

Décembre 2023

---

# ÉTUDE PREALABLE AGRICOLE COMPRENANT DES MESURES DITES DE COMPENSATION COLLECTIVE

---

**Projet de ZAC Pech Auriol – Le Cros  
Villeneuve-les-Béziers**



## 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 .....	14
III. Les parcelles impactées par le projet.....	15
IV. Délimitation du territoire impacté.....	19
PARTIE 4 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNÉ.....	26
I. Occupation du sol et superficie agricole .....	27
II. Les zones d'intérêt écologique et de protection .....	31
III. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).....	32
IV. La Réserve Utile en eau .....	34
V. La potentialité agricole des sols.....	35
VI. Les signes de qualité .....	37
VII. Irrigation .....	40
VIII. Situation économique du territoire .....	41
IX. Coopératives et structures agricoles du territoire .....	44
1. Concernant les grandes cultures .....	44
2. Concernant la viticulture .....	44
X. Matrice AFOM .....	45
PARTIE 5 : MESURES COMPENSATOIRES AGRICOLES COLLECTIVES .....	46
I. Mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet ..	47
1. Eviter.....	47
2. Réduire .....	47
3. Compenser .....	49
II. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	51
1. Identification des impacts .....	51
2. Evaluation des impacts directs et indirects .....	58

3. Etude des effets cumulés .....	58
III. Mesures de compensations collectives envisagées pour consolider l'économie agricole .....	59
1. Calcul de la compensation financière globale.....	59
2. Proposition de mesures de compensations .....	65
3. Mesure de compensation retenue par le maître d'ouvrage .....	66
ANNEXES.....	70
Liste des tableaux.....	72
Liste des figures.....	72
Liste des cartes.....	73

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

Le projet de ZAC PECH AURIOL LE CROS sur la commune de Villeneuve-lès-Béziers, 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 31.8639ha, séparée en deux zones de 16.6633ha pour le secteur Le Cros et 15.2006ha pour le secteur Pech Auriol.

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

<sup>1</sup> Texte proposé en annexe

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

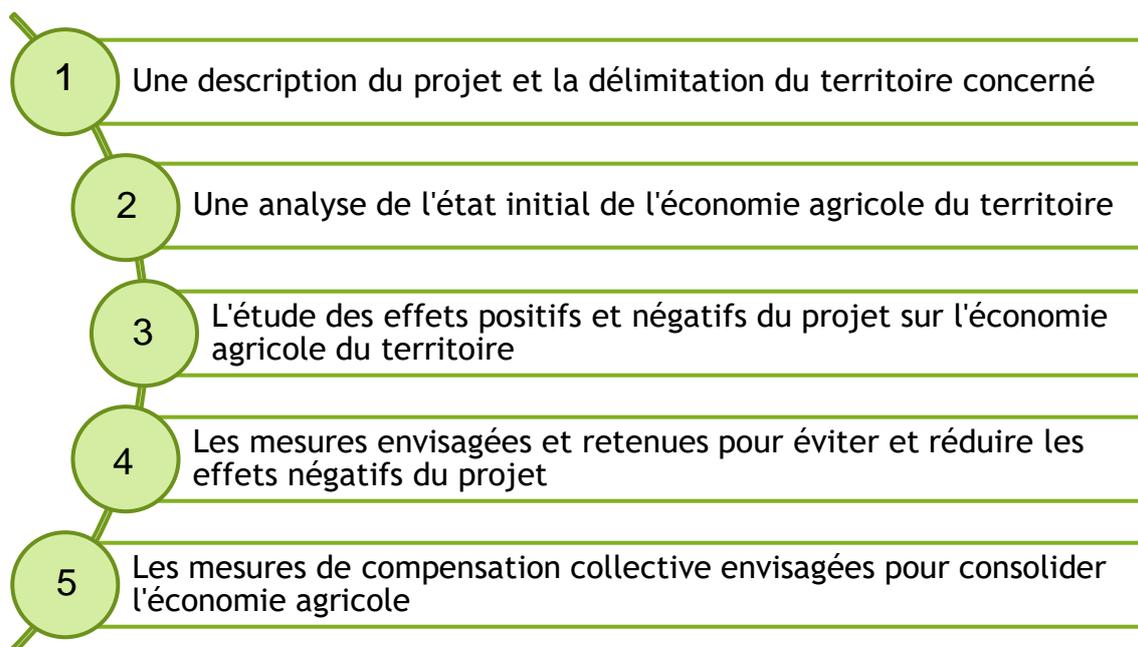


Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles

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.

---

<sup>2</sup> 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 Villeneuve-les-Béziers. Située au niveau de l'entrée Est de Villeneuve-lès-Béziers, entre la route départementale 612 et la commune de Cers, la ZAC Pech Auriol-Le Cros prévoit de s'étendre sur 31.8639 ha, dont 24.0021 ha urbanisables, répartis en deux secteurs de part et d'autre de la voie ferrée actuelle.

Les 7.8618 ha qui ne seront pas artificialisés correspondent à une zone naturelle de biodiversité préservée. Bien que cette zone soit essentiellement constituée de friches, ces surfaces sont à considérées dans l'étude préalable agricole car elles font partie intégrante du projet de ZAC et ne pourront plus être remise en culture du fait de la proximité des futures habitations.

La ZAC Pech Auriol-Le Cros souhaite s'inscrire dans une dimension supra-communale en répondant aux besoins en logements et en équipements à la fois de la commune mais également des communes alentours. Pour cela, le projet est pourvu d'une programmation ambitieuse qui comprend la réalisation d'environ 680 logements répartis selon un épannelage décroissant de l'Ouest vers l'Est du secteur.

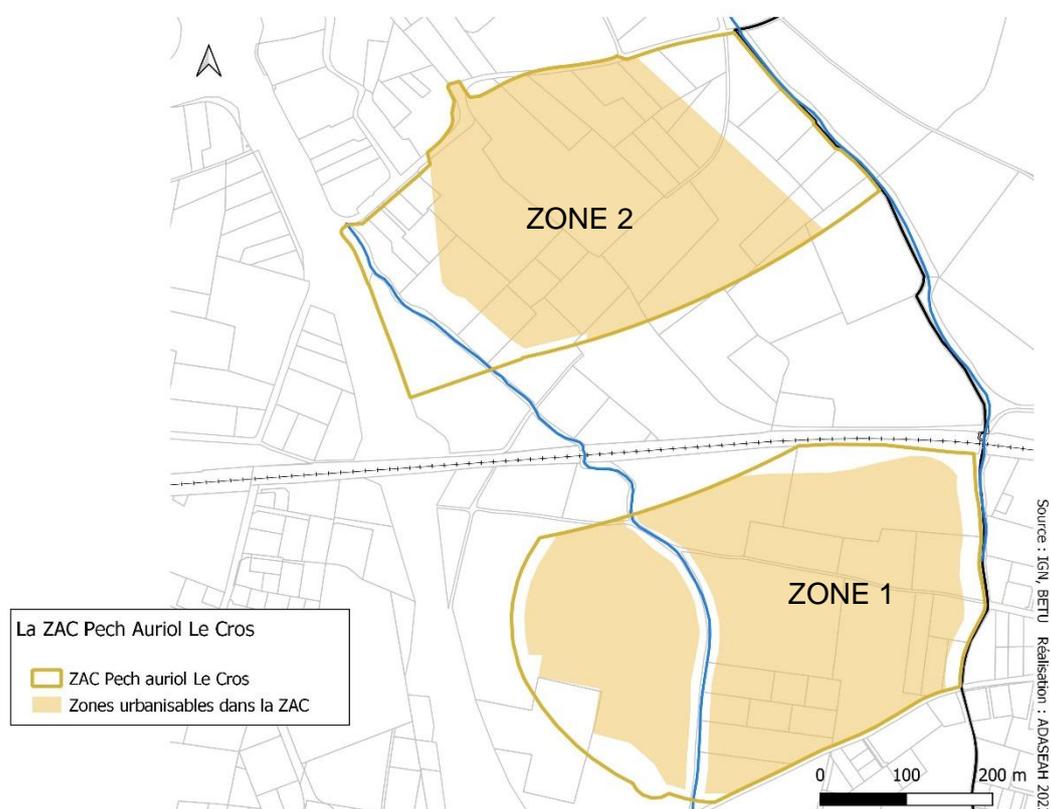


Carte 1 : Projet de ZAC Pech Auriol - Le Cros. Source : BETU 2022

Par ailleurs, cette ZAC vise un haut niveau d'exigence en matière de qualité de vie et de durabilité. A cet égard, l'accent sera mis sur la place de la nature en ville, la recherche d'une haute qualité architecturale et paysagère, la réalisation d'espaces publics attrayant et dynamisant, le développement d'un important maillage de voies douces et le recours aux énergies renouvelables. Enfin, le projet souhaite favoriser la mixité fonctionnelle et sociale par la réalisation de commerces de proximité et la production de logements sociaux à hauteur d'environ 30% du parc de logements total.

Sur la figure précédente, il est à noter que la partie la plus au Nord (ZAC Claudery) ne fait pas partie de la présente étude.

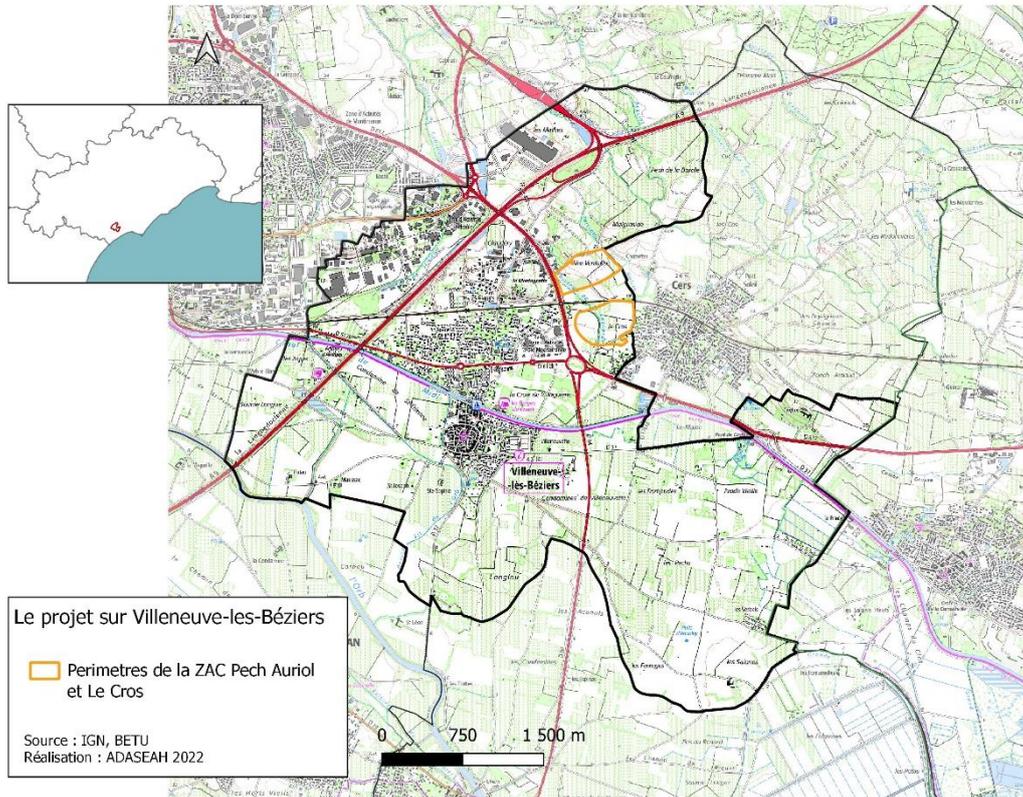
Le projet se compose de deux zones, séparées par la voie ferrée et bordées à l'Est par la D612 et au Sud par la commune de Cers. Au Sud, le secteur Le Cros (zone 1) ; au Nord, le secteur Pech Auriol (zone 2).



Carte 2 : Présentation ZAC Pech Auriol Le Cros

## II. La commune impactée par le projet

La commune de Villeneuve-lès-Béziers est située à environ 6km du centre de Béziers.



Carte 3 : Commune impactée par le projet

Elle est considérée comme commune urbaine, et fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire d'après l'INSEE. En 2019, elle comptait 4102 habitants. Elle est située dans la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

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

Commune	Nombre d'habitant	Evolution démographique (1975-2019)	Superficie du territoire communal
<b>Villeneuve Les Béziers</b>	4 102	+ 64%	1 731 ha
<b>Communauté d'agglomération Béziers-Méditerranée</b>	126 950	+20%	30 300 ha

### III. Les parcelles impactées par le projet

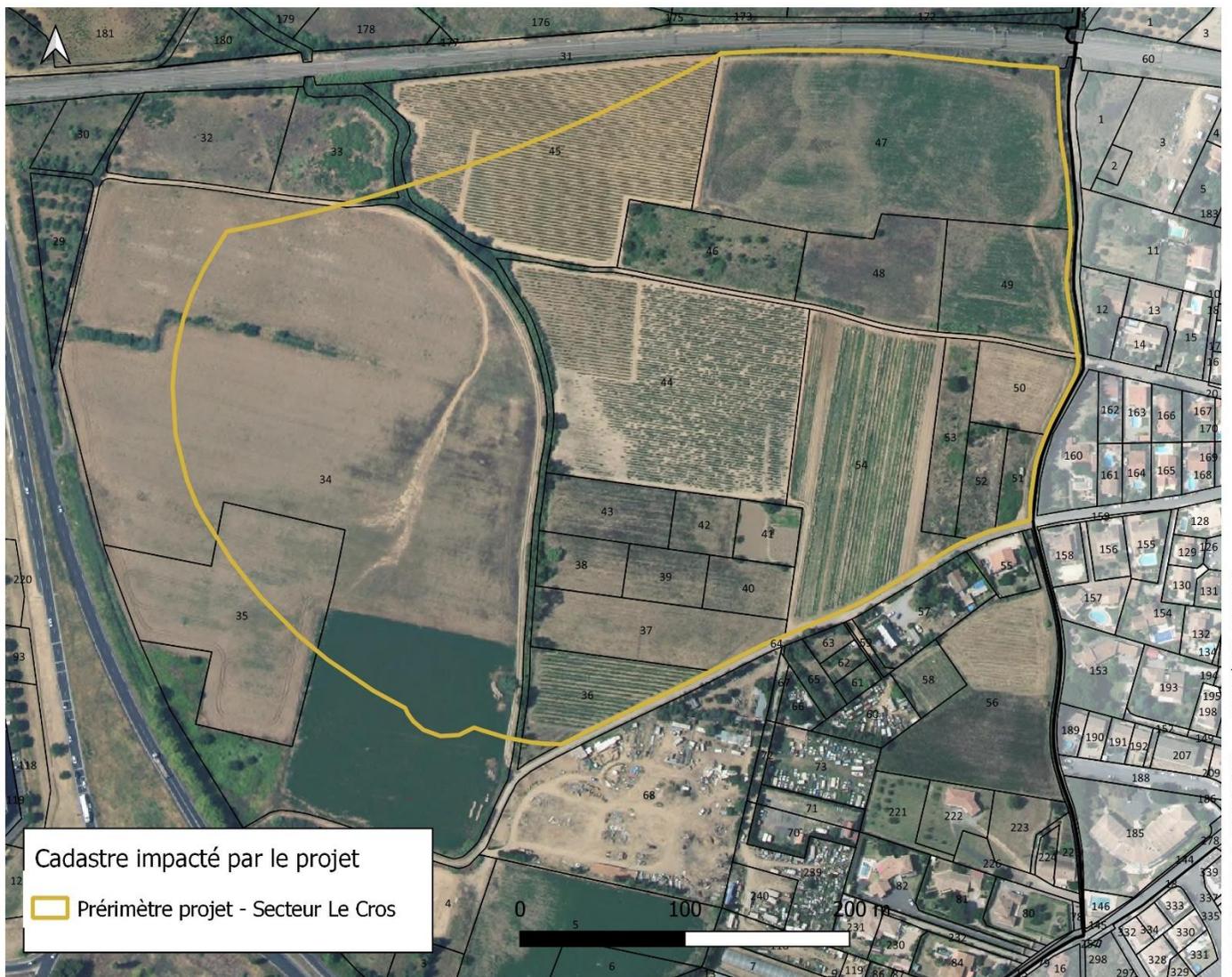
Le projet se découpant en deux zones distinctes, voici une présentation des parcelles cadastrales et superficies impactées par le projet pour chacune des zones.

