



Etude préalable à la compensation
collective agricole

Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

- Cadre réglementaire de l'avis de la CDPENAF
- Présentation du projet
- Aire d'étude immédiate
- Délimitation du territoire impacté
- Etat initial de l'économie agricole du territoire concerné
- Impact sur les exploitations concernées
- Incidences du projet sur l'économie agricole locale
- Effets cumulés
- Séquence ERC : Mesures mises en place
- Evaluation financière globale des impacts (compensation)
- Proposition d'utilisation de la compensation par le Maître d'ouvrage

→ **recueil de l'avis motivé de la CDPENAF**

Cadre réglementaire de l'avis de la CDPENAF

Article D112-1-21, issu du Décret n°2016-1190 du 31 août 2016

la CDPENAF émet un avis motivé sur :

- l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole,
- la nécessité de mesures de compensation collective
- la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage.

Le cas échéant, la commission propose des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre.

Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Présentation du projet

- Objet : création d'un écoquartier, sur la commune de Gruissan
- Maître d'ouvrage : SAS la Sagne Aménagement
- Zonage : Zone AU du PLU
- Implantation : au lieu dit La Sagne, en partie Nord de la commune
- Emprise du projet : 31,5 ha, en partie affectés à une activité agricole
- étude préalable réalisée / le bureau d'études Gaxieu (Béziers)



Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

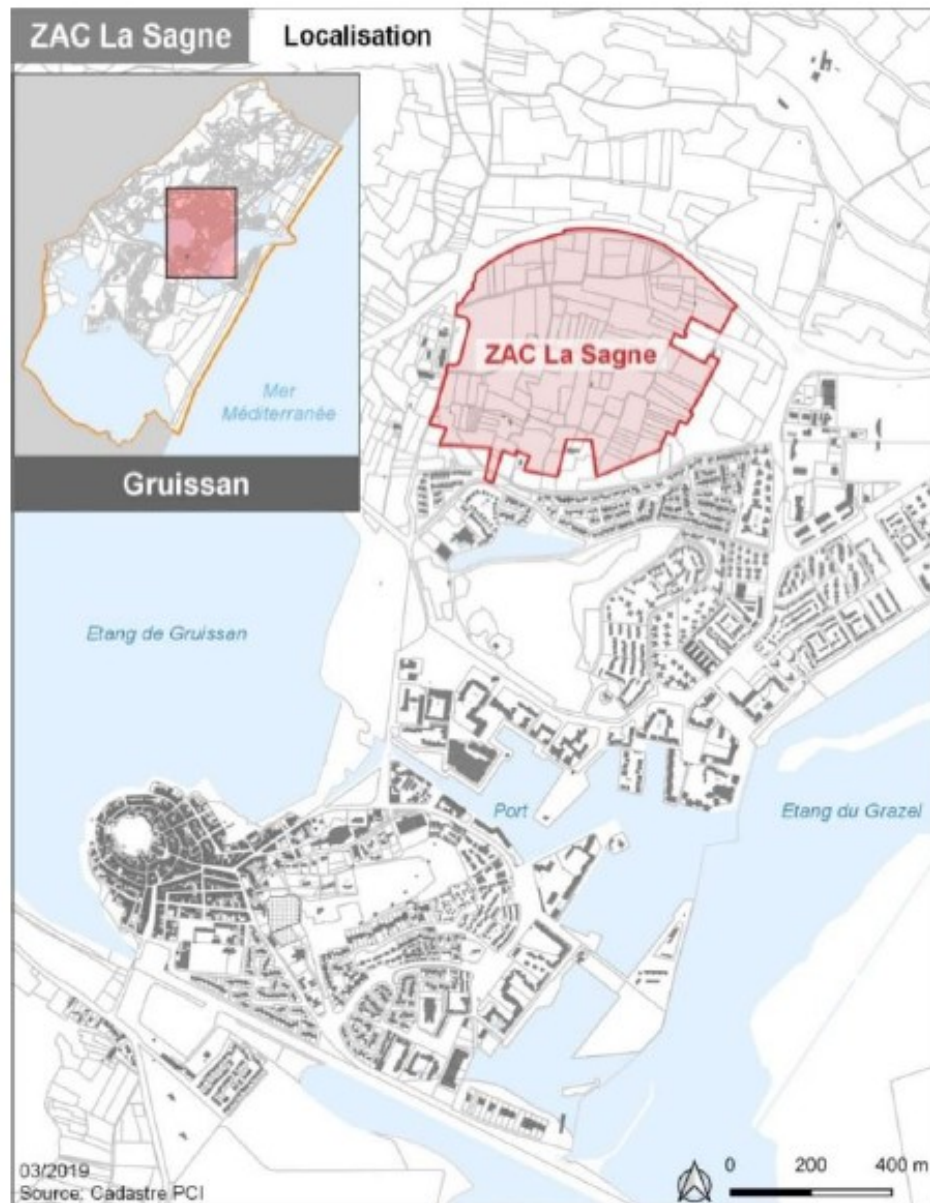
Présentation du projet

La Commune de Gruissan connaît une croissance démographique soutenue.

Son développement est fortement contraint par l'inondabilité des terrains, la topographie et la loi Littoral.

Le projet de ZAC, prévu dans le PLU (zone AU), doit permettre un développement urbain cohérent.

