



Etude agricole préalable  
Dossier  
ZAC DES PORTES DU TARN  
30/05/2018

## SOMMAIRE

1. Analyse de l'état initial de l'économie agricole .....	4
1.1. Etat des lieux de l'activité agricole à l'échelle d'un périmètre élargi.....	4
1. Surface agricole utilisée (SAU 2010),.....	5
2. Surface labourable (2010), .....	5
3. nombre d'exploitations (2010),.....	6
4. Emplois (salariés permanents hors famille, 2010), .....	6
5. Emplois (chefs d'exploitation et coexploitants, 2010), .....	6
6. chiffre d'affaires .....	6
7. Orientation technico-économique de l'exploitation - Champ des exploitations : Moyennes et grandes exploitations (2010 en ha) .....	9
8. Evolution de l'agriculture .....	10
1.2 Caractéristiques du territoire et de ses potentialités agricoles : relief, typologie des sols et potentialités agricoles.....	13
1. Localisation du projet (2013).....	13
2. Milieux physique et environnement .....	14
3. Contexte géologique et hydrogéologique .....	14
4. Organisation de l'espace étudié .....	16
5. Identification des agriculteurs contractuellement présents au 2 novembre 2017 et mai 2018 :.....	16
6. Prix des terres agricoles.....	16
7. Place de l'agriculture dans le cadre du périmètre rapproché .....	18
8. Potentialités agricoles.....	19
9. Typologie des exploitations .....	20
10. Maîtrise du foncier (mode de faire-valoir) ; .....	22
1.3. Etat des lieux de l'activité agricole à l'échelle du projet.....	24
2. Éviter.....	25
2.1. Programmation de l'échangeur N°5 .....	25
2.2. Profil des agriculteurs présents sur le périmètre de ZAC .....	25
2.3. Opérateurs privés en maîtrise foncière.....	26
3. Réduire.....	26
3.1. Réduction du périmètre de la ZAC.....	26
3.2. Compensations individuelles en foncier.....	26
3.3. Remise en culture des espaces libres de construction .....	26

4. Qualifier et quantifier les impacts positifs et négatifs du projet sur l'agriculture.....	27
4.1. Impacts négatifs.....	27
Impacts à l'échelle des exploitations présentes dans la ZAC :.....	27
4.2. Impacts positifs.....	27
1. Réorganisation et diminution du périmètre initial de la ZAC, au nord-ouest: .....	27
2. Propositions de compensation/échanges fonciers faites en 2010, 2011, 2012.....	27
3. Convention annuelle de mise à disposition SAFALT + Conventions annuelles de mise à disposition directes agriculteurs (juillet 2010):.....	27
<b>4. Orienter une partie du programme d'activités industrielles (Sud autoroute, à côté de l'aire de services) vers des implantations d'activités agricoles :</b> .....	28
a. <b>Implantation d'un pôle viticole et oenotouristique :</b> .....	28
b. <b>Plantation de vignes (conservatoire des cépages oubliés) :</b> .....	28
c. <b>Implantation d'un pôle « produits de la ferme &amp; nature » :</b> .....	28
d. Dans le cadre de l'implantation du <b>complexe « aire de services »</b> .....	29
e. <b>Implantation d'une activité de maraichage bio sous serres</b> .....	29
f. <b>Appuis agriculture circuits courts :</b> .....	29
g. <b>Apiculture :</b> .....	29
h. <b>Bois à créer</b> et conserver : 5.3 Ha,.....	29
i. <b>Prairies au sud</b> : 8 Ha, Pâturage. ....	29
j. <b>Jardins partagés et jardins familiaux:</b> .....	29
5. <b>Communication et vulgarisation de l'agriculture:</b> .....	29
6. <b>De nombreuses études et analyses</b> .....	30
7. <b>Évaluation du coût de mise à disposition foncière irrigable et accessible</b> , destiné à implanter des activités agricoles, non génératrices de recettes de cession pour la SPLA 81:.....	30
8. <b>Réalisation des démarches et actions d'identification des prospects</b> dans les secteurs agricoles et connexes et accompagnement à l'implantation de ces projets à vocation agricole :.....	30

## 1. Analyse de l'état initial de l'économie agricole

### 1.1. Etat des lieux de l'activité agricole à l'échelle d'un périmètre élargi

Le périmètre de l'étude est établi en prenant en compte les deux Communes supports du projet ZAC DES PORTES DU TARN (Buzet sur Tarn et Saint Sulpice la Pointe), ainsi que les deux Département concernés (Tarn et Haute-Garonne). Il permet d'identifier les caractéristiques de l'économie agricole et cela en cohérence avec les caractéristiques du projet ZAC DES PORTES DU TARN.

État des lieux : La Région OCCITANIE comporte (2013) 72 200 exploitations (rang 2 sur 13), 3 547 milliers d'ha de SAU (rang 2) et une production brute standard (PBS) de 5.1 Md€ (rang 5). L'agriculture de cette nouvelle Région pèse pour 9% dans la production agricole métropolitaine. La partie Midi-Pyrénées compte 44 400 exploitations agricoles en 2013. La perte du nombre d'exploitation en 3 ans (6.7%) est moins rapide qu'à l'échelon national (-8.1% hors DOM).

#### Une région favorable aux élevages extensifs

Poids des exploitations agricoles de Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées en France métropolitaine selon l'orientation de production	Nombre d'exploitations				Production brute standard			
	Midi-Pyrénées		les deux régions		Midi-Pyrénées		les deux régions	
	effectif	%FM <sup>1</sup>	effectif	%FM <sup>1</sup>	million €	%FM <sup>1</sup>	million €	%FM <sup>1</sup>
Toutes orientations de production	44 412	9,9	72 155	16,0	3 065	5,4	5 097	9,0
<b>Cultures</b>	20 152	9,0	42 703	19,0	1 382	4,7	3 165	10,8
Grandes cultures	15 277	12,8	17 460	14,6	805	6,4	928	7,4
Cultures spéciales	3 715	3,9	23 461	24,4	444	2,9	2 017	13,1
Polycultures	1 160	12,4	1 781	19,1	133	10,4	219	17,3
<b>Elevages</b>	20 015	10,9	24 421	13,3	1 389	6,3	1 605	7,3
Bovins lait	2 062	4,5	2 470	5,4	248	3,4	278	3,8
Bovins viande	6 378	13,5	7 885	16,7	284	11,4	345	13,8
Bovins mixte	1 817	11,9	2 052	13,4	98	5,9	115	6,9
Ovins, caprins, autres herbivores	7 788	16,1	9 763	20,2	448	25,0	527	29,4
...dont ovins lait	3 770	43,9	4 332	50,5	382	57,5	426	64,2
Elevages hors sol	1 472	6,5	1 721	7,6	289	3,6	318	4,0
Polyélevages	497	10,8	530	11,5	21	2,3	22	2,4
<b>Cultures-élevages</b>	3 832	9,5	4 592	11,3	294	5,4	327	6,0

<sup>1</sup> : %FM = part dans l'ensemble France métropolitaine en %

Source : Agreste - enquête Esea 2013

Eléments établis sur la base de l'étude AGRESTE Midi-Pyrénées 2014. (Etude complète annexée aux présentes)

Utilisation du territoire	Unité : hectare	2000	2013	Poids en MP en 2013 (%)
<b>SAU des exploitations</b>		<b>345 939</b>	<b>328 985</b>	<b>14,4</b>
dont				
Céréales		147 787	140 323	20,0
dont blé tendre		37 900	49 066	18,1
Oléagineux et protéagineux		75 860	80 447	28,5
Cultures fourragères		9 700	6 000	12,6
Prairies artificielles et temporaires		30 800	41 026	8,3
Superficie toujours en herbe		49 400	39 800	8,6
Pommes de terre, légumes et fleurs		1 325	1 315	11,8
Arboriculture fruitière		456	265	1,5
Vignes		2 524	1 673	4,4
Jachères		27 087	16 500	23,9

Source : Agreste-Statistique agricole annuelle

Structure des exploitations	1990	2000	2010	2012	Poids en MP en 2012 (%)
RCAI par UTANS (moyenne triennale) millier € 2012	12,6	19,3	15,1	25,8	-
Nombre d'exploitations	12 117	8 458	6 413	6 068	13,4
SAU (millier ha)	361	348	331	328	14,4
Emploi total (y compris ETA CUMA et coopératives viticoles)	13 899	9 549	6 850	6 429	10,9
Nombre d'UTA pour 100 ha de SAU	3,85	2,76	2,07	1,96	-

Source : Agreste - Comptes de l'agriculture, RICA

Jeunes agriculteurs	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre d'installations	246	238	236	295	235	114
dont Installation aidées	40	58	28	27	36	39
Montant moyen de la DJA <sup>1</sup> (€)	21 225	21 260	19 869	18 142	17 696	18 156

<sup>1</sup> Dotation Jeunes Agriculteurs Sources : MSA, ASP

CLAP - Effectifs salariés dans les établissements du département en 2012	Etablissements		Effectifs salariés	
	Nombre	dont siège en Midi-Pyrénées <sup>(1)</sup>	Nombre	dont siège en Midi-Pyrénées <sup>(1)</sup>
Agriculture, chasse, pêche	9 108	9 074	1 070	1 056
Industries agroalimentaires	256	229	2 957	2 389
Artisans de l'agroalimentaire	834	780	2 611	2 387
Commerces de gros de produits agricoles	501	418	3 257	1 661
Exploitation du bois	229	224	357	161
Industries du bois et du papier	179	165	995	814
Autres activités <sup>(2)</sup>	123 697	115 469	507 588	371 716

(1) établissements rattachés à des entreprises dont le siège est en Midi-Pyrénées  
(2) Y compris administrations, collectivités et établissements publics Source : Insee - CLAP 2012

Montant moyen de la DJA <sup>1</sup> (€)	19 400	18 569	19 888	18 938	18 727	19 079
<sup>1</sup> Dotation Jeunes Agriculteurs						

Sources : MSA, ASP

CLAP - Effectifs salariés dans les établissements du département en 2012	Etablissements		Effectifs salariés	
	Nombre	dont siège en Midi-Pyrénées <sup>(1)</sup>	Nombre	dont siège en Midi-Pyrénées <sup>(1)</sup>
Agriculture, chasse, pêche	8 206	8 161	1 529	1 491
Industries agroalimentaires	205	178	2 435	1 653
Artisans de l'agroalimentaire	363	340	1 031	835
Commerces de gros de produits agricoles	260	221	981	651
Exploitation du bois	537	523	294	224
Industries du bois et du papier	119	117	587	531
Autres activités <sup>(2)</sup>	34 413	32 169	96 565	76 061

(1) établissements rattachés à des entreprises dont le siège est en Midi-Pyrénées  
(2) Y compris administrations, collectivités et établissements publics Source : Insee - CI AP 2012

Animaux présents dans les exploitations au 31/12/2013	2013	Evol. 12-13 (%)	Poids en MP (%)	Abattages			
				(tonne)	2013	Evol. 12-13 (%)	Poids en MP (%)
<b>Bovins (têtes)</b>	<b>101 052</b>	<b>-3,7</b>	<b>8,4</b>	Vaches	3 299	-3,5	7,4
dont vaches laitières	12 061	-7,1	8,9	Génisses	153	+8,6	2,2
vaches nourrices	36 804	-3,3	8,6	Veaux (<= 8 mois)	3 560	-2,2	19,9
<b>Ovins (têtes)</b>	<b>64 386</b>	<b>+1,4</b>	<b>3,3</b>	Autres bovins	349	-7,7	1,8
dont brebis laitières	429	+1,4	0,1	Ovins et caprins	969	-0,9	4,6
brebis nourrices	40 882	-0,8	6,9	Porcins	1 271	-12,3	1,6
<b>Caprins (têtes)</b>	<b>4 679</b>	<b>-4,8</b>	<b>3,5</b>	<b>Gros animaux</b>	<b>9 619</b>	<b>-4,0</b>	<b>5,1</b>
dont chèvres	3 447	-4,2	3,6				