Tableau 3 Parcelles cadastrales Zone 1 Secteur Le Cros

#### ZONE 1 - Secteur Le Cros

Section	Numéro Parcelle	Superficie cadastrale sous emprise (ha)	Superficie cadastrale hors emprise (ha)	Superficie cadastrale totale (ha)
AY	33	0,0068	0,4045	0,4113
AY	34	5,0495	2,9963	8,0458
AY	35	0,3893	0,8113	1,2006
AY	36	0,3752	0,0191	0,3943
AY	37	0,5021	0	0,5021
AY	38	0,1799	0	0,1799
AY	39	0,1608	0	0,1608
AY	40	0,1689	0	0,1689
AY	41	0,1369	0	0,1369
AY	42	0,1412	0	0,1412
AY	43	0,2805	0	0,2805
AY	44	1,9487	0	1,9487
AY	45	1,1583	0,7313	1,8896
AY	46	0,4650	0	0,4650
AY	47	2,2017	0	2,2017
AY	48	0,4794	0	0,4794
AY	49	0,5454	0	0,5454
AY	50	0,2698	0	0,2698
AY	51	0,1140	0	0,1140
AY	52	0,1577	0	0,1577
AY	53	0,2460	0	0,2460
AY	54	1,3956	0,0022	1,3978
<b>TOTAL</b>		16,3730	4,9647	21,3377

La différence de 0,2903 ha entre la superficie du projet (16,6633ha) et la superficie sous emprise ci-dessus (16,3730) correspond aux surfaces non cadastrées.



Carte 4 : Cadastre Zone 1 Secteur Le Cros

Tableau 4 Parcelles cadastrales Zone 2 Secteur Pech Auriol

## ZONE 2 - Secteur Pech Auriol

Section	Numéro Parcelle	Superficie cadastrale sous emprise (ha)	Superficie cadastrale hors emprise (ha)	Superficie cadastrale totale (ha)
AW	86	0,0276	0,4788	0,5064
AW	141	0,2978	0	0,2978
AW	142	0,3103	0	0,3103
AW	143	0,3108	0	0,3108
AW	144	0,1049	0,0069	0,1118
AW	145	0,3270	0,0849	0,4119
AW	146	0,2408	0	0,2408
AW	147	0,2079	0	0,2079
AW	148	0,4590	0	0,4590
AW	149	0,3458	0,0436	0,3594
AW	150	2,0087	0,0500	2,0587
AW	151	1,4267	0,0144	1,4411
AW	152	0,1128	0,0132	0,1260
AW	153	0,0945	0,0083	0,1028
AW	154	0,2203	0,0028	0,2231
AW	155	0,1683	0,0067	0,1750
AW	156	0,2249	0,0049	0,2298
AW	157	0,7501	0	0,7501
AW	158	0,3917	0	0,3917
AW	159	0,3742	0,3205	0,6947
AW	160	0,1836	0	0,1836
AW	161	0,1872	0	0,1872
AW	162	0,4898	0	0,4898
AW	163	0,8793	0	0,8793
AW	164	1,5929	0,0931	1,6860
AW	165	0,3723	0	0,3723
AW	166	0,3752	0	0,3752
AW	167	0,2389	0	0,2389
AW	168	0,2775	0	0,2775
AW	169	0,3492	0	0,3492
AW	170	0,0904	0,9088	0,9992
AW	171	0,1935	1,1596	1,3531
AW	175	0,0006	0,9680	0,9686
AW	176	0,2132	1,4943	1,7075
AW	181	0,7570	0,8434	1,6004
<b>TOTAL</b>		14,6047	6,5022	21,0769

La différence de 0,5959 ha entre la superficie du projet (15,2006ha) et la superficie sous emprise ci-dessus (14,6047ha) correspond aux surfaces non cadastrées.



Carte 5 : Cadastre zone 2 Secteur Pech Auriol

## 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

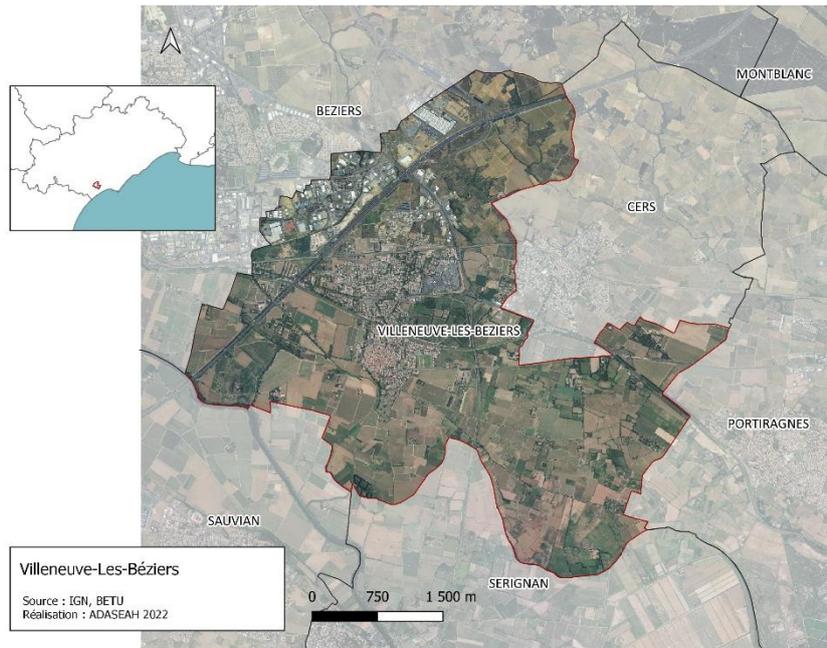
Cela se réalisera notamment par la mise en place d'enquêtes auprès des personnes du territoire concerné par le projet, afin de favoriser la concertation des acteurs.

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 2022, à Villeneuve-lès-Béziers, la mairie de Villeneuve-lès-Béziers.
- Entre juin et novembre 2022, par téléphone, les exploitants impactés par le projet de ZAC.
- En novembre 2022, la coopérative Alma Cersius

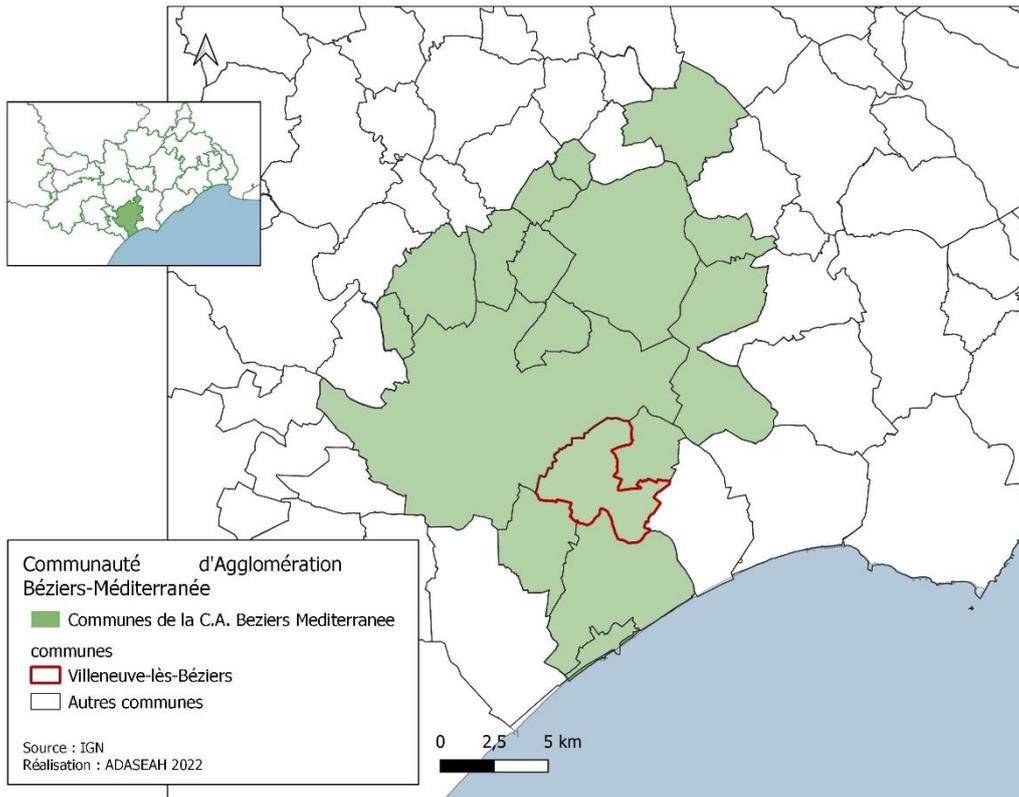
➤ La commune concernée



Carte 6 : Villeneuve-les-Béziers

La commune concernée est Villeneuve-les-Béziers, dans l'Hérault.

➤ L'intercommunalité concernée



Carte 7 : Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Villeneuve-lès-Béziers fait partie, avec 16 autres communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Cette communauté d'Agglomération existe depuis 2002. Sur ces 17 communes, sont répartis plus de 125 648 habitants (2018) pour une superficie de 303km<sup>2</sup>. Le siège de la Communauté d'Agglomération est situé à Béziers.

➤ 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.

Exploitation 1 :

Située sur les communes de Cers et Villeneuve-les-Béziers. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 2 :

Située sur les communes de Villeneuve-les-Béziers, Cers et Portiragnes. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 3 :

Située sur les communes de Villeneuve-les-Béziers, Sérignan, Sauvian et Portiragnes. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 4 :

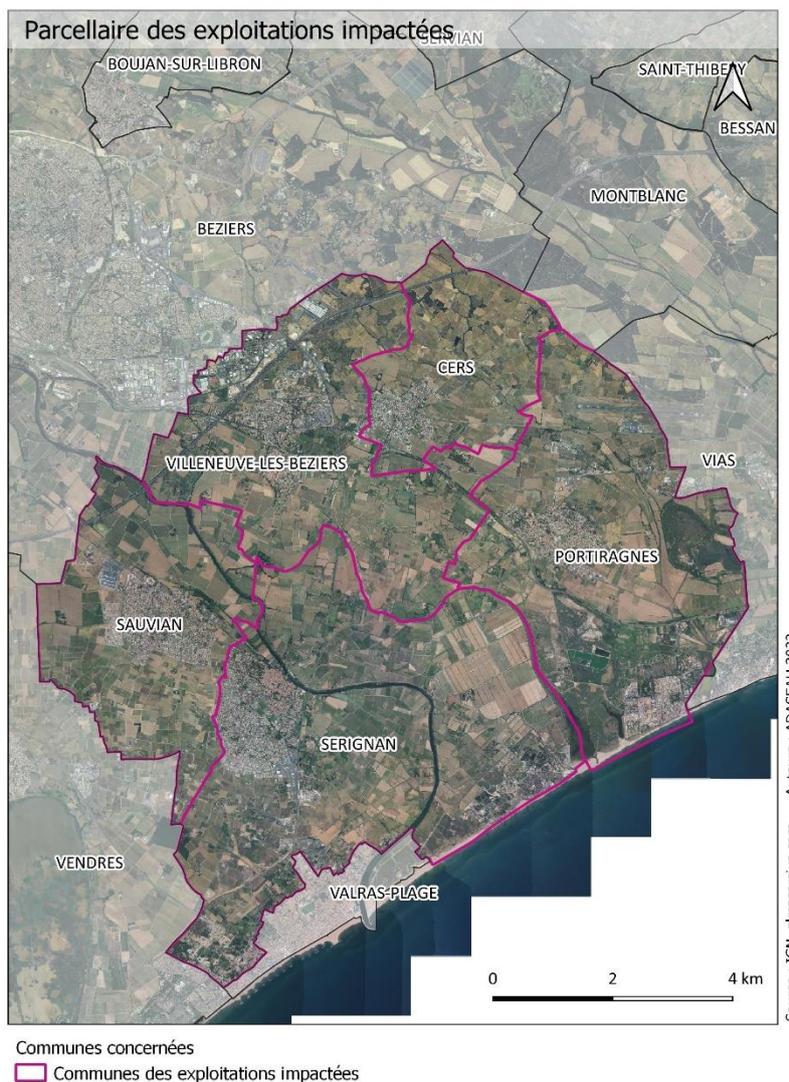
Située sur les communes de Villeneuve-les-Béziers et Portiragnes. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 5 :

Située sur les communes de Cers, Portiragnes et Villeneuve-les-Béziers. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.

Exploitation 6 :

Située sur les communes de Cers, Portiragnes et Villeneuve-les-Béziers. La production est apportée à la cave coopérative Alma Cersius.



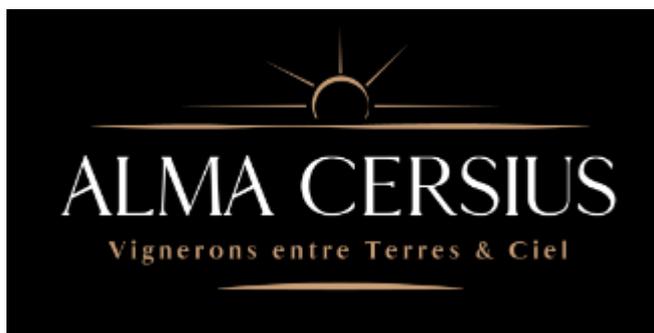
Carte 8 : Parcelaire des exploitations impactées

➤ Les filières impactées et leur aire d'apport

Au regard des différentes enquêtes menées auprès des agriculteurs, nous avons pu identifier 2 filières économiques agricoles impactées par le projet de ZAC.

- La filière viticole

**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 1200hectares.

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**

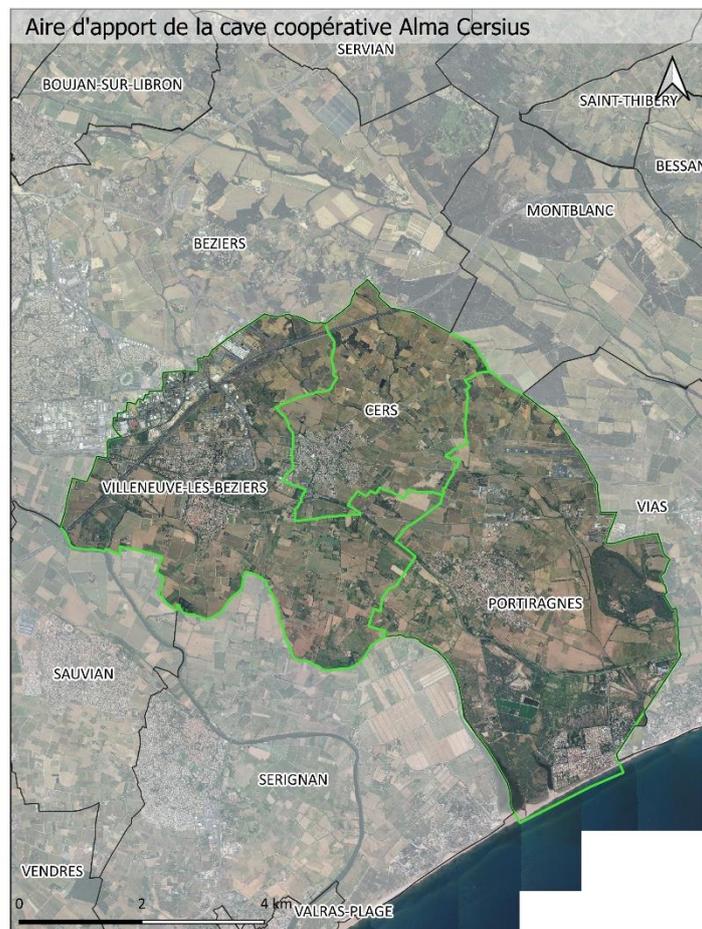
VIGNERONS ENGAGÉS

**24**

VARIÉTÉS DE CÉPAGES

**208**

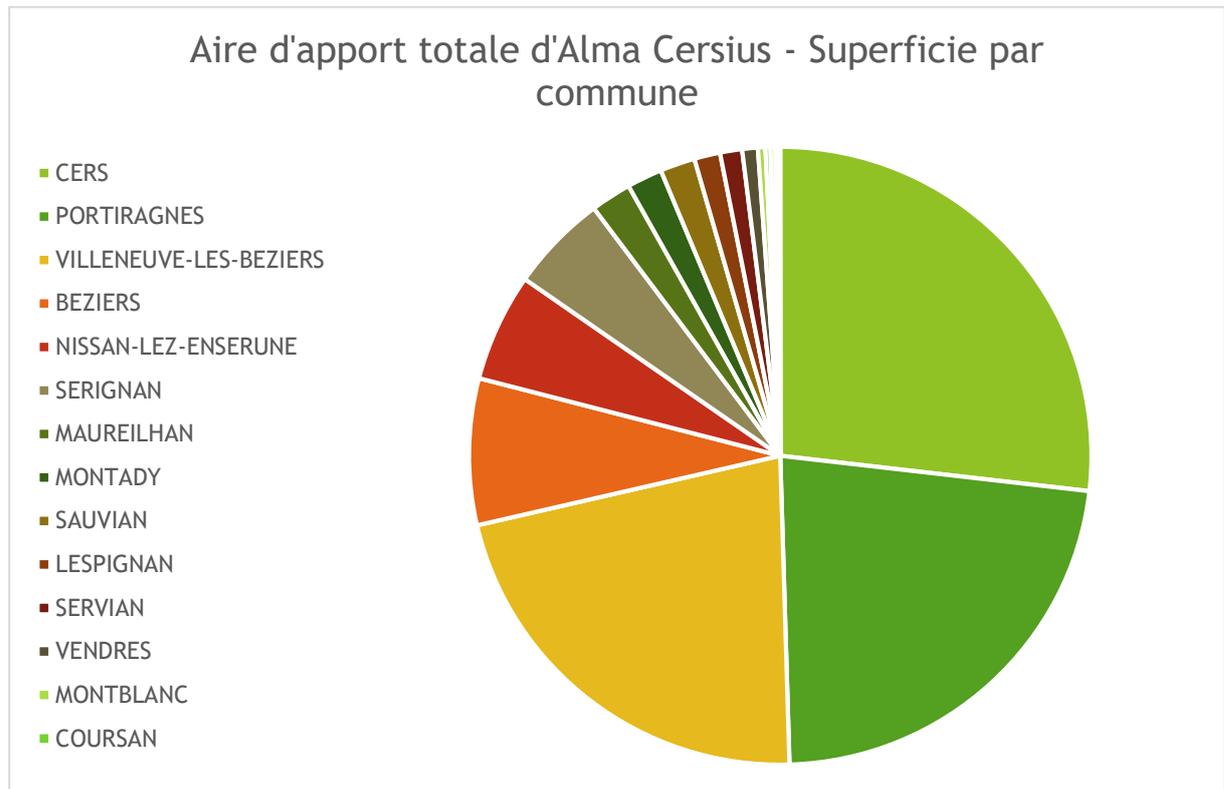
OBTENUES EN 2022



Aire d'apport d'Alma Cersius  
Communes concernées  
Communes de l'aire d'apport

Carte 9 : 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.



