



COMMUNE DE MAUGUIO-CARNON

ÉTUDE DES ZONES A2
5^{ÈME} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOVEMBRE 2014



SOMMAIRE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	7
1.1. <i>Le SCOT du Pays de l'Or</i>	7
1.2. <i>Le PLU approuvé de Muguio-Carnon</i>	9
1.3. <i>La loi "littoral"</i>	12
2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL AU REGARD DES ENJEUX AGRICOLES, DES CONTRAINTES ET DES DYNAMIQUES ACTUELLES	17
2.1. <i>Cadre communal</i>	17
2.2. <i>Dynamiques et enjeux actuels</i>	21
2.3. <i>Contraintes</i>	21
3. PRÉSENTATION DES ZONES A2 EXISTANTES ET DES PROJETS AGRICOLES RÉALISÉS OU EN COURS DANS CES ZONES 24	
3.1. <i>La Cadoule (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	27
3.2. <i>Vauguières-le-Haut (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	29
3.3. <i>Guilhermain (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	31
3.4. <i>La Jasse (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	33
3.5. <i>Le Péras (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	35
3.6. <i>La Mourre (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	37
3.7. <i>Tamaris (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	39
3.8. <i>Petit Peyre Blanche (échelle : 1/10 000^{ème})</i>	41
4. RECENSEMENT DES EXPLOITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A2 ET ÉVALUATION DE LEURS BESOINS	43
4.1. <i>Inventaire des exploitations existantes et description socio-économique</i>	43
4.2. <i>Évaluation des besoins recensés à l'échelle communale et intercommunale</i>	46
5. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES	48
5.1. <i>La nouvelle zone A3 de la Cadoule</i>	50
5.2. <i>La nouvelle zone A2 de la Jasse</i>	50



PRÉAMBULE

La présente étude s'inscrit dans le cadre du projet de 5^{ème} modification du PLU de la commune de Muguio-Carnon approuvé le 17 juillet 2006.

Elle vise à redéfinir les zones A2 du PLU (zones agricoles constructibles) en fonction des enjeux actuels, des contraintes et des besoins agricoles recensés sur la commune. En effet, il apparaît aujourd'hui clairement que les zones A2 existantes ne permettent pas de répondre efficacement aux besoins de développement des exploitations agricoles ; de plus, la mise en œuvre de projets agricoles dans ces zones se heurte aux contraintes de la loi "littoral".

La démarche réfléchie et responsable de la commune de Muguio qui a récemment créé plusieurs hameaux nouveaux en zone agricole a conforté l'idée que le maintien des activités agricoles sur son territoire devait nécessairement passer par la mise en place de solutions opérationnelles répondant, d'une part aux besoins de développement des exploitations, et d'autre part, aux besoins de diversification.

Des solutions doivent être recherchées dans les dispositifs législatifs prévues par la loi "littoral" qui autorise, entre autre, de manière encadrée, la création de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."

Sur la base du cadrage général imposé par le SCOT du Pays de l'Or, le PLU doit règlementer de manière très précise la mise en œuvre de ces projets agricoles.

L'étude comporte les chapitres suivants :

- une présentation du contexte réglementaire ;
- une présentation du contexte communal et intercommunal au regard des enjeux agricoles, des contraintes et des dynamiques actuelles ;
- une présentation des zones A2 existantes et des projets agricoles réalisés ou en cours dans ces zones ;
- un recensement des exploitations agricoles existantes dans les zones A2 et une évaluation de leurs besoins ;
- une présentation des nouvelles zones A2 avec leurs orientations d'aménagement ;
- l'exposé des modalités de mise en œuvre des projets agricoles en zone A2.

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Vis à vis du développement agricole communal, les contraintes réglementaires sont importantes ; elles découlent principalement du SCOT du Pays de l'Or, du PLU approuvé et des dispositions de la "littoral".

1.1. Le SCOT du Pays de l'Or

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de l'Or a été approuvé le 15 décembre 2011. Ce document de planification intercommunale fixe les grandes orientations d'aménagement pour les quinze années prochaines années.

Le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme locaux (POS ou PLU) dans un rapport de compatibilité.

o LE PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du SCOT prévoit plusieurs axes de développement du Pays de l'Or dont un (axe IV – Ressources et attractivités : organiser les potentiels) concerne les espaces agricoles avec pour objectif de "*préserver le potentiel agricole*".

Parmi les grands enjeux de développement du territoire, le SCOT souligne la nécessité de *pérenniser l'agriculture*. "*Le maintien d'une activité agricole pérenne est donc l'un des axes fondateurs de la préservation de l'identité du Pays de l'Or.*"

Pour les espaces agricoles, le SCOT du Pays de l'Or fixe deux objectifs majeurs :

- *identifier et protéger les secteurs agricoles de qualité,*
- *adapter l'offre d'habitat pour les exploitants agricoles et les travailleurs saisonniers.*

"*Une agriculture pérenne est une agriculture qui se renouvelle.*" Le SCOT encourage l'installation de nouveaux exploitants ; de même, la réalisation d'habitations agricoles et de logements pour les saisonniers doit être mise en œuvre en proximité des activités.

o LE DOG

Le Document d'Orientations Générales décline les objectifs du PADD ; les mesures suivantes s'imposent aux documents d'urbanisme communaux :

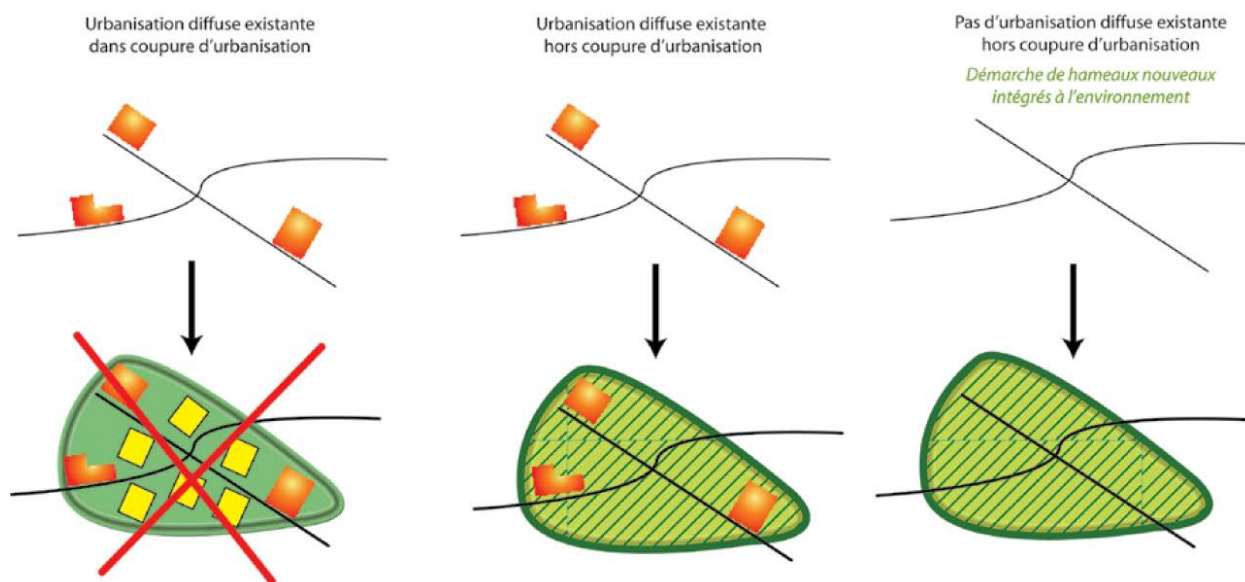
- protéger et valoriser les zones agricoles,
- minimiser la consommation des espaces agricoles (les zones urbaines et les zones économiques),
- valoriser le patrimoine agricole du Pays de l'Or,
- protéger et maintenir le potentiel agricole dans le respect des grands équilibres du territoire,
- permettre la mise en œuvre de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" conformément aux préceptes de la loi "littoral",
- stopper l'habitat diffus et le mitage des zones agricoles.



Le tableau suivant présente les principales prescriptions qui doivent être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme communaux. La colonne de droite permet d'évaluer la compatibilité du PLU de Manguio-Carnon avec les prescriptions du SCOT relatives aux espaces agricoles.

Objectifs du SCOT	Principales recommandations et prescriptions	Compatibilité du PLU de Manguio-Carnon
protéger et valoriser les zones agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - zonage agricole adapté à la richesse agronomique et paysagère du territoire (dans les zones à forte valeur agronomique et paysagère, les constructions agricoles doivent être interdites) - typologie de bâtiments agricoles intégrés à l'environnement (à la manière des mas traditionnels) 	<p>Zones A1 strictement protégées (constructions isolées interdites) ; les zones A1 représentent 94,4 % du total des zones agricoles</p> <p>Zones A2 destinées au développement agricole ; ces zones A2 n'ont toutefois pas été définies suivant les critères du SCOT (richesse agronomique et paysage)</p>
minimiser la consommation des espaces agricoles		
valoriser le patrimoine agricole du Pays de l'Or	<ul style="list-style-type: none"> - réhabilitation et restauration du patrimoine agricole bâti - développement des activités agritouristiques en aménagement, réhabilitation et extension des domaines et bâtis existants (hors zones inondables) 	<p>Identification de bâtiments agricoles (6 domaines et 17 mas) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme) pour de l'hébergement hôtelier, des bureaux et services, des commerces et de l'artisanat</p>
protéger et maintenir le potentiel agricole dans le respect des grands équilibres du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - autorisation des équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme doux - autorisation des changements de destination dans le cadre de la rénovation de certaines constructions existantes 	<p>Autorisation en zone A1 du camping à la ferme et des gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation (dans le cadre d'une activité complémentaire)</p>
permettre la mise en œuvre de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" conformément aux préceptes de la loi "littoral"	<ul style="list-style-type: none"> - mise en œuvre de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" (en application de la loi "littoral" et suivant la définition donnée par la jurisprudence¹) pouvant accueillir des logements saisonniers <p>Les hameaux nouveaux agricoles ne peuvent être autorisés dans les "coupures d'urbanisation" définies par le SCOT en application de la loi "littoral" (cf. chapitre 1.3 suivant).</p>	<p>Zones A2 constructibles sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" (cf. chapitre 1.2 suivant)</p> <p>Orientations d'aménagement pour les zones A2</p>
stopper l'habitat diffus et le mitage des zones agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - traitement paysager des poches d'urbanisation diffuse - interdiction de toute possibilité d'extension à partir de ces poches d'habitat 	<p>Zones 1AUH de développement limité</p>

Schémas de principe pour le positionnement des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sur la base de réseaux viaires existants



¹ Tribunal Administratif de Bastia jugements des 9 octobre 2008 et 19 février 2009
 "Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement doivent avoir un agencement caractéristique d'une organisation collective et ce, quel que soit le nombre de constructions."

1.2. Le PLU approuvé de Muguio-Carnon

Le PLU de Muguio-Carnon a été approuvé le 17 juillet 2006.

Lors de l'élaboration de son PLU, la municipalité a opté pour une protection très stricte de ses espaces agricoles, ceci afin de stopper leur mitage par des nouvelles constructions qui avaient pu être autorisées dans le cadre des zones NC des POS précédents. La zone agricole (zone A) a donc été strictement protégée (interdiction des constructions nouvelles isolées dans les secteurs A1) ; toutefois, afin de ne pas bloquer le développement agricole et de permettre la réalisation de nouveaux projets, ont été définis des secteurs A2 destinés à accueillir de nouvelles constructions agricoles sous la forme de "hameaux nouveaux intégrés à l'environnement".

Les zones A2 du PLU approuvé sont les suivantes (cf. carte ci-contre) :

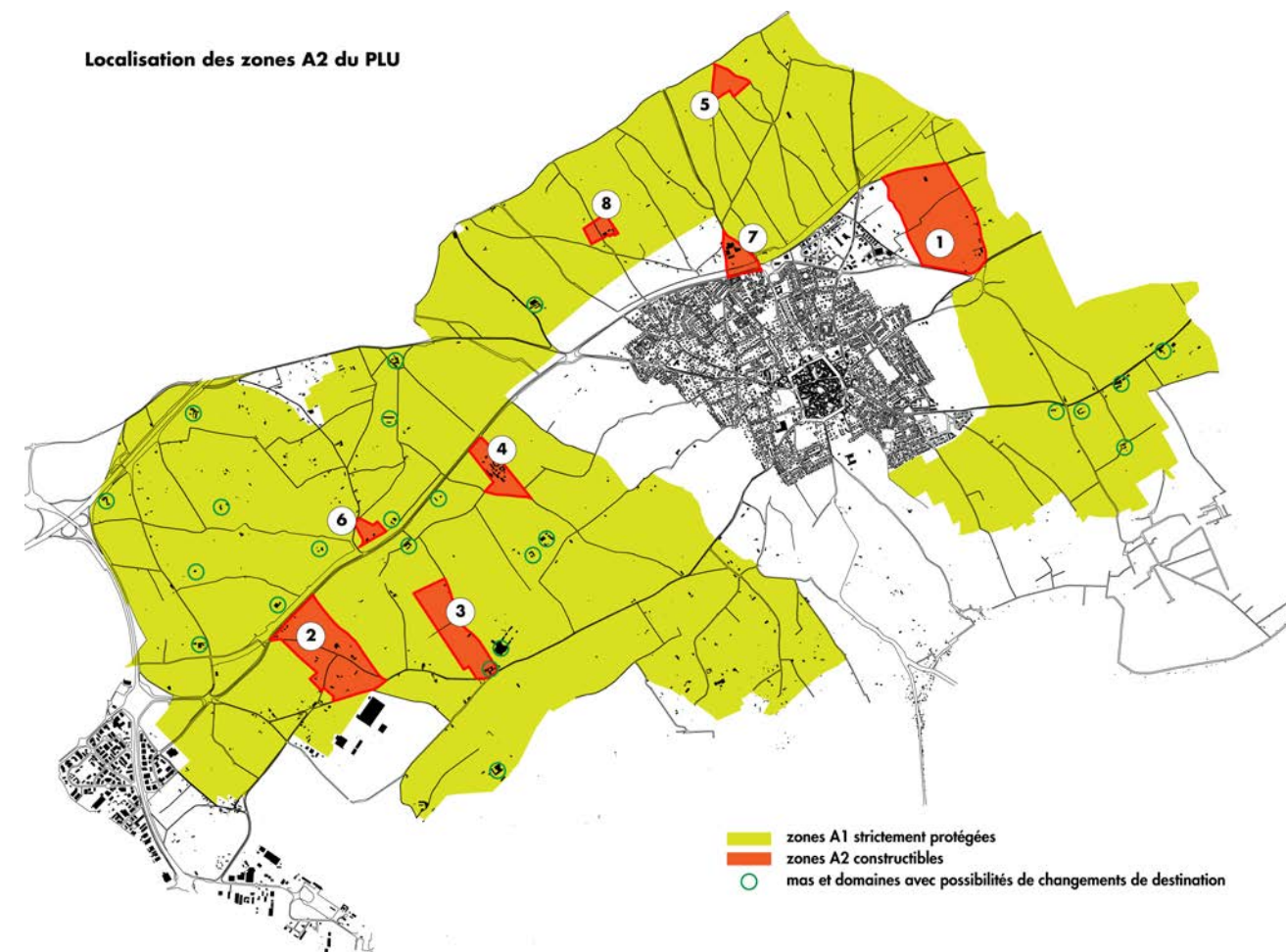
- LA CADOULE (1),
- VAUGUIÈRES-LE-HAUT (2),
- GUILHERMAIN (3),
- LA JASSE (4),
- LE PÉRAS (5),
- LA MOURRE (6),
- TAMARIS (7),
- PETIT PEYRE BLANQUE (8).

