# RÉALISATION D'UN PORT DE PLAISANCE SUR LE PETIT RHÔNE À FOURQUES

## ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE ET MESURES DE COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE

RAPPORT

OCTOBRE 2022

# Contenu

OBJECTIF DE LA MISSION ..... 4
INTRODUCTION ..... 5
1 - DESCRIPTION DU PROJET ..... 8
2 - DÉLIMITATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE ..... 11
2.1 MÉTHODE EMPLOYÉE ..... 11
2.2 RÉSULTAT ..... 12
3 - PORTRAIT DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE ..... 13
3.1 LES DYNAMIQUES DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE D'ÉTUDE ..... 13
3.2 LES DYNAMIQUES DE LA FILIÈRE IMPACTÉE PAR LE PROJET ..... 15
3.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX DE LA FILIÈRE IMPACTÉE ..... 16
4 – L'EXPLOITATION IMPACTÉE PAR LE PROJET ..... 17
5 - LES ACTEURS DE L'AGRICULTURE IMPACTÉS PAR LE PROJET ..... 18
5.1 LES ACTEURS DES FILIÈRES AMONT ..... 18
5.2 ACTEUR DE LA FILIÈRE AVAL ..... 18
6 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE ..... 19
6.1 LES IMPACTS DIRECT DU PROJET SUR LE FONCTIONNEMENT DE L'EXPLOITATION ..... 19
6.2 LES IMPACTS INDIRECTS SUR LES PARTENAIRES AMONT ET AVAL ..... 21
6.3 LES IMPACTS SUR L'EMPLOI ..... 22
6.4 EFFETS POSITIFS DU PROJET ..... 23
6.5 EFFETS CUMULÉS AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS ..... 23
7 - ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS ..... 24
7.1 CALCUL DE L'INVESTISSEMENT THÉORIQUE PERDU ..... 24
7.2 CALCUL DE L'INVESTISSEMENT THÉORIQUE GAGNÉ ..... 28
7.3 CALCUL DE L'INVESTISSEMENT THÉORIQUE COMPENSATOIRE ..... 34
8 - LES MESURES ENVISAGÉES ET RETENUES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS NOTABLES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE ..... 35
8.1 LES MESURES D'ÉVITEMENT ENVISAGÉES ..... 35
8.2 LES MESURES DE RÉDUCTION ENVISAGÉES ..... 35
9 - LES MESURES DE COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVES ENVISAGÉES ..... 36

# OBJECTIF DE LA MISSION

## Le contexte réglementaire

Depuis le 1er septembre 2016, un nouveau décret est applicable aux projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1 du code de l'environnement a été transmise à l'autorité compétente.

Le décret précise les cas et conditions de réalisation de l'étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole.

Le projet de réalisation d'un port de plaisance sur le petit Rhône à Fourques est concerné par ce décret, une étude préalable doit donc être réalisée.

**La demande consiste donc à réaliser l'étude préalable au titre du Décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures compensatoires prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.**

# INTRODUCTION

## *La compensation agricole collective : pourquoi ?*

Le prélèvement foncier diminue le potentiel économique d'un territoire. Il contribue à :

- ✓ La diminution de la production agricole du territoire et de son chiffre d'affaires impactant ainsi que l'activité des entreprises de l'aval (transformation, commercialisation) ;
- ✓ La diminution des emplois du secteur agricole (amont, aval) ;
- ✓ La fragilisation des exploitations freinant ainsi leur dynamisme (manque de visibilité sur le potentiel de modernisation de leur exploitation) ;
- ✓ La dégradation des aménités, notamment la préservation de la biodiversité, du paysage et du cadre de vie.

Il engendre ainsi un certain nombre de nuisances pour l'activité économique agricole :

- ✓ Raréfaction des terres disponibles limitant les possibilités d'installation et de restructuration des exploitations agricoles ;
- ✓ Accroissement des surcoûts et des difficultés de fonctionnement (nécessité d'acquérir du matériel adapté, allongements de parcours, sécurisation des parcelles) ;
- ✓ Développement des phénomènes de rétention foncière ;
- ✓ Fragilisation relative des filières concernées.

Le maintien du chiffre d'affaires global de l'économie agricole d'un territoire ne peut se réaliser que par **la pérennisation du potentiel économique global à laquelle la compensation agricole collective contribue**. Cette compensation permet de contribuer à réparer l'impact d'un projet, sur la structuration et le fonctionnement de l'agriculture du territoire.

**Cette compensation ne concerne pas la réparation du préjudice individuel subi par l'exploitant impacté**. L'indemnisation individuelle de l'exploitant est déterminée selon les principes du code de l'expropriation, au cas par cas ou en application des protocoles d'accord avec les organisations professionnelles agricoles.

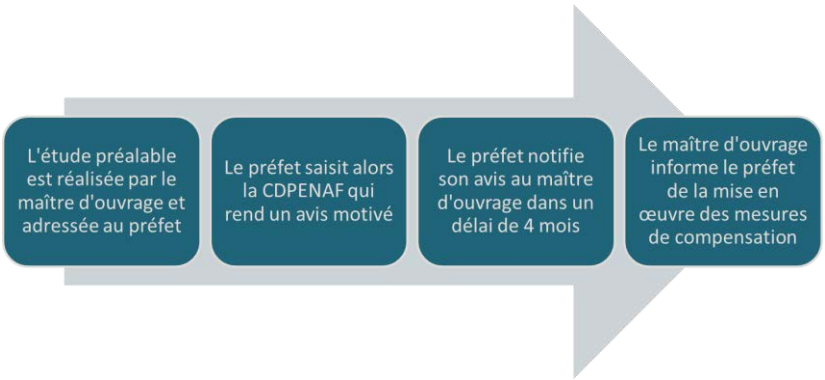
## *Les différentes compensations agricoles*

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, l'aménageur paie actuellement :

- ✓ **Le prix du terrain agricole au propriétaire**. Le code de l'expropriation prévoit la possibilité d'une réquisition d'emprise totale si l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole ;
- ✓ **L'indemnité d'éviction à l'exploitation** : cette indemnité comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire (de 5 à 8 ans) au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction ;
- ✓ **Les indemnités accessoires relevant du juge de l'expropriation**, qui comprennent les indemnités de licenciement.

Le nouveau dispositif réglementaire ajoute une compensation agricole collective qui doit compenser les effets négatifs pour la filière agricole de la consommation des terres agricoles générée par l'aménagement, dans le cas de projets soumis à étude d'impact environnemental systématique, et dépassant 1 à 5 ha de consommation de terres à usage agricole (seuil variable selon les départements, dans le Gard le seuil est de 1 hectare - Arrêté préfectoral du 16 décembre 2016).

## *La compensation agricole collective : quelle procédure ?*




La CDPENAF rend un avis motivé sur

- ✓ L'existence d'effets négatifs notables sur l'économie agricole ;
- ✓ La nécessité des mesures compensatoires ;
- ✓ Les mesures proposées par le maître d'ouvrage.

## *La compensation agricole collective : quel contenu ?*

Il n'existe pas, à ce jour, de méthodologie stabilisée à un niveau national. Le décret 2016-1190 du 31/08/2016 et l'instruction technique DGPE/SDPE/2016-761 du 22/09/2016 ne fournissent en effet aucune prescription ou indication à ce sujet.

Des travaux sont menés actuellement par divers acteurs à différents échelons territoriaux afin de tester des méthodologies faisant appel, autant que possible, à des données et références publiques accessibles, objectives, fiables et régulièrement actualisées.

L'article D.112-1-19 du Code Rural définit de façon très succincte le contenu d'une étude préalable.

Le rapport d'étude préalable comprend :

- ✓ La description du projet et la délimitation du territoire concerné par le projet ;
- ✓ L'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, dont la justification du périmètre retenu par l'étude ;
- ✓ L'analyse des effets du projet sur l'économie agricole du territoire, y compris l'emploi, et une évaluation financière globale des impacts ;
- ✓ La description des mesures envisagées et retenues par les porteurs du projet pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, et les impacts restant à compenser ;
- ✓ Une section sur les mesures de compensation collective envisagées.

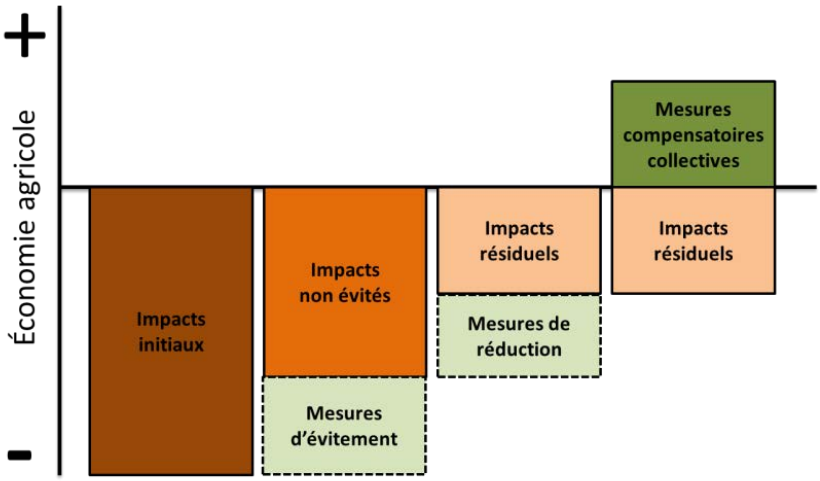
**La méthode utilisée pour réaliser ces études sera très largement inspiré des différents documents et fichiers destinés à la réalisation de l'étude préalable agricole mis à disposition sur le site de la Direction Départementale des Territoires et la Mer du Gard :**

- ✓ Note de mise en œuvre de la compensation collective agricole dans le Gard ;
- ✓ Guide de calcul de la compensation collective agricole ;
- ✓ Grille de calcul de la valeur des terres consommées ;
- ✓ Grille de calcul de la valeur des terres en reconquête ;
- ✓ Format et nommage des données.

## *La compensation agricole collective : quels principes*

Notre mission s'articule **autour de 3 principes** mis en avant dans le cadre légal et réglementaire :

- ✓ **Eviter Réduire Compenser** (ERC) : le rapport d'étude démontrera comment les porteurs du projet ont cherché à éviter ou réduire l'impact du projet (y compris l'impact pendant la phase de chantier) ;
- ✓ **La proportionnalité** : l'intensité de la concertation et le détail de l'analyse sont proportionnels aux impacts attendus. Ces impacts dépendent non seulement de la surface mais également des effets attendus sur les acteurs économiques concernés ;
- ✓ **Les acteurs concernés** sont invités à travers un processus de concertation précis, validé lors de la réunion de lancement avec les services de l'Etat.




*Source du graphique : Commissariat général au développement durable 2017*

## *La compensation agricole collective : exemple de mesures*

Les mesures de compensation agricole collective peuvent concerner :

- ✓ La **reconstitution du potentiel de production** (reconquête de friches agricoles, échanges parcellaires, amélioration de la desserte, …) ;
- ✓ La mise en place d'un **projet ou d'une politique locale de développement** (installation d'équipements agricoles structurants, développement de circuits courts, point de vente, agrotourisme, irrigation, drainage,….) ;
- ✓ A défaut, la création ou la participation à un **fond de compensation** (versement à un fond de compensation créé localement, porté par une collectivité, une Chambre d'agriculture, une association,… avec un suivi partenarial de l'emploi qui en est fait).

> *DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE*
>
> *Rappel Article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime*
>
> *« L'étude préalable comprend :*
>
> *1° - Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ; […] »*

# 1 - DESCRIPTION DU PROJET

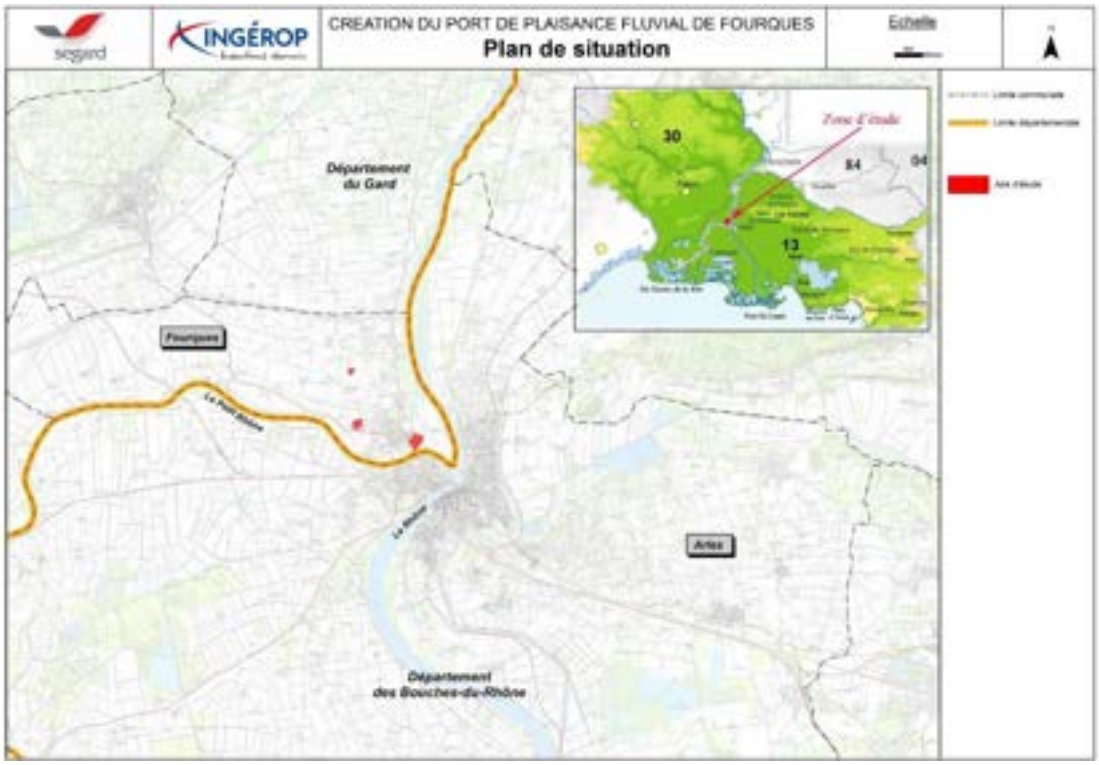
Le projet de port de plaisance fluvial sur le Petit Rhône est situé sur la commune de Fourques, dans le département du Gard, en région Occitanie. La commune de Fourques se trouve à l'interface des départements du Gard et des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte-D'azur (PACA), dans la partie Nord-Ouest du delta du Rhône.