- La filière céréalière

Aucun agriculteur céréalier impacté n'a pu être enquêté. Nous n'avons donc pas pu déterminer et prendre en compte l'aire d'apport des structures économiques impactées.

➤ 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.

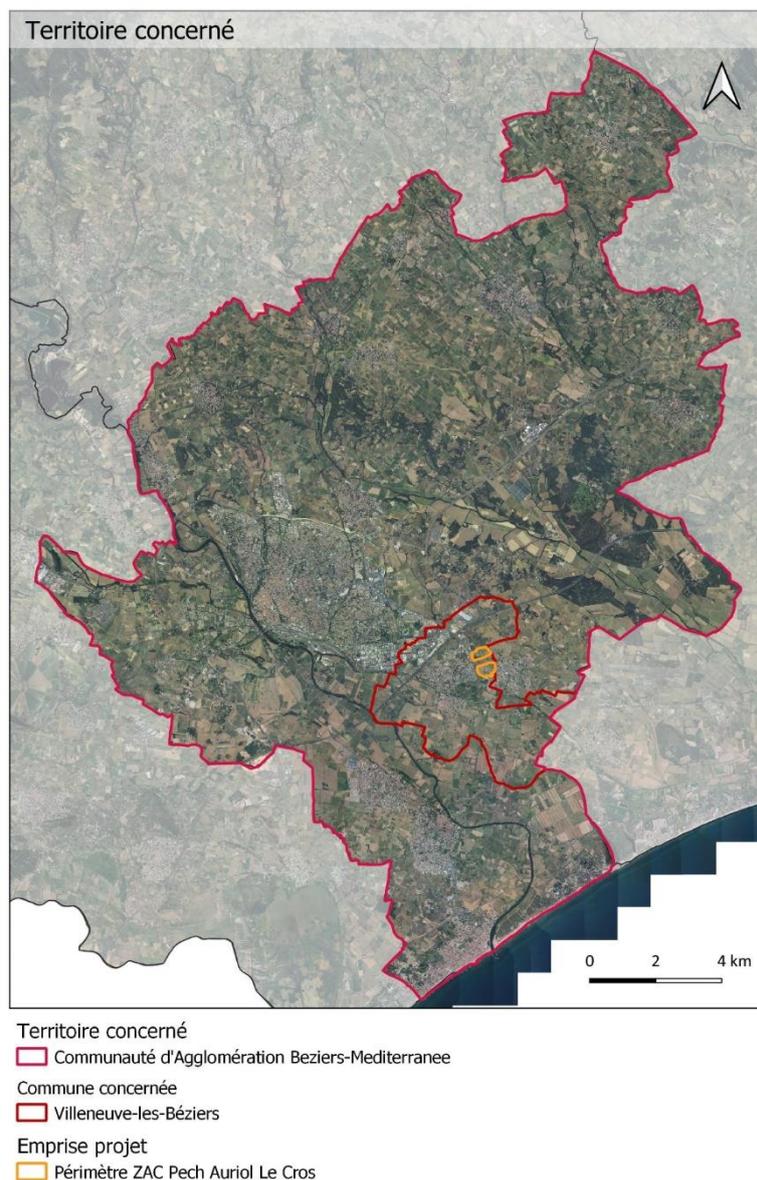
Les différents périmètres présentés ci-dessus ont été étudiés et recoupés afin de déterminer un territoire pertinent en termes de délimitation administrative et géographique. Ce territoire ne doit pas être trop vaste, car cela n'aurait pas de pertinence quant à l'analyse de l'impact du projet sur l'agriculture 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 Villeneuve-les-Béziers et la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée.

Le parcellaire détenu par les exploitants concernés se situe sur les communes de Villeneuve-les-Béziers, Cers, Portiragnes, Sauvian et Sérignan.

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),

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



Carte 10 : Territoire concerné

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.

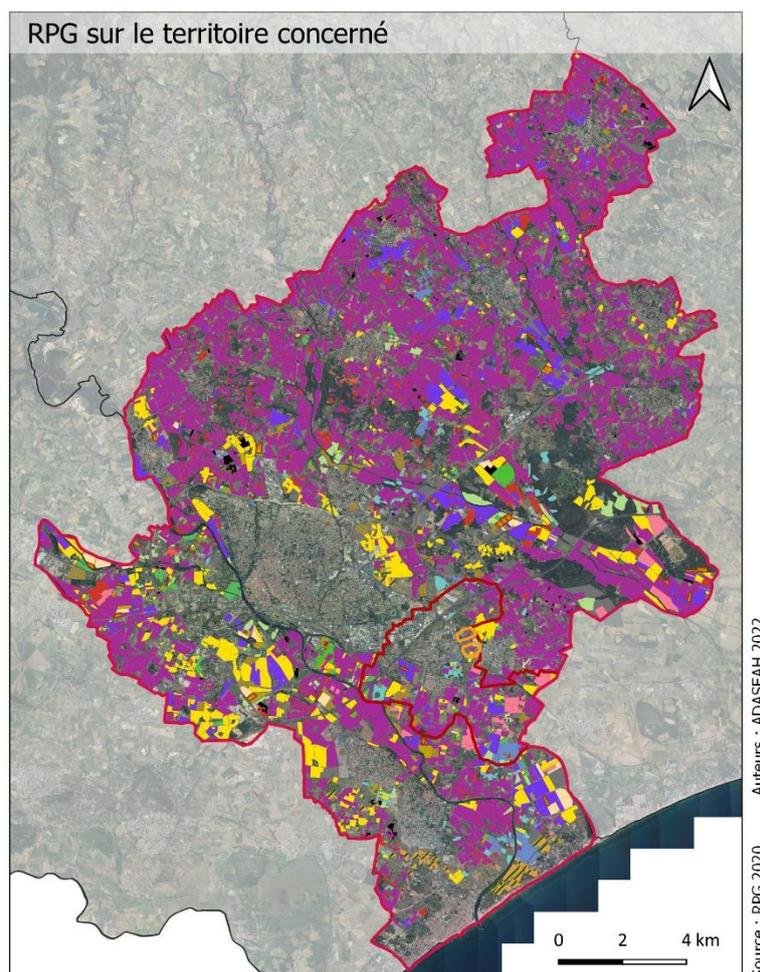
Des échelles plus petites ou plus grandes pourront ponctuellement être prises en compte afin d'avoir une vision plus globale ou plus précise sur certains points de l'analyse.

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.



RPG 2020	Légumineuses à grain
Autres céréales	Mais grain et ensilage
Autres cultures industrielles	Oliviers
Autres oléagineux	Orge
Blé tendre	Plantes à fibre
Colza	Prairies permanentes
Divers	Prairies temporaires
Estives/Landes	Protéagineux
Fourrage	Riz
Fruits à coques	Tournesol
Gel sans production	Vergers
Légumes-fleurs	Vignes

Carte 11 : Registre Parcellaire Graphique 2020

Le territoire impacté est composé majoritairement (59%), selon le RPG 2020, de parcelles cultivées en viticulture. La deuxième culture présente sont les céréales (19%). Ces dernières sont principalement concentrées autour de Béziers et aux abords immédiats des zones urbanisées.

La vigne est également, outre les parcelles déclarées en gel, la culture prédominante sur la zone d'impact du projet (24% de la SAU).

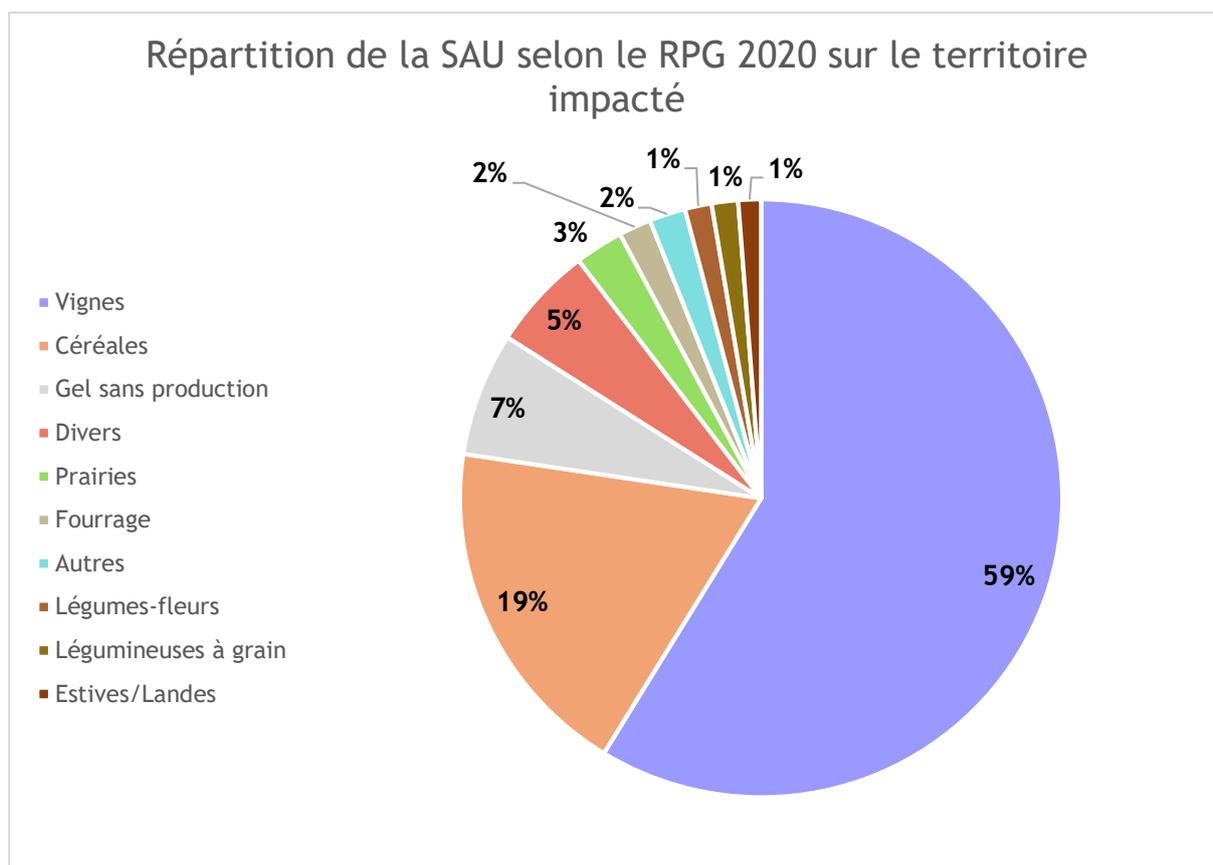


Figure 2 : Répartition de la SAU selon le RPG sur le territoire impacté

Tableau 5 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur le territoire impacté

Culture	Surface (ha)	Ratio surfacique (%)
<b>Vignes</b>	8 358.53	58.74
<b>Céréales</b>	2 650.39	18.63
<b>Gel sans production</b>	950.35	6.68
<b>Divers</b>	794.67	5.59
<b>Prairies</b>	369.78	2.60
<b>Fourrage</b>	248.70	1.75
<b>Autres</b>	276.61	1.94
<b>Légumes-fleurs</b>	204.42	1.44
<b>Légumineuses à grain</b>	201.36	1.42
<b>Estives/Landes</b>	173.71	1.22
<b>Total</b>	14 228.53	100