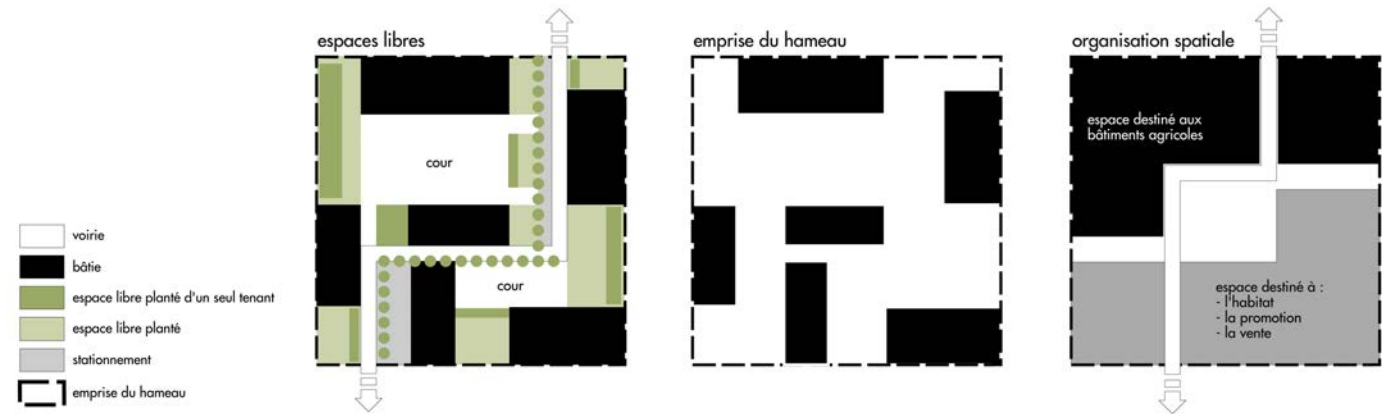
En réponse aux dispositions de la loi "littoral" (article L.146-4 du code de l'urbanisme), dans les secteurs A2, les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées sous la forme d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" (article A2 & annexe 7 du règlement).

Dans le PLU approuvé, un "hameau nouveau intégré à l'environnement" est défini comme un groupement de bâtiments destinés à l'exploitation des zones agricoles. Le hameau doit être un ensemble cohérent se composant des éléments suivants :

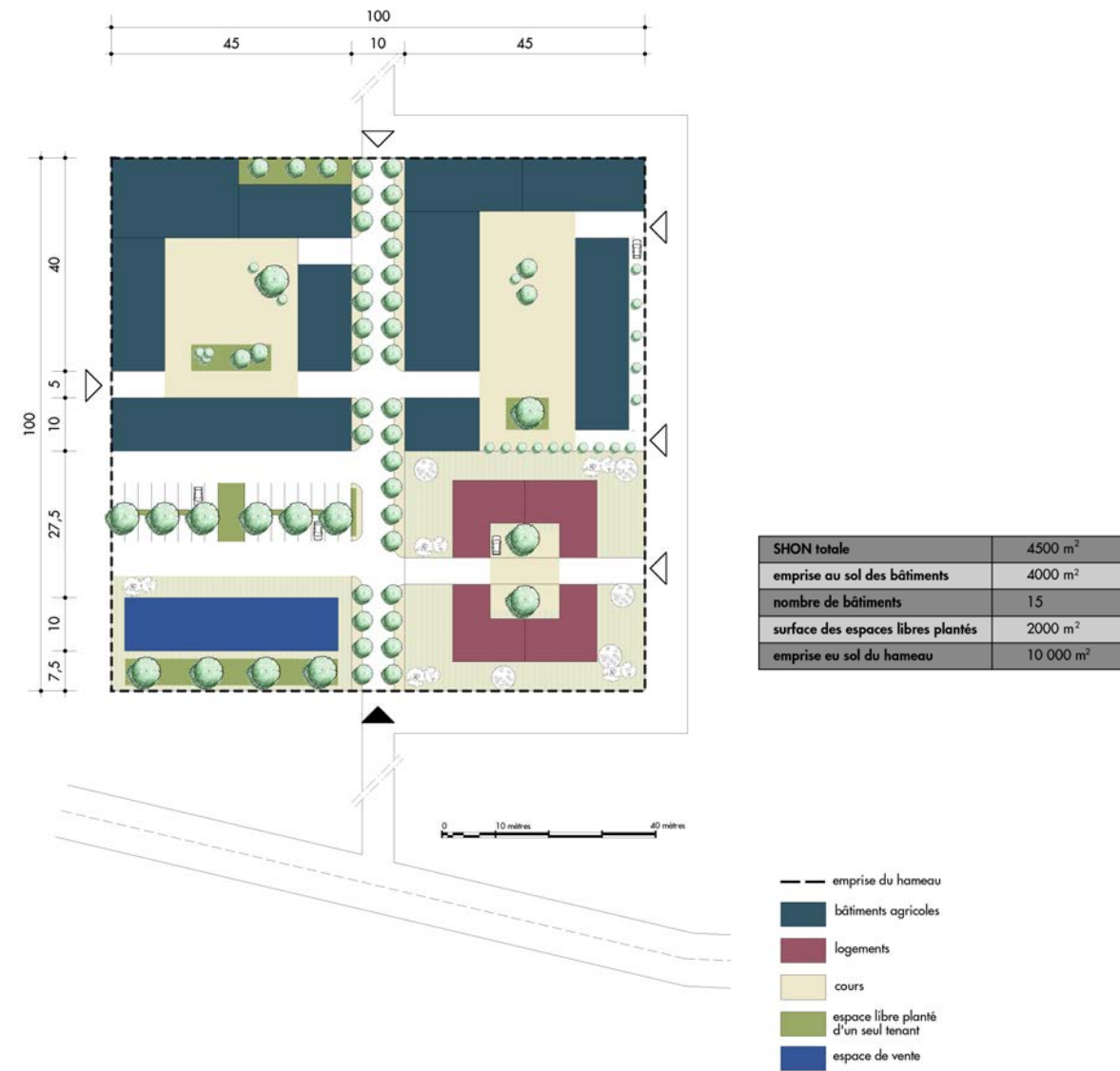
- plusieurs bâtiments utiles à l'exploitation agricole (hangars, remises, entrepôts, bureaux, locaux de conditionnement et de stockage des produits agricoles) ;
- des espaces extérieurs de manœuvre des engins agricoles et de pratique de certaines activités utiles et nécessaires à l'exploitation ;
- de surfaces de stationnements ;
- d'un ou de plusieurs accès aisés pour les exploitants, les salariés de l'exploitation et les services de sécurité ;
- de bâtiments destinés au logement des exploitants.

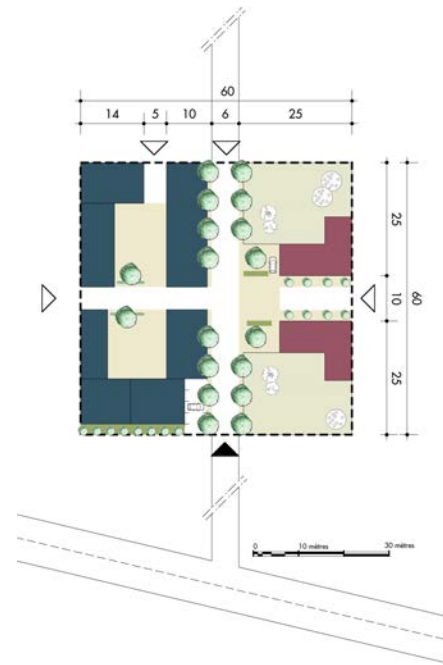
Le hameau est caractérisé par son intégration à l'environnement. La qualité paysagère, architecturale et urbaine du hameau est recherchée. Les limites du hameau sont traitées pour assurer une progression harmonieuse du bâti vers l'espace agricole. Les espaces verts, jardins et végétation haute sont indiqués.





Principes d'organisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans les zones A2 du PLU





SHON totale	1800 m ²
emprise au sol des bâtiments	1300 m ²
nombre de bâtiments	9
surface des espaces libres plantés	880 m ²
emprise eu sol du hameau	3 600 m ²

Dans les secteurs A2 du PLU et en réponse aux dispositions de la loi "littoral", le règlement permet notamment de maîtriser la constructibilité :

- en imposant un minimum de 30 000 m² pour l'assiette foncière des projets (article A2),
- en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie totale de l'assiette foncière du hameau (article A9),
- en limitant la hauteur à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les autres constructions (article A10),
- en imposant des règles architecturales strictes (article A11),
- en imposant un traitement paysager des surfaces libres (article A13),
- en limitant la surface de plancher à 6 000 m² maximum par hameau (article A14).

Le PLU identifie certaines constructions agricoles existantes pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Un total de 17 mas sont visés ainsi que 6 grands domaines.

Ces mas et domaines présentent un intérêt architectural et paysager qu'il convient de maintenir, d'entretenir et de préserver. Certains sont actuellement délabrés, voire à l'abandon, du fait du déclin de l'activité agricole. Le développement d'activités connexes, principalement touristiques, doit permettre de valoriser ces mas et hameaux aujourd'hui fragilisés par la pression foncière et par le morcellement des propriétés. Les changements de destination autorisés (hébergement hôtelier, bureaux et services, commerce et artisanat) ne doivent pas occasionner d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants. De même, ces changements de destination doivent être justifiés au regard :

- de la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments,
- de la valorisation de l'exploitation agricole existante.

1.3. La loi "littoral"

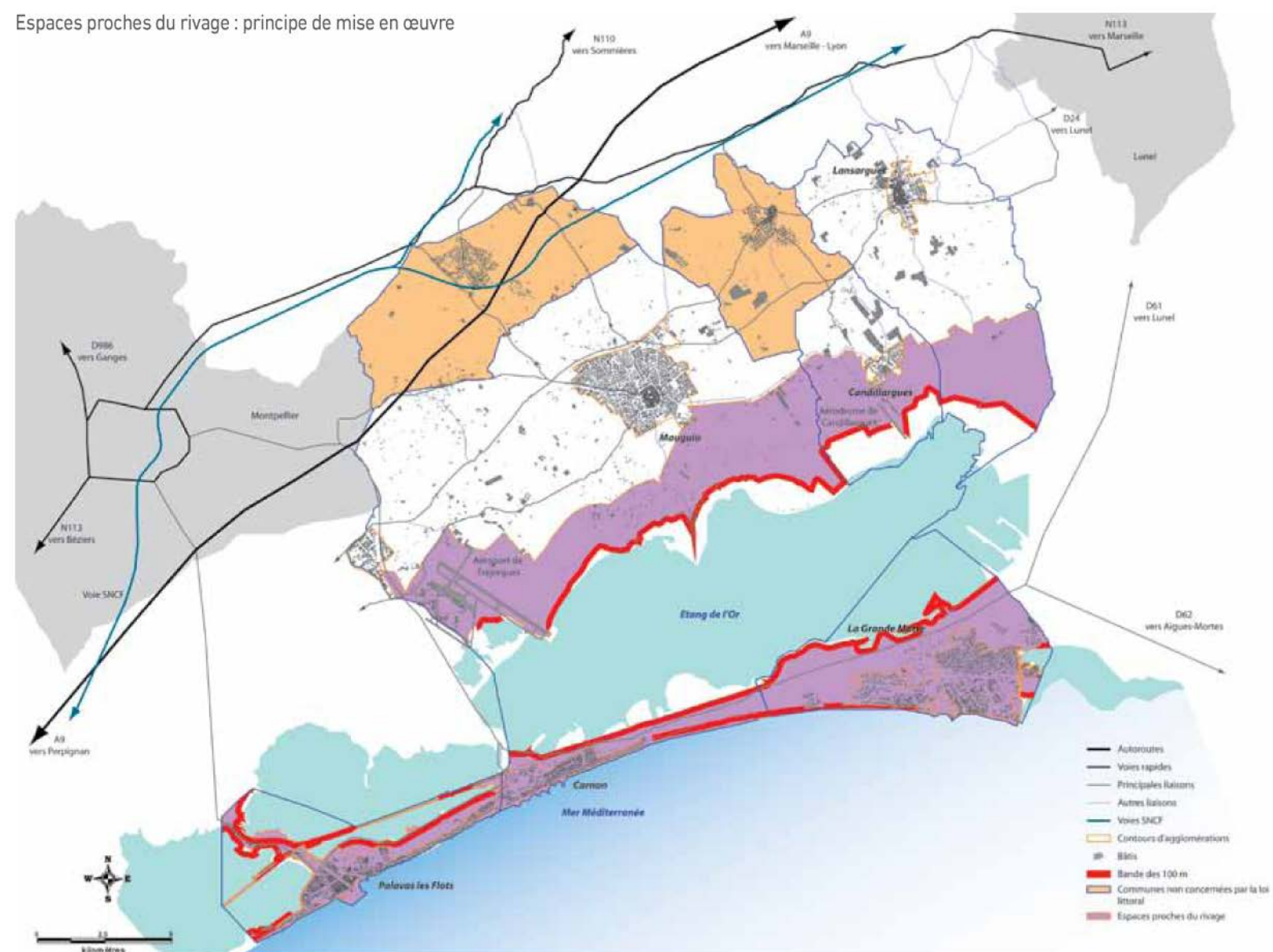
Les principes généraux de la loi "littoral" applicables à la commune de Mauguio-Carnon ont été clarifiés dans le cadre du SCOT. Les espaces agricoles mélgoriens sont directement concernés par trois dispositions particulières de la loi "littoral" :

- les espaces proches du rivage,
- les espaces naturels remarquables,
- les coupures d'urbanisation.

o LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Parce qu'ils subissent une très forte pression foncière, les espaces proches du rivage, tout en étant soumis au principe général de l'urbanisation en continuité, bénéficient du régime de protection renforcé de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ; l'extension de l'urbanisation doit y être limitée et respecter certaines formalités.

