

1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.1.1. Annexe au diagnostic : Diagnostic agricole

Approuvé le 16/02/2016

Commanditaire :

Mairie d'Agde – CS 20007 – 34 306 Agde Cedex – Tél
04.67.94.60.00



Prestataires :

Chambre d'agriculture de l'Hérault – Maison des
agriculteurs – bâtiment A – CS 10010 – Mas de Saporta –
34 875 Lattes Cedex – 04.67.20.88.00

*Rédacteurs : Claire CAZADE, Renaud LACHENAL et
Pierre-Yves TURQUIN*



Et **SAFER LR** sur les questions foncières :
SAFER Languedoc Roussillon – Domaine de Maurin –
34 970 Lattes

Rédacteurs : Isabel BOTREL et Marie ARRANGER



Sommaire

Abréviations	1
Introduction	2

Partie 1

Le contexte réglementaire	6
Approche foncière	11
Structures et propriétés foncières	11
Etude du marché foncier rural de la commune d'Agde	16
L'agriculture locale.....	26
Introduction.....	26
Caractéristiques générales des exploitations	28
Surface et bâti : supports de l'activité agricole	34
La commercialisation de la production	52
Le fonctionnement des exploitations agricoles	56
Le devenir, projets et besoins des exploitants	64
Petit focus sur le PAEN	71
Les AFOM	73

Partie 2

Les perspectives d'évolution et préconisations	80
Les scénarii.....	80
Le hameau agricole	87
Préalables.....	87
Le HNIE sur Agde	89
Conclusion	94

Abréviations

AB : Agriculture Biologique

ACH : Association Climatologique de l'Hérault

ATP : Agriculteur à Titre Principal

ATP : Agriculteur à Titre Secondaire

BRL : Bas Rhône Languedoc

CAHM : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

CS : Cotisant de solidarité

Ha : Hectare

HNIE : Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

PAC : Politique Agricole Commune

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation du Sol

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

RGA : Recensement Agricole Général

RPG : Registre Parcellaire Graphique

SAU : Surface Agricole Utilisée

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SIF : Schéma d'Intervention Foncière

UGB : Unité Gros Bétail

UTA : Unité de Travail Annuel

Introduction

La mairie d'Agde s'est récemment engagée dans une procédure de PAEN sur le secteur des Verdisses. Elle souhaite aujourd'hui poursuivre des actions en faveur du maintien et du développement de l'activité agricole de son territoire.

Elle a alors mandaté la Chambre d'Agriculture et la SAFER pour la réalisation d'un diagnostic. Ce diagnostic est organisé en plusieurs parties :

- Une analyse des textes pouvant avoir un impact sur l'activité agricole (document d'urbanisme...)
- Une analyse de la dynamique foncière du territoire agathois
- Et enfin, une partie dressant un état des lieux de l'activité agricole à partir des données disponibles du RGA et complétées par des enquêtes individuelles auprès des exploitants.

L'ensemble permettant de souligner les enjeux de cette activité agricole et d'en envisager les perspectives d'évolution.

Phase 1 :

L'état des lieux

Le contexte réglementaire

(Le contexte foncier a été analysé par la SAFER dans le dossier joint à celui-ci.)

L'espace agricole et le bâti sont deux supports indispensables au fonctionnement, au maintien et au développement de l'activité agricole. Pour exercer et pérenniser cette activité, ces deux outils doivent donc être accessibles, disponibles et pérennes. Plusieurs documents encadrent leur devenir ou en réglementent leur usage.

Par exemple, le devenir des espaces agricoles est notamment dépendant des documents d'urbanisme puisque ces derniers planifient le développement d'un territoire, les secteurs à urbaniser ou à préserver. De plus, ils encadrent la construction agricole à travers un règlement, pouvant varier d'un secteur à l'autre.

Le contexte réglementaire et le développement de l'activité agricole sont donc définis et encadrés par plusieurs documents.

Nous pouvons alors récapituler l'ensemble des textes impactant l'activité agricole dans le tableau ci-dessous :

	Espace agricole	Bâti agricole	Pratiques agricoles
Document d'urbanisme	x	x	
Loi Littoral	x	x	
PPRI		x	
Le PAEN	x		
Site classé du Canal du Midi		x	x
AVAP		x	
SIF	x		

Le document d'urbanisme :

Il impacte :

- La construction agricole** : le POS et le PLU réglementent la construction agricole dans les différents secteurs délimités.
- Les espaces agricoles** : le POS et le PLU planifient la future urbanisation, la future consommation d'espaces agricoles mais délimitent aussi les secteurs agricoles à préserver.

Remarque :

La commune est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation du Sol (POS). C'est le document d'urbanisme aujourd'hui en vigueur et auquel il faut se référer pour toute question liée à l'urbanisme. Le POS d'Agde est actuellement en cours de

révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet de règlement associé à cette zone agricole permettrait « les constructions nécessaires à tout usage lié à l'activité agricole, à l'exception de tout logement de fonction (même lié à l'activité agricole), sous condition d'être réalisé en continuité avec les agglomérations et villages existants ». En ce qui concerne les constructions existantes, l'extension mesurée des bâtiments seraient alors permise, ainsi que les travaux de mise aux normes. Les ICPE sont autorisées dans cette zone.

Par ailleurs, Agde appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois. Dans son projet d'aménagement et de développement durable, le Scot expose plusieurs principes, tels que la conservation et l'affirmation de l'identité agricole et viticole. Cela passe par la limitation de l'artificialisation de l'espace agricole, la réduction du mitage de cet espace, la préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole et la préservation des espaces agricoles à fort potentiel économique et des espaces agricoles fragilisés. Il encourage aussi au regroupement des bâtiments d'exploitation et de la constitution de hameau agricole.

Le PLU d'Agde, devra être compatible avec le SCoT.

La loi Littoral :

Elle impacte :

☒ **La construction agricole** : cette loi limite la construction agricole en zone agricole

☒ **Les espaces agricoles**

L'ensemble du territoire d'Agde est soumis à la loi Littoral. L'ensemble de la zone agricole y est donc soumise.

Or, la loi littoral de 1986 limite fortement les possibilités de construction agricole en zone agricole. L'article L 321-1 du code de l'environnement pose ainsi en préalable que « *le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur* ». Ce postulat impacte directement le droit des sols. En effets, les dispositions de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme imposent une constructibilité des sols en continuité de l'urbanisation existante ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE). Notons cependant, une dérogation lorsque l'activité économique, support du bâtiment projeté, est incompatible avec le voisinage, la construction peut alors être autorisée en discontinuité de l'urbanisation existante.

Ainsi, cette loi protectrice des zones littorales, peut impacter fortement le développement de l'activité économique, particulièrement l'agriculture qui par essence, ne peut concentrer ses supports de production (le bâti d'exploitation),

en continuité avec l'urbanisation existante. Il faut donc composer avec ce frein réglementaire. Il en va de même avec les plans de prévention des risques inondation (et submersion).

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) :

Il impacte :

- ☒ **La construction agricole** : ce plan de prévention définit les zones à risques et en règlemente les constructions

Le PPRI d'Agde a été approuvé en mai 2014.

Une grande partie de son territoire est concerné par un risque fort d'inondation. Dans cette zone, des mesures s'appliquent aux nouveaux projets et aux aménagements existants. Pour les nouveaux projets, des dispositions constructives sont imposées ; elles sont obligatoires.

Par ailleurs, 24 fiches synthétiques ont été rédigées afin de résumer un ensemble de mesures techniques de réduction de la vulnérabilité.

La zone rouge naturelle représente une partie importante de la zone agricole. Ce secteur est inondable du fait de la submersion marine et/ou du débordement fluvial.

Le PPRI est donc un document de référence important à prendre en compte lors de tout projet de construction agricole.

Les derniers arrêts catastrophe naturelle ont eu lieu en 1999, 2003 et 2005.

(http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=34003)

Le PAEN :

Il impacte :

- ☒ **Les espaces agricoles** : les espaces compris dans le PAEN ne peuvent être classés en U ou AU. Le PAEN permet la préservation des espaces agricoles face au développement de l'urbanisation.

C'est un périmètre d'intervention auquel est associé un programme d'actions destiné à favoriser l'exploitation, la préservation et la valorisation des espaces agricoles, naturels et des paysages. Dans ces objectifs, le Département peut acquérir du foncier en exerçant un droit de préemption, en opérant à l'amiable ou par expropriation.

Au niveau du bâti agricole, la création d'un hameau agricole le long de la voie ferrée serait une des actions visant à répondre aux problèmes de stockage de matériel.

Le site classé du Canal du Midi :

Il impacte :

- Tous travaux agricoles** : le classement en site classé induit une demande d'autorisation pour tout travail impliquant une altération de l'aspect initial des lieux.

« Les travaux d'entretien courant ou d'utilisation normale qui n'altèrent pas le site continuent d'être conduits sans demande d'autorisation par les propriétaires. Ils contribuent à la gestion indispensable du site et à sa valorisation » (...) « L'exploitation courante des fonds ruraux et l'entretien normal des constructions qui ne modifient pas l'aspect initial des lieux, ne sont pas soumis à autorisation préalable au titre des sites. Exemple : cultures, débroussaillage, curage de fossés... » (DREAL MP et LR)

La ZPPAUP et l'AVAP :

Elles impactent :

- La construction agricole** : selon les secteurs, le texte peut règlementer et encadrer la construction

L'espace agricole du territoire d'Agde est situé dans les secteurs de la plaine de l'Hérault et des collines. Le projet d'AVAP autoriserait les constructions nouvelles à condition de respecter plusieurs règles (p73 du projet d'AVAP d'avril 2014). Le règlement de l'AVAP peut, selon la dureté de son règlement, contraindre la construction agricole.

Le Schéma d'Intervention Foncière :

Il impacte :

- Les espaces agricoles** : ces espaces peuvent être protégés notamment par l'acquisition par la SAFER, le Département, le Conservatoire du Littoral et la commune

Une grande partie de la surface agricole est incluse dans le schéma d'intervention foncière de la commune d'Agde. La commune d'Agde, le conservatoire du Littoral, la SAFER et le Département sont les quatre partenaires appartenant au périmètre d'intervention foncière.

Le SIF est un outil au service d'une politique d'aménagement du territoire qui s'envisage sur le long terme pour la préservation et la mise en valeur des espaces naturels.

On entend par là par exemple la réhabilitation et/ou reconquête des espaces

Remarque :

Le SAGE et les sites Natura 2000 n'impactent pas l'espace, le bâti et les pratiques agricoles. Les sites Natura 2000 peuvent être associés à des mesures agro-environnementales mais il ne semble pas y en avoir de mise en place sur Agde. Par ailleurs, il n'y a pas d'aire d'alimentation de captage et Agde ne se situe pas dans la zone de la directive nitrate. Il n'y a donc pas de contrainte à ce niveau-là.

Approche foncière

Structures et propriétés foncières

L'analyse des caractéristiques de la structure foncière (taille des parcelles et multiplicité des comptes de propriété) constitue un élément de compréhension du fonctionnement d'un territoire.

La structure foncière

Point méthode : les données traitées sont les données extraites de la Base DGFIIP 2012, c'est-à-dire la surface communale et le nombre de parcelles par commune.

Résultats :

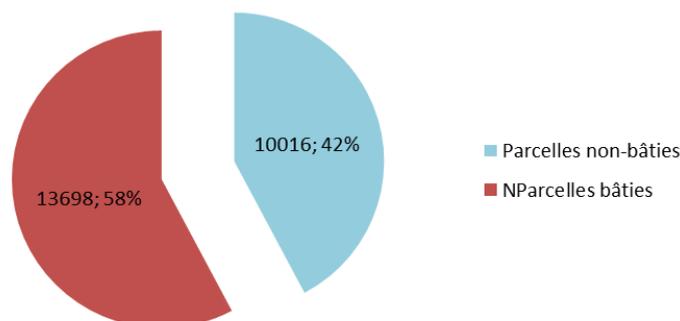
A l'échelle de l'ensemble de la commune
(Parcelles bâties et non bâties cumulées)

A l'échelle des parcelles non-bâties de la commune
(hors sol)

Surface communale	4 283 ha 29.59	3 237 ha 72.57 (hors sol)
Nombre de parcelles totales	23 714	10 016 (hors sol)
Surface moyenne parcellaire	0 ha 18.06	0 ha 32.33 (hors sol)

Le nombre de parcelles bâties est particulièrement important sur la commune d'Agde et représente en nombre près de 58% de celles-ci (13 698 parcelles de sol pour une surface de 1 045 ha). La conséquence directe est que la surface moyenne parcellaire, tous biens confondus (parcelles bâties et non bâties), est très inférieure à la surface moyenne parcellaire non bâti, la commune d'Agde étant une commune particulièrement urbaine.

Répartition des parcelles bâties et non bâties



Analyse de l'organisation de la propriété foncière

→ Surface moyenne des comptes de propriété

Point méthode : les données traitées sont les données extraites de la base DGFIP 2012, c'est-à-dire la surface communale et le nombre de propriété par commune.

L'analyse réalisée prend en considération la surface de l'ensemble des comptes de propriété de la commune rapportée au nombre total de comptes.

Un compte de propriété étant un ensemble de parcelles détenues par un ou plusieurs propriétaires (un propriétaire peut avoir plusieurs comptes de propriété).

Résultats :

Surface Communale	4 283 ha 29.59
Nombre de comptes de propriété	46 577
Surface moyenne des comptes de propriété	0 ha 09.20

La surface moyenne de compte de propriété est très faible, sachant qu'elle tient compte des propriétaires fonciers urbains, à savoir les propriétaires d'un appartement, cet appartement n'étant rattaché à aucune surface au sol.

Pour affiner l'analyse, nous avons donc procédé à l'exclusion des propriétaires d'appartement en logement collectif, soit 31 755 comptes de propriété.

Surface Communale	4 283 ha 29.59
Nombre de comptes de propriété	14 802
Surface moyenne des comptes de propriété	0 ha 28.94

La surface moyenne des comptes sans les comptes de propriété (hors propriété collective -appartement dans immeuble) à l'échelle de la commune d'Agde est de 0 ha 28.94.

Les surfaces de compte se distribuent de 1 m², pour le compte le plus petit, à plus de 698 ha.

→ Répartition de la propriété foncière

Cette analyse a été réalisée sur les seuls comptes de propriété possédant une surface, c'est-à-dire sur les 14 802 comptes précités.

Comptes de propriété	Nombre	Surface moyenne en propriété	Surface totale communale
Public/parapublic	24	45 ha 45.22	1 090 ha 85.26 soit 25,5% de la surface totale communale
Privé	14 778	0 ha 21.60	3 192 ha 44.33 soit 75,5% de la surface totale communale

Parmi le foncier public ou parapublic, on trouve le Conservatoire du Littoral, la SNCF, des Collectivités Territoriales (Communes, Département, Etat), ainsi que des SIVOM, EDF, France Télécom et la SAFER Languedoc Roussillon.

	Surface en propriété	Nombre de compte de propriété	Nombre de parcelles en propriété
Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres	714 ha 28.35	4	256
Commune d'Agde	304 ha 67.56	1	766
SNCF	24 ha 62.02	1	27
Etat Ministère de l'urbanisme et du logement	22 ha 19.05	3	32
Département de l'Hérault	8 ha 96.90	1	44
CDIF Montpellier II (Service des Domaines)	7 ha 15.34	1	4
Etat Ministère de la Mer	3 ha 97.32	4	15
SIVOM du Canton d'Agde	2 ha 87.43	1	3
EDF	0 ha 85.95	3	4

Etat Ministère de la Défense	0 ha 77.01	2	3
France télécom	0 ha 24.06	1	5
Etat Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation	0 ha 22.18	1	1
SAFER LR	0 ha 02.09	1	1
TOTAL	1 090 ha 85.26	24	1 161

Remarques :

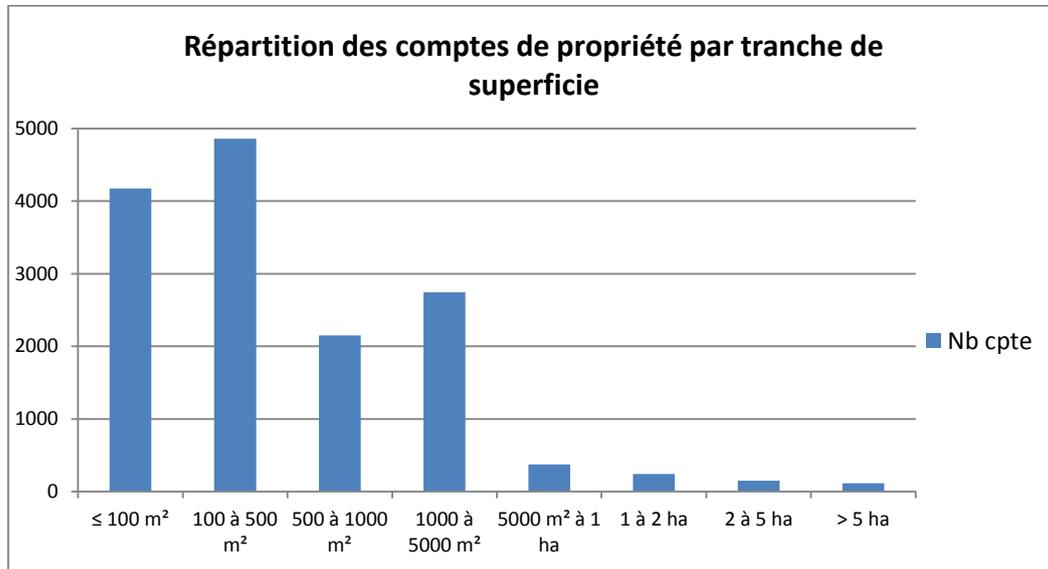
- La SAFER ne possède qu'un très petit stock sur la commune d'Agde, à savoir une parcelle d'une superficie de 0 ha 02.09.
- La commune d'Agde possède plus de 304 ha en propriété. Leur répartition en matière de nature (cadastrale) est la suivante :
 - ✓ A bâtir : 8 ha 71.89 130 parcelles
 - ✓ Terrain d'Agrément : 13 ha 11.07 34 parcelles
 - ✓ Bois : 19 ha 67.28 13 parcelles
 - ✓ Peupleraie : 0 ha 10.53 1 parcelle
 - ✓ Bois résineux : 30 ha 13.99 10 parcelles
 - ✓ Eau : 2 ha 58.37 4 parcelles
 - ✓ Jardin : 0 ha 23.02 3 parcelles
 - ✓ Landes : 40 ha 75.16 76 parcelles
 - ✓ Pré : 2 ha 06.15 4 parcelles
 - ✓ Sol : 132 ha 87.78 346 parcelles
 - ✓ Terre : 42 ha 61.83 124 parcelles
 - ✓ Verger : 7 ha 06.83 4 parcelles
 - ✓ Vigne : 4 ha 73.66 17 parcelles

En ce qui concerne le foncier privé, il regroupe essentiellement les propriétaires et copropriétaires, les sociétés (S.C.I.) et très peu de Groupements Fonciers Agricoles. Il représente près de 3 192 ha 44.33 réparti entre 14 778 comptes de propriété. Le plus petit compte possède une surface de 1 m² alors que le plus grand atteint les 54 ha.

➔ **Les principales caractéristiques foncières de la commune**

- La commune d'Agde se caractérise dans l'ensemble par une structure foncière fortement parcellisée, avec une superficie moyenne très faible, de 18 ares en considérant l'ensemble des parcelles de la commune et de 32 ares si on ne raisonne que sur les parcelles non bâties.
- Les comptes de propriété de 100 à 500 m² dominent : plus de 33% du nombre de comptes de propriété sont concernés par cette tranche de surface. Les comptes d'une surface inférieure à 100 m² sont également très présents :

28% de l'ensemble des comptes. Les petits comptes (moins de 1000 m²) représentent plus de 75% des comptes de propriété.



Source : DGFIP 2012

- Les comptes de plus de 5 ha sont très faiblement représentés, puisque représente moins de 1% du nombre total de comptes.
- **La proportion des comptes mono-parcellaires est forte sur la commune**, on compte 7 804 comptes mono-parcellaires sur un total de 46 577 pour la commune totale, soit près de 16,8% des comptes. En termes de superficie, les comptes mono-parcellaires représentent 660 ha 26.85, soit 15,4% du territoire communal. Notons également que la surface moyenne parcellaire de ces comptes est de 0 ha 08.46 (moyenne inférieure à la moyenne tous comptes confondus (égale à 0 ha 09.20).

Origines et spécificités des données :

→ Sources d'information :

La base de données correspondant au marché foncier de l'espace rural transmise par la SAFER LR est constituée à partir de deux sources d'information :

- **D'une part les DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner) correspondant aux **Projets de Vente** légalement adressés par les Notaires à la SAFER LR. Elles portent sur les zones naturelles et agricoles (NC, NB, ND, NA des POS ou A, N et AU des PLU). La totalité des données transmises à la SAFER LR sont répertoriées dans la base de données jointe en format informatique (hors données nominatives), en sont exclues les DIA < 15€/ha, DIA < 1 are, les apports en société et les baux emphytéotiques. L'exhaustivité des données ne peut pas être assurée, certaines notifications ne nous étant pas transmises par les notaires (sans pour autant être chiffrables et quantifiables). A contrario, certains projets de vente n'ayant pas abouti peuvent également se trouver, ponctuellement inclus dans la base de données si aucune information contradictoire n'est parvenue à la SAFER LR au cours de l'année concernée.

N'étant que des intentions de vente, les DIA ne renseignent pas de façon certaine ni complète sur le marché foncier rural. Néanmoins, comme la grande majorité de ces intentions de vente donnent lieu à une transaction effective, elles restent suffisamment représentatives pour étudier le marché foncier rural.

- **D'autre part, les actes notariés réalisés par la SAFER LR** dans le cadre de son activité d'opérateur foncier rural. Il s'agit de rétrocessions de biens acquis par la SAFER LR. à l'**amiable** ou par exercice de son **Droit de Préemption**. De ce fait, les transactions opérées via la SAFER LR. sont par nature sûres et certaines, elles sont réalisées à l'échelle de l'espace agricole et rural, environnemental, à destination d'agriculteurs, de collectivités locales, de privés, d'investisseurs, d'organismes d'Etat...

→ **Éléments descriptifs et structuration de la base de données (fournie sous fichier Excel au maître d'ouvrage) :**

- Les principaux éléments retranscrits dans la base sont des données brutes ne donnant pas lieu à l'interprétation (numéro de parcelle, lieu-dit, nature cadastrale, présence ou non de bâti, surface cadastrale, origine géographique et CSP du vendeur et de

l'acquéreur). Cependant, si certaines données sont utilisables à l'échelle parcellaire d'autres doivent rester attachées à la DIA (présence de bâti, prix moyen par hectare, surface totale, surface en SAU, destination du bien) au regard de la façon dont est structurée la donnée de base source.

- **Une notification ou une rétrocession située sur deux communes ou plus, est rattachée à la commune concernée par la plus grande surface : cette commune est appelée « commune pilote ».**

Ce principe de fonctionnement est susceptible d'induire une certaine distorsion de l'information restituée à l'échelle communale, d'autant plus quand les transactions portent sur des exploitations intercommunales.

Ce marché de l'espace rural est ensuite segmenté en trois sous-marchés : le Marché Agricole, le Marché Non Agricole et le Marché Forestier, selon les critères inhérents à la destination future des biens fonciers.