### Répartition de la SAU sur la zone d'impact

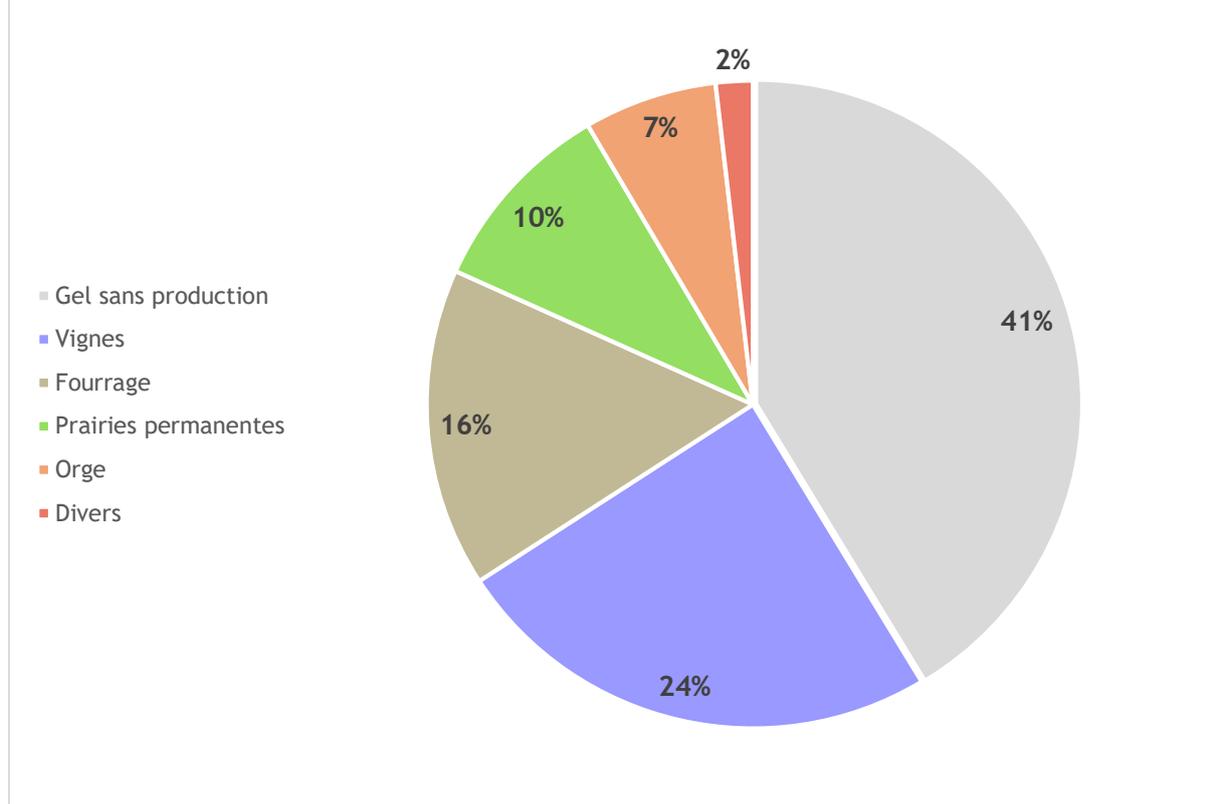


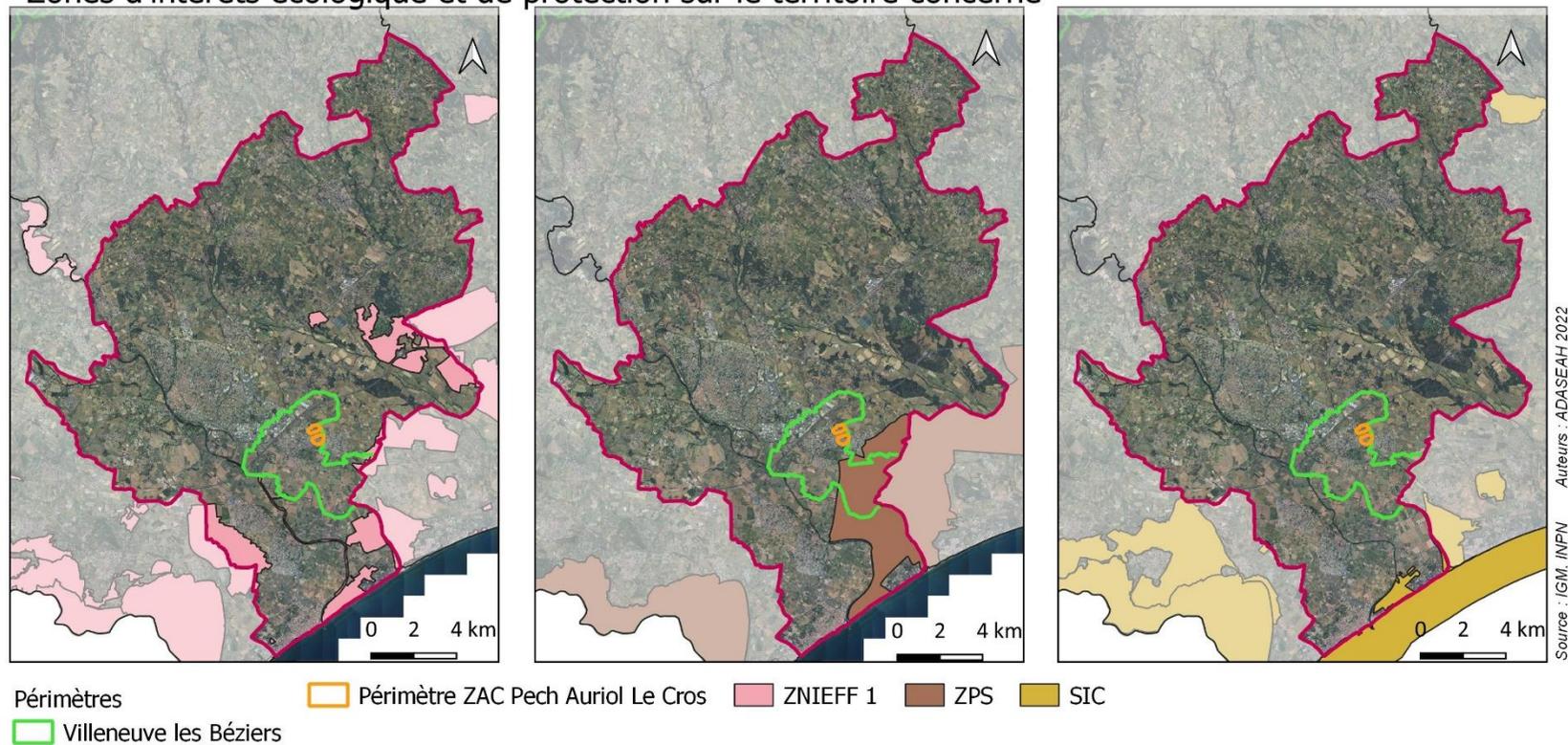
Figure 3 : Répartition de la SAU sur la zone d'impact

Tableau 6 : Répartition de la SAU sur la zone d'impact

Culture	Surface (ha)	Ratio surfacique (%)
<b>Gel sans production</b>	8.19	41.35
<b>Vignes</b>	4.85	24.48
<b>Fourrage</b>	3.15	15.93
<b>Prairies permanentes</b>	1.94	9.80
<b>Orge</b>	1.31	6.62
<b>Divers</b>	0.36	1.83
<b>Total</b>	<b>19.80</b>	<b>100</b>

## II. Les zones d'intérêt écologique et de protection

### Zones d'intérêts écologique et de protection sur le territoire concerné



Carte 12 : Zones d'intérêts écologique et de protection

Le territoire impacté est concerné par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, une Zone de Protection Spéciale et des Sites d'Importance Communautaire. Ces zones sont principalement en lien avec les milieux situés à proximité de la Mer Méditerranée.

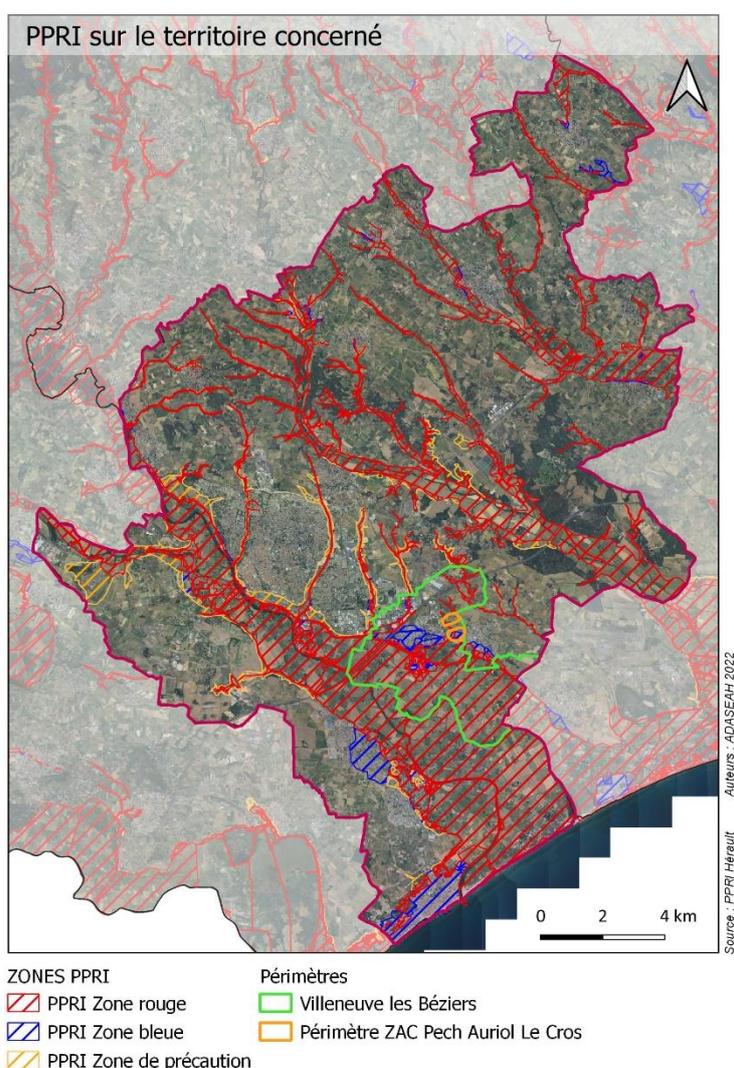
Les zones impactées par le projet ne sont toutefois pas concernées par ces zonages de protection.

### III. 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.



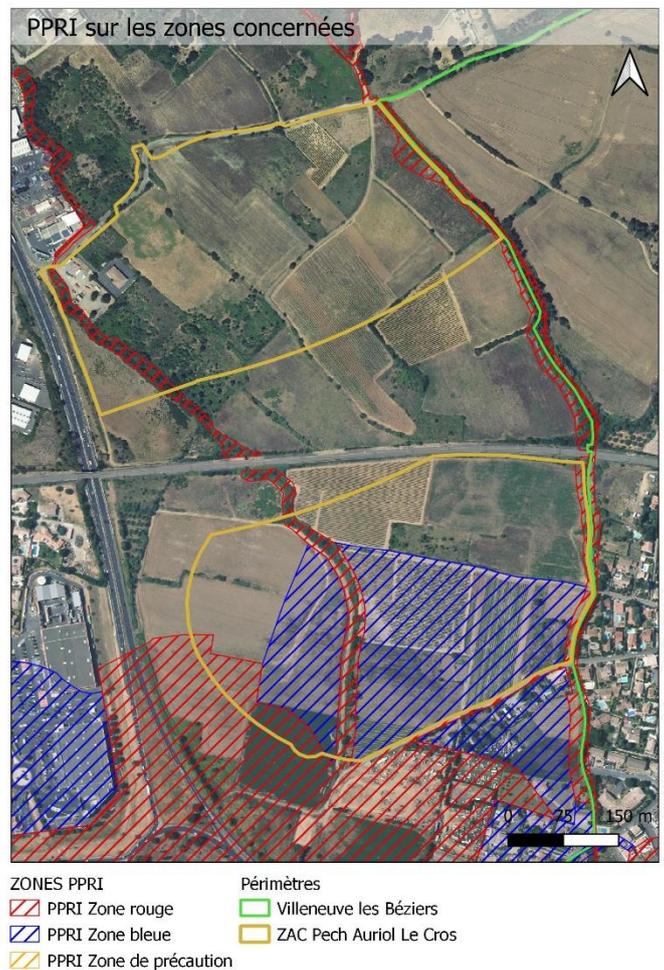
Carte 13 : PPRI sur le territoire concerné

Le territoire impacté est traversé par de nombreux cours d'eau sujets à débordements et dont les zones de prévention des risques, de précaution à zone rouge en passant par zone bleue

ont été déterminées. L'Orb notamment constitue un des cours d'eau majeur du territoire, ayant une zone de risque s'étendant jusqu'aux limites des zones impactées par le projet.

La zone du projet la plus au Sud est notamment concernée en grande partie par une zone bleue de prévention des risques.

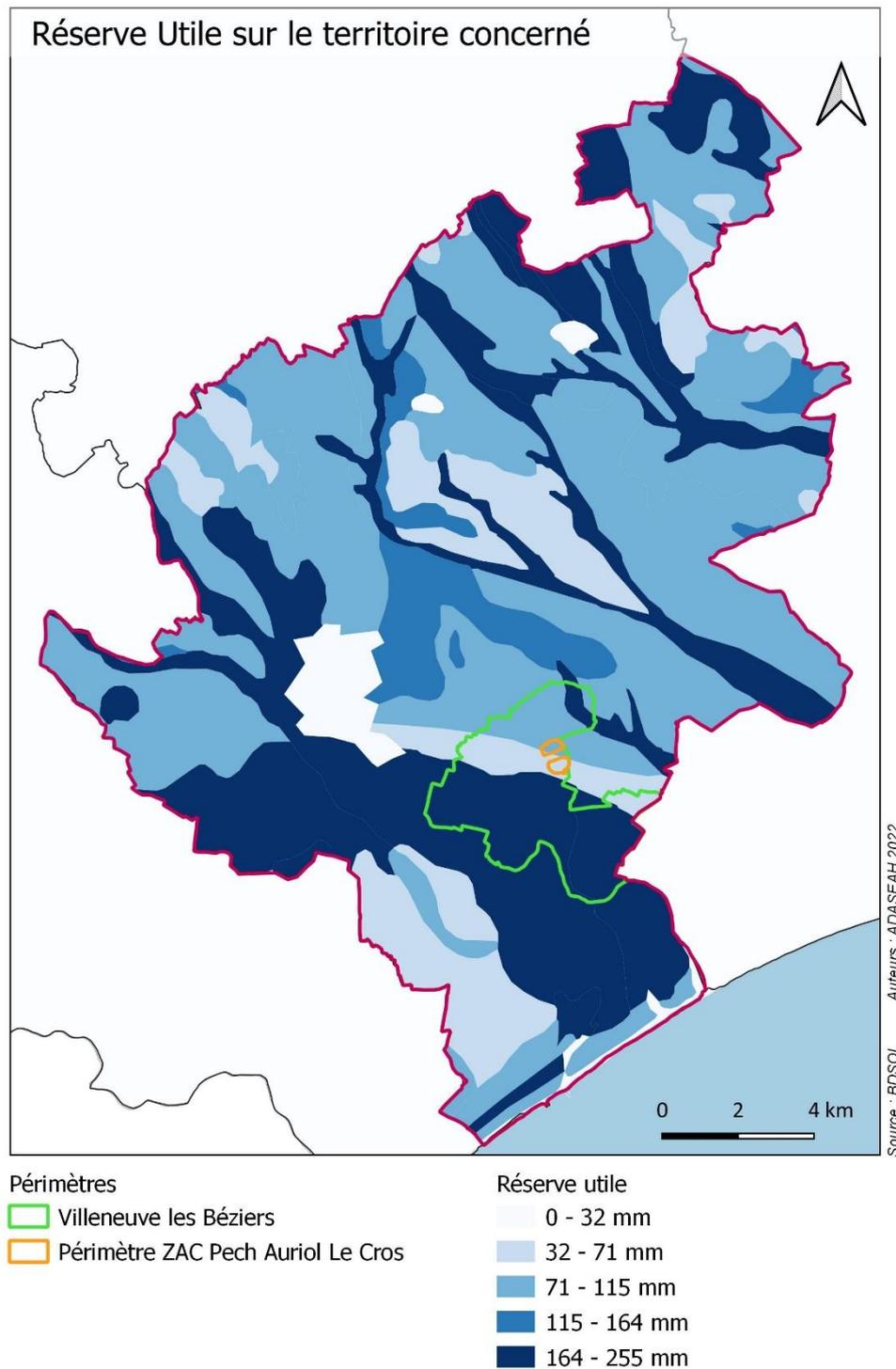
Les zones sont traversées par une zone rouge de risque, avec le ruisseau de la Reynarde. Elles sont également longées sur leur partie Est par le ruisseau du Malrec, dont la zone de risque impacte également le projet.



Carte 14 : Zoom PPRI sur les zones concernées

#### IV. 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 15 : Réserve Utile en eau

Sur le territoire impacté, la réserve utile la plus élevée se situe principalement autour de l'Orb. Pour la majorité du territoire, cette réserve utile est modérée. La réserve utile en eau sur les zones impactées va de faible à modérée (32 à 115 mm).

## V. 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.

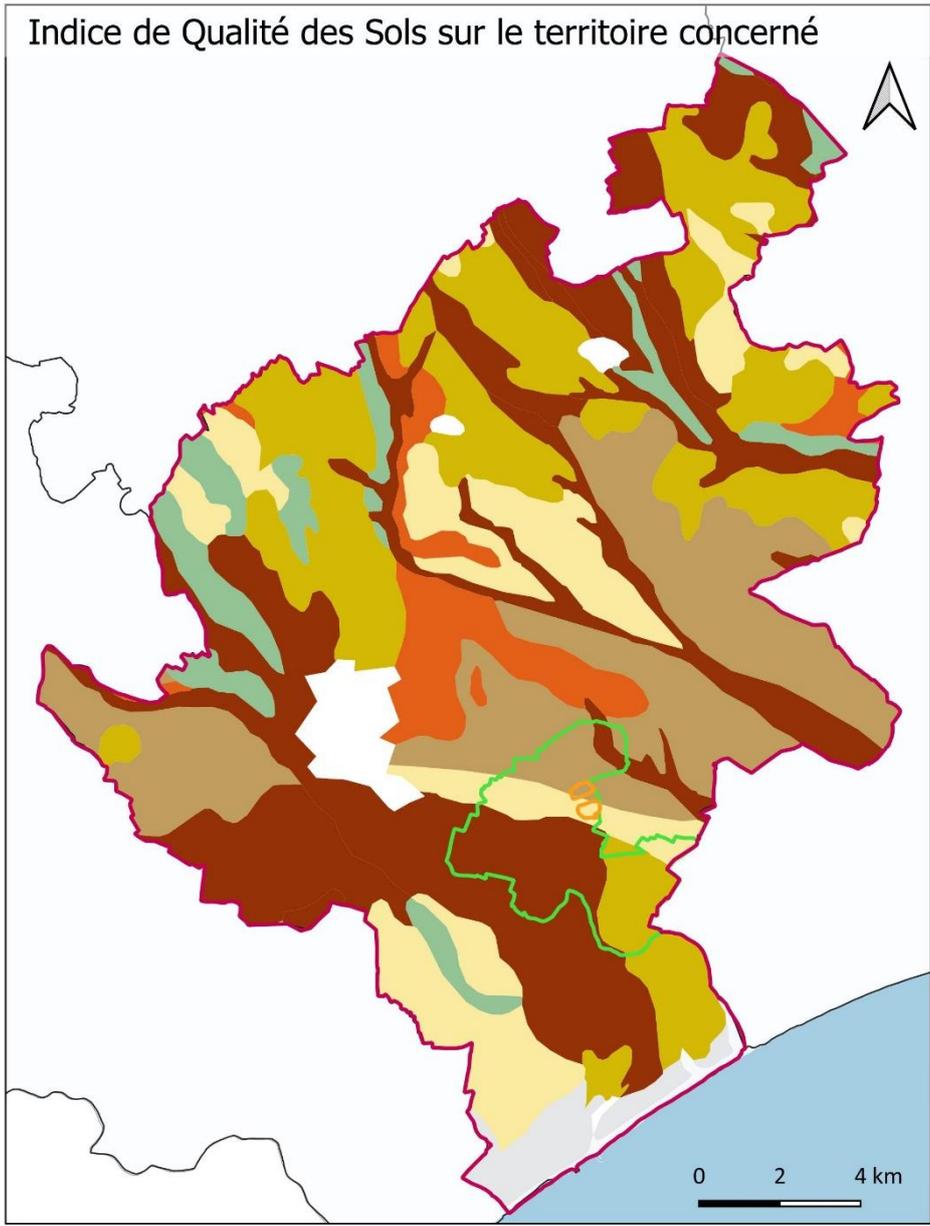
Les classes 3 et 4 regroupent les unités qui ont une proportion d'indice de qualité des sols compris entre 10% et 50%, considérés comme des sols médiocres.

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.

Le territoire concerné présente une mosaïque de potentialités agricoles, de faibles à élevées. Structuré par les cours d'eau le traversant, le territoire présente tout de même dans sa majorité des potentialités agricoles allant de très fortes à moyennes (plus de 30%).

