



VILLE DE  
**Colombiers**  
Canal du Midi

## Etude Préalable Agricole comprenant des mesures de compensation collective



### ZAC de Montarels, Colombiers

Juin 2022



## Table des matières

PARTIE 1 : .....	4
CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	4
I. Réglementation liée aux Etudes Préalables Agricoles .....	5
II. Méthodologie proposée par l'Adaseah.....	6
PARTIE 2 : .....	8
DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE .....	8
I. La commune.....	9
II. Description du projet.....	9
III. Les parcelles impactées par le projet .....	9
IV. Délimitation du territoire impacté .....	11
PARTIE 3 : .....	14
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ECONOMIE AGRICOLE DE LA ZONE D'ETUDE .	14
I. Occupation du sol et superficie agricole.....	15
II. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).....	16
III. La Réserve Utile en eau.....	17
IV. La potentialité agricole des sols .....	17
V. Les signes de qualité .....	19
VI. Situation économique du territoire.....	20
VII. Caves Coopératives et structures agricoles du territoire.....	23
1. Concernant les grandes cultures.....	23
2. Concernant la viticulture .....	24
VIII. Matrice AFOM.....	25
PARTIE 4 : .....	26
MESURES COMPENSATOIRES AGRICOLES COLLECTIVES .....	26
I. Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet...27	
1. Eviter.....	27
2. Réduire .....	28
3. Compenser .....	28
II. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire .....	29
1. Identification des impacts .....	29
2. Evaluation des impacts directs et indirects .....	31
3. Etude des effets cumulés .....	31

III. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole.....	32
1. Calcul de la compensation financière globale.....	32
2. Proposition de mesures de compensations .....	35
3. Mesure de compensation retenue par le maître d'ouvrage .....	37
ANNEXES .....	38
Liste des tableaux.....	48
Liste des figures.....	48

PARTIE 1 :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## I. Réglementation liée aux Etudes Préalables Agricoles

Dans le cadre de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) du 13/10/2014, l'article L.112-1-3 du Code Rural<sup>1</sup>, détermine pour certains projets la nécessité de réaliser une étude préalable des effets positifs et négatifs sur l'économie agricole du territoire.

Trois conditions cumulatives sont à respecter pour pouvoir déclencher une étude préalable agricole.

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 un activité agricole dans les <b>5 dernières années</b>	Emprise du projet affectée à un activité agricole dans les <b>3 dernières années</b>	

Le décret n°2 16-1190<sup>2</sup> du 31/08/2016 précise les cinq rubriques du contenu des études préalables agricoles :

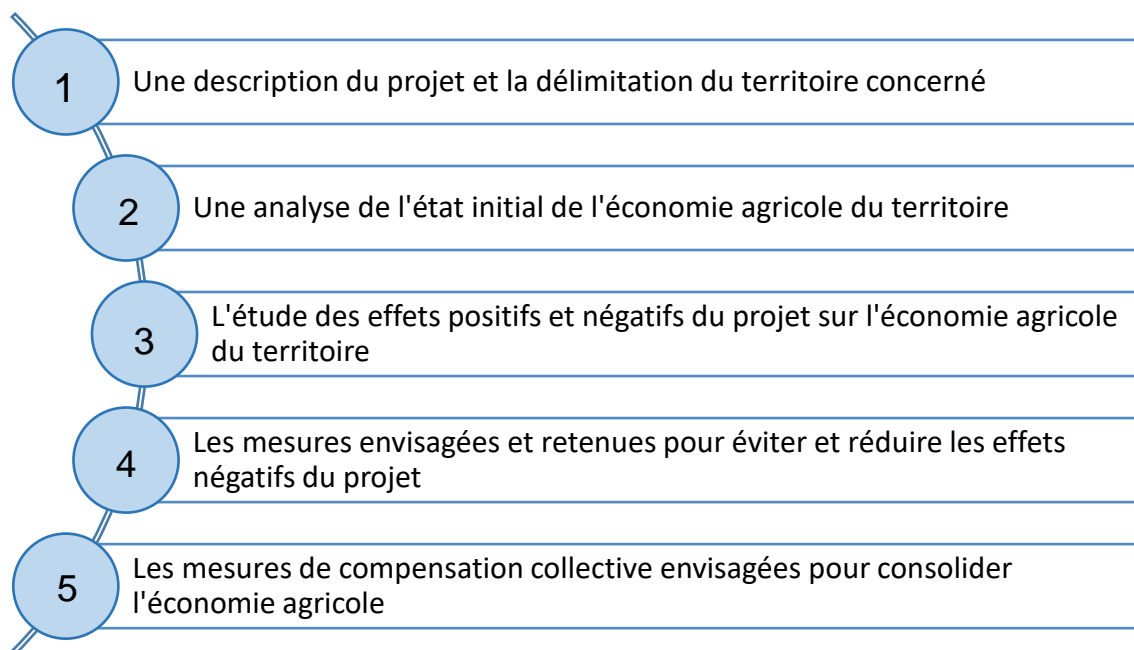


Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles

<sup>1</sup> Texte proposé en annexe

<sup>2</sup> Texte proposé en annexe

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).

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

## 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

### Etape 1 : Réunion de lancement et prise de connaissance du site

- Rencontre avec le maître d'ouvrage et première visite du site du projet.
- Présentation du contexte réglementaire et contextuel, du projet de la ZAC de Monatrels et de la zone d'impact.

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

### Etape 1 : Recueil de données

- Recueil d'informations et de documentation auprès du porteur de projet et prise de contact avec les 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.

### Etape 2 : Description de la zone d'étude

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

### Etape 3 : Enquêtes

- Entretien avec l'exploitant agricole impacté par le projet
- Entretien avec la Mairie de Colombiers et la Communauté de Communes la Domitienne.
- Entretien avec la coopérative céréalière Grain d'Oc et la cave coopérative Terroirs en Garrigues.

### Etape 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

### Etape 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.

### Etape 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.

### Etape 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 de Colombiers, BETU et la DDTM.

PARTIE 2 :

DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE



## I. La commune

Colombiers est une commune de 2700 habitants, située dans le département de l'Hérault à 9km au Sud-Ouest de Béziers. Considérée comme une commune rurale, Colombiers connaît néanmoins une forte hausse de population depuis les années 1960. Elle s'inscrit donc dans l'unité urbaine et fait partie de l'aire d'attraction de Béziers.



Figure 2 : Localisation de la commune de Colombiers

## II. Description du projet

Le projet de la ZAC de Montarels est porté par l'aménageur BETU Urbanisme pour la mairie de Colombiers, qui souhaite créer un nouveau lotissement de 230 lots, à raison de 26 lots par an. L'objectif de la réalisation est de favoriser et développer l'attractivité économique de Colombiers par l'augmentation de la population de la commune. C'est également l'occasion de favoriser l'accession à la propriété pour des ménages à revenus moyens.

Les parcelles impactées par le projet sont situées sur la sortie Ouest de la commune de Colombiers. L'aménagement de cette zone permettrait d'agrandir la commune sans pour autant favoriser l'étalement urbain.

## III. Les parcelles impactées par le projet

Les parcelles impactées par ce projet sont exploitées par un seul et unique exploitant, louant les terres à 5 propriétaires au total. La superficie totale des parcelles concernées par la ZAC de Montarels est de 10,89 ha et sont occupées par des céréales. Ces parcelles ont été déclarées en orge au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2020, à l'exception de la parcelle C743 qui a été déclarée en vigne. En 2022 l'exploitant a semé du blé tendre sur l'ensemble des parcelles à l'exception de la parcelle C743 qui est en friche. Les parcelles exploitées ne possèdent pas de label ou d'appellation, ne sont pas irriguées et ne sont pas en Agriculture Biologique.

La parcelle C743 n'est pas entièrement comprise dans l'emprise de la ZAC. Seuls 0,91ha sont concernés par le projet. La parcelle 2138, d'une surface de 0,07 ha est un chemin d'accès

Ainsi, la ZAC a une emprise de 10,47 ha dont 10,4 sont des terres agricoles décomposées en 9,49 ah de grandes cultures et 0,91 ha de friche. La surface non agricole est de 0,07 ha

La surface totale cadastrale est donc de 10,40 ha de terres agricoles, en section cadastrale C.

Tableau 2 : Références cadastrales des parcelles impactées

Numéro Parcelle	Superficie cadastrale sous emprise (ha)	Superficie cadastrale hors emprise (ha)	Superficie cadastrale totale (ha)
C743	0,91	0,42	1,32
C742	0,99	0	0,99
C721	1,27	0	1,27
C720	1,23	0	1,23
C1439	2,99	0	2,99
C2138	0	0,07	0,07
C2139	1,92	0	1,92
C2140	1,09	0	1,09
<b>Total</b>	<b>10,40</b>	<b>0,49</b>	<b>10,89</b>

