



Languedoc-Roussillon



## **DIAGNOSTIC SOMMAIRE**

### **DES POTENTIALITES FONCIERES DE CAPESTANG**

### **EN VUE DU DEVELOPPEMENT DES CAPACITES AGRICOLES LOCALES**

### **DE PRODUCTION NOURRICIERE BIOLOGIQUE DE PROXIMITE**

**Rapport général**

**Octobre 2017**

# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION : FAIRE POUSSER DES FERMES A CAPESTANG ?**

- La commune et son environnement administratif (rappel)
- Objectifs de ce diagnostic sommaire
- L'équipe de travail
- Sources des données chiffrées
- Présentation générale du rapport

## **1 - DÉBOUCHÉS POTENTIELS**

- 1.1 Le « bassin de consommation »
- 1.2 Les commerces alimentaires à Capestang
- 1.3 L'offre et la production locales en « bio »
- 1.4 Un potentiel de consommation en produits AB
- 1.5 Évaluation des besoins alimentaires potentiels du territoire

## **2 - PANORAMA DE L'AGRICULTURE CAPESTANAISE**

- 2.1 Grands traits de l'agriculture actuelle
- 2.2 Évolution du nombre des exploitations agricoles
- 2.3 Caractéristiques des exploitations agricoles
- 2.4 Données contextuelles environnementales et urbaines

## **3 - QUEL FONCIER POTENTIELLEMENT MOBILISABLE ?**

- 3.1 Éléments de contexte : parcellaire, biens sans maître, propriétés publiques, prix des terres
- 3.2 Méthode de repérage : la Veille Foncière Citoyenne (VFC)
- 3.3 Principales zones identifiées « à enjeux » (pouvant présenter un intérêt agricole)

## **4 - CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES**

- 4.1 Un diagnostic partagé
- 4.2 Pour aller plus loin

## **TABLES DES CARTES ET ILLUSTRATIONS**

## **ANNEXES**

## **INTRODUCTION :**

### **FAIRE POUSSER DES FERMES A CAPESTANG ?**

La commune de Capestang et son environnement administratif (rappel)

Objectifs de ce diagnostic sommaire

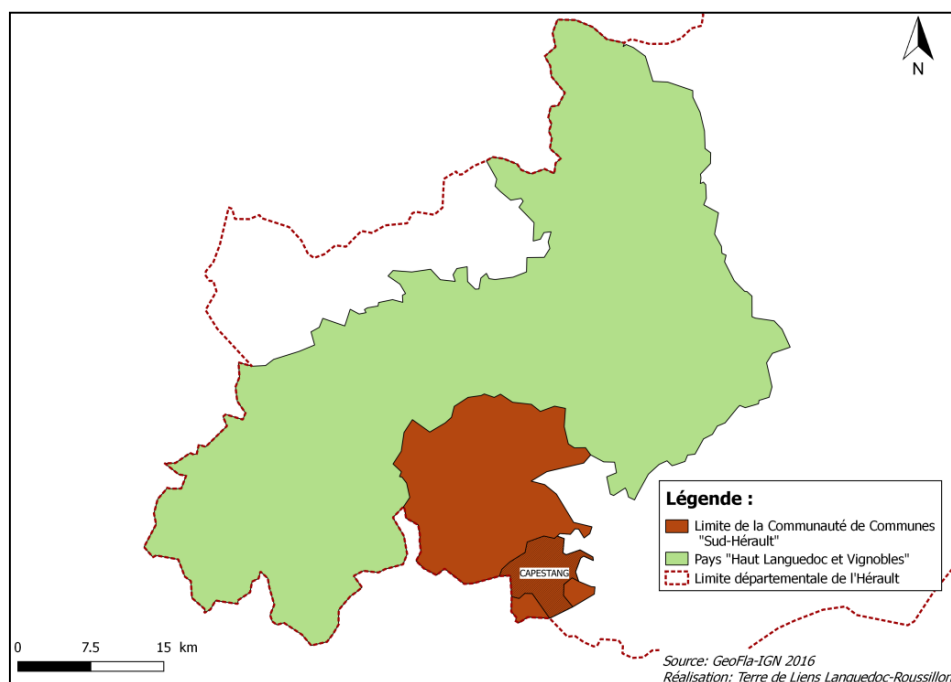
L'équipe de travail

Sources des données chiffrées

Présentation générale du rapport

## La commune et son environnement administratif (rappel)

### Carte N°1: Localisation



La présente étude concerne la commune de Capestang (Hérault).

Canton : Saint Pons de Thomières

Arrondissement : Béziers

Intercommunalité : Communauté de communes Sud-Hérault

Population municipale : 3136 habitants (2014)

Gentilé : Capestanais

Altitude : 12 m. (mini 0 m - maxi 120m.)

Superficie : 39.56 km<sup>2</sup>

Densité : 79 habitants/km<sup>2</sup>

Capestang s'inscrit dans deux périmètres administratifs d'action locale plus vastes : la communauté de communes « Sud-Hérault » et le Pays Haut-Languedoc et Vignobles.

La commune possède une limite commune, à l'ouest avec le département de l'Aude.

Cette situation au carrefour de plusieurs entités publiques locales implique avec ces dernières des interactions nombreuses.

## **Objectifs de ce diagnostic sommaire**

La municipalité de Capestang souhaite explorer les voies d'un éventuel « nouveau développement agricole » de son territoire, en vue d'y favoriser une agriculture paysanne et biologique d'une part ainsi que l'approvisionnement local de sa population en denrées vivrières (fruits, légumes, produits de l'élevage, etc.

L'association Terre de Liens en Languedoc-Roussillon (TDL LR), dans le champ de l'économie sociale et solidaire, a pour objectif, sur le territoire régional, de contribuer à une préservation à long terme des terres agricoles, d'alléger le parcours des agriculteurs qui cherchent à s'installer, et de développer l'agriculture biologique et paysanne favorisant la biodiversité et le respect des sols en s'appuyant sur une dynamique citoyenne.

Ainsi les deux parties ont le souci de « manger sain et local ».

C'est pourquoi elles ont engagé, de mai à octobre 2017, une démarche de coopération et d'étude-action pour examiner le contexte local et, partant, étudier la faisabilité d'une démarche plus active et volontariste en vue de parvenir aux finalités envisagées.

Le présent rapport retrace l'ensemble des recherches effectuées par TDL LR, sous l'impulsion et avec le concours de la commission agricole de la municipalité.

## **Présentation de l'équipe de travail :**

### Pour la Commission agricole de la commune :

Pierre POLARD, Maire  
Jacques MAURAND, 1<sup>er</sup> Adjoint  
Jérôme GARCIA, 3<sup>ème</sup> Adjoint  
Sylvie GISBERT, 4<sup>ème</sup> Adjointe  
Anne Marie DUCLAS, 6<sup>ème</sup> Adjointe  
Alain RIVAYRAND, Conseiller municipal  
David ALARY, Conseiller municipal  
Jean-Claude VIVANCOS, Conseiller municipal  
Assistés de Martial EYCHARD, Agent municipal

### Pour TDL LR en charge du projet :

Emeline BURON, Chargée d'études stagiaire  
Valérie POMMET, Directrice régionale  
André ROBINET, Vice-président

## Sources des données chiffrées

L'ensemble des données utilisées pour la préparation du présent rapport sont :

- des données disponibles en open data (données ouvertes, données libre d'accès, gratuite et réutilisable sous réserve de citer les sources)
- des données qui ont été transmises par les services de la commune de Capestang ou de la Communauté de communes « Sud-Hérault ».

Dans une réalité socio-économique mouvante, ces informations sont à considérer comme des indicateurs et non comme des données techniques indiscutables au 31/10/2017.

## Présentation générale du rapport

L'hypothèse à vérifier est la suivante : relocaliser une partie de l'alimentation locale en créant ou favorisant une activité agricole nourricière de proximité. Dès lors, le parti choisi pour avancer dans l'étude des potentialités locales est le suivant :

- 1 D'abord, examiner les débouchés potentiels** : y a-t-il une possibilité de marché local pour une agriculture vivrière ?
- 2 Ensuite, observer la situation actuelle de l'agriculture à Capestang** : présente-t-elle des caractéristiques permettant de répondre à l'objectif ?
- 3 Puis, étudier les disponibilités foncières** : y a-t-il à Capestang des terres potentiellement disponibles permettant l'implantation et/ou le développement d'une telle agriculture ?
- 4 Enfin, compte tenu des réponses aux trois questions précédentes, envisager les perspectives d'action pour avancer dans cette voie**

Ce rapport se veut résolument pratique. Il vise à fournir à la municipalité l'essentiel des données utiles pour étayer la poursuite de l'objectif visé. C'est pourquoi :

- plutôt que de longs développements écrits, il privilégie la fourniture de données brutes faciles à interpréter, assorties de commentaires succincts (pour la plupart déjà partagés avec la commission agricole de la municipalité).
- dans un souci de lisibilité, les cartes qui y figurent sont reportées dans un atlas cartographique annexe où elles sont reproduites à plus grande échelle et classées dans un ordre identique à celui du présent rapport.

# **PARTIE 1 :**

## **DÉBOUCHÉS POTENTIELS**

### **1.1 Le « bassin de consommation »**

### **1.2 Les commerces alimentaires à Capestang**

Magasins et boutiques

Les marchés

Des initiatives locales sur le thème de l'alimentation

### **1.3 L'offre et la production locales en « bio »**

Les artisans transformateurs et les commerces en « agriculture biologique »

Les fermes en agriculture biologique, par catégories de production

### **1.4 Un potentiel de consommation en produits AB ?**

### **1.5 Evaluation des besoins alimentaires potentiels du territoire**

Approche des besoins globaux de la population

Les besoins potentiels de la restauration collective

## 1.1 Le « bassin de consommation »

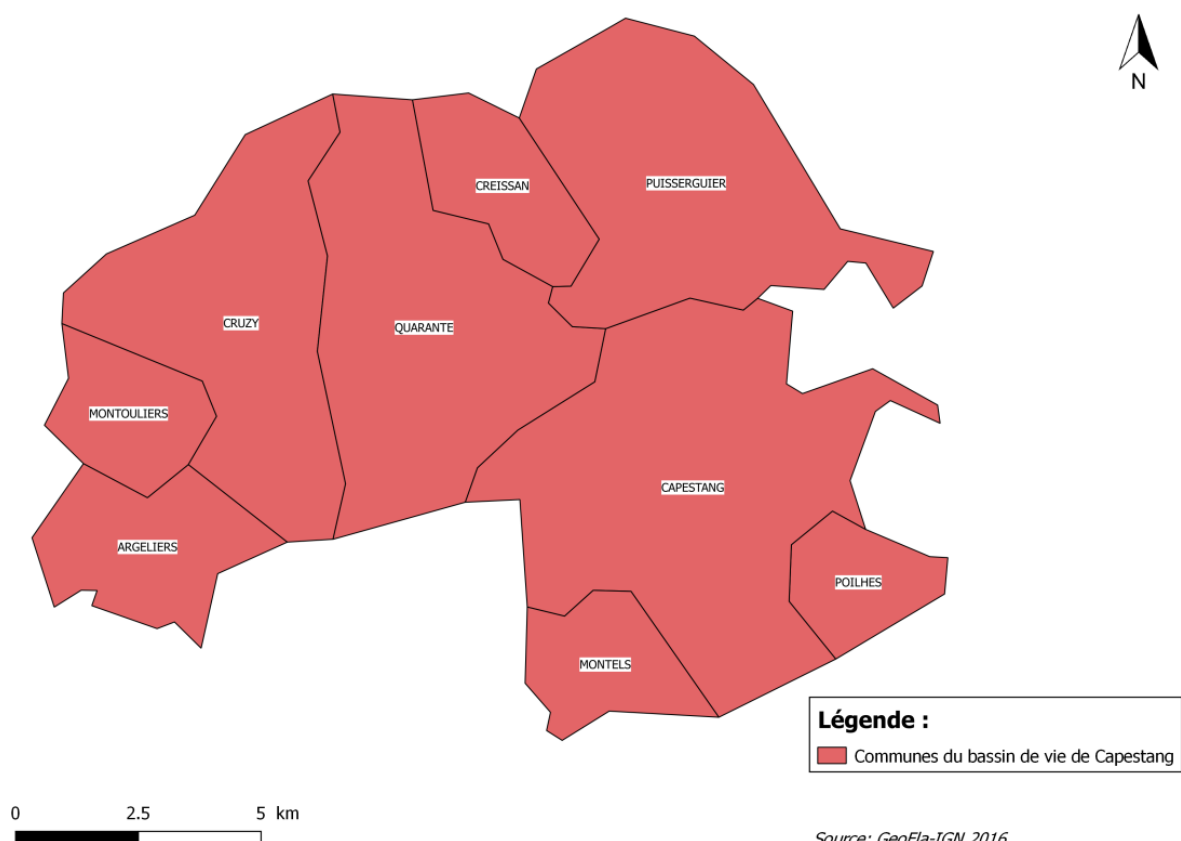
Il n'existe pas à ce jour de périmètre qui soit reconnu comme étant celui de l'approvisionnement des habitants en denrées alimentaires et/ou de leur mobilité en matière de consommation.

Le « bassin de vie », terme créé par la DATAR en 2003, est l'échelon territorial qui se rapprocherait le plus de ce type de périmètre, que nous pourrions appeler un « bassin de consommation ».<sup>1</sup> Mais l'INSEE ne publie aucune statistique ou périmètre relatifs aux bassins de vie. Ceux-ci répondent à plusieurs critères : ils doivent être constitués de 16 des 31 équipements intermédiaires, la proximité en temps de trajet pour y accéder étant également prise en compte. Lorsqu'un équipement est manquant sur une commune on cherche la commune la plus proche de cet équipement.

Les bassins de vie correspondent en général à des unités urbaines de moins de 50 000 habitants.

Celui de Capestang étant en contact étroit avec celui de Béziers, des interrelations, voire une certaine porosité, existent entre les deux entités.

Carte N°2 : Bassin de vie de Capestang



<sup>1</sup> « Territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique, exprimant des besoins homogènes en matière d'activités et de services » INSEE



## 1.2 Les commerces alimentaires à Capestang

### Magasins et boutiques (liste ci-après)

Pour les capestanais, ce sont les lieux d'approvisionnement les plus proches. La liste ci-dessous, extraite du RNS, les dénombre, sans indication des volumes écoulés ni du chiffre d'affaires.

**Tableau N°1 : Synthèse répertoire des entreprises de bouche (cf. ANNEXE N°1)**

	Nombre
Bars	2
Boucherie	1
Boulangeries	3
Epicerie	2
Supermarchés	2
Fabrication de glaces	1
Restaurateurs	12
Vente de Fruits et Légumes	3
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>

### Les marchés

Capestang accueille deux marchés de plein vent hebdomadaires, les mercredis et dimanches.

Le mercredi, 15 marchands/commerçants y sont présents, dont une productrice « fermière » de Nissan lès Ensérune<sup>2</sup>, les 14 autres étant des revendeurs ou distributeurs.

Le dimanche, y sont présents 17 marchands/commerçants dont un producteur agricole de Montady.

Des halles couvertes accueillent également un producteur local de fruits et légumes, « Les Serres de Capestang », ainsi qu'un poissonnier (Cf. Annexe N°2).

### Des initiatives locales sur le thème de l'alimentation

Une réflexion sur l'alimentation est déjà en cours sur le territoire, cette dynamique est portée par des acteurs locaux (le Pays, l'association « Qué manjar ! » sise à Olonzac...)<sup>3</sup>.

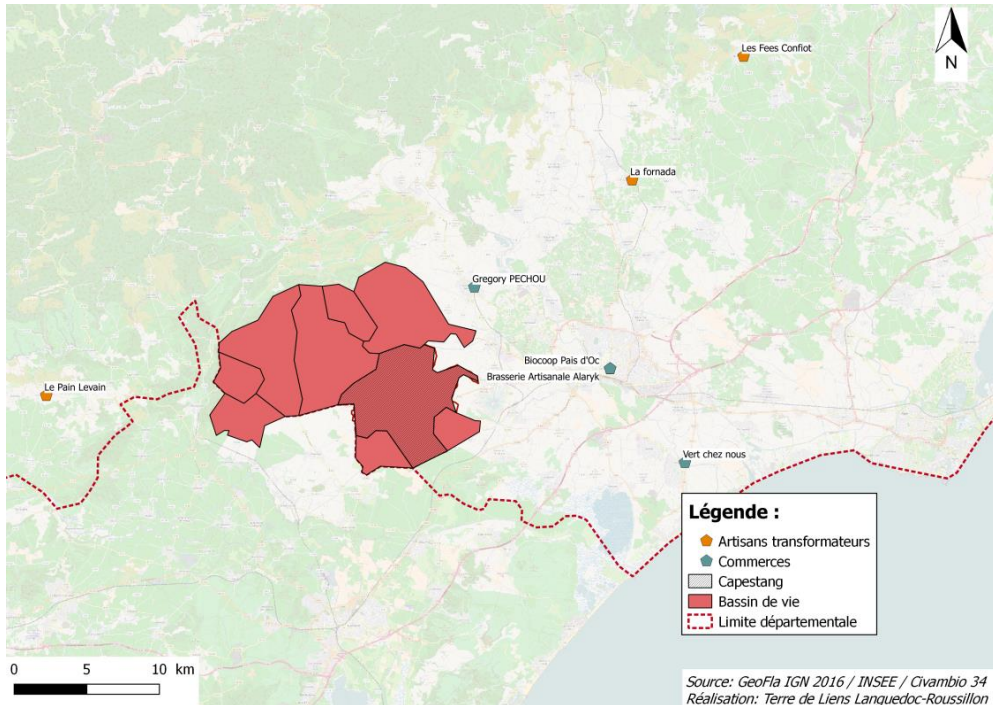
Le pays Haut Languedoc et Vignobles (HLV), actif sur les questions agricoles et alimentaires, a réalisé en 2010 une étude sur les marchés de plein vent. (Cf. Annexe N°3). Il a lancé un Programme Alimentaire Territorial en 2015. Dans ce cadre une manifestation a été organisée sur le marché de Capestang avec des enfants, l'association « Marchés Paysans » et « Qué manjar ».