Les zones impactées par le projet sont situées sur des sols aux potentialités agricoles allant de faible à médiocre, de 10% à 30% sur la partie Nord, et moins de 10% sur la partie Sud.



Carte 16 : Potentialités agronomiques du territoire impacté

## VI. Les signes de qualité

En 2020, selon les données de l'Agence Bio, 105 exploitations agricoles, toutes orientations technico-économiques confondues, ont été recensées en Agriculture Biologique sur le territoire impacté, représentant 13% des exploitations totales de la Communauté d'Agglomération. Cela représente une surface de 2342,32 ha, soit 17% de la SAU totale de la Communauté d'Agglomération.

Tableau 7 : Nombre d'exploitants et surfaces en Agriculture Biologique sur le territoire impacté

Commune	Nombre d'exploitations en Agriculture Biologique	Surface en Agriculture Biologique (ha)
<b>Alignan du Vent</b>	11	166,82
<b>Bassan</b>	3	41,07
<b>Béziers</b>	34	749,77
<b>Boujan sur Libron</b>	3	31,15
<b>Cers</b>	0	0
<b>Corneilhan</b>	5	72,02
<b>Coulobres</b>	0	0
<b>Espondeilhan</b>	5	54,87
<b>Lieuran les Béziers</b>	1	44,83
<b>Lignan sur Orb</b>	0	0
<b>Montblanc</b>	17	292,16
<b>Sauvian</b>	7	379,66
<b>Sérignan</b>	2	145,44
<b>Servian</b>	9	285,68
<b>Valras Plage</b>	0	0
<b>Valros</b>	5	57,25
<b>Villeneuve les Béziers</b>	3	16,60
<b>Total</b>	<b>105</b>	<b>2 342,32</b>

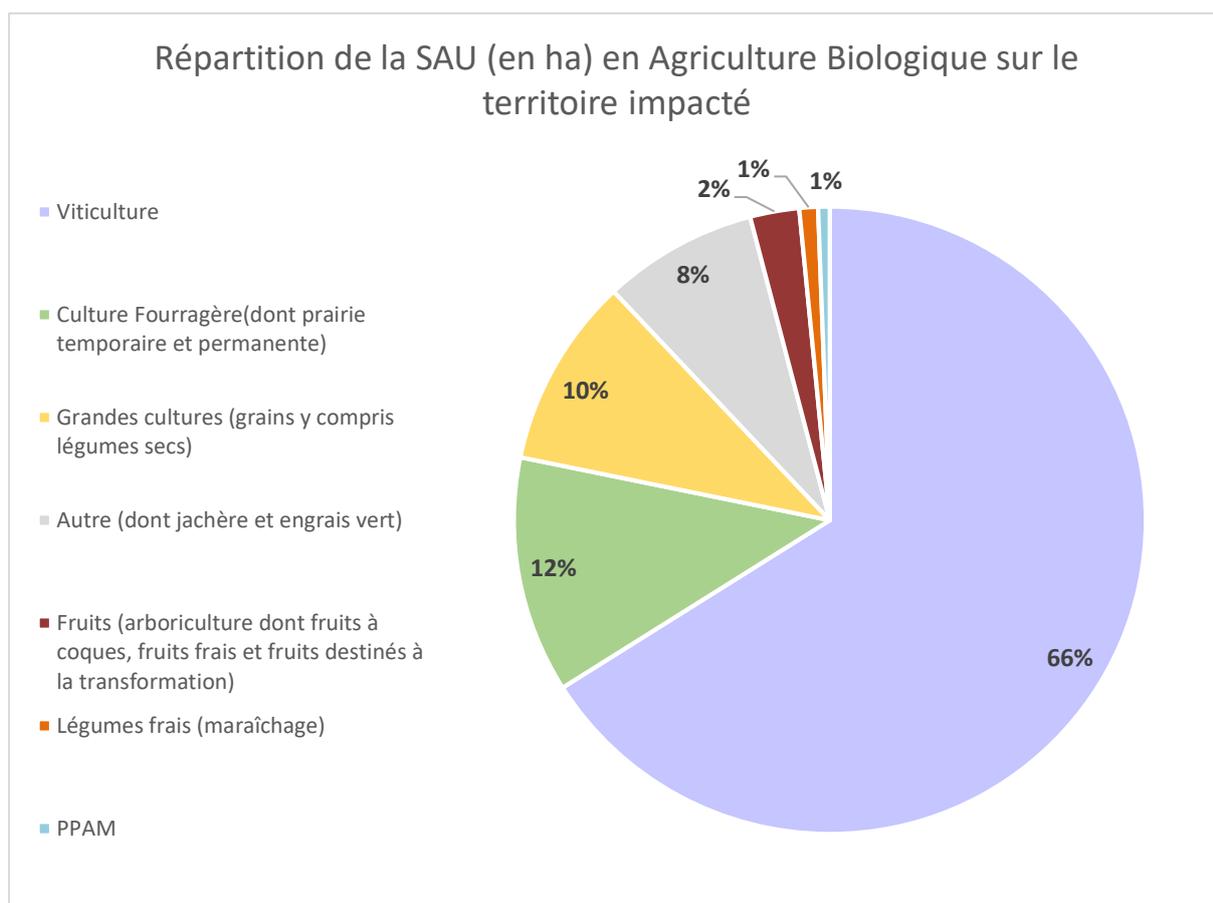


Figure 4 : Répartition de la SAU en agriculture Biologique sur le territoire impacté

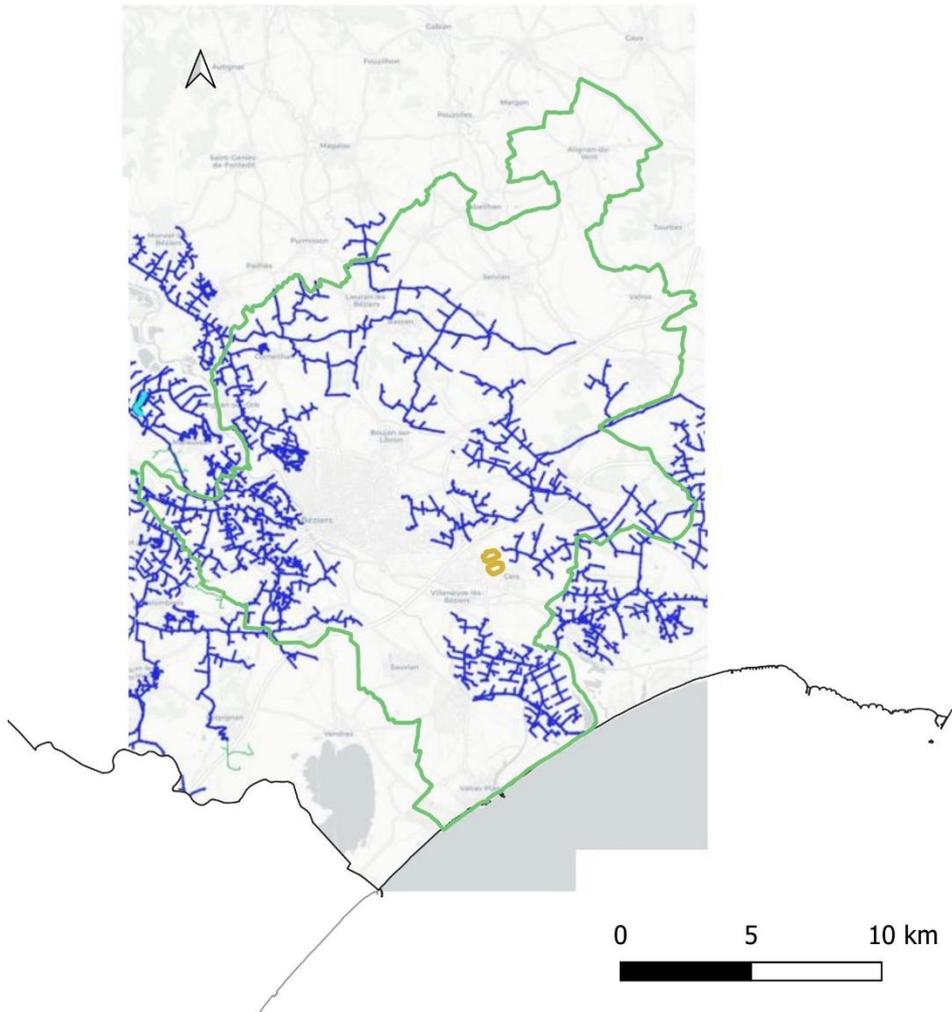
Tableau 8 : Nombre d'exploitants et surface par type en de culture en Agriculture Biologique sur le territoire impacté

Type de culture	SAU (en ha)	Nombre exploitants
<b>Viticulture</b>	1546.29	78
<b>Cultures fourragères</b>	285.21	11
<b>Grandes cultures</b>	229.26	6
<b>Autres</b>	185.53	58
<b>Fruits</b>	58.85	20
<b>Légumes</b>	22.33	12
<b>PPAM</b>	13.95	3



## VII. Irrigation

Le réseau BRL est présent sur une importante partie du territoire impacté, notamment sur la partie Ouest ainsi qu'au Sud-Est.



Toutefois, aucune irrigation n'est présente sur la zone du projet.

## VIII. 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) correspondent 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.

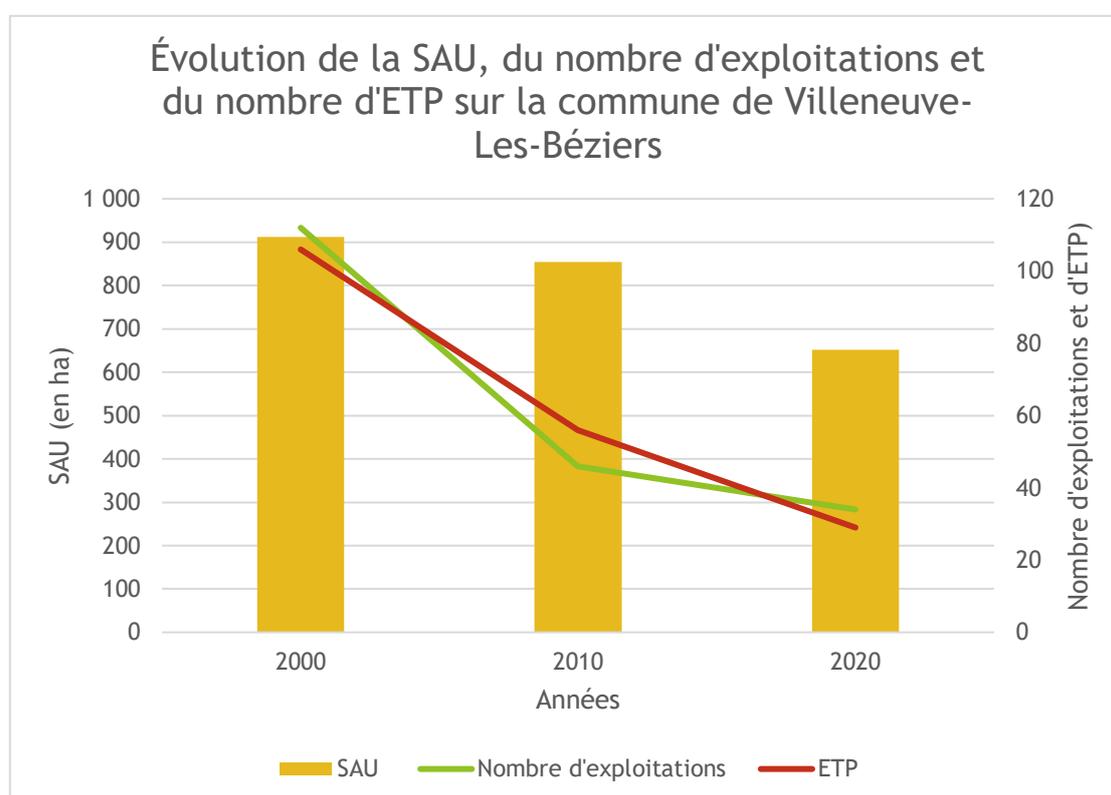


Figure 5 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale et du nombre d'ETP sur la commune Villeneuve les Béziers

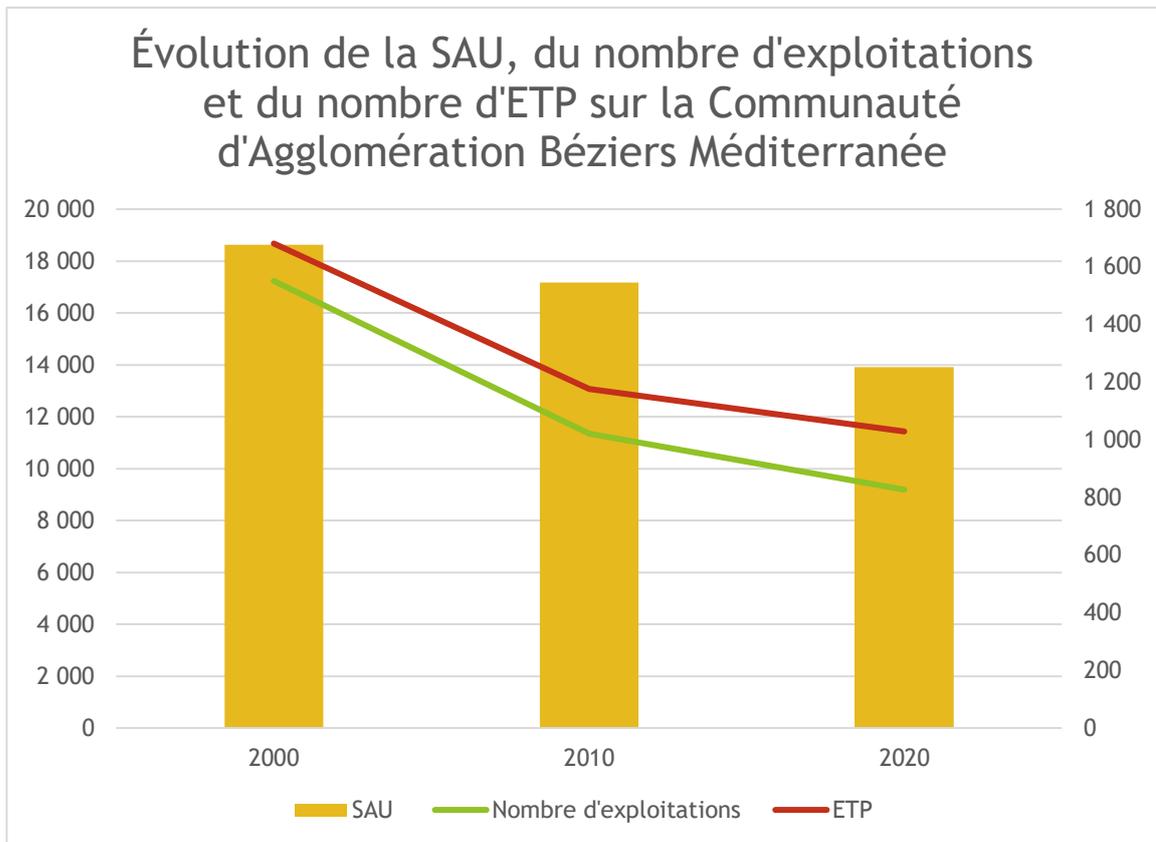


Figure 6 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée

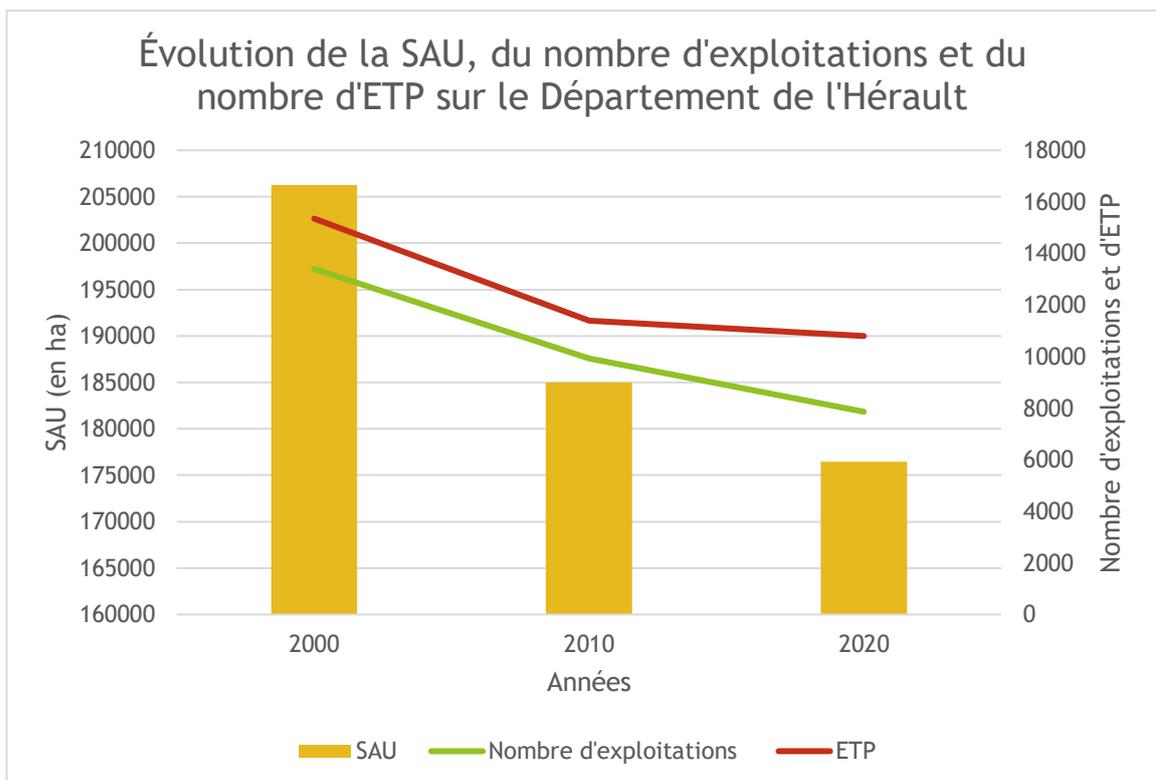


Figure 7 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault

Tableau 9 : 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'exploitation	SAU	ETP	Nombre d'exploitation	SAU	ETP	Nombre d'exploitation	SAU	ETP
Villeneuve les Béziers	112	912	106	46	855	56	34	652	29
Communauté d'Agglomération	1 551	18 621	1 681	1 022	17 180	1 177	827	13 902	1 029
Département de l'Hérault	13 400	206 294	15 351	9 929	184 974	11 384	7 862	176 431	10 799

À l'échelle de la commune de Villeneuve les Béziers, entre 2000 et 2010, malgré une faible diminution de la SAU, on observe une forte chute du nombre d'exploitation (-59%) et du nombre d'ETP (-47%). La SAU a cependant diminué plus fortement entre 2010 et 2020 tandis que le nombre d'exploitations s'est plutôt stabilisé. Au final, en l'espace de 20 ans, le nombre d'exploitation du Villeneuve les Béziers a chuté de près de 70%

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.

