

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

*Pièce n°1.2 : Volet agricole du diagnostic*

*Élaboration approuvée le 13 juin 2024*

*Élaboration arrêtée le 18 avril 2023*

*Élaboration prescrite le 25 juin 2010*



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE DE

Saint  
Pargoire



# Diagnostic agricole de SAINT PARGOIRE

Réalisé dans le cadre de la révision du PLU



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HÉRAULT



**Commanditaire:**

Mairie de SAINT PARGOIRE  
Place de l'hôtel de ville  
34 230 SAINT PARGOIRE  
04.67.98.70.01

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE DE

*Saint  
Pargoire*



**Prestataire:**

Chambre d'agriculture de l'Hérault  
Maison des agriculteurs  
Bâtiment A  
CS 10010  
Mas de Saporta  
34 875 Lattes Cedex  
04.67.20.88.00

Rédacteur : Claire CAZADE  
Réalisation : Mai 2018 – Juillet 2018



# SOMMAIRE

## Note méthodologique

### Le poids économique de l'agriculture

- L'agriculture, une activité qui génère plus de 3,3 millions de PBS
- Une PBS générée par une centaine d'exploitations, dont une quarantaine en vivent principalement
- Des exploitations professionnelles majoritairement individuelles
- Où le mode de faire valoir direct domine
- La viticulture comme principale activité agricole
- De nombreux apporteurs aux Vignerons de Soubergues
- Un territoire sous appellations et indications
- Une production viticole principalement valorisée en IGP Pas d'Oc

### Le territoire agricole

- L'espace agricole dominé par la vigne
- Un parcellaire plus ou moins morcelé
- La circulation agricole
- Un stock d'eau variable en plaine et sur les hauteurs
- Des bâtiments agricoles dans le village mais aussi en zone agricole

### Le devenir des exploitations

- Une majorité d'exploitants professionnels entre 40 et 60 ans
- Une majorité d'exploitations professionnelles dont la reprise est assurée
- Des exploitations dynamiques, ayant des projets, des besoins

## Synthèse



## **Abréviations**

ACH	association climatologique de l’Hérault
ATP	agriculteur à titre principal (exploitation agricole professionnelle)
ATS	agriculteur à titre secondaire (exploitation agricole professionnelle)
CS	cotisant solidaire (exploitation agricole non professionnelle)
EA	exploitation agricole
GDPA	gestion dynamique des potentialités agronomiques
INAO	institut national de l’origine et de la qualité
OTEX	orientation technico-économique
PAM	plantes aromatiques et médicinales
PBS	production brute standard
RGA	recensement général agricole
RPG	registre parcellaire graphique

**Rappel réglementaire :**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt complète l'article L151-4 du code de l'urbanisme concernant le diagnostic qui visait **les besoins en surfaces agricoles** en prenant dorénavant aussi en compte les **besoins en développement**.

RGA 2010

BRL

INAO

Douanes

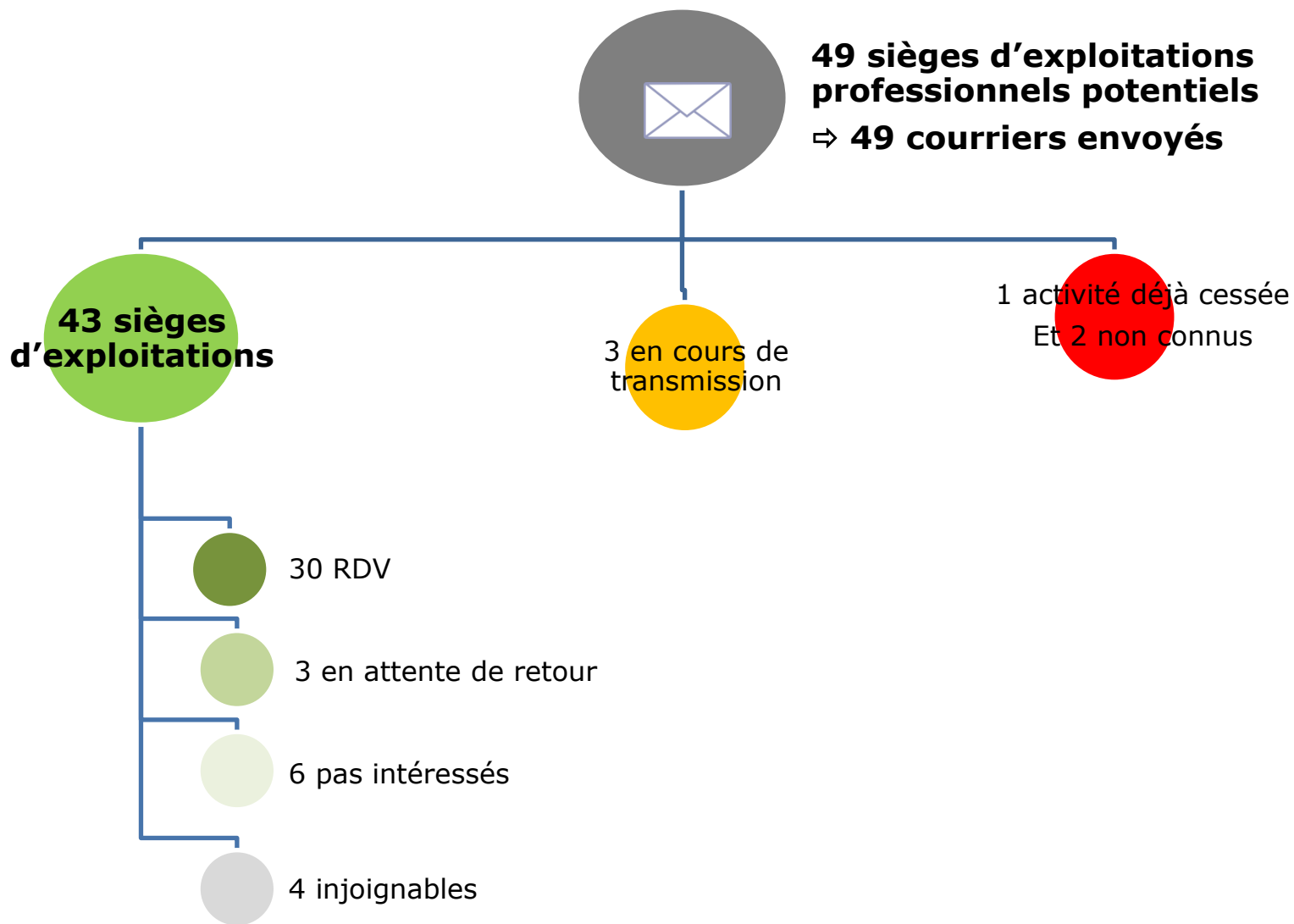
...

DONNEES  
EXISTANTESDONNEES  
DE  
TERRAIN

1- Elaboration d'un **listing** des exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la commune.

2- Envoi d'un **courrier** aux potentiels exploitants listés pour les informer de la démarche de diagnostic agricole. Courrier accompagné d'une plaquette d'information et d'un questionnaire.

4- **Permanences** en mairie pour recevoir les exploitants. (14, 18, 20, 25 et 28 juin 2018)



## ▲ L'agriculture, une activité qui génère plus de 3,3 millions de PBS

La production brute standard (PBS) décrit un potentiel de production des exploitations. Les surfaces de culture et les cheptels de chaque exploitation sont valorisés selon des coefficients. Ces coefficients de PBS ne constituent pas des résultats économiques observés. Ils doivent être considérés comme des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation par hectare ou par tête d'animaux présents hors toute aide. Pour la facilité de l'interprétation, la PBS est exprimée en euros, mais il s'agit surtout d'une unité commune qui permet de hiérarchiser les productions entre elles. La variation annuelle de la PBS d'une exploitation ne traduit donc que l'évolution de ses structures de production (par exemple agrandissement ou choix de production à plus fort potentiel) et non une variation de son chiffre d'affaires (définition Agreste).