Espaces proches du rivage : principe de mise en œuvre



source : SCOT du Pays de l'Or / Document d'Orientations Générales

o LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

L'article L 146-6 du code de l'urbanisme prévoit un régime spécial de préservation des espaces jugés les plus remarquables de la loi et pose a priori deux conditions pour qu'un espace apparaisse "remarquable" :

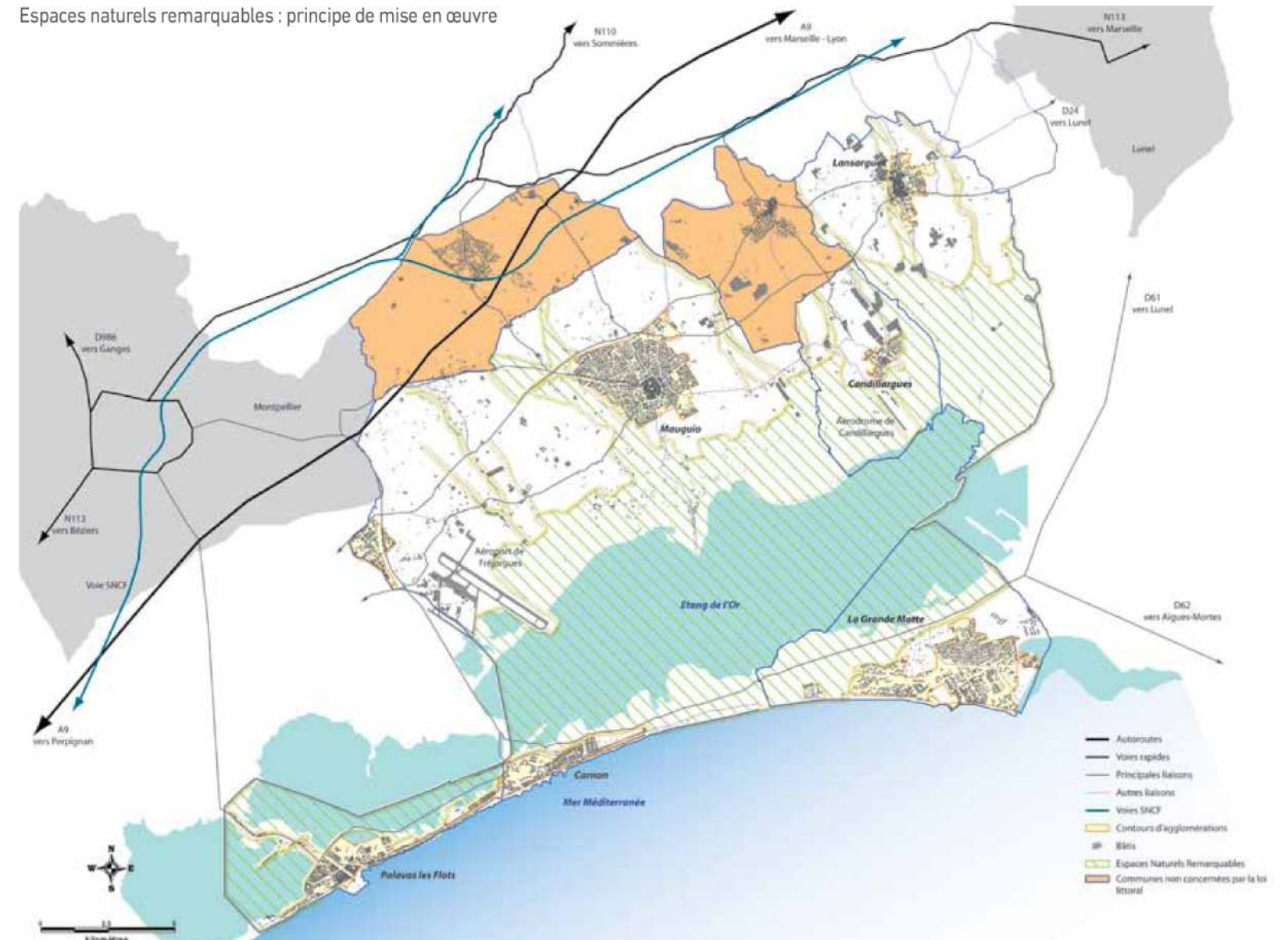
- qu'il constitue un site, un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou, qu'il soit nécessaire au maintien des équilibres biologiques, ou présente un intérêt écologique ;
- qu'il figure dans la liste des espaces et milieux à préserver établie par le décret n°89-694 du 20 septembre 1989, codifié sous l'article R.146-1 du code de l'urbanisme.

Au-delà de cette liste, la jurisprudence a étendu le champ d'application de l'article R.146-1. Ainsi, doivent bénéficier du régime d'espaces remarquables les terrains des communes littorales, quel que soit leur éloignement par rapport à la mer, qui peuvent être qualifiés de remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ou qui sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou qui présentent un intérêt écologique.

Le SCOT a défini les espaces remarquables en se basant sur les éléments complémentaires suivants :

- la présence de sites NATURA 2000,
- les sites Ramsar (zones humides),
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés et des réserves naturelles,
- les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique),
- les terrains situés dans le périmètre d'intervention du Conservatoire du Littoral,
- l'exclusion systématique des espaces urbanisés,
- les qualités paysagères du site,
- les qualités écologiques ou biologiques.

Espaces naturels remarquables : principe de mise en œuvre



source : SCOT du Pays de l'Or / Document d'Orientations Générales

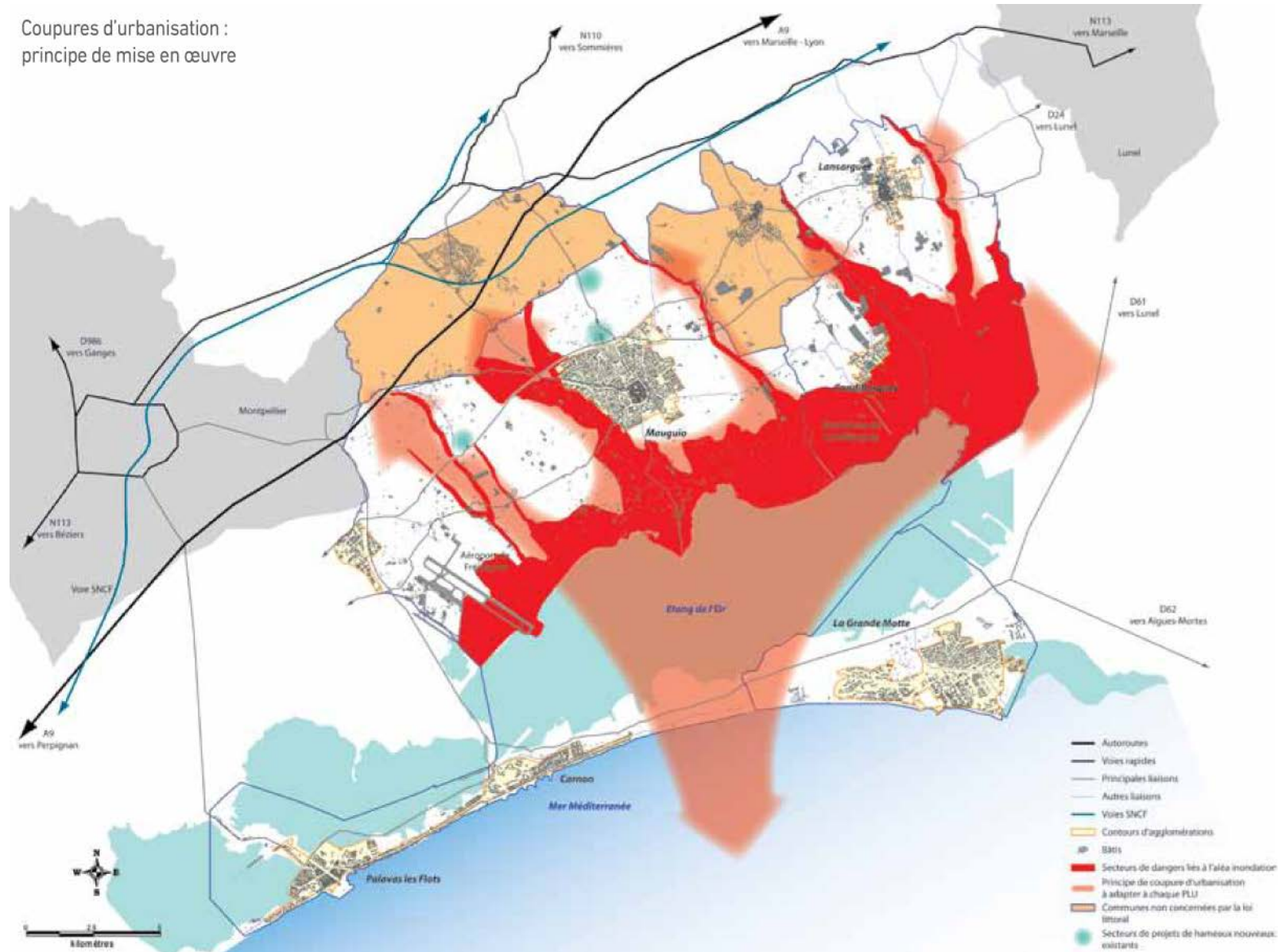
Les espaces identifiés comme "remarquables" au titre de la loi "littoral" sont inconstructibles.

o LES COUPURES D'URBANISATION

Au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, les coupures d'urbanisation sont des espaces préservés du développement urbain. Dans le SCOT, les zones d'aléa inondation fort ont été pour partie intégrées en tant que coupures d'urbanisation, afin de retranscrire les principes de coupures énoncés au sein du PADD. *Il s'agit des espaces qui représentent une continuité fonctionnelle ou écologique avec les cours d'eau et qui jouent un rôle particulier tant dans le maintien et la reconquête des milieux aquatiques qu'en ce qui concerne les objectifs de recouvrement d'une plus grande naturalité de fonctionnement.*

Ces espaces permettent d'assurer une coupure "verticale" (d'axe globalement Nord-Sud) et ainsi aux différentes entités urbaines de ne pas se "rejoindre". Il s'agit de préserver l'accessibilité au littoral marin et lagunaire tout en assurant les besoins en développement des différentes communes et la cohérence organisationnelle du territoire porté par le SCoT du Pays de l'Or et exprimé dans son PADD notamment.

Coupsures d'urbanisation :
principe de mise en œuvre



source : SCOT du Pays de l'Or / Document d'Orientations Générales

Situation des zones A2 du PLU de Mauguio-Carnon au regard des dispositions de la loi "littoral" mises en œuvre dans le cadre du SCOT

Zones A2	Dans les espaces proches du rivage	Dans les espaces remarquables	Dans les coupures d'urbanisation	observations
La Cadoule	Non	Non	Non	
Vauguières-le-Haut	Non	Non	Non	
Guilhermain	Non	Non	Oui	
La Jasse	Non	Non	Non	
Le Péras	Non	Non	Non	<i>hameau nouveau en cours de réalisation</i>
La Mourre	Non	Non	Non	<i>projet de hameau nouveau plusieurs constructions déjà réalisées</i>
Tamaris	Non	Non	Non	<i>projet de hameau nouveau plusieurs constructions déjà réalisées</i>
Petit Peyre Blanque	Non	Non	Non	<i>hameau nouveau en cours de réalisation</i>

2. PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL AU REGARD DES ENJEUX AGRICOLES, DES CONTRAINTES ET DES DYNAMIQUES ACTUELLES

2.1. Cadre communal

○ RAPPEL DU CONTEXTE AGRICOLE MÉLGORIEN

La commune de Manguio se caractérise par une longue tradition agricole. L'activité agricole anciennement dominée par la viticulture s'est progressivement diversifiée vers l'arboriculture et le maraîchage notamment. Les activités céréalières se sont également récemment développées. Beaucoup de producteurs se sont regroupés en SICA² pour traiter avec les centrales d'achat.

Les demandes actuelles sont donc principalement liées à des activités maraîchères et arboricoles qui doivent répondre à une demande locale croissante.

Le maraîchage est en progression constante grâce à une augmentation des débouchés, les possibilités d'irrigation (canal d'irrigation du Bas-Rhône) et un contexte pédo-climatique très favorable. Les principaux produits cultivés sont le melon, l'asperge, la carotte et la tomate auxquels s'ajoutent des cultures spécifiques sous serres et tunnels qui connaissent un important développement (fraises, tomates-cerises, etc).

L'horticulture (pépiniéristes) est également bien représentée sur la commune.

L'arboriculture qui s'appuyait essentiellement sur la culture de la pomme a connu une forte régression liée à la saturation du marché et aux contraintes commerciales. Toutefois, cette filière reste dynamique ; une diversification de la production arboricole s'est récemment engagée avec le développement des systèmes de commercialisation en circuits courts.

○ ÉLÉMENTS DE CADRAGE (EXPLOITATION DES DONNÉES DU RGA DE 2010)

Lors du recensement agricole de 2010, un total de 99 exploitations a été recensé sur la commune. Le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer : 179 en 2000 et 260 en 1988. En une vingtaine d'années, la commune a ainsi perdu plus de 60 % de ses exploitations !

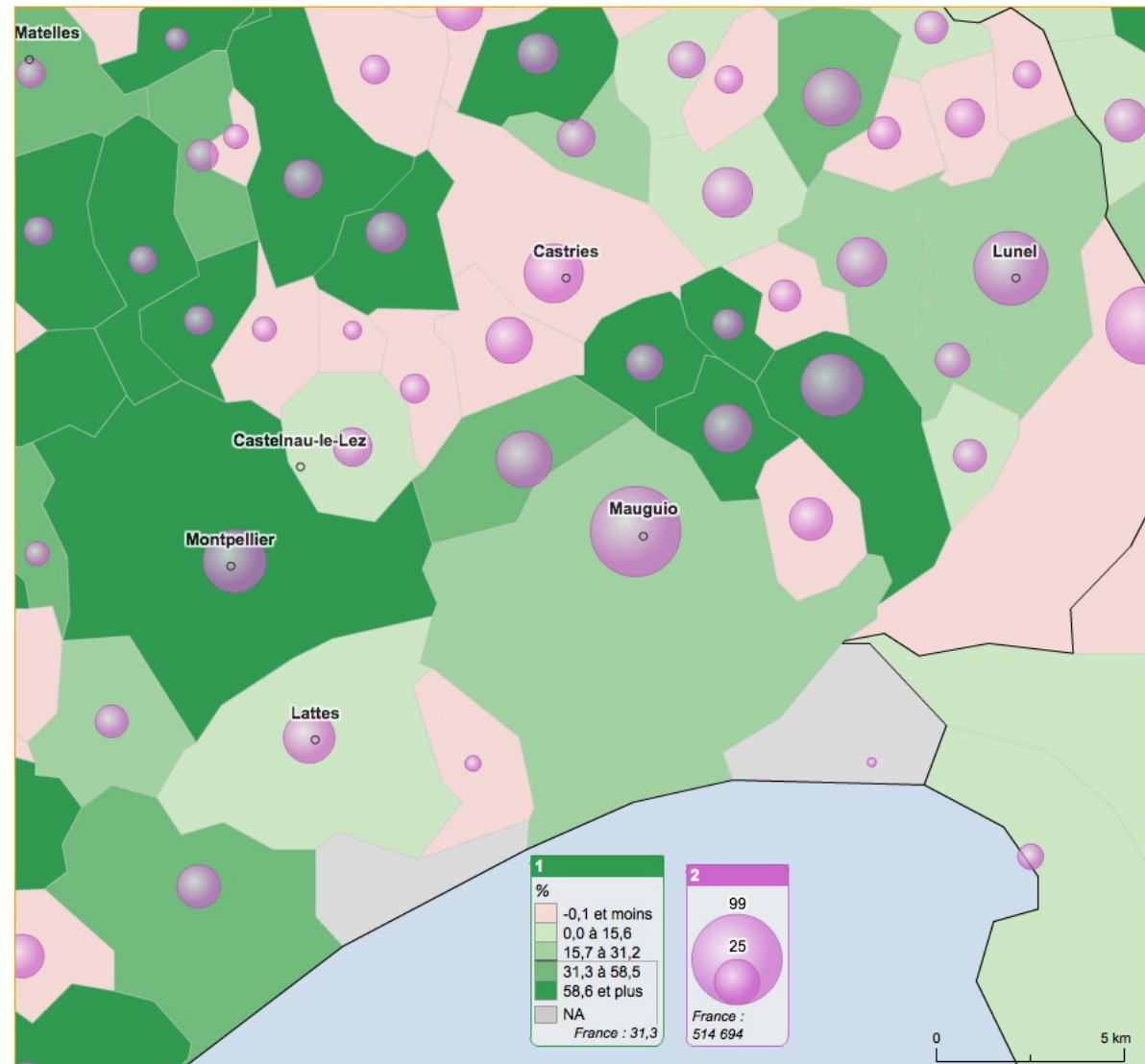
<i>données</i>	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	99	179	260
Surface Agricole Utile totale (en ha)	2592	3750	2450
Unités de Gros Bétail	264	596	471
PBS (production brute standard) (en k€)	14 654	14 096	

² Société d'Intérêt Commercial Agricole

Unités de Travail Annuel	331	458	
OTEX (orientation technico-économique) dominante	Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage	
Terres labourables (en ha)	1926	1555	771
Cultures permanentes (en ha)	459	798	1165
Superficies toujours en herbe (en ha)	105	1310	352

1 - évolution de la SAU moyenne par exploitation entre 2000 et 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

2 - nombre total d'exploitations agricoles en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - France (métropole) par commune

La SAU des exploitations a également fortement diminué entre 2000 et 2010 (- 31 %) ; toutefois, sur une plus longue période (depuis 1988), elle reste relativement stable ce qui signifie que le potentiel agricole a relativement bien été préservé sur la commune. Les changements les plus profonds concernent la structure des exploitations et les productions agricoles.

