration.

La mairie de Montady souhaite participer à ce PAT en finançant des investissements directement liés aux projets économiques-agricoles de La Domitienne. Les enjeux économiques du PAT passent notamment par la diversification économique, le développement des filières locales et le développement de l'emploi. En ce sens, la mairie de Montady souhaiterait

contribuer financièrement à cet enjeu en répondant notamment aux axes potentiels concernant la production, la transformation ou encore la distribution, cités dans la figure 16.

Cela pourrait par exemple se faire par la contribution à l'achat de matériels ou d'investissement pour l'implantation d'un maraîchage commun qui servira aux cantines des communes.

25% de l'enveloppe budgétaire sera donc consacrée à la mise en place du PAT sur le territoire de la Domitienne, soit environ 70 615€.

Le montant de l'enveloppe financière devra être versé à la Caisse de Dépôt et de Consignation pour un maximum de 3 ans. Cela permettra d'une part, d'attendre le commencement des travaux de la cave coopérative des Vignerons du Pays d'Ensérune, et d'autre part de laisser continuer le travail de concertation en cours mené par la Communauté de Communes la Domitienne sur la définition des axes stratégiques du PAT.

Pour que les mesures de compensations soient mises en place, la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) doit être saisie. Elle peut être consultée pour avis sur tout projet ayant pour conséquence une régression des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans le cadre de procédures ou autorisations d'urbanisme.

Liste des tableaux

Tableau 1 : Conditions cumulatives de déclenchement des Etudes Préalables Agricoles	7
Tableau 2 : Descriptif de la commune de Villeuve les Béziers de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée	13
Tableau 3 : Parcelles cadastrales impactées.....	13
Tableau 4 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur le territoire impacté.....	23
Tableau 5 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur la commune de Montady	25
Tableau 6 : Nombre d'exploitants en Agriculture Biologique par commune	30
Tableau 7 : Comparaison de l'évolution du nombre d'exploitants agricoles, de la SAU totale et du nombre d'ETP à différentes échelles	36
Tableau 8 : Evolution de l'agriculture entre 2000 et 2020	36
Tableau 9 : Nombre d'hectares par type de culture	43
Tableau 10 : Synthèse des superficies impactées	45
Tableau 11 : Présence de cultures sur les 10 dernières années.....	46
Tableau 12 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet	47
Tableau 13 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Montady	52
Tableau 14 : Mesures compensatoires collectives proposées par les exploitants agricoles..	52
Tableau 15 : Mesures compensatoires collectives proposées par les filières économiques .	52

Liste des figures

Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles	8
Figure 2 : Répartition de la SAU sur la Communauté de Communes la Domitienne	23
Figure 3 : Répartition de la SAU selon le RPG sur la commune de Montady	25
Figure 4 : Part de la SAU en Agriculture Biologique sur la Communauté de Communes la Domitienne	30
Figure 5 : réseau d'irrigation sur la commune de Montady.....	32
Figure 6 : Part de la SAU et taux d'emplois du secteur agricole.....	33
Figure 7 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale et du nombre d'ETP sur la commune Montady.....	34
Figure 8 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne	35
Figure 9 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault.....	35
Figure 10 : Matrice AFOM	38
Figure 11 : Séquence Eviter-Réduire-Compenser	40

Figure 12 : Mesures de réduction	41
Figure 13 : Photos des zones impactées	44
Figure 14 : Nombre d'hectares sur les exploitations impactées par commune	45
Figure 15 : Montant des compensations financières	51
Figure 16 : Axes stratégiques potentiels du PAT de La Domitienne	54

Liste des cartes

Carte 1 : Projet de ZAC Les Communes	12
Carte 2 : Communauté de Communes la Domitienne	16
Carte 3 : Parcellaire des exploitations impactées	17
Carte 4 : Aire d'apport principale d'Alma Celsius	18
Carte 5 : Registre Parcellaire Graphique 2020 sur la commune de Montady	24
Carte 6 : PPRI sur le territoire concerné	26
Carte 7 : Réserve Utile en eau	28
Carte 8 : Potentialités agronomiques du territoire impacté	29
Carte 9 : Carte des appellations sur l'ex région Languedoc-Roussillon	31
Carte 10 : Occupation du sol sur l'emprise du projet	43

