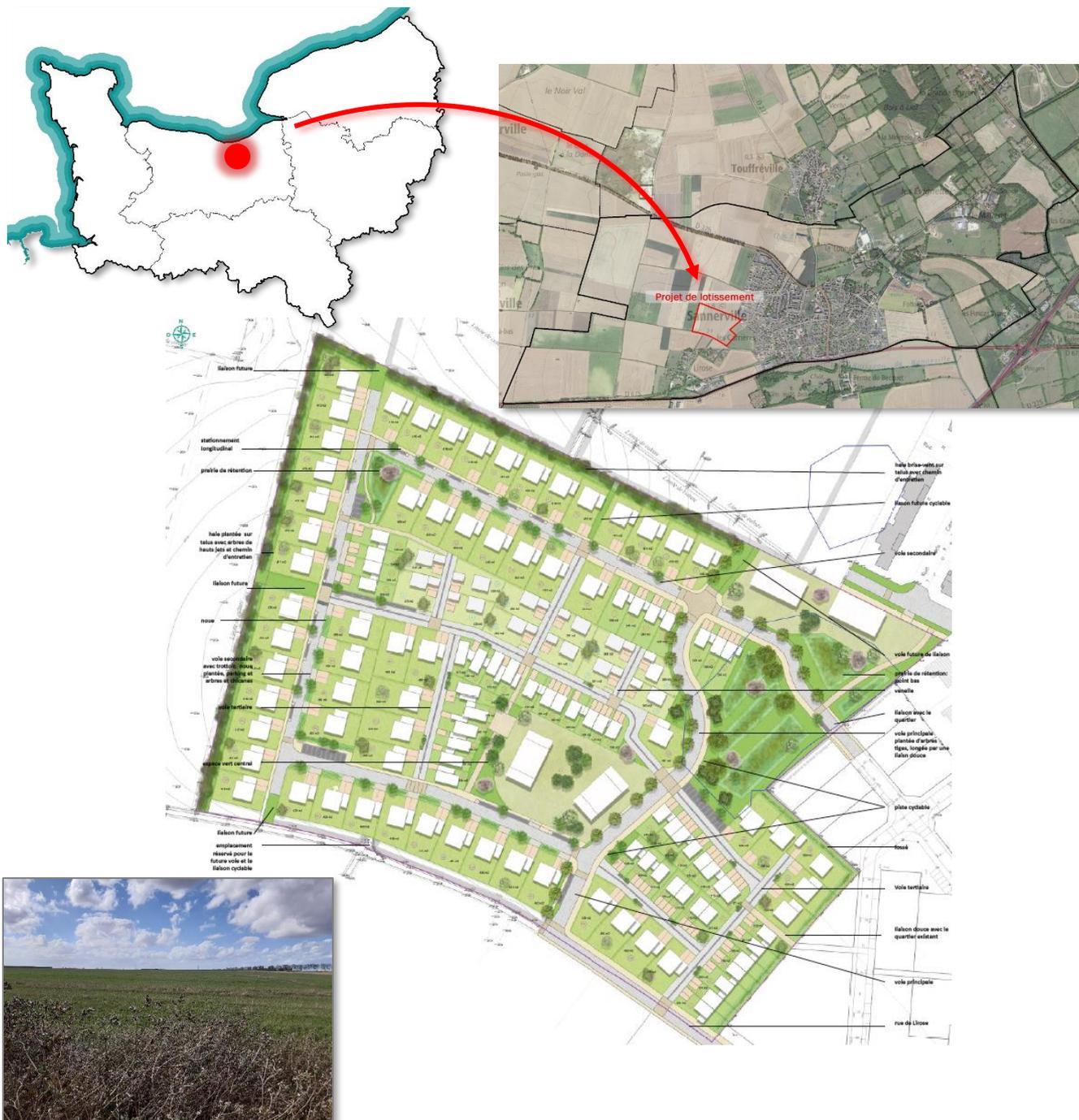


# ETUDE PREALABLE DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE DU LOTISSEMENT « LES HAMEAUX DE LIROSE » A L'OUEST DE LA COMMUNE DE SANNEVILLE (14)

NOVEMBRE 2020



## MAITRE D'ŒUVRE

SAFER de Normandie  
2, Rue des Roquemonts  
CS 65 214 - 14 052 CAEN Cedex 4  
Service Etudes et Collectivités - 02 31 47 23 55



## MAITRE D'OUVRAGE

SAS TERRANEA  
2, Rue Martin Luther King  
14 280 SAINT-CONTEST





## GLOSSAIRE

---

ALUR (loi)	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	Appellation d'Origine Protégée
ASP	Agence de Service et de Paiement
CdC	Communauté de Communes
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CLM	Caen La Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
EARL	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
ER	Emplacement Réserve
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GIP	Groupement d'Intérêt Public
IGP	Indication Géographique Protégée
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAC	Politique Agricole Commune
PBS	Production Brute Standard
PLH	Plan Local de l'Habitat
POS	Plan d'Occupation des Sols
PRA	Petite Région Agricole
RGA	Recensement Général Agricole
SAU	Surface Agricole Utile
SAS	Société par Actions Simplifiées
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale



## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION .....	1
1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE .....	4
1.1. DESCRIPTION DU PROJET DE LOTISSEMENT .....	4
1.2. DELIMITATION DU TERRITOIRE .....	9
1.2.1. LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET .....	9
1.2.2. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT DIRECT .....	11
1.2.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT .....	12
1.2.4. DELIMITATION DU PERIMETRE DES COMMUNES LIMITOPHES .....	13
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE .....	14
2.1. CONTEXTE GENERAL AGRICOLE DANS LE DEPARTEMENT DU CALVADOS .....	14
2.2. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE SANNERVILLE .....	18
2.3. CONTEXTE AGRICOLE SUR L'EMPRISE DU LOTISSEMENT .....	20
2.4. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET DE LOTISSEMENT .....	21
3. ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE .....	23
3.1. ETUDE DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS .....	23
3.1.1. LES IMPACTS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....	23
3.1.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES .....	23
3.1.3. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL .....	26
3.1.4. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI .....	26
3.2. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS .....	27
3.3. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS .....	30
3.3.1. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT .....	31
3.3.2. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL .....	32
3.3.3. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE .....	32
3.3.4. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX .....	33
3.3.5. EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE .....	33
4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET .....	34
4.1. UN ENCADREMENT SUPRA-COMMUNAL : LE SCOT ET LE PLH .....	34
4.2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN JUSTIFIE LORS DE L'ELABORATION DU PLU .....	35
4.3. DES IMPACTS PROGRESSIFS SUR L'AGRICULTURE .....	37
4.4. SYNTHESE .....	37
5. MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGEE POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE .....	38
CONCLUSION .....	39



## INTRODUCTION

---

### CONTEXTE DE L'ETUDE

La commune de SANNERVILLE a retenu l'aménageur - lotisseur TERRANEA pour créer un lotissement d'habitations dénommé « Les Hameaux de Lirose ». Une étude au cas par cas a été réalisée en 2019 suite à laquelle la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement s'avère nécessaire.

Par ce fait, la réalisation d'une étude de compensation collective agricole s'impose puisque :

- le projet est soumis à la réalisation d'une étude d'impact environnemental ;
- l'emprise du projet est située dans le secteur n°2 d'une zone à urbaniser « 1AU » inscrite au PLU opposable depuis le 14 décembre 2017 et affectée à une activité agricole depuis plus de 3 ans ;
- la surface prélevée est de 7,1 ha (le seuil fixé par la CDPENAF pour le département du Calvados étant de 5 ha).

La réalisation et le contenu de la présente étude résulte donc de l'application du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensations collectives.

Lorsqu'un projet d'urbanisation consomme des surfaces agricoles, il existe désormais un système de compensation agricole collective. Le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 fixe les conditions cumulatives de nature, de consistance et de localisation des projets soumis à l'étude préalable de compensation collective agricole. En effet, à travers la réalisation de cette étude, les conséquences du projet d'urbanisation doivent être étudiées à l'échelle collective et les effets positifs et négatifs du projet doivent être mesurés et évalués sur les filières agricoles. In fine, sont évalués financièrement les impacts et les coûts des mesures de compensation collectives.

### CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit que « *Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage* ».

Ainsi, ce décret complète la section 1 du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code rural et de la pêche maritime par l'ajout d'une sous-section 5 intitulée « Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire » et précise les cas et les conditions de réalisation de l'étude préalable.

#### Article D. 112-1-18 :

- I. - Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :
  - Leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
  - La surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L.

112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés.

- II. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions au sens du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, la surface mentionnée à l'alinéa précédent correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet.

#### Article D. 112-1-19 :

L'étude préalable comprend :

- 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné ;  
Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;
- 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L.121-1 et suivants ;
- 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

Dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet. A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets. Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte.

#### Article D. 112-1-20 :

Les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement prescrits par le code de l'environnement tiennent lieu de l'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-19 s'ils satisfont à ses prescriptions.

#### Article D. 112-1-21 :

- I. L'étude préalable est adressée par le maître d'ouvrage au préfet par tout moyen permettant de rapporter la preuve de sa date de réception.  
Le préfet transmet l'étude préalable, y compris lorsqu'elle est établie sous la forme mentionnée à l'article D. 112-1-20, à la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10 qui émet un avis motivé sur l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective et sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage. Le cas échéant, la commission propose des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre. A l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine, l'absence d'avis sur les mesures de compensation proposées vaut absence d'observation.
- II. Lorsque les conséquences négatives des projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés sont susceptibles d'affecter l'économie agricole de plusieurs départements, le maître d'ouvrage adresse l'étude préalable au préfet du département dans lequel se situent la majorité des surfaces prélevées, qui procède à la consultation des préfets des autres départements concernés par le projet et recueille leurs avis, rendus après consultation dans chaque département de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10. Il peut prolonger le délai prévu à l'alinéa précédent d'un mois en cas de besoin.
- III. Le préfet notifie au maître d'ouvrage son avis motivé sur l'étude préalable dans un délai de quatre mois à compter de la réception du dossier ainsi que, le cas échéant, à l'autorité décisionnaire du projet. Lorsque l'avis de plusieurs

préfets est requis en application du II du présent article, le préfet du département dans lequel se situe la majorité des surfaces prélevées est chargé de la notification de ces avis dans les mêmes conditions.

A défaut d'avis formulé dans ce délai, le préfet est réputé n'avoir aucune observation à formuler sur l'étude préalable.

Lorsque le préfet estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole impose la réalisation de mesures de compensation collective, son avis et l'étude préalable sont publiés sur le site internet de la préfecture. Lorsque l'avis de plusieurs préfets est requis en application du II du présent article, les avis des préfets des départements et l'étude préalable sont publiés sur le site internet de chacune des préfectures des départements concernés par le projet dès lors que l'un des préfets consultés estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole impose la réalisation de mesures de compensation collective.

Article D. 112-1-22 :

Le maître d'ouvrage informe le préfet de la mise en œuvre des mesures de compensation collective selon une périodicité adaptée à leur nature.

# 1. DESCRIPTION DU PROJET ET DELIMITATION DU TERRITOIRE

## 1.1. DESCRIPTION DU PROJET DE LOTISSEMENT

La commune de SANNERVILLE souhaite créer un lotissement d'habitations « Les Hameaux de Lirose » sur une superficie d'environ 7,1 hectares, en extension de secteur déjà urbanisé, en bordure Ouest du bourg.

La commune de SANNERVILLE a prescrit l'élaboration de son PLU le 5 janvier 2015, afin de remplacer son POS en vigueur, élaboré en 1976 et dont la dernière révision datée de 1999 et sa dernière modification de 2008. Le PLU de la commune de SANNERVILLE a été approuvé le 14 décembre 2017.

Au cours de l'élaboration de son PLU, la commune de SANNERVILLE a fusionné avec une commune limitrophe en bordure Est, TROARN, afin de créer la commune nouvelle SALINE. Cette fusion a perduré du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les deux anciennes communes, SANNERVILLE et TROARN, ont repris leur autonomie et leur entité propre. De fait, les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PLU de SANNERVILLE avaient été menées dans l'optique de la commune nouvelle de SALINE, avec notamment la mutualisation des objectifs de développement des communes déléguées et non dans le cadre leur développement respectif.

De même, au cours de l'élaboration de son PLU, la compétence relative à l'élaboration de documents d'urbanisme a été transférée à l'EPCI, la CU Caen La Mer, à laquelle appartenait la commune de SALINE.

Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal le 3 octobre 2016. Elles ont été définies selon des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (conformément à la Loi ALUR) et en cohérence avec les orientations du SCoT Caen-Métropole.

Le PADD de SANNERVILLE a fixé de grands enjeux en matière de démographie, de logements, d'économie, d'environnements, de développement durable et de mobilités afin d'atteindre 4 grands objectifs :

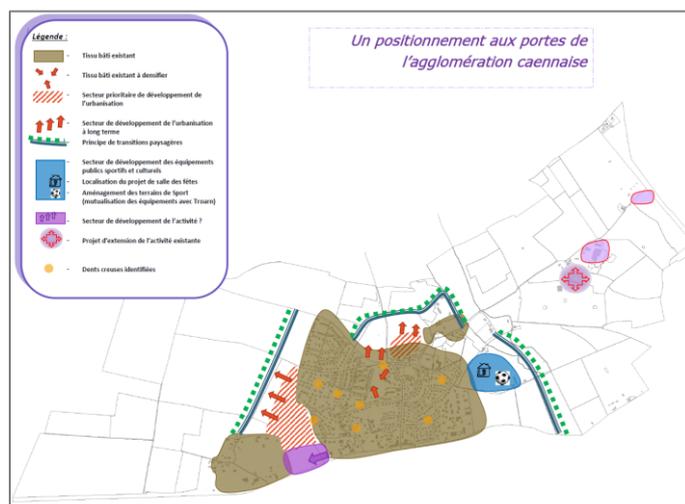
- conforter la commune dans son agglomération ;
- mettre en valeur le cadre de vie ;
- protéger et faire découvrir l'environnement naturel ;
- engager une transition énergétique.

Les principaux enjeux en matière de démographie sont :

- maîtriser la dynamique de croissance de population ;
- retenir la population active ;
- permettre l'accueil d'une nouvelle population de pré-retraités/retraités ;
- maintenir le bon accueil de la population plus jeune.

Les principaux enjeux en matière de logements sont de :

- poursuivre la réalisation de logements aidés ;
- poursuivre la constructions d'appartements ou d'habitats voués à la location ;
- promouvoir la mixité des types de logements et de leur statut ;
- ouvrir à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements ;
- poursuivre le travail conduit sur les dents creuses / espaces de restructuration urbaine.



(Source : Extrait du PADD, PLU de SANNERVILLE, 2017)

Ainsi, le PADD fixe les objectifs de développement urbain de la commune de SANNERVILLE à :

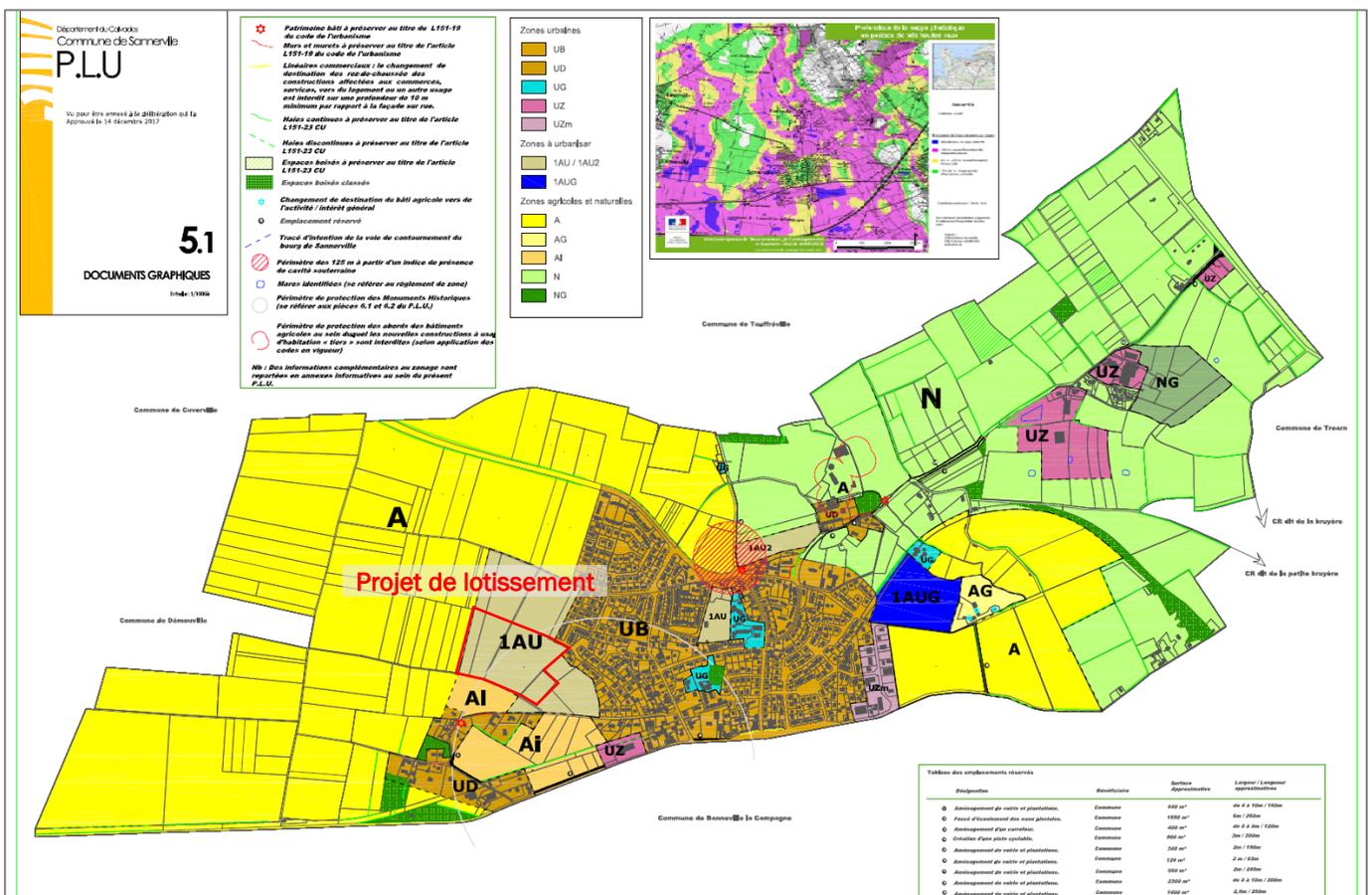
- une croissance de population de 2,29 % par an, soit un objectif d'environ 2 650 habitants d'ici 2030 (échéance du PLU), soit 900 habitants supplémentaires ;
- la construction de 480 logements sur un maximum de 24 ha ;
- une densité minimum de 20 logements par hectare (en cohérence avec le PLH de CLM)

Afin d'atteindre les différents objectifs qu'elle s'est fixée, la commune de SANNERVILLE a donc ouvert à l'urbanisation 4 différents secteurs de son territoire, qui font toutes l'objet d'OAP (OAP qui se déclinent en 2 vocations principales : « habitat » et « équipements »). Ces zones ont été choisies car elles étaient en continuité de l'urbanisation existante, desservies par les réseaux et non concernées par des risques naturels.

