

Projet d'implantation d'un parc logistique sur les communes de Gauriaguet et Peujard

Etude préalable sur l'économie agricole et mise en place de compensations agricoles collectives

Décembre 2018



Construire l'avenir ensemble®

aGRICULTURES
& **TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
GIRONDE

TERRES d'**a**VENIR

Sommaire

Sommaire	2
1. Description du projet et délimitation du territoire concerné	2
1.1 Le projet	2
DESCRIPTION DU PROJET	2
SITUATION GEOGRAPHIQUE	2
SITUATION.....	3
PRESENTATION DU DEMANDEUR ET DU PROJET	4
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	6
LE PROJET DE PARC LOGISTIQUE	6
2. Localisation du projet et délimitation du territoire agricole concerné.....	13
2.1 Localisation du projet.....	13
2.2 Délimitation du périmètre d'étude agricole.....	13
3. Analyse de l'économie agricole du territoire concerné	15
3.1 Production agricole en Gironde	15
3.2 Production agricole de la zone d'étude élargie.....	16
3.3 Production agricole des communes de la zone de projet.....	17
4. Analyse de l'agriculture de la zone du projet.....	20
4.1 Répartition des cultures dans la zone du projet	20
4.2 Les exploitations agricoles de la zone du projet	25
4.2.1 Les autres propriétés agricoles en prairies et grandes cultures.....	28
5. Filières aval.....	29
5.1 Viticulture	29
5.2 Elevage allaitant	29
5.3 Elevage laitier	31
6. Effets du projet sur l'économie agricole du territoire concerné et mesures retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet.....	31
6.1 Effets positifs	31
6.2 Effets négatifs.....	31
7. Calcul de la perte de potentiel de production	32
7.1 Impact direct sur le potentiel agricole des exploitations du territoire	32
7.2 Impact indirect annuel pour les Entreprises de Première Transformation	34
7.3 Impact global.....	34
7.4 Reconstitution du potentiel économique	34
8. Mesures de compensation collective proposées	36

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux Métropole (source : IGN)	2
Figure 2 - Localisation du projet sur le territoire communal (SCAN 25)	3
Figure 3 : Localisation du projet (©Open Street Map)	4
Figure 4 : Hypothèse d’implantation des futurs bâtiments dédiés à la logistique (PA9 – novembre 2018)	7
Figure 5 : Modélisation 3D du projet (AGENCE FRANC ARCHITECTES)	8
Figure 6 : Plan voirie de l’opération d’aménagement, plan global et zoom sur la voirie (AUIGE - décembre 2018)	10
Figure 7 : Aménagement paysager projeté sur le lot A (AGENCE FRANC ARCHITECTE)	11
Figure 8 : Aménagements paysagers au niveau des espaces communs (AGENCE FRANC ARCHITECTE)	12
Figure 9 : Localisation des communes de Gauriaguet et Peujard en Gironde	13
Figure 10 : Parcellaire et zones agricoles de l’aire d’étude élargie	14
Figure 11 : Parcellaire agricole de Gironde (sources : RPG 2016, CVI 2015, IGN).....	16
Figure 12 : Parcellaire agricole des communes impliquées dans le projet	18
Figure 13 : Occupation du sol agricole en fonction des AOC et zones de production	19
Figure 14 : Localisation du projet de zone logistique sur les communes de Peujard et Gauriaguet	20
Figure 15 : Description de l’occupation du sol de la zone du projet	21
Figure 16 : Localisation des points photos réalisés dans la zone de projet	22
Figure 17 : Localisation des exploitations agricoles dans la zone du projet	27
Tableau 1 : Superficies des principales productions	17

Rédacteur : Service Territoires Chambre d'Agriculture de la Gironde

Laurent COURAU

Le projet de création de parc logistique est à l'étude sur les communes de Gauriaguet et Peujard, il concerne près de 38 ha dont une partie est actuellement à usage viticole essentiellement. La consommation de terres agricoles cultivées étant supérieure à 5 ha, une étude préalable de la perte de potentiel de production agricole liée à la perte de surfaces agricoles doit être réalisée, d'après l'article L112-1-3 du Code Rural, précisé par le décret d'application du 31 aout 2016.

Celui-ci indique « 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 susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation permettant de consolider l'économie agricole du territoire ».

Conformément à ce décret, cette étude préalable comprendra :

- Une description du projet et la délimitation du territoire concerné,
- Une analyse de l'économie agricole du territoire concerné,
- L'étude des effets positifs et négatifs sur son économie agricole,
- Les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet,
- Le cas échéant, les mesures de compensation collective possibles, leurs coûts et leurs modalités de mise en œuvre.

1. Description du projet et délimitation du territoire concerné

1.1 Le projet

DESCRIPTION DU PROJET

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le site du projet se situe dans le département de la Gironde, à cheval sur le territoire des communes de Gauriaguet et de Peujard, à une vingtaine de kilomètres à vol d'oiseau de l'entrée de la métropole Bordelaise.

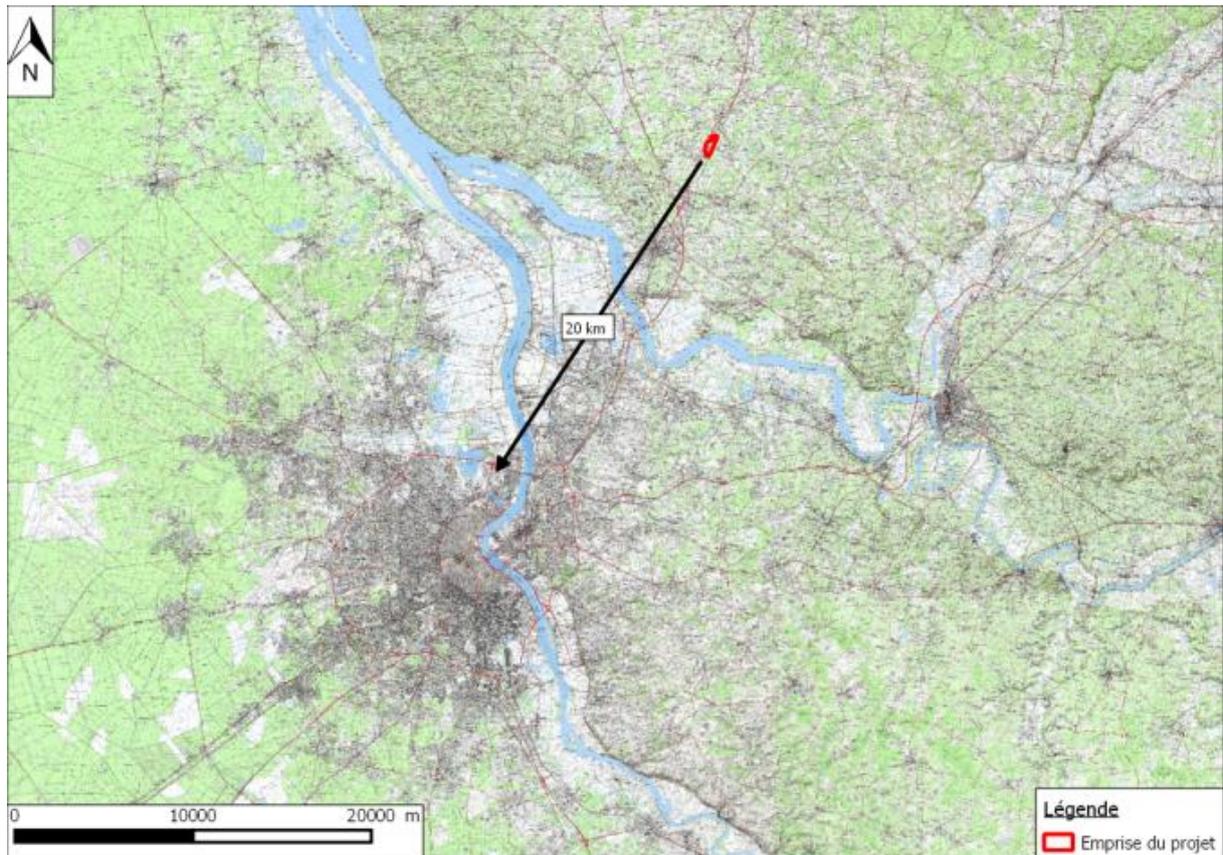


Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux Métropole (source : IGN)

Le futur parc logistique sera localisé à environ 1 km du centre-ville de Gauriaguet, et à environ 800 m de celui de Peujard. Il fait partie de la communauté de communes du Grand Cubzaguais.

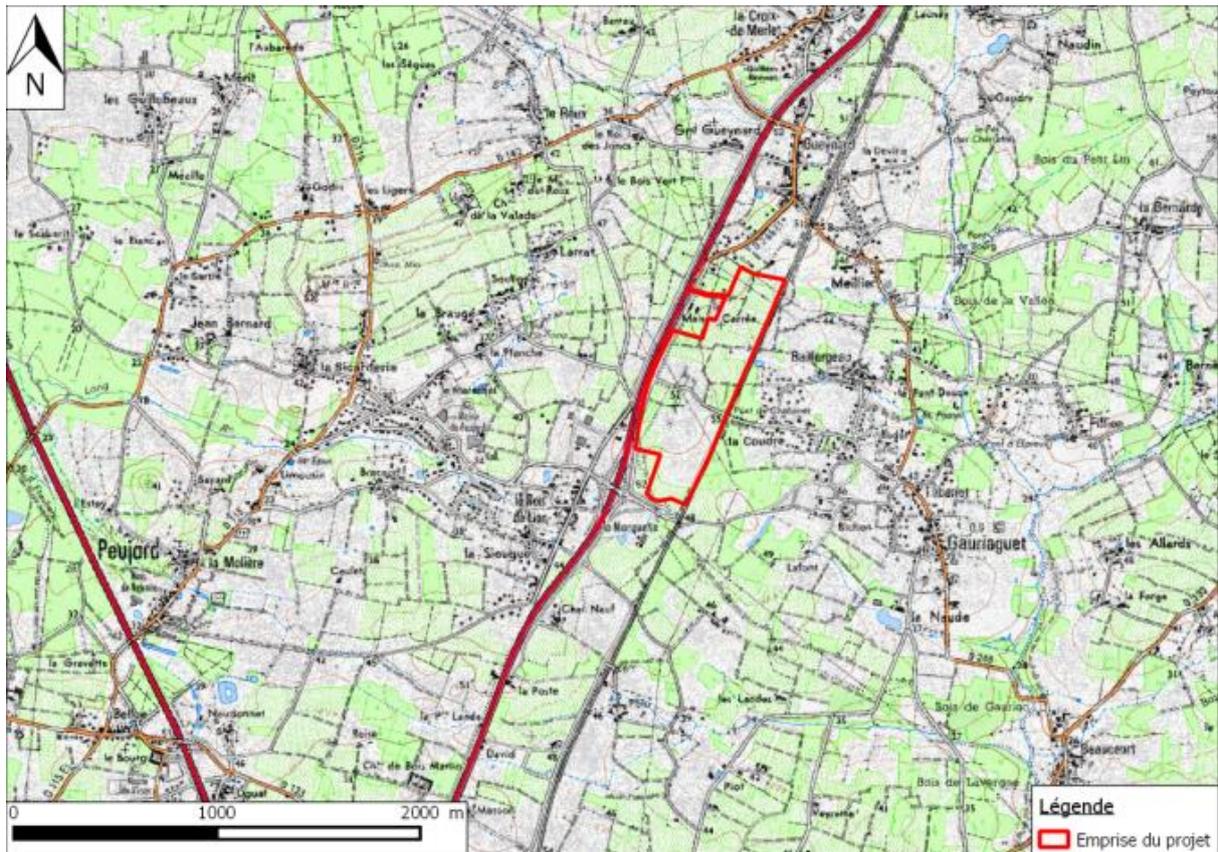


Figure 2 - Localisation du projet sur le territoire communal (SCAN 25)

SITUATION

Le projet de Parc Logistique se situe en bordure Sud-Ouest de la commune de Gauriaguet (sur environ 36 ha), à cheval sur la commune de Peujard (sur environ 2 ha). Il est implanté entre la RN10¹ (à l'Ouest) et les voies de chemin de fer (à l'Est) : ligne TER² Bordeaux⇌Saintes et ligne LGV³ Bordeaux⇌Paris.