ANNEXES

Annexe 1 : Article L.112-1-3 du Code Rural

« 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. »

Annexe 2 : Article D112-1-18

« I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'[article L. 112-1-3](#) les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'[article R. 122-2](#) du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

-leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'[article L. 311-1](#) dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

-la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux [articles L. 112-1-1](#), [L. 112-1-2](#) et [L. 181-10](#), le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »

Annexe 3 : Valeur Vénale du foncier

Le prix des terres

Montady
La Safer vous fournit un avis de valeur (impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des terres et prix de la région agricole Littoral languedocien, Plaine viticole en 2021

Libres non bâties	11 620 €/ha	Libres non bâties	Non significatif
-------------------	-------------	-------------------	------------------

Plus d'informations sur la Safer Occitanie ?
www.safer-occitanie.com/71

Service départemental de l'Hérault
Domaine de Maurin
CS 41013
34073 LATRES CEDEX
Tel : 04 67 07 10 70

Comment évaluer un bien agricole ?
L'évaluation d'un bien ou d'un terrain agricole passe avant tout par la prise en compte de nombreux critères allant de l'origine géographique et même de l'usage à des aspects comme la situation, son accessibilité, la valeur agronomique, les signes d'origine et de qualité, son état, son environnement, la présence de terres à proximité, son caractère, son potentiel...

Vous avez besoin d'une évaluation ?
Contactez votre conseiller

Pour suivre la navigation, en savoir plus pour :

- Un projet d'achat ou d'investissement
- Un projet de vente ou de transmission

Le prix des terres

Montady
La Safer vous fournit un avis de valeur (impôt, donation, succession)

Prix moyen des vignes libres plantées non bâties de l'appellation viticole Vins sans IG en 2021

PREY ADP	15 000 €/ha
----------	-------------

Plus d'informations sur la Safer Occitanie ?
www.safer-occitanie.com/71

Service départemental de l'Hérault
Domaine de Maurin
CS 41013
34073 LATRES CEDEX
Tel : 04 67 07 10 70

Comment évaluer un bien viticole ?
L'évaluation d'un bien viticole passe avant tout par la prise en compte de nombreux critères allant de l'origine géographique et même de l'usage à des aspects comme la situation, son accessibilité, la valeur agronomique, l'exposition, le terroir, les signes d'origine et de qualité, son état, son environnement, la présence de terres à proximité, son caractère, son potentiel...

Vous avez besoin d'une évaluation ?
Contactez votre conseiller

Pour suivre la navigation, en savoir plus pour :

- Un projet d'achat ou d'investissement
- Un projet de vente ou de transmission

Annexe 4 : Description du projet de réhabilitation du caveau de vente de Cazoul-lès-Béziers, par la cave coopérative des Vignerons du Pays d'Ensérune



LES VIGNERONS
DU PAYS D'ENSERUNE
1901

**Dossier de présentation du projet de
réhabilitation
du Caveau de Cazouls les Béziers**

Décembre 2022

1 Présentation des Vignerons du Pays d'Ensérune

La cave des Vignerons du Pays d'Ensérune est une société coopérative agricole exerçant dans le domaine viticole. La cave coopérative a été fondée en 1901 grâce à un groupement de vignerons sur le village de Maraussan. Elle est la première cave coopérative de France.

De nos jours, nous regroupons 22 communes héraultaises avec un **vignoble de plus de 3000 hectares**, situé principalement sur **les communes de la Domitienne**. Ce sont **500 associés vignerons coopérateurs** qui travaillent chaque jour sur ce vaste vignoble.

Depuis 100 ans, nous nous sommes adaptés autour des valeurs de la coopération : solidarité, démocratie, performance et innovation. L'engagement dans une démarche de qualité et de la biodiversité est au cœur de nos préoccupations. La satisfaction et le soutien de nos coopérateurs vignerons sont les principaux fondements de notre entité.

