

Annexe 3

Présentation du projet d'installation en maraîchage diversifié et arboriculture

Appel à Manifestation d'Intérêt

Contact : ami.canavieres@mairie-albi.fr – 05 63 49 15 40

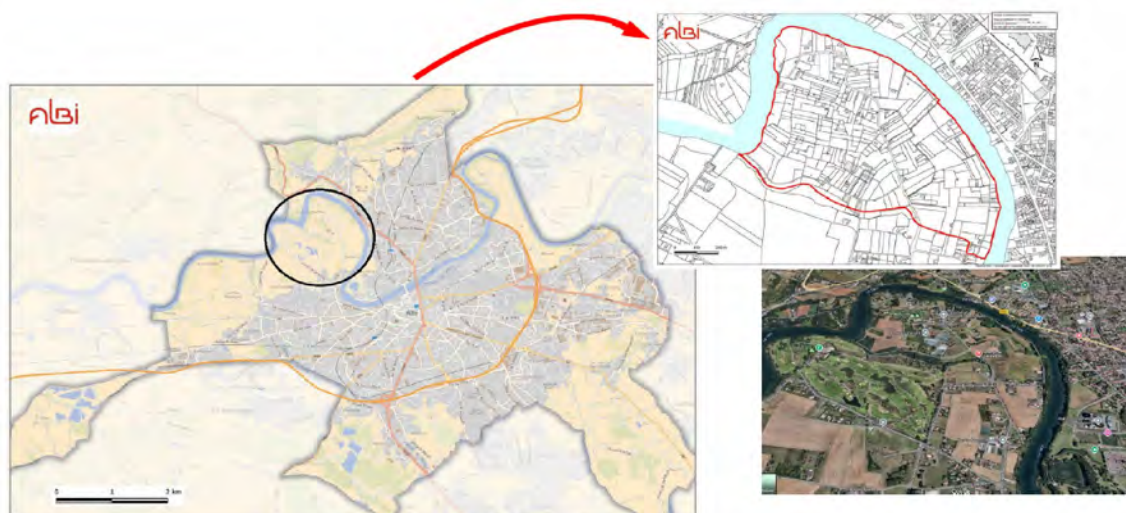
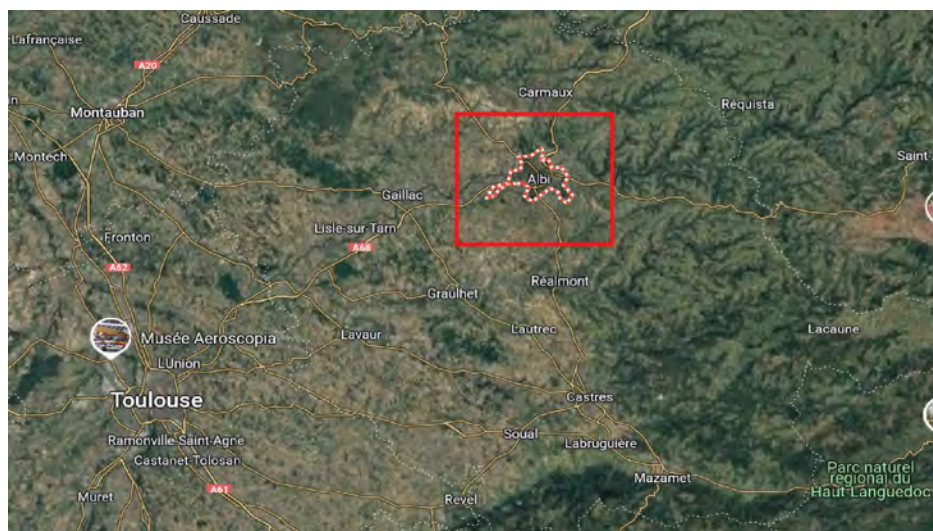


Table des matières

I. PRESENTATION GLOBALE DES PARCELLES.....	3
Vue du bloc 1.....	4
Vue du bloc 2.....	4
Vue bloc 3 : prairies.....	5
II. ETUDE DU POTENTIEL AGRONOMIQUE DU SITE.....	6
III. INFRASTRUCTURES.....	6
IV. ETUDE DE MARCHE ET DES DEBOUCHES.....	8
V. ANNEXES.....	10
1. Contraintes liées à l’urbanisme et au foncier.....	10
2. Les prélèvements d’eau à usage d’irrigation agricole : les démarches administratives.....	12
3. Simulation technico-économique (Exploitation en maraîchage diversifié)	

