



Caen, le 7 juillet 2020

Monsieur le Préfet,  
DDTM du Calvados  
Service urbanisme et risques  
10, boulevard général Vanier  
CS 75 224  
14 052 CAEN Cedex 4

A l'attention de M. Martel

V/REF : Votre courrier en date du 22 juillet 2019

N/REF : SJ/OC

**Objet :** ZAC Le Grand Clos – BRETTEVILLE-SUR-LAIZE  
Dossier de compensation agricole – Compléments

**Copie :** Mairie de Bretteville sur Laize

Monsieur,

Suite à votre courrier émettant un avis favorable sur l'étude préalable d'impact agricole présentée au titre de la ZAC du Grand Clos à Bretteville-sur-Laize, des compléments d'informations sont à verser au dossier pour répondre aux interrogations exprimées dans le cadre des réserves émises.

#### EVITER- REDUIRE

Le site retenu pour la ZAC du Grand Clos se situe dans des parcelles à urbaniser situées entre le bourg élargi de Bretteville-sur-Laize et la zone d'activité du CINGAL (cf. plan ci-joint).



L'emplacement du projet permet d'assurer une continuité urbaine entre les commerces et le centre bourg et d'éviter le morcellement des exploitations agricoles. Classées en zone à urbaniser au PLU, les parcelles sont situées sur d'anciennes terres agricoles aujourd'hui en

friches. Lesdites parcelles ne sont plus cultivées depuis 2 ans, ce qui évite la perte directe de production agricole.

L'ensemble « projet Habitat et extension de la zone d'activité économique » constitue le dernier projet d'urbanisation de la commune impactant les terres agricoles. Aucun autre projet n'est à ce jour prévu sur le territoire communal. La partie située au sud de la commune est occupée par des bois protégés et classés en ZNIEFF

En outre, ce secteur répond au marché immobilier. Bretteville-sur-Laize a été désigné comme pôle secondaire à l'échelle du SCOT de l'agglomération caennaise. Compte tenu de la proximité de la bretelle d'accès à la RN158 et de la rocade de Caen, le site est attractif pour une population souhaitant s'installer préférentiellement en périphérie des grandes villes, tout en bénéficiant des services d'un pôle secondaire tel que la commune de Bretteville-sur-Laize. Fort de ce constat, et considérant la ZAC comme l'outil idéal pour répondre à la demande tout en permettant des ajustements permanents, le périmètre à urbaniser a été réduit. De 22 ha initialement, il est passé à 16ha dans un premier temps. Tout un pan agricole, situé à proximité du bois de Quilly a été préservé de toute urbanisation. Un travail approfondi a été mené dans le nouveau périmètre pour maintenir un niveau de densité satisfaisant. Seule une trentaine de logements a été supprimée.

Suite au diagnostic archéologique, des vestiges enfouis ont pu être découverts, cachant un site de plus grande envergure. Il a aussi été décidé de sanctuariser 1.5 ha supplémentaires, à mi-chemin entre espace boisé et espace agricole.

Enfin, il est précisé qu'à travers les engagements contractualisés entre la commune et l'aménageur, une enveloppe de 50 000 € dédiée à la création de jardins potagers est inscrite.

#### EFFETS CUMULES

Dans le cadre du diagnostic préalable à la définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au titre du PLUi Cingal-Suisse Normande, ce territoire est caractérisé par une grande proportion de terres agricoles, naturelles et boisées.

Le territoire est faiblement artificialisé, avec seulement **4% d'espaces urbanisés, contre 6% sur le territoire Normand**. L'artificialisation est nettement plus importante au nord-Est du territoire que sur l'ensemble du territoire.

En 2012, le territoire du Cingal-Suisse Normande comptait 38 750 ha dont :

- Surfaces artificialisées : 1 413 ha
- Surfaces agricoles : 30 723 ha
- Forêts et milieux naturels : 6 614 ha.

Les surfaces artificialisées représentent 3.65 %.

Entre 2010 et 2015, le territoire du Cingal a comptabilisé 174 logements supplémentaires par an. Ce dynamisme s'accompagne d'une activité concentrée sur certains pôles, dont Bretteville-sur-Laize est le plus représentatif.