D'importants investissements au niveau de la production ont été réalisés depuis 2017 pour produire des vins de qualité, répondant aux attentes du marché.

Parallèlement la cave s'est dotée d'un animateur foncier pour assurer le maintien et le développement du potentiel de production. Élément indispensable pour assurer la pérennité de l'outil de production et de la viticulture sur le territoire.

La cave des Vignerons du Pays d'Ensérune est une des premières structures coopératives du département. Nous sommes adhérents à une Union de commercialisation Foncalieu qui met en adéquation le vignoble de ses adhérents, l'encépagement et les techniques de vinification permettant de produire des vins correspondant aux attentes du marché, et d'avoir une distribution de nos vins dans le monde entier.

Nous commercialisons diverses cuvées et vins médaillés avec nos deux caveaux de vente se situant sur les villages de Cazouls-Les-Béziers et Nissan-Lez-Ensérune.

2 Les caveaux de vente

Pour commercialiser nos vins sur le territoire, en circuit court directement du producteur aux consommateurs, nous pouvons compter sur nos deux caveaux de vente à Cazouls-Les-Béziers et Nissan-Lez-Ensérune.

Nos deux caveaux sont labellisés Sud de France, Vignobles & Découvertes, Accueil Vélo, et sont de véritables vitrines du savoir-faire de nos vignerons, de nos produits de qualité et de notre territoire.

- Un projet ambitieux autour du Street Art

En 2020, fort des premiers retours très positifs du nouveau caveau, il nous est apparu nécessaire de poursuivre l'embellissement de la coopérative de Nissan lez Ensérune et de proposer une nouvelle attractivité du site en alliant le monde du vin et le monde artistique.

Les objectifs étaient multiples :

- Embellissement du site
- Accroître la visibilité du site depuis la route et le rond-point
- Donner une image moderne de la coopérative
- Attirer une nouvelle clientèle plus jeune
- A terme, faire partie d'un circuit touristique sur le street art dans les coopératives.

En 2020, nous avons donc lancé ce grand projet d'embellissement et de mise en avant du milieu artistique sur le site de Nissan lez Ensérune.

Ainsi, 5 street-artistes ont réalisé leur œuvre sur 5 cuves de 8m de haut, donnant ainsi une dimension très singulière et atypique à notre cave et caveau de vente.



Cette réalisation a connu un franc succès auprès de nos visiteurs, clients, habitants et touristes, qui se sont déplacés très nombreux au cours de l'été.

- Mise en place d'actions oenotouristiques

Tous les travaux étant réalisés et nous permettant d'accueillir habitants et touristes dans un lieu accueillant et de qualité, nous avons développé plusieurs animations oenotouristiques. (programme de l'été 2022 en annexe) :

- Des Nocturnes, chaque mercredi de l'été de juin à septembre. Nous accueillons plus de 200 personnes chaque mercredi soir de l'été.
- Des ateliers Accords Mets et Vins, une fois par mois
- Des balades commentées au départ du caveau

- Une performance économique

L'ensemble de ces réalisations, nouveau caveau, street art, développement de l'oenotourisme, a connu un franc succès. Et depuis, le chiffre d'affaires du caveau n'a cessé d'augmenter malgré la crise sanitaire de 2020. Nous avons accueilli de nombreux touristes français et étrangers, et organisé de nombreuses animations sur le caveau.

En 4 ans, le chiffre d'affaires du caveau a progressé de 100 %.

Fort de cette première expérience réussie, le conseil d'administration a décidé de réhabiliter le caveau de Cazouls les Béziers.

b. Le caveau de Cazouls les Béziers

- La fresque street art

Suite au franc succès des fresques sur les cuves de Nissan, la cave a décidé en 2020 de réaliser une nouvelle fresque sur le site de Cazouls les Béziers, mais en changeant de lieu et de support.

Ce 2^{ème} projet permet d'assurer une continuité et un lien entre les 2 sites de VPE.