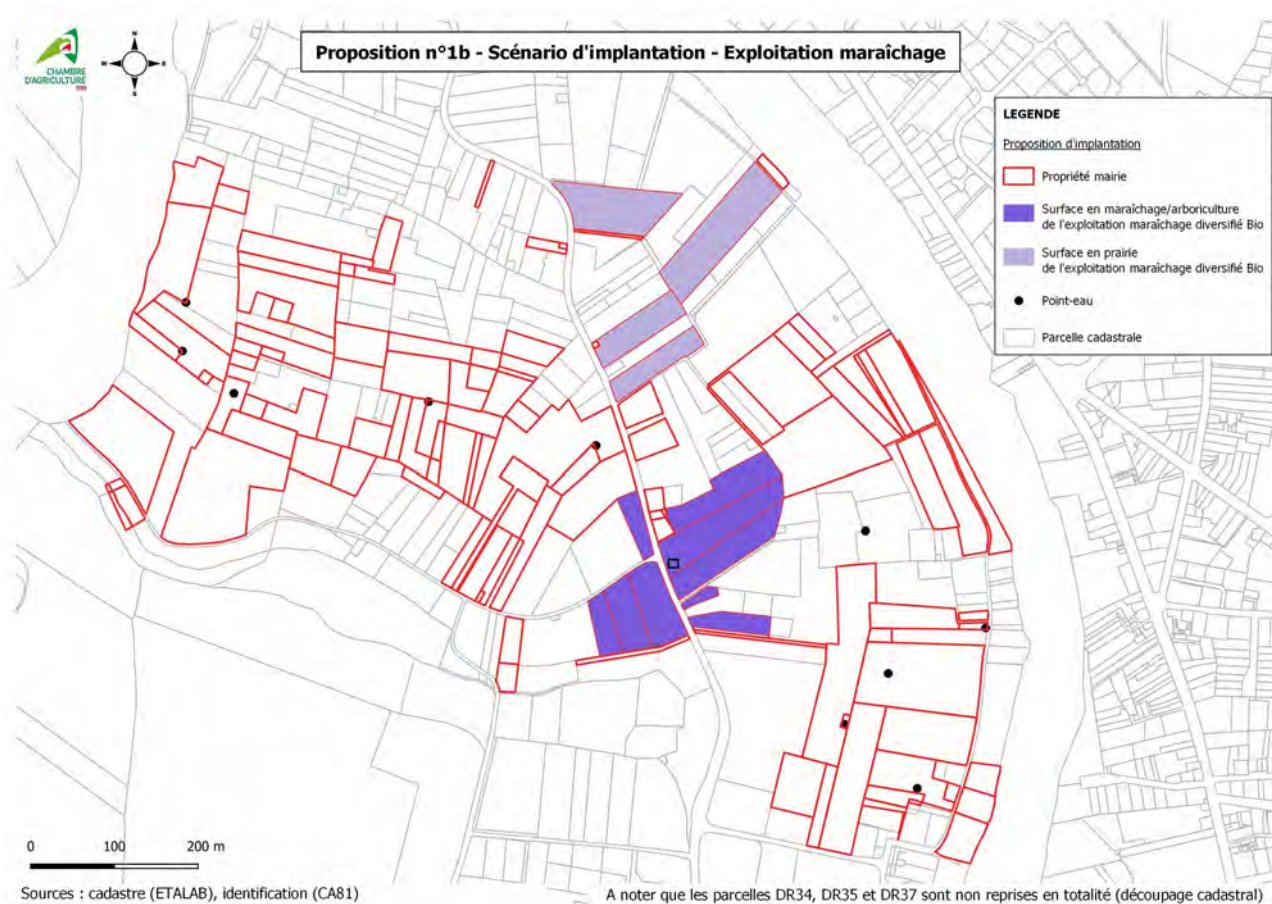
I. PRESENTATION GLOBALE DES PARCELLES

Les parcelles constituent un ensemble de **5 ha**, situé en zone périurbaine à 5 km de l'hypercentre d'Albi (à titre indicatif : 2,4 ha de maraîchage diversifié, 0,6 ha en arboriculture et 2 ha de prairie¹).

Ces parcelles s'étalent dans un bras du Tarn constituant le quartier de Canavières, historiquement agricole et classé en Zone d'Aménagement Différé de 73 ha depuis 2010, ce qui permet à la commune d'être prioritaire sur l'achat des terrains à la vente. Depuis lors, le parc de propriétés communales n'a de cesse de grandir, passant de 3,4 ha en 2014, à 14 ha en 2020, puis 27 ha aujourd'hui.

Les parcelles ont été regroupées comme suit afin de proposer aux porteurs de projet

- des surfaces dont la composition du sol est relativement homogène
- des surfaces qui, regroupées, permettent la mise en œuvre d'un projet économiquement viable en fonction du type de culture choisi.



1 Un partenariat avec un éleveur local pourra être envisagé pour l'entretien de ces parcelles avec valorisation de l'herbe à hauteur de 150€/ha/an environ

