



Baux Ruraux Environnementaux (BRE) et Obligations Réelles Environnementales (ORE)

Région : Occitanie

Département : Hérault

Délégation : Montpellier

Intercommunalité : Pays de l'Or Agglomération

Communes concernées par les captages prioritaires :

Mauguio, Valergues, Lansargues, Candillargues

Bassin versant : Or

PRESENTATION DU PROJET

MAITRE D'OUVRAGE

Agglomération du Pays de l'Or

300 Avenue Jacqueline Auriol

Zone Aéroportuaire

CS 700 40

34137 MAUGUIO Cedex

PARTENAIRES DU PROJET

SAFER pour la veille foncière, Agence de l'Eau RMC pour le soutien financier.

CONTEXTE ET HISTORIQUE

L'Agglomération du Pays de l'Or, composée de 48 000 habitants répartis sur huit communes, est considérée comme le « **jardin de Montpellier** » avec plus de la moitié de ses terres dédiées à l'agriculture. L'agglomération, au titre de sa compétence « eau potable », exploite **dix captages** sur son territoire. **Huit de ces captages** présentent des pollutions **aux nitrates et aux pesticides** (surtout herbicides), principalement dues au maraîchage, à la viticulture et aux grandes cultures et sont qualifiés de **prioritaires** au titre du SDAGE 2016-2021. Pour cette raison, l'agglomération mène depuis plusieurs dizaines d'années une **politique d'acquisition foncière** à proximité des captages pour en maîtriser l'usage. A partir de 2011, cette action historique a été complétée par la mise en place d'un **programme d'actions de reconquête de la qualité de l'eau souterraine**, dans le cadre de la démarche zone soumise à contrainte environnementale (ZSCE) instituée par le Grenelle de l'environnement. Ce programme, initialement mis en place entre 2011 et 2016 puis prolongé après 2016, repose sur trois piliers (le foncier, le partenariat avec les acteurs locaux et l'accompagnement financier) et est divisé en trois objectifs :

- **Limiter durablement les risques de pollutions diffuses et ponctuelles ;**
- **Faire évoluer les pratiques agricoles en faveur de la protection de la ressource en eau ;**
- **Pérenniser la démarche.**



Captage prioritaire de la Gastade à Candillargues © Pays de l'Or Agglomération

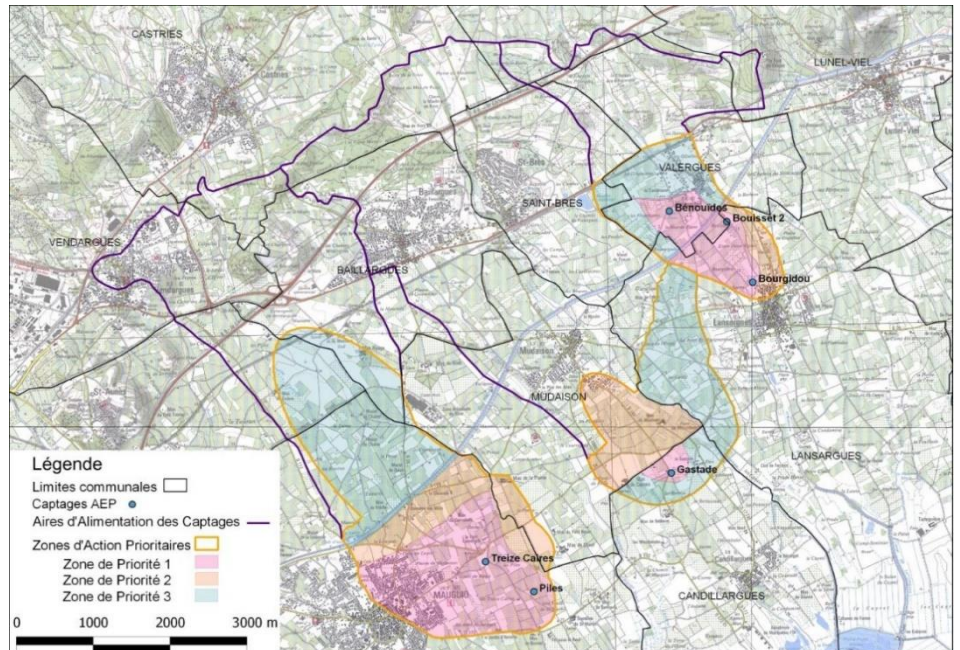
Un **second programme d'actions** est en cours de finalisation en 2020 et le volet foncier y est conforté.

