

Février 2022



# ETUDE PREALABLE AGRICOLE COMPRENANT DES MESURES DITES DE COMPENSATION COLLECTIVE

Lycée Neuf de Cournonterral (34)



# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Partie 1 : Contexte.....                                                                                     | 4  |
| I - La Loi d'Avenir agricole.....                                                                            | 5  |
| II - Quels sont les projets devant faire l'objet d'une étude préalable ?.....                                | 5  |
| III - Contenu de l'étude préalable .....                                                                     | 6  |
| IV - Méthodologie.....                                                                                       | 7  |
| Partie 2 : Présentation générale du projet.....                                                              | 9  |
| I - Contexte .....                                                                                           | 10 |
| II - Description du projet.....                                                                              | 11 |
| La zone de projet du « Lycée Neuf ».....                                                                     | 11 |
| Les parcelles impactées par le projet.....                                                                   | 13 |
| III - Délimitation du territoire impacté.....                                                                | 15 |
| Partie 3 : Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné.....                      | 18 |
| I - Contexte régional et départemental .....                                                                 | 19 |
| II - Caractéristiques agricoles locales.....                                                                 | 24 |
| Caractéristiques du territoire et potentialités agricoles du territoire impacté et de la zone d'impact ..... | 24 |
| Situation économique agricole du territoire impacté .....                                                    | 36 |
| III - Synthèse AFOM .....                                                                                    | 40 |
| Partie 4 : Eviter Réduire Compenser .....                                                                    | 41 |
| I - Eviter .....                                                                                             | 42 |
| II - Réduire.....                                                                                            | 43 |
| III - Compenser .....                                                                                        | 46 |
| Partie 5 : Etude des états positifs et négatifs du projet .....                                              | 47 |
| I - Identification des impacts.....                                                                          | 48 |
| Les parcelles impactées par le projet.....                                                                   | 48 |
| Les filières impactées par le projet.....                                                                    | 51 |
| II - Evaluation des impacts .....                                                                            | 51 |
| Evaluation des impacts directs et indirects.....                                                             | 51 |
| III - Les effets cumulés.....                                                                                | 54 |
| IV - Evaluation financière des impacts sur l'économie agricole .....                                         | 55 |
| Partie 6 : Les mesures de compensation collective agricole .....                                             | 58 |
| I - Propositions de mesures .....                                                                            | 59 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| II - Mesures de compensations choisies par les Maîtres d'ouvrage..... | 60 |
| III - Mise en œuvre de la compensation .....                          | 61 |
| Annexes .....                                                         | 63 |
| Table des cartes.....                                                 | 65 |
| Table des figures.....                                                | 65 |
| Table des tableaux .....                                              | 66 |

## PARTIE 1 : CONTEXTE

---

## I - LA LOI D'AVENIR AGRICOLE

---

L'Article L.112-1-3 du Code Rural détermine pour certains projets la nécessité de réaliser une étude préalable des effets positifs et négatifs sur l'économie agricole du territoire.

Cette étude préalable déterminera par la suite des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) de ces effets.

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.*

*Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »*

Article L.112-1-3

## II - QUELS SONT LES PROJETS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE ETUDE PREALABLE ?

---

*« I.-Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'[article L. 112-1-3](#) les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'[article R. 122-2](#) du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :*

*-leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'[article L. 311-1](#) dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;*

*-la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux [articles L. 112-1-1](#), [L. 112-1-2](#) et [L. 181-10](#), le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la*

*surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »*

*Article D112-1-18*

Trois conditions cumulatives doivent donc se retrouver sur le projet de du « Lycée Neuf » de Cournonterral:

**Critère de déclenchement d'une EPA Art R.122-2**

- ☞ Si projet soumis à une **étude d'impact systématique**
- ☞ Si emprise située en **Zone agricole, naturelle ou forestières** et affectant des terres occupées par une activité agricole dans les 5 dernières années
- ☞ Si emprise située en **Zone à Urbaniser** et affectant des terres occupées par une activité agricole dans les 3 dernières années
- ☞ Si projet prélevant une surface **supérieure à 1 ha** dans le Département de l'Hérault (Arrêté préfectoral n°DDTM34-2017-04-08274)

Les trois conditions cumulatives se retrouvent sur le projet du Lycée Neuf sur la commune de Cournonterral :

- Il est soumis à une étude d'impact environnementale.
- La zone d'étude comprend une emprise située en tout ou partie dans une zone naturelle délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui a été affectée à une activité agricole dans les trois dernières années.
- La surface prélevée est supérieure à 1ha (Arrêté préfectoral n°DDTM34-2017-04-08274 fixant le seuil à 1ha sur l'ensemble du département de l'Hérault).

### III - CONTENU DE L'ETUDE PREALABLE

*« L'étude préalable comprend :*

*1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;*

*2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;*

*3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;*

*4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas*

échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux [articles L. 121-1](#) et suivants ;

5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »

Article D112-1-19

## IV - METHODOLOGIE

---

- Description du projet et délimitation du territoire concerné
  
- **Etape 1 : Réunion de lancement et prise de connaissance du site.** Rencontre avec les différents intervenants de l'étude, le maître d'ouvrage et première visite du site du projet. Présentation du contexte réglementaire et contextuel, du projet et de la zone d'étude.
  
- Analyse de l'état initial de l'économie agricole de la zone d'étude
  
- **Etape 2 : Recueil de données.** Recueil d'informations et de documentation auprès du porteur de projet, recueil des données de référence sur le territoire, l'agriculture locale, les principales filières, les organismes économiques agricoles du secteur... Relevés terrains de l'occupation réelle et actuelle de la zone.
  
- **Etape 3 : Description de la zone d'étude.** Cette étape a pour but de caractériser le territoire impacté, afin de saisir les dynamiques globales, des échelles départementales et régionales jusqu'aux échelles locales, au niveau de la commune et de déterminer plus précisément la zone d'étude impactée par le projet.
  
- **Etape 4 : Enquêtes.** Au cours de cette étape, nous enquêterons les agriculteurs concernés par le projet du « Lycée Neuf ». Nous enquêterons également les structures économiques agricoles locales (par exemple : cave coopérative) concernées.
  
- **Etape 5 : Présentation synthétique.** Analyse croisée des différentes données collectées précédemment et présentation des atouts, faiblesses, opportunités et menaces de l'économie agricole.
  
- Etude des états positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire
  
- **Etape 6 : Etudes des impacts négatifs et positifs.** Nous évaluerons les impacts sur l'emploi, sur l'économie locale. Cette étape a également pour but d'étudier les effets cumulés avec d'autres projets connus sur le territoire. Nous présenterons à ce moment-là une évaluation financière globale des impacts. Ce calcul des compensations collectives se fait sur la base d'une méthodologie proposée et validée par la DDTM.
  
- Mesures envisagées et retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet

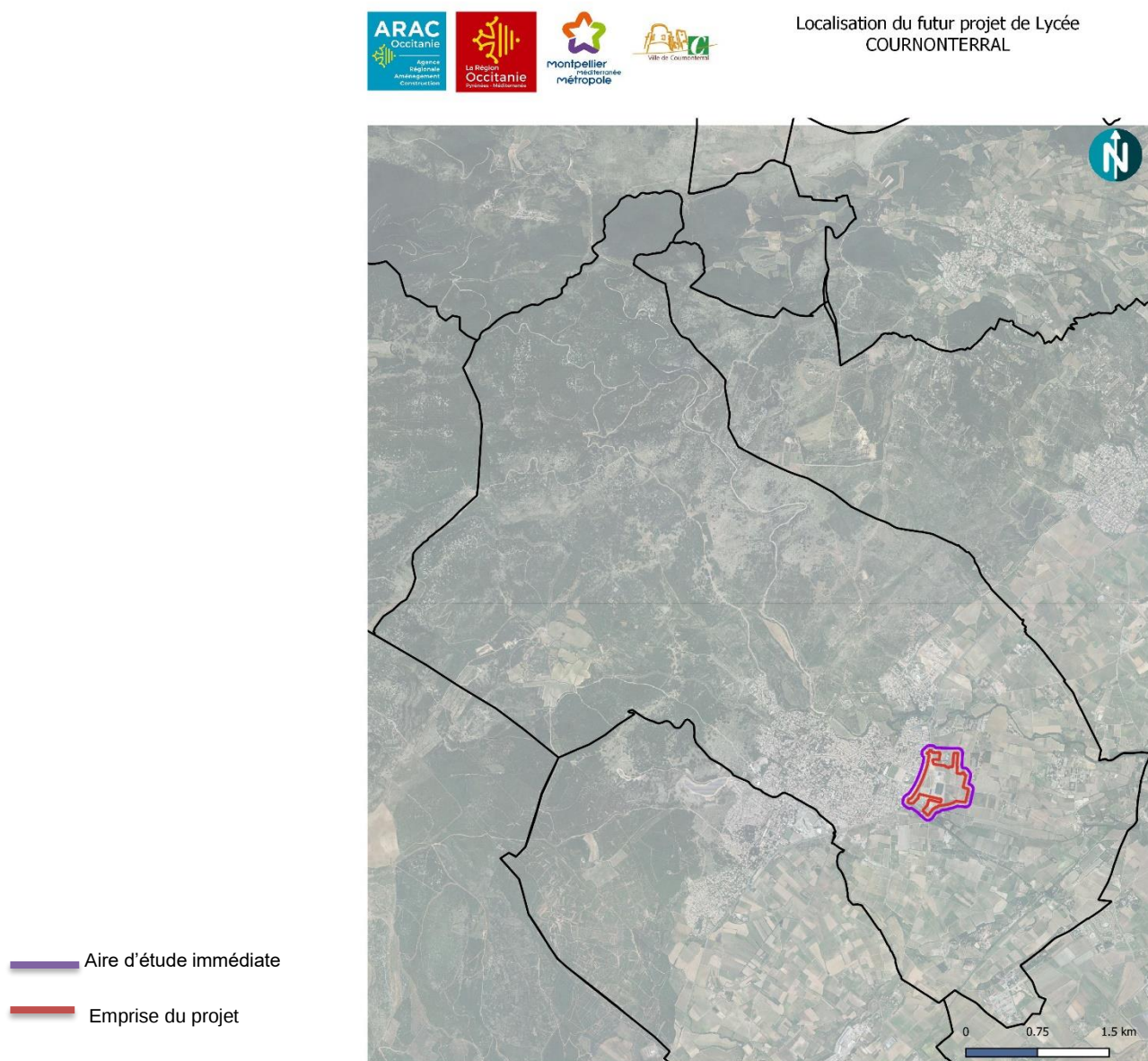
- **Etape 7 : Privilégier l'évitement et la réduction.** Identification, si possible, des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire.
- **Etape 8 : Proposer une compensation collective.** Evaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire, identification des mesures de compensation, évaluation du coût des mesures proposées.

## PARTIE 2 : PRESENTATION GENERALE DU PROJET

---

## I - CONTEXTE

Le projet du « Lycée neuf » se situe sur la commune de Cournonterral. Cournonterral est une commune située au Sud-Ouest du département de l'Hérault. Elle a une superficie de 28,6 km<sup>2</sup> et une population de 6 423 habitants (2019).



CARTE 1 : LOCALISATION DU PROJET

## II - DESCRIPTION DU PROJET

---

### LA ZONE DE PROJET DU « LYCEE NEUF »

Le projet du « Lycée neuf » de Cournonterral est situé à l'Est du village, dans la partie Sud-Est de la commune.

Le développement démographique important de la commune de Cournonterral et l'absence de Lycée sur les communes alentours sont à l'origine de ce projet de Lycée neuf sur la commune de Cournonterral.

Le projet du Lycée Neuf de Cournonterral est porté par trois maîtres d'ouvrage, qui sont la région Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole (3M) et la commune de Cournonterral.

Suite à un travail de concertation, les trois maîtres d'ouvrage ont décidé de localiser le futur lycée de Cournonterral, au Sud Est du village, sur un secteur où sont déjà présents la piscine et le complexe sportif. L'accessibilité et la bonne desserte de cette zone, ont nettement influencé le choix de la localisation du projet.

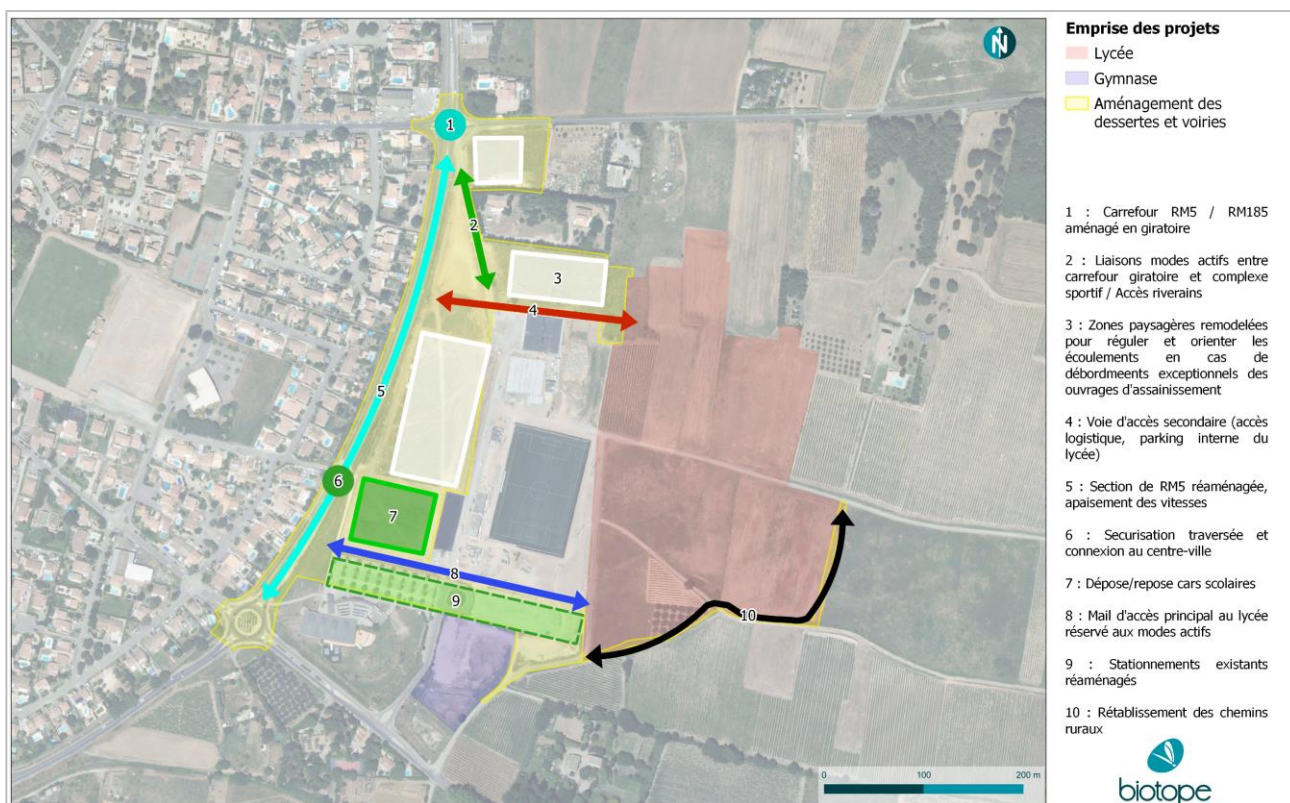
Les objectifs de ce projet sont multiples. En effet, il permet de :

- Répondre à la croissance démographique de l'Ouest de Montpellier et à la saturation des lycées de ce secteur ;
- Contribuer à la réduction des mouvements pendulaires vers la métropole et à provoquer un report modal des déplacements vers des modes alternatifs à la voiture individuelle, permettant de limiter l'empreinte carbone ;
- Créer un lycée innovant mettant en œuvre une nouvelle pédagogie avec l'utilisation du numérique associé à des équipements sportifs ;
- S'inscrire en continuité d'un contexte urbain tout en visant une intégration environnementale de qualité.

En effet, l'essentiel des déplacements actuels converge vers Montpellier, entraînant des temps de transport importants pour les lycéens des communes situées à l'Ouest de Montpellier. Ainsi, les lycéens des communes de Cournonterral, Pignan, Fabrègues, Lavérune, Saussan et Cournonsec ont des temps de transport de 1h à 1h30 jusqu'à leurs lycées de rattachement (lycées Georges-Clémenceau et Jules-Guesde). Le projet d'implantation d'un nouveau lycée sur la commune de Cournonterral permet d'inverser ces flux et de diminuer les temps de trajet des lycéens concernés avec un effet vertueux sur l'impact carbone de ces déplacements quotidiens.

En accompagnement du lycée, la commune de Cournonterral souhaite réaliser un gymnase de 2 500 m<sup>2</sup> environ qui serait utilisé par le lycée pour les enseignements physiques et sportifs et par le tissu associatif local.

Les trois maîtres d'ouvrage travaillent sur trois projets spécifiques mais qui restent intimement liés. Le projet du Lycée est porté par la région et le projet du gymnase par la commune de Cournonterral. La Métropole est chargée d'accompagner les programmes de construction par la requalification de la Route Métropolitaine 5 (RM5) pour intégrer toutes les fonctionnalités intermodales utiles pour permettre le choc des mobilités attendu à l'horizon des premières années d'ouverture du lycée en offrant à tous à la fois un cadre de vie apaisé et respirable et des alternatives à l'autosolisme.



CARTE 2 : ZONE D'EMPLACEMENT DU PROJET

Ce projet comprendra également de nombreux espaces arborés. La parcelle d'oliviers présente dans la zone d'impact (BA 53) sera conservée au sein du Campus. Le foncier faisant l'objet d'un changement de destination (AU), cette parcelle d'oliviers sera toutefois intégrée à la surface perdue n'étant plus en zonage agricole ou naturel au sein du document d'urbanisme.

Le processus de concertation territoriale permet d'associer les différents acteurs locaux concernés par un projet, dans le but d'enrichir et de construire le mode d'appropriation de celui-ci. Cette concertation nous a permis d'intégrer à ce rapport, l'expertise de chacun des acteurs dans le but d'apporter des propositions de mesures compensatoires concrètes à la présente Etude Préalable Agricole. L'objectif étant donc de construire une représentation partagée de la situation, nous avons pu rencontrer l'équipe municipale de Cournonterral le 03/02/2021.



