



PREFET DE L'HERAULT

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

Montpellier, le - 1 JUL. 2019

Monsieur le Maire
Hotel de ville
17 avenue Paul Vidal
34 410 Sauvian

Objet : Projet de ZAC des Moulières à Sauvian - Avis sur l'étude préalable agricole au titre du D112-1-21 du code rural et de la pêche maritime

Monsieur le Maire,

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 9 avril 2019 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.

Le projet dont il est question vise à créer une Zone d'Aménagement Concertée (dite ZAC des Moulières) sur la commune de Sauvian pour une surface de 26,9 ha. Dans la mesure où la surface prélevée est supérieure à 1 ha (seuil fixé par arrêté préfectoral du 11 avril 2017), que l'emprise du projet concerne des surfaces agricoles productives et que celui-ci est soumis à étude d'impact environnementale systématique, le projet doit faire l'objet de l'étude préalable que vous avez réalisée.

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 à l'aire d'influence spatiale du projet de la ZAC des Moulières, c'est-à-dire la commune de Sauvian.

Parmi les effets négatifs du projet, on peut noter :

- 26,9 ha de terres agricoles vont disparaître de façon irréversible : 23,8 ha de grandes cultures et 1,94 ha de vignes.
- une déprise agricole potentielle à venir sur les parcelles jouxtant la future ZAC (dont parcelles AOC).
- un potentiel risque de conflits d'usage entre activités agricoles et résidentielles.

Au regard des effets cumulés, l'étude fait le constat d'une fragilisation à long terme des 3 exploitations impactées directement (notamment deux d'entre elles qui ont entre 47 % et 100 % de leurs surfaces agricoles sur le périmètre) et d'un impact indirect existant mais plus diffus au niveau des pertes d'apport pour la cave coopérative des Vignerons de Sérignan ainsi que pour le groupe céréalier Arterris.

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, aménagement foncier, ...) et qui s'ajoutent à celles-ci lorsqu'elles se révèlent insuffisantes pour compenser un impact économique sur une filière agricole.

L'évaluation financière de l'impact global, d'après la méthode de calcul régionale et validée par la CDPENAF du mois de mai 2018, donne un montant de compensation à hauteur de 372 025,00 € hors voirie non incluse dans l'emprise du projet.

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

– Projet Font Mazeilles (oléicole) : acquisition de foncier agricole par la municipalité (3,9 ha) pour installer des ruches. L'objectif est de remobiliser du foncier agricole public pour conforter des exploitations apicoles présentes sur la commune.

– Projet Le Thou (apicole) : acquisition de foncier agricole par la municipalité (0,94 ha) pour planter des oliviers. L'objectif est de remobiliser du foncier agricole public pour conforter des exploitations oléicoles présentes sur la commune.

– Projet domaine de l'Espagnac (viticole) : projet d'acquisition du domaine de l'Espagnac par la municipalité (66 ha au total dont 15 ha pour la compensation agricole) pour planter des vignes. L'objectif est de remobiliser du foncier agricole public pour conforter des exploitations viticoles présentes sur la commune.

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 21 mai 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 26,9 ha de terres agricoles.

Elle a émis les avis suivants lors de l'examen du 21 mai 2019 (extrait du compte rendu):

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

- **1^{er} point à valider** : le périmètre d'étude, soit la commune de Sauvian.

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'études et selon la méthode de calcul issue du cahier des recommandations départemental.

Le montant des compensations intégrant les coûts direct et indirects ainsi que la valeur vénale du foncier est de 372 025 €.

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

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

Mesure n°1 "Font Mazeilles": le projet oléicole est retenu pour une surface de 3,94 ha et consistant à financer la plantation des oliviers (200 arbres par ha) ainsi que l'irrigation à partir de l'extension d'un réseau privé.

Coût de la mesure: 32 000 € HT

12 avis favorables (unanimité) avec réserves: Avis favorable de la commission sous réserves de donner une dimension collective au projet et de rechercher l'intérêt général au regard de la position des parcelles (en hauteur, terrasse) et de leur localisation au sein d'une zone de biodiversité et de corridor écologique. Ces éléments du projet collectif devront être précisés au niveau de la mise en oeuvre définitive des mesures et également dans le cadre du suivi annuel.

Mesure n°2 "Le Thou": Les 3 projets envisagés sont la culture oléicole, les plantes à parfum et l'apiculture. Seul un candidat pour le projet apicole s'est manifesté pour implanter 15 ruches de mars à juillet. La proximité avec les habitations, la petite taille de la parcelle et l'absence d'irrigation représentent des contraintes importantes.