Globalement, entre 2000 et 2010, la SAU moyenne par exploitation a nettement augmenté sur la commune (cf. carte ci-contre).

Entre 2000 et 2010, les emplois agricoles (hors emplois saisonniers) ont diminué de 28 % passant de 458 à 331 UTA. Dans le même temps, la production brute standard qui permet d'évaluer le potentiel de production des exploitations est restée stable (cf. carte page suivante) et se situe à des niveaux très élevés par rapport à la moyenne régionale ou départementale. Mauguio, avec Saint-Gilles³, Béziers⁴, Beaucaire, Bellegarde, Vauvert et Perpignan, représente l'une des communes au plus fort potentiel agricole de la région.

Concernant les occupations agricoles, les évolutions sont très sensibles depuis une vingtaine d'années :

- une très forte augmentation des terres labourables (1 926 ha en 2010 contre 771 ha en 1988) ; les terres labourables⁵ représentaient 74 % de la SAU en 2010 (31 % en 1988) ;
- une nette diminution des cultures permanentes (459 ha en 2010 contre 1 165 ha en 1988) ; les cultures permanentes⁶ ne représentent plus que 18 % de la SAU des exploitations (48 % en 1988) ;
- une diminution des superficies toujours en herbe⁷ (4 % de la SAU en 2010 contre 35 % en 2000 et 14 % en 1988).

L'élevage mélgorien subit une crise profonde avec des effectifs en très forte baisse depuis 2000.

³ PBS de 34 935 k€

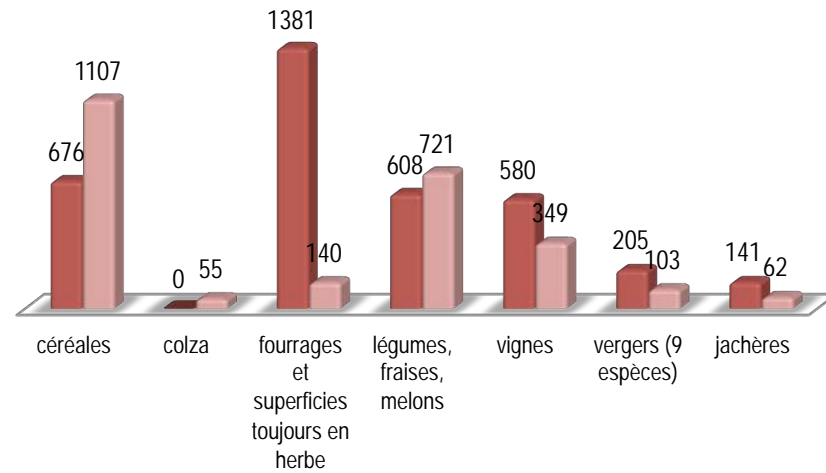
⁴ PBS de 23 714 k€

⁵ superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères

⁶ superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier

⁷ prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus

Évolution des cultures entre 2000 et 2010 (en ha)



D'après le RGA de 2010, l'évolution récente des cultures confirme les tendances déjà observées lors de l'élaboration du PLU et du SCOT :

- une augmentation significative des cultures céréalières (blé dur notamment) qui représentent aujourd'hui près de 43 % de la SAU des exploitations ;
- une hausse des cultures maraîchères (légumes, fraises, melons) qui couvrent plus de 700 hectares, soit 28 % de la SAU ;
- une très forte diminution des vignes qui ne représentent plus que 13 % de la SAU ;
- une importante baisse de l'arboriculture (vergers).

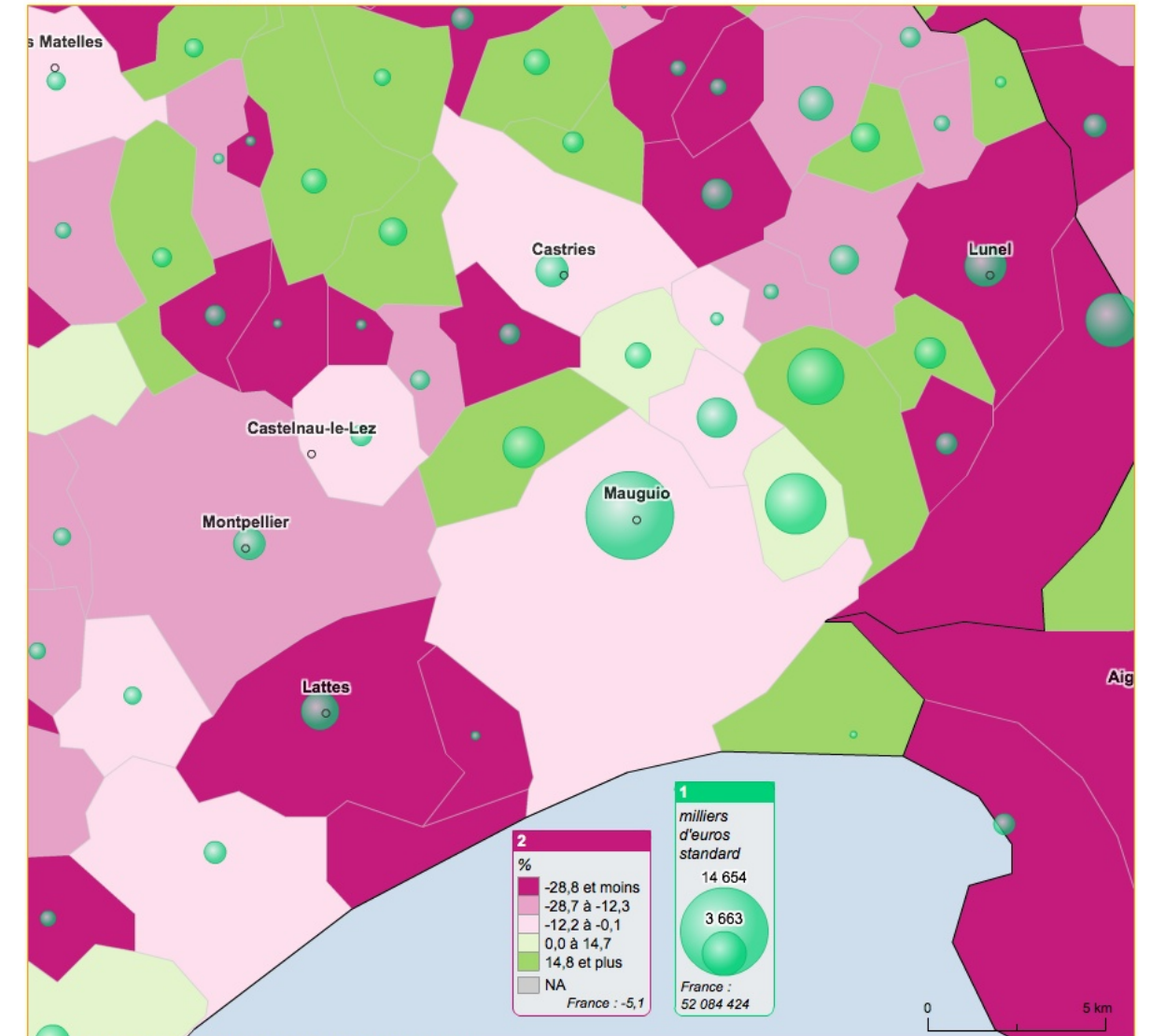
La très forte diminution des fourrages et des surfaces toujours en herbe s'explique par la remise en cultures (céréales notamment) d'une grande partie de la SAU de 2000 et par une forte baisse de l'élevage équin et taurin.

La régression du vignoble est ancienne ; elle a débuté suite à la "grande gelée de 1956" et s'est accélérée à la fin des années 70. Les vignobles AOC présents au Nord du territoire communal sont limités en surface et sont fortement menacés par les grands projets d'infrastructures et par l'extension de gravières et de carrières.

L'évolution de l'âge des chefs d'exploitations agricoles ne montre pas une évolution significative en 2000 et 2010. On peut toutefois noter que les jeunes exploitants de moins de 40 ans sont plus nombreux sur la commune (18 % en 2010 contre 12 % en 2000). À l'inverse, la part des exploitants d'âge mûr (40 à 50 ans) a nettement diminué (20 % en 2000 contre 15 % en 2010).

À noter que les exploitants méloriens ne sont pas plus jeunes que le profil départemental (cf. graphiques ci-après).

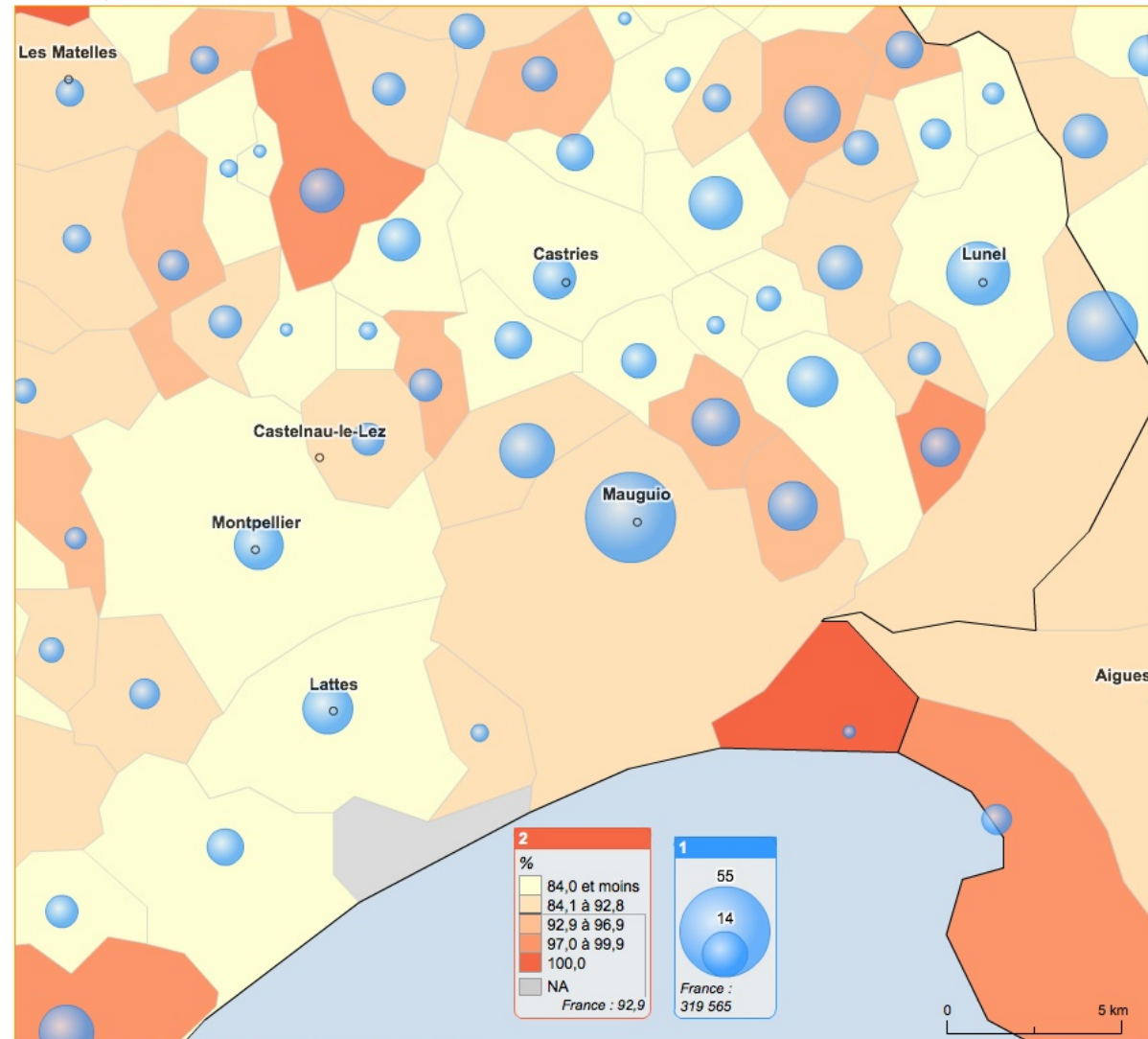
1 - production brute standard (PBS) en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles
2 - évolution de la production brute standard entre 2000 et 2010 - source : Agreste - Recensements agricoles 2000 et 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - France (métropole) par commune

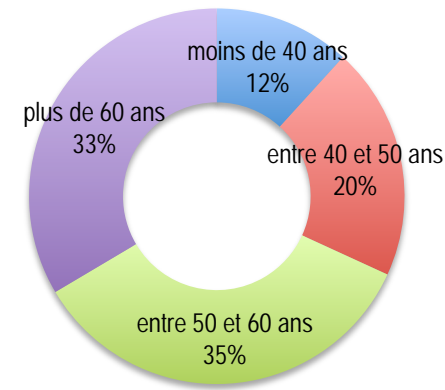
1 - nombre de moyennes et grandes exploitations en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

2 - part de la superficie agricole utilisée des moyennes et grandes exploitations en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

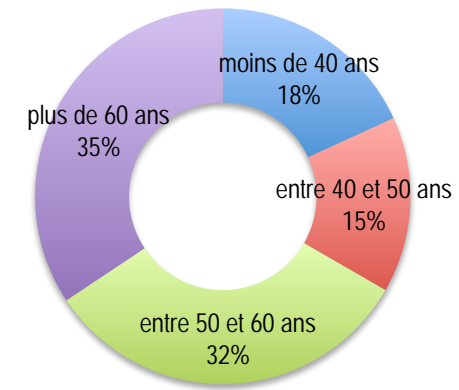


© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - France (métropole) par commune

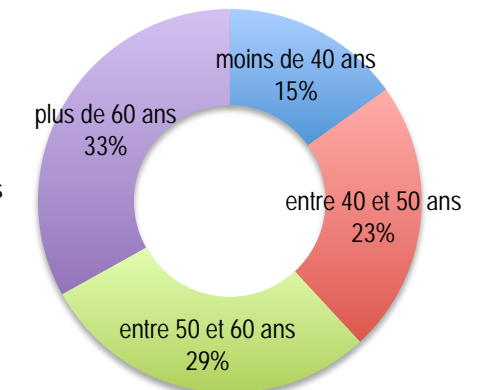
Âge des exploitants en 2000



Âge des exploitants en 2010



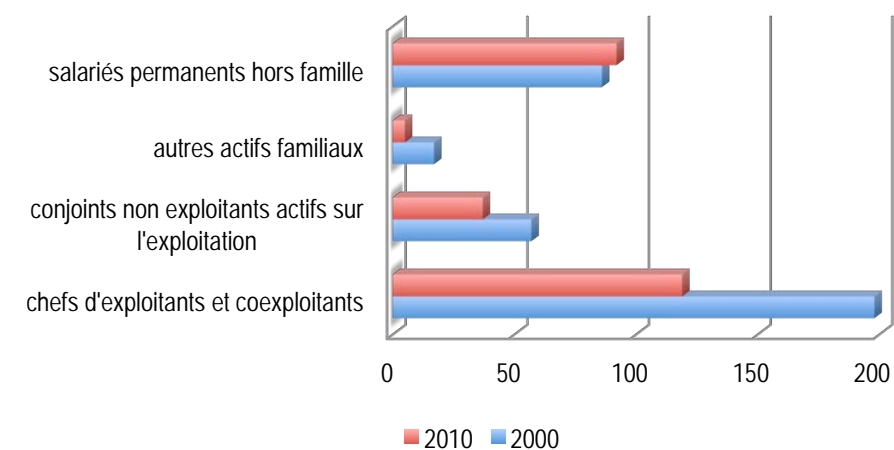
Âge des exploitants en 2010 (Hérault)



D'après le diagnostic agricole du SCOT, le faire valoir direct (propriété) reste majoritaire ; toutefois, la pratique du fermage se développe avec l'installation de jeunes agriculteurs et l'agrandissement des exploitations. Les grandes exploitations maraîchères louent la quasi totalité de leurs terres.