Le projet s'étend sur trois sites, distants d'au maximum 3,7 km :

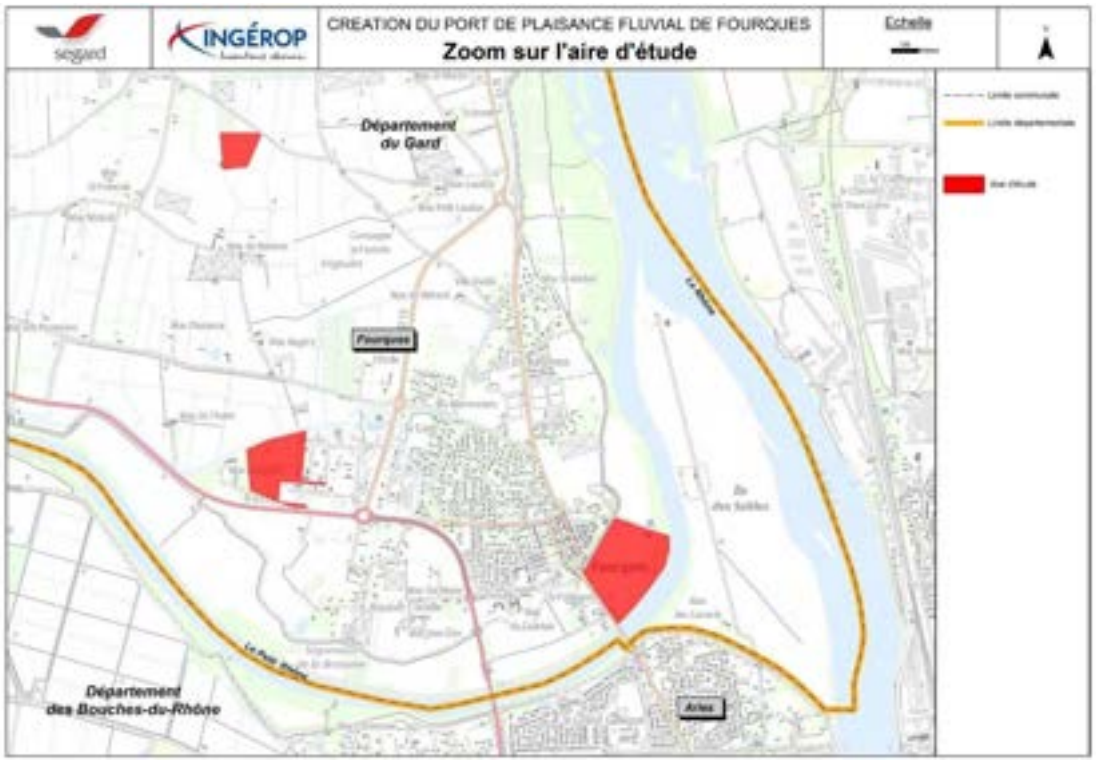
- Le site même du port comprenant le bassin et ses aménagements. Ce site est localisé à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, entre le Petit Rhône et la digue de protection contre les inondations, secteur dit des ségonnaux
- Les sites prévus pour accueillir le stockage temporaire des terres extraites du site du port pour la création du bassin. Ces sites sont également localisés au Sud-Est de la commune. Le 1$^{er}$ est localisé à la sortie Ouest du village, à environ 1,5 km du site du port. Le second est situé un peu plus au Nord et est distant d'environ 3,7 km du site du port.

La création du plan d'eau va engendrer des mouvements de terres significatifs. Environ 560 000 m$^3$ de matériaux devront être extraits pour créer le bassin portuaire. Ces matériaux seront récupérés par le SYMADREM et réutilisés pour les travaux de reconstruction des digues de sécurisation du Petit Rhône qui se dérouleront à proximité du site du projet à la même période. Deux aires de stockage temporaire permettant d'assurer la récupération des matériaux par le SYMADREM ont ainsi été identifiées à proximité du site du port.

Les cartes ci-après permettent de localiser le projet.




**Carte n° 1 : Localisation du projet**




**Carte n° 2 : Localisation détaillée du projet**

Le projet consiste en la réalisation d'un port de plaisance fluvial sur le Petit Rhône, d'une capacité d'environ 314 anneaux destinés à accueillir des bateaux de 7 m à 20 m, le cœur de cible du projet tant les bateaux de 8 m à 12m. L'accès au port sera assuré par la création d'une passe d'entrée sur le Petit Rhône. D'une largeur de 27m, cette ouverture sur le fleuve permettra aux embarcations jusqu'à 12m de long de s'y croiser sans danger. Le bassin constituant le port est aménagé en pente douce vers le niveau d'eau. Ces berges seront largement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager poussé. Des accès piétons seront également aménagés afin de permettre l'accès au bassin. L'accueil des bateaux au sein du port se fera grâce à 8 pontons. Les bateaux de plaisance des différentes catégories seront ainsi amarrés perpendiculairement à ces pontons flottants en structure aluminium. De petits appontements flottants (catways) sont mis en place toutes les deux unités le long des navires amarrés.

**Figure 1 : Plan du projet**

# 2 - DÉLIMITATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

## 2.1 Méthode employée

Le périmètre du territoire objet de l'étude est défini à partir de la localisation du siège des exploitations concernées par l'emprise du projet, il englobe leurs parcellaires pour former un périmètre A. Ce périmètre peut donc être discontinu.

Il s'y ajoute une zone d'influence du projet (Périmètre B **= territoire d'étude**) qui intègre les communes ou sont présent les acteurs économiques des filières amont et aval (1ère transformation) des exploitations agricoles concernées. Ce territoire d'étude peut tenir compte également des limites administratives, des limites des petites régions agricoles, des SIQO, …..

### Étape 1 – Délimitation du périmètre A

Une seule exploitation agricole est impactée par le projet de port de plaisance à Fourques. Son siège d'exploitation est situé sur la commune de Fourques au lieu-dit Mas Blanc.

Ce céréalier exploite actuellement 122 hectares répartis sur les communes de Fourques et Beaucaire.

Le Périmètre A correspond donc à ces 2 communes.

### Étape 2 – Délimitation du territoire d'étude (B)

Pour délimiter la zone d'influence sur les filières amont et aval des exploitations agricoles concernées (territoire d'étude), le choix a été fait de sélectionner les communes où la présence d'un acteur économique a été signalée lors de l'enquête auprès de l'exploitant impacté. Au total 9 acteurs économiques différents ont été identifiés.

Tous les acteurs économiques amont et aval ont été pris en compte pour délimiter le territoire d'étude à l'exception du moulin de Saint-Joseph. Nous proposons de ne pas l'inclure dans le territoire d'étude car il est géographiquement éloigné (commune de Grans près de Salon-de-Provence) et cet acteur aval ne transforme qu'une faible part de la production de l'exploitation (environ 15%).

Ce deuxième critère nous permet de sélectionner 5 communes supplémentaires :

- Arles
- Bellegarde
- Bouillargues
- Fontvieille
- Tarascon

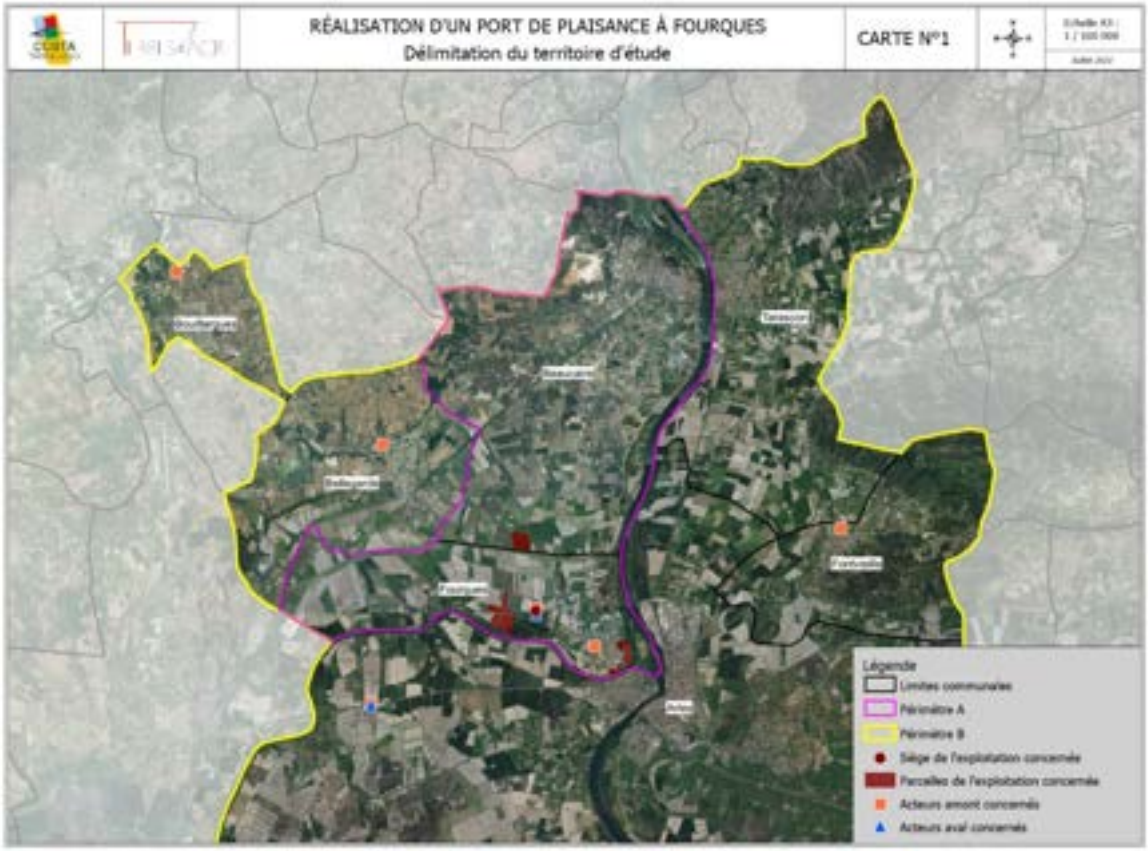
Remarque : les 7 communes formant ainsi le territoire d'étude appartiennent à 4 petites régions agricoles et à 4 EPCI différentes, il a donc été fait le choix de ne pas tenir compte de ces zonages car cela aurait abouti à la délimitation d'un territoire d'étude très vaste et peu représentatif des enjeux de la filière agricole impactée.

## 2.2 Résultat

En tenant compte de la localisation des terres de l'exploitant concerné par le projet, des circulations agricoles et de la localisation des principaux acteurs amont et aval, le territoire d'étude correspond aux 7 communes suivantes :

- Arles
- Bellegarde
- Beaucaire
- Bouillargues
- Fontvieille
- Fourques
- Tarascon

*Pour améliorer la lisibilité de la carte, seule la partie nord de la commune d'Arles a été représentée (présence de l'ensemble des acteurs économiques recensés)*




**Carte n° 3 : Délimitation du territoire d'étude**

On notera que ce périmètre d'étude intègre 4 communes situées dans le département du Gard et 3 communes du département des Bouches-du-Rhône.

# 3 - PORTRAIT DE L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE

> *Rappel Article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime*
>
> *« L'étude préalable comprend :*
>
> *2° - Une analyse de l'état initiale de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu ; […] »*

## 3.1 Les dynamiques de l'agriculture sur le territoire d'étude

En raison de l'étendue géographique et de la diversité des productions de la commune d'Arles, il a été fait le choix de ne pas l'inclure dans l'analyse des données des RGA 2000 et 2010 afin d'essayer de caractériser au mieux l'agricole du territoire impacté par le projet de réalisation d'un port de plaisance à Fourques.

*Source Recensement Général Agricole – RGA 2000 et 2010*

**Des exploitations moins nombreuses mais de tailles plus importantes entre 2000 et 2010**

L'analyse des données des RGA montre une diminution deux fois moins importante du nombre d'exploitations agricoles présent dans le périmètre A ou sur le territoire d'étude entre 2000 et 2010 (respectivement -12% et -10%) qu'à l'échelle des départements du Gard et des Bouches-du-Rhône (-21%).

La Surface Agricole Utile (SAU) dans le périmètre A a fortement diminué avec une baisse de 17% soit une perte de plus de 1 300 ha. Il est à souligner qu'à cette échelle (2 communes) les données peuvent être difficiles à interpréter dans le sens où il s'agit en réalité de la SAU totale des exploitations ayant leur siège dans la commune quel que soit la localisation de leurs parcellaires. On remarquera d'ailleurs qu'à l'échelle du territoire d'étude, la SAU s'est bien maintenue (+2%) entre 2000 et 2010. La surface moyenne des exploitations a augmenté entre 2000 et 2010 passant de 27,1 ha à 30,8 ha, la baisse du nombre d'exploitations agricoles s'est accompagnée d'une hausse de la taille moyenne des exploitations, phénomène que l'on retrouve dans la plupart des régions agricoles.

Ces données illustrent un certain dynamisme de l'agriculture du territoire d'étude avec un maintien des surfaces agricoles.

| | Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune (2010) | Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune (2000) | Évolution entre 2000 et 2010 (%) | Superficie agricole utilisée en 2010 (ha) | Superficie agricole utilisée en 2000 (ha) | Évolution entre 2000 et 2010 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Périmètre A | **213** | **241** | **-12%** | **6 517** | **7 834** | **-17%** |
| Territoire d'étude | **614** | **686** | **-10%** | **18 932** | **18 574** | **2%** |
| Départements 13 et 30 | **11 607** | **14 752** | **-21%** | **301 725** | **354 555** | **-15%** |

**Tableau 1 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles et de la SAU**

**Du travail dans les exploitations agricoles encore significatif mais en forte diminution**

Les unités de travail annuel* dans les exploitations agricoles ont fortement diminué entre 2000 et 2010 (-23%), Ceci est à mettre en partie en corrélation avec la baisse du nombre d'exploitations agricoles (-10%). L'augmentation des surfaces moyennes des exploitations et le maintien des surfaces agricoles ne s'est pas forcément traduit par une augmentation du travail dans les exploitations. Cependant les unités de travail annuel dans les exploitations agricoles représentaient encore 1 307 unités en 2010, ce qui représente 6,3% du travail dans les exploitations des départements du Gard et des Bouches-du-Rhône.

| | Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel en 2010 | Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel en 2000 | Évolution entre 2000 et 2010 (%) |
|---|---|---|---|
| Périmètre A | **388** | **733** | **-47%** |
| Territoire d'étude | **1 307** | **1 702** | **-23%** |
| Départements 13 et 30 | **20 632** | **27 957** | **-26%** |

**Tableau 2 : Évolution du travail dans les exploitations agricoles**

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

**Des productions agricoles très diversifiées sur le territoire d'étude**

*Source Recensement Parcellaire Graphique 2018*

*Remarque : Seules les exploitations agricoles bénéficiant d'une aide européenne sont figurées dans le RPG, les données ne sont donc pas exhaustives en particulier concernant le maraichage et l'horticulture et dans une moindre mesure la viticulture et l'arboriculture.*

L'agriculture du territoire d'étude est très diversifiée avec des surfaces partagées entre production de céréales/oléagineux/protéagineux (environ 30%) des surfaces dédiées et les cultures permanentes (vignes, vergers, oliviers) qui représente 4 149 ha de déclarées (environ 27%).

Les prairies sont également présentes (11,7% des surfaces dédiées) ainsi que les estives et landes (6,5%). L'autre production emblématique du territoire d'étude est la culture riz qui représente 795 ha soit 5,1% des surfaces agricoles du territoire d'étude.

| Libellé groupe de culture | Surface (ha) | Surface (%) |
|---|---|---|
| Autres céréales | **3 001** | **19,4%** |
| Vignes | **2 368** | **15,3%** |
| Vergers | **1 403** | **9,1%** |
| Prairies permanentes | **1 401** | **9,1%** |
| Fourrage | **1 105** | **7,1%** |
| Estives et landes | **1 008** | **6,5%** |
| Légumes ou fleurs | **974** | **6,3%** |
| Divers | **800** | **5,2%** |
| Tournesol | **799** | **5,2%** |
| Riz | **795** | **5,1%** |
| Prairies temporaires | **406** | **2,6%** |

| | | |
|---|---|---|
| Oliviers | **378** | **2,4%** |
| Légumineuses à grains | **283** | **1,8%** |
| Autres cultures industrielles | **200** | **1,3%** |
| Gel (surfaces gelées sans production) | **150** | **1,0%** |
| Blé tendre | **113** | **0,7%** |
| Maïs grain et ensilage | **109** | **0,7%** |
| Autres oléagineux | **75** | **0,5%** |
| Orge | **69** | **0,4%** |
| Protéagineux | **24** | **0,2%** |
| Colza | **16** | **0,1%** |
| Territoire d'étude | **15 477** | **100%** |

**Tableau 3 : Répartition des productions agricoles du territoire d'étude**

## 3.2 Les dynamiques de la filière impactée par le projet

La filière impactée est la filière céréales et oléo-protéagineux (COP) très présente sur ce secteur.