Les données disponibles datent de 2010 mais étant donné la faible évolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2018, nous pouvons retenir la PBS de 2010 pour avoir un ordre d'idée du poids économique de l'activité agricole aujourd'hui.

La PBS annuelle s'élève à 3 322 milliers d'€, soit un peu plus de 32 000 € en moyenne par exploitation.

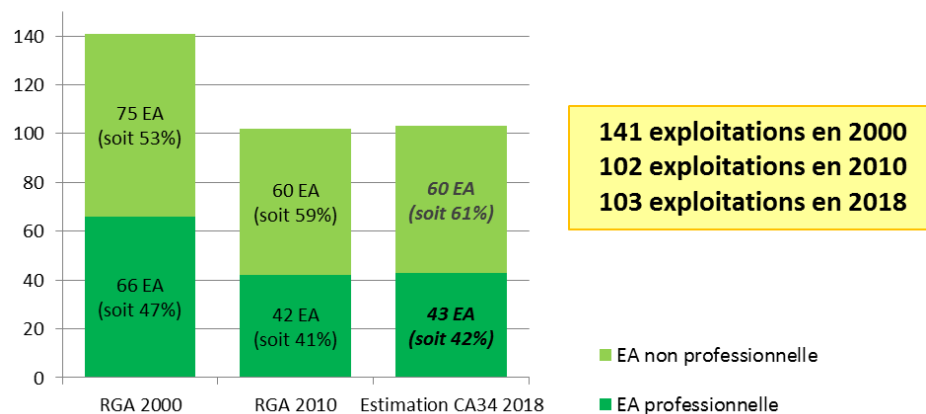
## ▲ Une PBS générée par une centaine d'exploitations, dont une quarantaine en vivent principalement

En 2018, la Chambre d'agriculture de l'Hérault recense une centaine de sièges d'exploitation présents sur le territoire de la commune de Saint Pargoire, **dont 43 d'entre eux sont des exploitations professionnelles**. Les 60 autres sont des exploitations non professionnelles, c'est-à-dire, des cotisants solidaires, des retraités ayant conservés une parcelle de subsistance.

L'enquête s'est focalisée sur les exploitations professionnelles, c'est-à-dire sur les exploitants vivant de leur activité.

En terme d'évolution, on constate une diminution du nombre total d'exploitations entre 2000 et 2010 (-28%) suivie d'une **relative stabilisation sur les 8 années suivantes**.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2000, 2010 et 2018



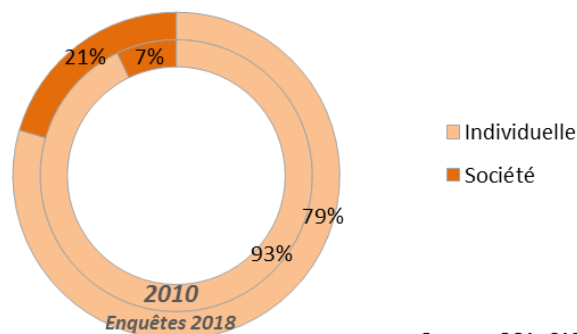
## Des exploitations professionnelles majoritairement individuelles

Même si la part des exploitants ayant fait le choix de monter une société pour optimiser le fonctionnement de leur exploitation augmente depuis 2010, la majorité des exploitations professionnelles de Saint Pargoire sont des exploitations individuelles.

Pour les formes sociétaires, on retrouve parmi les enquêtés:

- 5 GAEC
- 2 SCEA
- 1 EARL

### Répartition des exploitations professionnelles selon leur organisation



Enfin, parmi les 60 exploitations non professionnelles, toutes sont individuelles.

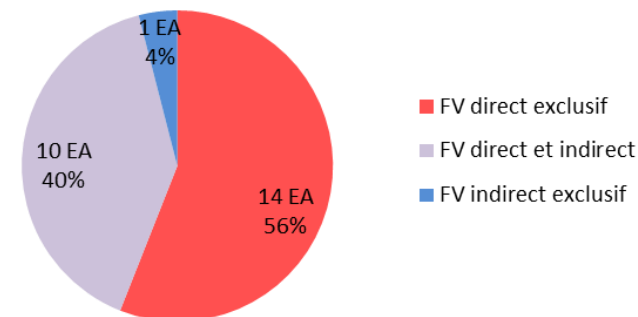
## Où le mode de faire valoir direct domine

Parmi les 25 exploitants à titre individuelles enquêtés, tous sauf un, sont propriétaires de tout ou partie de leur parcellaire.

Un peu plus de la moitié sont exclusivement propriétaires de l'ensemble du parcellaire qu'ils exploitent. Les autres, sont en partie fermiers de quelques parcelles qu'ils exploitent.

Cette tendance suit celle constatée à l'échelle départementale, pour laquelle nous retenons en moyenne 75% de propriétaires et 25% des exploitants qui louent leur parcellaire.

### Répartition des exploitations professionnelles individuelles selon le mode de faire valoir de leur parcellaire



## ▲ La viticulture comme principale activité agricole

Parmi les 43 exploitants professionnels recensés, on compte une majorité de viticulteurs mais aussi des élevages:

- 1 éleveur de porcs noirs
- 2 éleveurs de chèvres avec production de fromage en AOP Pélardon.
- 1 hélicultrice
- 1 élevage de poules pondeuses

Tous les élevages se situent éloignés du village, en zone agricole.

Parmi les viticulteurs, quelqu'uns ont aussi des oliviers, mais ce n'est pas leur principale activité. On compte aussi quelques parcelles en raisins de table et de maraîchage.



Selon l'agence bio, en 2015, on compte sur Saint Pargoire, 6 producteurs qui cultivent 60ha. Lors des enquêtes, 3 des 30 exploitations rencontrées ont indiqué être en cours de labellisation ou labellisés agriculture biologique.

## ▲ De nombreux apporteurs aux Vignerons de Soubergues

Même si la commune compte au moins 7 caves particulières, la majorité des viticulteurs emmènent leur production en cave coopérative; principalement aux Vignerons de Soubergues mais aussi, dans une moindre mesure aux Clochers et Terroirs à Puilacher ou aux Vignobles de Montagnac.

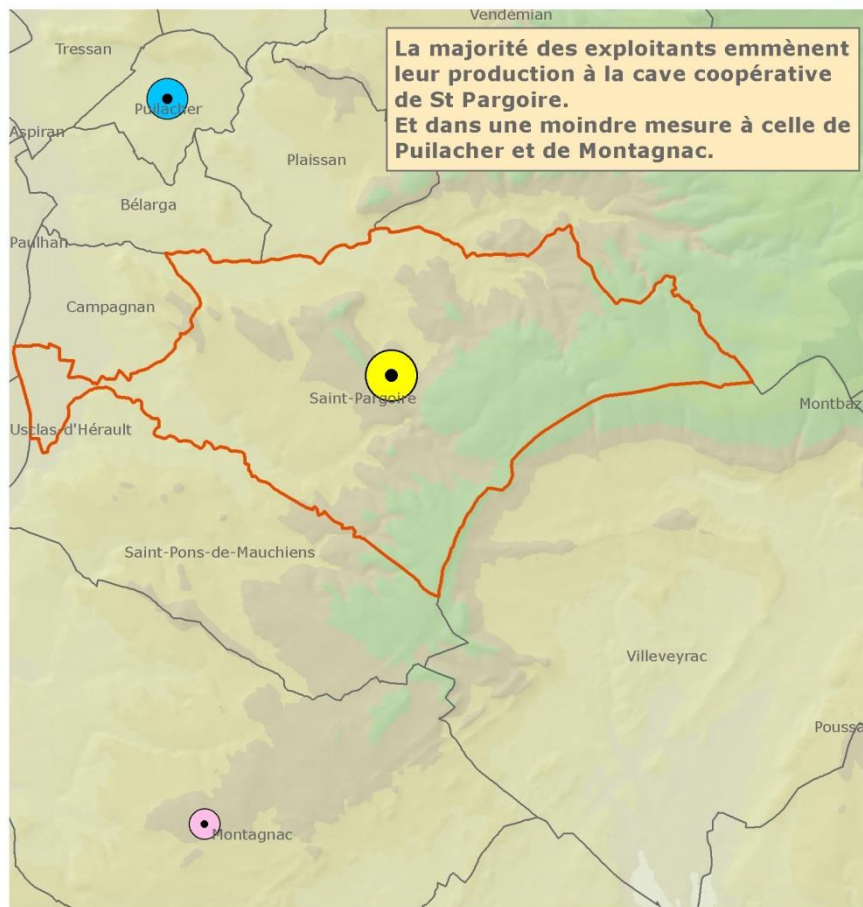
La cave coopérative des Vignerons de Soubergues à Saint Pargoire, est issue de la fusion assez récente avec celle de Saint Pons de Mauchiens.