Le street artiste « Jace » mondialement connu et réputé dans le monde du street art a été choisi pour ce 2^{ème} projet, apportant ainsi une dimension plus importante au projet.



Nous avons également profité de sa présence pour réaliser un parcours de visite de cave, ludique et atypique en cachant ses petits personnages, tout au long du parcours de visite.

Ce produit oenotouristique que nous proposons depuis 2 ans, séduit chaque année des visiteurs toujours plus nombreux. (voir annexe).

- Le caveau

Le caveau de Cazouls est quant à lui vieillissant et désuet. Il ne nous permet plus d'accueillir correctement les clients et touristes, et nous limite énormément dans le développement de notre activité oenotouristique.

Il est nécessaire et impératif pour l'image de notre coopérative de réhabiliter ce dernier.

PHOTOS DU CAVEAU AVANT TRAVAUX



3 Le projet

a. Descriptif du projet

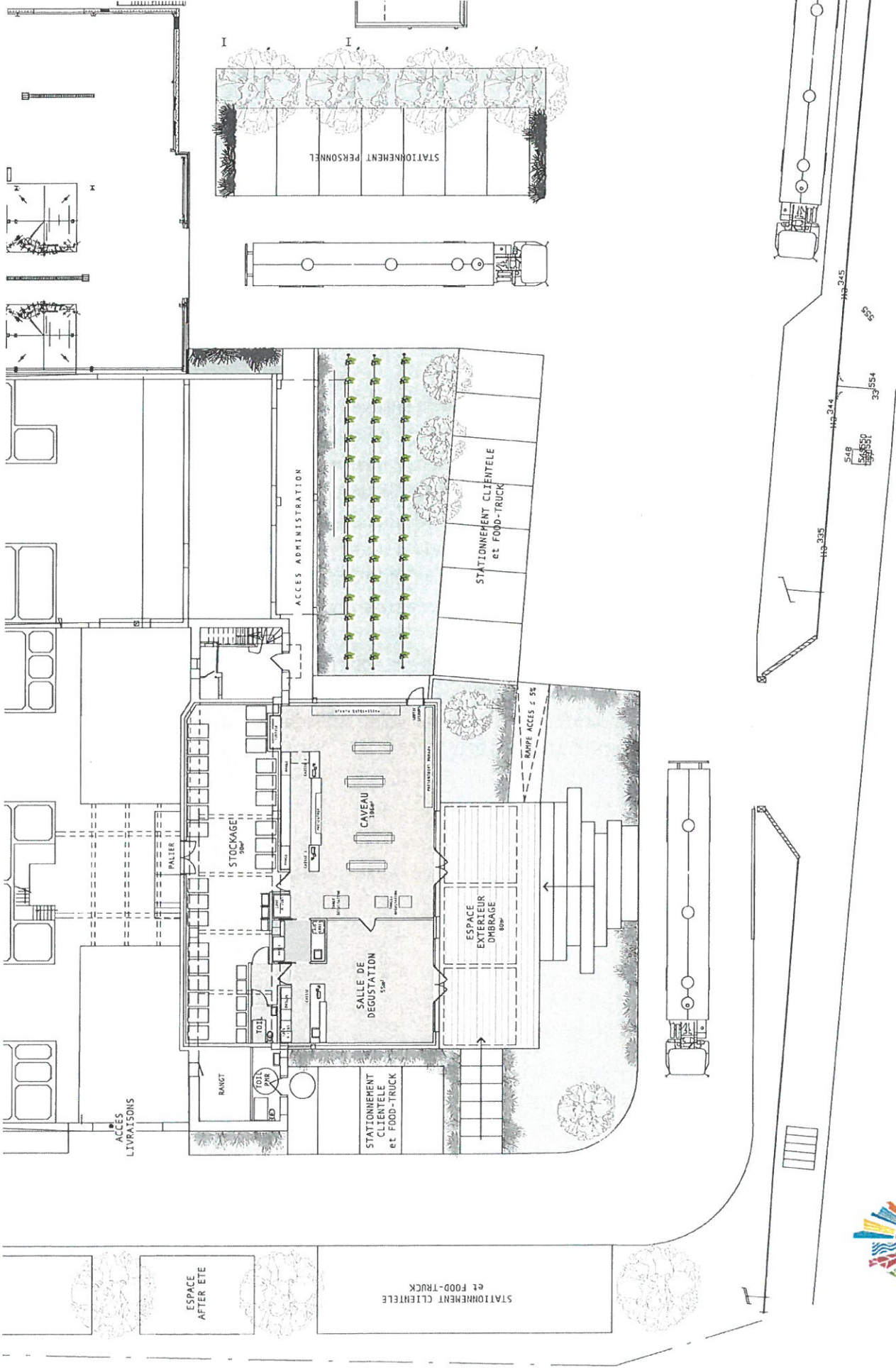
Le projet de réhabilitation de la cave de Cazouls s'inscrit dans le projet stratégique de développement de la cave des Vignerons du Pays d'Ensérune.