Il s'agit d'un territoire rural, traversé par des axes routiers et ferroviaires majeurs de transports et de communication, l'occupation du sol est donc marquée à la fois par la présence de terres agricoles, mais également de zones artisanales et industrielles le long de la RN10. On se situe à moins d'une demi-heure de l'entrée de la Métropole Bordelaise.

¹ Route Nationale n°10

² Transport Express Régional

³ Ligne Grande Vitesse

PRESENTATION DU DEMANDEUR ET DU PROJET

Le maître d'ouvrage du projet est PITCH PROMOTION qui envisage de réaliser un parc d'activité dans le secteur de la Marquette dédié à cet effet, secteur compris entre la voie ferrée et la RN10, sur les communes de Gauriaguet et de Peujard dans le Nord Gironde. La société PITCH PROMOTION justifie d'une expérience de plus de 25 ans dans l'immobilier logistique avec des réalisations d'envergure comme le Logiparc Sénart Zac Parisud VI (77), le Logiparc de la Côtière ZI les Chartinières (01) ou encore La Poste ZAC de Lesquin (59).

Le projet de parc HEXAHUB Aquitaine consiste en la réalisation de 4 macro-lots voués à accueillir des bâtiments de stockage de marchandises. Les macro-lots ont été répartis sur l'ensemble du site en fonction des contraintes techniques existantes (lignes haute tension) et réglementaires établies par les documents d'urbanisme, en intégrant une dimension environnementale.

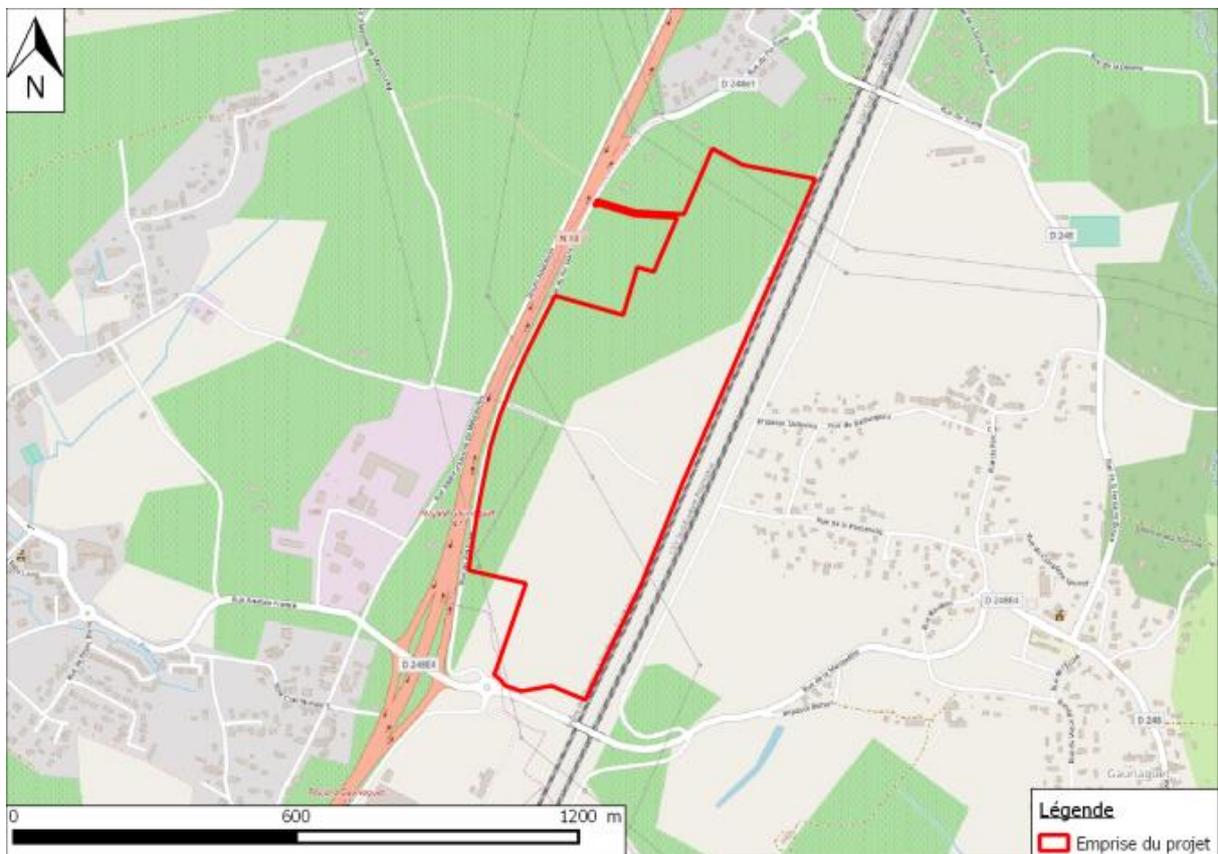
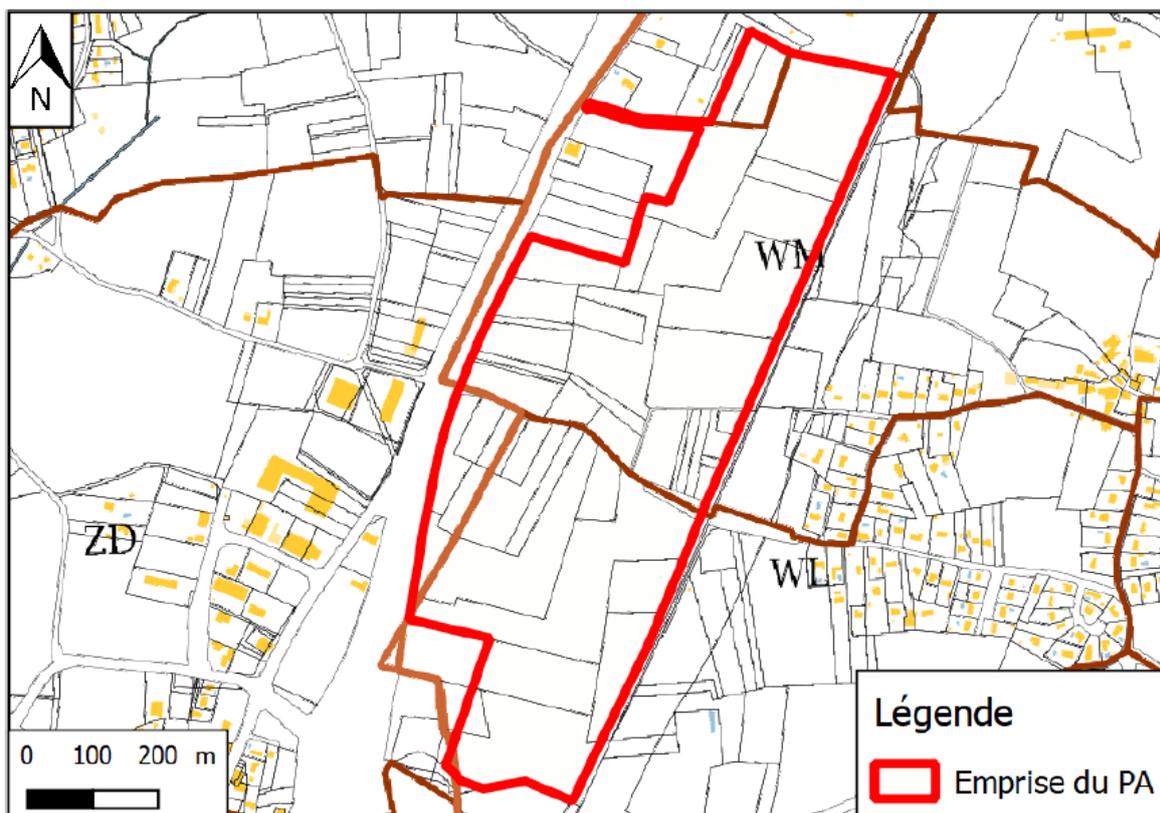


Figure 3 : Localisation du projet (©Open Street Map)



Situation cadastrale du projet

Le projet de parc d'activité logistique, entre la RN⁴10 et les voies SNCF⁵ Bordeaux-Saintes/LGV Bordeaux-Paris, d'une emprise totale d'environ 38 ha, est soumis à une procédure d'Etude d'Impact en application des articles L 122-1 et suivants du Code de l'Environnement. Le projet de parc d'activité s'inscrit dans une zone à urbaniser, liée aux activités économiques. La présente étude d'impact est axée sur le projet de parc d'activité mais a été élaborée en tenant compte des aménagements adjacents, selon les caractéristiques qui en sont connues.

Une aire d'étude a été définie dans le cadre de la présente étude d'impact en tenant compte de toute la zone à urbaniser du secteur de la Marquette. Aussi, la zone d'étude a été étendue, de façon à prendre en considération les corridors écologiques et fonctionnalités écologiques, au-delà de l'emprise projet.

⁴ Route Nationale n°10

⁵ Société Nationale des Chemins de Fer

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

LE PROJET DE PARC LOGISTIQUE

Le projet se développe sur une superficie de 38 hectares, entre les bourgs de Gauriaguet et de Peujard, dans le secteur Nord Gironde. Il s'agit de créer un programme d'ensemble à vocation d'activités, qui prendra la forme d'un pôle logistique, directement accessible depuis l'échangeur de la RN10.

Le projet comprendra :

- 4 macro-lots de dimensions confortables,
- Une desserte constituée par une voirie lourde en enrobé bordée sur un côté de stationnements poids lourds et véhicules légers et d'une noue de traitement des eaux pluviales ; cette voie nouvelle aura une accroche au Sud au niveau du rond-point existant de la voie publique (rue du Bois Marin),
- Un poste de gardiennage permettant de gérer le flux d'entrée-sortie du parc,
- Un parc de stationnement « poids lourds » de 42 places accompagné d'un local vestiaire pour les chauffeurs et d'un bassin de traitement des eaux pluviales,
- Des espaces verts communs dédiés au traitement paysager qualitatif du parc et au maintien de la biodiversité locale,
- L'aménagement d'un merlon en limite Nord de l'opération, seul secteur marqué par la présence de quelques riverains,
- Un local technique abritant les éléments des postes « incendie » nécessaires à la défense de l'aménagement,
- Un accès secondaire « pompier » permettant d'avoir une seconde accroche de défense incendie, en partie Ouest de l'opération, depuis la rue du Pin Franc.