Ces 4 zones à urbaniser sont réparties ainsi :

- 3 zones pour le développement de l'habitat :
  - une zone « 1AU » de 17,1 ha – à l'Ouest de la commune – phasée en 3 temps, dont l'une des phases fait l'objet de la présente étude ;
  - une zone « 1AU » de 1,7 ha – dans le bourg de la commune (cette zone fait l'objet d'un renouvellement urbain puisqu'actuellement occupée par un stade de football, des terrains de tennis) – phasée en 2 temps ;
  - une zone « 1AU2 » de 2,1 ha – au Nord de la commune.
- 1 zone pour le développement d'équipements collectifs d'intérêt général : « 1AUG » de 5,5 ha – à l'Est de la commune

Ainsi, le règlement du PLU de SANNERVILLE, stipule que les zones « 1AU » sont des « zones d'urbanisation à vocation dominante mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, de services, dans la continuité de la zone agglomérée ». L'article 1AU 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières, du règlement de PLU de la zone « 1AU » prévoit que : « Sont admis : Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone et sous réserve que ce dernier soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

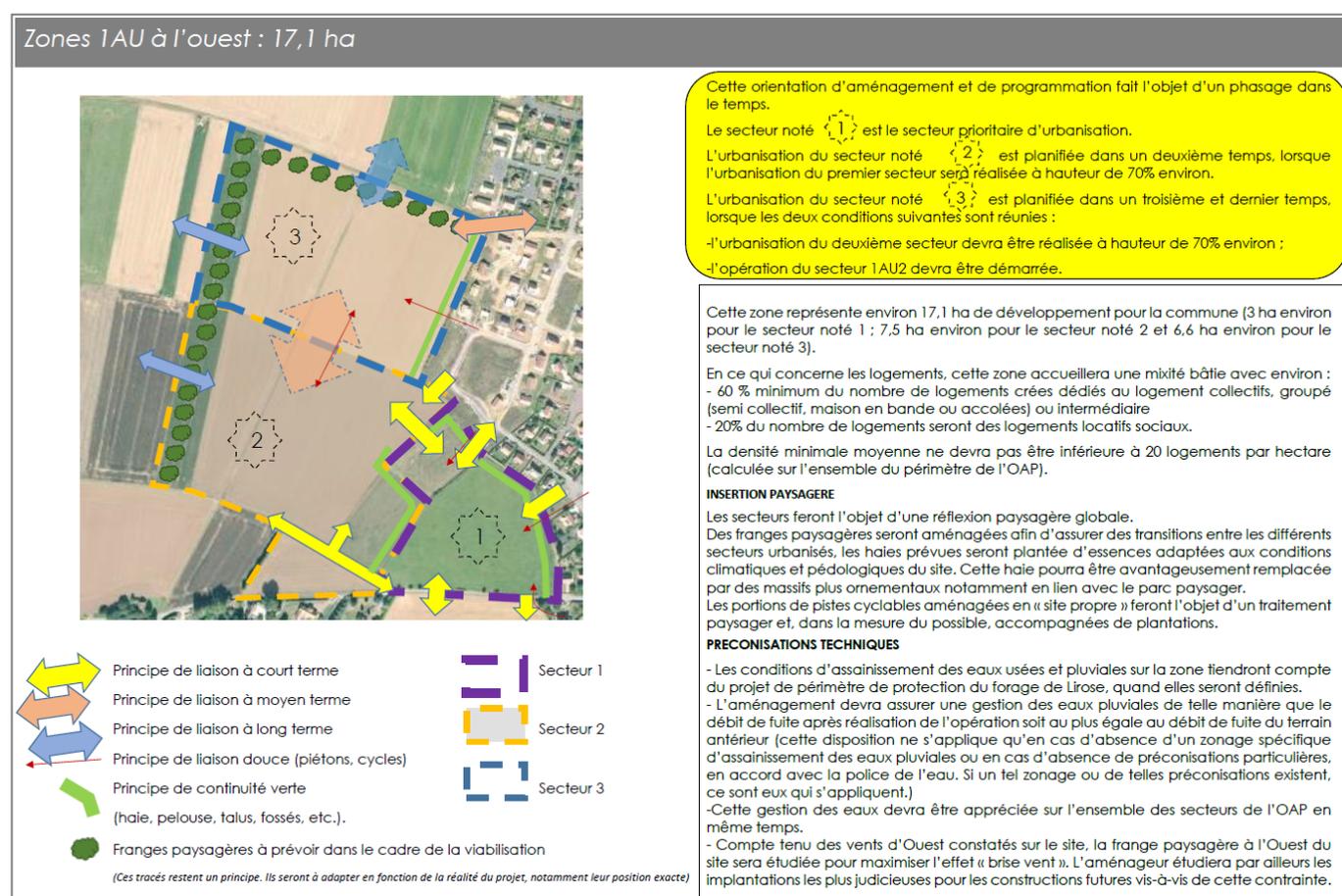


(Source : Règlement graphique, PLU de SANNERVILLE, 2017)

L'OAP de la zone « 1AU » à l'Ouest de la commune est à vocation principale d'habitat avec toutefois la possibilité d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat. Les projets doivent permettre une « mixité urbaine et sociale, avec des aménagements orientés vers une prise en compte réelle des principes de développement durable : orientations des parcelles, densification, variété de typologies d'habitat, etc [...] une prise en compte réelle de la dimension « mode de déplacements alternatifs ». Une connexion entre l'urbanisation déjà existante et les quartiers à créer [...] la gestion des eaux pluviales doit y être intégrée, notamment au travers de mode de gestion alternatifs ».

De plus, l'OAP de la zone « 1AU », à l'Ouest de la commune, de 17,1 ha prévoit que :

- l'urbanisation de la zone fait l'objet d'un phasage dans le temps :
  - le secteur 1, prioritaire à l'urbanisation. Il porte sur 3 ha, en partie Sud-Est.  
=> Son urbanisation est en cours ;
  - le secteur 2, dont l'urbanisation est planifiée dans un deuxième temps, lorsque l'urbanisation du premier secteur sera réalisée à hauteur de 70 % environ. Il porte sur 7,5 ha, en partie centrale.  
**=> Secteur faisant l'objet de la présente étude de compensation collective agricole ;**
  - le secteur 3, dont l'urbanisation est planifiée dans un troisième temps, lorsque l'urbanisation de la deuxième phase sera réalisée à 70 % et que l'urbanisation du secteur « 1AU2 » sera démarré. Il porte sur 6,6 ha, en partie Nord.
- la zone accueillera une mixité bâties avec environ :
  - 60 % minimum du nombre de logements créés dédiés au logement collectifs, groupé (semi-collectif, maison en bande ou accolées) ou intermédiaire ;
  - 20 % du nombre de logements seront des logements locatifs sociaux ;
- la densité minimale moyenne ne devra pas être inférieure à 20 logements par hectare (calculée sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).



(Source : OAP zone « 1 AU » Ouest, PLU de SANNERVILLE, 2017)

Le secteur n° 1 de la zone « 1 AU » est en cours de construction, les travaux ont débuté à la fin de l'année 2019 et la fin des travaux est prévue dans le courant de l'année 2021.

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose », objet de la présente étude, concerne une partie du secteur n° 2 de la zone « 1AU ». Le triangle à la pointe Sud de la zone, n'est pas concerné par le projet d'urbanisation.

Le projet impacte les parcelles cadastrées AD 26 (pour partie) et 27 et T 46 (pour partie) et 47 (pour partie). Il est encadré au Sud et à l'Ouest par des chemins agricoles, au Nord par des parcelles en cultures, à l'Est par une zone urbanisée (en cours de construction, secteur n° 1 de la zone « 1AU »). La zone est traversée par un chemin agricole dans sa partie centrale dans un axe Nord-Est / Sud-Ouest.

La zone est valorisée par l'agriculture (Cf. Partie 2.4. Les exploitations agricoles impactées par le projet de lotissement).



Projet de création du lotissement « Les Mères » sur la commune de SALINE

(Source : Extrait de la demande d'examen cas par cas, ALCEA, 2020)

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » s'étend sur superficie totale d'environ 7,1 ha dont :

- 4,7 ha environ consacrés au domaine privé ;
- 2,4 ha environ consacrés au domaine public dont :
  - 1,1 ha environ de surfaces imperméabilisées ;
  - 1,3 ha environ d'espaces verts.

Une prairie inondable est localisée à l'Est du projet, correspondant au point le plus bas de la zone et où la nappe phréatique est la plus haute. Cette « dépression verte », aura un rôle d'infiltration des eaux pluviales mais permettra également de créer une coupure avec l'urbanisation existante, en limite Est.

De plus, en limites Ouest et Nord de la zone, un merlon planté d'arbres de hauts jets sera réalisé avec au pied un chemin d'entretien, côté lotissement, matérialisant une transition entre espace agricole et espace urbanisé.

Aussi, le projet prévoit la création de 155 logements dont :

- 61 lots libres, sur une surface d'environ 2,7 ha (couvrant 38% de la superficie totale du lotissement), soit une surface moyenne par lot de 443 m<sup>2</sup> ;
- 12 lots libres en terrains à bâtir denses, sur une surface d'environ 0,4 ha, soit une surface moyenne par lot de 322 m<sup>2</sup> ;
- 50 maisons de ville, sur une surface d'environ 1 ha, soit une surface moyenne par lot de 202 m<sup>2</sup> ;
- 32 logements en petit collectif ou collectif intermédiaire, sur une surface d'environ 0,6 ha.

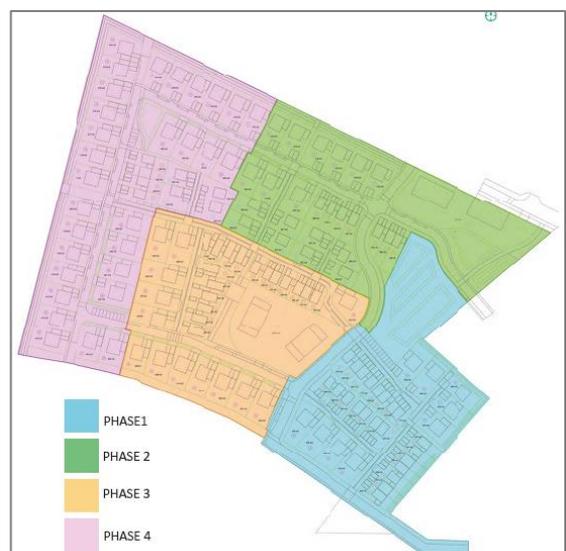
Les 50 maisons de ville ainsi que les 12 terrains à bâtir denses seront en primo accession à la propriété. De plus, les 32 logements en petits collectif ou en collectif intermédiaire seront des logements sociaux. L'objectif pour la commune est d'offrir une diversité dans les typologies et les formes d'habitats.



(Source : Plan d'aménagement, TERRANEA, 2020)

Entre 2020 et 2021 est prévu le lancement des autorisations post évaluation environnementale (permis d'aménager, etc.). L'urbanisation de la zone est prévue entre 2022 et 2029, avec une programmation en 4 tranches successives de réalisation, tous les 18 à 24 mois :

Programmation	Lots libres	Lots denses	Maisons de ville	Petits collectifs
2022/2023 1 <sup>ère</sup> phase	9	0	22	0
2024/2025 2 <sup>ème</sup> phase	9	8	7	16
2026/2027 3 <sup>ème</sup> phase	13	0	17	16
2028/2029 4 <sup>ème</sup> phase	30	4	4	0
2022/2029 Urbanisation totale	61	12	50	32



(Source : Plan d'aménagement, TERRANEA, 2020)

## 1.2. DELIMITATION DU TERRITOIRE

### 1.2.1. LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET

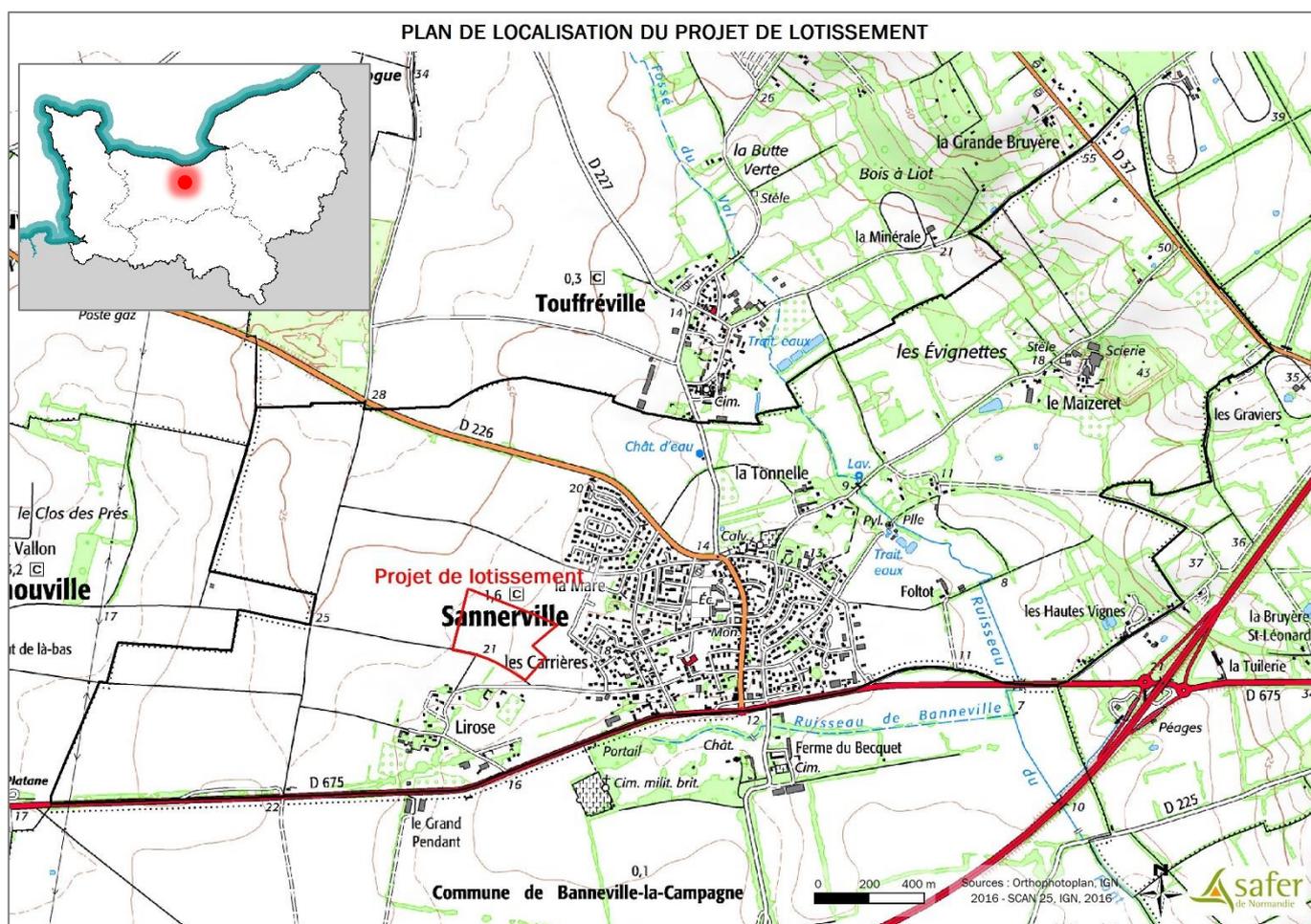
Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » se situe exclusivement sur la commune de SANNERVILLE, située en région Normandie, dans le département du Calvados, à l'Est de CAEN. La commune se situe à cheval entre la plaine céréalière caennaise (dans sa partie Ouest) et le bocage du Pays d'Auge (dans sa partie Est).

Le projet de lotissement se situe à l'Ouest du bourg de la commune, dans la partie « plaine céréalière », en continuité de l'urbanisation existante.

Exceptée en pointe Nord-Est, sur environ 1 000 m<sup>2</sup>, la totalité de la zone est valorisée par l'agriculture<sup>1</sup>.

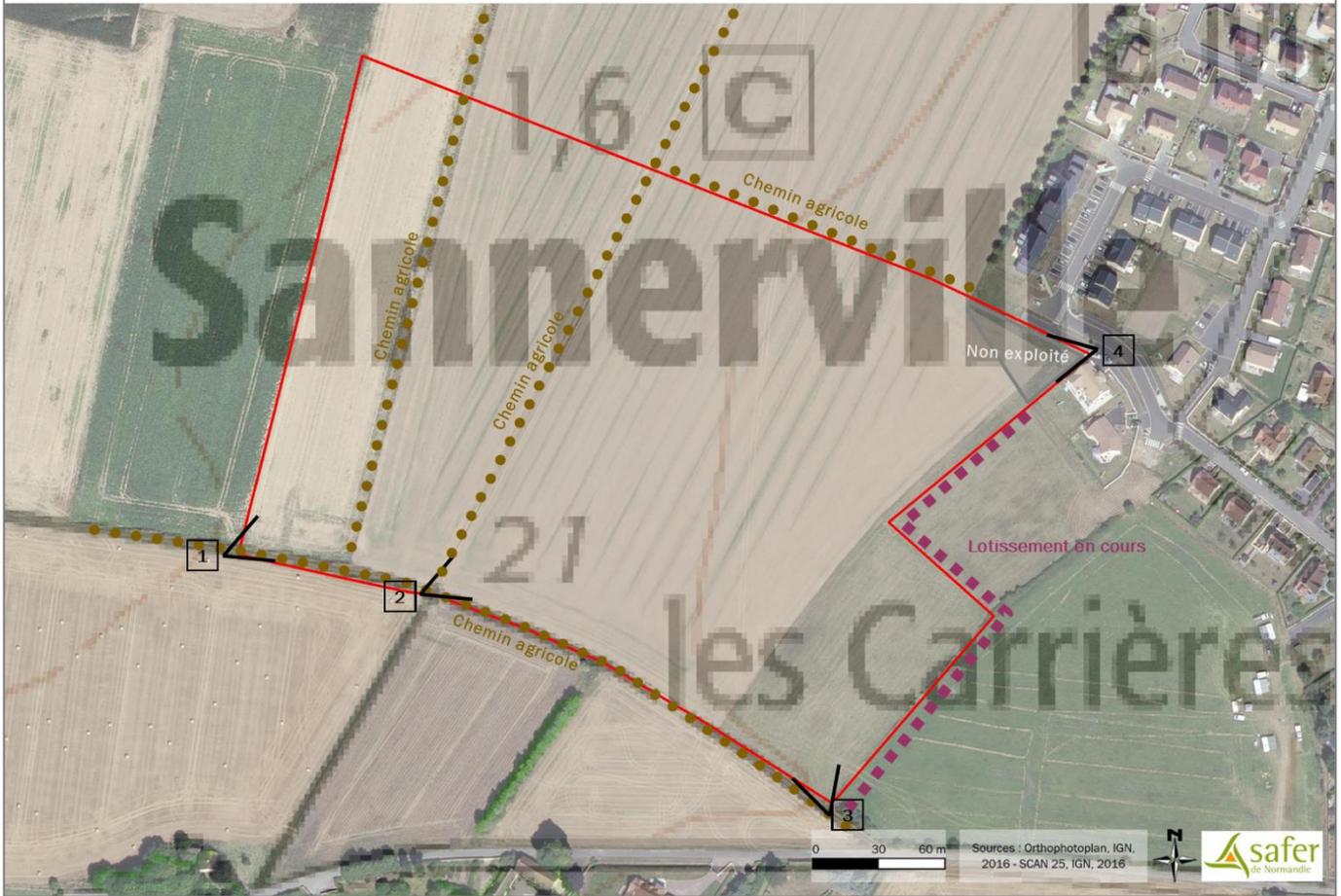
Les îlots agricoles concernés sont plans, valorisés en grandes cultures, les limites d'îlots sont exempts de talus ou de haies, exceptée en bordure Nord-Est (limite avec l'urbanisation par des arbres de hauts jets).

Par ailleurs, 2 chemins agricoles traversent la zone d'emprise et un autre chemin agricole marque sa limite Sud.



<sup>1</sup> Cette pointe est à caractère « naturel » (prairie humide) et n'est plus déclarée à la PAC depuis 2018, par une exploitation agricole professionnelle. Cependant, la présente étude a considéré cette zone à caractère agricole car pouvant retrouver son potentiel agricole « productif », notamment dans les parties concernant la caractérisation des impacts du projets sur l'agriculture et des impacts financiers globaux sur l'économie agricole (Cf. Partie 3.3. Evaluation financière globale des impacts).

PLAN DE LOCALISATION DU PROJET DE LOTISSEMENT



(Source photos: Extrait de la demande d'examen cas par cas, ALCEA, 2020)

## 1.2.2. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT DIRECT

La délimitation du périmètre d'impact direct correspond au périmètre du projet auquel s'ajoute l'ensemble du parcellaire des exploitations impactées par le projet.