PROBLEMATIQUE ET ENJEUX

Le programme se donne pour objectif d'agir sur les **pressions azotées et phytosanitaires** qui engendrent une dégradation de la ressource en eau souterraine captée pour l'alimentation en eau potable du territoire du Pays de l'Or. Le périmètre d'intervention du programme est l'ensemble du territoire **des Aires d'Alimentation de Captage (AAC)**, toutefois, on distingue trois échelles de travail selon lesquelles les actions peuvent s'appliquer de manière différente :

- l'ensemble des **Aires d'Alimentation des Captages (AAC)**, d'une surface de 3 800 ha.
- Les **Zones d'Actions Prioritaires (ZAP)**, ciblant les pollutions diffuses agricoles, d'une surface de 1 454 ha.
- Différentes **Zones Prioritaires (ZP)**, situées au sein des ZAP, numérotées de 1 (niveau de priorité maximal) à 3 (niveau de priorité minimal).

Dans ce programme, un volet est dédié à **l'action foncière**, action de long terme.



Contours des AAC et ZP-AAC par ordre de priorité pour 6 captages AEP dont 5 prioritaires
© Pays de l'Or Agglomération

OBJECTIF

- Limiter les risques de pollutions diffuses en contrôlant l'usage des terres grâce au **levier foncier**.

DESCRIPTION DU PROJET

La **stratégie foncière** de l'agglomération repose sur **l'acquisition foncière**, historique qui a ensuite été un **pilier du premier programme** et qui devrait être confortée dans le second, pour la mise en place de **Baux Ruraux Environnementaux (BRE)**. L'acquisition de parcelles agricoles doit permettre d'assurer la **maîtrise du périmètre de protection rapprochée**. Depuis son commencement dans les années 70, une vingtaine d'hectares a été acquise. Pour autant le contexte foncier est difficile : le territoire est très attractif à proximité directe de Montpellier et d'axes de communication importants, les prix sont élevés, la demande de terres est forte pour peu de mouvements fonciers, le territoire ne connaît pas de déprise agricole. Pour autant, il s'agit d'un engagement fort que la collectivité souhaite maintenir dans le temps. Dans ce contexte, l'Agglomération cherche à développer et renforcer sa stratégie foncière dans son prochain programme d'actions. Ainsi, depuis 2018, l'Agglomération envisage la mise en place **d'Obligations Réelles environnementales (ORE)** qui permettent de **maitriser l'usage sans acquisition foncière**.

LES OPERATIONS

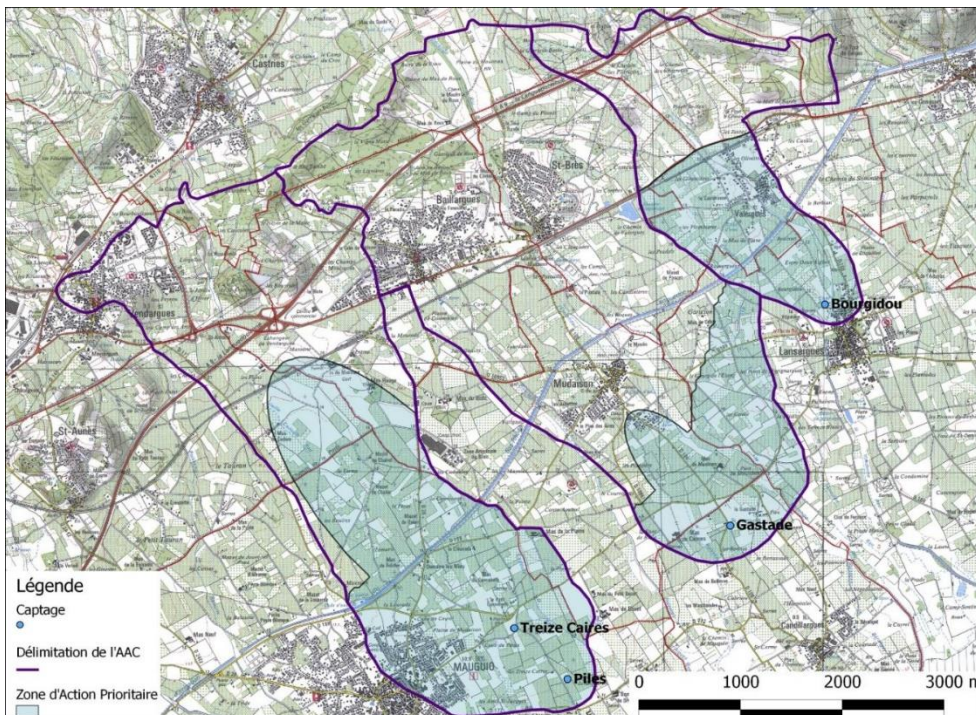
- **L'acquisition des parcelles par l'agglomération :**