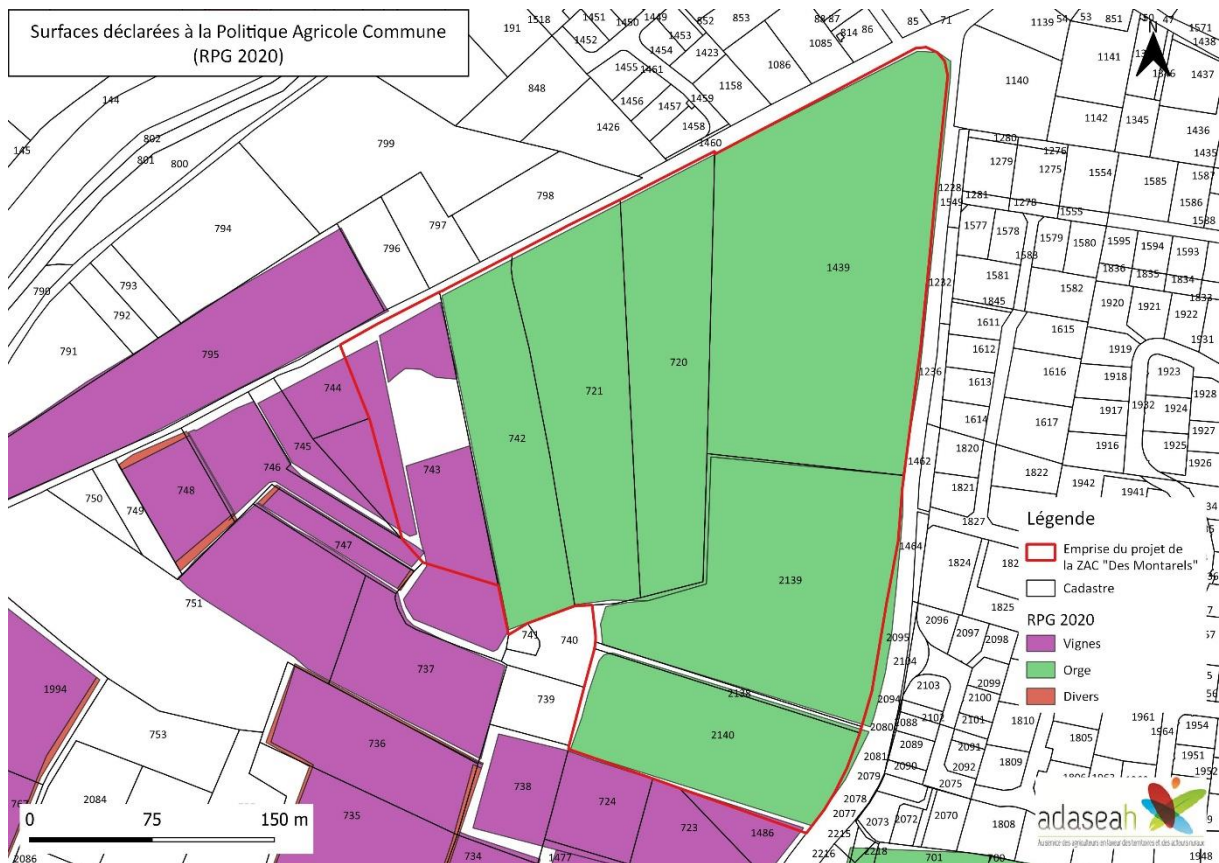


Figure 3 : Registre Parcellaire Graphique 2020 de la zone d'emprise

## IV. Délimitation du territoire impacté

Tout projet consommant des surfaces agricoles peut avoir des conséquences à une échelle bien plus importante que la zone du projet elle-même. En effet, d'après le cahier des recommandations pour le département de l'Hérault pour les compensations agricoles collectives de la DDTM, « à minima, le périmètre du territoire impacté se définit par l'ensemble du parcellaire des exploitations impactées et des périmètres des filières (directes et indirectes) impactées. »

Afin de prendre en compte le territoire impacté par le projet, nous allons étudier :

### ➤ L'intercommunalité concernée

Colombiers fait partie, avec 7 autres communes de la Communauté de Communes de La Domitienne. Sur ces 8 communes, ce sont 8563 hectares qui sont cultivés, répartis sur 425 exploitations. Les paysages sont principalement de nature agricole, avec 80% de viticulture, 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.

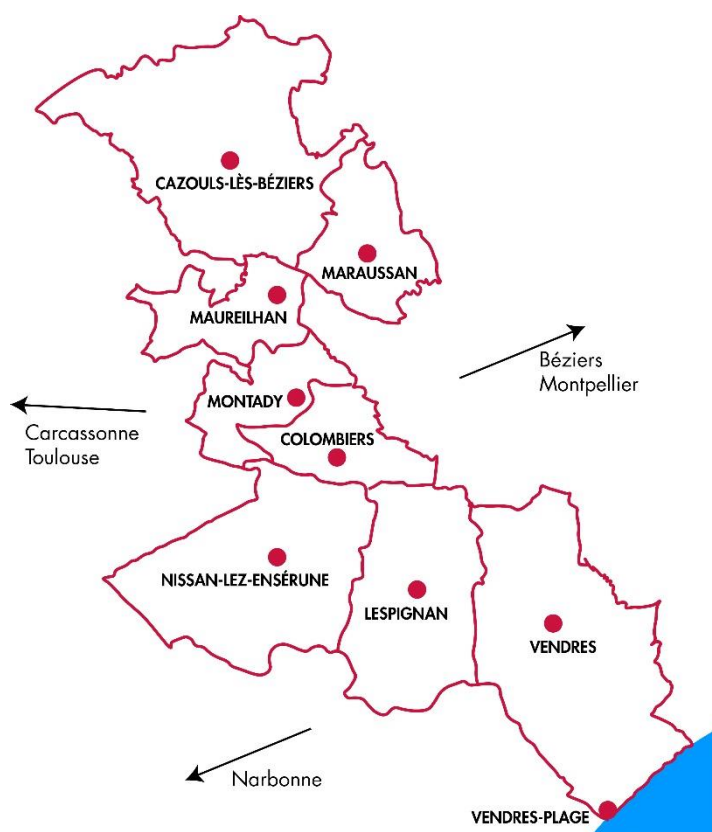


Figure 4 : Communauté de Communes la Domitienne

### ➤ Le parcellaire des exploitations impactées

5 propriétaires sont concernés par la ZAC de Montarels. Néanmoins, un seul et unique agriculteur exploite ces terres. Les parcelles qu'il cultive sont principalement situées sur les communes de Montady et Colombiers. La superficie totale de l'exploitation est de 380 ha (propriété et fermage) dont 368 ha sont en production. L'exploitation est principalement en grandes cultures avec 350ha répartis entre blé dur, blé tendre, tournesol, luzerne et fèverole. L'exploitant cultive également 28ha de vigne.

L'exploitant possède des bâtiments de stockage pour ses céréales. Il travaille en partenariat avec la coopérative Grain d'Oc située à Monferran-Savès dans le Gers, qui s'occupe de la commercialisation de sa production. Quant à sa production viticole, il est coopérateur à la cave coopérative Terroirs en Garrigues située sur la commune de Corneilhan.

L'exploitant est également président de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) de Montady. L'ASA regroupe 72 propriétaires et couvre une superficie totale de 415 hectares. Elle a pour principales missions :

- d'entretenir le réseau primaire (fossés et aqueduc souterrain) de drainage dont elle est propriétaire ;
- d'effectuer tous travaux rendus nécessaires pour le dessèchement de l'étang ;
- d'assurer la protection du site.

### ➤ Les filières impactées et leur aire d'apport

Pour les céréales, l'agriculteur stocke l'ensemble de sa production sur son exploitation. Il travaille en partenariat avec la coopérative Grain d'Oc située à Monferran-Savès dans le Gers. Grain d'Oc est une coopérative de négoce. Elle assure la commercialisation des céréales de l'ensemble de ses coopérateurs qui stockent eux-mêmes leur production. L'aire d'apport de Grain d'Oc s'étend sur « le Grand Sud-Ouest » de la France.

Pour la vigne, l'exploitant est coopérateur à la cave coopérative Terroirs en Garrigues située sur la commune de Corneilhan, situé à 16 km au Nord-Est du siège de l'exploitation.

### ➤ Le périmètre du territoire concerné

Le parcellaire détenu par l'exploitant concerné se situe principalement sur Montady et Colombiers. Les structures économiques agricoles locales ne sont pas directement impactées par le projet de la ZAC de Montarels.

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.

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 d'apporter des propositions de mesures compensatoires concrètes à la présente Etude Préalable Agricole. L'objectif étant donc de construire une représentation partagée de la situation, nous avons pu rencontrer :



- Le 25/03/2022, au sein de la mairie de Colombiers, Alain Caralp, Maire de Colombiers et Président de la Communauté de Communes la Domitienne, Thierry Calmel, 1<sup>er</sup> adjoint à l'urbanisme et aux travaux, et Dominique Mauger, Directrice Générale de la mairie de Colombiers. **Un avis favorable est émis quant au projet de la ZAC de Montarels afin d'accroître la population de la commune et son activité économique.**

- Le 05/05/2022 au cours d'un entretien téléphonique, Dominique Manton exploitant des parcelles impactées par le projet de la ZAC de Montarels. **Un avis défavorable est émis quant au projet de la ZAC de Montarels, faisant chuter la surface de production impliquant une baisse de revenu.**

- Le 07/06/2022 au cours d'un entretien téléphonique, Jean-Baptiste Revel, responsable commercial de la coopérative Grain d'Oc. **Un avis mitigé est émis quant au projet de la ZAC de Montarels qui consomme des terres agricoles en production. Néanmoins il est nécessaire de favoriser et développer les communes afin d'assurer leur activité économique tout en maintenant leur attrait touristique.**

- Le 07/06/2022 au cours d'un entretien téléphonique, Camille Ferrara, technicienne à la coopérative Terroirs en Garrigues. **Aucun avis n'a été prononcé quant au projet de la ZAC de Montarels.**

Les comptes-rendus de ces entretiens sont proposés en Annexe.

Le parcellaire de l'exploitation impactée se trouve sur les communes de Montady et Colombiers, situées au centre de la Communauté de Communes la Domitienne.

Au regard des différents entretiens effectués et de la localisation des parcelles de l'exploitation impactée, la zone d'influence du projet choisie est la **communauté de communes de la Domitienne**.

