



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Agriculture, Forêt et Développement Rural**

Bordeaux, le 3 février 2021

Affaire suivie par :  
**Olivier ROGER**  
Chef de service  
Tél : 05 56 24 85 49  
Mél : olivier.roger@gironde.gouv.fr

Communes de GAURIAGUET et PEUJARD  
Projet d'implantation d'un parc logistique  
**HEXAHUB AQUITAINE**

**AVIS MOTIVÉ**

**sur l'étude préalable relative à la compensation agricole collective**

VU l'article 28 de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;  
VU le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) ;  
VU l'article D112-1-18 du CRPM, soumettant à l'étude préalable les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés qui, par leur nature, leur dimension et leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole ;  
VU l'article D112-1-21 du CRPM disposant que la CDPENAF émet un avis motivé sur l'étude préalable au regard des effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole du territoire, de la nécessité de mesures de compensation collective, de la pertinence et de la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage ;  
VU l'étude préalable réalisée par PITCH PROMOTION, reçue le 28/01/2019 ;  
VU l'avis favorable de la CDPENAF émis le 6 mars 2019 au titre de l'article D112-1-21 du CRPM ;

**SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE PRÉALABLE**

Le maître d'ouvrage du projet, PITCH PROMOTION, envisage de réaliser un parc d'activité dans le secteur de la Marquette, compris entre la voie ferrée et la RN10, à environ 1 kilomètre du centre-ville de Gauriaguet, et à environ 800 mètres de celui de Peujard.  
Le projet de parc logistique HEXAHUB Aquitaine consiste en la réalisation de 4 macro-lots voués à accueillir des bâtiments de stockage de marchandises.

L'analyse de la zone de projet montre un secteur quasi exclusivement classé en aire d'Appellation d'Origine Contrôlée, à l'exception d'un petit boisement situé contre la voie ferrée d'une surface d'environ 1,5 hectare. De fait, l'aire AOC concerne 36,5 Ha sur la zone de projet d'une surface de 38 Ha. L'analyse de l'occupation du sol par photos aériennes, complétée par les enquêtes auprès des exploitants agricoles en activité amène à déterminer les surfaces suivantes :

- Parcelles AOC plantées en vigne : 14,90 Ha
- Parcelles AOC à vocation viticole : 9,71 Ha
- Parcelles AOC en prairie ou terres labourables : 3,83 Ha
- Total = 28,44 Ha

### **Effets du projet sur l'économie agricole du territoire concerné et mesures retenues pour éviter et réduire les effets négatifs du projet**

#### Effets positifs

La situation géographique du projet, situé entre 2 voies de communication, et sa géométrie permettent une bonne intégration dans le territoire agricole ; il y aura peu de zones de contact avec l'agriculture et les chemins agricoles des deux communes ne seront pas impactés par la zone d'activité.

La création annoncée de 700 emplois générera des consommateurs potentiels du magasin de producteurs prévus dans le cadre des compensations.

#### Effets négatifs

Le principal effet négatif est la perte des terres agricoles correspondant à l'emprise du projet.

Cette perte de surfaces agricoles entraîne une perte de potentiel de production agricole, en particulier de parcelles AOC viticoles sous signe de qualité.

En termes d'emploi, on peut estimer que les surfaces plantées en vigne génèrent 7 emplois directs et indirects, au prorata des emplois de l'ensemble de la filière viticole Girondine.

Le projet aura donc un impact global négatif pour l'économie agricole du territoire, dont l'importance justifie que des mesures de compensation soient mises en œuvre.

### **Mesures de compensations visant à consolider l'économie agricole du territoire**

Pour les surfaces en prairies, le choix a été fait de considérer une proportion des élevages allaitants et laitiers représentative de ce que l'on trouve sur l'aire d'étude rapprochée. Pour la viticulture on a retenu les données du produit brut annuel extrait du réseau d'information comptable agricole (RICA) régional soit 10 379 €/ha.

L'impact direct annuel est estimé à 214 984 €. Avec un ratio calculé pour la Région Nouvelle-Aquitaine de 0,47, l'impact global direct et indirect est donc de 316 027 €/an.

La durée estimée pour la reconstitution du potentiel économique est fixée à 10 ans. Le potentiel économique à retrouver est ainsi porté à 3 160 270 €.