Le **programme foncier** est une action permettant de protéger la ressource en eau de manière durable. L'acquisition de parcelles permet de **maîtriser l'occupation** du sol à proximité des captages et donc d'éviter l'installation sur ces terres d'activités présentant des risques élevés pour la ressource. L'action foncière doit donc être engagée de manière identique pour tous les captages, en effet, elle permet de participer à la **reconquête de la qualité de l'eau** lorsque celle-ci est dégradée et d'agir de **manière préventive** pour préserver la qualité de la ressource lorsque celle-ci est peu polluée.

L'acquisition foncière se fait dans les **Zones Prioritaires (ZP)** (cf carte ci-dessous) et plus précisément dans les **Périmètres de Protection Rapprochée (PPR)** des captages.

Le programme foncier vise à :

- **S'assurer de l'usage des parcelles** situées dans les zones d'appel afin de limiter les pollutions diffuses de manière pérenne ;
- **Susciter des ventes dans les zones les plus vulnérables** en diffusant l'information, auprès des propriétaires, sur les contraintes règlementaires à venir et sur l'incidence des activités sur la qualité des captages ;
- **Aider à la relocalisation d'activités** potentiellement polluantes dont les responsables souhaitent sortir de la Zone d'Action Prioritaire (ZAP) du programme.



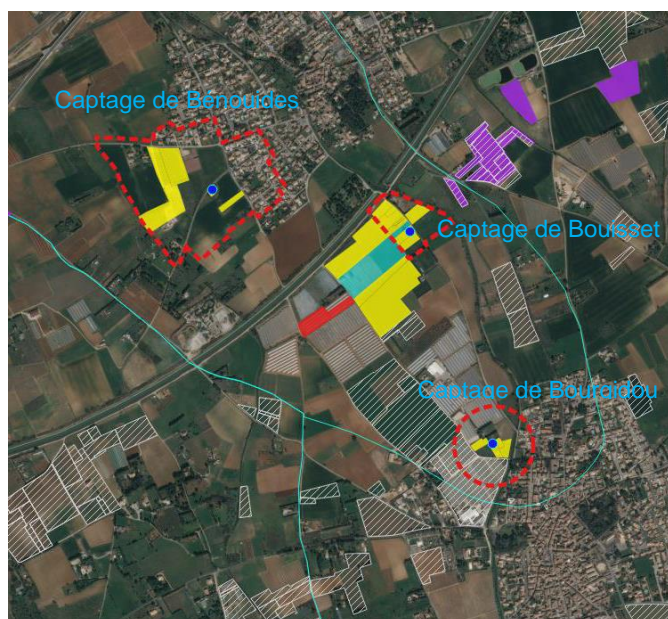
Zones d'Actions Prioritaires de l'Agglomération du Pays de l'Or © Pays de l'Or Agglomération

Les outils utilisés pour maximiser les chances d'acquisition sont :

- Le **logiciel Vigifoncier** qui permet d'avoir accès à l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner des communes de l'agglomération et donc de faire de la veille foncière sur le territoire. Cet outil est déjà en place depuis 2011 ;
- L'**animation foncière** qui permet de diffuser l'information auprès des propriétaires et des acheteurs ;
- L'**appui de la SAFER** notamment pour les préemptions.