Le site actuel est le siège social de la cave mais concentre aussi l'ensemble des activités (vinification, stockage...).

Elle regroupe environ 180 apporteurs et connaît ces derniers temps une certaine dynamique en terme d'installation dans le cadre de reprise d'exploitation familiale mais aussi hors cadre familial.

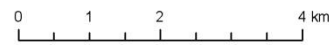
Son aire d'apport s'étend principalement sur Saint Pargoire, Saint Pons et Campagnan; mais s'étend aussi jusqu'à Caux, Pézenas, Cazouls d'Hérault, Nézignan l'Evêque, Aspiran...

### Caves coopératives



**Légende**

-  Les Vignobles de Montagnac
-  Clochers et Terroirs
-  Les vigneron de Soubergues



Source: IGN-BD Alti , CA34-CC, enquêtes 2018  
Juillet 2018



## Un territoire sous appellations et indications

Le territoire de Saint Pargoire est compris dans le périmètre de plusieurs IGP :



- l'IGP Pays d'Hérault,
- l'IGP Pays d'Oc
- L'IGP Vicomté d'Aumelas
- et l'IGP Volailles du Languedoc.

Ces indications englobent la totalité de la commune.

Aussi, une grande partie de la commune est concernée par une AOP viticole : l'AOP Languedoc et la dénomination complémentaire Grés de Montpellier en cours d'approbation. Cette dernière devrait concerner plus de 200 ha.



La commune est aussi concernée par l'AOP Lucques du Languedoc et l'AOP Pélardon.

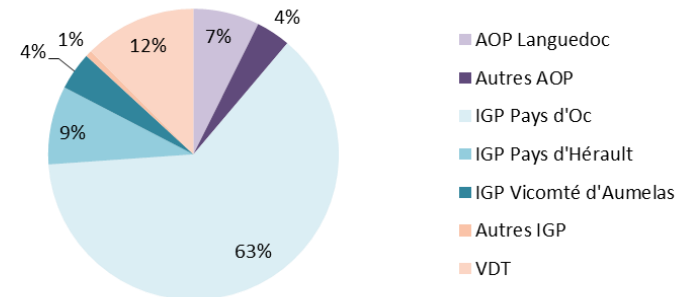
L'AOP Lucques du Languedoc est actuellement en cours d'identification parcellaire. Il n'existe donc pas aujourd'hui de cartographie. Toutefois, elle concerne toute la commune pour la zone potentiellement apte. L'appellation est délimitée par identification parcellaire, c'est à dire que chaque année les propriétaires désirant faire de l'AOC inscrivent leurs parcelles qui sont alors visitées et agréées ou non. Il y a aujourd'hui encore peu de parcelles identifiées étant donnée que la procédure n'est en route que depuis 3 ans.

## Une production viticole principalement valorisée en IGP Pas d'Oc

Selon les Douanes, en 2013:

- 76% des surfaces en vigne récoltées sont valorisées en IGP, et principalement en IGP Pays d'Oc
- 11% des surfaces sont valorisées en AOP Languedoc
- et le reste en vin de table

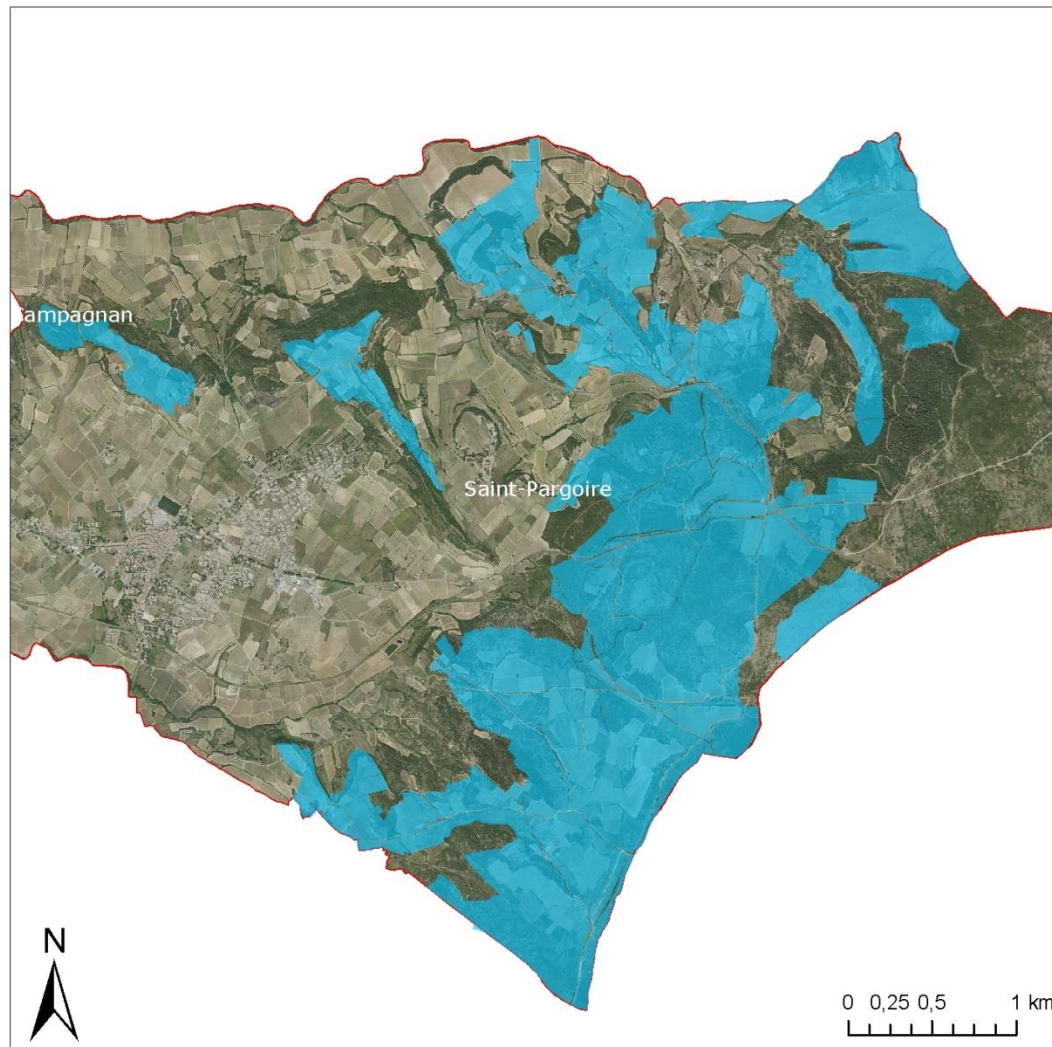
Répartition des surfaces déclarées en 2013  
(Source: Douanes)



# AOP Languedoc

(dénomination complémentaire Grés de Montpellier en cours d'approbation)

L'AOP Languedoc sur 696 ha.  
Et sa dénomination complémentaire Grés de Montpellier devrait s'étendre sur plus de 200 ha.