Source : Agreste-Statistique agricole annuelle Source : Agreste - enquête auprès des abattoirs

Lait de vache et références	campagne laitière		
	2012 / 2013	2013 / 2014	
Quotas vente directe	Nombre de détenteurs	26	26
	Référence laitière (1000 l)	950	1 021
Quotas livraisons à l'industrie	Nombre de détenteurs	240	229
	Référence laitière (1000 l)	90 025	86 578
Ensemble	Nombre de détenteurs	250	239
	Référence laitière (1000 l)	90 975	87 599

Source : Agreste - FAM - Quotas laitiers

Aides directes	2009	2013
<b>en millier d'euros</b>		
Aides du premier pilier	110 002	101 885
dont Droits à paiement unique	75 985	89 212
Aides couplées	34 037	12 772
dont Prime au maintien du troupeau des vaches allaitantes	9 721	7 277
Aides du second pilier (programmation 2007-2013)	7 310	8 893
dont Indemnité compensatoire de handicaps naturels	3 823	4 285
Prime herbagère agroenvironnementale	1 277	1 768
Aides à l'installation	1 233	708
Plan modernisation des bât d'élevage, Plan vég. environnement	435	770
<b>Total</b>	<b>117 312</b>	<b>110 778</b>

Source : ASP

Foncier	2010	2013	évol (%)
Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares par petite région agricole (€ par hectare)			
Coteaux du Gers	5 770	6 280	+8
Coteaux de Gascogne, Volvestre	4 520	4 860	+8
Les Vallées	6 000	7 590	+27
Lauragais	7 320	7 730	+6
La Rivière, Pyrénées centrales	3 640	3 940	+8

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scarf

Aides du second pilier (programmation 2007-2013)	15 751	18 258
dont Indemnité compensatoire de handicaps naturels	11 656	12 115
Prime herbagère agroenvironnementale	1 133	1 388
Aides à l'installation	1 356	973
Plan modernisation des bât d'élevage, Plan vég. environnement	1 378	2 161
<b>Total</b>	<b>100 447</b>	<b>104 812</b>

Source : ASP

Foncier	2010	2013	évol (%)
Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares par petite région agricole (€ par hectare)			
Gaillacois	4 790	4 780	-0,2
Coteaux mollassiques, Causses du Quercy, Ségala, Monts de Lacaune	4 720	4 290	-9
Plaine de l'Albigeois et du Castrais, Lauragais, Montagne noire	5 670	6 060	+7

Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scarf

1. Surface agricole utilisée (SAU 2010),

a. Haute-Garonne : 331 035 ha

i. **Buzet sur Tarn (canton 2010) : 5 370 ha**

b. Tarn : 298 095 ha

i. **Saint Sulpice La Pointe (canton 2010): 17 896 ha**

2. Surface labourable (2010),

a. Haute-Garonne : 285 422 ha

i. **Buzet sur Tarn (canton 2010) : 4 965 ha**

b. Tarn : 227 317 ha

*ii. Saint Sulpice La Pointe (canton 2010): 16 923 ha*

3. Nombre d'exploitations (2010),
  - a. Haute-Garonne : 6413
    - i. Buzet sur Tarn (canton 2010) : 110*
  - b. Tarn : 6087
    - ii. Saint Sulpice La Pointe (canton 2010) : 272*
4. Emplois (salariés permanents hors famille, 2010),
  - a. Haute-Garonne : 615
    - i. Buzet sur Tarn : non significatif*
  - b. Tarn : 699
    - i. Saint Sulpice La Pointe : 3*
5. Emplois (chefs d'exploitation et coexploitants, 2010),
  - a. Haute-Garonne : 615
    - i. Buzet sur Tarn : 30*
  - b. Tarn : 699
    - i. Saint Sulpice La Pointe : 15*
6. Chiffre d'affaires

Les résultats diffusés ci-dessous, sont des moyennes par exploitations, au niveau national en 2015.

La catégorie « Céréales et oléo-protéagineux » a été sélectionnée, car elle est représentative des cultures qui étaient présentes à 100 % sur le périmètre du projet ZAC DES PORTES DU TARN ;



## Tableaux nationaux 2015 par Otex - métropole

### Otex 1500 - Céréales et oléoprotéagineux Moyenne par exploitation

	Unité	Dimension économique des exploitations			Moyennes et grandes exploitations
		PBS de 25 à < 100 k€	PBS de 100 à < 250 k€	PBS >= 250 k€	
<b>Caractéristiques générales</b>					
Nombre d'exploitations dans l'échantillon	nb	443	513	90	1 046
Nombre d'exploitations représentées	nb	30 216	20 500	2 824	53 540
Production brute standard " 2007"	ECU	59 017	157 769	309 925	110 062
<b>Surface agricole utile (SAU)</b>	<b>ha</b>	<b>71,47</b>	<b>176,21</b>	<b>328,35</b>	<b>125,12</b>
dont : SAU en faire-valoir direct	ha	14,98	12,20	11,27	13,72
surface en jachère	ha	2,37	5,92	9,25	4,09
SAU irriguée	ha	6,48	12,50	22,23	9,61
surface en céréales	ha	45,36	110,84	205,68	78,89
blé tendre	ha	21,44	60,80	120,99	41,76
maïs grain	ha	10,76	16,87	25,71	13,89
orge	ha	7,69	25,12	47,19	16,45
surface en cultures industrielles	ha	16,38	46,03	91,15	31,68
oléagineux sauf colza	ha	7,03	10,36	10,24	8,48
colza	ha	7,12	27,83	62,32	17,96
pois protéagineux	ha	0,69	2,85	7,43	1,87
surface en légumes frais	are	9,41	20,54	51,80	15,91
surface fourragère principale SFP	ha	6,58	12,48	20,28	9,56
<b>Effectifs animaux</b>	<b>UGB</b>	<b>3,32</b>	<b>12,02</b>	<b>18,21</b>	<b>7,44</b>
<b>Main-d'œuvre (UTA)</b>	<b>UTA</b>	<b>1,17</b>	<b>1,60</b>	<b>2,27</b>	<b>1,39</b>
dont : UTA non salariée	UTA	1,09	1,34	1,71	1,22
Age du chef d'exploitation	an	53,65	51,62	51,29	52,75
<b>Rendements</b>					
blé tendre	100kg/ha	74,58	79,01	82,10	78,20
maïs grain (nc semences)	100kg/ha	88,86	92,29	98,17	91,37
orge	100kg/ha	67,93	70,27	72,18	69,94
colza	100kg/ha	34,55	34,55	36,49	34,90
<b>Résultats économiques</b>					
Production de l'exercice	k€	83,61	207,97	404,13	148,13
Consommations intermédiaires	k€	59,78	136,62	253,58	99,42
Valeur ajoutée (VAHF)	k€	19,09	62,12	134,26	41,64
Excédent brut d'exploitation	k€	30,28	79,99	157,76	56,04
Résultat courant avant impôts	k€	11,78	29,97	65,13	21,56
Résultat de l'exercice	k€	15,63	41,21	85,82	29,13
<b>Éléments du bilan (clôture)</b>					
<b>Actif immobilisé</b>	<b>k€</b>	<b>134,93</b>	<b>267,99</b>	<b>497,28</b>	<b>204,99</b>
dont : foncier	k€	56,69	49,94	59,71	54,26
constructions	k€	13,89	35,92	86,63	26,16
matériel	k€	48,07	132,98	245,20	90,98
animaux reproducteurs	k€	2,51	11,78	11,60	6,54
plantations	k€	0,06	0,45	0,89	0,25
<b>Actif circulant</b>	<b>k€</b>	<b>80,60</b>	<b>205,24</b>	<b>386,96</b>	<b>144,48</b>
dont : stocks et en-cours	k€	31,81	109,11	232,89	72,02
valeurs réalisables	k€	27,65	54,58	85,29	41,00
valeurs disponibles	k€	21,14	41,56	68,77	31,47
<b>Total actif</b>	<b>k€</b>	<b>216,27</b>	<b>475,43</b>	<b>889,32</b>	<b>351,00</b>
<b>Capitaux permanents</b>	<b>k€</b>	<b>186,50</b>	<b>396,49</b>	<b>727,30</b>	<b>295,43</b>
dont : situation nette	k€	143,21	257,98	452,92	203,49
subventions d'investissement	k€	0,96	1,48	4,22	1,33
dettes à long, moyen terme	k€	42,33	137,03	270,17	90,61
foncier	k€	3,98	7,37	7,87	5,48
constructions	k€	3,13	11,31	26,56	7,50
<b>Dettes à court terme</b>	<b>k€</b>	<b>29,76</b>	<b>78,80</b>	<b>161,97</b>	<b>55,51</b>
comptes de tiers	k€	22,31	51,54	90,40	37,10
comptes financiers	k€	5,27	17,05	40,94	11,66
<b>Total passif</b>	<b>k€</b>	<b>216,27</b>	<b>475,43</b>	<b>889,32</b>	<b>351,00</b>
Autofinancement	k€	14,02	27,81	51,09	21,26
Fonds de roulement net	k€	53,75	138,69	260,66	97,19
Besoin en fonds de roulement	k€	40,58	125,33	259,64	84,59
Variation de stocks de produits	k€	-0,10	4,16	-4,81	1,28
Variation de stocks approvisionnements	k€	-0,36	0,28	-1,34	-0,16
Remboursement d'emprunts à LMT	k€	12,15	37,99	63,47	24,75
Investissement total (achats - cessions)	k€	10,53	27,91	70,08	20,33
dont : matériel	k€	7,26	20,16	57,61	14,86