Il doit permettre de développer le chiffre d'affaires des caveaux, et d'améliorer l'image et la notoriété de la cave coopérative et de ses produits sur son territoire.

Le projet a pour objectifs :

- La mise en valeur du patrimoine architectural de la cave coopérative en réhabilitant la façade historique de la cave. => travaux prévus : Démolition de l'avancée en tôle, reprise des fers apparents et de la structure béton, peinture des enduits).
- Créer un espace de vente moderne, fonctionnel et accueillant pour développer les ventes de 100m². => Création d'une avancée devant le caveau actuel pour gagner de la superficie et augmenter notre visibilité depuis la route.
- Créer une salle de dégustation permettant le développement de nos animations œnotouristiques de 60 m². => salle dédiée à l'œnotourisme mais en lien étroit avec le caveau.
- Un lieu de stockage plus grand et fonctionnel de 100m². => agrandissement de la réserve actuelle dans le bâtiment existant.
- Aménagement des abords extérieurs, avec un volet paysager important, élément capital et indispensable dans l'attrait du lieu

Voir PLAN



b. Les animations

Une fois le caveau rénové, et l'accueil du public facilité, nous avons prévu de poursuivre et développer plusieurs animations oenotouristiques :

- Balades vigneronnes accompagnée d'une dégustation
- Visite de cave et dégustation
- Cours d'initiation à la dégustation
- Offre séminaire entreprise
- Accueil de groupes et Evènements de dégustation
- Soirées After work

c. Chiffrage

L'équipe de maîtrise d'œuvre sur ce projet, composée du cabinet d'architecture Crossman et de Philippe Gérin, a réalisé une première estimation du coût des travaux, qui s'élève à **869 170€**.

CAVE CAZOULS les BEZIERS - AMENAGEMENT CAVEAU

ESTIMATION PREVISIONNELLE TRAVAUX - PHASE ESQUISSE

VOIRIE RESEAUX DIVERS	65 000,00 €
DEMOLITIONS - FONDATIONS SPECIALES - GROS-OEUVRE	214 515,00 €
ETANCHETIE	28 636,00 €
PLATRERIE	38 767,00 €
MENUISERIES & TERRASSE BOIS	34 675,00 €
MENUISERIES ALUMINIUM	43 932,00 €
PLOMBERIE VENTILATION CHAUFFAGE	52 000,00 €
COURANTS FORTS & COURANTS FAIBLES	62 700,00 €
REVETEMENT de SOL	13 975,00 €
REVETEMENT de HURS	13 120,62 €
SERRURERIE	54 000,00 €
FACADES	6 348,00 €
AGENCEMENT	91 200,00 €
TOTAL PARTIEL CAVEAU/DEGUSTATION HT.	718 868,62 €
TOTAL PARTIEL FACADES HT.	53 727,00 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE TRAVAUX HT	772 595,62 €
Honoraires divers (Ingénierie, Etude sol, Bureau contrôle, SPS...)	96 574,45 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE HT	869 170,07 €

Fait à Limoux le 04 Novembre 2022

d. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévoit un **dépôt du permis de construire en début d'année 2023** pour un **démarrage du chantier après vendanges, dès le 15 octobre 2023.**

Voir le planning prévisionnel en annexe

e. Financement

Ce projet ambitieux de valorisation de nos produits et de la viticulture du territoire n'a à ce jour que peu de possibilité de financement.