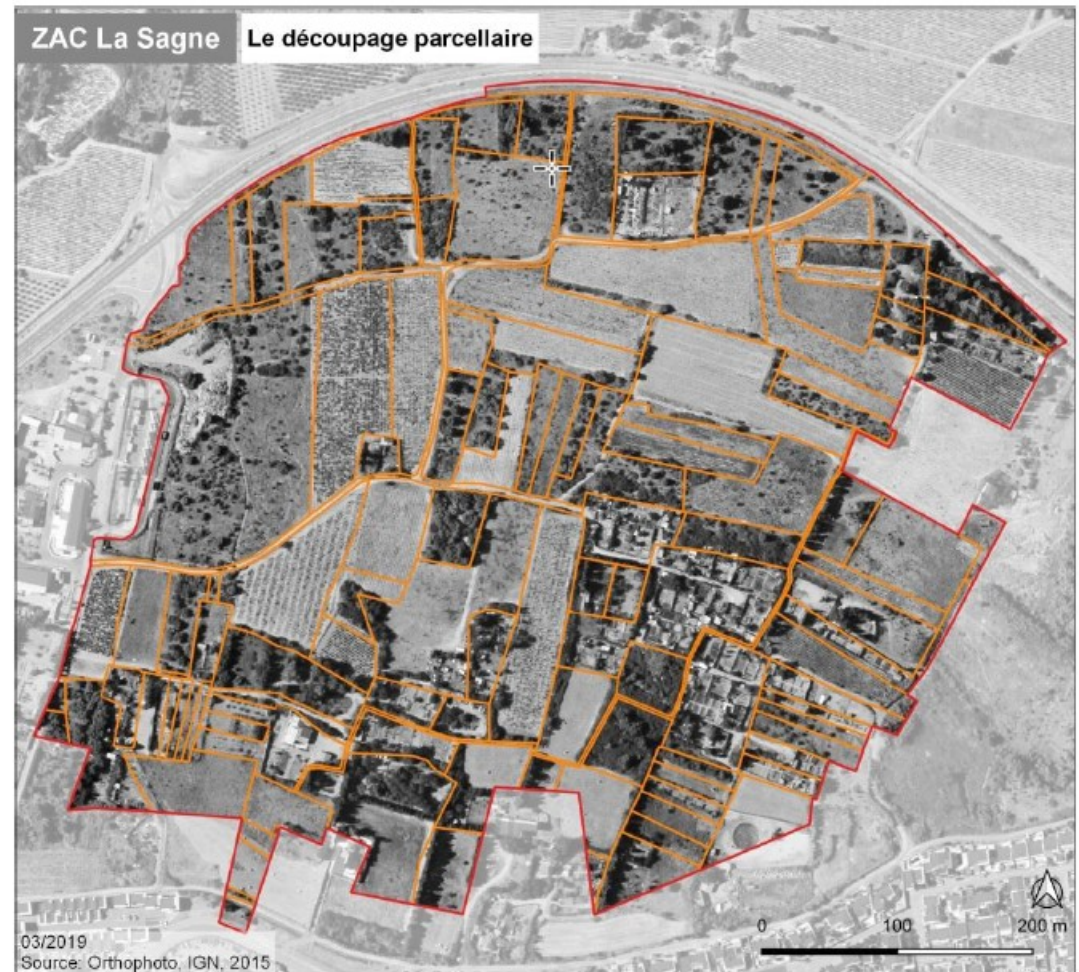
Un écoquartier d'habitat avec mixité sociale doit s'y implanter.