	Unité	Dimension économique des exploitations			
		PBS de 25 à < 100 k€	PBS de 100 à < 250 K€	PBS >= 250 k€	Moyennes et grandes exploitations
<b>Produits</b>					
Production brute	k€	107,29	264,16	505,37	188,35
<b>Produit courant</b>	<b>k€</b>	<b>106,84</b>	<b>262,70</b>	<b>502,27</b>	<b>187,37</b>
dont : produit brut vigne	k€	0,18	0,33	0,85	0,28
végétaux	k€	75,04	191,17	374,92	135,32
céréales	k€	54,05	132,89	251,09	94,83
blé tendre	k€	24,78	72,50	150,20	49,87
maïs grain	k€	13,43	22,20	36,44	18,00
orge	k€	7,70	26,08	49,01	16,92
cultures industrielles	k€	17,83	55,27	117,16	37,41
oléagineux sauf colza	k€	5,86	8,42	7,80	6,83
colza	k€	9,09	35,62	82,83	23,14
pois protéagineux	k€	0,56	2,22	6,24	1,49
légumes frais	k€	1,95	1,31	2,81	1,75
végétaux transformés	k€	1,95	2,29	5,12	2,25
animaux	k€	1,66	7,27	9,26	4,21
produits animaux	k€	0,57	0,53	3,75	0,72
<b>Ventes et prestations en nature</b>	<b>k€</b>	<b>80,95</b>	<b>198,96</b>	<b>400,49</b>	<b>142,99</b>
dont : végétaux	k€	74,90	187,39	377,89	133,95
végétaux transformés	k€	1,97	2,28	4,72	2,24
animaux	k€	3,51	8,75	14,13	6,07
produits animaux	k€	0,57	0,54	3,75	0,73
<b>Achats d'animaux</b>	<b>k€</b>	<b>1,63</b>	<b>1,86</b>	<b>2,63</b>	<b>1,77</b>
<b>Variations de stocks de produits</b>	<b>k€</b>	<b>-0,10</b>	<b>4,16</b>	<b>-4,81</b>	<b>1,28</b>
<b>Produits divers non exceptionnels</b>	<b>k€</b>	<b>27,61</b>	<b>61,44</b>	<b>109,21</b>	<b>44,87</b>
dont : subventions d'exploitation					
dont : DPB, paiements redistributifs, PV et PAJA					
primes bovines					
primes ovines et caprines					
<b>Charges</b>					
<b>Approvisionnement</b>	<b>k€</b>	<b>37,73</b>	<b>93,86</b>	<b>178,15</b>	<b>66,62</b>
dont : engrais et amendements	k€	14,82	37,40	68,46	26,30
semences et plants	k€	6,84	13,83	25,03	10,47
produits phytosanitaires	k€	10,66	29,98	59,94	20,66
aliments du bétail	k€	0,57	1,51	4,11	1,11
produits vétérinaires	k€	0,06	0,34	0,51	0,19
carburants et lubrifiants	k€	4,03	9,77	17,96	6,96
fournitures	k€	0,66	0,83	1,15	0,75
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>k€</b>	<b>55,59</b>	<b>133,44</b>	<b>247,99</b>	<b>95,55</b>
dont : travaux par tiers	k€	7,74	12,22	21,14	10,16
entretien, réparation de matériel	k€	4,46	10,23	16,78	7,32
loyers et fermages	k€	7,69	24,01	48,48	16,09
assurances	k€	5,22	10,84	18,73	8,09
impôts et taxes	k€	1,59	3,16	5,49	2,39
charges de personnel	k€	1,57	6,01	14,65	3,96
dotations aux amortissements	k€	17,48	46,66	85,21	32,22
matériel	k€	14,75	39,85	70,93	27,32
bâtiment, constructions	k€	1,96	5,01	11,19	3,81
plantations	k€	0,01	0,06	0,13	0,03
<b>Charges financières</b>	<b>k€</b>	<b>1,73</b>	<b>5,43</b>	<b>10,99</b>	<b>3,63</b>
<b>Charges sociales de l'exploitant</b>	<b>k€</b>	<b>6,55</b>	<b>13,79</b>	<b>24,94</b>	<b>10,29</b>
<b>Ratios</b>					
Production de l'exercice à l'hectare	k€/ha	1,17	1,18	1,23	1,18
Production de l'exercice par UTA	k€/UTA	71,24	130,11	177,97	106,25
Charges à l'hectare	k€/ha	1,33	1,32	1,33	1,33
Résultat courant par UTA non salariée	k€/UTA	10,80	22,33	38,18	17,68
Résultat de l'ex. / chiffre d'affaires	%	18,41	20,11	20,91	19,68
Endettement / chiffre d'affaires	%	84,93	105,33	105,31	98,72
Taux d'endettement	%	33,33	45,40	48,59	41,83
Indépendance financière	%	77,30	85,44	82,85	69,33



Les données de la conjoncture « grandes cultures » sont des données annuelles. Les estimations de surfaces et de rendement sont fournies par les services déconcentrés de la statistique agricole en fonction de l'avancement du calendrier agricole.

Selon la période de l'année, elles sont établies à dire d'experts ou à partir des résultats des enquêtes Terres labourables (interrogation de 13 000 exploitants sur les semis et les rendements moyens constatés après récolte).

Pour les estimations des surfaces, les résultats des enquêtes Terres labourables sont utilisés à partir du mois de février. Pour les estimations de rendements, les résultats des enquêtes sont intégrés à partir de septembre ou octobre pour les cultures récoltées en été (selon le calendrier des moissons en région). L'enquête Terres labourables est utilisée pour les cultures d'été pour l'élaboration de la SAA (Statistiques Agricoles Annuelles).

Aussi convient-il d'utiliser ces données avec précaution, en particulier au niveau départemental.

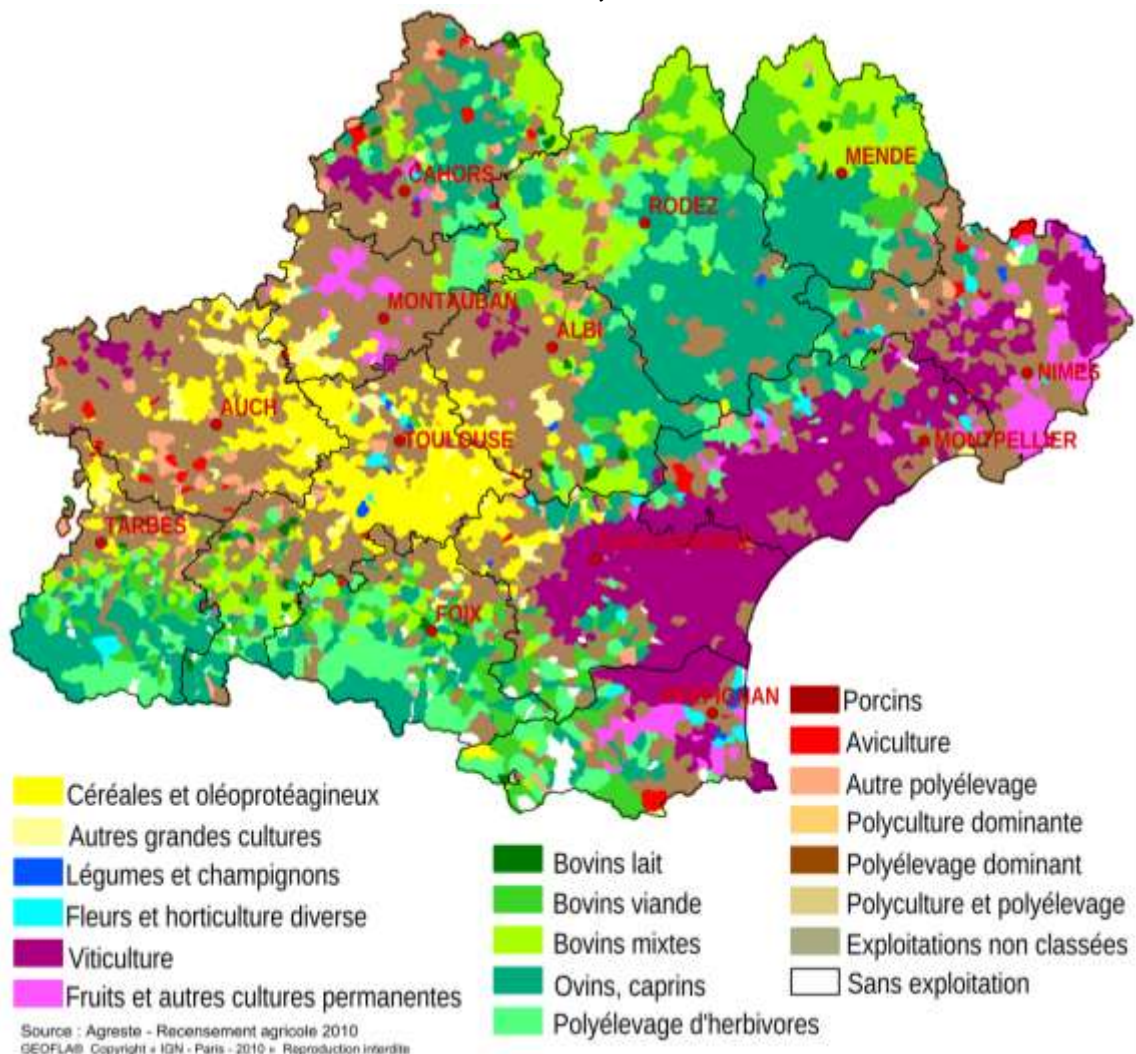
A partir de ces statistiques, la valeur moyenne de chiffre d'affaire à l'ha de céréales, hors riz, est de **1175.18€/ha**, 2016 (Source : statistique agricole annuelle semi-définitive 2016 - Agreste).

En annexe, étude complète « RICA France, numéro 240- octobre 2017 ».

## 7. Orientation technico-économique de l'exploitation - Champ des exploitations : Moyennes et grandes exploitations (2010 en ha)

a. Haute-Garonne : 3187 ha dont Grandes cultures : 1591 ha

i. Buzet sur Tarn : 1478 ha, dont Grandes cultures : 746 ha



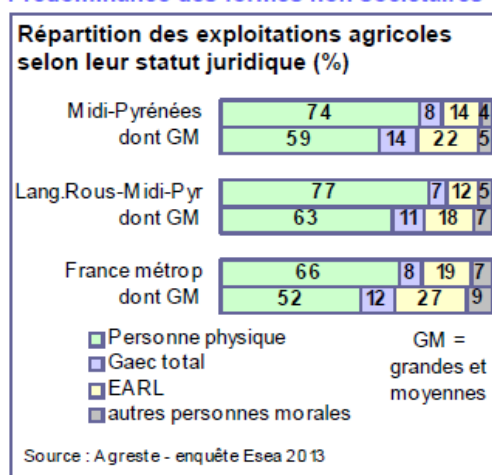
## 8. Evolution de l'agriculture

### a. Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant

- i. Haute-Garonne : en 2010, 50.45 % des agriculteurs du 31, avaient entre 50 et + de 60 ans.
- ii. *Buzet sur Tarn : en 2010, les agriculteurs de la commune qui avaient moins de 50 ans, était non significatif.*
- iii. Tarn : en 2010, 43.91 % des agriculteurs du 81, avaient entre 50 et + de 60 ans.
- iv. *Saint Sulpice La Pointe : en 2010, 3 agriculteurs de la commune avaient moins de 50 ans, et 4 entre 50 et 60 ans.*

### b. Répartition des exploitations agricoles selon leur statut juridique

#### Prédominance des formes non sociétaires



### c. Evolution de la structure de l'agriculture en Midi-Pyrénées de 1988 à 2010

#### i. Exploitations agricoles

1. Haute-Garonne : Perte de 6 432 exploitations agricoles (dont -15 sur la commune), sur 12 845 en 1988, soit -50%.
2. Tarn : Perte de 5 955 exploitations agricoles, (dont -39 sur la commune de Saint Sulpice), sur 12 042 en 1988, soit -49.45%.

#### ii. Travail en unité de travail annuel

1. Haute-Garonne Perte de 8 329 unités de travail annuel (dont -9 sur la commune), sur 15 231 en 1988, soit -54.68%.
2. Tarn : Perte de 7 053 unités de travail annuel (dont -31 sur la commune de Saint Sulpice), sur 15 035 en 1988, soit -46.91%.

#### iii. SAU

1. Haute-Garonne Perte de 36 919 ha (**dont + 169 ha sur la commune de Buzet**), sur 367 954 ha en 1988, soit -10%.
2. Tarn Perte de 29 195 ha (dont -285 ha sur la commune de Saint Sulpice), sur 327 290 ha en 1988, soit -8.92%.

#### iv. Cheptel

1. Haute-Garonne Perte de 45 063 (**dont +36 sur la commune de Buzet**), sur 174 969 unités de gros bétail en 1988, soit -

25.75%.

2. Tarn Perte de 33 441 (dont -410 sur la commune de Saint Sulpice), sur 258 699 unités de gros bétail en 1988, soit - 12.93%.

v. Terres labourables

1. Haute-Garonne Perte de 11 028 ha (dont +254 ha sur la commune de Buzet), sur 296 450 ha en 1988, soit -3.72%.
2. Tarn gain de +12 879 ha (dont -35 sur la commune de Saint Sulpice), sur 214 438 ha en 1988, soit +6%.

vi. Cultures permanentes

1. Haute-Garonne Perte de 3 670 ha (dont -42 ha sur la commune de Buzet), sur 5 708 ha en 1988, soit -64.29%.
2. Tarn Perte de 6 336 ha (dont -26 ha sur la commune de Saint Sulpice), sur 13 972 ha en 1988, soit -45.35%.

vii. Surfaces toujours en herbe

1. Haute-Garonne Perte de 21 303 ha (dont -44 ha sur la commune de Buzet), sur 64 251 ha en 1988, soit -33.16%.
2. Tarn Perte de 35 609 ha (dont -221 ha sur la commune de Saint Sulpice), sur 97 888 ha en 1988, soit -36.38%.

d. Evolution de la production de 2000 à 2010 - recensements agricoles.