<sup>2</sup> Productrice non labélisée Agriculture Biologique, « production dite raisonnée » par l'agricultrice

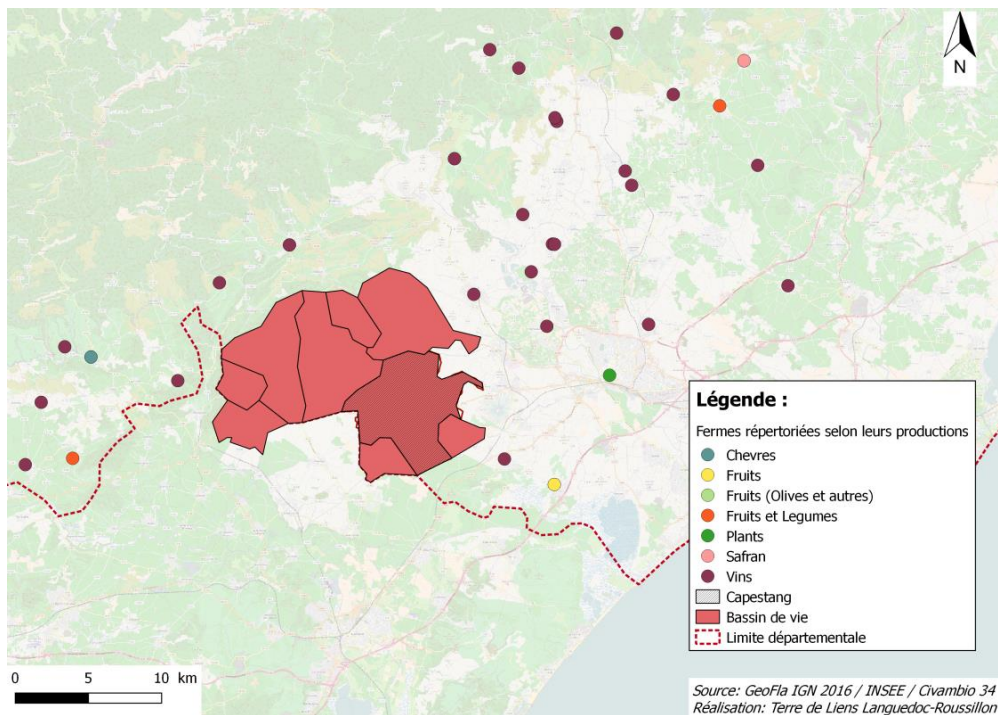
<sup>3</sup> [http://draaf.occitanie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_focus\\_pays\\_hlv\\_vf-pdf\\_cle0f81d1.pdf](http://draaf.occitanie.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_focus_pays_hlv_vf-pdf_cle0f81d1.pdf)

### 1.3 L'offre et la production locales en « bio »

Carte N°3 : Artisans transformateurs et commerces en Agriculture Biologique (AB)<sup>4</sup>



Carte N°4 : Fermes répertoriées AB par catégories de production



<sup>4</sup> Le périmètre de recensement des commerces est celui adopté par le CIVAM Bio 34 dans « Le guide Bio de l'Hérault », à savoir le territoire « Vignobles – Minervois, Faugères, St Chinian » et « Béziers- Canal du midi »

## 1.4 Un potentiel de consommation en produits AB

Tableau N°2 : Potentiel de consommation en AB

Critères	Indicateurs		Appréciations (+/-)
	Nature	Paramètre quantitatif ou qualitatif	
Nombre de consommateurs	Importance de la population du bassin	Bassin de vie : 13419 habitants Capestang : 3136 habitants (2014)	+
Accessibilité du bassin de consommation	Distance entre zones de production et bassin de consommation	Zones de production en bio hors bassin de vie. Le producteur « bio » le plus proche est à 9 kms (Nissan)	-
Existence d'une demande locale de produits AB	- Existence d'opérations ou de projets de conversion en « bio » sur le territoire - Conversion en « bio » utile pour protection eau	Pas de projets de conversion connus. NB : les abords de l'étang et du canal du Midi sont fragiles (pas de protection contre les pollutions liées à l'agriculture)	-
Conclusion sur le potentiel local de consommation de produits AB (+/-)		Capestang et son bassin de vie sont dépourvus d'approvisionnement en produits AB. Les commerces AB les plus proches se situent à Béziers (16 kms). Le producteur AB le plus proche (vins) est à Nissan les Ensérune (9kms). Voir les cartes ci-dessus et le répertoire des producteurs des marchés de plein vent.	

## 1.5 Evaluation des besoins alimentaires potentiels du territoire

### Approche des besoins globaux de la population

Tableau N°3 : Besoins en surfaces agricoles (si la population relocalisait son alimentation)

	Capestang (globale)	dont école (pour nb de rationnaires actuels)	dont collège	dont maison de retraite (pour nb de rationnaires actuels)
Surface théorique pour souveraineté alimentaire (100%)	801,23 hectares	4,11 hectares	(non communiqué)	20,38 hectares

Source : Convertisseur alimentaire Terre de Liens Normandie  
Voir en annexe N°4 la notice explicative de ce Convertisseur alimentaire

## Les besoins potentiels de la restauration collective

Tableau N°4 : Usagers de la restauration collective

	Ecole maternelle et primaire	Collège Paul Bert	Lycée d'Enseignement Agricole Privé "Les Buissonnets"	Maison de retraite	Total
Nb de personnes accueillies par l'établissement	290	620	150	72	1132
Personnel de l'établissement (estimation approximative)	30	NC	30	68	128
Nombre d'usagers de la restauration collective	90	NC	125	72	287
Type de restauration collective	Entreprise privée de Sauvian - SHCB		Sodexo	Cuisine interne	
Gestion	Privée		Privée	Interne	

NC : non communiqué

D'un entretien téléphonique avec le directeur de la cuisine centrale de Sauvian, ressortent les principaux éléments suivants.

La société SHCB, structure qui livre la commune de Capestang, prépare 8000 couverts par jour sur le département de l'Hérault. Elle réalise 80 à 90 % de son approvisionnement en produits frais et dans la mesure du possible en agriculture biologique et local.

Elle dispose de 72 points de livraison. La viande ovine, bovine et porcine vient de Lozère, la volaille d'Ardèche. La société s'approvisionne également à la SICA du Caroux à Bédarieux (les melons viennent de Coursan, labellisés Rouge-Gorge).

Les fruits viennent des Pyrénées-Orientales, de l'Aude, de l'Hérault et du Tarn, départements qui offrent suffisamment de production pour fournir la cuisine. Le directeur note toutefois qu'il éprouve des difficultés à s'approvisionner en fraises et cerises en Agriculture Biologique locale, (même en étendant ses recherches à toute l'Occitanie).

La cuisine centrale propose à chaque commune d'approvisionner, si celle-ci le souhaite, sa cantine en pain de la boulangerie locale. La cantine de Capestang est donc approvisionnée par la boulangerie locale.

## **PARTIE 2**

### **PANORAMA DE L'AGRICULTURE LOCALE**

#### **2.1 Grands traits de l'agriculture capestanaise**

Capestang et sa petite région agricole (PRA)

Caractéristiques agricoles générales de Sud-Hérault

Potentialités agronomiques des sols

#### **2.2 Evolution du nombre des exploitations agricoles**

#### **2.3 Caractéristiques des exploitations agricoles**

#### **2.4 Données contextuelles urbaines et environnementales**

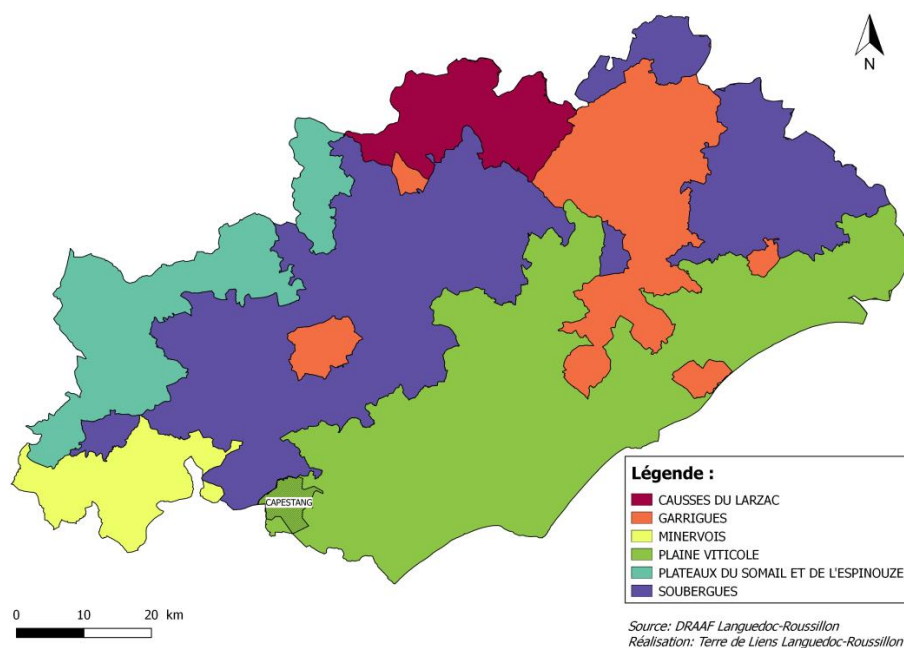
Atouts/contraintes d'ordre hydrographique et environnemental

Des évolutions possibles/souhaitables

Données relatives à l'urbanisation

## 2.1 Grands traits de l'agriculture capestanaise

### Carte N°5 : Capestang et sa Petite Région Agricole (PRA)



L'entier territoire de Capestang se situe dans la PRA « Plaine viticole ». Le reste du territoire de la Communauté de Communes se situe dans « les Soubergues ».

### **Caractéristiques agricoles générales de Sud-Hérault**

En vue de l'élaboration (en cours) du PLUi<sup>5</sup> de la Communauté de communes de Sud-Hérault, un diagnostic agricole et forestier de ce territoire a été réalisé en Janvier 2017 par la Chambre d'Agriculture. Il en ressort plusieurs caractéristiques qui s'appliquent à Capestang.

Plus de la moitié du territoire est agricole et en très grande majorité viticole.

Plusieurs éléments de vigilance sont pointés.

L'urbanisation se fait sur des terres agricoles.

Les bâtiments agricoles : la plupart sont situés dans le tissu urbain. Des besoins existent en constructions nouvelles ou extension de bâtiments existants.

L'eau : elle est également importante. Pouvoir accéder à une eau d'irrigation permettrait de pérenniser et d'agrandir certaines exploitations actuelles.

La succession/transmission des exploitations : 64 % d'entre elles seraient concernées par une succession prochaine (les plus importantes en surface auraient des repreneurs identifiés).

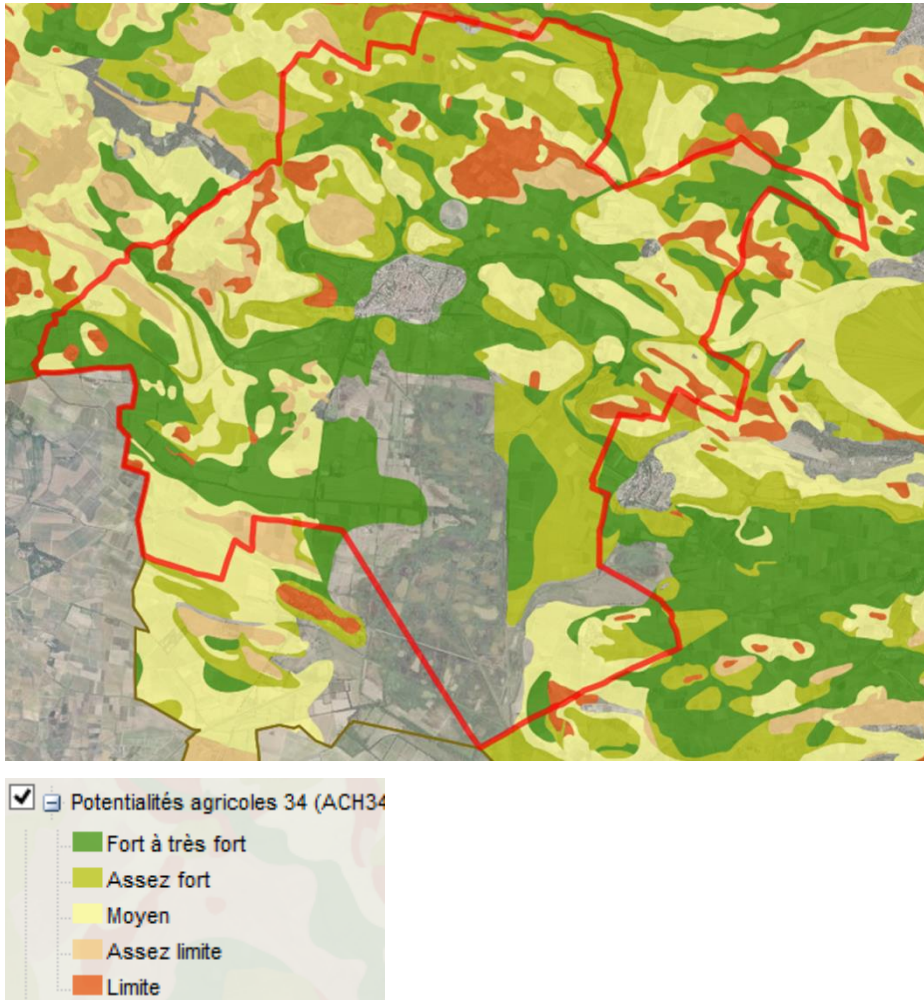
62 % des installations se font dans le cadre familial selon l'échantillon support de l'enquête réalisée par la Chambre d'Agriculture auprès d'une partie des agriculteurs de Sud-Hérault.

<sup>5</sup> Plan Local d'urbanisme Intercommunal



## Potentialités agronomiques des sols

### Carte N°6 : Potentialités agronomiques d'après la Gdpa6



<sup>6</sup> Gdpa : Gestion des potentialités agronomiques, outils mis en place par l'ACH (Association Climatique de l'Hérault)

## 2.2 Évolution du nombre des exploitations agricoles de Capestang

Le dernier recensement agricole, datant de 2010, dénombre 135 exploitations agricoles à Capestang dont 58 exploitations professionnelles.<sup>7</sup>

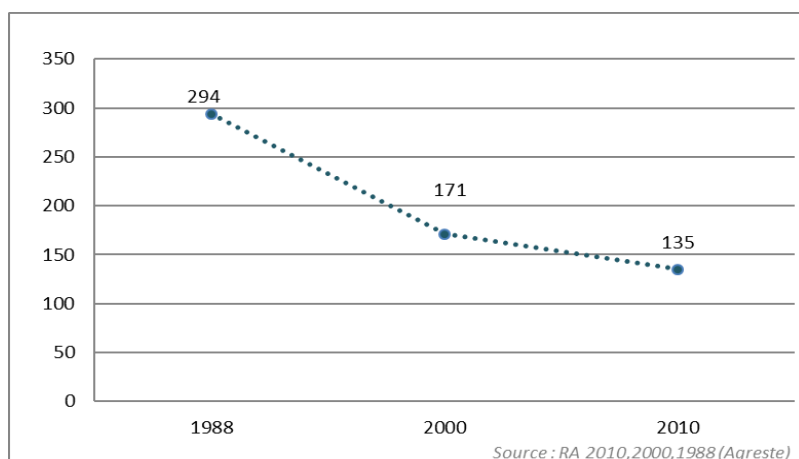
Une exploitation professionnelle est : « ...une unité économique à gestion unique qui participe à la production agricole. Elle répond à l'un des critères de dimension suivants : avoir au moins un hectare de superficie agricole, 20 ares de cultures spécialisées, ou encore une production agricole dépassant certains seuils (une vache, dix ruches, etc.) ». Pour qu'une exploitation agricole soit considérée comme professionnelle il faut qu'elle corresponde à un nombre d'UDE<sup>8</sup> supérieur à 8 soit l'équivalent de 12 ha de blé. Elle doit générer du travail pour une personne travaillant au minimum  $\frac{3}{4}$  temps pendant une année soit 0.75 UTA.<sup>9</sup>

Ainsi sont considérées comme non professionnelles des exploitations dont les exploitants sont cotisants solidaires et se trouvent dans l'un des cas suivants:

- ils sont retraités et ont conservé une parcelle de subsistance,
- ils n'exploitent pas suffisamment de terre pour avoir le statut d'exploitant à titre principal.

Selon le diagnostic agricole et forestier préalable à la rédaction du PLUi, la baisse du nombre total d'exploitations s'expliquerait principalement par une baisse du nombre de celles qui sont « non professionnelles ».

### Graphique N°1 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles (professionnelles et non professionnelles) ayant leur siège sur la commune



**D'après le répertoire des entreprises (en ligne sur le site de la commune) complété par le registre des exploitations (site societe.com) il y aurait, en 2017, 41 exploitants sur la commune (cf. Annexe N°5). Parmi eux, 16 auront 60 ans ou plus d'ici 5 ans (soit 39 %).**

<sup>7</sup> Diagnostic agricole du PLUi-2017

<sup>8</sup> UDE : Unité de Dimension Européenne

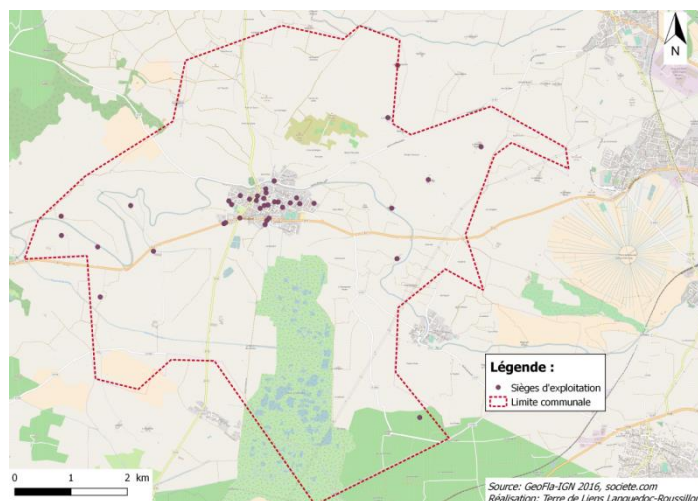
<sup>9</sup> UTA : Unité de Travail Annuel



## 2.3 Caractéristiques des exploitations agricoles

### Localisation actuelle des sièges d'exploitations agricoles (Cf. Annexe N°5)

Carte N°7 : Sièges d'exploitations



Source : Societe.com / Site de la commune / Alain RIVAYRAND

Tableau N°5 : Nombre d'exploitations, SAU, UTA et valeur des productions selon les catégories juridiques des exploitations

	Exploitations			SAU <sup>10</sup> (hectares)			UTA <sup>11</sup>			PBS <sup>12</sup> (millier d'€)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Exploitation individuelle	283	150	107	2132	1415	975	208	93	75	6816	4662	3299
GAEC		s <sup>13</sup>	3			92		s	7		s	330
Statut autre individuel	11	s	23	562	s	1743	36	s	82	1755	s	4791
<b>Ensemble</b>	<b>295</b>	<b>171</b>	<b>135</b>	<b>2695</b>	<b>2837</b>	<b>2838</b>	<b>244</b>	<b>175</b>	<b>171</b>	<b>8571</b>	<b>8947</b>	<b>8699</b>

Source : RA 2010,2000, 1988 (Agreste)

<sup>10</sup> SAU-Surface Agricole Utile

<sup>11</sup> UTA- Unité de travail Annuel

<sup>12</sup> PBS-Production Brute Standard

<sup>13</sup> s-secret statistique

Le nombre d'exploitations individuelles a diminué de 62,19 % en 22 ans, parallèlement à une baisse du nombre d'Unités de Travail Annuel (UTA) de 63,94%.

En 2010, les exploitations individuelles représentent 38% de la Production Brute Standard (PBS) de la commune, alors que les exploitations non individuelles en représentent 62%.

Le nombre d'UTA a baissé de 30% en 22 ans (moins que dans les autres communes de Sud Hérault).