Les grandes cultures, céréales et oléo-protéagineux, constituent des productions d'importance dans et autour du delta du Rhône. Le blé dur, et le riz en Camargue, constituent les 2 principales productions.

Si le riz de Camargue est commercialisé principalement en France, en revanche les céréales, dont le blé, et les oléo-protéagineux fonctionnent principalement en circuit de commercialisation long dans un marché mondialisé. Environ les ¾ de la production française est exportée, vers l'Italie, l'Allemagne, l'Algérie, le Portugal, soit sous forme de grain (environ 65 %), soit sous forme de semoule (moins de 10 %).

Le groupe Arterris, la et le groupe Perret constituent les principaux acteurs de la collecte des grandes cultures sur le périmètre d'influence du projet. Il subsiste toutefois quelques collecteurs indépendants comme la coopérative de Saint Etienne du Grès, la société SAS EPIDOC à Fourques ou comme la SCEA du Mas de Lhoste et la SARL Thomas pour les céréales et le riz bio à Arles.

Arterris est une coopérative agricole issue de la fusion, en décembre 2008, d'Audecoop, de la Toulousaine des Céréales et du Groupe Coopératif Occitan puis de Sud Céréales en 2017. Basée à Castelnaudary, son territoire d'implantation s'étend de la Méditerranée à l'est, au Gers à l'ouest et des Pyrénées au sud jusqu'au nord du Tarn. Sa zone de couverture couvre le périmètre du projet. L'entreprise compte environ 2 200 salariés pour un chiffre d'affaires actuel de 870 millions d'euros.

Arterris fédère plus de 25 000 adhérents agricultrices et agriculteurs pour 350 000 ha de productions végétales ; Arterris est le 1er collecteur français de blé dur et de tournesol. Le groupe est également présent dans la transformation animale, notamment ovine, dans la fourniture de fourrage, dans le négoce de céréales, dans les semences de céréales et dans la transformation de produits céréaliers avec 300 sites spécialisé. Depuis 2017, associé à Cofigeo, il a diversifié ces activités dans la transformation alimentaire avec la fabrication de plats cuisinés.

Le groupe Perret est un groupe familial créée en 1896 et dont le siège est situé à Tresques dans le Gard. Son territoire d'implantation s'étend principalement sur le sud-est de la France et couvre le territoire du projet. L'entreprise compte environ 550 salariés pour un chiffre d'affaires annuel de 200

millions d'euros. L'entreprise possède environ 17 000 clients et collecte plus de 50 000 tonnes de céréales par an. Le site d'implantation le plus proche est situé à Arles.

Le groupe est présent dans les métiers du grain (stockage et transformation du blé dur), l'irrigation, l'agrofourniture et le matériel agricole et vinicole et dispose de 60 sites spécialisés.

## 3.3 Synthèse des enjeux de la filière impactée

Les céréales, principales productions du territoire, font l'objet d'un marché mondial, fortement fluctuant tant en termes de quantité mise sur le marché qu'en terme de prix payé à la production. L'économie agricole locale n'a aucune prise sur cette situation qui constitue une menace en regard de la rentabilité des exploitations. On soulignera que pour répondre à ce constat, l'exploitation concernée par le projet a fait le choix de créer la société SAS EPIDOC afin de commercialiser au maximum en vente directe ses productions.

Le tableau suivant synthétise les enjeux, tels que perçus par les acteurs économiques, les acteurs du conseil et l'agriculteur impacté par le projet.

| | **ATOUTS** | **HANDICAPS** |
|---|---|---|
| INTERNE | FORCES<br>Une filière bien structurée sur le territoire et proche géographiquement d'acheteurs<br>Exploitations sous forme de groupement (EARL) de dimensions importantes<br>Volonté de maintien ou d'agrandissement des surfaces exploitées<br>Réseau d'irrigation bien déployé<br>Des terres de bonnes qualité agronomique<br>Un foncier relativement bien structuré diminuant le temps de travail et augmentant la rentabilité | FAIBLESSES<br>Quasi-monopole de la société Arterris<br>Des prix fortement fluctuant et qui font l'objet d'un marché mondial<br>Une météo moins favorable aux cultures d'hiver depuis 5 ans |
| EXTERNE | OPPORTUNITES<br>Proximité de la zone urbaine : diversification des productions, développement des filières courtes, vente directe et ateliers de transformation<br>Augmentation de la demande en produits bio<br>Volonté politique de conserver une identité agricole du territoire | MENACES<br>Changement climatique (sécuriser l'irrigation)<br>Pression foncière liée à l'urbanisation, prix des terres agricoles en augmentation, peu de réserves foncières<br>Incertitudes sur la rentabilité des productions céréalières dans un marché mondial |

**Figure 2 : Synthèse des enjeux de la filière COP concernée par le projet**

# 4 – L'EXPLOITATION IMPACTÉE PAR LE PROJET

*Source : enquête juin 2021*

Le projet de port fluvial à Fourques impacte **une seule exploitation agricole**, il s'agit de l'EARL PMG Bio qui a son siège sur la commune de Fourques (LD Mas Blanc).

Les 2 gérants de l'EARL rencontrés sont 2 jeunes agriculteurs de 34 et 37 ans qui ont repris l'exploitation familiale en 2018, la visite de leur exploitation et des parcelles agricoles concernées par le projet a permis de discuter des impacts de ce projet sur le fonctionnement de leur exploitation et de manière plus générale sur les enjeux de la filière céréalière.

**L'EARL PMG Bio**

L'EARL est orienté vers la production de céréales et oléo-protéagineux (COP), elle exploite 122 ha de terres situées sur les communes de Fourques et de Beaucaire regroupé en 3 grands ensembles situés à proximité du siège de l'exploitation (les parcelles les plus éloignées ne sont qu'à 4 km du siège).

L'exploitation est de passé de 30 ha cultivés en 2018 (année de sa création/reprise familiale) à plus de 120 ha en 2021. Elle souhaite à l'avenir continuer son agrandissement en favorisant la diversification de sa production (maraichage). Environ 1/4 de sa production est sous label Agriculture Biologique.

Les terres agricoles sont de bonnes à très bonnes qualité agronomique et bénéficient toutes de l'irrigation.

| Assolement moyen | SAU (ha) |
|---|---|
| Blé (dur/tendre) | **40** |
| Mais | **18** |
| Tournesol | **18** |
| Orge | **10** |
| Sorgho | **13** |
| Sarazin | **13** |
| Riz | **7** |
| Autres | **3** |
| Total | **122** |

**Équipements et autres activités sur les exploitations**

Les équipements de l'exploitation sont assez classiques : bâtiments d'exploitation, hangars, matériels agricoles, système d'irrigation, ….

Aucune activité d'accueil du public (vente directe, cueillette, AMAP, sentier découverte, ferme pédagogique...) ou d'autres activités (agritourisme/gite rural, atelier de transformation...) n'a été signalé.

A noter que les 2 exploitants ont également 2 autres sociétés domiciliées au Mas Blanc :

- L'ETA TECNIKULTURE : entreprise de travaux agricoles
- La SAS EPIDOC : entreprise qui assure la commercialisation des céréales

L'EARL comptabilise environ 1,5 ETP y compris gérants de l'exploitation (1 ETP) et ETA (0,5 ETP).

# 5 - LES ACTEURS DE L'AGRICULTURE IMPACTÉS PAR LE PROJET

## 5.1 Les acteurs des filières amont

L'enquête réalisée auprès de l'exploitant impacté a permis d'identifier 7 acteurs principaux des filières amont, principalement pour l'achat de produits phytosanitaires, le matériel étant fourni pat l'ETA TECNIKULTURE (gérée par l'exploitant) :

- Entreprise de travaux agricole TECNIKULTURE (Fourques)
- La SCAD (Fourques)
- Estève JEEM (Bellegarde)
- Établissement Perret (Arles)
- Coopérative de Fontvieille (Fontvieille)
- CAPL (Tarascon)
- Coopérative Arterris (Bouillargues)

La multiplicité des acteurs permet de limiter l'impact du projet sur ces acteurs amont.

## 5.2 Acteur de la filière aval

La rencontre avec l'exploitant impacté a permis d'identifier 3 acteurs importants de la filière COP :

- SAS EPIDOC (Fourques) : 70% de la production
- Établissement Perret (Arles) : 15% de la production
- Le moulin de Saint-Joseph (Grans) : 15% de la production

**La SAS EPIDOC** a été créée par l'exploitant dans l'objectif de commercialiser au maximum en direct sa production (cf chapitre 3.3 synthèse des enjeux de la filière impactée).

**Le groupe Perret** est un groupe familial créée en 1896 et dont le siège est situé à Tresques dans le Gard. Son territoire d'implantation s'étend principalement sur le sud-est de la France et couvre le territoire du projet. L'entreprise compte environ 550 salariés pour un chiffre d'affaires annuel de 200 millions d'euros. L'entreprise possède environ 17 000 clients et collecte plus de 50 000 tonnes de céréales par an. Le site d'implantation le plus proche est situé à Arles.

Le groupe est présent dans les métiers du grain (stockage et transformation du blé dur), l'irrigation, l'agrofourniture et le matériel agricole et vinicole et dispose de 60 sites spécialisés.

**Le moulin de Saint-Joseph** fabrique depuis 1987 des farines de céréales issues de culture biologique contrôlées par ECOCERT : Farines de Blé (Blanche, Bise, Complète, Intégrale), de Seigle, de Sarrasin, d'Epeautre, de Riz, de Khorasan,.... Ils livrent dans la région à différents clients (boulangeries, pâtisseries, biscuiteries), ainsi qu'aux coopératives biologiques de consommateurs et aux particuliers.

Le principal acteur aval concerné est la propre société de commercialisation de céréales de l'exploitant impacté par le projet.

# 6 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

> *Rappel Article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime*
>
> *« L'étude préalable comprend : […]*
>
> *3° - L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ; […] »*

## 6.1 Les impacts direct du projet sur le fonctionnement de l'exploitation

Trois grands types de perturbations sur les exploitations agricoles sont analysés :

- Les pertes de surface
- Les effets de coupure
- Les impacts sur les équipements nécessaires au fonctionnement des exploitations

**Une exploitation est considérée comme perturbée/impactée dès lors qu'elle subit une perte de surface et/ou un effet de coupure significatif.**

**Les pertes de surface**

Les pertes de surface sont une perturbation importante pour les exploitations concernées. Elles peuvent remettre en cause une exploitation voire entraîner sa disparition. Ces pertes peuvent comprendre deux types de surface :

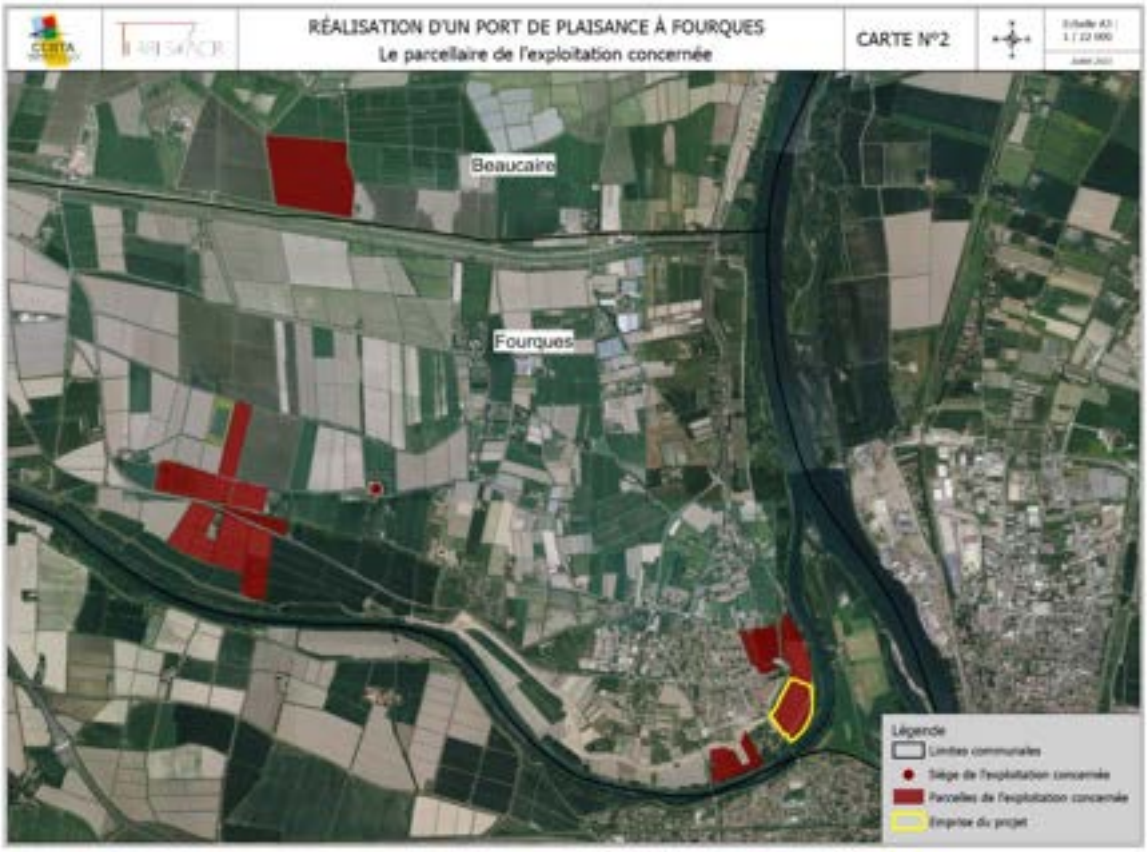
- Les surfaces au droit de l'emprise des ouvrages
- Les délaissés agricoles. Ce sont les parcelles dont la taille, et/ou la forme, et/ou l'accessibilité (non prévue par les rétablissements proposés) conduisent à penser qu'elles seront difficiles à exploiter par la suite

Afin de hiérarchiser les impacts liés aux pertes foncières des exploitations, nous avons l'habitude de les classer en 5 niveaux d'impact en utilisant comme critère la part des surfaces perdues par rapport à la surface totale exploitée comme précisé dans le tableau ci-dessous :

| Niveau impact perte de foncier | Part de SAU de l'exploitation |
|---|---|
| Très faible | < à 2% |
| Faible | Entre 2% et 5% |
| Moyen | Entre 5% et 10% |
| Fort | Entre 10% et 20% |
| Très fort | > 20% |

**Tableau 4 : Hiérarchisation des impacts liés aux pertes de Surface Agricole Utile**

On rappelle qu'une seule exploitation agricole est impactée par le projet. Le projet de création du port fluvial à Fourques impacte l'ensemble d'un îlot déclaré à la PAC2021 (pas de délaissés). Pour le calcul des incidences du projet, une surface de 10,07 ha de céréales et oléo-protéagineux (COP) a été prise en compte (source RPG 2021), ce qui représente 8,25% de la SAU de l'exploitation (122 ha). Cet îlot agricole concerné n'est pas en agriculture biologique.




**Carte n° 4 : Parcellaire de l'exploitation concernée**

**Les effets de coupure**

Il y a un effet de coupure dès lors qu'une exploitation a des îlots exploités de part et d'autre du projet. Le siège d'exploitation est pris en compte au même titre qu'un îlot exploité.