L'âge élevé des exploitants pose le problème du renouvellement des exploitations ; dans les 15 prochaines années, 67 % des exploitations agricoles de la commune seront amenées à changer de propriétaires. "D'ici 10 ans, une exploitation sur deux risque de disparaître sur le secteur ce qui devrait entraîner une continuité voire une accélération du phénomène de concentration du foncier agricole."

Évolution des actifs agricoles entre 2000 et 2010



La typologie des actifs agricoles est marquée par une profonde évolution avec notamment l'augmentation significative de la part des salariés permanents hors famille (cf. carte page suivante) ; à l'inverse, la part des conjoints non exploitants mais actifs sur l'exploitation diminue ainsi que celle des autres actifs familiaux. Cette tendance montre une professionnalisation des exploitations agricoles mérigoriennes ; elles s'agrandissent et se structurent pour répondre efficacement aux demandes du marché (cf. carte ci-contre).

2.2. Dynamiques et enjeux actuels

Le diagnostic du SCOT fait état d'une *filière agricole organisée et dynamique*. Le secteur des fruits et légumes notamment s'est bien organisé et professionnalisé ces dernières années (organisations de producteurs, SICA⁸). Les filières maraîchère et arboricole sont créatrices d'emplois directs et indirects.

L'enjeu prioritaire pour l'agriculture mélgorienne consiste au maintien d'une activité dynamique et diversifiée face à des pressions économiques, démographiques, urbaines ou réglementaires importantes. L'agriculture sur la commune de Mauguio est, en effet, concurrencée par le développement urbain, la concentration des axes de communication (au Nord du territoire communal principalement) ou le développement de la zone aéroportuaire qui contribuent au grignotage des terres arables. Or, la pression foncière entraîne une attente spéculative importante ; beaucoup d'exploitants attendent le lancement des grandes infrastructures (ligne ferroviaire, doublement de l'A9) pour vendre leurs terrains.

L'agriculture mélgorienne est une agriculture de type périurbaine soumise à des enjeux spécifiques. Cette activité qui répond à d'importants enjeux économiques, sociaux et environnementaux doit trouver sa place dans le développement de l'agglomération montpelliéraine ; une nouvelle "agriculture citadine" est aujourd'hui à construire avec :

- la mesure de l'urbanisation en terme de "consommation" d'espaces agricoles (vision prospective d'un développement urbain respectueux des activités agricoles),
- la nécessaire adaptation des espaces de production et des circuits économiques,
- la gestion des conflits d'usages (voir l'impact des grandes infrastructures sur les usages agricoles),
- la réponse aux exigences actuelles de qualité et de traçabilité des produits et le goût prononcé des urbains pour les "marchés paysans" (voir le succès du marché de Mauguio le dimanche matin) et les produits étiquetés "bio".

2.3. Contraintes

o DES CONTRAINTES ÉCONOMIQUES QUI FRAGILISENT LE FONCIER AGRICOLE

D'après le diagnostic agricole du SCOT, l'agriculture périurbaine mélgorienne est handicapée, sur le plan économique, par la faible rémunération du capital foncier et par des contraintes d'exploitations spécifiques. Ces contraintes sont d'autant plus lourdes que la pression foncière est forte. Aux portes de Montpellier, proche du littoral et des grandes infrastructures de transport, le contexte actuel joue en la faveur d'un changement de vocation des terres agricoles. Seule une politique volontariste de maintien de l'agriculture périurbaine (et la mise en œuvre d'outils de gestions adaptés⁹) permettra de faire face à ces contraintes.

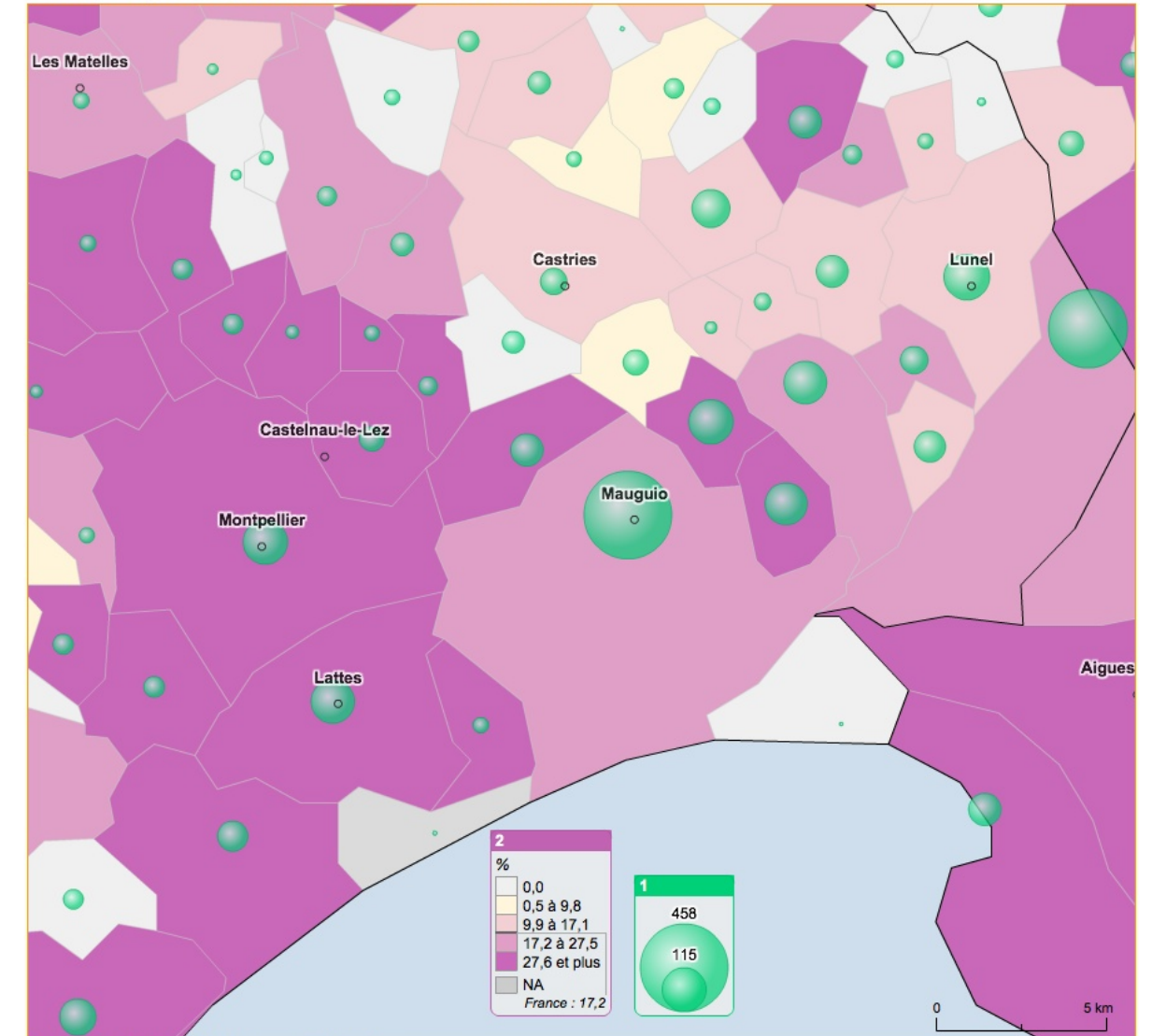
Aujourd'hui, la pression foncière est généralisée à l'ensemble des espaces agricoles et ne cesse de s'amplifier du fait :

- des demandes importantes de professionnels agricoles (exploitants souhaitant développer leur activité, porteurs de projets nouveaux, exploitants expropriés par les grands projets d'infrastructure et souhaitant maintenir leur potentiel de production),

⁸ Société d'Intérêt Commercial Agricole

⁹ ZAP (Zones Agricoles Protégées), PAEN (Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels)

1 - nombre d'unités de travail annuel (UTA) en 2000 - source : Agreste - Recensement agricole 2000 et estimations pour les communes non diffusibles
2 - part du travail salarié permanent hors cadre familial dans l'emploi agricole total (en unités de travail annuel) en 2010 - source : Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



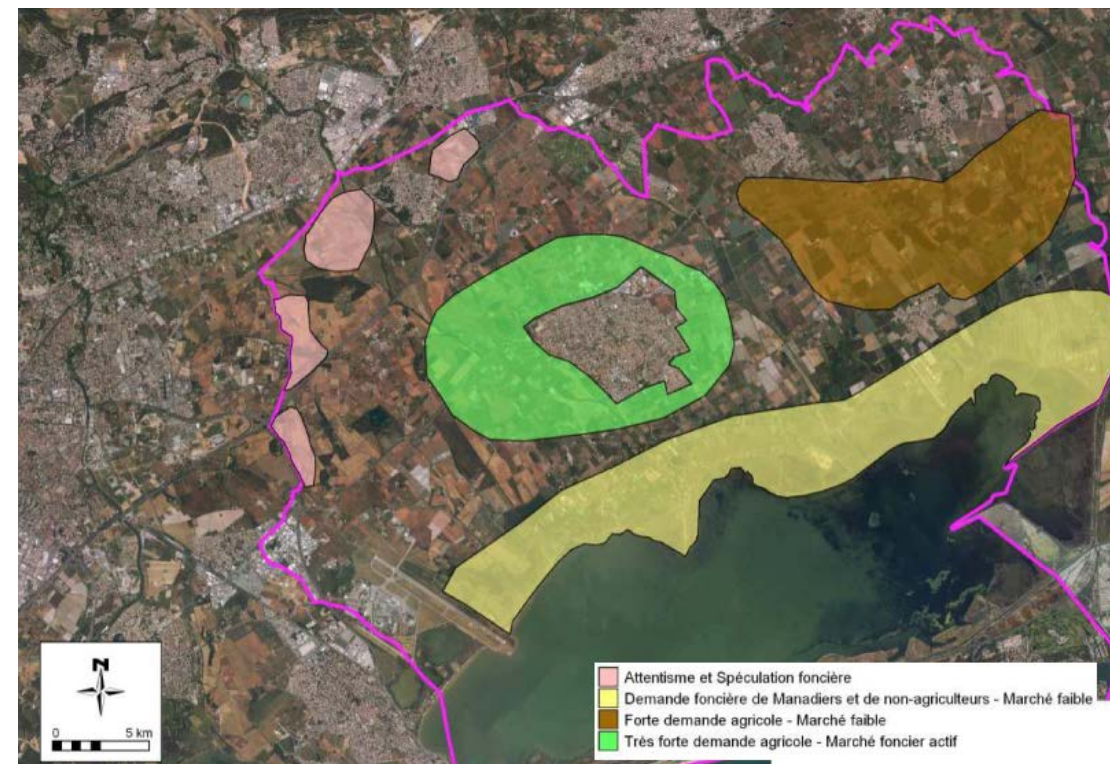
© Maaf 2012 - IGN GéoFla 2010 - France (métropole) par commune

- des grands projets d'aménagement (infrastructures, logements) fortement consommateurs d'espaces agricoles,
- de la concurrence accrue entre agriculteurs et non agriculteurs.

Ainsi, dans les espaces agricoles, les volumes de transaction foncière sont en baisse (attente spéculative) et les prix sont en hausse. Selon l'étude menée dans le cadre du SCOT¹⁰, trois types d'espaces caractérisent le territoire communal au regard du marché foncier et des demandes agricoles :

- au cœur du territoire, autour de Mauguio (environ 995 ha), un secteur de très forte demande agricole couplée à un marché foncier actif ;
- un vaste secteur de franges lagunaires objet de demandes spécifiques de manadiers (fourrages et de pâturages) et de non agriculteurs (espaces de loisirs) dans un marché faible ;
- une succession de zones de spéculation urbaine (4 zones totalisant environ 290 ha) aux extrémités Nord et Ouest du territoire avec un attentisme spéculatif important.

Spatialisation des tendances du marché foncier et des demandes agricoles (source : rapport de présentation du SCOT)



D'après le diagnostic du SCOT, la forte tension sur le marché foncier agricole peut pousser le prix des terres cultivables jusqu'à 15 ou 20 000 €/ha.

o UNE MAIN D'ŒUVRE ESSENTIELLEMENT SAISONNIÈRE

L'agriculture mélgorienne et en particulier la filière "fruits et légumes" nécessite le recours à une importante main d'œuvre saisonnière. Cette main d'œuvre qui est le plus souvent d'origine étrangère est confrontée à des problèmes de logement. Or, les exploitations agricoles ne sont actuellement pas en mesure de répondre correctement à cette demande en logements saisonniers.

¹⁰ SAFER L.R., Chambre d'Agriculture de l'Hérault



Muguio Carnon

Étude des zones A2 du PLU – commune de Muguio-Carnon

Les possibilités de réhabilitation de bâtiments agricoles existants sont limitées par les contraintes économiques des exploitations. De plus, les projets de création de logements saisonniers se heurtent aux contraintes réglementaires de la loi "littoral" notamment.

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, les contrats saisonniers ont été estimés à environ 800 UTA¹¹.