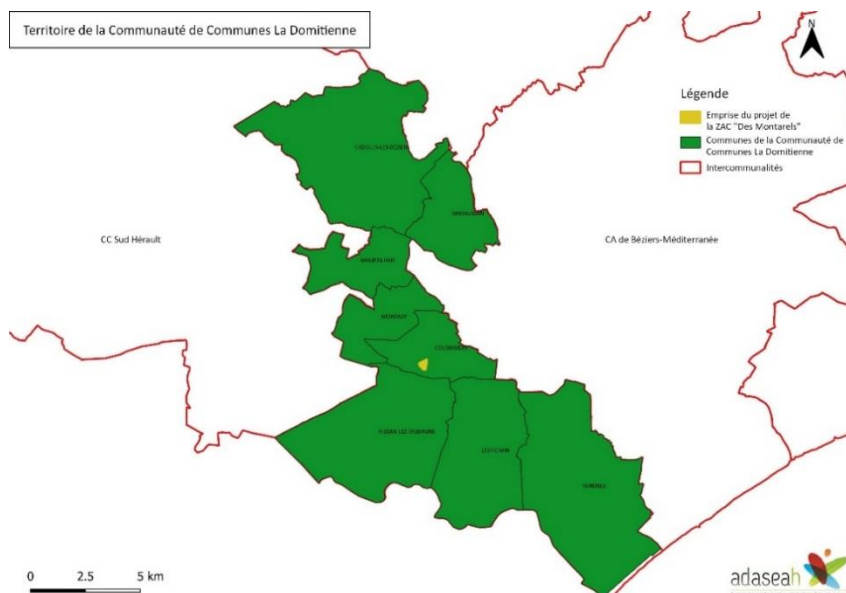


Figure 5 : Zone d'impact au sein de la zone d'étude

PARTIE 3 :

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

## 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).

En 2020, les parcelles concernées par le projet ont été déclarées en orge. Après visite des parcelles, nous avons pu observer que du blé tendre a été semé pour la campagne de 2022. Lors d'un entretien téléphonique avec l'agriculteur, celui-ci nous a affirmé avoir toujours cultivé sur ces parcelles en grandes cultures.

Tableau 3 : Rotation culturale sur les parcelles impactées entre 2017 et 2022

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Culture	Orge	Blé Tendre	Orge	Orge	Fèverole	Blé Tendre

Bien que la production dominante sur la Communauté de Communes la Domitienne soit la vigne, on retrouve néanmoins des productions céréalières au sein de cette plaine très viticole, notamment au centre de la Communauté de Communes.

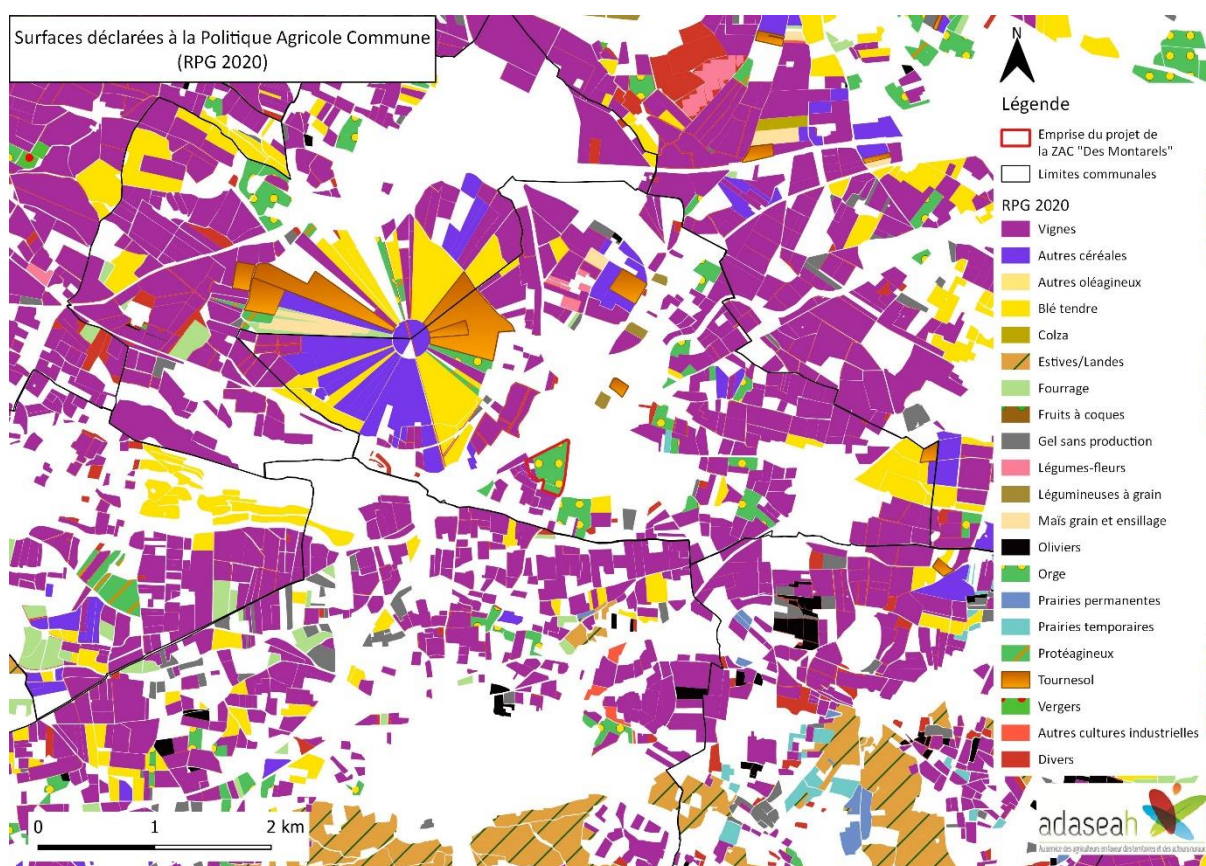


Figure 6 : Registre Parcellaire Graphique 2020

## 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'Etat 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.

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.

D'après le PPRI, l'emprise du projet n'est pas située en zone inondable.

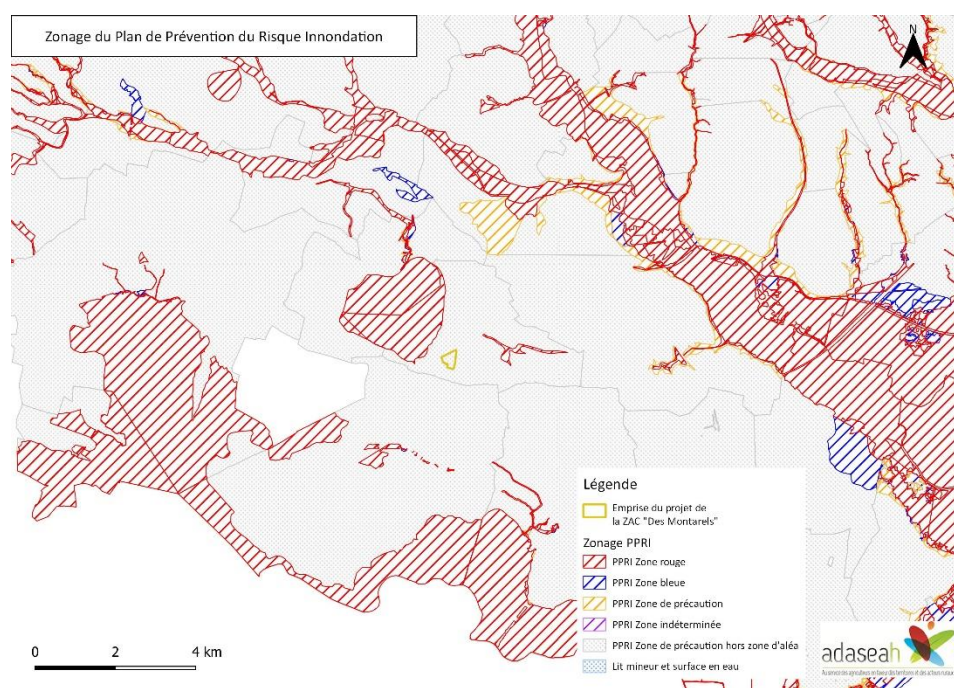


Figure 7 : Plan de Prévention du Risque Inondation



### 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.

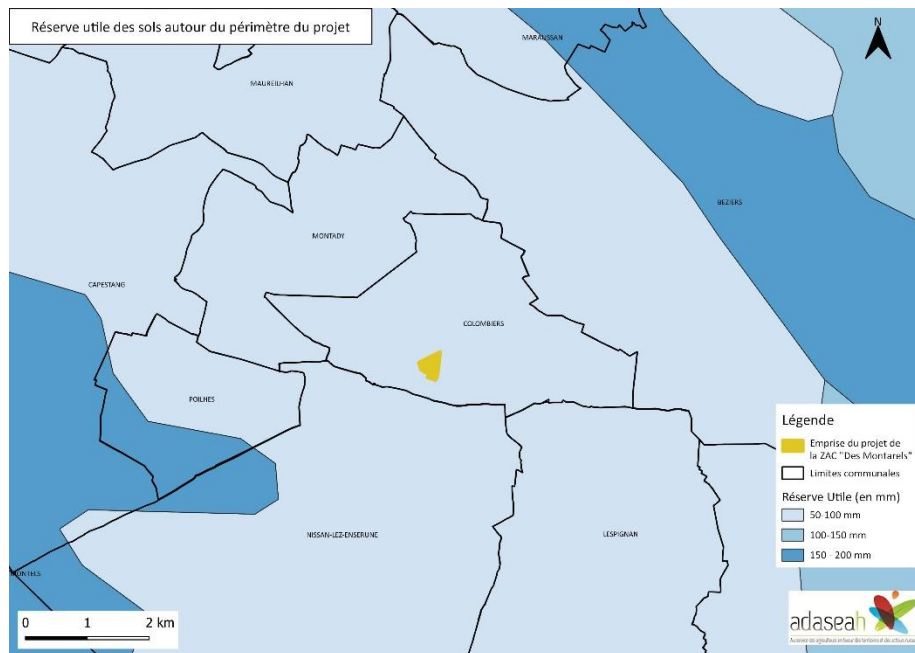


Figure 8 : Réserve Utile en eau

La RU est faible sur l'ensemble du territoire d'impact (Communauté de Communes la Domitienne), avec moins de 50mm/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.