**Tableau N°6 : Répartition des exploitations selon l'âge des chefs d'exploitation (en cas d'exploitants multiples, c'est l'âge du plus jeune qui a été retenu)**

Ensemble-Exploitations		Moins de 40 ans - Exploitations		40 à moins de 50 ans - Exploitations		50 à moins de 60 ans - Exploitations		60 ans ou plus - Exploitations	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
135	171	21	42	34	32	36	39	44	58

Source : Agreste RA 2000/2010

**Tableau N°7 : SAU exploitée (en ha) selon la tranche d'âge des exploitants**

Ensemble - SAU		Moins de 40 ans - SAU		40 à moins de 50 ans - SAU		50 à moins de 60 ans - SAU		60 ans ou plus - SAU	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
2838	2837	396	1119	1294	663	693	569	456	486

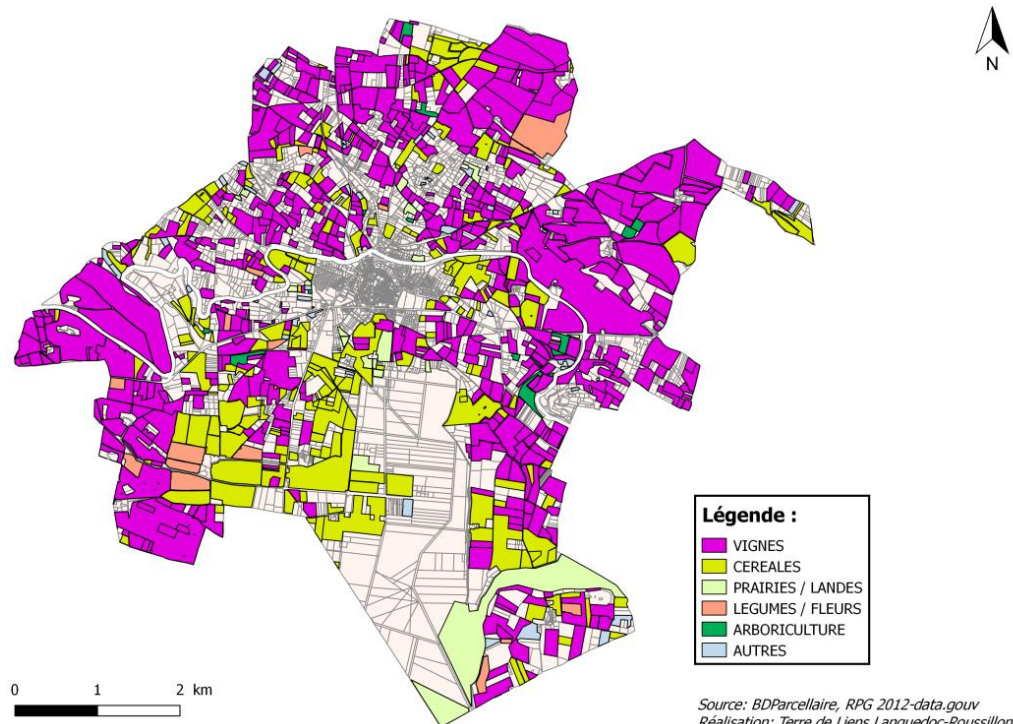
Source : Agreste RA 2000/2010

**Tableau N°8 : Répartition cultures déclarées à la PAC en 2012 (Cf. ANNEXE N°6)**

Arboriculture	20,99
Divers	36,12
Légumes	74,6
Prairies-Landes	123,56
Céréales	541,51
Vignes	1508,96
<b>Total</b>	<b>2305,74</b>

On peut noter ici un écart entre les surfaces cultivées déclarées à la PAC qui sont de 2305 hectares et la SAU en 2010 qui est de 2838. Cet écart s'explique : certaines parcelles ne font pas l'objet d'une déclaration PAC, l'exploitant est retraité ou il n'exploite pas une surface de terres suffisante pour faire l'objet d'une déclaration.

**Carte N°8 : Répartition des surfaces cultivées déclarées à la PAC<sup>14</sup> -  
(Carte synthétique voir cartographique et ANNEXE N°6)**



**Tableau N°9 : Evolution de la superficie en terres labourables**

	Superficie en terres labourables (en hectare)		
Année	1988	2000	2010
Nb ha	340	836	843
Augmentation significative, à corrélérer avec les diminutions ci-dessous.			

Source : Agreste, RA 2010, 2000, 1988

**Tableau N°10 : Evolution de la superficie en cultures permanentes (Dont vignes)**

	Superficie en cultures permanentes (en hectare)		
Année	1988	2000	2010
Nb ha	2262	1970	1978
Diminution significative, à corrélérer avec l'augmentation ci-dessus.			

Source : Agreste, RA 2010, 2000, 1988

**Tableau N°11 : Evolution de la superficie en herbe**

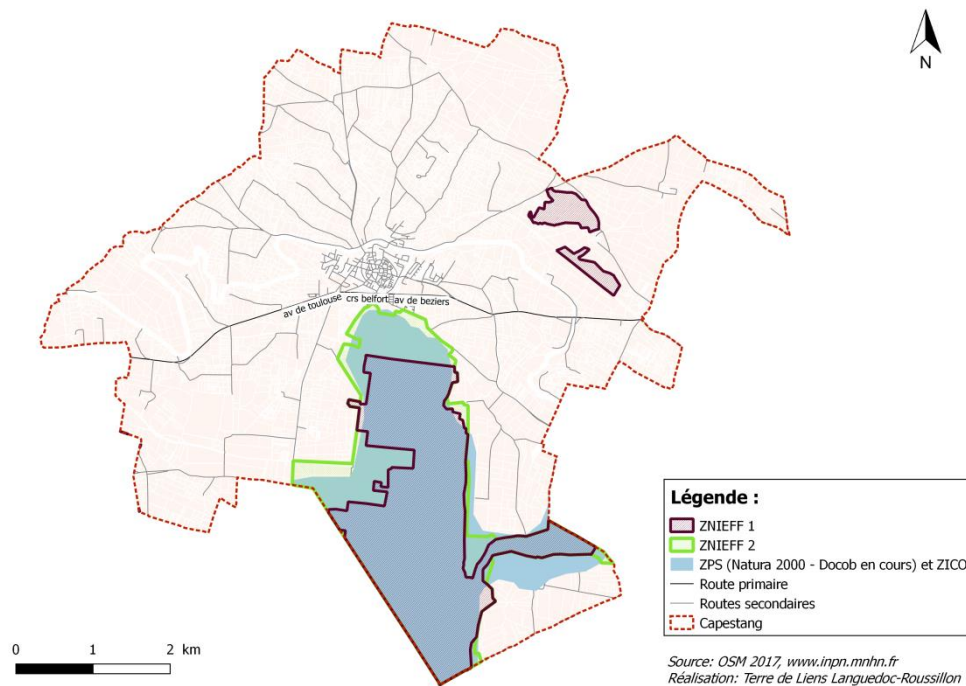
	Superficie toujours en herbe (en hectare)		
Année	1988	2000	2010
Nb ha	82	4	s
Diminution significative, à corrélérer avec l'augmentation du tableau N°9.			

Source : Agreste, RA 2010, 2000, 1988

<sup>14</sup> Ces surfaces sont répertoriées par îlots. Un îlot étant « un ensemble de parcelles culturales contiguës exploitées, portant sur une ou plusieurs cultures ; délimité par des éléments permanents facilement repérables (chemin, route, ruisseau...) ou par d'autres exploitations; et stable d'une année sur l'autre. » Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation



## Carte N°11 : Zonages environnementaux



Les abords du canal sont simplement classés au PLU actuel en Zone Naturelle particulière (cf. Règlement), la commission d'enquête ad hoc n'ayant pu se prononcer en 2015 pour une réglementation protectrice plus forte des abords du canal.

### Des évolutions possibles/souhaitables

Traversée par le canal du midi, la commune de Capestang accueille de nombreux touristes soucieux de la qualité paysagère du territoire.

Il existe déjà des périmètres de protection de la ressource en eau (Natura 2000, ZNIEFF, ...). Certains zonages environnementaux sont contraignants comme Natura 2000.

D'autres ne le sont pas, comme celui des abords du canal du midi ou bien concernent uniquement le bâti.

Cependant on peut imaginer que certains zonages pourraient durcir leur réglementation notamment contre les diverses pollutions de l'eau.

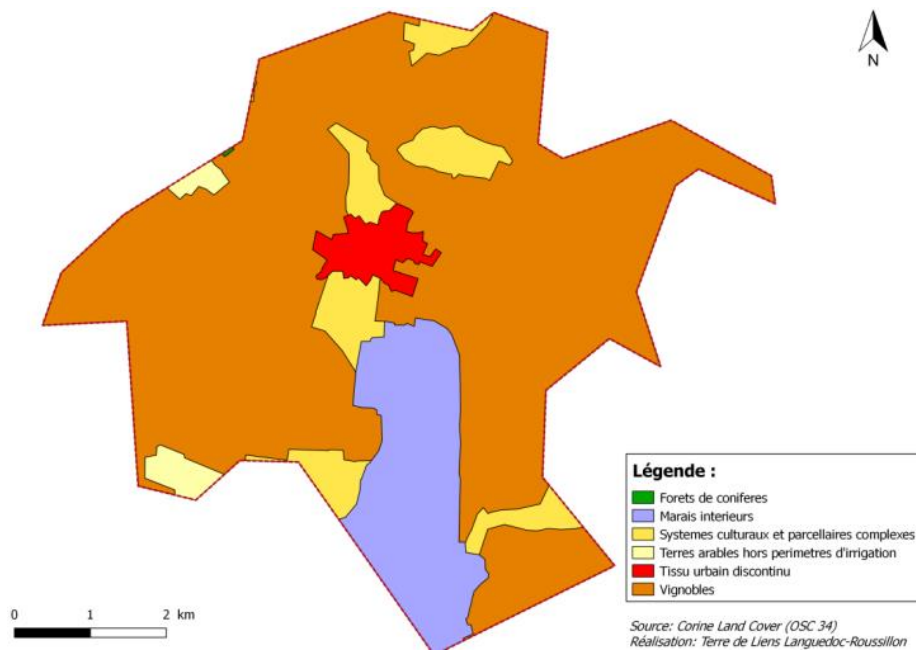
Et dans ce cas, une agriculture « bio » serait la bienvenue pour écarter de ces espaces l'usage de pesticides et protéger ainsi la ressource en eau.

Il existe donc des besoins de préservation/protection de certains espaces fragiles, tant pour des raisons économiques (de nombreux acteurs du territoire dépendent du tourisme pour vivre) que pour des raisons de santé publique et de protection de la ressource en eau.



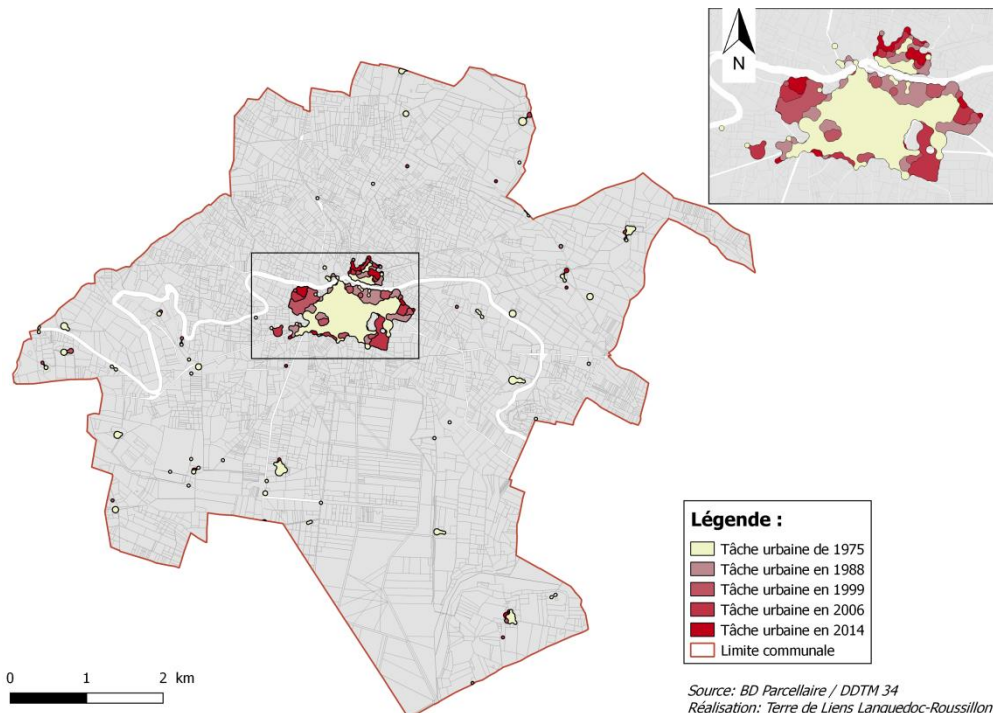
## Données relatives à l'urbanisation

Carte N°12 : Vue sommaire de l'occupation actuelle des sols (Corine Land Cover<sup>15</sup>)



## Evolution de l'urbanisation

Carte N°13 : Evolution de la tache urbaine entre 1975 et 2014



<sup>15</sup> Base de données européenne d'occupation biophysique des sols, réalisée par photo interprétation à partir d'image satellitaire. Cette base de donnée est utile pour suivre l'occupation des sols sur le territoire français ; elle est donnée ici comme « sommaire », pouvant donner une idée par grands secteurs, mais avec une imprécision qui la rend peu pertinente pour une étude parcellaire.

**Tableau N°12 : Surface urbanisée entre 1975 et 2014**

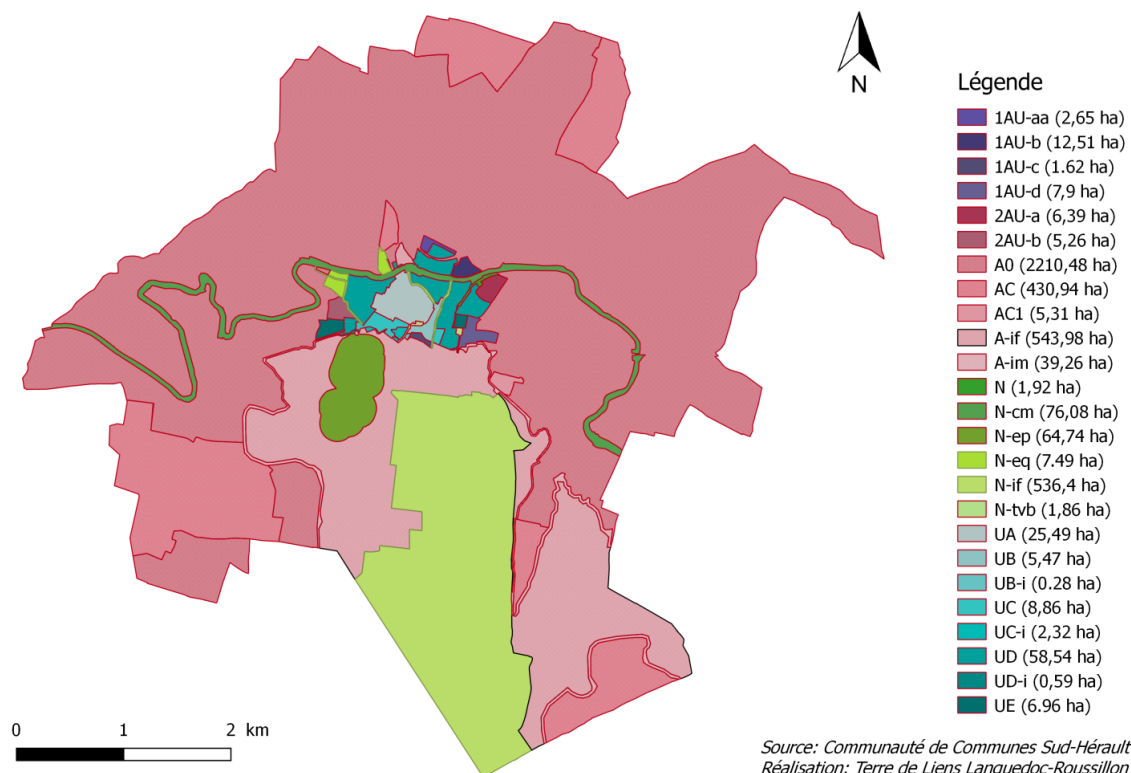
	Surface urbanisée (ha)
1975	73
1988	90,93
1999	104,86
2006	118,8
2014	125,60

Entre 1999 et 2014 l'urbanisation progresse de 20 % en 15 ans, alors qu'entre 1975 et 1999, ce taux était de 44 %.

On observe donc un ralentissement du rythme d'urbanisation.

De 1999 à 2014, 1,4 ha est consommé par an pour l'urbanisation.

**Carte N°14 : Plan Local d'Urbanisme en vigueur en octobre 2017**



**Un nouveau PLU intercommunal est en préparation au sein de la communauté de communes Sud-Hérault**

## **PARTIE 3**

### **QUEL FONCIER POTENTIELLEMENT MOBILISABLE ?**

#### **3.1 Eléments de contexte : parcellaire, biens sans maître, propriétés publiques, prix des terres**

Caractéristiques du parcellaire

Biens sans maître

Propriétés publiques

Prix des terres

#### **3.2 Méthode de repérage : la Veille Foncière Citoyenne (VFC)**

Cartographie

Observation de terrain

#### **3.3 Les principales zones identifiées comme « à enjeux »**

Cartes des zones repérées

Conclusion synthétique du repérage de terrain

-



### 3.1 Eléments de contexte : parcellaire, biens sans maître, propriétés publiques, prix des terres

#### Caractéristiques du parcellaire

Capestang s'étend sur 3879 hectares<sup>16</sup>, pour 7 404 parcelles, soit de très petites parcelles (autour du centre-bourg et sur les reliefs au nord) et des parcelles plus grandes (à l'est et au sud).

La surface moyenne d'une parcelle est de 5240 m<sup>2</sup> (en incluant les parcelles en zone urbaine). La plus petite parcelle est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la plus grande mesure 24 hectares 55.

La moyenne d'âge des propriétaires (hors personnes morales) est de 63 ans.

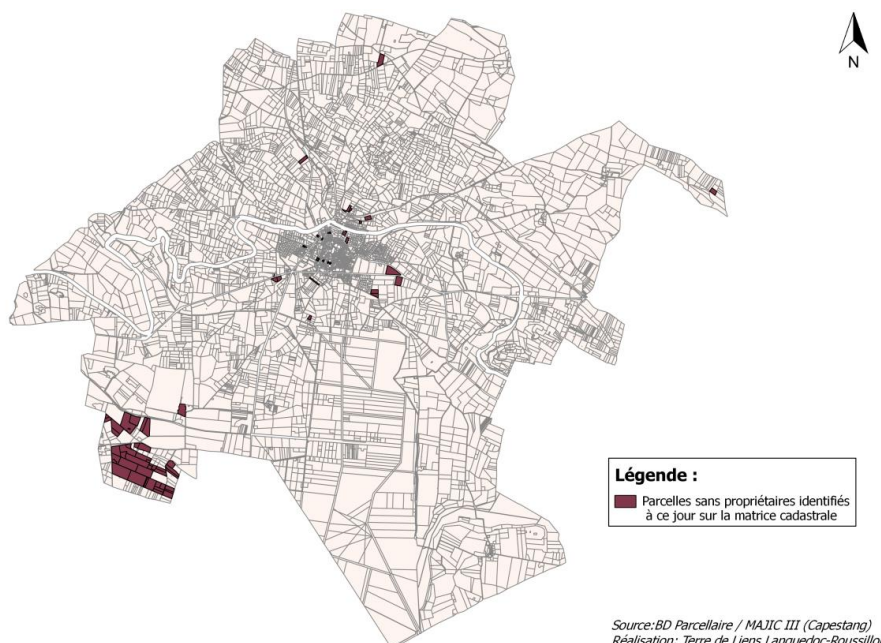
**Tableau N°13 : Lieu de résidence des propriétaires de Capestang**

Lieu de résidence des propriétaires (source : matrice cadastrale)		En %
Capestang	6533	58%
Hérault	2800	25%
Occitanie hors département	558	5%
France hors Occitanie	1094	10%
Etranger	190	2%
Total général	11175	100%

58,46 % des personnes identifiées dans la matrice cadastrale<sup>17</sup> sont domiciliées à Capestang.