Cet effet de coupure n'engendre pas systématiquement de perturbations. Il peut n'y avoir aucun impact significatif sur les exploitations :

- Si un rétablissement a été prévu par le maître de l'ouvrage
- Si les parcelles des exploitations concernées sont d'ores et déjà relativement éloignées, ce qui n'engendre aucun allongement de trajet supplémentaire. Parfois, les exploitations sont même déjà séparées des parcelles par d'autres ouvrages existants

Deux types d'impacts induits par l'effet de coupure peuvent être identifiés :

- Un allongement de trajet, déterminé en fonction des cheminements agricoles identifiés
- Une déstructuration des îlots exploités coupés en deux par l'ouvrage.

Le projet n'entraine aucun effet de coupure (pas d'îlot coupé en deux, ni d'allongement de trajet) pour l'exploitation agricole en place.

**Les impacts sur les équipements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles**

Aucun équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation n'est impacté par le projet.

**Les impacts sur les systèmes d'exploitation**

Compte tenu du niveau d'impact du projet sur l'exploitation agricole, l'exploitant n'indique aucun impact sur leur système d'exploitation qui serait imputable au projet. Cependant il précise que le projet va réduire d'environ 7 000 m² sa part en surfaces d'intérêt écologique, ce qui peut poser un problème lors de sa prochaine déclaration PAC (il faut au moins 5% de SIE).

**Les priorités de réduction ou de compensation de l'impact vues par l'exploitant**

L'exploitant impacté n'a mentionné aucune mesure de réduction ni de projets agricoles collectifs lors de son entretien. On soulignera le souhait de l'agriculteur de retrouver à court terme des surfaces équivalentes afin de compenser cette perte foncière.

**Le projet de création de port fluvial à Fourques ne remet pas en cause l'exploitation agricole concernée. Le niveau d'impact du projet peut être considéré comme moyen.**

## 6.2 Les impacts indirects sur les partenaires amont et aval

De manière générale, la disparition de surfaces agricoles peut générer un impact indirect sur :

- Les structures d'approvisionnement (matériel, semences, intrants, fournitures diverses) : coopératives, organismes semenciers, marchands de matériel et de fournitures agricoles, …
- Les structures d'accompagnement et de services : entreprises de travaux agricoles, conseils techniques, ingénierie, comptabilité, CUMA, …
- Les structures de stockage, transformation et débouchés de la production : coopératives, négociants, abattoirs, magasins de vente, …

Concernant les acteurs amont, leurs nombres ainsi que leurs tailles importantes (exemple des établissements Perret, ..) permet de limiter fortement les impacts du projet. Les partenaires amont ressentent peu les effets de la perte de surfaces agricoles liés aux différents projets d'aménagement au regard des autres paramètres économiques de fluctuation (tant en termes de quantité mise sur le marché qu'en termes de prix payé à la production).

Concernant les acteurs aval de la filière concernée, le principal acteur aval impacté est la propre société de commercialisation de céréales de l'exploitant impacté par le projet. On notera le souhait de l'agriculteur de retrouver à court terme des surfaces équivalentes afin de compenser cette perte foncière ce qui limitera l'impact sur sa société de commercialisation.

**Dans ces conditions et compte tenu des autres paramètres économiques, l'impact économique du projet pour les acteurs amont et aval est jugé faible.**

## 6.3 Les impacts sur l'emploi

Le territoire d'étude retenu permet également d'évaluer l'impact du projet sur l'emploi agricole. En effet, les données du RGA (Recensement Général Agricole) nous renseignent sur le nombre d'emplois agricoles directs sur le territoire concerné. En divisant par la SAU (Surface Agricole Utile), également renseignée par le RGA, on obtient ensuite le nombre d'emplois moyen par hectare. On multiplie enfin ce nombre moyen d'emplois à l'hectare par la surface agricole impactée pour évaluer l'impact sur les emplois agricoles directs.

Il convient de prendre en compte également l'impact sur les emplois induis ou indirects (services, approvisionnement, transport, etc.) générés par l'activité agricole. Il est communément admis qu'un emploi agricole direct induit 1 emploi indirect.

Les impacts sur l'emploi ne peuvent être estimés que d'une manière statistique et globale dans la mesure où les pertes de surfaces (et corrélativement de production) ne peuvent être directement reliées à une perte d'emploi. Cependant, l'approche détaillée ci-dessus peut permettre de donner un ordre de grandeur de l'impact d'un projet de développement sur l'emploi agricole d'un territoire.

Au regard des données sur les emplois générés par les 7 communes de notre territoire d'étude, soit 1 307 ETP[1] pour 18 932 hectares de SAU – données RGA 2010, la perte d'emploi liée à la disparition de 10 hectares de céréales pourrait être estimée à 0,7 ETP.

Si l'on prend en compte les emplois indirects, la perte d'emploi pourrait être estimée à près de 1,4 ETP.

| | SAU 2010 (ha) | Travail dans les exploitations agricoles en 2010 | Travail dans les exploitations agricole par ha | Emprise du projet (ha) | Impact sur l'emploi direct | Impact sur l'emploi indirect | Impact sur l'emploi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Territoire d'étude | **18 932** | **1 307** | **0,07** | **10,07** | **0,70** | **0,70** | **1,39** |

**Tableau 5 : Évaluation de l'impact du projet sur l'emploi**

Cette première approche ne tient pas compte de la nature des terrains (1 ha de céréales nécessite beaucoup moins de main-d'œuvre qu'1 ha de vignes ou de maraichage) ni des projets de l'exploitant concerné (souhaite retrouver à court terme les surfaces perdues).

De plus on rappelle que lors de l'entretien, l'exploitant impacté a indiqué que le projet n'aurait aucun d'impact sur l'emploi ni pour l'EARL, ni pour les entreprises gérées par les 2 gérants de l'EARL (ETA TECNIKULTURE et la SAS EPIDOC).

1 ETP : Équivalent Temps Plein

## 6.4 Effets positifs du projet

Il s'agit d'un projet de création d'un port fluvial qui contribuera à augmenter l'attrait touristique de la commune. On notera que l'exploitant a pour projet d'avenir l'agrandissement de son exploitation et la diversification de ces productions, notamment en maraichage dont une partie pourrait être commercialisé en vente directe.

## 6.5 Effets cumulés avec d'autres projets connus

Aucun autre projet connu consommant des terres agricoles n'a été signalé lors de l'entretien avec le maire adjoint et l'exploitant concerné de la commune de Fourques.

# 7 - ÉVALUATION FINANCIÈRE DES IMPACTS

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, le nouveau dispositif réglementaire prévoit une compensation agricole collective qui doit compenser la perte de valeur ajoutée pour les filières agricoles amont et aval de la consommation de surfaces agricoles. L'objectif est d'identifier et d'évaluer financièrement les différents impacts directs et indirects du projet sur l'économie agricole du territoire. Cela concerne :

- Les impacts directs correspondant aux impacts liés aux surfaces agricoles nécessaires au projet (emprise du projet, mesures compensatoires écologiques liées au projet, délaissés agricoles) et aux pertes du secteur amont de la filière impactée
- Les impacts indirects correspondant aux impacts sur le secteur aval de la filière agricole concernée (organismes de collecte et de stockage, industries agroalimentaires, ...)

Dans le département du Gard, un groupe de travail composé de techniciens de la Chambre d'Agriculture, du Département, de la SAFER, de Nîmes Métropole, d'Alès Agglomération, du Conservatoire des Espaces Naturels et de la DDTM a reçu pour mission d'établir une proposition de grille de calcul de la compensation collective agricole ainsi que les modalités de mise en œuvre. La CDPENAF a validé ces propositions en date du 12 avril 2018 puis du 20 décembre 2018.

**L'ensemble des données et calculs de ce chapitre est issu de la grille de calcul de la valeur des terres consommées mis à disposition sur le site de la Direction Départementale des Territoires et la Mer du Gard.**

## 7.1 Calcul de l'investissement théorique perdu

**La suppression de terres agricoles**

L'évaluation chiffrée des impacts directs se base sur la surface agricole prélevée par le projet et sur la valeur moyenne des productions agricoles concernées par le projet.

Les surfaces agricoles nécessaires au projet comprennent dans ce cas précis uniquement les surfaces sous emprise du projet (pas de délaissés), soit une surface de 10,07 ha.

| Références cadastrales des parcelles intersectées par les parcelles agricoles du projet | Numéros | Nature des cultures au cours des 5 dernières années | Surface agricole (ha) | Surface agricole en AB (ha) |
|---|---|---|---|---|
| C519 | 1 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 0,0818 | 0 |
| C520 | 2 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 0,0030 | 0 |
| C521 | 3 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 2,0370 | 0 |
| C2188 | 4 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 3,0080 | 0 |
| C2327 | 5 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 2,7970 | 0 |
| C2329 | 6 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 1,3930 | 0 |
| C2330 | 7 | COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères | 0,7502 | 0 |
| TOTAL (ha) | | | 10,07 | |

**Tableau 6 : Surface agricole prélevée**

1 seul îlot agricole est concerné (base RPG), la surface moyenne est donc de 10,07 ha.

**Calcul de la valeur moyenne de la production par hectare agricole du territoire d'étude**

Pour estimer la valeur ajoutée moyenne dégagée par les exploitations agricoles et leurs fournisseurs (ce que nous appelons l'amont de la filière), nous calculons le PBS[2] (Produit Brut Standard) moyen par hectare en se basant sur les PBS des différentes productions agricoles impactées par le projet au cours des 5 dernières années. L'utilisation du Produit Brut Standard nous permet donc d'appréhender la perte de valeur ajoutée cumulée de la production agricole et des secteurs de l'amont.

Ainsi calculé le PBS moyen annuel par hectare est estimé à 849 €/ha/an pour les productions « COP, légumes secs, prairies permanentes, cultures fourragères ».

**Durée de remise en culture**

La durée de remise en culture est estimée à 2 ans.

**Valeur agronomique des terres**

D'après la couche d'information concernant « les classes de potentialité agronomique des sols en Languedoc-Roussillon » issu de l'étude CEMAGREF-DRAAF d'octobre 2008, les terres agricoles concernées par le projet, l'Indice de Qualité des Sols (IQS) est de 7 ce qui nous donne une note de 3 pour ce critère.

| Classe de potentialités agronomiques | | Notation | Terres impactées (ha) |
|---|---|---|---|
| 1 | Très forte densité de bon sol, RUclasse1>70% | 4 | |
| 2<br>3<br>7 | - Forte densité de bon sol, RUclasse1 entre 50 et 70%<br>- RUclasse1 entre 30 et 50%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 70%<br>- Présence de sel | 3 | 10,07 |
| 4<br>5 | - RUclasse1 entre 10 et 30%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 90%<br>- RUclasse1<10%, RUclasse2 entre 50 et 100% | 2 | |
| 6 | RUclasse1<10%, RUclasse2 entre 0 et 50% (RELIEFS) | 1 | |
| **Surface totale (ha)** | | | **10,07** |
| **Note ($N_{VA}$)** | | | **3** |

**Tableau 7 : Valeur agronomique des sols**

La notation ainsi calculée concernant la valeur agronomique des terres est de 3.

2 Le PBS correspond au produit réalisé pour un hectare de culture (hors aides), en sortie de champ. Nous pouvons considérer que ce produit rémunère à la fois l'agriculteur et l'ensemble de ses fournisseurs, et qu'il correspond donc à la somme des valeurs ajoutées dégagées par chacun des maillons de la filière, jusqu'à l'exploitation agricole (hors aides).

### Structure foncière

La caractérisation de la structure foncière des îlots impactés par le projet se fait à travers le rapport entre la surface moyenne des îlots agricoles impactés et la surface moyenne des îlots de la Petite Région Agricole (PRA) concernée (ici plaine viticole du bas Languedoc). Ainsi, si le rapport est supérieur à 1, on contribue à la déstructuration du parcellaire (de grandes parcelles par rapport à la moyenne de la petite région seront consommées).

La surface moyenne de l'ilot agricole concerné est de 10,07 ha et la surface moyenne de la PRA a été estimée à 3,28 ha ce qui donne un ratio de 3,07 ce qui est très supérieur à 1.

| Surface moyenne des parcelles agricoles (ha) | Surface moyenne d'une parcelle sur la PRA considérée | Moyenne projet/moyenne PRA | Note ($N_{SF}$) |
|---|---|---|---|
| **10,07** | 3,28 | **3,07** | **4** |

**Tableau 8 : Structure foncière**

La notation ainsi calculée concernant la structure foncière est de 4.

### Irrigation

L'ensemble du parcellaire impacté est irrigué à partir d'une station de pompage située dans le petit Rhône. La notation ainsi calculée concernant l'irrigation est de 4.

| Type d'irrigation | Notation | Surface agricole (ha) | Taux d'irrigation | Notation pondérée |
|---|---|---|---|---|
| Irrigué quel que soit le mode ou présence d'un point d'eau pour l'élevage | 4 | 10,07 | 100 % | 4 |
| Irrigable (ASA BRL) réseau – possible | 3 | | 0 % | 0 |
| Irrigable sans équipement : ressource aquifère | 2 | | 0 % | 0 |
| Non irrigable | 1 | | 0 % | 0 |
| Non connu | 1 | | 0 % | 0 |
| **Surface totale (ha)** | | **10,07** | | **4** |

**Tableau 9 : Irrigation**

### Signes de qualité (AOC, AOP, IGP)

La DDTM a établi une note par commune en fonction du nombre de signes de qualité présents sur la commune et sur la petite région agricole concernée.

| Code INSEE | Commune | Petite région agricole | Nombre de signes de qualité | Notation |
|---|---|---|---|---|
| 30117 | FOURQUES | Plaine viticole du bas Languedoc | 8 | 1 |

**Tableau 10 : Signes de qualité**

La notation ainsi calculée concernant les signes de qualité est de 1.

### Agriculture biologique

L'enquête réalisée auprès de l'exploitation impactée a permis de déterminer que les terres agricoles prélevées par le projet ne sont pas en agriculture biologique ni en cours de conversion.

| Surface agricole totale (ha) | Surface totale agricole en AB (ha) | Impact du projet pour les cultures en AB |
|---|---|---|
| 10,07 ha | 0 ha | **0%** |

| Impact | Notation |
|---|---|
| [ 0 à 10 % ] | 1 |
| ] 10 à 30 % ] | 2 |
| ] 30 à 60 % ] | 3 |
| ] 60 à 100 % ] | 4 |

| | |
|---|---|
| **Note ($N_{AB}$)** | **1** |

**Tableau 11 : Agriculture biologique**

La notation ainsi calculée concernant l'agriculture biologique est de 1.

### Tension foncière

Les données de bases utilisées sont la représentation spatiale des Géo-territoires sur l'ensemble de la région Occitanie, travail réalisé au deuxième semestre 2017, à dire d'expert, par la SAFER Occitanie.

Un géo-territoire est une unité territoriale à l'intérieur de laquelle le fonctionnement des marchés fonciers présente de fortes similitudes en termes de prix pratiqués, d'acteurs et de caractéristiques générales. La notation ainsi calculée concernant la tension foncière est de 3.

| Code INSEE | Commune | Niveau contrainte foncière | Notation |
|---|---|---|---|
| 30117 | Fourques | Fort | 3 |

**Tableau 12 : Tension foncière**

### Synthèse des différents critères permettant le calcul de l'investissement théorique perdu

| Critère | Note | Poids du critère | Note pondérée |
|---|---|---|---|
| 2-Valeur agronomique des terres ($N_{VA}$) | 3 | 30% | 0,9 |
| 3-Structuration foncière : effet de surface ($N_{SF}$) | 2 | 15% | 0,6 |
| 4-Irrigation ($N_{IR}$) | 4 | 30% | 1,2 |
| 5-Signes officiels de qualité ($N_{SQ}$) | 1 | 10% | 0,1 |
| 6-AB ($N_{AB}$) | 1 | 10% | 0,1 |
| 7-Tension foncière ($N_{TF}$) | 3 | 5% | 0,15 |
| **Note pondérée totale (NPT)** | | 100% | 3,1 |

**Tableau 13 : Synthèse des différents critères permettant le calcul de l'investissement théorique perdu**

Ainsi calculé, la note pondérée totale est de 3,1.