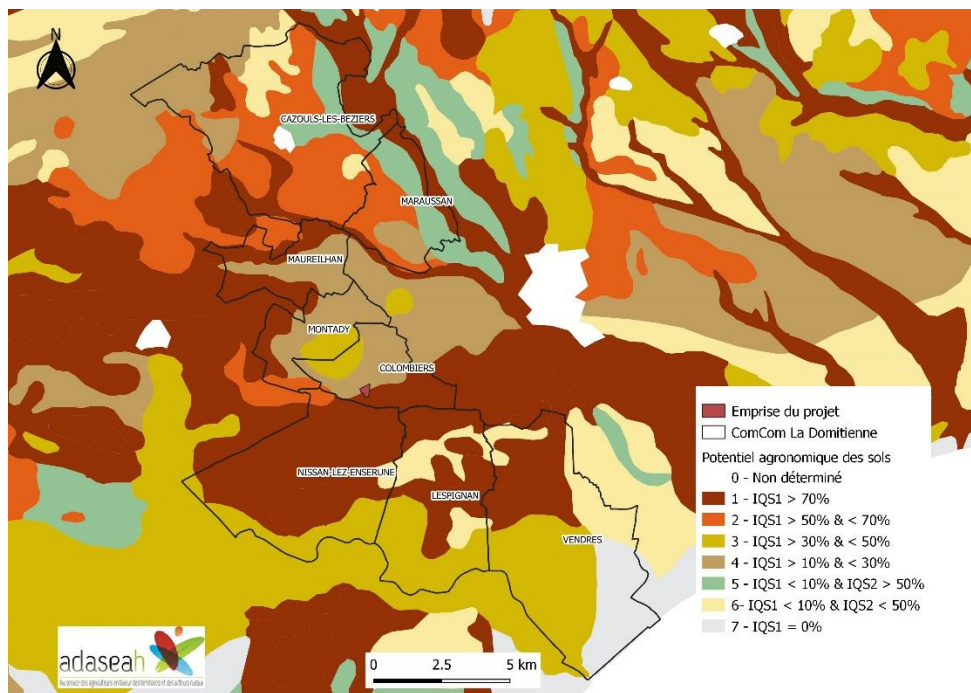


Figure 9 : Potentielles agronomiques de la Communauté de Communes la Domitienne

A l'échelle de la Communauté de Communes, on retrouve principalement des sols à fort potentiel agronomique, compris entre les classes 1 et 4. Les parcelles impactées par le projet sont quant à elles sur des sols de catégorie 1 et 4, montrant le bon potentiel agronomique du territoire et de la commune de Colombiers.

## 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 1925 ha, couvrant plus de 22% de la SAU de la Communauté de Communes la Domitienne.

Tableau 4 : Nombre d'exploitants en Agriculture Biologique par commune

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

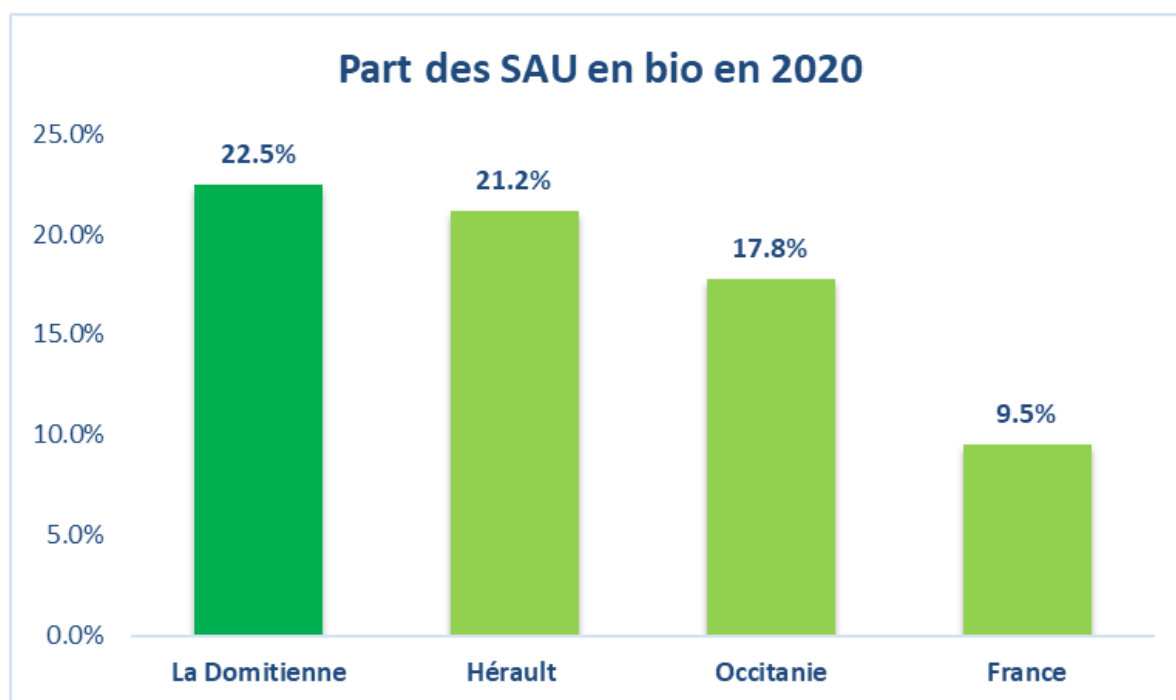


Figure 10 : Part de la SAU en Agriculture Biologique sur la Communauté de Communes la Domitienne

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

## VI. Situation économique du territoire

Une exploitation agricole est une unité économique qui participe à la production et qui atteint une certaine dimension (1ha de superficie agricole utilisée, 20 ares de cultures spécialisées, 1 vache ou 6 brebis mère...).

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 (ETP) pendant une année. Les figures présentées ci-dessous ont été établies à partir des recensements agricoles 2000, 2010 et 2020.

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.

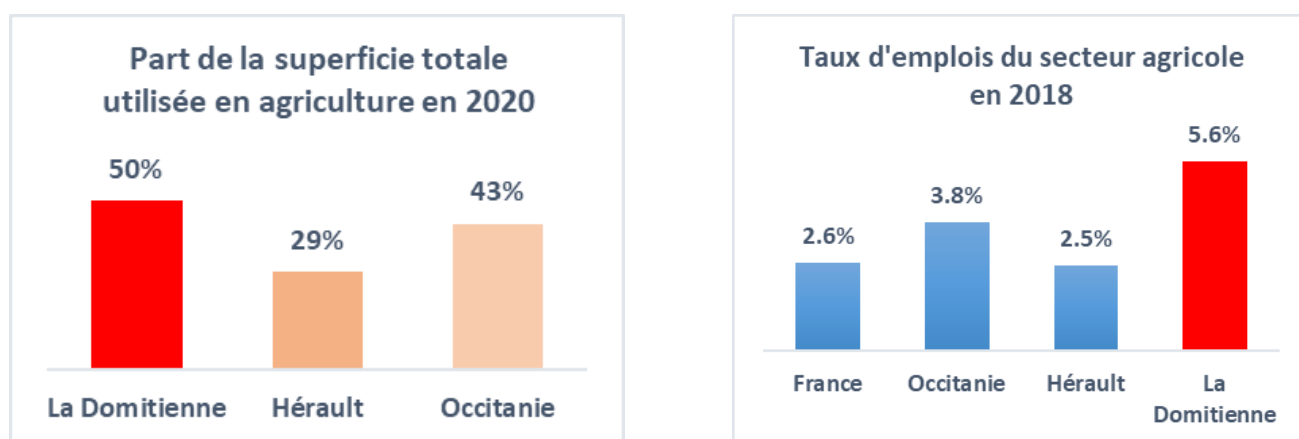


Figure 11 : Part de la SAU et taux d'emplois du secteur Agricole

Source : Communauté de Communes la Domitienne

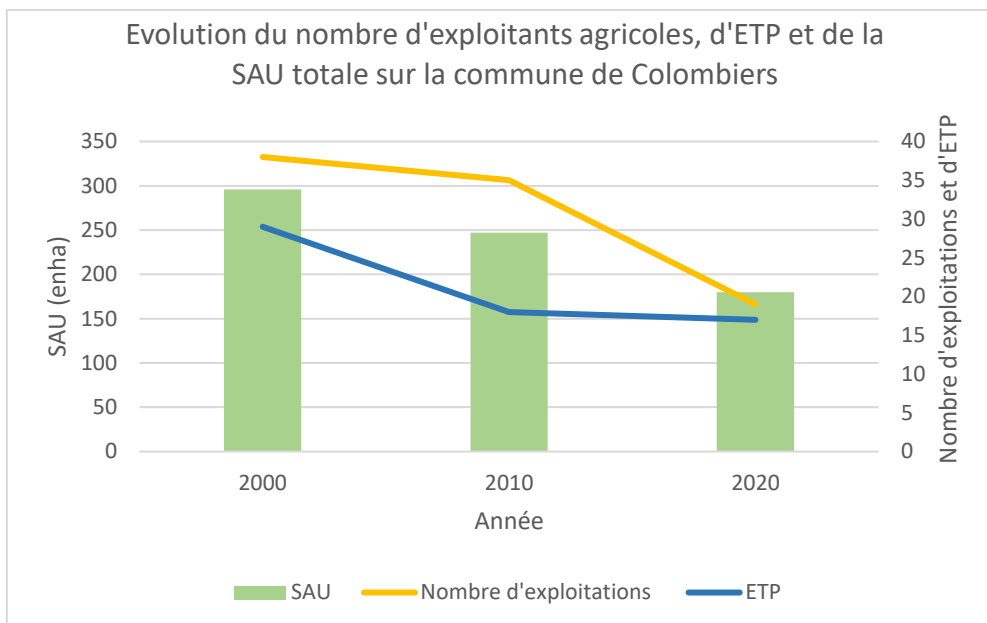


Figure 12 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale sur la commune de Colombiers