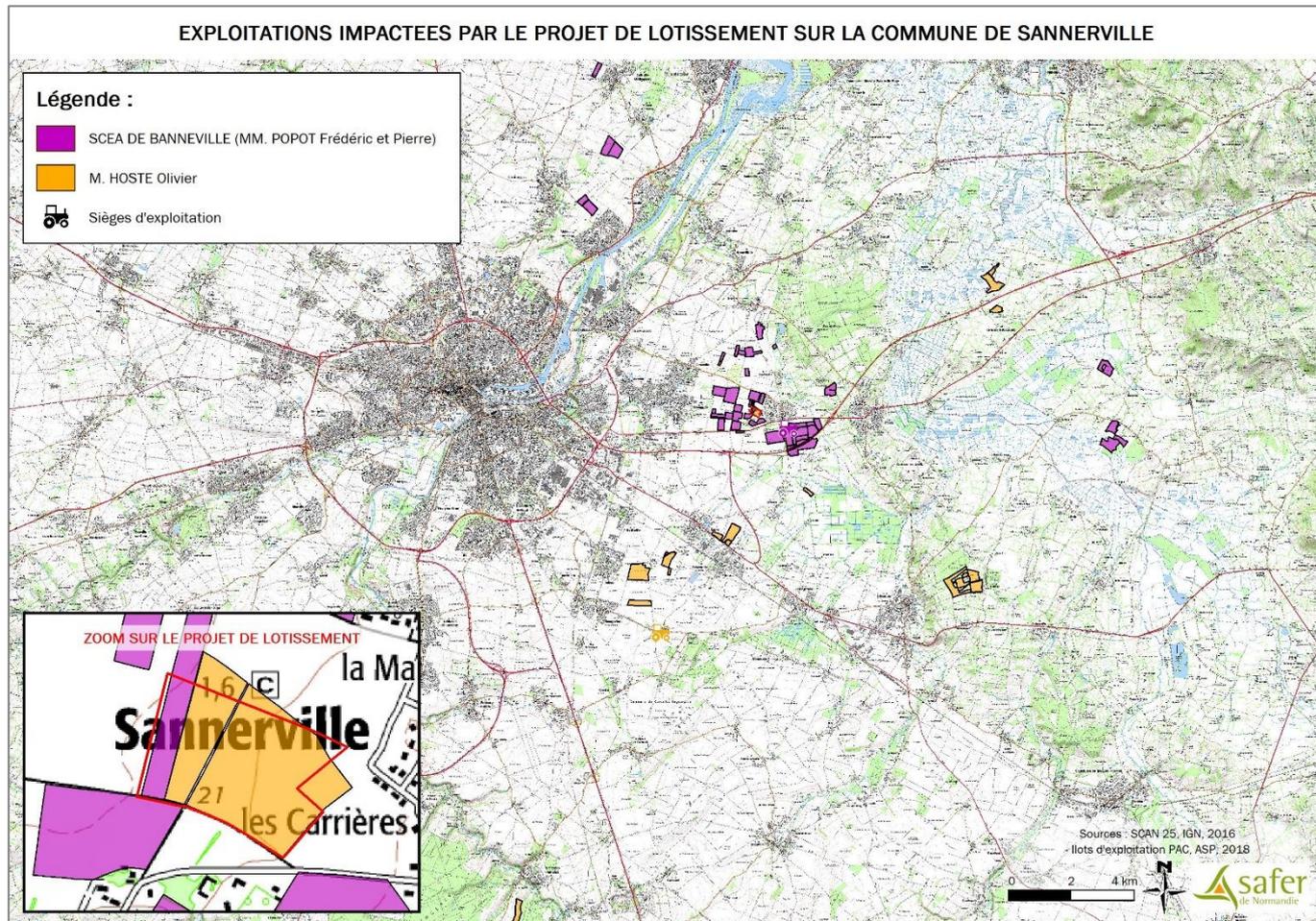
L'objectif est de prendre de la hauteur et de regarder globalement l'ensemble des îlots des exploitations concernées, afin de mieux comprendre et de prendre en compte leur fonctionnement notamment lors de l'analyse de l'état initial de l'économie agricole (Cf. Partie 2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire).

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE impacte 2 exploitations agricoles professionnelles, déclarant 3 îlots à la PAC et impactés en partie. Ils couvrent la quasi-totalité du projet, excepté une pointe au Nord-Est, de 1 000 m<sup>2</sup> environ et ce uniquement depuis la PAC de 2018.

Ces 2 exploitations valorisent des îlots sur la commune de SANNERVILLE mais également en dehors de celle-ci.

**Tableau de synthèse des 2 exploitations agricoles impactées  
par le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE**

Exploitations impactées	M. HOSTE Olivier	SCEA DE BANNEVILLE (M. POPOT Frédéric et M. POPOT Pierre)
Localisation du siège d'exploitation	BOURGHEBUS	BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE
Distance à vol d'oiseau de la zone d'étude	< 10 km	< 1 km
SAU (PAC 2018)	193 ha	343 ha
Nombre d'îlots valorisés	25 îlots	56 îlots
Nombre de communes valorisées	9 communes	10 communes
SAU valorisée sur SANNERVILLE	6,7 ha (3,5 % de la SAU)	94,5 ha (28 % de la SAU)



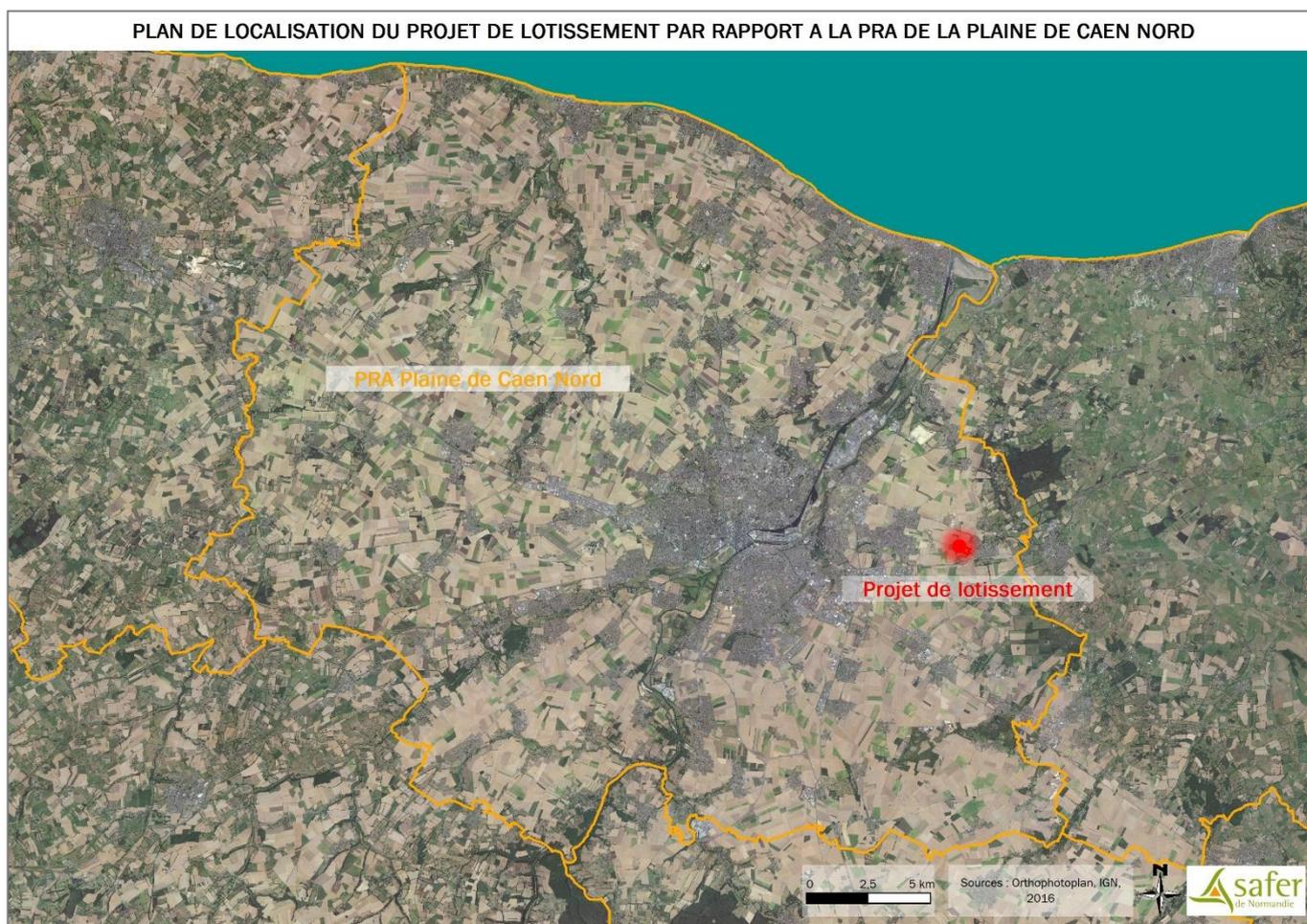
### 1.2.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT

*Le périmètre d'impact indirect correspond à la zone d'influence du projet sur les filières agricoles amont et aval (partenaires, entreprises et coopératives, etc.) mais aussi sur les périmètres liés aux signes de qualité, aux PRA, etc.. L'objectif est de prendre en compte l'ensemble des filières concernées lors de l'analyse de l'état initial de l'économie agricole (Cf. Partie 2. Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire).*

La commune de SANNERVILLE se situe en limite Est de la PRA de la Plaine de Caen et de Falaise. Cette PRA de 136 200 ha, divisée en 2 entités (Nord et Sud) est située dans la partie centrale du département du Calvados.

La PRA de la Plaine de Caen Nord est caractérisée par un ensemble agricole homogène, par la présence d'îlots agricoles de grande superficie quasi exclusivement en cultures de céréales (blé, maïs, etc.) et en cultures industrielles (betteraves, lin et pomme de terre) et une faible densité de maillage de haies.

La commune de SANNERVILLE n'est pas couverte par des zonages AOP ou AOC sur les 14 présentes en Normandie. Elle est uniquement concernée par 4 IGP « Calvados », « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».



## 1.2.4. DELIMITATION DU PERIMETRE DES COMMUNES LIMITOPHES

Au-delà de la prise en compte des impacts directs du projet sur l'agriculture, il est nécessaire d'étudier les éventuels autres projets d'urbanisation à proximité de celui-ci. L'objectif est ainsi d'étudier les éventuels effets cumulés des différents projets d'aménagement sur la commune concernée par l'étude mais également sur ses communes limitrophes (Cf. Partie 3.2. Identification des effets cumulés avec d'autres projets).

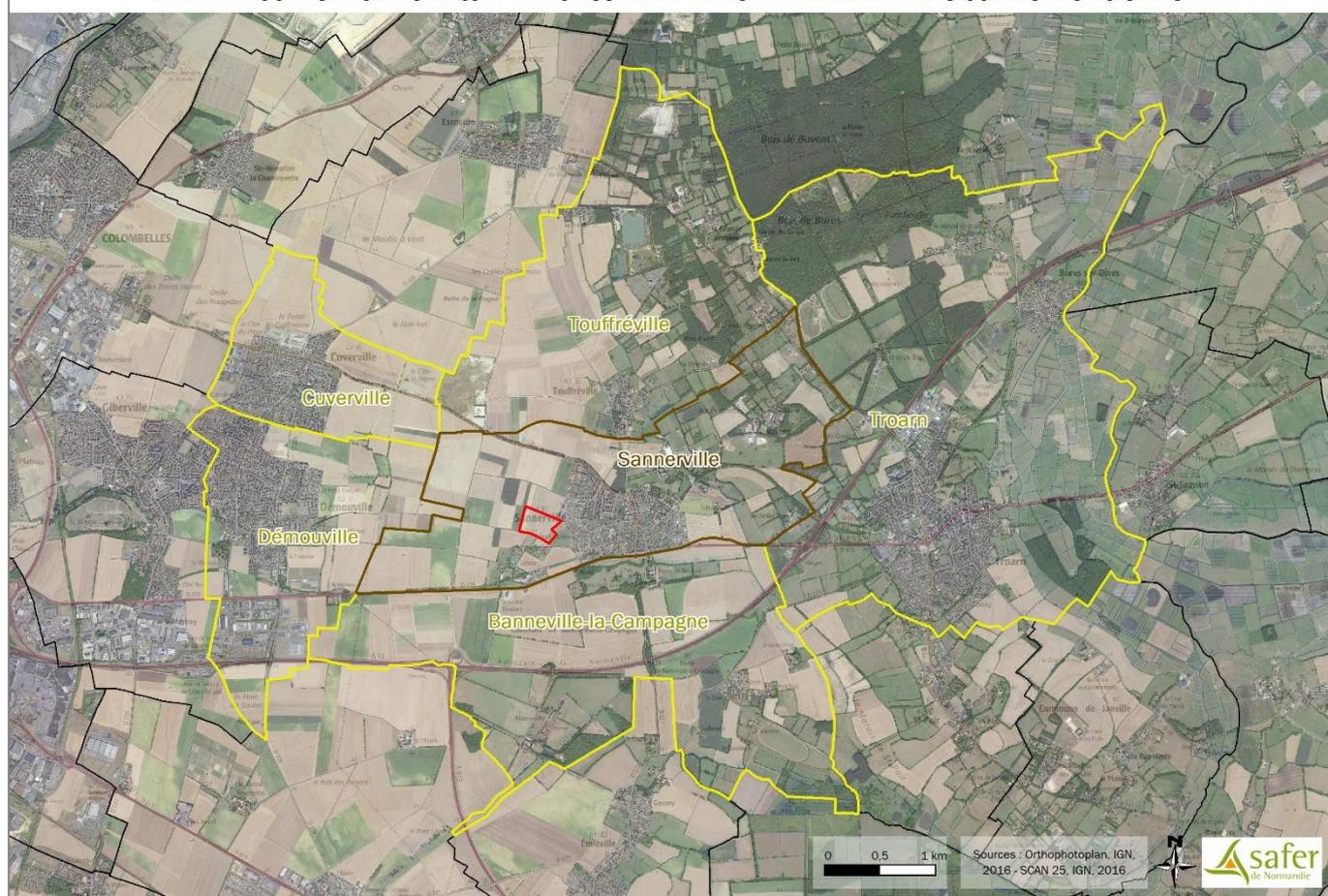
La commune de SANNERVILLE est limitrophe avec 5 autres communes : à l'Ouest Démouville, au Sud Banneville-La-Campagne, à l'Est Troarn, au Nord Touffréville et à la pointe Nord-Ouest Cuverville. L'ensemble du périmètre « des communes voisines » s'étend sur un peu moins de 3 500 ha (dont 514 ha sur SANNERVILLE), dont 53,8 % est agricole, soit 1 851 ha déclarés à la PAC en 2018.

**Tableau de synthèse des principales informations concernant SANNERVILLE et ses communes limitrophes**

	Sannerville	Banneville-La-Campagne	Cuverville	Démouville	Touffréville	Troarn
<b>Superficie</b>	514 ha	644 ha	201 ha	356 ha	575 ha	1 153 ha
<b>Nombre d'habitants (INSEE, 2017)</b>	5 545*	174	2 162	3 237	373	5 545*
<b>EPCI</b>	Communauté urbaine Caen La Mer	CdC Val Es Dunes	Communauté urbaine Caen La Mer	Communauté urbaine Caen La Mer	CdC Normandie Cabourg Pays-d'Auge	Communauté urbaine Caen La Mer
<b>PRA</b>	Plaine de Caen Nord	Plaine de Caen Nord	Plaine de Caen Nord	Plaine de Caen Nord	Plaine de Caen Nord	Pays d'Auge Calvados Nord
<b>Surface agricole (PAC 2018)</b>	293 ha	426 ha	125 ha	174 ha	309 ha	524 ha
<b>% territoire agricole</b>	57 %	66 %	62 %	49 %	54 %	45 %

\* Population à l'échelle de l'ancienne commune nouvelle de Saline fusion des communes de Sannerville et de Troarn

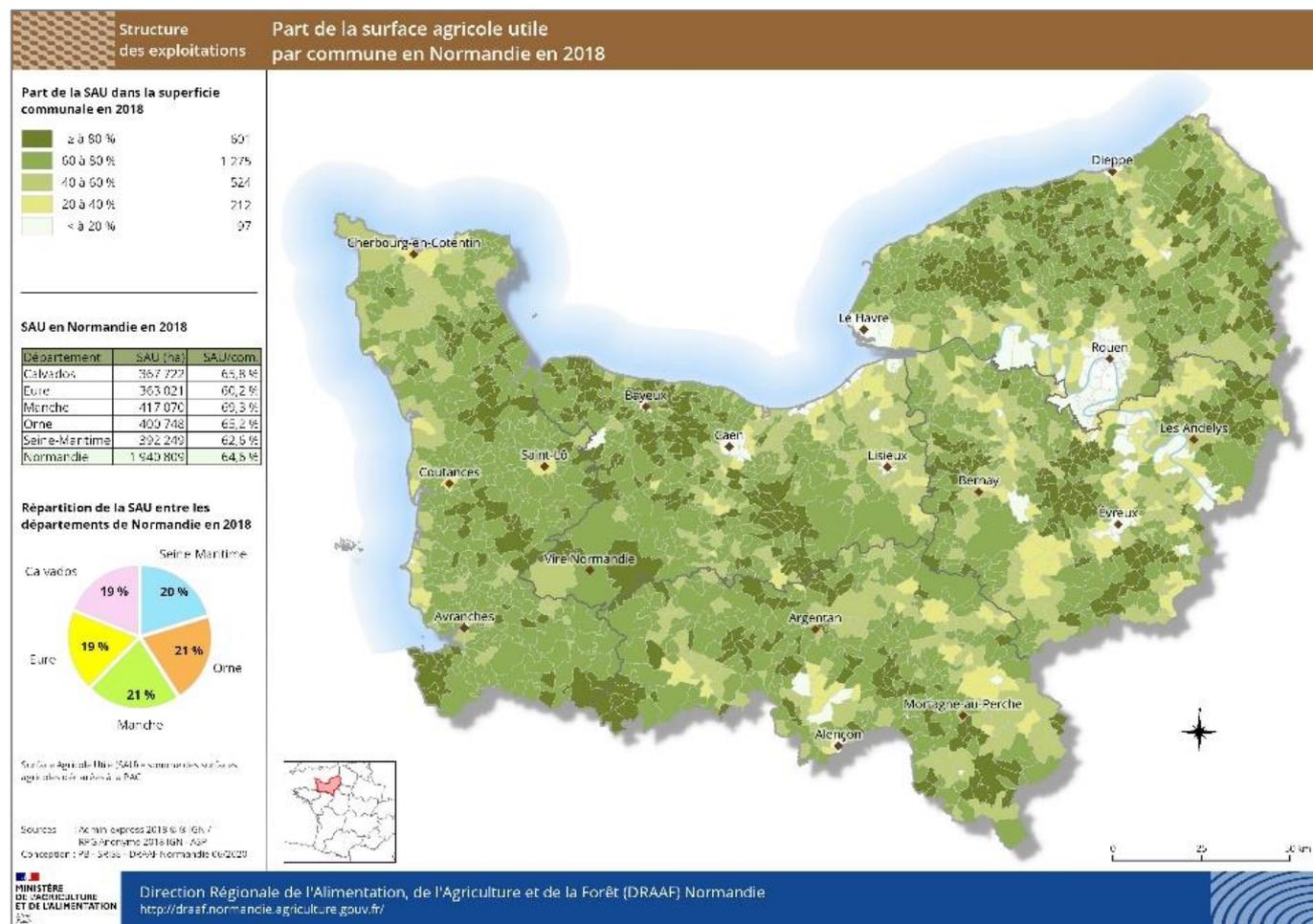
**PLAN DE LOCALISATION DU PROJET DE LOTISSEMENT DANS LE PERIMETRE "DES COMMUNES VOISINES"**



## 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

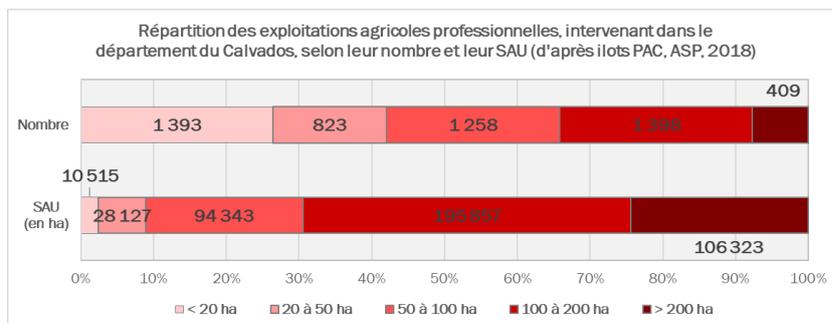
### 2.1. CONTEXTE GENERAL AGRICOLE DANS LE DEPARTEMENT DU CALVADOS

La Normandie est la première région française, avec 65 % de sa SAU dédiée à l'agriculture (Source : Ilots PAC, ASP, 2018), soit un peu plus de 1 940 000 ha valorisés. Le Calvados est le 2<sup>ème</sup> département Normand, derrière la Manche, avec 66 % de son territoire consacré à l'agriculture, représentant 19 % de la SAU régionale.