En effet, de par notre lien étroit avec Foncalieu, nous sommes considérés comme une Entreprise de Taille Intermédiaire et ne pouvons donc prétendre qu'à un taux de 15% des dépenses éligibles à France AgriMer. Cette aide représenterait une enveloppe de 20 000€.

Les aides régionales au niveau des mesures agritouristiques rentrent dans l'enveloppe des minimis. Et seuls 17 000€ seront disponibles pour 2023.

Ainsi, la compensation agricole reste le seul levier conséquent de financement du projet.

Nous demandons donc toute la bienveillance du maître d'ouvrage pour l'étude de notre dossier.

Financer le projet de rénovation du caveau des Vignerons du Pays d'Ensérune, permettrait au collectif des Vignerons du Pays d'Ensérune, regroupant plus de 500 vignerons, de réaliser leur projet de mise en valeur de leur production sur le territoire.

CAVE CAZOULS les BEZIERS - AMENAGEMENT CAVEAU

ESTIMATION PREVISIONNELLE TRAVAUX - PHASE ESQUISSE

VOIRIE RESEAUX DIVERS	65 000,00 €
DEMOLITIONS - FONDATIONS SPECIALES - GROS-OEUVRE	214 515,00 €
ETANCHETIE	28 636,00 €
PLATRERIE	38 767,00 €
MENUISERIES & TERRASSE BOIS	34 675,00 €
MENUISERIES ALUMINIUM	43 932,00 €
PLOMBERIE VENTILATION CHAUFFAGE	52 000,00 €
COURANTS FORTS & COURANTS FAIBLES	62 700,00 €
REVETEMENT de SOL	13 975,00 €
REVETEMENT de MURS	13 120,62 €
SERRURERIE	54 000,00 €
FACADES	6 348,00 €
AGENCEMENT	91 200,00 €
TOTAL PARTIEL CAVEAU/DEGUSTATION HT.	718 868,62 €
TOTAL PARTIEL FACADES HT.	53 727,00 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE TRAVAUX HT	772 595,62 €
Honoraires divers (Ingénierie, Etude sol, Bureau contrôle, SPS...)	96 574,45 €
ESTIMATION PREVISIONNELLE HT	869 170,07 €

Fait à Limoux le 04 Novembre 2022

Annexes

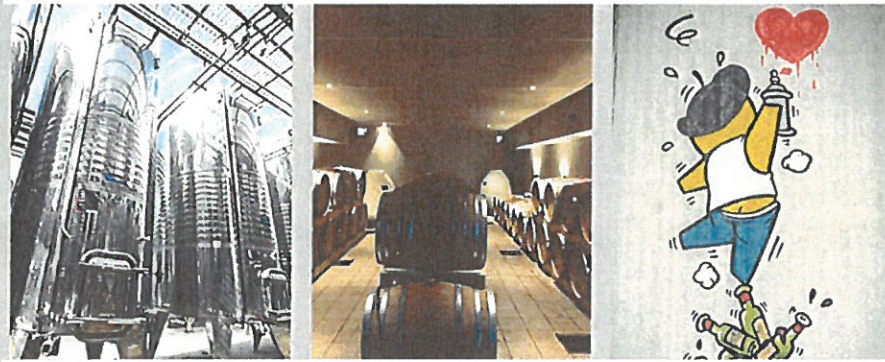


LES VIGNERONS
DU PAYS D'ENSÉRUNE
1901

VISITE DE CAVE ET DEGUSTATION

Une visite ludique et originale où vous
découvrirez les secrets du vin de l'arrivée du
raisin jusqu'au chai à barriques.

Admirez notre immense fresque Street Art et
partez à la chasse aux "Gouzous"!