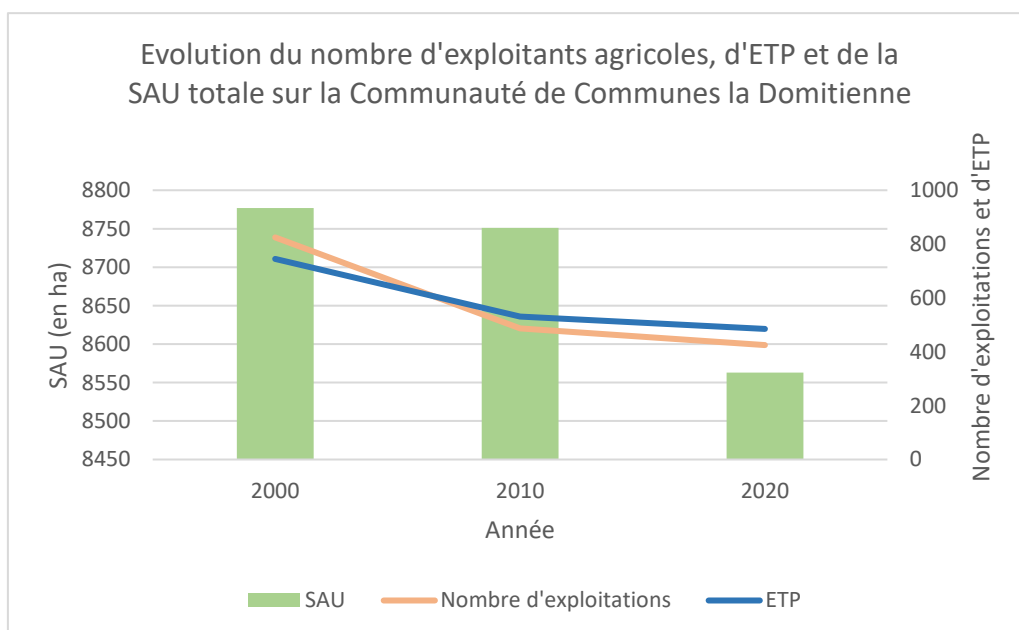


Figure 13 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne

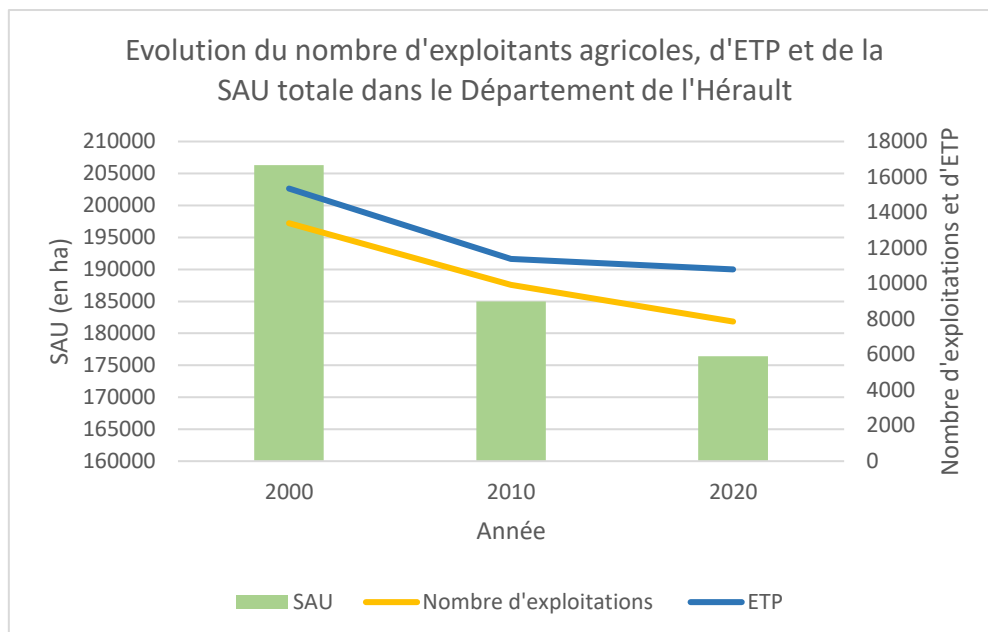


Figure 14 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault

Tableau 5 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne

Années	2000			2010			2020		
	Communes	Nombre d'exploitants	SAU	ETP	Nombre d'exploitants	SAU	ETP	Nombre d'exploitants	SAU
Cazouls Les Béziers	200	1753	173	126	1483	128	123	1294	119
Maraussan	106	889	93	39	838	59	47	906	56
Maureilhan	66	697	58	45	520	44	33	404	31
Montady	60	939	71	37	935	51	24	800	30
Colombiers	38	296	29	35	247	18	19	180	17
Nissan Lez Ensérune	161	1587	125	83	1182	86	74	1173	92
Lespignan	122	892	73	75	834	62	54	567	41
Vendres	72	1724	123	47	2712	83	52	3239	99
<b>Total</b>	<b>825</b>	<b>8777</b>	<b>745</b>	<b>487</b>	<b>8751</b>	<b>531</b>	<b>426</b>	<b>8563</b>	<b>485</b>

Que ce soit au niveau communal, intercommunal ou départemental, on observe une diminution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU total depuis 2000.

Sur la commune de Colombiers, on remarque une diminution de moitié du nombre d'exploitations agricoles et une baisse considérable de 39% de la SAU. Un entretien avec le maire de Colombiers nous a permis d'apprendre que la population agricole était de plus en plus vieillissante mais aussi que la grande majorité des exploitants de Colombiers étaient double actif afin de sécuriser un revenu. Le nombre d'ETP suit la même logique que l'évolution du nombre d'exploitations et a chuté de 41% entre 2000 et 2020.

Sur la Communauté de Communes La Domitienne, le nombre d'exploitations a en moyenne chuté de 48,5%. Quant à la SAU, elle n'a chuté en moyenne que de 2%. Cela s'explique par la croissance exponentielle de la SAU sur la commune de Vendres, qui a augmenté de 88% en 20 ans. Le nombre de salariés agricoles a également diminué de 41%. Depuis 2010, la courbe des ETP est supérieure à la courbe 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.

Au niveau départemental, la SAU n'a baissé que de 14%, le nombre d'exploitations a diminué de 41% et le nombre de salariés agricole de 30%.

Tableau 6 : Evolution des données agricoles en pourcentage sur la Communauté de Communes la Domitienne

Communes	Evolution Nombre d'exploitants 2000-2020	Evolution SAU 2000-2020	Evolution ETP 2000-2020
Cazouls Les Béziers	-38.50	-26.18	-31.21
Maraussan	-55.66	1.91	-39.78
Maureilhan	-50.00	-42.04	-46.55
Montady	-60.00	-14.80	-57.75
Colombiers	-50.00	-39.19	-41.38
Nissan Lez Ensérune	-54.04	-26.09	-26.40
Lespignan	-55.74	-36.43	-43.84
Vendres	-27.78	87.88	-19.51

Le projet de la ZAC de Montarels consomme 10,40 ha de la SAU total de la commune Colombiers. Cela représente une emprise de près de 6%. Au niveau de la Communauté de Communes, cela représente 0,12%.

## VII. Caves 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

L'exploitant possède des bâtiments de stockage pour ses céréales. Ainsi, aucun organisme structurant dans le périmètre étudié n'est impacté par la baisse de production céréalière de l'exploitation. Il y a néanmoins la présence de plusieurs structures économiques sur le territoire :

- Pérès SAS, dont le siège est sur la commune de Béziers. C'est un distributeur de produits agricoles. Ils assurent notamment le stockage et la commercialisation des céréales.
- Société Magne, qui se situe sur Florensac qui effectuent notamment des choix variétaux, des conseils en culture, mais aussi la commercialisation des céréales.
- la Société coopérative Agricole Arterris située à Cazouls Les Béziers. Elle accompagne les adhérents au travers de conseils en matière de culture, fertilisation et protection.

## 2. Concernant la viticulture

L'exploitant agricole est coopérateur à la cave coopérative Terroirs en Garrigues, située sur les communes de Bassan et Corneilhan. Les vins sont essentiellement des vins à Identités Géographiques Protégées de cépages côteaux de Béziers. Tous les coopérateurs sont en certification HVE. La récolte moyenne est répartie en entre 15% vins blancs, 20% vins rosés et 65% vins rouges. L'aire d'apport de la cave coopérative Terroirs en Garrigue s'étend 10 communes et 1300 ha.

Par ailleurs, d'autres structures économiques viticoles sont également présentes sur le territoire :

- La cave coopérative des vigneronns d'Ensérune, située sur les communes de Nissan-Lez-Enserune et Cazouls-Lès-Béziers. Elle est la première cave coopérative viticole Française, créée en 1901. Au total, ce sont environ 3000 hectares de vigne qui sont produits, répartis sur 11 communes. Les principaux cépages produits sont le Carignan, le Grenache, le Muscat et le Cinsault.