#### Biens sans maître

**Carte N°15. Parcelles sans propriétaires identifiés à ce jour sur la matrice cadastrale**

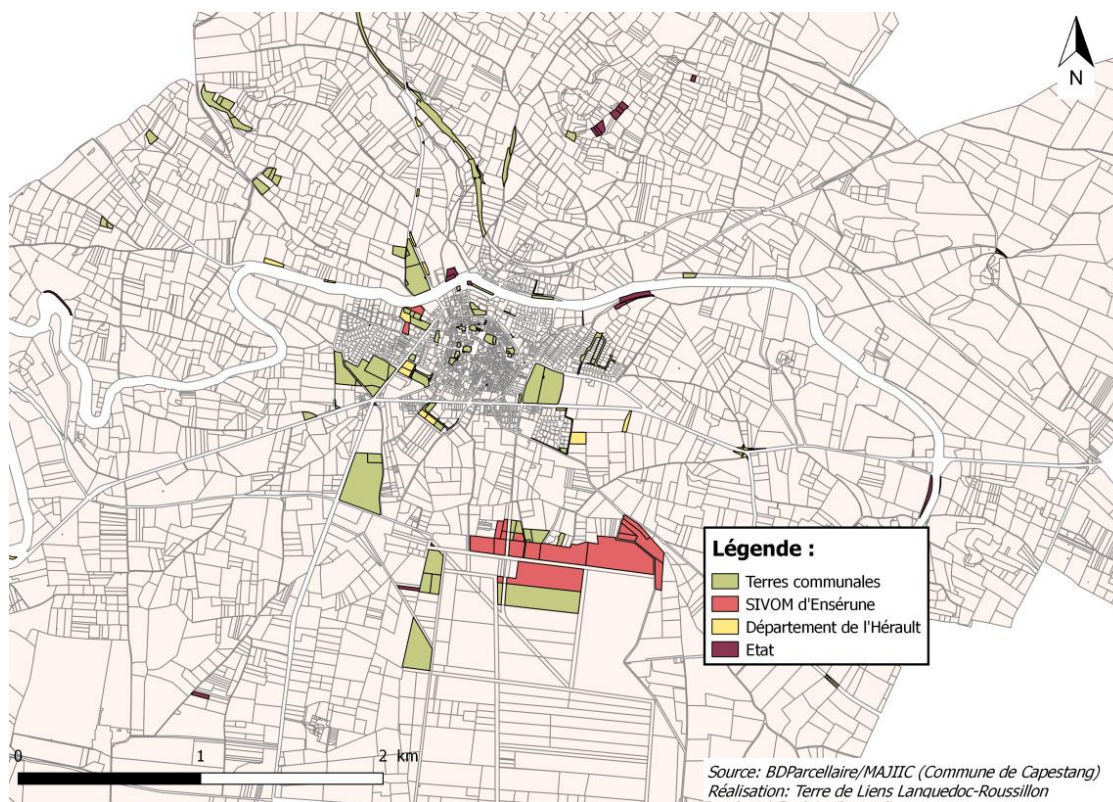


<sup>16</sup> Selon la matrice cadastrale, le PLU en compte lui 4076 hectares, ces écarts peuvent s'expliquer du fait que le plan cadastral est un document relatif au droit de propriété et ne pouvant être opposé juridiquement.

<sup>17</sup> Sont identifiées dans la matrice cadastrale, toute personne ayant des droits sur une parcelle. Ainsi sont encensés à la fois les propriétaires, les nu-propriétaires, les usufruitiers ainsi que les personnes morales.

## Propriétés publiques

### Carte N°16 : Recensement des parcelles appartenant à des propriétaires publics



Commune 42, 47 ha

SIVOM d'Ensérune 20,34 ha

CD 34 2,95 ha

## Prix des terres

La commune de Capestang située dans la petite région agricole de la Plaine viticole n'est située dans aucun périmètre AOC ou AOP.

Selon les statistiques publiées par la SAFER (cf. ANNEXE N°7), le prix moyen d'un hectare de vigne est de 14 200 €, contre 8 430 € pour une terre agricole hors vigne.

## 3. 2 Méthode de repérage : la Veille Foncière Citoyenne (VFC)

### Cartographie

Au démarrage de l'étude-action sur la commune, une carte, construite suivant la méthode de Veille Foncière Citoyenne (VFC) élaborée début 2017, a été proposée comme base de travail.

Cette carte a pour objectif, dans le cadre des VFC, de prendre du recul sur un territoire, et de dessiner des périmètres à enjeux où diriger notre regard.

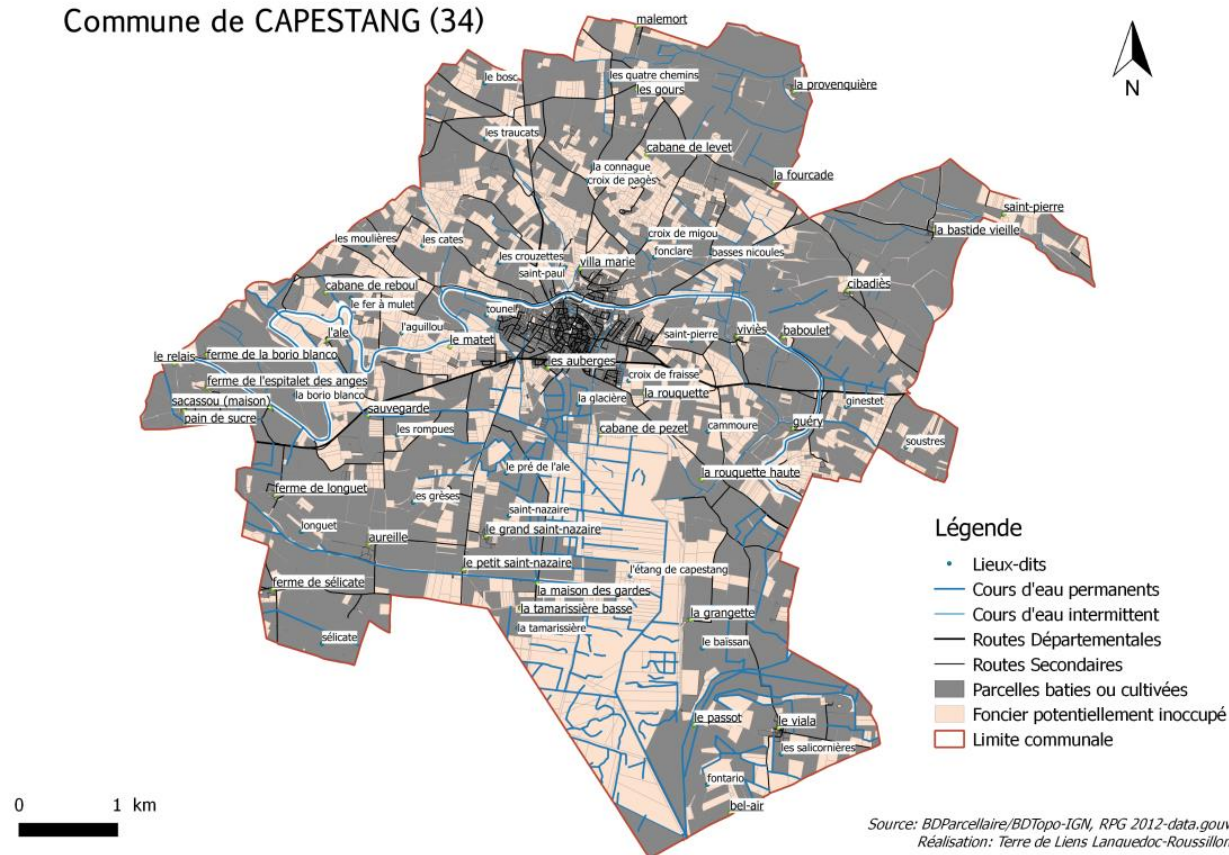
La carte suivante (carte N°17) a donc été proposée aux élus réunis en commission agricole le 22 mai 2017, afin que nous puissions échanger sur l'agriculture de la commune. Cette carte permet d'observer le parcellaire et d'orienter le regard vers les espaces qui ne sont ni bâtis ni cultivés.

Les objectifs de cette première réunion avec la commission agricole sont les suivants :

- Faire émerger les problématiques agricoles du territoire
- Formuler les besoins et les points de blocage à l'installation
- Faire émerger les zones à enjeux pour l'installation agricole

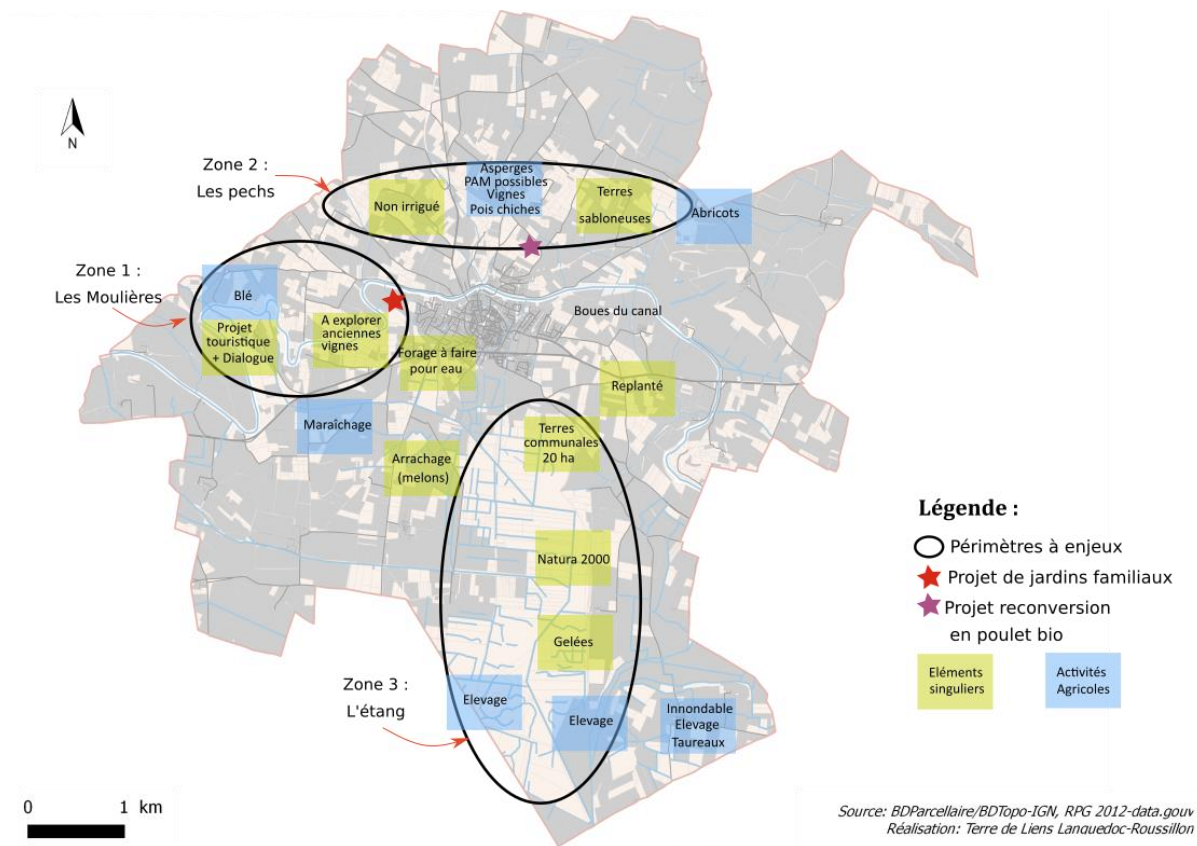
### Carte N°17 : Foncier potentiellement inoccupé par l'urbanisation ou l'agriculture

#### Commune de CAPESTANG (34)





## Carte N°18 : Premières approches cartographiques de la commission agricole



Cette carte nous permet de mettre en avant trois zones, désignées comme présentant un intérêt pour développer d'autres formes d'agriculture. Les critères sont multiples :

- Présence de terres non cultivées et/ou opportunités foncières

- Historique agricole intéressant

- Qualités agronomiques des sols et possibilités d'exploitation

- Présence d'eau

- Droit des sols plutôt favorable (sous réserve de prescriptions architecturales particulières)

Les échanges réalisés autour de cette carte ont permis d'observer que :

- Dans ces 3 zones, le foncier serait potentiellement libre (de cultures et d'urbanisation)

- Il y a nécessité de se rendre sur le terrain pour la caractérisation de ces zones

- La zone de l'étang, bien qu'intéressante, a été écartée provisoirement pour plusieurs raisons :

- Difficulté de faire du repérage car parcellaire complexe et nombreuses surfaces en eau

- Complexité du réseau d'acteurs impliqués sur la zone

- Périmètres de protections environnementales nombreux

D'autres pistes d'exploration de cette zone seront donc proposées au cours de la suite de l'étude. Un repérage de terrain a donc été planifié à partir des deux zones ci-dessous.

## **Observation de terrain**

Elle s'est déroulée en une matinée de 9h à 12h30.

Elle a permis de visiter les deux zones déterminées en amont (Les Pechs et Les Moulières) ainsi que les zones désignées par des lettres sur la carte n° 21 ci-dessous. (cf. ANNEXE N°8)



Dans un premier temps, ont été visitées les zones repérées en amont.

Puis, au cours du repérage, d'autres zones ont attiré l'intérêt du groupe, notamment parce qu'on pouvait y observer des parcelles abandonnées ou récemment arrachées.

Ensuite le caractère agronomique et technique de ces secteurs a été évoqué.

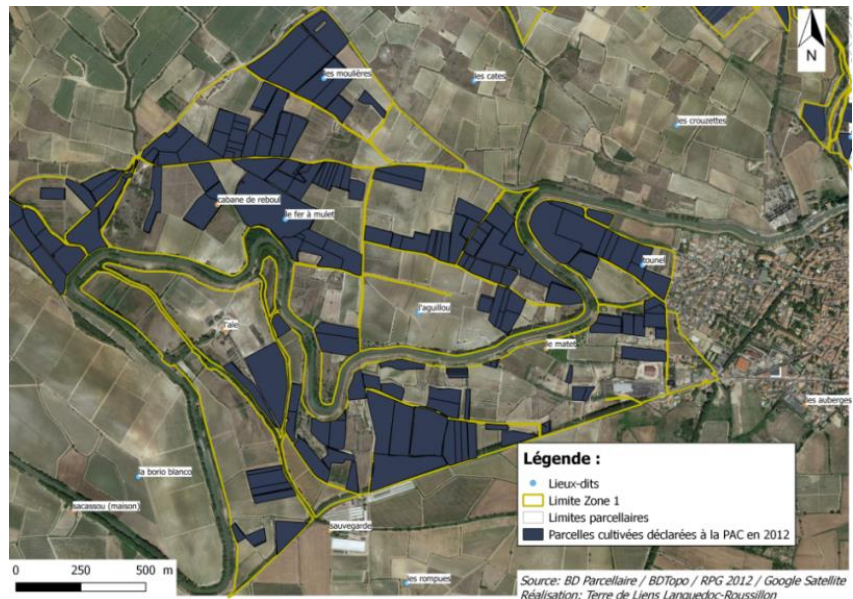
Ces diverses zones ne sont donc pas à considérer comme mobilisables dans l'immédiat.

### 3. 3 Les principales zones identifiées comme « à enjeux »

#### Carte des zones repérées

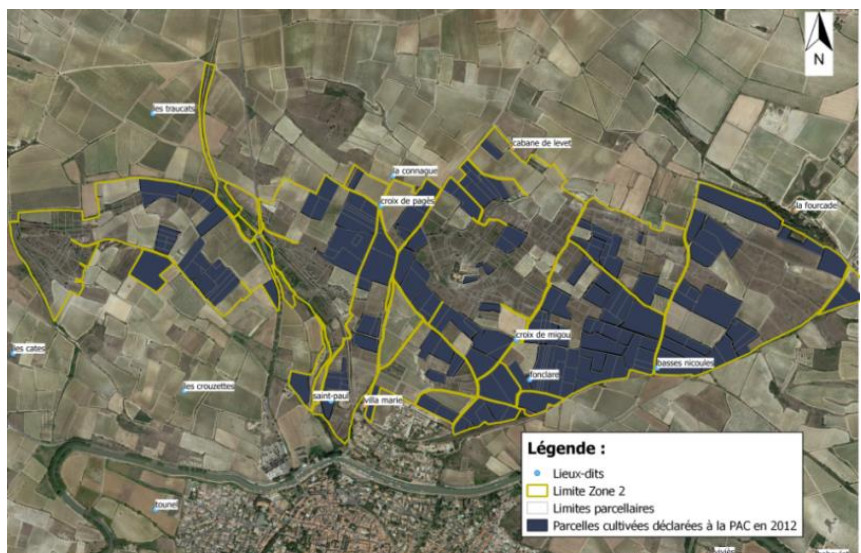
Carte N°19 :

Zone 1 : « Les Moulières »



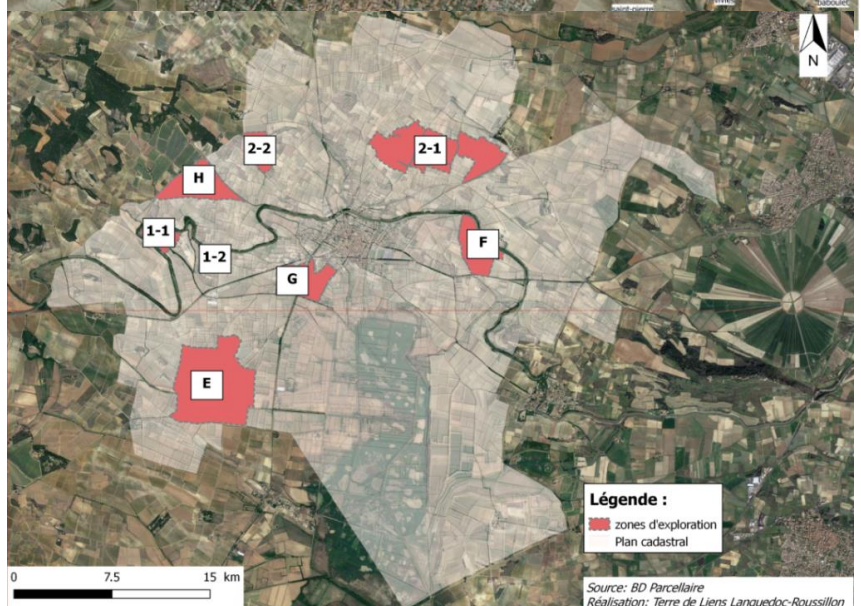
Carte N°20 :

Zone 2 « Les Pechs »



Carte N°21 :

Autres zones repérées





## Carte N°22 : Zone 1-1 « Les Moulières – Le Domaine de l’Ale »



### Accessibilité Eau :

Cours d'eau  Irrigation  Forage

### Paysage :

Plaines  Mécanisable

### Sol et couvert végétal :

Cultures  Fiches  Labourables

### Bâtiments et équipements :

Clôture  Accessibilité route

### Autres éléments:

Propriétaires connus  Mr Bortes

### Accessibilité Eau :

Entourée par le canal et traversée par le ruisseau de Roubiols, cette zone semble bénéficier d'infiltrations souterraines et d'une bonne irrigation.

### Paysage :

Plaine abritée

### Sol et couvert végétal :

idéal pour du maraîchage

### Bâtiments et équipements :

Proximité avec complexe touristique avantages et/ou inconvénients

### Autres éléments de diagnostic :

Maîtrise paysagère indispensable au domaine touristique, pas de vente en perspective.

Le propriétaire est sensible aux questions de préservation paysagère et d'environnement.

### **Observations :**

Ancien domaine viticole.

Certaines parcelles ne sont pas cultivées.

Les propriétaires orientent leur activité vers le tourisme et l'évènementiel.