## LES PARCELLES IMPACTÉES PAR LE PROJET

La surface totale cadastrale est de **11.53 ha (dont 0.11 de route)**, en section cadastrale BA, BC et AS. Soit **11.25 ha** de terres agricoles ou naturelles.

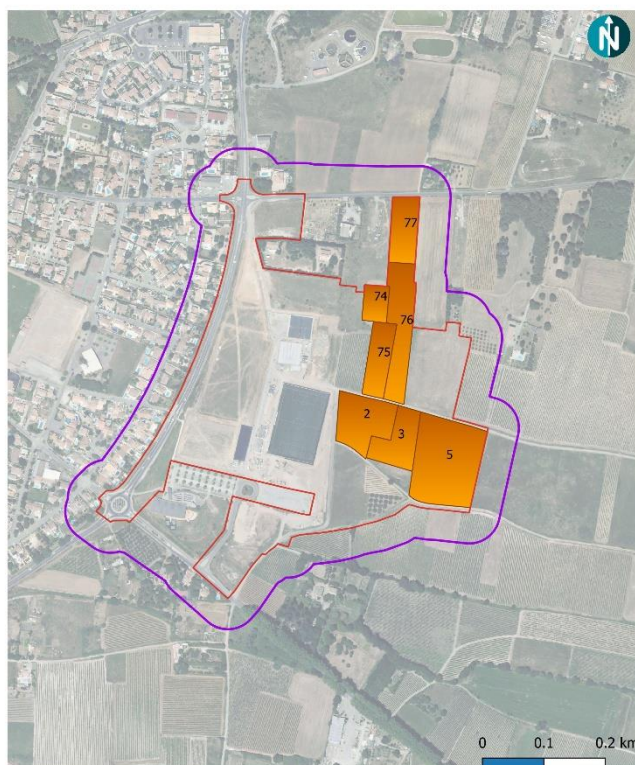
**TABEAU 1 : LES PARCELLES IMPACTÉES**

| N°Parcelle   | Superficie cadastrale (ha) |
|--------------|----------------------------|
| BA 2         | <b>0.7108</b>              |
| BA 3         | <b>0.5237</b>              |
| BA 4         | 0.1624                     |
| BA 5         | <b>1.4635</b>              |
| BA 53        | 0.1584                     |
| BA 54        | 0.1830                     |
| BA 55        | 0.6226                     |
| BC 55        | 0.4933                     |
| BC 65        | 0.4311                     |
| BC 66        | 0.3479                     |
| BC 67        | 0.1814                     |
| BC 73        | 0.5891                     |
| <b>BC 74</b> | <b>0.2368</b>              |
| <b>BC 75</b> | <b>0.4495</b>              |
| <b>BC 76</b> | <b>0.8178</b>              |
| <b>BC 77</b> | <b>0.7116</b>              |
| BC 79        | 0.2783                     |
| BC 80        | 0.9395                     |
| AS 274       | 1.2245                     |
| AS 263       | 0.3213                     |
| AS 266       | 0.4055                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>11.25 ha</b>            |

Les parcelles en gras sont les parcelles détenues par des propriétaires qui ont été enquêtés.



Enquêtes téléphoniques (Avril 2021)

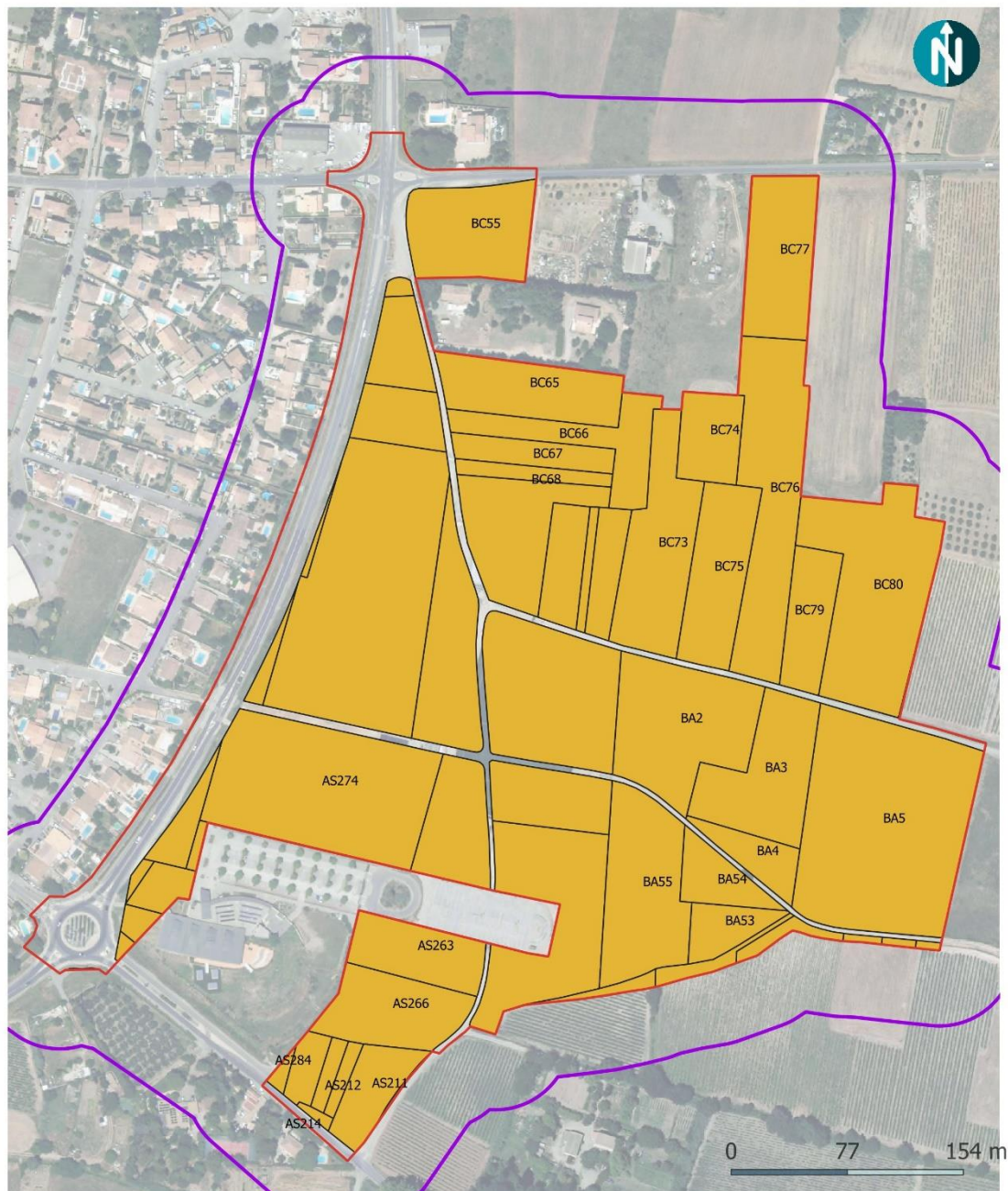


Enquêtes réalisées  
OUI



Aire d'étude immédiate

Emprise du projet



- Aire d'étude immédiate
- Emprise du projet

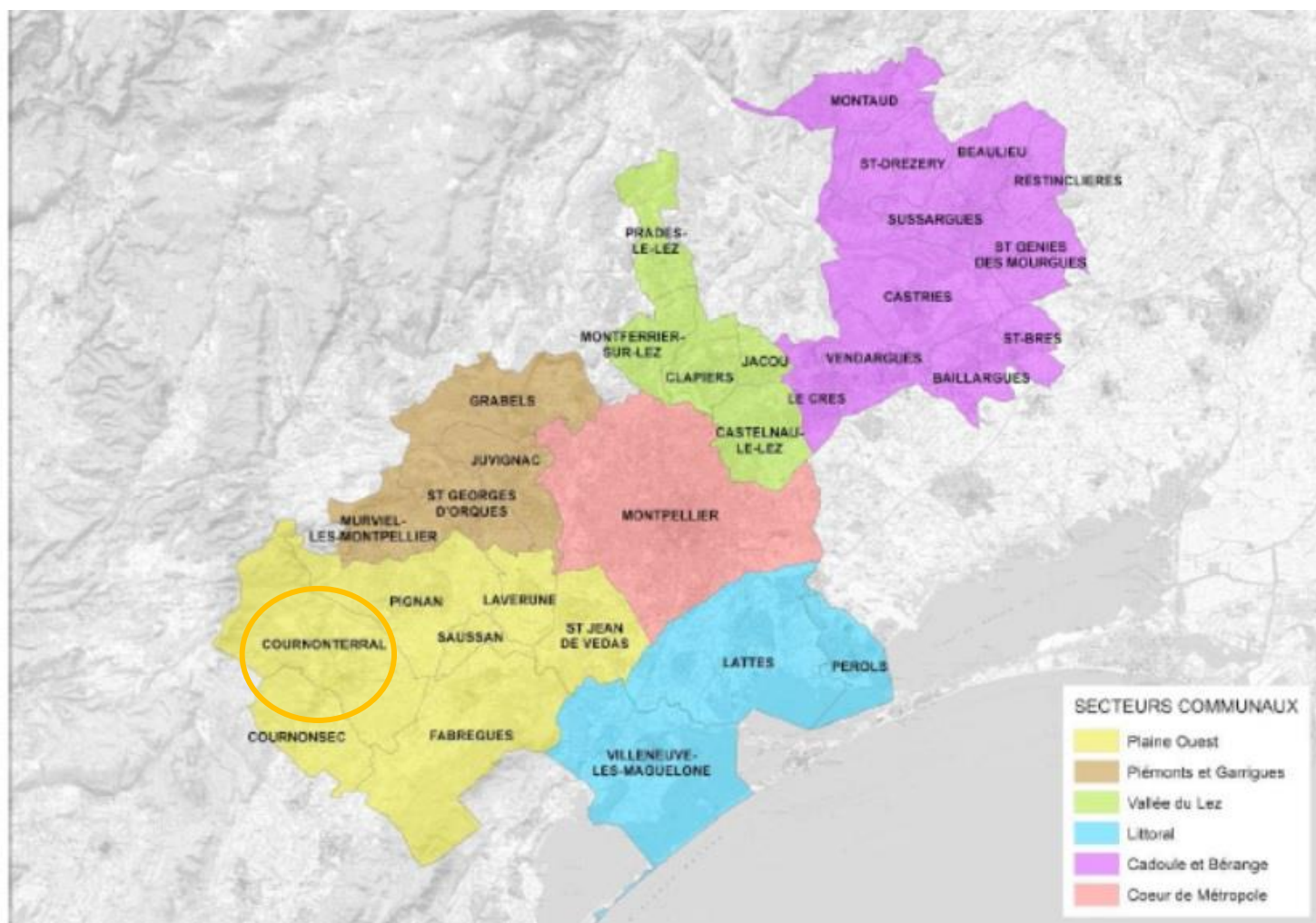
### III - DELIMITATION DU TERRITOIRE IMPACTE

Afin de déterminer le territoire impacté par le projet, nous allons étudier et prendre en compte différents critères :

- L'intercommunalité concernée,
- La commune de Cournonterral,
- Le parcellaire des exploitations impactées,
- Les filières impactées et leur aire d'apport.

En effet, d'après le cahier des recommandations pour le département de l'Hérault pour les compensations agricoles collectives de la DDTM, « à minima, le périmètre se définit par l'ensemble du parcellaire des exploitations impactées et des périmètres des filières (directes et indirectes) impactées. »

#### MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE



CARTE 4 INTERCOMMUNALITÉ CONCERNÉE

Cournonterral fait partie, avec 30 autres communes de Montpellier Méditerranée Métropole. En 2020, sur ces 31 communes, ce sont 9735 ha qui sont cultivés, répartis sur 476 exploitations. Bien que majoritairement viticole, il s'agit d'un large territoire, très diversifié d'un point de vue agricole.

### PARCELLAIRE DES EXPLOITATIONS IMPACTEES

Quatre propriétaires sont impactés par le projet. Ils sont pour la plupart retraités et détiennent de très petites surfaces, essentiellement sur Cournonterral, voire la zone d'aménagement.

### PERIMETRE DES FILIERES IMPACTEES

Les caves coopératives viticoles du secteur sont Les Vignerons de Montagnac Domitienne et l'Ormarine.

L'aire d'apport des Vignerons de Montagnac Domitienne s'étend sur 2 674 ha, de l'étang de Thau aux Coteaux de Bessille.

L'aire d'apport de l'Ormarine s'étend sur 2500 ha et 50 communes. Ce sont 450 associés coopérateurs récoltant environs 140 000 hl par an.



Après une visite de la zone d'impact, il semble que la parcelle viticole ait été vendangée durant la campagne 2020. Les entretiens effectués avec les deux caves coopératives citées ci-dessus, nous ont permis de vérifier que la parcelle BC73 n'est référencée dans aucune de ces structures économiques.



**Ormarine**  
Rencontre de terroirs

**Les vignes en place n'ont donc pas été vinifiées au sein des caves coopératives du secteur.**

Seuls les viticulteurs des parcelles limitrophes de la zone d'impact sont coopérateurs de la cave de l'Ormarine.

Le propriétaire de la parcelle d'**oliviers** présente sur la zone d'impact est resté injoignable. Au vu de la petite taille de cette dernière et de l'absence de ce propriétaire au sein du Moulin de Pignan, nous supposons que la production d'olives est à destination de la consommation personnelle.



Ainsi, le Moulin de Pignan n'est pas impacté par le projet « Lycée Neuf ».

Jusqu'en 2019, des céréales étaient implantées sur la zone d'aménagement. Elles étaient apportées au point de collecte Sud Céréales située à Cournonsec, à 4km au Sud-Ouest de la Cournonterral.

Ces trois structures économiques, du fait de l'absence de coopérateurs impactés par le Lycée Neuf, mais également de leur taille importante, ne sont pas affectées par le projet. Elles ne sont ainsi pas choisies comme territoire impacté.

#### PERIMETRE DU TERRITOIRE CONCERNE

Au vu du parcellaire détenu par les propriétaires contactés qui se situe exclusivement sur Cournonterral, des structures économiques agricoles non impactées directement et d'un très vaste territoire intercommunal non impacté, il a donc été choisi comme territoire concerné :

La commune de Cournonterral.



## PARTIE 3 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE

---

Dans cette partie nous allons réaliser un état des lieux de l'économie agricole du territoire, en partant tout d'abord d'une échelle globale (régionale et départementale) puis en nous concentrant sur le local, à l'échelle de la zone impactée par le projet de « Lycée Neuf ». Nous pourrions ainsi replacer les enjeux de l'économie agricole du territoire concerné dans un contexte plus global.

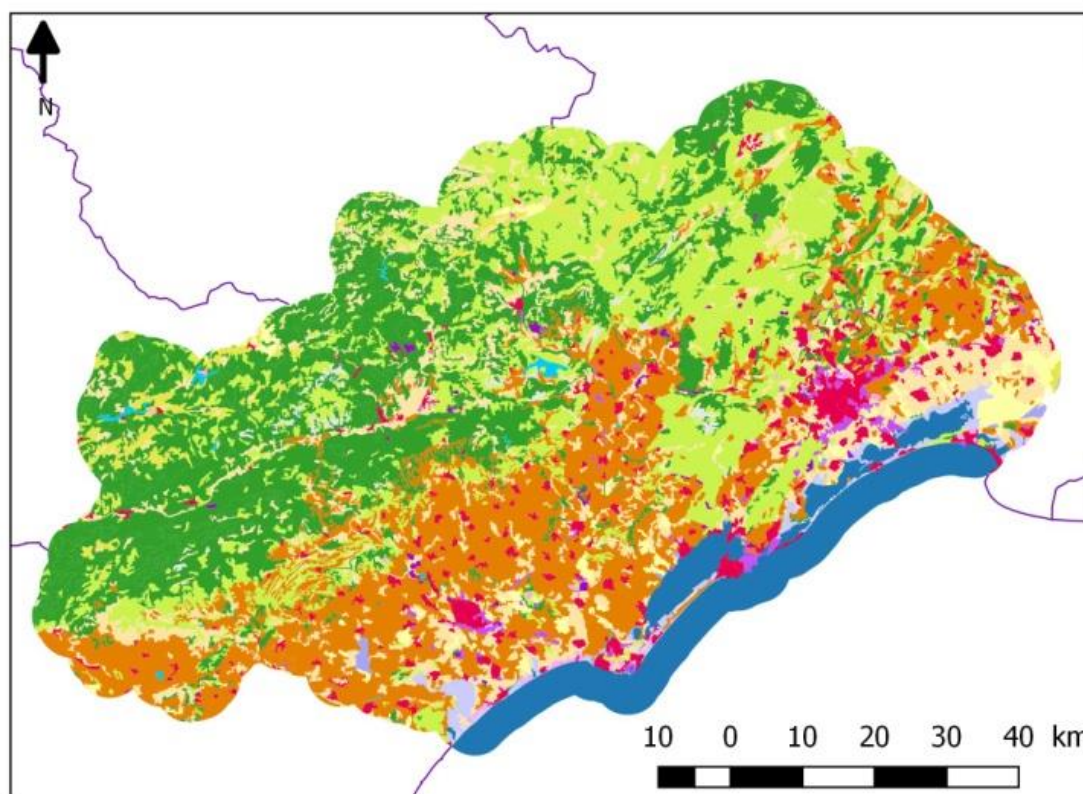
## I - CONTEXTE REGIONAL ET DEPARTEMENTAL

---

La région Occitanie est la 2<sup>ème</sup> région agricole française, avec plus de 67 600 exploitations agricoles en 2015.<sup>1</sup> Les surfaces agricoles sont majoritairement utilisées pour la culture de céréales (plus de 793 910 ha), mais principalement dans la partie Ouest du territoire régional. En effet, l'arc méditerranéen et les départements du Gard, de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées Orientales restent majoritairement viticoles.