En Normandie, les surfaces agricoles sont destinées aux cultures, notamment dans la plaine de Caen et dans la partie Est de la région, mais également aux prairies, dans les zones d'élevage en particulier dans le département de la Manche (lait) et dans le Pays d'Auge (viande).

En 2016, la région Normandie comptait plus de 31 000 exploitations agricoles, en forte diminution depuis 2000 (-40 %) s'expliquant par une concentration des exploitations, par regroupement de plusieurs exploitations en société, mais aussi par la disparition des plus petites exploitations suite aux départs en retraite des exploitants (Source : *Panorama de l'agriculture et de l'agroalimentaire en Normandie*, CRAN, 2019).



En 2018, dans le département du Calvados, 5 280 exploitations agricoles professionnelles étaient comptabilisées et déclaraient un peu plus de 435 000 ha (Source : Ilots PAC, ASP, 2018).

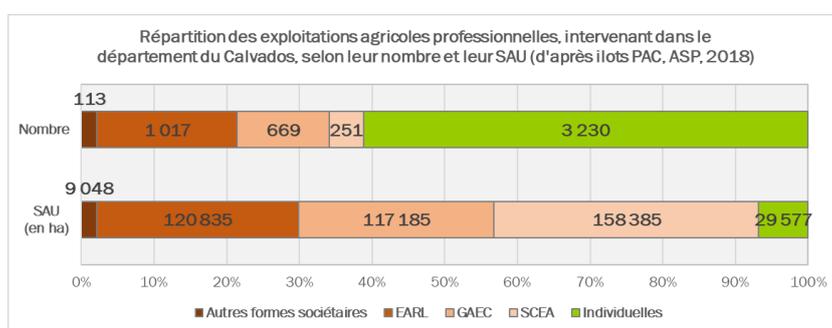
Parmi elles, 90 % avaient leur siège dans le département du Calvados et 85 % déclaraient leurs surfaces dans le Calvados.

La SAU moyenne d'une exploitation agricole professionnelle intervenant dans le Calvados est de 82,4 ha, mais ce chiffre cache des disparités. En effet, ¼ des structures valorisent entre 100 et 200 ha et totalisent 45 % des SAU valorisées. Mais, ¼ des exploitations sont de petites structures, avec des SAU inférieures à 20 ha, et valorisent uniquement un peu plus de 10 000 ha. A contrario, 8 % sont de grosses structures avec des SAU supérieures à 200 ha et valorisent ¼ des surfaces agricoles.

A l'échelle Normande, les exploitations conduites en individuel sont majoritaires, mais sont en recul face à une progression des structures sociétaires (Source : Agreste, RGA 2010 et enquête structure, 2016). Parmi les moyennes et grandes exploitations les individuelles représentaient, en 2016, 44 % des exploitations (contre 50 % à l'échelle nationale) et en recul de près de 5 % depuis 2010. Parmi les sociétés, la moitié sont des EARL et 1/3 sont des GAEC, en progression depuis 2010 (+2,1 %), qui s'explique par des avantages financiers liés aux aides PAC.

En 2017, 71 % des installations aidées en Normandie ont été réalisées en société en famille ou hors cadre familial (Source : Panorama de l'agriculture et de l'agroalimentaire en Normandie, CRAN, 2019).

En 2018, 61 % des exploitations intervenant dans le Calvados étaient conduites en individuel, mais valorisaient un peu moins de 30 000 ha (Source : Ilots PAC, ASP, 2018). A contrario, les exploitations sociétaires valorisent de grandes surfaces, avec une SAU moyenne de près de 200 ha. A l'instar de la Normandie, les exploitations intervenant dans le Calvados sont majoritairement des EARL (19 %) mais valorisent à peine moins de 30 % des surfaces, alors que les SCEA représentent 5 % des exploitations mais valorisent 36 % des surfaces (soit près de 160 000 ha).



En 2017, en Normandie, environ 60 000 personnes travaillaient au sein des exploitations agricoles, que se soit des chefs d'exploitations et coexploitants (66 %), des salariés (20 %), de la main d'œuvre temporaire ou saisonnière, dans les CUMA, dans les ETA et représentaient un peu plus de 40 000 UTA (Source : Agreste, RGA 2010 et enquête structure, 2016). Parmi les chefs d'exploitations et coexploitants, près des ¾ sont des hommes et la moitié est âgé de plus de 50 ans.

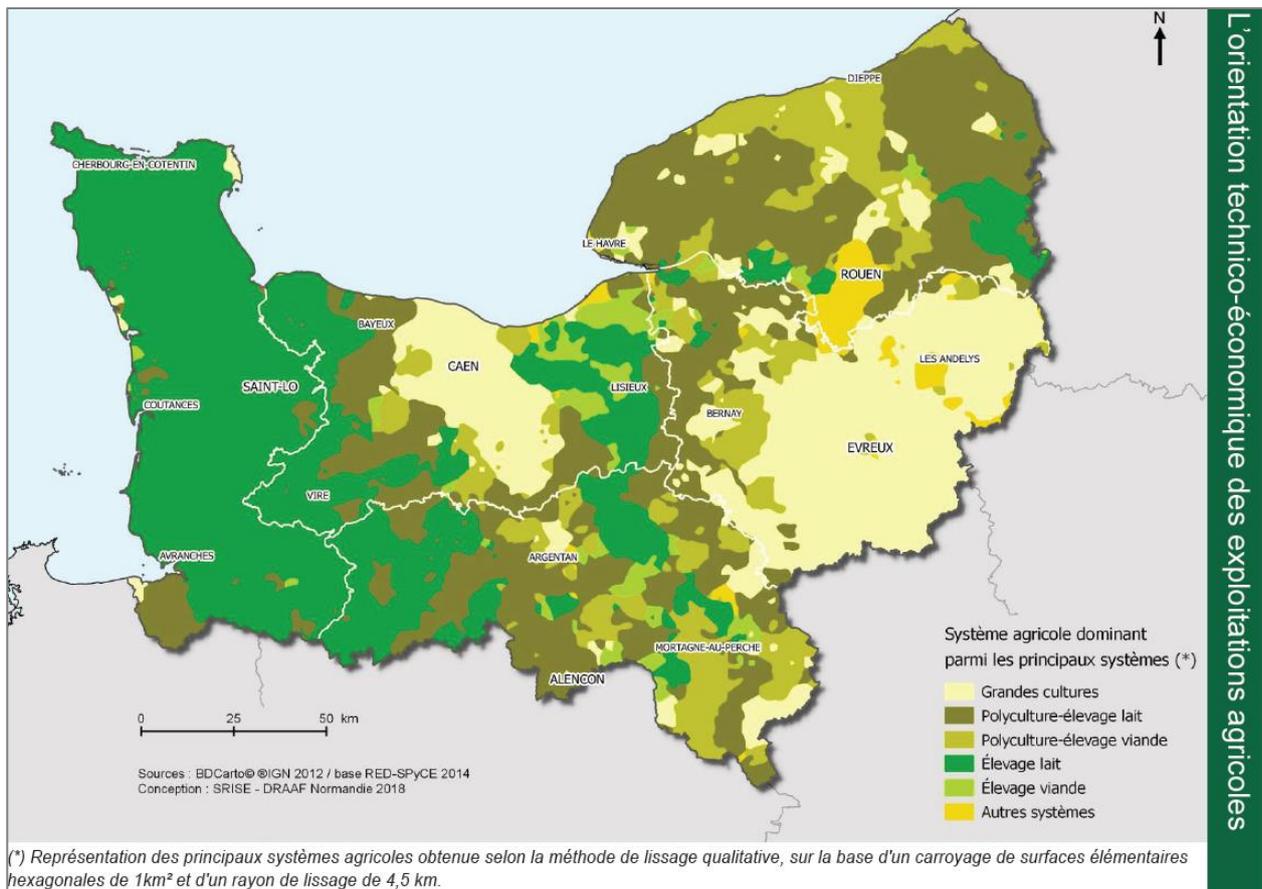
Depuis, 2010, la part salariale augmente face à une diminution des actifs familiaux (-7 % en moyenne annuellement), qui s'explique essentiellement par une baisse des conjoints collaborateurs qui travaillent désormais en dehors de l'exploitation. En moyenne, une exploitation agricole en Normandie emploie 1,4 UTA, avec des disparités entre la taille des exploitations et les orientations de production (c'est légèrement supérieur à la moyenne nationale d'environ 1,2 UTA).

En Normandie, l'âge moyen des actifs agricoles progresse : il était en 2016 de 53 ans pour les chefs d'exploitations et coexploitants (contre 51 ans en 2000), de 37 ans pour les salariés permanents et de 56 ans pour les conjoints collaborateurs (Source : Panorama de l'agriculture et de l'agroalimentaire en Normandie, CRAN, 2019). La répartition de ces emplois agricoles s'explique par les structures et les orientations des exploitations agricoles. En conséquence, les emplois agricoles sont nombreux dans les bassins d'élevages et en particuliers laitiers ; dans les départements de la Manche, l'Ouest du Calvados et l'Orne et l'Est de la Seine-Maritime.

Au delà des emplois agricoles, en Normandie, 9 000 emplois sont comptabilisés en amont de la filière (soutien aux cultures, intrants, etc.) et en aval de la production (agroalimentaire, etc.) (Source : Atlas agricole de Normandie, Agreste, 2018).

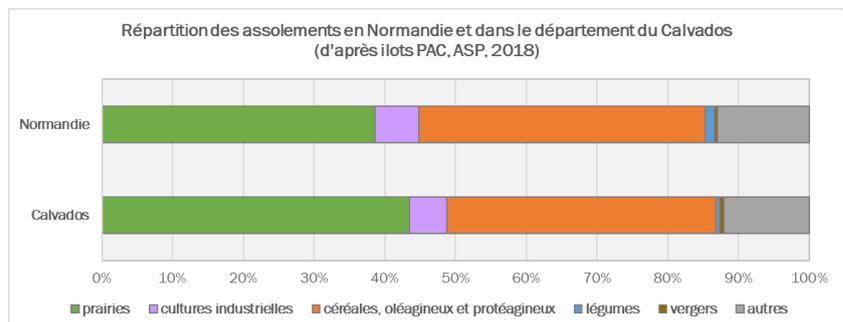
La Normandie est avant tout une terre d'élevages, où le système dominant est la production laitière, même si le nombre d'exploitations spécialisées tend à reculer au fil des ans, essentiellement lié à la conjoncture agricole interne. Ainsi, les exploitations sont réparties en 5 grandes orientations de production (Source : Agreste, RGA, 2010 et enquête structure, 2016) :

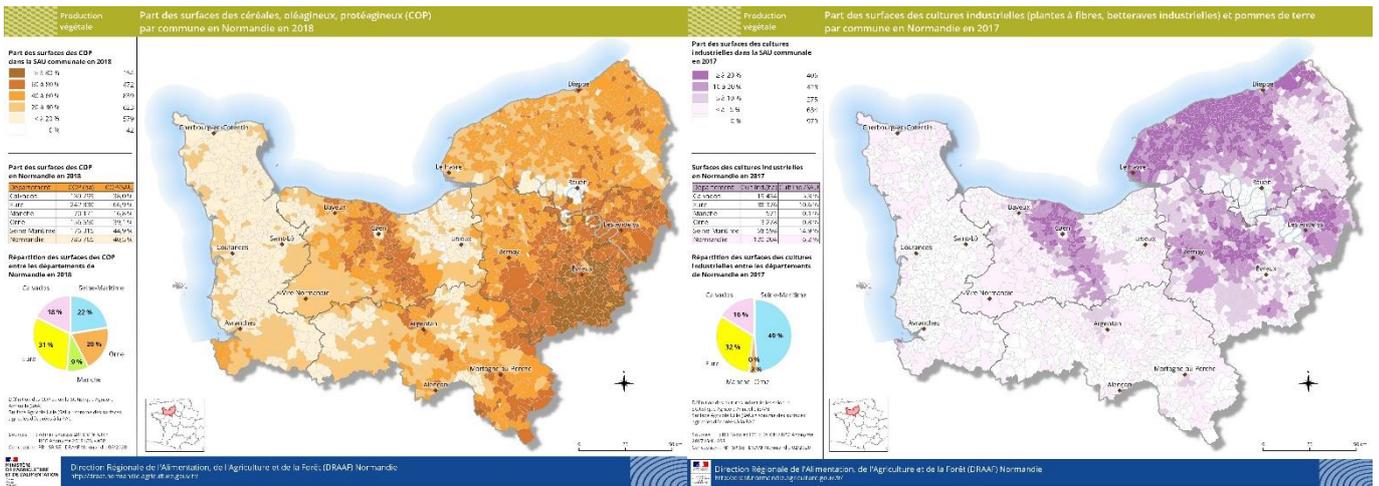
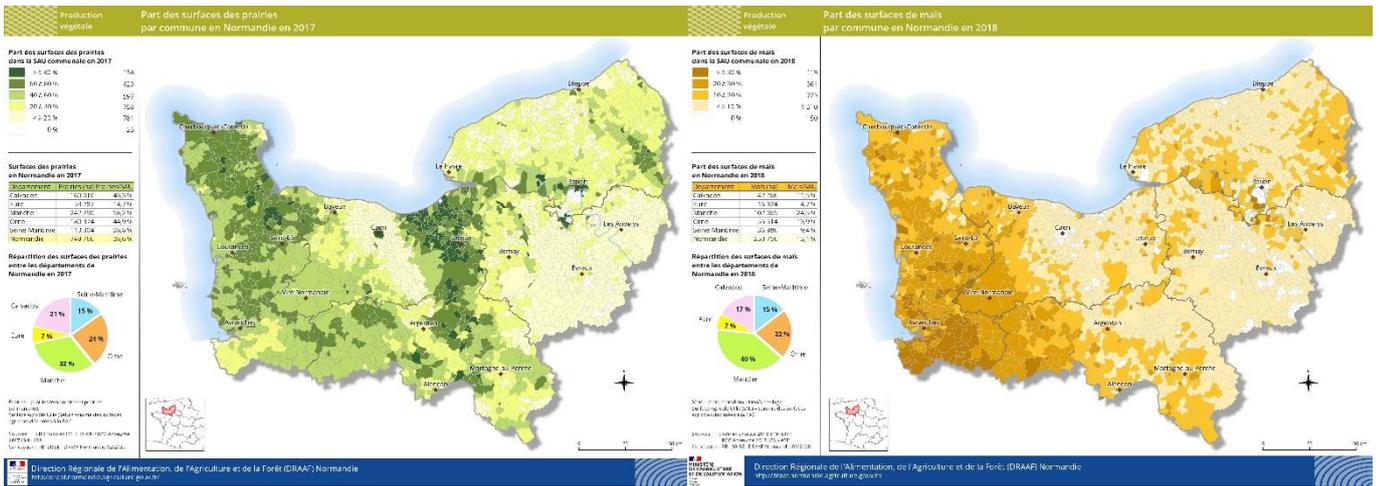
- Grandes cultures ; 29 % des moyennes et grandes exploitations et 67 % dans l'Eure. Elles sont présentes dans la plaine de Caen et de Falaise mais aussi dans l'Eure. Leur SAU moyenne est autour de 75 ha et elles valorisent environ 32,5 % de la SAU normande ;
- Bovins lait ; 30 % des moyennes et grandes exploitations, contre 13 % à l'échelle nationale (59 % pour la Manche). Elles sont présentes dans la Manche et à l'Ouest du Calvados et l'Orne, dans le Pays d'Auge calvadosien et ornais ainsi qu'en Pays de Bray. Leur SAU moyenne est de 100 ha et elles valorisent un peu plus de 27 % de la SAU normande ;
- Bovins viande ; 11 % des moyennes et grandes exploitations (identique au niveau national). Elles sont présentes dans le Pays d'Auge et dans son prolongement dans l'Orne. La SAU moyenne des exploitations est de 30 ha ;
- Bovins mixte ; 6 % des moyennes et grandes exploitations (2 % à l'échelle nationale). Elles sont présentes en majorité dans départements de l'ex. Basse-Normandie. Leur SAU moyenne est de 115 ha ;
- Polyculture et polyélevage ; 16 % des moyennes et grandes exploitations (25 % pour le département de la Seine-Maritime). Elles sont présentes en majorité dans l'Orne et la Seine-Maritime. Leur SAU moyenne est de 100 ha.



Les orientations de production des exploitations agricoles façonnent donc le paysage Normand. Dans les bassins d'élevages, les surfaces en prairies prédominent avec un parcellaire généralement morcellé ; en 2017, les prairies représentaient 38,6 % de la SAU Normande et la Manche concentrait 32 % de cette SAU. On y trouve également une part importante de cultures fourragères (maïs ensilage principalement) qui permettent d'alimenter les troupeaux, en 2017, la SAU en maïs représentait 13 % de la SAU Normande et la Manche concentrait 40 % de cette SAU.

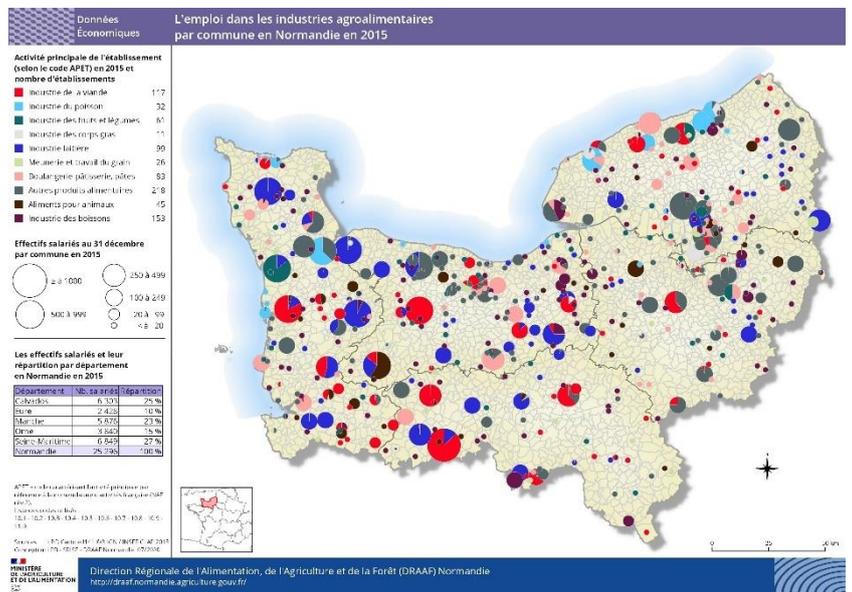
A l'inverse, les régions de plaines au parcellaire grand et mécanisable, sont occupées par les cultures de céréales, d'oléagineux, de protéagineux et industrielles (lin, betterave et pomme de terre), représentant 46 % de la SAU Normande, soit un peu plus de 159 000 ha. L'assolement dans le département du Calvados est proche de celui rencontré à l'échelle Normande.