**Calcul de l'estimation de l'investissement théorique perdu**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant annuel de l'impact direct par ha ($ID_{HA}$)** | ($V_{MOY}$ / 3) * ((4 * $N_{PT}$ ) - 1) | **3 170 €/ha** |
| **Montant annuel de l'impact direct par m²** | | **0,32 €/m²** |
| **Ratio (CA des IAA et services / CA des productions agricoles)** | | **1,99** |
| **Montant annuel de l'impact indirect par ha ($IID_{HA}$)** | $ID_{HA}$ * 1,99 | **6 308 €/ha** |
| **Montant annuel de l'impact indirect par m²** | | **0,63 €/m²** |
| **Perte annuelle de potentiel économique agricole territorial par ha ($PA_{HA}$)** | $ID_{HA}$ + $IID_{HA}$ | **9 477 €/ha** |
| **Perte annuelle de potentiel économique agricole territorial par m²** | | **0,95 €/m²** |

| | | |
|---|---|---|
| **Perte brute de potentiel économique agricole territorial par ha ($PB_{HA}$)** | $PA_{HA}$ * $D_{MOY}$ | **18 954 €/ha** |
| **Montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial** | | **6,60 €** |
| **Investissement théorique perdu par ha ($IP_{HA}$)** | $PB_{HA}$ / 6,6 | **2 872 €/ha** |
| **Investissement théorique perdu pour le projet ($IP_P$)** | $IP_{HA}$ * S | **28 919,40 €** |
| | | **0,29 €/m²** |

**Tableau 14 : Calcul de l'estimation de l'investissement théorique perdu**

**Ainsi calculé, le montant de l'investissement théorique perdu lié au projet de création d'un port fluvial sur la commune de Fourques est estimé à 28 919 €, soit un prix moyen par hectare de 2 872 €.**

## 7.2 Calcul de l'investissement théorique gagné

Note sur la mise en œuvre de la compensation agricole collective – Février 2020

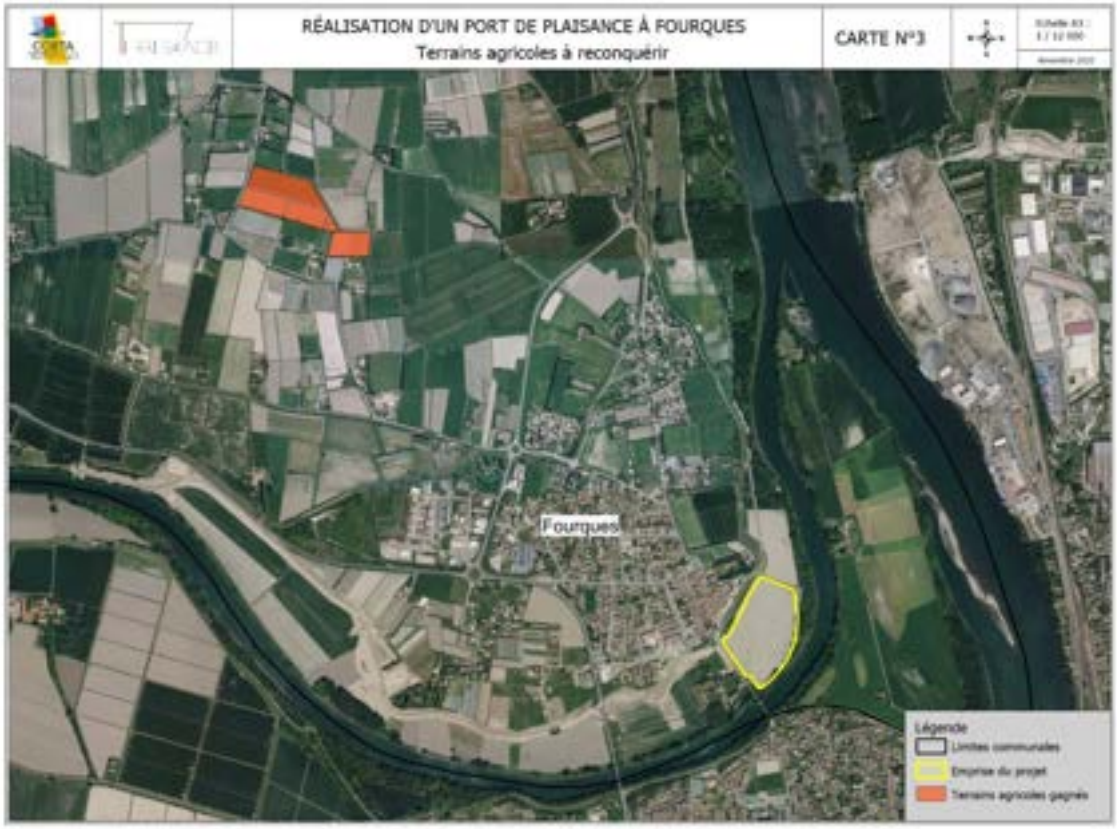
« Le porteur de projet doit faire l'acquisition, ou obtenir la maitrise foncière, de surface de terres qu'il remettra à la disposition de l'agriculture prêtes à être exploitées. Il s'agit de reconquête de terres agricoles. Les parcelles doivent se situer préférentiellement au plus près des terres perdues. »

Afin de compenser les impacts du projet sur l'économie agricole du territoire concerné, le porteur de projet a sollicité la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) ECOTERRE, société constituée de la Chambre d'agriculture du Gard, la SAFER Occitanie et le Conseil départemental du Gard. Cette société est issue d'un projet de reconquête de l'agriculture et de la préservation des terres agricoles du Gard, dans un contexte de périurbanisation, pour favoriser l'installation, ainsi que la consolidation ou la confortation des agriculteurs déjà installés dans le Gard, et qui rencontrent actuellement des difficultés d'accès au foncier agricole.

Cette initiative gardoise qui a pour objectif de pérenniser le potentiel productif agricole, permet au territoire gardois de se doter d'un outil au service des acteurs de l'aménagement, des professionnels de l'agriculture et des collectivités, **dans le cadre des compensations agricoles inhérentes aux projets**.

Ce travail partenarial entre le porteur de projet et la SCIC ECOTERRE a permis d'identifier 8,35 ha de terres agricoles actuellement en friche sur la commune de Fourques et situées à un environ 2 km du projet de port fluvial (promesse d'achat en date du 25 octobre en annexe).

Il s'agit d'un seul tènement d'un seul tenant de terres nues de bon potentiel agronomique et irrigable par le canal.




**Carte n° 5 : Localisation des terrains agricoles à reconquérir**

<u>Note sur la mise en œuvre de la compensation agricole collective – Février 2020</u>

« De la même manière que pour les terres perdues, il est procédé au calcul au calcul de l'impact direct et indirect des surfaces gagnées aboutissant in fine à l'établissement d'un investissement théorique gagné »

**Les terres agricoles à reconquérir**

L'évaluation chiffrée des impacts directs se base sur la surface agricole à reconquérir et sur la valeur moyenne des productions agricoles (même période que pour l'investissement théorique perdu).

Les surfaces agricoles à reconquérir ont été exploitées pendant 2 ans en maraichage (N-4 et N-5) et sont depuis en friches.

| Numéros des parcelles acquises | Nature de culture | Surface agricole (ha) |
|---|---|---|
| C756 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 0,1100 |
| C1354 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 3,0610 |
| C1594 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 1,6854 |
| C1596 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 1,4904 |
| C1598 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 0,1938 |
| C2000 | Légumes frais plein air, culture maraîchère (2 ans) puis friche agricole (3 ans) | 1,8139 |
| TOTAL (ha) | | 8,3545 |

**Tableau 15 : Surface agricole à reconquérir**

La surface moyenne des parcelles est de 1,7848 ha (3 îlots identifiés).

**Calcul de la valeur moyenne de la production par hectare agricole du territoire d'étude**

Pour estimer la valeur ajoutée moyenne dégagée par les productions agricoles et leurs fournisseurs (ce que nous appelons l'amont de la filière), nous calculons le PBS[3] (Produit Brut Standard) moyen par hectare en se basant sur les PBS des différentes productions agricoles au cours des 5 dernières années (même période que pour le calcul d'investissement théorique gagné). L'utilisation du Produit Brut Standard nous permet donc d'appréhender la perte de valeur ajoutée cumulée de la production agricole et des secteurs de l'amont.

Comme indiqué précédemment, les surfaces agricoles à reconquérir on fait l'objet de 2 années de productions maraichères au cours des 5 années considérées.

Ainsi calculé le PBS moyen annuel par hectare est estimé à 4 856 €/ha/an (PBS « Légumes frais plein air, culture maraîchère » plafonné multiplié par 2 et divisé par 5).

**Durée de remise en culture**

La durée de remise en culture est estimée à 2 ans.

**Valeur agronomique des terres**

D'après la couche d'information concernant « les classes de potentialité agronomique des sols en Languedoc-Roussillon » issu de l'étude CEMAGREF-DRAAF d'octobre 2008, pour l'ensemble des terres agricoles à reconquérir, l'Indice de Qualité des Sols (IQS) est de 6 ce qui nous donne une note de 1 pour ce critère.

*3 Le PBS correspond au produit réalisé pour un hectare de culture, en sortie de champ. Nous pouvons considérer que ce produit rémunère à la fois l'agriculteur et l'ensemble de ses fournisseurs, et qu'il correspond donc à la somme des valeurs ajoutées dégagées par chacun des maillons de la filière, jusqu'à l'exploitation agricole (hors aides).*

| Classe de potentialités agronomiques | | Notation | Terres impactées (ha) |
|---|---|---|---|
| 1 | Très forte densité de bon sol, RUclasse1>70% | 4 | |
| 2<br>3<br>7 | - Forte densité de bon sol, RUclasse1 entre 50 et 70%<br>- RUclasse1 entre 30 et 50%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 70%<br>- Présence de sel | 3 | |
| 4<br>5 | - RUclasse1 entre 10 et 30%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 90%<br>- RUclasse1<10%, RUclasse2 entre 50 et 100% | 2 | |
| 6 | RUclasse1<10%, RUclasse2 entre 0 et 50% (RELIEFS) | 1 | 8,35 |
| **Surface totale (ha)** | | | **8,35** |
| **Note ($N_{VA}$)** | | | **1** |

**Tableau 16 : Valeur agronomique des sols**

### Structure foncière

La caractérisation de la structure foncière des îlots à reconquérir se fait à travers le rapport entre la surface moyenne des îlots agricoles à reconquérir et la surface moyenne des îlots de la Petite Région Agricole (PRA) concernée (ici plaine viticole du bas Languedoc). Ainsi, si le rapport est supérieur à 1, on contribue à la déstructuration du parcellaire (de grandes parcelles par rapport à la moyenne de la petite région seront consommées).

La surface moyenne des parcelles agricoles gagnées est de 2,78 ha et la surface moyenne de la PRA a été estimée à 3,28 ha ce qui donne un ratio de 0,85, valeur inférieure à 1.

| Surface moyenne des parcelles agricoles (ha) | Surface moyenne d'une parcelle sur la PRA considérée | Moyenne projet/moyenne PRA | Note ($N_{SF}$) |
|---|---|---|---|
| **2,78** | 3,28 | **0,85** | **3** |

**Tableau 17 : Structure foncière**

La notation ainsi calculée concernant la structure foncière est de 3.

### Irrigation

L'ensemble du parcellaire à reconquérir est irrigable à partir d'un canal. La notation ainsi calculée concernant l'irrigation est de 3.

| Type d'irrigation | Notation | Surface agricole (ha) | Taux d'irrigation | Notation pondérée |
|---|---|---|---|---|
| Irrigué quel que soit le mode ou présence d'un point d'eau pour l'élevage | 4 | | 0 % | 0 |
| Irrigable (ASA BRL) réseau – possible | 3 | 8,35 | 100 % | 3 |
| Irrigable sans équipement : ressource aquifère | 2 | | 0 % | 0 |
| Non irrigable | 1 | | 0 % | 0 |
| Non connu | 1 | | 0 % | 0 |
| **Surface totale (ha)** | | **10,07** | | **3** |

**Tableau 18 : Irrigation**

### Signes de qualité (AOC, AOP, IGP)

La DDTM a établi une note par commune en fonction du nombre de signes de qualité présents sur la commune et sur la petite région agricole concernée.

| Code INSEE | Commune | Petite région agricole | Nombre de signes de qualité | Notation |
|---|---|---|---|---|
| 30117 | FOURQUES | Plaine viticole du bas Languedoc | 8 | 1 |

**Tableau 19 : Signes de qualité**

La notation ainsi calculée concernant les signes de qualité est de 1.

### Agriculture biologique

Les terres agricoles à reconquérir pour compenser les impacts du projet de port fluvial ne sont pas en agriculture biologique ni en cours de conversion.

| Surface agricole totale (ha) | Surface totale agricole en AB (ha) | Impact du projet pour les cultures en AB |
|---|---|---|
| 8,36 ha | 0 ha | **0%** |

| Impact | Notation |
|---|---|
| [ 0 à 10 % ] | 1 |
| ] 10 à 30 % ] | 2 |
| ] 30 à 60 % ] | 3 |
| ] 60 à 100 % ] | 4 |

| Note ($N_{AB}$) | 1 |
|---|---|

**Tableau 20 : Agriculture biologique**

La notation ainsi calculée concernant l'agriculture biologique est de 1.

### Tension foncière

Les données de bases utilisées sont la représentation spatiale des Géo-territoires sur l'ensemble de la région Occitanie, travail réalisé au deuxième semestre 2017, à dire d'expert, par la SAFER Occitanie.

Un géo-territoire est une unité territoriale à l'intérieur de laquelle le fonctionnement des marchés fonciers présente de fortes similitudes en termes de prix pratiqués, d'acteurs et de caractéristiques générales. La notation ainsi calculée concernant la tension foncière est de 3.

| Code INSEE | Commune | Niveau contrainte foncière | Notation |
|---|---|---|---|
| 30117 | Fourques | Fort | 3 |

**Tableau 21 : Tension foncière**

**Synthèse des différents critères permettant le calcul de l'investissement théorique gagné**

| Critère | Note | Poids du critère | Note pondérée |
|---|---|---|---|
| 2-Valeur agronomique des terres ($N_{VA}$) | 1 | 30% | 0,3 |
| 3-Structuration foncière : effet de surface ($N_{SF}$) | 3 | 15% | 0,45 |
| 4-Irrigation ($N_{IR}$) | 3 | 30% | 0,9 |
| 5-Signes officiels de qualité ($N_{SQ}$) | 1 | 10% | 0,1 |
| 6-AB ($N_{AB}$) | 1 | 10% | 0,1 |
| 7-Tension foncière ($N_{TF}$) | 3 | 5% | 0,15 |
| **Note pondérée totale (NPT)** | | 100% | **2,0** |

**Tableau 22 : Synthèse des différents critères permettant le calcul de l'investissement théorique gagné**

Ainsi calculé, la note pondérée totale est de 2.