La répartition des différents marchés est la suivante :

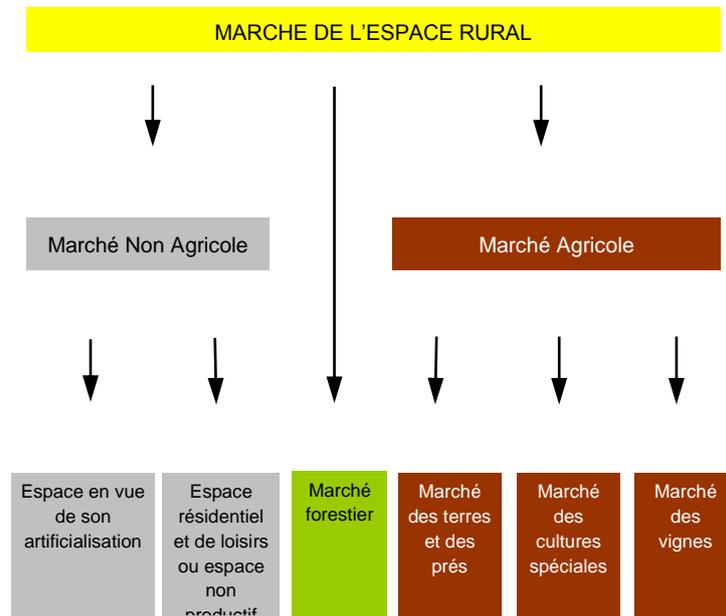
Cette notion, fournie à l'échelle de la DIA constitue une information qualitative liée à un croisement empirique de trois principaux critères : le prix, la surface et la catégorie socioprofessionnelle de l'acquéreur. La connaissance du terrain et les références de prix connues permettent d'interpréter les données et de classer le marché (agricole ou non).

La destination agricole doit être nuancée par le terme « destination agricole probable ». En effet, il est difficile d'affirmer avec certitude que ces terres seront utilisées pour l'activité agricole. Néanmoins, il est très probable qu'elles ne perdent pas la possibilité de redevenir agricole.

La méthode élaborée pour segmenter le marché rural ne fait que présumer de l'utilisation de biens après leur vente et de leur éventuel maintien dans l'activité agricole. Toutefois, les tendances dégagées demeurent tout à fait représentatives.

- ✓ **Le Marché Agricole (MA)** est alimenté par les notifications du marché des vignes, des cultures spéciales (maraîchage, horticulture, pépinières, serres et vergers), des terres et prés.
- ✓ **Le Marché Non Agricole (MNA)** est, quant à lui, agrémenté par les notifications portant sur les marchés des collectivités, des espaces résidentiels et de loisirs, par le marché des espaces non productifs (landes, friches et étangs).

- ✓ **Le Marché Forestier** (MF) est constitué de transactions de biens boisés et de biens mixtes à prépondérance forestière (biens mixtes à plus de 50% de bois ou landes).



La description de ces différents marchés et sous marchés est précisée dans l'annexe « segmentation ».

Données de référence :

→ Pour la période 2009-2013, à l'échelle de la commune d'Agde, 127 transactions ont été recensées, pour un total de plus de 141 ha, soit une moyenne annuelle de 25,4 transactions par an pour environ 28 ha.

Il est à noter que selon les critères de classification des marchés, 1 transaction a été exclue de l'analyse. Cette opération est dite "hors segmentation", les caractéristiques de ces opérations étant les suivantes : prix < 15€/ha, surface < 1 are, apports en société.

→ Le volume de transactions a été le suivant :

Année	Nombre de transactions	% du nb total	Surface mutée	% de la surface totale
2009	22	17,3 %	20 ha 39.73	14,4 %
2010	26	20,5 %	26 ha 65.16	18,9 %
2011	30	23,6 %	36 ha 68.87	26,0 %
2012	26	20,5 %	45 ha 86.29	32,5 %
2013	23	18,1 %	11 ha 60.40	8,2 %
	127	100,0%	141 ha 20.45	100,0%

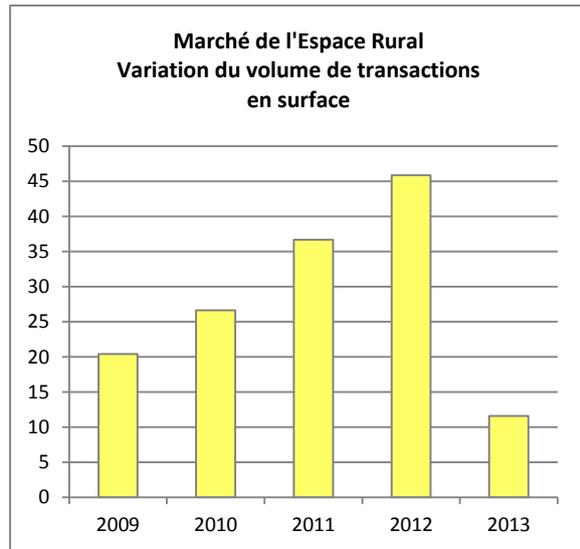
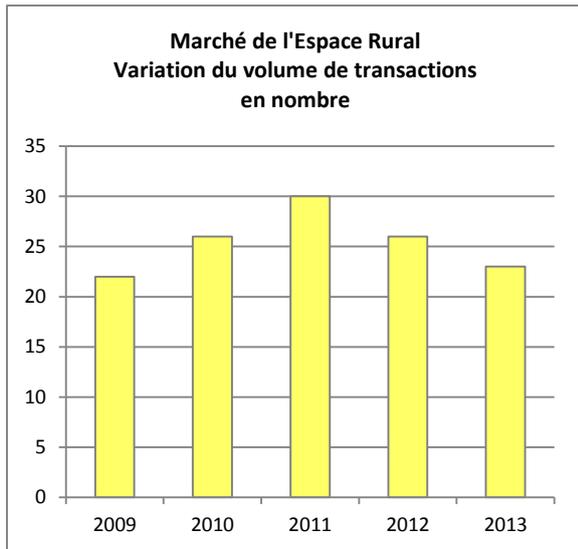
Dynamique d'évolution du marché rural sur les 5 dernières années :

Point méthode : c'est le Nombre de transactions par année qui a été extrait de la Base du Marché Foncier SAFER-LR 2009-2013.

Résultats :

Le Marché de l'Espace Rural (M.E.R.) à l'échelle de la commune d'Agde est relativement stable en nombre et oscille entre 22 et 30 transactions par an.

En termes de surface, notons une hausse régulière des surfaces mutées en 2009 et 2012, mais une forte diminution en 2013.



Source : Safer LR 2009-2013

→ Répartition en surface et en valeur des différents marchés fonciers

Point méthode : le type de marché ainsi que le nombre, la surface et les valeurs des transactions ont été extraites de la Base du Marché Foncier SAFER-LR 2009-2013.

Résultats :

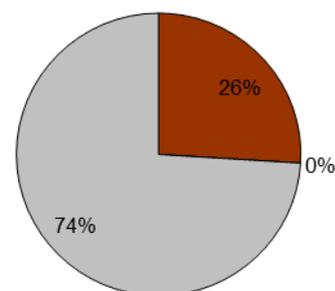
A l'échelle de la commune, de 2009 à 2013, 127 transactions constituent le Marché de l'Espace Rural.

- Marché Agricole (MA)
- Marché Non Agricole (MNA)
- Marché Forestier (MF)

Notons que le Marché forestier n'est pas présent sur la commune d'Agde.

En nombre, le marché est réparti pour les $\frac{3}{4}$ en marché non agricole (MNA), ce qui présente un volume de 94 transactions. Le marché agricole (MA) comptabilisant lui 33 transactions.

Répartition du Marché de l'Espace Rural
- en nombre -

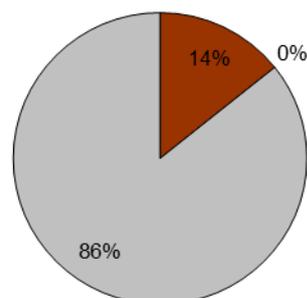


Source : Safer LR 2009-2013

En valeur, le Marché Agricole représente 14% des transactions (soit un peu plus de 1 170 k€) contre 86% (7 036k€) pour les transactions non agricoles.

Source : Safer LR 2009-2013

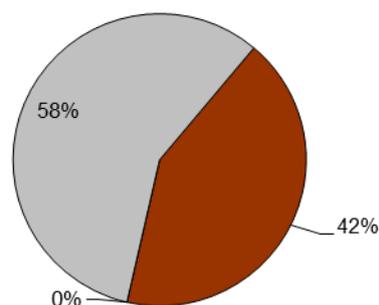
Répartition du Marché de l'Espace Rural
- en valeur -



En surface, la part du marché agricole est de 42% (près de 60 ha), le marché non agricole restant majoritaire (81 ha).

Source : Safer LR 2009-2013

Répartition du Marché de l'Espace Rural
- en surface -

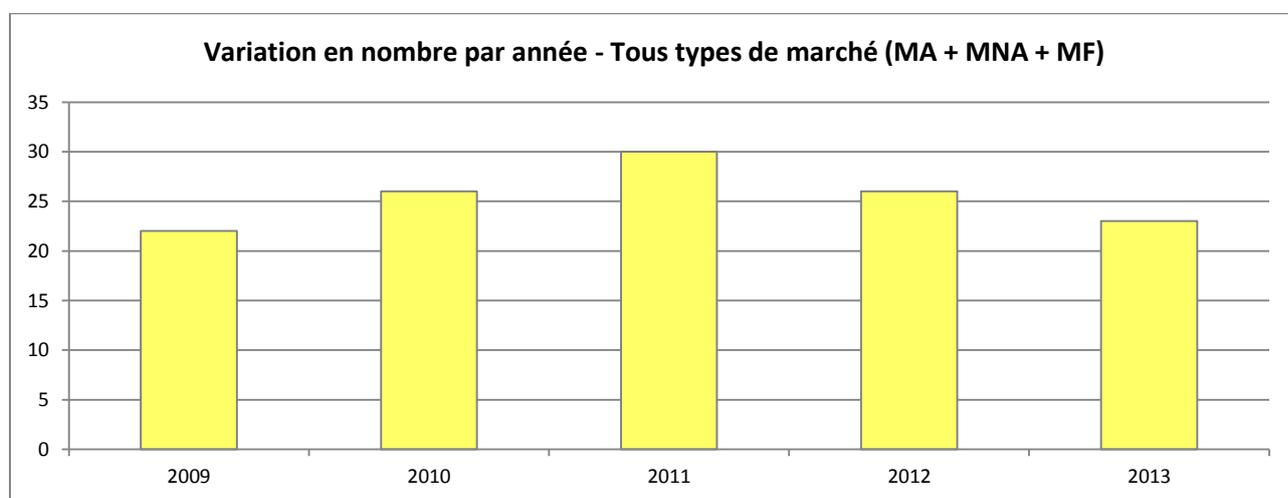


→ Analyse des flux et des valeurs de transactions de 2009 à 2013

Variations annuelles sur tous les marchés de l'Espace Rural :

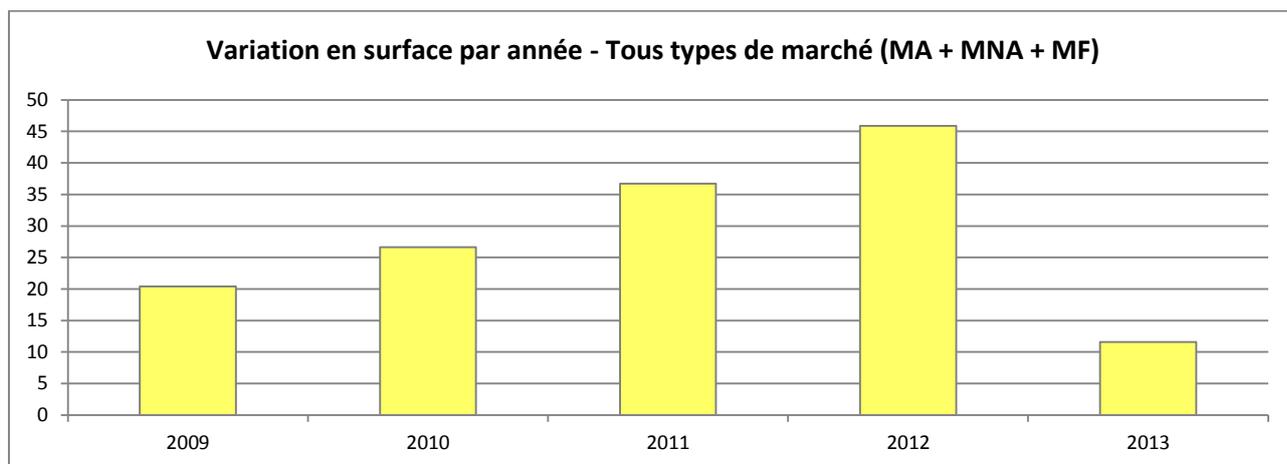
Point méthode : Données extraites de la Base du Marché Foncier SAFER-LR 2009-2013 : nombre, surface et valeur des transactions du MER (MA, MNA, MF, bâti et non bâti sans distinction).

Résultats :



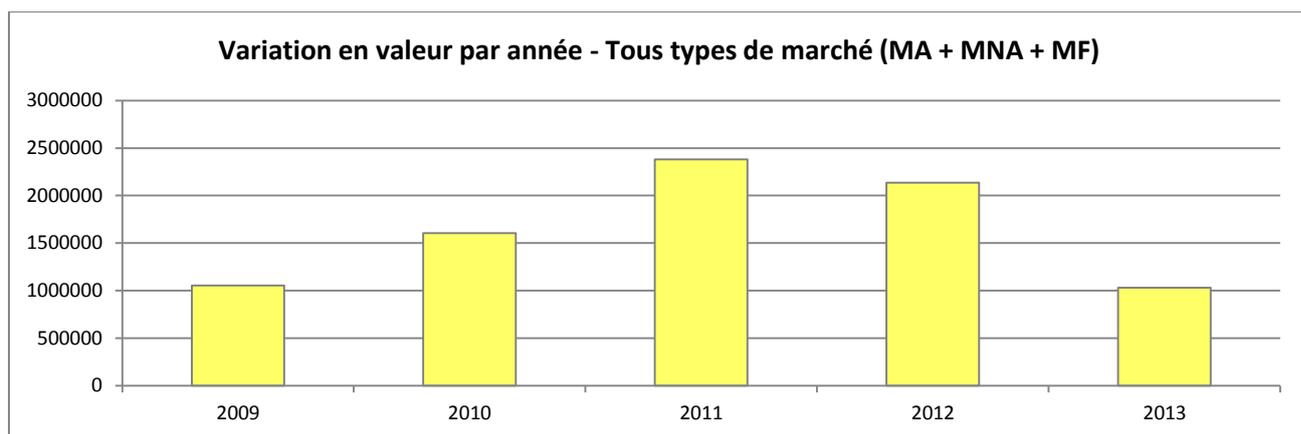
Source : Safer LR 2009-2013

En nombre, le volume global de transactions est stable durant la période de référence.



Source : Safer LR 2009-2013

En surface, la tendance est une hausse régulière sur les années 2009 à 2012 et une forte diminution des surfaces mutées en 2013.



Source : Safer LR 2009-2013

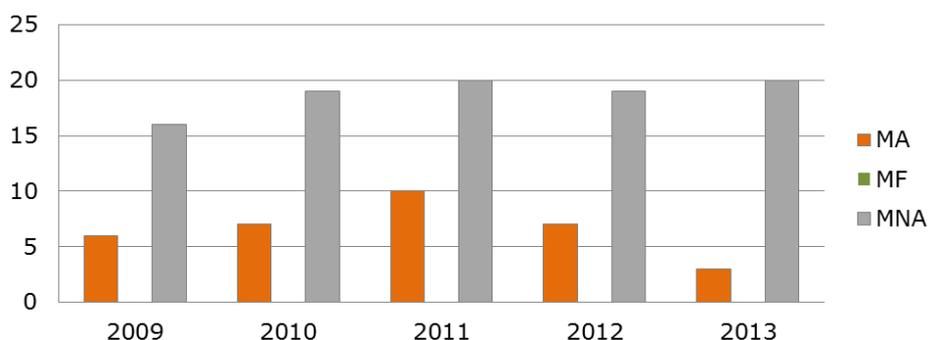
En valeur, la tendance est très semblable à celle en surface.

Les graphiques qui suivent permettent d'analyser le Marché global de l'Espace Rural plus finement, par type de marché : Agricole (MA), Non Agricole (MNA) et Forestier (MF).

Décomposition des flux par type de marché :

Point méthode : données extraites de la Base du Marché Foncier SAFER LR 2009-2013 : type de Marché, nombre, surface et valeur des transactions

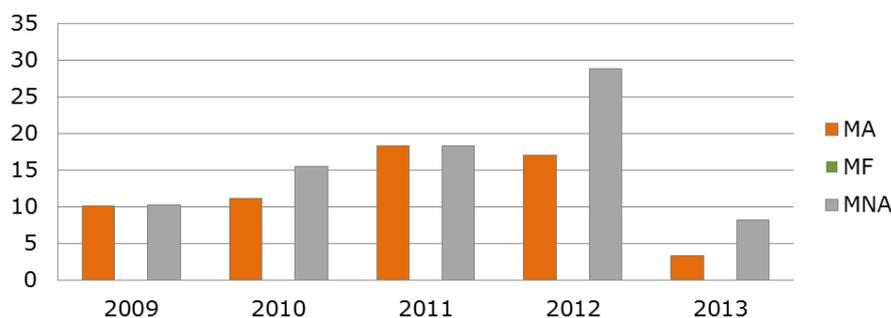
Variation des Marchés en Nombre par année



Source : Safer
LR 2009-2013

En nombre, la décomposition par type de marché permet de constater que la perte de vitesse du marché de l'Espace Rural en 2013 s'explique par une baisse du Marché Agricole. Le Marché Agricole est en perte de vitesse depuis 2011, alors que le Marché Non Agricole est stable depuis 2010.

Variation des Marchés en Surface (ha) par année



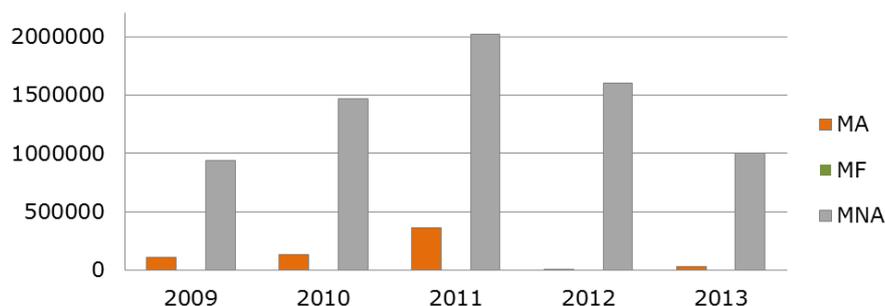
Source : Safer
LR 2009-2013

Jusqu'en 2011, les surfaces mutées Agricoles ou Non Agricoles sont en hausse.

En 2012, une forte hausse des surfaces non agricoles transmises est constatée.

L'année 2013 témoigne d'un marché en forte baisse en aussi bien pour les biens agricoles que pour les biens non agricoles, mais le Marché Non Agricole reste supérieur au Marché Agricole.

Variation des Marchés en Valeur (€) par année



Source : Safer LR
2009-2013

En valeur, on constate une forte évolution du Marché Non Agricole jusqu'en 2011, pour ensuite fléchir jusqu'en 2013.

Le Marché Agricole est quant à lui peu représenté.

Caractéristiques actuelles et tendances à dire d'experts.

→ Principes :

Si les éléments statistiques apportent des informations sur le passé, ils ne permettent pas d'identifier les tendances actuelles, ni la concordance entre l'offre et la demande. Seul le dire d'experts peut permettre d'appréhender le fonctionnement et les attentes des acteurs locaux.

De fait, un éclairage supplémentaire a été apporté par l'opérateur de terrain, Marie ARRANGER, Conseillère foncier de la SAFER sur ce secteur.

Le dire d'expert permet d'identifier le contexte et les enjeux de territoire actuels. Les grandes tendances de fonctionnement sont décrites à l'échelle communale et infra communale et sont synthétisées sur la cartographie jointe.

→ Synthèse des tendances :

✓ **Le foncier agricole de la commune d'Agde est bien structuré.**

L'activité viticole est dominante suivie de près par l'activité céréalière. Le maraîchage et l'élevage restent marginaux. (voir aussi l'occupation du sol page 40).

Le nombre d'exploitants tend à diminuer progressivement et on observe très peu d'installation d'agriculteurs, jeunes ou moins jeunes. Par ailleurs, **les exploitations en place cherchent à augmenter leur surface de production.**

En effet, les structures viticoles ou céréalières sont majoritairement en développement et de ce fait, en recherche de surfaces agricoles principalement en terres nues ou en vignes.

Il est à noter que 44% de la surface communale est située en zone inondable. De plus, la nature colluviale ou alluvio-lacustre, très carbonatés, potentiellement affectés par des remontées d'eau salée rend l'activité agricole sur la commune difficile et demande des techniques particulières de désalinisation des sols.

Ainsi, l'irrigation est obligatoire dans de nombreux secteurs notamment pour limiter les remontées salines (submersion des parcelles pour lutter contre les remontés de sel). L'ensemble des agriculteurs savent techniquement maîtriser ces paramètres.

✓ Avec un nombre moyen de 25 transactions par an, le marché foncier peut être considéré comme actif (la moyenne par commune pour la CAHM s'élève à 19 environ) mais également très perturbé (en écho à la partie 3.3.1 où il ressortait que le marché non agricole est majoritaire en nombre et en valeur).

Ces perturbations sont principalement dues :

- Au développement de la ville et des infrastructures qui viennent puiser dans le réservoir des terres dont la vocation agricole est affirmée.
- A l'attractivité de la commune qui induit une concurrence sur l'occupation du territoire entre exploitants locaux et autres usagers. En effet, on constate une forte demande de foncier de la part d'acteurs non agricoles dans le cadre de projets ludiques ou d'installations saisonnières.

Ce contexte **entrave l'agrandissement des exploitants agricoles locaux ainsi que leurs souhaits de restructuration parcellaire.**

Il engendre également une **augmentation du prix du foncier** et une concurrence accrue entre les acteurs de ce territoire ; ainsi dans les fourchettes de prix agricoles données ci-dessous, la valeur haute est de plus en plus souvent utilisée. De plus, certains prix constatés s'élèvent à plus de 10 fois ces valeurs/ha, en cas d'acquisitions par des non agriculteurs, pour des usages d'agrément et de loisir.

On observe également un **mitage du territoire agricole**, avec pour corollaire une dégradation de paysages qui nuit à l'image globale de l'économie de production.

✓ **En matière de prix, les fourchettes actuellement pratiquées (en cas d'achats par des agriculteurs) sont les suivantes :**

- Vignes : 9 000 à 15 000 € / ha
- Terres : 5 000 à 8 000 € / ha
- Landes : 1 000 à 1 500 € / ha

Certains prix constatés s'élèvent à plus de 10 fois ces valeurs/ha, en cas d'acquisitions par des non agriculteurs, pour des usages d'agrément et de loisir.

L'agriculture locale

Introduction

Agde, une commune littoral de la CAHM :

La commune d'Agde est l'une des 19 communes appartenant à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, communauté d'agglomération qui s'étend sur 37 100 ha et qui accueille 71 198 habitants permanents en 2014 et environ 350 000 habitants en saison (CAHM).

Agde se situe au sud du territoire de cette communauté d'agglomération, en bordure du Littoral, et s'étend sur 5 081 ha. Elle compte près de 25 000 habitants permanents dont 67% logent dans le centre-ville, 15% au niveau du Cap d'Agde et 18% au Grau d'Agde et la Tamarissière. En période estivale, sa population est multipliée par dix et se concentre principalement au niveau du Cap d'Agde.

Même si l'activité touristique reste la principale activité économique de la commune avec une capacité d'accueil de 15 millions de nuitées et 30 606 résidences secondaires, l'activité agricole reste une activité présente sur le territoire agathois.

Point méthode :

L'agriculture d'Agde est caractérisée à partir des données d'Agreste et plus particulièrement du recensement général agricole (RGA). Pour alimenter ces données, des enquêtes auprès d'une vingtaine d'exploitants agricoles ont été réalisées. Les résultats sont organisés selon les thèmes abordés durant ces enquêtes et sont directement mis en relation avec les données du RGA disponibles.