Les produits des exploitations viennent alimenter une filière agroalimentaire importante au niveau régional au sein de 820 établissements qui emploient près de 25 500 personnes (soit 13 % des emplois industriels régionaux) dont près de la moitié dans les industries du lait et de la viande (Source : *Panorama des Industries Agroalimentaires, DRAAF de Normandie, 2018*).

Ces entreprises de transformation sont présentes partout en Normandie mais particulièrement dans sa moitié Ouest pour le lait et la viande, mais aussi sur la côte sénémaritime pour le poisson et dans le région de Rouen, avec un commerce tourné vers l'international.



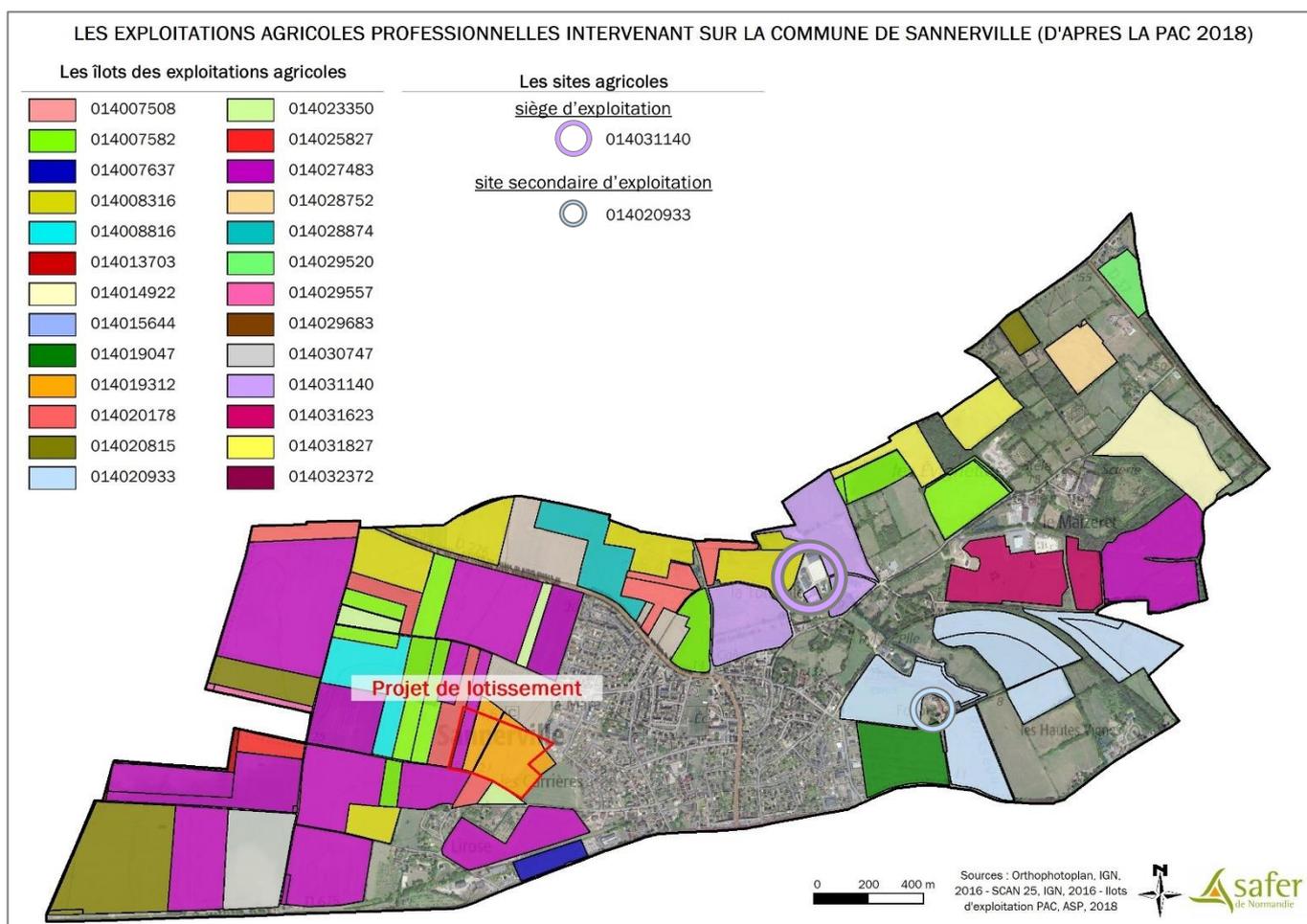
La Normandie est également une terre aux qualités reconnues avec la présence de 14 AOP/AOC et un peu moins de 2 000 exploitations agricoles valorisant environ 95 000 ha, soit 4,6 % de la SAU Normande en biologique (Source : *Ilots PAC, ASP, 2018*). 85 % des surfaces biologiques sont localisées dans les 3 départements de l'ex. Basse-Normandie. Ces surfaces sont en progression chaque année. En 2017, dans le département du Calvados, plus de 400 exploitations et un peu plus de 23 500 ha sont certifiés en agriculture biologique (dont 7 000 ha en conversion), avec une progression de 33 et 21 % depuis 2015. Elles sont présentes dans le Pays d'Auge, le bassin et le bocage virois.

## 2.2. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE SANNERVILLE

Les données présentées dans cette partie sont issues du traitement des dernières données à disposition, à savoir les îlots d'exploitations agricoles déclarés à la PAC, à l'ASP, de 2018 mais sont également issues du diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation du PLU de SANNERVILLE.

Sur la commune de SANNERVILLE, 293 ha étaient déclarés à la PAC en 2018. La majorité du territoire est donc valorisée par l'agriculture avec 57 % du territoire communal recouvert par des îlots d'exploitation PAC (contre 54,7 % à la PAC 2014). Dans la partie Est du territoire, de nombreuses parcelles ne sont pas déclarées à la PAC, mais ont néanmoins un caractère agricole. Elles sont valorisées pour une activité de loisirs, notamment par des équins.

Au total, 26 exploitations agricoles professionnelles sont recensées sur la commune (contre 19 exploitations recensées à la PAC de 2014). Parmi celles-ci, 1 seule exploitation a son siège sur la commune de SANNERVILLE et 10 sur l'une des 5 communes limitrophes (Banneville-La-Campagne, Démouville, Troarn et Touffréville).



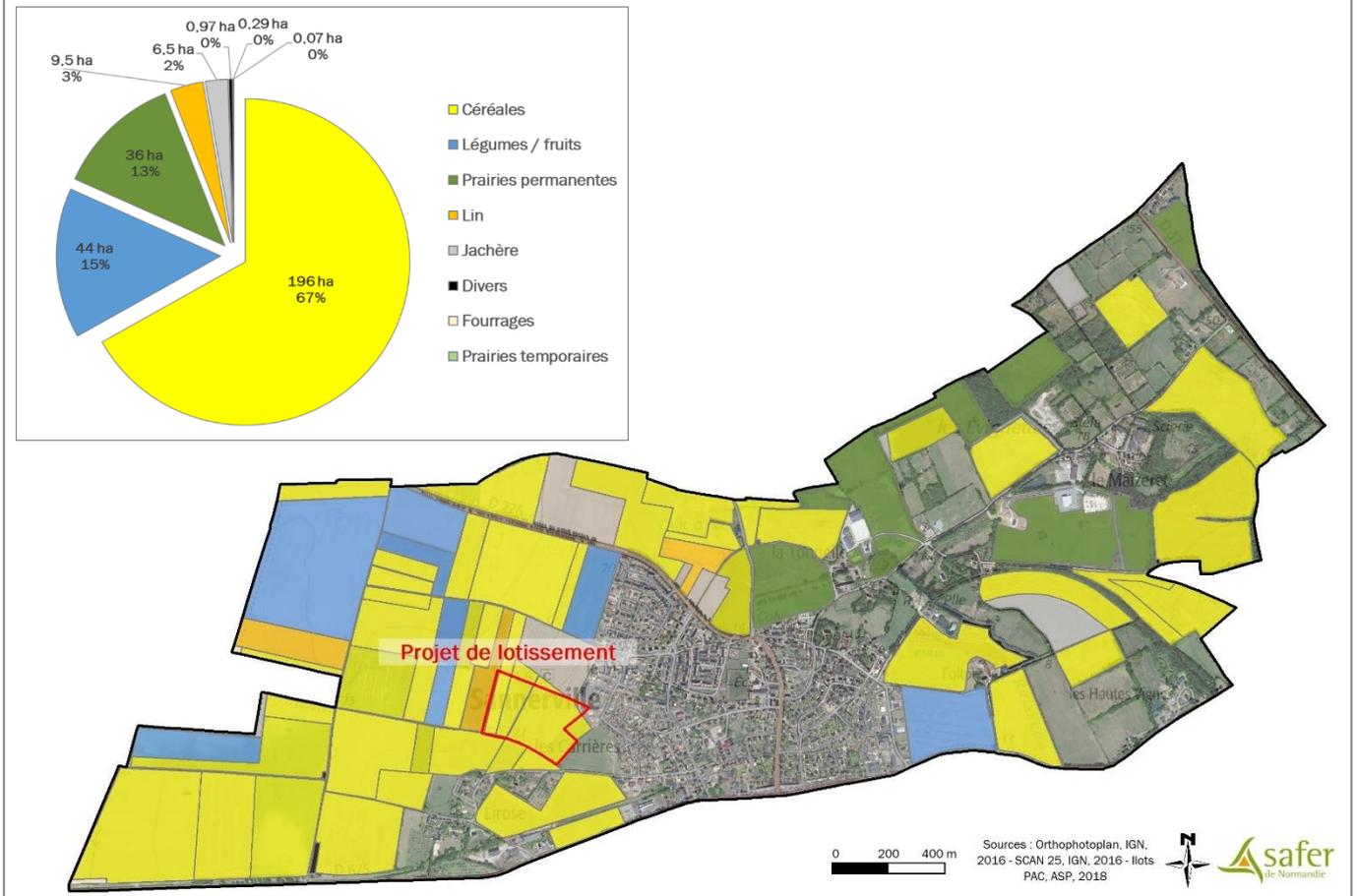
Au total, sur SANNERVILLE 79 îlots agricoles étaient déclarés à la PAC en 2018.

Dans les parties Ouest et Sud-Est de la commune, les îlots agricoles sont grands, en labour, cultivés en céréales et cultures industrielles, les limites entre les îlots sont matérialisées par les limites entre les différentes cultures car les haies sont peu nombreuses. Ainsi d'après la PAC 2018, 2/3 de la SAU de la commune était valorisée en céréales, soit près de 200 ha, pour des productions de blé (1/3), d'orge, de colza, de maïs et de tritical. 15 % de la SAU était dédiée aux légumes : betteraves non fourragères, pommes de terres de consommation et petits pois.

Dans la partie Nord-Est de la commune, les îlots agricoles sont majoritairement en prairies, paûrés par des chevaux ou sont utilisés pour produire des fourrages. Les îlots en prairies représentaient 13 % de la SAU communale en 2018, soit 36 ha.

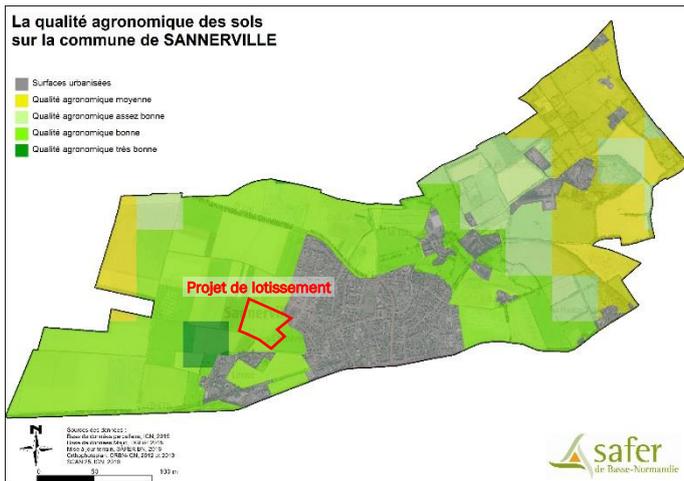
Aucune surface conduite en agriculture biologique est recensée sur la commune.

### LES ASSOLEMENTS SUR LA COMMUNE DE SANNERVILLE (D'APRES LA PAC 2018)



Au total, 81 % du territoire de SANNERVILLE est recouvert par l'information concernant les potentialités agronomiques des sols. Le reste des surfaces correspond aux espaces urbanisés (surfaces bâties, routes, etc.).

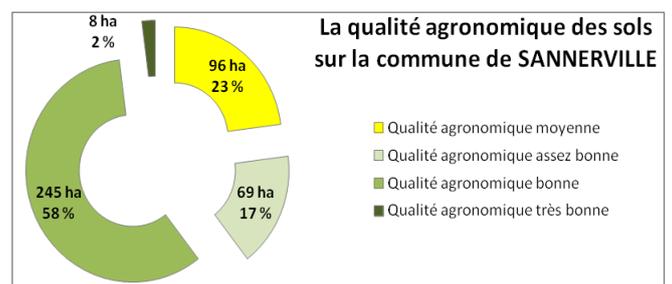
D'un point de vue spatial, la commune de SANNERVILLE est située aux confins de plusieurs qualités, avec un gradient Est-Ouest, avec une dégradation progressive des potentialités agronomiques vers l'Est, à partir d'une droite entre les lieux-dits La Tonnelle et Foltot. En effet, les potentialités des sols présentes sur la commune reflètent l'agriculture en place.



A l'Est de la commune, en limite des contreforts du Pays d'Auge, les sols sont moins fertiles car ils sont peu épais, souvent inférieurs à 30 cm, aux textures peu équilibrées (de type limons moyens sableux, limono-sableux à argileux dans certains secteurs) est généralement hydromorphes (présence d'eau dans le sol), en témoigne la présence de marais et zones humides.

A contrario le reste de la commune correspond au contexte de la plaine caennaise, avec des potentialités « bonnes » à « très bonnes », car les sols sont profonds, entre 80 cm et 1,20 m, et aux textures équilibrés (limono-argilo-sableuses), permettant de bons potentiels de production.

Les potentialités agronomiques des sols varient de « moyenne » à « très bonne » mais est dans l'ensemble plutôt bonne, avec 77 % des sols qualifiés d' « assez bons » à « très bons » (soit plus de 300 ha) alors que les sols qualifiés de « moyens » représentent 23 % des sols (soit près de 100 ha). Les sols qualifiés de « bons » sont dominants sur la commune, et représentent plus de la moitié des sols, soit 245 ha.



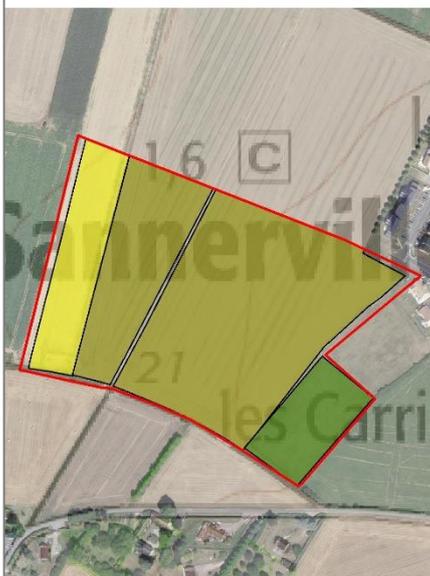
## 2.3. CONTEXTE AGRICOLE SUR L'EMPRISE DU LOTISSEMENT

### ASSOLLEMENTS DES 3 DERNIERES CAMPAGNES PAC DANS LA ZONE D'ETUDE

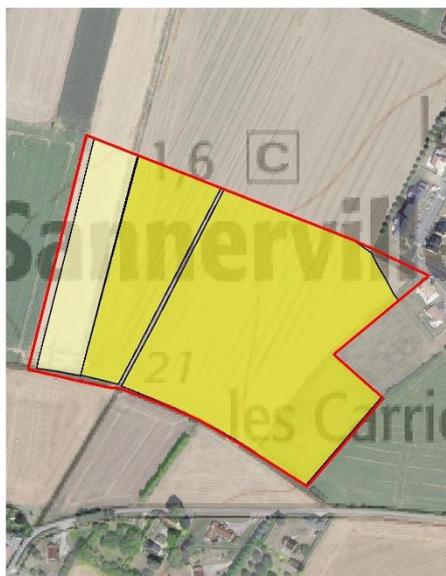
**Légende :**

- Projet de lotissement
- Blé
- Orge
- Mais
- Colza
- Jachère

ASSOLLEMENTS PAC 2017



ASSOLLEMENTS PAC 2018



ASSOLLEMENTS PAC 2019



Sources : SCAN 25, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2017, 2018 et 2019

0 150 300 m

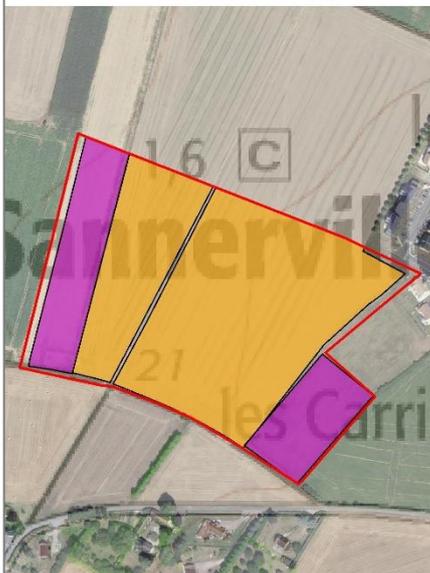


### EXPLOITATIONS AGRICOLES PROFESSIONNELLES DECLARANT AUX 3 DERNIERES CAMPAGNES PAC DANS LA ZONE D'ETUDE

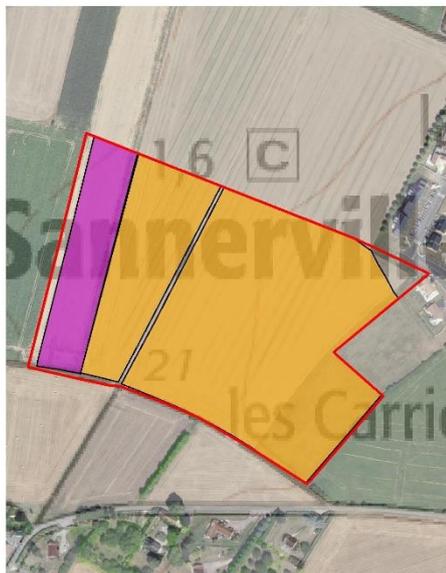
**Légende :**

- Projet de lotissement
- M. HOSTE Olivier
- SCEA DE BANNEVILLE (MM. POPOT Frédéric et Pierre)

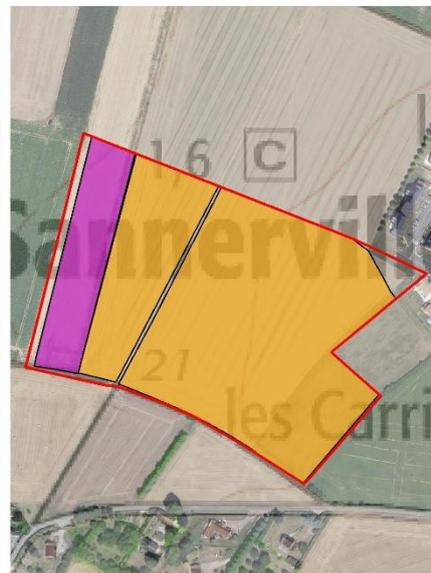
EXPLOITATIONS PAC 2017



EXPLOITATIONS PAC 2018



EXPLOITATIONS PAC 2019



Sources : SCAN 25, IGN, 2016 - Ilots d'exploitation PAC, ASP, 2017, 2018 et 2019

0 150 300 m



## 2.4. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES IMPACTÉES PAR LE PROJET DE LOTISSEMENT

Les principales caractéristiques des 2 exploitations impactées sont détaillées ci-dessous (un des deux exploitants concernés, a souhaité nous transmettre qu'un nombre - minimales - d'informations concernant son exploitation).