**Calcul de l'estimation de l'investissement théorique gagné**

| | | |
|---|---|---|
| **Montant annuel de l'impact direct par ha ($ID_{HA}$)** | ($V_{MOY}$ / 3) * ((4 * $N_{PT}$ ) - 1) | **11 331 €/ha** |
| **Montant annuel de l'impact direct par m²** | | **1,13 €/m²** |
| **Ratio (CA des IAA et services / CA des productions agricoles)** | | **1,99** |
| **Montant annuel de l'impact indirect par ha ($IID_{HA}$)** | $ID_{HA}$ * 1,99 | **22 548 €/ha** |
| **Montant annuel de l'impact indirect par m²** | | **2,25 €/m²** |
| **Gain annuel de potentiel économique agricole territorial par ha ($PA_{HA}$)** | $ID_{HA}$ + $IID_{HA}$ | **33 879 €/ha** |
| **Gain annuel de potentiel économique agricole territorial par m²** | | **3,39 €/m²** |

| | | |
|---|---|---|
| **Gain brut de potentiel économique agricole territorial par ha ($PB_{HA}$)** | $PA_{HA}$ * $D_{MOY}$ | **67 757 €/ha** |
| **Montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole territorial** | | **6,60 €** |
| **Investissement théorique gagné par ha ($IP_{HA}$)** | $PB_{HA}$ / 6,6 | **10 266 €/ha** |
| **Investissement théorique gagné pour le projet ($IG_P$)** | $IP_{HA}$ * S | **85 769,56 €** |
| | | **1,03 €/m²** |

**Tableau 23 : Calcul de l'estimation de l'investissement théorique gagné**

**Ainsi calculé, le montant de l'investissement théorique gagné pour compenser les impacts du projet de port fluvial sur la commune de Fourques est estimé à 85 770 €, soit un prix moyen par hectare de 10 266 €HT.**

A noter que si on avait pris en compte les cultures à venir sur les surfaces agricoles à reconquérir (100% maraichage sur 5 ans), le montant de l'investissement théorique gagné serait estimé à 214 424 €, soit un prix moyen par hectare de 25 666 €HT.

## 7.3 Calcul de l'investissement théorique compensatoire

L'investissement théorique compensatoire correspond à l'investissement perdu moins celui gagné.

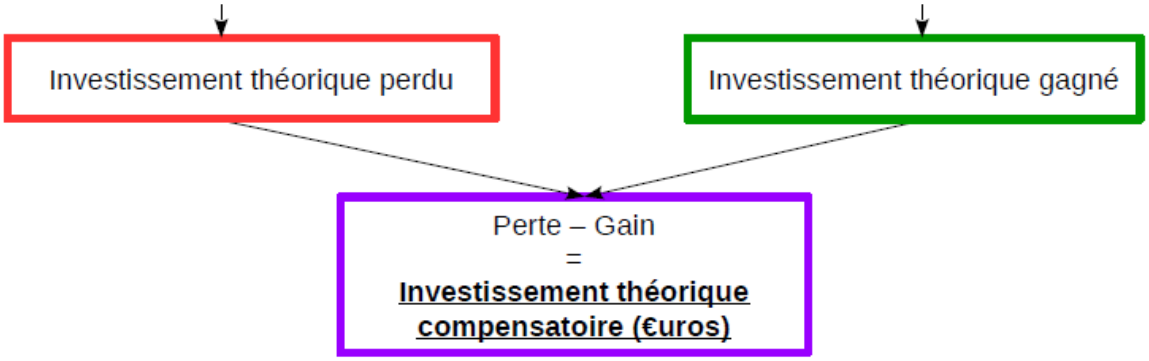



**Figure 3 : Calcul de l'investissement théorique compensatoire (source DDTM30)**

**Ainsi calculé, l'investissement théorique compensatoire est de -56 850 €, ce qui signifie que les 8,35 ha de terres gagnées sont suffisants pour compenser la perte définitive de 10,07 ha lié à la création du port fluvial sur la commune de Fourques.** Ce résultat s'explique principalement du fait de la nature différente des productions agricoles perdues et gagnées, en effet d'un point de vue économique, 1 ha de maraichage de plein champ produit 10 à 20 fois plus de valeur qu'1 ha de céréales.

| | Surface (ha) | Investissement théorique |
|---|---|---|
| Terres agricoles perdues | 10,07 ha | **28 919 €** |
| Terres agricoles gagnées | 8,35 ha | **85 770 €** |
| Bilan | 1,72 ha | **-56 850 €** |

**Tableau 24 : Bilan de l'évaluation financière**

# 8 - LES MESURES ENVISAGÉES ET RETENUES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS NOTABLES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

> *Rappel Article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime*
>
> *« L'étude préalable comprend : [..]*
>
> *4° - Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes.»*

## 8.1 Les mesures d'évitement envisagées

L'évitement est la première solution qui permet de s'assurer de la préservation des espaces agricoles.

Les mesures de suppression ou d'évitement s'inscrivent dans la phase conception avec la recherche d'un site pouvant accueillir un projet de moindre incidence sur l'agriculture et l'environnement.

Le projet retenu aujourd'hui est le fruit de plusieurs années d'études techniques et le résultat de plusieurs mois de concertation avec les services de l'Etat pour aboutir à un parti d'aménagement conciliant au mieux les impératifs techniques de l'infrastructure et la préservation des enjeux agricoles et environnementaux locaux.

## 8.2 Les mesures de réduction envisagées

La réduction des impacts intervient quand les impacts négatifs du projet sur l'espace agricole n'ont pu être évités.

Les mesures de réduction mises en ouvre pour ce projet ont concernées principalement les contraintes environnementales, la démarche itérative engagée durant toute la phase conception a permis d'aboutir à un projet préservant les enjeux écologiques les plus importants, en particulier en adaptant les contours du bassin portuaire aux enjeux identifiés (réduction de l'emprise du bassin, repositionnement de la passe d'entrée, etc…).

Des mesures de réduction agricoles comme la diminution de l'emprise auraient eu un effet limité car l'emprise du projet concerne la totalité d'un îlot agricole et ne crée pas d'effets de coupure ni de délaissé agricole. Il n'impacte aucun équipement nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles en place.

Pendant la phase travaux, le Maître d'Ouvrage veillera particulièrement à ce que la mise en œuvre du chantier soit conduite de manière minimiser au maximum les impacts temporaires sur l'activité agricole (accès, poussières, …).

# 9 - LES MESURES DE COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVES ENVISAGÉES

> *Rappel Article D112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime*
>
> *« L'étude préalable comprend : […]*
>
> *5° -Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »*

Le foncier de compensation est déjà identifié et la communauté de communes a pris une délibération afin d'acquérir le foncier pour le mettre à disposition de la SCIC ECOTERRE.

Les parcelles identifiées, soit 8.35 ha seront acquises directement par la communauté de commune. Elles seront ensuite mises à disposition par bail emphytéotique de minimum 30 ans à la structure de gestion ECOTERRE. Celle-ci s'engagera contractuellement dans l'acte notarié et garantie pour 30 ans la mise en valeur agricole du site avec une orientation privilégiée de maraichage.

ECOTERRE en tant qu'emphytéote assurera le paiement des diverses charges et percevra les loyers. Le contrat garantissant la mise en valeur sur 30 ans comprend à la fois un engagement financier de gestion et des sanctions en cas de non-respect.

La recherche des exploitants sera assurée par un opérateur compétant pour le compte d'ECOTERRE. L'Arbitrage sera réalisé en comité technique en lien avec la communauté de commune (porteur du projet).

Un bilan annuel en CDPENAF sera réalisé par ECOTERRE dans le cadre du suivi des mesures de compensation.

À noter que dans le cas présent, les mesures compensatoires pourront être mise en œuvre avant le démarrage des travaux.

**L'achat et la mise en valeur pour une durée minimale de 30 ans de 8,35 ha de friche agricole à proximité du site du projet de port fluvial permet de compenser les impacts agricoles du projet de création d'un port fluvial sur la commune de Fourques. Il n'est donc pas nécessaire de rechercher et de mettre en œuvre d'autres projets agricoles collectifs.**

# ANNEXES

EXTRAIT DES DELIBERATIONS

# Séance du 24 octobre 2022

| Nombre de conseillers | | |
|---|---|---|
| *En exercice* | *Présents* | *Votants* |
| 16 | 13 | 15 |

| QUESTION N° |
|---|
| B-22-056 |
| OBJET |
| **Acquisition de terrain pour compensation agricole - Port de Fourques** |

| ONT VOTE | | |
|---|---|---|
| *Pour* | *Contre* | *Abs.* |
| 12 | 0 | 3 |

| CONVOCATION |
|---|
| B |
| 14/10/2022 |
| DEPOT EN PREFECTURE |
| |

Le vingt-quatre octobre deux mille vingt-deux, le bureau communautaire de la communauté de communes « Beaucaire Terre d'Argence » étant assemblé en session ordinaire, au siège de la communauté à Beaucaire, après convocation légale sous la présidence de Monsieur Juan MARTINEZ.

**Etaient présents :** Mmes et MM. Cathy CLIMENT, Gilles DONADA, Gilles DUMAS, Christophe GIBERT, Jean-Marie FOURNIER, Stéphanie MARMIER, Frédéric MARTIN, Juan MARTINEZ, Myriam NESTI, Jean-Pierre PERIGNON, Dominique PIERRE, Olivier RIGAL, Julien SANCHEZ.

**Était absent :** Eric MAYOL

**Procurations :** de Judith FLORENT à Dominique PIERRE, de Jean-Marie GILLES à Jean-Marie FOUNIER.

**Conformément à l'article L5211-1 du CGCT, est désignée comme secrétaire de séance Madame Cathy CLIMENT**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L5211-9
et -10 définissant les attributions du Président et du bureau et les articles L1311-9 et suivants relatifs aux acquisitions immobilières ;
**Vu** les délibérations n° 20-031 et n° 20-032 du 4 juin 2020 donnant respectivement délégation de pouvoir du conseil au Président et au bureau ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L1111-1 et L1211-1 relatifs aux acquisitions immobilières ;
**Vu** le Code de l'environnement, notamment son article L122-1 ;
**Vu** le Code rural et de la pêche maritime, notamment son article L112-1-3 ;
**Vu** le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime ;
**Vu** l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes ;
**Vu** la délibération n° 83 du Conseil départemental du Gard en date du 22 avril 2021 portant approbation des statuts de la SCIC ECOTERRE ;
**Vu** le projet de promesse unilatérale d'achat annexé à la présente délibération ;

**Considérant**

- **Que** la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence s'est engagée dans un projet de réalisation d'un port de plaisance sur le Petit Rhône à Fourques ;
- **Que** la réglementation susvisée impose, préalablement à la réalisation de certains projets, de mener une étude portant sur l'économie agricole du territoire concerné, les effets du projet envisagé sur celle-ci et les mesures à prévoir pour compenser les effets notables du projet sur l'agriculture ;
- **Que** le projet de réalisation d'un port fluvial à Fourques, compte tenu de ses caractéristiques, a fait l'objet d'une telle étude ;

- **Que** cette étude conclut à la nécessité pour la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence de faire l'acquisition ou d'obtenir la maîtrise foncière, à ses frais, d'une surface de terres équivalentes aux terres agricoles consommées pour la réalisation du projet de port fluvial afin de la mettre à disposition d'exploitants agricoles ;
- **Que** la SAFER Occitanie a proposé à la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence de faire l'acquisition auprès d'elle de parcelles situées à Fourques et représentant une surface totale d'environ 8 hectares avant de mettre les parcelles ainsi acquises à disposition de la SCIC ECOTERRE pour une durée de 30 ans, à l'euro symbolique, par voie de bail emphytéotique, la SCIC ECOTERRE assurant leur valorisation agricole par leur location à différents exploitants agricoles ;
- **Qu**'il y a lieu de sceller l'accord entre la SAFER Occitanie et la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence en concluant une promesse unilatérale d'achat avant de faire l'acquisition desdites parcelles ;

**Ouï l'exposé du Président,**
**Après en avoir délibéré, le bureau communautaire avec 12 voix « pour » et 3 « abstentions » de Gilles DONADA, Jean-Pierre PERIGNON et Julien SANCHEZ.**

**Article 1** : **Approuve** la conclusion de la promesse unilatérale d'achat annexée à la présente, afin de faire l'acquisition, au prix de 164 699, 11 euros toutes taxes comprises, de six parcelles situées sur le territoire de la commune de Fourques et représentant une surface totale de 8 hectares, 35 ares et 45 centiares, les parcelles étant désignées comme suit :

| Lieu-dit | Section | Numéro | Surface |
|---|---|---|---|
| BAREME | C | 0756 | 11 a 00 ca |
| BAREME | C | 1354 | 3 ha 06 a 10 ca |
| BAREME | C | 1594 | 1 ha 68 a 54 ca |
| BAREME | C | 1596 | 1 ha 49 a 04 ca |
| BAREME | C | 1598 | 19 a 38 ca |
| DES LAMPOURDANS | C | 2000 | 1 ha 81 a 39 ca |

**Article 2** : **Précise** que les prestations de service de la SAFER relatives à l'acquisition de ces parcelles représentent un montant de 11 858,34 euros toutes taxes comprises et que les frais d'acte notarié sont estimés à 3 500 euros.

**<u>Article 3</u>** : **Dit** que les crédits sont prévus au chapitre 21, article 2111, fonction 909 du budget principal de la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence.

**<u>Article 4</u>** : **Autorise** Monsieur le Président de la Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence et/ou Monsieur le Vice-Président délégué à signer ladite promesse et à accomplir tous les actes relatifs à l'application de la présente, et notamment à signer l'acte de vente à intervenir.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou sa notification.*
*Le Président de la communauté de communes « Beaucaire Terre d'Argence » et le Trésorier sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.*
*Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire*
Cet acte peut également faire l'objet d'un recours déposé via l'application www.telerecours.fr

*A Beaucaire, le*
*Le Président,*
*Juan MARTINEZ*

*Certifié exécutoire,*
*compte tenu de la transmission*
*en préfecture le*
*la publication le*

#signature#

**PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT**
**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

N° Dossier : CA 30 22 0404 01

## LE PROMETTANT

**Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence**
Représentée par son **Président**, **Monsieur Juan MARTINEZ**
ou toute personne morale qu'elle entendra se substituer
Demeurant 1 avenue de la Croix Blanche 30300 BEAUCAIRE
Téléphone : 04.66.59.54.54

## LA BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) Occitanie, désignée sous le vocable « la BÉNÉFICIAIRE » ou « la Safer », Société Anonyme au capital de 6 982 624,00 €, dont le siège est à AUZEVILLE ( 31321 ) - 10, chemin de la Lacade Auzeville-Tolosane BP 22125, identifiée au SIREN sous le numéro 61B086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par son Directeur Général Délégué, Frédéric ANDRÉ, désigné par le Conseil d'Administration de ladite Société du 27 Mai 2021 à Villalier (11).
Ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait dans les conditions prévues aux présentes.

## ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en l'étude de Maître Jérôme FERIAUD, notaire à BEAUCAIRE ( 30300 )
E-mail : jerome.feriad@notaires.fr - Téléphone 04.66.59.21.26.

## BIENS ET DROITS OBJETS DE LA PROMESSE

**Désignation des parcelles**
Bien situé dans le département de GARD, sur la commune de FOURQUES
Surface totale de 8 ha 35 a 45 ca
**8 ha 35 a 45 ca sur la commune de FOURQUES**

| Lieu-dit | Sect | N° | Sub | Ancien n° | Surface | NR | NC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BAREME | C | 0756 | | | 11 a 00 ca | T | T |
| BAREME | C | 1354 | | 0753 | 3 ha 06 a 10 ca | T | T |
| BAREME | C | 1594 | | 1356 | 1 ha 68 a 54 ca | T | T |
| BAREME | C | 1596 | | 0755 | 1 ha 49 a 04 ca | T | T |
| BAREME | C | 1598 | | 0757 | 19 a 38 ca | T | T |
| DES LAMPOURDANS | C | 2000 | | 1359 | 1 ha 81 a 39 ca | T | T |

Un extrait du plan cadastral est annexé aux présentes.