LES RESULTATS

Dans le premier programme d'actions, l'objectif initial établi en 2011 était d'**acheter** un total de **50 ha** avant 2016. L'agglomération est aujourd'hui **propriétaire de 18 ha**. 10 ha avaient été historiquement achetés et 8 ha ont pu être achetés depuis 2011, dans le cadre du programme d'actions. Le contexte de forte pression foncière liée à l'importante urbanisation du secteur, le besoin en terres agricoles pour les rotations légumières et les grands projets d'infrastructures sont de gros freins dans l'achat de parcelles.



Maîtrise foncière sur les captages de Bourgidou, Bouzuet, Bénouides © Pays de l'Or Agglomération

L'agglomération cible en priorité les parcelles incluses dans les Périmètres de Protection Rapprochée (PPR).

Cette carte présente deux des huit captages prioritaires (Bénouides et Bourgidou) de l'agglomération respectivement entourés de leur PPR respectif, ainsi que les parcelles déjà acquises.

- Captages AEP
- Limites des PPR
- Limites de l'AAC
- Parcelles POA ou communales
- Refus de préemption de la SAFER
- Projet d'échange
- Parcelles en MAEC
- Parcelles concernées par l'aire de lavage

L'usage des parcelles achetées par l'agglomération est maîtrisé grâce à la mise en place de **Baux Ruraux Environnementaux**. Ces baux, signés entre **l'agglomération et l'exploitant de la parcelle** (propriétaire ou agriculteur en fermage) permettent d'assurer la **remise en culture à clauses environnementales**. Ces clauses peuvent correspondre au cahier des charges de **l'Agriculture Biologique**, peuvent être plus restrictives ou plus souples, avec la condition minimale **« Zéro Pesticide »**.

COUT DU PROJET

→ Acquisition foncière après 2011 (8 ha) :
215 000 €

DUREE DU PROJET

→ Pas de durée

PLAN DE FINANCEMENT

→ Agence de l'eau : 80 %
→ Autofinancement : 20 %

→ La mise en place d'ORE (Obligations Réelles Environnementales) :

L'Obligation Réelle Environnementale est **un nouveau type de contrat** créé par la loi biodiversité de 2016 (loi n°2016-1087 du 8 août 2016). Ce contrat est passé entre un **organisme agissant pour la protection de l'environnement** (dont les collectivités) et **un propriétaire d'une parcelle**, avec l'accord de l'exploitant de la parcelle si le propriétaire ne l'exploite pas lui-même. Les cocontractants **définissent volontairement des prescriptions environnementales** (exemple : maintien/création de prairies, implantation de haies, élargissement des bandes enherbées, conversion à l'AB...), pour une durée **allant jusqu'à 99 ans**. Le contrat est établi **sous forme authentique par un notaire** et fait l'objet d'une **publicité foncière** (gratuite) et **s'impose aux propriétaires successifs** de la terre pendant toute sa durée. Les engagements sont réciproques : la collectivité peut par exemple s'engager en un accompagnement technique du propriétaire pour la mise en œuvre de l'obligation ou par une compensation financière au propriétaire du préjudice engendré par l'obligation environnementale.



Parcelle en maraichage © Pays de l'Or Agglomération

La ressource en eau étant considérée comme patrimoine de la nature par l'article L 110-1 du code de l'environnement, l'Agglomération souhaiterait mobiliser l'outil ORE pour **reconquérir la qualité de l'eau souterraine**, qui apparaîtrait comme un outil complémentaire à ceux déjà en place.

