



**SE
DEL
KA.**

Mairie de FLEURY-SUR-ORNE
10, rue Serge Rouzière
14123 FLEURY-SUR-ORNE
02.31.35.73.00

SEDELKA
70 Avenue de l'Hippodrome
14000 CAEN
02.31.08.34.88

Projet ZAC Normandika Ilot C
Commune de FLEURY-SUR-ORNE (14)

-
FEVRIER 2023



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

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
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	Groupe 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
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PRA	Petite Région Agricole
RGA	Recensement Général Agricole
SAU	Surface Agricole Utile
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale

TABLE DES MATIERES

GLOSSAIRE	2
TABLE DES MATIERES.....	3
CADRAGE REGLEMENTAIRE	4
PREAMBULE	7
1. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	8
1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	8
1.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF	8
1.3. DESCRIPTION DU PROJET	9
1.4. DELIMITATION DU TERRITOIRE	15
1.4.1 LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET.....	15
1.4.2 DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT DIRECT.....	16
1.4.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT.....	17
1.4.4. DELIMITATION DU PERIMETRE DES COMMUNES LIMITOPHES ».....	18
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE	19
2.1. CONTEXTE GENERAL AGRICOLE DANS LE DEPARTEMENT DU CALVADOS.....	19
2.2. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE.....	24
2.3. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET.....	27
3. ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE ...	29
3.1. ETUDE DES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS	29
3.1.1. LES IMPACTS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	29
3.1.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES – ZOOM SUR LA NORMANDIE ET LE CALVADOS	29
3.1.3. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES – ZOOM SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE.....	31
3.1.4. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL.....	34
3.1.5. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI	34
3.2. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS	35
3.3. EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS.....	38
3.3.1. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT.....	41
3.3.2. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL.....	42
3.3.3. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER GLOBAL POUR L'ECONOMIE AGRICOLE.....	42
3.3.4. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX	42
3.3.5. EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT NECESSAIRE POUR LA RECONSTITUTION DU POTENTIEL ECONOMIQUE AGRICOLE.....	43
4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET.....	44
4.1. UN ENCADREMENT SUPRA-COMMUNAL DU PLU.....	44
4.2. UNE VOLONTE DE REDUCTION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION	45
4.3. UN QUARTIER RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT AUX IMPACTS PROGRESSIFS	46
5. MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE .	49
CONCLUSION	56

CADRAGE REGLEMENTAIRE

La loi LAAF d'octobre 2014 a introduit le principe d'Eviter, Réduire, Compenser pour l'agriculture au sein du code rural (article L-112-1-3) pour tous projets susceptibles d'entraîner des conséquences sur l'économie agricole.

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 ».

Ce décret précise les modalités d'application et 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 bénéfices, 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.

PREAMBULE

Cette présente étude porte sur le projet « ZAC Normandika Ilot C », d'une superficie totale de **12 ha**. Ce projet s'intègre dans la ZAC Normandika dont la maîtrise d'ouvrage a été concédée par la communauté urbaine Caen la mer à Normandie Aménagement. SEDELKA a obtenu la maîtrise d'ouvrage de l'Ilot C de la ZAC Normandika.

Dans ce cadre, l'aménageur (SEDELKA) a pour mission de mener l'ensemble des études et autorisations nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC Ilot C, de procéder à son aménagement et à sa commercialisation. SEDELKA a ensuite sollicité la SAFER de Normandie afin d'être accompagné pour la réalisation de l'étude préalable de compensation collective agricole, conformément au décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 du ministère de l'Agriculture. Cette étude est obligatoire pour permettre l'approbation de la « ZAC Normandika Ilot C » car le projet remplit plusieurs critères :

- Le projet est soumis à la réalisation d'une étude d'impact environnementale ;
- Son emprise est classée en zone à urbaniser « 1AUd » de son PLU, affectée à une activité agricole depuis plus de 3 ans ;
- La surface concernée par l'aménagement dépasse le seuil fixé par la CDPENAF pour le département du Calvados (1 ha).

Le choix d'implantation de la ZAC s'inscrit dans le cadre du PLU, dont la révision a été approuvée le 30 janvier 2020. Normandika a été imaginée dès les années 90, afin d'y accueillir des activités de services et des petites entreprises. Le projet prévoyait 80 ha alloués au développement économique, et 25 ha ont été aménagés en 2018.

Depuis la désignation de la concession en 1997, l'ensemble de la zone Normandika tend à devenir la propriété de la collectivité ou des aménageurs. De plus, en attente des travaux, ces derniers ont également fait le choix de maintenir leur usage agricole via des baux.

Ce projet impacte en majorité des surfaces agricoles (**55%**). Or, s'il existe un système de compensation agricole individuelle (contrepartie foncière, indemnité financière) lorsqu'un projet consomme de l'espace agricole et qu'un exploitant est en place, la réglementation a évolué pour mettre en place la **compensation collective agricole**. Cette présente étude permet ainsi de **mesurer et d'évaluer les effets positifs et négatifs** du projet sur les filières agricoles. Elle comporte également les mesures envisagées par le maître d'ouvrage afin d'**éviter** et de **réduire** les effets négatifs notables du projet ainsi que les mesures de **compensation collective** visant à consolider l'économie agricole du territoire.



1. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

FLEURY-SUR-ORNE est une commune de 4 981 habitants (Insee, 2020) située au Sud de Caen en région Normandie dans le département du Calvados. Son caractère limitrophe avec Caen ainsi que la présence du boulevard périphérique de Caen (NB14) traversant la commune, lui confère une place stratégique.

1.2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune fait partie de la communauté urbaine de Caen la mer (CLM) regroupant 50 communes et se situe au sein du périmètre du SCoT de Caen Métropole dont la révision a été approuvée le 18 octobre 2019.

Son Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 septembre 2006. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs modifications en 2008, 2010 puis en 2016. Le PLU a fait l'objet d'une procédure de révision prescrite par le conseil communautaire le 30 janvier 2020, puisque que la compétence PLU a été transférée à CLM, ainsi des adaptations, ajouts et compléments ont pu être ajoutés.

La commune de FLEURY-SUR-ORNE souhaite réaliser le projet d'aménagement de la « ZAC Normandika Ilot C » dont la vocation résidentielle et de bureaux serait dominante. Dans ce contexte, l'aménagement de ce quartier est l'un des éléments essentiels au développement de la commune au cours des prochaines années.

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| réseau de voirie existant | emprises foncières soumises aux OAP > mixte | terrain destiné à l'aménagement d'une aire de covoiturage |
| accès de la rue à créer (position indicative) | emprises foncières soumises aux OAP > dominante économique | trame d'espace vert existant ou à créer dans le cadre des opérations d'aménagement d'intérêt écologique et/ou paysager |
| rue à créer (liaison impérative, tracé indicatif) | espace public de quartier à aménager | jardins familiaux existants et à créer (position indicative) |
| alignement urbain à respecter | équipements publics existants | point de vue sur l'église à préserver et valoriser |
| à réserver : emprise publique minimale à conserver pour le passage du tramway | terrains destinés à de l'aménagement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (sports, stationnement, cimetière...) | bâtiment "repère" à implanter |
| emprises foncières soumises aux OAP > dominante habitat | | |



Figure 2 : Schéma d'OAP : organisation des extensions urbaines

Le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » s'étend sur une superficie « utile » de 11,7 ha dont, le quartier urbain mixte devrait recouvrir environ 8ha, 30% de cette superficie sera destinée aux activités économiques.

Au cœur de l'îlot, les espaces verts seront privilégiés tout en formant des transitions végétalisées entre les différentes parties urbanisées. Un mail traversant du nord au sud sera implanté permettant de développer les modes de déplacements doux, les jardins familiaux existants perdureront en partie et de nouveaux seront créés au cœur de l'îlot, d'autres espaces verts récréatifs seront aussi implantés.



Figure 3: Schéma d'OAP : évolution des espaces d'intérêt paysager, écologique et récréatif

Pour ce qui est de la desserte de la zone, celle-ci est intégrée avec la reconfiguration de la route d'Harcourt ainsi qu'avec le prolongement de tramway. Des voies cyclables et cyclo-pédestres seront introduites.

