

Service Agriculture et Développement Rural  
Unité Foncier et Vie des Exploitations  
Affaire suivie par : Sandy DUSSERT  
Courriel : sandy.dussert@isere.gouv.fr

Grenoble, le 28/01/2021

**Le préfet**  
à  
Janneyrias Salonique Développement  
Filiale de Tébior et JMG Partners  
13 Rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

**Sandy DUSSERT**

Objet : Avis sur l'étude préalable agricole et les mesures de compensation collective du projet d'aménagement du pôle d'activités économiques « Salonique ».

Monsieur,

En application des dispositions de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous m'avez transmis le 29 juillet 2020 une première étude préalable agricole relative au projet de pôle d'activités économiques « Salonique » sur la commune de Janneyrias. Conformément à l'article D.112-1-21 du code rural et de la pêche maritime, j'ai transmis celle-ci à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de recueillir son avis. Le dossier a été présenté aux membres de la commission le 17 septembre 2020.

À l'issue de votre présentation et du temps d'échange avec les membres, il est apparu selon le vote effectué en séance que l'analyse présentée recevrait un avis défavorable de la commission si elle ne connaissait pas une amélioration de la compensation collective.

Les membres ont en effet souligné :

- le manque de prise en compte de l'impact du projet sur la filière bovins lait concernant un exploitant qui n'a pas été rencontré lors des entretiens menés sur le terrain,
- l'éventualité d'un lien en capital entre un des associés de JSD et l'exploitation choisie pour développer les mesures de réduction/compensation agricole,
- l'absence de mesures de réduction/compensation en lien avec l'irrigation alors que le projet entraînera l'artificialisation d'environ 15 hectares de terres irrigables.

À la suite des échanges avec les membres le 17 septembre, il a été convenu que vous présentiez votre étude modifiée en prenant en compte les éléments ci-dessus lors d'une séance ultérieure, à l'issue de laquelle les membres pourraient rendre leur avis définitif sur le projet.

Vous m'avez donc transmis une version définitive de l'étude préalable agricole concernant le projet de parc d'activités économiques de Salonique le 04 décembre 2020, présentée le 17 décembre 2020 aux membres de la CDPENAF.

### **Considérant les éléments compris dans l'étude préalable suivants :**

- ✓ Le projet prévoit le développement d'une surface de plancher maximale de 65000 m<sup>2</sup> en continuité des installations existantes et en bordure des grands axes routiers de l'est de l'agglomération lyonnaise comprenant:
  - un lot logistique de 78673 m<sup>2</sup> pour l'implantation d'une plate forme logistique en extension de la plate forme BUT existante permettant le déménagement de l'entrepôt de Mions et le regroupement sur un seul site, développant une surface de plancher de 37945 m<sup>2</sup>,
  - un lot " Activité et logistique" de 56405 m<sup>2</sup> qui pourra développer une surface de plancher maximale de 25000 m<sup>2</sup>,
  - une voirie d'accès réalisée depuis le giratoire de la ZAC Syntex Parc à l'Ouest et débouchant à l'Est sur le chemin rural de Janneyrias.
- ✓ L'étude comprend une description du projet et la délimitation du territoire concerné.
- ✓ L'état initial de l'économie agricole du territoire concerné a été effectué, à la fois sur la production agricole primaire, sur les filières amont et aval et sur la dynamique agricole du secteur de la production primaire à la première transformation/commercialisation.
- ✓ L'étude caractérise les effets négatifs du projet au travers du prélèvement de 16,9 hectares de terres agricoles cultivées principalement en grandes cultures et à fort potentiel agronomique, impactant 4 exploitations agricoles.
- ✓ Une mesure de réduction de l'impact du projet sur l'activité agricole consiste en l'implantation d'une culture d'asperges possédant une valeur ajoutée supérieure aux grandes cultures actuellement en place sur une parcelle incluse au projet d'environ 3 hectares. 1 hectare sera dédié à une mesure de compensation environnementale et 2 hectares à la culture d'asperges. Cette filière a été choisie en raison des infrastructures présentes localement et des opportunités de commercialisation.
- ✓ La compensation agricole collective proposée consiste au rétablissement du potentiel d'irrigation sur le secteur de Janneyrias afin de compenser les surfaces irriguées perdues par le projet et d'améliorer les aptitudes des parcelles du territoire. Une CUMA sera mise en place également pour mutualiser les pivots.
- ✓ L'évaluation financière des impacts du projet sur l'économie agricole du territoire amène un montant de compensation agricole collective estimé à 143 484 €.

### **Considérant les observations et recommandations de la CDPENAF suivants :**

#### **1) Existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole et nécessité de mettre en œuvre des mesures de compensation collective agricole :**

Les impacts négatifs sur l'économie agricole se résument à :

- impacts directs : prélèvement de 16,9 ha de terre agricole dont une suppression définitive de 14,3 ha et perte nette de revenus pour les exploitations impactées.
- impacts indirects sur les structures en amont et aval de la filière céréalière: l'impact est très limité.
- Impacts indirects sur le marché foncier : la pression foncière est très forte sur ce secteur , le cumul d'emprises raréfie la disponibilité des terres agricoles et par conséquent fragilise le maintien de l'activité de l'exploitation.
  