Calculs réalisés selon les Orientation technico-économique : production dominante de l'exploitation, déterminée selon la contribution de chaque surface ou cheptel à la production brute standard.(unité : exploitation).

i. Toutes orientations

1. Haute-Garonne Perte de 664 (dont -1 sur la commune de Buzet), sur 3 851 en 2000, soit -17.24%.
2. Tarn Perte de 847 (dont -8 sur la commune de Saint Sulpice), sur 4 404 en 2000, soit -19.23%.

ii. Dont grandes cultures

1. Haute-Garonne Perte de 81 (dont -1 sur la commune de Buzet), sur 1672 en 2000, soit -4.85%.
2. Tarn Perte de 17 (dont -2 sur la commune de Saint Sulpice), sur 823 en 2000, soit -2 %.

iii. Dont maraichage et horticulture

1. Haute-Garonne Perte de 64 (dont ns sur la commune de Buzet), sur 196 en 2000, soit -32.65%.
2. Tarn équivalence, 97 (dont ns sur la commune de Saint Sulpice), pour 97 en 2000, soit 0 %.

iv. Dont viticulture

1. Haute-Garonne Perte de 30 (dont 0 sur la commune de Buzet), sur 84 en 2000 soit -35.71%.
2. Tarn Perte de 102 (dont 0 sur la commune de Saint Sulpice),

sur 351 en 2000, soit -29.05%.

- v. Dont fruits et autres cultures permanentes
  - 1. Haute-Garonne Perte de 16 (dont ns sur la commune de Buzet), sur 39 en 2000, soit -41%.
  - 2. Tarn Perte de 8 (dont 0 sur la commune de Saint Sulpice), sur 34 en 2000, soit -23.53%.
- vi. Dont bovins lait
  - 1. Haute-Garonne Perte de 188 (dont -1 sur la commune de Buzet), sur 372 en 2000, soit -50.54%.
  - 2. Tarn Perte de 195 (dont 0 sur la commune de Saint Sulpice), sur 524 en 2000, soit -37.21%.
- vii. Dont bovins viande
  - 1. Haute-Garonne Perte de 36 (dont 0 sur la commune de Buzet), sur 394 en 2000, soit -9.14%.
  - 2. Tarn gains de + 20 (dont 0 sur la commune de Saint Sulpice), sur 514 en 2000, soit +3.89 %.
- viii. Dont bovins mixte
  - 1. Haute-Garonne Perte de 25 (dont 0 sur la commune de Buzet), sur 51 en 2000, soit -49%.
  - 2. Tarn Perte de 29 (dont -8 sur la commune de Saint Sulpice), sur 80 en 2000, soit -36.25%.
- ix. Dont ovins et autres herbivores
  - 1. Haute-Garonne Perte de 11 (dont ns sur la commune de Buzet), sur 241 en 2000, soit -4.56%.
  - 2. Tarn Perte de 172 (dont 0 sur la commune de Saint Sulpice), sur 868 en 2000, soit -19.82%.
- x. Dont élevage hors sol
  - 1. Haute-Garonne Perte de 23 (dont 0 sur la commune de Buzet), sur 150 en 2000, soit -15.33%.
  - 2. Tarn Perte de 38 (dont ns sur la commune de Saint Sulpice), sur 243 en 2000, soit -15.64%.
- xi. Dont polyculture et polyélevage
  - 1. Haute-Garonne Perte de 190 (dont ns sur la commune de Buzet), sur 652 en 2000, soit -29.14%.
  - 2. Tarn Perte de 306 (dont ns sur la commune de Saint Sulpice), sur 870 en 2000, soit -35.17%.

La tendance lourde est à la diminution de l'effectif d'exploitations agricoles en Occitanie. La SAU moyenne des exploitations agricoles s'est élevée d'environ 4 ha en Midi-Pyrénées. Elle reste toutefois très inférieure à celle de la France métropolitaine. Ainsi, même les exploitations de dimension grande ou moyenne, ont une SAU moyenne relativement faible (66ha) en comparaison de l'échelon national (83 ha).

Concernant les communes, supports du projet (Saint Sulpice la Pointe et Buzet sur Tarn),



elles se situent à moins de 20 kms de la rocade Toulousaine.

Ce territoire garde une place importante à l'agriculture. Ainsi à Buzet sur Tarn l'agriculture occupe 1478 ha, dont 746 ha de grandes cultures. A Saint Sulpice, ce sont 1115 ha, dont 951 ha de grandes cultures qui sont travaillées.

La plaine alluviale du Tarn, ainsi que le drainage des terres, associées aux réseaux d'irrigation présents sur les deux communes, ont favorisés la formation d'exploitations agricoles performantes.

L'arrivée de l'autoroute A68, la réalisation de la ZAC des Portes du Tarn (DUP du 13 mars 2014), la réalisation de l'échangeur n°5 (23 mai 2017) et le développement conséquent de la métropole, ont favorisés une attractivité résidentielle sur les deux communes, qui a généré un développement de l'urbanisation.

Le PLU des deux communes a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le projet des Portes du Tarn. Le périmètre de ZAC est depuis le 13 mars 2014, classé en AUX. Autour de la ZAC, sur la commune de Buzet sur Tarn, depuis le 28 juillet 2017, un périmètre de ZAP a été mis en application par arrêté préfectoral.

## 1.2 Caractéristiques du territoire et de ses potentialités agricoles : relief, typologie des sols et potentialités agricoles

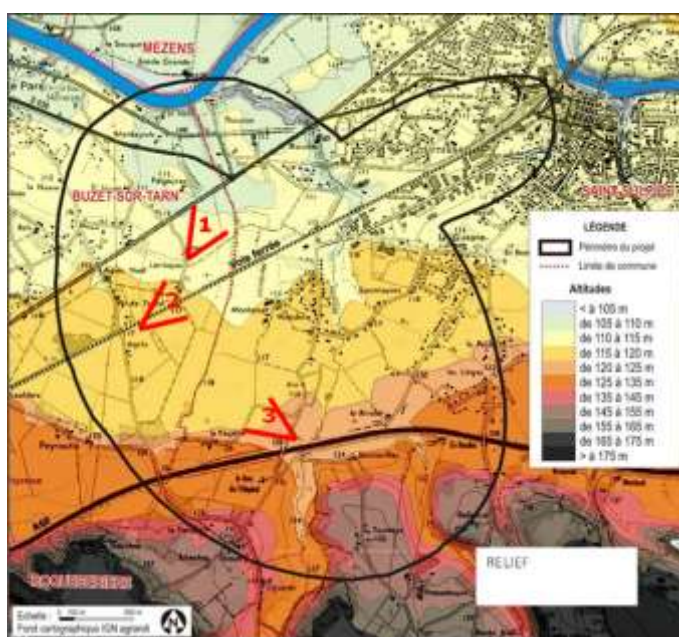
### 1. Localisation du projet (2013)



## 2. Milieux physique et environnement

Le territoire concerné présente une altimétrie décroissante du SUD vers le Nord, la rivière Tarn représentant le point bas. L'altitude varie entre 105 m NGF en partie Nord vers le Tarn et 150 m NGF au Sud de l'A68. La pente moyenne Nord-Sud calculée dans ce périmètre est d'environ 1.5%.

La voie ferrée Toulouse-Albi traverse le site d'Est en Ouest et l'A 68, constituent deux barrières physiques importantes.



## 3. Contexte géologique et hydrogéologique

La zone d'étude repose sur des terrasses alluviales d'âge quaternaire, structurées par le Tarn et l'Agout. La formation géologique sous-jacente est un substratum d'âge stampien qui a été irrégulièrement raboté par des cours d'eau (carte géol. XXI-42).

Ces terrasses sont constituées de 3 à 5 m de galets et graves, recouverts de limons divers dont la nature et la distribution géographique sont hétérogènes (sables ou limons ou argiles,...).

Ces limons de surface induisent une perméabilité des sols globalement faible mais très hétérogène. L'étude de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome réalisée par la commune de Saint-Sulpice a permis de faire 17 tests d'infiltration, pour une perméabilité de surface comprise entre  $1.65 \cdot 10^{-6}$  et  $8.3 \cdot 10^{-6}$  m/s.

Des nappes phréatiques peuvent se rencontrer localement dans les couches de graviers, coincées entre la molasse imperméable et les couches peu perméables de surface. Ces nappes semblent toutefois irrégulières et toute analyse précise doit s'accompagner de mesures locales.

Par ailleurs, la faible perméabilité de surface peut générer des traces d'hydromorphie de surface, durant le temps de ressuyage de pluies.

A titre d'information, le BRGM a recensé des puits/forages existants sur le secteur avec des niveaux d'eau compris entre 2.80 et 7.20 m de profondeur (cf. carte ci-contre), sans précision sur leur exploitation actuelle. La majorité d'entre eux correspond à des ouvrages anciens (avant 1970) et ne font pas l'objet de contrôle sanitaire.

L'étude géotechnique préliminaire réalisée par la société Alios Pyrénées en juin 2011 a fait l'objet de sondages et essais qui ont permis de mettre en évidence la succession suivante, de haut en bas :

0.00 m à 0.10/0.50 m de prof./sol actuel : terre végétale et des remblais superficiels ;

0.10/0.60 m à 0.50/6.00 m de prof./sol actuel : **des limons et des argiles +/- sableuses et graveleuses** de teinte marron à ocre, de consistance plastique à ferme ;

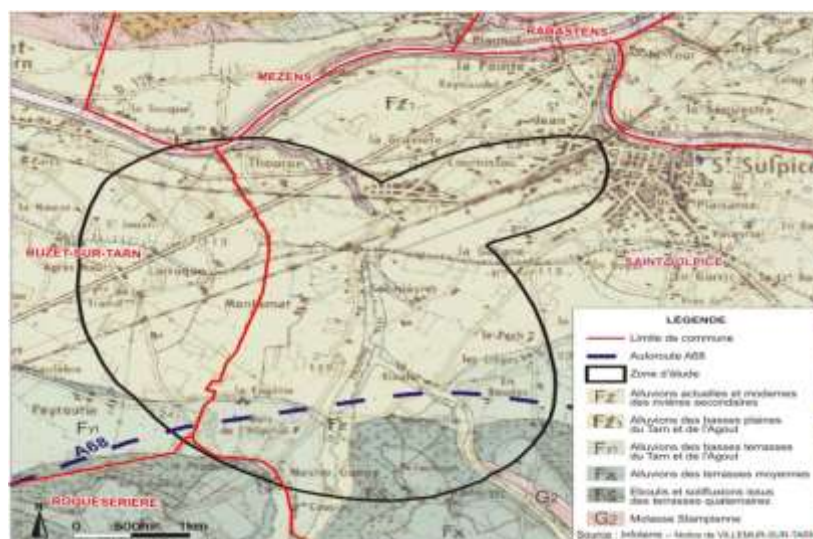
0.50/6.00 m à 2.50/7.50 m de prof./TN actuel : **des graves et des sables à matrice limoneuse et argileuse** de teinte marron beige, moyennement denses à denses avec localement des passages plus lâches ;

à partir de 2.50/7.50 m de prof./sol actuel : **des molasses +/- argileuses** de teinte beige, très raides ;

la présence d'une nappe phréatique généralisée sur l'ensemble du site ; les niveaux seront précisés à l'issue du suivi piézométrique réalisé sur un an.