### EXPLOITATION SCEA DE BANNEVILLE (MM POPOT FREDERIC ET PIERRE)

#### L'exploitation agricole

Statut	Sociétaire SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)
Nom	SCEA DE BANNEVILLE
Adresse (siège)	Ferme du Becquet - 14 940 BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

#### Les exploitants agricoles

Nombre d'associés	2		
Noms et prénoms	POPOT Frédéric	POPOT Pierre	
Dates de naissance	03/05/1977	06/11/1943	
Adresses (maisons d'habitations)	Ferme du Becquet 14 940 BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE	1 086, Rue de l'ancienne Eglise 14 940 BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE	
Double activité	ETA 2P20 (MM. POPOT Frédéric et Pierre) M. POPOT cogérant d'une autre exploitation agricole		
Présence de main d'oeuvre	2 ETP		

#### La structure foncière de l'exploitation

SAU	348 ha
Ilots valorisés	56 îlots Colleville-Montgomery/Bénouville/Blainville-Sur-Orne : 5 îlots - 53 ha Escoville/Touffréville/Sannerville/Démouville/Cuverville/Banneville-La-Campagne : 39 îlots (autour du siège) - 246 ha Hottot-En-Auge : 5 îlots - 49 ha

#### Les productions agricoles

L'orientation de production	Polyculture - élevage 90 % SAU en culture et 10 % en prairies (permanentes ou temporaires)
Labellisation	Non renseigné
Commercialisation	Non renseigné
Activité de diversification	Non renseigné

#### L'avenir de l'exploitation

Pérennité	Assurée
-----------	---------

#### Les impacts passés et futurs sur l'exploitation

Impacts passés	Plusieurs projets d'urbanisation
Impacts futurs	Non renseigné

#### Les impacts du projet de lotissement sur l'exploitation

Nombre d'îlots impactés	1 îlot (en partie)			
Propriétaire des parcelles	Commune de SANNERVILLE (pas de bail)			
Surface totale impactée	0,96 ha (depuis la PAC de 2018, l'exploitation a perdu l'exploitation d'un îlot de 0,70 ha, propriété de la commune de SANNERVILLE)			
% impacté par rapport à la SAU	0,3 % environ			
% impacté par rapport à l'îlot	50 % environ (0,97 ha environ)			
Assolements	2019	2018	2017	2017 (uniquement)
Rotations (3 dernières années)	Maïs grain	Orge	Blé tendre hiver	Jachère de 5 ans ou moins
Surfaces concernées	0,96 ha	0,96 ha	0,96 ha	0,70 ha
Rendements moyens	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné
Charges de production	Conforme à la moyenne départementale			
Chiffres d'affaires	Conforme à la moyenne départementale			
Potentialité agronomique	Non renseigné			

## EXPLOITATION DE M. HOSTE OLIVIER

### L'exploitation agricole

Statut	Individuelle
Nom	HOSTE Olivier
Adresse (siège)	8 Ter, Rue aux Fermes - 14 540 BOURGUEBUS

### L'exploitant agricole

Nombre d'associés	1
Nom et prénom	HOSTE Olivier
Date de naissance	06/12/1968
Adresse (maison d'habitation)	18, Rue des Coquelicots - 14 390 PETIVILLE
Double activité	Oui (gérant de 5 exploitations agricoles et de 3 sociétés en lien avec l'agriculture)
Présence de main d'oeuvre	1 ETP salarié

### La structure foncière de l'exploitation

SAU	193 ha
Ilots valorisés	25 ilots Sannerville/Emiéville/Cagny/Frénouville/Soliers : 11 ilots - 91 ha Basseneville/Goustranville (ilots les plus éloignés) : 3 ilots - 29 ha Argences : 9 ilots - 59 ha Bretteville-Sur-Laize : 1 îlot - 15 ha

### Les productions agricoles

L'orientation de production	Polyculture - élevage ¾ SAU en cultures et ¼ en prairies (permanentes et temporaires) 65 vaches allaitantes
Labellisation	AB viande bovine
Commercialisation	Filière longue : Alternaé (achat et vente)
Activité de diversification	Non
Autre	Adhérent à la CUMA De la Hogue (recours à 90% pour le matériel)

### L'avenir de l'exploitation

Pérennité	Assurée
-----------	---------

### Les impacts passés et futurs sur l'exploitation

Impacts passés	Pas d'impact
Impacts futurs	Pas à la connaissance de l'exploitant

### Les impacts du projet de lotissement sur l'exploitation

Nombre d'ilots impactés	2 ilots (en partie)		
Propriétaire des parcelles	Mme GOMBERT Danielle (paiement en nature suite accord verbal avec la propriétaire) Commune de SANNERVILLE (pas de bail)		
Surface totale impactée	5,53 ha (depuis la PAC de 2018, l'exploitation a récupéré un îlot de 0,70 ha, propriété de la commune de SANNERVILLE et à déclaré 0,1 ha en moins)		
% impacté par rapport à la SAU	2,9 % environ		
% impacté par rapport aux ilots	95 % environ (4,53 ha environ) et 75% environ (0,44 ha environ)		
Assolements	2019	2018	2017
Rotations (3 dernières années)	Orge d'hiver	Blé tendre hiver	Colza hiver
Surfaces concernées	5,53 ha	5,53 ha	4,81 ha
Rendements moyens	90 quintaux/ha	95 quintaux/ha	44 quintaux/ha
Charges de production	Conforme à la moyenne départementale		
Chiffres d'affaires	Conforme à la moyenne départementale		
Potentialité agronomique	Très bonne qualité agronomique (notamment par rapport aux autres ilots de l'exploitation)		

### 3. ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Cette partie s'attache à étudier les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire. Elle doit intégrer une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus.

#### 3.1. ETUDE DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS

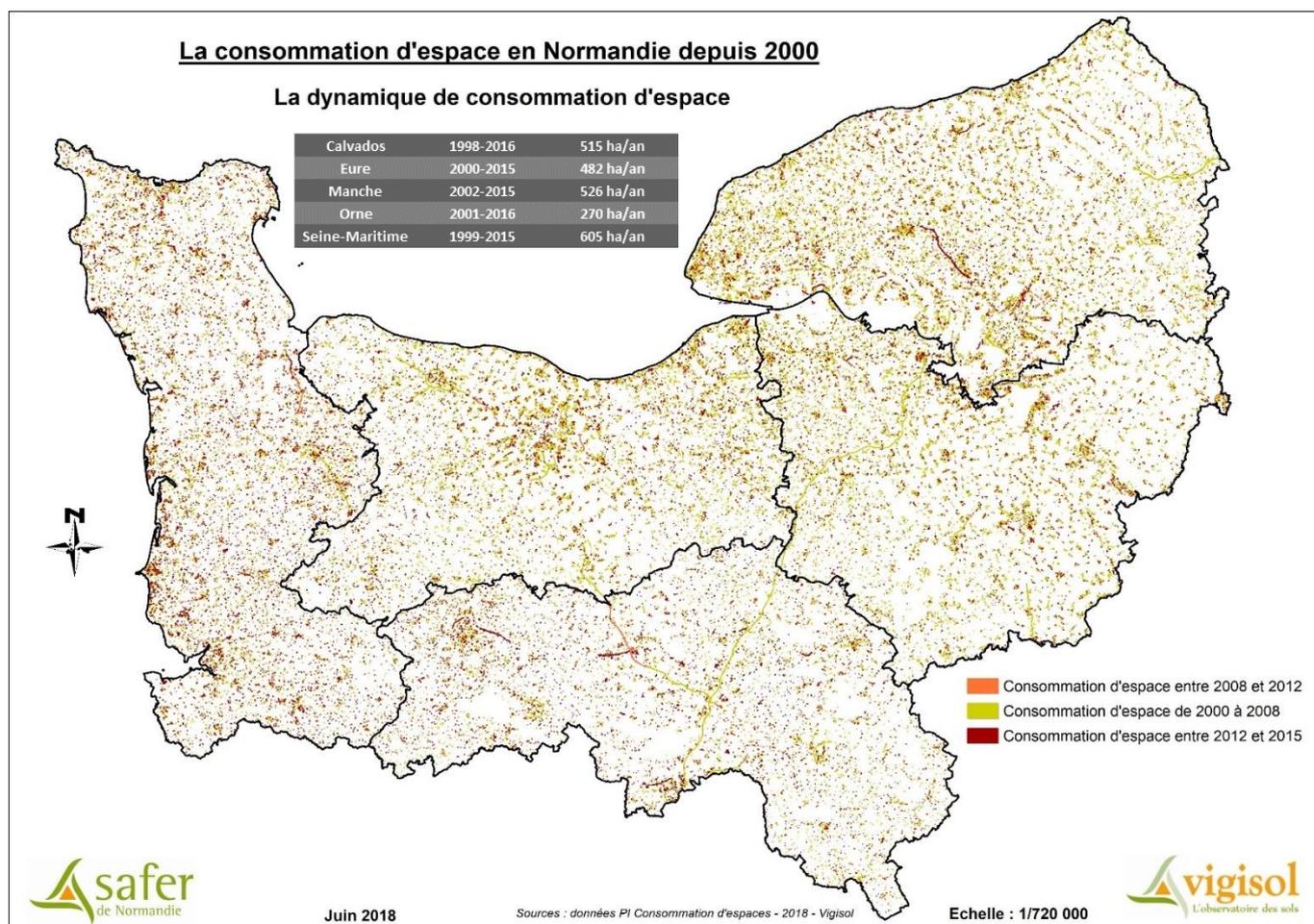
##### 3.1.1. LES IMPACTS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » impacte l'agriculture durablement avec un prélèvement foncier de 6,6 ha (y compris 0,1 ha qui ne sont plus déclarés à la PAC depuis 2018 par l'une des exploitation agricole concernée) qui est donc une perte sèche du potentiel de production associé.

Les détails des impacts pour chacune des 2 exploitations agricoles professionnelles impactées sont présentés dans la Partie 2.4. Les exploitations agricoles impactées par le projet de lotissement, de la présente étude.

##### 3.1.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES<sup>2</sup>

#### LA CONSOMMATION D'ESPACE A L'ECHELLE DE LA NORMANDIE ET DU CALVADOS



<sup>2</sup> Données de consommation d'espace issues de Vigisol, Safer de Normandie, 2020



## LA CONSOMMATION D'ESPACE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE SANNEVILLE

La commune de SANNEVILLE entre 1998 et 2019 a consommé 29,17 ha, soit une urbanisation de 5,7 % du territoire. Le rythme de consommation moyen annuel de la commune a été de 1,39 ha, avec un rythme légèrement plus soutenu les 10 premières années, avec un peu plus de 16 ha consommés (55 % de l'urbanisation totale).

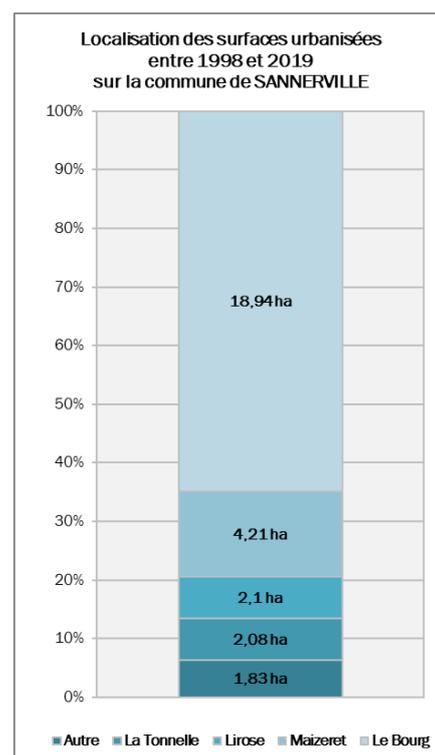
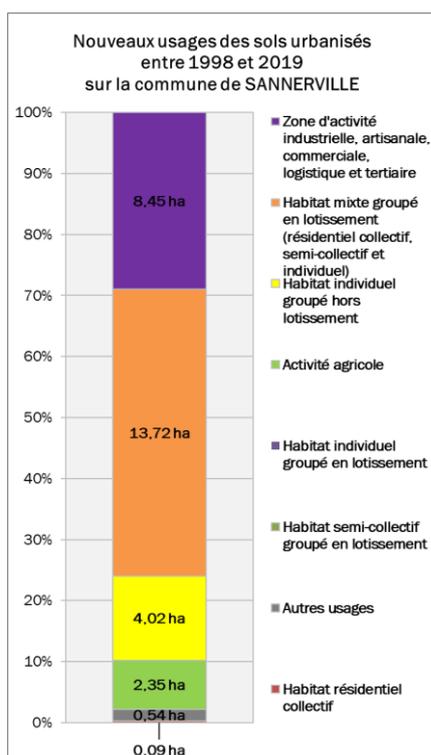
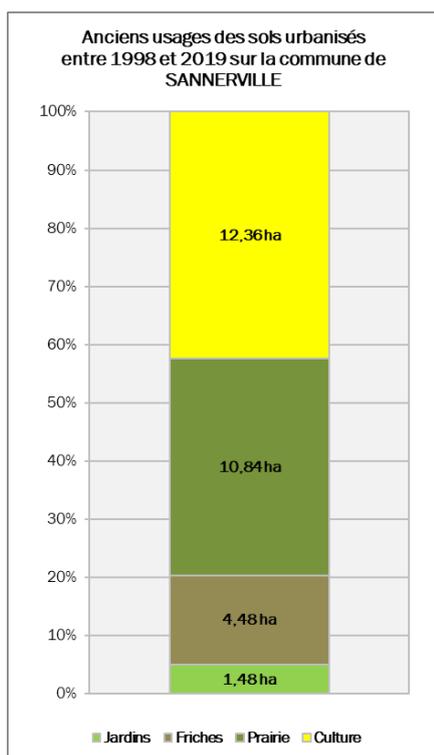
Ces 10 dernières années, c'est durant la période 2009 – 2012 que la commune s'est le plus développée avec 7,85 ha consommés et un rythme annuel moyen de 2,62 ha.

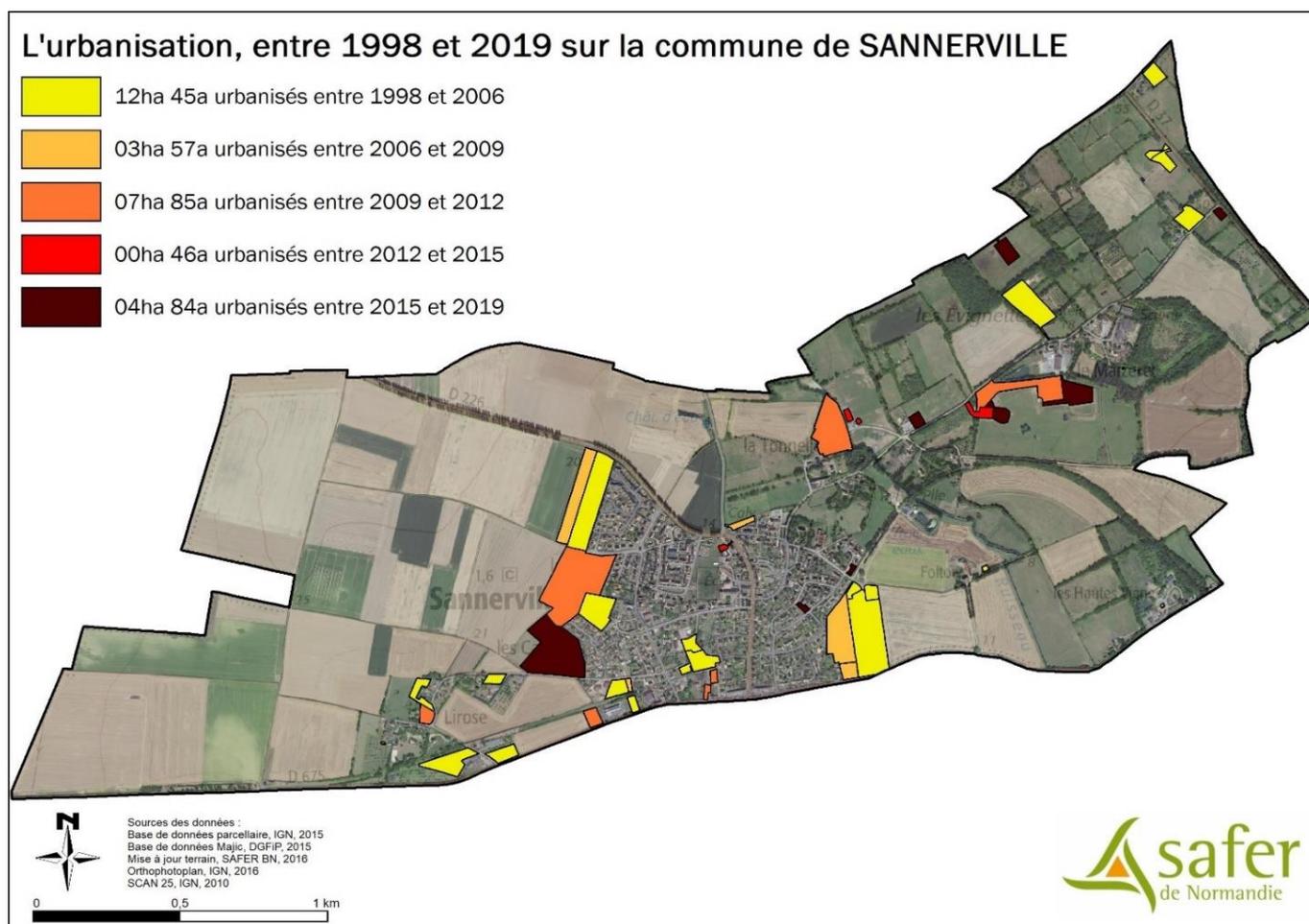
Période d'analyse	Surface totale consommée	Rythme annuel moyen de consommation	% de l'urbanisation totale (entre 1998 et 2019)	% du territoire communal consommé
1998 – 2006	12,45 ha	1,56 ha	42,7 %	2,4 %
2006 – 2009	3,57 ha	1,19 ha	12,2 %	0,7 %
2009 – 2012	7,85 ha	2,62 ha	26,9 %	1,5 %
2012 – 2015	0,46 ha	0,15 ha	1,6 %	0,09 %
2015 – 2019	4,84 ha	1,21 ha	16,6 %	0,9 %
<b>1998 – 2019</b>	<b>29,17 ha</b>	<b>1,39 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>5,7 %</b>

L'urbanisation de la commune s'est effectuée dans le prolongement du bâti existant, notamment autour du bourg mais également sous la forme de densification par le comblement de dents-creuses et de divisions parcellaires de grands jardins.

Cependant, l'urbanisation s'est effectuée majoritairement au détriment de surfaces agricoles, en cultures ou en prairies, à hauteur de 42 % et de 37 % de l'urbanisation totale.

Cette consommation d'espace s'est effectuée au profit de l'habitat (61 % de l'urbanisation totale), de zones d'activités (en création ou en extension de l'existant ; 29 % de l'urbanisation totale) et la création d'un siège d'exploitation agricole (8 % de l'urbanisation totale). Le développement de l'habitat a concerné presque exclusivement des lotissements (47 % de l'urbanisation totale pour un peu moins de 14 ha), sur des opérations d'habitats mixtes : maisons individuelles jumelées ou non et de petits collectifs (pour 5 opérations de lotissements sur 7 créées entre 2001 et 2019).





## LA CONSOMMATION D'ESPACE A L'ECHELLE DE LA ZONE D'EMPRISE

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » consomme au total environ 6,6 ha de terres agricoles, soit :

- 1,3 % de la superficie communale ;
- 2,2 % de la SAU communale (déclarée à la PAC en 2018) ;
- 0,01 % de la SAU de la PRA de la Plaine de Caen Nord (déclarée à la PAC en 2018) ;
- 0,002 % de la SAU du Calvados (déclarée à la PAC en 2018).

### 3.1.3. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL

Les impacts du projets de lotissement sont limités sur les filières amont et aval au vu des surfaces agricoles consommées, de la temporalité de l'urbanisation de la zone en 4 phases progressives d'ici à 2029 et du dimensionnement des entreprises amont et aval avec lesquelles les 2 exploitations agricoles impactées travaillent.