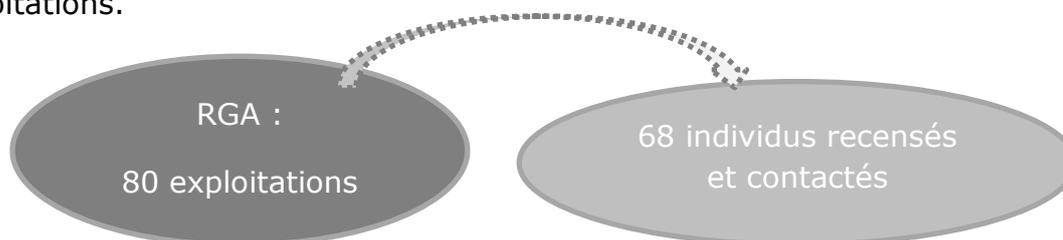
Pour la réalisation des enquêtes, c'est à partir des connaissances de la mairie et de celles des conseillers de secteur de la Chambre d'Agriculture qu'a pu être dressée une liste d'exploitants potentiels à enquêter. Parmi eux, certains ont déjà été enquêtés lors de l'étude du PAEN. En effet, lors de cette enquête, 14 exploitants ont pu répondre au questionnaire. Aussi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un questionnaire papier a été envoyé en 2012 aux exploitants. 17 questionnaires ont été retournés complétés à la mairie.

Il a donc été jugé opportun pour cette étude de prioriser les enquêtes auprès des exploitants n'ayant jamais répondu au questionnaire de 2012 ou n'ayant pas été enquêtés dans le cadre du PAEN. Néanmoins, quelques-uns d'entre eux ont été réenquêtés durant cette étude, afin de voir si leur situation avait changé et de couvrir l'ensemble des filières agricoles.

Le questionnaire (Cf annexe), validé par la mairie, a été organisé en 7 grands thèmes :

- Les caractéristiques générales
- Le foncier
- Le bâti
- La production et la commercialisation
- Le fonctionnement de l'exploitation
- Les projets et besoins
- Le HNIE

Une phase de phoning a permis de prendre contact avec les exploitants, et dans la mesure du possible, de fixer des RDV. Les enquêtes ont été réalisées sur les exploitations.



→ Nombre d'exploitants enquêtés	20 exploitants, le président de la cave coopérative d'Agde-Marseillan ainsi que le directeur
→ Nombre de RDV pris mais annulation de dernière minute (contretemps de l'exploitant)	2
→ Nombre d'individus contactés par téléphone mais sans enquête terrain (retraités, déjà enquêtés, activité agricole anecdotique)	19
→ Nombre d'individus injoignables : jamais de réponse aux appels passés ou pas de retour suite aux messages laissés	13
→ Nombre d'individus injoignables : pas de n° de téléphone	10
→ Nombre d'exploitants ne souhaitant pas être enquêtés	1

Le directeur de la cave coopérative Agde-Marseillan a aussi été contacté par téléphone pour apporter des précisions sur les viticulteurs appartenant au périmètre de collecte de la cave.

L'échantillon enquêté représenterait un quart du nombre d'exploitations agricoles recensées en 2010 par le RGA.

Caractéristiques générales des exploitations

Nombre d'exploitations agricoles et évolution :

		CAHM		Agde	
Nombre d'exploitations agricole	2000	1902	▼	100	▼
	2010	1302		80	
Nombre de moyennes et grandes exploitations¹	2010	596		46	
Part de la SAU des moyennes et grandes exploitations	2010	88,9%		90,1%	

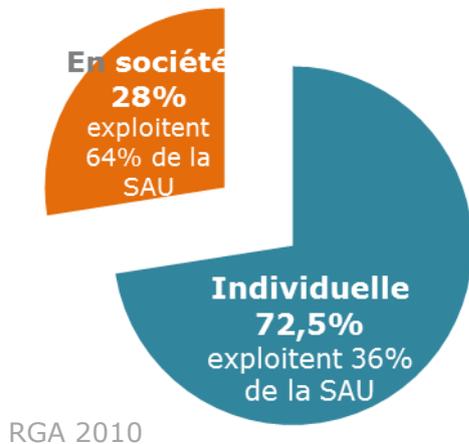
Selon le RGA, Agde compte 80 exploitations agricoles en 2010. Ces 80 exploitations représentent 6% des exploitations présentes sur le territoire de la CAHM qui en comptabilise 1902.

De 2000 à 2010, le nombre d'exploitations agricoles sur Agde évolue : il diminue de 20% puisqu'il passe de 100 à 80 exploitations. Ce rythme reste légèrement inférieur à celui observé sur la CAHM puisqu'on observe sur celle-ci une diminution de 31% du nombre d'exploitations agricoles de 2000 à 2010.

Sur ces 80 exploitations agricoles, on compte 46 grandes et moyennes exploitations. Sur Agde comme sur la CAHM, ces moyennes et grandes exploitations exploitent 90% de la SAU en 2010. En d'autres termes, la moitié des exploitations agricole sur Agde sont considérées comme moyennes et grandes et exploitent la presque totalité de la SAU.

¹ Selon Agreste, les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisés selon des coefficients permettant le calcul de la production brute standard (PBS). Ces coefficients résultent des valeurs moyennes calculées sur la période 2005 à 2009. La PBS décrit un potentiel de production des exploitations et permet de classer des exploitations leur dimension économique en « moyennes et grandes exploitations », quand elle est supérieure ou égale à 25 000€.

Organisation et statut des exploitations agricoles :



En 2010, sur les 80 exploitations agricoles agathoises, 58 sont de type individuel et exploitent 36% de la SAU. En d'autres termes, ¼ des exploitations agricoles sont organisées en société et exploitent 64% de la SAU.

Au niveau de notre échantillon d'enquêtés, on compte 12 exploitations individuelles et 9 organisées en société. Les formes sociétaires rencontrées sont les suivantes :

- **GAEC** (3) : groupement agricole d'exploitation en commun :
Les associés doivent obligatoirement être agriculteurs à titre principal.
- **EARL** (3 en comptant le président de la cave) :
Entreprise agricole à responsabilité limitée : un au moins des associés doit être agriculteur à titre principal.
- **GFA** (1) : groupement foncier agricole :
Propriétaires de biens à usage agricole. En générale un GFA (propriétaire du foncier) est associé à une SCEA ou à une SARL (structures exploitantes)
- **SARL** (1) : société à responsabilité limitée
- **SCEA** (1) : société civile d'exploitation agricole :
La société peut comprendre un ou plusieurs agriculteurs à titre principal et des associés exploitants ou non qui n'ont pas d'obligation de travail sur l'exploitation.

On retrouve donc sur Agde les différentes formes d'organisation possible : en individuel et en société avec les marqueurs économiques traditionnels que l'on retrouve tant au niveau départemental que national :

- Une organisation en société, visant à mettre en commun des moyens de production et gagner en efficacité et économie de coût ou bien à séparer

les activités de production et de commercialisation ou encore à protéger le foncier et en assurer une transmission de l'outil agricole.

- Une concentration du parcellaire entre les mains de ces sociétés agricoles par rapport aux exploitations individuelles.

Concernant les statuts des enquêtés :

- 16 **agriculteurs à titre principal** (ATP)

L'exploitant à titre principal exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI², y consacre au moins 50% de son temps de travail et en dégage au moins 50% de ses revenus.

- 4 **agriculteurs à titre secondaire** (ATS)

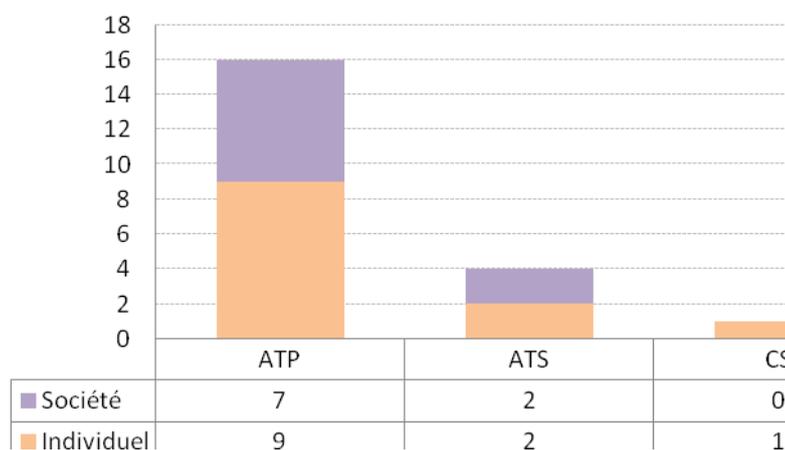
L'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou dégage moins de 50% de ses revenus.

Les 4 ATS enquêtés sont des viticulteurs et des céréaliers.

- 1 **cotisant de solidarité** (CS)

L'exploitant cotisant de solidarité exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la SMI.

Statut et organisation des exploitants agricoles



Source : enquêtes

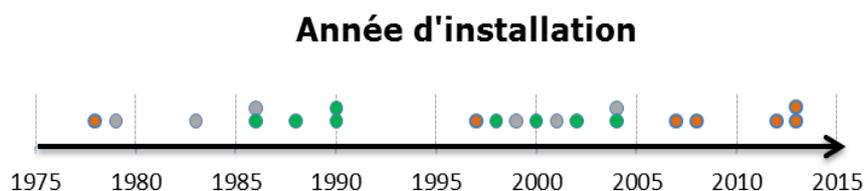
² A titre d'exemple, la SMI en vigne est de 8 ha. Elle est de 20 ha en céréale et de 1 ha en maraichage pleine terre à 2000 m² sous serre (Schéma directeur départemental des structures des exploitations agricole, Arrêté 2008-01-2892 du 3 novembre 2008).

On constate que dans notre échantillon plus de 75% vivent pleinement de l'agriculture. Les autres sont pluriactifs puisqu'ils ont une activité complémentaire liée ou non à l'agriculture. Parmi les 4 ATS, 2 sont en société.

Remarque :

L'exploitant cotisant de solidarité a aujourd'hui une activité agricole en stand-by, il ne sera donc pas pris en compte dans certains résultats.

Année d'installation des exploitants enquêtés :



En vert : les installations dans le cadre d'une reprise familiale

En orange : les installations hors cadre familial

En gris : pas précisé

La période d'installation des enquêtés s'étend sur une période de 35 ans. On a donc des installations récentes et des exploitants exerçant depuis plusieurs années maintenant.

On constate que :

1. l'installation des exploitants enquêtés s'est réalisée de manière assez continue depuis 1978, avec néanmoins une baisse du nombre d'installations entre 1990 et 1995.
2. l'installation a été d'abord exclusivement dans le cadre familial, puis depuis 2005, surtout hors cadre familial. La crise viticole, le non renouvellement des générations et l'agrandissement des exploitations expliquent en grande partie ce phénomène.

Les filières rencontrées :

Selon le RGA, l'orientation technico-économique prépondérante sur Agde est la viticulture (appellation et autre)³. Cette dominante viticole est conforme à la place de la viticulture dans notre département. Cette production est déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune à la production brute standard.

Toutefois, ce n'est pas la seule filière rencontrée sur le territoire agathois. En effet, on retrouve des arboriculteurs, des maraichers et des éleveurs.

³ Chiffres 2000 et 2010

Sur les 21 enquêtes, nous avons rencontré :

- 3 éleveurs : ovins, purs sang arabes et chats du Bengal
- 1 pépiniériste
- 1 arboriculteur (poire) mais dont l'activité agricole est aujourd'hui en stand-by
- 1 conchylicultrice vivant sur Agde mais ayant son activité sur Marseillan
- 1 maraîcher
- 7 viticulteurs en cave coopérative
- 1 viticulteur, maraîcher et arboriculteur
- 1 viticulteur et maraîcher
- 1 viticulteur en cave particulière, négoce et cave coopérative
- 1 cave particulière
- 1 cave particulière et céréalier
- Et 1 producteur de foin
- Et le président de Cave coopérative Agde-Marseillan.

Certains se consacrent entièrement à une filière, d'autres ont mis en œuvre de la diversification de production.

L'emploi agricole :

Selon l'INSEE, l'activité agricole représente une faible partie de l'emploi sur Agde, puisque on dénombre 120 agriculteurs exploitants en 2009, ce qui représente 0.6% de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2009	%	1999	%
Ensemble	20 384	100,0	16 778	100,0
Agriculteurs exploitants	120	0,6	124	0,7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 183	5,8	1 180	7,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	759	3,7	532	3,2
Professions intermédiaires	1 829	9,0	1 344	8,0
Employés	3 243	15,9	3 012	18,0
Ouvriers	1 774	8,7	1 724	10,3
Retraités	7 907	38,8	5 000	29,8
Autres personnes sans activité professionnelle	3 569	17,5	3 862	23,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Parmi ces 120 agriculteurs exploitants, on compte 10 femmes et 110 hommes. L'agriculture reste une activité principalement masculine.

Selon le RGA, les exploitations emploient 103 unités de travail annuel (UTA) en 2010 sur Agde, ce qui représente 7% des UTA de la CAHM. Les salariés permanents représentent 20% de l'emploi des exploitations agricoles et la main d'œuvre saisonnière et occasionnelle 8.5%.

Rappelons qu'une UTA est une mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Dans notre échantillon, 7 exploitants ont souligné qu'ils faisaient appel à de la main d'œuvre. Au total cette main d'œuvre représente 7,5 ETP permanents et 10 ETP saisonniers. En viticulture, les saisonniers sont surtout recherchés pour le travail de taille. Par contre, aucun n'a mentionné faire partie d'un groupement style coopérative d'utilisation du matériel agricole (CUMA), groupement d'employeurs.

Les revenus annexes à l'exploitation agricole :

Les ATP vivent pleinement de l'activité agricole. Néanmoins, ils peuvent développer une activité de diversification qui reste complémentaire à l'activité principale.

3 enquêtés mentionnent avoir développé une activité de diversification sur leur exploitation :

- La conchylicultrice organise des visites pédagogiques, des dégustations, des événements sur le goût et les manières de cuisiner les huîtres. L'objectif étant de faire découvrir l'huître.
- L'éleveur de purs sangs arabes et un viticulteur en cave particulière ont des gîtes à la ferme.

En terme de revenus annexes, le conjoint est souvent une ressource financière supplémentaire en travaillant hors de l'exploitation ou ayant développé une autre activité sur l'exploitation (la pension de chevaux, le gardiennage de caravanes, la vente de fromage, l'immobilier).

En bref :

- Une diminution du nombre d'exploitations agricoles de 2000 à 2010.
- Des installations agricoles hors et en cadre familial.
- $\frac{3}{4}$ d'exploitations individuelles.
- $\frac{1}{4}$ des exploitations organisées en société, qui exploitent 64% de la SAU.
- Des agriculteurs qui vivent pleinement de l'agriculture avec des exploitations mécanisées, sur un parcellaire important, et d'autres dont l'agriculture reste une activité secondaire, un complément de revenu et une volonté de préservation du patrimoine foncier (souvent viticole) familial.
- La viticulture comme orientation technico-économique. Mais d'autres filières présentes : élevage, maraîchage, arboriculture.
- L'agriculture d'Agde emploie 103 UTA.
- Quelques activités de diversification.

Surface et bâti : supports de l'activité agricole

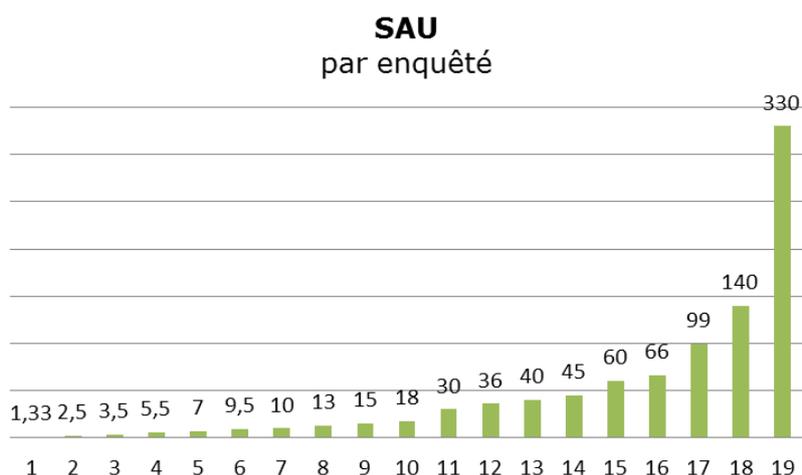
La surface agricole utilisée (SAU) :

	CAHM		Agde
SAU (ha)	2000	19 569	1 310
	2010	17 310	1 218
SAU moyenne par exploitation (ha)	2010	13,3	15,2

Selon le RGA 2010, les exploitations agricoles présentes sur Agde utilisent en moyenne 15,2 ha de surface agricole ; surface légèrement supérieure à la moyenne de la SAU des exploitations sur la CAHM, soit 13,3 ha. Cette SAU par exploitation augmente sur Agde de 16,2% de 2000 à 2010 et de 29,2 % sur la CAHM.

La SAU totale est de 1 310 ha en 2000 et passe à 1 218 en 2010. C'est-à-dire qu'en 2010 la surface exploitée sur Agde ou ailleurs par l'ensemble des exploitations ayant leur siège sur Agde est de 1 218 ha. Elle diminue de 7% de 2000 à 2010.

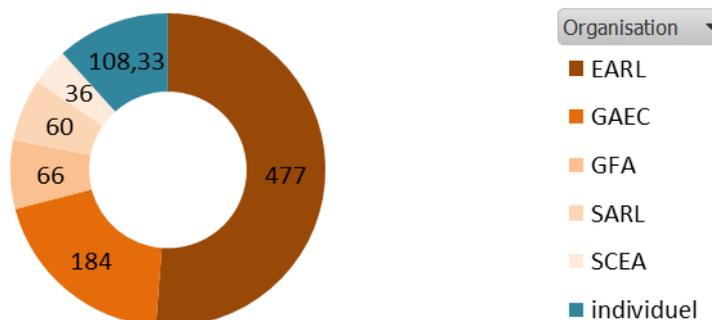
Toutefois, étant donné que le nombre d'exploitations agricoles diminue plus fortement que la SAU totale, cela signifie que la taille des exploitations, en terme de SAU, augmente. Ce qui est bien validé par l'évolution de la SAU moyenne par exploitation.



Au niveau de notre échantillon d'exploitants, un total de 931 ha ont été identifié comme SAU, ce qui représente 75% de la SAU totale de 2010 (RGA).

La SAU varie de 1,3 ha pour une pépinière à 330 ha pour un viticulteur céréalier.

SAU (en ha) en fonction de l'organisation



Les exploitations agricoles en société exploitent une surface plus importante que les exploitants à titre individuel.

En définitive, dans notre échantillon, ce constat sur la diversité d'assise foncière ou économique des exploitations enquêtées, montre une agriculture à deux vitesses : d'un côté des exploitations en société, modernisées, visant à optimiser ses coûts de production (mécanisation du travail de la vigne, restructuration importante du vignoble pour répondre à la demande, ...) et augmenter leur rentabilité, de l'autre une agriculture « patrimoniale », permettant un complément de revenu et une préservation générationnelle du foncier.

Le mode de faire-valoir :

Selon le RGA, 32% de la SAU est en fermage en 2010. On observe la même tendance au niveau de la CAHM, mais l'inverse au niveau national. Nous retrouvons ici la spécificité méridionale au regard du reste de la France. En effet, dans le sud de la France à dominante viticole, contrairement aux autres territoires agricoles, l'agriculteur est d'abord propriétaire de son outil de production, avant d'en être locataire. L'histoire viticole de notre région, l'organisation foncière du parcellaire⁴, expliquent cette tendance inversée. D'où les réticences des propriétaires à contractualiser des baux ruraux, bail fortement encadré par la loi et protecteur des intérêts de l'exploitant.

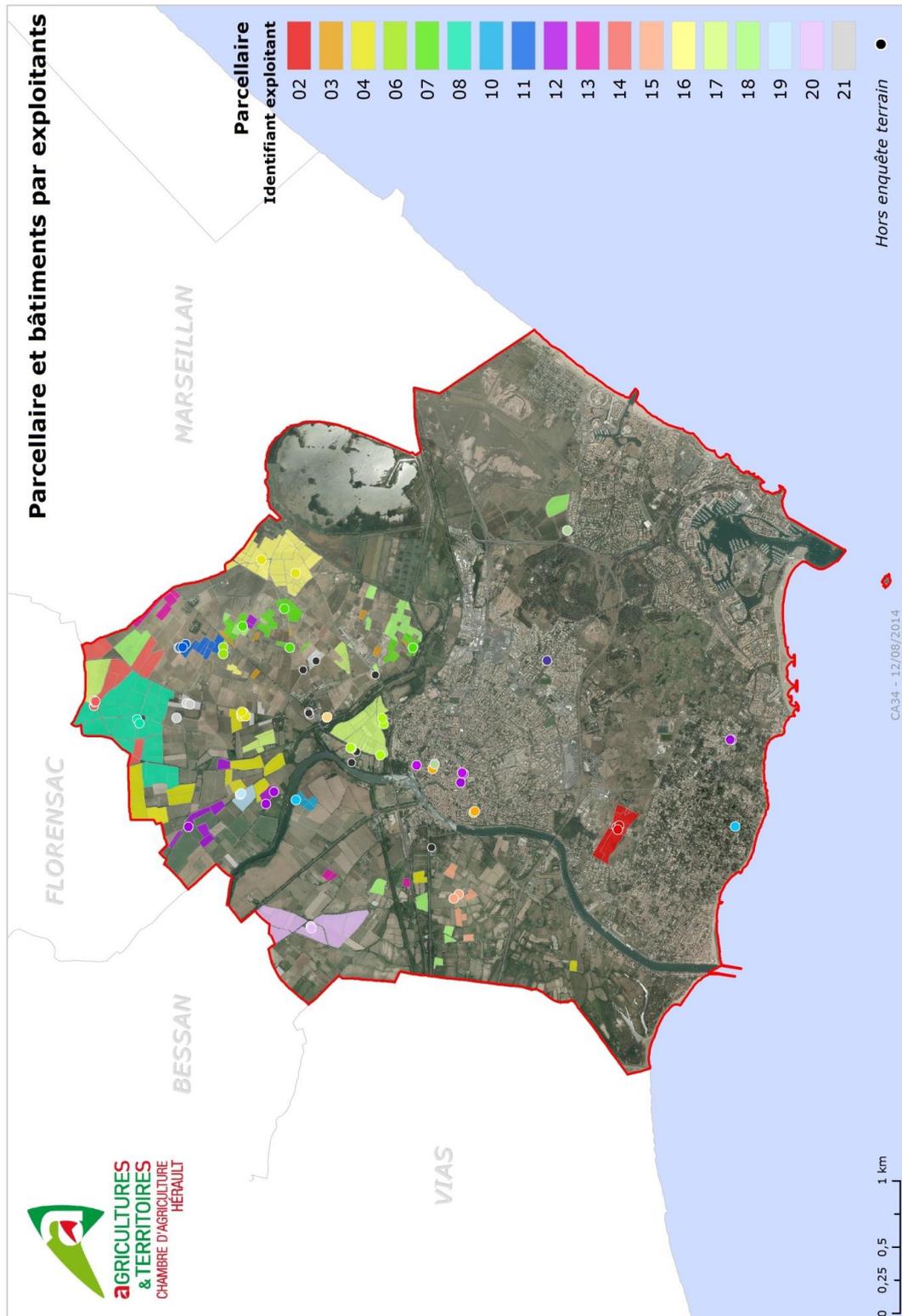
Au niveau de notre échantillon, 17 exploitants sont au moins propriétaires d'une partie des terres qu'ils cultivent. Aucun n'a indiqué être soumis à une forte pression de demande d'achats de leurs terres.

Le parcellaire de l'échantillon d'exploitants :

Les exploitants enquêtés ont localisé 471 ha de surfaces qu'ils cultivent sur Agde. On observe plusieurs types d'organisations :

⁴ la superficie moyenne d'une parcelle n'est que de 0.5 ha dans le département.

- 8 enquêtés ont leur parcellaire d'un seul tenant et accolé à leur siège d'exploitation
- Les autres ont un parcellaire plus ou moins morcelé et pas directement accolé à leur siège d'exploitation. Cette configuration entraîne alors des déplacements. Notons que plusieurs points de blocage ont été recensés concernant la circulation agricole (Cf. fonctionnement des exploitations).