Coût de la mesure: 21 000 € HT

12 avis défavorables (unanimité): avis de la commission défavorable au motif ci après

Mesure n°3 "Domaine d'Espagnac": Ce domaine fait 66 ha avec des bâtiments d'exploitation. La partie du Domaine éligible pour les compensations agricoles serait de 15 ha environ. Sur ces terres, la commune, en lien avec la cave coopérative de Sérignan, propose de mettre en place des cultures compatibles avec les enjeux environnementaux et sur des parcelles distinctes de celles engagées en compensation environnementale. Le coût de la mesure consiste à financer la plantation de vignes, l'étude hydrogéologique, la mise en place de l'irrigation à partir de la source et la remise en état de la voirie d'accès au domaine.

Coût de la mesure: 319 000 € HT

12 avis défavorables: avis de la commission défavorable au motif ci après

Les principaux éléments de justification du calcul et du montant de la compensation financière de 372 025€ :

- 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.

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

- La mesure n°1 "Font Mazeilles" permet de conforter une exploitation voisine qui dispose d'un moulin oléicole à proximité et cultive 6 ha d'oliviers. Par ailleurs, les parcelles de 3,94 ha pourraient être desservies par l'irrigation par extension du réseau existant.

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

- La mesure n° 2 "Le Thou" concerne une parcelle de seulement 0,94 ha située à proximité des zones urbaines et il s'agit d'une ancienne vigne. Etant donné la surface de la parcelle, sa localisation et les projets qui se sont manifestés sur cette parcelle, il paraît difficile d'envisager un projet viable et économiquement intéressant. Les activités potentielles (oléiculture, plantes aromatiques et apiculture) sont ainsi écartées au vu de ces contraintes et ne présentent pas par ailleurs de caractère suffisamment collectif pour être validé en tant que mesures de compensation. Les trois projets sont exclusivement individuels et ne se rattachent pas à une structure économique collective ou à une démarche collective en lien avec le secteur d'implantation.
- La mesure n°3 "Domaine d'Espagnac" concerne un site de mise en oeuvre de mesure de compensation environnementale. La question du partage du foncier entre les différents enjeux et la coexistence des mesures différentes pourraient poser des difficultés. Par ailleurs, le devenir des bâtiments n'est pas évoqué dans le projet de la mairie et au jour de l'examen par la commission, la mairie ne dispose pas de la maîtrise foncière sur ce domaine. La commission a enfin souligné un point important de ce projet qui est également la très faible dimension collective puisque seulement deux viticulteurs seraient bénéficiaires du foncier (15 ha). Enfin, les membres de la commission ont également mis en avant le fait que la viticulture n'est pas la production la plus impactée par la ZAC des Moulières (- de 2 ha) et qu'il convenait d'avoir une position sur le projet de compensation en cohérence avec l'avis défavorable émis sur le PLU, principalement pour raison de consommation excessive de terres agricoles productives.

J'émet donc un **avis favorable sur l'analyse des effets du projet** sur l'économie agricole locale présentée par l'étude préalable agricole, qui conduit à la nécessité de mettre en oeuvre des mesures de compensation financière collective en complément des mesures de compensation individuelle pour un montant financier de **372 025 €**.

La mesure de compensation n°1 Font Mazeilles paraît intéressante au regard des éléments communiqués (projet oléicole sur une surface de 3,94 ha) mais elle devra contenir une dimension collective réelle et mieux prendre en compte sa localisation au sein d'une zone de biodiversité et de corridor écologique.

La mesure de compensation n°2 Le Thou n'a pas été retenue par la commission au motif de la surface de la parcelle (0,94 ha), de sa localisation proche de l'urbanisation et de l'absence de projet économiquement viable.

La mesure n°3 Domaine de l'Espagnac n'a pas été retenue par la commission dans la mesure où elle ne comporte pas de dimension collective et au jour de la commission, la mairie ne disposait pas encore de la maîtrise foncière sur ce domaine.

J'émet donc, en l'état, un **avis défavorable sur l'étude préalable agricole proposée par le maître d'ouvrage**. Au sein de cette étude, les points suivants ont fait l'objet d'une validation et pourront être repris intégralement dans la nouvelle étude préalable :

- périmètre de l'étude : commune de Sauvian
- montant des mesures compensatoires : 372 025€

- mesure n°1 pour un montant de 32 000€, sous les réserves émises par la commission

La nouvelle étude préalable devra donc s'attacher à définir plus précisément la mesure n°1 « Font Mazeilles » et à proposer de nouvelles mesures de compensation à faire valider par la CDPENAF et permettant d'atteindre le budget prévu et validé par la commission du 21 mai 2019 (372 025€).

Le Préfet,

Pour le Préfet de l'Hérault
et par délégation,
Le Directeur adjoint

Xavier EUDES