- L'IMPACT DES GRANDES INFRASTRUCTURES EN COURS DE RÉALISATION

Les projets de nouvelle ligne ferroviaire (contournement Nîmes-Montpellier) et de doublement de l'A9 contribuent au cloisonnement des espaces agricoles et à une désorganisation de la desserte actuelle de certaines exploitations.

Ces projets occasionnent également des délocalisations d'exploitants agricoles qui souhaitent alors trouver de nouveaux sites de développement.

- DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES FORTES

La commune de Muguio-Carnon est soumise à la loi "littoral" qui réglemente fortement le développement des constructions agricoles. Cette réglementation constitue une contrainte forte pour certains agriculteurs souhaitant étendre leur exploitation. La loi "littoral" est donc susceptible d'affecter l'adaptation des exploitations dans un contexte agricole déjà économiquement difficile.

¹¹ sources : diagnostic du SCOT

3. PRÉSENTATION DES ZONES A2 EXISTANTES ET DES PROJETS AGRICOLES RÉALISÉS OU EN COURS DANS CES ZONES

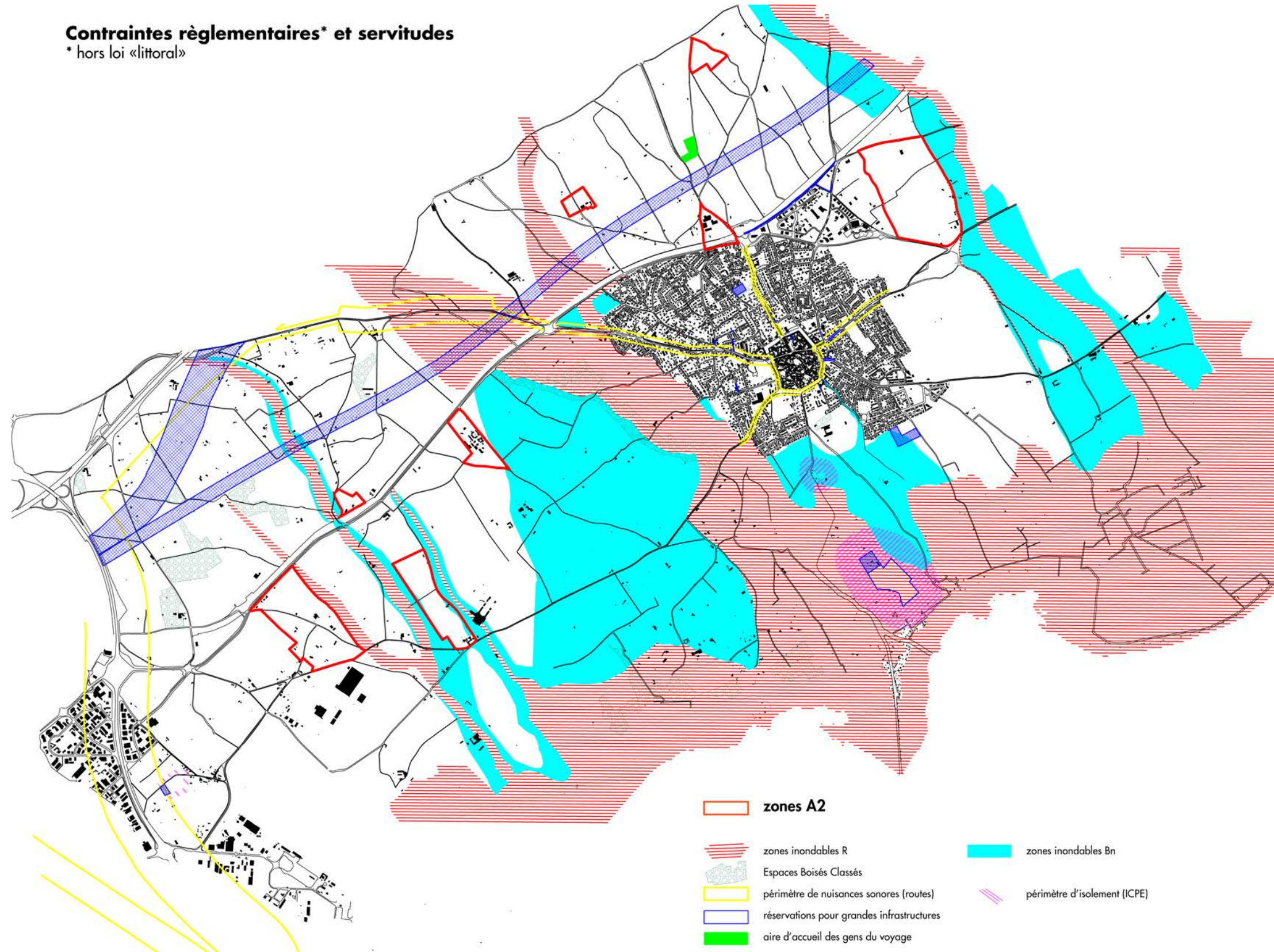
Zones A2	Création	Situation			Occupations du sol actuelles					Contraintes			Hameaux nouveaux
		Surface (ha)	Localisation	Dessertes	Ancien mas ou domaine existant	Occupations bâties et installations agricoles	Occupation humaine	Cultures	Irrigation	Loi "littoral"	Servitudes / sites archéologiques	Projets d'infrastructures / autres projets d'aménagement	
La Cadoule	PLU approuvé juillet 2006	48,3	Au Nord-Est de Mauguio / rocade Nord	RD189 rocade Nord chemin de la Clausade chemin du Cannabech	1 (parcelle 51)	Serres et bâtiments agricoles (hangars) au Sud du chemin de la Clausade Centre équestre (au Sud)	Plusieurs habitations en partie Sud de la zone, le long du chemin du Cannabech	Cultures maraîchères et céréalières Horticulture	BRL	aucune	Périmètres de protection rapprochée et éloignée captages AEP 2 sites archéo. au Nord-Ouest	aucun <u>Zone située au contact de l'extension future de la ZAE de la Louvade</u>	aucun
Vauguières-le-Haut	PLU approuvé juillet 2006	35,6	À l'Ouest de la commune Au Nord du hameau de Vauguières-le-Haut	RD189 RD172 chemin du Mas Michel chemin des Écoliers	aucun	Quelques serres et hangars agricoles 1 cabanon de vente de produits agricoles	Nombreuses habitations non groupées (mitage) et constructions non agricoles	Cultures de plein champ, maraîchage	BRL	aucune	Périmètres de protection rapprochée et éloignée captages AEP Servitudes aéronautiques	<u>Zone située à proximité du projet d'extension doublement piste aéroport</u>	aucun
Guilhermain	PLU approuvé juillet 2006	19,4	À l'Ouest de la commune	RD172 chemin du Mas des Pères au Mas de Marot	1 (Mas de Marot – parcelles 47 à 59) avec changement de destination possible	Serres Quelques constructions et installations légères	1 habitation en bordure du chemin du Mas des Pères (exploitant agricole) + habitations du Mas de Marot	Cultures maraîchères et céréalières	non	Coupure d'urbanisation	Zone inondable Bn du PPRI Périmètre de protection éloignée captages AEP Servitudes aéronautiques	<u>Zone directement concernée par le projet d'extension doublement piste aéroport</u>	aucun
La Jasse	PLU approuvé juillet 2006	9,3	À l'Ouest de Mauguio	RD189 VC n°3 chemin de la Madone	aucun	Plusieurs serres 1 hangar agricole	1 maison d'habitation (exploitant agricole) Bâtiments de l'INRA (regroupés)	Cultures maraîchères		aucune		aucun	Nouvelles constructions réalisées à proximité des locaux de l'INRA ¹²

¹² Ce hameau a permis de reloger un exploitant agricole exproprié par le projet de ligne ferroviaire (contournement Nîmes-Montpellier).

Zones A2	Création	Situation			Occupations du sol actuelles					Contraintes			Hameaux nouveaux
		Surface (ha)	Localisation	Dessertes	Ancien mas ou domaine existant	Occupations bâties et installations agricoles	Occupation humaine	Cultures	Irrigation	Loi "littoral"	Servitudes / sites archéologiques	Projets d'infrastructures / autres projets d'aménagement	
Le Péras	2 ^{ème} modification du PLU novembre 2009	4,9	Au Nord de la commune	Chemin des Rouires chemin du Péras	aucun	Bâtiments agricoles du hameau	1 habitation (exploitant agricole)	cultures céréalières, maraichage, vignes	non	aucune	aucun	Hameau nouveau en cours de réalisation (PC autorisé)	
La Mourre	2 ^{ème} modification du PLU novembre 2009	3,1	À l'Ouest de la commune au Nord de la RD189	Chemin du Domaine de la Vierge	aucun	serres et hangars agricoles	1 habitation (exploitant agricole)	arbres fruitiers et cultures sous serres	BRL	aucune	aucun	Nouvelles constructions groupées réalisées	
Tamaris	2 ^{ème} modification du PLU novembre 2009	6,3	Au Nord de Muguio / RD189	RD112 chemin de service canal BRL	aucun	3 bâtiments agricoles du GFA "la Rosée" (propriété clôturée) + aires de stationnement et de service 1 maison d'habitation	1 habitation	pas de cultures	BRL	aucune	Proximité projet de ligne ferroviaire	Constructions réalisées en extension des bâtiments agricoles du GFA "La Rosée"	
Petit Peyre Blanque	3 ^{ème} modification du PLU novembre 2012	3,5	Au Nord de Muguio / RD189	Chemin de Peyre Blanque	1 (Mas Jourdan – parcelles 190 et 191)	Bâtiments agricoles du mas	1 habitation (exploitant agricole)	Cultures de plein champ, maraichage		aucune	Proximité projet de ligne ferroviaire	Hameau nouveau en cours de réalisation ¹³	

¹³ Ce hameau doit permettre de reloger un exploitant agricole exproprié par le projet de ligne ferroviaire (contournement Nîmes-Montpellier).

Contraintes réglementaires* et servitudes
 * hors loi « littoral »



Les cartographies présentées aux pages suivantes ont été réalisées d'après les données suivantes :

- ORTHOPHOTO IGN 2009 (© IGN),
- cadastre commune de Mauguio 2011 service cadastre, POS et PLU Pays de l'Or Agglomération.

3.1. La Cadoule (échelle : 1/10 000^{ème})

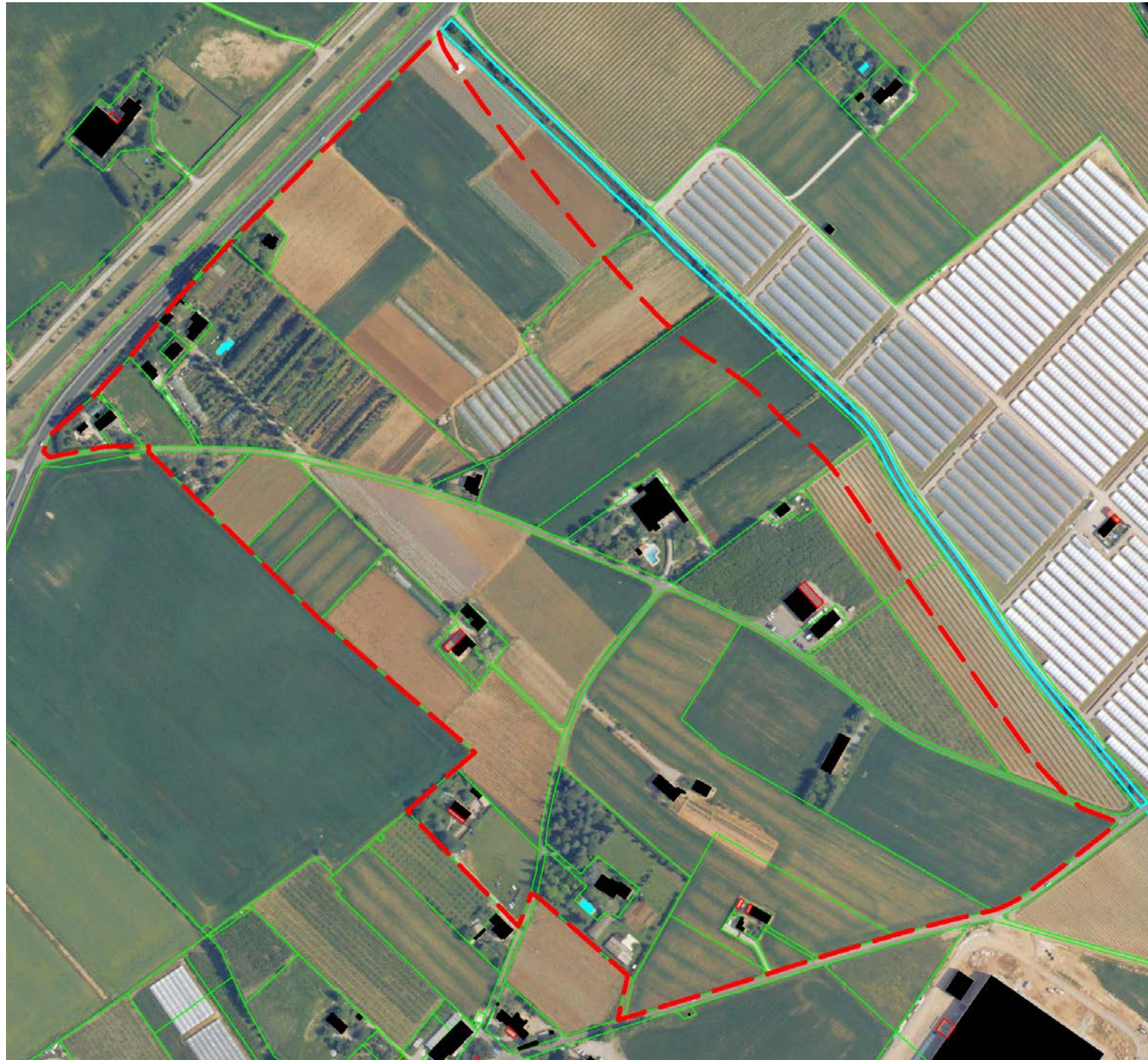


Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Préservé	Zone enclavée entre l'extension prévue pour la ZAE de la Louvade et la zone inondable de la Cadoule Emprise foncière préservée autour du mas situé en partie Nord
Cultures	Maintien des terres labourables Aucune friche	Développement des cultures sous serres
Constructions nouvelles	Quelques bâtiments agricoles (hangars) construits en partie Sud-Est (sur des parcelles bâties)	Mitage de la partie Est/Sud-Est de la zone située en bordure du chemin du Cannabech
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Serres Centre équestre et exploitant-horticole	Emprises importantes des serres de production

Depuis l'approbation du PLU en 2006, cette zone n'a fait l'objet d'aucun projet de hameau nouveau. À noter dans cette zone une grande diversité d'occupations agricoles.

3.2. Vauguières-le-Haut (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Préservé	Potentiel agricole limité par les constructions existantes non agricoles
Cultures	Maintien des terres labourables Céréales Quelques cultures sous serres	
Constructions nouvelles	Quelques constructions non agricoles (abris de jardin, piscines) réalisées sur des parcelles déjà bâties Cabanon de vente construit avec son aire de stationnement en bordure de la RD189	Zone déjà marquée par une urbanisation diffuse Mitage et artificialisation de la pointe Ouest de la zone située en bordure de la RD189
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Serres	Serres installées en zone inondable (en limite extérieure Est)

Depuis l'approbation du PLU en 2006, cette zone n'a fait l'objet d'aucun projet de hameau nouveau.