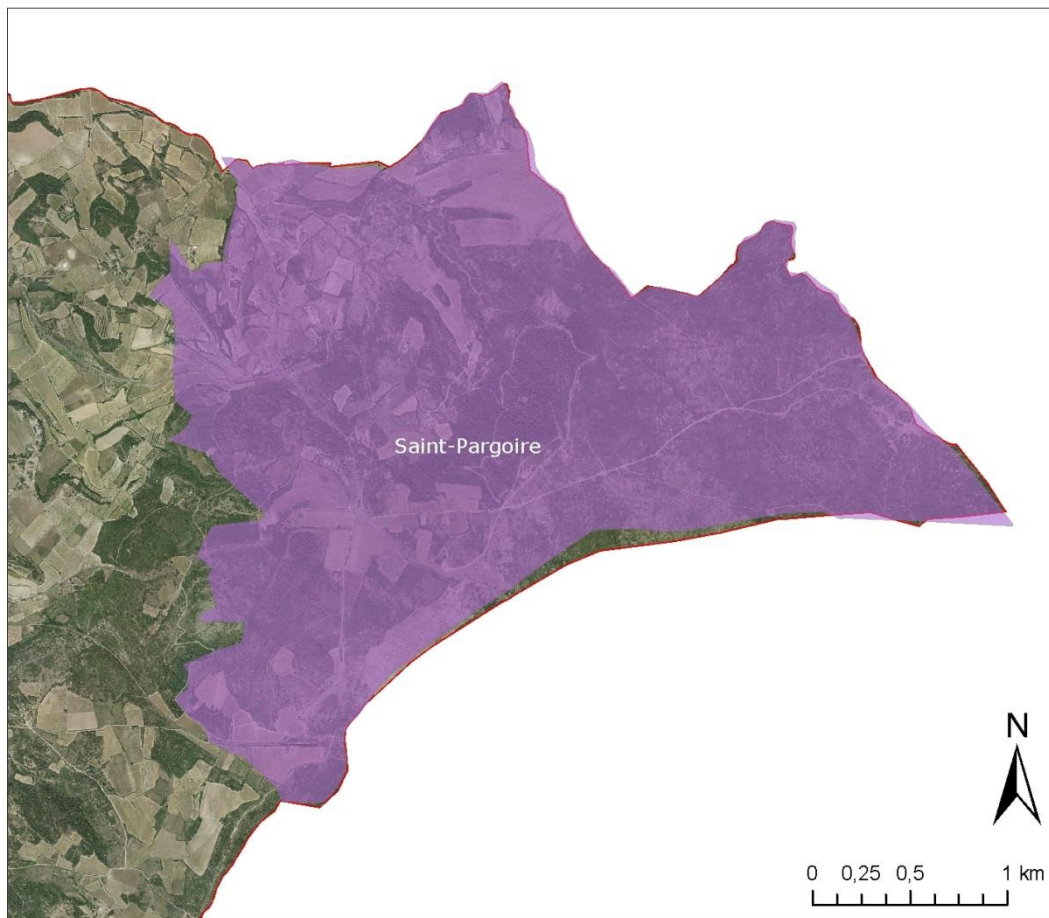
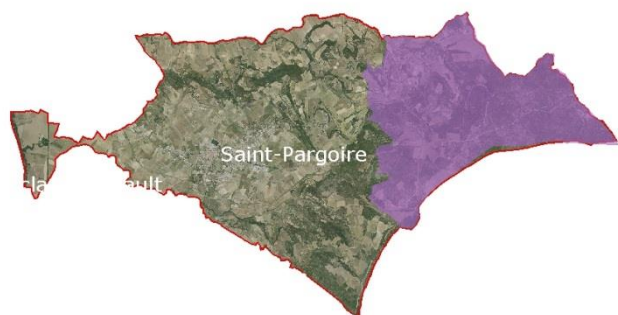
## Légende

AOP Languedoc

Source: Orthophoto 2016, INAO, CA34-CC, Juillet 2018

## AOP Pélardon

L'AOP Pélardon s'étend sur 753 ha côté Est de Saint Pargoire.



Source: Orthophoto 2016, INAO, CA34-CC, Mai 2018

### Légende

 AOP Pélardon

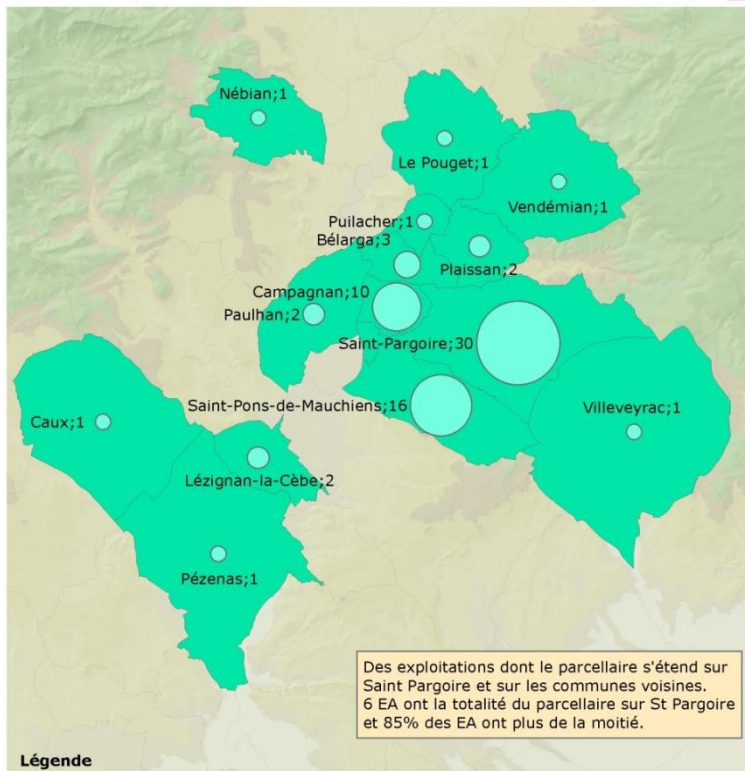
## ➤ **L'espace agricole dominé par la vigne**

L'espace agricole s'étend sur une grande partie de la commune même si elle laisse place à de grands espaces naturels à l'Est.