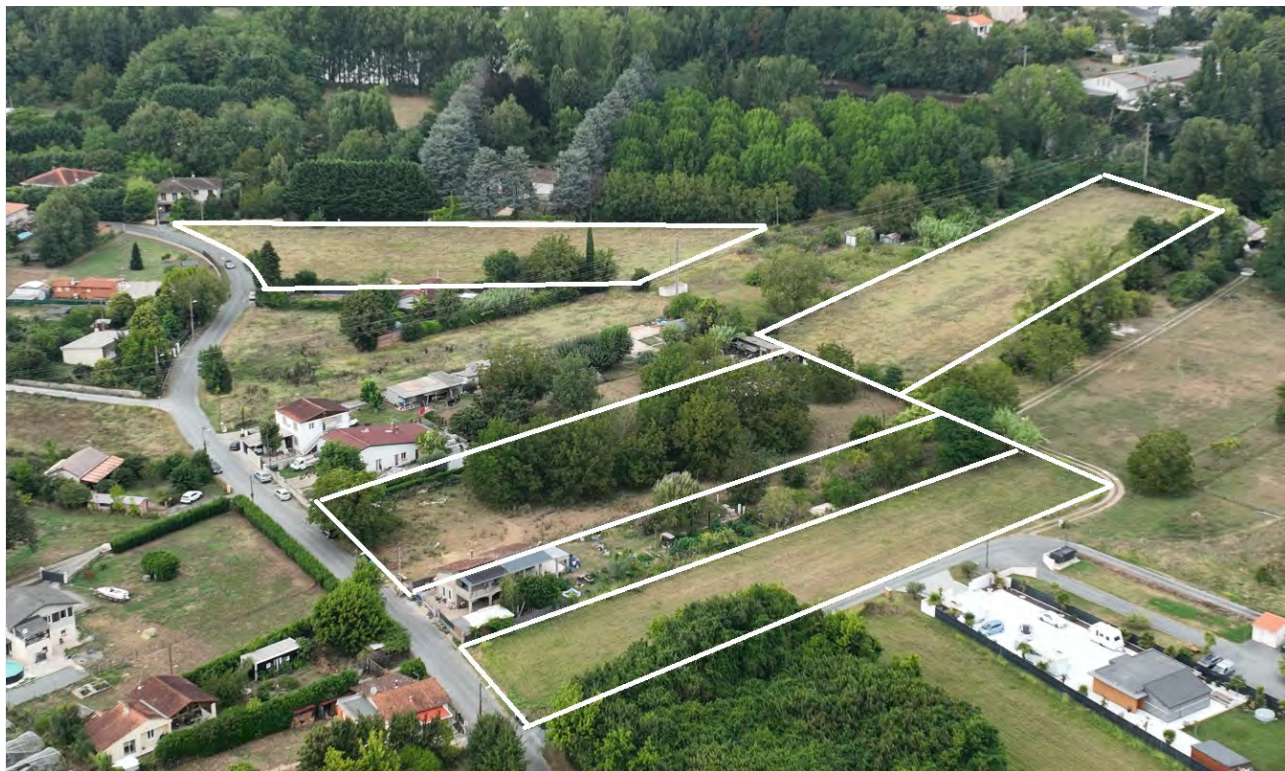
Vue du bloc 1



Vue du bloc 2



Vue bloc 3 : prairies



II. ETUDE DU POTENTIEL AGRONOMIQUE DU SITE

La zone de Canavières est située en bordure du Tarn. Cette zone, de par sa formation géologique est une zone riche en alluvions sédimentaires apportés par l'eau, et donc une zone propice à l'agriculture. Les parcelles étudiées sont situées en zone agricole et en zone inondable.

Elles sont relativement plates, et des analyses de sol sont disponibles sur demande.

Carte représentant les pentes > 10% et photos de la zone de Canavières



La texture du sol sablo-limoneuse se prête bien à l'activité de maraîchage. Des apports d'amendements devront toutefois être réalisés à l'implantation afin de favoriser les rendements. Les parcelles sont bien abritées du vent.

L'activité de maraîchage suppose l'implantation de serres de production. Ces serres devront être orientées selon les directives du règlement PPRI (voir annexe 1).

III. INFRASTRUCTURES

Les parcelles concernées disposent de 2 points d'eau : 1 forage pompant l'eau du Tarn (point noir sur la carte, débit 8m³/h) et 1 point d'eau potable situé dans une maison matérialisée par un carré noir sur le plan. L'accès à la maison (environ 150 m²) ainsi qu'à un hangar (environ 500 m²) dépendra des besoins du candidat qui, le cas échéant, devront être justifiés.

Une mutualisation raisonnée et proportionnée des usages est attendue entre les différents exploitants du secteur.

Ces biens immobiliers ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles poursuivies pour l'exploitation des parcelles mises à disposition par la collectivité.

Plus globalement, toute infrastructure se trouvant dans le périmètre du pôle agricole (parcelles cerclées de rouge sur la carte) est potentiellement mutualisable.

La mutualisation d'outils via d'autres installations sur le site et/ou l'adhésion à la CUMA maraîchage est également envisageable et pourront faire varier les investissements ainsi que les charges de mécanisation.

Photos de la maison



Photos du hangar de 500m²



IV. ETUDE DE MARCHE ET DES DEBOUCHES

Les légumes les plus cultivés dans le Tarn (hors pomme de terre) sont :