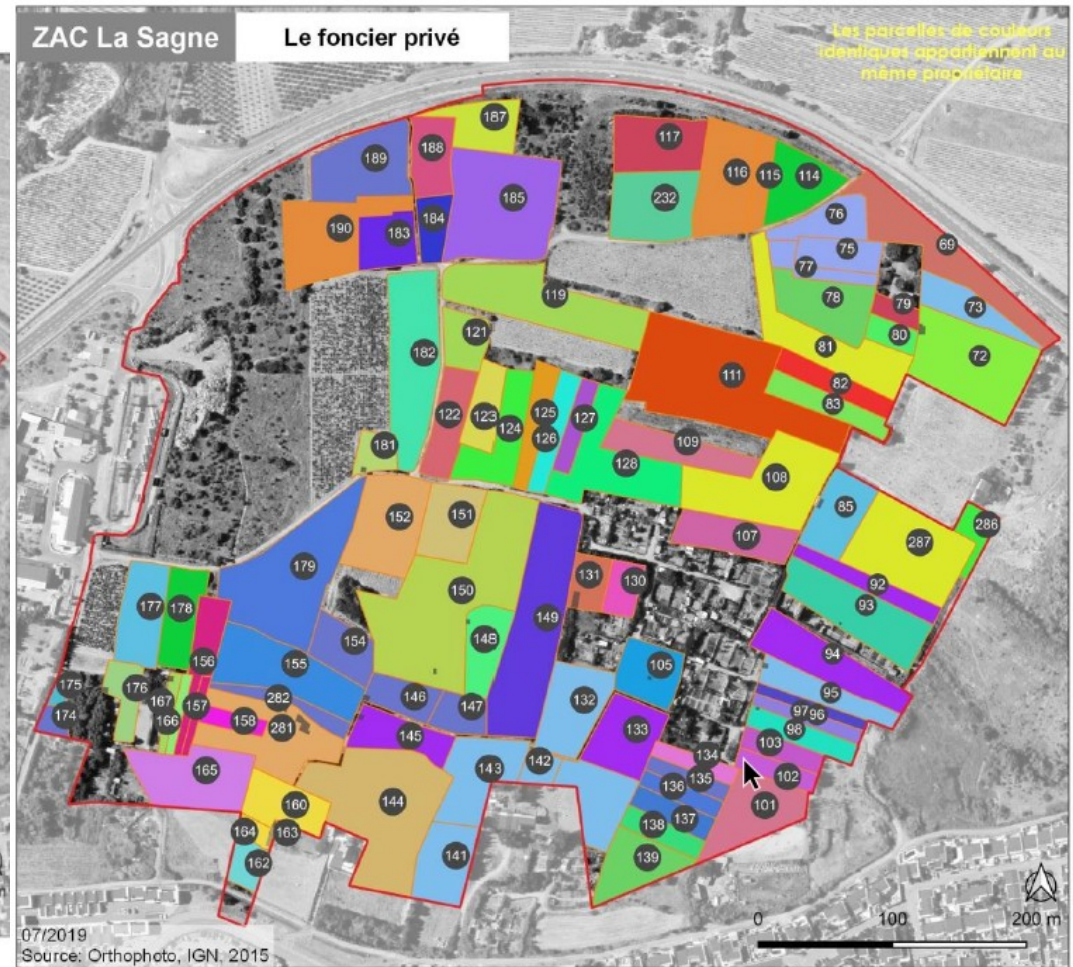
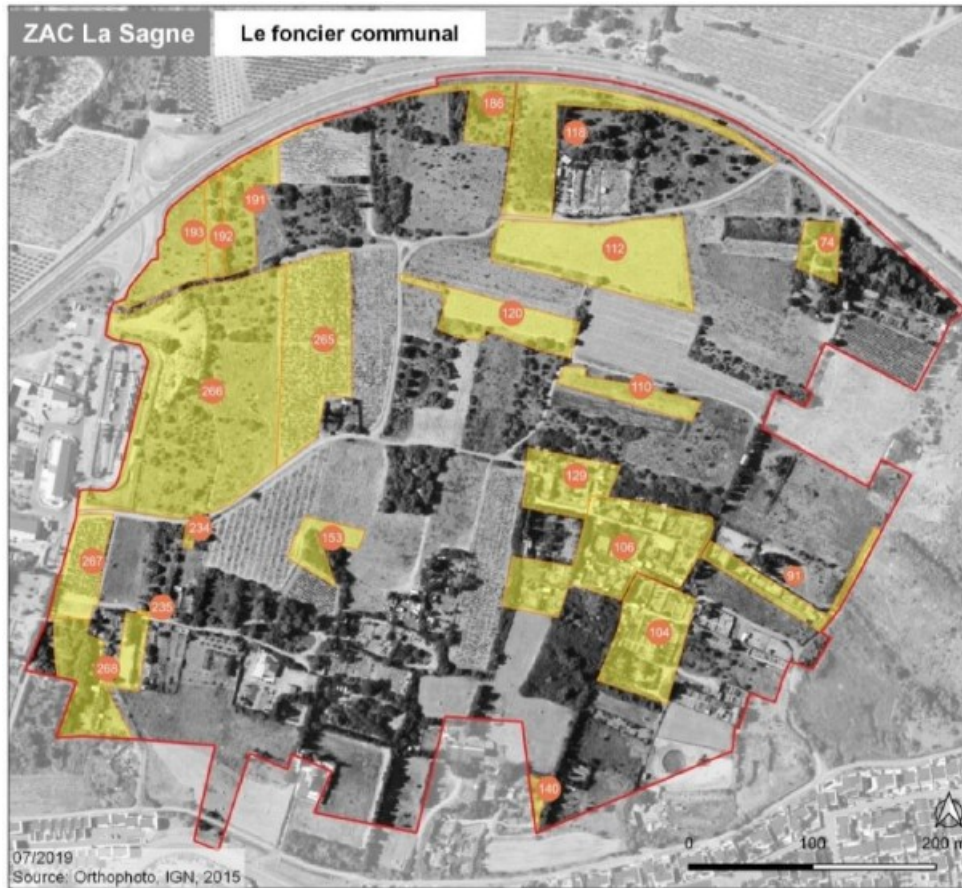
Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Aire d'étude immédiate

- 117 parcelles sont concernées, propriété de la Commune (8,9 ha) et de propriétaires privés (22,2 ha)
- le projet prévoit l'urbanisation de 31,5 ha de terrains à vocation naturelle et agricole