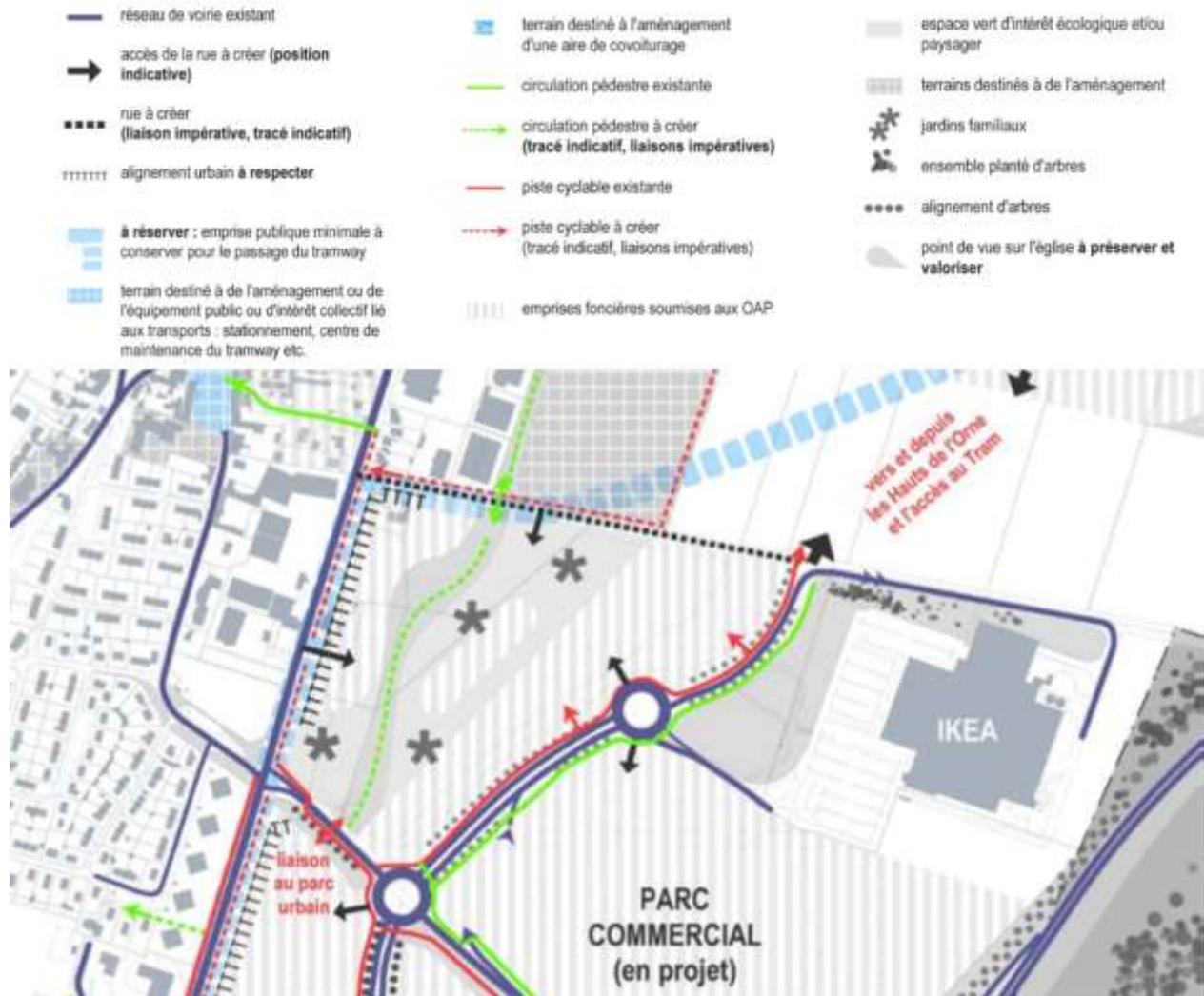
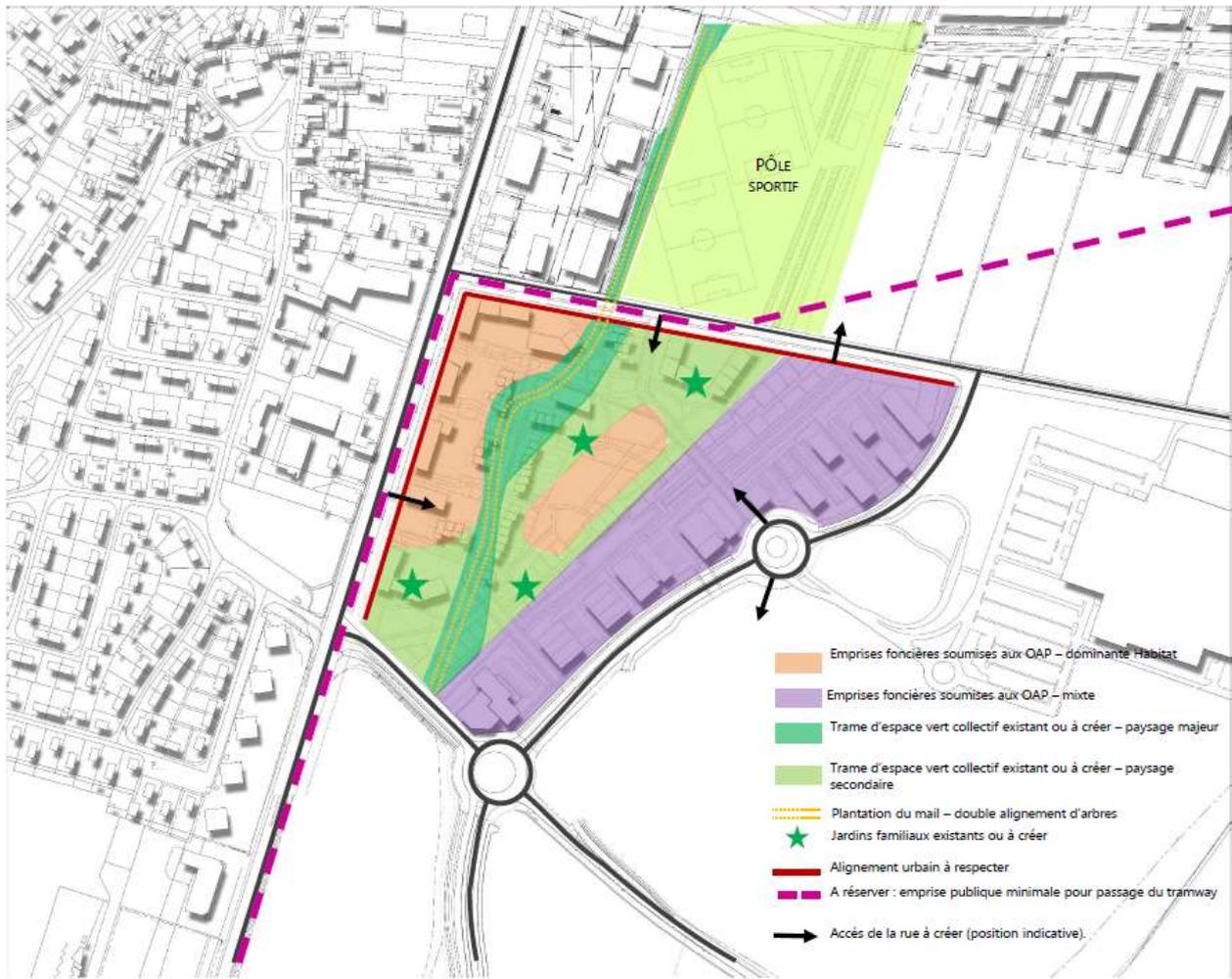


Figure 4 : Schéma d'OAP : évolution des réseaux et dessertes

Ainsi, considérant toutes ces orientations imposées par l'OAP du PLU de FLEURY-SUR-ORNE, SEDELKA s'est approprié le projet et a imaginé l'aménagement de cet îlot selon les enjeux suivants :



SEDELKA envisage un rendu après travaux tel qu'illustré ci-dessous :

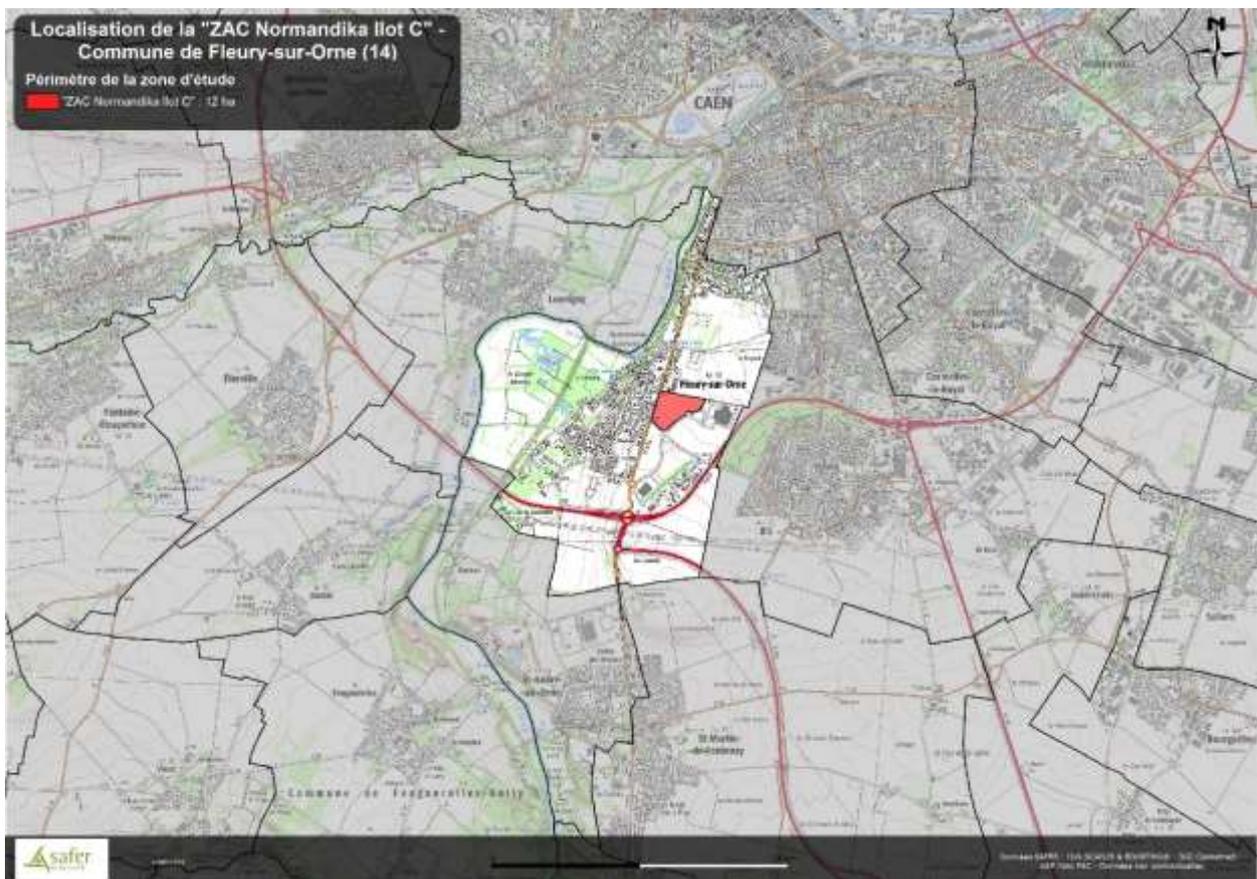


1.4. DELIMITATION DU TERRITOIRE

1.4.1 LA ZONE D'EMPRISE DU PROJET

La future ZAC « Normandika Ilot C » se situe sur la commune de FLEURY-SUR-ORNE, située en région Normandie, dans le département du Calvados, au sud de Caen, à l'est du « centre-bourg » de FLEURY-SUR-ORNE, bordé à l'ouest part la RD562A dite Route d'Harcourt. La commune disposera alors d'une double centralité avec la création de ce nouveau quartier et à l'ouest par l'avenue Suisse Normande.

La commune de FLEURY-SUR-ORNE se situe dans la plaine céréalière caennaise appelée la « Plaine de Caen », où les îlots sont valorisés essentiellement en grandes cultures, et présentent un relief peu marqué. Sur zone, les limites d'îlots sont exemptes de talus ou de haies.