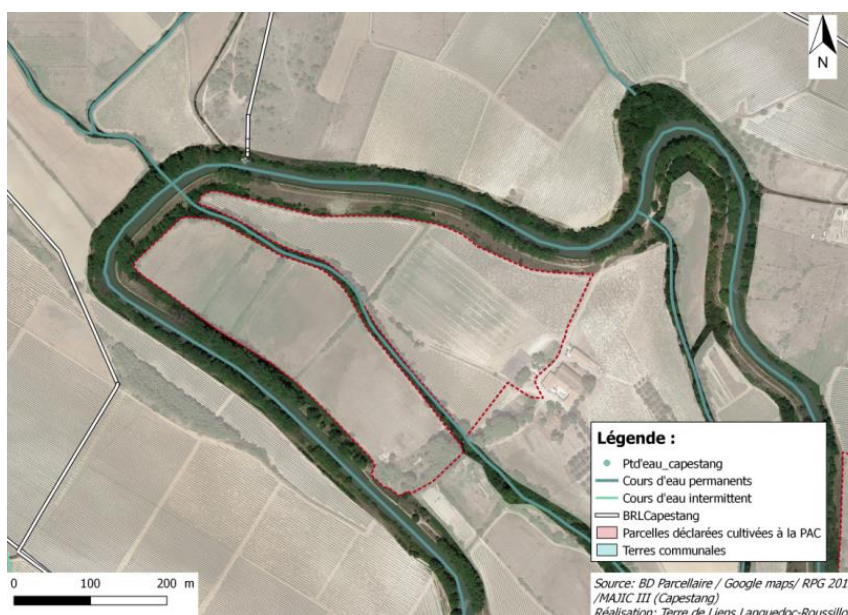
Ainsi les terres du domaine ont tout intérêt à être valorisées et entretenues.

Le propriétaire fut président de l'office de tourisme et il est sensible aux qualités paysagères de Capestang et des abords du canal.

Le bâti se compose aujourd'hui de deux salles de réception, 5 chambres d'hôtes, un gîte de 10 couchages et un chalet.

Carte N°22 : Zone 1-1 « Les Moulières – Le Domaine de l’Ale » (Suite)

Domaine de l’Ale			
Nb de parcelles	Nb d’hectares	Parcelles déclarées agricoles	Hectares déclarés agricoles
11	11.68		
Surface moyenne d’une parcelle : 1.06 ha La plus petite parcelle fait moins de 100 m <sup>2</sup> La plus grande parcelle fait 3.08 hectares Aucune parcelles cultivées déclarées à la PAC Parcelles communales : 0			





## Carte N°23 : Zone 1-2 « Les Moulières – La pointe de l’Aiguillou »



### Accessibilité Eau :

Cours d'eau  Puits/Irrigation

### Paysage :

Plaines  Mécanisable

### Sol et couvert végétal :

Cultures  Friches

Activités de loisirs

### Bâtiments/Equipements :

Clôture  Accessibilité route

### Autres éléments de diagnostic :

Risque de pollution

Propriétaires connus

### Accessibilité Eau :

Entourée par le canal (prise au canal) possibilité d'avoir accès à l'eau du Bas-Rhône.

### Paysage :

Plaine abritée partiellement en friche

### Sol et couvert végétal :

Cultures d'arbres fruitiers (loisirs), friches récentes et anciennes

### Bâtiments et équipements :

Pas de bâtiments sur cette zone

### Autres éléments de diagnostic :

Possibilité en arboriculture avec fruits qui arrivent tôt en saison (cerises, abricots,...) ou petits fruits (fraisiers,...). Quand maturité précoce, fruits sucrés intéressants pour la valorisation.

Possibilités dépendront des perspectives de transformation en direct ou non.

Vérifier le climat car parcelles voisines, vignes sans fruits (gel possible)

### **Observations :**

Zone dont le propriétaire est décédé il y a 2 ans.

Aujourd'hui dépôt d'ordures important.

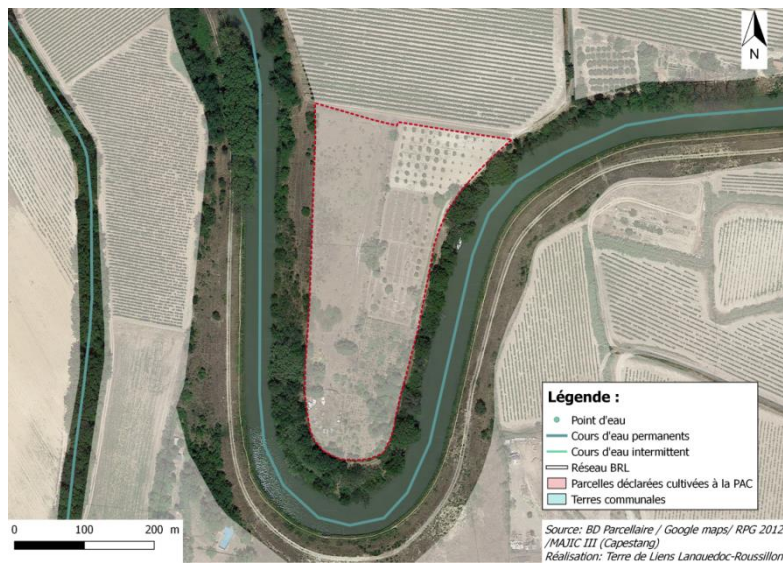
Présence de quelques parcelles, au Nord de la zone, cultivées avec des arbres fruitiers.

Au Nord de cette zone les vignes gèlent mais à cet endroit il semble qu'il n'y ait pas de gel.

Zone légèrement abritée.

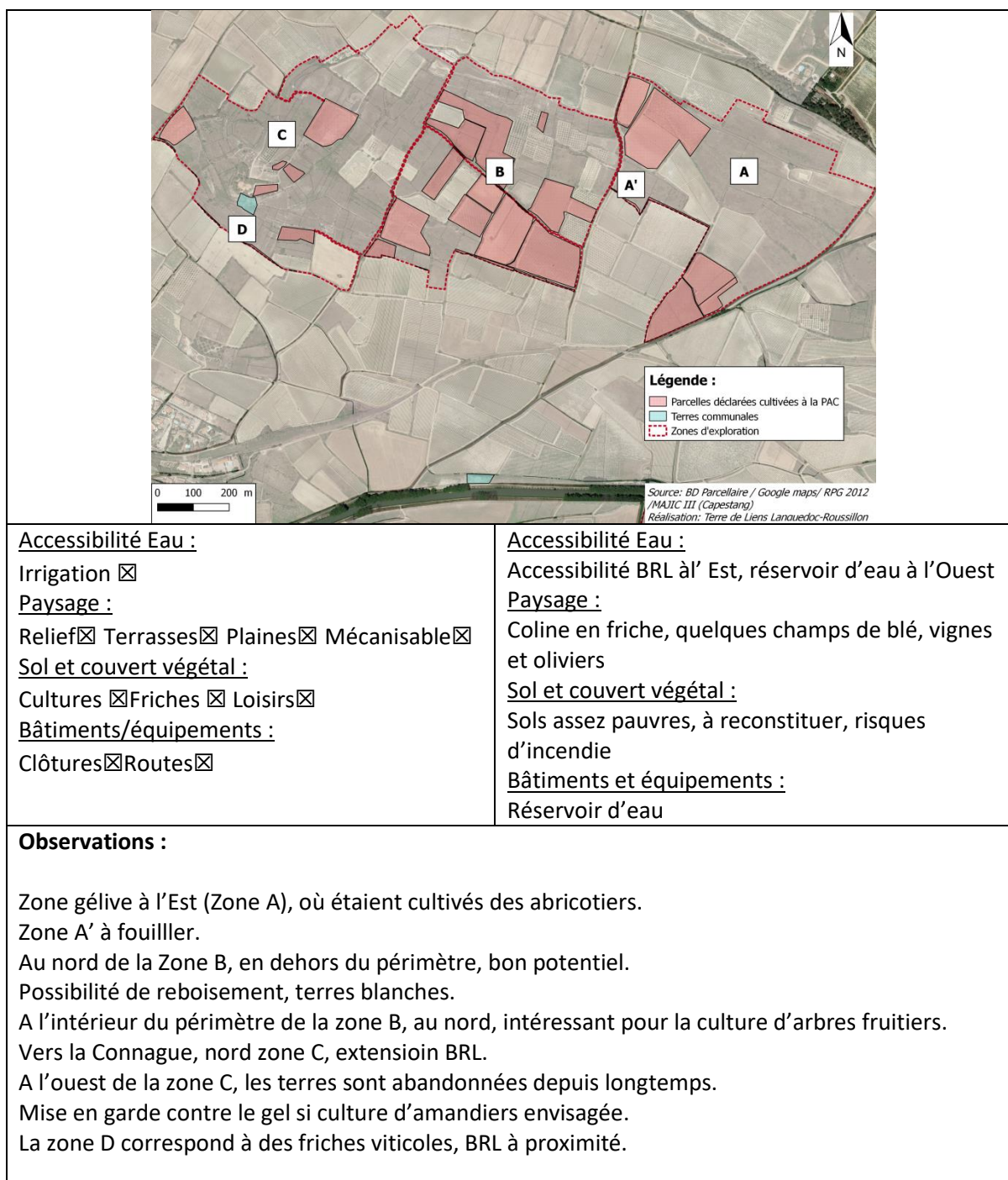
Sur ces terres le maraîchage semble plus complexe que sur le domaine de l'Ale.

Carte N°23 : Zone 1-2 « Les Moulières – La pointe de l’Aiguillou » (Suite)



Les Moulières – Pointe de l’Aiguillou			
Nb de parcelles	Nb d’hectares	Parcelles agricoles déclarées	Hectares agricoles déclarées
7	1.31	0	0
Surface moyenne d’une parcelle : 1871 m <sup>2</sup> La plus petite parcelle fait 600 m <sup>2</sup> La plus grande parcelle fait 4100 m <sup>2</sup> Aucune surfaces déclarées cultivées à la PAC Parcelles communales : 0			

Carte N°24 : Zone 2-1 « Les Pechs – Pech du Thou et la Fourcade »

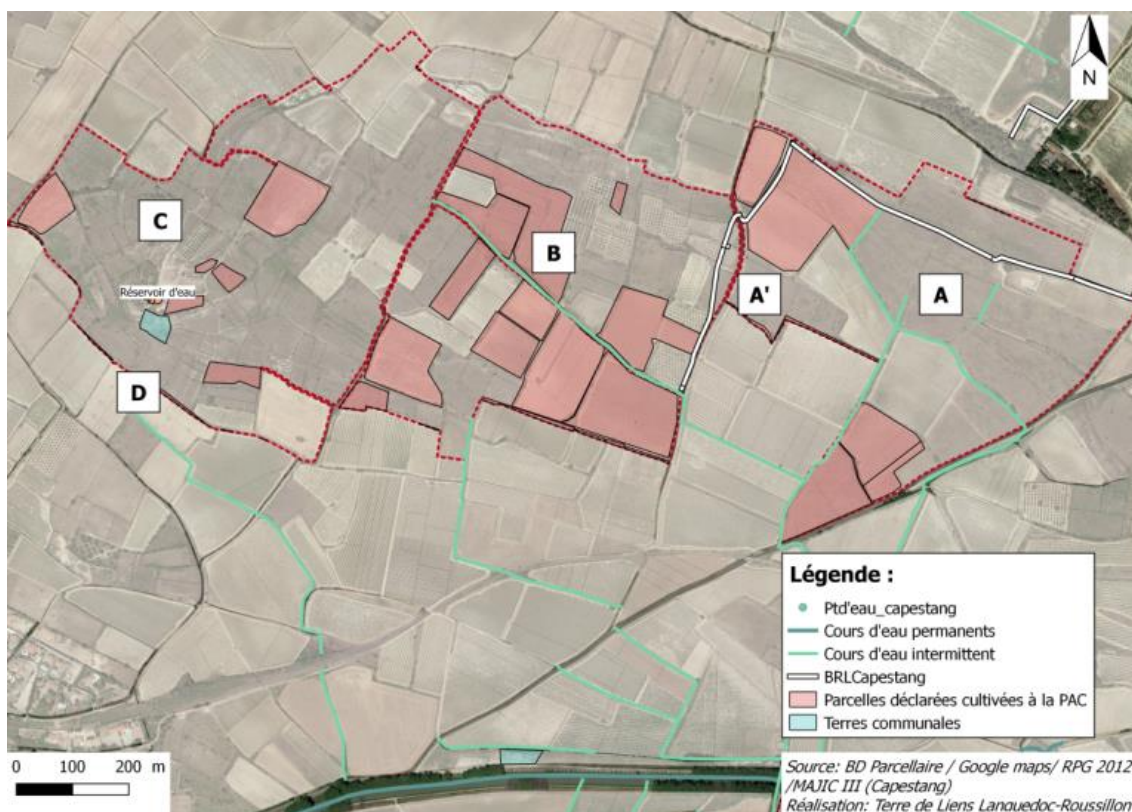




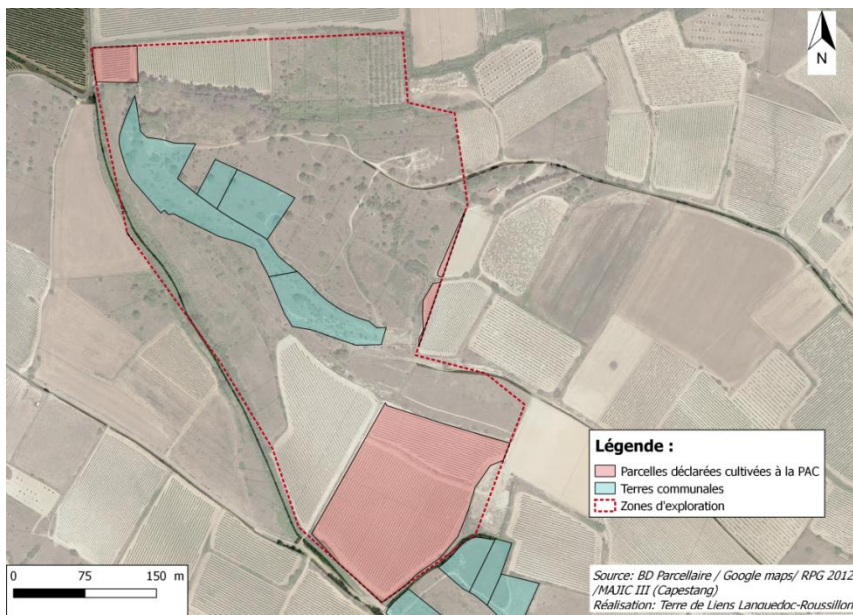
Carte N°24 : Zone 2-1 « Les Pechs – Pech du Thou et la Fourcade »(Hydrographie)

	Nb de parcelles	Nb d'hectares	Parcelles agricoles déclarées	Hectares agricoles déclarés
<b>Zone A</b>	35	27.04	7	10.31
<b>Zone B</b>	88	28.25	16	17.11
<b>Zone C</b>	153	32.9	10	10.97
<b>Total</b>	258	88.81	33	38.4

Surface moyenne d'une parcelle : 3127 m<sup>2</sup>  
 La plus petite parcelle fait moins de 100 m<sup>2</sup>  
 La plus grande parcelle fait 2.37 hectares  
 Les surfaces cultivées déclarées à la PAC couvrent 43 % de la zone soit 38,4 ha  
 Parcelles communales : 2000 m<sup>2</sup>



## Carte N°25 : Zone 2-2 « Les Pechs - La Bade »



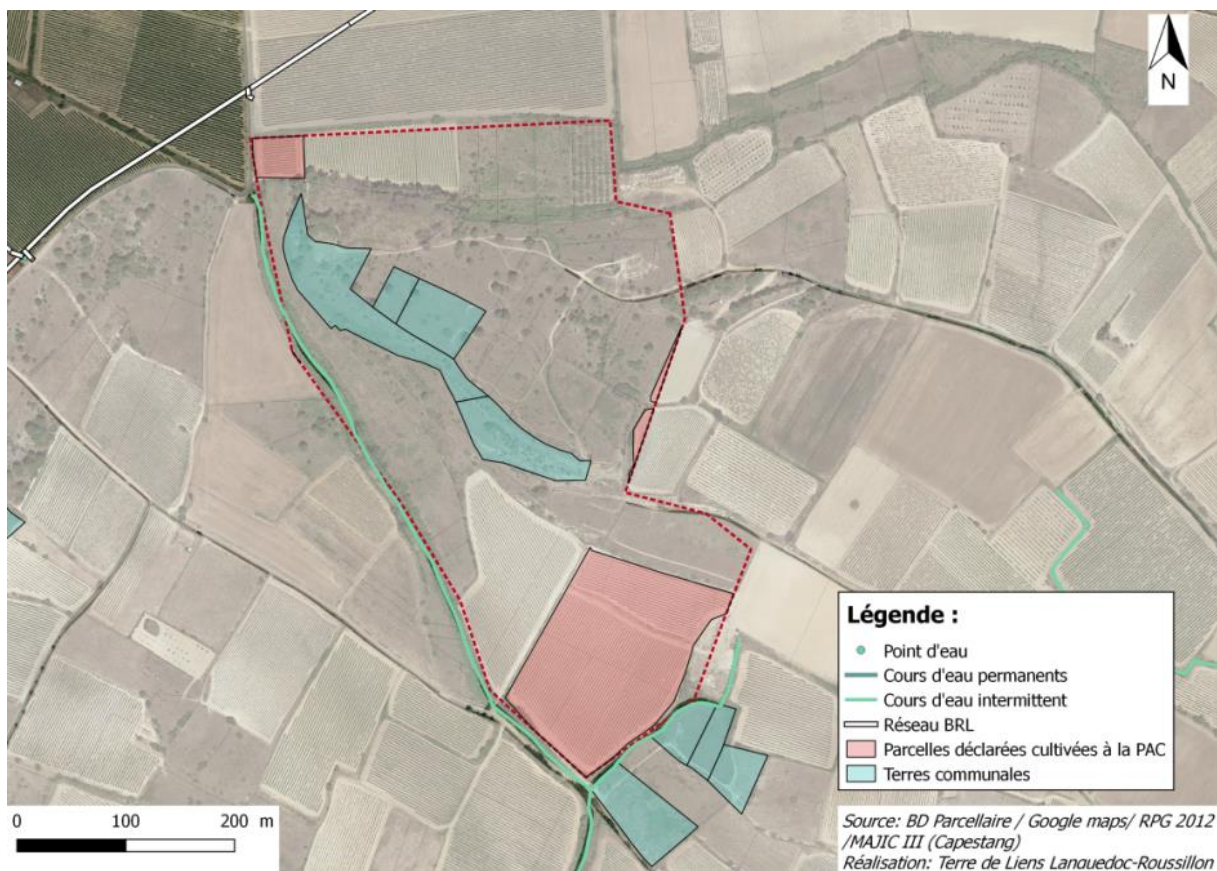
### Observations :

Zone peu intéressante, un terrain communal au Sud qui fut une ancienne décharge. Les vignes dans cette zone souffrent beaucoup du fait de la chaleur. Parcelles de blé majoritairement cultivées par l'entreprise SARL Le Franc.\*

Eau du Bas-Rhône, zone de stockage de matériaux de terrassement au Nord.