LES MARDIS - JEUDIS - SAMEDIS
DÉPART À 10H30 POUR UNE DURÉE DE 2H
CAVEAU DE CAZOULS LES BEZIERS

5€ par personne (gratuit pour les enfants)

Réservation au 0467938921 ou comptoircazouls@vpe.fr

LES



DU CAVEAU DE NISSAN LEZ ENSÉRUNE

CHAQUE MERCREDI

DÈS 19H00 DU 01 JUIN AU 28 SEPTEMBRE

Le caveau de Nissan Lez Enserune se transforme en bar à vin. Autour d'un tonneau ou assis à une table, venez profiter de l'agréable atmosphère de notre

« JARDIN DES AFTERS ».

Vous pourrez déguster nos vins en blanc, rosé ou rouge et vous restaurer auprès de food-trucks régionaux.

NOCTURNES

EXCEPTIONNELLES

MERCREDI 15 JUIN

NO LIMIT. Ils vous entraînent sur des tubes d'hier et d'aujourd'hui. Un répertoire fait de disco, de rock et de musique actuelle.

MERCREDI 20 JUILLET

SOUL & PEPPER. un duo aux sonorités saoul et jazzy. Natacha avec sa voix groove est accompagnée par Paul à la guitare.

MERCREDI 17 AOÛT

DUO 45. Lucas et Romain vous accompagnent lors d'une soirée intimiste aux notes jazzy.



Nombre de places limitées, réservation obligatoire au 04 67 37 00 31 ou comptoirnissan@vpe.fr

Possibilité de réserver un espace privatif pour les groupes.



L'ABUS D'ALCOOL EST DANGEREUX POUR LA SANTE. CONSOMMEZ AVEC MODERATION

À BIENTÔT DANS NOS 2 CAVEAUX
DE DÉGUSTATION / VENTE



Cazouls-lès-Béziers

55 Avenue Jean Jaurès
34370 Cazouls Les Béziers
Tél. 04 67 93 89 21
comptoircazouls@vpe.fr

Nissan-lez-Enserune

Route de Narbonne
34440 Nissan lez Enserune
Tél. 04 67 37 00 31
comptoirnissan@vpe.fr

Les Horaires

Juillet | Août

Ouverts du lundi au samedi
de 9h30 - 12h30 et 15h00 - 19h00
Caveau de Cazouls
fermé le lundi

Horaires d'hiver

Ouverts du mardi au samedi
de 9h30 - 12h30 et 15h00 - 18h00
Jusqu'à 19h le vendredi et samedi

Retrouvez nos vins toute l'année
sur notre e-boutique
www.vignerons-enserune.fr

Livraison partout en France
Frais de port offerts
dès 24 bouteilles achetées



Gardons le contact



www.vignerons-enserune.fr

ÉTÉ 2022



LES VIGNERONS
DU PAYS D'ENSÉRUNE
1901

Nature ♦ Patrimoine ♦ Art
Partage ♦ Convivialité

Nature & patrimoine

Balade de la Cazouline

Votre balade clef en main ! Entre amis ou en famille, allez à la découverte du vignoble cazoulin. Partez l'esprit tranquille, la Maison Valéro s'occupe de votre pique-nique 100% terroir, à déguster à la chapelle avec vue sur les vignes. Entre champs de thym et vue sur le Caroux, une balade à votre rythme ! Et pour les plus jeunes, une chasse au trésor est proposée sur le parcours.



Informations : Prix du panier pique-nique : 12 € (hors boissons et vin)

Balade de 8,5km | Durée : 2h30 | Prévoir baskets, eau et chapeau

Au départ du caveau de Cazouls les Béziers

Sur réservation 48h à l'avance auprès du caveau de Cazouls

04 67 93 89 21 - comptoircazouls@vpe.fr

Balades commentées

En partenariat avec les Amis de Nissan et accompagné par un guide passionné et passionnant, notre territoire n'aura plus de secret pour vous...



Histoire d'eaux

Un parcours pour découvrir l'eau sous toutes ses formes canal, du midi, rivière au lieu dit Les Traoucats, étang de Montajo, ancien moulin à eau. De retour au caveau, nous vous ferons déguster une sélection de nos meilleures cuvées.