Entre 2000 et 2020, la SAU a plus fortement diminué sur la commune de Villeneuve Les Béziers (-28,50%) et la Communauté d'Agglomération (-25%) qu'au niveau du département (14%).

Le nombre de salariés agricoles sur la commune de Villeneuve les Béziers a chuté de 73% entre 2000 et 2020, contre 14% sur la Communauté d'Agglomération et 30% sur 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 d'Agglomération et la commune de Villeneuve les Béziers, 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 Pech-Auriol consommerait 31,8639ha de la commune de Villeneuve-les-Béziers. Cela représente une perte de 4,88% de la SAU actuelle (2020). Au niveau de la Communauté d'Agglomération, cela représente 0,23% de la SAU.

Tableau 10 : Evolution du nombre d'exploitation entre 2000 et 2020

	Villeneuve les Béziers	CABM	Département
Evolution Nombre d'exploitations 2000-2020	- 69,64%	-46,68%	-41,33%
Evolution SAU 2000-2020	-28,51%	-25,34%	-14,48%
Evolution ETP 2000-2020	-72,64%	-14,18%	-29,65%

## IX. 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

Plus de 48 domaines viticoles maillent le territoire concerné par le projet.

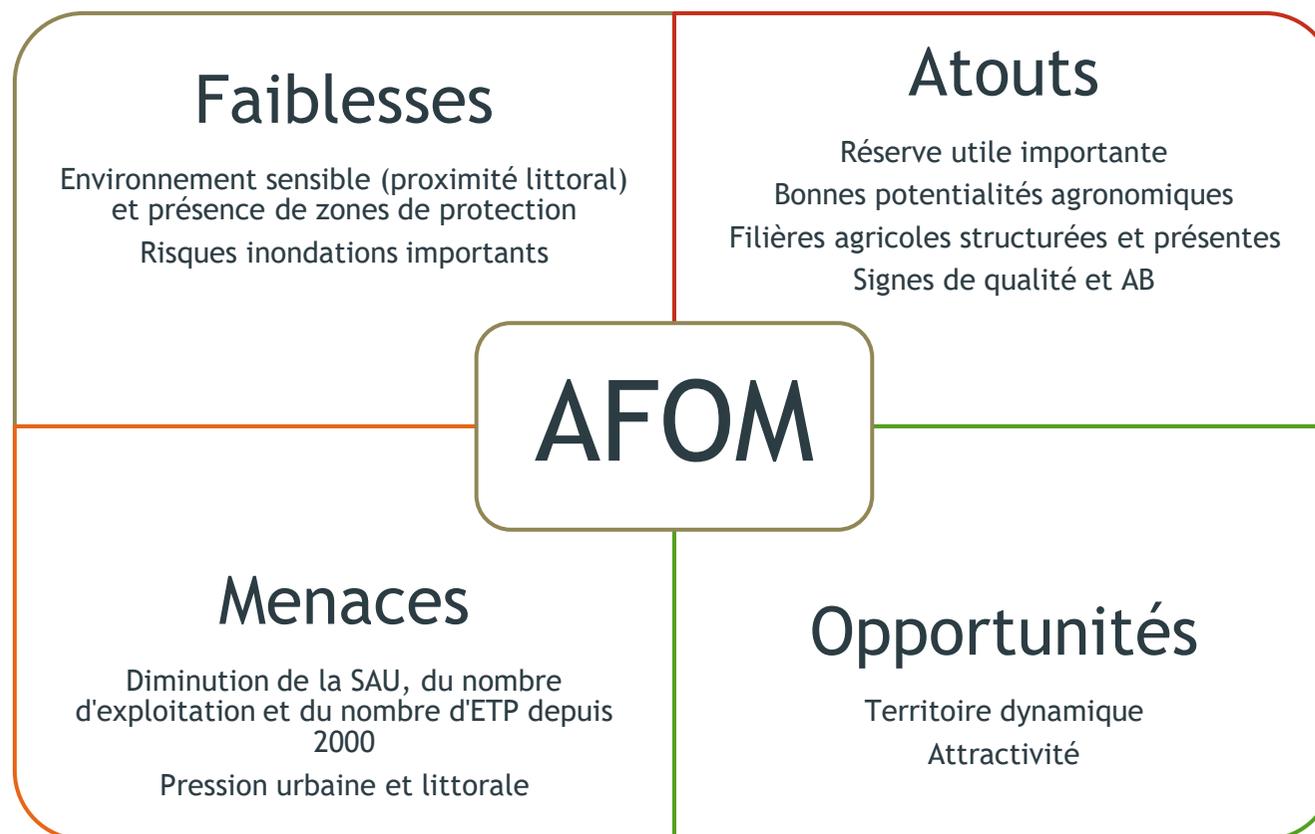
Sur ce territoire, il y a également plusieurs caves coopératives. Nous pouvons citer : Les Vignerons de Sérignan, la cave coopérative Alma Cersius, la cave coopérative Le Rosé de Bessan, Les Vignerons de Montblanc, La cave coopérative Terroirs en garrigues, la cave coopérative La Treille à Boujan/Libron,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

Sur le périmètre du projet, les 6 exploitants sont coopérateurs à la cave coopérative Alma Cersius.

## X. 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 8 : 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.

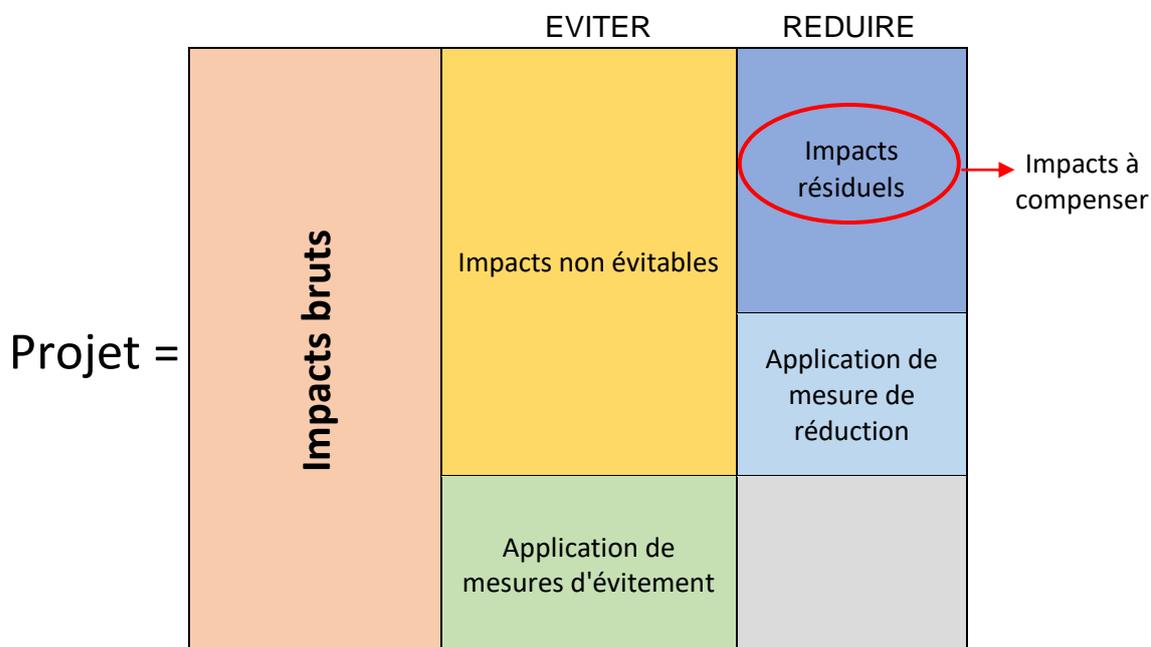


Figure 9 : Séquence Éviter-Réduire-Compenser

### 1. Éviter

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.

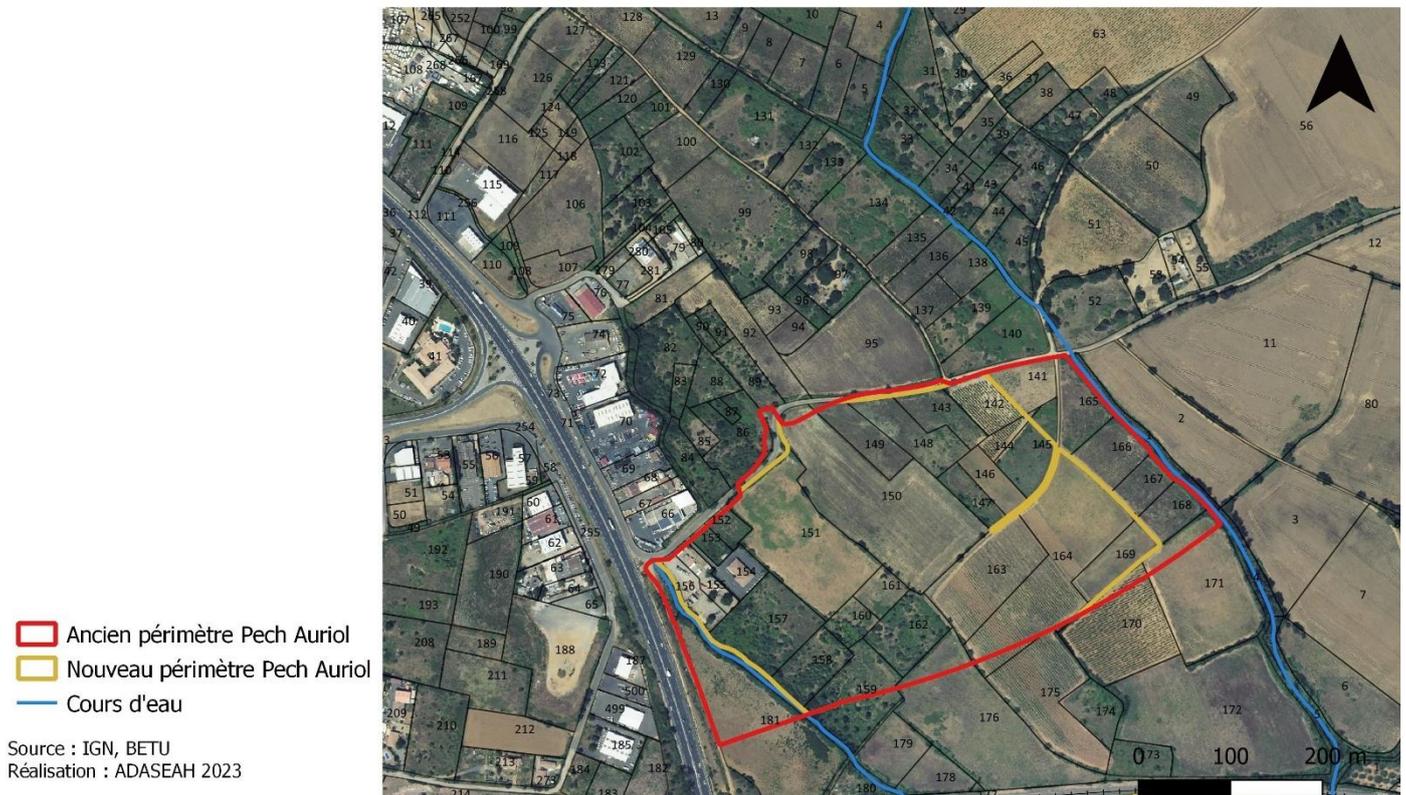
**L'évitement n'est pas retenu pour ce projet.**

### 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.

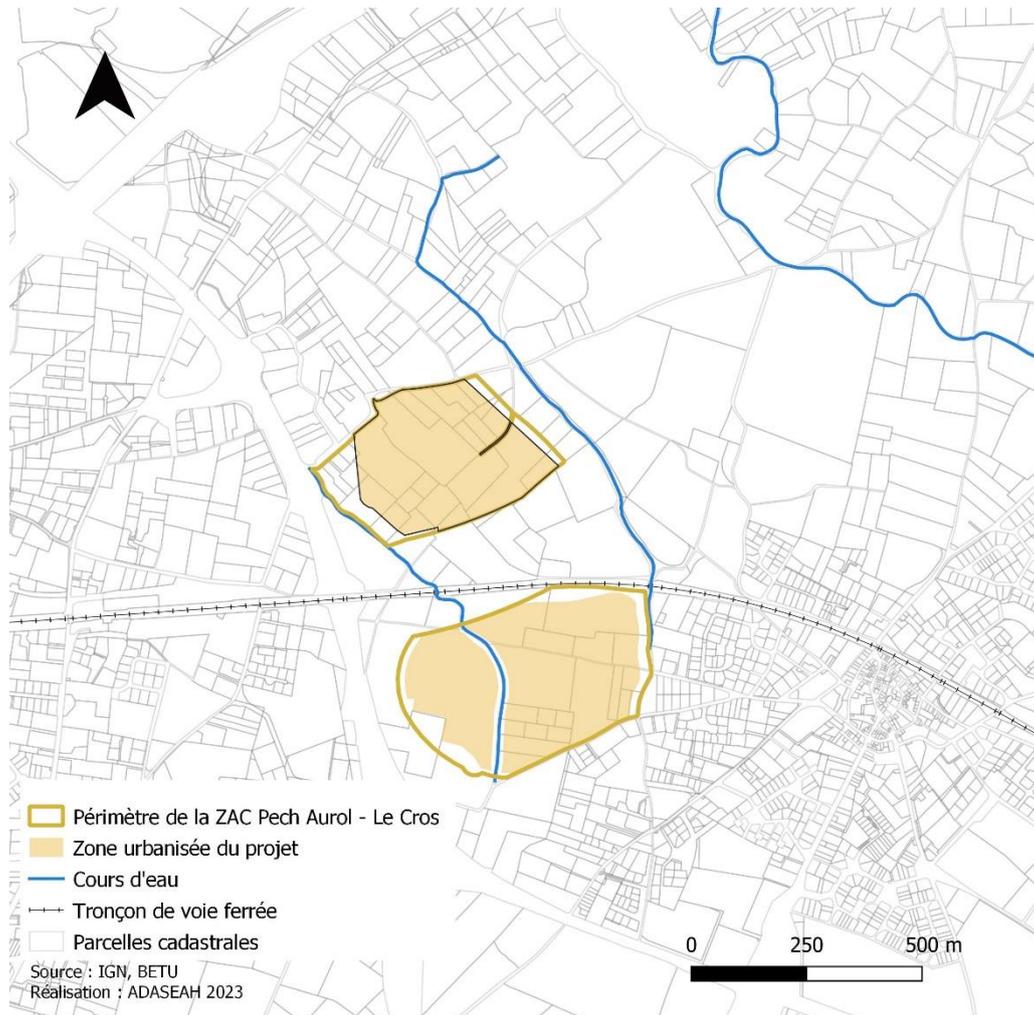
Dès lors que les impacts n'ont pu être pleinement évités, il convient de réduire la dégradation restante. Une mesure de réduction peut agir en diminuant soit la durée, soit l'intensité, soit son étendue, soit en combinant plusieurs de ces éléments.