Le site est implanté selon un modèle Sud-Nord. L'entrée principale s'effectue par le rond-point existant au Sud. Le parc aura donc une seule entrée-sortie depuis un giratoire facilitant la manœuvre des poids-lourds en entrée comme en sortie. Hormis l'accès pompier secondaire à l'Ouest, la circulation des PL⁶ sera proscrite sur la voie communale bordant la limite occidentale du parc (rue du Pin Franc).

⁶ Poids Lourds

Le parc sera dédié à l'accueil de bâtiments d'activité logistique, l'hypothèse d'implantation est présentée au niveau de la figure ci-dessous :

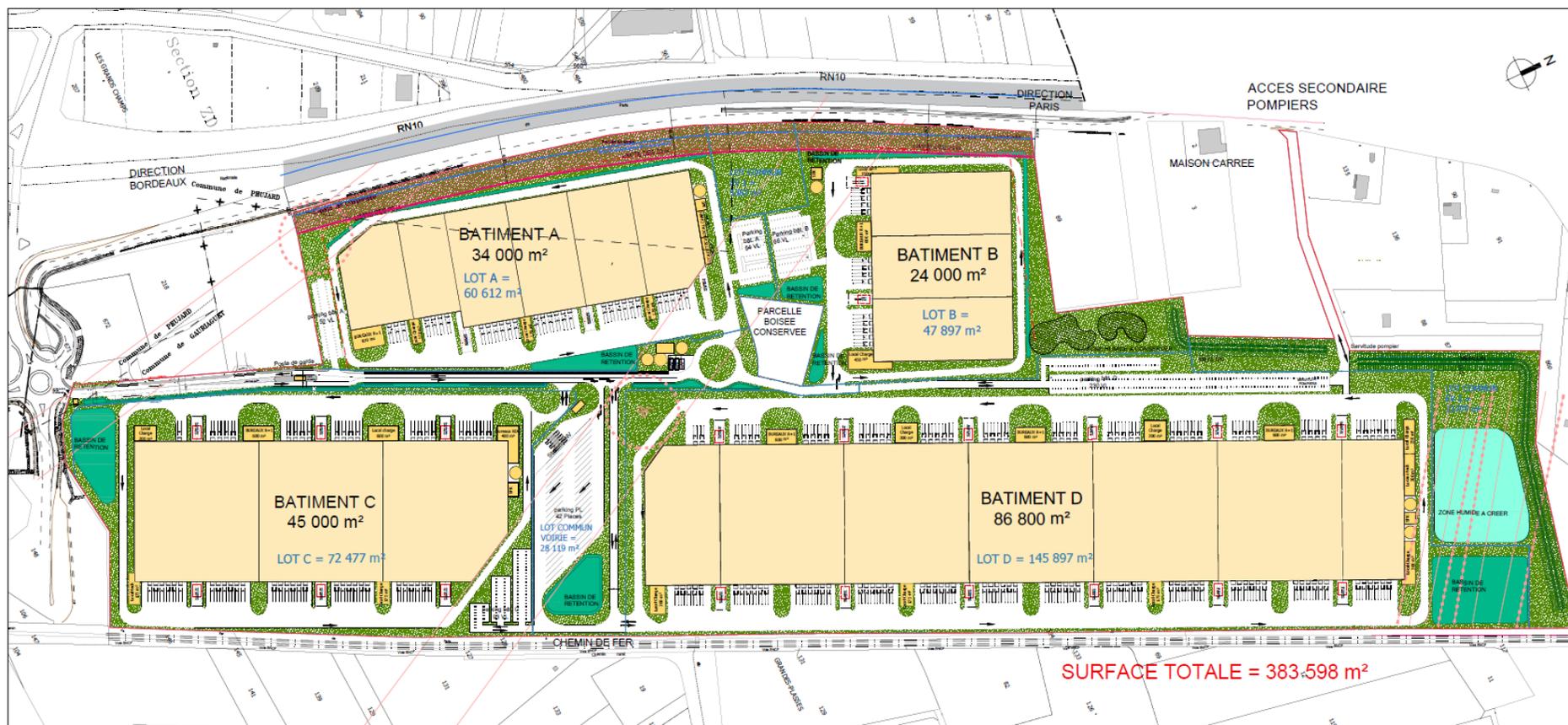


Figure 4 – Hypothèse d'implantation des futurs bâtiments dédiés à la logistique (PA9 – novembre 2018)

Sur chacun des lots :

- Des bâtiments dédiés à la logistique de marchandises seront construits (chacun fera l'objet, à posteriori, d'un dépôt de permis de construire et d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement -ICPE),
- Des voies lourdes permettant la séparation des flux PL/VL⁷, parcs de stationnement et quais de déchargement seront aménagés,
- Des bassins de traitement des eaux pluviales seront réalisés, équipés de séparateurs à hydrocarbure en entrée et de débits de fuite régulés en sortie.

La construction des bâtiments se fera sous la maîtrise d'ouvrage de PITCH PROMOTION afin de conférer au parc une seule identité architecturale. Les bâtiments seront adaptés aux besoins des preneurs qui seront en règle générale locataires des locaux (il n'est cependant pas exclu la possible vente d'un des bâtiments).

Un embranchement ferré est également envisagé en limite Est. Une étude de faisabilité de raccordement est en cours pour analyser les conditions de réalisation de l'embranchement fer (SNCF Réseau).

La modélisation de l'insertion du parc logistique dans son environnement est la suivante :



Figure 5 : Modélisation 3D du projet (AGENCE FRANC ARCHITECTES)

Organisation viaire interne

Le site est implanté selon un modèle Sud-Nord. L'entrée principale s'effectuera par le rond-point existant au Sud, le projet rajoutera une nouvelle branche au giratoire déjà composé de quatre branches distinctes. Le parc aura donc une seule entrée-sortie depuis un giratoire facilitant la manœuvre des

⁷ Véhicules Légers

poids-lourds en entrée comme en sortie. Hormis l'accès pompier secondaire à l'Ouest, la circulation des PL sera proscrite sur la voie communale bordant la limite occidentale du parc (rue du Pin Franc).

Les voies seront dimensionnées et adaptées pour un trafic lourd. L'espace de la voirie commune est réservé pour la réalisation des voies d'accès aux lots, la circulation, l'éclairage, les espaces verts et les rétentions des eaux pluviales par des systèmes de noues/bassins.

Des places de stationnements PL seront aménagées le long de la voie principale d'accès avant le poste de garde pour les véhicules en attente d'ouverture du site.

Une aire d'attente PL après poste de garde de 42 places sera aménagée avec un local vestiaire pour les chauffeurs.



Figure 6 : Plan voirie de l'opération d'aménagement, plan global et zoom sur la voirie (AUGE - décembre 2018)

Structure paysagère

Conformément à l'OAP⁸ du PLU⁹ de Gauriaguét, une vitrine paysagère de 40 m de large est prévue en limite Ouest de l'opération, en façade de la RN10, composée d'arbres en alignements, de massifs hauts et de haies.

⁸ Orientation d'Aménagement et de Programmation

⁹ Plan Local d'Urbanisme



Figure 7 - Aménagement paysager projeté sur le lot A (AGENCE FRANC ARCHITECTE)

En limite Nord, un vaste espace vert de plus de 2,3 ha est dédié au maintien de la biodiversité locale. Il s'agira de recréer une mosaïque de milieux : zone humide, fourrées, merlon végétalisé..., en liaison avec les espaces naturels adjacents au Nord. La diversité des milieux recréés participera à la plus-value paysagère de l'opération et au maintien de corridors écologiques.

2. Localisation du projet et délimitation du territoire agricole concerné

2.1 Localisation du projet

Le projet se situe sur les communes de Gauriaguet et Peujard, localisées au Nord du département de la Gironde et fait partie de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais.

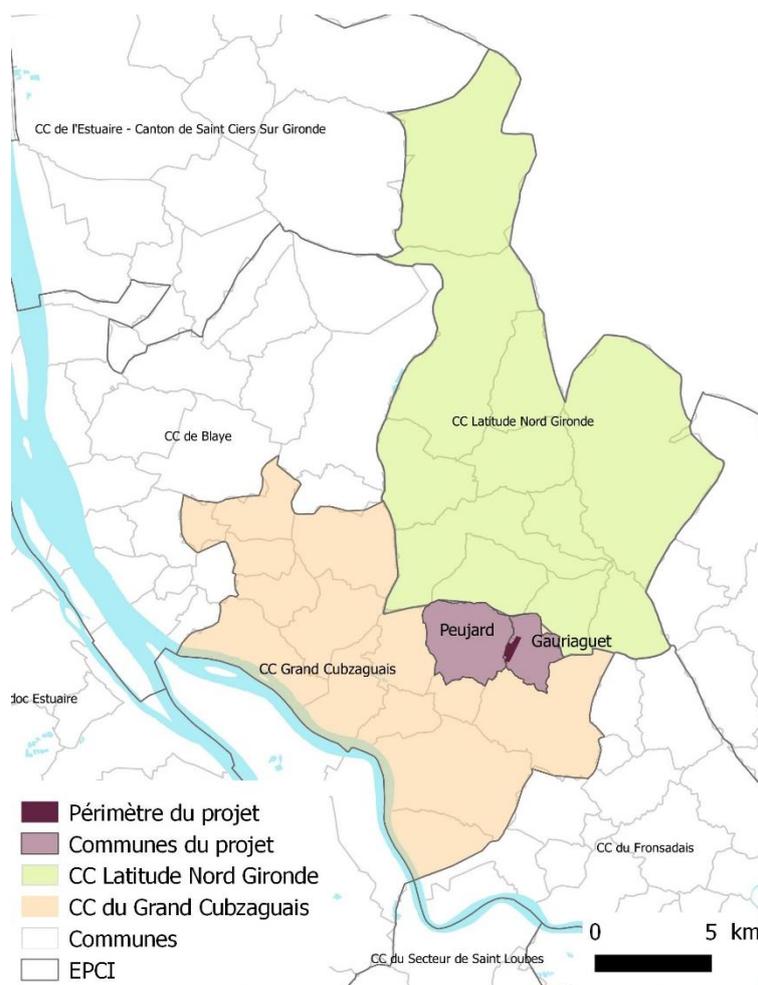


Figure 9 : Localisation des communes de Gauriaguet et Peujard en Gironde

2.2 Délimitation du périmètre d'étude agricole élargie

L'aire d'étude agricole élargie retenue comporte 9 communes, en incluant Peujard et Gauriaguet.

Elle a été choisie à dire d'expert en intégrant des exploitations agricoles à orientations technico-économiques similaires : Cagnac, Cézac, Cubnezais, Gauriaguet, Marsas, Peujard, Val de Virvée, St Laurent d'Arce, Virsac.