---

<sup>1</sup> Agri'scopie 2018



## Occupation du sol dans le département de l'Hérault

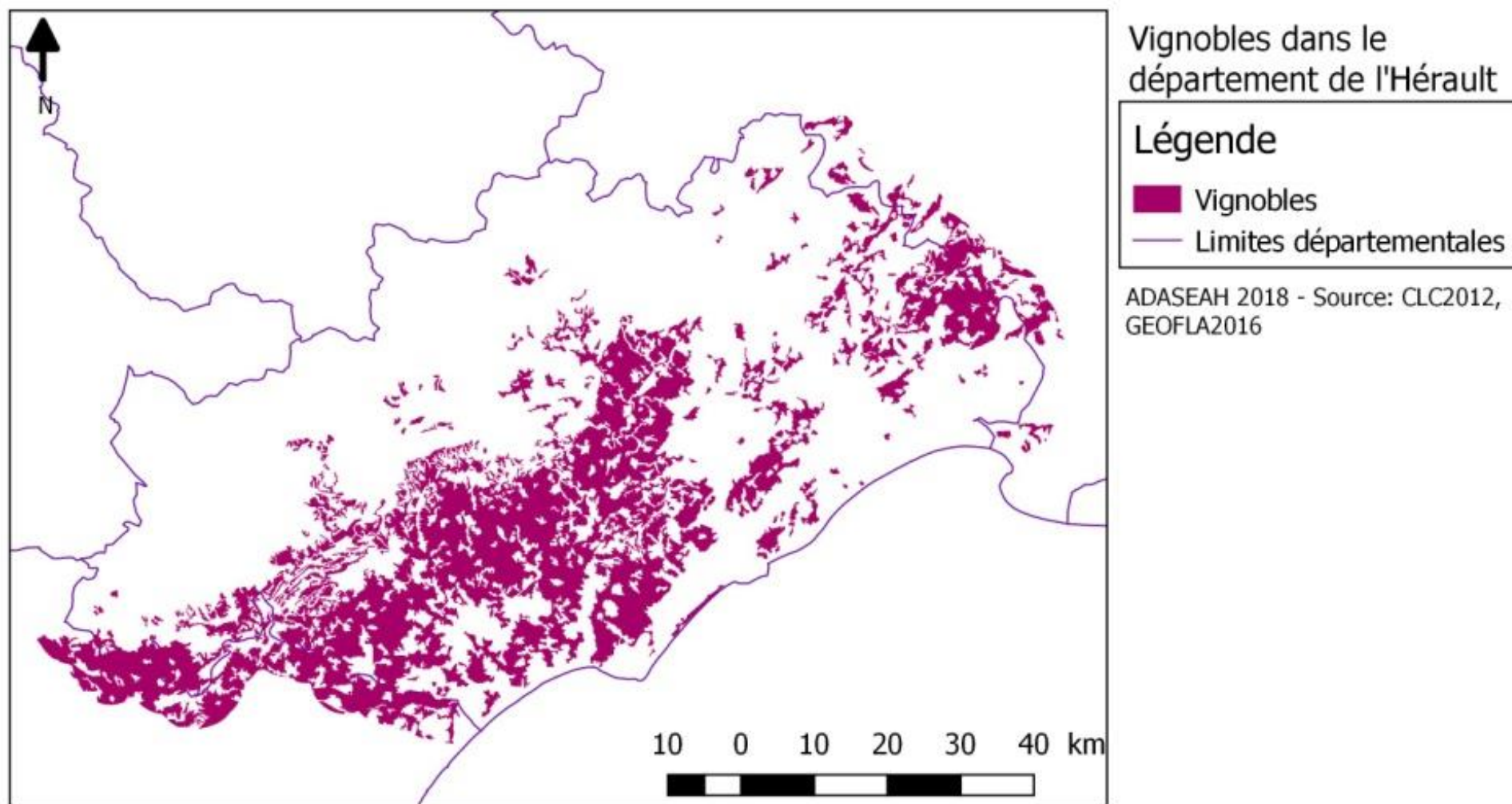
### Légende

#### Occupation du sol

- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Mines, décharges et chantiers
- Espaces verts artificialisés, non agricoles
- Terres arables
- Cultures permanentes
- Prairies
- Zones agricoles hétérogènes
- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Zones humides intérieures
- Zones humides côtières
- Eaux continentales
- Eaux maritimes
- Limites départementales

ADASEAH 2018 - Source: CLC2012, GEOFLA2016

CARTE 5 OCCUPATION DU SOL DANS L'HERAULT



CARTE 6 VIGNOBLES DANS L'HÉRAULT

Malgré la crise viticole entre 2000 et 2010 et l'importante restructuration (arrachage, abandons de parcelles) que cela a engendré, la région Occitanie reste la première région viticole de France. En 2016, le département de l'Hérault est quant à lui 1<sup>er</sup> sur la production en vignes IGP et en vignes sans IG.<sup>2</sup> Le département de l'Hérault comptabilise 32% de la surface régionale en vigne.

En 2020, La Surface Agricole Utile de l'Hérault est de 176 400 ha, cela représente 28% du territoire. Au total, ce sont 7900 exploitations agricoles présentes sur le département.

Le Recensement Agricole de 2020 a été rendu public en décembre 2021. Cependant toutes les données ne sont pas encore disponibles. Nous nous sommes donc principalement basés sur les données des Recensements Agricoles de 2000 et 2010, et avons intégré celles de 2020 lorsqu'elles étaient disponibles.

D'après le recensement agricole de 2010<sup>3</sup>, plus de 17 000 personnes travaillent dans les exploitations agricoles de l'Hérault. La vigne est prédominante puisque près de quatre exploitations sur cinq font parties du secteur viticole. Ce secteur génère 72% des emplois agricoles en équivalent temps plein (qui sont évalués à près de 10 000 sur l'ensemble du département – plus de 11 500 emplois si l'on prend en compte les travailleurs saisonniers, les entreprises de travaux agricoles et les Cuma<sup>4</sup>).

On peut toutefois noter une forte baisse du nombre d'exploitations depuis les années 2000 (–36% entre 2000 et 2010).

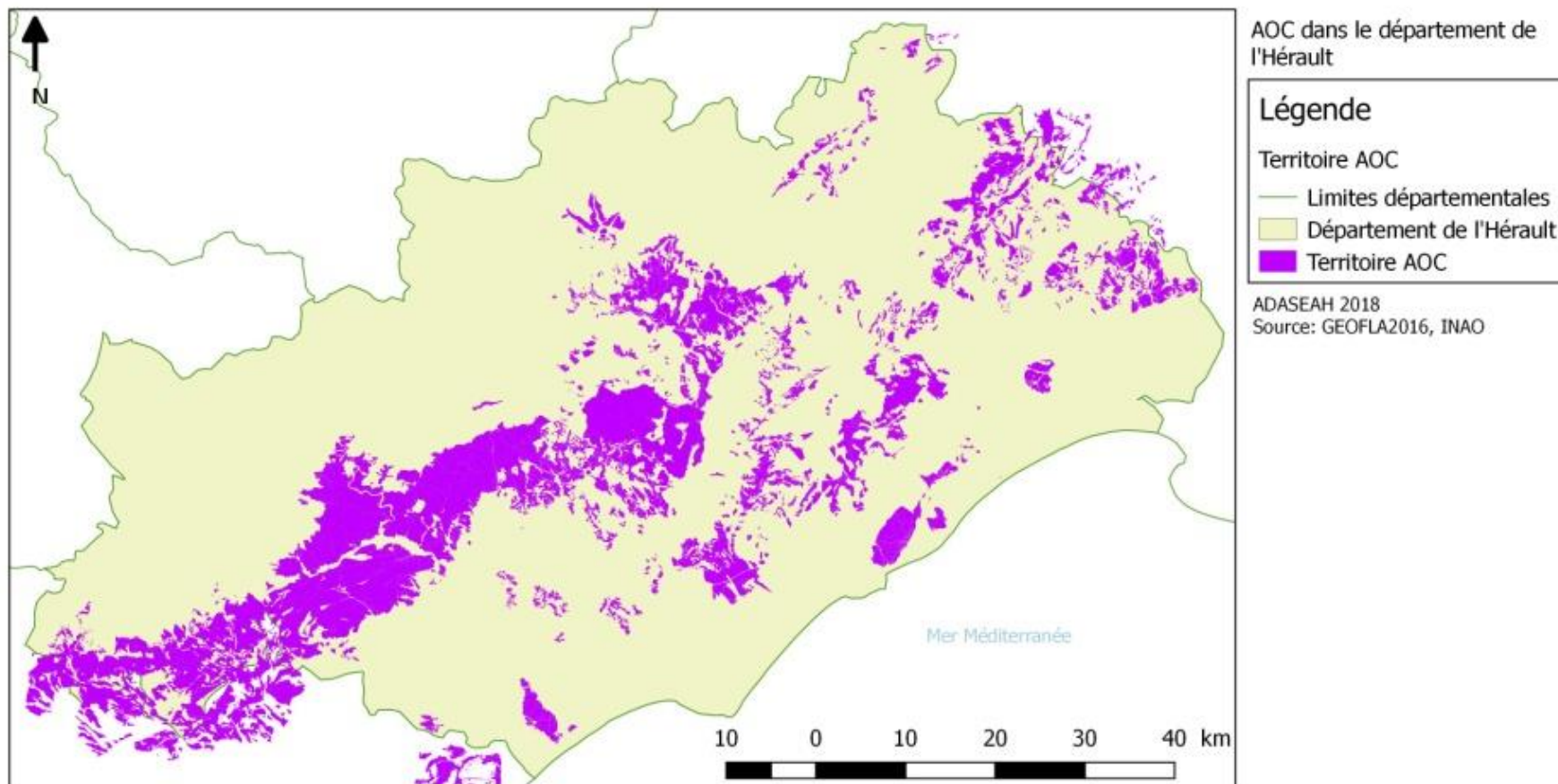
Dans le secteur viticole, on peut noter la présence de vignes labellisées Indication Géographique Protégée (IGP 72%) et Appellation d'Origine Protégée (AOP 22%).

---

<sup>2</sup> Agri'scopie 2018

<sup>3</sup> Les données citées ci-après sont issues du rapport Agreste de Novembre 2011

<sup>4</sup> Cuma : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

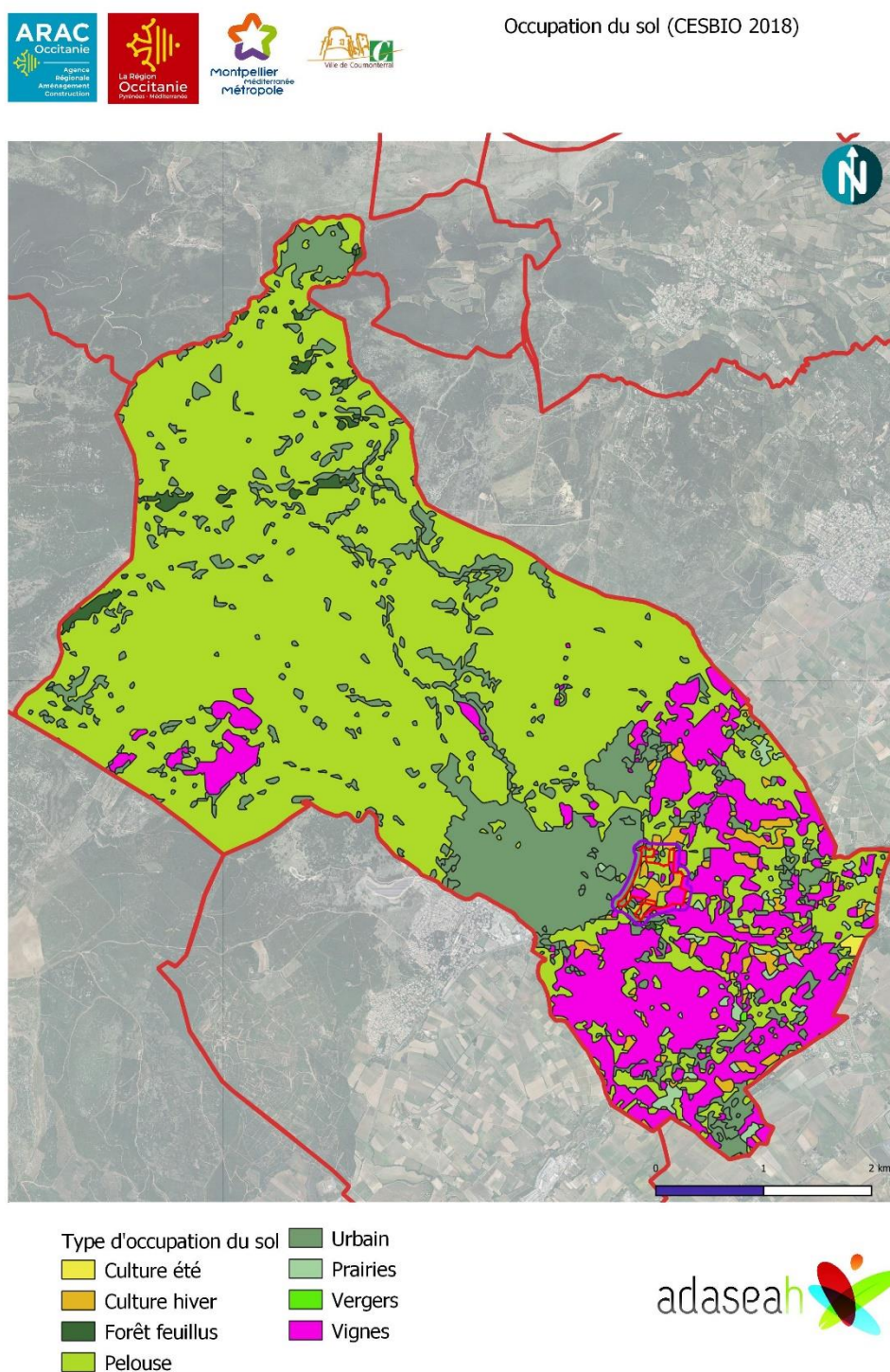


CARTE 7 AOC DANS L'HERAULT

## II - CARACTERISTIQUES AGRICOLES LOCALES

### CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET POTENTIALITES AGRICOLES DU TERRITOIRE IMPACTE ET DE LA ZONE D'IMPACT

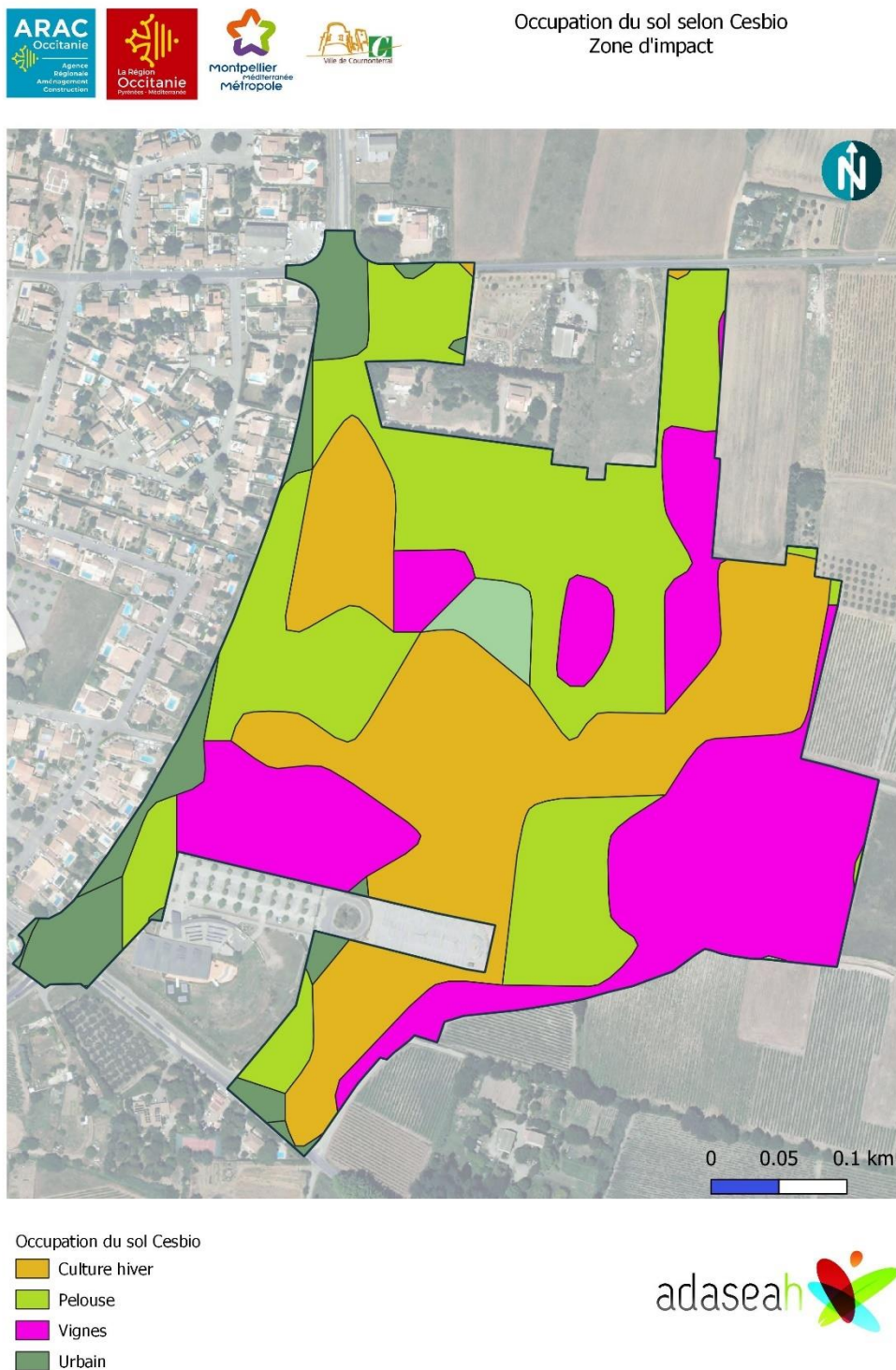
#### OCCUPATION DU SOL ET REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE



CARTE 8 OCCUPATION DU SOL SUR LE TERRITOIRE IMPACTE

D'après les données du Centre d'études spatiales de la biosphère (CESBIO), la culture de la vigne est principalement présente au Sud de la commune de Cournonterral, tandis que ce sont les pelouses sèches qui prédominent au Nord.

Sur la **zone d'impact**, les pelouses et cultures d'hiver sont largement représentées avec quelques vignes au Sud de la zone.

