

Montpellier, le 12 janvier 2023

M. le directeur général délégué  
M. Franck REIFF  
SEMOP  
6 rue Massillon  
34120 PEZENAS

**Objet . Création de la ZAC de Saint-Christol sur la commune de Pézenas - Avis sur l'étude préalable agricole au titre de l'article D112-1-21 du code rural et de la pêche maritime**

Monsieur le directeur général délégué,

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 en date du 9 septembre 2022 l'étude préalable agricole qui constitue également le volet agricole de l'étude d'impact du projet soumis à l'enquête publique, au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement.

Le projet dont il est question vise à créer, sur la commune un quartier à vocation principale d'habitat et comprenant également des équipements publics et des locaux d'activités d'une emprise de 24 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 environnemental systématique, le projet doit faire l'objet d'une étude préalable agricole. C'est donc bien cette étude que vous m'avez transmise et qui a été soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

**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 la commune de Pézenas (en première échelle d'analyse) et la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée au titre des impacts directs et à une échelle plus élargie.

Parmi les effets négatifs du projet, on peut noter :

- une perte irréversible de foncier agricole de 24 ha ;

- une diminution du parcellaire mis en valeur par les propriétaires du fait de l'intention d'aménager précocement avec une occupation du sol en 2022, alors que par le passé, des constats ont montré que ce territoire était quasi intégralement mis en valeur par l'agriculture ;

- des impacts cumulés au niveau des différentes entreprises de travaux agricoles de l'amont et de l'aval, notamment la cave coopérative de Servian, qui perd les apports liés à l'exploitation des 1,4 ha de vignes.

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 par le maître d'ouvrage**

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 agricole collectives pour consolider l'économie agricole locale, lorsque l'importance des conséquences négatives du projet l'impose.

Il s'agit de réparer, par des actions proportionnées, un préjudice collectif non restauré par les mesures déjà prévues (indemnités individuelles pour les propriétaires, aménagement foncier, etc.) 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 appliquée par le bureau d'études, donne un montant de compensation à hauteur de **229 967 €**.

Les mesures de compensation proposées par le maître d'ouvrage sont les suivantes :

- axe 1 : appui aux futurs exploitants et coopérateurs de la cave coopérative de Molière sur plusieurs thématiques comme la formation à l'œnologie, le foncier, les labels environnementaux, l'amélioration de la vente directe, ...

- axe 2 : mise en valeur agricole et installation d'agriculteurs sur le domaine de l'Auribelle grâce à un bail emphytéotique portant sur 3 lots (deux en maraîchage et un en céréales-arboriculture fruitière).

Le maître d'ouvrage s'engage à consigner les sommes auprès de la caisse des dépôts et consignations.

## **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 novembre 2022. 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 24 ha de terres agricoles.

**Toutefois, en regard des mesures compensatoires proposées, elle a émis les avis suivants lors de l'examen du 15 novembre 2022 (extrait du compte rendu).**

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

### **1er point à valider**

Le périmètre d'étude proposé, soit en l'occurrence la commune de Pézenas en premier périmètre et la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée au titre des impacts directs et à une échelle plus élargie.

#### **4 abstentions et 11 avis défavorables : avis défavorable de la commission**

L'impact direct sur une parcelle en vigne de 1,4 ha ne justifie pas à lui seul de cibler un territoire comme la CABM et de créer ainsi une discontinuité de fait avec le territoire impacté par l'ouvrage (Pézenas et CAHM).

### **2 ème point à valider**

Le montant attribué aux mesures de compensation collective agricole.

Le montant calculé par le maître d'ouvrage est de 229 967 €. Il ne correspond pas à l'application de la méthode de calcul départementale pour deux raisons :

- actualisation du taux de reconstitution du potentiel économique : l'évaluation financière des impacts selon la méthode départementale fait ressortir un montant final de compensation de 229 967 € en prenant un ratio production / investissement de 6,24 et de 235 099 € avec un ratio corrigé de 6,07 mis à jour 2022. Le bureau d'étude n'avait pas connaissance de cette actualisation.