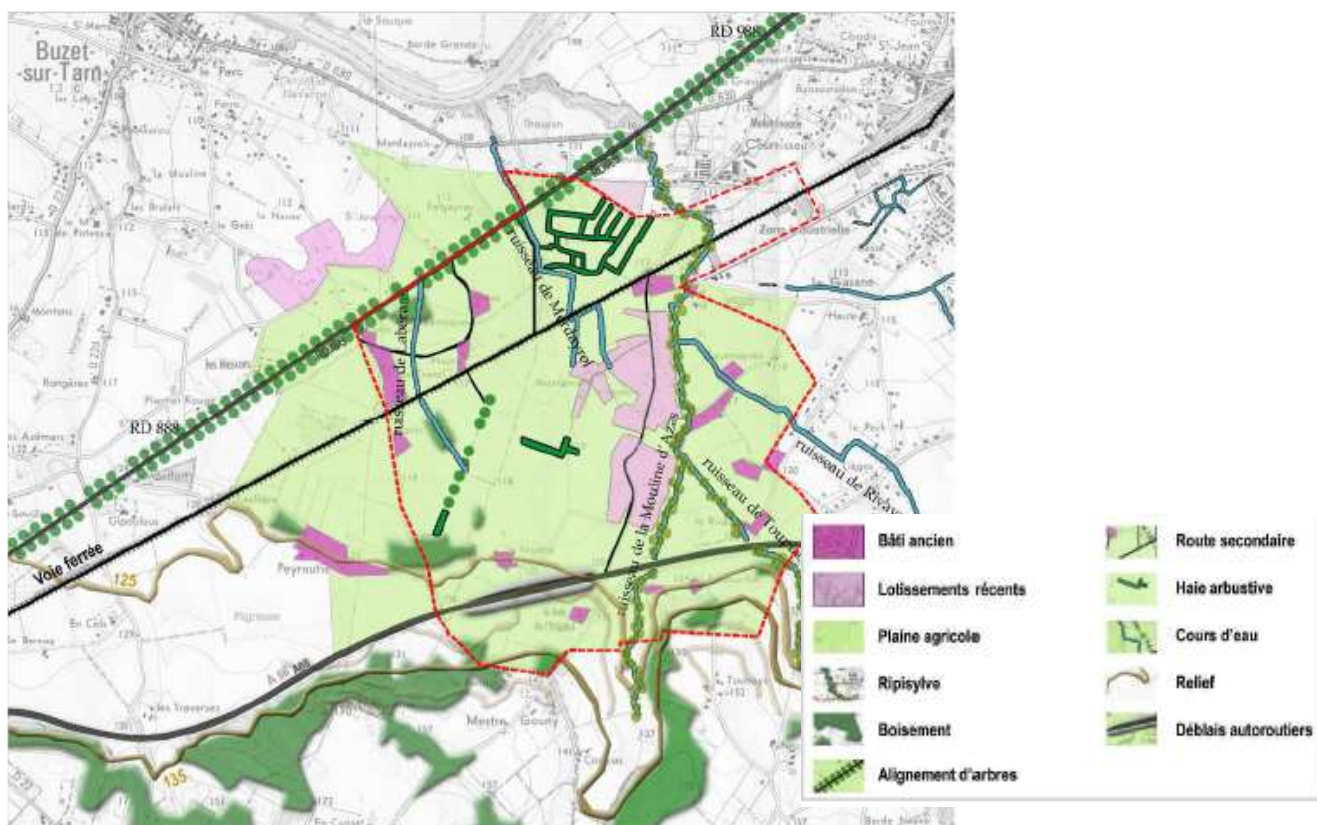
L'étude environnementale réalisée par Ecotone dans le cadre de la révision du PLU, indique que la valeur agronomique des terres agricoles est forte entre le Tarn et la RD988, moyenne au Sud de l'autoroute et moindre entre la RD988 et l'autoroute.

L'ensemble du département du Tarn est classé dans le zonage sismique de la France (décret n°91-461 du 14 mai 1991) en zone 0 : sismicité négligeable mais non nulle et selon le nouveau zonage sismique de la France (décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010), la commune se situe en aléa très faible (zobe1). La zone d'étude est donc implantée dans une zone sans risque particulier en matière de sismologie et ne nécessitera pas de mesure préventive particulière.





#### 4. Organisation de l'espace étudié



#### 5. Identification des agriculteurs contractuellement présents en juin 2018 :

<u>Agriculteurs/propriétaire</u>	<u>Age</u>	<u>Surface dans ZAC travaillée ±</u>	<u>Surface dans périmètre ZAC DES PORTES DU TARN travaillée ±</u>	<u>Surfaces totales PAC 2013</u>	<u>Ratio déprise/ZAC DES PORTES DU TARN</u>
<b>Dominique Vincent</b>	47	7 ha 16 a 38	7 ha 16 a 38	281 Ha 80	0.025 %

#### 6. Prix des terres agricoles

##### Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares (€ par hectare)

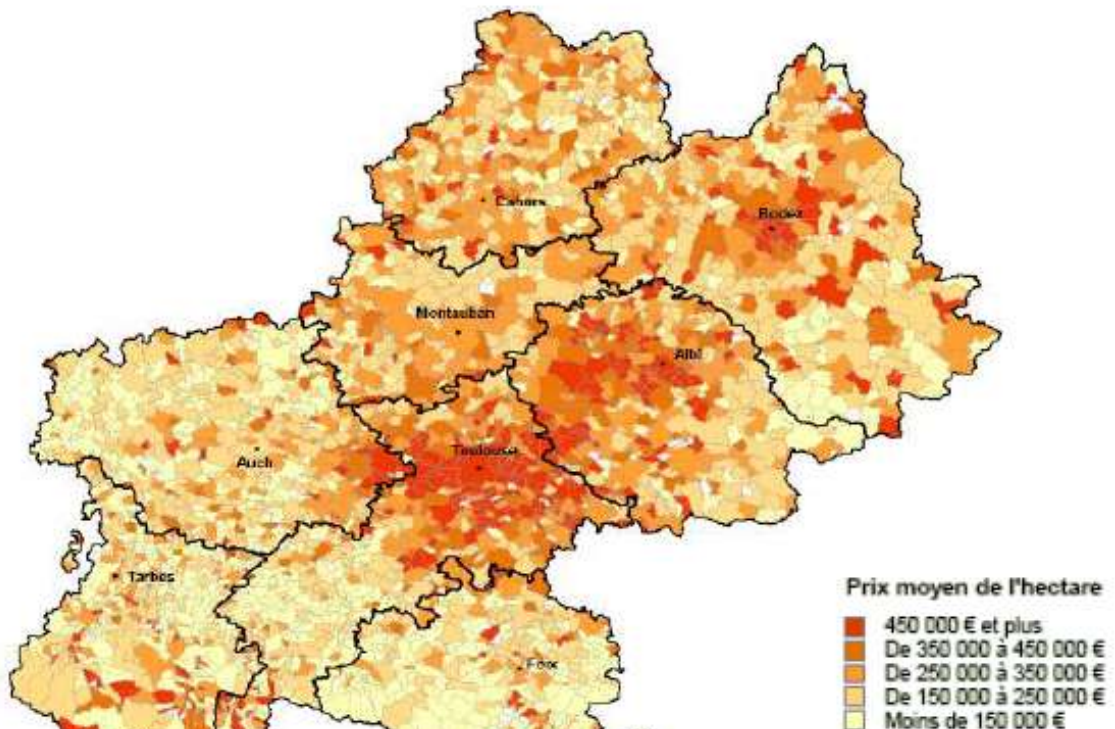
	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Ariège	2 090	2 390	3 070	3 410	3 540	3 870	4 450	5 100
Aveyron	4 540	4 380	5 010	6 520	7 010	6 800	6 180	6 490
Haute-Garonne	3 020	3 420	3 920	4 470	4 580	5 250	5 950	6 580
Gers	3 280	3 690	4 130	4 460	4 740	4 790	5 390	6 020
Lot	3 070	4 370	4 860	4 600	5 230	5 220	5 350	5 480
Hautes-Pyrénées	3 480	3 980	4 260	4 950	5 580	5 360	6 280	6 490
Tarn	3 100	3 070	3 570	4 100	4 260	5 020	5 080	5 440
Tarn-et-Garonne	2 970	3 200	4 010	4 290	4 430	4 980	4 900	5 450
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>3 540</b>	<b>3 810</b>	<b>4 860</b>	<b>5 060</b>	<b>5 190</b>	<b>5 630</b>	<b>6 050</b>	<b>6 080</b>

Dossier de com France métropolitaine hors Corse 3 330 3 670 4 130 4 460 4 730 4 970 5 360 5 420

Sources : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr - INRA

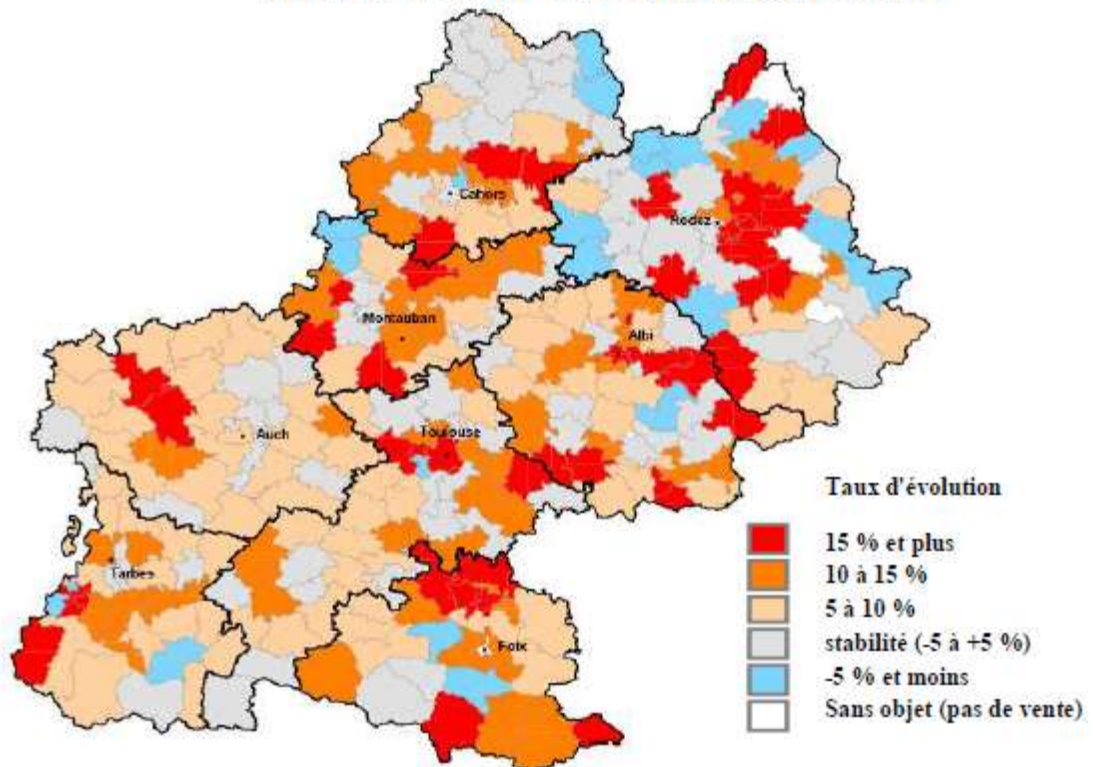


## Prix moyen de l'hectare par commune pour les fonds à vocation urbaine de moins d'un hectare



## Taux d'évolution annuel moyen du prix de l'hectare Terrains à bâtir de moins d'un hectare

Source : /



Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt – Notifications 2004-2008

## 7. Place de l'agriculture dans le cadre du périmètre rapproché

L'agriculture occupe encore une place importante dans l'organisation des sols de la commune de Saint-Sulpice ; il en est de même pour celle de Buzet-sur-Tarn.