1.4.2 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 futur quartier de la « ZAC Normandika Ilot C » impacte **1 exploitation agricole professionnelle**, déclarant à la PAC près de **42 ha**. Elle couvre une majorité du projet, à cela s'ajoute la bande Ouest longeant la D562A, de la parcelle AN150 à AN161. Cette exploitation valorise des îlots sur la commune et également en dehors de celle-ci, sur 2 communes voisines.



Tableau de synthèse de l'exploitation agricole impactée par le projet de la « ZAC Normandika Ilot C »

	014027871
Localisation du siège d'exploitation	FLEURY-SUR-ORNE
SAU (PAC 2018)	42 ha
Distance siège – zone d'étude	< 1 km
Nombre d'îlots valorisés	5
Nombre de communes concernées	3
SAU valorisée sur FLEURY-SUR-ORNE (PAC 2018)	30 ha



1.4.3. DELIMITATION DU PERIMETRE D'IMPACT INDIRECT

Le périmètre d'impact indirect correspond à la zone d'influence économique du projet sur les filières agricoles amont et aval (partenaires, entreprises et coopératives, etc. mais aussi les périmètres de signes de qualité, des 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 FLEURY-SUR-ORNE se situe au centre de la Petite Région Agricole de la Plaine de Caen. Cette PRA de plus de 136 200 ha se situe dans la partie centrale du département du Calvados. Cette PRA 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 pommes de terre) et une faible densité de maillage de haies.



La commune de FLEURY-SUR-ORNE est concernée par aucun des 14 zonages A.O.P ou A.O.C présents en Normandie. Elle est uniquement concernée par 4 IGP : « Calvados », « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie » (Source INAO).

1.4.4. 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 impacts cumulés des différents projets d'aménagement sur la commune concernée par l'étude mais également sur ses communes limitrophes (Cf. 3.2. Identification des effets cumulés avec d'autres projets).

La commune de FLEURY-SUR-ORNE est limitrophe avec 5 autres communes. A l'Ouest, on retrouve la commune de LOUVIGNY, au Sud, les communes de SAINT-ANDRE-SUR-ORNE et SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY, à l'Est, IFS et enfin au NORD, se situe CAEN. L'ensemble du périmètre « des communes voisines » s'étend sur plus de 6 000 ha, dont 32 % est agricole (1 971 ha déclarés à la PAC en 2018).

	FLEURY-SUR-ORNE	CAEN	IFS	SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY	SAINT-ANDRE-SUR-ORNE	LOUVIGNY
Superficie (ha)	675	2 570	906	1 072	368	564
Nombre d'habitants (INSEE, 2018)	5 023	107 686	11 761	2 560	1 847	2 751
EPCI	Caen la Mer	Caen la Mer	Caen la Mer	Vallée de l'Orne et de l'Odon	Caen la Mer	Caen la Mer
PRA	Plaine de Caen et de Falaise	Plaine de Caen et de Falaise	Plaine de Caen et de Falaise			
Surface agricole PAC 2018 (ha)	278	25	329	865	132	342
Part territoire agricole (%)	41,2	1,0	36,3	80,7	35,9	60,6

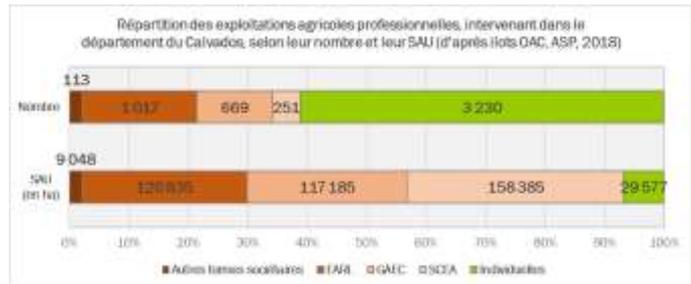
Tableau de synthèse des principales informations concernant FLEURY-SUR-ORNE et ses communes limitrophes



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).



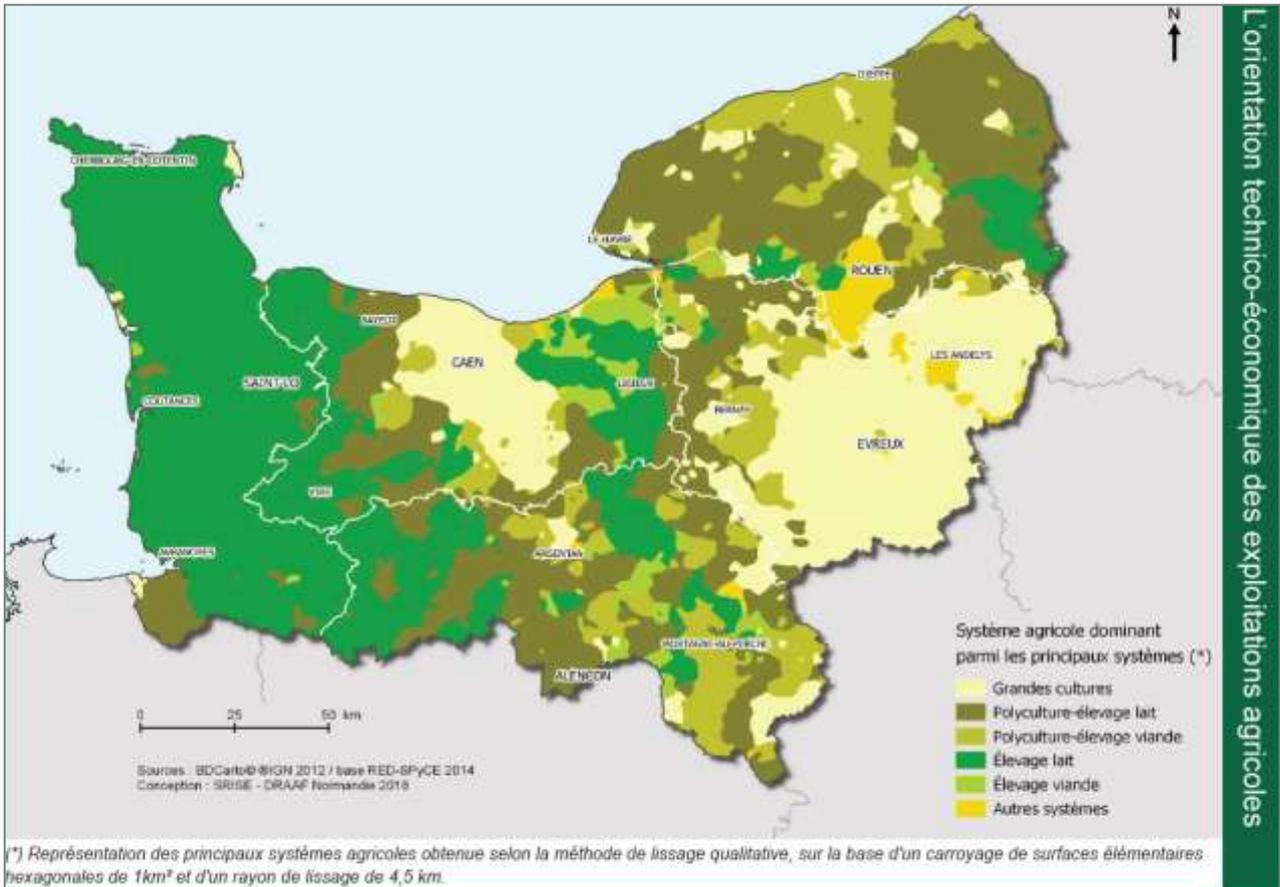
En 2017, en Normandie, environ 60 000 personnes travaillaient au sein des exploitations agricoles, que ce soient des chefs d'exploitations et coexploitants (66 %), des salariés (20 %), de la main d'œuvre temporaire ou saisonnière, dans les CUMA, dans les ETA et représentaient un peu plus de 40 000 UTA (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 particulier 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 (soutien aux cultures, intrants, etc.) et en aval (agroalimentaire, etc.) de la production (Source : Atlas agricole de Normandie, Agreste).

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) :

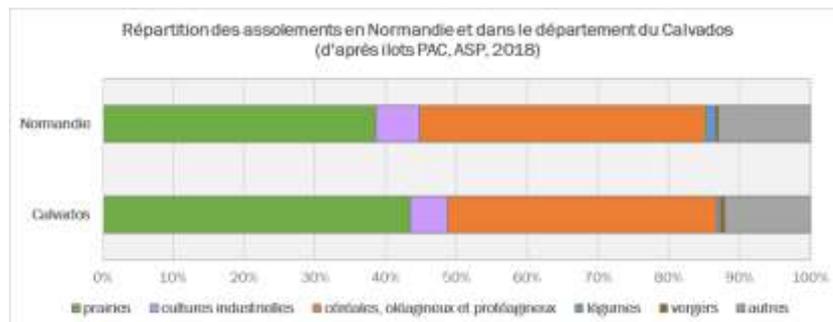
- Grandes cultures ; 29 % des moyennes et grandes exploitations et 67 % dans l'Eure. Elles sont présentes dans la plaine de Caen et de Falaise mais aussi dans l'Eure. Leur SAU moyenne est autour de 75 ha et elles valorisent environ 32,5 % de la SAU normande ;
- Bovins lait ; 30 % des moyennes et grandes 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 mixtes ; 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 poly-élevage ; 16 % des moyennes et grandes exploitations (25 % pour le département