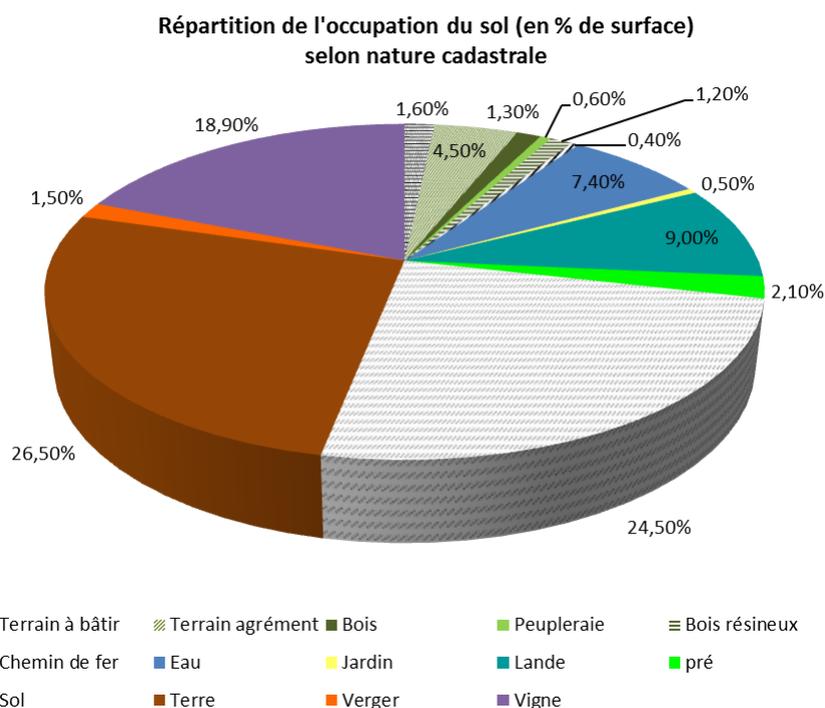


L'espace agricole :

Selon les données déclaratives de la DGFIP 2012, l'espace agricole occupe une partie importante du territoire agathois :

Nature cadastrale	Nombre de parcelles		Surface	
	Nombre	% total	Surface	% total
Terrain à bâtir	1 269	5,4 %	69 ha 28.48	1,6 %
Terrain agrément	4 525	19,1 %	193 ha 21.89	4,5 %
Bois	49	0,2 %	57 ha 15.81	1,3 %
Peupleraie	23	0,1 %	27 ha 10.44	0,6 %
Bois résineux	56	0,2 %	50 ha 84.42	1,2 %
Chemin de fer	10	0,0 %	16 ha 44.01	0,4 %
Eau	74	0,3 %	318 ha 51.03	7,4 %
Jardin	192	0,8 %	20 ha 59.98	0,5 %
Lande	544	2,3 %	387 ha 25.30	9,0 %
pré	118	0,5 %	90 ha 44.38	2,1 %
Sol	13 698	57,7 %	1 045 ha 57.02	24,5 %
Terre	2 148	9,1 %	1 131 ha 54.94	26,5 %
Verger	44	0,2 %	65 ha 77.05	1,5 %
Vigne	964	4,1 %	809 ha 54.84	18,9 %
	23 714	100,0 %	4 283 ha 29.59	100,0 %

Source : DGFIP.2012



Les espaces artificialisés sont très présents en surface sur la commune d'Agde. Ils sont représentés par les terrains à bâtir, les terrains d'agrément, les chemins de fer, les jardins et les sols, soit plus de 1 345 ha.

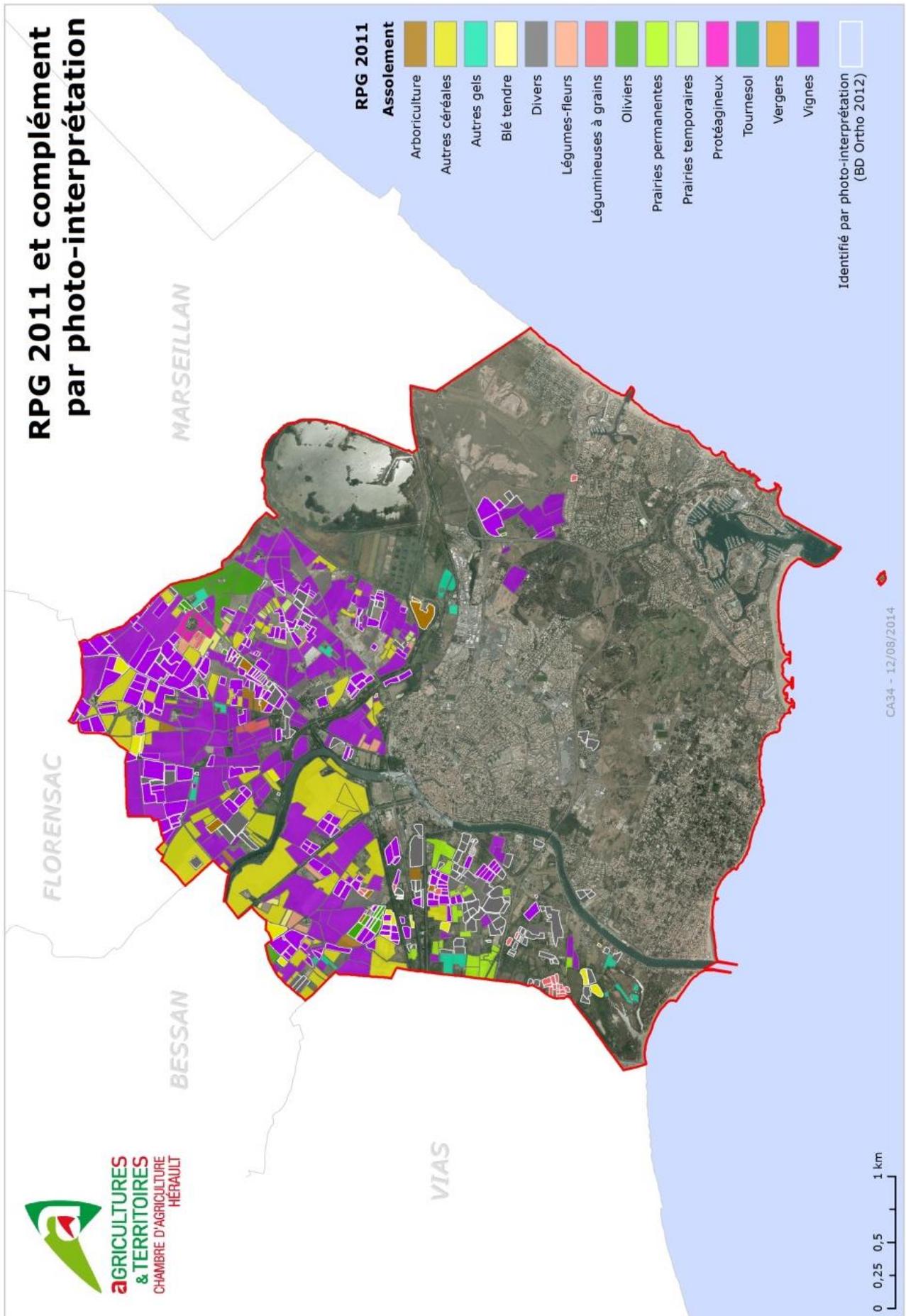
Les espaces agricoles (Terre, Verger et Vignes) occupent malgré tout une part importante : près de 47% soit plus de 2000 ha à l'échelle de la commune.

Au niveau de la localisation de l'espace agricole, il se concentre principalement au nord d'Agde-ville.

Grâce au registre parcellaire graphique (RPG) et à de la photo-interprétation, nous avons pu cartographier l'espace agricole⁵.

⁵ Cf. En annexe, cartes du RPG 2012 et 2013.

RPG 2011 et complément par photo-interprétation



VIGNES	533,30
AUTRES CEREALES	249,94
DIVERS	34,23
OLIVIERS	31,29
PRAIRIES PERMANENTES	30,62
AUTRES GELS	30,28
LEGUMES-FLEURS	13,58
ARBORICULTURE	10,69
BLE TENDRE	7,71
PROTEAGINEUX	7,50
PRAIRIES TEMPORAIRES	5,19
LEGUMINEUSES A GRAINS	4,10
TOURNESOL	0,57
VERGERS	0,27

En 2011, 959 ha ont été déclarés à la PAC, contre 1141 ha en 2012 et 1170 ha en 2013, soit plus d'un cinquième du territoire d'Agde.

On constate alors, grâce aux RPG et à la photo-interprétation, que l'espace agricole est surtout constitué de vignes, mais aussi de céréales, de vergers, d'oliviers, ou de prairies.

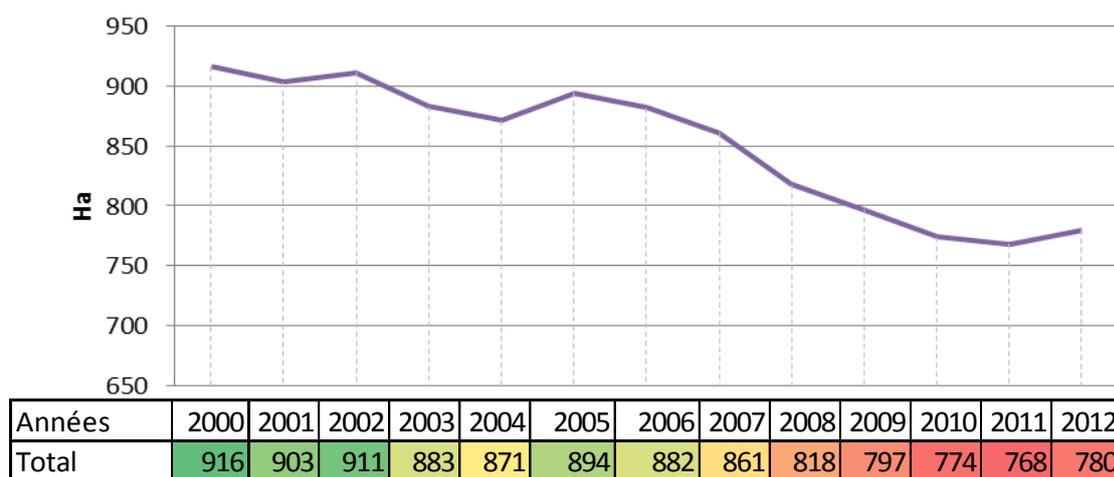
Source : RPG 2011, en hectare

Vignes :

La vigne reste la culture majoritaire sur Agde et se retrouve sur l'ensemble de l'espace agricole. Elle est cependant plus présente au nord d'Agde-ville hors zone inondable.

Selon les Douanes :

Surface plantée



De 2000 à 2012, la surface plantée en vigne sur Agde diminue de 136 ha et varie selon les années. La dernière tendance est celle de l'augmentation de la surface plantée. Cette photographie de la SAU viticole s'explique par la déprise viticole sur les 12 dernières années : crise viticole sur cette première décennie (programme d'arrachage définitif dès 2003), puis un regain du marché sur ces deux dernières années et une politique massive de restructuration du vignoble

(reconversion qualitative, plan collectif ou individuel de plantation qui montrent leurs effets sur ces 15 dernières années) afin de répondre à la demande qualitative du marché mondial.

Chaque année, les viticulteurs renouvellent une partie de leur parcellaire : ils arrachent les vignes vieillissantes plus sujettes aux maladies et moins productives, pour en replanter de nouvelles. Certaines parcelles peuvent alors rester en friche dans l'attente d'être replantées après une période de repos du sol.

En 2012, on compte 40 cépages différents, la moitié en blanc, la moitié en rouge. Le Chardonnay et le Merlot sont les deux principaux cépages rencontrés sur Agde.

Blancs	(Ha)	Rouges	(ha)
Total	345,7517	Total	432,8818
Chardonnay	110,8877	Merlot	140,7719
Sauvignon	96,7042	Caber,Sauvignon	63,3659
Viognier	33,1939	Carignan	42,6715
Terret Blanc	30,8878	Syrah	40,2461
Ugni Blanc	21,0954	Cinsaut	36,292
Musc,Pts,Grains	20,5783	Grenache	33,7484
Colombard	12,7799	Pinot Noir	13,2647
Roussanne	5,1039	Aramon	9,9387
Vermentino	3,9964	Chenanson	8,6459
Villard Blanc	3,8057	Alicante H,Bous	8,6297
Carignan Blanc	2,0131	Tempranillo	8,5516
Grenache Blanc	1,225	Petit Verdot	7,2312
Chasan	1,027	Cabernet Franc	7,05
Clairette	1,0187	Terret Noir	5,5888
Piquepoul Blanc	0,5	Marselan	3,6116
Aramon Blanc	0,3199	Caladoc	1,831
Chenin	0,2748	Aramon Gris	0,7577
Gewurztraminer	0,2	Villard Noir	0,5251
Danlas	0,1	Cardinal	0,1
Italia	0,04	Muscat Hambourg	0,06

Une partie de la récolte des vignes est amenée à la cave coopérative d'Agde-Marseillan. En effet, le périmètre de collecte de cette cave comprend la commune d'Agde mais aussi Marseillan, Vias, Pomérols, Florensac, et englobe 250 adhérents dont à peine une dizaine d'actifs sur Agde. Néanmoins, même s'il n'y a pas beaucoup d'adhérents ayant leur siège sur Agde, la surface de collecte à destination de la cave sur Agde représente environ 1/3 de la surface totale de collecte (environ 400 à 500 ha sur les 15000 ha de collecte). D'après le directeur

de la cave, la surface de collecte sur Agde reste stable et on assiste à un renouvellement du vignoble.



Les grandes cultures :

Comme la vigne, on retrouve des parcelles de grandes cultures disséminées de part et d'autre de l'espace agricole. Néanmoins, elles sont plus présentes le long de l'Hérault. On en compte environ 200 ha en 2012.

Le maraîchage :

Le maraîchage n'occupe pas une grande superficie au sein de l'espace agricole agathois. Néanmoins on compte plusieurs exploitations à production maraîchères. Dans notre échantillon, elles sont au nombre de 3.

L'arboriculture :

On retrouve des oliviers à proximité de la route de Marseillan sur une trentaine d'hectares, mais aussi des vergers disséminés de part et d'autre du territoire.

Les prairies :

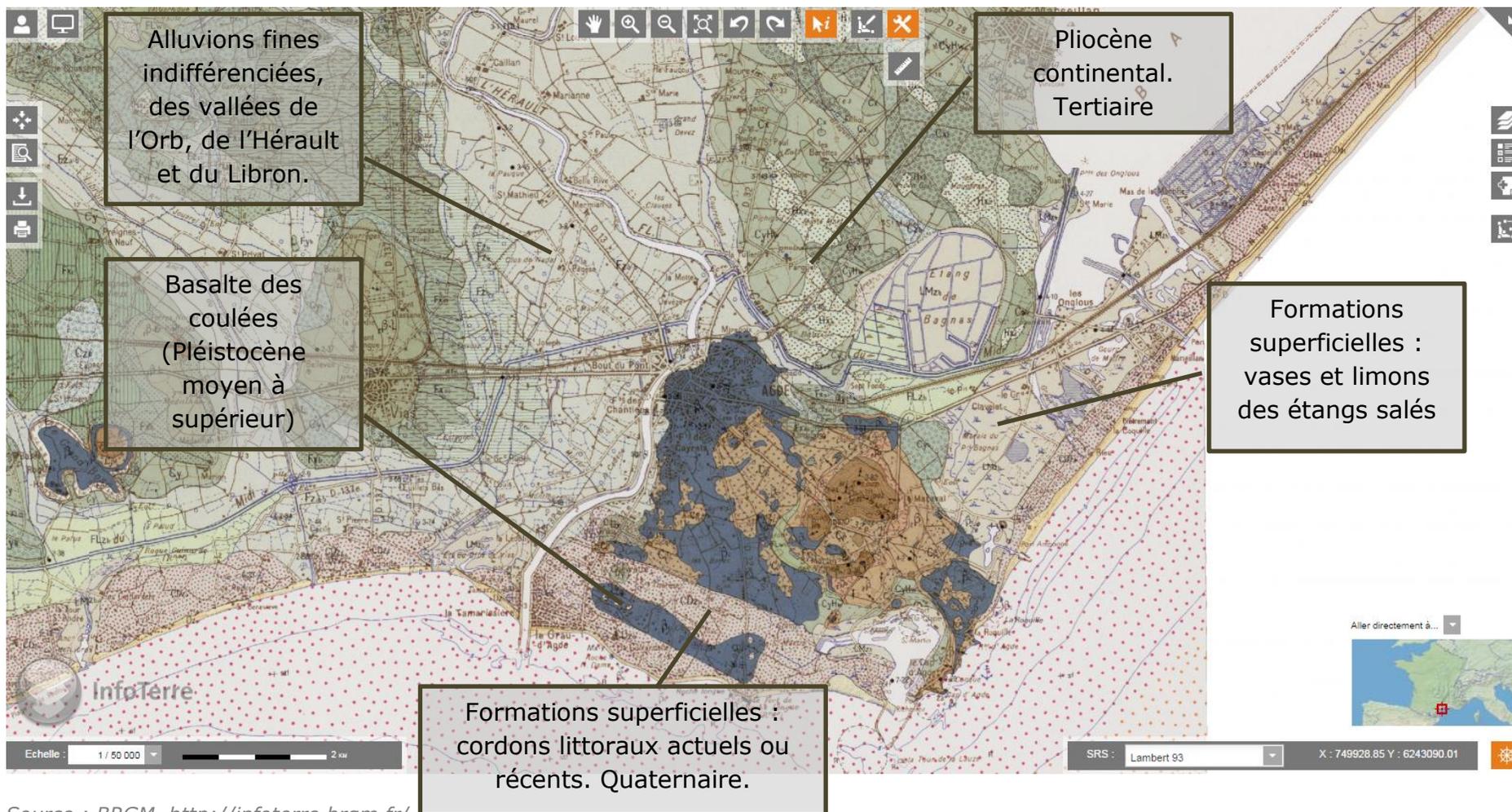
Selon le RGA, on compte 109 unités gros bétail (UGB) en 2010⁶. En effet, à partir de notre échantillon, nous avons pu répertorier de l'élevage d'ovins, de chevaux purs sangs et d'autres élevages plus atypiques (félins, canins...) (Cf carte du bâti). Les prairies temporaires ou permanentes permettent d'alimenter tout ou partie du bétail. L'éleveur équin, en complément du pâturage, achète du foin de Crau (AOP) pour alimenter son bétail.

L'agriculture occupe une partie importante du territoire. Elle permet donc le maintien d'un espace ouvert sur une large partie du territoire agathois. Le paysage agricole constitue la résultante d'une activité qui fonctionne. La préservation de ce type de paysage passe donc indéniablement par le maintien de l'activité agricole. Rappelons que le rôle de l'agriculture ne peut être réduit à l'entretien des paysages puisqu'elle reste une activité multifonctionnelle (limite le risque inondation, incendie, production ...).

⁶ L'unité de gros bétail (UGB) est une unité de référence permettant d'agréger le bétail de différentes espèces et de différents âges en utilisant des coefficients spécifiques établis initialement sur la base des besoins nutritionnels ou alimentaires de chaque type d'animal. L'unité standard utilisée pour le calcul du nombre d'unités de gros bétail (= 1 UGB) est l'équivalent pâturage d'une vache laitière produisant 3 000 kg de lait par an, sans complément alimentaire concentré.

Géologie et pédologie

Le sol d'Agde est principalement composé d'alluvions, de basalte, de vases et de limons des étangs salés.



Source : BRGM, <http://infoterre.brgm.fr/>

Le sol, interphase entre la roche mère et l'atmosphère, constitue le support des cultures. Il se définit en effet comme le support de l'enracinement de la plante mais aussi comme le réservoir d'eau et de nutriments nécessaires au développement de celle-ci.

Selon les caractéristiques du sol (profondeur, granulométrie ...), les différentes cultures sont plus ou moins adaptées. Néanmoins, la conduite des cultures s'adapte en partie en fonction du type de sol.

La réserve utile en eau du sol, c'est-à-dire l'eau présente dans le sol, utilisable par la plante, est aussi une caractéristique importante dans le choix cultural. Cette notion présente l'intérêt d'exprimer la capacité des sols à accueillir une diversification agricole. Elle est traduite en millimètre et peut s'interpréter ainsi :

- **moins de 150 mm → secteur à réserve utile limitée**

Les cultures possibles se limitent à la vigne et l'olivier, bien que pour ce dernier il ne soit pas économiquement recommandé de développer une activité sans irrigation.

- **entre 150 et 250 mm → secteurs à réserve utile modérée**
- **supérieure à 250 mm → secteurs à réserve utile assez importante**

Une réserve utile supérieure à 250 mm permet théoriquement la mise en culture de productions variées telles que l'olivier, blé dur, colza, luzerne, pois chiche, sorgho, chanvre et lin, pois, fèves, lupins, plantes aromatiques et médicinales : safran, sauge, lavandin, romarin, mimosa, thym...Néanmoins, la Chambre d'agriculture de l'Hérault, met en garde contre le risque de faible rentabilité de ce type d'exploitation, qui sans irrigation risque de présenter des carences tant quantitatives que qualitatives.

En tout état de cause, en secteur méditerranéen, le manque d'eau influence la pratique de cultures traditionnelles comme la vigne et l'olivier. La diversification agricole reste donc très fortement liée à l'adduction d'eau.

Le programme GDPA (Gestion Dynamique des Potentialités Agronomique) porté par l'Association Climatologique de l'Hérault (ACH) en partenariat avec la Chambre d'agriculture de l'Hérault, le Conseil Général et l'INRA a permis de cartographier la potentialité du sol pour diverses cultures sur plusieurs communes de l'Hérault. Trois critères (pierrosité, profondeur et texture du sol) ont permis de calculer ces potentialités. La commune d'Agde ne fait pas partie des territoires analysés par ce programme.

Par ailleurs, l'étude de la DRAAF – (Cemagref – INRA – LISAH) (2007.2010) a apprécié sur l'ensemble du département de l'Hérault, le potentiel d'utilisation globale d'un sol à long ou très long terme. Néanmoins, l'échelle maximale utilisée doit être 1/250000. L'analyse à l'échelle communale n'est pas pertinente.

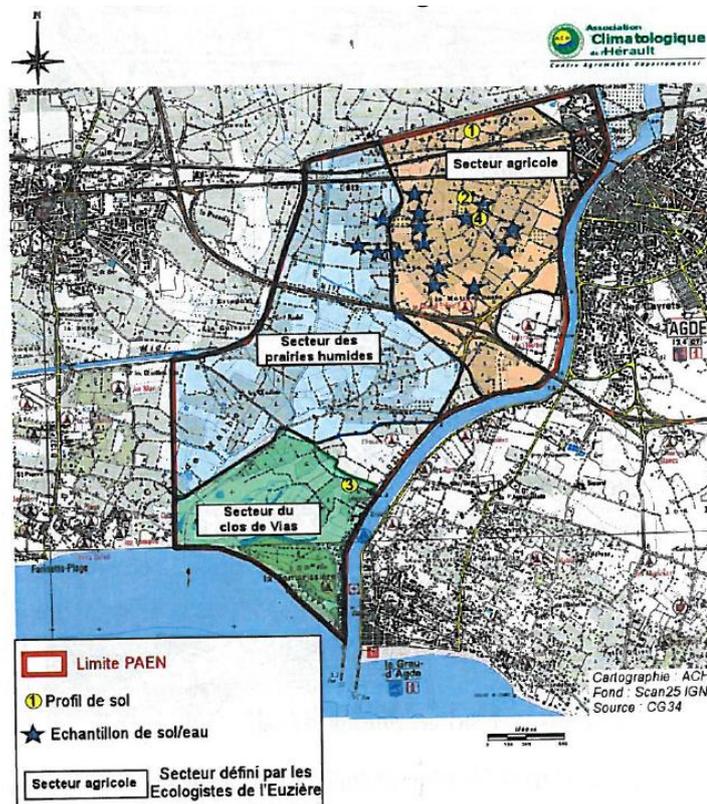
C'est pourquoi aucune donnée précise sur la potentialité du sol ne peut être apportée à cette étude. Néanmoins, suite aux discussions avec les conseillers de la Chambre d'agriculture et à leur connaissances du terrain, couplées aux données géologiques du BRGM, certaines caractéristiques peuvent être soulevées. Elles sont schématisées en page suivante selon les secteurs.