Le périmètre de la ZAC sur le secteur Pech-Auriol a été réduit à l'Est et à l'Ouest du projet, sur des parcelles en friches. Le secteur Pech-Auriol a donc une emprise finale de 12,3721 ha, dont 12,0021 ha de terres agricoles (la différence provenant des chemins). Ainsi, l'exclusion de 8 parcelles pour une superficie de 2,6026 ha permet de réduire le projet de ce secteur de 17,82%. À l'échelle du projet de de la ZAC Pech-Auriol – Le Cros, la diminution de 2,6026 ha a permis de réduire de 8,40% l'emprise initiale du projet.



Carte 19 : Périmètre retenu après réduction du secteur Pech Auriol

Sur l'ensemble de la zone, les parcelles qui sont comprises dans le périmètre du projet mais exclues du périmètre urbanisable ne seront pas aménagées. Seules des mesures visant à améliorer ou recréer les conditions d'un habitat naturel favorable à certaines espèces protégées impactées par la zone urbanisable seront mises en place.



Carte 20 : Zone urbanisable dans le projet de ZAC

Cette mesure de réduction de l'impact est toutefois à nuancer, car la zone non urbanisable ne sera pas agricole, mais bien à vocation environnementale.

### 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.

Ainsi, 16,3730 ha de terres agricoles sont à compenser pour la ZAC Le Cros dont le périmètre initial n'a pas été modifié.

Le périmètre de la ZAC de Pech-Auriol a quant à lui été revu. Ce sont au final 12,0021 ha qui doivent être compensés. Le tableau ci-dessous présente les nouvelles surfaces impactées par le projet suite à la mesure de réduction.

Tableau 11 : Parcelles cadastrales impactées suite à la mesure de réduction sur le secteur Pech-Auriol

## ZONE 2 - Secteur Pech Auriol

Section	Numéro Parcelle	Superficie cadastrale sous emprise (ha)	Superficie cadastrale hors emprise (ha)	Superficie cadastrale totale (ha)
AW	86	0,0276	0,4788	0,5064
AW	142	0,3103	0	0,3103
AW	143	0,3108	0	0,3108
AW	144	0,1049	0,0069	0,1118
AW	145	0,3270	0,0849	0,4119
AW	146	0,2408	0	0,2408
AW	147	0,2079	0	0,2079
AW	148	0,4590	0	0,4590
AW	149	0,3458	0,0436	0,3594
AW	150	2,0087	0,0500	2,0587
AW	151	1,4267	0,0144	1,4411
AW	152	0,1128	0,0132	0,1260
AW	153	0,0945	0,0083	0,1028
AW	154	0,2203	0,0028	0,2231
AW	155	0,1683	0,0067	0,1750
AW	156	0,2249	0,0049	0,2298
AW	157	0,7501	0	0,7501
AW	158	0,3917	0	0,3917
AW	159	0,3742	0,3205	0,6947
AW	160	0,1836	0	0,1836
AW	161	0,1872	0	0,1872
AW	162	0,4898	0	0,4898
AW	163	0,8793	0	0,8793
AW	164	1,5929	0,0931	1,6860
AW	169	0,3492	0	0,3492
AW	175	0,0006	0,9680	0,9686
AW	176	0,2132	1,4943	1,7075
<b>TOTAL</b>		<b>12,0021</b>	<b>3,5904</b>	<b>15,5625</b>

## 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

##### ➤ Secteur Le Cros



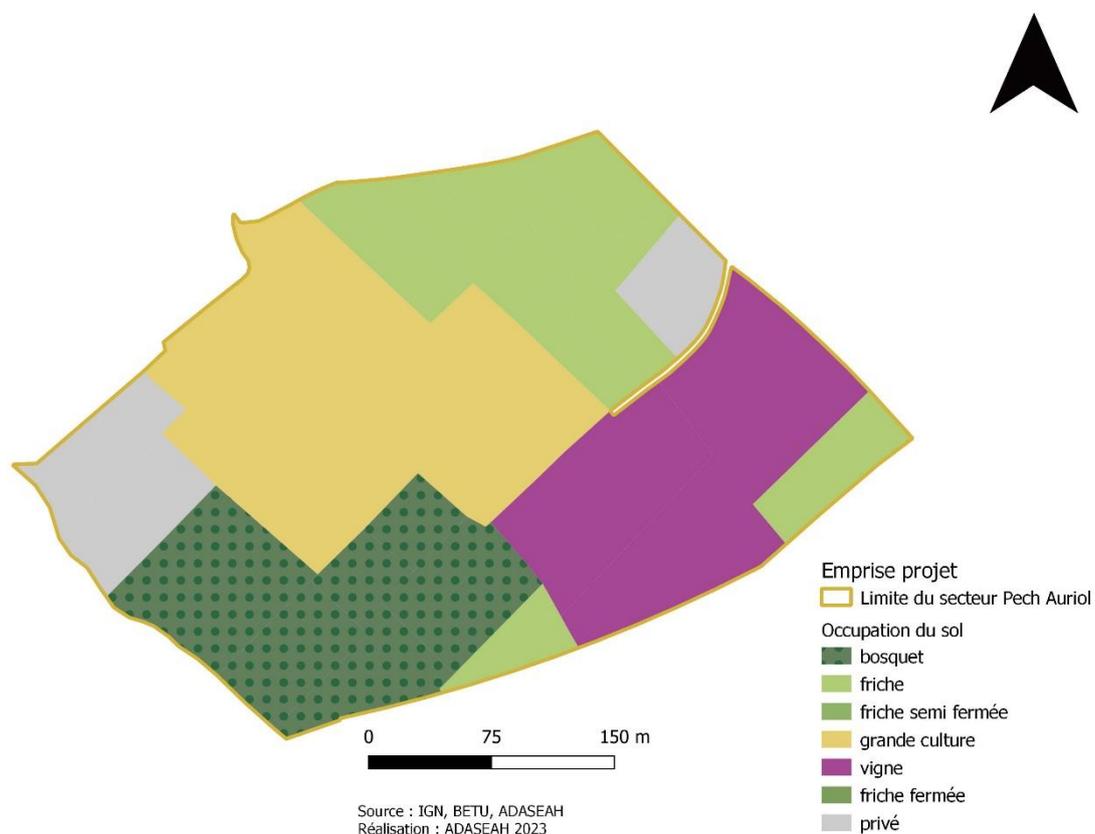
Carte 21 : Carte de l'occupation du sol Secteur Le Cros

Tableau 12 Nombre d'hectares par type de culture, Secteur Le Cros

Cultures	Superficie (en ha)
<b>Vigne</b>	1,5335
<b>Grandes cultures</b>	1,9489
<b>Friche</b>	12,1309
<b>Friche semi fermée</b>	0,465
<b>Friche fermée</b>	0,1578
<b>Privé</b>	0,1369
<b>Total</b>	<b>16,3730</b>

Sur le secteur Le Cros, les friches sont majoritaires. Les deuxième et troisième culture les plus représentées sont les grandes cultures et la vigne.

➤ **Secteur Pech-Auriol**



Carte 22 : Carte de l'occupation du sol, Secteur Pech Auriol

Tableau 13 : Nombre d'hectares par type de culture, Secteur Pech auriol

Cultures	Superficie (en ha)
<b>Vigne</b>	2,4728
<b>Grandes cultures</b>	3,4354
<b>Friche</b>	2,5420
<b>Friche semi fermée</b>	0,3270
<b>Friche fermée</b>	0,0276
<b>Bosquet</b>	2,3764
<b>Privé</b>	0,8208
<b>Total général</b>	<b>12,0021</b>

Sur le secteur Pech Auriol, il est à noter la présence d'un bosquet sur la partie Ouest de la parcelle. Les friches occupent la majorité du reste de l'espace, suivies par les grandes cultures et la vigne.

### Grandes cultures



### Jachères



### Friches



### Vignes



Figure 10 : Photos des zones impactées sur les secteur Pech-Auriol et Le Cros

a. Les exploitations impactées par le projet

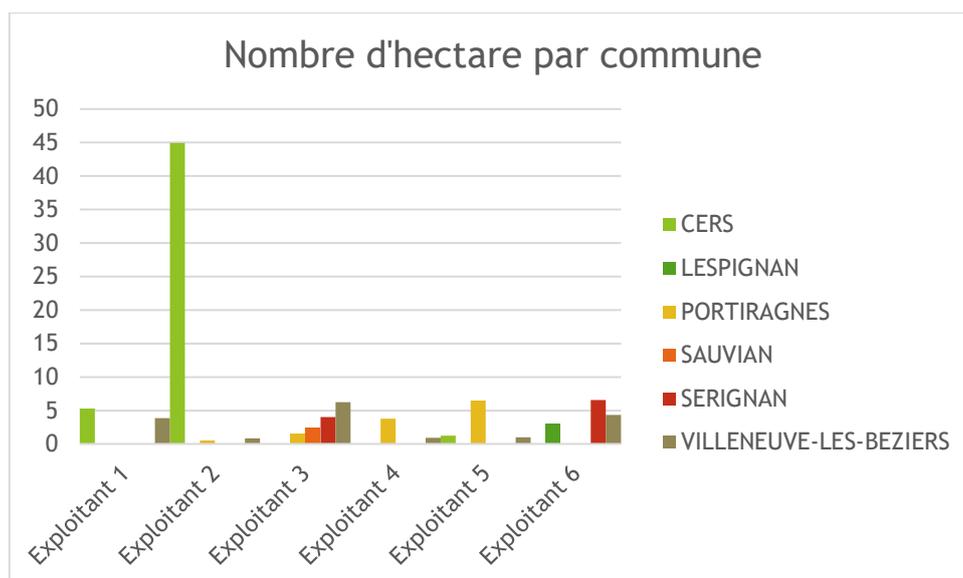


Figure 11 : Nombre d'hectares sur les exploitations impactées par commune

Les exploitations concernées par le projet ont des parcelles situées sur les communes de Cers, Lespignan, Portiragnes, Sauvian, Sérignan et Villeneuve-les-Béziers.

L'impact du projet sur les exploitations ayant au moins une parcelle dans le périmètre d'étude est varié. Le % d'impact sur la production des exploitations varie en effet de 0,85% à 42%.

Tableau 14 : Synthèse des superficies impactées

	Superficie totale	Superficie concernée par le projet	Dont superficie concernée en production	% de l'exploitation impacté
Exploitation 1	9,0830ha	3,8383ha	1,8896ha	42%
Exploitation 2	46,2291ha	0,3943ha	0,3943ha	0,85%
Exploitation 3	14,3423ha	2,6188ha	2,6188ha	18%
Exploitation 4	4,7271ha	0,5164ha	0,5164ha	10.9%
Exploitation 5	8,7087ha	0,9992ha	0	0%
Exploitation 6	13,9070ha	0,3492ha	0	0%

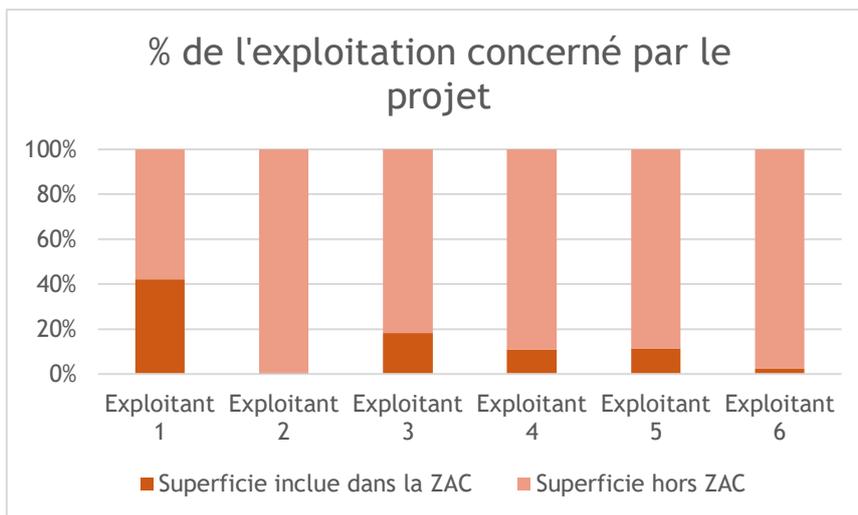


Figure 12 : % d'impact des exploitations concernées par le projet

Les exploitations impactées présentent des superficies allant d'environ 5ha à une 50aine d'ha.

La majorité des parcelles impactées par le projet sont en fermage, mais les parcelles en propriété représentent toutefois 46% de la superficie exploitée sur le périmètre du projet.

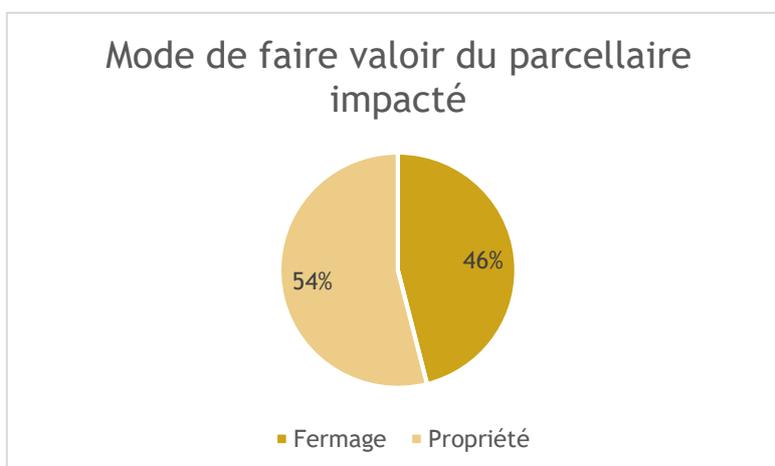
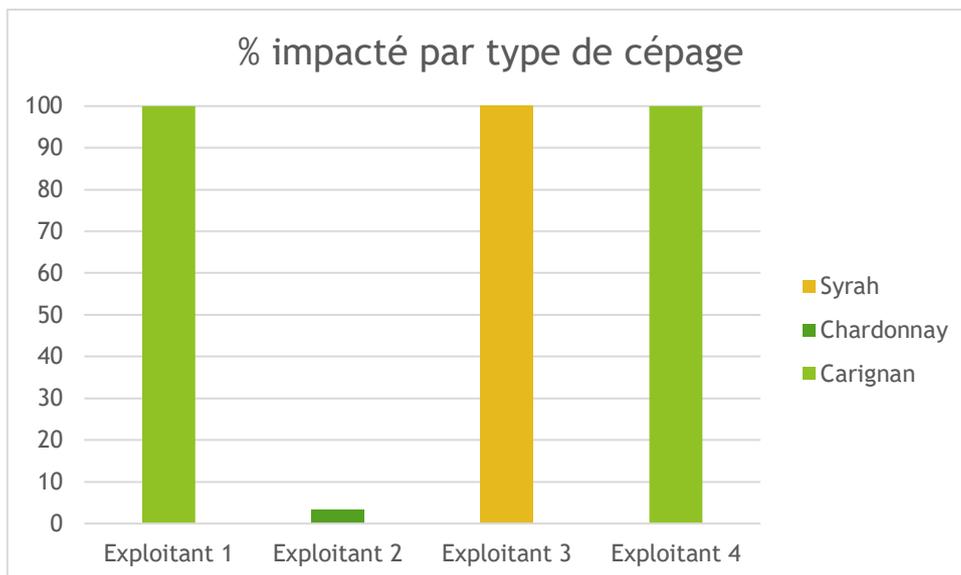


Figure 13 : Mode de faire valoir des parcelles impactées



Trois cépages différents seront impactés par le projet de ZAC : de la Syrah, du Chardonnay et du Carignan N. Pour les exploitants 1, 3 et 4, la totalité de leur production en, respectivement, Carignan N, Syrah et Carignan N sera impactée. Pour l'exploitant n°2, seulement 3% de sa production en Chardonnay sera impactée par le projet de ZAC.

Pour l'exploitation 1 et l'exploitation 2, les exploitants considèrent que le projet de ZAC n'aura pas un grand impact sur leur exploitation. Ils étaient en attente de la réalisation du projet, ou allaient arracher prochainement leur vigne sans projet de replantation derrière.

Tableau 15 : 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
AY 45	Vigne										
AW 163	Restructuration du vignoble				Vigne						
AW 164	Restructuration du vignoble				Vigne						
AW 175	Restructuration du vignoble				Vigne						
AY 36	Vigne										
AY 170	Vigne									Friche	
AY 44	Vigne										Friche

Il est à noter que la parcelle AY 36 a un arrachage prévu après les vendanges 2023.

### b. Les filières économiques impactées par le projet

La cave coopérative Alma Cersius sera impactée à 0,63% 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 16 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet

	Positifs	Négatifs
<b>Impacts Directs</b>	/	Perte de superficie agricole : 5,38 ha en grandes cultures 4 ha en vignes 16,9103 ha de friches remises facilement en cultures
<b>Impacts Indirects</b>	/	Impact sur les filières amont et aval : - Superficie de la zone d'apport - Productions

## 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 Villeneuve-les-Béziers, il n'y a pas d'autres projets consommateur de foncier agricole porté par la mairie.