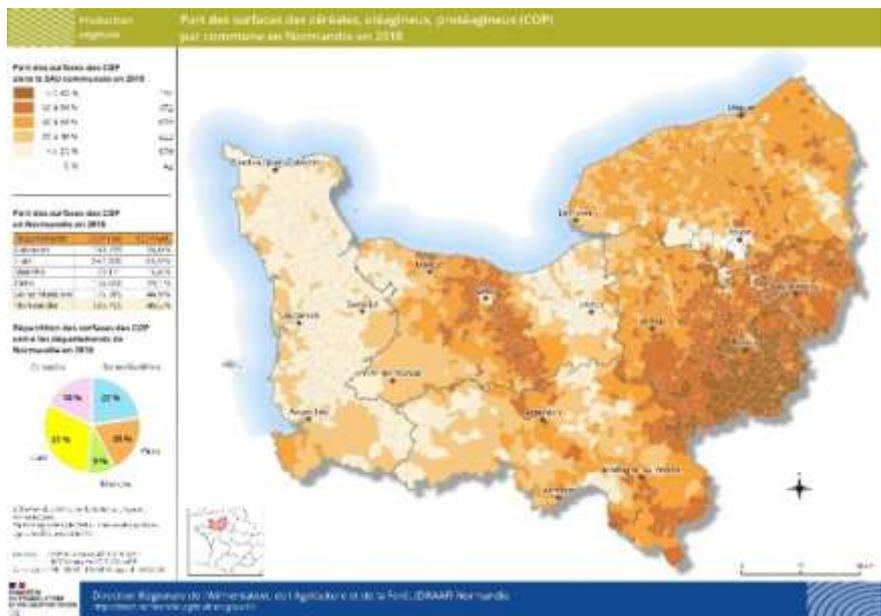
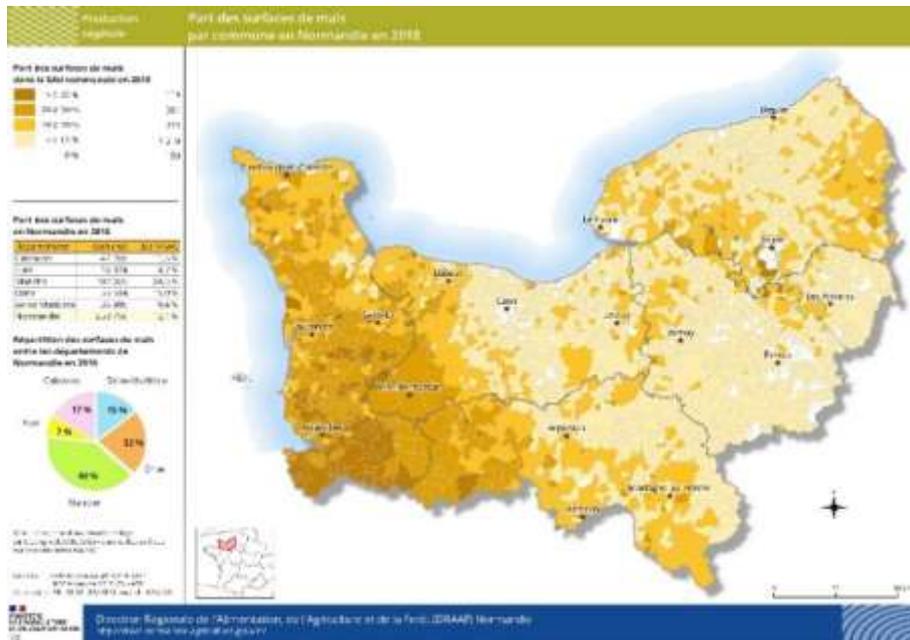
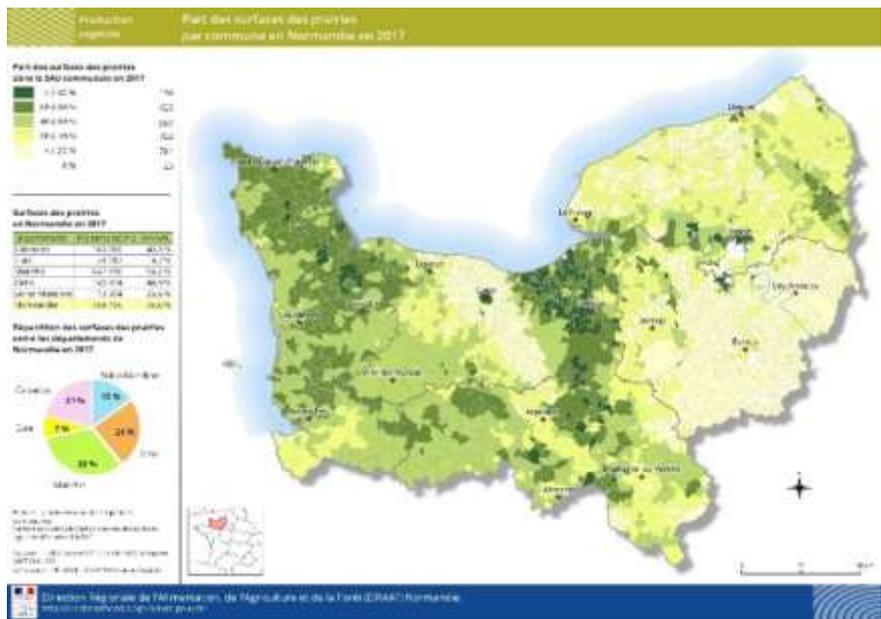


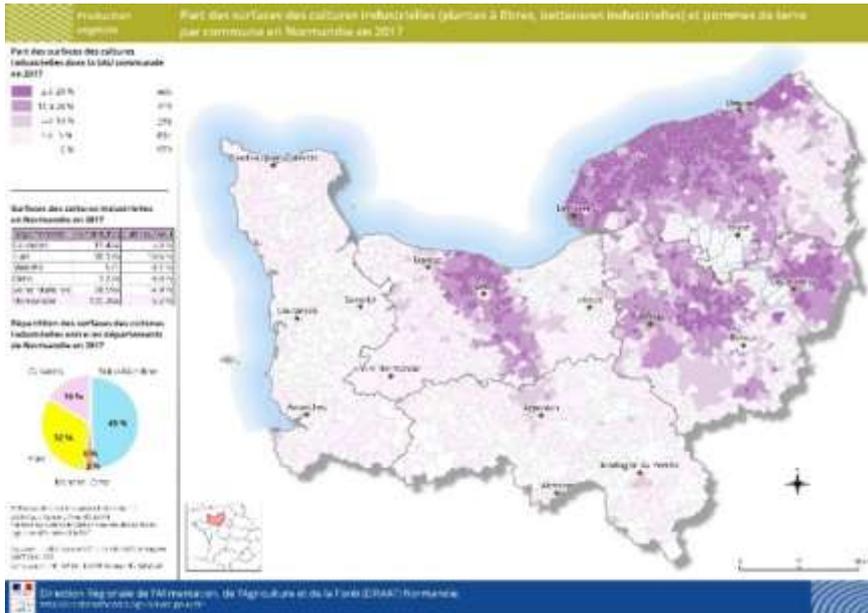
de la Seine-Maritime). Elles sont présentes en majorité dans l'Orne et la Seine-Maritime. Leur SAU moyenne est de 100 ha

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 morcelé ; 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.



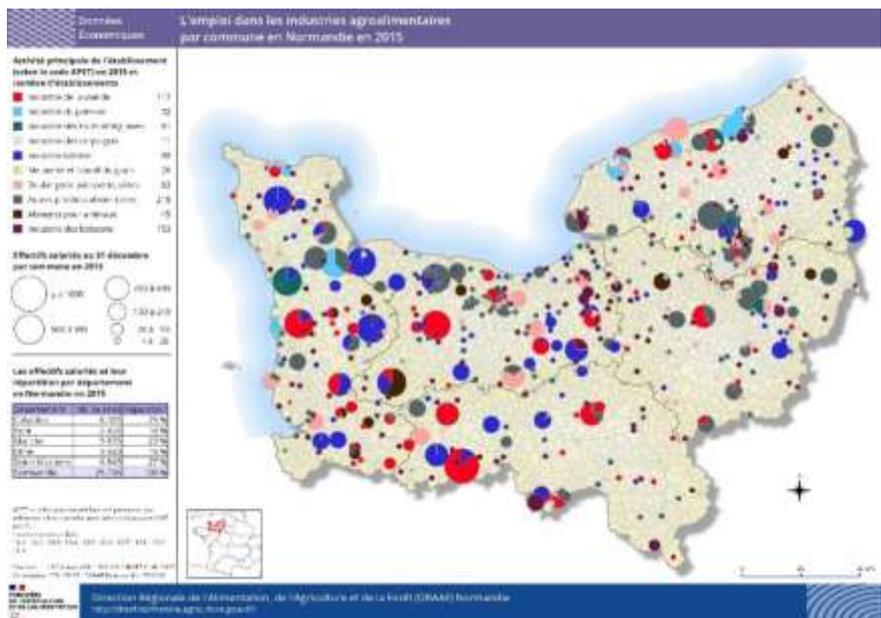


Les produits des exploitations viennent alimenter une filière agroalimentaire importante au niveau régional au sein de 820 établissements qui emploient près de 25 500 personnes (soit 13 % des emplois industriels régionaux) dont près de la moitié dans les industries du lait et de la viande (Source : Panorama 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 séno-marine pour le poisson et dans la 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 Bessin et le Bocage Virois.