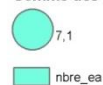


## Un parcellaire plus ou moins morcelé

### Parcellaire élargi des exploitations rencontrées

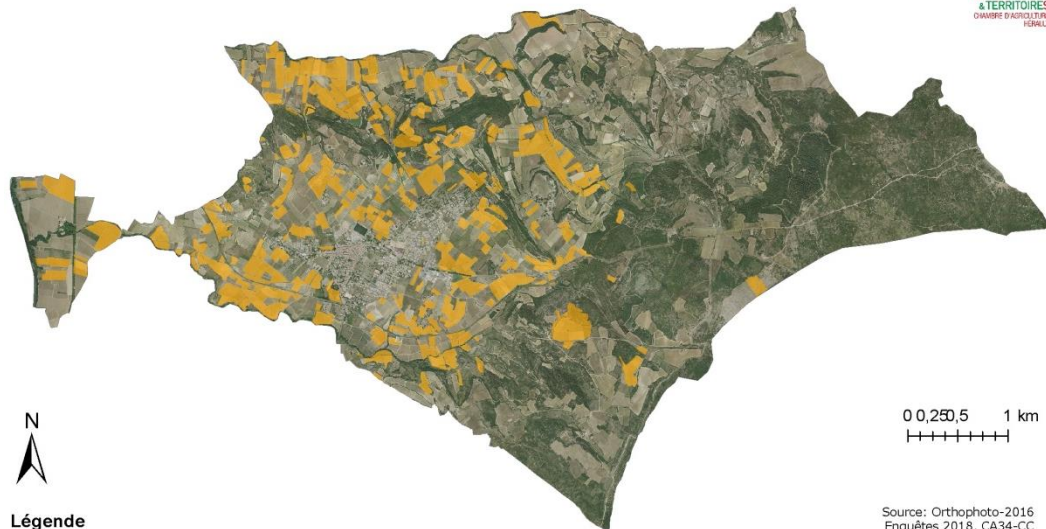


**Légende**  
Communes du parcellaire des exploitants rencontrés  
Somme des champs



Source: enquêtes 2018  
CA34-CC,  
Juillet 2018

### Parcellaire des exploitants enquêtés



**Légende**

Parcellaire des exploitants enquêtés

Source: Orthophoto-2016  
Enquêtes 2018, CA34-CC  
Juillet 2018

Les enquêtes ont permis d'identifier le parcellaire des exploitants ayant leur siège sur la commune. On constate alors qu'une grande partie des surfaces agricoles de la commune est exploitée par des exploitants ayant leur siège sur Saint Pargoire.

Les viticulteurs rencontrés ayant leur siège sur la commune exploitent entre 3 et 40 ha, avec une moyenne de 14,7 ha. Le parcellaire est très morcelé sur la commune et rare sont les exploitants avec de grands îlots rapprochés.

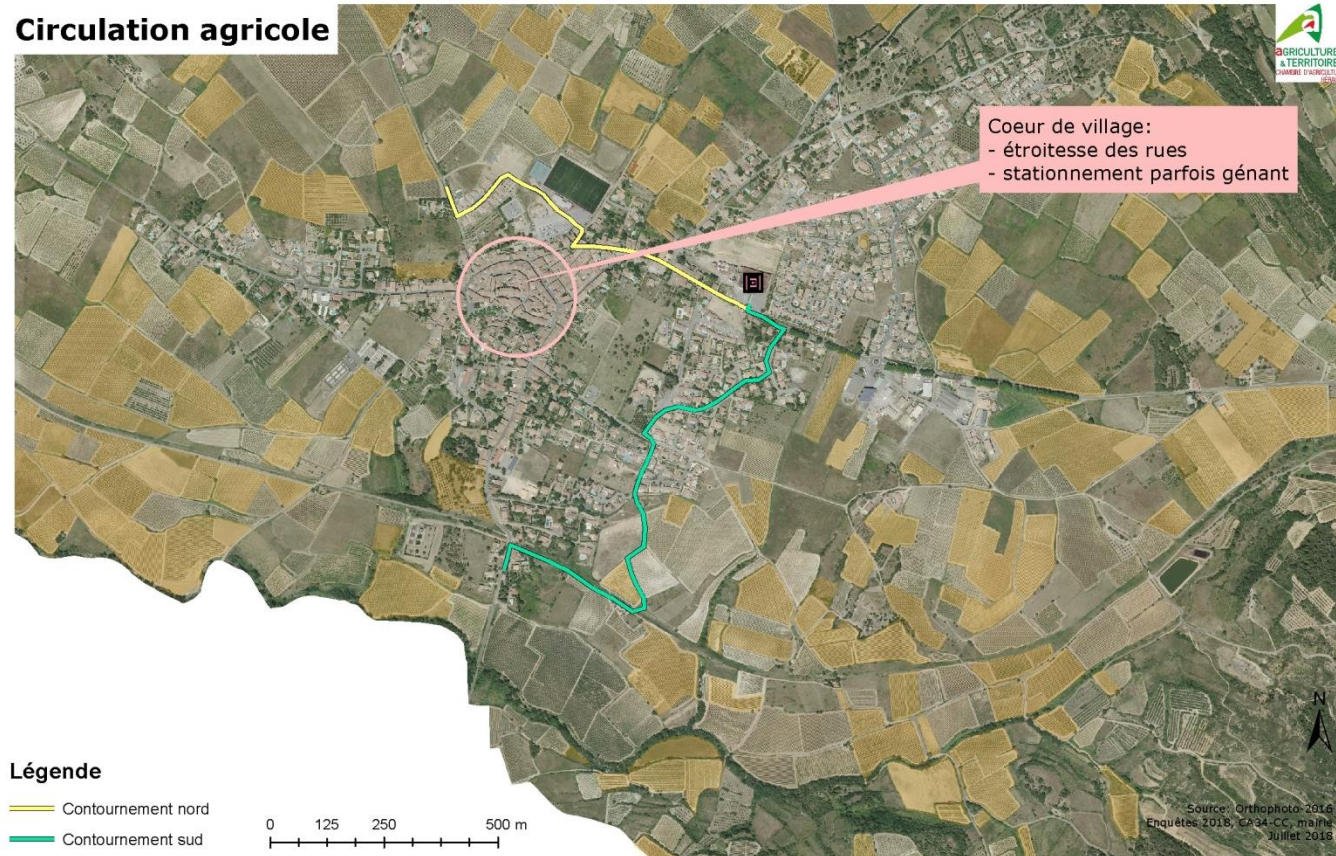
## La circulation agricole

La circulation agricole au cœur du village étant parfois difficile du fait de l'étroitesse des rues et du stationnement gênant de certains véhicules, deux contournements sont proposés aux exploitants emmenant leur production à la cave coopérative lors des vendanges.

☞ Des panneaux indiquent la déviation pour ceux qui viennent de Saint Pons et qui remontent vers la cave.

☞ Le tronçon entre le lotissement Jardin de Jean et le complexe sportif est à ce jour encore en terre mais sera aménagé (mise en place d'un enrobé) en 2018.

### Circulation agricole





## Un stock d'eau variable en plaine et sur les hauteurs

### Réserve utile et potentiel agronomique global

Le programme GDPA porté par l'Association Climatologique de l'Hérault en partenariat avec la Chambre d'agriculture de l'Hérault, le Conseil Général de l'Hérault et l'INRA a permis de cartographier le potentiel cultural de différentes cultures.

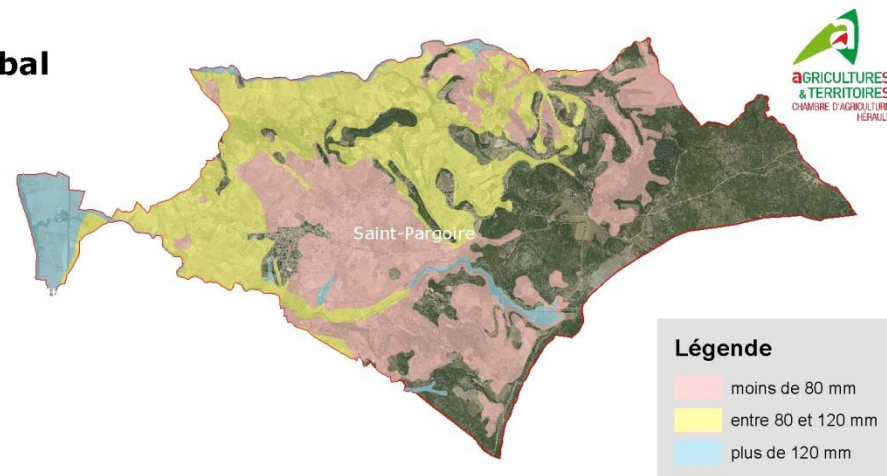
Trois critères (la pierrosité, la profondeur et la texture du sol) ont permis de calculer ces potentialités.