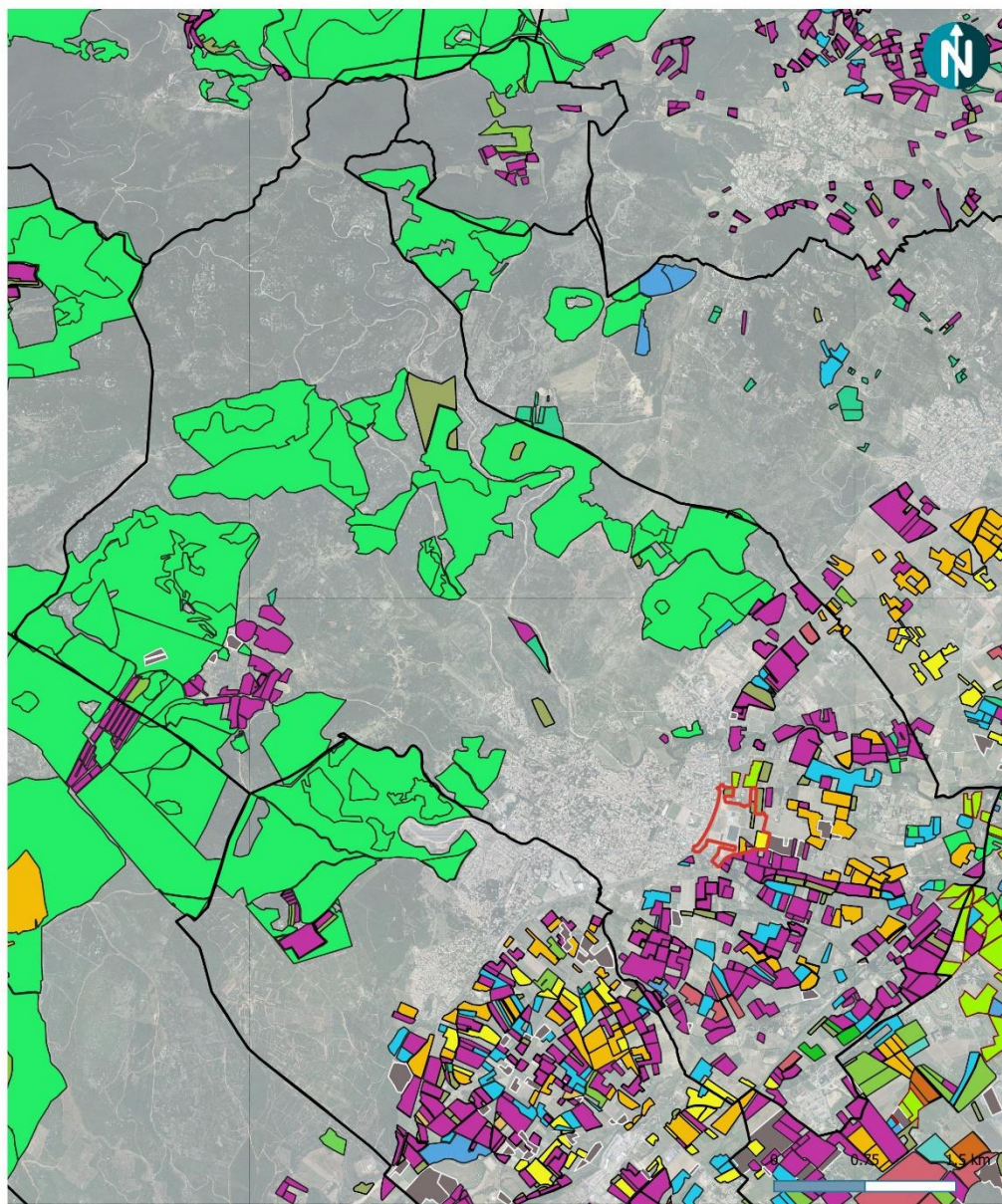


**CARTE 9 OCCUPATION DU SOL SUR LA ZONE D'IMPACT**

## Le registre parcellaire graphique



Surfaces déclarées à la PAC 2019 (RPG)



Surfaces déclarées

Surfaces pastorales herbacées

Vignes

Blé tendre

Orge

Pois chiche

Céréales

Prairies temporaires

Jachères de moins de 5 ans

Surface temporairement non exploitée

communes

Emprise du projet

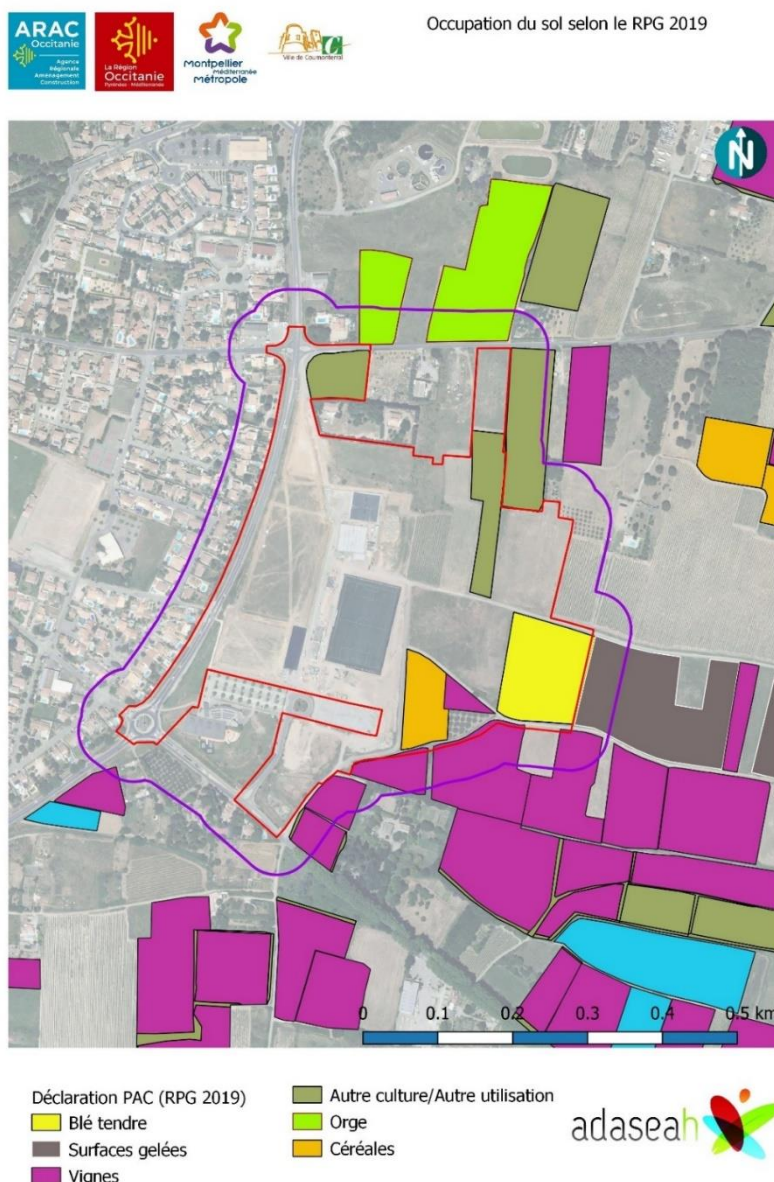
adaseah

CARTE 10 RPG SUR LE TERRITOIRE IMPACTE

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019 nous permet de définir plus précisément l'occupation du sol de l'espace agricole ainsi que les parcelles qui ont été déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC). Ce qui ne veut pas dire que les parcelles non déclarées à la PAC ne sont pas en production ; en effet seuls les agriculteurs percevant des aides sont soumis à l'obligation de déclaration.

Nous retrouvons à l'**échelle communale** une large zone au Nord du territoire majoritairement occupée par des surfaces pastorales herbacées et une zone Sud plus diversifiée (céréales) mais dominée par la culture de la vigne.

A l'échelle de la zone impactée en 2019, 2 ha ont été déclarés en céréales, 1,2 ha en surfaces temporairement non exploitées, 0,59ha en vigne et 0,16 ha en oliviers.



CARTE 11 RPG SUR LA ZONE D'IMPACT

## RESERVE UTILE EN EAU ET POTENTIALITE AGRICOLE DES SOLS

### La réserve utile

#### La réserve utile en eau

(RU) : L'eau présente dans le sol et qui est utilisable par la plante. La réserve utile (RU) est exprimée en millimètres.

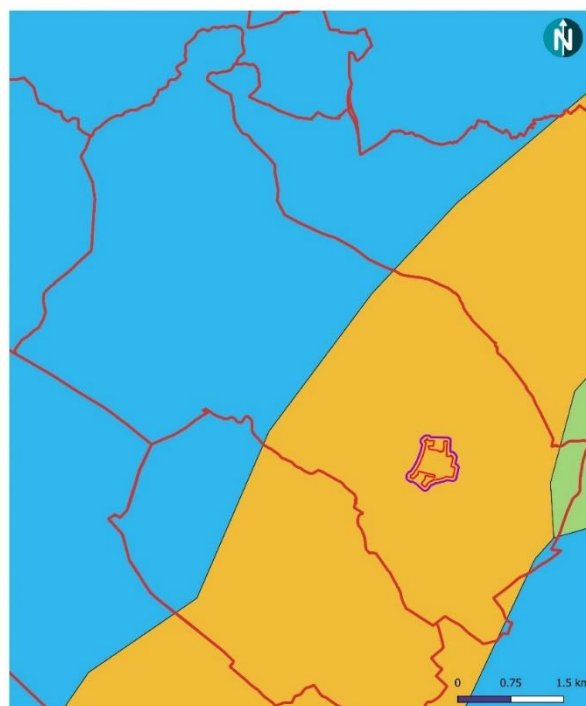
(Source : Ministère chargé de l'environnement et AFB)

Cette carte donne la classe de réserve utile en eau dominante par Unité Cartographique de Sol. Elle est issue de la base de données de l'INRAE (2018).

La moitié Nord de Cournonterral présente une très faible Réserve Utile en eau et la partie Sud une Réserve Utile faible comprise entre 50 et 100 mm.

On note un déficit hydrique sur la **commune**, partiellement comblé par le réseau d'irrigation en place.

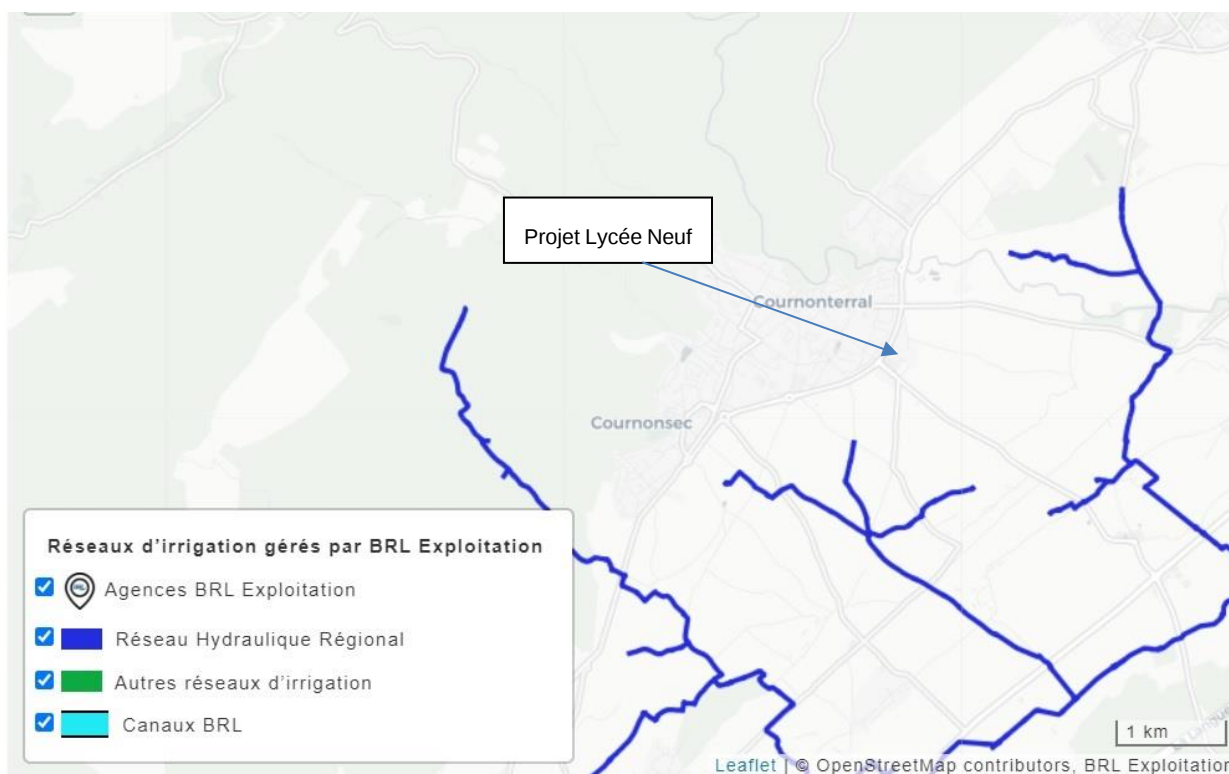
ARAC Occitanie  
Le Grand Occitanie  
Montpellier Métropole  
Le Grand Occitanie  
Carte de la Réserve Utile en eau issue de la Base de Données Géographique des Sols de France (INRAE 2018)



CARTE 12 RESERVE UTILE SUR LE TERRITOIRE IMPACTE – INRAE

La Réserve Utile est plutôt faible sur la **zone d'impact**, comprise entre 50 et 100 mm de façon homogène sur toute la zone.

Le réseau secondaire d'Aquadomitia atteint la partie Sud de la **commune de Cournonterral**.

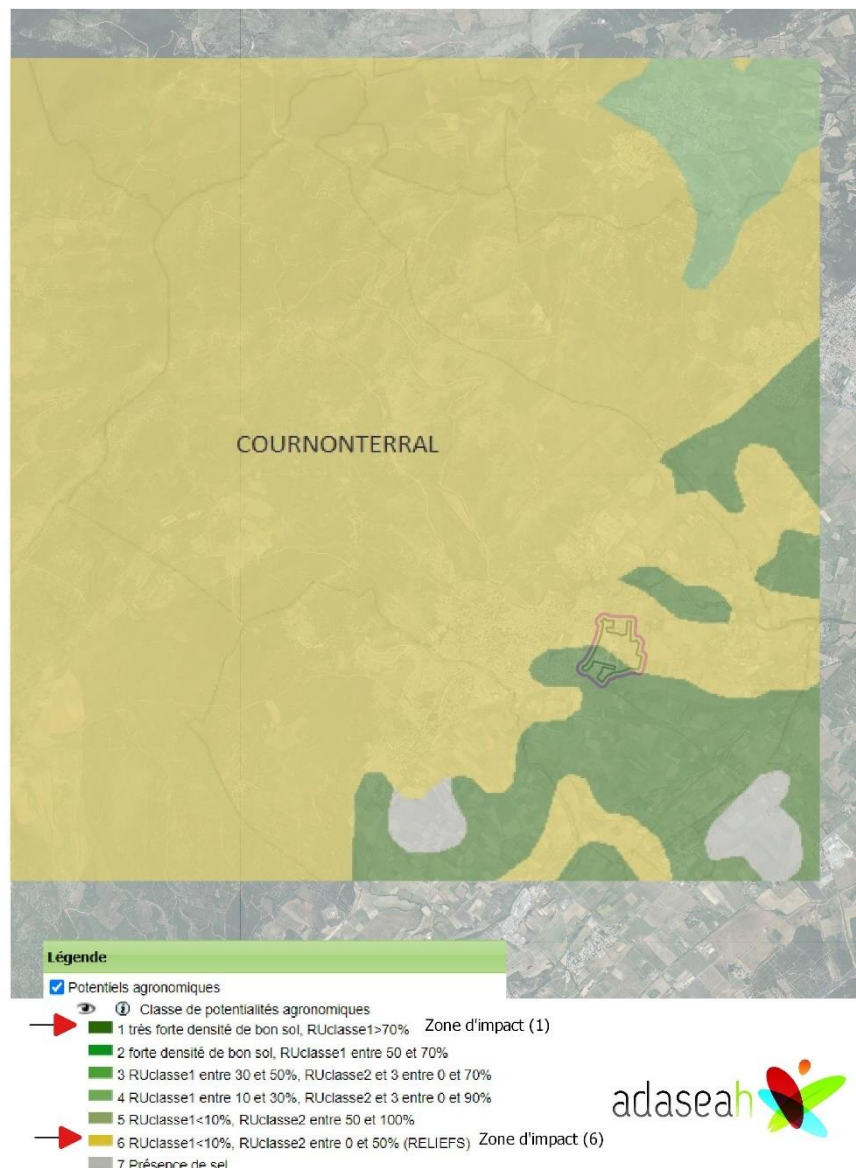


**CARTE 13 RESEAU IRRIGATION BRL**

Aucun réseau d'irrigation n'est présent sur la **zone d'impact** du projet de « Lycée neuf ».