- concernant les éléments de majoration de la compensation, il convient de noter que le calcul a pris en compte les surfaces productives dans le pas de temps de 3 ans pour le calcul de la production agricole à partir de la « Production brute standard ». Par contre, pour la valeur vénale, il n'a été comptabilisé que les surfaces productives dans ce même pas de temps de 3 ans alors qu'il était souhaitable et conforme à la méthodologie départementale, de calculer cette valeur vénale sur l'ensemble des friches facilement mobilisables pour l'agriculture.

**Aussi, il est constaté une minoration de la valeur vénale du foncier, 156 844 € au lieu de 295 924 € en valeur maximale potentielle si la totalité de l'emprise en friche était reconnue exploitable. Le calcul réalisé ne porte en effet que sur 13 ha au lieu des 24 ha de surface éligible potentielle (totalité de l'emprise du projet).**

**La majorité des membres de la commission souhaite un calcul de l'impact qui prenne en compte la perte réelle pour l'agriculture du fait de l'intention d'aménagement, soit la totalité du périmètre. Cette prise en compte devra s'opérer au niveau de la majoration liée au calcul de la valeur vénale du foncier selon la méthode départementale à savoir les friches agricoles récentes, entretenues ou facilement mobilisables pour la production.**

#### **2 abstentions et 13 avis défavorables : avis défavorable de la commission**

### **3 ème point à valider**

Les mesures de compensation proposées par le maître d'ouvrage.

Il s'agit des mesures suivantes :

- appui aux futurs exploitants et coopérateurs de la cave coopérative de Molière sur plusieurs thématiques comme la formation à l'œnologie, le foncier, les labels environnementaux, l'amélioration de la vente directe, ...

Cette mesure qui cible la cave coopérative de Pézenas et ses adhérents est trop générale et pourrait faire l'objet d'une définition plus fine de ses objectifs et de ses modalités.

- mise en valeur agricole et installation d'agriculteurs sur le domaine de l'Auribelle grâce à un bail emphytéotique portant sur 3 lots (deux en maraîchage et un en céréales-arboriculture fruitière).

Cette mesure présente des aspects intéressants et pourra être maintenu dans le projet final, mais il conviendra de rechercher davantage de cohérence et d'articulation avec les impacts environnementaux et écologiques entre les sites de l'Auribelle basse et le site de Saint-Christol. L'installation des futurs agriculteurs pourrait comporter un cahier des charges relatif aux aspects environnementaux et écologiques en lien avec le territoire de mise en œuvre et la grande sensibilité du site de Saint-Christol. Des mesures concrètes sont envisageables comme la création de haies, de bandes tampons, de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement et des espèces animales présentes,...

Par ailleurs, cette proposition a fait l'objet d'une étude complémentaire assez détaillée et documentée. Elle pourrait être reprise dans la future étude préalable sous réserve de respecter le critère collectif qui n'a pas été suffisamment précisé.

En l'état, le périmètre proposé, le montant financier pour compenser ainsi qu'une des deux mesures de compensation n'ont pas fait l'objet d'un avis favorable de la commission (CDPENAF) pour les raisons évoquées : défaut de cohérence du périmètre, erreur dans l'application de la méthode de calcul de la compensation et enfin une mesure à redéfinir complètement et une autre à préciser.

Le maître d'ouvrage devra reprendre son étude à partir du choix du périmètre, l'évaluation des coûts directs et indirects et il devra mieux définir la mesure ciblant la cave coopérative Molière de Pézenas en privilégiant des actions plus ciblées pour espérer un meilleur retour sur investissement.

J'émet donc, en l'état, un **avis défavorable sur l'étude préalable agricole proposée par le maître d'ouvrage**, tel qu'il en ressort des échanges lors de la séance de la CDPENAF du 15 novembre 2022.

Le Préfet,

Pour le Préfet de l'Hérault  
et par délégation,  
le Directeur adjoint  
**Thierry DURAND**