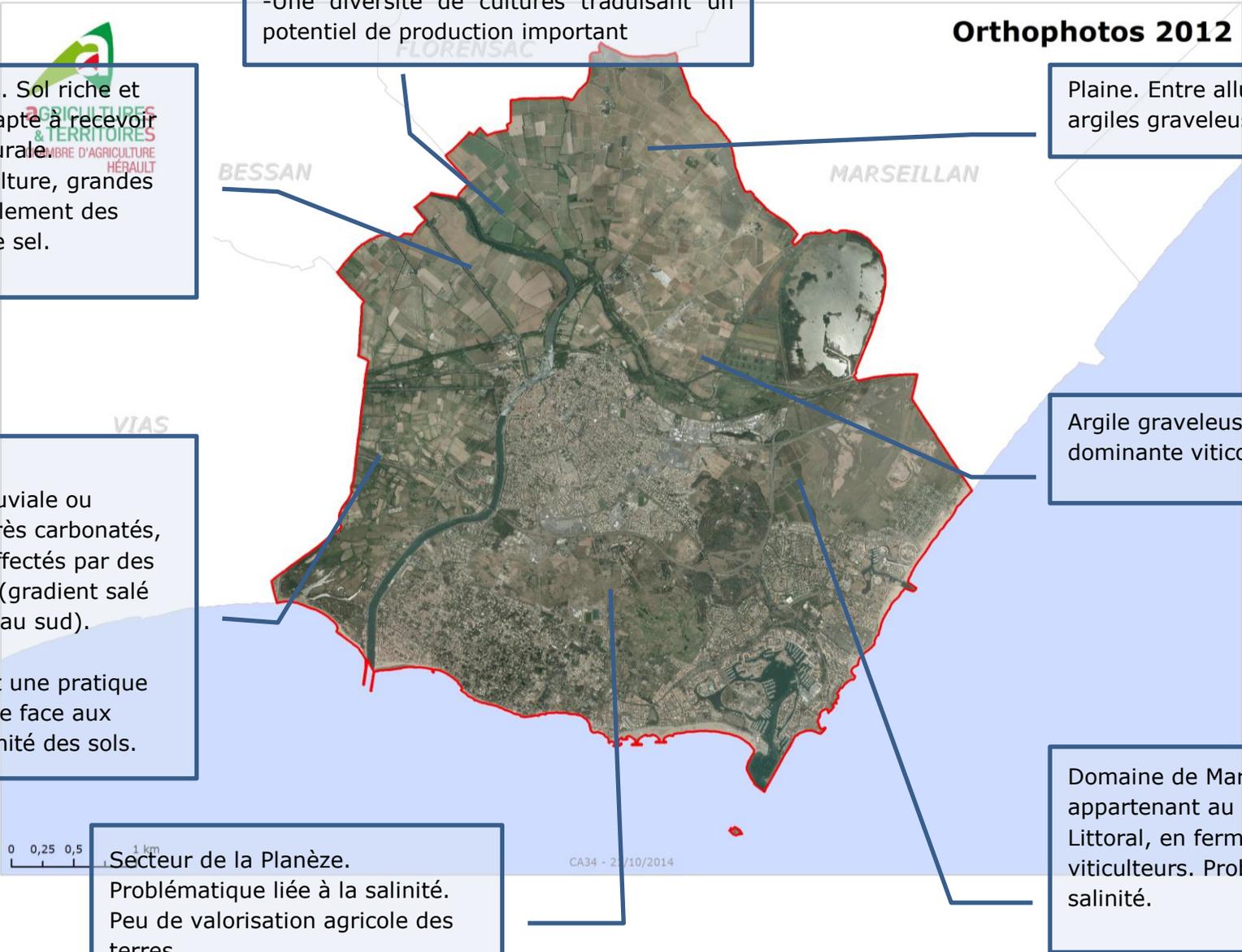
Le secteur agricole de la commune d'Agde semble présenter un bon potentiel pour accueillir diverses cultures puisqu'il est composé sur une large partie d'alluvions. De part est d'autre de l'Hérault le sol serait riche et profond. Néanmoins, certains facteurs tels que la salinité du sol impliquent une adaptation de la conduite culturale et notamment la submersion des parcelles pour éviter les remontées de sel. Les viticulteurs ont pour habitude d'utiliser cette méthode. D'autres facteurs comme la taille du parcellaire et les possibilités d'irrigation (Cf. Gestion de l'eau) jouent aussi sur le choix des cultures.

Le secteur des Verdisses a fait l'objet, en 2011, d'une analyse fine de sa pédologie. Cette analyse a été réalisée par l'ACH, à partir de fosses pédologiques et d'échantillons de sol/eau. Trois grands secteurs ont été définis :

- un secteur agricole
- un secteur de prairies humides
- et le secteur du clot de Vias

Ces trois secteurs ont un sol de nature colluviale ou alluvio-lacustre, très carbonatés et potentiellement affectés par des remontées d'eau salée. Ils sont plus ou moins valorisés par l'activité agricole.





Rive gauche de l'Hérault :
 -Des problèmes de salinité peuvent être constatés localement sur les cultures.
 -Une diversité de cultures traduisant un potentiel de production important

Alluvions récentes. Sol riche et profond. Secteur apte à recevoir une diversité culturelle.
 Maraichage, viticulture, grandes cultures avec localement des problématiques de sel.

Plaine. Entre alluvions et argiles graveleuses.

Les Verdisses :
 Sol de nature colluviale ou alluvio-lacustre, très carbonatés, potentiellement affectés par des remontées de sel (gradient salé croissant du nord au sud).
 La submersion est une pratique courante pour faire face aux problèmes de salinité des sols.

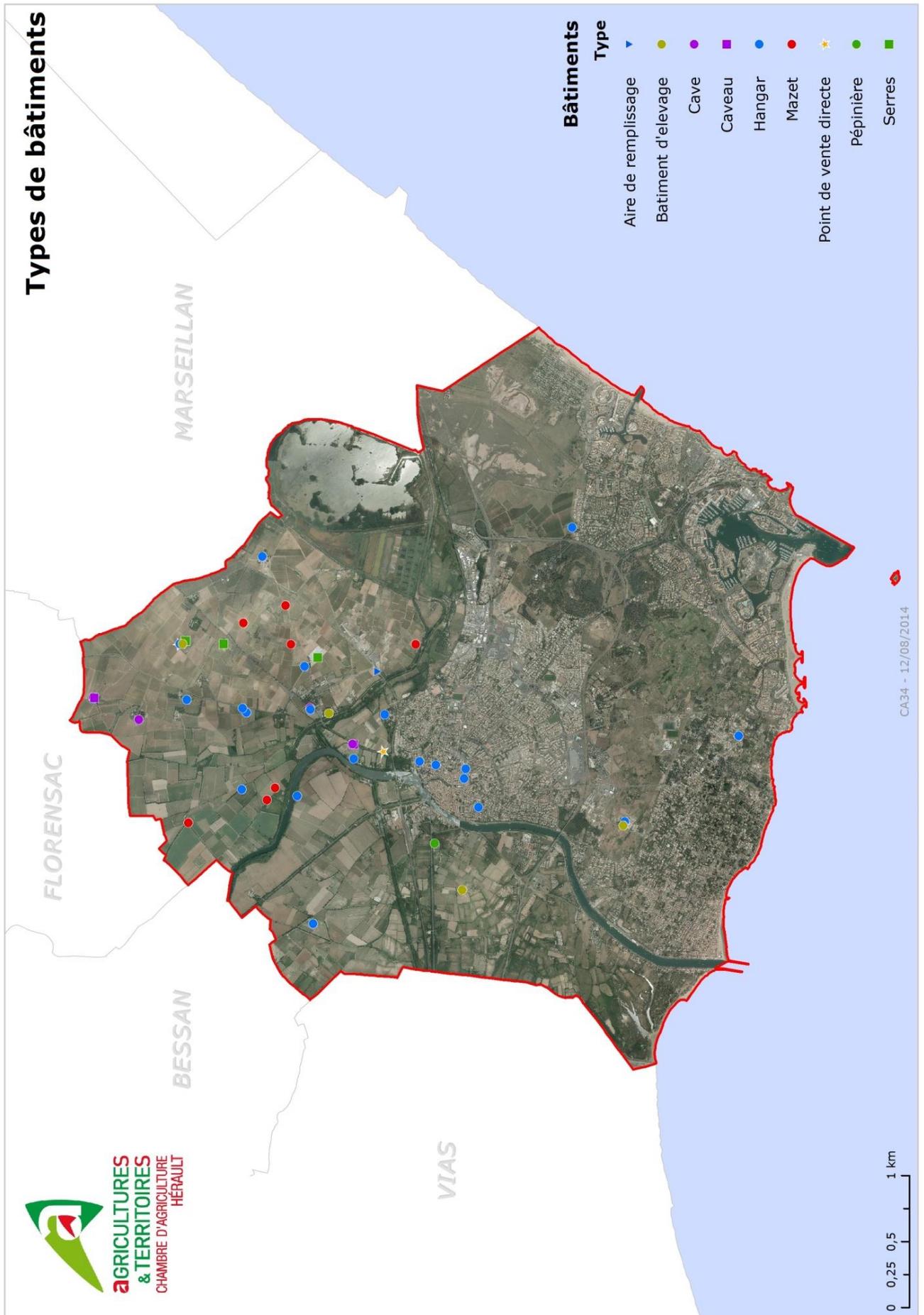
Argile graveleuse. Profil à dominante viticole.

Secteur de la Planèze.
 Problématique liée à la salinité. Peu de valorisation agricole des terres.

Domaine de Maraval. Terres appartenant au Conservatoire du Littoral, en fermage à des viticulteurs. Problématique de salinité.

Le bâti :





Lors des enquêtes, les exploitants ont localisé leur siège d'exploitation ainsi que leur logement. Sur la carte ci-dessus, à chaque couleur correspond un exploitant.

Certains exploitants ont l'ensemble de leurs bâtiments localisés sur un seul site. C'est par exemple le cas de l'exploitant n°11. D'autres ont leur logement séparé de leurs bâtiments agricoles ou alors plusieurs bâtiments agricoles localisés à différents endroits.

Par rapport à la fonctionnalité du bâti identifié, des hangars agricoles sont présents dans le centre-ville. Toutes les exploitations agricoles ne sont pas présentes en zone agricole ; certaines demeurent encore en milieu urbain. Parmi les enquêtés, ce sont tous des hangars agricoles. Par ailleurs, la cave coopérative Richemer, à Marseillan, possède aussi un caveau de vente dans le centre-ville d'Agde.

Parmi les exploitations enquêtées, on a pu recenser de grands domaines. Par exemple, le domaine des Moures, de Beaumont-Gauzy, de la Pagèse. D'autres grands domaines non enquêtés ont pu être observés tels que le domaine de la Grange Rouge, du Parguet. Certains ont alors pu perdre leur vocation agricole, d'autres l'ont conservé (la Pagèse, Mermian, la Grange Rouge, Gauzy...) et ont parfois développé certains ont développé une activité de diversification agritouristique.



Photos réalisées dans le cadre des enquêtes terrain



Par ailleurs, notons que la commune d'Agde est en train de mettre en place une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Dans ce cadre, une étude est en cours de réalisation et a notamment identifié des « édifices à conserver ». Le repérage de ces édifices est basé sur leur valeur patrimoniale, valeur intrinsèque ou valeur d'ensemble. Ont été notamment identifiés le domaine des Moures, de Gauzy, la Grange Rouge, les Pradines, les Barettes, la Comère, Mermian, Pagèse, Parguet, Saint Michel, Sept Fonds et le siège de l'éleveur de Purs Sang.

La commercialisation de la production

Selon les différentes filières, la commercialisation de la production n'est pas la même.

L'élevage :

Sur les 4 éleveurs rencontrés sur Agde, tous écoulent leur production en vente directe, que ce soit les purs sangs arabes, les chats du Bengals, les moutons ou les œufs des poules. Le bouche à oreille, le site internet ou l'ancienneté dans la filière permettent l'écoulement de ces productions directement sur leur exploitation. Tous vendent exclusivement leur production : c'est-à-dire qu'ils ne proposent pas d'autres produits, style confitures, miel, etc... mise à part la maraichère-éleveuse qui vend sa production maraichère.

Pour l'élevage de purs sangs arabes et de chats du Bengal, les clients sont des particuliers et des professionnels. Pour les ovins et les œufs de poules, ce sont des agathois ou habitants des communes voisines.

Tous indiquent ne pas être intéressés par un autre circuit de vente que directement sur leur exploitation, mise à part la maraichère éleveuse qui a participé à l'essai de mise en place d'un marché de producteur de pays sur Agde. A titre d'exemple, la vente d'ovins transformés sur les marchés nécessiterait d'avantage de matériel pour leur transformation, leur conditionnement et le respect des règles d'hygiène ou de sécurité alimentaire (achat de vitrine réfrigérées pour assurer la permanence de la chaîne du froid ...), par rapport à la vente directe de l'animal vivant sur l'exploitation. En d'autres termes, la vente directe de produits transformés d'ovins nécessiterait des investissements coûteux.

En ce qui concerne la concurrence, elle ne semble pas poser de problème puisque tous arrivent à écouler leur production. L'élevage de purs sangs arabes reste une activité rare, comme l'élevage de chats du Bengal même si cette filière connaît une recrudescence depuis quelques années.

Concernant l'activité conchylicole, l'écoulement de la production se fait aussi directement sur l'exploitation, à Marseillan mais aussi par le biais des paniers de Thau et par les marchés. La production d'huitres et de moules connaît une concurrence beaucoup plus rude que les productions ci-dessus puisque sur l'étang de Thau, on compte de nombreux producteurs.

Sur les quatre éleveurs, 3 peuvent être considérés dans une démarche de qualité notamment par la race élevée (Purs Sangs et Chats du Bengals) qui pour eux est un gage de qualité et par l'élevage en plein air, en bio pour les poules.

La viticulture :

Les viticulteurs d'Agde ont deux options pour transformer leur raisin en vin : soit ils l'emmènent à la cave coopérative, soit ils le transforment directement sur leur exploitation, dans leur cave particulière.

→ En cave particulière :

On compte 4 caves particulières dans notre échantillon. Tous ont un caveau de vente mais n'y écoulent pas la totalité de leur production. Deux d'entre eux emmènent aussi une partie de leur production à la cave coopérative de Marseillan, les autres vendent leur production en vrac au négoce, qui part à l'export. Aucun n'est intéressé par la vente sur les marchés.

Les clients qui viennent acheter des bouteilles sur les exploitations sont des agathois ou habitants des communes voisines, ainsi que des touristes.

L'un des 4 enquêtés a indiqué faire partie des vignerons indépendants.

→ En cave coopérative :

Parmi les 12 viticulteurs enquêtés (si on comprend le président de la cave), 10 emmènent la totalité ou une partie de leur production à la cave coopérative de Marseillan-Agde. En moyenne, la cave produit 100 000 hectolitres par an avec des variations selon les années. La production reste néanmoins stable et 75% est classé en IGP contre 20% en vin de table. 90% de la production part au vrac en France et en Europe, le reste est vendu dans les trois points de vente de la cave, et 250 000 bouteilles partent à l'export. La commercialisation dans les restaurants reste anecdotique, et inexistante dans les grandes surfaces. C'est le choix qu'a fait la cave pour commercialiser sa production.

Grandes cultures :

Dans l'échantillon d'enquêtés, aucun exploitant n'est uniquement céréalier. Deux sont aussi viticulteurs, et un est prestataire de services en travaux agricoles pour un céréalier.

Le producteur de foin écoule sa production à des particuliers ou à des centres équestres ; les autres, à des semenciers comme Sud Céréales ou les établissements Magne.

Mis à part pour le foin, la vente directe n'est pas un circuit de commercialisation adapté à cette production et il n'y a pas de label qualité.

La maraichère-éleveuse enquêtée, possède des surfaces de cultures mais utilise sa production pour l'alimentation des poules.

La pépinière :

La pépiniériste rencontrée vend sa production toute l'année, en vente directe directement sur son exploitation. La production horticole est aussi vendue sur les marchés sur Agde, au Cap d'Agde et à Marseillan. La clientèle est majoritairement âgée, même si on retrouve quelques jeunes parmi eux. Les jardinerie et les grandes surfaces restent des concurrents importants pour la production horticole et pépinière.

Il n'y a pas de label qualité pour cette production.

Le maraîchage :

Deux des trois exploitants ayant une activité maraîchère vendent directement sur leur exploitation, toute l'année pour l'une, et de juin à septembre dans le point de vente pour l'autre. La clientèle agathoise ou celle des communes voisines est majoritaire, même si les touristes représentent aussi une part de la clientèle.

Le troisième exploitant ayant une activité de maraîchage, complétée par de la viticulture, écoule sa production sur le marché d'Agde.

Deux des maraîchers enquêtés sont en production bio, dont l'une est inscrite dans la démarche Bienvenue à la Ferme.

L'arboriculture :

Le producteur de poires enquêté a son activité en stand-by aujourd'hui et dans l'attente d'une décision du tribunal pour la reprendre. Quand il était en activité, il écoulait sa production sur les marchés et souhaiterait, lorsqu'il reprendra son activité, faire de la vente directe, vendre sur son exploitation et serait intéressé pour participer à la réflexion de la mise en place d'un local partagé avec d'autres producteurs. La production de poires est dans une démarche bio.

Pour récapituler :

Produit	Vente directe sur l'exploitation	Marché	Coopérative	Négoce	Autre
Œufs	x				
Ovins	x				
Equins	x				
Félins	x				
Huîtres et moules	x	x			Paniers de Thau
Vins	x		x	x	Aux points de vente de la cave, camping
Foin	x				
Céréales					Semencier Pour l'élevage de l'exploitation
Plantes et fleurs	x	x			
Fruits et légumes	x	x			Point de vente

Remarque :

En 2013 et 2014, les exploitants d'Agde ont été informés de la mise en place d'un marché de producteur de pays. Aucun, mise à part une maraîchère, n'a souhaité y participer pour y écouler une partie de leur production. Les exploitants installés aujourd'hui ne semblent pas avoir de difficultés à écouler leur production et ne soulève pas aujourd'hui le besoin de mise en place de circuits courts différents que leur circuit de commercialisation actuel. Plusieurs raisons à cela :

- « j'écoule déjà ma production en vente directe sur l'exploitation
- cela ne m'intéresse pas car je devrais m'équiper pour notamment respecter la chaîne du froid et les règles d'hygiène
- je livre toute ma production à la coopérative de Marseillan
- Je suis bientôt à la retraite »

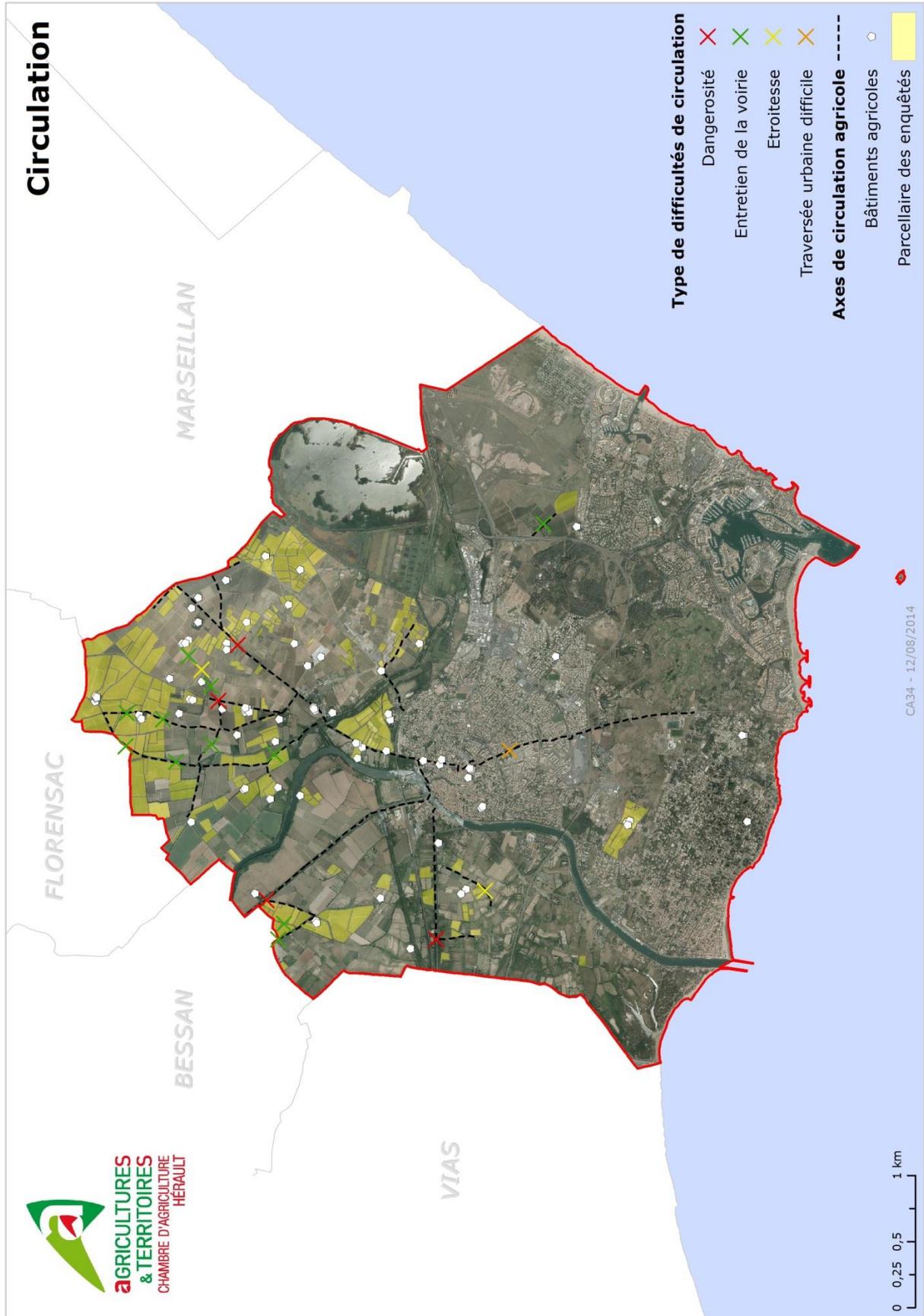
Le fonctionnement des exploitations agricoles

A travers les enquêtes, plusieurs thèmes concernant le fonctionnement des exploitations agricoles ont pu être abordés et certaines difficultés ont pu être soulevées.

La circulation agricole :

Parmi les enquêtés, 8 ont répondu ne pas être concernés par des problèmes de circulation tandis que 11 ont relevés certains points de blocage (Cf. carte ci-dessous). Les points de blocage soulevés sont les suivants :

- **Étroitesse** : des chemins parfois trop étroits qui ne permettent pas le croisement de deux voitures (par exemple pour l'accès à un point de vente directe), d'un engin agricole et d'une voiture, ou d'un troupeau et d'une voiture
- **Entretien** : des chemins parfois mal entretenus (racines déformant la chaussée, trous dans le goudron)
- **Dangerosité** : des croisements dangereux entre certaines routes départementales et certains chemins
- **Dans la ville** : des routes peu adaptées aux engins agricoles. Les ralentisseurs en particulier.



Le voisinage :

Concernant la relation entre le milieu agricole et les urbains :

😊	73%
😞	27%

- 14 ont répondu qu'ils n'avaient pas de problème particulier avec le voisinage notamment parce qu'ils sont éloignés de l'urbanisation, ou que la proximité urbain/exploitation agricole n'a jamais trop posé de souci.