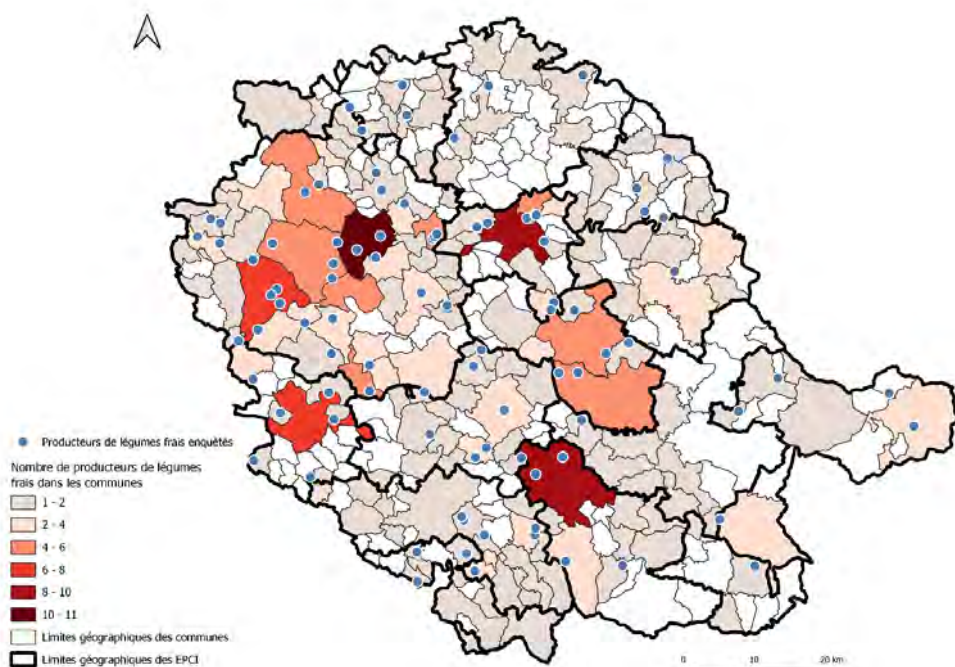
- OIGNONS : 160 ha pour un volume de près de 3 400 Tonnes/an
- COURGES, POTIRONS, CITROUILLES : 60 ha pour un volume de près de 1 800 Tonnes/an
- MELONS : 50 ha pour un volume d'environ 1 100 Tonnes/an

Une étude conduite par la Chambre d'agriculture du Tarn², en partenariat avec le Département du Tarn, en 2022, a permis d'identifier 345 producteurs de légumes frais, hors ail sur le département, soit 7,6 % des EA du département.

Ils sont présents sur quasiment l'ensemble du département, mais en plus grand nombre à proximité des zones de consommation que sont Albi, Castres, Gaillac, Lavaur (voir carte ci-après).

Dans la Communauté d'Agglomération d'Albi, on recense 4 maraîchers très diversifiés (25 légumes ou plus), et 7 maraîchers diversifiés (entre 10 et 25 légumes). **Seulement 2 d'entre eux écoulent pour partie leur production en demi-gros** : patate douce, poireau, chou, salade, tomate, melon, pastèque

Localisation de l'ensemble des producteurs de légumes frais identifiés du Tarn (345) et des 93 producteurs enquêtés en 2022



² Volet « Etude de la filière » disponible sur demande.

En dehors de la restauration collective, la ville d'Albi propose 5 marchés hebdomadaires :

- Le mardi soir marché bio, place Fernand Pelloutier
- Le samedi matin, place Fernand Pelloutier, la place de la Pile, Boulevard Strasbourg.
- Le jeudi soir, marché de producteurs place du Castelvieu

A cela s'ajoute le marché couvert du mardi au dimanche.

D'autres marchés sont facilement accessibles, notamment dans les communes de l'agglomération Albigeoise et des intercommunalités voisines.

La Ville d'Albi met régulièrement son terroir en valeur à travers des marchés gourmands et festivals culinaires. Albi bénéficie d'un rayonnement touristique à l'année (1,2 million de touristes par an), auquel sa gastronomie contribue. L'Agglomération d'Albi comprend enfin une AMAP, 2 magasins de producteurs, 2 drives fermiers, des casiers connectés.

Des enquêtes réalisées en 2025 auprès des cuisines de restauration collective sélectionnées ont montré un intérêt potentiel pour des légumes « classiques » diversifiés. Ces légumes sont recherchés en AB et/ou conventionnel, chaque structure mettant en avant le besoin d'une logistique adaptée et de prix justes.

Les légumes identifiés sont des légumes pouvant être produits par un système en maraîchage diversifié. Un exemple récent d'exploitation maraîchère sur le secteur produisait près de 17 tonnes de légumes sur 1 ha, dont 1800m² de serres, à destination de la cuisine centrale. 17 variétés étaient cultivées.

La commercialisation des légumes, a minima pour la cuisine centrale d'Albi, mais aussi dans d'autres établissements de restauration collective de la Ville et de ses alentours sera facilitée par la Ville et ses partenaires. Des besoins ont d'ores et déjà été identifiés.

Tout projet à dimension sociale sera également étudié et, sous couvert d'une faisabilité, pourra être facilité par la Ville à travers son Centre Communal d'Action Sociale.

A titre d'exemple, un des scénarios possibles pourrait se présenter comme suit.