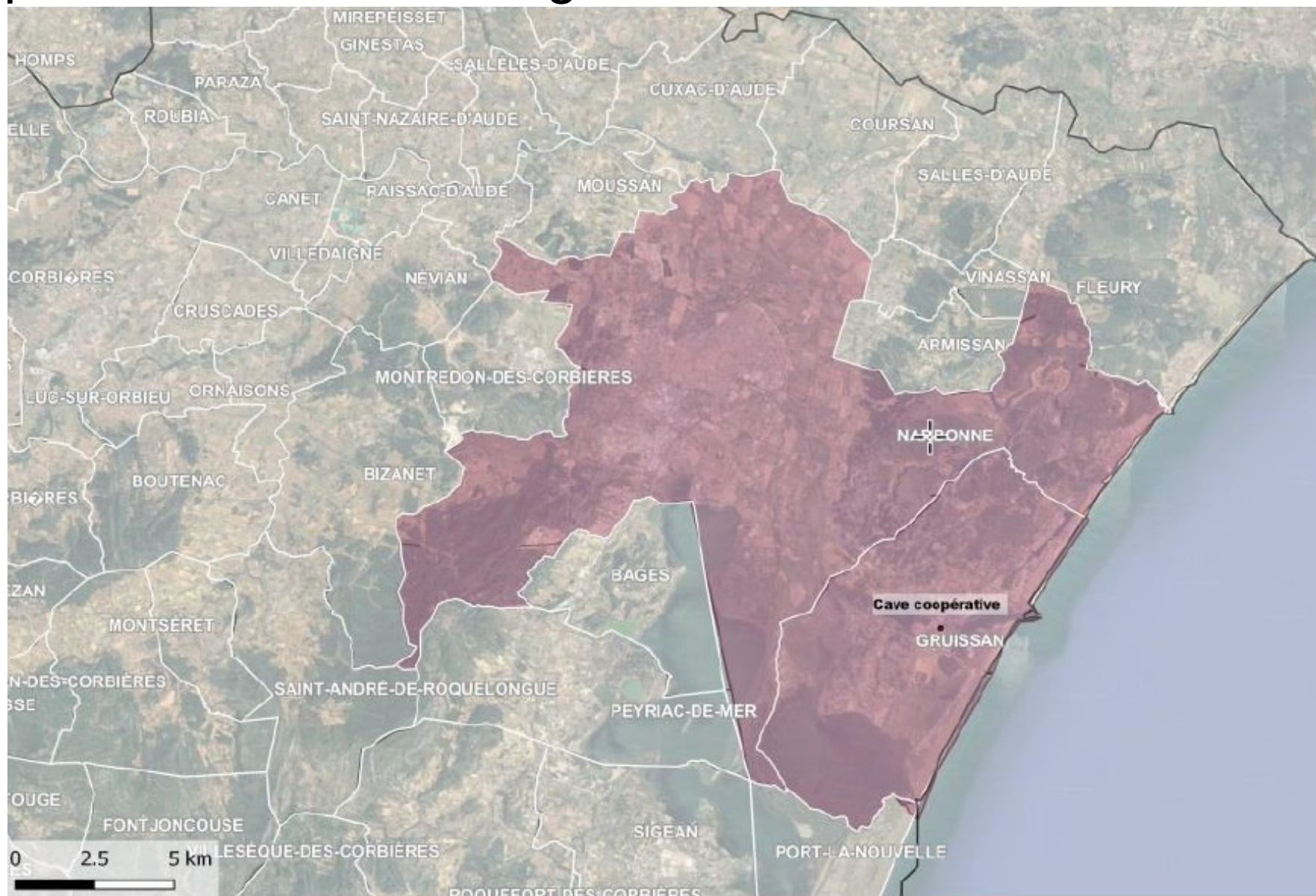
Maîtrise foncière



Délimitation du territoire impacté

- Les agriculteurs impactés exploitent des biens exclusivement sur Gruissan, et sont tous adhérents de la cave coopérative de Gruissan.
 - Le projet est en totalité sur Gruissan
 - Les vendanges de ces viticulteurs sont apportées :
 - pour 85 % à la cave coopérative de Gruissan
 - pour 15 % à la cave coopérative de Narbonne
- Le périmètre d'étude élargi correspond à l'aire d'apport de la cave de Gruissan, soit **les communes de Gruissan et Narbonne.**

périmètre d'étude élargi



Etat initial de l'économie agricole du territoire concerné

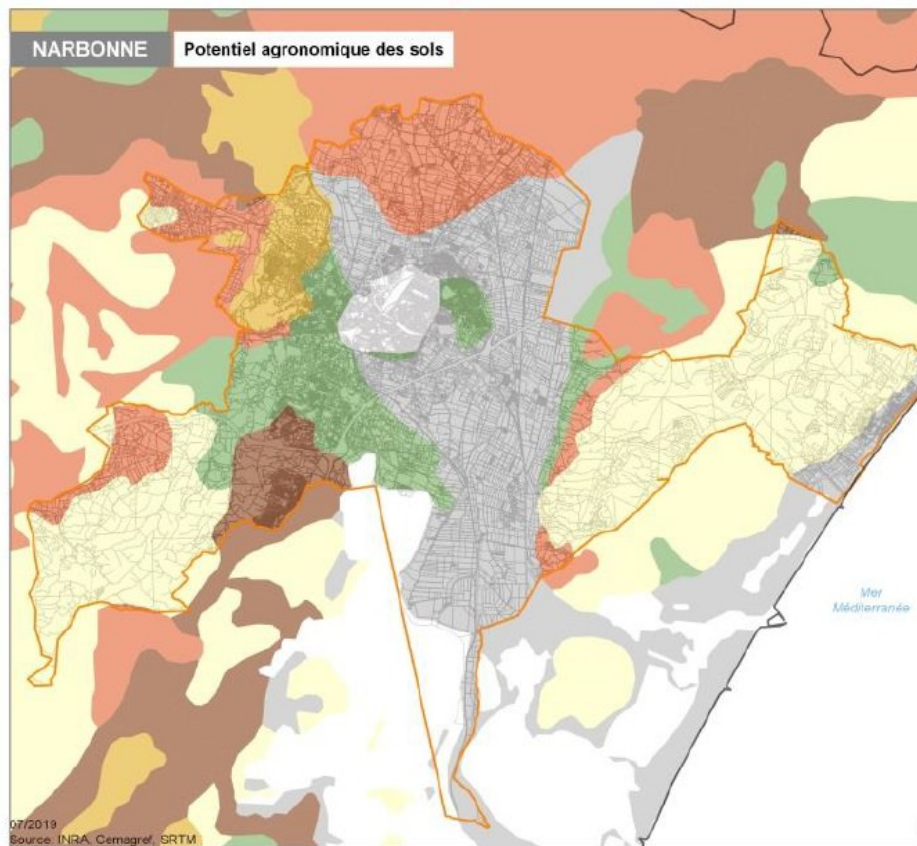
Cet état initial est présenté pour chacune des deux communes