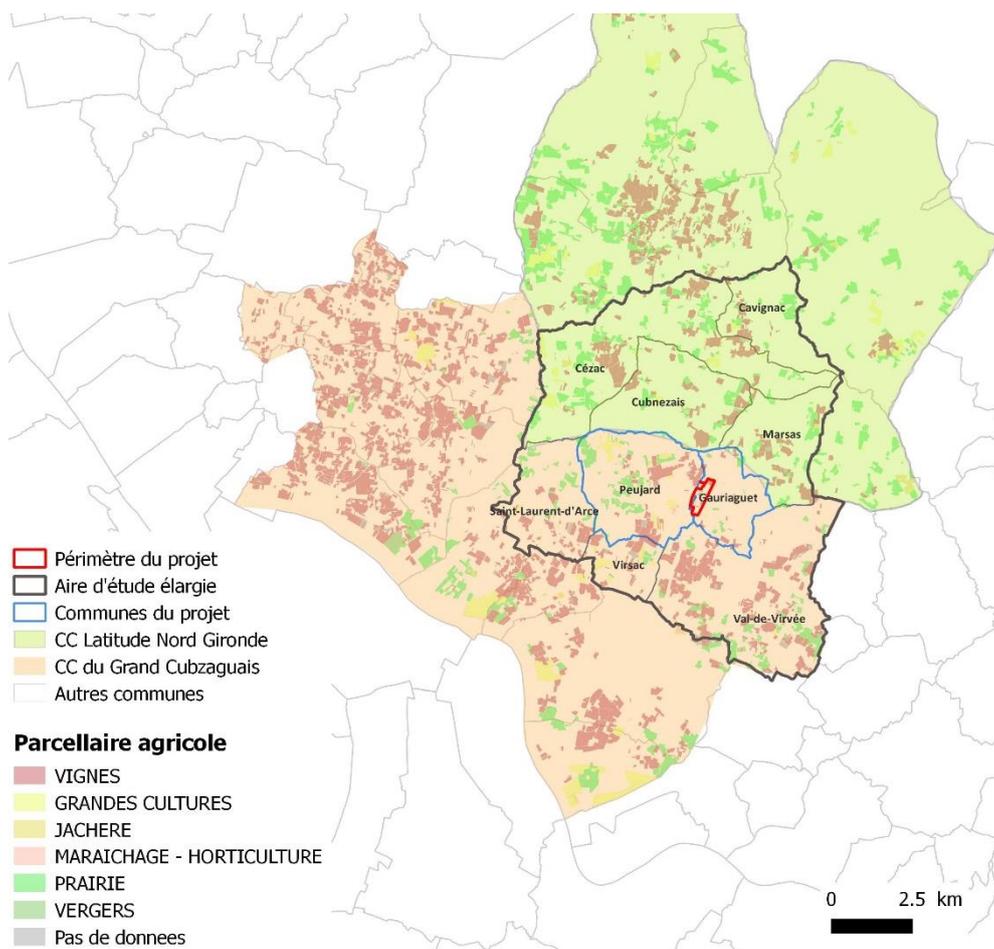


Figure 10 : Parcellaire et zones agricoles de l'aire d'étude élargie

Elle s'étend sur les Communautés de Communes du Cubzaguais au Sud et de Latitudo Nord Gironde au nord. Le territoire est en grande partie classé en AOC Bordeaux-Bordeaux supérieur. Les plantations de vignes alternent avec des prairies de fauche le plus souvent, de pacage plus localement, et de terres labourables : la répartition est équilibrée pour les 3 spéculations principales présentées, d'environ d'1/3 des surfaces chacune.

Le périmètre d'étude rapproché (Peujard et Gauriaguet) comprend près de 1.700 ha de vignes plantées, dont 233 ha de vignes sur les 2 communes du projet.

3. Analyse de l'économie agricole du territoire concerné

3.1 Production agricole en Gironde

Le secteur de l'agriculture représente 4,2 % de l'emploi total girondin. La surface agricole utilisée (SAU) des exploitations couvre 240 000 hectares en 2014, soit le quart du territoire départemental. La moitié de cette SAU est consacrée à la viticulture, ce qui en fait le plus grand vignoble de France, dont la quasi-totalité à appellation d'origine protégée. Le vignoble bordelais produit de grands crus classés (Sauternes, Saint-Émilion, Médoc,...) et jouit d'une réputation mondiale. La viticulture est prépondérante. Elle assure plus de 80 % de la valeur de la production agricole girondine tandis que les productions animales en représentent moins de 3 %. La Gironde est le deuxième département de l'ALPC pour la production de bois, derrière les Landes. En 2013, elle fournit 23 % de la récolte et 25 % de la production de sciages de la grande région, essentiellement constitués de pin maritime.

Les activités de pêche ne sont pas négligeables, la Gironde étant bordée au nord par l'estuaire et à l'ouest par l'Atlantique. À la criée d'Arcachon, 2 100 tonnes de pêches maritimes ont été vendues en 2013, pour un montant de plus de 13 millions d'euros. La conchyliculture est essentiellement orientée vers l'ostréiculture. Le Bassin d'Arcachon est le premier producteur européen de naissain (huîtres qui viennent d'éclore). La pisciculture est aussi présente avec l'élevage d'esturgeons pour la production de caviar.

3.2 Production agricole de la zone d'étude élargie

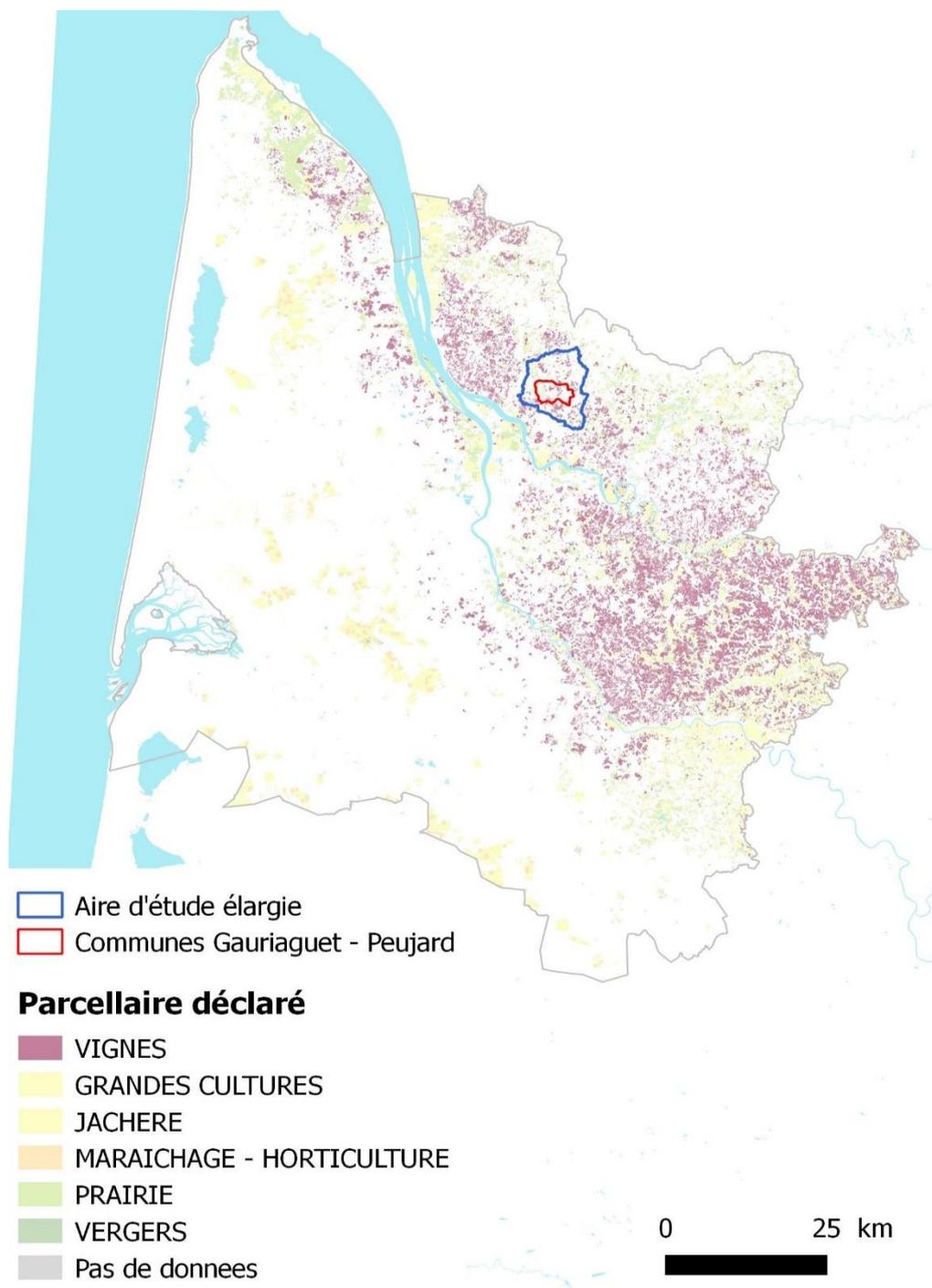


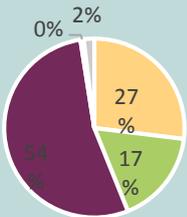
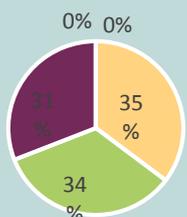
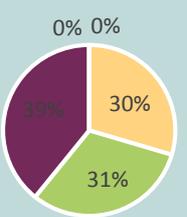
Figure 11 : Parcelle agricole de Gironde (sources : RPG 2016, CVI 2015, IGN)

Le périmètre de la zone d'étude élargie est caractérisé par une présence de la vigne, mais également de prairies naturelles et de terres labourables réparties de manière homogène ; néanmoins, la viticulture avec 1.612 ha plantés en 2017, constitue le socle agricole du secteur, malgré une légère régression, même si elle est moins présente que dans la moyenne girondine.

L'élevage est présent, même si il est en diminution ; on trouve 11 éleveurs professionnels possédant 560 bovins sur l'aire d'étude, dont 1 laitier sur Peujard ; l'activité d'élevage est significative pour seulement 3 exploitants dans l'aire d'étude.

L'aire AOC délimitée est importante et ressort à 9.322 Ha soit un taux de plantation de vignes de 18%.

Le maraichage est peu développé sur le secteur ; il faut noter la présence d'un maraicher à Peujard.

	Gironde	Aire d'étude élargie	Gauriaguet/Peujard
Surface Agricole Utile (ha)	241979	5 818	500
Surface en terres labourables (ha)	74786	2 053	148
Superficie toujours en herbe (ha)	43690	1 965	156
Vignes (ha)	118603	1 800	196
Divers (ha)	4900	-	-
Répartition de la SAU			

* Source : RGA (les données correspondent donc aux surfaces des sièges d'exploitations situés sur les communes concernées)

Tableau 1 : Superficies des principales productions

3.3 Production agricole des communes de la zone de projet

Les communes de Peujard et Gauriaguet sont situées dans la petite région agricole du Blayais. La zone de projet se situe dans un secteur quasi exclusivement classé en AOC et à vocation viticole principalement ; elle est située sur le plateau viticole commun à Peujard et Gauriaguet, coupé en deux par la route nationale 10 à 2x2 voies, d'axes Nord Sud ainsi que par la voie ferrée Bordeaux-Paris.