Tous les samedis du 7 mai au 11 juin

Informations : 5 € par personne | Balades de 5km | Prévoir baskets, eau et chapeau

De 9h00 à 11h 30 | Au départ du caveau de Nissan les Ensérune.

Sur réservation auprès du caveau de Nissan 04 67 37 00 31 comptoirnissan@vpe.fr

Balade-sentier des eaux réalisable en autonomie au départ de la cave



Accueil vélo : De nombreuses balades pour découvrir la région à pied et en vélo à proximité des caveaux. Plus de renseignements auprès de nos vendeuses ou sur www.vignerons-enserune.fr

Alliance de l'Art & du vin

Cuves Street Art du Caveau de Nissan

5 artistes renommés ont investi nos cuves extérieures de 8m de haut pour y déposer leur œuvre. Déambulez au milieu des cuves, et découvrez les univers colorés et poétiques de Arkane, Noon, Polar, Adéc et Asto.

Des œuvres d'art en format XXL à découvrir sans attendre !!

Informations : Visite libre au caveau de Nissan les Ensérune durant les heures d'ouverture.



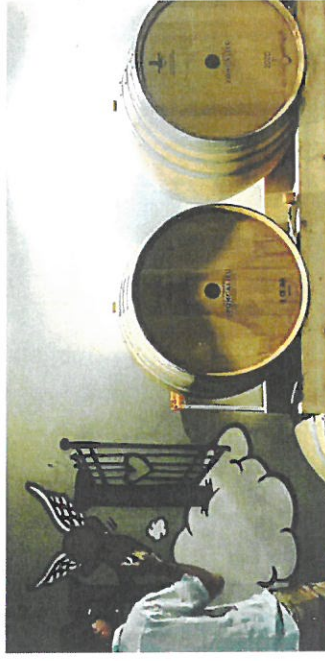
Exposition

Découvrez les œuvres exposées dans l'espace Art et Culture du caveau de Nissan les Ensérune

Information : accès libre pendant les horaires d'ouverture du caveau

Visite de cave

Une visite ludique et originale où vous découvrirez les secrets de création du vin, de l'arrivée du raisin jusqu'au chai d'élevage en barrique. Jace, street artiste à la renommée internationale, qui a réalisé notre grande fresque murale, a disséminé ses célèbres « Gouzous » sur tout le parcours de la visite. Sauriez-vous les retrouver ?



Une expérience unique pour les grands et les petits !! La visite se terminera par une dégustation de nos meilleures cuvées

Dates : les mardis, jeudis et samedis de 10h30 à 12h30 à partir du mois de juillet

Informations : 5€ par personne

Cave de Cazouls les Béziers

Renseignements et réservation au 04 67 37 00 31 ou comptoircazouls@vpe.fr

Partage & convivialité

Les Nocturnes du Caveau de Nissan

Le temps d'une soirée, le caveau se transforme en bar à vin. Autour d'un tonneau ou assis à une table, profitez de notre « Jardin des Ateliers » dans un cadre insolite et convivial. Vous pourrez déguster nos vins en blanc, rosé et rouge, et vous restaurer auprès de food-trucks régionaux.



Informations :

Chaque mercredi à partir de 19h00 du 1er juin au 28 septembre 2022 | Ambiance musicale

Nocturnes exceptionnelles avec groupe en live le 15 juin, 20 juillet et 17 août

Sur réservation auprès du caveau de Nissan 04 67 37 00 31 - comptoirnissan@vpe.fr

Dégustation d'huîtres

Patrick et Charlie vous invitent à une dégustation d'huîtres accompagnée d'un verre de vin. Ils vous proposent également en vente à emporter moules, coqueaux, bulots...



Informations :

8€ l'assiette de 6 huîtres avec son verre de vin

Les vendredis matins au caveau de Nissan de 11h00 à 12h30

Les samedis matins au caveau de Cazouls de 11h00 à 12h30

Retrouvez toutes nos infos: www.vignerons-enserune.fr