- La cave coopérative Alma Celsius située sur la commune du Cers s'étend sur 1200 hectares et se compose de 160 vigneronns. La cave est engagée en certification « Haute Valeur Environnementale



## VIII. Matrice AFOM

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

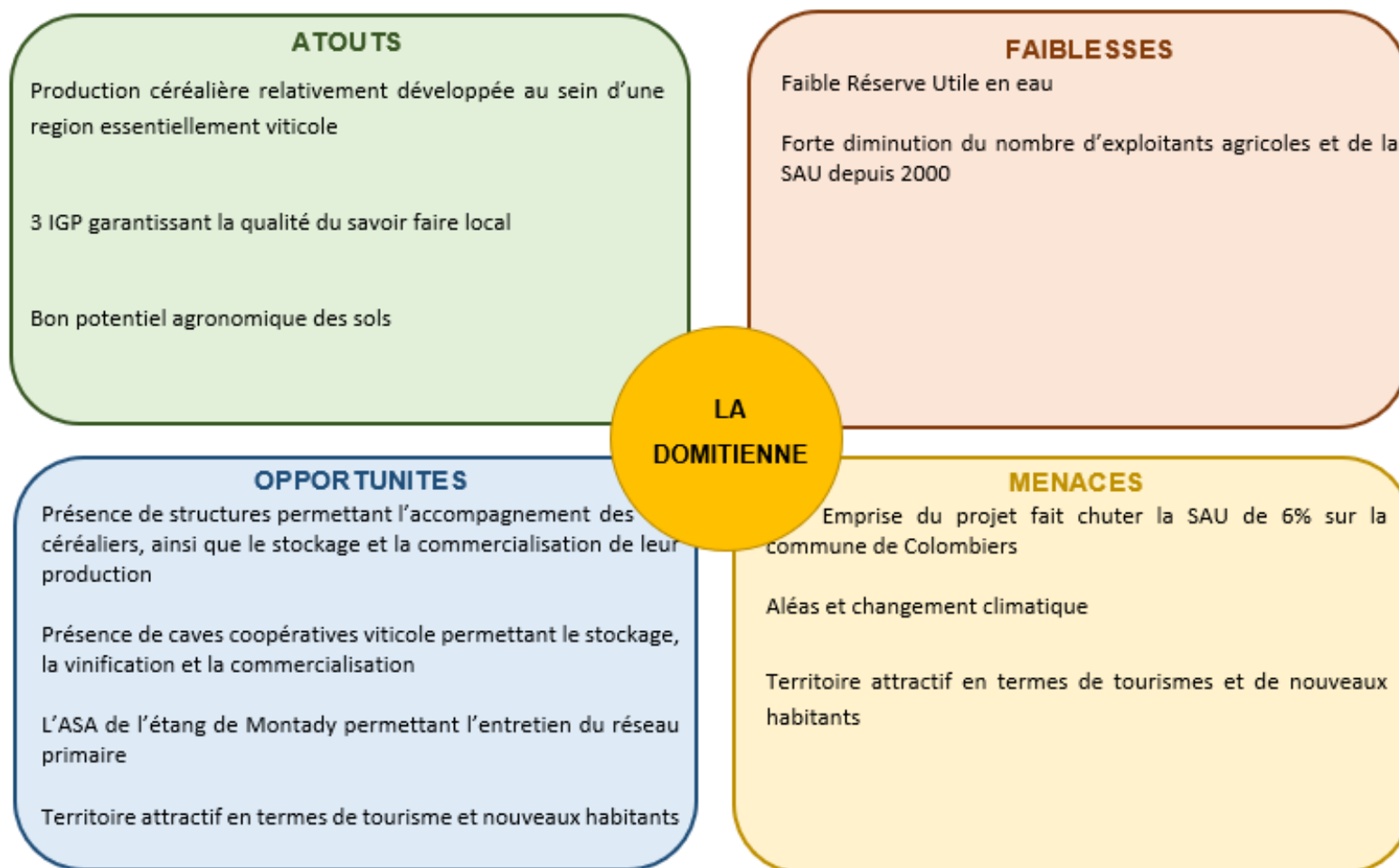


Figure 15 : Matrice AFOM

PARTIE 4 :

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.

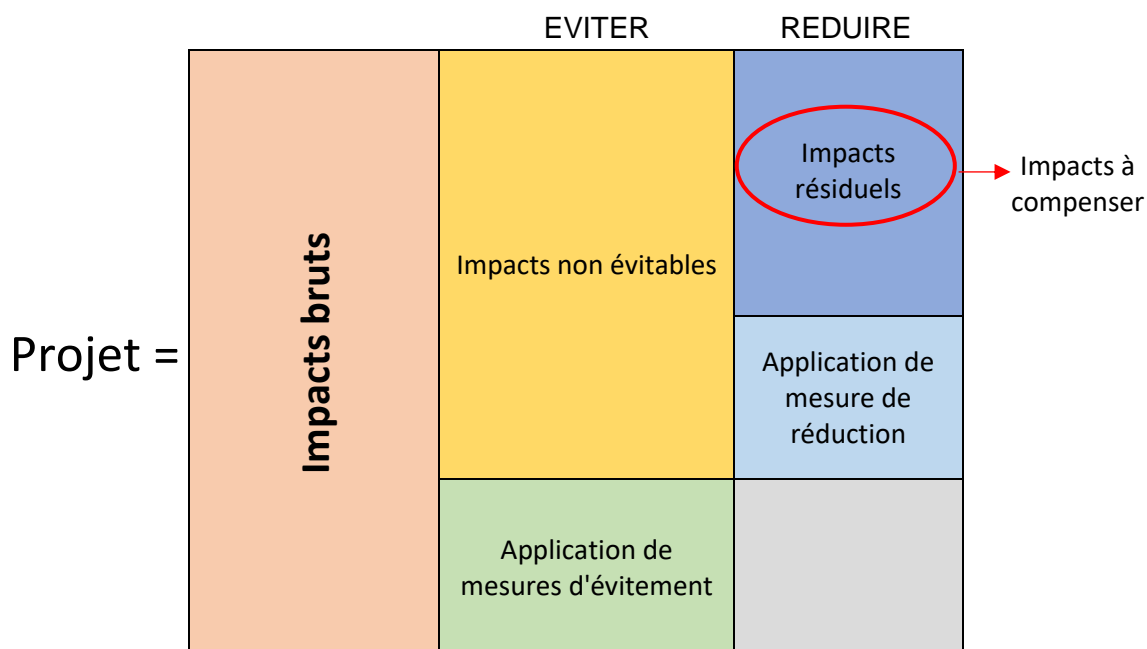


Figure 16 : Séquence Éviter-Réduire-Compenser

### 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.

Mesure 1 : Annulation du projet

La première mesure d'évitement envisagée est l'annulation complète du projet. La création de cette ZAC est une volonté de la mairie qui souhaite développer l'accroissement de la population communale. Ce projet sera par ailleurs intégré au ScOT en cours d'élaboration.

Mesure 2 : Relocalisation du projet

Une deuxième mesure d'évitement serait de relocaliser entièrement le projet. Les parcelles sont situées sur une zone AU0 à la sortie Ouest de la commune de Colombiers. L'aménagement de cette zone permettrait d'agrandir la commune sans pour autant favoriser l'étalement urbain.

## 2. Réduire

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.

Une étude d'impact environnemental a été menée par le Bureau d'Études CBE Environnement. Des mesures ont été présentées au maître d'ouvrage qui les a lui-même validées. Les mesures de réductions d'impact retenues sont les suivantes :

- Le respect d'un calendrier d'intervention ;
- La prise en compte des espèces invasives en phase de chantier et une fois les aménagements mis en place ;
- La défavorabilisation des secteurs d'intérêt pour l'herpétofaune ;
- Le maintien de la biodiversité au sein de la ZAC ;
- La limitation de l'éclairage nocturne ;
- La mise en place et le respect d'un balisage lors d'un chantier.

## 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 impactées par le projet

Un relevé de l'occupation du sol des parcelles a été fait sur le terrain le 09/05/2022. Cela nous a permis de confirmer la présence de blé tendre sur les parcelles impactées par le projet.

Ces parcelles sont classées en zone AU0 sur le PLU et sont situées juste en face d'habitation sur la sortie ouest de la commune de Colombiers.



Figure 17 : Photo des parcelles impactées

### *b. Les exploitations impactées par le projet*

Un seul et unique exploitant cultive les parcelles impactées par le projet.

Tableau 7 : Synthèse des données de l'exploitation impactée

Informations	Propriétaire N°1
<b>Statut de l'exploitant</b>	Chef d'exploitation
<b>Surface totale exploitation</b>	380 ha
<b>Surface totale en production</b>	368 ha
<b>N° des parcelles impactées</b>	C743, C742, C721, C720, C1439, C2139, C2140
<b>Surface totale des parcelles impactées</b>	10,40 ha
<b>Surface perdue</b>	10,40 ha
<b>Culture présente</b>	Blé Tendre
<b>% surfaces perdues à l'échelle de l'exploitation</b>	2,73%
<b>Débouchés commerciaux</b>	Export de la production en Espagne pour meuniers, fabricants d'aliments ou agriculteurs éleveurs.
<b>Cessation/transmission</b>	Transmission de l'exploitation à son fils d'ici 3 ans pour départ en retraite

En moyenne, le rendement de l'exploitation en Blé Tendre est de 37 qx/ha. On peut ainsi estimer une perte d'environ 400 tonnes de céréales sur l'exploitation.

### *c. Les filières économiques impactées par le projet*

Pour ses cultures céréalières, l'exploitant stocke l'ensemble de sa production au sein de son exploitation. La coopérative Grain d'Oc basée dans le département du Gers s'occupe du transport et de la commercialisation de sa marchandise. De ce fait, la filière Grande Culture est la seule filière impactée par ce projet. Au total, la coopérative Grain d'Oc commercialise 250 000 T de céréales par an et environ 40 000 T de blé tendre.