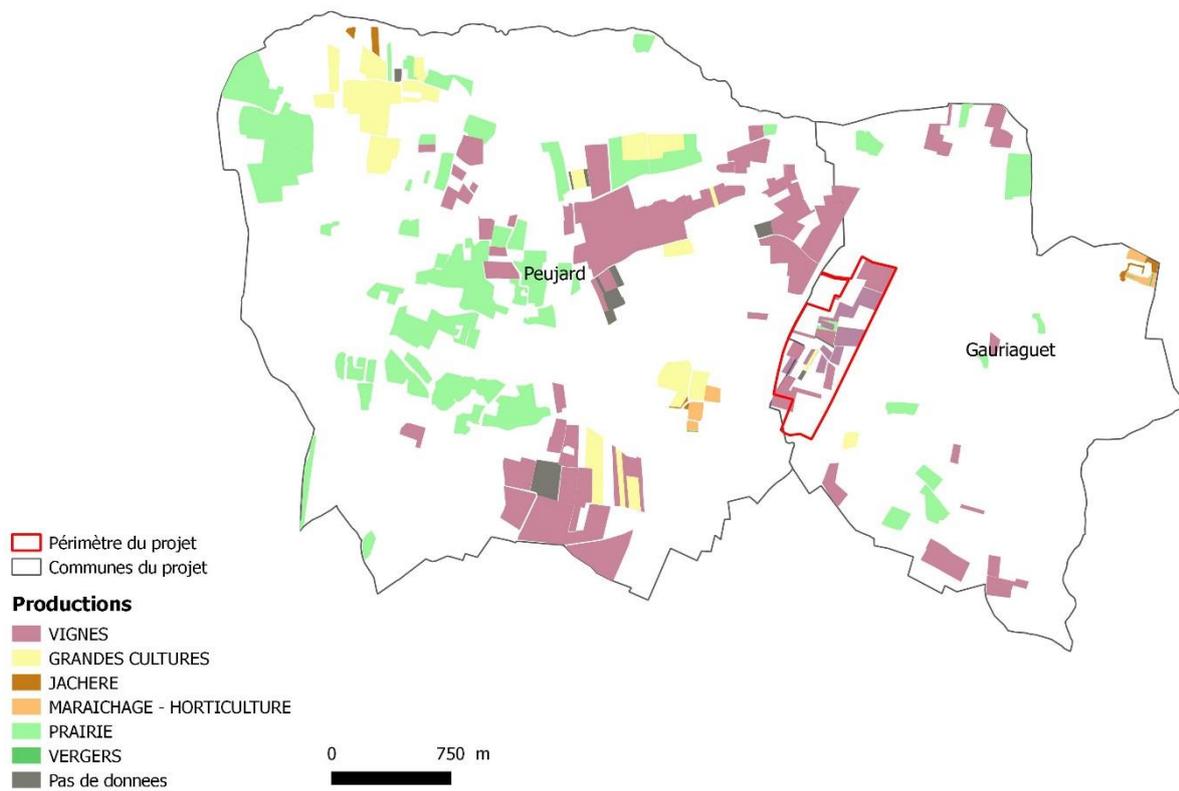


Figure 12 : Parcellaire agricole des communes impliquées dans le projet

La commune de Gauriaguet, malgré la présence de nombreuses prairies naturelles, reste moins agricole que celle de Peujard.

Les aires d'AOC :

Les 2 communes totalisent 684 Ha d'aire AOC Bordeaux-Bordeaux Supérieur pour 233 Ha plantés en 2017, soit un taux de plantation de vignes de 29%.

Ce taux est légèrement supérieur à la zone d'étude élargie.

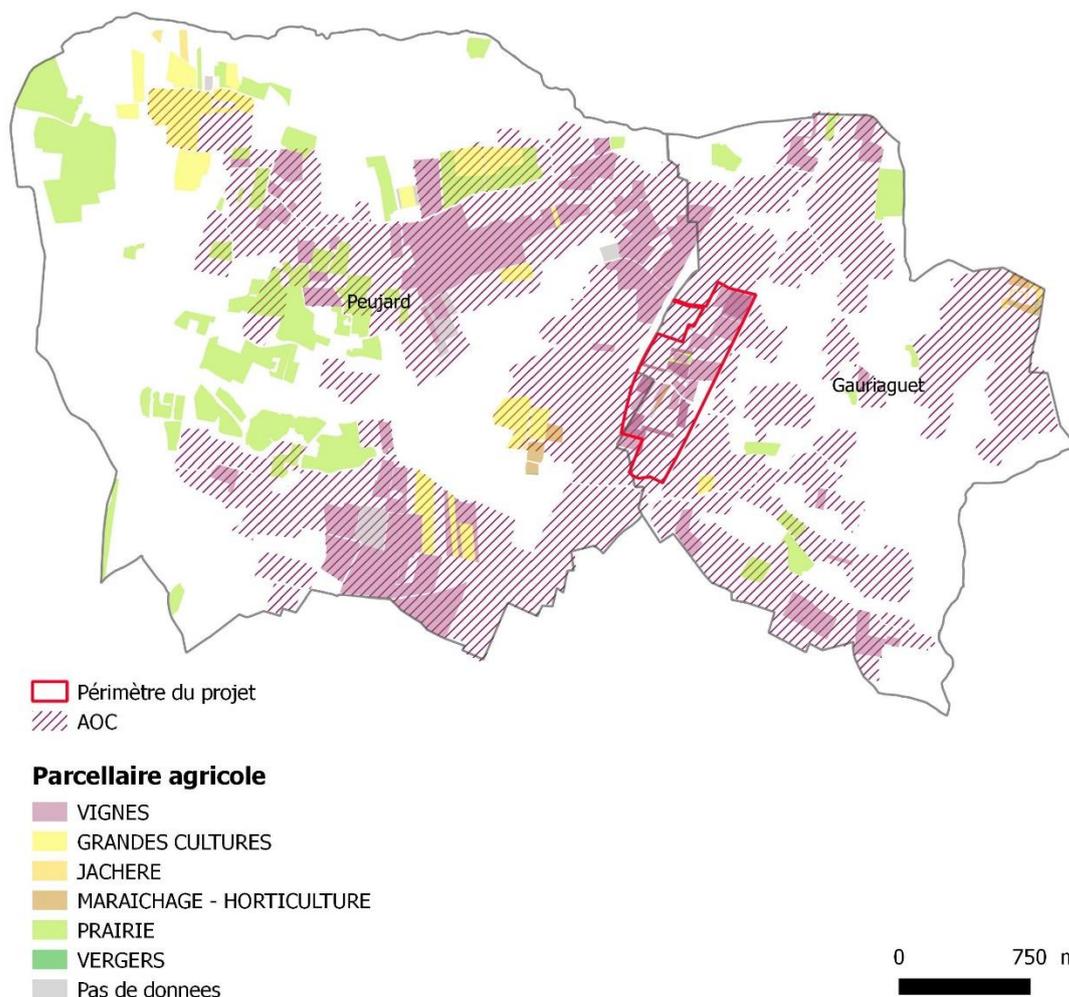


Figure 13 : Occupation du sol agricole en fonction des AOC et zones de production

La viticulture est présente sur Gauriaguet essentiellement sur la zone du projet et aux confins Sud et Est de la commune sur 82 Ha.

La viticulture est présente sur Peujard sur le plateau situé à l'Ouest de la zone du projet, au Nord du bourg, et au Sud de la commune sur 151 Ha.

On constate une stabilisation des surfaces viticoles exploitées sur Gauriaguet depuis 10 ans, mais une légère baisse sur Peujard.

4. Analyse de l'agriculture de la zone du projet

La zone concernée par le projet de zone logistique est située au niveau de la limite communale Est de Peujard et Ouest de Gauriaguet.

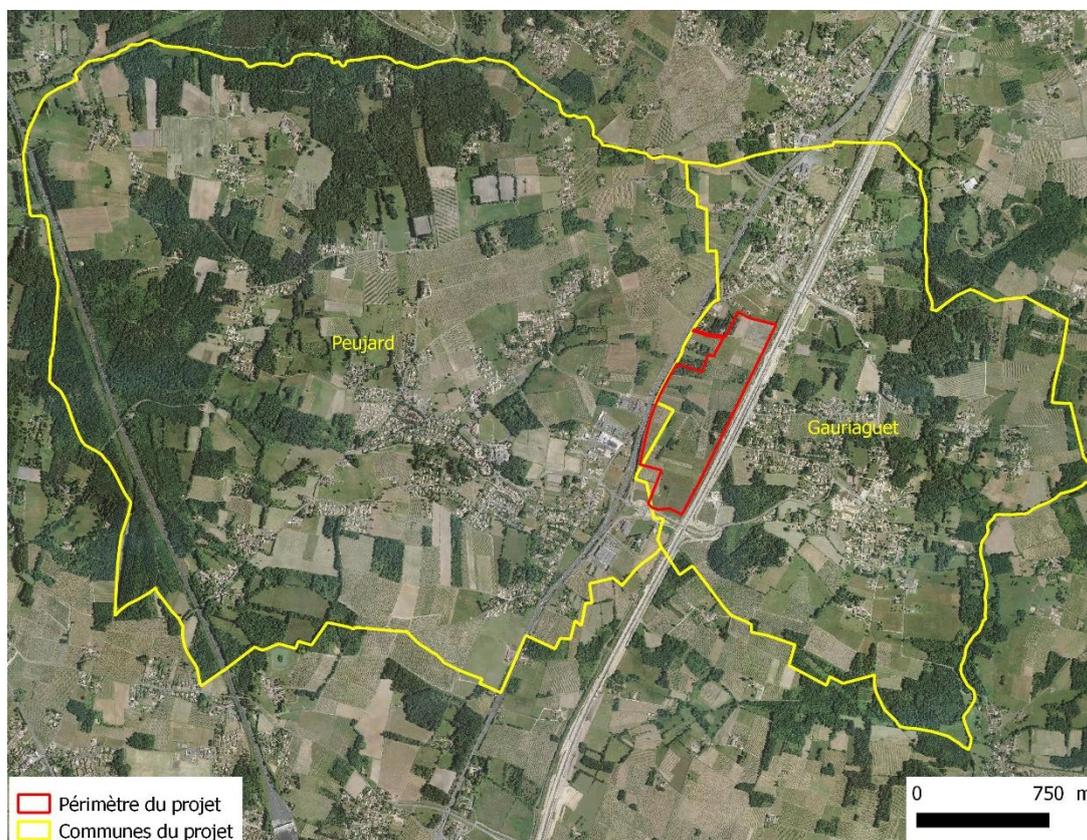


Figure 14 : Localisation du projet de zone logistique sur les communes de Peujard et Gauriaguet

4.1 Répartition des cultures dans la zone du projet

L'analyse de la zone de projet montre un secteur quasi exclusivement classé en aire d'AOC, à l'exception d'un petit boisement situé contre la voie ferrée d'une surface d'environ 1,5 Ha.

De fait, l'aire AOC concerne 36,5 Ha sur la zone de projet d'une surface de 38 Ha.

L'analyse de l'occupation du sol par photos aériennes, complétée par les enquêtes auprès des exploitants agricoles en activité amène à déterminer les surfaces suivantes :

- Parcelles AOC plantées en vigne : 14,90 Ha
 - Parcelles AOC à vocation viticole : 09,71 Ha
 - Parcelles AOC en prairie ou terres labourables : 03,83 Ha
- Total = 28,44 Ha



Figure 15 : Description de l'occupation du sol de la zone du projet

En plus des surfaces viticoles en production, on trouve des parcelles AOC à vocation viticoles, des parcelles AOC en prairies et/ou en terres labourables (cf. photos 2 à 11).