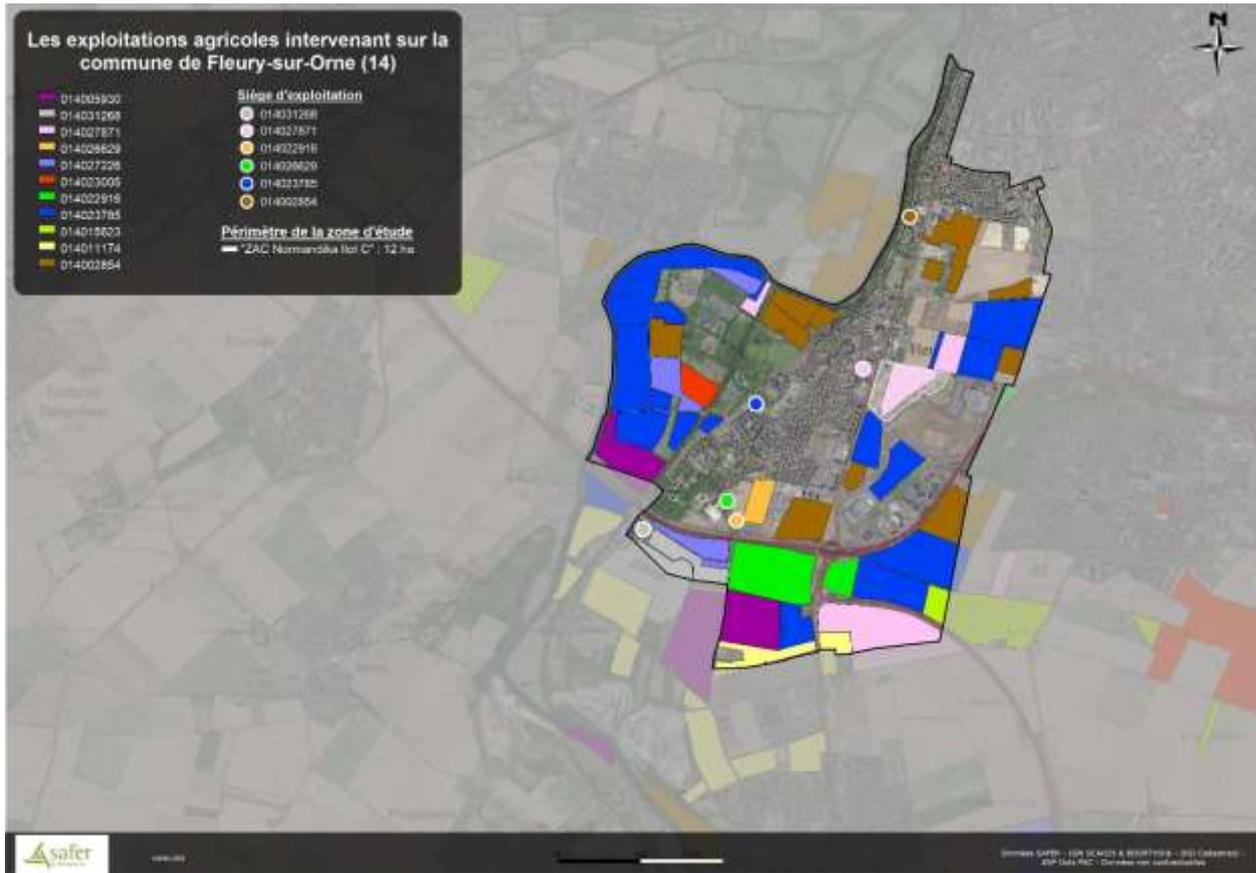


2.2. CONTEXTE LOCAL AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE

Les données présentées dans cette partie sont issues du traitement des îlots d'exploitations agricoles déclarés à la PAC, à l'ASP, de 2018 mais sont également issues du recensement agricole de l'AGRESTE (2010) et du rapport de présentation du PLU de FLEURY-SUR-ORNE.

Sur la commune de FLEURY-SUR-ORNE, **278 ha** étaient déclarés à la PAC en 2018. 41% du territoire est valorisé par l'agriculture selon les îlots d'exploitations PAC (contre 70% en 2010).

Au total, **11 exploitations agricoles professionnelles** sont recensées sur la commune. Parmi celles-ci, 6 exploitations ont leur siège sur la commune (contre 8 en 2010) et 3 sur l'une des 5 communes limitrophes. En 2018, ces exploitations valorisaient 239 îlots.



Le tissu urbain de la commune est entouré de la plaine cultivée, représentée par de grands îlots agricoles en labour et cultivés en céréales ou cultures industrielles. En raison de l'absence de haies, les limites entre îlots sont matérialisées par les limites entre chaque culture. Ainsi d'après la PAC 2018, 42% de la SAU de la commune étaient valorisés en céréales, soit près de 128 ha, pour des productions de blé (26%) et d'orge (16%). Concernant les cultures industrielles, 24 % de la SAU y étaient dédiés, avec la culture du lin fibres (17%), de colza (6%) et de pommes de terre (>1%).

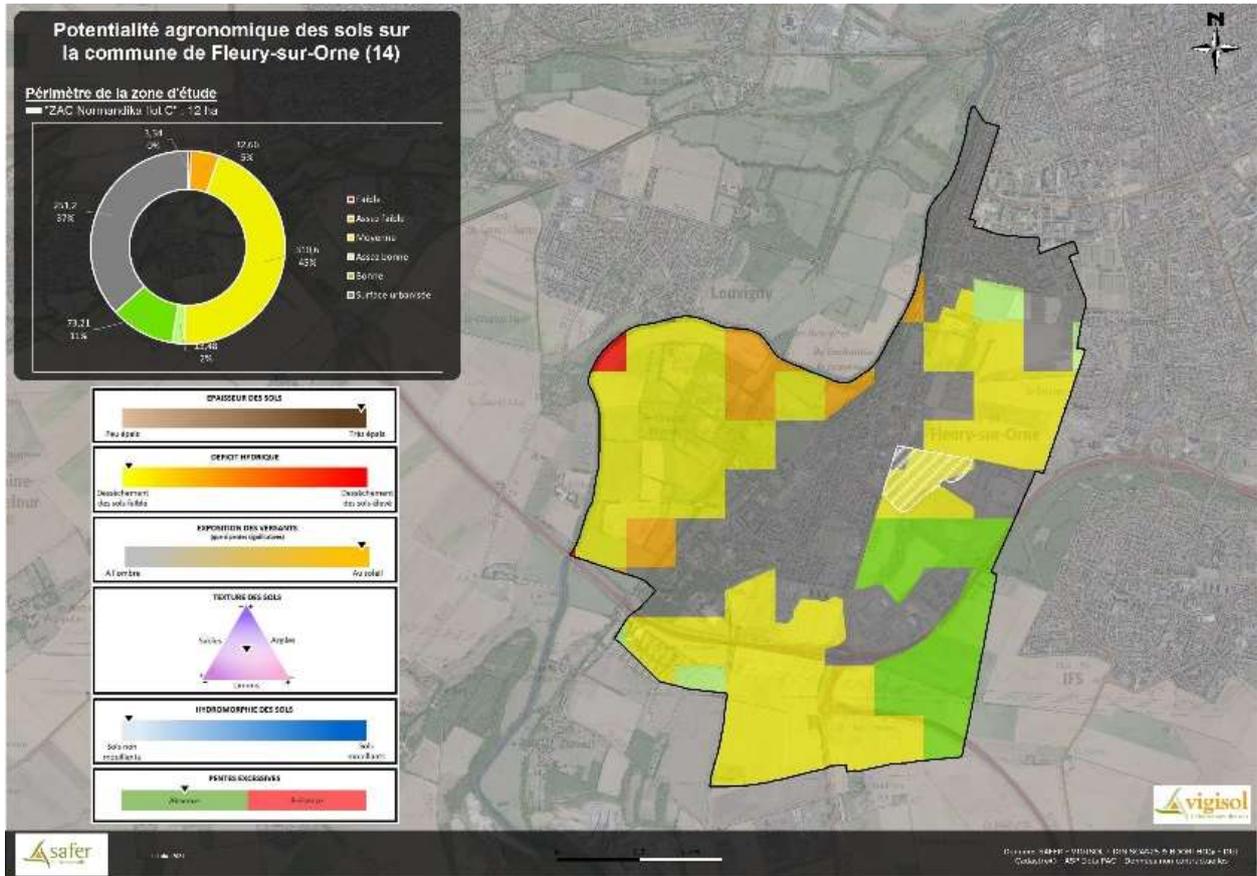


Au total, 63 % du territoire de FLEURY-SUR-ORNE est couvert par l'information concernant les potentialités agronomiques des sols. Le reste des surfaces correspond aux espaces urbanisés et interstitiels (surfaces bâties, routes, etc.).

L'Ouest de la commune de FLEURY-SUR-ORNE est caractérisé par des sols soumis à l'excès d'eau, appelés rédoxisols. Ce sont généralement des sols engorgés en eau pendant la saison humide, dans ce contexte la proximité au fleuve de l'Orne peut-être la conséquence de ces signes d'hydromorphies.

A l'Est de la commune, 3 types de sols prédominent. Une partie des sols qui domine plus à l'Est correspond à des sols dits lessivés et présentant un engorgement temporaire en eau (néoluvisols-rédoxisols). Le reste des sols sont peu épais et issus de roches calcaires (rendosols) ou non calcaires (rankosols).

Les potentialités agronomiques sont donc dans l'ensemble plutôt moyennes pour un système de production céréalier tel que dominant dans le contexte local, avec seulement 13% des sols de la commune qualifiés d'« assez bons » à « bons » (soit près de 87 ha), avec 50% des sols dont la potentialité est qualifiée de « moyenne » à « faible » (soit près de 347 ha), le reste étant des surfaces urbanisées (37% de la surface de la commune). Ainsi sur la commune, **la potentialité des sols prédominante est celle dite « moyenne »**.



A l'image du potentiel agronomique de la commune, le site d'étude présente une potentialité agronomique moyenne. Une partie de la zone n'est pas appréciée, du fait qu'elle soit qualifiée d'urbanisée.

2.3. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET

L'exploitation agricole impactée par le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » est en système de culture représenté par les « grandes cultures » et « cultures industrielles ». Sur zone, elle valorise ces trois dernières années essentiellement des céréales (blé tendre, lin et colza).

L'ensemble des renseignements récoltés lors des entretiens avec les agriculteurs et retranscrit ci-dessous est anonymisé : date de l'entretien si possible

Exploitation Agricole Impactée 1

Statut	Exploitation individuelle
Nom	014027871
Adresse du siège	FLEURY-SUR-ORNE
Adresse du site secondaire	-

Les exploitants agricoles

Nombre d'associés	-
Age des exploitants	64 ans
Double activité	-
Présence de main d'œuvre	-

La structure foncière de l'exploitation

SAU (2018)	42 ha
Communes concernées	FLEURY-SUR-ORNE, IFS, SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY (14)
Modes de faire-valoir	Mixte 60% en propriété et 40% en location

Les productions agricoles

L'orientation de production	Grandes cultures et cultures industrielles
Plan d'épandage	-
Labellisation	-
Commercialisation	-
Activité de diversification	-

Les partenaires économiques de l'exploitation

Recours à une ETA	Travaux agricoles (POMIKAL Henri situé à FLEURY-SUR-ORNE)
CUMA	-
Partenaires	COOP de Creully

Les bâtiments d'exploitation

Types de bâtiments et équipements	Corps de ferme à FLEURY-SUR-ORNE
-----------------------------------	----------------------------------

Les projets sur l'exploitation (à 10 ans)

Partir en retraite dans un avenir proche

L'avenir de l'exploitation

Pérennité	Fermeture au moment de la prise de retraite
Cessation d'activité et succession	-

Les impacts passé et futurs sur l'exploitation

Impacts passés (entre 2018 et 2020)	-
Impacts futurs	<p>Fleury-sur-Orne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur qui correspond au quartier des Hauts de l'Orne dont l'aménagement est réalisé au travers d'une ZAC (3,5 ha) - Zone réservée à l'extension future de la ville, dans le cadre fixé par le PADD (0,6 ha) <p>lfs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone à vocation principale d'habitat dont la desserte en périphérie permet l'urbanisation (2,2 ha)
Tiers non agricoles à proximité des bâtiments	-

Les impacts du projet de lotissement sur l'exploitation

Nombre d'îlots impactés	1	
Surface totale impactée	6,5 ha	
% impacté par rapport à la SAU	15 %	
Assolements - Rotation	2019	Lin fibres
	2018	Blé tendre d'hiver
	2017	Colza
Rendements moyens	Lin : 7,0 t/ha	
	Blé : 8,0 t/ha	
	Colza : 3,5 t/ha	
Potentialité agronomique des terres	Les terres agricoles présentes sont de qualité moyenne (sol peu épais et séchant).	