## 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 8 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet

		Positifs	Négatifs
<b>Impacts Directs</b>		Aucun impact positif direct du projet sur l'agriculture car il s'agit de construire des lotissements	En termes de surface Perte de 10,40 hectares sur l'exploitation impactée (2,9%), impliquant une baisse de et donc de revenu.
			En termes d'emploi Selon les données de l'Agri'Scopie 2019, 1ha de grande culture nécessite 0,03 Equivalent Temps Plein (ETP), soit une perte de 0,32 ETP.
<b>Impacts Indirects</b>		Développement de circuits courts, assurant une alimentation saine, locale et produite dans le cadre d'une agriculture responsable  Diminution des eaux stagnantes sur les parcelles grâce à l'aménagement du tunnel de l'ASA de Montady	Perte de marchandise production (Environ 400 T) pour la coopérative Grain d'Oc, chargée du transport et de la commercialisation des céréales de l'exploitant impacté

## 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.

Un entretien a été fait le 25/03/2022 avec Monsieur Calarp, Maire de Colombiers et Président de la Communauté de Communes de la Domitienne.

A l'échelle de Colombiers, une zone économique vient d'être terminée sur une zone AU0, le long de la route Béziers-Narbonne. Avec ce nouveau projet de lotissement sur sa commune, aucun autre projet susceptible de consommer des terres naturelles ou agricoles dans les prochaines années n'est envisagé.

A l'échelle de la Communauté de Commune la Domitienne, un projet de ZAC Via Europa sur la commune de Vendres est prévu et est également soumis à Etude Préalable Agricole Ce projet consommera une surface totale de 21,12ha.

### 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.

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.

#### ➤ Impact direct

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
Grandes cultures	9.49	1 610	17 210.90
Friches	0.91	0	1
<b>TOTAL IMPACT DIRECT ANNUEL = Produit Brut Agricole</b>			<b>15 278.90</b>



➤ 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)	14 026.03
TOTAL IMPACT INDIRECT ANNUEL	14 026.03

➤ 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
Grandes cultures	9.49	3 091	29 333.59
TOTAL IMPACT ANNUEL			29 333.59

➤ 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
Grandes cultures	9.49	30 912	293 354.88
TOTAL POTENTIEL ECO A RECONSTITUER			293 354.88

➤ 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 6,24 €. L'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles sera donc calculé à partir du montant des pertes économiques et divisé par 6,24.

ETAPE 5 - MONTANT DES COMPENSATIONS	ha sur zone impactée	Investissements nécessaires à la reconstitution Facteur /6,24	Investissements nécessaires par culture
Grandes cultures	9.49	4 954	47 013.46
TOTAL MONTANTS DES COMPENSATIONS			47 013.46

➤ Valeur vénale

La seconde partie correspond à la valeur vénale du foncier, à partir des données issues de la Safer (données de 2021). A cette étape, nous intégrons 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 grandes cultures, sont classées en « Littoal Languedocien, Plaines viticoles » (11 620€/ha). La fiche descriptive de la valeur vénale du foncier est proposée en Annexe.

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.

Aux valeurs vénales du foncier, vient s'ajouter une pondération des surfaces en Agriculture Biologique et des surfaces irriguées. Aucune des parcelles impactées par le projet ne sont concernées par cette pondération.

ETAPE 6 - VALEUR VENALE DU FONCIER	Source SAFER	Total valeur vénale
Grandes cultures (€/ha)	11 620	120 848
TOTAL MONTANTS VALEURS VENALES		120 848

➤ Pondération

Il n'y a aucune pondération du fait de l'absence d'exploitation certifiées en Agriculture Biologique, ni de parcelles irriguées.

➤ Compensation financière finale

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

$$\begin{aligned} \text{Montant compensation financière ZAC des Montarels} &= \text{Compensation} + \text{Valeur Vénale} \\ &= 47\,013,46 + 120\,848 = \mathbf{167\,861,46\text{€}} \end{aligned}$$

Figure 18 : Montant total 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.

Lors de notre entretien du 25/03 avec la mairie de Colombiers 3 propositions de mesures compensatoires collectives ont été émises :

Tableau 9 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Colombiers

Mesure en faveur de	Description de la mesure
<b>Projet Alimentaire Territorial</b>	La Communauté de Communes la Domitienne met actuellement en place un Projet Alimentaire Territorial (PAT) sur son territoire. Dans ce contexte, la Communauté de Communes souhaite créer une cuisine centrale pour la restauration collective et développer une filière maraichage pour approvisionner cette cuisine centrale.
<b>Aide à l'installation</b>	La Communauté de Communes la Domitienne souhaite planter des parcelles en vigne sous des panneaux photovoltaïques. Ces parcelles seraient exploitées par des Jeunes Agriculteurs, favorisant leur installation et la création d'emploi.
<b>Cave Coopérative les Vignerons du Pays d'Ensérune</b>	La création d'un nouveau caveau ou la réhabilitation d'un ancien caveau permettrait d'assurer le bon fonctionnement de la cave coopérative des Vignerons du Pays d'Ensérune

Les objectifs du PAT sont de développer l'agriculture et les activités alimentaires de proximité, d'assurer une production agricole plus durable, de limiter le gaspillage alimentaire, mieux gérer les biodéchets, d'élargir l'accès à des biens de qualité sur l'ensemble du territoire en touchant l'ensemble de la population. L'approvisionnement plus local et de meilleure qualité en restauration collective permettra de sensibiliser et d'informer les consommateurs sur l'ensemble de ces questions.

Lors de notre entretien du 05/05/2022 avec l'exploitant agricole impacté, 3 propositions de mesures compensatoires collective ont été émises.

Tableau 10 : Mesures compensatoires collectives proposées par l'exploitant agricole

Mesure en faveur de	Description de la mesure
<b>ASA de Montady</b>	Construction d'une martelière en amont du tunnel de Malpas qui permettrait d'effectuer des chasses d'eau pour dégager le tunnel (Devis effectué en 2019, s'élevant à 97 000€)
<b>ASA de Montady</b>	Restauration de l'entrée du tunnel, des parois et des cheminées. (Devis effectué en 2017 s'élevant à 433 000 €)
<b>Coopérative Grain d'Oc</b>	Acquisition d'un trieur à grain pour des coopérateurs de Grain d'Oc (Environ 10 000€)

L'ASA de l'étang de Montady regroupe les 72 propriétaires des parcelles agricoles de l'ancien étang. Elle permet notamment l'entretien des fossés de drainage de l'étang et du tunnel d'évacuation.

L'étang de Montady, classé depuis 1974 est une cuvette naturellement fermée, drainée et aménagée par l'Homme depuis le 13<sup>ème</sup> siècle pour sa mise en culture.

Des inondations ont aggravé la dégradation de l'étang de Montady, de son réseau de canaux et de son tunnel exutoire. Ainsi, en cas d'épisode pluvieux, l'étang peut se retrouver submergé impliquant une diminution du rendement des cultures implantées.

Lors de notre entretien du 07/06/2022 avec la coopérative Grain d'Oc, 1 proposition de mesure compensatoire a été émise, à savoir l'acquisition d'un trieur à grain.

Lors de notre entretien du 07/06/2022 avec la cave coopérative Terroirs en Garrigues, aucune mesure compensatoire n'a été proposée.

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

Le 20/06/2022, une réunion de concertation s'est déroulée à la mairie de Colombiers afin de présenter l'Etude Préalable Agricole, la méthode de calcul de l'enveloppe budgétaire et les différentes mesures compensatoires proposées.

Etaient présents ce jour :

Tableau 11 : Réunion de concertation

Structure	Nom et Prénom	Fonction
<b>Mairie de Colombiers</b>	Caralp Alain	Maire
	Mauger Dominique	Directrice Générale des Services
<b>BETU</b>	Vaquer René	Conseiller en aménagement et assistant à la maîtrise d'ouvrage
<b>DDTM 34</b>	Thomas Laurent	Chargé de mission foncier et structure
<b>Adaseah</b>	Saes Véronique	Directrice
	Crosnier Lucas	Chargé de mission agriculture et environnement

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.

Les différentes mesures proposées au cours des enquêtes ont été soumises au conseil municipal de Colombiers. Ce dernier a décidé de retenir les mesures concernant :

- Le Projet Alimentaire Territorial porté la Communauté de Communes la Domitienne
- Le caveau de la cave coopérative des Vignerons du Pays d'Ensérune

## 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 : Compte-Rendu de la réunion du 25/03/2022 à la mairie de Colombiers

N°	Points abordés	Observations / remarques	Décisions prises	Responsable de la mise en oeuvre	Objectif de réalisation
1	<u>Présentation des EPA et Mesures Compensatoires Agricoles</u>	Déjà sensibilisés à cette démarche. Ont une connaissance particulière du domaine de l'urbanisme du domaine agricole			
2	<u>Population Agricole</u>	Population agricole vieillissante, la majorité des exploitants sont doubles actifs (ATS)			
3	<u>Agriculture locale</u>	Très longtemps en vigne, qui ont disparues pour faire place aux céréales. Commune de Colombiers sujette au problème de salinisation			
4	<u>ZAC</u>	Pas d'évolution du périmètre. Création d'un lotissement de 230 lots (26 lots par an)			
5	<u>Agriculteur de la Zone impactée</u>	1 exploitant concerné : Monsieur Manton, GC et vigne, double actif. La zone impactée ne concerne que les GC.			
6	<u>Développement urbain</u>	Une zone économique qui vient d'être finie sur une zone AU0 le long de la route Béziers-Narbonne	Pas d'extensions envisagées ni d'autres consommation de terres agricoles pour ce type de projet		Attractivité économique
7	<u>Développement agricole passés</u>	1 silo à Montady (appartenant à Mr Manton)		Mr Manton	Stocker sa production