- SAU: 5 ha
- **2,4 ha** en maraîchage + **0,6 ha** en arboriculture
- **Dont 2 ha réellement cultivés en maraîchage (1,8 ha plein champ et 2000 m² sous abris)**
- Nombre de variétés : 30
- 2 UTH + recours à emploi saisonnier de mai à septembre en complément selon besoin
- Débouchés : **demi-gros et/ou vente directe**

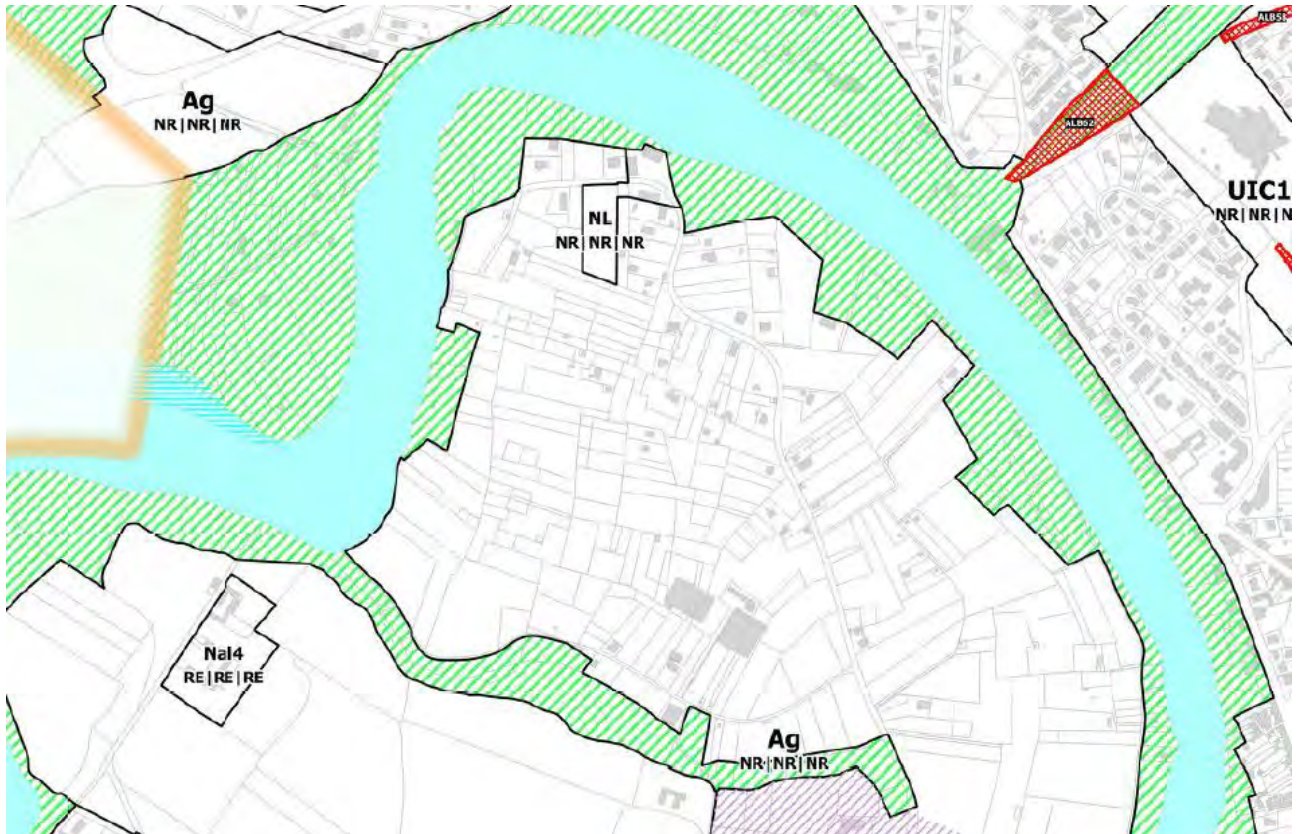
La production variée d'espèces et de variétés sur des surfaces réduites est encouragée, en intégrant le plus possible le non-travail du sol, l'optimisation des rotations et la réduction des intrants.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe « Scenario 1 : Exploitation en maraîchage diversifié en agriculture biologique »