## PRIX

| Composition du prix | Substitution |
|---|---|
| Foncier non bâti HT | 164 699,11 € |
| Batiments et autres biens HT | € |
| **Prix TTC** | **164 699,11 €** |

**Soit un prix total de Cent soixante-quatre mille six cent quatre-vingt-dix-neuf euros et onze centimes.**
Valable jusqu'à la signature de l'acte.
Non compris les frais et honoraires de notaire, de géomètre, les indemnités diverses, ni les TVA éventuelles (matériel...), ni la répercussion des éventuels frais de stockage, soit 0.25% par mois, en cas d'achat préalable des immeubles par la SAFER (procédure d'acquisition puis de rétrocession).

| Prestation de service Safer | Substitution |
|---|---|
| Prestations de service de la SAFER HT* | 9 881,95 € |
| TVA sur la prestation SAFER* | 1 976,39 € |
| **Montant total de la prestation TTC*** | **11 858,34 €** |

**Soit une prestation de service totale de Onze mille huit cent cinquante-huit euros et trente-quatre-centimes.**
*La prestation de service est dûe en sus du prix

## FRAIS

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique et de ses suites, seront supportés par le PROMETTANT, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation ainsi que les taxes relatives au cahier des charges, pacte de préférence, droit de délaissement, action résolutoire le cas échéant.

Frais de notaires estimés à : 3.500 €
Le promettant s'engage à verser ce jour un acompte sur les frais notariés, par un chèque libellé à l'ordre du notaire instrumentaire.

## DÉLAI DE LEVÉE D'OPTION / SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Date limite de levée d'option : 30/03/2023
Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique : 30/11/2022

Le PROMETTANT donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans la présente (Article L. 100 du Code des postes et des communications électroniques).

**Adresse électronique du PROMETTANT :**
Monsieur Hervé BOULLE : herve.boulle@laterredargence.fr

## FINANCEMENT

Le PROMETTANT déclare qu'il entend financer son acquisition au moyen :
☐ **De ses deniers personnels à hauteur de** ……€
Si non recours à un prêt :
Le PROMETTANT déclare ne recourir à aucun emprunt pour financer cette acquisition. Je reconnais avoir été informé que si, malgré cette déclaration, j'ai recours à un ou plusieurs prêts, je ne pourrai pas me prévaloir de la protection instituée par les articles L. 312-15 à L. 312-20 du code de la consommation, prévoyant qu'en cas de financement par prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt.

Signature du promettant
précédée de la mention manuscrite
*Bon pour accord*
Bon pour accord

#signature#

☐ **D'un emprunt à hauteur de** ……à un taux maximal de …… sur une durée maximale de …….
Le PROMETTANT s'engage à fournir à la BÉNÉFICIAIRE une réponse de son organisme bancaire dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

**ENTRÉE EN JOUISSANCE**

☒ **Entrée en jouissance à la signature de l'acte authentique** : Le promettant aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente, par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

**SITUATION LOCATIVE**

Immeuble libre d'occupation

**IMPÔTS ET TAXES LIES AU FONCIER *(BÂTI ET NON BÂTI)***

**Prise en charge des impôts :**

☒ Règlement définitif au **jour de la signature** de l'acte authentique, à compter de la date d'entrée en jouissance, et au prorata temporis, sur la base de l'impôt de l'année précédant la signature de l'acte.

**RÉSERVES ET SERVITUDES**

Le propriétaire actuel a déclaré à la Safer qu'il n'a ni créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

**PROJET DE L'ACQUÉREUR**

Nature de l'intervention : Consolidation d'un porteur de projet déjà implanté localement hors cas des contiguïtés<5ha
Destination du fonds : Agricole (bâti ou non bâti)

**EXPLOITANT**

**A définir ultérieurement pas Appel à candidatures pour location via la Safer**

**ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DE L'ACQUÉREUR**

**Cahier des charges Consolidation/ maintien de l'activité agricole – Rétrocession à un bailleur**
Pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée expressément par la SAFER selon les modalités fixées au paragraphe « demande

de dérogation au cahier des charges », l'attributaire agréé par la Safer sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1- Nature et destination du bien acquis
Le bien acquis, tel qu'il est constitué à la date du présent acte, ne devra pas être morcelé ou loti, sauf application des dispositions de l'article L 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, et conservera une destination conforme aux dispositions de l'article L 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, à savoir notamment une destination agricole ou forestière.

2 – Cession possible sous réserve d'autorisation
L'acquéreur ne pourra pas aliéner à titre onéreux tout ou partie du bien acquis.
En cas d'aliénation à titre onéreux, la Safer fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.
L'acquéreur ne pourra pas aliéner par donation entre vifs tout ou partie du bien acquis, à l'exception des donations faites aux descendants ou ascendants en ligne directe de l'acquéreur jusqu'au 2ème degré.
Il s'engage à ne pas louer ou échanger tout ou partie du bien acquis.

3 - Mise à disposition et apport à une société d'exploitation
L'exploitant, personne physique pourra mettre le bien acquis à la disposition d'une société ou en faire l'apport à la condition expresse de faire partie de ladite société avec le statut d'associé exploitant. Il s'engage sur simple réquisition de la SAFER et pendant toute la durée fixée au cahier des charges à justifier son statut.
Le PROMETTANT reconnaît avoir déjà informé la Safer que le bien sera mis à disposition de la (ou les) société(s) d'exploitation qui sera (seront) retenue(s) attributaire(s) par la Safer.

4 - Personne morale constituée pour acquisition du bien vendu : Interdiction de cession de part sociale sans autorisation SAFER
L'exploitant, personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, s'interdit toute cession de parts sociales à un non associé sans autorisation de la SAFER.

5 - Personne morale constituée avant acquisition du bien : interdiction de cession intégrale des parts sociales à une tierce personne sans autorisation de la SAFER
Si l'acquéreur est une personne morale déjà exploitante avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts sociales à des tiers sans l'autorisation de la SAFER.

6 - Clauses applicables à l'attributaire en sa qualité de nouveau propriétaire
6.1 - Destination agricole ou forestière
Le bien acquis conservera une destination agricole ou forestière
6.2 - Choix de l'exploitant
L'ensemble du bien vendu sera loué ou mis à disposition d'un exploitant agréé par la SAFER et les Commissaires du Gouvernement. Au cas où, à l'expiration du délai prévu ci-dessus, la location viendrait à cesser, toute prise en location du bien vendu par une personne autre que le conjoint ou l'un des descendants ou ascendants du preneur, devra être soumise à l'agrément de la SAFER dans les conditions prévues au paragraphe « demande de dérogation » ci-après.

7 - Clauses applicables à l'exploitant non acquéreur :
7.1 - Maintien du statut de chef d'exploitation
L'exploitant ou l'associé exploitant, personne physique, s'engage à maintenir son statut de chef d'exploitation jusqu'au terme du cahier des charges.
7.2 - Exploitation personnelle

L'attributaire, personne physique, s'engage à exploiter personnellement le bien acquis pour y développer une activité agricole.

## CESSION DES DROITS À PAIEMENT DE BASE (DPB)

☒ La vente des biens **n'est pas accompagnée** de transfert de DPB.

## AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS DE DROIT COMMUN

La présente promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Dans l'intérêt du vendeur :

Par dérogation à l'article 1179 du Code Civil, la perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la condition de la signature de l'acte authentique avec paiement du prix et des frais.

- Dans l'intérêt de l'acquéreur substitué de la SAFER :

Renseignement d'urbanisme : Que la note ou le certificat d'urbanisme ne révèle pas l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du vendeur) de servitude ou autre prescription susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'immeuble, de le déprécier gravement ou de nuire à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner.
Situation hypothécaire : Que les états hypothécaires délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde en capital, intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.
Droit de propriété incommutable du vendeur : De la justification par le vendeur d'un droit de propriété non contesté et incommutable et de son entière capacité. Et que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'entrée en jouissance et le transfert de propriété s'effectuera à la signature de l'acte authentique, par la prise de possession réelle, l'immeuble sera libre de toute location et de toute occupation.
L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état ou il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur ou la SAFER pour quelque cause que ce soit et notamment, sans garantie de la contenance sus indiquée, quelle que soit la différence, en plus ou en moins, excédât-elle même un vingtième entre cette contenance et celle réelle.
Il profitera des servitudes actives et supportera celle passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou de droit privé, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.
A cet égard le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble.
Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.
Quant au vendeur, il transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance de l'immeuble sus désigné.

PRECISIONS CADASTRALES

Il est précisé que la propriété n'a fait à ce jour l'objet d'aucun bornage de géomètre.

Les superficies indiquées à la présente sont celles des références du cadastre ; étant précisé qu'il ne s'agit que d'une référence administrative.
Le vendeur et la SAFER ne garantissent donc pas le mesurage sus indiqué, si la surface était mesurée par exemple par GPS. Le candidat à l'attribution déclare en faire son affaire personnelle.

ASA

Les parcelles objet des présentes font partie des ASA d'Irrigation et d'Assainissement «Fourques-Bellegarde».
Les taxes afférentes seront à la charge du vendeur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.
Le candidat à l'attribution assure en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur et la Safer.

RESEAUX PRESENTS SUR LA PARCELLE C 1999

Le vendeur déclare que les canalisations d'eau et les gaines EDF et PTT existants sur la parcelle C 1999 appartiennent au voisin propriétaire de la parcelle C 2186, celui-ci ayant également un droit de passage pour accéder à ces installations. Il ne pourra être planté d'arbres à l'emplacement de ces canalisations et gaines.
Fonds dominant : C 2186
Fonds servant : C 1999

SERVITUDE DE PASSAGE SUR LES PARCELLES C 1999 ET 2000

Il existe une servitude de passage sur les parcelles C 1999 et C 2000, en bordure Ouest desdites parcelles, et qui assure l'accès à la parcelle C 752 laquelle appartient au SYNDICAT DU CANAL D'IRRIGATION DE BEAUCAIRE et qui permet d'irriguer certaines parcelles du secteur.
Le candidat à l'attribution assure en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur et la Safer, tout en maintenant ouvert le passage et l'accès à la parcelle C 752.

MOTIVATION DE L'ATTRIBUTION ET PROJET PORTE PAR L'ACQUEREUR

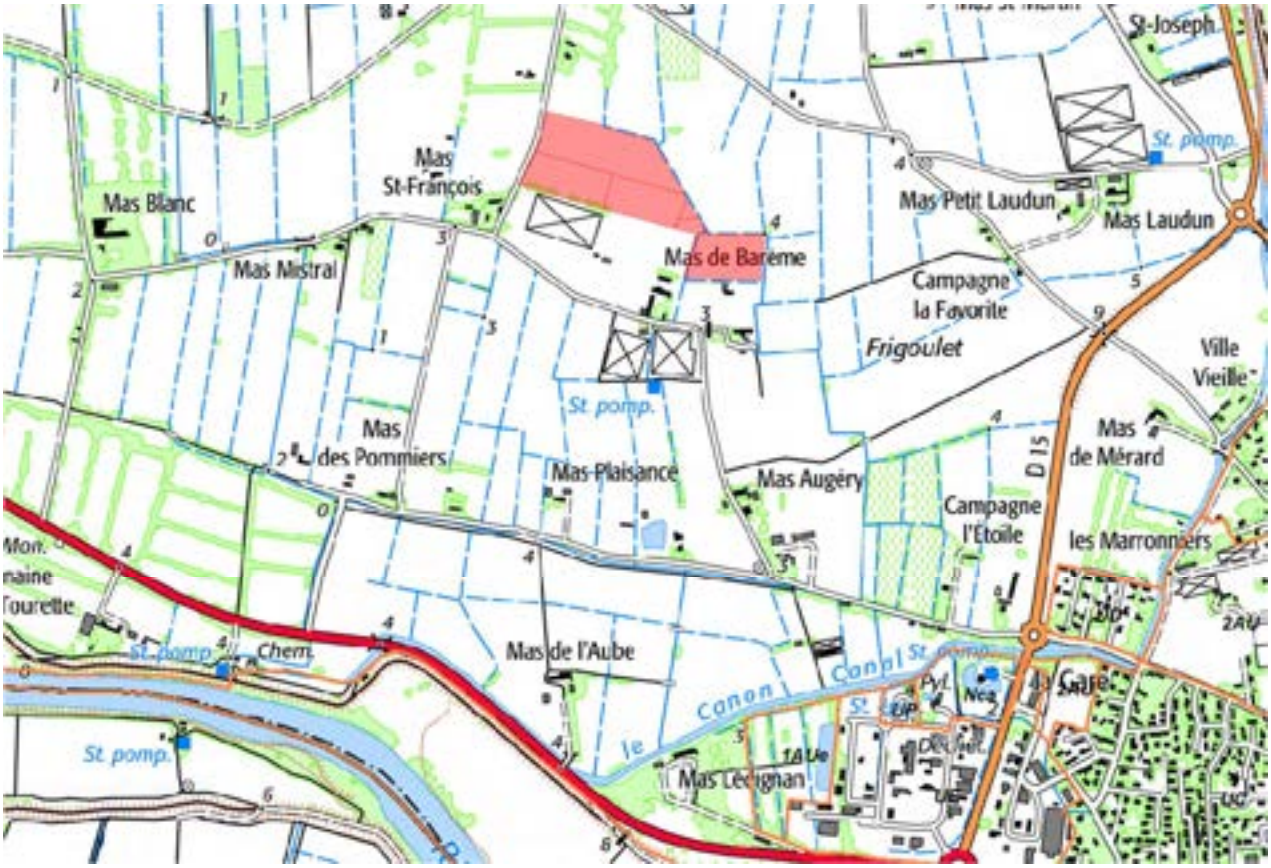
Acquisition du foncier afin de le mettre à disposition d'agriculteurs locaux, notamment en maraîchage dans le cadre de la compensation agricole du projet de port fluvial de Fourques (consommation d'environ 10 ha de terres agricoles). Mise à disposition du foncier pendant 40 ans à la Foncière ECOTERRE par bail emphytéotique (location à l'euro symbolique), puis mise en location à des exploitants agricoles en maraîchage sur la base du barème préfectoral des fermages.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation ne pourra être demandée y compris après la levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE ou après la mise en œuvre par la BÉNÉFICIAIRE de la faculté de substituer le PROMETTANT dans le bénéfice de la promesse de vente qu'elle détient :
1) si la BÉNÉFICIAIRE ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble aux présentes et faire publier son titre au service de la publicité foncière,
2) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Instances de la SAFER,
3) si la cession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER,
4) si l'autorisation de démembrer la propriété n'était pas obtenue dans la mesure où cette autorisation serait requise,
5) si les éventuels titulaires d'un droit de préemption ou d'un pacte de préférence prioritaires décidaient d'exercer ce droit,
6) si le promettant n'obtenait pas le prêt pour le montant, dans les conditions et délais indiqués aux présentes.