*\* Entendu de la bouche d'un agronome : le blé est de plus en plus mis en culture, dans la région, par des entreprises de travaux agricoles, car peu rentable pour les paysans même avec les aides de la PAC. Le blé ne vaut plus grand-chose et à terme il pourrait ne plus intéresser les entreprises agricoles du fait de sa faible rentabilité.*

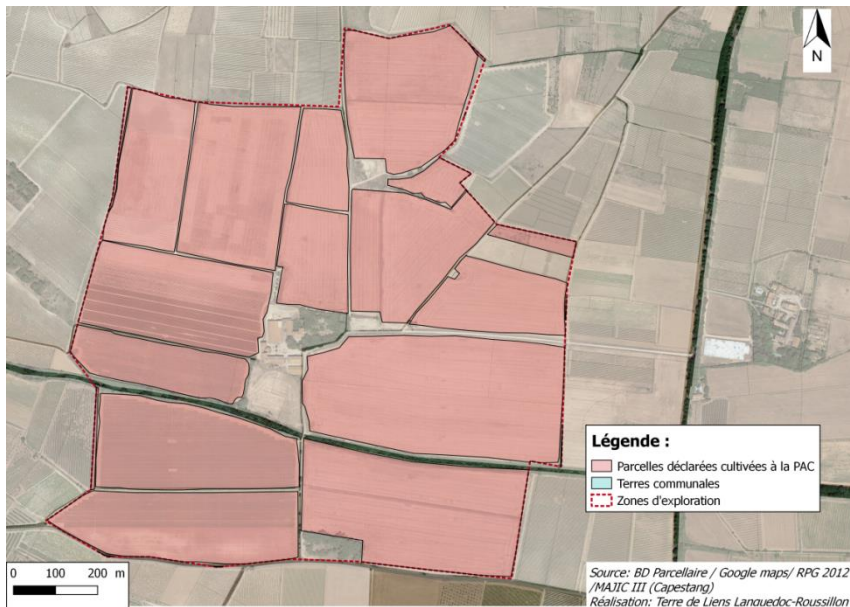
Carte N°25 : Zone 2-2 « Les Pechs - La Bade »



La Bade			
Nb de parcelles	Nb d'hectares	Parcelles agricoles déclarées	Hectares agricoles déclarés
56	11.58	5	7.32
Surface moyenne d'une parcelle : 2314 m <sup>2</sup> La plus petite parcelle fait moins de 100 m <sup>2</sup> La plus grande parcelle fait 1.02 ha Les surfaces cultivées déclarées à la PAC couvrent 63 % de la zone soit 7.32 ha Parcelles communales : 1,6 ha			



### Carte N°26 : Zone E « Domaine d'Aureille »

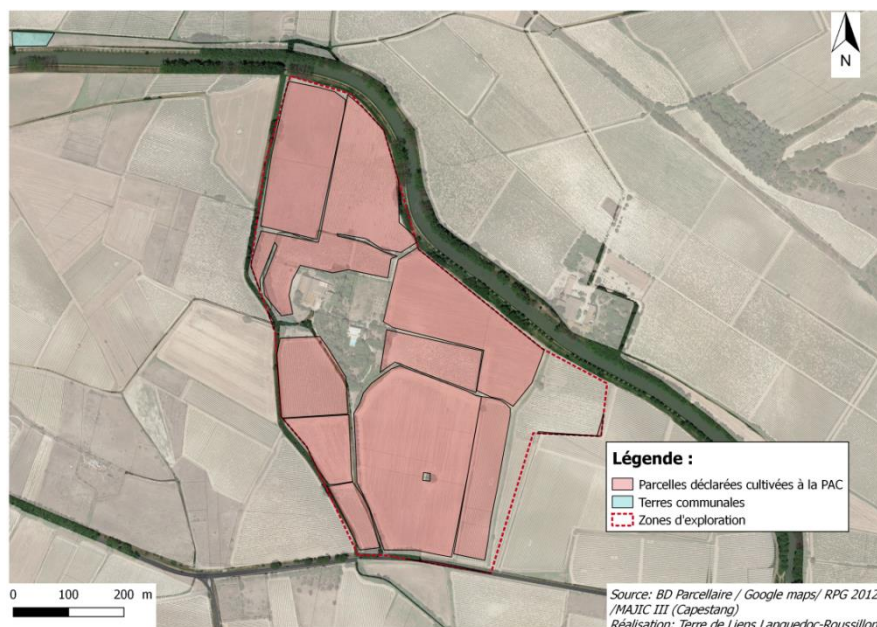


#### **Observations :**

Vaste plaine céréalière (voir p. 40 commentaire sur avenir du blé). Possibilité de maraîchage car non loin de la Quarante (peu de débit) et d'un plan d'eau utilisé pour la pêche ( Le Maïre rouge ? ) Déversoir du canal. Possibilité de pisciculture ? Accessibilité réseaux de ville (electricité, eau, routes)

Point rouge ci-contre : bâtiment agricole abandonné. Carré rouge –Les Pins d'Aureille, terres se vendant environ 6/7000€ / ha de ce côté du village. Le propriétaire travaille seul sur un très grand domaine, beaucoup de surfaces en blé.

### Carte N°27 : Zone F « Vivès », limite approximative, à confirmer

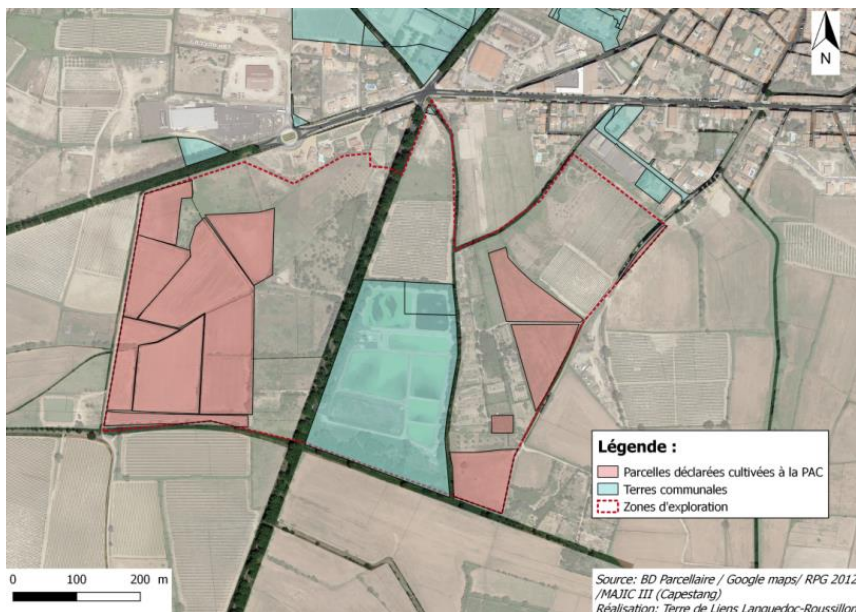


#### **Observations :**

Le changement de destination des sols ou des bâtiments de ce domaine est possible mais réglementé par le PLU principalement au plan architectural et paysager. Les terres du domaine sont gélives, elles comptent parmi les meilleures terres du

village. Présence de bâtiments agricoles. Ce domaine est en vente (Cf Annexe N°9)

### Carte N°28 : Zone G « Pont neuf – Bassins de lagunage »



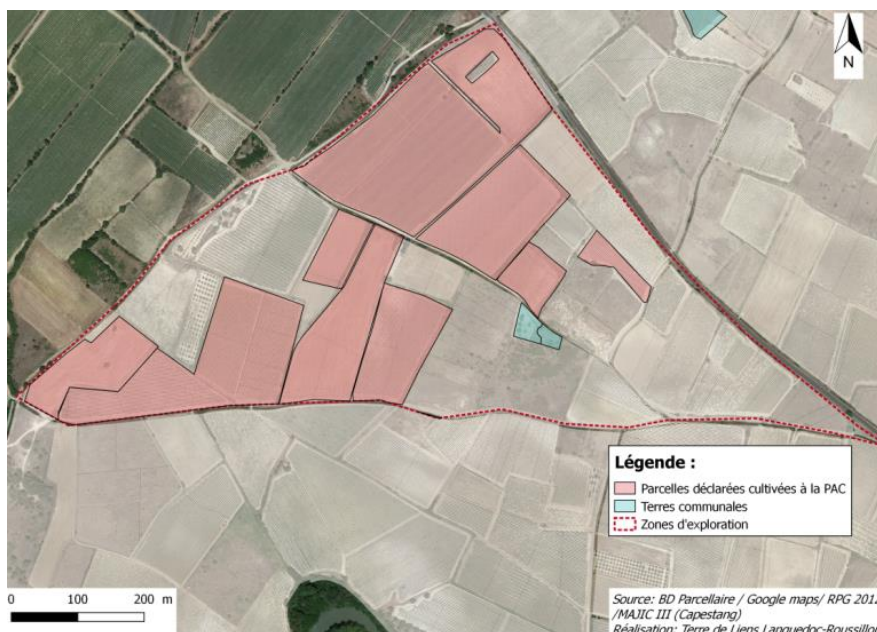
#### **Observations :**

Les potentialités de cette zone comportant quelques friches, sont à étudier plus précisément au plan agronomique.

Situation à proximité du village.

Ces terres pourraient s'avérer de très bonne qualité. Présence de jardins à proximité immédiate.

### Carte N°29 : Zone H « Les Moulières »



#### **Observations :**

Un projet de golf sur cette zone (vers Foncouverte) a été abandonné.

Beaucoup de culture de blé.



## Synthèse du repérage de terrain

En conclusion de ce repérage, nous avons pu noter :

- Sur le secteur des Moulières, les terres sont assez occupées ; on note cependant plusieurs changements d'usages de ces espaces, qui se tournent vers le tourisme (Domaine de l'Ale) ou le loisir (Pointe de l'Aiguillou).

Le secteur Sud des Moulières est globalement bien irrigué.

Le domaine de l'Ale est un secteur, l'un des seuls, qui semble propice au maraîchage.

La pointe de l'Aiguillou est une zone qui pourrait accueillir des fruitiers qui sont assez précoces comme les cerisiers ou les fraisiers. La zone est en friche, une partie est une décharge d'objet divers et l'autre est composée de petites parcelles de culture de fruitiers.

- Le secteur des Pechs est relativement abandonné, les terres y sont particulièrement difficiles à travailler et sont gélives. Cependant ces terres ont déjà été cultivées, notamment sur le secteur du Pech du Thou, en arboriculture fruitière (abricotiers, amandiers, ...), en asperges et en pistachiers, il y a de cela quelques décennies.

Les secteurs du Pech du Thou et de la Bade ne sont pas directement desservis par le Bas-Rhône, et l'accessibilité à l'eau pourrait être un frein à l'installation sur ces zones

## CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Un diagnostic partagé

Perspectives

La réunion de la commission agricole et de TDL LR, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 a apporté ses conclusions et ouvert des perspectives de travail au regard du diagnostic.

### **Un diagnostic partagé**

L'offre alimentaire en produits locaux et biologiques est pauvre sur le territoire.

La restauration collective à l'échelle communale ou intercommunales (en projet), les circuits courts (marché de plein vent, vente directe sur la ferme) représentent un débouché potentiel pour une agriculture locale « bio ».

Capetang dispose d'espaces à vocation agricole (3/4 du territoire classés en agricole).

L'agriculture actuelle est très majoritairement viticole et non « bio », ce qui peut constituer un frein à l'introduction de nouvelles pratiques. L'installation de nouveaux entrants nécessitera un accompagnement spécifique (humain et socioculturel, agricole par une remise en état des terres).

Cette orientation peut cependant constituer une réelle opportunité pour le territoire, en améliorant la protection de l'environnement et de la ressource en eau, voire en expérimentant sa reconversion agricole à moyen/long terme. Cette reconversion pourrait s'appuyer sur une démarche d'accompagnement à la transmission des fermes (16 exploitations agricoles à 5 ans).

Le foncier agricole est très occupé, néanmoins l'enquête a fait apparaître des opportunités autour des propriétés publiques, des biens vacants, des offres foncières. L'extension en cours du réseau du Bas Rhône peut permettre d'ouvrir de nouvelles pistes.

Exemples d'opportunités foncières :

- Des terres et bâtiment agricoles pour un projet avicole immédiatement disponible (fermage)
- Mise en vente d'un domaine viticole avec terres irrigables (24ha), et bâtiments traditionnels (1600m<sup>2</sup>) pourrait accueillir plusieurs ateliers de production.

Il existe aussi des freins objectifs mais probablement « contournables » :

- le bâti agricole présente une problématique spécifique signalée par la chambre d'agriculture dans son rapport préalable au PLUi.

- en corollaire, l'architecture des domaines qui sont pour la plupart classés et donc difficilement transformables.
- Le coût du foncier

Un dialogue territorial pourrait faire émerger des pistes foncières sur des biens privés pouvant accueillir des projets agricoles.

Deux domaines en particulier pourraient faire l'objet de négociations.

Globalement, plusieurs pistes se dégagent pour une recherche de foncier, et la mise en place d'une veille active devrait permettre d'assurer la visibilité sur les mouvements futurs.

*NB : La demande de foncier par des porteurs de projet identifiés n'entre pas dans le champ du présent diagnostic.*

*Néanmoins la commission agricole fait état d'un berger local en recherche de foncier.*

### **Perspectives**

La commission agricole fait état d'opportunités foncières potentielles.

Il s'agit maintenant de faire émerger ces opportunités, pour le court et le moyen terme.

A court terme, la commune ne sera probablement pas en mesure d'investir en acquisition ou coacquisition de terres, sauf opportunités particulières.

Mais elle peut mettre en place une animation foncière, comme l'ont fait nombre de collectivités qui, ailleurs en France, ont engagé des dynamiques territoriales similaires.

La poursuite de l'action pourrait donc être engagée comme suit, dès fin 2017 :

**Animer, dans la logique dégagée par le présent diagnostic, une dynamique de développement** agricole autour des principales activités suivantes (toute autre opportunité apparaissant crédible serait à examiner également).

Petit élevage ovin et/ou caprin

Elevage avicole

Maraîchage

Arboriculture fruitière.

**Effectuer une veille active relative aux éventuelles offres de mises à disposition de foncier** sur la commune avec caractérisation des terres, de leur potentiel agronomique et fonctionnel , des réseaux mobilisables pour leur exploitation (irrigation, électricité, accessibilité...) et des risques potentiels (inondations, gel...) ; analyse du prix demandé, des modalités de l'offre ...

Cette veille foncière serait à exercer de manière préférentielle dans les zones pré-identifiées par le présent diagnostic.

**Effectuer une veille/recherche active de porteurs de projet susceptibles d'être intéressés par une installation agricole à Capestang :**

Identification du candidat et de son projet sur les plans technique et économique  
Evaluation de sa formation, de son expérience, de son potentiel et des éventuels compléments nécessaires

Besoins du projet : terres, bâtiments d'exploitation, services professionnels, logement ...

Mise en relation des porteurs de projet avec les propriétaires.

Si utile, accompagnement du porteur de projet dans ses démarches d'installation et orientation vers des organismes spécialisés (comptables, techniques, etc.)

Identification des éventuels points de blocage et recherche de dépassement

**Organiser éventuellement, une information du public...** sur le thème de l'agriculture paysanne de proximité, ayant pour objet de repérer sa perception de cette problématique agricole et nourricière et de mesurer son degré d'adhésion à une telle initiative d'implantation agricole nouvelle sur la commune.

**Un tel plan d'action serait à évaluer périodiquement. A l'issue, ce sont non seulement la commune, mais de multiples acteurs (locaux ou non) qui pourraient être amenés à s'engager dans la dynamique impulsée**

## **TABLES DES CARTES ET ILLUSTRATIONS**

Table des cartes

Table des illustrations (autres que cartes)



## Table des cartes

carte n°1 : localisation .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°2 bassin de vie de capestang .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°3 : artisans-transformateurs et commerces en agriculture biologique ....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°4 : fermes repertoriees en agriculture biologique par categorie de production...	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°5 : capestang et sa petite region agricole .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°6 : potentialites agronomiques d'apres la gdpa.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°7 : sieges d'exploitations agricoles .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°8 : repartition des surfaces cultivees declarees a la pac .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°8 : repartition des surfaces cultivees declarees a la pac (carte complete)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°9 : perimetres de gestion de la ressource en eau .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°10 : reseau hydrographique .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n° 11 : zonages environnementaux.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°12 : vue sommaire de l'occupation actuelle des sols .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°13 : evolution de la tache urbaine entre 1975 et 2014 .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°14 : plan local d'urbanisme en vigueur en octobre 2017 .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°16 : recensement des parcelles appartenant a des proprietaires publics	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°17 : foncier potentiellement inoccupe par l'urbanisation ou l'agriculture	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°18 : premieres approches cartographiques de la commission agricole ....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°20 : zone 1 ; lieu-dit « les moulieres » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°20 : zone 2, les pechs.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°21 : autres zones reperees .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°22 : zone 1-1 « les moulieres-le domaine de l'ale » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°23 : zone 1-2 « les moulieres-la pointe de l'aiguillou » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°24 : zone 2-1 « les pechs-pech du thou et la fourcade » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°25 : zone 2-2 « les pechs-la bade » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°26 : zone e « domaine d'aureille » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°27 : zone f « vives » limite approximative, a confirmer .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°28 : zone g « pont neuf-bassins de lagunage » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
carte n°29 : zone h « les moulieres » .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

## Table des illustrations (autres que cartes)

	Page
Tableau N°1 : Synthèse répertoire des entreprises de bouche.....	9
Tableau N°2 : Potentiel de consommation en AB .....	11
Tableau N°3 : Besoins en surfaces agricoles (si la population relocalisait son alimentation).....	11
Tableau N°4 : Usagers de la restauration collective.....	12
Graphique N°1 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles (professionnelles et non professionnelles) ayant leur siège sur la commune.....	16
Tableau N°5 : Nombre d'exploitations, SAU, UTA et valeur des productions selon les catégories juridiques des exploitations .....	17
Tableau N°6 : Répartition des exploitations selon l'Age des chefs d'exploitation (en cas d'exploitants multiples, c'est l'âge du plus jeune qui a été retenu) .....	18
Tableau N°7 : SAU exploitée (en ha) selon la tranche d'âge des exploitants.....	18
Tableau N°8 : Répartition cultures déclarées à la PAC en 2012 (Cf. ANNEXE N°1) .....	18
Carte synthétique (voir carte complète sur l'atlas cartographique) .....	19
Tableau N°9 : Evolution de la superficie en terres labourables .....	19
Tableau N°10 : Evolution de la superficie en cultures permanentes .....	19
Tableau N°11 : Evolution de la superficie en herbe .....	19
Tableau N°12 : Surface urbanisée entre 1975 et 2014 .....	23
Tableau N°13 : Lieu de résidence des propriétaires de Capestang.....	25

## ANNEXES

- |  |             |
|--|-------------|
| 1-Entreprises répertoriées par la CCI (RNS - Code NAF 1/2/3/10/56/94/99)                                   | (cf. p. 11) |
| 2- Liste des commerçants des marchés de plein vent   | (cf. p. 11) |
| 3- Extrait de l'étude sur les marchés de plein vent réalisée par le Pays Haut Languedoc et Vignoble        | (cf. p. 11) |
| 4- Notice de présentation du convertisseur alimentaire développé par Terre de Liens Normandie – 19/03/2013 | (cf. p. 13) |
| 5- Liste détaillée des exploitants recensés sur la commune   | (cf. p. 18) |
| 6-Ensemble de rubriques issues du RPG-2012   | (cf. p. 20) |
| 7- Evolution du prix des terres agricoles (Source : SAFER  | (cf. p. 29) |
| 8- Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017   | (cf. p. 32) |
| 9- Offre de vente SAFER du domaine de Vivès  | (cf. p. 42) |

## ANNEXE N°1 : Tableau des entreprises répertoriées par la Chambre de Commerces et d'industrie, déclarées au RNS<sup>18</sup> -