V. ANNEXES

1. Contraintes liées à l'urbanisme et au foncier

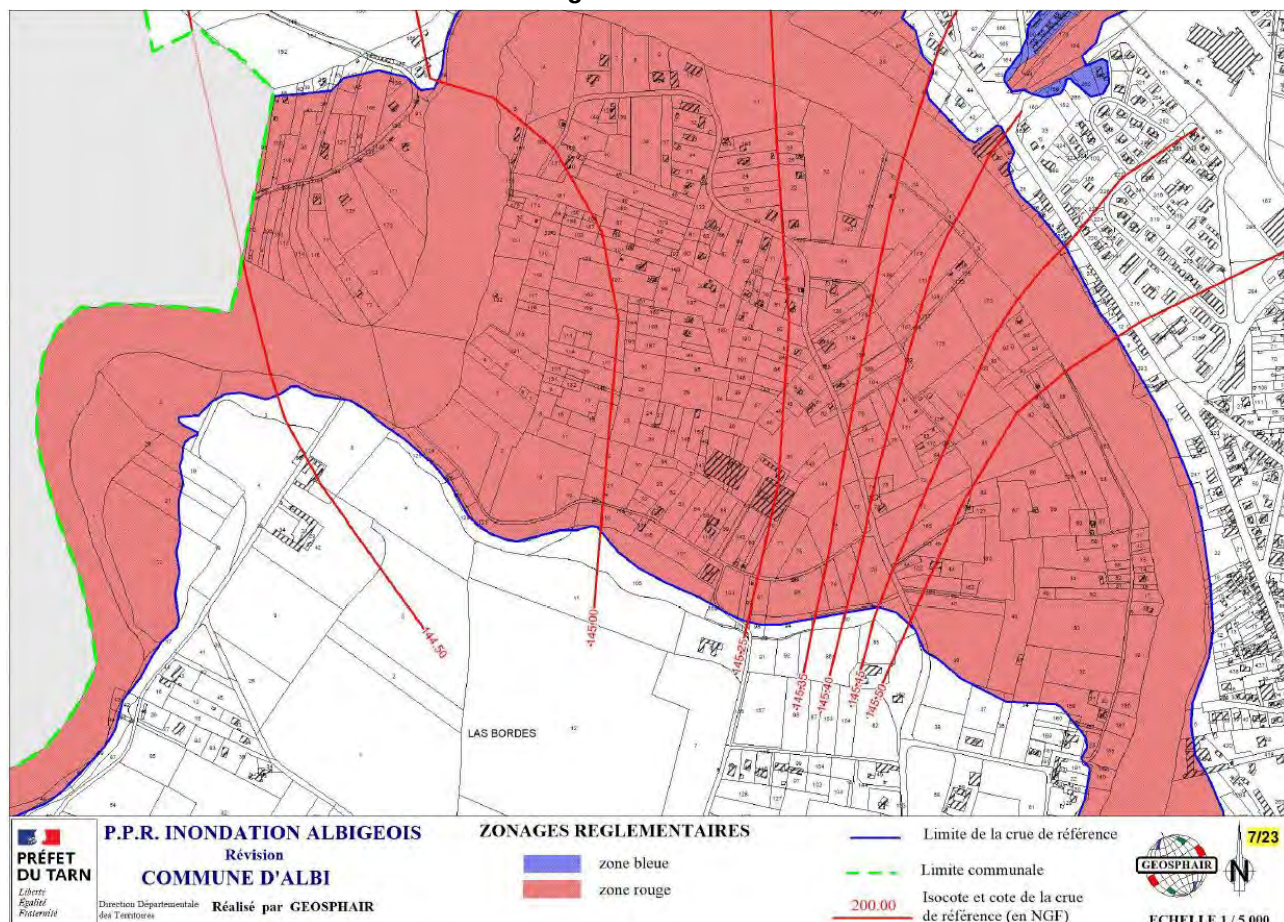
Le PLUI de l'Albigeois



La zone blanche correspond à la Zone Ag : Agricole Générale. Le règlement écrit de la zone Ag autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les installations techniques d'irrigation.

La zone hachurée en vert au bord du Tarn correspond à la zone Ns (Naturelle Stricte). Il s'agit du socle de la Trame Verte et Bleue. Les constructions nouvelles y sont par principe proscrites. Concernant les bâtiments et équipements agricoles seules sont autorisées les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 200 m² d'emprise au sol supplémentaires sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi. Les installations techniques d'irrigation sont autorisées.

Le PPRI du bassin versant de l'Albigeois



La ZAD de Canavières se situe en zone rouge du PPRI.

Depuis 1990, 4 crues ont été enregistrées inondant la plaine : en 1994, 2003, 2009 et 2014. (<https://www.hydro.eaufrance.fr/stationhydro/O400101001/synthese>)

Le règlement de la zone rouge, article II.1.3 autorise les constructions suivantes dont les bâtiments agricoles sous réserve de l'article II-1-4 qui précise que l'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement.

Extrait article II.1.3 du règlement PPRI

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Sous réserve des prescriptions suivantes :
La construction d'abris légers annexes au bâti existant.	- moins de 10 m² ; - ne pas créer de locaux de sommeil ; - adossé au bâti existant ou dans l'ombre hydraulique (voir annexe) ; - Les matériaux situés sous les PHEC devront être insensibles à l'eau ; - les équipements sensibles doivent être protégés ou situés au-dessus du niveau de la crue de référence.
La construction d'une installation liée à la pratique du jardinage familial au sens de l'article L 561-1 du code rural	- moins de 5 m² ; - au niveau du terrain naturel ; - ne pas créer de locaux de sommeil ; - doit résister à l'entraînement ; - Les matériaux situés sous les PHEC devront être insensibles à l'eau.
La construction des bâtiments techniques des exploitations agricoles existantes	- rendus nécessaires par les activités exercées à proximité ; - ne pas créer de logement ; - respect de l'article II-1-4.

Extrait article II.1.4 du règlement PPRI

II.1.4: Règles d'implantation des occupations du sol autorisées en zone rouge :
Les divisions foncières ayant pour effet d'amener une parcelle au-dessus du coefficient d'emprise au sol, n'ouvrent pas de nouveaux droits à construire. L'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement et la longueur de la façade perpendiculaire à ce flux doit être inférieure à 25 m.
si le coefficient d'emprise au sol des bâtiments (ou parties de bâtiments) existants situés en zone rouge est inférieur à 0,30 calculé sur la partie du terrain affecté par la zone rouge : le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments en zone rouge, ne pourra dépasser 0,35 après travaux.
si le coefficient d'emprise au sol des bâtiments (ou parties de bâtiments) existants situés en zone rouge est supérieur à 0,30 calculé sur la partie du terrain affecté par la zone rouge : ce coefficient peut, une et une seule fois, être porté à 120 % de sa valeur initiale.