Le reste des surfaces présentes est constitué de parcelles en nature de bois ou en cours d'enfrichement (cf. photo 1).



Figure 16 : Localisation des points photos réalisés dans la zone de projet



1

Parcelle en friche



3



4



5



6



7

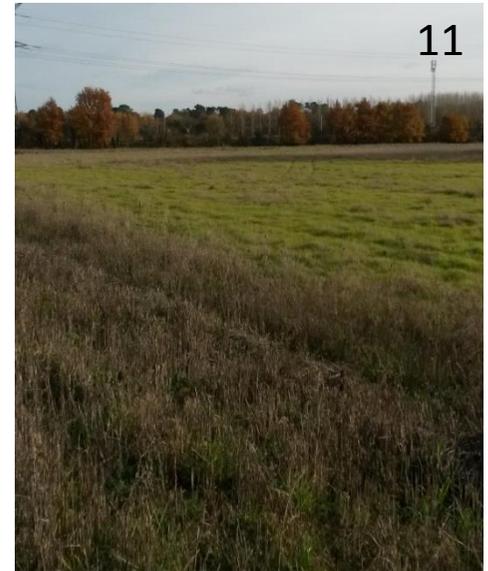


8

Parcelles à vocation viticole



9



11

Il a été choisi de considérer que les parcelles en cours d'enfrichement commençant à présenter des stades de végétation ligneuse plus ou moins avancés et/ou des ronciers importants étaient sorties de la sole agricole de manière définitive.

Concernant les parcelles AOC en prairies ou en terres labourables, il a été choisi de les classer en deux catégories :

- Les parcelles ayant fait l'objet de plantation de vignes de manière récurrentes et arrachées dans les 15 dernières années ont été considérées comme des parcelles à vocation viticole AOC et prises en compte en tant que telle dans le calcul de la perte de la valeur agricole effectué au prochain chapitre.
- Les parcelles n'ayant jamais fait l'objet de plantation de vignes, analysées par photos aériennes ont été classées en prairies ou terres labourables et prises en compte à ce titre dans le calcul de perte de valeur agricole, mais sans valorisation de l'AOC.

Les surfaces actuellement exploitées de la zone de projet sont donc composées de parcelles AOC plantées en vigne pour 14,90 Ha, de parcelles AOC à vocation viticole pour 9,71 Ha et de parcelles AOC en prairie ou terres labourables pour 3,83 Ha soit un total de terres agricoles de 28,44 Ha.

Exploitations concernées :

- 3 propriétés viticoles en nature de vignes
- 3 propriétés agricoles grandes cultures/prairies

4.2 Les exploitations agricoles de la zone du projet

Exploitation A

L'exploitant est chef d'exploitation à titre individuel installé depuis 1997. Il est âgé de 45 ans.

Le siège de l'exploitation est situé sur la commune nouvelle de VAL DE VIRVEE – commune rattachée de Aubie et Espessas.

L'unité de production de 53 ha est répartie sur 4 communes. Elle est exclusivement de nature viticole en AOC Bordeaux. Le faire-valoir est à 80 % du fermage. Le reste est en pleine propriété.

Il emploie 4 salariés à temps complet et à recours à une main d'œuvre saisonnière pour des travaux à façon.

L'exploitation correspond à une ICPE déclarée et aux normes environnementales du moment.

L'exploitation est en chai particulier et produit exclusivement des vins rouges. La commercialisation en vrac se fait pour 97 % de la récolte suivant une convention de partenariat avec un négociant bordelais. Les 3 % restant font l'objet d'une vente directe sans qu'il existe un point de vente dédié.

Le prélèvement représenté par le projet correspond à 12,99 ha de vigne en production et de terres AOC sur son exploitation viticole soit 23 % de la surface de production. Il approche ainsi à cause de ce prélèvement du point de déséquilibre de l'exploitation. Les surfaces concernées sont essentiellement en fermage mais un tiers est en pleine propriété.

L'exploitation est certifiée Terra Vitis ; c'est la référence nationale et unique en terme de viticulture durable.

Le projet a ainsi une forte incidence sur l'exploitation. La zone est considérée par l'exploitant comme ayant une qualité agronomique moyenne représentative du secteur.

L'exploitant va compenser ces surfaces dans ce même secteur géographique, en trouvant des fermages ou des terres à planter.

Exploitation B

L'exploitation existe depuis 1986 sous forme de SCEA. La succession familiale à cette unité est envisagée au travers de la fille du gérant.

Le siège de l'exploitation est situé sur la commune de MARSAS.

Cette unité de production de 36 ha est répartie sur 3 communes. Elle est constituée de deux ateliers de production. Le principal est de nature viticole en AOC Bordeaux sur 24 ha quasi exclusivement conduite en mode de faire-valoir direct. Le second atelier, marginal, correspond à une production de bœuf gras de race Bazadais sur une surface de prairie de 12 ha.

La SCEA emploie 2 salariés à temps complet et à recours à une main d'œuvre saisonnière pour des travaux à façon.

L'exploitation correspond à une ICPE déclarée et aux normes environnementales du moment.

L'exploitation est en chai particulier et produit pour deux tiers de sa production des vins rouges. Le reste correspond à des vins blancs. La commercialisation se fait pour 70 % de la récolte en vrac auprès du négoce bordelais. Les 30 % restant font l'objet d'une vente directe à la ferme où existe un point de vente dédié et aménagé.

Le prélèvement représenté par le projet correspond à 3,10 ha de vigne en production sur son exploitation viticole soit de 15% de surface de production. Les cépages concernés correspondent à des Uni blanc.

Le projet a ainsi peu d'incidence sur l'exploitation. La parcelle concernée est considérée par l'exploitant comme très humide, gélive et de piètre qualité agronomique. De plus très excentrée du siège et des autres surfaces de l'exploitation, elle devait faire l'objet à court terme d'un abandon d'exploitation.

L'exploitant a anticipé une compensation des surfaces qu'il va perdre par la prise de fermage et par la mise sous surveillance de parcelles auprès de la SAFER. Les propriétaires ont également en projet de replanter des terres non exploitées aujourd'hui en utilisant des droits de plantation de la parcelle et d'en acquérir de nouveaux.

Exploitation C

L'exploitant agricole installé depuis 1995. Il est âgé de 63 ans et la succession à son exploitation n'est pas assurée.

Le siège de l'exploitation est situé sur la commune de PEUJARD.

Il est à la tête d'une unité de production de 11,6 ha répartie sur 3 communes et exclusivement en production viticole en AOC Bordeaux. Il est propriétaire de 5 ha et le reste est en fermage.

Il n'emploie qu'une main d'œuvre saisonnière pour des travaux à façon et adhère à une CUMA au niveau local en particulier pour le lavage des matériels. Ce point lui permet de rendre son exploitation aux normes.

Il est coopérateur et apporte ses raisins à la cave de Tutiac à Martillac.

Le prélèvement représenté par le projet correspond à 1,51 ha de vigne en production sur son exploitation viticole soit 15 % de sa surface de production.

Le projet a ainsi peu d'incidence sur l'exploitation. Il considère que ces terres ont une qualité agronomique correcte. Il a d'ores et déjà cherché à compenser cette perte de surface par un achat de parcelles qu'il va replanter.

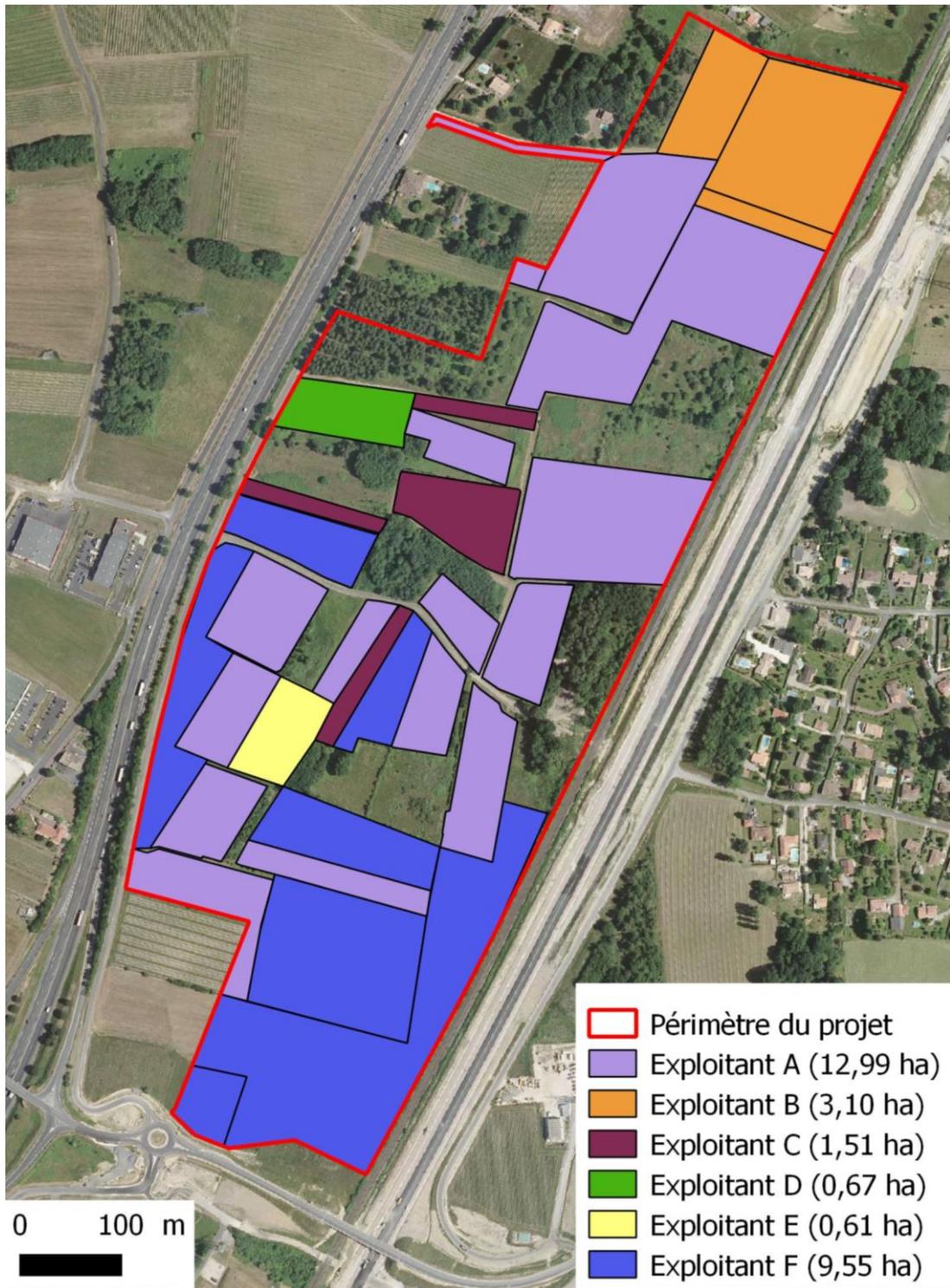


Figure 17 : Localisation des exploitations agricoles dans la zone du projet

4.2.1 Les autres propriétés agricoles en prairies et grandes cultures

3 propriétaires agricoles, anciens exploitants, possèdent des terres agricoles cultivées et entretenues, en nature de prés ou de terres labourables ; on se trouve en présence de type de terres :

- Les terres à vocation AOC, plantées arrachées récemment et ayant eu une vocation viticole historique : nous les considérons comme terres AOC à vocation viticole : Elles concernent les exploitations D et E pour 1,28 ha et F pour 5,72 ha.
- Les terres AOC jamais plantées en vigne gérées en prairies naturelles de fauche voire de pacage dans un passé plus lointain, ou encore semées en blés ou céréales récemment pour produire de l'alimentation pour gibiers. Elles concernent l'exploitation F pour 3,83 ha.