La réserve utile du sol est aussi un indicateur important dans le potentiel cultural. En effet, il représente le stock d'eau d'un sol. Un sol présentant une réserve utile importante peut accueillir des cultures ayant un besoin d'eau important. Le réseau d'irrigation peut venir pallier une réserve utile faible et permettre la diversification.

Une réserve utile et un potentiel agronomique global plus ou moins forts selon les secteurs.

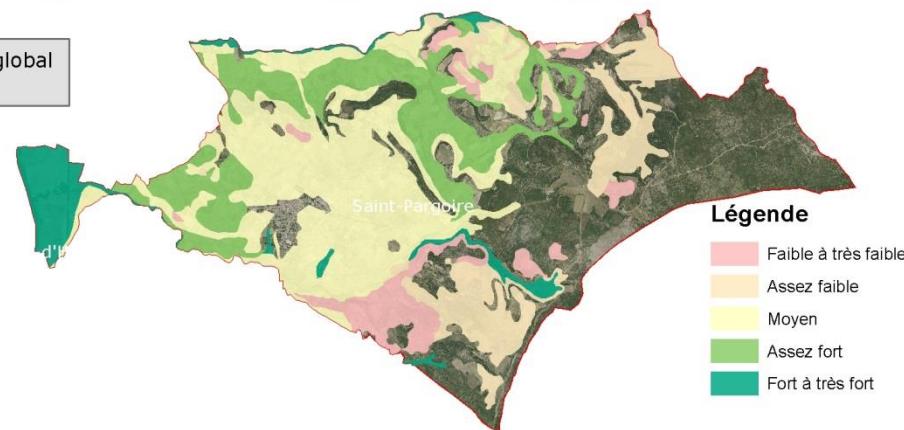


Source: Orthophoto 2016, GDPA-ACH, CA34-CC, Juillet 2018



#### Légende

- moins de 80 mm
- entre 80 et 120 mm
- plus de 120 mm



#### Légende

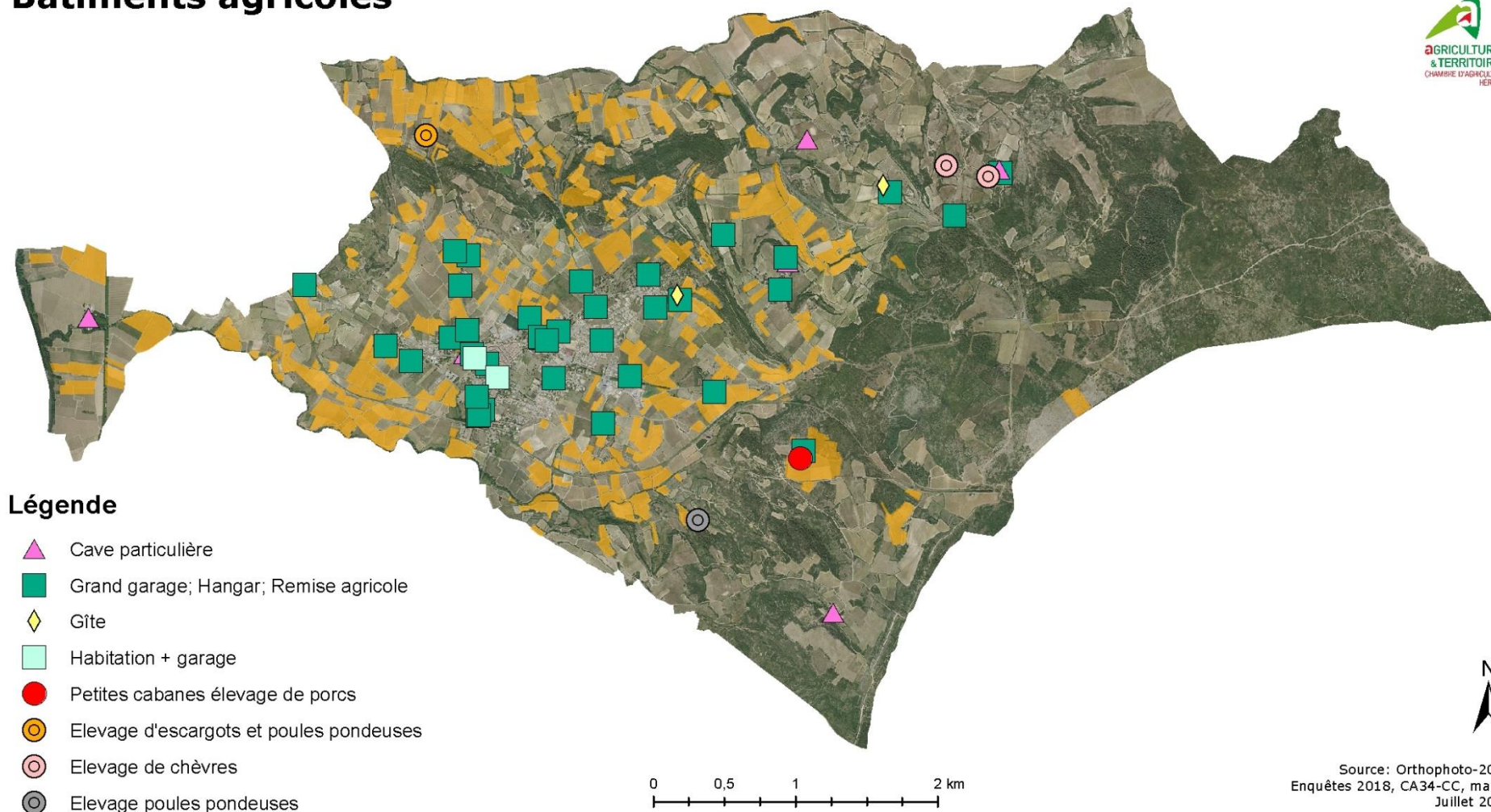
- Faible à très faible
- Assez faible
- Moyen
- Assez fort
- Fort à très fort

La commune de Saint Pargoire n'est pas équipée d'un réseau d'irrigation, ce qui limite fortement le potentiel de diversification. Malgré des besoins en eau existants, la candidature du projet de la Vicomté d'Aumelas lors de l'appel à manifestation d'intérêt mis en place par la Région n'a pas été retenu. En effet, l'examen du projet a été reporté dans l'attente d'un positionnement de la CLE du SAGE Hérault sur le partage de l'eau du barrage du Salagou.