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 la « ZAC Normandika Ilot C » impacte l'agriculture durablement avec un prélèvement foncier définitif de 6,5 ha qui est donc une perte sèche du potentiel de production associé. Les détails des impacts pour l'exploitation agricole professionnelle concernée sont présentés dans la Partie 2.3. Le tableau ci-dessous synthétise les impacts :

	Exploitation 1 014027871
Surface PAC 2018	42ha
Surface perdue liée à la ZAC	6,5 ha
% de l'exploitation impacté	15 %
Surface perdue entre 2018 et 2020	5 ha

Il est à noter que cet exploitant a également été impacté ces dernières années par la perte d'autres surfaces agricoles (impacts liés à des projets d'urbanisation, aménagement du territoire). De même, l'analyse des PLU des communes limitrophes à FLEURY-SUR-ORNE a permis de mettre en évidence d'autres surfaces qui seront également impactées dans le futur (cf. Partie 2.3).

3.1.2. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES – ZOOM SUR LA NORMANDIE ET LE CALVADOS

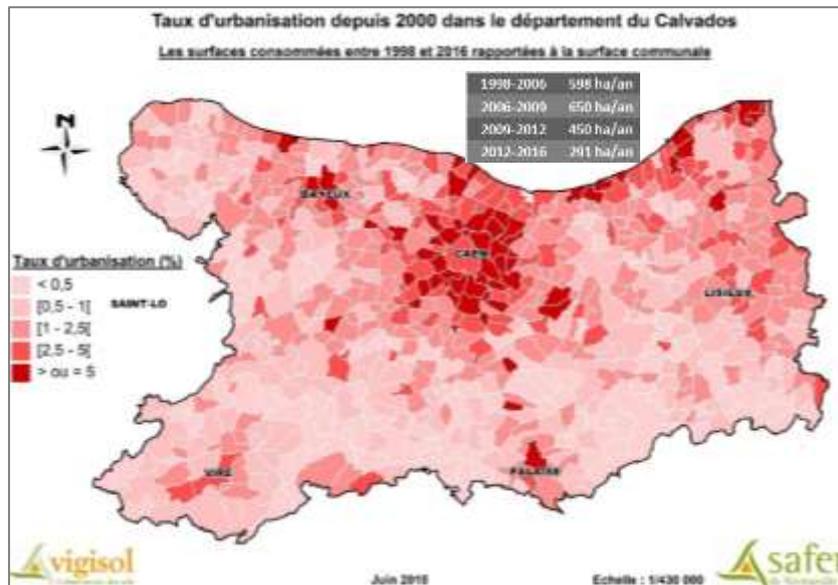
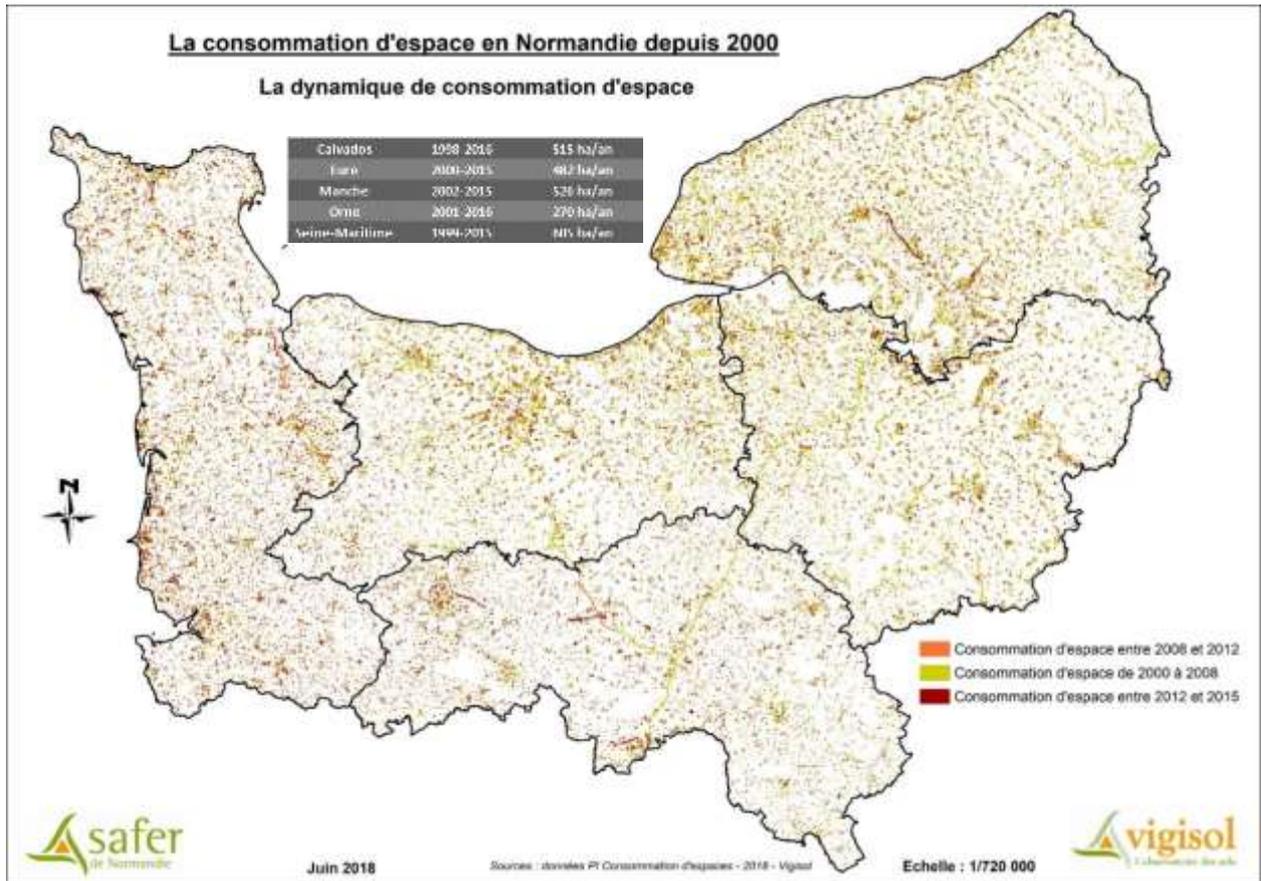
Depuis les années 2000, plus de 37 000 ha ont été urbanisés en Normandie, soit en moyenne une consommation de 0,8 ha par commune et par an. Ainsi, c'est 1,2 % du territoire Normand qui a été urbanisé.

Cependant, à partir des années 2010, la consommation d'espace s'est infléchie et ce de façon généralisée. Cette baisse globale de l'ordre de 20 % par an s'explique par un triple effet : la crise bancaire, la prise de conscience des élus et les évolutions réglementaires.

La consommation d'espace s'est effectuée majoritairement dans les pôles urbains (Caen, Rouen, Le Havre, etc.) mais aussi sur le littoral (de la côte de nacre à la côte fleurie et de Coutances à Avranches), dans la vallée de la Seine (entre Le Havre et Val de Rueil). La dynamique de consommation d'espace est la plus importante dans les départements de la Seine-Maritime et de la Manche, avec une consommation moyenne par an de 605 et 526 ha.

90 % de la consommation d'espace a concerné des espaces agricoles dont 72 % sur des prairies (soit environ 23 500 ha).

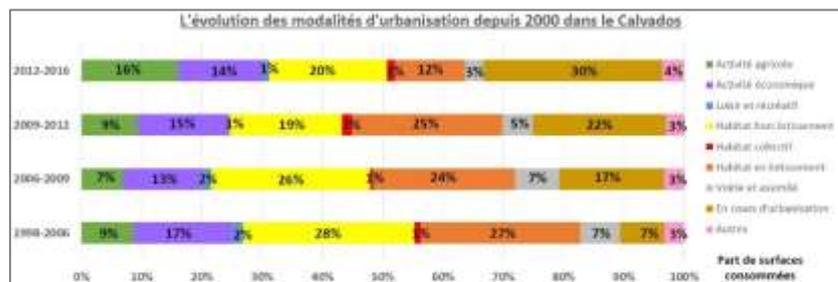
En Normandie, 1 ha sur 2 consommés est consacré au logement. L'urbanisation était dédiée à 15% pour les activités économiques (notamment en Seine-Maritime, Eure et Calvados), 10% pour l'activité agricole (principalement dans l'Orne et la Manche) et 8 % pour les infrastructures de transport (Orne en particulier).



Dans le département du Calvados, environ 9 250 ha ont été urbanisés entre 1998 et 2016, soit un taux d'urbanisation de 1,7 % en 18 ans.

Cette consommation équivaut à 0,7 ha consommé en moyenne par commune et par an, soit 7,4 m² par habitant et par an.

Mais c'est aussi l'équivalent de 6 exploitations agricoles qui ont disparu chaque année dans le département sur cette période (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).