5. Filières aval

5.1 Viticulture

La filière des vins de Bordeaux est le premier employeur de Gironde avec plus de 55.000 emplois directs et indirects.

Elle compte 6.600 viticulteurs récoltants AOC, en majorité des entreprises familiales (56 % des exploitants individuels). La taille moyenne des exploitations est de 18,5 Ha.

Les vins de Bordeaux représentent $\frac{1}{4}$ de la superficie des AOC françaises ; 6.600 viticulteurs sont producteurs dans plus de 450 communes sur les 538 que compte la Gironde.

Le vignoble de Bordeaux est constitué de 38 Appellations d'Origine Contrôlées viticoles et 65 types de produits fournissant en moyenne l'équivalent de 640 millions de bouteilles.

L'AOC Bordeaux-Bordeaux Supérieur est la plus importante en surface avec 52.000 Ha soit 42% du vignoble Girondin.

5,1 millions d'hectolitres sont récoltés en moyenne chaque année en Gironde. Les vins de Bordeaux sont commercialisés par les viticulteurs eux même, mais aussi par 300 maisons de négoce, 30 caves coopératives et 76 courtiers ; le chiffre d'affaire de la filière est estimé à 3,95 milliards d'euros en 2017.

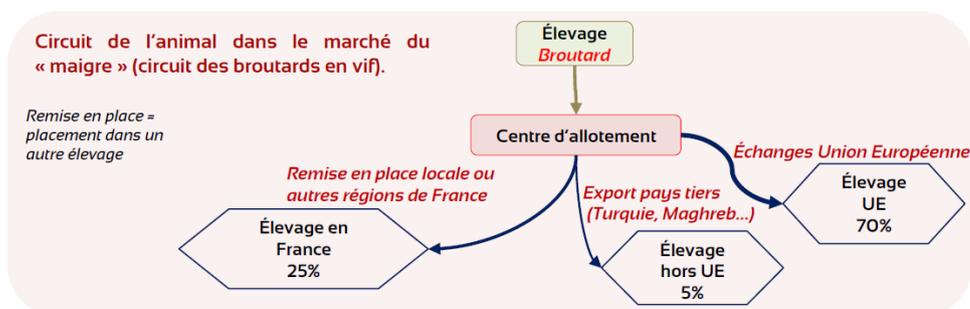
L'AOC Bordeaux-Bordeaux supérieur est représentée sur la zone du projet :

Les circuits de commercialisation sont ceux traditionnels des vins de l'appellation Bordeaux, par les coopératives, Tutiac ou Lugon, par le négoce ou des contrats de marques pour les vraqueurs ou tiré bouché et par la vente directe en Bib et en bouteille

5.2 Elevage allaitant

L'aval de la filière doit être étudié en fonction des types de produits commercialisés, on distingue :

- Les **exploitations dites "naiseur"** qui mettent sur le marché des bovins de type "broutard", mâles ou femelles, qualifiés de "non finis" ou "maigres". Ils sont destinés à intégrer d'autres structures qui en assurent l'engraissement. Aujourd'hui, la majorité de ces broutards partent à l'export, l'Italie étant la destination principale, en particulier pour les mâles. Toutefois, une partie de la production peut être valorisée dans des exploitations de notre territoire national (le Grand Ouest reste une destination traditionnelle) et on constate que le développement de la finition au niveau du département conduit à des mises en place dans des ateliers d'embouche locaux.



Source : Atlas Interbev - Limousin

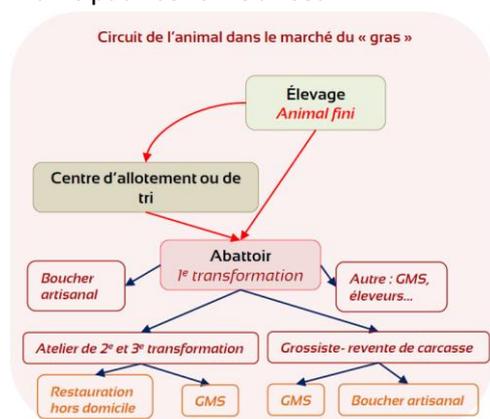
Les structures en aval de l'exploitation, coopératives ou négociants, interviennent sur la collecte des animaux, leur "allotement" puis leur expédition vers les ateliers d'engraissement.

- Les exploitations dites "**naisseur-engraisseur**" commercialisent des animaux à destination de la boucherie, on parle également de marché du "gras" puisque les animaux ont été engraisés. Sur le département de la Gironde, la majorité des élevages sont engagés dans des démarches de qualité et/ou de l'origine des produits.

Deux grands types de produit "viande" sont issus des exploitations :

- Vaches de réformes et génisses lourdes : elles alimentent le marché de la "viande de bœuf" et sont consommées sur l'ensemble du territoire national, avec une commercialisation des volumes (hors restauration, hors domicile, export, hachés) pour moitié en boucherie artisanale, l'autre s'écoulant en grandes et moyennes surfaces (GMS).

Les structures d'aval, coopératives ou négociants, interviennent en collecte, allotement, première transformation (abattage), puis transport. Pour certaines, des filiales ou partenaires peuvent être mobilisés pour assurer tout ou partie des opérations au long du circuit. Les abattoirs locaux privés ou municipaux sont mobilisés.



Sur le territoire de la Gironde, seul l'abattoir de Bazas est actuellement en activité et un nouvel abattoir devrait ouvrir à Bègles d'ici la fin de l'année 2018. Les éleveurs girondins font également appel à des abattoirs dans des départements limitrophes (Charente, Charente-Maritime, Dordogne). Ce qui est notamment le cas pour les éleveurs de l'aire d'étude rapprochée, puisque les abattoirs de Chalais et Montguyon sont les plus proches du secteur d'étude.

Source : Atlas Interbev - Limousin

Quelques exploitations pratiquent la vente en circuit court (vente à la ferme, magasins de producteurs, marchés). Ce mode de commercialisation est plus courant dans les zones périurbaines qui apportent une zone de chalandise plus étoffée. Ce sont principalement les abattoirs locaux, effectuant la découpe et la mise en caissettes, qui bénéficient de cette orientation commerciale, les chefs d'exploitations adoptant une stratégie de limitation des coûts d'approche. On peut notamment citer « Marc Viandes » à Chalais.

5.3 Elevage laitier

En forte restructuration depuis la mise en place des quotas laitiers, l'élevage laitier est dorénavant concentré autour de bassins laitiers. La taille des élevages a beaucoup évolué (80 vaches laitières en moyenne par élevage en Gironde). Les ateliers laitiers se sont modernisés en particulier autour de la traite (robotisation...). Ce sont des élevages exigeants en capitaux, en technique et main d'œuvre.

L'alimentation des animaux est composée principalement de maïs ensilage et d'herbe produits sur les exploitations.

Le lait est collecté dans les exploitations tous les 2 ou 3 jours. Il approvisionne très majoritairement les usines laitières privées ou coopératives du secteur. Le lait est ensuite transformé en produits à valeur ajoutée (fromages, yaourts...).

La majorité de la production laitière est ainsi vendue, soit à la fromagerie Savencia, à Saint-Antoine de Breuilh (24), soit à la coopérative Terra Lacta à Surgères (17) pour la fabrication de beurre notamment. Quelques éleveurs commercialisent également leur production laitière en circuit-court (fromages, yaourts...).

Les veaux sont vendus à 3 semaines pour l'engraissement et les vaches de réforme sont vendues à des abattoirs industriels de l'Ouest et du Sud-Ouest.

6. Effets du projet sur l'économie agricole du territoire concerné et mesures retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet

6.1 Effets positifs

La situation géographique du projet situé entre 2 voies de communication et sa géométrie permettent une bonne intégration dans le territoire agricole ; il y aura peu de zones de contact avec l'agriculture et les cheminements agricoles des deux communes ne seront pas impactés par la zone d'activité.

La création annoncée de 700 emplois générera des consommateurs potentiels du magasin de producteurs prévus dans le cadre des compensations.

6.2 Effets négatifs

Le principal effet négatif est la perte des terres agricoles correspondant à l'emprise du projet.

Cette perte de surfaces agricoles entraîne une perte de potentiel de production agricole, en particulier de parcelles AOC sous signe de qualité.

En termes d'emploi, on peut estimer que les surfaces plantées en vigne génèrent 7 emplois directs et indirects, au prorata des emplois de l'ensemble de la filière viticole Girondine.

7. Calcul de la perte de potentiel de production

Avertissement : cette méthode de calcul a été développée par un groupe de travail des Chambres d'Agricultures départementales et régionale de Nouvelle Aquitaine sur la base des travaux produits par le réseau des Chambres d'Agriculture. Elle reste la propriété des Chambres d'Agriculture et ne peut, à ce titre, être utilisée par des structures extérieures au réseau des Chambres d'Agriculture sans autorisation.

Objectif : Ultime degré de la démarche "Éviter – Réduire – Compenser" (ERC), la compensation agricole doit permettre de mettre à disposition de projets collectifs, les fonds nécessaires pour financer des investissements afin de recouvrer le potentiel de production perdu lors du changement de destination des terres agricoles.

La région Pays de Loire a élaboré une méthode de calcul, exposée lors du séminaire national "Aménagement & Foncier" des Chambres d'Agriculture en septembre 2017.

Elle a été transposée à la région Nouvelle-Aquitaine et sera utilisée pour réaliser l'approche de la compensation pour l'étude en cours.

Selon l'instruction technique qui délivre le cadre de calcul de la compensation agricole, sont prises en compte les pertes de potentiel de production pour les exploitations agricoles (production agricole primaire) impactées par les pertes de foncier et pour les entreprises de première transformation.

On parlera ci-après, d'impact direct pour les exploitations agricoles et d'impact indirect pour les Entreprises de Première Transformation (EPT).

7.1 Impact direct sur le potentiel agricole des exploitations du territoire

Il est calculé en prenant en compte la perte de produit brut agricole inhérente au changement d'affectation du foncier.

Cette perte est approchée en mobilisant :

- Les produits bruts par hectare des orientations technico économiques (OTEX) concernées en utilisant :
 - Les données du RICA pour l'élevage allaitant ;
 - Les données à dire d'expert de la Chambre d'agriculture de la Gironde pour l'élevage laitier ;
 - Les données du RICA pour la viticulture ;
- Les surfaces potentiellement perdues pour chaque exploitation, à partir des résultats de l'enquête de terrain.