Selon le RICA analysé sur les années 2010 à 2015, 1 euro investi annuellement dans une exploitation agricole génère 7,98 € de produit brut en zone Aquitaine toutes orientations technico-économiques des exploitations (OTEX) confondues. Le montant de la compensation collective s'élèvera donc à 396 023 € (3 160 270 / 7,98).

### **Mesures de compensation collective proposées**

1/ PROJET MATÉRIEL VÉGÉTAL 2030 : Construction de 2 500 m<sup>2</sup> de serres et 500 m<sup>2</sup> de bâtiments techniques

L'ambition 2 du plan de dépérissement du vignoble vise à favoriser l'augmentation des vignes mères dans un modèle de production sécurisée et novateur, pour répondre aux enjeux épidémiologiques et au changement climatique.

Les objectifs sont :

- Renouveler le parc de multiplication suite à la diminution de 23 % des surfaces en vigne-mère sur les 10 dernières années,
- Fournir des variétés résistantes aux principales maladies cryptogamiques, à la sécheresse et aux températures élevées, et des variétés et clones permettant d'assurer les rendements et la pérennité du vignoble, la qualité organoleptique mais également de répondre aux attentes sociétales en matière de diminution des intrants,
- de permettre à la filière d'avoir suffisamment de plants de vigne d'un point de vue quantitatif, de résoudre la pénurie des parcelles pouvant recevoir de nouvelles vigne-mères et d'inverser la courbe d'érosion des vergers de vigne-mère.

Investissement : 1 600 000 € (bâtiment + serres)

Maître d'ouvrage : Chambre d'agriculture de la Gironde

Participation au titre de la compensation agricole : 200 023 €

## 2/ CRÉATION D'UN MAGASIN DE PRODUCTEURS À GAURIAGUET

Le projet d'un magasin de producteurs s'inscrit dans une dynamique d'économie locale. Il est ambitieux puisqu'il souhaite :

- Promouvoir les produits et les productions locales,
- Réaliser de la vente en direct des produits agricoles locaux,
- Dynamiser l'approche des circuits-courts avec un Drive Fermier,
- Offrir une vitrine promotionnelle aux agriculteurs et éventuellement à d'autres secteurs d'activités (tourisme, etc),
- Valoriser le territoire autrement : déguster les produits locaux, rencontrer les producteurs sur leurs exploitations (Bienvenue à la Ferme),
- Offrir un lieu à disposition des agriculteurs.

Les axes majeurs pour développer ce canal d'approvisionnement sont la proximité, l'approvisionnement et la logistique. C'est pourquoi, ce projet de point de commercialisation permettra également de mettre en relation les producteurs de ce territoire avec les établissements scolaires du secteur.

Investissement : 271 500 € (bâtiment + équipement + accompagnement)

Maître d'ouvrage : Pitch immobilier et Commune de Gauriaguet

Participation au titre de la compensation agricole : 196 000 €

### **AVIS MOTIVÉ**

Le projet se situe dans une zone AU existante au PLU en vigueur et non construite. Il est conforme aux dispositions du SCoT approuvé et des PLU des deux communes concernées.

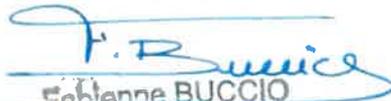
L'étude préalable et l'analyse réalisée retranscrivent correctement les impacts de ce projet sur l'économie agricole du territoire et concluent à la nécessité d'une compensation agricole.

La compensation proposée est orientée de façon pertinente vers la production de nouvelles variétés de vignes et de vignes-mères dont pourront bénéficier les viticulteurs du territoire dans le cadre de la transition agro-écologique, et la création d'un magasin de producteurs qui contribuera à la valorisation des productions locales en circuit court.

Compte tenu de ces considérations, **j'émet un avis favorable** sur l'étude préalable relative à la compensation collective du projet d'implantation d'un parc logistique HEXAHUB AQUITAINE sur les communes de GAURIAGUET et PEUJARD.

Un suivi devra être mis en place afin de s'assurer que les investissements financés par le porteur de projet pour la création du magasin de producteurs répondent bien à l'objectif prioritaire de valorisation des produits agricoles locaux.

La Préfète



Fabienne BUCCIO