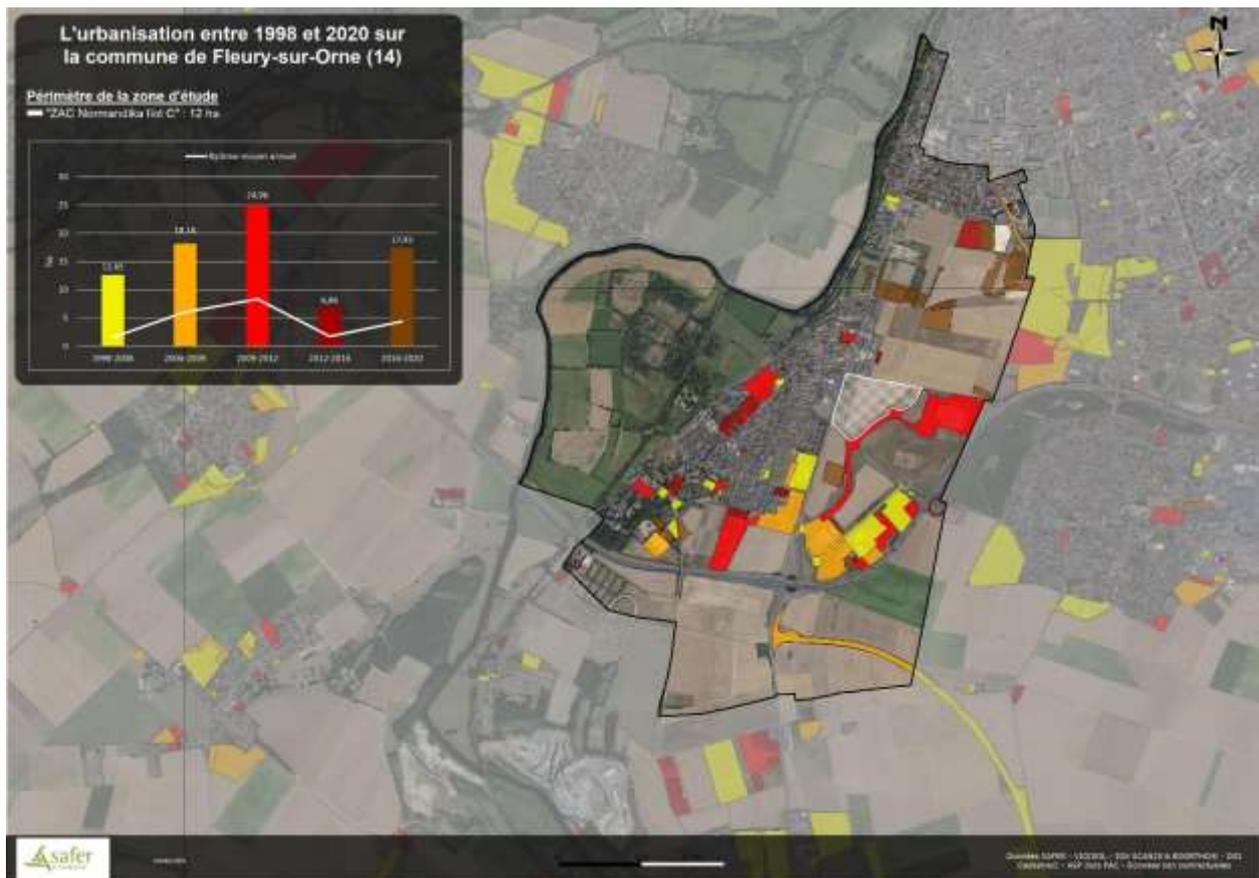


Le rythme de consommation d'espace a diminué durant cette période et a été divisé par 2 à partir de 2012 (45 % à l'échelle Normande).

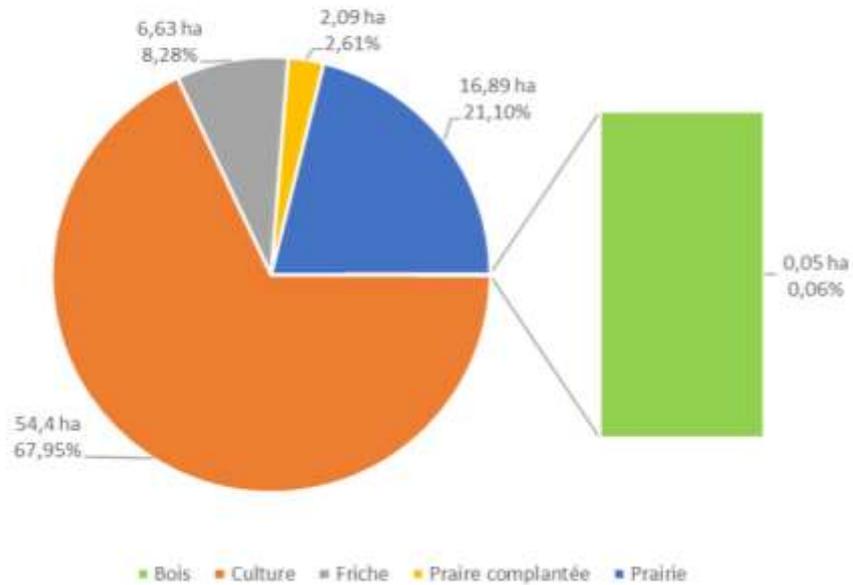
La consommation d'espace s'est effectuée majoritairement dans la région Caennaise, en première couronne pour le développement de zones d'activités, artisanales ou commerciales, en deuxième voir troisième couronne et sur le littoral de la Côte de Nacre à la Côte Fleurie, pour le développement de lotissements. Les autres pôles urbains du département se sont également développés : Bayeux, Falaise, Lisieux et Vire. Les grandes opérations routières, représentant sur l'ensemble de la période 6 % de l'urbanisation totale ont marqué le territoire : déviation de Bayeux, A 88, 4 voies de Boulon et la liaison A 13-RD 613.

3.1.3. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES – ZOOM SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE

Entre 1998 et 2020, la commune de FLEURY-SUR-ORNE a consommé **80,06 ha**, soit une urbanisation de **11,86 % du territoire communal**. Le rythme de consommation moyen annuel de la commune était de 3,66 ha.



ANCIEN USAGE DES SOLS URBANISÉS ENTRE 1998 ET 2020 SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE

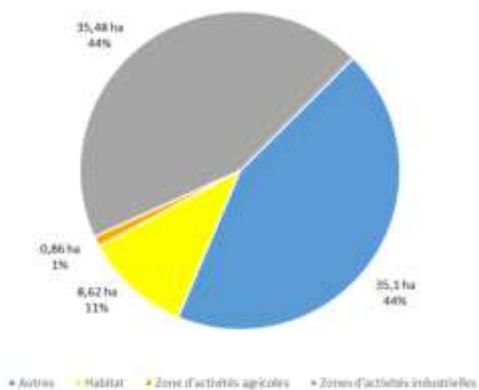


L'urbanisation de la commune s'est effectuée dans le prolongement du bâti existant et en continuité du bourg. Cela s'explique notamment dans le but de densifier les opérations d'aménagement en réponse au PLH et afin de limiter l'étalement urbain. Cela se caractérise alors par le comblement de dents-creuses, souvent sous la forme de lotissements.

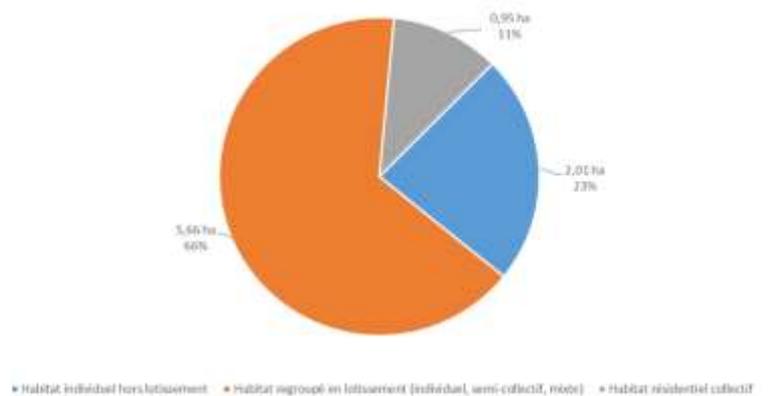
Cependant, cette urbanisation s'est effectuée presque exclusivement au détriment de surfaces agricoles en cultures ou en prairies, à hauteur respectivement de 68 % et de 24 % de l'urbanisation totale.

Cette consommation d'espace s'est effectuée au profit de zone d'activités industrielles (44 % de l'urbanisation totale) ainsi que d'urbanisation diverse rassemblant : la voirie, l'urbanisation en cours, les zones de loisirs etc. (44% de l'urbanisation totale). Le développement de l'habitat a concerné essentiellement des lotissements (11 % de l'urbanisation totale pour un peu moins de 9 ha).

NOUVEAUX USAGES DES SOLS URBANISÉS ENTRE 1998 ET 2020 SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE



NOUVEAUX USAGES DES SOLS URBANISÉS À DESTINATION DE L'HABITAT ENTRE 1998 ET 2020 SUR LA COMMUNE DE FLEURY-SUR-ORNE



Période d'analyse	Surface totale consommée	Rythme annuel moyen de consommation	% de l'urbanisation totale (entre 1998 et 2016)	% du territoire communal consommé
1998 - 2006	12,65 ha	1,58 ha	15,72%	1,87%
2006 - 2009	18,16 ha	6,19 ha	23,08%	2,69%
2009 - 2012	24,96 ha	8,32 ha	31,02%	3,70%
2012 - 2016	6,86 ha	1,72 ha	8,52%	1,02%
2016 - 2020	17,43 ha	4,36 ha	21,66%	2,58%
1998 - 2020	80,06 ha	3,66 ha	100%	11,86%

Concernant la zone d'étude, le projet a une emprise opérationnelle d'une surface de 11,73 ha, ce qui représente :

	% du territoire communal consommé	% de la SAU communale (PAC 2018)	% de la SAU de la PRA Plaine de Caen	% de la SAU du Calvados
ZAC Normandika Ilot C	1,7 %	2,1 %	0,007 %	0,0018%

3.1.4. LES IMPACTS SUR LES FILIERES AMONT ET AVAL

Les impacts du projet de la ZAC sont limités sur les filières amont et aval au vu des surfaces agricoles consommées, de la dimension de l'exploitation concernée et du dimensionnement des entreprises amont et aval avec lesquelles l'exploitation agricole impactée travaille.

Les organismes agricoles travaillant avec l'exploitant en place vont être impactés, sans pour autant les remettre en cause :

- 1 ETA qui effectue les travaux de semis et de récoltes ;
- La Coopérative de Creully.



3.1.5. LES IMPACTS SUR L'EMPLOI

Les impacts du projet d'aménagement sont limités sur l'emploi direct (de l'exploitation agricole impactée) et indirect (emplois induits dans les filières amont et aval) au vu des surfaces agricoles consommées. En termes d'emploi, il n'y a pas de conséquences majeures, la perte de surface ne remettant pas en cause la viabilité de ces activités, de plus l'exploitation prévoit une cessation d'activité à court terme, d'où la petite surface exploitée en système céréaliser confiée à une ETA.