3.3. Guilhermain (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Préservé	Zone très étroite et enclavée entre deux zones inondables
Cultures	Maintien des terres labourables Nouvelles cultures sous serres	Développement des cultures sous serres
Constructions nouvelles	Aucune	
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Installations agricoles et constructions légères en limite Nord de la zone Serres Aménagement de voirie en limite Sud (Mas de Marot)	À l'Ouest de la zone (hors périmètre), d'importantes cultures sous serres ; une grande parcelle a récemment été aménagée avec des mobile-homes (une trentaine) pour l'hébergement des travailleurs saisonniers (chemin du Mas des Pères).

Depuis l'approbation du PLU en 2006, cette zone n'a fait l'objet d'aucun projet de hameau nouveau.



Manguio Carnon

Étude des zones A2 du PLU – commune de Manguio-Carnon

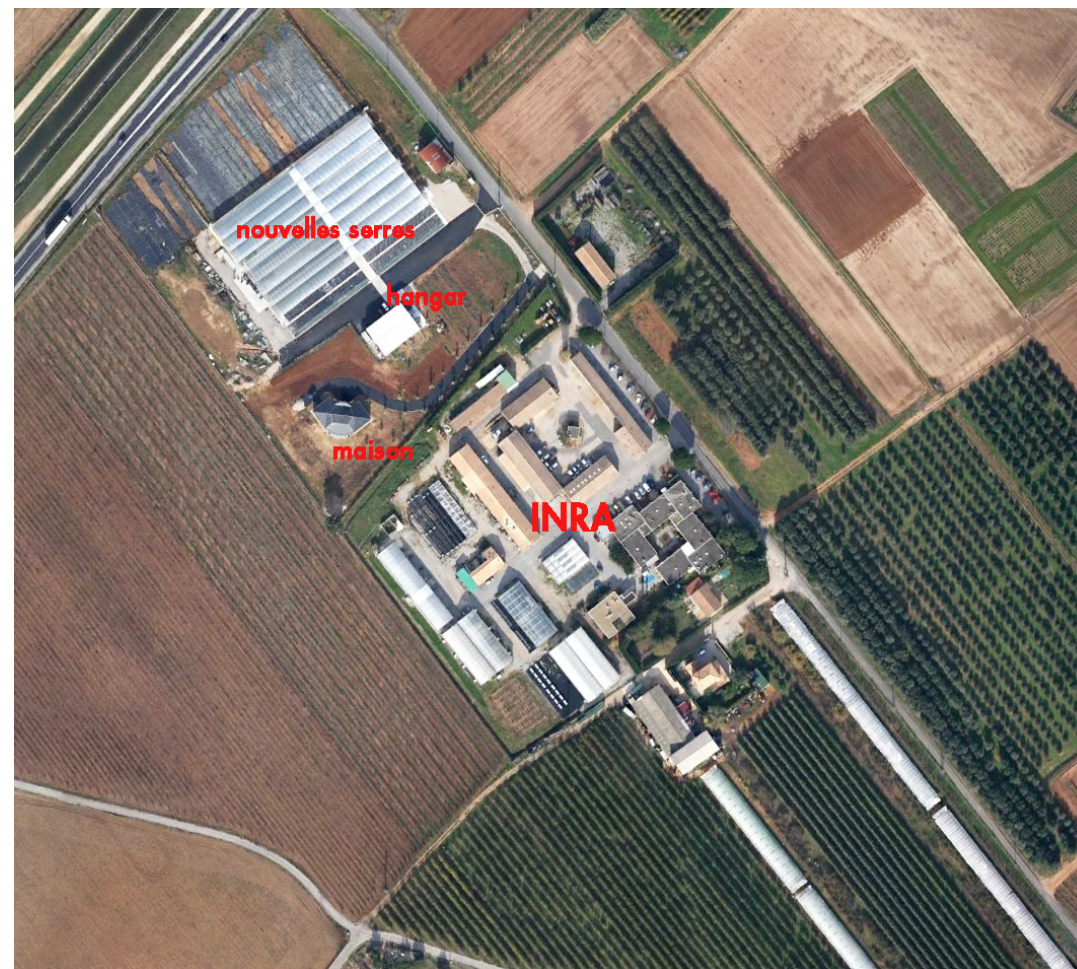
3.4. La Jasse (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Diminué	La zone était déjà occupée, à l'approbation du PLU, par les bâtiments et les serres de l'INRA (parcelle n°7).
Cultures	Nouvelles cultures sous serres	
Constructions nouvelles	1 maison d'habitation et 1 hangar agricole (parcelle n°6)	Ces constructions nouvelles ne constituent pas un hameau.
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Serres (parcelle n°6)	

Depuis l'approbation du PLU en 2006, cette zone a permis l'installation d'un exploitant agricole. Comme le montre la vue aérienne ci-après (2011), les constructions (maison d'habitation avec hangar agricole) n'ont pas été réalisées dans l'esprit d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement".



3.5. Le Péras (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Diminué	Aucune construction n'existait dans la zone en 2006.
Cultures	Disparition des vignes	
Constructions nouvelles	6 nouveaux bâtiments	Constructions réalisées sous la forme d'un hameau nouveau
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Voirie de desserte interne du hameau	

Depuis l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU en 2009, cette zone a permis la création d'un hameau nouveau et l'installation de deux exploitants agricoles. Le permis de construire autorisé respecte les orientations d'aménagement du PLU applicables à la zone A2 du Péras (cf. illustration ci-dessous). Il est prévu l'installation de nouveaux exploitants dans le hameau.



3.6. La Mourre (échelle : 1/10 000^{ème})

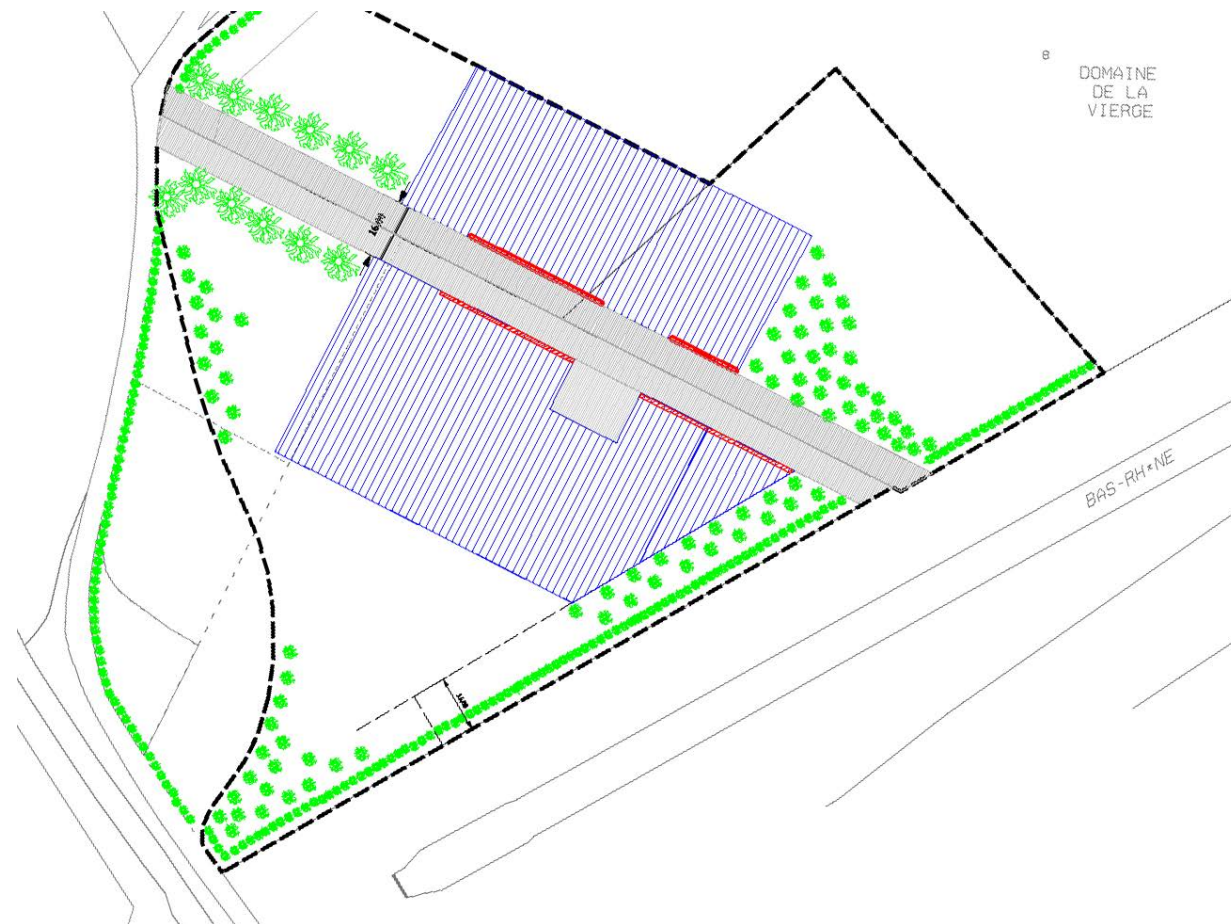


Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Diminué du fait des nouvelles constructions	Aucune construction en dur n'existait dans la zone en 2006.
Cultures	Développement des cultures sous serres et des vergers	
Constructions nouvelles	4 nouveaux bâtiments (3 hangars agricoles et 1 maison d'habitation)	Ces constructions nouvelles ne constituent pas un véritable hameau.
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Serres Voirie de desserte	

Depuis l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU en 2009, cette zone a permis la création de plusieurs bâtiments d'exploitation et l'installation d'un agriculteur. Comme le montre la vue aérienne ci-après (2011), les constructions (maison d'habitation avec hangars agricoles) n'ont pas été réalisées dans l'esprit d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

Les orientations d'aménagement du PLU applicables à la zone A2 de la Mourre n'ont pas été respectées. De plus, le développement prévu du hameau au Nord-Est de l'axe central impacte une parcelle utilisée pour des vergers.



3.7. Tamaris (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Négligeable	Cette zone était déjà très artificialisée lors de l'approbation du PLU en 2006.
Cultures	Aucune	
Constructions nouvelles	3 nouveaux bâtiments (GFA "La Rosée")	Les constructions nouvelles ont été réalisées en extension des constructions déjà existantes.
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Aires de stationnement Zones de stockage	

Depuis l'approbation de la 2^{ème} modification du PLU en 2009, cette zone a permis la création de plusieurs bâtiments d'exploitation du GFA "La Rosée". Le regroupement des constructions et la réalisation d'espaces communs (aire de stationnement, voirie) vont dans le sens du "hameau" même si l'intégration environnementale laisse à désirer.

Étant donné sa situation et son occupation bâtie actuelle, cette zone agricole A2 devrait être déclassée en zone économique (UE). À noter que les parcelles voisines, à l'Ouest, pourtant classées en zone NP (zone protégée à forte sensibilité paysagère), ont également été "consommées" par de nombreuses constructions et installations diverses (hangar, locaux, etc).



Manguio Carnon

Étude des zones A2 du PLU – commune de Manguio-Carnon

3.8. Petit Peyre Blanque (échelle : 1/10 000^{ème})



Évolution de la zone depuis l'approbation du PLU (2006)

	Évolution constatée	Commentaires
Potentiel agricole	Diminué	Impact de la ligne ferroviaire
Cultures	Champs	Impact de la ligne ferroviaire
Constructions nouvelles	Travaux en cours	
Installations agricoles et autres aménagements réalisés	Travaux en cours	

Depuis l'approbation de la 3^{ème} modification du PLU en 2012, cette zone a fait l'objet d'une demande de permis de construire pour l'installation d'un exploitant agricole. Le permis autorisé prévoit la réalisation de deux hangars agricoles et d'un logement ; l'implantation des deux hangars respecte les orientations d'aménagement du PLU.

À ce jour, les travaux sont en cours pour le logement agricole.

4. RECENSEMENT DES EXPLOITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A2 ET ÉVALUATION DE LEURS BESOINS

4.1. Inventaire des exploitations existantes et description socio-économique

Cet inventaire a été réalisé d'après un questionnaire adressé à l'ensemble des exploitants agricoles des zones concernées et d'après les résultats d'un atelier organisé en mairie de Manguio le 12 juin 2014.

o LA CADOULE

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures / autres activités agricoles	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonniers (nbr d'emplois salariés)	
BEZENAS Jacques	2,6	15,8	GAEC		polyculture					pas de besoins immédiats
GFA "La Clouzade"	18,1	18,1	GFA		polyculture					
GFA "Le Cannebech"	6,9	6,9	GFA		horticulture élevage chevaux					projet d'extension (nouveau bâtiment agricole + logements agricoles saisonniers)
GRARD Jean-Luc										
LARIO Juan	1,7	17,9	exploitant propriétaire		cultures vivrières					

o VAUGUIÈRES-LE-HAUT

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures / autres activités agricoles	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonniers (nbr d'emplois salariés)	
MASIA Yves & Marcel	2,2	37,3			polyculture					
MENARD Alain	2,4	28,6	exploitant propriétaire		horticulture paysagiste			10		projet de hangar agricole à proximité du bâtiment existant

o GUILHERMAIN (MAS DE MAROT)

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
			<i>faire valoir direct (exploitant propriétaire) ou fermage / métayage (dont bénéficie l'exploitant) / GFA</i>	<i>seul tenant, groupée ou morcelée</i>		<i>à titre principal ou secondaire, retraité</i>				
BOUDET Thierry										
MENOURY Denis	3,8	10,1	exploitant propriétaire		cultures vivrières					projet de hangar agricole et de logement de fonction à court/moyen termes
GFA "MICHEL Luc & Éric"	13,4		GFA							projet de hangar agricole et de logement de fonction à court/moyen termes
GFA "Château d'O"	2,1	57,4	GFA							
RAZINGUER			installation en cours							

o LA JASSE (INRA)

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
			<i>faire valoir direct (exploitant propriétaire) ou fermage / métayage (dont bénéficie l'exploitant) / GFA</i>	<i>seul tenant, groupée ou morcelée</i>		<i>à titre principal ou secondaire, retraité</i>				
GARCIA Mariano	4,0	9,1	exploitant propriétaire		cultures sous serres					
INRA	2,5	74,7								projet de développement de l'unité mélorienne de l'INRA lié au transfert d'activités d'autres centres (nouveaux bâtiments de recherche et serres) 4 à 5 000 m2 d'emprise nécessaire
PÉREZ Raymond	2,8	2,8	exploitant propriétaire							

o LE PÉRAS

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
BILLON Jacky	0,7	0,7								
FERNANDEZ Antoine & Julien	2,1	6,4								
LARIO José	2,0	5,4	exploitant propriétaire		cultures vivrières					pas de besoins immédiats
LARIO Angélique			installation en cours		cultures vivrières					projet d'installation à proximité de l'exploitation familiale (logement)

o LA MOURRE

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation	structure foncière	cultures	statut	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
GARCIA Frédéric	1,7	2,1			maraichage sous serres arbres fruitiers			1	25	pas d'agrandissement prévu à court terme
RADIER Jacques	1,7	20,7								

○ TAMARIS

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation <i>faire valoir direct (exploitant propriétaire) ou fermage / métayage (dont bénéficie l'exploitant) / GFA</i>	structure foncière <i>seul tenant, groupée ou morcelée</i>	cultures	statut <i>à titre principal ou secondaire, retraité</i>	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
GAEC "La Rosée"			GAEC		polyculture					projet d'agrandissement des installations prévu au Nord-Ouest de la zone projet urgent d'aménagement d'un centre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers

○ PETIT PEYRE BLANQUE

NOM	SAU (en ha)		Exploitation			Exploitant		Main d'œuvre		Projets
	dans la zone	au total	mode d'exploitation <i>faire valoir direct (exploitant propriétaire) ou fermage / métayage (dont bénéficie l'exploitant) / GFA</i>	structure foncière <i>seul tenant, groupée ou morcelée</i>	cultures	statut <i>à titre principal ou secondaire, retraité</i>	âge	Permanente (nbr d'emplois salariés)	saisonnaire (nbr d'emplois salariés)	
HELSEN Jacques	1,5	3,9	exploitant propriétaire							
JOURDAN Jean-François	2,1	16,5	exploitant propriétaire							

4.2. Évaluation des besoins recensés à l'échelle communale et intercommunale

L'agriculture mélgrienne a des besoins spécifiques liés aux caractéristiques des exploitations et aux tendances actuelles du marché.