En effet, l'une des exploitations impactée travaille avec une entreprise de dimension multi-régionale, Alternaé, pour l'achat et la vente de ses céréales, entreprise présente dans une dizaine de départements français, où sont implantés de nombreux silos.

### 3.1.4. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI

Les impacts du projets de lotissement sont limités sur l'emploi direct (des 2 exploitations agricoles impactées) et indirect (emplois induits dans les filières amont et aval), au vu des surfaces agricoles consommées.

En effet, au total les 2 exploitations emploient l'équivalent de 3 ETP, emplois qui ne seront pas remis en cause suite aux pertes de surfaces agricoles liées au projet de lotissement.

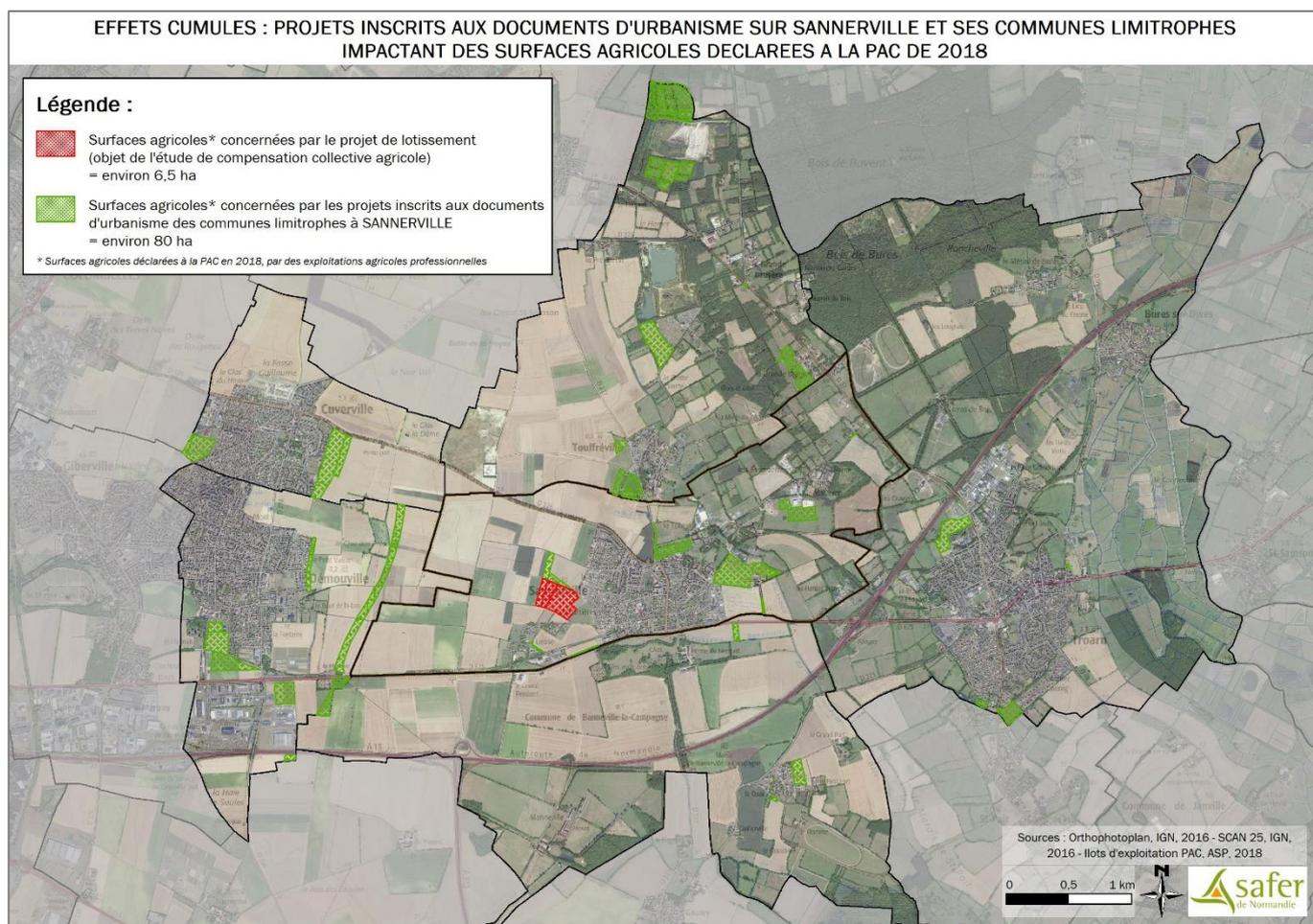
## 3.2. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

Au-delà des effets du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de Sannerville sur l'activité agricole, il est nécessaire de prendre également en compte les éventuels autres projets impactant l'agriculture sur la commune et les communes voisines (Cf. Partie 1.2.4. Delimitation du périmètre des communes limitrophes).

Afin de prendre en compte les effets cumulés des différents projets sur ce périmètre, les documents d'urbanisme en vigueur des 6 communes concernées sont analysés. Afin de mesurer les impacts des zones potentiellement urbanisables sur l'agriculture, des recouvrements avec les îlots déclarés à la PAC ont été réalisés.

Le croisement des zones urbaines « U » ou ouvertes à l'urbanisation « AU » ou agricoles indicées « A » ou naturelles indicées « N » ou les emplacements réservés « ER », de la commune de SANNERVILLE et de ses communes alentours, avec les îlots agricoles déclarés à la PAC (en 2018) par des exploitations agricoles professionnelles montre que :

- 80 ha environ de surfaces agricoles sont potentiellement destinées à être urbanisées, à court, moyen ou long termes. Cela correspond à 2,3 % et 4,3 % de la superficie agricole et de la superficie totale du périmètre de SANNERVILLE et de ses communes limitrophes ;
- 25 exploitations agricoles professionnelles sont potentiellement concernées puisque valorisant un ou plusieurs îlots dans ces zones. Certaines d'entre elles sont concernées par plusieurs projets au sein d'une même commune voire sur d'autres communes du périmètre étudié mais peut-être également sur d'autres communes ne faisant pas partie du périmètre de SANNERVILLE et de ses communes limitrophes. Au total, c'est 31,6 % de l'ensemble des exploitations agricoles professionnelles présentes dans ce périmètre qui sont concernées.



Ainsi, si l'ensemble de ces projets se réalisent, c'est potentiellement l'équivalent d'1 exploitation agricole professionnelle qui disparaît (exploitation agricole Normande dont la SAU moyenne est de 90 ha ayant une PBS supérieure ou égale à 25 000 €, qui est classée dans les moyennes et grandes exploitations au sens de l'Agreste).

Les impacts des différents projets recensés dans les documents d'urbanisme sont présentés ci-dessous communes par communes (en termes de surfaces agricoles et de nombre d'exploitations impactées).

## COMMUNE DE SANNEVILLE

Le PLU de SANNEVILLE a été approuvé le 14 décembre 2017.

Zonage	Vocation	Superficie	Dont superficie agricole (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
AG	Secteur agricole d'intérêt général	2,5 ha	2,5 ha	1
1AUG	Equipements publics d'intérêt général	5,5 ha	5,5 ha	1
1AU (Phase n°3)	Habitat commerces et services (132 logements environ)	7,5 ha	1,65 ha	2
1AU2	Habitat commerces et services (42 logements environ)	2,1 ha	2,1 ha	1
ER n°1	Aménagement de voirie et plantations	0,092 ha	0,092 ha	1
ER n°2	Fossé d'écoulement des eaux pluviales	0,155 ha	0,155 ha	1
ER n°4	Création d'une piste cyclable	0,09 ha	0,09 ha	1
ER n°8	Aménagement de voirie et plantations	0,23 ha	0,04 ha	1
ER n°9	Aménagement de voirie et plantations	0,14 ha	0,06 ha	2
UZ	Activités commerciales, artisanales ou industrielles	/	2,9 ha	1

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 15 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 8 exploitations agricoles professionnelles.

## COMMUNE DE CUVERVILLE

Le PLU de CUVERVILLE a été approuvé le 11 mars 2013 et sa modification n°1 date du 10 octobre 2019.

Zonage	Vocation	Superficie	Dont superficie agricole (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
1AUa	Habitat (140 à 170 logements)	3,9 ha	3,9 ha	1
2AU	Habitat	1,7 ha	1,7 ha	1
Aux	Activités artisanales et commerciales	3,5 ha	3,5 ha	1
ER n°1	Equipements publics et sportifs	1,9 ha	1,9 ha	1

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 11 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 2 exploitations agricoles professionnelles.

## COMMUNE DE DEMOUILLE

Le PLU de DEMOUILLE a été approuvé le 10 octobre 2016, a subi une deuxième révision le 29 juin 2017 et sa modification simplifiée n°1 est en cours (par délibération du Conseil Communautaire de Caen La Mer Normandie, le 16 juillet 2020).

Zonage	Vocation	Superficie	Dont superficie agricole (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
AUbc « Malassis »	Habitat (194 logements) et commerces de services	8,19 ha	6 ha	2
AUc « Jardins du stade »	Habitat (37 logements)	1,3 ha	1,3 ha	1
UBc		/	0,8 ha	1
UJ	Activités économiques	/	2,6 ha	1
Af	Liaison A13 et Bénouville / Courseulles-Sur-Mer	10,5 ha	9,9 ha	6

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 20,6 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 6 exploitations agricoles professionnelles.

## COMMUNE DE BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE

Le PLU de BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE a été approuvé en avril 2009, a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> modification en mai 2015 puis d'une 2<sup>ème</sup> modification en mai 2017.

Zonage	Vocation	Superficie	Dont superficie agricole (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
AUe	Eolien	0,6 ha	0,6 ha	1
2AU	Habitat	1,6 ha	1,6 ha	1
ER n° 4	Ouvrage de gestion des eaux usées	0,1 ha	0,1 ha	1

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 2,3 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 3 exploitations agricoles professionnelles.

## COMMUNE DE TROARN

Le PLU de TROARN est en cours d'approbation, le projet a été arrêté par CLM le 12 décembre 2019 (suite à la caducité de son POS depuis le 27/03/2017).

Zonage	Vocation	Superficie	Superficie agricole impactée (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
1AUG	Zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics	4,2 ha	3,4 ha	1
UA	Zone urbaine mixte de centralité à dominance de bâti ancien	/	0,08 ha	1
UB	Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat	/	2,2 ha	2

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 5,7 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 3 exploitations agricoles professionnelles.

## COMMUNE DE TOUFFREVILLE

Le PLU de TOUFFREVILLE a été approuvé le 26 janvier 2007, a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> révision le 10 octobre 2017, et la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée est en cours.

Zonage	Vocation	Superficie	Dont superficie agricole (d'après PAC 2018)	Nombre d'exploitation concernées (d'après PAC 2018)
1AU	Habitat	1 ha	0,9 ha	1
1AUa	Habitat	3 ha	3 ha	1
2AU	Habitat	2,15 ha	0,6 ha	1
Nc	Carrière	/	15,37 ha	3
Nt	Tourisme	/	4,48 ha	1
ER n° 1		/	2 ha	3
ER n° 2	Voirie	/	0,04 ha	1
ER n° 4	Voirie	/	0,03 ha	1

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ 26,4 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par 8 exploitations agricoles professionnelles.

## SYNTHESE DES EFFETS CUMULES

Ainsi, le cumul de ces pertes foncières va au-delà des impacts strictement liés au projet du lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE mais impacte globalement l'économie agricole du territoire situé à proximité immédiate (périmètre de la commune et de ses communes voisines), notamment en termes de consommation d'espace pure (quantité de surfaces agricoles consommées), de production agricole (réduction des volumes produits en amont et des livraisons en aval), d'emplois directs et induits (réduction ou suppression), etc.

### 3.3. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS

La méthode d'évaluation financière de l'impact du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE sur l'agriculture, repose sur la détermination de l'investissement nécessaire pour que l'économie agricole retrouve son rythme de « croisière » (c'est-à-dire son potentiel économique agricole). Pour cela, il est nécessaire de modéliser cette économie agricole.

Objectivement, une terre agricole qui devient une surface artificialisée de façon irréversible est une perte sèche pour l'agriculture et aucune compensation ne pourra se soustraire à la perte de ce patrimoine commun.

L'évaluation de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole est issue du cumul des impacts financiers liés aux pertes pour l'économie agricole et liés aux pertes pour les services environnementaux.

Pour évaluer financièrement les pertes pour l'économie agricole, sont pris en compte le cumul des pertes de valeurs ajoutées liées à :

- la filière amont de l'économie agricole. Elle correspond aux semences, engrais, traitements, mécanisation, personnels, récoltes et ventes aux coopératives.

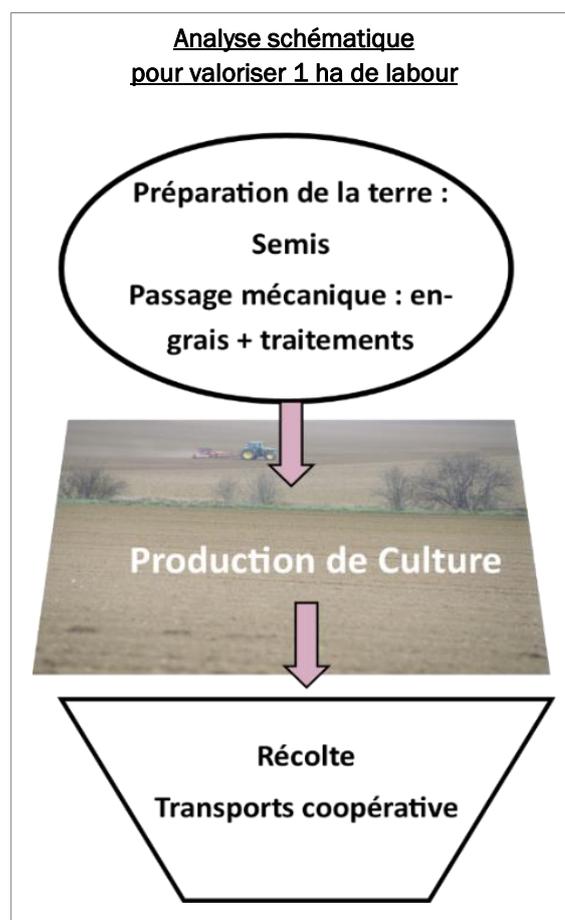
Sa valeur est déterminée à partir :

- des pertes, en surface, de SAU dans la zone d'étude ;
- des résultats économiques moyens des exploitations de l'Ouest de la France<sup>3</sup> (charges de productions et chiffre d'affaire moyen) par type de production agricole ;
- la filière aval de l'économie agricole. Elle correspond à l'industrie agroalimentaire transformant les matières premières (productions agricoles végétales et animales) qui sont ensuite commercialisées. Elle représente en France 2,1 % du PIB national et 1,5 % pour le secteur agricole seul<sup>4</sup>. Elle produit donc 1,4 fois la richesse produite par les filières agricoles situées en aval. Autrement dit, la valeur ajoutée de l'industrie agroalimentaire dans la production de richesse par rapport aux filières agricoles situées en aval est de 40 %.

Les impacts étant évalués sur plusieurs années, est appliqué un taux d'actualisation de 4 %<sup>5</sup> aux valeurs calculées.

De plus, afin de considérer le préjudice financier et estimer les effets dans le temps, il est admis qu'il faut 7 années, au minimum, pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement. Cette durée permettrait, sur le principe, de reconstituer un potentiel agricole d'un territoire.

Enfin, pour connaître l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole sur la zone d'étude, est pris en compte le cumul des impacts financiers amont et aval, auquel un ratio de l'ordre de 4 € produits pour 1 € investi est appliqué<sup>6</sup>.



<sup>3</sup> Valeurs issues de « Gérer pour Gagner » - Hors série régional – CER France – Août 2020 et confirmées par l'un des exploitant agricole impacté.

<sup>4</sup> Données issues du Memento Agricole France – AGRESTE – 2019.

<sup>5</sup> Ce taux d'actualisation de 4 % est issu du rapport du groupe de travail présidé par M. CHEVASSUS-AU-LOUIS – « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » – Avril 2009. Un taux d'actualisation est appliqué afin de tenir compte de l'augmentation relative des prix, pour évaluer des impacts à court-moyen terme.

<sup>6</sup> Ce ratio de 4 € produits pour 1 € investi est issu de l'« Observatoire de la formation des prix et des marges des produits alimentaires » de FranceAgriMer – 2020. Ainsi, pour 100 € d'alimentation, il y a 20 € de production agricole.

L'évaluation financière des pertes pour les services environnementaux de l'économie agricole correspond à la fixation carbone, au stockage carbone, à la conservation de l'eau, à la biodiversité, à la chasse et aux services culturels divers (paysage).

Sa valeur est estimée à 558 €/ha<sup>7</sup> et il est admis qu'il faut 20 années<sup>8</sup>, pour que le territoire retrouve ses services environnementaux. Les impacts étant évalués sur plusieurs années, est appliqué un taux d'actualisation de 4 %<sup>9</sup> aux valeurs calculées.

### 3.3.1. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT

Pour calculer les impacts financiers du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » sur la filière amont de l'économie agricole, ont été pris en compte :

- la surface moyenne valorisée par type de production (assolements) dans la zone d'étude par les 2 exploitations agricoles impactées et ce sur les 3 dernières années (2019, 2018 et 2017) ;
- les résultats économiques moyens des exploitations de l'Ouest de la France<sup>10</sup> (charges de productions et chiffre d'affaire moyen) par type de production agricole :
  - les charges de productions moyennes par type de production : elles correspondent aux charges de production (engrais, amendements, semences, plants, produits phytosanitaires), à la mécanisation et au personnel ;
  - les chiffres d'affaires moyens par type de production : ils correspondent aux ventes et produits issues des productions ;

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE porte sur une surface totale de 7,1 ha, au sein de laquelle 6,6 ha ont été déclarés à la PAC ces 3 dernières années par 2 exploitations agricoles professionnelles.

Concernant les assolements réalisées par les 2 exploitations impactées, ces 3 dernières années dans la zone d'étude :

Assollements	Surface en 2017	Surface en 2018	Surface en 2019	Surface moyenne valorisée entre 2017 et 2019
Blé	1 ha	5,6 ha	-	2,2 ha
Orge	-	1 ha	5,6 ha	2,2 ha
Colza	4,8 ha	-	-	1,6 ha
Maïs	-	-	1 ha	0,3 ha
Jachère	0,8 ha	-	-	0,3 ha
Ensemble des productions	6,6 ha	6,6 ha	6,6 ha	6,6 ha

<sup>7</sup> Cette valeur de 558 € par ha est issue du rapport du groupe de travail présidé par M. CHEVASSUS-AU-LOUIS – « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » – Avril 2009 et reprise dans le Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie – « La compensation collective agricole en Normandie » – Décembre 2019. Cette valeur est estimée pour des prairies, mais elle sert également de référence quelle que soit l'occupation du sol (en dehors des forêts), dans la mesure où la perte de surfaces agricoles se traduit in fine par la destruction de prairies dans le contexte Normand (par un double effet : le retournement des prairies vers des labours et la consommation d'espace sur des prairies).

<sup>8</sup> Cette durée de 20 années est issue du Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie – « La compensation collective agricole en Normandie » – Décembre 2019. Cette durée s'explique par les impacts durables du prélèvement des terres agricoles.

<sup>9</sup> Ce taux d'actualisation de 4 % est issu du rapport du groupe de travail présidé par M. CHEVASSUS-AU-LOUIS – « Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes » – Avril 2009. Un taux d'actualisation est appliqué afin de tenir compte de l'augmentation relative des prix, pour évaluer des impacts à court-moyen terme.

<sup>10</sup> Valeurs issues de « Gérer pour Gagner » - Hors série régional – CER France – Août 2020 et confirmées par l'un des exploitant agricole impacté.