8	<u>Développement agricole passé</u>	Création d'un hameau agricole avec 5/6 hangars (n'a pas eu l'effet attendu)		Colombiers	Permettre aux agriculteurs de stocker leur matériel
9	<u>Développement agricole passés</u>	Volonté de créer un PAEN pour l'irrigation, mais à l'époque, les viticulteurs n'ont pas voulu le faire. Projet abandonné.		Colombiers	Renforcer la protection des zones Agricoles et Naturelles des PLU
10	<u>Projets agricoles à venir</u>	Volonté de planter des parcelles en vigne (12ha) et d'y mettre au-dessus des panneaux photovoltaïques et installer un jeune agriculteur.	En cours de réflexion (avant la réunion du 25/03/2022)	Colombiers	Favoriser l'installation d'un JA par une agriculture locale et innovante
11	<u>Projets agricoles à venir</u>	Création/Réhabilitation d'un caveau pour les Vignerons du Pays d'Ensérune	En cours de réflexion (Depuis la réunion du 25/03/2022)	Cave VPE	Valoriser la viticulture locale pour la mise en avant des vignerons

12	<u>Projets agricoles à venir</u>	Création d'une cuisine centrale pour la restauration collective. Développer la filière maraîchage pour approvisionner cette cuisine centrale	En cour de réflexion ++++ (avant la réunion du 25/03/2022)	ComCom	Sensibiliser la population à l'agriculture locale, favoriser la consommation locale, créer des emplois pour l'agriculture (maraîcher) et la commune (cuisiniers, serveurs...)
----	----------------------------------	--	--	--------	---

Annexe 4 : Compte-Rendu de l'entretien téléphonique du 05/05/2022 avec Monsieur Manton

N°	Points abordés	Observations / remarques	Décisions prises	Responsable de la mise en oeuvre	Objectif de réalisation
1	<u>Présentation des EPA et Mesures Compensatoires Agricoles</u>				
2	<u>Exploitation en générale</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siège de l'exploitation à Montady,</li> <li>- Surface totale de 380 ha dont 368 en production (28 ha de vigne et 350 en GC)</li> <li>- Parcelles sur les communes de Montady et Colombiers</li> <li>- 4 salariés à temps plein sur l'exploitation</li> <li>- Certification HVE</li> </ul>			
3	<u>Autres Activités</u>	Président de l'ASA de Montady dont les principales missions sont d'entretenir le réseau primaire (fossé et aqueduc souterrain) de drainage dont elle est propriétaire, d'effectuer tous travaux rendus nécessaires pour le dessèchement de l'étang et d'assurer la protection du site			

4	<u>Parcelles de la ZAC</u>	10,40 ha au total exploités en GC. Parcelles non irriguées et ne possédant aucun label.			
5	<u>Débouchés commerciaux</u>	<u>Pour la vigne</u> : Cave coopérative terroirs en Garrigues sur Bassan et Corneilhan <u>Pour les GC</u> : Stockage à la ferme et commercialisation par la coopérative Grain d'oc située à Monferrand Saves dans le Gers. 90% de la production est exportée en Espagne.			
6	<u>Production sur les parcelles de la ZAC</u>	2017 : Orge ; 2018 : Blé Tendre ; 2019 : Orge ; 2020 : Orge ; 2021 : Fèverole ; 2022 : Blé Tendre			
7	<u>Impact de la ZAC sur l'exploitation</u>	Diminution de surface en production donc de revenu			
8	<u>Proposition de mesures compensatoires collectives</u>	Pour l'ASA de Montady, Construction d'une martelière en amont du tunnel de Malpas	Devis effectué en 2019 s'élevant à 97000€	ASA de Montady	Dégager du tunnel
9	<u>Proposition de mesures compensatoires collectives</u>	Restauration du tunnel de Malpas	Devis effectué en 2019 s'élevant à 433000€	ASA de Montady	Assurer la protection du site
10	<u>Proposition de mesures compensatoires collectives</u>	Acquisition d'un trieur de grain		Grain d'Oc	Assurer le bon fonctionnement de la cooperative

Annexe 4 : Compte-Rendu de l'entretien téléphonique du 07/06/2022 avec Monsieur Revel, de la coopérative Grain d'Oc

N°	Points abordés	Observations / remarques	Décisions prises	Responsable de la mise en oeuvre	Objectif de réalisation
1	<u>Présentation des EPA et Mesures Compensatoires Agricoles</u>				
2	<u>Description de la cooperative</u>	Commercialisation et transport des céréales des coopérateurs basés sur le "Grand Sud-Ouest"  Commercialisation de 250 000 T/an de toutes céréales confondues		Grain d'Oc	Assurer le transport et la commercialisation de la production des coopérateurs
3	<u>Projets à venir</u>	Sensibilisation des coopérateurs au stockage de carbone. Création d'un nouveau service au sein de la cooperative pour accompagner les exploitants agricoles dans cette pratique. Création d'un label "bas carbone" pour mettre en avant cette pratique		Grain d'Oc	Sensibiliser les agriculteurs à des pratiques vertueuses
4	<u>Avis sur le projet de la ZAC</u>	Ressenti mitigé. Important de faire vivre des petites communes mais dommage de le faire au detriment des exploitations agricoles et sur des parcelles en production			

Annexe 4 : Compte-Rendu de l'entretien téléphonique du 07/06/2022 avec Madame Ferrara, de la cave coopérative Terroirs en Garrigue

N°	Points abordés	Observations / remarques	Décisions prises	Responsable de la mise en oeuvre	Objectif de réalisation
1	<u>Présentation des EPA et Mesures Compensatoires Agricoles</u>				
2	<u>Description de la cooperative</u>	<p>Les vins sont essentiellement des vins à Identités Géographiques Protégées de cépages côteaux de Béziers.</p> <p>Tous les coopérateurs sont en certification HVE.</p> <p>L'aire d'apport de la cave coopérative Terroir en Garrigue s'étend 10 communes et 1300 ha.</p>		Terroirs en Garrigues	Assurer la commercialisation des récoltes des coopérateurs
3	<u>Projets à venir</u>	Pas de projet en cours ou à venir			
4	<u>Avis sur le projet de la ZAC</u>	Pas d'avis			

## Annexe 5 : Valeur vénale du foncier

**LE PRIX des terres**

Terres et prés | Vignes | Forêts | Maisons à la campagne

Vous êtes ici : France > Occitanie > Hérault > Littoral languedocien, Plaine viticole > Colombiers

### Colombiers

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

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

Libres non bâtis	Loués non bâtis
<b>11 620 €/ha</b>	Non significatif
Stable par rapport à 2020	

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

### Comment évaluer un bien agricole ?

L'évaluation d'un bien ou d'un terrain agricole précis prend en compte de nombreux critères absents de l'analyse statistique et même de l'analyse à dires d'expert comme sa localisation, son accessibilité, sa valeur agronomique, les signes d'origine et de qualité, son entretien, le dynamisme du marché des terres et prés sur le secteur, par exemple...

La Safer est spécialiste et expérimentée, le conseiller foncier connaît bien son secteur et le marché.

**Vous avez besoin d'une évaluation ?**  
Contacter votre conseiller

Poursuivre la navigation, **en savoir plus pour :**

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

**safer** Occitanie

**Safer Occitanie**

**Service départemental de l'Hérault**

Domaine de Maurin  
CS 41013  
34973 LATTES CEDEX  
Tél. : 04 67 07 10 70

Plus d'informations sur la Safer Occitanie ?  
Rendez-vous sur  
[www.safer-occitanie.com/fr/](http://www.safer-occitanie.com/fr/)

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Conditions cumulatives de déclenchement des Etudes Préalables Agricoles .....	5
Tableau 2 : Références cadastrales des parcelles impactées .....	10
Tableau 3 : Rotation culturale sur les parcelles impactées entre 2017 et 2022.....	15
Tableau 4 : Nombre d'exploitants en Agriculture Biologique par commune .....	19
Tableau 5 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne .....	22
Tableau 6 : Evolution des données agricoles en pourcentage sur la Communauté de Communes la Domitienne .....	23
Tableau 7 : Synthèse des données de l'exploitation impactée.....	30
Tableau 8 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet.....	31
Tableau 9 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Colombiers ....	35
Tableau 10 : Mesures compensatoires collectives proposées par l'exploitant agricole .....	36
Tableau 11 : Réunion de concertation .....	37

## Liste des figures

Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles.....	5
Figure 2 : Localisation de la commune de Colombiers.....	9
Figure 3 : Registre Parcellaire Graphique 2020 de la zone d'emprise.....	10
Figure 4 : Communauté de Communes la Domitienne .....	11
Figure 5 : Zone d'impact au sein de la zone d'étude.....	13
Figure 6 : Registre Parcellaire Graphique 2020 .....	15
Figure 7 : Plan de Prévention du Risque Inondation.....	16
Figure 8 : Réserve Utile en eau .....	17
Figure 9 : Potentialités agronomiques de la Communauté de Communes la Domitienne .....	18
Figure 10 : Part de la SAU en Agriculture Biologique sur la Communauté de Communes la Domitienne .....	19
Figure 11 : Part de la SAU et taux d'emplois du secteur Agricole .....	20
Figure 12 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale sur la commune de Colombiers.....	21
Figure 13 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté de Communes la Domitienne .....	21
Figure 14 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault.....	22
Figure 15 : Matrice AFOM .....	25
Figure 16 : Séquence Eviter-Réduire-Compenser .....	27



Figure 17 : Photo des parcelles impactées .....	29
Figure 18 : Montant total des compensations financières .....	34