1/ C'est une agriculture qui est aujourd'hui fortement tournée vers les activités maraîchères et fruitières ; ces activités nécessitent de lourds investissements, une importante main d'œuvre saisonnière, une présence humaine permanente sur les lieux de production, etc...

2/ Avec l'évolution du marché, la concurrence, la recherche de débouchés à l'étranger, cette agriculture s'est fortement structurée et professionnalisée ; aujourd'hui, les besoins sont liés à des grandes exploitations "industrielles" (souvent regroupées en SICA ou en GFA).

3/ La diversification des activités agricoles (vente directe, horticulture, élevage de chevaux, etc) entraîne également des besoins nouveaux.

Sur le plan de l'urbanisme, les besoins agricoles locaux se situent à plusieurs niveaux :

- les serres : elles sont de plus en plus élaborées et équipées (serres de type "tunnel industriel") et n'entrent plus dans la catégorie des serres légères et démontables (serres froides) autorisées en zone A1 du PLU ; ces serres "modernes" adaptées aux besoins actuels des exploitations sont fortement contraintes par les règles d'urbanisme et par la loi "littoral" car elles sont considérées comme des constructions qui constituent donc de l'urbanisation¹⁴ ;
- les bâtiments agricoles : ils sont logiquement associés à la création ou au développement des exploitations, or, les demandes liées notamment à des projets nouveaux et donc souvent "sans lien" avec des exploitations existantes ne peuvent être autorisées ; il existe également une demande spécifique de l'INRA (pour la création de bâtiments) qui ne peut être satisfaite du fait de la réglementation actuelle du PLU ;
- le logement des exploitants : la présence, sur le lieu de production, de l'habitation principale de l'exploitant est souvent demandée dans le cas des activités maraîchères, fruitières ou horticoles ; toutefois, cette demande se heurte également aux contraintes réglementaires du PLU, en particulier dans le cas des projets "isolés" ;
- le logement des travailleurs saisonniers : une forte demande émane de certains établissements (dont le GAEC "La Rosée") pour l'aménagement de sites d'hébergements saisonniers en mobile-home ; cette demande ne peut être satisfaite aujourd'hui, ce qui pose un problème à la fois social (mauvaises conditions d'hébergement des travailleurs) et économique (frein à l'embauche du personnel) ;
- les points de vente de produits agricoles : sur Manguio, ces besoins ont été pris en compte (cf. 3^{ème} modification du PLU) ; toutefois, ces activités de vente sont très difficiles à encadrer (les exploitants ne sont censés vendre que des produits issus de leur exploitation) et de plus en plus d'exploitants demandent à pouvoir vendre sur place et toute l'année.

¹⁴ Les serres dont la hauteur est supérieure à 1,80 m. et dont la surface au sol est supérieure à 2 000 m² sont soumises à permis de construire.

5. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Au vu de l'analyse et notamment :

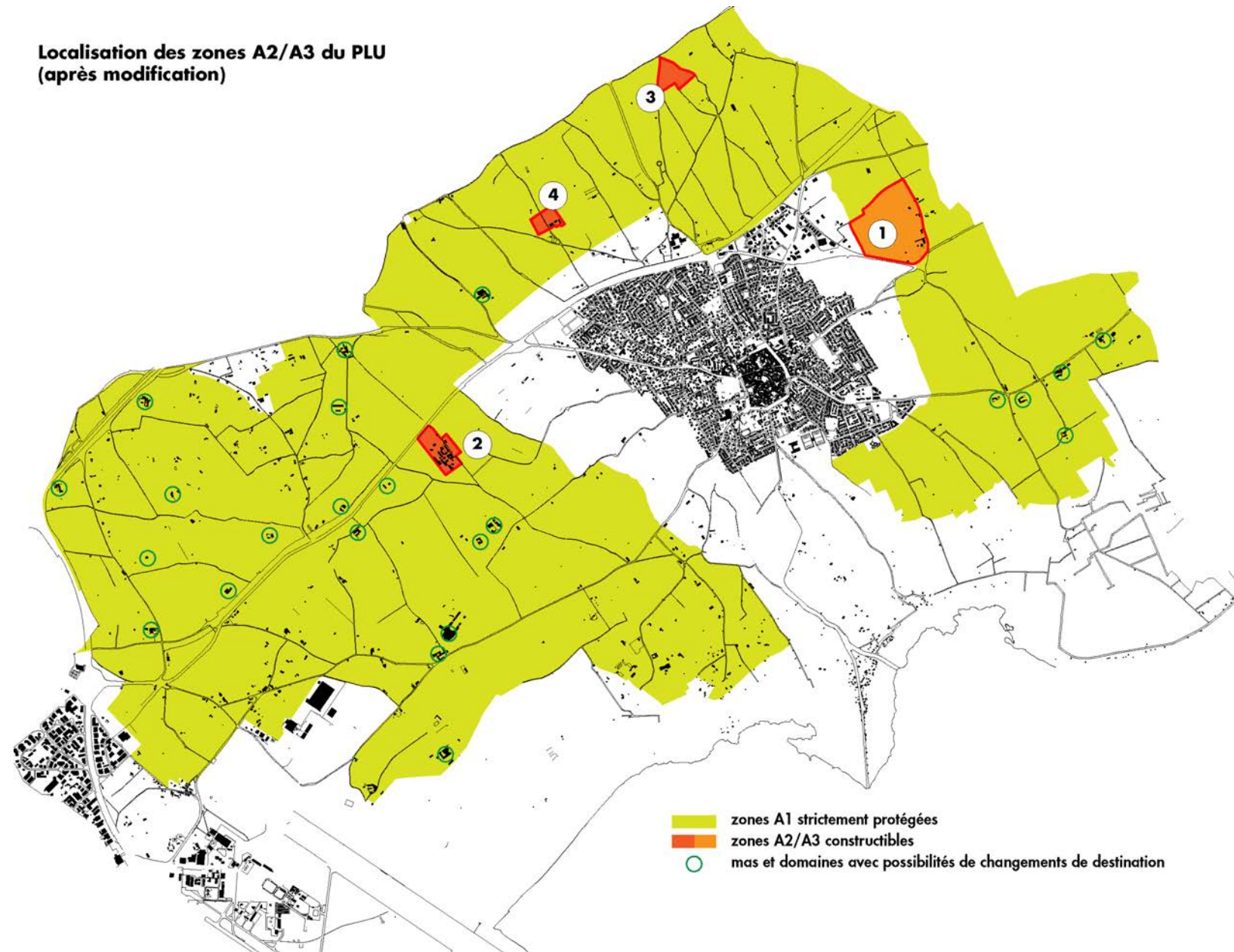
- des besoins agricoles actuellement recensés,
- des dynamiques foncières et territoriales observées,
- des contraintes de la loi "littoral" ;

les zones A2 du PLU évoluent comme suit :

- suppression de la zone de la Cadoule ; cette zone est supprimée au profit d'une nouvelle zone A3¹⁵ délimitée en partie basse seulement (partie située au Sud du chemin de la Clouzade) ; en effet, un développement agricole sous la forme de "hameaux nouveaux" ne semble pas envisageable dans cette zone au regard des contraintes liées au foncier (morcellement des exploitations), à l'occupation du sol (mitage important en bordure du chemin du Cannabech) et au paysage (grande qualité paysagère de la partie Nord de la zone autour du domaine) ;
- suppression de la zone de Vauguières-le-Haut ; cette zone fortement mitée, soumise à une importante spéculation urbaine, ne fait l'objet d'aucun projet agricole pouvant s'intégrer dans le cadre réglementaire d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" ;
- suppression de la zone de Guilhermain (Mas de Marot) ; cette zone se situe dans une "coupure d'urbanisation" au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme ;
- réduction et modification du périmètre de la zone de la Jasse (INRA) ; cette zone qui intègre les bâtiments de l'INRA a permis un simple regroupement des constructions ; il est donc prévu de supprimer la partie Sud de la zone afin de permettre une extension limitée du hameau de l'INRA en bordure du chemin de la Madone ;
- maintien de la zone du Péras avec ses orientations d'aménagement ; cette zone doit permettre le développement et l'achèvement du hameau agricole tel qu'il a été défini dans le PLU ;
- suppression de la zone de la Mourre ; cette zone ne s'est pas développée dans l'esprit d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" ;
- suppression de la zone de Tamaris ; cette zone ne s'est pas développée dans l'esprit d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement" ; elle pourrait être reclassée en zone UE dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU ;
- maintien de la zone de Petit Peyre Blanche avec ses orientations d'aménagement ; cette zone doit permettre le développement et l'achèvement du hameau agricole tel qu'il a été défini dans le PLU.

¹⁵ voir chapitre suivant

**Localisation des zones A2/A3 du PLU
(après modification)**



Par ailleurs, il est prévu de redéfinir certaines règles du PLU en zone agricole :

- pour les serres de production qui pourront être autorisées partout mais sous conditions strictes (art. A1) ;
- pour les bâtiments d'exploitation en zone A1 qui pourront être autorisés dans les deux cas suivants (art. A2) :
 - en extension de bâtiments d'une même exploitation (lien entre le nouveau bâtiment et l'existant),
 - en extension de bâtiments d'une autre exploitation (pas de lien entre le nouveau bâtiment et l'existant).

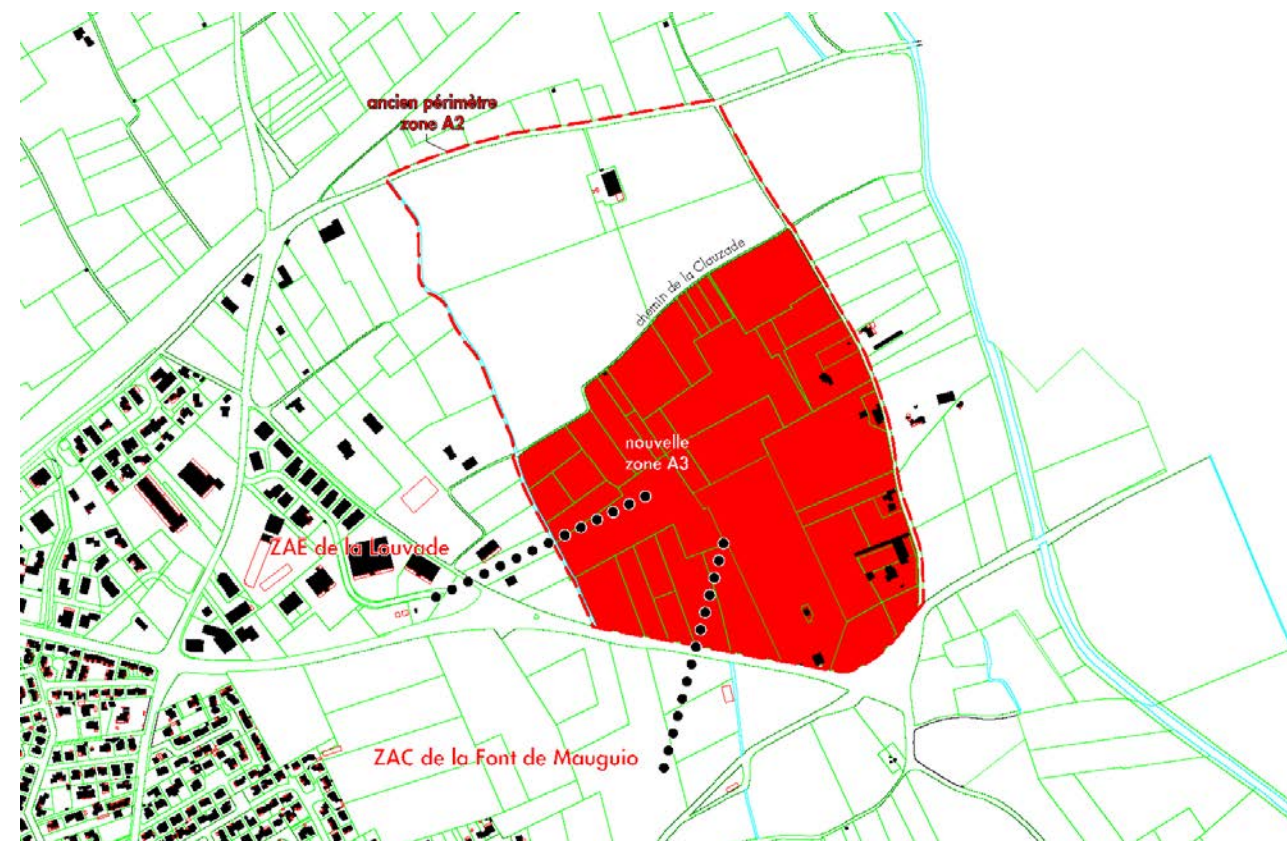
Enfin, il est également prévu de modifier le règlement de la zone 1AUE1 de la Louvade afin de permettre l'installation d'habitations légères destinées au logement des salariés agricoles saisonniers.

5.1. La nouvelle zone A3 de la Cadoule

Cette nouvelle zone A3 du PLU est définie comme une zone de développement agricole située en continuité de l'urbanisation existante. Cette zone se développera en liaison avec le pôle économique de la Louvade dont elle constitue le prolongement, à l'Est. Une articulation avec l'extension future de la ZAE de la Louvade (zone 1AUE1) sera également recherchée.

En zone A3, le règlement autorisera les nouvelles constructions agricoles qui seront réalisées en continuité de l'urbanisation future (extension de la ZAE de la Louvade et ZAC de la Font de Manguio).

La nouvelle zone A3 de la Cadoule



5.2. La nouvelle zone A2 de la Jasse

La zone A2 de la Jasse (INRA) est modifiée comme suit :

- suppression de la pointe Sud,
- extension limitée à l'Est du chemin de la Madone.

Cette zone passe d'une superficie de 9,3 hectares à une superficie de 7,4 hectares. Le hameau existant de l'INRA pourra faire l'objet d'une extension limitée et d'une nouvelle organisation structurée de part et d'autre du chemin de la Madone. L'implantation des nouvelles constructions devra respecter un plan d'alignement avec un recul et des orientations de façades imposées.

La nouvelle zone A2 de la Jasse