In fine, pour valoriser 1 ha, l'impact moyen pour l'économie agricole est le suivant :

Production agricole	Blé	Orge	Colza	Maïs	Jachère	Impact moyen
Charges de productions moyennes	1 195 €/ha	1 080 €/ha	1 230 €/ha	1 250 €/ha	290 €/ha	1 127 €/ha
Chiffre d'affaire moyen	1 425 €/ha	1 190 €/ha	1 480 €/ha	1 170 €/ha	870 €/ha	1 323 €/ha
Impact financier moyen pour l'économie agricole	2 620 €/ha	2 270 €/ha	2 710 €/ha	2 420 €/ha	1 160 €/ha	2 450 €/ha

En moyenne, la valorisation d'1 ha a un coût de 1 127 € et permet de générer 1 323 €.

L'impact financier moyen pour l'économie agricole à la suite de la perte de production est estimé à 2 450 €/ha.

Valeur estimée générée par la filière agricole en amont	Surface prise en compte	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier sur la filière amont
2 450 €/ha	6,6 ha	4 %	7 ans	100 935 €

L'impact financier pour la filière amont de l'économie agricole est donc estimée à 100 935 €.

### 3.3.2. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL

Pour calculer les impacts financiers du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » sur la filière aval de l'économie agricole, a été pris en compte l'impact financier sur la filière amont représentant 40 % de la valeur ajoutée produite.

Valeur estimée générée par la filière agricole en amont	Valeur ajoutée produite par l'industrie agroalimentaire	Impact financier sur la filière aval
100 935 €	40 %	141 309 €

L'impact financier pour la filière aval de l'économie agricole est donc estimée à 141 309 €.

### 3.3.3. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE

L'évaluation de l'impact financier global pour l'économie agricole du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » est obtenue par le cumul des impacts financiers amont et aval, auquel est appliqué un ratio de l'ordre de 4 € produits pour 1 € investi.

Impact financier en amont	+	Impact financier en aval	=	Impacts financiers des filières amont et aval	Ratio	Impact financier global pour l'économie agricole
100 935 €		141 309 €		242 244 €	1/4	60 561 €

L'impact financier global pour l'économie agricole est donc estimé à 60 561 €.

### 3.3.4. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

L'évaluation de l'impact financier sur les services environnementaux du projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » est obtenue à partir de la valeur estimée des services environnementaux et de la surface totale agricole impactée.

La surface perdue au détriment des services environnementaux est de 5,8 ha dans la mesure où le projet d'une superficie totale de 7,1 ha, consacre 1,3 ha aux espaces verts.

Ces espaces vert comprennent une grande dépression paysagère (prairie humide), en limite Est, une petite prairie de rétention au Nord-Ouest, un espace vert central, des noues et plantations le long des voies. De plus, le projet prévoit la création de haies brise-vent sur talus, plantées d'arbres de hauts-jets en limites Nord et Ouest.

La création de ces différents espaces verts permettra de maintenir voir même potentiellement augmenter les services environnementaux dans la zone d'étude, dans un contexte de plaine ouverte céréalière, où il n'y a actuellement pas de haies.

Valeur estimée des services environnementaux	Surface perdue au détriment des services environnementaux	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier des services environnementaux
558 €/ha	5,8 ha	4 %	20 ans	45 753 €

L'impact financier pour les services environnementaux de l'économie agricole est donc estimé à 45 753 €.

### 3.3.5. EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE

L'évaluation de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole est obtenue à partir du cumul des impacts financiers pour l'économie agricole et des services environnementaux.

Impact financier pour l'économie agricole		Impact financier des services environnementaux		Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole
60 561 €	+	45 753 €	=	106 314 €

Le montant de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire est donc estimé à 106 314 €, pour les 6,6 ha de surfaces agricoles concernés par le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE, soit environ 16 110 €/ha<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Pour information, la valeur économique totale moyenne de référence est de 14 500 €/ha en système céréales et oléoprotéagineux et de 16 800 €/ha en système polyculture - polyélevage, systèmes auxquels les 2 exploitations agricoles impactées appartiennent. Ces valeurs de référence sont issues du Cadre Méthodologique Régional élaboré conjointement par la CRAN, les DDTM du Calvados, de l'Eure, de la Manche et de la Seine-Maritime, la DDT de l'Orne et la DRAAF de Normandie - « La compensation collective agricole en Normandie » - Décembre 2019.

## 4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET

*L'étude établit que les mesures présentées ont été correctement étudiées. Elle doit indiquer, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude doit tenir compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.*

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE s'inscrit dans une volonté politique de poursuite du développement du territoire communal, justifié dans le cadre de l'élaboration de son PLU au travers notamment de son PADD, de son règlement et de son évaluation environnementale et qui s'inscrit conformément aux prescriptions du SCoT Caen-Métropole et du PLH Caen-La-Mer.

### 4.1. UN ENCADREMENT SUPRA-COMMUNAL : LE SCOT ET LE PLH

Les éléments présentés ci-dessous sont issus des pièces qui composent les SCoT Caen-Métropole et PLH Caen-La-Mer. Le SCoT Caen-Métropole a été initialement approuvé le 20 octobre 2011, il a fait l'objet d'une révision, approuvée le 18 octobre 2019, devenue exécutoire le 14 janvier 2020.

Le PLH Caen-La-Mer a été adopté le 30 janvier 2020 pour un horizon 2019-2024.

Ces 2 documents, de rang supérieur au PLU de SANNERVILLE, s'appliquent sur le territoire communal alors qu'ils ont été élaborés à postériori. Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » tient compte des mesures applicables dans le cadre de ces 2 documents opposables aujourd'hui et sa conception permet d'optimiser le foncier agricole consommé.

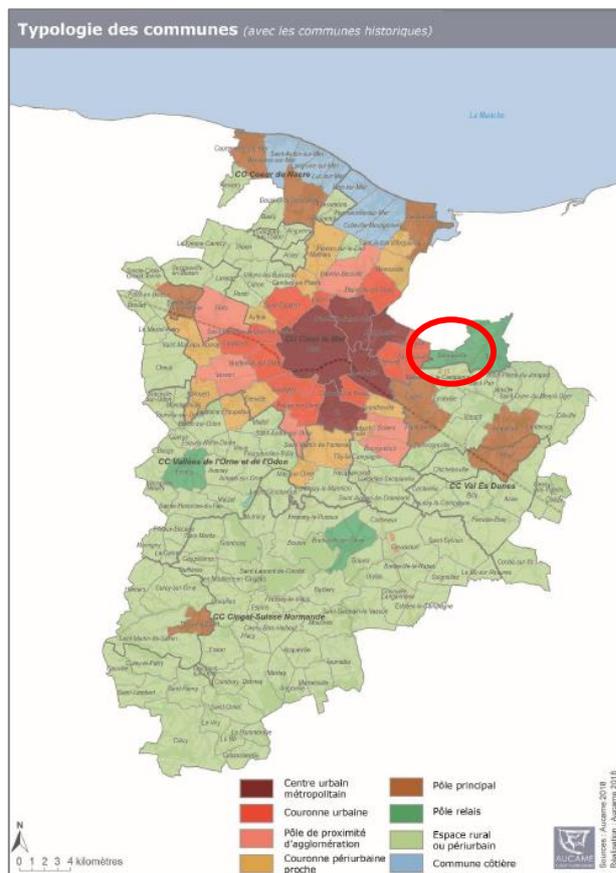
#### LE SCOT DE CAEN-METROPOLE

Le SCoT a ciblé la commune nouvelle de SALINE (fusion des communes de SANNERVILLE et de TROARN) comme l'un des 3 « pôles relais » identifiés sur son territoire. En effet, la commune bénéficiait d'un « niveau d'équipement et de service lui permettant de jouer un rôle économique structurant ». C'est pourquoi le choix du SCoT a été de conforter son rôle polarisant et d'accueillir « un développement résidentiel conséquent » (Source : SCoT Caen-Métropole, DOO, 2019).

Concernant le développement de l'habitat le SCoT fixe le cadre suivant :

- 6 800 logements à horizon 20 ans, dans les 3 pôles relais de la CU Caen La Mer (dont SALINE), soit un rythme annuel moyen de 340 logements ;
- une enveloppe foncière annuelle moyenne de 45 ha pour la CU Caen La Mer
- pour les opérations en extension et en tissu urbain existant :
  - Devront se faire en cohérence et en continuité de l'existant afin « d'assurer une urbanisation économe en espace »
  - pour les projets > 5 000 m<sup>2</sup>, une densité minimale nette de 20 logements par ha dans les pôles relais

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE prévoit la réalisation de 155 logements d'ici 2029, sur une surface totale d'environ 4,7 ha, soit une densité nette de 33 logements/ha (Cf. Partie 1.1. Description du projet de lotissement). Le projet est donc conforme au SCoT Caen-Métropole et va même bien au-delà de ses prescriptions.



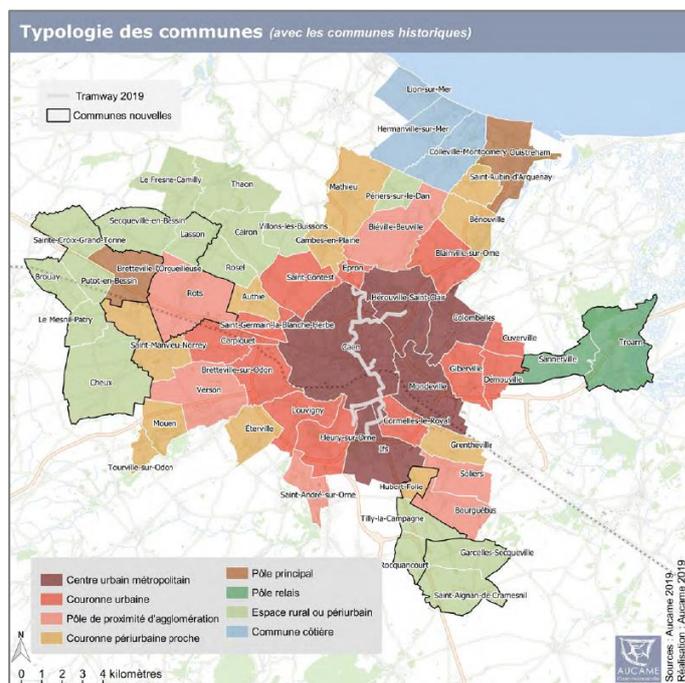
(Source : SCoT Caen-Métropole, DOO, 2019)

## LE PLH CAEN-LA-MER

Le PLH Caen-La-Mer reprend l'armature urbaine du SCoT Caen-Métropole, ainsi la commune de SALINE, fusion des communes de SANNERVILLE et de TROARN, a été identifiée comme « pôle relais » car « leur niveau d'équipement et de service en font des animateurs du territoire essentiellement rural qui les environne, dans lequel elles jouent également un rôle économique structurant. De manière à conforter leur rôle polarisant sur le territoire, ces communes accueilleront un développement résidentiel conséquent, dans le respect des dispositions liées à la densité d'habitat et à la mixité des formes urbaines figurant au présent document » (Source : PLH Caen-La-Mer, Document d'orientations, 2020).

Le PLH fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux, avec un taux de 20 % pour la commune de SALINE (en application de l'article 55 de la loi SRU de 2000 et dans la mesure où la commune compte plus de 3 500 habitants) et 15% de logements en accession abordable.

De plus le PLH fixe la production neuve de 242 logements entre 2019 et 2024, soit 40 logements/an avec une règle de densité de 30 logements/ha (en densité minimale moyenne en extension urbaine et en tissu urbain existant pour toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup>).



Objectifs et règles de mixité sociale dans la production neuve					
Objectif à la commune	Règle pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)				
	Logement locatif social	Accession abordable	Part de LLS et accession abordable	Logement locatif social	Accession abordable
<b>Sannerville et Troarn</b>	20%	15%	Au moins 25 %	Au moins 15 %	Au moins 10 %

Pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, **30 % des logements** seront de type **PLAI** dont **50 % de petits logements** (T1, T2)

(Sources : PLH Caen-La-Mer, Diagnostic et Cahier de Programmation, 2020)

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE prévoit la réalisation de 155 logements d'ici 2029, sur une surface totale d'environ 4,7 ha, soit une densité nette de 33 logements/ha (Cf. Partie 1.1. Description du projet de lotissement). De plus, le projet prévoit la réalisation de 62 logements en locatif social ou en accession abordable, soit 40% de l'ensemble des logements prévus sur la période, à travers 50 maisons de ville (en accession à la propriété) et 12 terrains à bâtir denses. Le projet est donc conforme au PLH Caen-La-Mer et va même bien au-delà de ses prescriptions.

## 4.2. UN DEVELOPPEMENT URBAIN JUSTIFIE LORS DE L'ELABORATION DU PLU

Les éléments présentés ci-dessous sont issus des pièces qui composent le PLU de SANNERVILLE : rapport de présentation, PADD, règlements écrit et graphique et OAP. Il est à souligner que le PLU a été approuvé l'année qui a suivi la publication du décret relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

### UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL MESURE

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, au travers de son PADD, la commune de SANNERVILLE a affiché l'ambition d'une croissance de sa population de 2,29 % par an avec pour objectif d'atteindre 2 650 habitants à échéance du PLU (2030), soit environ 900 habitants supplémentaires. Il a donc été estimé un besoin de 480 logements sur la commune avec une densité minimale de 20 logements par ha imposée par le PLH de Caen-La-Mer, soit 24 ha de foncier maximum. Le projet de PLU est en dessous de l'ambition affichée avec 21 ha ouverts à destination de l'habitat.

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » sur une surface totale de 7,1 ha, consomme 1/3 de l'ensemble de l'enveloppe foncière destinée à l'urbanisation de la commune.



### 4.3. DES IMPACTS PROGRESSIFS SUR L'AGRICULTURE

---

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE se déroulera en 4 phases. Tant que les travaux n'auront pas débutés l'aménageur TERRANEA, s'engage à laisser exploiter gracieusement les terrains par une ou des exploitations agricoles professionnelles et ce en concertation avec celles-ci. L'objectif est de permettre une valorisation agricole maximale dans le temps des terrains, en réduisant au maximum les impacts du projets pendant la phase des travaux.

La perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole sera donc progressive, entre 2021 et 2029.

De plus, l'aménageur TERRANEA s'engage à une intégration paysagère et environnementale de son projet ainsi qu'à des aménagements paysagers à travers une large place offerte aux espaces verts, notamment par la présence d'une grande prairie de rétention des eaux à l'Est et la création de deux plus petites au Nord-Ouest et Nord-Est, la création d'un espace vert central, des noues et des plantations le long des voies. L'aménageur apporte également un soin particulier dans le traitement des franges entre espaces agricoles et secteurs construits, avec en limite Nord, une haie brise-vent sur talus et à l'Ouest, une haie plantée d'arbres de hauts-jets sur talus (actuellement la zone est dépourvue de haie), ayant un rôle paysager mais aussi environnemental (rétention des eaux, limitation des ruissellements, refuges pour la faune, etc.).

L'aménageur s'est également attaché à l'intégration paysagère des places de stationnement et une plus grande diversité de traitement des haies en limite de parcelle (inscrite également dans le règlement A13 des zones « AU » du PLU de SANNERVILLE), par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations, etc.) et un minimum de 2 arbres pour 6 places de stationnement.

### 4.4. SYNTHÈSE

---

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE, n'a pu se porter en dehors d'un espace actuellement valorisé par l'agriculture. Une autre alternative n'a pu être trouvée sur la commune, en dehors de la consommation de terres agricoles.

En effet, il n'existe pas de friche urbaine sur la commune, ou de terrains en dehors de tout enjeu agricole. Quelques disponibilités foncières, potentiellement urbanisables (de type dents-creuses), existent sur la commune, mais concernent des opérations ponctuelles et de très petite envergure.

De plus, la seule opération possible identifiée en renouvellement urbain, située dans le bourg, à la place d'équipements sportifs existants, est à vocation mixte : logements et équipements, contrairement au projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » qui concerne exclusivement de l'habitat. De plus, l'équipe municipale en place, depuis les élections du printemps 2020, remet en cause ce projet dans la mesure où cette opération était issue des réflexions de mutualisation des équipements avec la commune de TROARN, à l'époque où la commune nouvelle de SALINE existait. La nouvelle municipalité souhaite donc conserver ses équipements au cœur de bourg.

Le développement de la commune s'est donc porté dans la continuité de l'urbanisation de la phase 1 de la zone 1AU, avec la création d'un lotissement débuté en 2019 et qui devrait être achevé à l'horizon du printemps 2021.

L'urbanisation de la zone a été réfléchi selon les principes de densité et d'optimisation du foncier (avec une densité de 33 logements/ha), en allant bien au-delà des prescriptions du SCoT Caen-Métropole et du PLH Caen-La-Mer.

Le lotissement est prévu en 4 phases de travaux qui s'étaleront de 2021 à 2029 et la valorisation agricole des terrains sera permise jusqu'au commencement des travaux de chaque phase et ce en concertation avec le ou les exploitants concernés. La perte de foncier pour l'économie agricole sera donc progressive.

En conséquence, le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » porté par la commune de SANNERVILLE ainsi que par le maître d'ouvrage, n'a pu éviter la consommation de terres agricoles, et les aménagements prévus permettent de limiter au maximum ses impacts sur l'espace agricole.

## 5. MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE

---

*Les objectifs de cette partie sont de présenter les choix retenus pour les mesures de compensations collectives, d'évaluer leurs coûts et les modalités de leurs mises en œuvre.*

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » sur la commune de SANNEVILLE n'a pu éviter la consommation de terres agricoles et les surfaces consommées ont été réduites au maximum.

En conséquence, le projet a des incidences sur l'économie agricole et le maître d'ouvrage, TERRANEA, s'engage à mener des actions qui contribuent à compenser les effets négatifs du projet de lotissement sur l'économie agricole, à travers la réalisation de mesures de compensations agricoles.

Aussi, plusieurs mesures de compensation collectives agricoles sont envisagées et devront faire l'objet d'arbitrages avec les services de l'Etat compétents et la profession agricole :

- Participer à la création d'une pépinière ou à la plantation de haies (créations, reconstitution ou enrichissement de haies existantes) ;
- Participer au financement de l'acquisition d'un nettoyeur à pulvérisateur pour la CUMA de la Hogue (dont le coût d'acquisition est estimé entre 50 et 60 000 €, par la CUMA et qui bénéficiera à plusieurs exploitants) ;
- Participer à l'alimentation d'un fond collectif (à travers par exemple la constitution en cours du GIP Normand).

L'aménageur TERRANEA, propose un déblocage des fonds en 4 fois, c'est-à-dire au commencement des travaux de chacune des 4 phases de programmation du lotissement et en 4 parts égales.

En tout état de cause, l'aménageur TERRANEA, propose de consigner les fonds au fur et à mesure à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et propose de signer une convention avec le préfet afin de fixer et préciser les modalités de ces engagements.

## CONCLUSION

---

Le projet de lotissement « Les Hameaux de Lirose » de SANNERVILLE, va permettre de poursuivre le développement démographique souhaité et porté par la commune et ainsi conforter son rôle de pôle relais au sein de l'armature urbaine du SCoT Caen-Métropole. Ce projet prévoit la création de 155 logements à horizon 2029.

D'une superficie totale de 7,2 ha, le projet impacte des terres agricoles à hauteur de 6,6 ha. Ces terres sont en nature de culture et de bonne qualité agronomique.

L'étude menée a montré que le montant de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire, lié aux impacts du projet de lotissement, est estimé à 106 314 €, soit environ 16 110 €/ha.

Le maître d'ouvrage, l'aménageur TERRANEA, propose différentes modalités pour réinvestir cette somme totale de 106 314 € pour reconstituer le potentiel économique agricole sur le territoire et ce en concertation avec les services de la DDTM.





## **Calvados, Eure, Manche, Orne, Seine-Maritime**

Siège social : 2, Rue des Roquemonts - CS 65214 - 14052 Caen Cedex 4

Téléphone Service Etudes et Collectivités : 02 31 47 23 55

Courriel : [service.etudes@safardenormandie.fr](mailto:service.etudes@safardenormandie.fr)

Site Internet : [www.safardenormandie.fr](http://www.safardenormandie.fr)

Bureaux ouverts du lundi au vendredi  
de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (16h00 le vendredi)