**ANNEXES**

☒ Plan


St-Joseph
St. pomp.
Mas St-François
Mas Blanc
Mas Petit Laudun
Mas Laudun
Mas Mistral
Mas de Bareme
Campagne la Favorite
Frigoulet
Ville Vieille
St pomp.
Mas des Pommiers
Mas Plaisance
Mas Augéry
D 15
Mas de Mérard
Campagne l'Etoile
les Marronniers
Chem.
Mas de l'Aube
Canal
Canon
le
Mas Lechignan
Gare

N° Dossier : CA 30 22 0404 01

**PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT**
**CONDITIONS GÉNÉRALES**
**sous réserve des conditions particulières*

Les Soussignés
Ci- après dénommé(s) « le PROMETTANT », ou toute personne morale qu'il entendra se substituer, et dont l'identité et le domicile sont précisés aux conditions particulières des présentes, promette(nt), en s'obligeant solidairement, à acheter :
à la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL (SAFER), ou à toutes personnes physiques ou morales que celle-ci déciderait seule de se substituer,
Ci-après dénommée la « BÉNÉFICIAIRE »
Un fonds immobilier dont l'origine, la situation, la superficie et la désignation cadastrale figurent aux conditions particulières et, ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autre réserve que celle indiquée en conditions particulières.
La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens immeubles et meubles décrits aux conditions particulières.
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection domicile en l'étude du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, désigné aux conditions particulières.

## A. DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT

### A1. LEVÉE D'OPTION

Le PROMETTANT s'engage à acheter le(s) bien(s) objet des présentes à la BÉNÉFICIAIRE si celle-ci en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice faisant foi) adressée au PROMETTANT, au domicile élu désigné aux conditions particulières, ou par réitération le jour de l'acte authentique, au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée aux conditions particulières.
Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé le délai de la levée d'option, la présente promesse, soit prorogée de plein droit pour une période de 3 mois éventuellement renouvelable.

### A2. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

A l'intérieur de ce délai, la BÉNÉFICIAIRE pourra - de sa seule initiative – proposer au PROMETTANT de procéder à l'acquisition des biens désignés dans la présente promesse, sous condition suspensive qu'elle puisse elle-même s'en rendre propriétaire soit directement soit au moyen de la substitution instaurée par l'article L 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).
Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter d'être substitué à la BÉNÉFICIAIRE dans l'acquisition des biens désignés aux présentes aux conditions contenues dans la promesse de vente et dont les engagements sont repris dans la présente promesse d'achat.
Dans le cadre de la substitution, le PROMETTANT donne mandat à la BÉNÉFICIAIRE de réaliser en son nom, les formalités de substitution et de levée d'option auprès du vendeur.

## B. RUPTURE DES ENGAGEMENTS

Au cas où, après levée d'option par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT, pour quelque motif que ce soit, ne respectait pas les engagements décrits dans la présente, et si la BÉNÉFICIAIRE renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par la BÉNÉFICIAIRE.
La BÉNÉFICIAIRE conservera sur les éventuelles sommes déjà versées le montant équivalent à ses frais d'intervention s'élevant au maximum à 20% du prix d'achat.

## C. CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse d'achat sera caduque et sa réalisation de pourra être exigée par le PROMETTANT après la levée d'option par la SAFER, si celle-ci ne pouvait devenir définitivement propriétaire de l'immeuble et faire publier son titre au bureau des hypothèques ou si la rétrocession au profit du PROMETTANT n'était pas agréée par les Commissaires du Gouvernement.

## D. PRIX D'ACHAT

Si la réalisation de l'achat est demandée par la BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT paiera le prix fixé aux conditions particulières, prix qui devra être versé comptant à la BÉNÉFICIAIRE à la date d'exigibilité du prix indiqué aux conditions particulières, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de rétrocession.

Si, pour quelque cause que ce soit, ce paiement n'a pas pu avoir lieu à la date d'exigibilité, le prix indiqué sera majoré d'un intérêt calculé au jour le jour, au taux annuel mentionné aux conditions particulières sur la partie du prix qui restera due. La majoration de prix ainsi calculée sera majorée de la TVA au taux en vigueur si la rétrocession est elle-même assujettie à la TVA.

**E. TVA**

En cas de soumission du présent acte au régime de la TVA, le PROMETTANT s'engage à acquitter le montant de la TVA applicable selon la réglementation en vigueur, inclus dans le prix.

**F. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUISSANCE**

D'un commun accord entre les parties, sauf conditions particulières, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements serait antérieur.

**G. CONDITIONS D'ACHAT**

**G1. CONDITIONS GÉNÉRALES**

Au cas où, à la demande de la BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, le PROMETTANT déclare parfaitement connaître les biens objet des présentes qu'il promet d'acquérir pour en avoir vérifié la désignation, la consistance, la nature ou les avoir visités, et s'engage :

- à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquée dans les présentes, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte,
- à prendre lesdits immeubles, sans recours contre la BÉNÉFICIAIRE, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée aux conditions particulières,
- à payer à compter de la date fixée dans les conditions particulières ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau, etc., relatifs aux immeubles. Si la BÉNÉFICIAIRE a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par le PROMETTANT dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait,
- à souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis,
- à faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais,
- à faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. La BÉNÉFICIAIRE précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte,
- à assurer également l'ensemble du cheptel vif et mort et des récoltes qui pourraient se trouver sur la propriété attribuée ou qu'ils auraient pu y amener de telle sorte que la BÉNÉFICIAIRE ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet,
- à supporter tous les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt, frais de géomètres, etc…

**G2. CONDITIONS SPÉCIALES**

Contrôle des structures

L'article L. 331-2, III du CRPM prévoit que lorsque la mise en valeur de biens agricoles par le candidat auquel la BÉNÉFICIAIRE entend les rétrocéder est soumise à autorisation d'exploiter, l'avis favorable donné à la rétrocession par le commissaire du gouvernement représentant le ministre chargé de l'agriculture tient lieu d'autorisation.

Droits à paiement de base (DPB)

Le PROMETTANT déclare être informé des conditions réglementaires, communautaires, nationales et locales relatives au transfert et à la jouissance des droits à paiement de base (DPB).

Reprise des contrats

Le PROMETTANT s'engage à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite des

contrats dont la reprise est obligatoire, tels qu'ils sont mentionnés aux conditions particulières.

Conformité des bâtiments

Le PROMETTANT déclare être parfaitement informé de la situation des bâtiments vis-à-vis de la réglementation en vigueur en matière de permis de construire et d'installations classées. Il s'engage à accepter cette situation et, en cas de besoin, à mettre les bâtiments en conformité à ses frais.

Conformité du matériel

Le propriétaire vendeur a déclaré à la BÉNÉFICIAIRE que le matériel n'a subi aucune modification.

S'agissant des biens transmis par une SAFER, l'acte qui constatera la cession, comportera des engagements auxquels le PROMETTANT souscrit d'ores et déjà et qui sont rappelés ci-après :

## H. ENGAGEMENT GENERAL

Pendant une durée de 10 ans minimum à compter de la date de l'acte, le PROMETTANT agréé par la SAFER sera tenu d'exécuter fidèlement, ainsi qu'il s'y engage, en obligeant également ses ayants droit, les conditions spéciales ci-après :

1) « Le bien acquis » conservera une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2) « Le bien acquis » ne pourra être morcelé, loti, aliéné – à titre onéreux ou par donation entre vifs- ou être apporté en société ou échangé sans agrément préalable de la Safer.

En cas d'aliénation à titre onéreux – sous forme mobilière ou immobilière, la SAFER fait réserve à son profit d'un pacte de préférence.

3) Si le PROMETTANT est différent de l'exploitant agréé par la SAFER, l'ensemble du « bien acquis » sera mis à disposition de l'exploitant agréé par la SAFER en vertu d'un contrat conforme à la législation en vigueur. Au cas où avant l'expiration du délai prévu ci-dessus, cette mise à disposition viendrait à cesser, toute utilisation ou mise à disposition du bien acquis à un nouvel exploitant devra être soumise à l'agrément de la SAFER.

L'attention du PROMETTANT est spécialement attirée sur la portée des engagements qu'il a pris, ainsi que sur les sanctions fiscales susceptibles d'être appliquées à lui-même ou à ses ayants-cause s'il ne respecte pas ses engagements, à savoir :

- Acquittement, à première réquisition, des droits et taxes dont l'acte d'acquisition est exonéré,
- Acquittement d'intérêts fiscaux de retard au taux de 0.20% par mois

## I. CAHIER DES CHARGES (NON EXHAUSTIF)

Le PROMETTANT déclare d'ores et déjà accepter en souscrivant dès ce jour aux engagements cités dans les conditions générales et particulières pendant une période minimale de 10 ans.

### I1. AGRÉMENT DU PROJET PAR LA SAFER

La SAFER a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires. Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER déclare, au vu du projet présenté par le PROMETTANT, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM.

Le PROMETTANT, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés.

### I2. SUIVI DU PROJET DE L'ACQUÉREUR

Toute évolution du projet du PROMETTANT pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

Le PROMETTANT s'engage donc à informer la SAFER de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la SAFER permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et de maintenir le

bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la SAFER, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers, …).
Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

### I3. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS D'ALIÉNATION A TITRE ONÉREUX

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la SAFER aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet de l'acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble.
La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations de l'acte, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.
La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

### I4. DEMANDE DE DÉROGATION AU CAHIER DES CHARGES

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, le PROMETTANT (ou simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER tout projet de :
- changement d'exploitant,
- mise en location,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- apport en société ou de mise à disposition,
- échange,
- changement de destination des biens.

A cet effet, le promettant ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété, soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.
La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.
Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au PROMETTANT par les présentes.
En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par l'acte authentique de l'achat initial.

### I5. RUPTURE DES ENGAGEMENTS

La rupture des engagements souscrits par le PROMETTANT est de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du CRPM et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.
Dans l'hypothèse où le PROMETTANT rencontrerait, pendant la durée d'application du cahier des charges, des difficultés susceptibles de l'amener à devoir rompre ses engagements, le PROMETTANT s'engage d'ores et déjà à en informer la SAFER et à étudier avec elle les conditions d'une cession amiable de la propriété à son profit, afin que le bien conserve une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du CRPM et que le bénéfice du régime fiscal de faveur soit maintenu.
En tout état de cause, les stipulations contractuelles ci-dessous (action en résolution ou droit de délaissement en cas de mise en œuvre de la faculté de substitution) ont pour objet de

permettre à la SAFER de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges en contraignant le PROMETTANT à lui restituer la propriété ou à la délaisser.

En cas de manquement aux engagements contractuels auxquels le PROMETTANT a souscrit dans le cadre du présent cahier des charges, les parties conviennent d'en régler les conséquences selon la procédure particulière suivante que la SAFER sera tenue de suivre :

Constat de manquement, mise en demeure

La SAFER devra, par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au PROMETTANT défaillant, constater les manquements aux stipulations du cahier des charges. Cette lettre précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER pourra mettre en application les stipulations contractuellement convenues ci-après.

Le même courrier précisera les modalités dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien acquis en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises. Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à accepter cette visite et y engage ses ayants droit.

## I6. INDEMNITÉ A TITRE DE CLAUSE PÉNALE

À défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, le PROMETTANT, l'exploitant désigné ou leurs ayants cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 20% du prix en raison du préjudice subi pour cause de non-respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

## I7. ACTION EN RÉSOLUTION DE LA VENTE (EN CAS DE RÉTROCESSION)

La SAFER fait réserve expresse à son profit de l'action en résolution prévue par l'article 1225 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une ou l'autre de toutes les clauses et conditions spéciales ci-dessus énoncées.

Quant à l'exercice de cette action, il est expressément convenu ce qui suit :

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois imparti, la présente vente sera résolue de plein droit, huit jours après que la SAFER aura fait connaître au promettant sa volonté d'user de la présente clause.

Remboursement du prix

Lorsque la résolution sera acquise, la SAFER remboursera au promettant ou à ses ayants droit :

- le prix de la présente vente,
- les impenses utiles faites par le promettant.

Mais il sera déduit de cette somme :

- les frais d'intervention de la SAFER,
- la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, le PROMETTANT dont le droit est résolu ayant alors à sa charge, à titre de clause pénale, toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes du droit commun,
- éventuellement, tous frais judiciaires accessoires pour la non-exécution du présent contrat, et s'il y a lieu, tous frais de mainlevée,
- les sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du promettant ou de ses ayants droit,

Le montant des impenses ou dépréciations sera déterminé soit à l'amiable, soit par voie d'expertise, amiable ou judiciaire. Les frais d'instance seront à charge du promettant.

Cas d'inopposabilité :

Les effets de l'action en résolution ne seront pas opposables au regard des actes dans lesquels la SAFER sera spécialement intervenue pour y renoncer.

Remboursement des prêts

En cas d'existence de prêts ayant permis l'acquisition du bien vendu et intervenus dans les conditions mentionnées dans le paragraphe précédent, la SAFER versera en priorité directement à l'organisme prêteur, les sommes lui restant dues en principal, intérêts et accessoires, sauf en cas de redressement judiciaire de l'emprunteur.

Ce versement s'imputera sur le remboursement net incombant à la SAFER.

Sur la limitation du droit de disposer

L'attention du PROMETTANT est appelée sur l'existence de l'action en résolution réservée au

profit de la SAFER et sur les limitations au droit de disposer pouvant résulter des conditions particulières ci-dessus énoncées, en matière de mutation (vente, donation, apport en société, échange, etc.) ou toute constitution de droits réels ou hypothécaires.
Toute contravention pourrait entraîner la nullité de l'acte et la résolution des présentes avec anéantissement des droits réels ainsi concédés sans l'accord de la SAFER.

**I8. PROCÉDURE DE DÉLAISSEMENT (EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DE LA FACULTÉ DE SUBSTITUTION)**

Après mise en demeure prévue au paragraphe précédent et en cas d'inexécution des engagements dans le délai de deux mois imparti, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L 141-1 III du CRPM.

Détermination de l'indemnité

La mise en œuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par SAFER au PROMETTANT comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

- Prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,
- Augmenté des impenses utiles faites par le PROMETTANT à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,
- Et diminué :
  - De la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien acquis, le PROMETTANT ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages et intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,
  - De tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,
  - Des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place du PROMETTANT ou de ses ayants droit.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.
A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.
Si la notification faite par la SAFER au PROMETTANT ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du CRPM, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente.

**J. POUVOIRS**

Le PROMETTANT et la BÉNÉFICIAIRE donnent tous pouvoirs nécessaires au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente pour effectuer toutes formalités préalables au contrat authentique de vente telles que demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, etc., et toutes notifications exigées par la loi.

**K. DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le régime fiscal dit « régime SAFER » ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Il implique le respect par le PROMETTANT d'un cahier des charges pendant 10 ans au minimum, sous peine des sanctions fiscales prévues à l'article 1840 G du Code Général des Impôts, à savoir acquittement à première réquisition des droits et taxes dont l'acquisition est exonérée ainsi que des intérêts de retard.

**L. REGISTRE PARCELLAIRE PAC**

Le PROMETTANT autorise expressément la SAFER, dans le cadre de l'instruction de sa candidature, à relier les informations collectées au travers de son dossier de candidature et les documents qui y sont associés au registre parcellaire de son exploitation agricole afin d'en

permettre la visualisation sur le système informatique de la BÉNÉFICIAIRE.

**M. ACCÈS AUX FICHIERS INFORMATIQUES**

Des informations relatives à ce projet d'achat font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le PROMETTANT dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

Le PROMETTANT reconnait avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de la promesse unilatérale d'achat, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, il s'engage à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

…….. Mots rayés et annulés.

Fait en 3 exemplaires

A ..Beaucaire..... Le .....25/10/2022.....

(Signature du promettant, précédée de la mention manuscrite *Bon pour promesse d'achat*)

Le Promettant

Bon pour promesse d'achat

#signature#

TERRES d'AGRI

## Consultez-nous :

M. Nicolas VIGNON

15 Rue de l'œillade, 34980 Saint-Gély-du-Fesc

Tél. : 06 62 11 59 20

E-mail : terresdagri@gmail.com