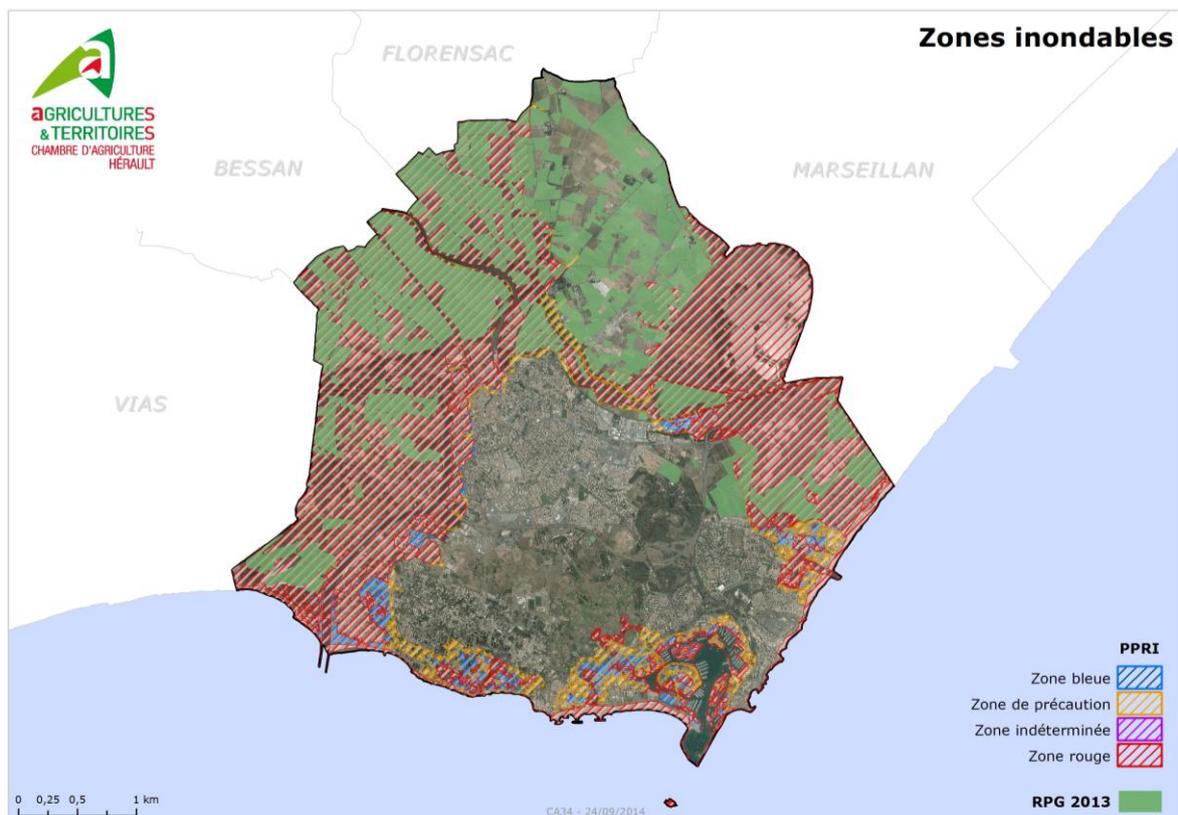
- 5 ont soulevé quelques conflits de voisinage dus à la proximité de leurs parcelles ou de leurs troupeaux avec les gens du voyage, et aux désagréments engendrés par l'activité touristique (présence de déchets dans les vignes notamment).

L'urbanisation et le risque d'inondation :

Certains exploitants agricoles n'ayant pas de projet de construction agricole ou ayant repris une exploitation agricole déjà existante (par exemple dans un cadre familial), ne se sentent pas concernés par quelques difficultés que ce soit par rapport à l'urbanisation. Plus précisément, 14 enquêtés ont répondu « non » à la question « rencontrez-vous des difficultés par rapport à l'urbanisation ? ».

5 ont répondu « oui » et notamment par rapport à la zone rouge du PPRI (3 réponses), à une réglementation trop contraignante par rapport à l'accueil du public (1 réponse) et enfin au refus d'un permis de construire (1 réponse).

L'inondation :



Une grande partie de l'espace agricole est classée en zone rouge du PPRI. Certaines exploitations agricoles se retrouvent dans cette zone. On en retrouve 3 parmi les enquêtés ayant leur siège dans ce secteur, d'autres ont quelques bâtiments de stockage et certains exploitent des terres.

Globalement, ils ne se sentent pas tellement impactés par le risque d'inondation puisque les inondations restent peu fréquentes.

L'environnement :

Aucun exploitant n'a mentionné souscrire à des mesures agro-environnementales. En effet, il n'y a pas de MAE sur les zones Natura 2000 de l'Est et Sud de Béziers ni du cours inférieur de l'Hérault. Seules sur la zone de l'étang du Bagnas, des MAE sont présentes pour les viticulteurs et les éleveurs.

Gestion de l'eau :

Il n'y a pas de réseau d'irrigation du Bas Rhône Languedoc (BRL) sur Agde. Néanmoins 5 des exploitants enquêtés irriguent tout ou partie de leur culture grâce à des forages privés. Dans les Verdisses, c'est l'irrigation par submersion qui est pratiquée d'avril à mai et après les vendanges. Hors Verdisses, un autre exploitant irrigue ses vignes par aspersion grâce à des forages privatifs. Des parcelles de grandes cultures et des prairies sont aussi irriguées par aspersion. Par contre, les pépinières et le maraichage sont irrigués grâce au goutte à goutte. Les prélèvements se font principalement dans le canal du Midi et la nappe astienne.

Notons cependant que l'irrigation concerne une minorité d'exploitants 5 des 19 enquêtés en activité (soit 26% des enquêtés). Les exploitants ne faisant pas appel à l'irrigation soulèvent le fait que si les périodes de sécheresse s'intensifient et deviennent régulières l'irrigation deviendra nécessaire.

☞ La possibilité d'irriguer et à plus forte raison la présence d'un réseau d'irrigation induit une **plus-value pour les terres agricoles** : d'une part elle **augmente** mécaniquement **le prix du foncier** par rapport à des terres non irriguées. D'autre part, elle entraîne une **multiplication des possibilités culturelles** et de diversification des productions sur des terres de forte valeur agronomique.

Dégâts sur les cultures :

La notion de dégâts est prise ici dans un sens général. Elle vise tout d'abord, les dégâts directs aux cultures (principalement dus à la faune sauvage), mais aussi les conséquences sanitaires sur l'activité conchylicole.

Dégâts de gibier :

Parmi les 18 autres enquêtés (en ne prenant pas en compte l'arboriculteur dont l'activité est en suspens), la moitié considère que le gibier impacte leurs cultures. Les différents types de dégâts et solutions sont listées ci-dessous :

Origines des dégâts	Dégâts	Solutions
Lapins, lièvres	<ul style="list-style-type: none">- Forment des trous dans le sol- Mangent les plantiers et leurs feuilles- Mangent l'herbe des prairies et les céréales	<ul style="list-style-type: none">- Installer des tubes, filets → coût financier et augmente le temps de travail sur la parcelle- Faire appel à une société de chasse- Enlever les ronces à proximité des parcelles touchées pour éviter l'installation des lapins, entretenir les fossés
Sangliers	<ul style="list-style-type: none">- Fragilisent les talus- Forment des trous dans le sol (un impact plutôt sur le sol que sur les cultures directement)	<ul style="list-style-type: none">- Installation de clôtures électriques autour de la parcelle concernée- Augmentation de la pression de chasse avec l'aide du syndicat de chasse local, la DDTM et la Fédération départementale de chasse de l'Hérault.
Étourneaux	<ul style="list-style-type: none">- Mangent les cerises, le raisin de table, les figues	<ul style="list-style-type: none">- Mise en place d'effaroucheurs notamment.

De façon générale, l'agriculture de plaine et littorale subit selon les années des dégâts importants dus aux petits gibiers (principalement lapins ou étourneaux et palombes. Agde n'échappe pas à ce type de pression, même si aucun agriculteur enquêté n'a fait état d'une pression intolérable de la part du petit gibier (contrairement à des communes comme Villeneuve-lès-Maguelone par exemple).

Agde connaît cependant une situation particulière pour une commune littorale avec le sanglier en raison de la présence de la réserve naturelle du Bagnas. Elle

est en effet, la seule commune littorale à avoir obtenu la possibilité de faire du tir de protection des cultures (tir d'affût) en 2014. Un partenariat étroit entre les services de l'Etat, la Réserve naturelle, la Chambre d'Agriculture et la Fédération des chasseurs a été mis en place pour diminuer fortement la présence du sanglier sur ce secteur.

Notons pour finir, l'existence de conflit d'usage du territoire agricole entre les agriculteurs et les chasseurs. Un exploitant a ainsi souhaité souligner pendant l'enquête le manque de respect des chasseurs lorsqu'ils rentrent dans ses cultures (dégradation des cultures et présence de déchets dans les vignes). Mais ce type de conflit semble anecdotique au vu des enquêtes.

La question conchylicole :

Même si l'activité de la conchylicultrice n'est pas présente sur Agde mais se situe sur le bassin de Thau, il faut noter les problématiques de mortalité des essaims d'huîtres depuis quelques années qui fragilisent la filière conchylicole.

Gestion culturale :

Dans l'ensemble, les bords des grandes cultures ou des vignes sont enherbés.

Pour la vigne :

Concernant les inter-rangs et le dessous des rangs, tous sont travaillés, sauf pour un des exploitants enquêtés qui indique travailler un rang sur deux. Entre les rangs, tous travaillent le sol, sauf un qui laisse enherbé. Sous les rangs, il en est de même, pas d'enherbement qui pourrait faire concurrence à la vigne. Cela passe par le travail du sol et de la lutte chimique.

Les adhérents de la cave coopérative d'Agde-Marseillan tiennent un carnet de traçabilité qui récapitule l'ensemble des travaux, des traitements ... Ainsi la cave suit l'intégralité de son parcellaire de collecte et a mis en place une classification des cultures.

L'activité de maraichage bio procède à du désherbage mécanique.

Concernant la fertilisation, aucun enquêté ne fait partie d'une CUMA, chaque exploitant possède donc son matériel, un ou plusieurs pulvérisateurs ou fait appel à de la sous-traitance pour une partie des travaux agricoles. 6 exploitants ont indiqué utiliser les aires de remplissage collective et/ou 7 à l'exploitation. Pour le lavage, seul 2 ont indiqué utiliser l'aire de lavage collective de Marseillan, le reste le faisant à l'exploitation ou directement sur la parcelle. Ceux n'utilisant pas l'aire de lavage de Marseillan, ont pour argument l'éloignement ou n'en ont pas l'utilité puisqu'ils rincent directement le pulvérisateur sur leurs cultures. Seul un enquêté semble être intéressé par une aire de lavage sur Agde.

Pour fertiliser, les exploitants peuvent suivre les conseils des fournisseurs (8 réponses) mais se basent aussi sur leur expérience et leurs observations personnelles des cultures.

L'ensemble des enquêtés a mentionné avoir une conduite de culture raisonnée.

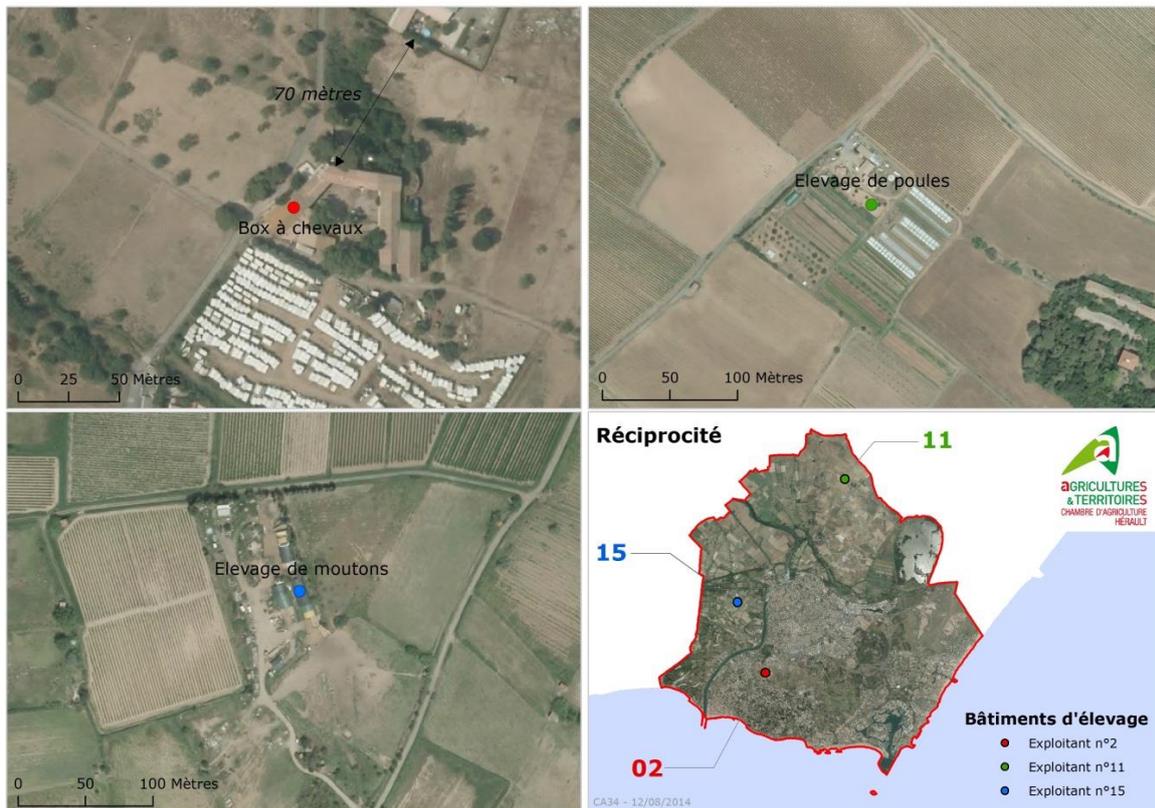
L'élevage :

5 éleveurs ont été enquêtés :

- 1 éleveur de purs sangs arabes (5 chevaux reproducteurs)
- 1 éleveuse de chats du Bengale (une vingtaine de têtes)
- 1 éleveur d'ovins (160 têtes)
- 1 conchylicultrice (celle-ci exerce son activité sur Marseillan, l'étang de Thau – 12 tables).
- 1 éleveuse de poules (entre 150 et 200 têtes en plein champs)

Certains élevages sont soumis à des conditions de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi qu'à des distances réglementaires d'éloignement des habitations et immeubles recevant du public. Les règles varient en fonction du nombre d'animaux. Jusqu'à un certain seuil, les distances sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Au-delà de ce seuil, c'est la réglementation des ICPE qui s'applique.

Les 4 élevages enquêtés présents sur Agde sont tous soumis au RSD. Les élevages d'équins et d'ovins dépendent exclusivement du RSD et la distance par rapport aux habitations de tiers est de 50m. La distance est la même pour l'élevage de poules puisqu'il compte moins de 5 000 animaux-équivalents.



Les exploitations d'élevage n°2 et n°11 sont situées en zone agricole. L'urbanisation ne devrait pas venir les enclaver. L'exploitation équine est en revanche située entre deux zones urbanisées.

En bref, il n'y a pas réellement de conflit d'usage des sols sur la commune, même s'il convient de rappeler la nécessité de faire respecter le principe de réciprocité d'éloignement de tout habitat par rapport à l'activité agricole antérieure présente (art. L 111-3 al. 1 code rural et de la pêche maritime).

Le fumier de l'élevage d'équins est vendu à des particuliers et celui des poules est utilisé comme compost. L'éleveur d'ovins échange son fumier contre du fourrage pour ses animaux. Ces trois élevages pâturent les terres. Les chats du Bengal restent dans des boxes et ont en moyenne 4 m² chacun.

Le devenir, projets et besoins des exploitants

La dynamique d'installation :

En 10 ans, nous avons vu que le nombre d'exploitations agricoles sur Agde diminue : il passe de 100 à 80 de 2000 à 2010. Néanmoins, nous avons aussi vu que les installations agricoles restent d'actualité, même si la plupart restent dans le cadre familiale (Cf. Caractéristiques générales des exploitations).

La Chambre d'Agriculture organise des permanences téléphoniques hebdomadaires concernant la règlementation pour les constructions agricoles. Depuis 2010, aucune demande d'information n'a été faite sur Agde mis à part un appel concernant un refus de permis de construire suite à une demande pour un point de vente. Refus qui serait lié à la loi Littoral.

Au niveau du point info installation, 5 passages ont été comptés depuis 2012. Sur ces cinq passages, 3 se sont installés depuis et l'un est en cours (projet de ferme pédagogique).

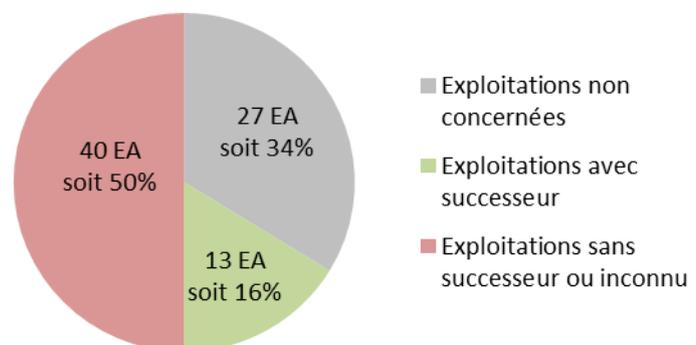
Le devenir des exploitations agricoles existantes :

Selon le RGA 2010, 50% des exploitations sont sans successeur connu ce qui représente 35.4% de la SAU. Ce schéma ressemble très fortement à celui de la CAHM dont 42.2% des exploitations n'ont pas de successeur connu et représente 34.5% de la SAU.

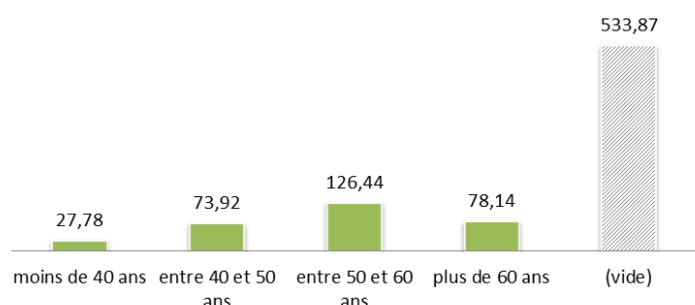
(EA : exploitation agricole)

Selon les déclarations de la Politique Agricole Commune (PAC) de 2011, 78 ha seraient exploités par des agriculteurs de plus de 66 ans contre seulement 22 ha par des agriculteurs de moins de 40 ans. Néanmoins on ne peut conclure hâtivement puisque 533 ha déclarés n'ont pas été reliés à une classe d'âge.

Répartition des exploitations agricoles selon la succession 2010



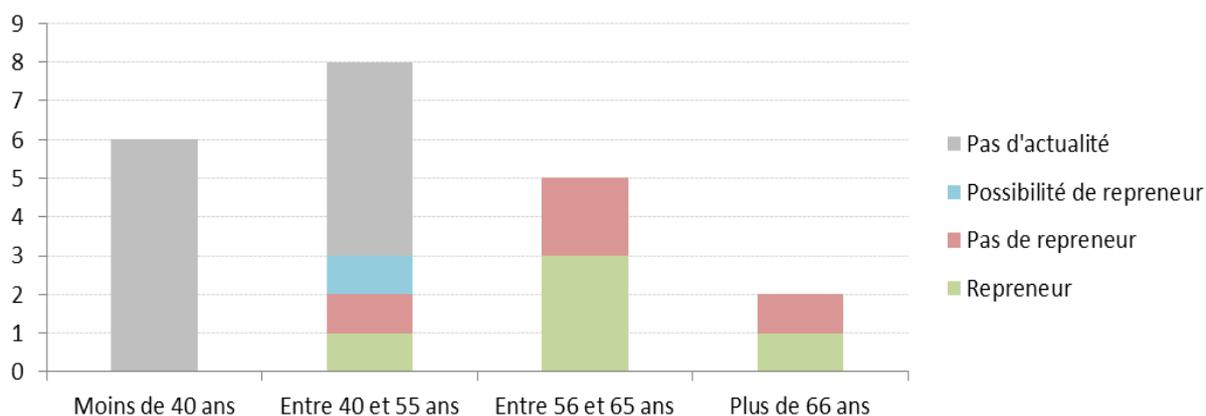
Surface déclarée en fonction de l'âge de l'exploitant (en hectare)



Au niveau des enquêtes, les différentes classes d'âge ont été représentées :

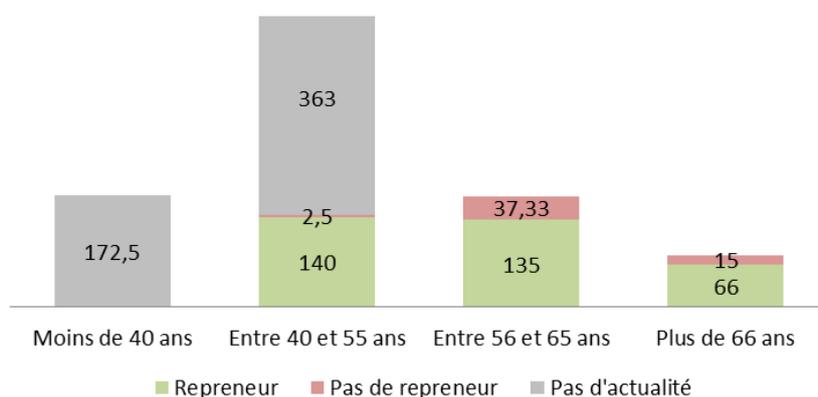
- 6 exploitants ayant moins de 40 ans et pour lesquels la succession n'est pas d'actualité
- 8 ayant entre 40 et 55 ans et dont pour une grande moitié la question de la succession n'est pas d'actualité.
1 parmi les 8 n'aurait pas de repreneur et 2 en ayant un potentiellement dont l'une est une conchylicultrice habitant sur Agde mais ayant ses tables sur le bassin de Thau à Marseillan.
- 5 ayant entre 56 et 65 ans dont 3 ont un repreneur
- 2 ayant plus de 66 ans. L'un a un repreneur familial, l'autre n'a pas de repreneur et représente 15 ha.

Répartition des enquêtés en fonction de l'âge et de la succession



En terme de surface, notons que les 5 exploitations agricoles ayant un repreneur sont des repreneurs familiaux et représente 341 ha (vignes, maraichage et arboriculture). 54 ha sont exploités par des exploitants sans successeur et concernent des surfaces en vigne, des prairies permanentes et une pépinière.

SAU (en ha) en fonction de l'âge et de la succession



Les projets :

Les enquêtes ont permis d'aborder les projets et besoins des agriculteurs. On remarque différents types de projets.

→ **Les besoins en construction et projets de rénovation :**

Sur les 20 exploitants enquêtés (ne comprend pas le président de la cave), 11 ont exprimé un projet, besoin de construction.

1 des projets se situe sur Marseillan sur le siège d'exploitation conchylicole et serait un agrandissement.