2. Les prélèvements d'eau à usage d'irrigation agricole : les démarches administratives

La demande d'autorisation de prélèvement

Toutes les demandes d'autorisation de prélèvements d'eau à usage d'irrigation agricole sont gérées par les Organismes Uniques de Gestion Collective (OUGC), chargés de leur gestion collective depuis la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006. Le département du Tarn est concerné par quatre OUGC (figure 1 ci-dessous).

Figure 1 : carte des OUGC concernant le département du Tarn



L'OUGC du sous-bassin Tarn, sur lequel est située la ville d'Albi, est porté par la Chambre d'agriculture du Tarn.

Les agriculteurs de ce sous-bassin désireux d'obtenir une nouvelle autorisation de prélèvements (cours d'eau, nappes et plans d'eau) doivent s'adresser à la Chambre d'agriculture du Tarn, qui est le guichet unique pour ces démarches. Il est néanmoins à noter que les prélèvements inférieurs à 1000 m³/an sont considérés comme à usage domestique et ne nécessitent donc pas d'autorisation particulière³. Un formulaire de demande de nouvelle autorisation de pompage est à retirer auprès de l'OUGC du sous-bassin du Tarn.

Déclarer les volumes d'eau destinés à l'irrigation à l'agence de l'eau Adour-Garonne

Chaque préleveur est tenu de déclarer annuellement les volumes d'eau prélevés pour l'irrigation à l'Agence de l'eau Adour-Garonne qui sollicitera une redevance. L'installation d'un compteur volumétrique sur les installations de pompage est obligatoire.

Cas particulier des prélèvements dans la rivière Tarn

Les prélèvements réalisés dans la rivière Tarn, dans sa partie domaniale (en aval du Saut du Sabo, à Saint-Juéry), sont soumis à une taxe d'occupation du Domaine Public Fluvial (DPF), payable chaque année à l'avance et sollicitée par le Trésor Public. Cette taxe est composée d'une part fixe, correspondant à l'occupation du DPF, et d'une part variable, proportionnelle au volume maximum pouvant être prélevé.

3 Reste qu'il est nécessaire de disposer d'un compteur volumétrique pour s'en assurer, et en cas de contrôle de Police de l'eau.

1 Exploitation en maraîchage diversifié en agriculture biologique

PRÉSENTATION DE LA FERME



- SAU: 5 ha
- **2.4 ha** en maraîchage + **0,6 ha** en arboriculture
Dont 2 ha réellement cultivés en maraîchage (1,8 ha plein champ et 2000 m2 sous abris)
- **2 ha** en prairies – contrat avec un éleveur pour récolte du foin
- 2 UTH + recours à emploi saisonnier de mai à septembre en complément selon besoin

PRODUCTIONS



- Une **trentaine** de légumes cultivés (tomates, aubergines, poivrons, courgettes, patates douces, pommes de terre, choux, mâches, courges, oignons, carottes...)
- Légumes sélectionnés en fonction des besoins estimés suite aux enquêtes avec les établissements de restauration collective
- Verger de 0,6 ha de type alignements d'arbres de plusieurs espèces, en AB ; fruits destinés à la restauration collective et à la vente directe

MOYENS DE PRODUCTION



Caractéristiques du sol

- Sols sablo-limoneux aptes au maraîchage
- Absence de pente

Bâtiments

- Zone de lavage, conditionnement et stockage des fruits et légumes dont chambre froide de 30 m²
- Zone de stockage du matériel agricole
- Zone de repos pour les exploitants et salariés
- Option : espace de transformation et/ou de commercialisation

Surface couverte

- 2 000 m² de tunnels froids
soit 4 tunnels froids d'environ 500m² (9.3 x 50m) espacés de 3 à 4 mètres et orientés conformément au PPRI

Irrigation

- Besoin de 3000 m³ / ha minimum ; débit idéal : 8 m³/h
- Pompe, filtration, réseau
- Système de goutte-à-goutte et d'aspersion selon les cultures
- Origine de l'eau : réseau agricole
- Surface irriguée : 2 ha

NB : Utilisation possible de la maison La Landelle et des locaux de l'ancienne exploitation de Vigné. La mutualisation d'outils via d'autres installations sur le site et l'adhésion à la CUMA maraîchage est envisageable et pourront faire varier les investissements comme les charges de mécanisation.

Matériel agricole

Outils de traction	1 tracteur 30 à 60 CV
Outils de travail du sol	1 Rotavator, 1 vibroculteur
Outils de semis/plantation	1 semoir manuel (type ebra, terradonis), 1 planteuse (type super prefer)
Outils de désherbage	1 bineuse, 1 désherbeur thermique, 1 houe maraîchère
Outil de pulvérisation	1 Atomiseur-pulvérisateur à dos
Outils de fertilisation	1 Epandeur
Véhicules de transport, livraison	1 camion, 1 remorque, chariots de récolte, caisses de récolte,...
Autres outils	Bâches, filets, toiles tissées, pince à botteler, tables parasol de marché, balance,...