- Le projet porterait sur des secteurs à enjeux eau soit environ 340 ha environ qui représentent les **PPR des dix captages** (210 ha) et **toute parcelle ayant une partie de sa surface dans un PPR** serait éligible au dispositif ;
- La durée de l'ORE serait de **30 ans** ;
- L'ORE aurait pour objectif la reconquête de la **fonctionnalité écologique "auto-épuration de l'eau"** de la parcelle. Les deux obligations qui en découleraient porteraient ainsi sur **l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse** sur la parcelle et **l'interdiction d'utilisation de fertilisants chimiques** ;
- Le moyen de contrôle serait **l'attestation annuelle Agriculture Biologique** pour les exploitants, indiquant la référence cadastrale de la parcelle concernée.
- Un **accompagnement technique annuel** permettrait de faire le point avec le propriétaire sur l'application de l'obligation et de répondre aux questionnements techniques et une **compensation financière de 250 €/ha/an** permettrait de dédommager le propriétaire pour le préjudice engendré (7 500 €/ha sur 30 ans). Dans le cas où le

propriétaire n'exploite pas la parcelle, il devrait en faire bénéficier l'exploitant en baisse de fermage pour un montant représentant les 3/5 de la compensation soit 150 €/ha/an.

→ L'animation du dispositif serait assurée par l'Agglomération elle-même.

COUT DU PROJET

→ Budget annuel dédié aux ORE : 85 000 €

DUREE DU PROJET

→ 30 ans

PLAN DE FINANCEMENT

→ Agence de l'Eau : 0,5 x 70% des frais de notaire, d'animation et de la contrepartie financière.

→ Autofinancement par l'agglomération : le reste.

GAINS ATTENDUS POUR L'ENVIRONNEMENT

- Amélioration de la **qualité de l'eau souterraine** grâce à la diminution de l'utilisation de produits phytosanitaires et d'engrais azotés (contenant des nitrates).

POINTS FORTS DU PROJET

- **Maîtrise de l'usage des terres**, que ce soit par l'acquisition foncière ou la mise en place d'ORE.

LES DIFFICULTES RENCONTREES

- **Territoire sous pression** à cause de la proximité avec la ville de Montpellier, les nouveaux projets d'infrastructures (routes et voies ferrées) ;
- Une action de **long terme** à perspective 100 ans donc résultats pas immédiats ;
- **Budget limité** donc priorisation de l'achat dans les PPR ;
- Discussions plus difficiles avec la SAFER dès que la parcelle est **hors du PPR** lors de prospection pour de nouveaux captages ou pour réaliser des échanges.

LES PERSPECTIVES

- Continuer la **veille foncière** pour l'acquisition de parcelles et la maintenir sur le long terme ;
- **Favoriser les ventes amiables** que ce soit pour éviter un blocage SAFER ou pour faciliter une approche positive (on préfère pour l'acquisition que la préemption) ;
- **Sensibiliser** les propriétaires et exploitants **aux ORE**, dans un contexte où il y a peu de ventes ;
- **Elaboration d'un nouveau programme d'actions** avec un renforcement du **volet foncier** : acquisition de 260 ha autour des captages identifiés comme prioritaires par l'agglomération, renforcement de l'animation foncière, **contractualisation d'un maximum d'ORE** sur le territoire de l'agglomération, **envisager les échanges de terrains** pour éloigner les activités impactantes.

SOURCES

- Réunion annuelle 2019, Programme d'actions de reconquête de la qualité de l'eau souterraine, Pays de l'Or Agglomération, 2019, 40 p.
- Programme d'actions 2011-2016, Pour la protection et la reconquête durable de la qualité de l'eau potable sur les captages de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, Bureau d'études Envilys, 2011, 60 p.
- Evaluation du programme d'actions, document Excel, Pays de l'Or Agglomération, 2020, 2 p.
- site internet de l'Agglomération du Pays de l'Or : <https://www.paysdelor.fr/notre-agglo/lagglomeration/>
- vidéo sur le Pays de l'Or Agglomération : <https://youtu.be/HURcCe3wVD4>
- Retour d'expérience « Eau, Bio et Territoires » : Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, réseau FNAB, 2019, 7 p.
- Guide méthodologique Obligations Réelles Environnementales (ORE), fiches de synthèse, Cerema, 2018, 21 p.

Date de rédaction : Septembre 2020