### Répertoire National des Structures (Code NAF<sup>19</sup> 1/2/3/10/56/94/99)

NOM DE L'ENTREPRISE	NOM COMMERCIAL /ENSEIGNE	ADRESSE (VOIE)	ADRESSE (CP)	ADRESSE(VILLE)	DIRIGEANT (DENOMINATION)	DIRIGEANT(NOM)	DIRIGEANT(PRENOM)	ACTIVITES DE L'ENTREPRISE	STATUT ENTREPRISE
VALLS PHILIPPE		25 RUE DE LA PIE GRIECHE	34310	CAPESTANG	M	VALLS	PHILIPPE	ACTIVITES DE SOUTIEN AUX CULTURES	M
LEFRANC		3 CHEMIN DE L'HORT	34310	CAPESTANG	M	LEFRANC	SAMUEL	ACTIVITES DE SOUTIEN AUX CULTURES	SARL
TREMEGES	TREMEGES	AVENUE DES PRES	34310	CAPESTANG	M	TREMEGES	PIERRE	ACTIVITES DE SOUTIEN AUX CULTURES	SARL
PLANTATION VIGNES MECANIQUE MANUELLE		4 IMPASSE SAINT JUST	34310	CAPESTANG	M	VALLS	JEAN	ACTIVITES DE SOUTIEN AUX CULTURES	SAS
SEPT QUINZE		15 RUE DU CHATEAU	34310	CAPESTANG	MME	DESCHAUME	SOPHIE	BAR A VIN	SAS
BIONDI PATRICE		34 RUE GAMBETTA	34310	CAPESTANG	M	BIONDI	PATRICE	BOULANGERIE ET BOULANGERIE-PATISserie	M
AU PALAIS DES SAVEURS		9 PLACE JEAN JAURES	34310	CAPESTANG	M	MANDIRAC	LIONEL	BOULANGERIE ET BOULANGERIE-PATISserie	SARL
LE FOURNIL DES BOUSQUETS	LE FOURNIL DES BOUSQUETS	11 COURS BELFORT	34310	CAPESTANG	M	BOUSQUET	MATTHIEU	BOULANGERIE ET BOULANGERIE-PATISserie	SARL
SOV	CAFE DE LA GRILLE	16 PLACE JEAN JAURES	34310	CAPESTANG	M	CHAPUIS	PASCAL	DEBITS DE BOISSONS	SARL
BAUDEMONT CHRISTOPHE		CHEMIN DE RIVIERE BASSE	34310	CAPESTANG	M	BAUDEMONT	CHRISTOPHE	MARAICHER	M
CARVAJALES LIDIA		2 RUE DE LA DISTILLERIE	34310	CAPESTANG	MME	CARVAJALES	LIDIA	PRESTATIONS DE SERVICE EN MILIEU VITICOLE, TRAVAUX AGRICOLES À FAÇON	MME
JONQUA STEPHANE	CHEZ STEPHANE	8 PLACE FERRER	34310	CAPESTANG	M	JONQUA	STEPHANE	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	M
GLACIER DE LA PLACE	GLACIER DELA PLACE	3 PLACE JEAN JAURES	34310	CAPESTANG	M	SAINT JOANIS	ALAIN	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	SARL
ANDOCH CHANTAL	LA CASA GOURMANDE	32 RUE DE LA PAIX	34310	CAPESTANG	MME	ANDOCH	CHANTAL	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	MME
MALLET SYLVIE	LA PAT'A PIZZA	5 COURS BELFORT	34310	CAPESTANG	MME	MALLET	SYLVIE	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	MME
KYDU	POURQUOI PAS	LIEU DIT LE RELAIS DE MALVIES	34310	CAPESTANG	M	URBAIN	YVES	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	SAS
CROS MARIE JOSE	LA TABLE DU VIGNERON	3 RUE PAUL BERT	34310	CAPESTANG	MME	CROS	MARIE JOSE	RESTAURATION TRADITIONNELLE	MME
RCBSJ	LA PROVENCE	10 RUE LOUIS BAISSSE	34310	CAPESTANG	M	SAINT JOANIS	BRUNO	RESTAURATION TRADITIONNELLE	SARL
GALINIER-PELOUS	LA GALINIERE	37 RUE GAMBETTA	34310	CAPESTANG	M	GALINIER	STEPHANE	RESTAURATION TRADITIONNELLE	SARL
BARM	LA BATELIERE	1 ELIE AMOUROUX	34310	CAPESTANG	M	SAINT JOANIS	ALAIN	RESTAURATION TRADITIONNELLE	SARL
SARL BF	LE CAVEAU DE LA PLACE	3 PLACE JEAN JAURES	34310	CAPESTANG	M	BLOY	JEAN PIERRE	RESTAURATION TRADITIONNELLE	SARL
O'PARASOLES		26 B AVENUE DE BEZIERS	34310	CAPESTANG	M	M'SAKNI	FAROUK	RESTAURATION TRADITIONNELLE	SAS
ANTUNES ANGELO	CASA GOURMANDE	32 RUE DE LA PAIX	34310	CAPESTANG	M	ANTUNES	ANGELO	SNACK VENTE DE SANDWICHES ET OBJETS DIVERS BAZAR	M
SUN BEACH		ROUTE DE MAUREILHAN	34310	CAPESTANG	M	PAGES	ERIC		SARL

<sup>18</sup> Répertoire National des Structures

<sup>19</sup> Nomenclature d'Activités Françaises

## ANNEXE N°2 : Liste des commerçants des marchés de plein vent du mercredi et du dimanche à Capestang

Nom	dénomination de l'entreprise ou activité	Téléphone	Adresse	Jour de marché
Machado Alvites Véronica Doolaeghe Cédric	CHURRASCO GRILL (grillade au feu de bois)	06,22,03,69,90 07,61,27,40,56	Argeliers	Mercredi et dimanche
Vautier Hélène	Régalia (Empanadas)	06,38,99,76,27	37 rue de l'audacieuse II 34480 MAGALAS	
Caillot Sandrine	Fruits et légumes		5 rue de la treille 34400 Nissan lez enserune	Mercredi et dimanche
Blanco Paul	confection		9 lotissement St Pierre 11120 St Marcel / Aude	Mercredi
Gagnerot nicole	Camion magasin confection	04,68,93,43,33	195 Avenue des écoles 11120 St Nazaire d'aude	Mercredi 1 sur 2
Buffa Manolita	Confection femme	04,64,39,19,65	6 rue des 4 sergents 34290 Servian	Mercredi
Cabannes Florence	Camion magasin charcuterie	06,71,22,97,97	Nissan lez enserune	Mercredi
Sbaouni Hassan	Fruits et légumes		62, square Georges Valleray BAT6 34500 Béziers	Mercredi et dimanche
Laborde Laurent	Poissonnier	06,82,38,06,10	2 rue Marcelin Albert 34760 Boujan sur libron	Mercredi
Vigroux Marie-José	confection		2 rue de la mairie 34360 Assignan	Dimanche
Campos Ana	Confection femme		15 rue des Albigeant 34760 Boujan sur libron	Mercredi
Boissier Frédéric	Samal et Cie (camion charcuterie boucherie)		ZA les pins 34800 Aspiran	Dimanche
Lopez Michel	Ostréiculteur	06,79,51,80,33	7 chemin des parcs 34340 Marseillan	Dimanche
Rotondo Nadine	Fleurs	04,67,93,81,52	25 av de Béziers 34370 Creissan	Dimanche

Ramoneda andré			11120 Pouzols Minervois	Dimanche
Casado Gilbert	Miel	06,76,83,48,10	525 chemin des Faïsses 34480 Magalas	Dimanche
Gilabert Jean-Baptiste	confection femme	06,09,62,12,49	Cazouls les Beziers	Dimanche
Vauclair René	olives	06,79,51,80,33	Maureilhan	Dimanche
Nexon Valérie	mercerie	06,07,79,68,71	14 traverse de la Domèque 11200 Canet d'aude	Dimanche
Caillot Sandrine	productrice fruits et légumes		5 ,rue de la treille 34400 Nissan le zEnsérune	mercredi/dimanche
Blanco Paul	confection mixte		9 lot saint pierre 11120 GINESTAS	mercredi
Gagnerot Nicole	mercerie	04,68,93,43,33	195 rue des Ecoles Saint nazaire d'aude	mercredi
Buffa Manolite	confection femme	04,67,39,19,65	6, rue des 4 sergents 34290 SERIGNAN	mercredi
Cabanes Christian	fabrication et vente de charcuterie		condomines 81230 Nages	mercredi
SBAOUNI Hassan	fruits et légumes		62, square georges valleey bât6 34500 béziers	mercredi/dimanche
Gineste Séverine	divers		5 rue Adoplpe saisset capestang	mercredi/diamanche
Garcia Denis	confection femme	06,83,18,71,63	7 rue gustave eiffelAbeilhan 34290 servian	dimanche
ALONSO Pierre	fruits et légumes	06,14,14,44,63	22 rue du Cinsault 34500 Béziers	dimanche
Berton didier	fruits et légumes		rue ferrer 34310 capestang	dimanche



## ANNEXE N°3 : Extrait de l'étude sur les marchés de plein vent réalisée en 2010 par le Pays Haut Languedoc et Vignobles (HLV)<sup>20</sup>

Le pays Haut Languedoc et Vignobles (HLV), actif sur les questions agricoles et alimentaires, a réalisé en 2010 une étude sur les marchés de plein vent. On y lit des conclusions qui légitiment une approche visant à « relocaliser » les approvisionnements alimentaires de la population locale :

*Sur ces marchés, on observe une fréquentation assez bonne.*

...

*Les nouveaux consommateurs veulent connaître les modes de production et la provenance de ce qu'ils ont dans leur assiette. La proximité géographique avec les produits de terroir est pour eux, un gage de sécurité.*

*Le créneau de la qualité apparaît comme une chance pour positionner des produits qui ne sont pas concurrentiels au niveau de leur prix. Mais la qualité ne s'exprime pas seulement à travers l'aspect du produit, de son goût, de ses valeurs nutritives ou de son mode de production. Une autre dimension de la qualité prend de l'importance aux yeux du consommateur. C'est **l'ancrage territorial du produit** dans sa région de production. Cette approche nouvelle doit aider les producteurs (20% sur ce territoire) qui sont confrontés à des coûts de production élevés à insérer davantage leurs produits dans l'économie locale.*

**L'ancrage territorial des produits** doit être toutefois plus qu'une indication de provenance :

- Garant de la typicité du produit, de son caractère authentique et unique.
- Accompagné de règles de production formalisées.
- Gage de savoirs faire à développer.

*Les nouveaux consommateurs veulent connaître les modes de production et la provenance de ce qu'ils ont dans leur assiette. La proximité géographique avec les produits de terroir est pour eux, un gage de sécurité...*

*Voici quelques amorces de pistes afin de mettre en place de nouveaux modes d'échanges commerciaux sur ces marchés :*

- Commercialiser et professionnaliser, en rapprochant le consommateur du producteur, en organisant les circuits courts de commercialisation entre les commerçants non sédentaires et les producteurs.
- La signalisation « qualité des produits » deviendra alors prioritaire.
- La mise en conformité de la réglementation à mettre en place par les communes afin de répondre à la demande des différents consommateurs, toujours plus avides de transparence.

---

<sup>20</sup> <http://www.payshlv.com/files/phlv/documents/PDF/Economie/ETUDE%20MDPV%202010%2018-01.pdf>

## **ANNEXE N°4 : Notice de présentation du convertisseur alimentaire développé par Terre de Liens Normandie – 19/03/2013**

Le convertisseur estime la surface agricole nécessaire pour approvisionner une population donnée (commune, cantine...) en produits locaux et bio.

Cette estimation passe nécessairement par l'estimation des quantités consommées par habitant. Pour cela, le convertisseur utilise l'étude INCA<sup>21</sup> 1 rédigée par l'ANSES<sup>22</sup>, qui donne pour chaque groupe d'aliments, les quantités consommées. Cette source ne détaillant pas toujours la répartition des différentes denrées d'un même groupe, d'autres sources sont utilisées (ex : pour la composition du groupe fruits et légumes).

Le convertisseur vise aussi à introduire dans l'esprit du public une interrogation sur ses habitudes de consommation et son régime alimentaire. Un seul convertisseur ne saurait être pertinent en raison de la diversité des comportements alimentaires. Il conviendrait donc d'évaluer la surface nécessaire pour tel ou tel segment de population.

Selon les groupes d'aliments, les sources disponibles pour l'estimation des rendements/ha ne sont jamais les mêmes. Cette estimation, très délicate, est établie en s'efforçant de « coller au plus près du terrain ». Lorsque les sources présentent des écarts de rendement, ce sont les rendements les plus bas qui sont pris en compte, la surface nécessaire pour chaque production est ainsi dans tous les cas juste ou surévaluée. Par ailleurs, le convertisseur fait la distinction entre les consommateurs adultes et les consommateurs enfants (3-17 ans), les quantités ingérées ne sont pas les mêmes.

Deux convertisseurs fonctionnent, pour deux types de régimes alimentaires :

**Convertisseur 1** : Consommation actuelle, pas de prise en compte de la saisonnalité mais intégration des aliments consommés productibles à la saison donnée. Pas de changements dans la consommation de viande.

**Convertisseur 2** : Prise en compte de la saisonnalité dans la consommation, consommation de viande bovine calquée sur la consommation de lait (uniquement veaux gras et vaches de réforme nécessaires à la consommation de lait).

Les aliments pris en compte sont les suivants :

- Céréales
- Lait + viande bovine
- Légumes
- Légumes secs
- Fruits
- Pommes de Terre
- Porcs
- Poulets de chair / Poules pondeuses (œufs)

---

<sup>21</sup> Etude Individuelle Nationale des Consommations Alimentaires

<sup>22</sup> Agence Nationale de Sécurité Sanitaire, de l'Alimentation, de l'Environnement et du Travail

**ANNEXE N°5 : Liste détaillée des exploitants recensés sur la commune**  
**(source : Répertoire National des Structures - RNS, revu et actualisé par la**  
**commission agricole (en bleu))**

NOM DE L'EXPLOITATION	AGRICULTEUR/GERANT	AGE	RUE
BENMEHDI Nordine	BENMEHDI Nordine	55	6 rue Carnot
CABANAC Charly	CABANAC Charly	53	2 rue Voltaire
SCEA Caveau Saint Laurent	PAGES Guy	49	avenue de Toulouse
Domaine de Bel Air	Patricia VAN CANNEYT et ROUANET Max	57	le Viala
SCEA Bonfils, Château Saint Pierre de Seria	Jérôme BONFILS	48	Cibadies
SCEA du Roy	Olivier JALLAIS, Jean DE MASSIA		Ferme de la Borio Blanco
SARL Domaine de la Fourcade	Bruno FREITAS	57	Domaine de la Fourcade
SCEA Domaine de la Provenquière	Brigitte BOULARAND et Claude ROBERT	58	La Provenquière
Domaine Pain de Sucre	Philippe et Françoise BOUSQUET		Pain de Sucre
DURAND Rémi	Rémi DURAND	41	11 rue Edith Piaf
ESTARLI Elian	Elian ESTARLI	54	2 impasse Floquet
FIGUERES Jean	Jean FIGUERES		36 cours Belfort
GAEC des Galinier	Guillaume GALINIER	33	7 rue Marcel Cachin
GAEC DURAND	JeanSébastien DURAND Annick DURAND	43	18 rue Jacques Brel
GAEC LOPEZ	Lycie COUEGNAS	45	11 rue des Cigales
GALINDO Serge	Serge GALINDO	51	9 rue Gaston Thouret
GAU Robert	GAU Robert	76	15 avenue de Poihès
GFA CROS	Marie et Philippe CROS	58	3 rue Paul Bert
GFA Domaine de Longuet	M. GOUZE DE ST MARTIN	66	ferme de Longuet
SARL Moulin Gimie	François GIMIE	61	49 rue Gambetta
HUC Alain	Alain HUC	59	1 cours Belfort
Les terrasses de Gabrielle	M. PASCAL	59	9 avenue Emile Loscos
MORTES Claudine	Claudine MORTES	59	L'Ale
MUNAR Philippe	Philippe MUNAR	54	13 Bd Pasteur
PASCAL Olivier	Olivier PASCAL	54	9 avenue Emile Loscos
Pech Henri	Henri PECH		La bastide Vieille
PECH Lilliane	Lilliane PECH	71	avenue de Toulouse
Pépinière CABROL/Serres capestang	CABROL ROUANET Luc DELACOTTE Alexandre et Caroline		Sauvegarde
SCA Dom BABOULET	Germaine VERNAZOBRES	93	Baboulet
sca Domaine de Sélicate	BALMEFREZOL Marie Sophie	54	Ferme de sélicate
SCEA de Guery	José TASTAVY	58	Guéry
SCEA Coteaux d'Enserune	María VALLS	77	4 impasse St Just
SCEA Les Roques Noires	Larry BERNA	48	30 Bd Pasteur
TREMEGES	Pierre TREMEGES	41	Av des Pres
VERDIER Philippe	Philippe VERDIER	53	9 Bd Amiral Courbet
MENARD Jacqueline	Jacqueline MENARD		Domaine de l'Espitalet
ABBES Paul	Paul ABBES	67	Domaine de viviers
Groupement Foncier Agricole des Cartairades (Sacassou-domicilié à Réziers)	Bruno GUIRAUD		
TREMEGES Philippe	Philippe TREMEGES	36	rue de la République
ORTIZ Manuel	Manuel ORTIZ	55	rue Floquet
GUIRAUD Christian	Christian GUIRAUD	51	2 Av. de la Gare

## ANNEXE N°6 : Explicitation de la carte N°8, page 21

La carte N°8 représente la répartition des différents îlots agricoles déclarés pour la PAC en 2012 selon un regroupement en 6 catégories seulement, pour faciliter la lecture et la compréhension du territoire.

Le tableau suivant détaille les catégorisations effectuées, pour consulter la carte complète avec les 15 catégories, se reporter à l'atlas cartographique.

Cultures majoritaires par îlots	Catégorie de regroupement	Superficie (en hectares)
ARBORICULTURE	Arboriculture	16,41
AUTRES CEREALES	Céréales	456,42
AUTRES GELS	Autres	31,2
BLE TENDRE	Céréales	9,62
DIVERS	Autres	36,12
ESTIVES LANDES	Prairies/Landes	97,31
FRUITS A COQUE	Céréales	3,31
LEGUMES-FLEURS	Légumes/Fleurs	53,31
LEGUMINEUSES A GRAINS	Céréales	21,29
OLIVIERS	Arboriculture	1,27
ORGE	Céréales	7,87
PRAIRIES PERMANENTES	Prairies/Landes	7,48
PRAIRIES TEMPORAIRES	Prairies/Landes	18,77
TOURNESOL	Céréales	36,4
VIGNES	Vignes	1508,96
Total		2305,74

Cultures par regroupement	Superficie (en hectares)
Arboriculture	17.68
Céréales	534.91
Prairies/Landes	123.56
Légumes/Fleurs	53.31
Vigne	1508.96
Autres	67.32

## ANNEXE N°7 : Evolution du prix des terres agricoles HORS VIGNES (source : SAFER)

- **Données demandées** : Évolution des prix - Terres et prés - Régions agricoles
- **Département** : Hérault
- **Commune** : Capestang
- **Situation locative** : Libre

Il y a 20 ligne(s) trouvée(s) pour cette recherche.

Années	Prix min (€ courants /ha)	Prix max (€ courants /ha)	Prix moyen (€ courants /ha)	Prix min (€ constants /ha)	Prix max (€ constants /ha)	Prix moyen (€ constants /ha)	Indice (base 100 : dernière année)
2016-2015-2014	1 980	24 500	8 430	1 980	24 500	8 430	100
2015-2014-2013	NS	NS	8 120	NS	NS	8 190	96
2014-2013-2012	NS	NS	8 590	NS	NS	8 730	102
2013-2012-2011	NS	NS	8 850	NS	NS	9 040	105
2012-2011-2010	1 860	26 270	8 410	1 920	27 050	8 660	100
2011-2010-2009	1 730	26 220	8 830	1 820	27 480	9 260	105
2010-2009-2008	1 640	26 270	8 620	1 720	27 620	9 060	102
2009-2008-2007	1 560	29 480	9 470	1 670	31 460	10 110	112
2008-2007-2006	1 180	29 480	9 060	1 260	31 530	9 690	107
2007-2006-2005	1 430	29 320	8 490	1 560	32 070	9 290	101
2006-2005-2004	1 460	26 440	7 810	1 640	29 670	8 770	93
2005-2004-2003	1 660	22 340	7 140	1 900	25 680	8 210	85
2004-2003-2002	1 560	23 150	7 700	1 830	27 140	9 030	91
2003-2002-2001	1 530	21 370	7 500	1 820	25 460	8 930	89
2002-2001-2000	1 370	17 820	7 190	1 660	21 620	8 730	85
2001-2000-1999	1 270	14 800	6 270	1 580	18 390	7 790	74
2000-1999-1998	1 140	14 420	5 490	1 450	18 270	6 960	65
1999-1998-1997	1 120	13 710	5 400	1 440	17 610	6 940	64
1998-1997-1996	1 070	12 600	5 030	1 380	16 170	6 460	60
1997-1996-1995	960	11 730	4 950	1 250	15 190	6 410	59

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr-INRA.