### **Le potentiel agricole**

Le potentiel agricole : il a été calculé par la DRAAF sur la base de plusieurs indicateurs tels que pente, pierrosité, salinité, réserve utile etc (décrit ci-dessous)



**CARTE 14 POTENTIALITES AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE IMPACTE – DRAAF**

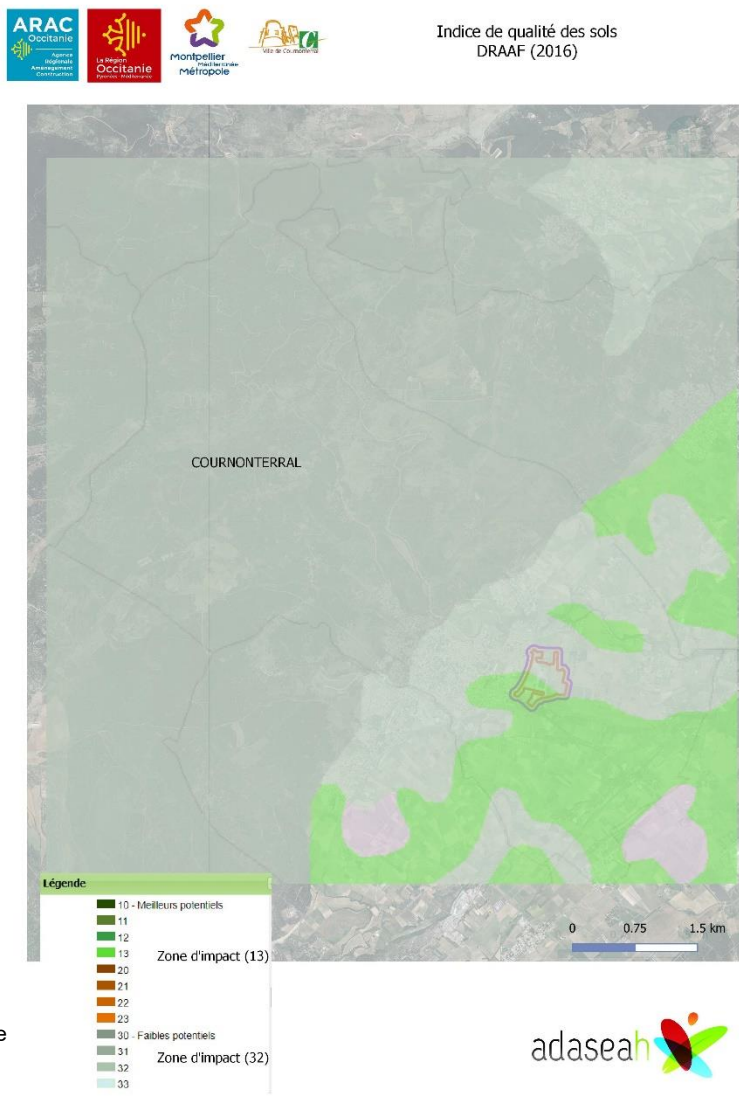
Cet indicateur est fondé sur une combinaison de propriétés de sol comprenant 3 niveaux :

- Contraintes majeures pour une production agricole (pente, salinité), (RU classe 1)
- Classement des unités cartographiques de sol (UCS), ne présentant pas les contraintes majeures, en 3 classes à partir de la réserve utile, (RU classe 2)
- Subdivision en considérant des contraintes mineures (hydromorphie, pierrosité, battance, pH), (RU classe 3)

Les potentialités agronomiques sont très fortes au Sud Est de la commune, et beaucoup plus limitées sur le reste de Cournonterral.

Selon la DRAAF, le territoire impacté présente de très bons sols au Sud de la zone d'impact et beaucoup plus modéré au Nord de cette dernière.

L'analyse est identique en ce qui concerne l'indice de qualité des sols. On observe un haut potentiel agronomique au Sud de la zone d'impact et un faible potentiel agronomique sur la moitié Nord



CARTE 15 INDICE DE QUALITE DES SOLS -DRAAF

## LES SIGNES DE QUALITE



Le label **AOP** est un signe de qualité Européen. Il protège le nom du produit dans toute l'Union Européenne (UE). La déclinaison Française de l'**AOP** est l'**AOC** (appellation d'origine contrôlée). Elle protège le produit sur le territoire français

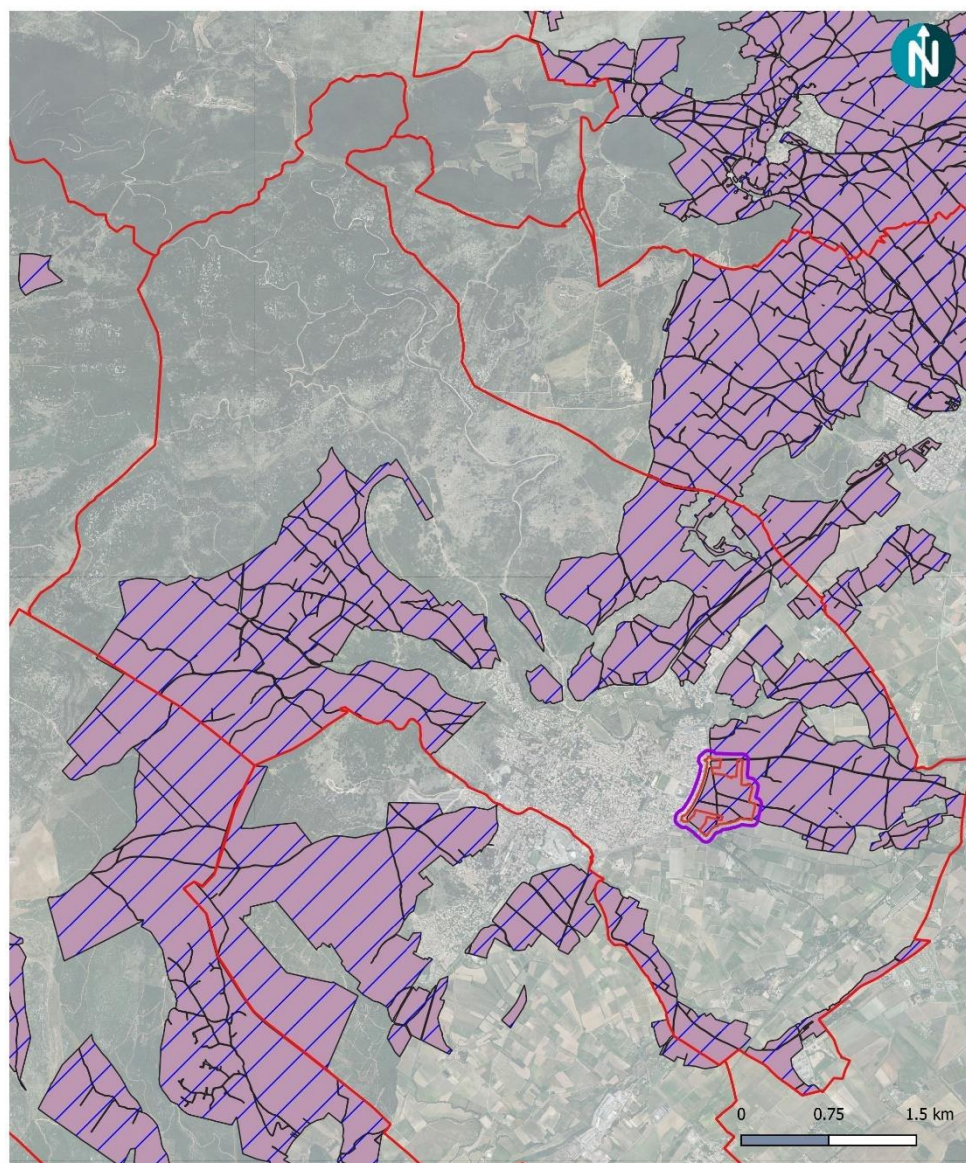
La commune de Cournonterral appartient aux aires géographiques des Appellations d'Origines Protégées et Appellations d'Origines Contrôlées suivantes :

- AOP « Huile d'olive du Languedoc » et « Olives Lucques du Languedoc »
- AOC « Languedoc Grès de Montpellier »
- IGP « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « terres du Midi », et « Volailles du Languedoc »



La parcelle d'olivier (0.16ha) présente dans la zone d'impact du Lycée Neuf est classée en AOP Olives Lucques du Languedoc.

L'appellation AOC Languedoc est présente sur les piémonts et sur une partie de la plaine de **Cournonterral**.



— Aire d'étude immédiate

■ Appellation d'Origine Contrôlée (AOC Languedoc)

— Emprise du projet

adaseah

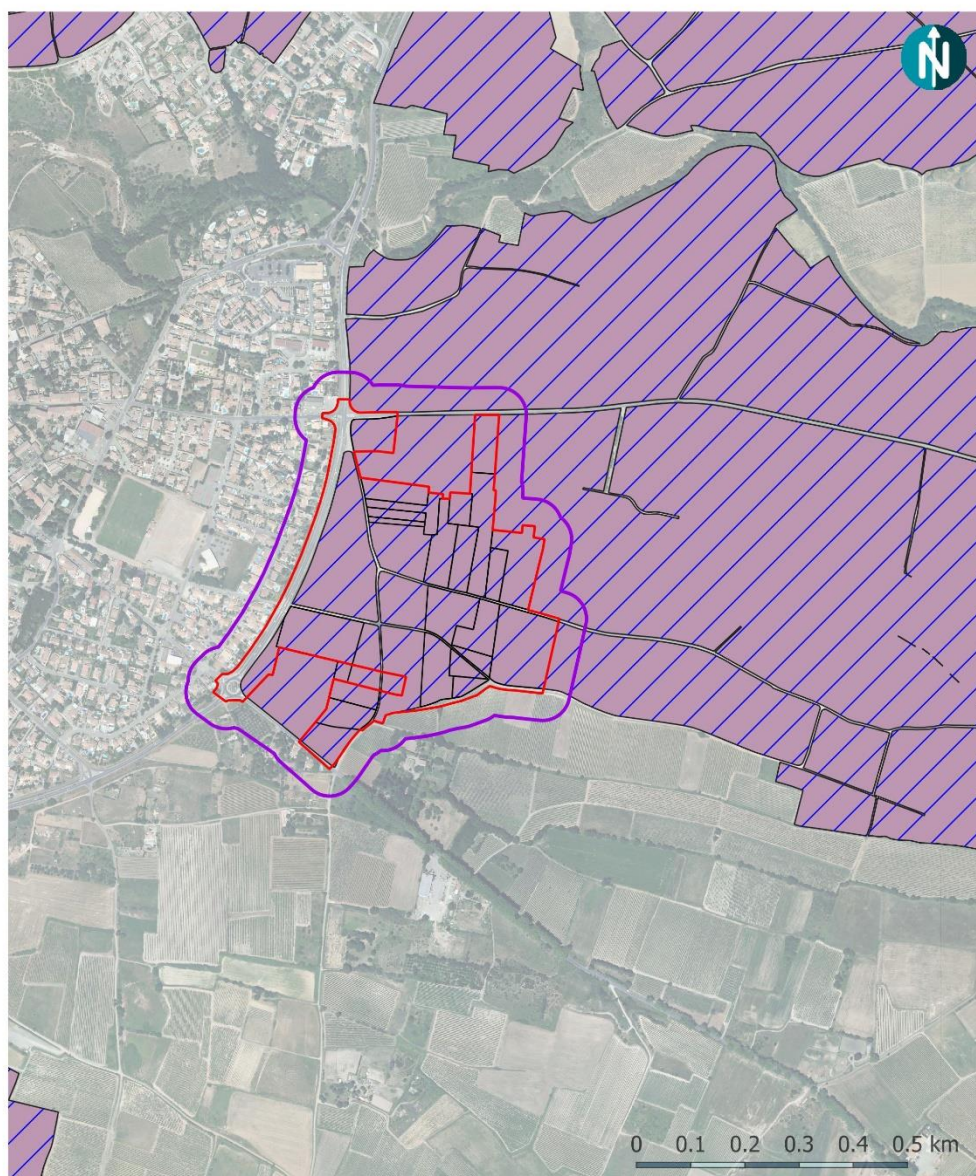
CARTE 16

### APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE

L'ensemble de la **zone d'impact** est classé en Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée selon l'INAO (2018). Il n'y a aucune demande de modification de ce zonage en cours auprès de l'INAO.



Zonage AOC Languedoc (INAO 2018)



— Aire d'étude immédiate

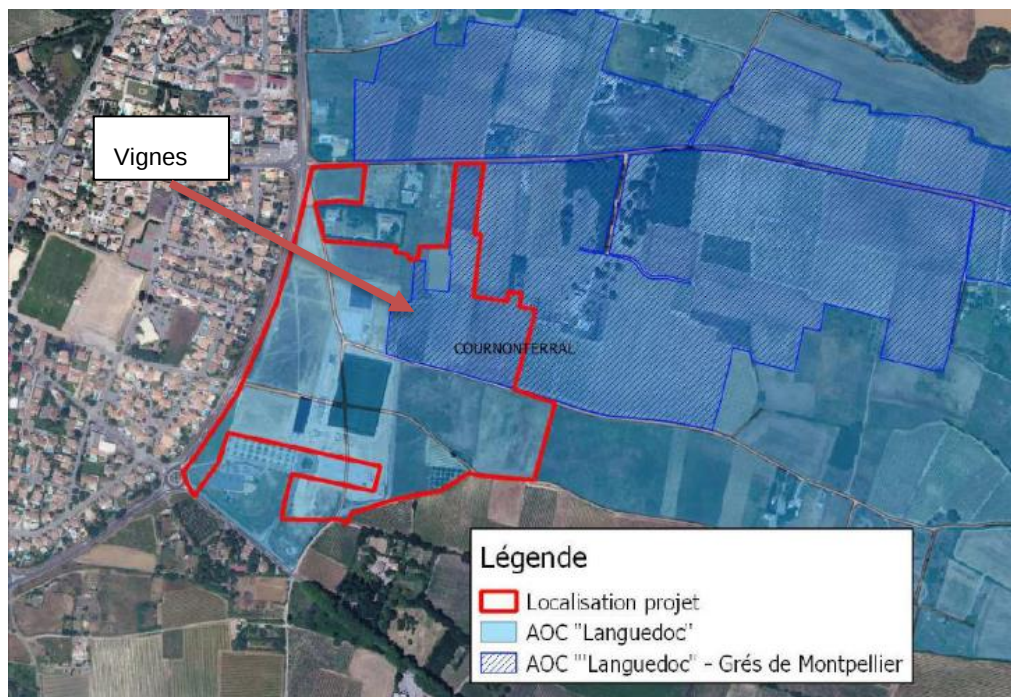
— Appellation d'Origine Contrôlée (AOC Languedoc)

— Emprise du projet



**CARTE 17 APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE SUR ZONE D'IMPACT**

Dans le cadre du calcul du montant financier des mesures compensatoires, Nous verrons alors que le classement des parcelles en AOC engendre une bonification de la valeur vénale des vignes.



Carte de localisation projet lycée commune de Cournonterral

— Emprise du projet

Source Courrier de l'INAO du 25 mars 2021

L'AOC Languedoc Grès de Montpellier représente 3.75 ha, au Nord-Est du périmètre de la zone d'impact. La parcelle de vigne (0.59 ha) est classée en AOC Languedoc-Grès de Montpellier.

## SITUATION ECONOMIQUE AGRICOLE DU TERRITOIRE IMPACTE

Les données les plus appropriées à l'analyse de la situation économique agricole d'un territoire sont le plus souvent issues du Recensement Agricole (RA). Ce dernier recensement a eu lieu en 2020 mais à ce jour, toutes les données ne sont pas encore disponibles.

Au vu de l'ancienneté des données disponibles à ce jour (RA 2000 et 2010), nous allons analyser seulement les principales données permettant d'avoir un aperçu de la situation économique du territoire impacté. Nous intégrerons à notre analyse les données de 2020 lorsque celles-ci sont disponibles.

**La SAU** est la **S**urface **A**gricole **U**tilisée, « superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole. » (*Recensement agricole 2010*)

TABLEAU 2 : EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET DE LA SAU TOTAL SUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL

| Commune de Cournonterral |                                                                 | Observations                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000                     | 77 exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune | Dont 64 exploitations à dominante viticulture                                              |
|                          | 802 ha de SAU                                                   | Dont 574 ha de vigne                                                                       |
| 2010                     | 38 exploitations (-50,6% depuis 2000)                           | Dont 27 exploitations à dominante viticulture                                              |
|                          | 940 ha de SAU (+17,2% depuis 2000)                              | Dont 524 ha en vigne                                                                       |
|                          | 33,5% de la commune occupé par l'agriculture                    |                                                                                            |
|                          | 18,7% de la commune occupé par de la vigne                      |                                                                                            |
| 2020                     | 30 exploitations (-21% depuis 2010)                             |                                                                                            |
|                          | 796 ha de SAU ( -15,3% depuis 2010)                             | Dont 274 ha en cultures permanentes, 464 ha en prairies et 206 ha en céréales <sup>5</sup> |

En 20 ans, le nombre d'exploitations sur la commune de Cournonterral a chuté de près de 61%. Cependant, la SAU totale de la commune n'a baissé que de 0,75% en 20 ans, s'expliquant par une hausse des surfaces de 17,2% entre 2000 et 2010.

<sup>5</sup> Les données actuelles du Recensement Agricole 2020 ne permettent pas de faire la distinction des cultures

33.5 % du territoire communal relève d'une activité agricole, ce qui est relativement faible, et se situe essentiellement sur la partie Sud de la commune. Une grande partie Nord de la commune est occupée par des formations boisées et des prairies.

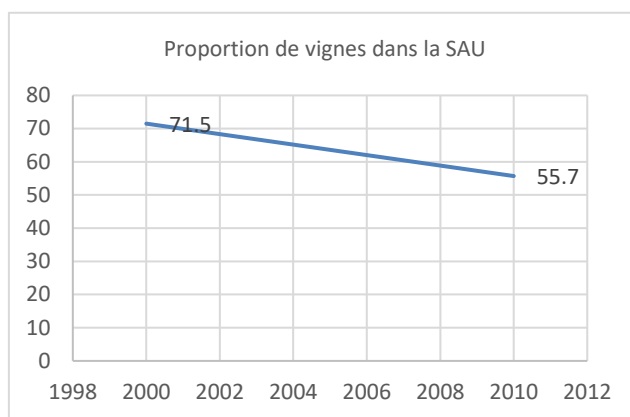


FIGURE 1 : EVOLUTION DE LA PROPORTION DE VIGNE SUR LA COMMUNE COURNONTERRAL

## SITUATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Quelques précisions sur les indicateurs utilisés dans cette partie.

**Exploitations agricoles** : « unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante. » (*Recensement agricole 2010*)

**UTA : Unité de Travail Annuel** « L'unité de travail annuel (UTA) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année. » (*INSEE 2016*)

## POIDS ECONOMIQUE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE (NOMBRE, EMPLOI, CA)

Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur Cournonterral a été divisé par 2 en 10 ans mais la surface viticole est restée quant à elle, stable. Les agriculteurs en place détiennent donc des exploitations de taille beaucoup plus importante qu'il y a 20 ans (19.5 ha de vignes contre 8.9 ha en 2000).