Ces deux communes se trouvent dans la zone agricole céréalière du « Lauragais », avec pour cultures dominantes du maïs, du blé tendre, quelques surfaces de maïs semence, des oléo protéagineux destinés à l'alimentation du bétail et des prairies

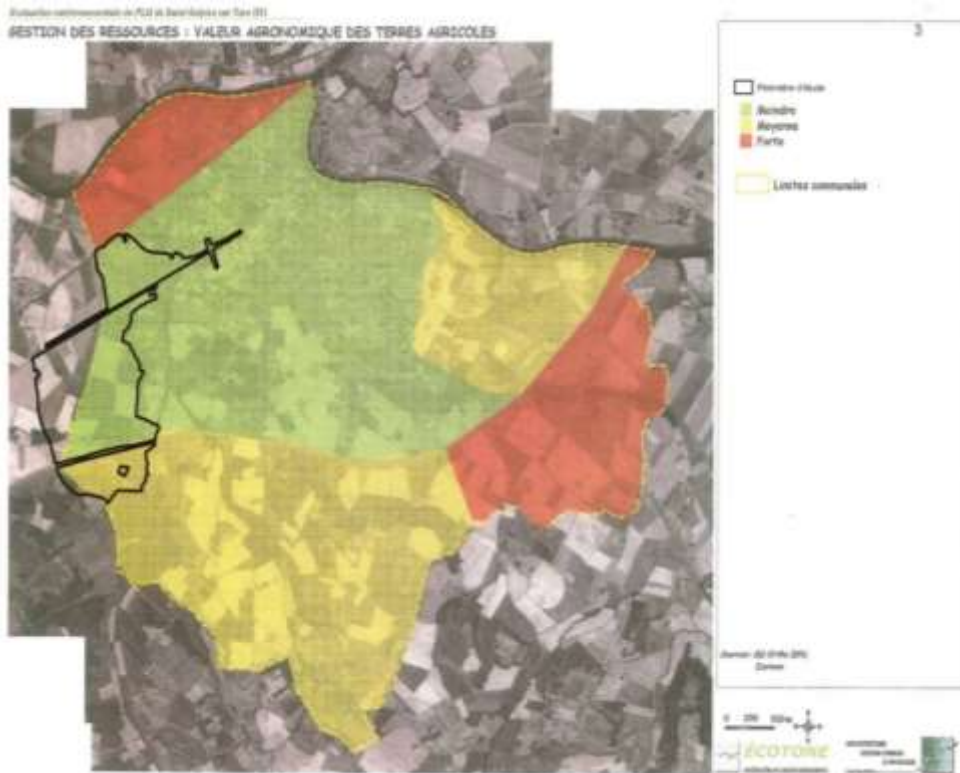
Communes	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		Superficie Agricole Utilisée (ha)		Superficie en terres labourables		Superficie en cultures permanentes (ha)		Superficie toujours en herbe (ha)	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Buzet-sur-Tarn	31	28	1 319	1 579	1 230	1 517	34	22	53	37
Saint-Sulpice	35	24	1 503	1 246	1 368	1 192	32	6	101	47

On constate que l'évolution de l'activité agricole sur ces deux communes n'est pas la même. En effet, la superficie agricole utilisée a augmenté sur la commune de Buzet sur Tarn (+ 260 hectares par rapport à 2000) au profit des terres labourables. Les superficies en culture permanente ont quant à elle diminué.

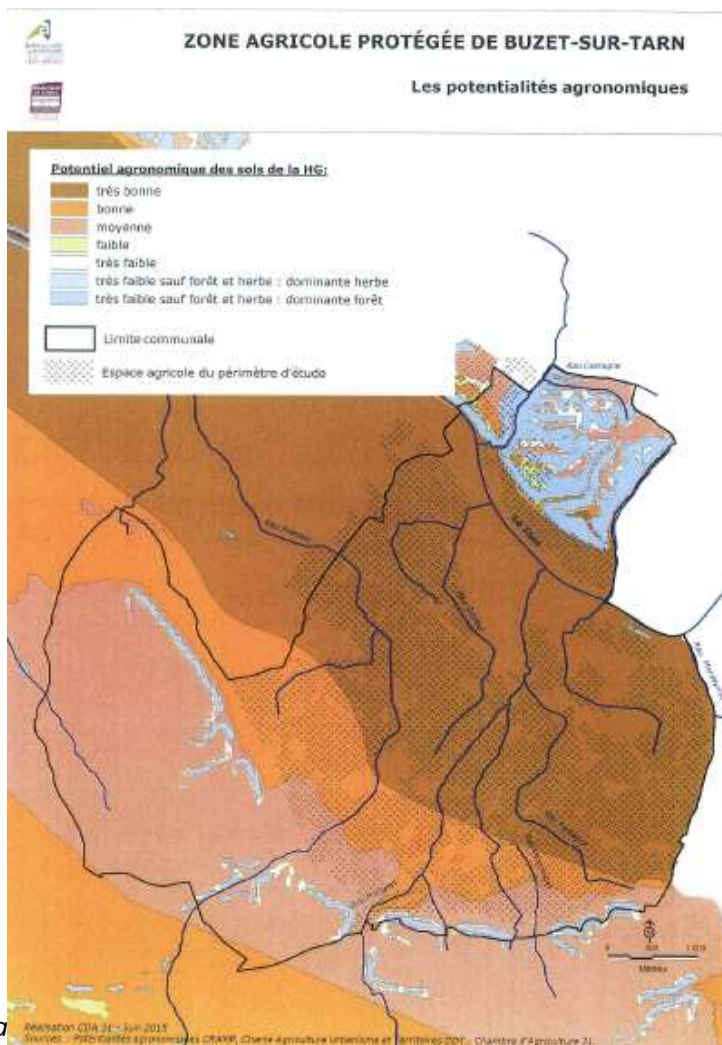
La superficie agricole utilisée sur la commune de Saint Sulpice a diminué entre 2000 et 2010 (-257 ha).

## 8. Potentialités agricoles

### 1. Tarn



### 2. Haute Garonne





## 9. Typologie des exploitations

### 3. Haute-Garonne

#### Statut de l'exploitation

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Tous statuts	12 845	8 458	6 413	367 954	346 035	331 035
dont exploitations individuelles	11 951	7 323	5 061	293 674	220 152	171 976
dont groupements agricoles d'exploitation en commun (Gaec)	307	383	298	30 580	53 827	49 588

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

#### Âge du chef d'exploitation ou du premier coexploitant

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	12 845	8 458	6 413	367 954	346 035	331 035
dont moins de 40 ans	2 255	1 638	907	86 371	99 026	60 870

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

#### Cultures

	Exploitations en ayant			Superficie (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Céréales	9 875	6 082	4 494	164 751	147 474	139 793
dont blé tendre	7 111	3 927	2 860	49 339	37 878	39 300
dont Maïs-grain et maïs-semence	6 578	2 890	1 369	43 154	36 373	22 403
Tournesol	3 836	3 123	2 672	44 162	54 282	56 373
Colza et navette	1 079	478	796	8 524	5 385	11 847

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

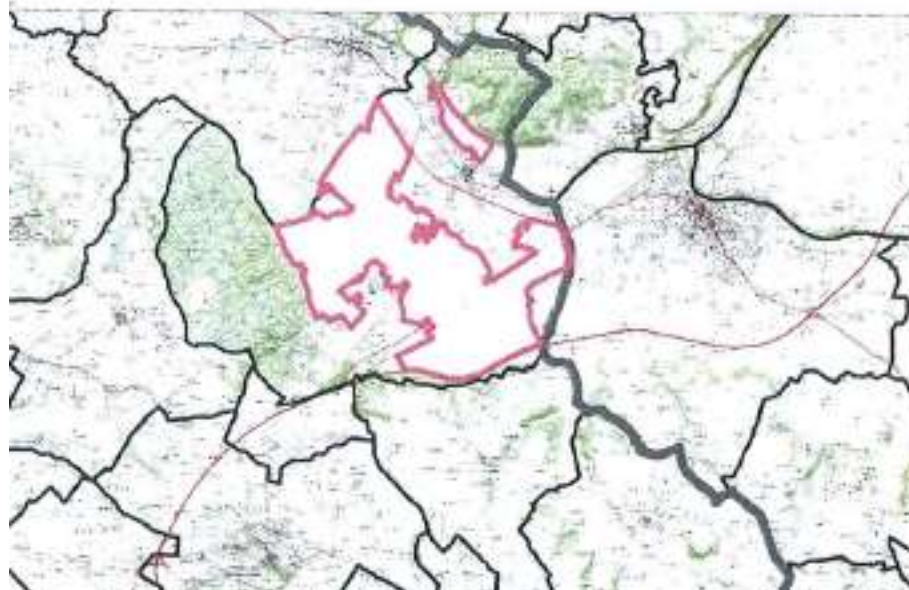
#### Main-d'œuvre

	Personnes			Volume de travail (UTA)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants	13 697	9 324	7 378	9 475	6 254	4 922
Salariés permanents (hors famille)	1 230	1 075	859	1 106	849	668

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles



**ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE DE BUZET-SUR-TARN**  
**Plans de situation**



4. Tarn

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010

**Statut de l'exploitation**

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Tous statuts	12 042	7 674	6 087	327 290	310 642	298 095

**Âge du chef d'exploitation ou du premier coexploitant**

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	12 042	7 674	6 087	327 290	310 642	298 095
dont moins de 40 ans	2 755	1 926	1 037	102 390	111 301	69 646

**Cheptel**

	Exploitations en ayant			Nombre de têtes		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Vaches laitières	1 544	875	516	35 792	26 690	20 800
Vaches nourrices	3 467	2 196	1 624	54 240	62 578	59 330
Chèvres	291	172	123	5 791	6 240	8 912
Brebis laitières	539	441	385	99 754	117 633	113 381
Brebis nourrices	2 547	1 490	868	174 330	137 203	101 790
Poulets de chair et coqs	4 349	2 648	833	484 134	430 789	416 768

## Cultures

	Exploitations en ayant			Superficie (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Céréales	9 483	6 070	4 656	104 217	99 738	99 143
dont blé tendre	6 540	3 993	2 968	40 585	41 528	37 273
dont Maïs-grain et maïs-semence	4 955	2 127	1 023	18 156	14 625	9 588
Tournesol	2 687	2 139	1 883	19 124	24 301	26 596
Colza et navette	1 352	549	634	7 408	4 532	6 222

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

## Main-d'œuvre

	Personnes			Volume de travail (UTA)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants	13 146	9 099	7 347	9 440	6 438	5 466
Salariés permanents (hors famille)	755	996	915	610	781	742

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

### 10. Maîtrise du foncier;

La quasi-totalité de l'emprise de la ZAC est actuellement classée en terrain constructible (AUX1) depuis sa mise en compatibilité au moment de la prise de DUP. Ce foncier ne faisait déjà plus partie du classement en foncier agricole depuis les délibérations, d'une part de la commune de Buzet sur Tarn approuvant le PLU, le 14 septembre 2012, et d'autre part de la délibération de la commune de Saint Sulpice le 19 juin 2012.

Une DUP au profit du parc d'activité des Portes du Tarn a été obtenue le 13 mars 2014 qui a ouvert à la construction de ces zones (passage de « AUX0 » à « AUX1 »).