## ANNEXE N°7 (suite) : Évolution du prix des terres en VIGNES (source : SAFER)

- **Données demandées :** Évolution des prix - Vignes - Départements
- **Département :** Hérault
- **Type de vignes :** Hors AOP

Il y a 26 ligne(s) trouvée(s) pour cette recherche.




Année	Prix moyen (€ courants /ha)	Prix moyen (€ constants /ha)	Indice (base 100 : dernière année)
2016	14 200	14 200	100
2015	13 800	13 900	98
2014	13 300	13 500	95
2013	12 800	13 000	92
2012	12 800	13 100	92
2011	11 800	12 400	87
2010	11 400	12 000	85
2009	10 900	11 600	82
2008	11 800	12 700	89
2007	11 900	13 000	92
2006	12 000	13 400	94
2005	14 000	16 100	113
2004	14 100	16 500	116
2003	14 100	16 800	118
2002	11 900	14 400	101
2001	11 800	14 700	104
2000	13 200	16 700	118
1999	13 200	16 900	119
1998	11 900	15 300	108
1997	10 400	13 500	95
1996	10 000	13 100	92
1995	9 900	13 100	92
1994	10 200	13 800	97
1993	10 600	14 500	102
1992	10 700	15 000	106
1991	11 100	15 800	111

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

## ANNEXE N°8 : Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017

### Repérage du 30.06.2017


Localisation des points d'observation adoptés pendant le repérage ★

<p><b>Localisation :</b></p> 	<p><b>Zone 1 : Les pechs</b></p> <p>Commune de CAPESTANG (34) Zone 2</p>  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieu-dit non habité</li> <li>• Lieu-dit habité</li> <li>■ Parcelles à vendre</li> <li>■ Arbres</li> <li>■ Parcelles cultivées</li> <li>■ Parcelles Zone C</li> </ul>												
<p><b>Observations :</b></p> <p>Point d'observation au niveau du réservoir d'eau, le Pech du Thou. Les parcelles les plus proches du sommet du pech, sont en friches depuis plus de 30 ans, alors que celles qui sont en contre-bas sont plus récentes. Cultures de pistachiers auparavant. Sur l'Est de la zone 1-1 il y avait des cultures de fruitiers.</p> <p>BRL : Le réseau BRL est accessible sur la partie Est de la zone 1-1. Cependant le réseau BRL coûte cher, et il n'y a pas beaucoup de débit pour beaucoup de demandes donc pour pouvoir être desservi il faut avoir suffisamment de terrain et payer un montant conséquent.</p>													
<p><b>Sous-zone 1-1 : Le puech du Thou et la Fourcade</b></p> <p>Commune de CAPESTANG Lieux-dit Le pech du Thou et La Fourcade (Sud)</p> <p>Date : Repérage de territoire du 30 juin 2017</p>  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone délimitée</li> <li>■ Plan cadastre</li> </ul>	<p><b>Observations :</b></p> <p>Zone gélif à l'Est (Zone A), où était cultivée des abricotiers. Zone A' à fouiller. Au nord de la Zone B, en dehors du périmètre, bon potentiel. Possibilité de reboisement, terres blanches. A l'intérieur du périmètre de la zone B, au nord, intéressant pour la culture d'arbres fruitiers. Vers la Connague, nord zone C, extension BRL. A l'ouest de la zone C, les terres sont abandonnées depuis très longtemps. Mise en garde contre le gel si culture d'amandiers envisagée. La zone D correspond à des friches viticoles, BRL à proximité.</p> <table border="1" data-bbox="829 1444 1460 1568"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nb de parcelles</th> <th>Nb d'hectares</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone A</td> <td>35</td> <td>27.04</td> </tr> <tr> <td>Zone B</td> <td>88</td> <td>28.25</td> </tr> <tr> <td>Zone C</td> <td>153</td> <td>32.9</td> </tr> </tbody> </table>		Nb de parcelles	Nb d'hectares	Zone A	35	27.04	Zone B	88	28.25	Zone C	153	32.9
	Nb de parcelles	Nb d'hectares											
Zone A	35	27.04											
Zone B	88	28.25											
Zone C	153	32.9											
<p><b>Accessibilité Eau :</b></p> <p>Cours d'eau <input type="checkbox"/> Puits <input type="checkbox"/> Réseau d'eau de ville <input type="checkbox"/></p> <p>Irrigation <input checked="" type="checkbox"/> Forage <input type="checkbox"/></p> <p><b>Paysage :</b></p> <p>Relief <input checked="" type="checkbox"/> Terrasses <input checked="" type="checkbox"/> Plaines <input checked="" type="checkbox"/> Mécanisable <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b></p> <p>Cultures <input checked="" type="checkbox"/> Friches <input checked="" type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/></p> <p>Prairies <input type="checkbox"/> Labourables <input type="checkbox"/> Activités de loisirs <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b></p> <p>Bâtiment agricole <input type="checkbox"/> Clôture <input checked="" type="checkbox"/> Accessibilité route <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b></p> <p>Risque de pollution <input type="checkbox"/> Propriétaires connus <input type="checkbox"/></p>	<p><b>Accessibilité Eau :</b></p> <p>Accessibilité au Bas-Rhône sur la partie Est, réservoir d'eau à l'Ouest en haut du Pech.</p> <p><b>Paysage :</b></p> <p>Colline en friche, quelques champs de blé, vignes et oliviers</p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b></p> <p>Sols assez pauvres, à reconstituer, risques d'incendie</p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b></p> <p>Réservoir d'eau</p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b></p>												



## ANNEXE N°8 : Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017 (suite)

**Sous-zone 1-2 : La bade**




Commune de CAPESTANG  
La Bade  
Date : Repérage de territoire du 30 juin 2017

**Observations :**  
Zone peu intéressante, un terrain communal au Sud qui fut une ancienne décharge. Les vignes dans cette zone souffrent beaucoup du fait de la chaleur. Parcelles de blé majoritairement cultivées par l'entreprise SARL Le Franc. \*Eau du Bas-Rhône, zone de stockage de matériaux de terrassement au Nord.


\* Le Blé dans la région est de plus mis en culture par des entreprises de travaux agricoles, car peu rentable pour les paysans même avec les aides de la PAC. Le Blé ne vaut plus grand-chose et à terme il pourrait ne plus intéresser les entreprises agricoles du fait de sa faible rentabilité.

	Nb de parcelles	Nb d'hectares
La Bade	56	11.58

**Localisation**



**Zone 2 : Les Moulières – Domaine de l'Ale – L'Aquilou**



Commune de CAPESTANG (34)  
Zone 1

**Observations :**  
Quelques parcelles de vignes arrachées sur cette zone, qui seront probablement replantées. Zone traversée par le canal d'Est en Ouest.  
Il eut un projet de golf sur cette zone, qui a été abandonné.  
Zone frontalière avec la commune de Quarante au Nord-Ouest de la commune.

**Sous-zone 2-1 : Domaine de l'Ale**



Commune de CAPESTANG  
Lieu-dits L'Ale, l'Aquilou et Les Moulières  
Date : Repérage de territoire du 30 juin 2017


**Observations :**  
Ancien domaine viticole, les propriétaires orientent leur activité vers le tourisme et l'événementiel. Il se compose aujourd'hui de deux salles de réception, 5 chambres d'hôtes, un gîte de 10 couchages et un chalet. Ainsi les terres du domaine ont tout intérêt à être valorisées et entretenues. Le propriétaire fut président de l'office de tourisme et est sensible aux qualités paysagères de Capestang et des abords du canal. Certaines parcelles ne sont pas cultivées.

	Nb de parcelles	Nb d'hectares
Domaine de l'Ale	11	11.68

**Accessibilité Eau :**  
Cours d'eau  Puits  Réseau d'eau de ville   
Irrigation  Forage

**Accessibilité Eau :**  
Entourée par le canal et traversée par le ruisseau de Roubiols, cette zone semble bénéficier d'infiltrations

## ANNEXE N°8 : Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017 (suite)

<p><b>Paysage :</b> Relief <input type="checkbox"/> Terrasses <input type="checkbox"/> Plaines <input checked="" type="checkbox"/> Mécanisable <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b> Cultures <input checked="" type="checkbox"/> Fiches <input checked="" type="checkbox"/> Type de friches ... Prairies <input type="checkbox"/> Labourables <input checked="" type="checkbox"/> Activités de loisirs <input type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/></p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b> Bâtiment agricole <input type="checkbox"/> Clôture <input checked="" type="checkbox"/> Accessibilité route <input checked="" type="checkbox"/> Installations autres : ...</p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b> Risque de pollution <input type="checkbox"/> Estimation des prix pratiqués localement <input type="checkbox"/> Propriétaires connus <input checked="" type="checkbox"/> Mr Bortes</p>	<p>souterraines et d'une bonne irrigation.</p> <p><b>Paysage :</b> Plaine abritée</p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b> idéal pour du maraîchage</p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b> Proximité avec complexe touristique avantage pour mise en culture ou inconvénient pour travaux agricoles.</p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b> Ces terres ne seront vraisemblablement pas vendues, pour pouvoir garder une maîtrise paysagère indispensable au domaine touristique. Le propriétaire est sensible aux questions de préservation paysagère et d'environnement.</p>						
<p><b>Sous-zone 2-2 : L'Aguillou</b></p> <p>Commune de CAPESTANG Lieux-dits L'Ale, l'Aguillou et Les Moulères Date : Repérage de terrain du 30 juin 2017</p>  <p>Source : IGN (vectoriel) © Topo 2016, IGN 2017, IGN pour l'actualisation. Tous droits réservés à l'éditeur de données.</p>	<p><b>Observations :</b> Zone dont le propriétaire est décédé il y a 2 ans. Aujourd'hui dépôt d'ordures important. Présence de quelques parcelles, au Nord de la zone, cultivées avec des arbres fruitiers. Au Nord de cette zone les vignes gèlent mais à cet endroit il semble qu'il n'y ait pas de gèle. Zone légèrement abritée. Sur ces terres le maraîchage semble plus complexe que sur le domaine de l'Ale.</p> <table border="1" data-bbox="804 929 1426 992"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nb de parcelles</th> <th>Nb d'hectares</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Domaine de l'Ale</td> <td>7</td> <td>1.31</td> </tr> </tbody> </table>		Nb de parcelles	Nb d'hectares	Domaine de l'Ale	7	1.31
	Nb de parcelles	Nb d'hectares					
Domaine de l'Ale	7	1.31					
<p><b>Accessibilité Eau :</b> Cours d'eau <input checked="" type="checkbox"/> Puits <input type="checkbox"/> Réseau d'eau de ville <input type="checkbox"/> Irrigation <input checked="" type="checkbox"/> Forage <input type="checkbox"/></p> <p><b>Paysage :</b> Relief <input type="checkbox"/> Terrasses <input type="checkbox"/> Plaines <input checked="" type="checkbox"/> Mécanisable <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b> Cultures <input checked="" type="checkbox"/> Fiches <input checked="" type="checkbox"/> Type de friches ... Prairies <input type="checkbox"/> Labourables <input type="checkbox"/> Activités de loisirs <input checked="" type="checkbox"/> Bois <input type="checkbox"/></p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b> Bâtiment agricole <input type="checkbox"/> Clôture <input checked="" type="checkbox"/> Accessibilité route <input checked="" type="checkbox"/> Installations autres : ...</p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b> Risque de pollution <input checked="" type="checkbox"/> Estimation des prix pratiqués localement <input type="checkbox"/> Propriétaires connus <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><b>Accessibilité Eau :</b> Entourée par le canal (prise au canal) possibilité d'avoir accès à l'eau du Bas-Rhône.</p> <p><b>Paysage :</b> Plaine abritée partiellement en friche</p> <p><b>Sol et couvert végétal :</b> Cultures d'arbres fruitiers (loisirs), friches récentes et anciennes</p> <p><b>Bâtiments et équipements :</b> Pas de bâtiments sur cette zone</p> <p><b>Autres éléments de diagnostic :</b> Possibilité en arboriculture avec fruits qui arrivent tôt en saison (cerises, abricots,...) ou petits fruits (fraisiers,...). Quand maturité précoce, fruits sucrés intéressants pour la valorisation. Possibilités dépendront des perspectives de transformation en directe ou non. Vérifier le climat car parcelles voisines, vignes sans fruits (gel possible)</p>						



## ANNEXE N°8 : Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017 (suite)

### D'autres pistes d'exploration



### Observations :

E- Domaine d'Aureille  
 F- Domaine de Viviès  
 G- Entrée de ville/D16  
 H- Zone des Moulières

### Sous-zone 3-1 : Le Domaine d'Aureille



### Observations :

Vaste plaine céréalière (voir commentaire sur avenir du Blé). Possibilité de maraîchage car non loin de la Quarante (peu de débit) et d'un plan d'eau utilisé pour la pêche ( Le Maire rouge ? ) Déversoir du canal. Possibilité de Pisciculture. Accessibilité réseaux de ville ( 2lecticité, Eau, routes) Point rouge ci-contre bâtiment agricole abandonné. Carré rouge rouge –Les Pins d'Aureille, terres se vendant environ 6/7000€ / ha de ce côté du village. Le propriétaire travaille seul sur un très grand domaine, beaucoup de surfaces en blé.

	Nb de parcelles	Nb d'hectares
Aureille	38	110

### Sous-zone 3-2 : Le Domaine de Viviès





### Observations :

Le domaine de Viviès fait partie du pôle de compétence du canal du midi. Le changement de destination des sols ou des bâtiments est possible mais réglementé, principalement en termes architectural. Les terres du domaine sont gélifs, elles comptent parmi les meilleurs terres du village. Présence de bâtiments agricoles

	Nb de parcelles	Nb d'hectares
Viviès		22

## ANNEXE N°8 : Compte-rendu du repérage de terrain du 30 juin 2017 (suite)

<p><b>Sous-zone 3-3 : Entrée de ville / D16</b></p> <p>Commune de CAPESTANG Entrée de ville D16 - A explorer</p> <p>Date : Repérage de territoire du 30 juin 2017</p>  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cours d'eau permanents</li> <li>□ Eaux stagnantes</li> <li>— Roi-canal</li> </ul> <p><small>Source : ADBrevelde/ICD/Sp/AGS - DTU 2017/10/10 pour évaluation - Aire d'étude communale/communales</small></p>	<p><b>Observations :</b></p> <p>Zone à creuser, quelques friches. Vu la situation géographique, à proximité du village ces terres pourraient s'avérer de très bonne qualité. Présence de jardins à proximité immédiate.</p> <table border="1" data-bbox="829 537 1468 616"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nb de parcelles</th> <th>Nb d'hectares</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entrée de ville</td> <td>97</td> <td>34.75</td> </tr> </tbody> </table>		Nb de parcelles	Nb d'hectares	Entrée de ville	97	34.75
	Nb de parcelles	Nb d'hectares					
Entrée de ville	97	34.75					
<p><b>Sous-zone 3-4 : Les moulières</b></p> <p>Commune de CAPESTANG Les moulières - A explorer</p> <p>Date : Repérage de territoire du 30 juin 2017</p>  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cours d'eau permanents</li> <li>□ Eaux stagnantes</li> <li>— Roi-canal</li> </ul> <p><small>Source : ADBrevelde/ICD/Sp/AGS - DTU 2017/10/10 pour évaluation - Aire d'étude communale/communales</small></p>	<p><b>Observations :</b></p> <p>Projet de golf abandonné sur cette zone (vers Foncouverte). Beaucoup de culture de Blé.</p> <table border="1" data-bbox="829 1086 1468 1164"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nb de parcelles</th> <th>Nb d'hectares</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les moulières</td> <td>83</td> <td>37</td> </tr> </tbody> </table>		Nb de parcelles	Nb d'hectares	Les moulières	83	37
	Nb de parcelles	Nb d'hectares					
Les moulières	83	37					



## ANNEXE N°9 : Offres de vente du domaine de Vivès

### SAFER - Répertoire Départ Installation (RDI)

#### Propriété viticole avec cave équipée et dépendances

Référence : 34V1596

**Situation géographique du bien**  
Domaine situé en bordure du Canal du Midi  
Prix hors frais : 780 000 €      Surface : 21 ha 00 a 00 ca

**Habitation**  
Corps de bâtiments de 1.700 m<sup>2</sup> comprenant habitation, logement d'ouvrier de 80m<sup>2</sup>, cave vinaire équipée et vastes dépendances, 180 m<sup>2</sup> disposés sur 2 niveaux comprenant au rez-de-chaussée une grande pièce à vivre ainsi qu'une souillarde et à l'étage les chambres et salle de bains. L'ensemble est en bon état général. L'ancien four et le logement vendangeurs sont à rénover entièrement. Toutefois, les toitures de l'ensemble des bâtiments ne sont à refaire que partiellement.

**Exploitation**  
Volume total de cuverie : 4050hl dont des cuves en béton brut pour une capacité de 2500hl et des foudres pour une capacité de 1550hl. Investissement à prévoir.

**Terres**  
Le domaine s'étend sur près de 22 ha d'un seul tenant. Le vignoble représente 10 ha 52.37 auxquels s'ajoutent 10 ha 80 de terres nues. Hormis la vigne d'Aramon, le reste du vignoble est susceptible de revendiquer des productions déclarées en V.D.P.  
Encépagement : Carignan 2Ha 66.35 Cabernet 2 Ha 66.35 - Cabernet-Sauvignon 3 Ha 26.90 – Cinsault 0 Ha 46.00 – Merlot 1 Ha 20.32

**Vocations**      Viticole (P), AgroTourisme, Maraîchage-Horticulture

**Divers**            Bâtiment : Bâtiments d'habitation et d'exploitation



**Contact**  
Sylvie BENOIT  
Tel : 0467071599  
Site : <http://www.safer.fr>  
Courriel : [sbenoit@safer.fr](mailto:sbenoit@safer.fr)



20 ans 2016 09 12      1 2 3      Diverses non contractuelles

[retour aux résultats](#)

Offre N° : RDI03407021, publiée le 01 janvier 2016



#### Localisation

Département : Hérault  
Domaine bordé par le Canal du Midi à 800 mètres d'un bourg de 3000 habitants proche de Béziers et Narbonne qui sont à 18 km.  
Foncier d'un seul tenant autour des bâtiments.

#### Contexte

Départ en retraite du cédant.

#### Exploitation

Type d'installation : Individuelle  
Mode de cession : Tout en vente  
Activité : Culture, Légumes de plein champs. Viticulture, Chai particulier.  
SAU : 0,00 ha  
Description : > 24ha22 de surface totale dont :

- > 11ha67 de vignes (39 % de cépages aromatiques) Exploités en cave particulière avec commercialisation en vrac de vin de table et de vins de pays.
- > 12ha55 de terres libres pour toute culture avec possibilité d'irrigation (droit de puisage dans le canal).
- > 1 600 m<sup>2</sup> de bâtiments traditionnels de caractère, comprenant une maison de 190 m<sup>2</sup> et une cave de 2000 hl, pouvant être orientés vers des activités d'accueil.

#### Conditions de reprise

- > Vente des 1600 m<sup>2</sup> de bâtiments pour 700 000 €.
- > Vente du foncier (24ha22) pour 150 000 €.
- > Possibilité de reprise du matériel de vinification pour 35 000 €.



Chambre d'Agriculture de l'Hérault

**Pierre BLERON**  
04 67 20 88 76

@ Ecrire au conseiller