Il est toutefois à noter le projet de LGV qui traversera le territoire et impactera fortement le paysage et les terres sur Villeneuve-les-Béziers et les comuns environnantes.

### 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. Toutes les surfaces qui ne sont pas en production sont donc exclues de ce calcul, à savoir 12,8906 ha pour le secteur Le Cros et 6,0939 pour le secteur Pech-Auriol.

Le calcul des impacts ci-dessous a été calculé pour chacune des zones.

#### Zone 1, Secteur Le Cros

Occupation du sol	Superficie
Friches	12,13
Grandes cultures	1,95
Vignes	1,53
<b>Total général</b>	<b>15,61</b>

Les 0,7597 ha inclus dans les friches semi fermées, les friches fermées et les parcelles clôturées sont exclus du calcul car ils relèvent du privé.

#### ➤ Impact direct

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

ETAPE 1 - CALCUL DE L'IMPACT DIRECT ANNUEL	ha sur zone impactée	PB agricole (€/ha)	Impact direct annuel
Viticulture	1,53	5180	7 925.40
Grandes cultures	1,95	1610	3 139.50
<b>TOTAL IMPACT DIRECT ANNUEL = Produit Brut Agricole</b>			<b>11 064.90</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. Il convient alors de multiplier l'impact direct annuel par le ratio entre la valeur ajoutée des industries agroalimentaires et la valeur ajoutée de l'agriculture. Ce ratio a pour valeur 0,918.

ETAPE 2 - CALCUL DE L'IMPACT INDIRECT ANNUEL	Impact indirect annuel
PBA * (Valeur Ajoutée des iAA/ Valeur Ajoutée de l'agriculture)	
11 064.90 * 0.918	<b>10 157.59</b>

➤ Impact total annuel

L'impact total annuel correspond à la somme des impacts directs et indirects, à savoir **21 222,49 €**.

➤ 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, soit **212 224, 90 €**

➤ 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.

Ainsi, le montant destiné aux mesures compensatoires agricoles sur le secteur le Cros s'élève à **34 962,92 €**

➤ 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 (12,13ha). 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.

ETAPE 6 - VALEUR VENALE DU FONCIER	Surfaces impactée (ha)	Source SAFER	Total valeur vénale
Viticulture (€/ha)	1,53	16 000	24 480
Grandes cultures et Friches (€/ha)	14,08	11620	163 609,60
qqTOTAL MONTANTS VALEURS VENALES			188 089,60

➤ Pondération

Aucune parcelle dans la zone n'est revendiquée en AOP, irriguée ou irrigable.

➤ Compensation financière **zone 1 – Secteur Le Cros**

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

*Montant compensation financière Zone 1, secteur Le Cros = Compensation + Valeur Vénale*

$$34\ 962,92\ € + 188\ 089,60\ € = 223\ 052,52\ €$$

Figure 14 : Montant des compensations financières zone 1, secteur Le Cros

## Zone 2, Secteur Pech Auriol

Occupation du sol	Superficie
Friches	2,54
Grandes cultures	3,44
Vignes	2,47
<b>Total général</b>	<b>8,45</b>

Les 3,5518 ha inclus dans les friches semi fermées, les friches fermées, le bosquet et les parcelles clôturées sont exclus du calcul car ils relèvent du privé.

### ➤ 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
Viticulture	2,47	5 180	12 794.60
Grandes cultures	3,44	1 610	5 538.40
<b>TOTAL IMPACT DIRECT ANNUEL = Produit Brut Agricole</b>			<b>18 333</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. Il convient alors de multiplier l'impact direct annuel par le ratio entre la valeur ajoutée des industries agroalimentaires et la valeur ajoutée de l'agriculture. Ce ratio a pour valeur 0,918.

ETAPE 2 - CALCUL DE L'IMPACT INDIRECT ANNUEL	Impact indirect annuel
PBA * (Valeur Ajoutée des iAA/ Valeur Ajoutée de l'agriculture)	
18 333 * 0.918	<b>16 829.69</b>

### ➤ Impact total annuel

L'impact total annuel correspond à la somme des impacts directs et indirects, à savoir **35 162,69 €**

### ➤ 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, soit **351 622,90€**

- 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.

Ainsi, le montant destiné aux mesures compensatoires agricoles sur le secteur le Cros s'élève à **57 928,65 €**

- 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 (2,54ha). 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.

ETAPE 6 - VALEUR VENALE DU FONCIER	Surfaces impactée (ha)	Source SAFER	Total valeur vénale
Viticulture (€/ha)	2,47	16 000	39 520
Grandes cultures et Friches (€/ha)	5,98	11 620	69 487,60
qqTOTAL MONTANTS VALEURS VENALES			109 007,60

- Pondération

Aucune parcelle dans la zone n'est revendiquée en AOP, irriguée ou irriguable

- Compensation financière **zone 2 – Secteur Pech Auriol**

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

*Montant compensation financière Zone 2, secteur Pech Auriol = Compensation + Valeur Vénale*

$$57\ 928,65\ € + 109\ 007,60\ € = 166\ 936,25\ €$$

Figure 15 : Montant total des compensations financières

➤ Compensation financière **ZAC Pech Auriol Le Cros**

La compensation financière finale est donc la somme des compensations des deux zones

$$\begin{aligned} & \text{Zone 1 + Zone 2 = Montant total des compensations} \\ & \mathbf{223\ 052,52\ € + 166\ 936,25\ € = 389\ 988,78\ €} \end{aligned}$$

*Figure 16 : Montant total des compensations financières*

Le montant total des compensations pour la ZAC Pech Auriol Le Cros s'élève donc à **389 988,78 €**.

## 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 17 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Villeneuve-les-Béziers

Mesure en faveur de	Description de la mesure
<b>Alma Cersius</b>	Nombreux projets portés par la cave coopérative – Réhabilitation du caveau sur Villeneuve-les-Béziers ?
<b>Restauration collective</b>	Souhait de valoriser les légumes et productions locales pour la restauration collective – accompagnement à l'installation de maraîchers – Reconquête des friches et augmentation des surfaces agricoles – Création d'activités agricoles compatibles avec les potentielles remontées de sels
<b>Exploitants agricoles</b>	Remise en culture de friches

Tableau 18 : Mesures compensatoires collectives proposées par les exploitants agricoles

Mesure en faveur de	Description de la mesure
<b>Alma Cersius</b>	Les exploitants font partie de la cave coopérative Alma Cersius, qui a de nombreux projets de développement. Ils recommandent de réinvestir le montant des compensations dans ces projets.

Tableau 19 : Mesures compensatoires collectives proposées par les filières économiques

Mesure en faveur de	Description de la mesure
<b>Alma Cersius</b>	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)
<b>Alma Cersius</b>	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

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

Afin de déterminer la mesure de compensation retenue, une dernière réunion de concertation a été faite le 11/10/2023 avec la mairie de Villeneuve-Lès-Béziers.

Aux termes de cette réunion, il a été convenu de retenir 2 mesures compensatoires :

- **La remise en culture de friches, à hauteur de 20% de l'enveloppe, soit 77 997,76 €**

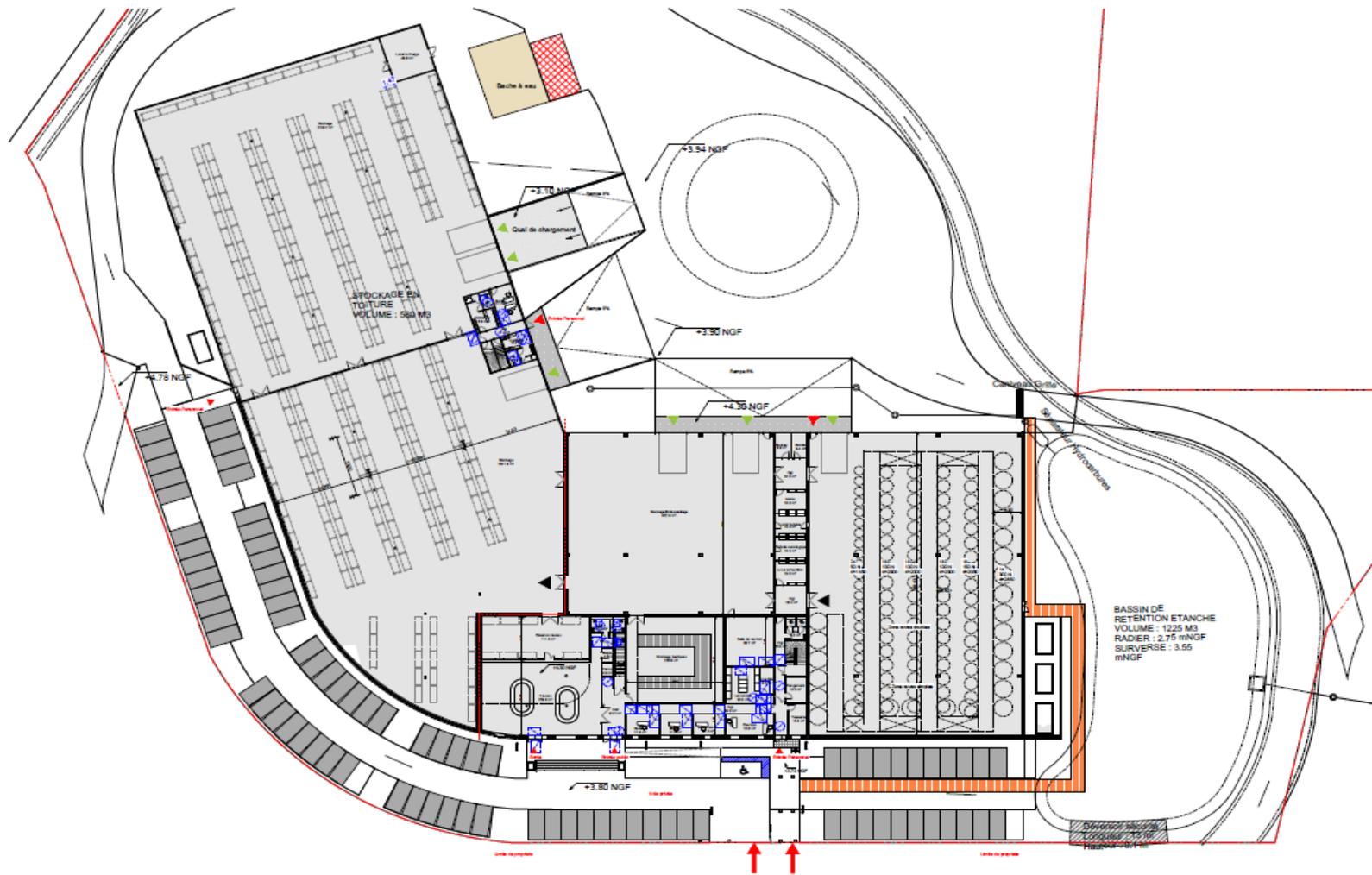
L'objectif est de relancer une dynamique agricole permettant l'agrandissement des exploitations en place ou de favoriser l'installation de nouvelles exploitations. Au-delà de favoriser la production agricole, la remise en culture de friches permet également de lutter contre l'abandon de terres sur le milieu naturel, le paysage mais aussi le cadre de vie.

- **Participer aux travaux de la cave Alma Cersius, à hauteur de 80% de l'enveloppe, soit, 311 991,02 €**

La cave coopérative Alma Cersius souhaite développer ses locaux. Elle prévoit ainsi un aménagement de 8 200 m<sup>2</sup> comprenant notamment une zone de mise en bouteille, un caveau de vente, un stockage de barrique, un laboratoire, des bureaux ou encore des salles de réunion.

Le projet est estimé à 16 millions d'euros et le début des travaux est prévu pour octobre 2024 (Le permis de construire a été déposé).

Les figures 17 et 18 présentent des aménagements potentiels de la cave coopérative.



ALMA CERSIUS  
Vignobles entre Terres & Ciel

sovini  
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES PROCESS VITICOLE

Cers  
Naos

## PROJET ALMA CERSIUS // PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



Figure 17 : Plan d'aménagement du projet de la cave Alma Cersius - Rez-de-Chaussée



Figure 18 : Plan de masse du projet de la cave Alma Cersius

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.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage demande la consignation des fonds afin d'attendre le début des travaux de la cave coopérative et de mettre en place une procédure de remise en culture de friches.

# 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.

## 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 .....	14
Tableau 3 Parcelles cadastrales Zone 1 Secteur Le Cros .....	15
Tableau 4 Parcelles cadastrales Zone 2 Secteur Pech Auriol .....	17
Tableau 5 : Répartition de la SAU selon le RPG 2020 sur le territoire impacté .....	29
Tableau 6 : Répartition de la SAU sur la zone d'impact .....	30
Tableau 7 : Nombre d'exploitants et surfaces en Agriculture Biologique sur le territoire impacté .....	37
Tableau 8 : Nombre d'exploitants et surface par type en de culture en Agriculture Biologique sur le territoire impacté .....	38
Tableau 9 : Comparaison de l'évolution du nombre d'exploitants agricoles, de la SAU totale et du nombre d'ETP à différentes échelles .....	43
Tableau 10 : Evolution du nombre d'exploitation entre 2000 et 2020 .....	43
Tableau 11 : Parcelles cadastrales impactées suite à la mesure de réduction sur le secteur Pech-Aurriol .....	50
Tableau 12 Nombre d'hectares par type de culture, Secteur Le Cros .....	51
Tableau 13 : Nombre d'hectares par type de culture, Secteur Pech auriol .....	52
Tableau 14 : Synthèse des superficies impactées .....	54
Tableau 15 : Présence de cultures sur les 10 dernières années .....	57
Tableau 16 : Impacts directs et indirects sur le territoire liés au projet .....	58
Tableau 17 : Mesures compensatoires collectives proposées par la mairie de Villeneuve-les-Béziers .....	65
Tableau 18 : Mesures compensatoires collectives proposées par les exploitants agricoles .	65
Tableau 19 : Mesures compensatoires collectives proposées par les filières économiques .	65

## Liste des figures

Figure 1 : Contenu des Etudes Préalables Agricoles .....	8
Figure 2 : Répartition de la SAU selon le RPG sur le territoire impacté .....	29
Figure 3 : Répartition de la SAU sur la zone d'impact .....	30
Figure 4 : Répartition de la SAU en agriculture Biologique sur le territoire impacté .....	38
Figure 5 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU totale et du nombre d'ETP sur la commune Villeneuve les Béziers .....	41

Figure 6 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée .....	42
Figure 7 : Evolution du nombre d'exploitants agricoles et de la SAU totale sur le Département de l'Hérault .....	42
Figure 8 : Matrice AFOM.....	45
Figure 9 : Séquence Eviter-Réduire-Compenser .....	47
Figure 10 : Photos des zones impactées sur les secteur Pech-Auriol et Le Cros.....	53
Figure 11 : Nombre d'hectares sur les exploitations impactées par commune .....	54
Figure 12 : % d'impact des exploitations concernées par le projet.....	55
Figure 13 : Mode de faire valoir des parcelles impactées .....	55
Figure 14 : Montant des compensations financières zone 1, secteur Le Cros.....	61
Figure 15 : Montant total des compensations financières.....	63
Figure 16 : Montant total des compensations financières.....	64
Figure 17 : Plan d'aménagement du projet de la cave Alma Cersius - Rez-de-Chaussée ....	67
Figure 18 : PLan de masse du projet de la cave Alma Cersius .....	68

### Liste des cartes

Carte 1 : Projet de ZAC Pech Auriol - Le Cros. Source : BETU 2022 .....	12
Carte 2 : Présentation ZAC Pech Auriol Le Cros .....	13
Carte 3 : Commune impactée par le projet.....	14
Carte 4 : Cadastre Zone 1 Secteur Le Cros .....	16
Carte 5 : Cadastre zone 2 Secteur Pech Auriol .....	18
Carte 6 : Villeneuve-les-Beziers.....	20
Carte 7 : Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée .....	20
Carte 8 : Parcellaire des exploitations impactées .....	22
Carte 9 : Aire d'apport principale d'Alma Cersius .....	23
Carte 10 : Territoire concerné .....	25
Carte 11 : Registre Parcellaire Graphique 2020 .....	28
Carte 12 : Zones d'intérêts écologique et de protection .....	31
Carte 13 : PPRI sur le territoire concerné.....	32
Carte 14 : Zoom PPRI sur les zones concernées .....	33
Carte 15 : Réserve Utile en eau.....	34
Carte 16 : Potentialités agronomiques du territoire impacté .....	36
Carte 17 : Carte des appellations sur l'ex région Languedoc-Roussillon .....	39
Carte 18 : AOP Lucques du Languedoc .....	39

Carte 19 : Périmètre retenu après réduction du secteur Pech Auriol .....	48
Carte 20 : Zone urbanisable dans le projet de ZAC .....	49
Carte 21 : Carte de l'occupation du sol Secteur Le Cros .....	51
Carte 22 : Carte de l'occupation du sol, Secteur Pech Auriol .....	52