Le pourtour de la ZAC sur la commune de Buzet, est classé en ZAP depuis le 28 juillet 2017. **La maîtrise foncière correspondant au périmètre de la ZAC (198 ha) est aujourd'hui assurée par la SPLA 81, à hauteur de 184.84 ha, par des acquisitions amiables et correspondent à 93.35 % de la surface totale et sont libres de toute occupation (en vert sur la carte).**

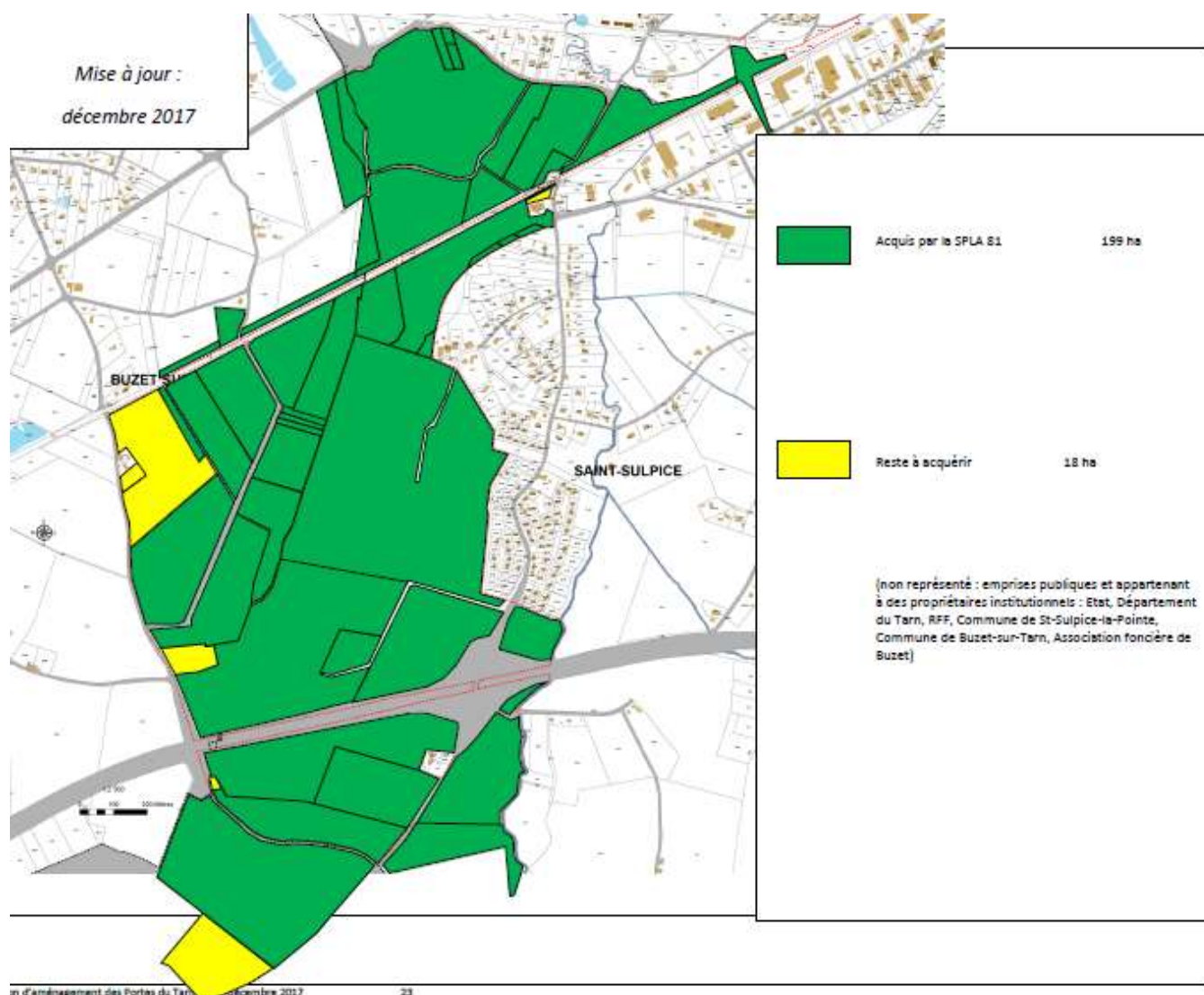
#### Il reste 18 ha à acquérir (dont une partie hors ZAC) :

- 10.6 ha (pour partie hors ZAC) sont, soit en phase de négociation amiable pour une acquisition en 2018, soit correspondent à des bois classés ou à des espaces qui resteront agricoles non constructibles (en jaune sur la carte).

- les 7.17 ha restant, concernent un seul agriculteur (situé à l'ouest, en bleu sur la carte ci-dessous), avec des négociations en cours pour une acquisition.



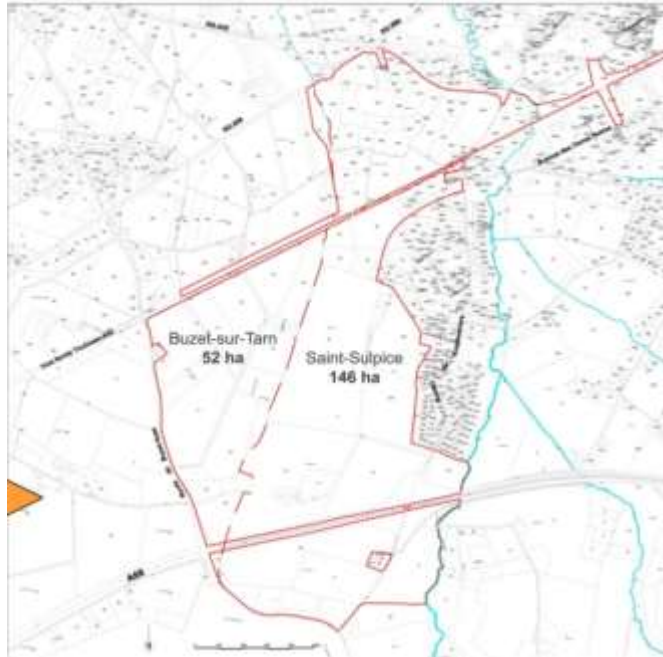
Dans le cadre de ce dossier de compensation, seul cet espace peut être concerné, car il est occupé, en 2018, par le propriétaire qui exploite ses terres sur un périmètre zoné au PLU : AUX1.



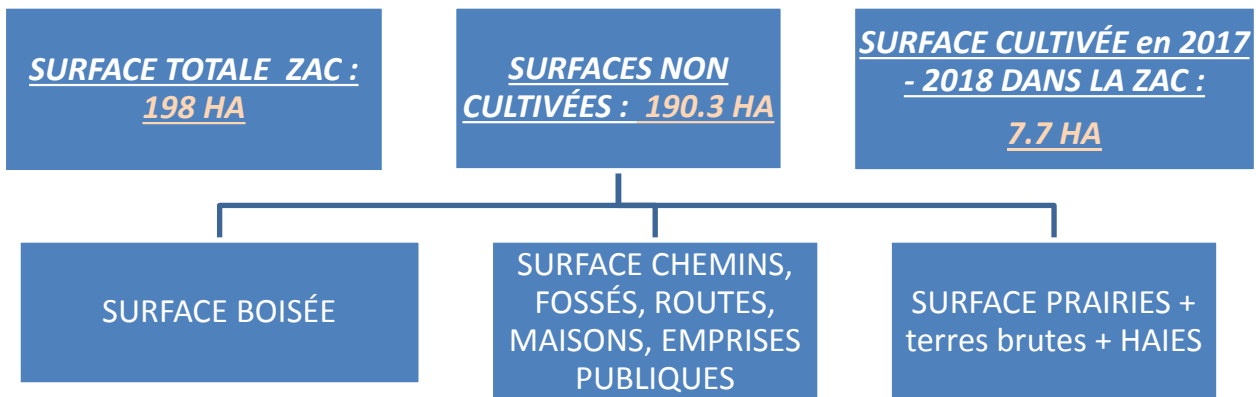


### 1.3. Etat des lieux de l'activité agricole à l'échelle du projet

Le périmètre d'étude est ici délimité par l'emprise du projet (périmètre de ZAC approuvé le 5 avril 2012 : 198 ha).



- Etat en mai 2018 :



La maîtrise foncière correspondant au périmètre de la ZAC (198 ha) est aujourd'hui assurée par la SPLA 81, à hauteur de 184.84 ha, correspondant à 93.35 % de la surface totale. Sur cet espace de 184.84 ha, aucun contrat de fermage n'existe sur la saison 2017/2018.

L'état des lieux porte sur l'identification des exploitations et entreprises amont/aval situées dans l'emprise du projet :

Seule surface agricole exploitée à ce jour sur le périmètre de la ZAC : 7.7788 ha. Cette surface est actuellement travaillée par Mr Dominique VINCENT.

Elle représente environ 2.76% de la surface PAC (2014).

Depuis 2014, les diagnostics d'archéologie préventive qui se sont succédés et les travaux d'aménagements entrepris jusqu'à présent, ont permis de réaliser deux saisons complètes de culture, pour une partie du périmètre concerné.



A ce jour :

- Nombre d'exploitation : 1
- Bâtiments agricoles : aucun.
- Exploitations : aucune
- Parcellaire agricole : aucun (zonage AUX1) excepté 2 ha au sud-est de l'A68
  - o Caractéristiques et vocation des parcelles : parcelles à urbanisées (réseaux en présence au droit des parcelles, 3 permis de construire en cours d'instruction).
  - o Particularités du parcellaire : cultures possible en commodat de 1 an, en attente de commercialisation des parcelles (engagement de compensation agricole par la SPLA 81) gel de cette compensation, en attente des résultats du présent dossier,
- Circulation des engins agricoles : passage par la voie communale qui borde la ZAC à l'ouest et qui représente la voie utilisée habituellement par les agriculteurs locaux.

## 2. Éviter

Concernant le choix de la localisation, il se trouve que la programmation de l'échangeur N°5, la présence d'opérateurs privés maîtrisant une part importante du foncier, ainsi que le profil de la plupart des agriculteurs présents sur le site, nous ont conduits naturellement à faire le choix de cet emplacement pour réaliser cette opération globale d'aménagement des Portes du Tarn.

### 2.1. Programmation de l'échangeur N°5

La programmation de l'échangeur N°5 date de 1990 et le Conseil Départemental du Tarn était engagé à financer et réaliser, avec l'Etat, cet échangeur autoroutier sur l'A 68.

Par ailleurs, la voie départementale de contournement de Saint-Sulpice-la-Pointe et de la liaison poids lourds de Rabastens, devaient également être réalisée par le Conseil Départemental du Tarn.

### 2.2. Profil des agriculteurs présents sur le périmètre de ZAC

A ce jour, la SPLA 81 détient la propriété des terres, libres de toute occupation, à hauteur de 184.84 ha, par des acquisitions amiables et correspondent à 93.35 % de la surface totale, sur lesquelles aucune exploitation agricole n'est exercée à ce jour.

Il y a 10.6 ha (en partie hors ZAC) qui sont, en phase de négociation amiable pour une acquisition en 2018, et correspondent à des bois classés ou à des espaces qui resteront agricoles non constructibles, ou sont des espaces de servitudes.

Sur les 7.17 ha restant, un agriculteur est concerné, qui poursuit son exploitation sur sa propriété, situé en zone AUX1 du PLU.

Dans le cadre de ce dossier de compensation, seul cet espace peut être concerné, car il est exploité par le propriétaire/exploitant des terres.

### **2.3. Opérateurs privés en maîtrise foncière**

Dans le périmètre de la ZAC, des promoteurs privés détenaient **66.07 ha** de terres libres de toute occupation.