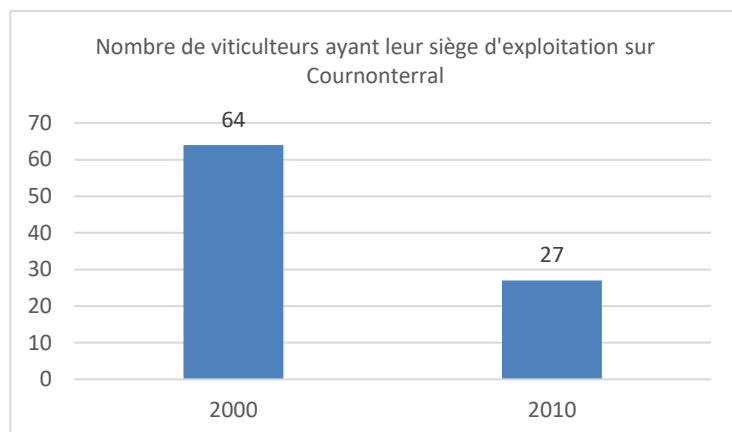


FIGURE 2 : EVOLUTION DU NOMBRE DE VITICULTEURS AYANT LEUR SIEGE D'EXPLOITATION SUR COURNONTERRAL

L'augmentation démographique de l'agglomération de Montpellier a nettement fait chuté le nombre d'exploitations entre 2000 et 2010 sur Cournonterral comme les communes alentours. Cela a impliqué une diminution de la Surface Agricole Utile au profit de l'artificialisation de sols.

Ces chiffres sont toutefois à nuancer. En effet, la diminution des exploitations est principalement liée au fait de la disparition des petites petites exploitations. Les « moyennes et grandes exploitations » sont quant-à-elle restées relativement stables, passant de 25 à 21 entre 2000 et 2010.

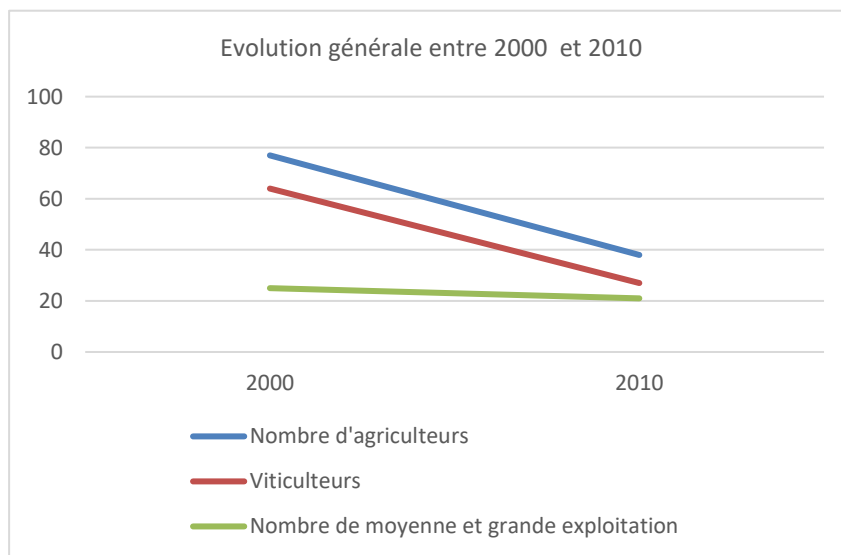
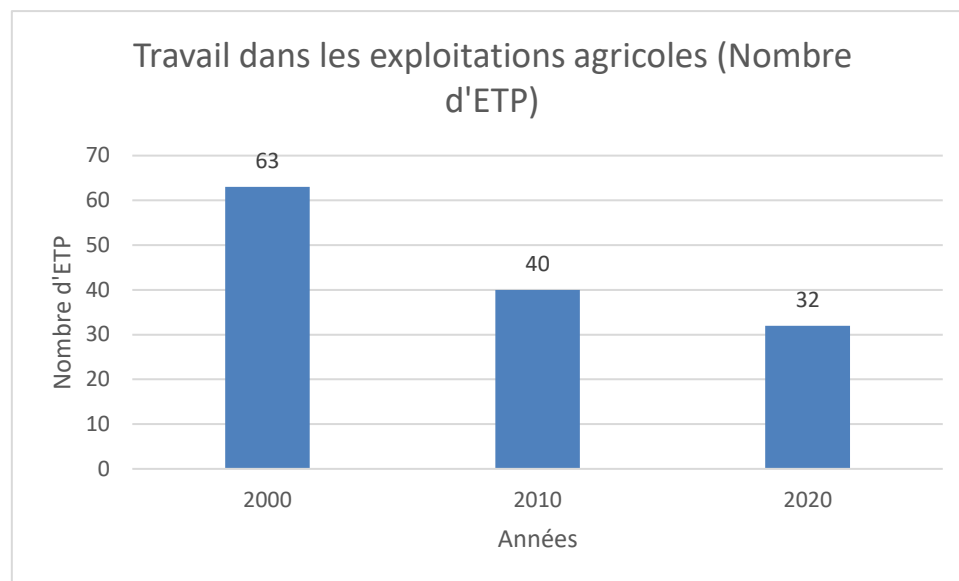


FIGURE 3 : EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION SUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL

Le nombre d'unités de travail a chuté de moitié sur la commune de Cournonterral, entre 2000 et 200, lié à la diminution du nombre d'exploitation

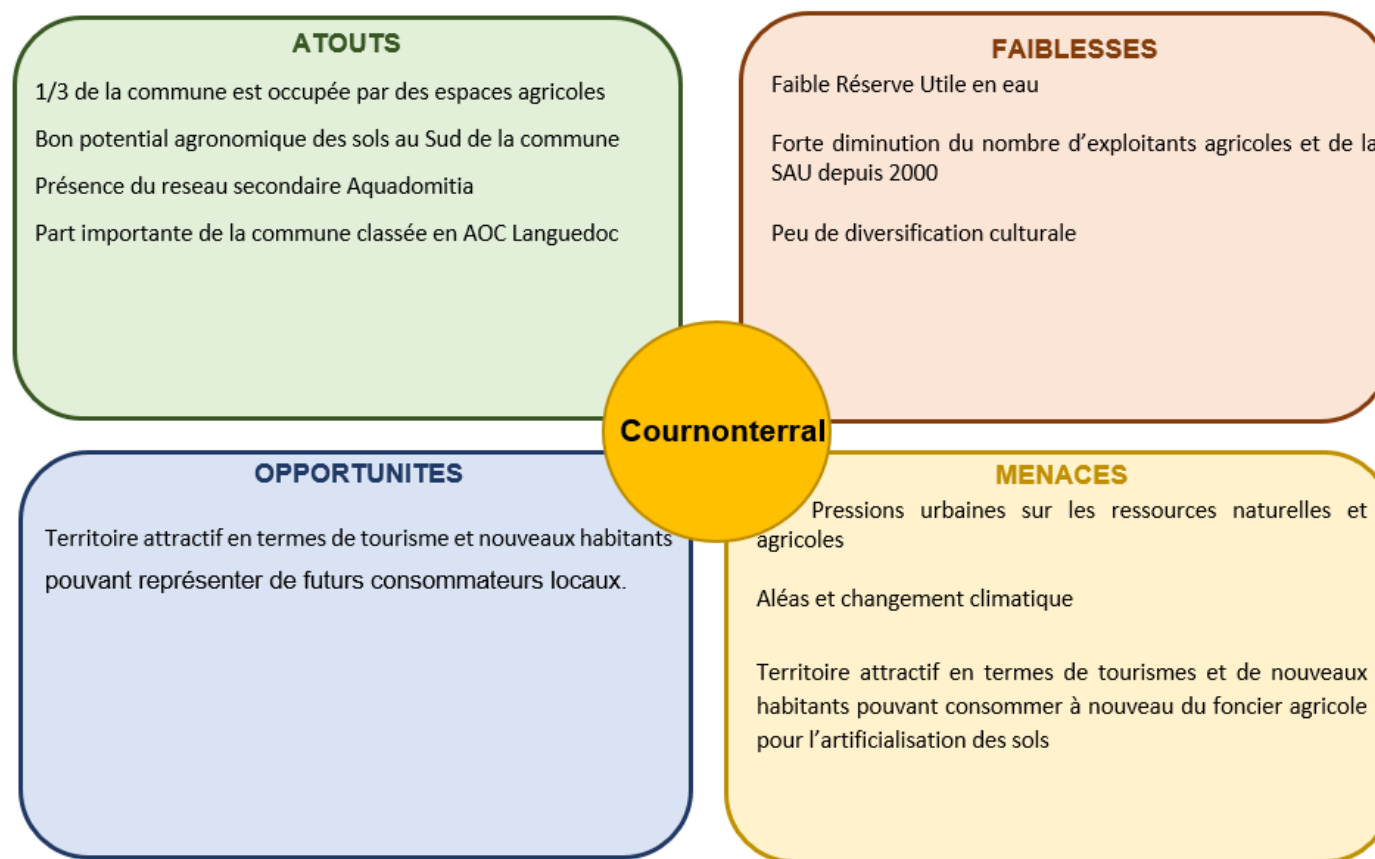


**FIGURE 4 : EVOLUTION DU NOMBRE DE SALARIES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE COURNONTERRAL**

### III - SYNTHÈSE AFOM

Voici ci-dessous une synthèse de l'état initial du territoire, présentée sous forme de synthèse des **Atouts**, **Faiblesses**, **Opportunités** et **Menaces** (**AFOM**) à l'échelle de la commune.

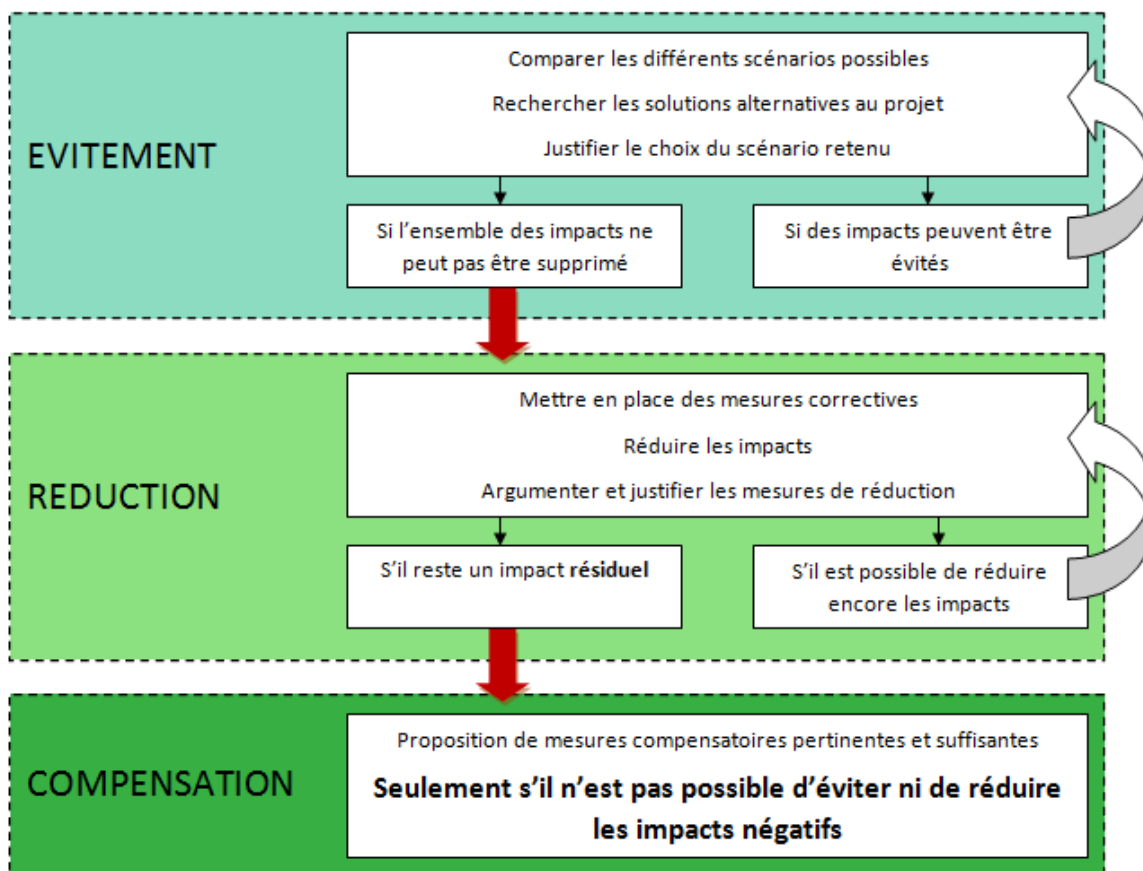
TABLEAU 3 : MATRICE ATOUTS-FAIBLESSES-OPPORTUNITES-MENACES



## PARTIE 4 : EVITER REDUIRE COMPENSER

---

Il s'agit d'identifier et de donner la priorité à des mesures d'évitements puis de réductions permettant de limiter l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire.



## I - EVITER

Les mesures d'évitement doivent s'inscrire dans le cadre de l'étude des différentes alternatives possibles pour le projet, dès la conception du projet.

### Mesure 1: annulation du projet

La première mesure d'évitement envisagée est l'annulation complète du projet. Un Lycée étant d'intérêt général, cette mesure n'a pas été retenue par la région Occitanie.

### Mesure 2 : relocalisation du projet

Une deuxième mesure d'évitement serait de relocaliser entièrement le projet.

Au vu des premiers aménagements intercommunaux réalisés sur ce site et de l'accessibilité de ce site via l'artère routière D5 (reliant Montpellier) et la D185 reliant Fabrègues à partir de Cournonterral, le maître d'ouvrage n'a pas retenu cette mesure de relocalisation du projet.

Cette mesure d'évitement n'a donc pas été retenue par le maître d'ouvrage.

## II - REDUIRE

Les mesures de réduction visent à atténuer et réduire les effets négatifs lorsque la solution retenue ne garantit pas ou ne parvient pas à supprimer les impacts. Ces mesures de réduction peuvent être sur la durée de l'impact, soit son intensité, soit son étendue, soit en combinant plusieurs de ces éléments.

La mise en place d'un **espace de biodiversité** (sans présence de Lycéens) d'une largeur de 10 mètres sur la bordure Nord-Est du périmètre du projet pourrait se mettre en place via la plantation d'une haie

**Réflexion**

Il s'agirait alors d'éviter que la viticultrice limitrophe n'ait à se reculer afin de respecter la Zone de Non Traitement.

Après plusieurs échanges avec la DDTM et la DRAAF; un dispositif comme celui-ci serait envisageable et devra se traduire par un accord écrit entre la Région (représentant le Lycée) et la viticultrice en place.

Estimation financière de la haie : si 130 ml entre 1 500 € et 2 500 €

L'article L.253-7-1-2 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) précise qu'en « cas de nouvelle construction d'un établissement mentionné au présent article à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet prend en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique ».

Cet aménagement devra être réalisé par le Lycée et ne comptera pas comme mesure de compensation.

Suite à l'étude d'impact environnementale réalisée par le bureau d'études Biotopie, plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées à la Déclaration de Projet et à la Déclaration d'Utilité Publique de la mise en compatibilité du PLU.

TABLEAU 4 : MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

| Thématique environnementale | Mesures                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Milieu physique</b>      |  | Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux équipements et accès.                                                                                                                                                                                      |
|                             |  | Délimitation précise des espaces qui seront nécessaires à l'aménagement des équipements et des voies d'accès.<br><br>Utilisation des carrefours et voies d'accès existants<br><br>Obligation de conservation d'espaces perméables aux eaux de ruissellement |
| <b>Paysage</b>              |  | Conservation du patrimoine végétal local (oliveraie, chêne) et des percées visuelles vers la plaine agricole                                                                                                                                                |

|                                               |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                                                                                        | Création d'une frange paysagère à l'interface avec la plaine agricole<br><br>Aménagement d'espaces paysagers au sein de l'emprise du lycée<br><br>Implantation des bâtiments à l'ouest du terrain, au plus près de l'urbanisation existante. |
| Patrimoine naturel et continuités écologiques |                                                                                                        | Evitement des secteurs à enjeux, notamment pour les reptiles (Lézard ocellé)<br><br>Conservation des éléments végétaux à enjeux écologiques (chêne, oliveraie, Anémone couronnée).                                                           |
|                                               |                                                                                                        | Aménagement d'un espace de transition végétale entre les équipements et la plaine agricole                                                                                                                                                   |
|                                               | Pour une bonne prise en compte des enjeux du milieu naturel, il sera nécessaire de mettre en place différentes mesures d'atténuation, voire de compensation à l'échelle de l'opération. |                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ressources                                    |                                                                                                      | Evitement de parcelles agricoles exploitées par des agriculteurs professionnels                                                                                                                                                              |
|                                               |                                                                                                      | Gestion des eaux usées par assainissement collectif<br><br>Gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle privilégiée et gestion aérienne avec bassins paysagers                                                                  |
| Nuisances et pollutions                       |                                                                                                      | Aucune ouverture à l'urbanisation pour des activités susceptible de générer des pollutions pour le milieu naturel<br><br>Création de nouveaux accès pour minimiser les nuisances sur le voisinage.                                           |
|                                               |                                                                                                      | Création d'un espace de transition végétale vers la plaine agricole et les habitations existantes                                                                                                                                            |
| Energie et émissions de GES                   |                                                                                                      | Création de cheminements doux pour desservir les équipements et reliant la plaine agricole.<br><br>Utilisation de matériaux perméables et ombragés (possiblement photovoltaïque) pour la construction de stationnements collectifs           |

|                |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |  | Autorisation d'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture<br><br>Ouverture à l'urbanisation permettant la construction d'un équipement en 2 <sup>e</sup> couronne de la Métropole de Montpellier, diminuant le trafic routier de tout le secteur ouest. |
| <b>Risques</b> |  | Pas de construction en zone inondable (PPRi)<br><br>Utilisation de matériaux perméables pour la construction de stationnements collectifs                                                                                                                        |
|                |  | Prise en compte des voies d'accès secours                                                                                                                                                                                                                        |

Par ailleurs, le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- L'état initial de l'environnement ;
- Les transformations induites par les dispositions du document ;
- Le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la déclaration de projet et la Déclaration d'Utilité Publique sont susceptibles d'avoir des incidences (tant positives que négatives). Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Au travers du programme de suivi défini ici, l'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement du site. Il faut avant tout cibler les indicateurs qui reflètent le mieux l'évolution des enjeux environnementaux du site ainsi que les pressions et incidences pouvant être induites par la mise en œuvre de l'OAP concernée.