données <u>Rec Agri</u> 2010	<u>UTA</u>	nombre exploitations	<u>évol nb</u> <u>expl. / 2000</u>	<u>SAU</u>	<u>PBS / ha</u>
<u>Gruissan</u>	53	47	-2	467 ha	7 323 €
Narbonne	271	189	-83	3991 ha	10 683 €

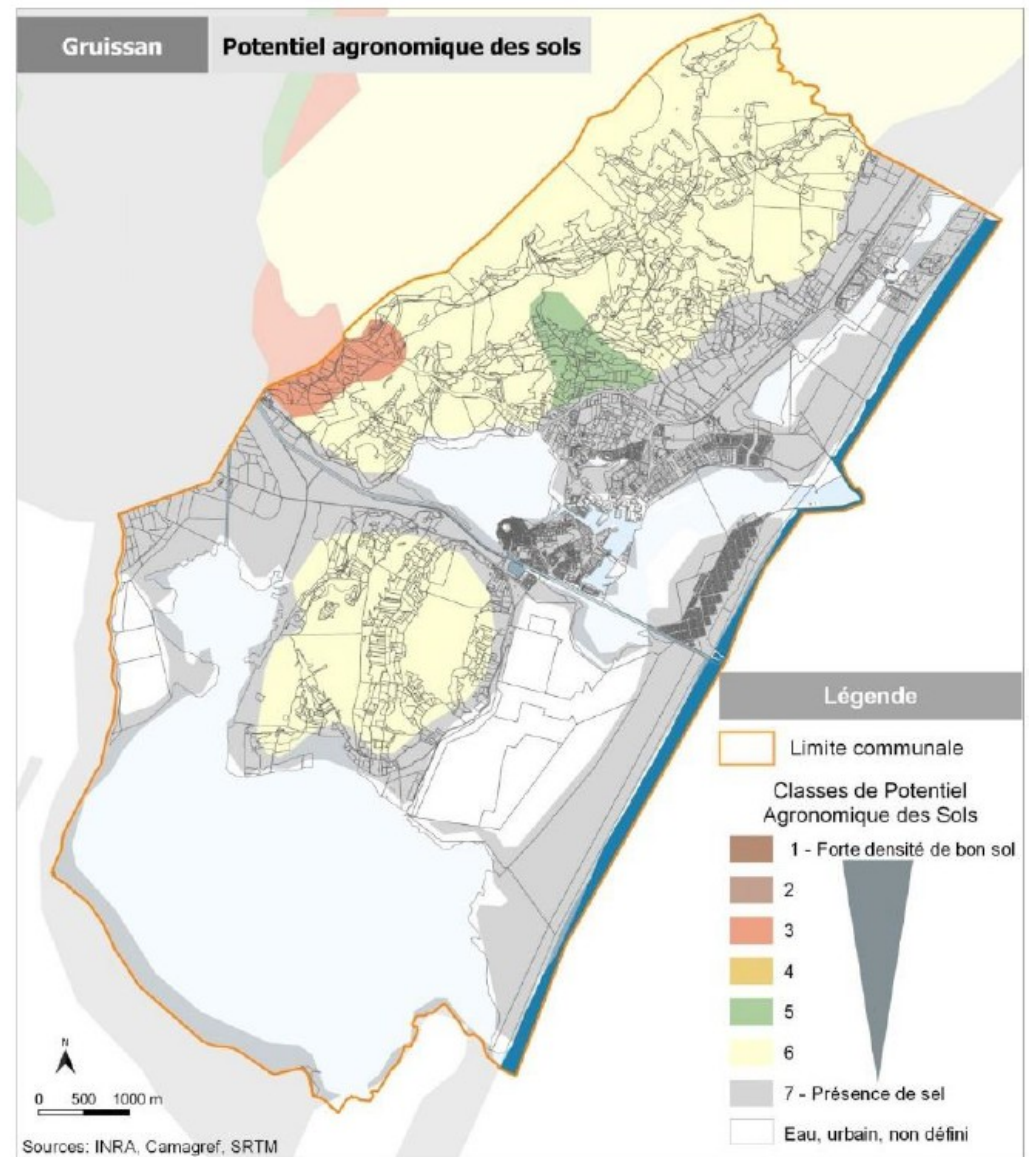
Les vignes représentent **24,8 %** du territoire de Narbonne et **9,1 %** à Gruissan.