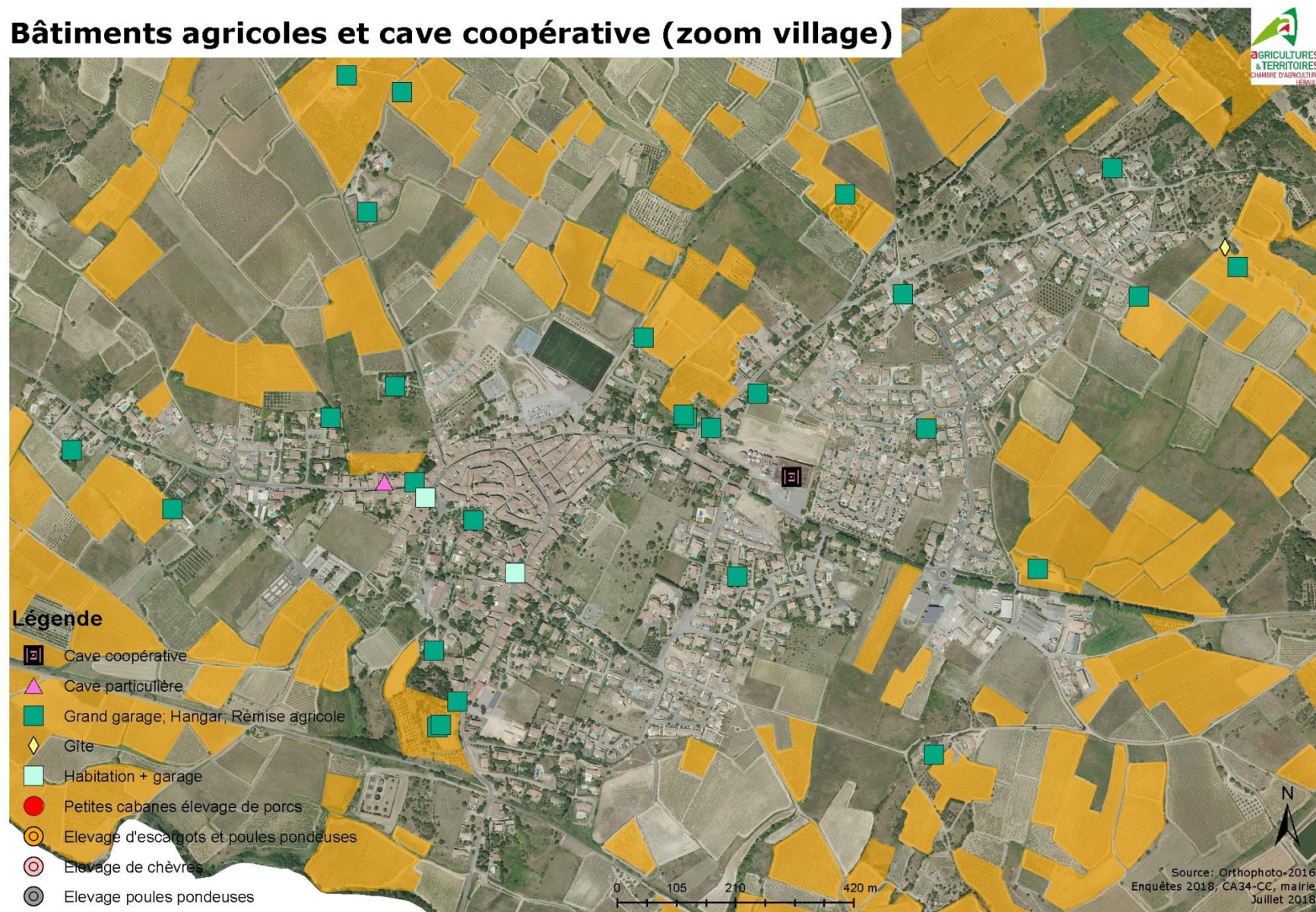
## Des bâtiments agricoles dans le village mais aussi en zone agricole

### Bâtiments agricoles





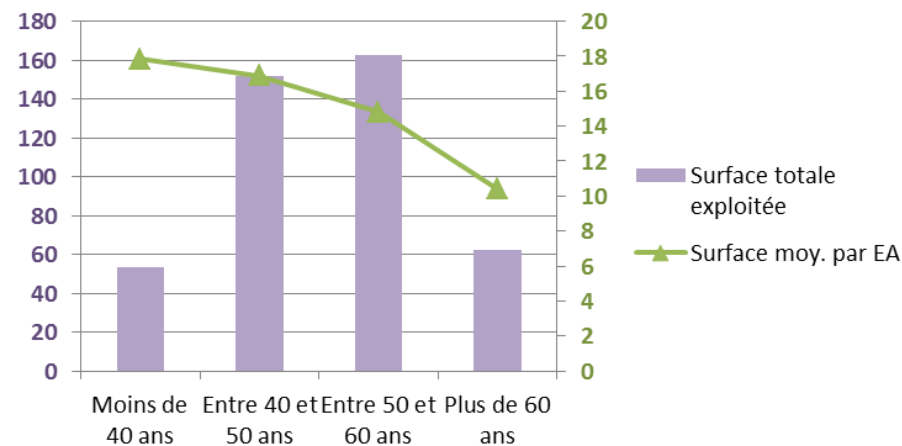
## Bâtiments agricoles et cave coopérative (zoom village)



### Une majorité d'exploitants professionnels entre 40 et 60 ans

La surface exploitée en moyenne en vigne diminue avec l'âge de l'exploitant (profil différent selon les communes).

#### Surface exploitée selon l'âge de l'exploitant (en ha)



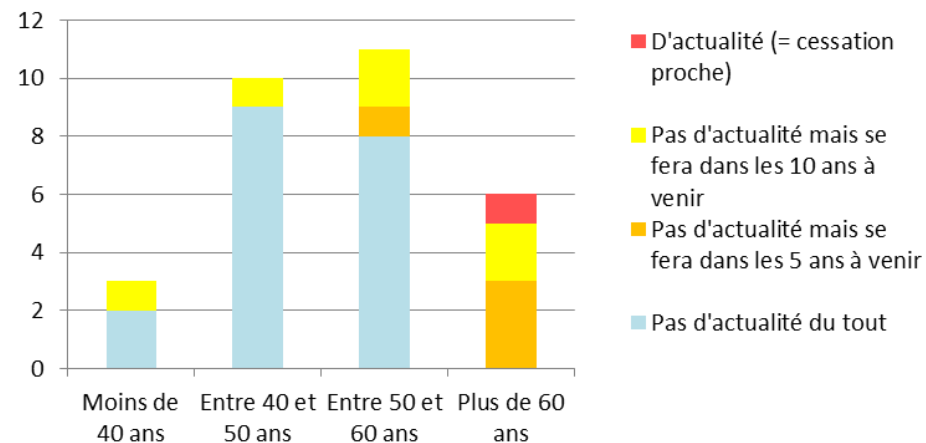
### Une majorité d'exploitations professionnelles dont la reprise est assurée

C'est principalement après 60 ans que les exploitants se sentent concernés par la question de la transmission. Avant, peu sont ceux qui se voient arrêter dans les 5 ou 10 ans à venir.

Parmi les 4 ayant plus de 60 ans :

- 2 ont un repreneur connu
- 1 a un repreneur potentiel (fils)
- Et 1 n'a pas de repreneur: mettra en fermage ou vendra son parcellaire