Ce tableau de bord sera alimenté par la collectivité tout au long de l'application du PLU de Cournonterral, selon des fréquences fixées par la suite.

TABLEAU 5 : INDICATEURS D'EVALUATION

| Objectif                                                      | Indicateur                                                                                            | Périodicité    | Sources des données                                          |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Paysage – Patrimoine naturel – Continuités écologiques</b> |                                                                                                       |                |                                                              |
| <b>Conservation naturels et paysagers remarquables</b>        | Maintien et absence de dégradation de l'oliveraie et du chêne.                                        | Annuelle       | Collectivité<br>Gestionnaire du lycée                        |
|                                                               | Suivi écologique                                                                                      | Tous les 5 ans |                                                              |
| <b>Aménagement d'un espace de transition végétale</b>         | Vérification de la non-fréquentation de la zone par les riverains et les usagers de la zone           | Annuelle       | Collectivité<br>Gestionnaire du lycée<br>Usagers / riverains |
| <b>Ressources et Risques</b>                                  |                                                                                                       |                |                                                              |
| <b>Gestion adaptée des eaux pluviales</b>                     | Vérification du fonctionnement des ouvrages hydrauliques, notamment les bassins de rétention à créer. | Annuelle       | Collectivité                                                 |
| <b>Sécurisation des voies d'accès</b>                         | Vérification du fonctionnement et de la sécurité des voies d'accès au site d'étude                    | Annuelle       | Collectivité<br>Usagers                                      |
| <b>Nuisances</b>                                              |                                                                                                       |                |                                                              |
| <b>Quantification des nuisances sur les riverains</b>         | Vérification auprès des riverains si le projet n'induit pas de nuisance                               | Annuelle       | Collectivité<br>Habitants                                    |

### III - COMPENSER

La philosophie est d'éviter et de réduire dans un premier temps l'impact, toutefois quand cette séquence ER n'est pas suffisante et que l'impact reste notable il est nécessaire de la compenser.

Pour cela, nous allons présenter ci-dessous les effets positifs et négatifs du périmètre du projet n'ayant pu être ni évité, ni réduit, puis dans un second temps, les mesures compensatoires proposées.

## PARTIE 5 : ETUDE DES ETATS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET

---

# I - IDENTIFICATION DES IMPACTS

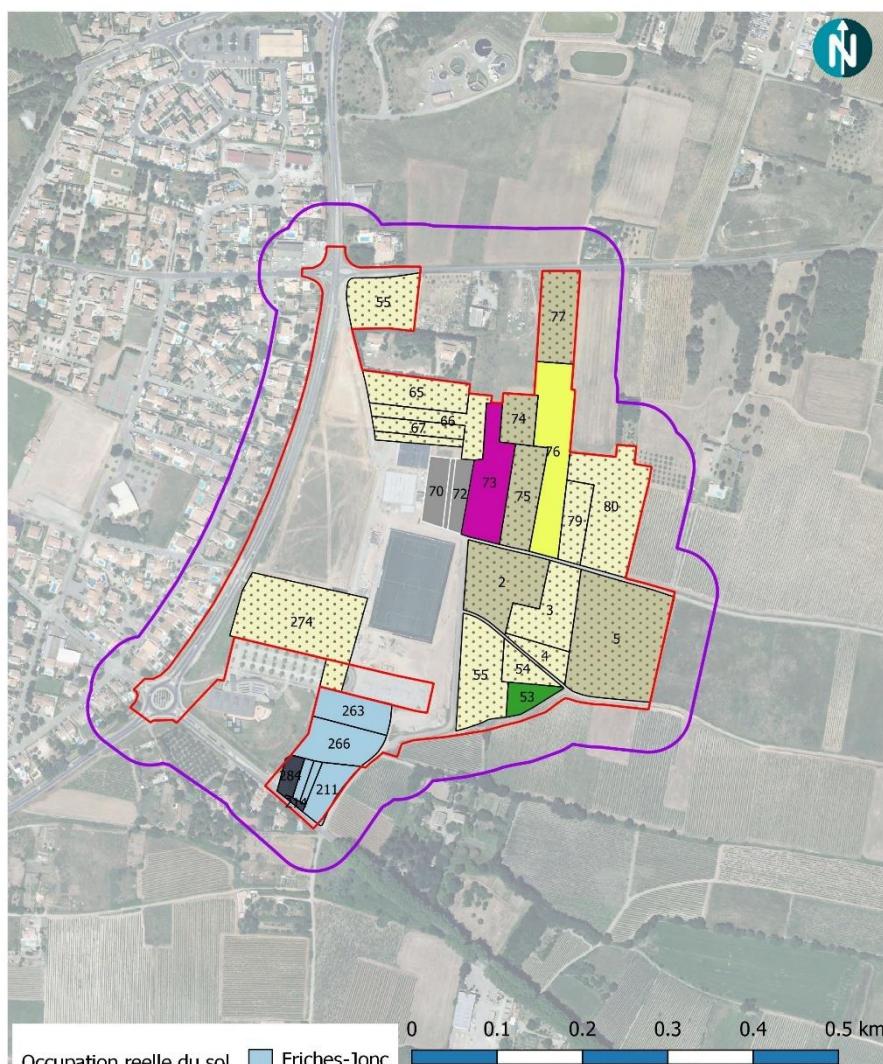
## LES PARCELLES IMPACTÉES PAR LE PROJET

Un relevé de l'occupation du sol des parcelles a été fait sur le terrain en octobre 2020. Ce relevé de terrain nous a permis d'apporter des précisions sur les parcelles impactées par rapport au RPG de 2019.



Occupation du sol-Terrain (Octobre 2020)

Superficie du projet  
10.38 ha



Occupation réelle du sol

- Vignes
- Champs
- Oliviers
- Friches récentes
- Friches plus anciennes
- Friches-Jonc
- Tennis
- Chemin
- Route



**1,54 ha de la zone d'impact est actuellement cultivé, représentant 14,8 % de la surface impactée**

(0,58 ha de vignes, 0,15 d'oliviers et 0,81 en champs)

Aire d'étude immédiate

Emprise du projet

CARTE 18 OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE D'IMPACT

**TABLEAU 6 : REPARTITION DES CULTURES SUR L'EMPRISE DU PROJET**

| Culture                                                                             | Surface (ha) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Terres labourées                                                                    | 0,81         |
| Vignes                                                                              | 0,59         |
| Oliviers                                                                            | 0,16         |
| Friches récentes et/ou anciennes pouvant facilement être remise en Grandes Cultures | 8,81         |



### LES EXPLOITATIONS IMPACTEES PAR LE PROJET

#### **Sur les 12 propriétaires fonciers présents sur la zone d'impact :**

- 5 propriétaires avaient déjà vendus leur parcelle à la commune de Cournonterral
- 2 propriétaires étaient en cours de signature

Ces 7 propriétaires n'ont donc pas été contactés.

**Sur les 5 propriétaires restants, 4 ont pu être contactés.**

Le propriétaire de la parcelle de vigne n'a pas été enquêté, malgré de multiples relances téléphoniques et un courrier qui lui a été envoyé.

TABLEAU 7 : SYNTHÈSE DES EXPLOITATIONS ENQUÊTÉES

|                                           | Propriétaire 1               | Propriétaire 2                 | Propriétaire 3              | Propriétaire 4                          |
|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Surface totale (ha)                       | 1,33                         | 0,75                           | 5                           | 4                                       |
| Communes du parcellaire                   | Cournonterral                | Cournonterral et Cournonsec    | Cournonterral et Cournonsec | Cournonterral                           |
| Statut                                    | Retraité<br>Fermier en place | Propriétaire<br>Pas de fermier | Retraité<br>Pas de fermier  | Retraité<br>Pas de fermier              |
| Cultures plantées les 3 dernières années  | Foin                         | Friches                        | Friches                     | Cultures fourragère<br>Blé<br>Lentilles |
| Parcelles comprises dans la zone d'impact | BC 76                        | BC 74<br>BA 3                  | BC 77                       | BC 75<br>BA 5<br>BA 2                   |
| Occupation réelle du sol                  | Champs                       | Friches                        | Friches                     | Semé jusqu'en 2020                      |
| Surface présente dans la zone d'impact    | 0,81 ha                      | 0,75 ha                        | 0,47 ha                     | 2.61 ha                                 |
| % de surface comprise dans zone d'impact  | 61 %                         | 100 %                          | 9,4 %                       | 65.2 %                                  |

**Aucun agriculteur professionnel** n'est concerné directement par le projet. Cependant, 2 projets d'installation de jeunes agriculteurs dans le cadre d'une reprise familiale, ont dû être annulés du fait de la perte de ce foncier par l'un des parents.

Par ailleurs, **un exploitant agricole limitrophe** à la zone d'impact s'inquiète des contraintes au regard des traitements phytosanitaires aux abords immédiats d'un établissement public. Elle n'aimerait pas subir une Zone de Non traitement sur ses vignes.

Plus aucune céréale n'est semée depuis 2020 sur cette zone d'impact. Concernant les parcelles en friches, ces dernières sont incultes depuis plus de 5 ans.

## LES FILIERES IMPACTEES PAR LE PROJET

Du fait des 2 propriétaires qui n'ont pas pu être joint et/ou n'ont pas souhaité répondre à nos sollicitations, nous pouvons supposer qu'aucune structure économique agricole n'est directement impactée par la perte de ces surfaces car :

- au vu de la taille de la parcelle d'oliviers et de l'absence de moulin oléicole dans le secteur, la production d'olives, on suppose que la production est à destination de la consommation personnelle.
- lorsqu'il y avait des céréales en place, elles étaient apportées au point de collecte de Sud Céréales situé à Cournonsec. Néanmoins, aucune céréale n'est semée depuis 2019 sur cette zone.
- la parcelle viticole présente sur zone semble avoir été vendangée en septembre 2020 (visite terrain) mais après vérification auprès des caves coopératives Les Vignerons Montagnac Domitienne, et l'Ormarine, l'exploitant de cette parcelle n'est pas coopérateur de ces structures.

## II - EVALUATION DES IMPACTS

---

### EVALUATION DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS

Les impacts directs sont ceux qui ont un ressenti immédiat ou dans un court laps de temps. Ils peuvent notamment être évalués en fonction des pertes de surfaces agricoles, ou d'emplois.

Les impacts indirects sont ceux qui sont perceptibles sur une longue période de temps. Ils peuvent être évalués en amont sur les entreprises liées à l'agriculture, et en aval sur les structures agricoles locales de commercialisation.

TABLEAU 8 : IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS

| Positifs                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Négatifs             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Impacts Directs</b>   | <p>Aucun impacts positifs directs du projet sur l'agriculture car il s'agit d'implanter un équipement public collectif d'enseignement</p> <p>Les oliviers implantés sur la parcelle BC53 seront conservés comme arbres ornementaux au sein du lycée, mais n'auront plus de vocation agricole</p> | En termes de surface | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte significative de 10,38 ha potentiellement agricoles</li> <li>- Concernant les parcelles jouxtant le lycée, perte de 4 rangées de vignes classées en AOP du fait de la Zone de Non Traitement à respecter liée à la proximité d'un espace public accueillant des élèves. (Rappel de la réglementation ci-dessous). Cela induit une baisse de revenu de 2000€/an</li> </ul> |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | En termes d'emplois  | <p>Selon les données de l'Agri'Scopie 2019, 1ha en grande culture nécessite 0,03 Equivalent Temps Plein (ETP), soit une perte de 0,32 ETP</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Impacts Indirects</b> | Potentiels consommateurs de produits locaux                                                                                                                                                                                                                                                      | Ø                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# DISTANCES MINIMALES

entre les zones d'épandage et les zones d'habitation

DATE D'APPLICATION : 1<sup>er</sup> JANVIER 2020



FIGURE 5 : RÉGLEMENTATION DES DISTANCES DE SECURITÉ EN CAS DE TRAITEMENTS PHYTOSANITAIRES

Source: Chambre d'Agriculture, Distances de Zone de Non Traitement

### III - LES EFFETS CUMULES

---

- A l'échelle communale : Un projet de ZAC (« Cannabe ») ainsi qu'un projet d'aménagement de zone des gens du voyage sont menés par la Métropole et consommeront des surfaces sur Cournonterral. La surface de cette ZAC est estimée à 9,1 ha. Ce parc d'activité permettra l'accueil d'entreprises du secteur productif et artisanal ainsi que d'équipements publics (caserne de pompiers, services techniques municipaux, aire de lavage d'engins agricoles). Par ailleurs, avec l'objectif de proposer aux entreprises un véritable parcours résidentiel permettant d'optimiser l'offre foncière et immobilière tout en garantissant une réponse aux différents besoins d'implantation, un programme collectif verra le jour sous la forme d'un Village d'Entreprise Artisanales et de Services (VEAS). Ce type de solution immobilière permet sur un même lot d'accueillir plusieurs entreprises souhaitant mutualiser leurs équipements. A terme, la création de 300 emplois est attendue sur ce parc.
- Un futur groupe scolaire sera construit sur le terrain de foot actuel de Cournonterral, donc ne consommera pas de nouveaux espaces.
- Les éventuels autres futurs projets se feront à l'intérieur du village, dans les dents creuses.

Futurs hectares consommés  
dans les prochaines années  
9,1 ha

## IV - EVALUATION FINANCIERE DES IMPACTS SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

L'évaluation financière des impacts consiste à réaliser un chiffrage de la perte de richesse liée à la production des biens agricoles.

La méthode d'évaluation de la compensation choisie est celle de la DDTM de l'Hérault, validée en CDPENAF de février 2018. Elle consiste à mesurer l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire en calculant les impacts directs, les impacts indirects, la reconstitution du potentiel économique des filières agricoles ainsi que la valeur vénale du foncier impacté pondérée.

Le calcul de l'enveloppe financière est établi en 2 parties.

La première correspond au calcul des impacts directs et indirects qui ne prend en compte que les surfaces engendrant des bénéfices financiers. Les surfaces en friches sont donc exclues de ce calcul.

- Impacts directs

L'impact direct annuel est calculé à partir du produit brut agricole des filières concernées.

| ETAPE 1 - CALCUL DE L'IMPACT DIRECT ANNUEL         | ha sur zone impactée | PB agricole (€/ha) | Impact direct annuel |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Viticulture                                        | 0.59                 | 5180               | 3 056.2              |
| Grandes cultures                                   | 0.81                 | 1610               | 1 304.1              |
| Friches                                            | 8.81                 | 0                  | 0                    |
| Cultures fruitières et autres cultures permanentes | 0.16                 | 11250              | 1 800                |
| TOTAL IMPACT DIRECT ANNUEL = Produit Brut Agricole |                      |                    | 6 160.30             |

- Impacts indirects

Le calcul de la perte sur l'économie des filières agricoles annuelles représente l'impact indirect. C'est l'impact sur les filières aval représentées principalement par les industries agro-alimentaires et les services.

| ETAPE 2 - CALCUL DE L'IMPACT INDIRECT ANNUEL                    | Impact indirect annuel |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|
| PBA * (Valeur Ajoutée des iAA/ Valeur Ajoutée de l'agriculture) | 5 655.1554             |
| TOTAL IMPACT INDIRECT ANNUEL                                    | 5 655.15               |

- Impact total annuel

L'impact total annuel est la somme des impacts directs et indirects annuels.

| ETAPE 3 - CALCUL DE L'IMPACT TOTAL ANNUEL          | ha sur zone impactée | Impact total (€/ha) | Impact total annuel |
|----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Viticulture                                        | 0.59                 | 9 946               | 5 868.14            |
| Grandes cultures                                   | 0.81                 | 3 091               | 25 03.71            |
| Cultures fruitières et autres cultures permanentes | 0.16                 | 21 600              | 3 456               |
| TOTAL IMPACT ANNUEL                                |                      |                     | 11 827.85           |

- Calcul du potentiel économique agricole territorial à reconstituer

La durée retenue pour la reconstitution du potentiel économique agricole dans l'Hérault est 10 ans. L'impact total sera donc multiplié par 10.

| ETAPE 4 - POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE TERRITORIAL A RECONSTITUER | ha sur zone impactée | Temps de reconstitution de la filière facteur 10 | Potentiel éco territorial à reconstituer |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Viticulture                                                        | 0.59                 | 99 456                                           | 58 679.04                                |
| Grandes cultures                                                   | 0.81                 | 30 912                                           | 25 038.72                                |
| Cultures fruitières et autres cultures permanentes                 | 0.16                 | 216 000                                          | 34 560                                   |
| TOTAL POTENTIEL ECONOMIQUE A RECONSTITUER                          |                      |                                                  | 118 277.76                               |

- Calcul du montant de la compensation collective : « taux de rentabilité »

C'est le montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique des filières agricoles. En Occitanie, 1 € investi génère 6,24 €. L'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles sera donc calculé à partir du montant des pertes économiques et divisé par 6,24.

| ETAPE 5 - MONTANTS DES COMPENSATIONS               | ha sur zone impactée | Investisss nécessaires à la reconstitution Facteur /6,24 | Investisss nécessaires par culture |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Viticulture                                        | 0.59                 | 15 938                                                   | 9 403.42                           |
| Grandes cultures                                   | 0.81                 | 4 954                                                    | 4 012.74                           |
| Cultures fruitières et autres cultures permanentes | 0.16                 | 34 615                                                   | 5 538.4                            |
| TOTAL MONTANTS DES COMPENSATIONS                   |                      |                                                          | 18 954.56                          |

La seconde partie correspond à la valeur vénale du foncier, à partir des données issues de la Safer (données de 2021). A cette étape, nous intégrons au calcul l'ensemble des surfaces concernées par le projet. Les surfaces en friche sont donc prises en considération et sont ajoutées aux surfaces en Grandes Cultures. En effet, nous évaluons ici le potentiel agricole et ces 8.81 ha de friches peuvent être très facilement remises en culture.

Pour une même culture, la valeur vénale du foncier peut changer selon la présence d'appellation ou non. Dans le cas de cette étude, la parcelle en vigne est classée en AOC Grès de Montpellier (18 000 €/ha) et pour les grandes cultures, la commune de Cournonterral est classée en Garrigues (17 750€/ha). Concernant l'olivieraie, aucune référence n'étant disponible, nous avons choisi la valeur vénale des grandes cultures par défaut. Les fiches de valeurs vénales du foncier sont proposées en annexes.