Le produit brut par hectare est déterminé à partir de données statistiques existantes : le Réseau d'Information Comptable Agricole (RICA) pour la plupart des Orientations Technico Economiques (OTEX). Avant d'utiliser les chiffres repris du RICA régional, ceux-ci ont été croisés avec des données de terrain dont dispose la Chambre d'Agriculture de la Gironde : après expertise, ces données sont bien représentatives pour les élevages allaitants dans le cas étudié et peuvent être utilisées en tant que telles.

En revanche, pour les élevages laitiers, les données régionales ne correspondent pas aux types d'élevages qu'on retrouve en Nord Gironde. En effet, l'élevage laitier est semi-extensif, avec un

rendement par hectare supérieur à la moyenne régionale, de ce fait le produit brut par hectare est établi sur une base de chargement moyen constaté de 1,8 vache par hectare, soit un produit brut de 5 190 €/ha.

Pour les surfaces en prairies, le choix est fait de considérer une proportion des élevages allaitants et laitiers représentative de ce que l'on trouve sur l'aire d'étude rapprochée.

On prendra donc la répartition existante en 2018 dans le périmètre d'étude, à savoir 30 % de bovins lait et 70 % de bovins allaitants. Le calcul du produit brut à l'hectare prend donc en compte ce ratio, appliqué aux produits bruts de chaque type d'élevage.

Pour la viticulture, on retiendra les données du produit brut annuel extrait du RICA régional soit 10 379 €/ha.

Concernant les parcelles AOC à vocation viticole identifiée préalablement, on retiendra 50 % du produit brut annuel de la viticulture retenu pour le calcul de la compensation, considérant qu'il faut environ 5 ans pour préparer une parcelle à la plantation + les 3 premières feuilles avant d'obtenir une production AOC : en effet, nous verrons plus loin que l'on considère qu'il faut 10 ans pour reconstituer un potentiel agricole en production.

Pour chaque exploitation, le produit brut à l'hectare est multiplié par les surfaces impactées par le projet afin d'obtenir la perte de produit brut par exploitation.

PERTES PAR OTEX	
PRODUCTION	PRODUIT BRUT/HA
Bovins allaitants	1 484 €
Bovins lait	5 190 €
Moyenne 70% Bovins allaitants - 30% Bovins lait :	2 596 €
Parcelles AOC en prairie ou terres labourables :	2 596 €
Parcelles AOC plantées en vigne :	10 379 €
Parcelles AOC à vocation viticole : minoré de 50%	5 190 €
SURFACES	
EXPLOITATION	SURFACE (Ha)
<ul style="list-style-type: none"> Parcelles AOC plantées en vigne : Parcelles AOC à vocation viticole : Parcelles AOC en prairie ou terres labourables : 	<ul style="list-style-type: none"> 14,90 Ha 09,71 Ha 03,83 Ha
TOTAL	28,44 Ha
PERTES DE PRODUIT BRUT PAR TYPE D'EXPLOITATION	
EXPLOITATION	PERTE DE PRODUIT BRUT
<ul style="list-style-type: none"> Parcelles AOC plantées en vigne : Parcelles AOC à vocation viticole : Parcelles AOC en prairie ou terres labourables : 	<ul style="list-style-type: none"> 154 651 € 50 391 € <i>Minoré de 50%</i> 9 942 €
IMPACT DIRECT	7 559 € /ha

L'impact direct estimé pour les surfaces comprises dans le projet est de 214 984 € par an.

7.2 Impact indirect annuel pour les Entreprises de Première Transformation

L'objectif est de calculer cet impact indirect annuel à partir de l'impact direct annuel calculé sur la production primaire.

On part du postulat que le produit réalisé par l'activité agricole du territoire permet de générer du chiffre d'affaires au niveau des Entreprises de Première Transformation de ce même territoire.

Dès lors, on s'attache à déterminer le ratio "territorial" ou coefficient multiplicateur qui permet de déduire, à partir du produit agricole, le chiffre d'affaires hors taxe au niveau des Entreprises de Première Transformation.

Le ratio ainsi calculé pour la Région Nouvelle-Aquitaine est de 0,47.

L'impact indirect pour les Entreprises de Première Transformation est donc le suivant :

IMPACT INDIRECT POUR LES EPT	
RATIO impact indirect Nouvelle-Aquitaine	0,47
IMPACT INDIRECT	101 043 €

7.3 Impact global

L'impact global est la somme de l'impact direct et de l'impact indirect : 316 027 €/an

7.4 Reconstitution du potentiel économique

Dans la logique de reconstitution du potentiel économique perdu, il convient de réaliser des investissements, à même de générer un volume de production qui viendra compenser la perte évaluée.

Selon la bibliographie :

- il faut entre 7 et 15 ans pour que le surplus de production, généré par un investissement, couvre la valeur initiale de cet investissement dans les entreprises françaises (service économique de l'APCA).
- il faut entre 7 et 12 ans pour mener à son terme un aménagement foncier agricole et forestier.
- 8 années minimum pour mener un projet agricole collectif.

Ainsi, la durée estimée pour la reconstitution du potentiel économique est fixée à 10 ans.

IMPACT GLOBAL /an	316 027 €
Nombre d'années estimé pour la reconstitution du potentiel économique	10
POTENTIEL ECONOMIQUE A RETROUVER	3 160 270 €

Selon le RICA analysé sur les années 2010 à 2015, 1 € investit annuellement dans une exploitation agricole génère 7,98 € de produit brut en zone Aquitaine toutes OTEX confondues.

On utilisera ce ratio pour l'ensemble des exploitations agricoles concernées par le projet.

On en déduit le montant de l'investissement nécessaire pour compenser la perte de potentiel de production :

POTENTIEL ECONOMIQUE A RETROUVER	3 160 270 €
1€ INVESTI GENERE x € DE PRODUIT BRUT	7,98
MONTANT COMPENSATION COLLECTIVE	396 023 €

Le montant de la compensation collective s'élèvera donc à : $3\,160\,270 / 7,98 = 396\,023$ €.

8. Mesures de compensation collective proposées

PROJET MATERIEL VEGETAL 2030 : CONSTRUCTION DE 2.500 M² DE SERRES ET 500 M² DE BATIMENTS TECHNIQUES

L'ambition 2 du plan de dépérissement du vignoble vise à favoriser l'augmentation des vignes mères dans un modèle de production sécurisée et novateur, pour répondre aux enjeux épidémiologiques et au changement climatique.

Le projet consiste en la création de 2.500 m² de serres, juxtaposées côte à côte, destinées à la production de matériel végétal viticole ainsi que 500 m² de locaux techniques pour loger le matériel et les chambres froides.

Il permettra la production de greffons et de porte-greffe. Il est également envisagé de produire des porte-greffes en plein champ sous tunnel Insect-proof.

La Chambre d'Agriculture de la Gironde est un acteur historique et majeur de la filière de production de plants en Gironde via le travail fait sur la sélection clonale (prospection, collection d'études) et par son statut d'établissement de pré-multiplication agréé par France AgriMer. Elle a la volonté de participer à l'évolution de la filière de production de matériel végétal avec l'INRA, l'IFV, la Fédération Française des Pépiniéristes Viticoles (FFPV), le Syndicat des Pépiniéristes-Viticulteurs de la Gironde et du Sud-Ouest (SPVGSO), les Interprofessions, l'EPLFPA et le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine. Elle propose ainsi de construire un projet pour un nouveau modèle de production de plants de vigne pour la Gironde, en relation avec les autres partenaires (Interprofession, Syndicat des Pépiniéristes). Suite à la publication du Plan de lutte contre les dépérissements du vignoble, le projet « matériel végétal 2030 » a pour objectif de construire un nouveau schéma de production de plants de vigne résistants au changement climatique et permettant une diminution des intrants.

Les objectifs sont :

- Renouveler le parc de multiplication suite à la diminution de 23 % des surfaces en vigne mère sur les 10 dernières années,
- Fournir des variétés résistantes aux principales maladies cryptogamiques, à la sécheresse et aux températures élevées, et des variétés et clones permettant d'assurer les rendements et la pérennité du vignoble, la qualité organoleptique mais également de répondre aux attentes sociétales en matière de diminution des intrants.
- de permettre à la filière d'avoir suffisamment de plants de vigne d'un point de vue quantitatif, de solutionner la pénurie des parcelles pouvant recevoir de nouvelles vigne-mères et d'inverser la courbe d'érosion des vergers de vigne-mère.

CREATION D'UN MAGASIN DE PRODUCTEURS A GAURIAGUET

Le projet d'un magasin des producteurs s'inscrit dans une dynamique d'économie locale. Il est ambitieux puisqu'il souhaite :

- Promouvoir les produits et les productions locales,
- Réaliser de la vente en direct des produits agricoles locaux,
- Dynamiser l'approche des circuits-courts avec un Drive Fermier,
- Offrir une vitrine promotionnelle aux agriculteurs et éventuellement à d'autres secteurs d'activités (tourisme, etc.),
- Valoriser le territoire autrement : déguster les produits locaux,
- Offrir un lieu à disposition des agriculteurs.

Ce projet, localisé, doit être « *un outil viable qui doit perdurer dans le temps* » et être au service de l'agriculture locale. Tous les ateliers permettront de développer les bassins de concentration touristique et le local tout en maintenant une économie solidaire de proximité.

INVESTISSEMENT : 196 000 € (bâtiment + magasin)

Participation au titre de la compensation agricole :

PISTE EVENTUELLE :

CREATION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE POUR ALIMENTER LA RESTAURATION COLLECTIVE EN PRODUITS LOCAUX, DIRECT PRODUCTEURS

La Chambre d'Agriculture et les collectivités ont la volonté, dans le cadre de la Loi EGALIM, d'accompagner les producteurs girondins vers la Restauration Collective. Manger bio et local dans les restaurants des collèges et les écoles revêtent plusieurs enjeux sur le territoire :

- Economie et Agriculture : augmenter la valeur ajoutée pour les agriculteurs girondins, relocaliser l'économie en valorisant les ressources des territoires,
- Environnement et aménagement du territoire : préserver et valoriser les espaces agricoles périurbains, promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement et réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Education et santé publique : permettre l'accès à une alimentation équilibrée, sûre, diversifiée et de qualité pour les publics jeunes, personnes âgées et personnes handicapées, populations fragiles ou défavorisées et pour l'ensemble des consommateurs girondins.

Les axes majeurs pour développer ce canal d'approvisionnement sont la proximité, la massification et la logistique. La logistique est l'un des points de vigilance techniques majeur dans la mise en œuvre d'un projet d'approvisionnement de proximité et de qualité en restauration collective. La logistique se définit comme un processus de gestion, de conception et de gestion de la chaîne d'approvisionnement au sens large. La logistique fait appel à plusieurs métiers et savoir-faire qui concourent à la gestion et à la maîtrise des flux physiques et d'information ainsi que des moyens.

C'est pourquoi, le projet d'une plateforme logistique dans le secteur de Peujard, à proximité du Collège, permettrait de mettre en relation les producteurs de ce territoire avec les établissements scolaires de ce secteur. Sur ce même site, la présence d'une légumerie permettrait de faciliter les échanges entre les producteurs de fruits et légumes et les acheteurs des établissements publics qui recherchent des denrées crues mais prêtes à cuisiner.