



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DU CALVADOS

Caen, le 30 OCT. 2018

Service urbanisme et risques

Monsieur le directeur,

En application des articles L.112-1-3 et D.112-1-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le projet d'urbanisation du secteur sud de la commune d'Ifs a fait l'objet d'une étude préalable d'impact agricole, présentant les démarches mises en place pour éviter et réduire la consommation de terres agricoles ainsi que les mesures proposées de compensation collective agricole. Vous m'avez transmis un premier dossier par courrier en date du 31 mai 2018 modifié par envoi électronique le 14 août 2018. C'est sur ce dossier modifié que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 4 septembre 2018 a rendu un avis.

Après examen de cette étude préalable, la commission s'est exprimée :

- elle constate que, s'agissant d'un projet prévu par le PLU depuis de nombreuses années, vous n'avez pas apporté toutes les garanties relatives aux volets éviter et réduire ;
- elle prend acte de l'étude préalable fournie qui met en lumière les effets directs, indirects et cumulés de votre projet qu'il convient de compenser ;
- elle note que le chiffrage proposé par le pétitionnaire, dont la validité scientifique interroge, est très inférieur à la seule référence sur ce sujet que constitue la valeur de l'hectare par la Chambre Régionale d'Agriculture Normande (CRAN) ;
- elle constate l'absence de mesures opérationnelles concrètes de compensation.

Au regard de cet avis de la commission et compte tenu :

- de l'absence de démonstration du respect chronologique du processus « Éviter-Réduire-Compenser » dans votre dossier ;
- du fort potentiel agronomique des terres agricoles concernées par votre projet ;
- de l'absence d'analyse de sites alternatifs, notamment l'impossibilité de localiser votre projet en renouvellement urbain (*friches, dents-creuses...*) ;

J'émet un **avis favorable** sur l'étude préalable présentée au titre du projet d'urbanisation du secteur sud de la commune d'Ifs **sous réserve expresse** de revoir le montant de compensation à la lumière de l'estimation de la valeur totale de l'hectare proposée par la CRAN. À défaut de présentation d'un dossier faisant état de nouvelles propositions financières et/ou opérationnelles (*pour un montant au moins équivalent à celui issu du calcul de la CRAN*) dans les 2 mois suivant réception de la présente décision, le montant de compensation serait fixé, au regard du fort potentiel agronomique des sols consommés par le projet, à 12 000 € par hectare, soit un montant total de 160 800 €.

L'étude préalable à la compensation agricole collective, ainsi que le présent avis seront publiés sur le site internet des services de l'État dans le Calvados.

Je vous prie de croire, Monsieur le directeur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le préfet,

Laurent FISCUS

Monsieur Luigi LANFRANCONI  
Directeur Edifidès Immobilier  
12, place de la République  
CS 95 093  
14050 Caen cedex 4