→ production de vins AOC La Clape, Corbières et Languedoc, Languedoc Quatourze, et vins IGP (vins de Pays)

Etat initial : potentialités des sols

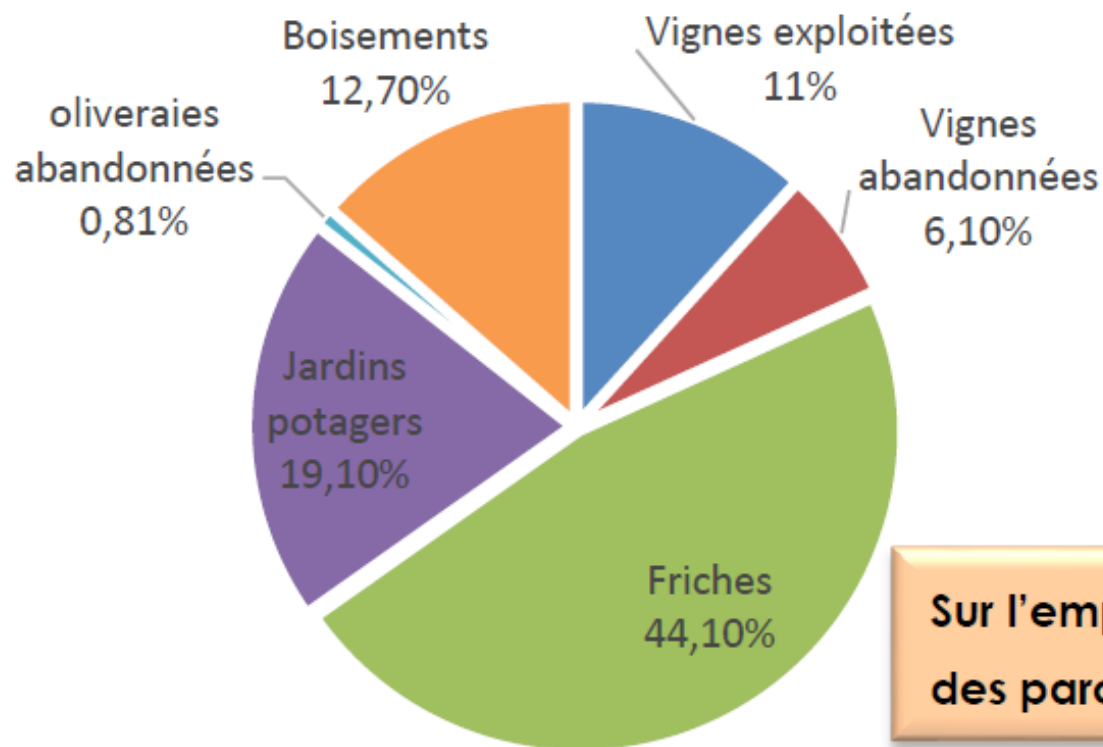


La **salinité des sols** est soulignée sur une partie du territoire (*en gris*)



Etat du parcellaire impacté par le projet

Des visites de terrain ont été réalisées en mars et juillet 2019 afin de dresser l'état des lieux de l'occupation des sols au sein de l'emprise du projet.



Superficie totale
(en hectare)

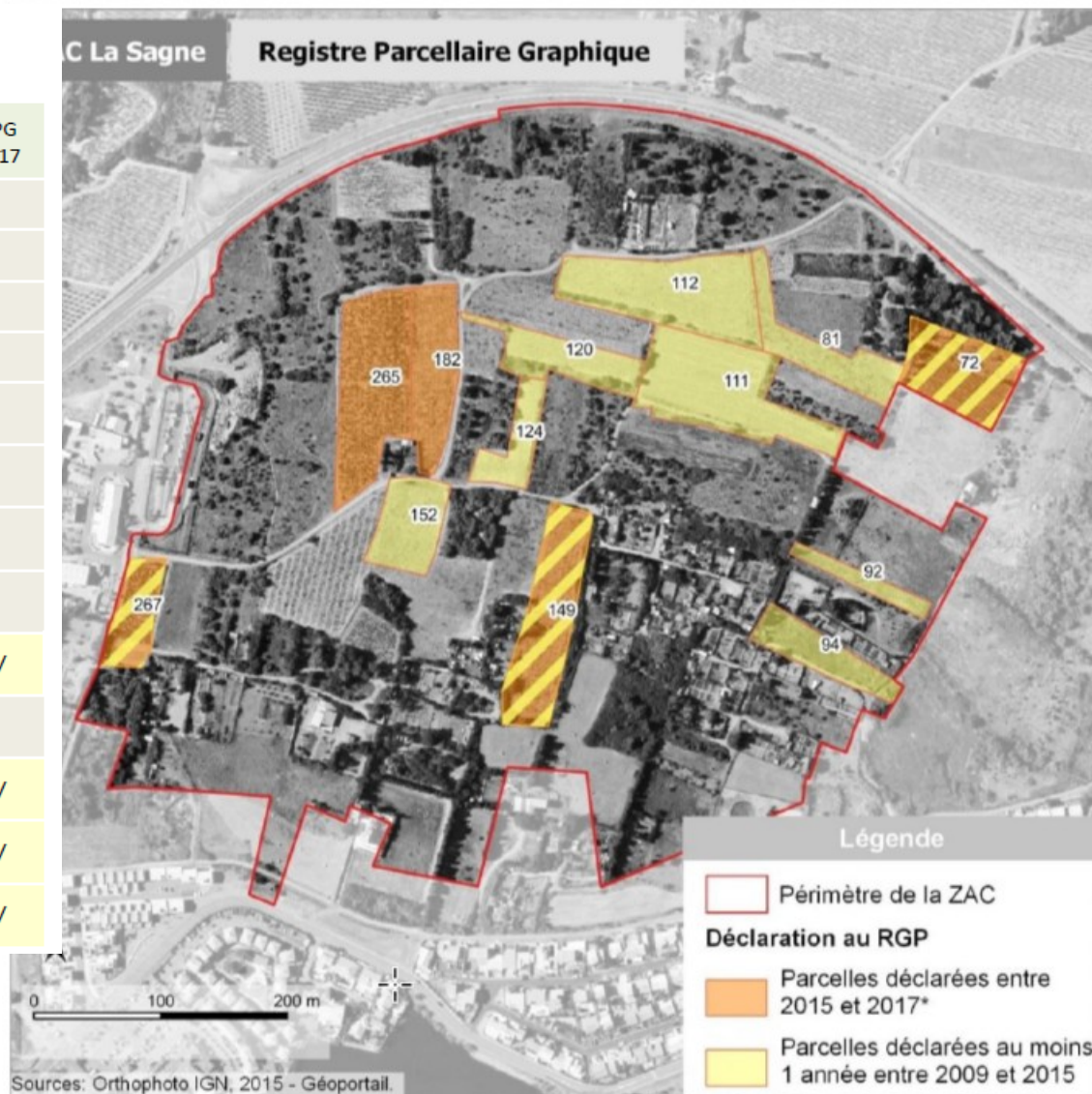
Vignes exploitées	3.5
Vignes abandonnées	1.97
Oliveraies abandonnées	0.81
Friches	14,1
Boisements	4.06
Jardins potagers	6.1