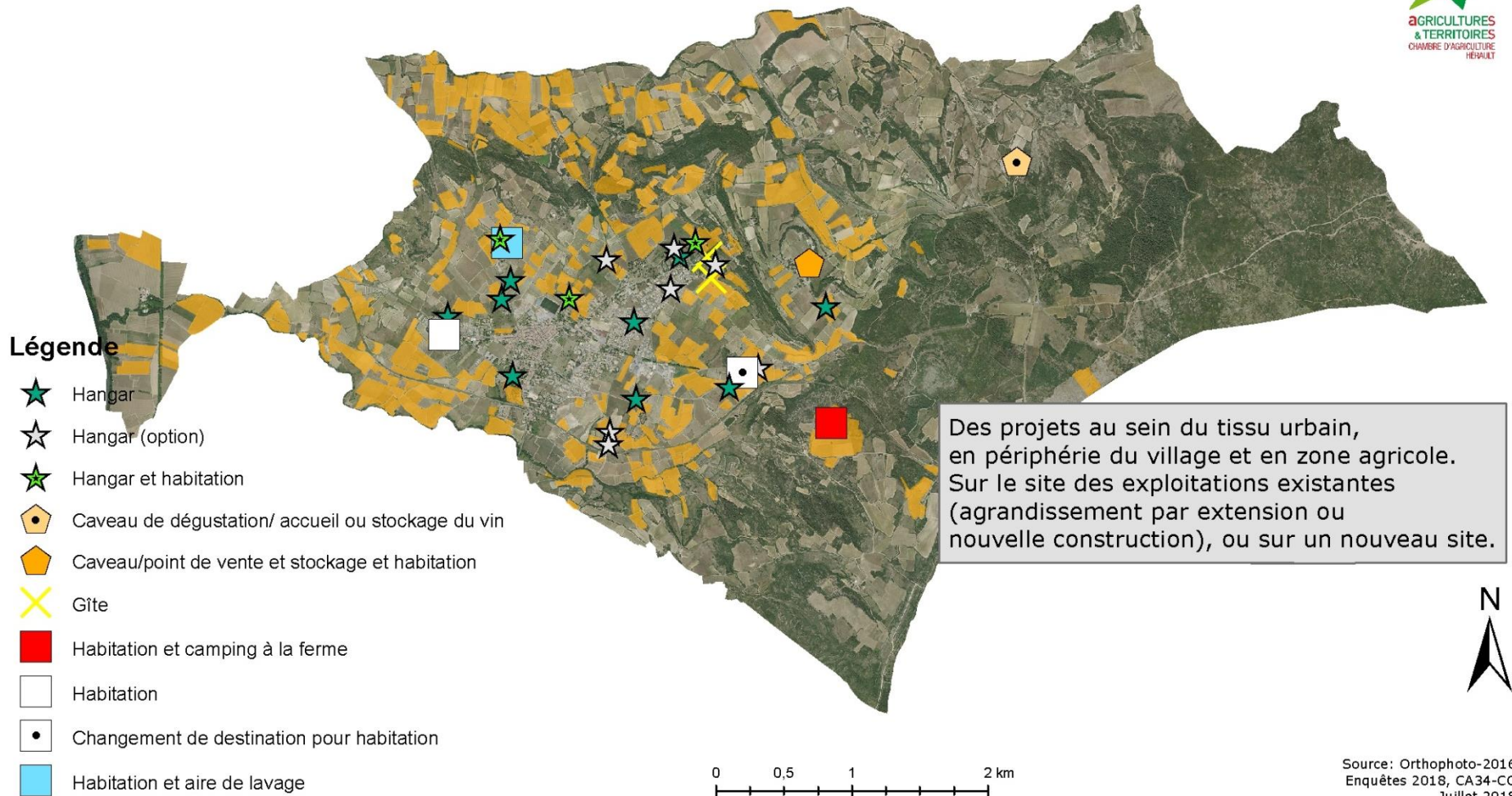
#### La transmission des exploitations selon l'âge de l'exploitant





## Des exploitations dynamiques, ayant des projets, des besoins

### Besoins exprimés des exploitants professionnels enquêtés





## Besoins exprimés des exploitants professionnels enquêtés



Sur 30 exploitants rencontrés, 22 ont indiqué avoir un besoin en terme de construction agricole:

### **3 projets de « hangars + habitations » :**

- 2 jeunes installés qui utilisent actuellement les locaux de leur parents exploitants ⇒ 1 sur un nouveau site en périphérie de l'urbanisation, 1 à côté de l'exploitation du père
- 1 qui a déjà un hangar et une habitation mais tout deux sont aujourd'hui trop petits ⇒ agrandissement du site existant

### **11 besoins de « hangars »:**

- 3 car hangar actuel trop petit ⇒ agrandissement de l'existant par extension ou nouvelle construction à proximité immédiate
- 3 dont le matériel est dehors ⇒ nouvelle construction à proximité immédiate du site existant ou sur un nouveau site
- 2 dont le fils est en cours d'installation ⇒ besoin dans les années à venir probable
- 3 qui louent ou utilisent un bâtiment familial ⇒ nouvelle construction en zone agricole, sur nouveau site

### **4 projets « habitations »:**

- 1 éleveur, avec camping à la ferme ⇒ sur site existant
- 1 changement de destination du hangar vers habitation quand cessation d'activité
- 1 pour installation du fils avec aire de lavage
- 1 habitation proche du hangar existant

**1 projet caveau/point de vente et stockage bouteille avec habitation** ⇒ à proximité du site existant

**1 autre sans l'habitation** ⇒ sur le site existant

1 rénovation de mazet pour l'accueil du public: sur le site d'une exploitation existante (Lieu-dit la Fon de Lacan)

**2 projets de « gîtes »** ⇒ l'un sur site existant l'autre sur nouveau site

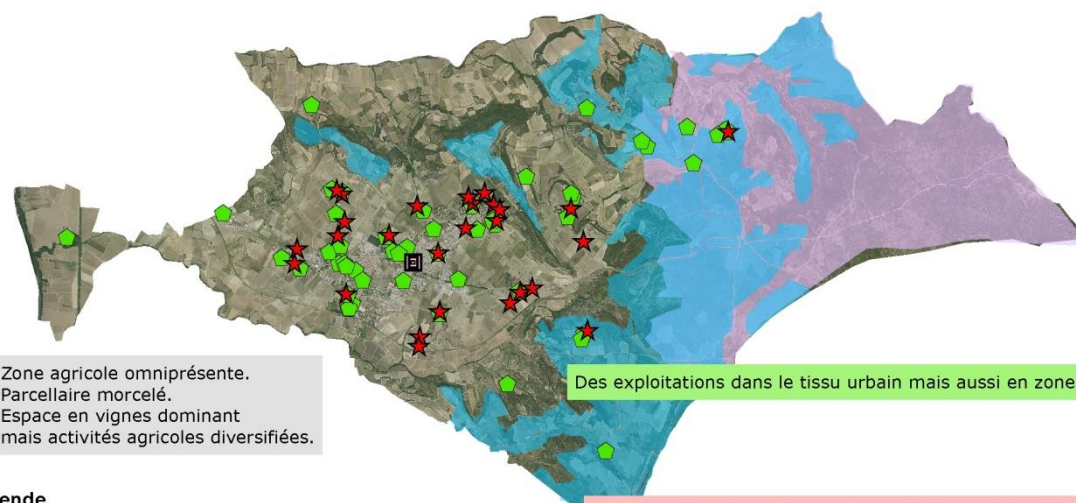


## Synthèse

- ☞ En 2018, une 40<sup>aine</sup> de sièges d'exploitation professionnelles.
- ☞ Une relative stabilité du nombre d'exploitations professionnelles depuis 2010.
- ☞ Une majorité d'exploitations individuelles même si la part du nombre de société augmente au fil des années.
- ☞ La viticulture, principalement activité agricole sur la commune.
- ☞ Mais aussi des élevages (porcs, chèvres).
- ☞ L'Est du territoire concerné par l'AOP Pélarдон, et Languedoc (dénomination complémentaire Grés de Montpellier en cours de validation).
- ☞ Une valorisation majoritaire en IGP pays d'Oc.
- ☞ Des besoins en terme de construction: sur site existant ou sur nouveau site; en agrandissement ou en construction nouvelle.

### Synthèse

L'Est du territoire concerné par l'AOP Pélarдон, Languedoc et Grés de Montpellier.  
Occupé en grande partie pour des garrigues mais aussi des espaces agricoles (vignes et élevage).



Zone agricole omniprésente.  
Parcellaire morcelé.  
Espace en vignes dominant  
mais activités agricoles diversifiées.

Des exploitations dans le tissu urbain mais aussi en zone agricole.

Ayant des besoins en terme de construction pour se développer.  
Majoritairement sur site existant.

#### Légende

- ★ Projets / besoins
- ⬠ Bâti agricoles existants
- ⬠ Cave coopérative
- ⬠ AOP Languedoc
- ⬠ AOP Pélarдон

0 0,5 1 2 km



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE AGRICOLE  
HERAULT



Source: Orthophoto-2016  
Enquêtes 2018, CA34-CC  
Juillet 2018



COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

CC VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