Concernant les projets sur Agde :

- 4 concernent l'élevage
- 1 maraicher
- 1 viticulteur-céréalière
- 1 viticulteur

Fonction	Surface	Localisation, autre remarque
Manège à chevaux (Exp n°2)	800m ²	Serait un plus pour la pension. Localisé sur l'exploitation agricole déjà existante.
Chatières (Exp n°5)	4 de 10m ²	Localisé sur l'exploitation existante. Agrandissement de la production.
Hangar d'élevage (Exp n°15)	200m ²	Sur le site d'exploitation actuel. Remplacerait le bâtiment actuel pas viable.
Hangar de matériel (Exp n°3)	Surface indéterminée	Sur le parcellaire. Pour se retirer du centre-ville. Mais pas avant 4-5 ans.
Hangar stockage de foin (Exp n°10)	Surface indéterminée	Car stocke actuellement dans un bâtiment prêté. Localisation indéterminée. Est aussi intéressé par du bâti déjà existant.
Hangar pour le stockage de fourrage (Exp n°15)	200m ²	Sur le site d'exploitation existant. Pour protéger le fourrage des intempéries.
Hangar de stockage de matériel (Exp n°16)	800 à 1000m ²	Sur le site d'exploitation existant.
Sanitaire (Exp n°11)	Surface indéterminée	Sur le site d'exploitation. Si le projet de camping à la ferme se concrétise un jour.
Total	Au moins 2040 m² (puisque plusieurs n'ont pas précisé la surface)	

Aussi, certains ont fait part de projet de rénovation de bâti existant :

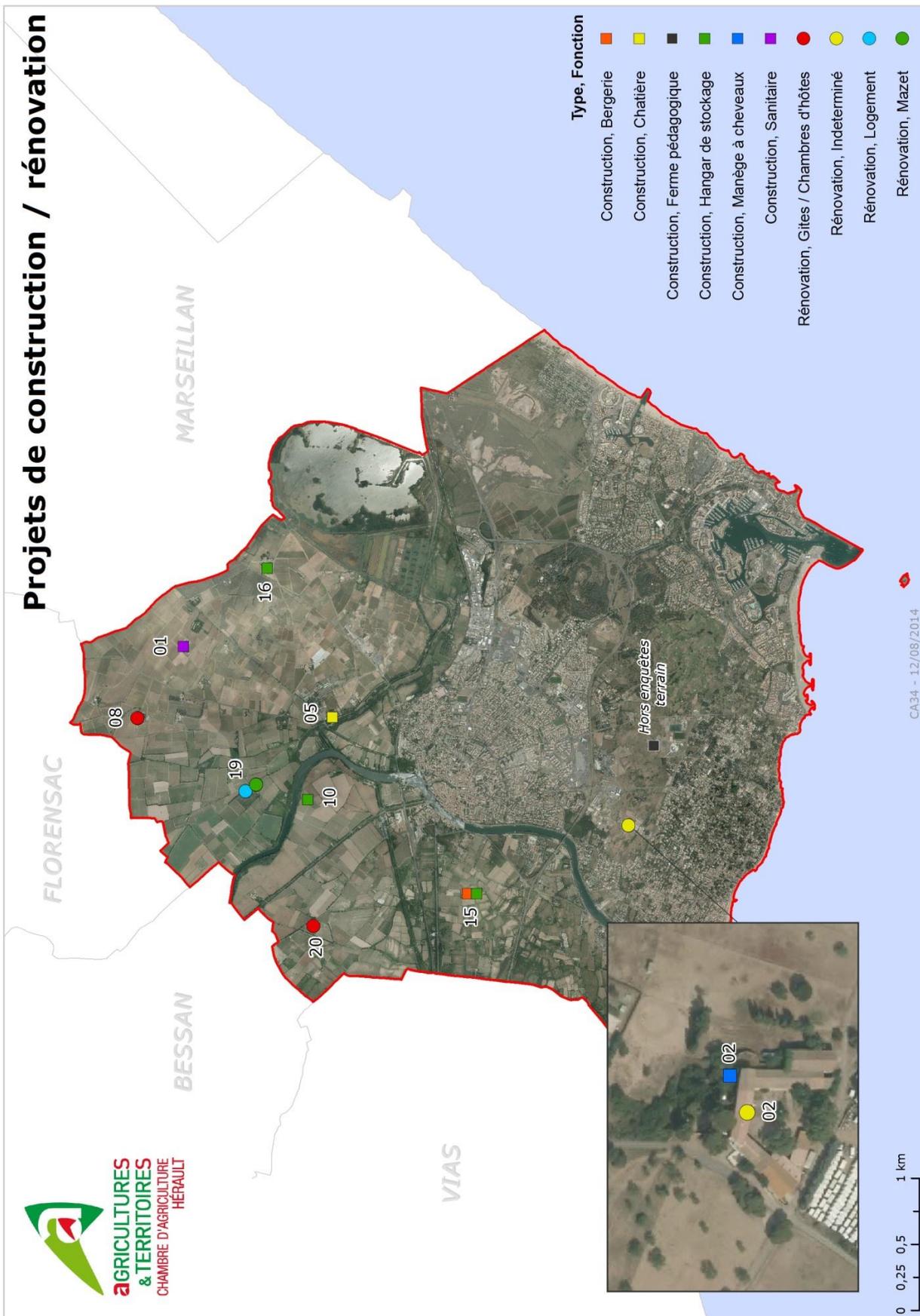
Fonction	Surface	Remarque
Logement (Exp n°19)	60m ²	Rénover la maison actuelle.
Mazet (Exp n°19)	20m ²	Rénover le mazet actuel pour de la vente directe.
Ancienne cave (Exp n°2)		Sur le site d'exploitation actuel. Aimerait pouvoir rénover.
Une partie du bâti du domaine (Exp n°20)		Sur l'exploitation actuelle. Aimerait rénover le bâti pour des gîtes, des chambres d'hôtes.
Une partie du bâti du domaine (Exp n°8)		Sur l'exploitation actuelle. Aimerait rénover le bâti pour 2-3 chambres d'hôtes.

9 exploitants n'ont pas indiqué de besoins en terme de construction agricole ayant déjà le nécessaire.

Remarque :

Les besoins en constructions indiqués ci-dessus ne sont pas exhaustifs puisque les enquêtés représentent un échantillon des exploitants d'Agde. Notons que les questionnaires envoyés aux agriculteurs en 2012 avaient permis de recenser quelques projets de construction.

Projets de construction / rénovation



→ **Les besoins de foncier :**

6 exploitants ont fait part pendant les enquêtes du souhait d'exploiter plus de surface. Il existe ainsi une certaine demande en foncier agricole sur le territoire agathois.

Acquisition ou location	Nombre d'exploitants	Surface
Acquisition ou location selon la proposition (Exp n°3)	1	Au moins 10 ha pour des vergers et des vignes. Dans le secteur déjà exploité.
Acquisition (Exp n°4)	1	Dépend de l'occasion. Dans le secteur déjà exploité.
Pas précisé (Exp n°5 et n°10)	2	- aucune précision pour l'exp n°5. A côté de son exploitation. - 1 à 5 ha pour la production de fourrage Exp n°10
Acquisition pour des vignes et location pour les grandes cultures (Exp n°16)	1	20 ha de vigne 100 ha pour les grandes cultures. Dans le secteur déjà exploité.
Plutôt acquisition (Exp n°21)	2	1 ha ou plus pour les vignes. Proche de l'exploitation.

Les autres exploitants se satisfont actuellement avec leur surface pour leur activité agricole.

→ **Les projets de diversification :**

8 exploitants ont exprimé un ou des projets de diversification notamment en termes de tourisme, de développement d'une autre filière de production ou d'atelier de transformation de la production :

	Projet de diversification	Type d'activité
Exp n°1	Oui	Produits transformés, en bocaux, foire
Exp n°2	Oui	Gîtes par exemple dans le bâti de l'ancienne cave si rénovation possible. Et camping si autorisé.
Exp n°3	Oui	Jus de fruit de raisin (vente directe, marché, boutique), Et activité de maraîchage.
Exp n°5	Oui	Projet élevage de poney shetland. A déjà 10 poneys et 4 chevaux mais pas en reproduction.
Exp n°8	Oui	Tourisme (chambre d'hôte) dans le bâti existant à rénover

Exp n°11	Oui	Camping à la ferme (dépend de la potabilité de l'eau et autorisation d'urbanisme)
Exp n°19	Oui	Fruits rouges, stévia, vente directe
Exp n°20	Oui	Par exemple du camping à la ferme (« ce serait bien »), gîtes mais bloqués (il a du bâti à restaurer --> il faut que le PLU le permette). "il faut voir"

Les autres exploitants n'ont pas exprimé de projet de diversification.

→ **Les projets de cessation, vente, regroupement :**

4 des exploitants enquêtés partiront bientôt à la retraite :

- 1 n'aura pas de repreneur
- 2 souhaitent vendre les terres et le bâti agricole
- 1 cèdera ses terres à son fils déjà exploitant

Les 15 autres exploitants n'ont pas pour projet de céder, vendre ou regrouper leur exploitation.

→ **Les projets de conversion à l'agriculture biologique (AB):**

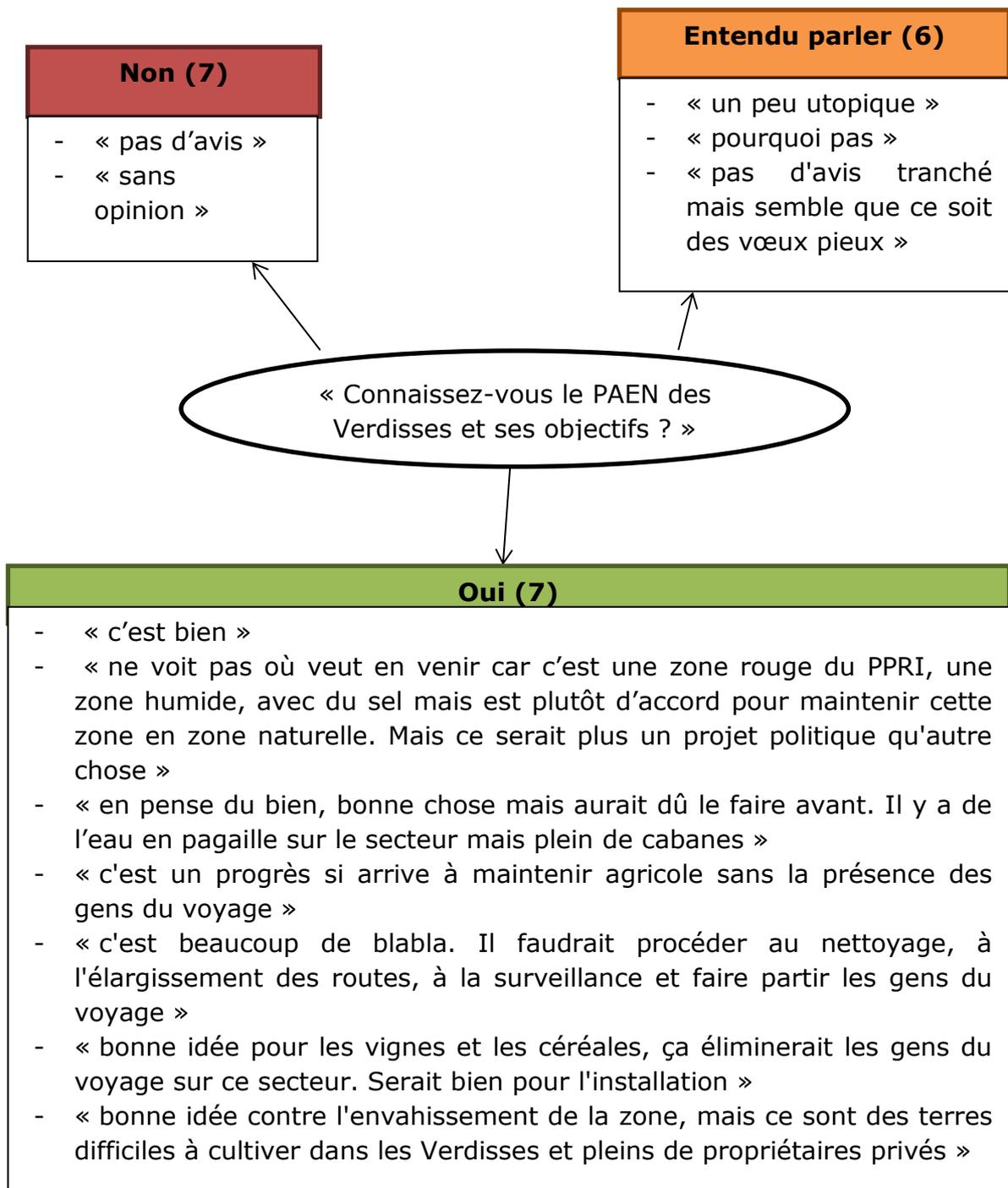
3 des enquêtés (2 maraîchers et un arboriculteur dont l'activité est en stand-by) sont en agriculture biologique. Pour les autres, il n'y a pas de volonté de s'y convertir. Plusieurs raisons sont données :

- « AB n'apporte rien de plus car huîtres déjà naturelles, sans OGM »
- « Bientôt en retraite »
- « Déjà en agriculture raisonnée »
- « Parcellaire morcelé donc pas valable »
- « Pas intéressant puisque coûte beaucoup pour pas grand-chose »
- « Pas intéressé même si en a vu du bien »
- « Pas en viticulture car AB utilise autant de produit qu'en raisonné »

L'un des maraîchères en agriculture biologique a pour projet la plantation de haies fruitières autour des parcelles de maraîchage. Elles auront pour rôle de protéger les cultures maraîchères du vent et de favoriser la biodiversité.

Petit focus sur le PAEN

Qui connaît le PAEN ?



Le PAEN, un concept qui reste malgré tout un concept un peu flou et encore mal connu par les exploitants localisés hors Verdisses.

Intérêt pour le PAEN :

	Réponse à la question « seriez-vous intéressé pour vous y installer, exploiter des parcelles ? »	Nombre de réponse
5%	Je suis déjà dans cette zone	1
65%	Non	9
	Non, il faut faire de la submersion pour le sel et problème avec les gens du voyage	1
	Non car il me faudrait traverser Agde pour aller cultiver les parcelles là-bas	1
	Non car trop loin de mon siège d'exploitation	1
	Non car secteur dangereux pour l'élevage (marécageux)	1
15%	Pourquoi pas.	1
	Voir ce qu'ils proposent.	1
	Avait pensé à un projet collectif de céréales bio mais manque de temps pour mettre en place.	1
15%	Oui mais pour avoir un îlot, pas pour 2 ha. Il faudrait faire comme le projet de Maraval.	1
	Oui, au niveau des terres oui pour le foin mais pas pour le bâti car zone inondable.	1
	Oui, si on lui propose 2 ha d'un seul tenant.	1

13 exploitants ne sont pas intéressés pour s'installer ou exploiter des terres dans le secteur du PAEN des Verdisses (trop éloigné du siège d'exploitation, type du sol).

6 seraient intéressés pour des surfaces dans ce secteur, notamment pour de la vigne, du maraîchage, grandes cultures et prairies.

Les AFOM

Grâce aux enquêtes et à l'analyse foncière de la SAFER, les atouts, faiblesses, opportunités et menaces de l'activité agricole d'Agde ont pu être identifiés. Ils ont été recensés dans le tableau ci-dessous.

Pour rappel, les atouts et les faiblesses sont endogènes aux exploitations existantes tandis que les opportunités et menaces sont exogènes aux exploitations.

ATOUPS :

- Plus d'1/4 des exploitations agricoles organisées en société
- Une diversité de filière : viticulture (dominante), grandes cultures, maraîchage, arboriculture et élevage
- Des produits sous signe de qualité : AB, IGP
- Certains parcellaires regroupés autour du siège d'exploitation, foncier agricole structuré
- Le bâti de certaines exploitations regroupé en un site (concentration de l'outil de travail)
- Risque faible de déprise agricole suite au départ en retraite (puisque reprise assurée pour certaines exploitations)
- Dynamisme de projet (construction, rénovation, diversification, agrandissement du parcellaire)
- Maîtrise par les exploitants des paramètres de salinité du sol dans les Verdisses pour la culture

FAIBLESSES :

- Une diminution du nombre d'exploitation agricole observée ces dix dernières années
- Un parcellaire parfois morcelé
- Les bâtiments d'une exploitation parfois dispersés (augmente la circulation agricole, risque de vol)
- Un sol salinisé difficile à cultiver sur certains secteurs

OPPORTUNITES :

- Une attractivité touristique bénéfique pour la vente directe et la diversification (gîtes par exemple) du fait de l'apport de clientèle potentielle
- Vente directe des produits maraîchers, d'élevage, et du vin → contact producteur / acheteur, conseil
- Peu de concurrence pour certaines filières (élevage de purs sangs arabes)
- Cave coopérative d'Agde-Marseillan compétitive
- Une volonté communale de préserver les espaces agricoles et naturels sur les Verdisses (PAEN)

MENACES :

- Une loi Littoral et un PPRI contraignants pour la construction agricole
- Certains chemins ruraux parfois mal entretenus
- Conflit d'usage dans les Verdisses dû à la proximité entre l'activité agricole et la cabanisation, installation saisonnière des gens du voyage
- Mitage du secteur des Verdisses dû à la cabanisation
- Présence de gibier → possibilité de dégâts aux cultures
- Concurrence de la grande distribution au niveau de la production horticole
- Augmentation du prix du foncier (foncier difficilement accessible pour les exploitants)
- Le développement de l'urbanisation

Carte de synthèse des enjeux

A partir de l'ensemble des éléments recueillis par la Chambre d'Agriculture et la SAFER, 3 grands secteurs peuvent être délimités et définis en quelques mots :

1. La zone péri-urbaine :

- Sol composé de basalte et de formations supérieures (cordons littoraux actuels et récents).
- Où la problématique de salinité du sol semble se poser.
- Localisée entre deux zones urbaines qui tendent à se rapprocher.
- Où l'espace agricole est rare, où peu de parcelles sont valorisées par l'agriculture. Une exploitation agricole a néanmoins été identifiée sur le secteur ainsi qu'un projet de ferme pédagogique.
- L'abandon des cultures entre deux zones urbaines est souvent dû à l'attentisme des propriétaires à l'urbanisation mais aussi à la proximité immédiate avec les aménagements de loisir, piscine, stade, camping....
- Néanmoins, à l'Est de cette zone, sur le domaine de Maraval, la mise en fermage des terres du conservatoire du littoral permet la valorisation agricole. En effet, la vigne est très présente sur ce secteur.
- La Planèze est identifiée comme ceinture verte par la municipalité où des choix d'aménagement se sont définis pour la pratique d'activités sportives et de pleine nature.

2. La zone agricole dynamique d'Agde

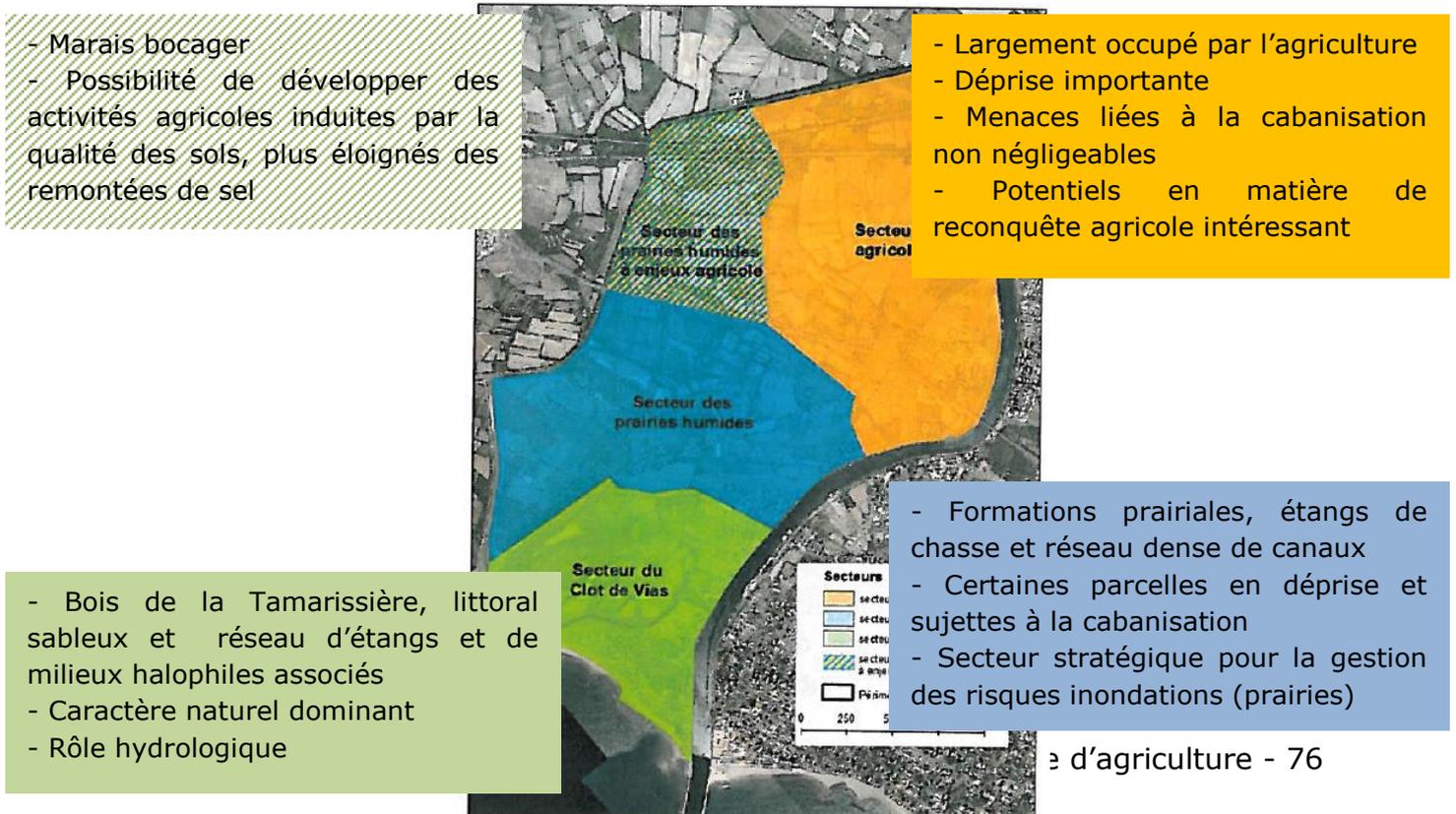
- Soumis au risque inondation à l'Ouest de ce secteur ; risque qui contraint le développement des exploitations existantes (construction).
- Un espace valorisée par l'activité agricole (occupation agricole du sol et présence d'exploitations agricoles), même si certaines constructions non agricoles sont présentes dans cette zone.
- Sol d'alluvions sur la partie Ouest, favorable à la diversité culturelle.
- Espace à dominante viticole à l'Est et céréalière à l'Ouest.
- Parcellaire assez bien structuré.
- Les exploitations agricoles présentes sur cet espace et leurs projets traduisent un certain dynamisme de l'activité agricole.
- Exploitants agricoles dynamiques, en recherche de foncier, exprimant des besoins de construction agricole ou de rénovation pour développer une activité agritouristique.
- Localisée au nord du territoire, dont le Canal du Midi constitue une limite à l'urbanisation.
- Entre le canal du Midi et l'Herault, une exploitation agricole définit une certaine limite à l'urbanisation.

- Le secteur gare ne semble pas proposer de limite ferme à l'urbanisation, mis à part la rue de la digue et la zone rouge du PPRI.

3. Le secteur du PAEN

- Plaine humide littorale.
- Réseau hydraulique dense (cours d'eau, canaux...).
- Espace naturel et agricole (valorisation agricole par l'élevage, la viticulture).
- Un petit parcellaire, qui peut être difficilement valorisable par des cultures nécessitant de la surface pour être fiable économiquement (par exemple, les grandes cultures).
- Un secteur potentiellement affecté par des remontées d'eau salée et donc une salinité à dompter pour cultiver ce secteur. En ce sens, les viticulteurs pratiquent la submersion de leur culture.
- Soumis au risque inondation (zone rouge du PPRI) qui contraint le développement des exploitations existantes notamment en termes de construction agricole
- L'Hérault constitue une limite ferme à l'urbanisation
- Secteur sujet à de la cabanisation qui mite l'espace agricole et fragilise l'activité : le nord du secteur, à dominante viticole, a été bouleversé ces dernières années par l'abandon progressif des activités viticoles puis agricoles et est aujourd'hui soumis à une forte déprise au profit d'un développement d'activités et/ou d'occupations illégales.

La définition des enjeux de ce secteur peut être complétée par l'étude réalisée en 2011. Il en ressort plusieurs sous-secteurs avec les caractéristiques suivantes :





Phase 2 :

L'analyse prospective

Les perspectives d'évolution et préconisations

A partir des éléments recueillis en phase 1 (état des lieux et AFOM), plusieurs scénarii d'évolution peuvent être définis à l'horizon de 5 à 10 ans :

- un scénario tendanciel où toute chose est égale par ailleurs, c'est-à-dire que les évolutions observées en phase 1 perdurent
- un scénario alternatif, « souhaitable » où les faiblesses se résorbent.