Sur l'emprise de la ZAC, près de 45%, des parcelles sont en friches.

Antériorité de l'activité agricole

REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE

Parcelle	RPG 2009	RPG 2010	RPG 2011	RPG 2012	RPG 2013	RPG 2014	RPG 2015	RPG 2016	RPG 2017
72						V	V	V	
81			V	V					
92	V								
94	V								
111	V								
112			V	V					
120			V	V					
124				V	V	V			
149						V	V	V	V
152			V	V					
182							V	V	V
265							V	V	V
267					V	V	V	V	V



Etat initial de l'économie agricole du territoire concerné

Amont et production :

4 ETA à Narbonne uniquement

Des caves particulières présentes sur les deux communes

Structures collectives / aval:

4 CUMA à Narbonne, 1 CUMA à Gruissan

4 ASA à Narbonne, 1 ASA récente à Gruissan (2019)
réseau BRL (eau brute)

Cave coopérative de Gruissan (70 adhérents, 241 ha),
VINADEIS à Narbonne

Impact sur les exploitations concernées

- 4 exploitations directement concernées

⇒ Force est de constater des enjeux de nature modérés ou faibles pour 3 exploitations viticoles sur l'emprise totale de la ZAC.

⇒ Au regard des données communiquées par les exploitants les surfaces actuellement exploitées qui seront perdues pour l'activité agricole représentent moins de 9% de la surface de leur exploitation totale.

⇒ La pérennité des exploitations n'est donc mise en danger par le projet de ZAC de la Sagne.

Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Incidences du projet sur l'économie agricole locale

- Impacts négatifs :
- Réduction du chiffre d'affaires des exploitations concernées par le prélèvement des terres
- Perte de surface pour les appellations AOC la Clape et Corbières

- Impacts positifs :
- L'augmentation du nombre d'habitants résultant du projet de la ZAC contribuera à augmenter la clientèle de la cave, qui écoule une grande partie de la production en vente directe

Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Effets cumulés

A l'échelle de la commune

- Pas d'effet cumulé identifié dans l'étude car la zone de la Sagne est la dernière zone susceptible d'accueillir un développement futur

A l'échelle du périmètre élargi

- Non traité dans l'étude, même si la commune de Narbonne compte différents projets consommateurs d'espaces agricoles

Etude préalable à la compensation collective agricole - Séquence ERC : **Mesures mises en place**

- **Mesures d'évitement**

- Pas d'évitement effectué, compte tenu de la superposition de plusieurs enjeux liés aux sensibilités environnementales et au PPRL, qui contraint déjà fortement le territoire et son développement

- **Mesures de réduction**

Le projet initial de la ZAC s'étendait sur plus de 40 ha. Ont été exclues :

- la zone humide à l'est de l'opération
- les terres au sud du projet, au regard du PPRL.