- les mesures d'évitement :

La mesure d'évitement est souvent associé au choix de la localisation. Ici, la zone a été choisie par rapport à la position de l'entrepôt But existant et à la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

- Les mesures de réduction :

Contrairement aux autres dossiers déjà présentés en CDPENAF, cette étude à l'avantage de présenter une mesure de réduction effective en plus de la densification de la zone. Une activité de culture d'asperge valorisant 2 hectares de terres agricoles au sein de l'emprise du projet permettra de dégager 25000€/ha/an de valeur ajoutée soit 50000€ pour les 2 hectares par an.

La culture de l'asperge ayant lieu sur un cycle de 8 à 10 ans, cette valeur ajoutée sera maintenue sur toute cette période. Une marge de sécurité a été conservée car la rotation culturale est prévue sur 3 hectares.

Le circuit de commercialisation est existant, l'activité péri-urbaine de maraîchage est en plein essor. Le projet permettra l'installation d'un Jeune Agriculteur.

À la majorité, les membres de la CDPENAF concluent à l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole. La commission juge les mesures d'évitement et de réduction insuffisantes pour consolider l'économie agricole du territoire, aussi des mesures de compensation collective agricole sont à envisager.

## **2) Pertinence et proportionnalité des mesures de compensation collective agricole proposées par le maître d'ouvrage, et propositions d'adaptations ou compléments de la commission :**

À la majorité, les membres de la CDPENAF émettent un avis favorable à l'évaluation financière globale des impacts estimée à 143 484 €, qui apparaît cohérente et satisfaisante.

La mesure de compensation agricole collective proposée consiste au rétablissement du potentiel d'irrigation sur le secteur de Janneyrias afin de compenser les surfaces irriguées perdues par le projet et d'améliorer le potentiel de production des parcelles du territoire.

Une CUMA sera créée et permettra une mutualisation des pivots.

La mise en place de cette mesure a été estimée à 135 000 € en concertation avec les acteurs locaux.

Cette étude à l'avantage de présenter des mesures de réduction et de compensation effectives et non pas seulement une liste indicative d'actions qui pourraient être mises en œuvre.

## **3) Modalités de mise en œuvre des mesures de compensation collective agricole et suivi par la commission :**

Au regard de la proposition de mesures de réduction et de compensation effectives, il est souhaité que le maître d'ouvrage expose le suivi des mesures proposées aux membres de la CDPENAF à échéance de 3,6,8 et 12 ans comptée à partir du 17/12/2020.

## **4) Evolutions apportées au dossier suite au premier passage en CDPENAF :**

Lors du passage en CDPENAF le 17 septembre 2020, les membres de la commission avaient soulevés différents points auxquels des réponses ont été apportées:

- Périmètre d'étude :

L'ensemble des agriculteurs de la zone n'avait pas été rencontré lors de l'étude initiale engendrant des manquements dans la définition du périmètre d'étude.

Cet oubli a été comblé depuis et l'ensemble des filières impactées par le projet ont été prises en compte (filiale bovin lait notamment). Tous les agriculteurs ont été rencontrés et ces échanges ont permis de compléter et d'enrichir l'étude.

- Evaluation financière globale des impacts :

La méthode de calcul à partir de la valeur ajoutée pour la première étude laissait apparaître des différences significatives avec la méthode de calcul prévue par la méthodologie départementale, notamment au niveau des résultats obtenus. Le chiffrage de l'impact du projet d'aménagement a été modifié avec la prise en compte de l'activité laitière.

- Eviter-Réduire:

Les mesures d'évitement ont été précisées alors qu'elles n'étaient pas développées dans la première étude. La culture d'asperge est toujours considérée comme une mesure de réduction et n'est donc pas concernée par l'aspect "collectif" des mesures de compensation. Toutefois, dans la nouvelle version, cette seule mesure ne suffit pas à rendre l'impact du projet résiduel et des mesures de compensation agricole collectives sont prévues.

- Lien en capital entre un associé de JSD et l'exploitation choisie pour développer la mesure de réduction:

Un justificatif fourni par les avocats de l'associé atteste que l'associé de JSD est sorti du capital de la société de maraîchage en revendant ses parts et qu'il n'existe à ce jour plus de lien en capital entre l'exploitation bénéficiaire de la mesure de réduction et un des associés de JSD.

- Calcul du montant des mesures de compensation agricole collectives:

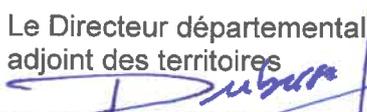
Les mesures de compensation agricole collectives sont chiffrées et une estimation comparative avec la méthodologie départementale a été réalisée. Une mesure effective a été ciblée: le développement de l'irrigation au sein d'une nouvelle CUMA est en cours. Ce projet est structurant et cohérent avec le territoire et les besoins de la profession agricole du secteur.

---

Considérant les modifications effectuées par Cetiac et la prise en compte des remarques de la commission afin que l'étude préalable agricole respecte les principes de la doctrine départementale, j'émetts un avis favorable à l'étude préalable agricole et aux mesures de compensation agricole collectives concernant le projet de Pôle d'activités économiques "Salonique" sur la commune de Janneyrias.

Pour le préfet,  
par délégation

Le Directeur départemental  
adjoint des territoires

  
Bertrand DUBESSET