Pour passer du scénario tendanciel au scénario alternatif, des préconisations sont proposées.

Les scénarii

Scénario tendanciel

Le milieu agricole ...

- De moins en moins d'exploitations agricoles sur Agde mais dont la SAU moyenne augmente (diminution du nombre d'exploitation plus importante que la diminution de la SAU totale)
- Des exploitations plus ou moins bien structurées : certaines au parcellaire morcelé, d'autre au parcellaire d'un seul tenant, « compact », avec des sièges d'exploitations plus ou moins éloignés
- Une succession par forcément assurée pour toutes les exploitations
- Quelques installations hors cadre familial
- Une prédominance de la viticulture mais une diversité des filières (élevage, arboriculture, maraîchage, grandes cultures)

... influencé par des facteurs extrinsèques :

- cabanisation
- et augmentation du prix du foncier due à la concurrence entre exploitants et autres usagers
- des conditions de travail difficiles : chemins ruraux abimés

Scénario souhaitable

Le milieu agricole ...

- Un nombre d'exploitation qui s'arrête de diminuer et qui tend à stagner
- Un rapprochement des outils de production pour les exploitations disséminées
- Le secteur des Verdisses reconquis peu à peu par le monde agricole

... dont l'influence par les facteurs extrinsèques est minimisée :

- Les espaces agricoles protégés du mitage
- Des terres agricoles mis à disposition en priorité aux agriculteurs
- Une circulation agricole rendue plus facile par l'entretien des chemins ruraux

Préconisations

Au vue des AFOM et des scénarii tendanciel et alternatif, des préconisations peuvent être définies. Ces préconisations permettraient de tendre vers le scénario alternatif par rapport à la tendance observée mais aussi de limiter les menaces pesant sur l'activité agricole et intensifier les opportunités.

Thème	Enjeux	Préconisations
MAINTENIR LES EXPLOITATIONS EXISTANTES :		
L'espace agricole	Préserver le potentiel de développement des exploitations existantes	<ul style="list-style-type: none"> → Eviter l'urbanisation à proximité des exploitations existantes encore non enclavées dans le tissu urbain (fait référence à la délimitation du zonage AU dans le PLU de la commune) → Cartographier les données agro-pédologiques (topographie, profondeur, texture, pierrosité, réserve utile, PH, roches et géomorphie) afin d'avoir une analyse sur les différents secteurs de la potentialité du sol à différentes cultures (grandes cultures, maraîchage, viticulture et global). Faire appel à l'Association Climatologique de l'Hérault (ACH).
	Répondre aux besoins de foncier	<ul style="list-style-type: none"> → Veille foncière, portage de foncier grâce à un partenariat entre EPCI et profession agricole (SAFER, Chambre d'agriculture)
La circulation agricole	Favoriser des conditions de travail favorables à l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir en état les chemins ruraux empruntés par les exploitants et définis comme « mal entretenus ». → Ajouter une signalétique routière sur les passages identifiés comme « dangereux ». (Cf. carte page 53 sur la circulation agricole).
	Accompagner les projets de diversification des exploitations	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre le développement de l'agritourisme dans le règlement du PLU.

<p style="text-align: center;">La diversification agricole</p>		<p>Rappel : l'agritourisme, représentant une alternative en termes de diversification, est un réel complément de revenus pour l'exploitation agricole et peut permettre le maintien de cette dernière. Il est donc nécessaire qu'une exploitation agricole soit préexistante à la demande d'aménagement ou de construction de bâtiments relevant de l'agritourisme.</p> <p>Pour qu'il y ait activité agritouristique, il faut qu'elle soit considérée juridiquement comme agricole. Sont réputées comme agricole, les activités de production, les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production, les activités qui ont pour support l'exploitation, les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exclusion des activités de spectacle. Donc pour qu'il y ait activité agritouristique, il faut qu'elle se situe dans le prolongement de l'acte de production, qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle soit exercée par un exploitant agricole ce qui renvoie à la définition sociale (en fonction de la nature des productions, il faut la 1/2 SMI ou un temps de travail requis).</p> <p>A titre d'exemple, pourront être aménagés dans le corps du bâti existant ou en extension : des chambres d'hôtes, des tables d'hôtes des gîtes ruraux, une ferme auberge, une structure « goûter à la ferme ».</p> <p>Le règlement devra déterminer ces extensions et pourra également fixer un nombre ou une superficie maximale d'hébergement par exploitation. Néanmoins, il existe un cadre réglementaire, qui a évolué depuis peu : par exemple 5 chambres d'hôtes maxi, 6 emplacements pour le camping à la ferme, et 30 emplacements pour l'aire naturelle de camping.</p>
------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>→ Identifier sur le document graphique le bâti pouvant changer de destination en référence à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme</p> <p>→ Pour tout projet de diversification agricole, la Chambre d'agriculture peut accompagner les porteurs de projet à travers du conseil individuel, des formations.</p> <p>Les projets de diversification peuvent avoir comme objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diversification des productions (introduction de nouvelles cultures) - La création d'activités agritouristiques (hébergement, vente en circuits de proximité, loisirs, restauration) - Créer une activité d'hébergement sur l'exploitation (chambre d'hôtes, gîte rural, camping à la ferme, table d'hôte en complément de l'hébergement) - Commercialiser en circuits-courts (point d'accueil de vente, cueillette, marchés, foires et salons grand public, point de vente collectif, paniers, drive fermier, stand en bord de route, détaillant spécialisés, grande distribution, restauration, comité d'entreprise) - Créer une activité de loisirs sur l'exploitation (ferme pédagogique, ferme équestre, visite de ferme) - Créer une activité de restauration sur l'exploitation (ferme auberge, casse-croûte, apéritif fermier) <p>→ Accompagner la professionnalisation des exploitations existantes développant une activité agritouristique non labellisée (démarche qualité Bienvenue à la Ferme, ...)</p> <p>→ Sensibiliser les élus de la mairie à l'agritourisme, aux circuits</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>de proximité, à la diversification. Les conseillers de la Chambre d'Agriculture peuvent intervenir en conseil municipal pour présenter des actions privilégiant l'économie agricole locale comme par exemple un fruit pour la récré, rapprochement producteur / restauration en domicile (Agrilocal, ...) ...</p> <p>→ Développer sur le site internet d'Agde, un volet dédié à l'information des circuits de proximité sur le territoire d'Agde (points de vente, marché...).</p> <p>→ Valoriser les activités agritouristiques labellisées sur la commune notamment à travers une signalétique adaptée (SIL sur les routes départementales, relayée en agglomération par la commune)...</p> <p>→ Selon la volonté communale, une expertise approfondie peut être réalisée sur un thème souhaité. Exemple : diagnostic oenotouristique</p>
<p>Le bâti agricole</p>	<p>Répondre aux besoins de construction</p>	<p>→ Mettre en place un hameau agricole pour satisfaire des besoins de construction agricole (lors d'une installation agricole, d'une transmission si seul le parcellaire est transmis, d'une délocalisation ou d'un agrandissement d'une exploitation existante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inscrire dans le PADD du PLU la volonté de mettre en place un hameau agricole ○ Lancer une concertation avec les exploitants intéressés par le hameau agricole. <p>Sur les 20 enquêtés, 5 ont déjà été identifiés comme prêts à participer à la réflexion.</p> <p>Un courrier à l'ensemble des exploitants permettrait peut-être d'en identifier d'autre. Une réunion avec les intéressés,</p>

		<p>engagerait la réflexion et permettrait la co-construction de ce type d'aménagement. La communauté d'agglomération resterait aussi un acteur incontournable pour sa mise en place. La Chambre d'agriculture peut accompagner cette démarche et notamment participer à la rédaction du cahier des charges.</p> <p>Remarque : sur la commune de Saint Thibéry, la mise en place d'un hameau agricole est en cours. Le cahier des charges élaboré en partenariat avec la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, la FDSEA et la Chambre d'agriculture de l'Hérault pourrait être communiqué à titre d'exemple à la commune.</p>
L'exploitation agricole dans son ensemble	Développement (pérennisation, installation)	→ Accompagner les porteurs de projets par des formations, logiciel Mes parcelles, suivi individuel... selon leur projet.
FAVORISER LA REPRISE AGRICOLE ET L'INSTALLATION		
Reprise des exploitations agricoles cessant leur activité		→ Veille en relation avec la MSA, utilisation du Registre Départemental d'Installation (RDI)
Recherche de foncier		<p>→ Mise à disposition du foncier communal</p> <p>→ Identifier les propriétaires ne valorisant pas leurs terres, pour en identifier les raisons. Les sensibiliser à la valorisation agricole.</p>
Reconquête agricole du secteur du PAEN		→ Cf. Notice PAEN des Verdisses, avril 2013 page 21 et suivantes
Besoin en construction agricole		<p>→ Aiguiller le demandeur vers les permanences de la Chambre d'agriculture et de la FDSEA sur la construction agricole</p> <p>→ Prendre en compte les nouvelles demandes pour le hameau agricole</p>

Le hameau agricole

Préalables

Quelles contraintes à la construction agricole ?

Avant d'étudier la faisabilité d'un hameau agricole sur Agde, nous avons réalisé un bref sondage sur la connaissance de la loi Littoral.

Tous les agriculteurs répondent « non » à la question « pensez-vous que vous pouvez construire librement sur votre commune ? », excepté un enquêté qui ne souhaite pas y répondre, et un autre qui ne sait pas.

Parmi les enquêtés ayant répondu « non », les contraintes à la construction évoquées seraient :

Contraintes évoquées	Fréquence
Loi Littoral	8
Mairie et DDA	6
PPRI (zone inondable)	6
Périmètre de la cathédrale	1
Surface minimale	1

La loi Littoral n'a pas été mentionnée par tous les agriculteurs comme contrainte à la construction. En effet, certains ne la connaissent pas. D'autres l'ont mentionnée mais n'en connaissent pas réellement les conséquences ou son périmètre d'action.

Ceux qui indiquent connaître la loi Littoral n'apportent pas de précision sur ce qu'elle implique ou font part d'incompréhensions par rapport à l'autorisation de certains projets et le refus d'autres. La mairie est alors citée comme élément clé de l'acceptation d'un projet de construction. 2 enquêtés ont mentionné la DDA comme intervenant dans le processus de décision.

On remarque une certaine méconnaissance de la réglementation s'agissant des contraintes liées à la constructibilité en zone A, sous loi littoral. La commune d'Agde n'échappe pas à la position de « responsable » du refus de délivrance des permis de construire, malgré ses contraintes réglementaires fortes et le contrôle de la légalité par les services de l'Etat. Cette situation est en effet présente sur tout le littoral départemental. Elle implique dès lors un travail en amont avec tous les acteurs et pétitionnaires à un bâtiment à vocation agricole.

La zone inondable du PPRI est une contrainte à la construction dans l'ensemble assez bien connue.

Rappel HNIE

Présentation – La loi Littoral du 3 janvier 1986 vise à protéger un espace naturel remarquable et, en matière de constructions agricoles, elle est particulièrement restrictive puisqu'elle ne tolère qu'une « *urbanisation en continuité des villages et agglomérations existantes ou en hameaux nouveaux intégrer à l'environnement* » et « *par dérogation les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées* », et ce uniquement « *en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites* » prévoyant même que « *cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages* » (article L.146-4 du code de l'urbanisme).

Contraintes et conséquences – Si on laisse ici de côté la question des productions incompatibles avec le voisinage⁷ et celle de la construction agricole en continuité de l'urbanisation (mais pouvant aussi être source de trouble du voisinage), le développement de l'activité agricole, peut se faire par la création de hameaux nouveaux intégrer à l'environnement.

Remarque – Indépendamment de la création de nouvelles exploitations, notons que rien n'interdit aux documents d'urbanisme, contraints par la loi littoral, de permettre l'agrandissement modéré des bâtiments agricoles existants.

⁷ Au sens de la doctrine administrative, on pense souvent aux installations classées, c'est-à-dire soumise à déclaration voire autorisation, comme l'élevage intensif ou une cave coopérative gérant entre 500 et 20 000 hectolitres.

Le HNIE sur Agde

Le HNIE :

Pour la mise en place d'un HNIE, plusieurs conditions sont nécessaires : tout d'abord des besoins en construction, ensuite, une ou des zones sur le territoire de la commune avec une maîtrise foncière possible. Enfin, des garde-fous au maintien de la vocation agricole des bâtiments autorisés. Ces conditions nécessitent une animation foncière forte.

→ Des besoins de construction agricole :

Concernant l'échantillon d'enquêtés :

	14 pas intéressés (70%)	1 ne sait pas (5%)
5 intéressés (25% de l'échantillon)	<ul style="list-style-type: none"> - Retraite proche (4) - A déjà tout sur son siège d'exploitation (6) - Ne souhaite pas se réinstaller (1) - Elevage pas adapté au HNIE (1) - Concept pas intéressant (1) - Pas de précision (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Puisqu'à n'a pas de projet donc pas confronté à se questionner sur ce thème

Parmi les 5 intéressés par le HNIE, on a :

Exp 3 (Viticulture et projet de maraichage)	<p>Pourquoi ? Son exploitation est actuellement en centre-ville. Il serait intéressé par un HNIE pour pouvoir à terme, se retirer du centre-ville. Il a d'ailleurs exprimé un besoin de construction agricole (hangar de stockage) dans la partie « devenir, projets et besoins des exploitants ».</p> <p>Dans quel périmètre ? Hors zone inondable.</p> <p>Foncier à disposition ? Il serait prêt à mettre du foncier à disposition.</p>
Exp 10 (producteur de fourrage)	<p>Pourquoi ? Il stocke actuellement son matériel dans un hangar qu'on lui prête → situation temporaire. Il a d'ailleurs exprimé un besoin de construction agricole (hangar de stockage) dans la partie</p>

	<p>« devenir, projets et besoins des exploitants ».</p> <p>Dans quel périmètre ? Pas de périmètre arrêté mais si c'est sur Agde, tant mieux.</p> <p>Foncier à disposition ? Non</p>
<p>Exp 12 (Viticulteur)</p>	<p>Pourquoi ? Il lui faut actuellement traverser la ville pour accéder à ses parcelles. Il n'a pas exprimé de besoin immédiat de construction agricole mais si une réflexion sur les HNIE se lance, il souhaiterait y participer pour pouvoir avoir un hangar de stockage. Ainsi son matériel serait à proximité de ses parcelles.</p> <p>Foncier à disposition ? Non</p>
<p>Exp 18 (Viticulteur)</p>	<p>Pourquoi ? Jeune viticulteur qui souhaite participer à la réflexion du HNIE si elle se lance. Il n'a pas exprimé de besoin de construction immédiat mais serait intéressé par un hangar s'il se mettait en place.</p> <p>Dans quel périmètre ? A proximité de ses parcelles.</p> <p>Foncier à disposition ? Pourquoi pas.</p>
<p>Exp 19 (Arboriculteur – activité en stand-by)</p>	<p>Pourquoi ? Pas de besoin de construction exprimé dans la partie dédiée aux projets puisque son activité est aujourd'hui en stand-by. Mais si elle reprenait et qu'un HNIE se mettait en place, il souhaiterait pouvoir avoir un hangar pour sécuriser son matériel, actuellement stocké en zone inondable.</p> <p>Dans quel périmètre ? Pas trop loin de son exploitation agricole.</p> <p>Foncier à disposition ? Non puisque tout est planté en poire autour de son siège d'exploitation. En zone inondable.</p>

Les avantages et les inconvénients d'un HNIE :

Avantages	Inconvénients
Permet de lutter contre le vol (3 réponses)	Ne plus être seul et ne plus être chez soi (2 réponses)
Créer une dynamique collective (4 réponses) Faciliter l'entre-aide (1 réponse)	Peut entraîner plus de déplacements selon la localisation (2 réponses)
Obtenir un meilleur marché pour les travaux (1 réponse)	Doit avoir un coût (1 réponse)
Ne pas être seul (1 réponse)	
Permettre la construction agricole (1 réponse)	

Lors des enquêtes, plus d'avantages que d'inconvénients sont exprimés. Avec quelques préoccupations exprimées :

- Risque de mésentente entre les exploitants du HNIE.
- Sécurisation et accessibilité du site très importants.

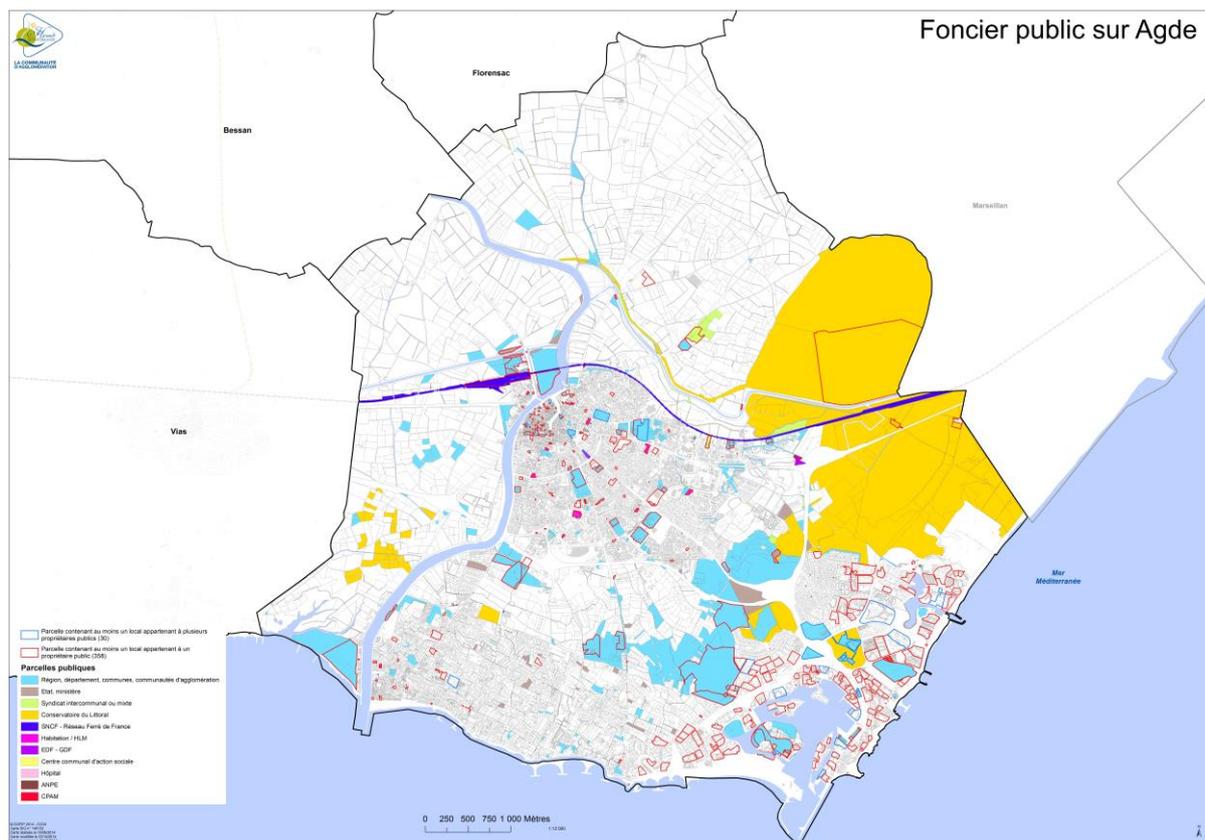
→ **La maîtrise foncière :**

De nombreuses communes ont des velléités d'installer sur leur territoire un « hameau dit agricole » pour répondre aux impossibilités réglementaires ou interdire la constructibilité en zone A. Mais peu font preuve d'une réelle volonté de voir le projet aboutir, tant au niveau de la maîtrise foncière ou l'animation local.

En effet, sans maîtrise foncière et situation étudiée de l'emplacement du hameau, le projet reste théorique. Cette maîtrise foncière peut être publique (cas de la commune de Saint Thibery ou Saint Geniès-des-Mourgues, avec revente des lots en pleine propriété ou non, aux agriculteurs) ou privé.

La CAHM est d'ailleurs très active sur ce sujet puisqu'elle assure la totalité du projet de hameau agricole sur Saint Thibery. C'est donc un atout pour la commune d'Agde.

En bleu clair, les surfaces appartenant à la région, au département, à Agde ou à la CAHM.



Source : CAHM

➔ **Un cahier des charges et montage juridique :**

La réalisation du hameau passe généralement par une mise en lotissement qui ait le montage juridique le plus approprié, dans le cadre du permis d'aménager.

La dualité de la réglementation du lotissement permet, d'une part, un contrôle administratif en définissant les règles d'urbanisme qui seront applicables dans son périmètre et, d'autre part, par son cahier des charges, d'assurer, en principe, la destination agricole des constructions.

Ce contrôle de la destination agricole des constructions peut également être renforcé par une chaine contractuelle visant à contrôler la jouissance des terrains et constructions, par démembrement du droit de propriété par exemple ou mise en location avec bail à construction.

Sur la commune de SAINT THIBERY, la réalisation d'un hameau agricole est en cours. Un cahier des charges a été réalisé en partenariat avec la CAHM, la FDSEA et la CA34 et pourrait être communiqué à la commune d'Agde à titre d'exemple.

→ Animation pour la mise en place :

C'est le préalable à tout projet de développement local, y compris en matière de droit des sols.

Bilan :

→ **Qui est intéressé ?**

5 des exploitants de l'échantillon enquêté seraient prêts à participer à la réflexion de mise en place d'un HNIE. Ils seraient intéressés par du bâti à destination du stockage de matériel. Le logement n'a pas été mentionné comme besoin par les enquêtés. Parmi les cinq, deux expriment un réel besoin : l'un pour palier à une situation précaire (prêt d'un bâtiment pour stocker son matériel), l'autre pour pouvoir à terme se délocaliser du centre-ville. Les trois autres souhaiteraient participer à la réflexion du hameau : si le hameau se faisait, ça pourrait leur permettre de sécuriser leur matériel hors zone inondable ou rapprocher les outils de travail aux parcelles exploitées.

Ces résultats sont cependant à prendre avec précaution. En effet, sur les 5 agriculteurs intéressés, seuls deux ont véritablement un projet concret. La faisabilité d'un HNIE nécessite au moins 4 à 5 lots pour être viable et réalisable.

Lors de l'étude PAEN, 4 exploitants (non enquêtés dans ce diagnostic) ont exprimés un besoin de construction et se sont dits intéressés par un hameau. Aussi, suite aux questionnaires envoyés aux agriculteurs en 2012, 5 aurait un besoin de construction agricole. Ce sont donc 9 exploitants supplémentaires qui seraient susceptibles d'être aujourd'hui intéressés par le hameau.

L'actualisation de ces personnes intéressées serait alors une des premières étapes pour la mise en place d'un hameau agricole. Un courrier d'information sur le lancement d'un projet de hameau à l'ensemble des exploitants permettrait alors de recenser l'ensemble des intéressés et permettrait alors d'enclencher des ateliers de travail pour sa mise en place.

→ **Où localiser le hameau ?**

Une tendance pour la partie nord d'Agde :

- là où le développement urbain n'est pas prévu afin d'éviter la construction d'un hameau enclavé entre des zones d'habitats, de loisirs...
- hors zone inondable,
- où du foncier public pourrait être disponible
- et là où les activités agricoles se concentrent (espaces agricoles surtout au nord d'Agde) pour rapprocher au maximum le matériel des surfaces exploitées ; afin d'éviter notamment la traversée de la ville.

Conclusion

La commune d'Agde connaît dans une certaine mesure, une agriculture à deux vitesses : d'un côté de grandes sociétés agricoles dynamiques économiquement, de l'autre une agriculture patrimoniale (pluriactifs sur petit parcellaire).

La structuration de l'économie agricole (dynamique viticole, succession assurée) laisse à penser une relative stabilité à court terme. Néanmoins, il convient de ne pas négliger les contraintes externes à l'agriculture (concurrence avec les activités de loisirs, loi Littoral...). Ainsi l'économie agricole agathoise doit être soutenue en synergie avec les acteurs locaux.