RESULTATS ET PERFORMANCES ECONOMIQUES DE L'EXPLOITATION

Hypothèses retenues

Chiffre d'affaires (CA) de vente des légumes

En vente directe, une estimation d'un taux de perte sur le CA sorti de champ a été appliqué à hauteur de 20 % (10 % pour perte au stockage + 10 % perte commercialisation et invendus).

En vente demi-gros (assimilée à la vente en restauration collective), cette perte est estimée moindre, à 10 %

Charges opérationnelles et charges de structure

Ces données ont été établies à partir de comptabilités d'agriculteurs tarnais installés en maraîchage ces dernières années et performantes d'un point de vue économique et environnemental.

Compte-tenu de la très grande diversité observée dans les projets en maraîchage (surface, mode de production, cultures, main d'œuvre, mécanisation,...), nous avons fait le choix de rester sur des données agglomérées au niveau des postes de charges.

Charges opérationnelles moyennes : 8 207 € / ha (min : 7 012 € / ha – max : 8 980 € / ha)

Charges de structure moyennes : 16 759 € / ha (min : 12 898 € / ha – max : 20 352 € / ha)

(ne sont pas pris en compte les amortissements du matériel et des bâtiments ni les prélèvements privés des exploitants)

La variation entre les niveaux de charges de structure s'explique par des variations importantes au niveau des charges de mécanisation (état et type d'utilisation du matériel) et de la main d'œuvre.

Charges opérationnelles et de structure retenues

pour vente directe : montant max utilisé pour le calcul (+ de frais commercialisation et main d'œuvre)

pour vente demi-gros : montant moyen utilisé pour le calcul

PRODUITS	Vente directe	Vente demi-gros
Chiffre d'affaires (CA)	129 813 €	91 238 €
dont vente de légumes	126 513 €	87 938 €
dont aides et subventions	3 000 €	3 000 €
<i>(aide PAC Maraîchage)</i>		
dont vente de foin	300 €	300 €
TOTAL DES PRODUITS	129 813 €	91 238 €
CHARGES	Vente directe	Vente demi-gros
Charges opérationnelles	17 960 €	16 414 €
Charges de structure	40 704 €	33 518 €
<i>(hors dotation aux amortissements et rémunération exploitants)</i>		
TOTAL DES CHARGES	58 664 €	49 932 €
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	71 149 €	41 306 €
EBE / Produit	55%	45%
Produit / UTH permanent	64 906 €	45 619 €
EBE / UTH permanent	35 574 €	20 653 €
CA maraîchage / ha	63 256 €	43 969 €

Le ratio EBE sur Produit indique la rentabilité de l'exploitation c'est-à-dire sa performance économique. Celle-ci est susceptible de varier fortement en raison d'une part de la production (techniques culturales, aléas climatiques, marchés) et d'autre part du niveau des charges, notamment de l'emploi de main d'œuvre salariée.

L'EBE doit être suffisant pour pouvoir :

- Rembourser les annuités d'emprunts
- Renouveler le matériel
- Permettre les prélèvements pour rémunérer le travail des exploitants.

PISTES D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ET PROJETS

- Réflexion sur mutualisation des bâtiments et du matériel (recours à la CUMA)
- Mise en place d'un petit laboratoire de transformation (ex : pestos, coulis de tomates, soupes...) pour valoriser les surplus de production et invendus
- Chiffre d'affaires fruits à comptabiliser à partir de la 5ème année

RECAPITULATIF DES AIDES POSSIBLES

Ces aides n'ont pas été comptabilisées dans le chiffre d'affaires prévisionnel présenté ci-dessus, à l'exception de l'aide PAC maraîchage diversifié :

AIDES PAC :

- **Aide PAC Maraîchage diversifié** : environ 1 500 €/ha (minimum : 0,5 ha – maximum : 3 ha) sous réserve d'activer au moins 1 DPB (DPB = droit à paiement de base) – GAEC à 2 associés : maximum de 6 ha
- **Aide PAC Jeune agriculteur (ACJA)** : environ 4 300 €/an pendant 5 ans (sous réserve d'éligibilité du demandeur)
- **Aide PAC DPB** : environ 127 €/ha (sous réserve de détenir des DPB – droit à paiement de base)
- **Aide PAC Eco-régime** : différents niveaux d'aides 47 €/ha ou 64 €/ha ou 94 €/ha (selon les pratiques agricoles). Ex. : agriculture biologique : 94 €/ha
- **Aide PAC Paiement redistributif** : environ 48 €/ha (sous réserve de détenir un DPB)

AIDES A LA CONVERSION A L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE : aide versée pendant 5 ans

- 900 €/ha si surface cultivée en maraîchage diversifiée ou arboriculture
- 450 €/ha si surface cultivée en légumes de plein champ
- 350 €/ha si surface cultivée en grandes cultures

CREDIT D'IMPÔT BIO : 4 500 € par exploitation jusqu'en 2025