→ l'emprise a été réduite à 31,50 ha

- **Mesures de compensation collective**

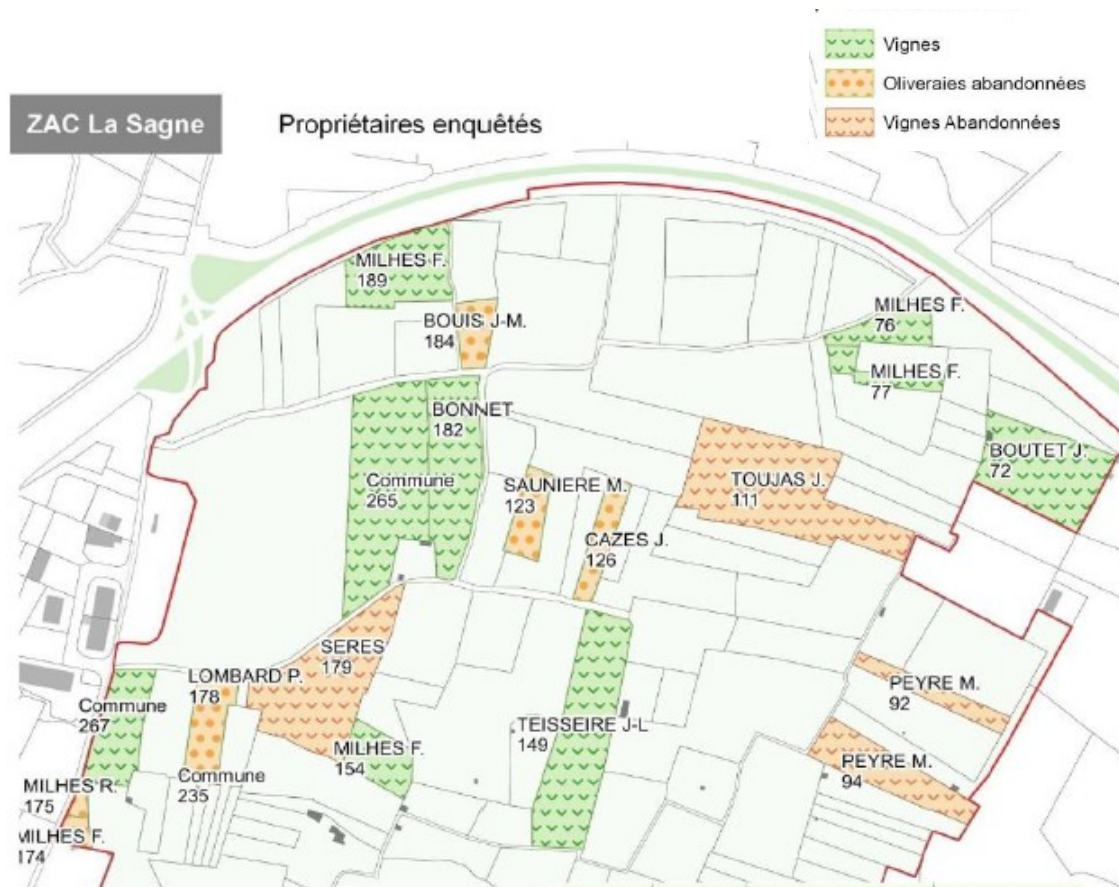
Deux mesures envisagées, après échanges avec la commune et les structures coopératives / collectives :

→ irrigation

→ conversion biologique

Surfaces prises en compte dans le calcul

- Le montant de compensation se base sur :
- 3,5 ha actuellement cultivés
- 0,64 ha non cultivés mais avec activité agricole constatée depuis 3 dernières années



Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Evaluation financière globale des impacts – méthode Draaf / ddtm

1- évaluation de la perte de potentiel économique agricole

A - Calcul des pertes directes et indirectes

SAU impactée :	4,14 ha
Valeur ajoutée amont et agriculture/ ha	1087 €
Valeur ajoutée aval / ha	448 €
Période de référence (durée de reconstitution du potentiel)	10 ans
Soit une perte de 8813 € / ha (agriculture) et 3632 €/ha (aval) sur la période	

B - Estimation de l'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel

Ratio investissement / Valeur ajoutée amont et agriculture	0,49
Ratio investissement / Valeur ajoutée aval	0,21
Soit un investissement nécessaire de 5049€ / ha ($8813 \times 0,49 + 3632 \times 0,21$)	

→ Montant de la compensation estimée à **70583 €**
(avec une valeur vénale de 12000 €/ha)

Choix de la durée pour la reconstitution du potentiel

- Pour les cultures pérennes, la période normalement admise est de 12 ans.
- L'étude prévoit une durée de 10 ans, compte tenu de l'identification préalable de foncier public agricole, dans le cadre du diagnostic réalisé en décembre 2018, suite à l'appel à projet du Grand Narbonne.

Secteurs de
Gruissan déjà
identifiés
pour une
valorisation
agricole

- Le secteur du Cros : potentiel de 2,20 hectares
- Le secteur de la Goutine : potentiel de 1,94 hectares
- Le secteur Combes des Porc/ Faline : 1 hectare
- Le secteur de l'Estagnol : 0,60 hectare
- Le secteur Combe Espesse : 0,29 hectare
- Le secteur Clotte : 0,31 hectare

Soit 6,34 ha

Etude préalable à la compensation collective agricole - ZAC de la Sagne

Proposition d'utilisation du montant de la compensation (70583€) par le Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage propose de répartir le montant comme suit :

50 % soit 35291 €

Conversion en agriculture bio :
- compensation des pertes de production pendant les 3 premières années (1200 €/ha)
- formations pour l'ensemble des exploitants de Gruissan, pour favoriser la conversion AB
- participation au financement de matériels de culture bio par la CUMA

50 % soit 35292 €

Irrigation à partir des eaux résiduelles de submersion des basses plaines de l'Aude et / ou de la Robine :
- participation au financement de l'installation du goutte à goutte à la parcelle
- participation au financement nécessaire à l'extension du périmètre de l'ASA créée en 2019

Ce projet est complémentaire au projet Irri-Alt-Eau, qui bénéficie déjà d'un financement de 80 % des dépenses

avis motivé de la CDPENAF

- adéquation de l'étude / cadre réglementaire ?
- existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole ?
- nécessité de mesures de compensation collective ?
- pertinence et proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage ?
- proposition d'adaptations ou de compléments aux mesures
- recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre