



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Agriculture Forêt

Montpellier, le

11 AVR. 2019

Affaire suivie par : M. Laurent THOMAS
Mail : laurent.thomas@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 62 02

Objet : Création de la ZAC La Font de Mauguio - Avis sur l'étude préalable agricole au titre du D112-1-21 du code rural et de la pêche maritime

Copie : Monsieur le Maire de la commune de Mauguio - Hôtel de Ville - Place de la libération – BP 20 – 34130 MAUGUIO

Monsieur Le Président Directeur Général,

En application des dispositions de l'article L112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous m'avez transmis le 17 avril 2018, l'étude préalable agricole qui constitue également le volet agricole de l'étude d'impact du projet soumis à l'enquête au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement.

Comme l'indique l'étude préalable agricole, le projet dont il est question vise à créer une Zone d'Aménagement Concertée (dite ZAC de la Font de Mauguio) composée de 740 logements pour une surface d'emprise de 19,31 ha. Dans la mesure où la surface prélevée est supérieure à 1 ha (seuil fixé par arrêté préfectoral du 11 avril 2017) et que l'emprise du projet est située en zone agricole, celui-ci est soumis à étude d'impact environnementale systématique, et doit faire l'objet de cette étude agricole.

1) Les effets du projet sur l'économie agricole locale

Le territoire retenu pour mesurer les effets du projet sur l'économie agricole est pertinent et correspond au territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or, soit 8 communes. Sur les 19 ha, on dénombre 15,73 ha d'espaces agricoles ou à vocation agricole répartis en grandes cultures (3 ha), friches agricoles (11,29 ha), maraîchage (0,37 ha), terres labourables (1,06 ha). Les autres espaces de l'emprise sont urbanisés pour 3,20 ha (terrain de loisir et urbanisation).

L'étude démontre que le potentiel agronomique global est de bonne qualité (Réserve Utile de classe 1 > 70%) et que l'ensemble des parcelles sont irrigables en raison de la proximité avec le réseau Bas Rhône Languedoc (accès borne BRL inférieur à 500 m. depuis les parcelles). Trois exploitations sont directement

M. BOURREL, Président Directeur Général de L'Or Aménagement
247, boulevard de la démocratie
34130 MAUGUIO

impactées et perdent du foncier (2,28 ha pour une exploitation soit 9% de sa SAU) et les deux autres perdent chacune un hangar et une maison d'habitation. Outre la perte de production, il y a perte définitive de 11,29 ha de friches et de 16,10 ha irrigués.

Concernant la perte d'emplois directs et indirects, elle est de 0,4 ETP (dont main d'œuvre saisonnière). Enfin, l'étude ne recense aucun effet positif lié à la perte du foncier, support de la future ZAD.

Au regard des effets cumulés, l'étude fait le constat d'une fragilisation économique à long terme des trois exploitations impactées directement, d'une baisse du besoin en main d'œuvre, d'une diminution de la production apportée aux caves coopératives et d'une perturbation de l'équilibre économiques de ces structures.

L'évaluation de l'impact du projet ainsi présenté impose dès lors la mise en œuvre de mesures de compensation collective proportionnées.

2) Les mesures de compensation collective proposées

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 prévoit la mise en place de mesures de compensation agricoles collectives pour consolider l'économie agricole locale lorsque l'importance des conséquences négatives du projet l'impose, ce qui est le cas pour ce projet.

Il s'agit de réparer un préjudice collectif non restauré par les mesures déjà prévues (indemnisation individuelles, rétablissement du réseau d'irrigation, aménagements fonciers,...) et qui s'ajoutent à celles-ci lorsqu'elles se révèlent insuffisantes pour compenser un impact économique sur une filière agricole.

Après application de la méthode de calcul validé en CDPENAF de février 2018, le montant de compensation proposé est le suivant selon le coût de compensation pour les 16 ha irrigués:

- hypothèse basse : 356 099 €
- hypothèse moyenne : 492 949 €
- hypothèse haute : 629 799 €.

Concernant le chiffrage et les éléments de calcul, ils sont bien conformes à la méthode validée en commission et le périmètre de la zone d'étude qui est proposé est également pertinent.

Il apparaît que c'est bien le facteur irrigation qui est l'élément le plus impactant dans le montant de la compensation (16,10 ha irrigué x 25000 €/ha). La valeur vénale du foncier est intégrée à hauteur de 9200 € par ha.

La maîtrise d'ouvrage propose les mesures de compensation suivantes :

- Reconquête agricole et remise en culture d'espaces en friches avec recherche de foncier : 150 000 €
- Renforcement des dispositifs d'animation en faveur de l'installation et de la transmission des exploitations agricoles : 50 000 €
- Aide au maintien de zones de contact de l'espace urbain : création de zones tampons pour améliorer la cohabitation : 50 000 €
- Aide au développement de la certification environnementale : 100 000 €

3) L'avis de la CDPENAF

Cette étude préalable agricole a fait l'objet d'un examen par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 15 janvier 2019. La commission a estimé que le projet aura des effets dommageables pour l'économie agricole locale en ce sens qu'il induit la perte définitive de 16 ha de terres agricole ou à vocation agricole dans des secteurs irrigables.

Elle a émis les avis suivants lors de sa séance du 15 janvier 2019 :

« À l'issue de la délibération de la commission, trois avis sont émis sur les 3 points à valider par la commission dans le cadre des mesures de compensation :

- **1^{er} point à valider** : le périmètre d'étude, soit le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

12 avis favorables (unanimité) : Avis favorable de la commission

- **2^{ème} point à valider** : le montant des mesures de compensation tel que présenté par le bureau d'étude et selon la méthode de calcul issue du cahier des recommandations départemental.

Le premier montant soumis au vote est celui de la fourchette haute (p. 43 du rapport de la Chambre d'Agriculture), soit un montant de 629 799 €.

12 avis favorables (unanimité) : Avis favorable de la commission

- **3^{ème} point à valider** : les mesures de réduction et de compensation proposées par le maître d'ouvrage.

Mesures de réduction n°1 à 3 :

Mesure de réduction n°1 - Réduction du périmètre de ZAC :

C'est une mesure liée à l'aléa inondation et non à la préservation du foncier agricole donc non recevable à ce titre.

Mesure de réduction n°2 - Préservation de la desserte et de l'irrigation des terres agricoles voisines :

C'est une action visant à rétablir une coupure provoquée par les travaux d'aménagement et donc ce n'est ni une mesure de réduction de l'impact pour les terres irriguées et impactées par l'ouvrage, ni une mesure de compensation.

Mesure de réduction n°3 - Soutien à l'émergence d'un projet agroécologique en lisière de ZAC :

Dans la mesure où ce projet se fait à l'extérieur du périmètre de la ZAC et ne vise pas à remettre en culture des terres agricoles, il n'est pas considéré comme une mesure de réduction de l'impact.

12 avis défavorables (unanimité) : Avis défavorable de la commission pour ces 3 mesures de réduction proposées par le MO

Mesures de réduction n°4 : Création d'un point de vente de producteurs en circuit court au sein de la ZAC :

Il est proposé de valider cette mesure non pas en mesure de réduction des impacts mais bien en mesure de compensation pour un montant de 200 000 € (à affiner par la suite).

12 avis favorable (unanimité) : Avis favorable de la commission

Mesure de compensation n°1 - « Reconquérir x hectares de friches à vocation agricole par la recherche de foncier et la remise en culture pour favoriser l'installation d'agriculteurs » :

Cette proposition de libellé de la mesure pourra se décliner sur une surface précise délimitée par le maître d'ouvrage au vu des éléments de diagnostic foncier.

Cette proposition de mesure, qui est le regroupement des mesures 1 et 2 du MO pour un montant de 200 000 € recueille 12 avis favorables (unanimité) : avis favorable de la commission.

Mesure de compensation n°2 - « Aide au maintien de zones de contact de l'espace urbain : création de zones tampons pour améliorer la cohabitation » :

Cette mesure n'induit aucune valorisation économique et par ailleurs elle est souvent une contre partie obligatoire pour les aménageurs de l'espace urbain.

11 avis défavorables et un avis favorable : Avis défavorable de la commission pour cette mesure

Mesure de compensation n°3 - « Aide au développement de la certification environnementale » :

Après débat, il est proposé de valider cette mesure sous réserve d'intégrer la notion d'investissement lié à l'acquisition de cette certification environnementale pour les exploitants agricoles bénéficiaires. La mesure devra avoir un caractère collectif et s'inscrire dans les filières économiques agricoles avec pour ambition que cette démarche s'inscrive dans une certification qualitative, c'est-à-dire pouvant par exemple correspondre à une certaine montée en gamme des produits.

La mesure de réduction n°4 - "Création d'un point de vente de producteurs en circuit court au sein de la ZAC": Cette mesure qui était proposé par le maître d'ouvrage en mesure de réduction est proposé en mesure de compensation par les membres de la commission.

10 avis favorables et 2 avis défavorables : Avis favorable de la commission. »

« Les principaux éléments de justification du calcul et du montant de la compensation financière de 629 799€ :

- le calcul reprend la méthode validée lors de la CDPENAF de février 2018, tant au niveau du calcul de l'impact direct et indirect que du calcul de la compensation collective et de la reconstitution du capital productif.
- le montant de la fourchette haute s'établit à 629 799 € en raison de l'incidence du facteur irrigation : 16 ha de terres sont irriguées sur la zone d'impact en prenant en compte une distance d'éloignement de 300 m par rapport aux bornes d'irrigation. Cette méthode et ce montant de 25000 € par ha ont fait l'objet d'une validation par la commission lors de la validation du cahier de recommandations départemental.

Les principaux éléments de motivation des avis favorables pour les 3 mesures de compensation :

- les mesures proposées sont susceptibles de compenser en partie les impacts liés au projet dans le territoire éligible notamment grâce à la constitution de revenus supplémentaires pour les exploitations bénéficiaires.
- les mesures vont contribuer à l'amélioration des débouchés commerciaux pour les productions locales vers les consommateurs locaux, à la remise en culture de friches à vocation agricole et à l'acquisition de compétences techniques nouvelles pour les exploitants du secteur.

Les principaux éléments de motivation des avis défavorables pour les 3 mesures de réduction :

- Concernant la réduction du périmètre de la ZAC de 31 ha à 19 ha : elle est liée à la prise en compte de l'aléa inondation et non essentiellement à la volonté du maître d'ouvrage de préserver le foncier agricole et notamment les sols de bonne qualité agronomique.

- Concernant la préservation de la desserte et de l'irrigation des terres agricoles voisines : c'est une action visant à rétablir une coupure provoquée par les travaux d'aménagement et donc ce n'est ni une mesure de réduction de l'impact pour les terres irriguées et impactées par l'ouvrage, ni une mesure de compensation. Elle permet simplement de maintenir au même niveau de fonctionnalité un ouvrage antérieur à l'aménagement, créateur de ces effets négatifs.

- Concernant le soutien à l'émergence d'un projet agroécologique en lisière de ZAC : la commission a estimé que ce projet ne constituait pas une mesure de réduction dans la mesure où il est localisé à l'extérieur du périmètre de la ZAC et surtout il ne vient pas réduire les effets attendus de l'opération. Ce projet agroécologique ne vient pas réduire la durée de l'impact, son intensité ou son étendue et il ne cherche pas à réduire les effets directs et indirects sur le fonctionnement des exploitations agricoles. Il s'agit en fait d'un projet sans lien réel avec le projet d'aménagement et les exploitations agricoles du secteur et sans lien direct avec les effets attendus de ce projet sur les exploitations agricoles voisines. »

J'émet donc un avis favorable sur l'analyse des effets du projet sur l'économie agricole locale présentée par l'étude préalable agricole et qui conduit à la nécessité de mettre en œuvre les mesures de compensation collective en complément des mesures de compensation individuelle telle que validée par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de sa séance du 15 janvier 2019.

En effet, les mesures de compensation validées par la commission en lien avec la maîtrise d'ouvrage et l'autorité décisionnaire paraissent pertinentes et proportionnelles vis à vis des effets négatifs attendus sur le territoire.

L'enveloppe financière d'un montant de 629 799 € devrait permettre de financer tout ou partie des investissements prévus.

Ce montant se répartit de la manière suivante :

- trois mesures de compensation pour un montant de 500 000€ : création d'un point de vente (200 000€), reconquête de friches (200 000€), aide au développement de la certification environnementale (100 000€) qui seront mis en œuvre et financé directement par le maître d'ouvrage et la commune de Mauguio.

- une enveloppe complémentaire de 129 799 € non affectée à ce jour.

Compte tenu des éléments transmis après à la DDTM fin mars 2019 sur le projet agroécologique de la Font de Mauguio, celui-ci me semble pouvoir être proposé au titre des mesures de compensation agricole collective.

Ce projet consiste à financer la mise en place d'un projet de création d'une exploitation agricole en bordure immédiate du périmètre et sur du foncier n'entrant pas dans les mesures de compensation environnementale. Cette exploitation pourrait comporter plusieurs ateliers (élevage, maraîchage, arboriculture) mais aussi des activités de jardins partagés, de formations sur l'agroécologie et d'accueil de scolaire. L'exploitation pourrait proposer ses produits au futur magasin de producteur localisé sur la ZAD. Egalement, un bâtiment agricole pourrait s'implanter au sein de la ZAC.

Je vous propose donc que le solde de l'enveloppe puisse y être affecté, sous réserve d'un avis complémentaire de la CDPENAF.

Pour l'ensemble de ces mesures de compensation, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de mise en œuvre adapté aux types de mesures (36 mois). Il a cependant l'obligation formelle d'informer le préfet de la mise en œuvre effective de ces mesures compensatoires (article D112-1-22 du code rural). La SPL L'Or Aménagement et la mairie de Mauguio devront informer la DDTM (secrétariat de la CDPENAF) de la réalisation de ces mesures dans le temps, du suivi de l'enveloppe financière dédiée et de toutes évolutions ou changements intervenants dans le cadre de la mise en œuvre concrète des mesures de compensation, au moins à une échéance annuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président Directeur Général, à mes sentiments les meilleurs.

Le Préfet

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général



Pascal OTHEGUY