Nous avons depuis, acquis ces fonciers.

## **3. Réduire**

### **3.1. Réduction du périmètre de la ZAC**

Lors de la création de la ZAC (en 2012), afin de réduire l'impact du projet, notamment sur les exploitations présentes dans le périmètre de la ZAC (nord-ouest de la voie ferrée, côté Haute-Garonne), le SMIX des Portes du Tarn a réduit d'environ 50 ha, la surface totale du projet (en retirant cette partie du projet). Le schéma d'aménagement, ainsi que le bilan de l'opération, ont dû être revu et réorganisés, pour prendre en compte ces modifications, très substantielles, du programme (impacts techniques et financiers).

### **3.2. Compensations individuelles en foncier**

Concernant les propositions d'acquisition amiables des parcelles, chaque cas a fait l'objet d'une approche adaptée (prise en compte de la présence de bâtiments d'exploitation, de système d'irrigation, de souhait de réaliser la vente à travers des échanges de terres, plutôt que par le versement d'un prix en numéraire,...).

A la valeur du prix d'acquisition des parcelles qui prend déjà en compte un dédommagement individuel (30 000 €/ha), libres de toute occupation, nous avons intégré l'indemnité de perte d'exploitation, ainsi que l'indemnité compensatrice « de emploi », sur la base des accords-cadres préconisés par les chambres d'agriculture et les services de France-Domaine.

### **3.3. Remise en culture des espaces libres de construction**

Afin de réduire l'impact du projet, nous nous sommes engagés à mettre en culture, à travers des contrats de commodats, d'une durée de 1 an renouvelable, les parcelles en attente de commercialisation et non concernées par les travaux d'aménagement ou d'archéologie et cela jusqu'à la fin de la période contractuelle de la concession, soit juillet 2042.

L'ensemble de ces mesures de réduction ont été complétées par des mesures de compensations que la SPLA 81 s'engage à réaliser sur la durée de la concession et qui sont listées au point 4.2 ci-après.

## 4. Qualifier et quantifier les impacts positifs et négatifs du projet sur l'agriculture

### 4.1. Impacts négatifs

Impacts à l'échelle des exploitations présentent dans la ZAC :

- Entreprises agricoles : part de l'emprise dans la SAU : 2.76%, pas de déstructuration du parcellaire concerné qui doit être acquis à travers la DUP autorisée en mars 2014. Pas d'enjeu de déséquilibre économique de l'exploitation concernée,
- Bâtiments agricoles : pas de bâtiment présent sur emprise du projet.
- En dehors de la propriété foncière de Mr Dominique VINCENT et Mr Michel VINCENT, du chemin rural, d'une partie de bois classé et des fossés de drainage, l'ensemble du foncier portant la ZAC des Portes du Tarn, **est détenu en pleine propriété, libre de toute occupation, par la SPLA 81.**

### 4.2. Impacts positifs :

#### Identification des mesures de compensation

Le concessionnaire de l'opération des Portes du Tarn a pris des engagements concernant la filière agricole dès 2013. Ses engagements et participations correspondent également aux compensations analysées selon la présente procédure et liées aux projets d'activités économiques (bâtiments, aires de manœuvre et stockages) qui s'implanteront à l'intérieur de la ZAC :

1. Réorganisation et diminution du périmètre initial de la ZAC, au nord-ouest:  
Moins 50 Ha environ.
2. Propositions de compensation/échanges fonciers faites en 2010, 2011, 2012.
3. Convention annuelle de mise à disposition SAFALT + Conventions annuelles de mise à disposition directes agriculteurs (juillet 2010):  
Gestion temporaire (convention d'occupation temporaire et provisoire, durée de commercialisation prévue fin 2042). **Cette action de compensation est actuellement en attente des résultats du présent dossier. Après instruction par la commission CDPNAF, les mises à disposition pourront être relancées, pour la saison 2018/2019 et cela au fur et à mesure et jusqu'à la fin de la commercialisation des parcelles du parc d'activités.**

4. Orienter une partie du programme d'activités industrielles (Sud autoroute, à côté de l'aire de services) **vers des implantations d'activités agricoles ou touristiques** :

a. ***Implantation d'un pôle viticole et oenotouristique*** :

« **VINOVALIE** » coopérative viticole, implantation en janvier 2018 sur près de **5 ha**.

**Chiffre d'affaire 2017 : 47 M€, 90 personnes sur site des Portes du Tarn. Objectifs création de 10 à 20 emplois et atteindre à terme, un CA d'environ 60 M€.**

Cette activité agricole, dont le développement a été facilité par le SMIX, compense très largement, le chiffre d'affaire lié aux 160 ha de culture de céréales qui existaient en 2009 dans le périmètre de la ZAC. En effet, ce n'est pas seulement une vitrine que Vinovalie a voulu ériger pour la filière viticole, mais un schéma qui rationalise, mettant fin à la dispersion des sites d'embouteillage et optimisant son potentiel. Le projet des Portes du Tarn regroupe en un seul lieu les unités des caves de Fronton, Cahors, Técou et Rabastens, ainsi que la partie administrative située à Brens. Actuellement en saturation, et obligés de sous-traiter la mise en bouteille dans le Bordelais et le Languedoc, lorsqu'il faut avoir les normes internationales. Cet outil va permettre un fort développement de Vinovalie dans les prochaines années, notamment à l'international.

Un deuxième bâtiment doit voir le jour en 2019 et concernera le caveau de vente, l'oenotourisme et la Recherche & Développement. Un chai de microvinification testera les cépages disparus du plantier conservatoire (cf. point b).

b. ***Plantation de vignes (conservatoire des cépages oubliés)*** :

3 Ha réalisé par VINOVALIE en 2017, avec mise en bail long terme du foncier. 2019 l'année de la première vendange des 350 pieds et 36 cépages disposés en avant-scène, dans le plantier conservatoire.

c. ***Implantation d'un pôle « produits de la ferme & nature »*** :

La SPLA 81 va favoriser la création d'un espace de vente directe entre les producteurs et les chalands qui passeront par l'aire de services autoroutière au sud de l'A 68. (Discussions avancées avec 1 groupement d'agriculteurs et deux coopératives).



- d. Dans le cadre de l'implantation du **complexe « aire de services »** SIGHOR et TOTAL, un restaurant de l'enseigne LEO s'est engagé à cuisiner les produits de la ferme, issus du pôle « produits de la ferme & nature » et des circuits courts du territoire,
- e. **Implantation d'une activité de maraichage bio sous serres**  
À destination de la métropole Toulousaine notamment (4 ha irrigables) (discussions avec une coopérative en cours). Cette action vise à créer une dynamique propre à susciter la mise en place d'une filière légume sur le territoire (formation amont, production, R&D, aval).
- f. **Appuis agriculture circuits courts :**  
Réservation de foncier 3.5 Ha irrigables, au nord et au sud (maraichers plein champs, arboriculture, installation de jeunes maraichers, objectif installation en 2020),
- g. **Apiculture :**  
Installation d'un rucher de 71 ruches (en place depuis mai 2017, première récolte de miel effectuée en 2017 - 1ha).
- h. **Bois à créer et conserver :** 5.3 Ha,
- i. **Prairies au sud :** 8 Ha, Pâturage.
- j. **Jardins partagés et jardins familiaux :**  
1.2 Ha. (Processus réalisé, mise en place en mai 2018, avec près de 40 jardiniers inscrits).

##### 5. **Communication et vulgarisation de l'agriculture :**

- Projet de ferme pédagogique, (action en cours, appel à projet lancé)
- Jardins partagés et jardins familiaux, (cf. point j).
- Circuits thématiques. (actions en cours avec CPIE)
- ruches de vulgarisation transparentes (cf. point g),
- Adaptation des plantations pour favoriser les abeilles (cf. circuits thématiques et choix des plantations, en cours de plantation).

## 6. *De nombreuses études et analyses*

sur des thématiques touchant le secteur agricole, ont été réalisées jusqu'en 2017, par des cabinets extérieurs (environ 14 études sur réseaux des 2 ASA, modélisations des 2 réseaux ASA, études de marché sur la filière légumes, étude de positionnement maraichère, recherche de partenaires majors de la filière maraichage, étude sur des filières connexes à l'agriculture,... ), missionnés par la SPLA 81, pour un montant d'études d'environ **127 000 TTC**, valeurs à ce jour.

## 7. *Évaluation du coût de mise à disposition foncière irrigable et accessible, destiné à implanter des activités agricoles, non génératrices de recettes de cession pour la SPLA 81:*

Compte tenu des projets en cours, à ce jour une surface de **9.7 ha** est mobilisée. Cette dernière pourra évoluer en plus, dans le temps en fonction des projets qui seront identifiés et cela en cohérence avec le secteur agricole de la ZAC.

Ainsi nous considérons que le coût d'achat du foncier chargé de ses différents frais de cession et de gestion sont évalués dans le temps (2012/2042) à 50 K€/ha.

Le coût mobilisé pour cette action est d'environ **485 000 €**. A ce jour, 388 000 € ont déjà été engagés de 2012 à 2017.

Ne sont pas pris en compte dans ce coût les travaux inhérents à la libération archéologique des terres, ainsi que les coûts de viabilisation qui ne sont pas répercutés, (hors abonnements auprès des concessionnaires), (accès + eau brute + électricité dans certains cas).

## 8. **Réalisation des démarches et actions d'identification des prospects** dans les secteurs agricoles et connexes et accompagnement à l'implantation de ces projets à vocation agricole :

Cette démarche est réalisée à 100% par la SPLA 81, à travers la mobilisation de son personnel sur des actions de prospection et de commercialisation ciblant l'implantation d'activités agricoles à forte valeur ajoutée, au sens large du terme.

Depuis 2013, jusqu'à fin 2017, **40 contacts et actions** ont été identifiés, engagés et accompagnés.

Certains dossiers ont abouti, ou sont en passe d'aboutir prochainement : VINOVALIE, APICULTURE RUCHES HUAU, JARDINS PARTAGÉS, MISES A DISPOSITION DES TERRES EN ATTENTES DE COMMERCIALISATION, RÉDUCTION DU PÉRIMETRE INITIAL DE ZAC, BOIS A CRÉER, PRAIRIES, PÔLE PRODUITS DE LA FERME & NATURE, CONSERVATOIRE DES CÉPAGES OUBLIÉS, ACCORD DE PARTENARIAT AVEC UN RESTAURANT,

D'autres, comme le projet de ferme pédagogique, la mise à disposition de terres pour circuits courts, l'implantation de serres de maraichage bio et l'implantation d'un parcours oenotouristique associé à un parcours sur le pastel, sont en passe de voir le jour d'ici mi- année 2019 au plus tôt.

L'évaluation financière du coût direct de l'accompagnement par le personnel SPLA 81 (Directeur + chef de projet + back-office) est d'environ 290 000 € sur les 5 années passées (2013 - 2017).

Nous pouvons considérer qu'il sera nécessaire de poursuivre cet effort sur 13 années au total, pour réussir l'ensemble des objectifs de compensation agricole que nous nous sommes fixés à travers les 18 points ci-dessus.

Une projection sur 13 ans au même rythme d'intervention amènerait un budget d'environ 754 000 € (2013 - 2026).

Cette approche purement comptable, ne valorise pas le savoir-faire qui permet d'atteindre dans le temps, les objectifs recherchés.

Ceci étant difficile à quantifier, nous resterons sur l'évaluation de temps estimée, traduite en coût structure.

**Ainsi, les montants engagés à ce jour sur une période de 5 ans (2013-2017), sont évalués à: 678 000 €.**

**Si nous prenons en compte la période d'effort nécessaire de 13 ans, hors études complémentaires extérieures, et à effort constant, nous serions à environ**

**1 239 000 €.**