Toutefois, un manque de biens en location reste très marqué à l'échelle du territoire. Les nouveaux logements se destinent majoritairement à des propriétaires-occupants et dans une moindre mesure à du logement social. A ce constat s'ajoute le vieillissement de la population avec pour effet un manque de « turn-over » dans les différentes catégories de logements existants. Le projet de la ZAC du Grand Clos à Bretteville-sur-Laize a aussi pour vocation de répondre à cette problématique, en proposant un programme mixte et varié de logements sur au sein d'un même périmètre, selon une densité relativement forte, évitant ainsi l'émiettement de « petits projets » éparpillés sur le territoire.

A l'échelle du territoire Cingal-Suisse Normande, la ZAC du Grand Clos représente le principal projet urbain, comptabilisé au cours de la période 2014-2020.

Un projet de 5ha, d'environ 80 logements, sur la commune de Saint-Laurent-de-Condé est inscrit au PLU pour les 5 à 7 prochaines années (soit 11 logements/an).

Sur la période 2020-2040, actuellement à l'étude, sont prévus :

- au PLUi de Bretteville-sur-Laize : 21.5 ha (605 logements) ;
- au Plu de Boulon : 2.3 ha (28 logements) ;
- au PLU de Saint-Sylvain : 8.8 ha (110 logements).

Au total, ce sont environ 5 ha de surface en extension de prévu par an sur une période de 20 ans, soit environ 150 logements par an, ce qui représente 0.01 % à l'échelle du territoire de la Communauté de communes du Cingal-Suisse Normande.

Pour rappel, l'impact des projets de développement sur l'espace agricole se mesure à partir d'une taille de projet supérieure à 10ha. De plus, cette évaluation à l'échelle des projets opérationnels est récente.

La ZAC du Grand Clos se justifie dans le cadre d'un projet de territoire plus large. Elle répond aux conditions de densité visant à limiter au maximum la consommation de l'espace agricole, elle répond à un marché local grâce à un programme varié et à un positionnement idéal.

#### MONTANT DE COMPENSATION

Le calcul du montant de la compensation agricole, établi par un expert foncier en milieu rural, a révélé un impact à hauteur de 135 K€. Il s'agissait d'un premier état défini sur des critères sans outil de comparaison. L'étude de l'impact du projet de Zac a fait partie des premières études réalisées dans le Calvados. A ce jour, il est convenu d'un ajustement possible à 160 K€, semblant davantage correspondre au contexte local. Le montant de l'indemnité est ajusté en conséquence.

#### FILIERE PAILLE

En matière de compensation agricole, une mesure phare a été engagée en lien avec la collectivité locale, à travers la mise en œuvre d'une filière Paille.

L'objet du développement de cette filière est de garantir une issue de la paille produite au bénéfice des agriculteurs.

Au-delà des instances agricoles associées aux grandes étapes du projet, les agriculteurs sont mobilisés sur les débouchés de cette filière. A ce jour plusieurs agriculteurs sont intéressés et sont actifs (participation à des ateliers, rencontres, échanges téléphoniques).

Une étude de faisabilité réalisée en juin 2020 permet de définir précisément la viabilité d'une telle démarche. Le Calvados est une région productrice de paille (4.3 Mt de T en 2019).

Sur le territoire Cingal-Suisse Normande, une enquête réalisée auprès de 8 agriculteurs montre qu'un volume de 160 t de paille est mobilisable. Cela permet d'envisager un volume satisfaisant pour satisfaire un marché à développer en matière de construction (vente de bottes et vente de paille broyée pour l'isolation notamment).

L'étude de faisabilité démontre l'intérêt de la filière et les enjeux financiers, notamment à travers la définition d'un prix garanti auprès des agriculteurs. Les perspectives sont tout à fait intéressantes. Cela génère une activité locale à partir d'une ressource locale.

Les agriculteurs se montrent très réceptifs, tant au niveau de la fourniture de la matière première, que de l'implication technique voire financière utile au développement de la filière.

L'indemnité compensatoire peut ainsi utilement accompagner le développement d'une telle filière.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président

**SAS FONCIM**

34 Grande Rue

14123 FLEURY SUR ORNE

Tél. : 02 31 38 94 94

SIRET : 345 124 655 00050

TVA intracom. : FR51 345 124 655

Sébastien JEAN