D'après la doctrine départementale de l'Hérault en matière de compensation, les valeurs vénales s'ajoutent donc aux montants des compensations calculées ci-dessus.

Aux valeurs vénales du foncier, vient s'ajouter une pondération des surfaces en Agriculture Biologique et des surfaces irriguées. Aucune des parcelles impactées par le projet ne sont concernées par cette pondération.

- Valeur vénale

| ETAPE 6 - VALEUR VENALE DU FONCIER                   | Source SAFER | Total valeur vénale |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Viticulture (€/ha) - AOC Grès de Montpellier         | 18 000       | 10 620              |
| Grandes cultures, friches compris (€/ha) - Garrigues | 17 750       | 170 755             |
| Oliviers (€/ha)                                      | 17 750       | 2 800               |
| TOTAL MONTANTS VALEURS VENALES                       |              | 184 175             |

Compensations 18 954,56 €

+

Valeur vénale 184 1755 €

203 129,56 €

Le montant total des compensations agricoles collectives du projet du « Lycée Neuf » de Cournonterral s'élève donc à **(montant des compensations + valeur vénale)**

**= 203 129,56 €**

## PARTIE 6 : LES MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

---

## I - PROPOSITIONS DE MESURES

---

Il s'agit de mettre en place des mesures pour compenser les impacts générés par le projet et qui n'ont pas pu être évités.

Les mesures de compensations collectives financées par le Maître d'ouvrage doivent compenser les effets de la perturbation au plus près de la zone d'impact. Ces compensations doivent être établies par des mesures à visées économiques en faveur de la ou des principales filières impactées.

Comme indiqué précédemment, aucune structure économique agricole n'est impactée directement par la perte de ces surfaces agricoles. Nous n'évoquerons donc pas d'éventuels projets de leur part. Par contre, plusieurs mesures de compensations ont été évoquées lors de ce travail.

Il s'agit de :

1



Mise en œuvre d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT) dans le cadre de la Politique Agroécologique et Alimentaire (P2A) portée par la Métropole de Montpellier.



Cela permettrait d'installer des jeunes agriculteurs et de favoriser l'implantation de cultures maraîchères et arboricoles via des actions de reconquêtes foncières agricoles (remise en culture des friches) mais aussi le développement de magasins de producteurs locaux « AB » sur la commune de Cournonterral notamment.

2



Diversifier le caveau de vente présent sur Cournonterral (Cave coopérative viticole Ormarine)

3



Soutenir le projet pour le caveau de vente de Cournonsec (Vignerons Montagnac/La Domitienne)



Soutenir les projets en cours ou à venir du Moulin oléicole de Pignan.

## II - MESURES DE COMPENSATIONS CHOISIES PAR LES MAÎTRES D'OUVRAGE

---

Le 11/07/2022, une réunion de concertation s'est déroulée dans les locaux de l'ARAC afin de présenter l'Etude Préalable Agricole, la méthode de calcul de l'enveloppe budgétaire et les différentes mesures compensatoires proposées. Etaient présents ce jour des représentants de l'ARAC, de Montpellier Méditerranée Métropole, de Biotopie, de la DDTM 34 et de l'Adaseah.

Les mesures 2, 3 et 4 représentent des investissements au sein des structures économiques agricoles du secteur mais dont les aires d'apport s'étendent sur de nombreuses communes.

Rappelons que le territoire impacté est la commune de Cournonterral. Les mesures proposées par les organismes économiques s'étendent nettement plus qu'à ce périmètre et ne sont pas suffisamment locales. C'est pour cela qu'elles n'ont pas été retenues.

Les 3 maîtres d'ouvrage s'orienteraient vers la mise en place d'un projet intercommunal comprenant la commune de Cournonterral dans le cadre de la politique Agroécologique et Alimentaire (P2A) portée par la Métropole de Montpellier.

Ce projet aurait entre autres objectifs, la reconquête de friches, la diversification culturelle et la promotion de l'Agriculture Biologique.

Ces orientations permettraient de freiner l'enfrichement ou l'abandon de certaines parcelles mais aussi de limiter le phénomène de cabanisation<sup>6</sup> que subit Cournonterral.

Une diversification de production certifiée en « AB » pourrait trouver un débouché économique au sein même de la future cantine du Lycée neuf.

En effet, Montpellier Méditerranée Métropole (3M) porte au sein de son territoire une Politique Agroécologique et Alimentaire (P2A), dont l'un des objectifs principaux est de développer et favoriser des Projets Alimentaires Territoriaux (PAT).

La Métropole souhaite ainsi accompagner les communes souhaitant porter un PAT afin de favoriser une cohérence sur l'ensemble du territoire, tout en répondant aux attentes des communes.

---

<sup>6</sup> La cabanisation est la construction sans permis avec des moyens de fortune, d'habitation permanentes ou provisoires

Les objectifs de la P2A sont donc multiples, à savoir :

- Proposer une alimentation saine et locale au plus grand nombre et assurer la continuité des approvisionnements ;
- Soutenir l'emploi agricole et agroalimentaire local ;
- Préserver les ressources naturelles (biodiversité, ressource en eau, qualité des sols et de l'air) ;
- Limiter les gaz à effet de serre et s'adapter aux évolutions climatiques ;
- Contribuer à la cohésion sociale au sein du territoire et entre l'urbain et le rural.

Pour ce faire, La Métropole a mis en place différentes orientations stratégiques et notamment :

- Le façonnement d'un territoire agroécologique, qui passerait par une mobilisation du foncier agricole pour installer des agriculteurs dans une logique de diversification, d'impulsion et d'expérimentation. Dans cette logique d'installation, la Métropole souhaite accompagner la transition des exploitations vers l'Agriculture Biologique ou de pratiques agricoles éco-responsables pour répondre aux enjeux du changement climatique.
- La structuration d'un approvisionnement durable et résilient qui permettrait la structuration de nouvelles filières agricoles et la facilitation d'accès pour tous à des produits locaux de qualité par la mise en place de commerces en circuits-courts ou de restaurations collectives publiques.

Ces objectifs et orientations stratégiques correspondent pleinement aux attentes de la commune de Cournonterral.

Le PAT permettrait donc de répondre aux enjeux de la commune de Cournonterral en termes de redynamisation de l'agriculture locale, tout en intégrant les grands axes stratégiques qui seront définis ultérieurement par la Métropole.

### III - MISE EN ŒUVRE DE LA COMPENSATION

---

Pour répondre à ces grands enjeux, l'objectif est de construire une gouvernance territoriale agroécologique et alimentaire qui permettrait de mettre en place ce projet via une concertation entre la Métropole et les 31 communes qui en font parties. L'intérêt d'intégrer un PAT pensé à l'échelle communale au sein de la P2A est de répondre aux attentes et besoins des communes tout en créant une cohérence métropolitaine grâce aux diverses politiques publiques.

Les modalités d'intervention restant à préciser et afin de répondre au plus grand nombre de projets sur le territoire, les 3 Maîtres d'ouvrage choisissent de faire une demande à la Caisse des Dépôts de Consignation afin de mutualiser les différentes enveloppes budgétaires et de pouvoir ainsi mobiliser les fonds structurants pour la mise en place d'un PAT à l'échelle intercommunale. Cela permettra d'accompagner au plus proche chaque commune inscrite dans cette démarche, tout en répondant aux enjeux de la Métropole.

L'enveloppe financière des mesures de compensations agricoles sera déposée à la Caisse des dépôts et de consignation le temps d'avancer sur les axes stratégiques du Projet Alimentaire Territorial.

# ANNEXES

## Annexe 1 : Valeurs vénales du foncier



 Terres et prés

 Vignes

 Forêts

 Maisons à la campagne

Vous êtes ici : France

Languedoc-Roussillon

Hérault

Languedoc - Grès de Montpellier

Cournonterral

**Cournonterral**  
La Safer vous fournit un avis de valeur  
(impôt, donation, succession)

Prix moyen des vignes libres plantées non bâties de l'appellation viticole **Languedoc - Grès de Montpellier** en 2021

AOP

**18 000 €/ha**

Stable par rapport à 2020

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes observées établies en collaboration étroite avec le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation (SRISE, SSP) et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles. Les découpages des aires d'appellations sont issus de l'INAO.

NB : plusieurs appellations pouvant être présentes sur une même commune, nous vous invitons à consulter les prix des différentes appellations qui vous intéressent sur votre commune.

**Comment évaluer un bien viticole ?**

L'évaluation d'un bien viticole précis ou d'une parcelle de vigne prend en compte de nombreux critères absents de l'analyse statistique et même de l'analyse à dires d'expert comme sa localisation, son accessibilité, sa valeur agronomique, l'exposition, le cépage, le terroir, les signes d'origine et de qualité, son état cultural et son mode de conduite, le dynamisme du marché des vignes sur le secteur, par exemple...

La Safer est spécialiste et expérimentée, le conseiller foncier connaît bien son secteur et le marché.

**Vous avez besoin d'une évaluation ? Contactez votre conseiller.**

Poursuivre la navigation, en savoir plus pour :

Un projet d'achat  
ou d'investissement

Un projet de vente  
ou de transmission

**Safer Occitanie**

**Service départemental de l'Hérault**  
Domaine de Maurin  
CS 41013  
34973 LATTES CEDEX  
Tél. : 04 67 07 10 70

Plus d'informations sur la Safer Occitanie ?  
Rendez-vous sur  
[www.safer-occitanie.com/fr/](http://www.safer-occitanie.com/fr/)

  
Au service des agriculteurs en fauchant les territoires et des acteurs ruraux

Étude Préalable Agricole – Lycée Neuf de Cournonterral

63

## Cournonterral

La Safer vous fournit un avis de valeur  
(impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole Garrigues en 2021

Libres non bâtis  
**17 750 €/ha**  
+20% par rapport à 2020



Loués non bâtis  
Non significatif

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

## Comment évaluer un bien agricole ?

L'évaluation d'un bien ou d'un terrain agricole précis prend en compte de nombreux critères absents de l'analyse statistique et même de l'analyse à dires d'expert comme sa localisation, son accessibilité, sa valeur agronomique, les signes d'origine et de qualité, son entretien, le dynamisme du marché des terres et prés sur le secteur, par exemple...

La Safer est spécialiste et expérimentée, le conseiller foncier connaît bien son secteur et le marché.

**Vous avez besoin d'une évaluation ?**  
**Contactez votre conseiller**

Poursuivre la navigation, en savoir plus pour :

Un projet d'achat  
ou d'investissement

Un projet de vente  
ou de transmission



Safer Occitanie

Service départemental de  
l'Hérault

Domaine de Maurin  
CS 41013  
34973 LATTES CEDEX  
Tél. : 04 67 07 10 70

Plus d'informations sur la Safer Occitanie ?  
Rendez-vous sur

[www.safer-occitanie.com/fr/](http://www.safer-occitanie.com/fr/)

## TABLE DES CARTES

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Carte 1 : Localisation du projet .....                                   | 10 |
| Carte 2 : Zone d'emplacement du projet.....                              | 12 |
| Carte 3 Parcellaire impacté .....                                        | 14 |
| Carte 4 Intercommunalité concernée .....                                 | 15 |
| Carte 5 Occupation du sol dans l'Hérault.....                            | 20 |
| Carte 6 Vignobles dans l'Hérault .....                                   | 21 |
| Carte 7 AOC dans l'Hérault .....                                         | 23 |
| Carte 8 Occupation du sol sur le territoire impacté .....                | 24 |
| Carte 9 Occupation du sol sur LA ZONE D'IMPACT .....                     | 25 |
| Carte 10 RPG sur le territoire impacté .....                             | 26 |
| Carte 11 RPG sur LA ZONE D'impact .....                                  | 27 |
| Carte 12 Réserve utile sur le territoire impacté – INRAE .....           | 28 |
| Carte 13 réseau irrigation BRL .....                                     | 29 |
| Carte 14 Potentialités agricoles sur le territoire impacté – DRAAF ..... | 30 |
| Carte 15 Indice de qualité des sols -DRAAF.....                          | 31 |
| Carte 16 Appellation d'origine contrôlée .....                           | 33 |
| Carte 17 Appellation d'origine contrôlée sur zone d'impact .....         | 34 |
| Carte 18 Occupation du sol DE LA ZONE D'IMPACT.....                      | 48 |

## TABLE DES FIGURES

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Evolution de la proportion de vigne sur la commune cournonterral .....                      | 37 |
| Figure 2 : Evolution du nombre de viticulteurs ayant leur siège d'exploitation sur cournonterral ..... | 38 |
| Figure 3 : evolution du nombre d'exploitation sur la commune de cournonterral .....                    | 38 |
| Figure 4 : evolution du nombre de salariés agricoles sur la commune de cournonterral .....             | 39 |
| Figure 5 : Réglementation des distances de sécurité en cas de traitements phytosanitaires .....        | 53 |

## TABLE DES TABLEAUX

---

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 : Les parcelles impactées .....                                                                 | 13 |
| Tableau 2 : Evolution du nombre d'exploitations et de la saua total sur la commune de cournonterral ..... | 36 |
| Tableau 3 : matrice atouts-faiblesses-opportunités-menaces .....                                          | 40 |
| Tableau 4 : mesures d'évitement et de réduction .....                                                     | 43 |
| Tableau 5 : indicateurs d'évaluation .....                                                                | 46 |
| Tableau 6 : répartition des cultures sur l'emprise du projet .....                                        | 49 |
| Tableau 7 : synthèse des exploitations enquêtées .....                                                    | 50 |
| Tableau 8 : impacts directs et indirects.....                                                             | 52 |

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Agriculture Forêt  
Foncier et Structure

Montpellier, le 16 novembre 2022

M. Benoit CELIE  
Directeur de l'Aménagement et de  
l'Immobilier  
La Région Occitanie  
201, Avenue de la Pompignane  
34064 MONTPELLIER cedex 2

**Objet . Lycée de Cournonteral - 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,

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 21 juillet 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 de Cournonteral, un futur lycée d'une emprise de 10,38 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 Cournonteral de manière privilégiée et à l'ensemble du territoire de la Métropole de Montpellier.

Parmi les effets négatifs du projet, on peut noter :

- une perte irréversible de foncier agricole de 10,38 ha ;

- une diminution du parcellaire mis en valeur par 12 propriétaires et exploitants agricoles directement concernés ;
- une perte de surface irrigable du fait de l'impact sur le réseau de ce secteur ;
- une perte de 4 rangées de vignes classées en AOP du fait de la mise en place de la zone de non traitement ;
- des risques accrus de conflit d'usage avec un établissement dédié à l'enseignement, proche d'une zone agricole ;
- des pertes d'emplois induites par le projet évaluées à 0,32 ETP ;
- de possibles impacts sur le marché du foncier (création de nouvelles références de prix, augmentation de la pression locale).

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 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 (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 départementale, validée par la CDPENAF de l'Hérault, donne un montant de compensation à hauteur de **203 130 €**.

La volonté de la Région Occitanie (MO chef de file) et des deux autres maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet (Ville de Cournonteral et Montpellier Méditerranée Métropole) est de contribuer au financement de projets collectifs agricoles au travers la consignation des sommes auprès de la caisse des dépôts et consignations.

Les trois maîtres d'ouvrage font le choix d'orienter leurs futures interventions de la manière suivante :

- prioritairement sur la commune de Cournonteral et par extension sur les communes de la Métropole, en ciblant les communes proches du site de projet,
- sur la création et la modernisation des caveaux de vente des caves coopératives de Cournonteral et Cournonsec,

politique de PAT.

Le maître d'ouvrage fait le choix de consigner l'intégralité des sommes auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les mesures seront orientées vers les deux caveaux de vente, le Programme Alimentaire Territorial et la Politique Agroécologique et Alimentaire porté par la Métropole et ses partenaires. Les fonds sont ainsi fléchés vers les deux caveaux de vente ainsi que vers le PAT. Concernant le périmètre de mise en œuvre des mesures, il s'agira de cibler prioritairement la commune de Cournonteral. Le territoire de la Métropole est donc un territoire éligible aux mesures de compensation via la politique des PAT.

**13 avis favorables (unanimité) : Avis favorable de la commission**

La mesure de compensation proposée par le maître d'ouvrage et validée par la commission paraît pertinente et proportionnelle vis-à-vis des effets négatifs attendus sur le territoire. Elle vise une certaine cohérence, une recherche d'efficacité accrue et davantage de lisibilité sur les aides aux secteurs agricole et alimentaire pour le territoire de la Métropole « 3M ».

J'émet donc, en l'état, un **avis favorable sur l'étude préalable agricole proposée par les maîtres d'ouvrage**, qui conduit à la consignation auprès de la caisse des dépôts et consignations de la somme de compensation collective de 203 130 €, telle que validée par la CDPENAF lors de sa séance du 4 octobre 2022.

Le Préfet,

Pour le préfet de l'Hérault  
et par délégation,  
Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer

Matthieu GREGORY

- sur des projets préalablement reconnus éligibles au Programme Alimentaire Territorial (PAT) et à la Politique Agroécologique et Alimentaire sous l'égide de la Métropole et de ses partenaires.

Le fond de consignation sera géré par la caisse des dépôts et consignations. Une instance de coordination et de suivi (Comité de sélection et d'engagement), auquel le maître d'ouvrage participera, sera chargé de la mise en place des mesures et d'assurer la transparence du dispositif.

### **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 4 octobre 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 10,38 ha de terres agricoles.

**Toutefois, en regard des mesures compensatoires proposées, elle a émis les avis suivants lors de l'examen du 4 octobre 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, soit en l'occurrence la commune de Cournonteral de manière privilégiée et ensuite l'ensemble du territoire de la Métropole de Montpellier.

**13 avis favorables (unanimité) : Avis favorable de la commission**

#### **2 ème point à valider:**

Le montant attribué aux mesures de compensation collective agricole.

L'application de la méthode de calcul départementale telle que figurant dans l'étude préalable fait ressortir un montant de **203 130 €**.

**13 avis favorables (unanimité) : Avis favorable 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 à la diversification du caveau de vente de la cave coopérative de Cournonteral.
- soutien au projet de création du caveau de vente de Cournonsec.
- appui à un projet économique et collectif porté par la Métropole dans le cadre de sa