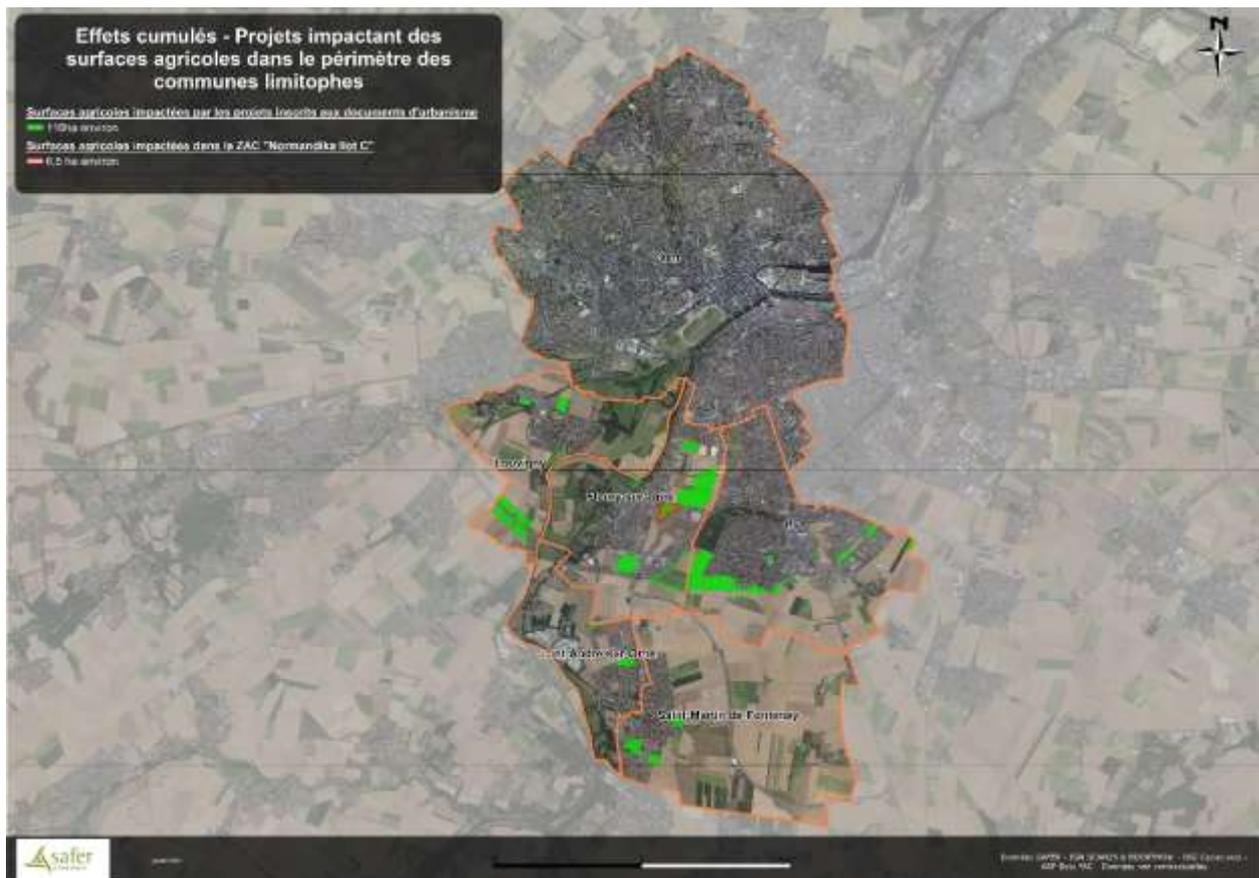
3.2. IDENTIFICATION DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

Au-delà des effets du projet de la « ZAC Normandika Ilot C » sur la commune de FLEURY-SUR-ORNE 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 1.3.4. Délimitation du périmètre des communes limitophes).

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 les emplacements réservés « ER » avec les îlots agricoles déclarés à la PAC, en 2018, par des exploitations agricoles professionnelles montre que :

- **Plus de 116 ha** de surfaces agricoles potentiellement destinées à être urbanisées, à court, moyens ou longs termes. Cela correspond à 5,9 % de la superficie agricole et 1,9 % de la superficie totale du périmètre des communes limitophes à FLEURY-SUR-ORNE ;
- **23 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 ou sur d'autres communes. Au total, c'est 35 % de l'ensemble des exploitations agricoles professionnelles présentes dans ce périmètre qui sont concernées.



L'exploitation présente dans la zone d'étude « ZAC Normandika Ilot C », sera potentiellement impactée par ces futurs projets pour une surface totale d'environ 13 ha (emprise actuelle des projets qui peuvent évoluer).

Ainsi, si l'ensemble de ces projets se réalisent, c'est potentiellement l'équivalent de 1,25 exploitations agricoles professionnelles qui disparaîtrait (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).

Ce sont autant de surfaces agricoles vouées à disparaître, en cas de réalisation des projets. 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 FLEURY-SUR-ORNE

Le PLU de la commune de FLEURY-SUR-ORNE a fait l'objet d'une révision approuvée par le Conseil Communautaire de Caen la mer le 30 janvier 2020. On peut y retrouver des terres agricoles déclarées à la PAC en 2018 mais également concernées par de futurs projets d'aménagements et qui disparaîtront alors à terme :

Zonage	Vocation	Superficie agricole concernées	Nombre d'exploitation concernées
1AUa	Secteur qui correspond au quartier des Hauts de l'Orne dont l'aménagement est réalisé au travers d'une ZAC	13,8ha	3
1AUb	Dernière phase de réalisation du quartier urbain mixte, à dominante d'habitat intermédiaire et collectif du quartier dit "des Terrasses"	3,4ha	1
1AUc	Dernière phase de réalisation du quartier urbain mixte, à dominante d'habitat individuel dense, aménagé sur le coteau du Bas de Fleury	1,3ha	1
1AUd	Secteur qui correspond au site dit "Ilot C" à l'est du centre-bourg	6,5ha	1
1AUe	Secteur qui correspond à la frange est du quartier des terrasses, qui est réservée à des activités économiques ou des équipements	1,1ha	1
1AUev	Sous-secteur, non constructible du fait de sa situation à proximité des grands axes routiers, mais aménageable en complément du secteur 1AUe	2,2ha	2
2AU	Zone réservée à l'extension future de la ville, dans le cadre fixé par le PADD	12,9ha	3
N (ER6a)	Création d'une aire de stationnement, d'un espace récréatif, d'un aménagement de sécurité et d'une voie verte	0,26ha	1
N (ER6d)	Création d'une aire de stationnement, d'un espace récréatif, d'un aménagement de sécurité et d'une voie verte	0,03ha	1
A (ER12a)	Aménagement de haies de chaque côté du chemin rural n° 102	0,19ha	1
A (ER12b)	Aménagement de haies de chaque côté du chemin rural n° 102	0,19ha	2

A (ER13)	Création d'une voie verte	0,47ha	2
----------	---------------------------	--------	---

Au total, on retrouve sur la commune de FLEURY-SUR-ORNE plus de **35 ha** de terres agricoles qui pourraient être impactées par des projets d'aménagement dans les années à venir (hors surface du projet de la « ZAC Normandika Ilot C ». Ces surfaces déclarées à la PAC en 2018 sont exploitées par **5 exploitations** agricoles professionnelles différentes.

Commune de CAEN

Le PLU de la commune de CAEN a été modifié pour la 5^{ème} fois le 3 décembre 2020. On n'y retrouve aucune zone à urbaniser qui concernent des surfaces agricoles.

Commune d'IFS

Le PLU d'IFS a été modifié pour la seconde fois le 18 mars 2021. On y retrouve un certain nombre de parcelles déclarées à la PAC en 2018 et qui sont classées en zones de projets futur ou en cours :

Zonage	Vocation	Superficie agricole concernées	Nombre d'exploitation concernées
1AU	Zone à vocation principale d'habitat dont la desserte en périphérie permet l'urbanisation	13,3ha	3
1AU _p	Secteur affecté à la construction d'un établissement pénitentiaire	1,5ha	1
2AU	Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme	2,7ha	2
2AU _e	Secteur réservé aux services publics ou d'intérêt collectif	1,0ha	1
Ne (ER2)	Extension cimetièrè	0,71ha	2
N(ER5)	Piste cyclo-pédestre	0,21ha	1
N	Espaces boisés classés existants ou à créer	16,0ha	9

Au total, l'ensemble des projets de la commune impactent environ **35 ha** de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2018, valorisées par **9 exploitations** agricoles professionnelles différentes.

Commune de SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY

La commune de SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY a approuvée le plan de zonage de son PLU en octobre 2020. Des parcelles déclarées à la PAC en 2018 sont, dans le plan de zonage susceptibles de changer d'usage dans les années à venir en raison de leur codification au PLU :

Zonage	Vocation	Superficie agricole concernées	Nombre d'exploitation concernées
1AU	Zone à urbaniser	11,6ha	3

On retrouve donc sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-FONTENAY environ **11 ha** de terres agricoles qui pourraient être impactées par des projets d'aménagement dans les années à venir. Ces surfaces déclarées à la PAC en 2018 sont exploitées par **3 exploitations** agricoles professionnelles différentes.

Commune de SAINT-ANDRE-SUR-ORNE

La commune de SAINT-ANDRE-SUR-ORNE a approuvée, par délibération du conseil communautaire son PLU le 3 décembre 2020. Ce dernier projette des opérations d'aménagement sur des terres agricoles. Cela concerne notamment les zones :

Zonage	Vocation	Superficie agricole concernées	Nombre d'exploitation concernées
AU _c	Zone à vocation principale d'habitat équipée ou	2,5ha	2

	insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée		
AUc	Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée destinée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services	0,8ha	1

Au total ce sont donc environ **3,3 ha** de terres agricoles qui sont classées en zones urbanisables sur le territoire communal. Ces terres sont exploitées par **2 exploitations** agricoles professionnelles différentes.

Commune de LOUVIGNY

De même, le PLU de la commune de LOUVIGNY, modifié le 28 mars 2019, classe dans son règlement des zones à projets, qui sont autant de surfaces agricoles vouées à disparaître. On peut y retrouver :

Zonage	Vocation	Superficie agricole concernées	Nombre d'exploitation concernées
Air	Zone agricole correspondant au projet de demi-contournement Sud de Caen	15,2ha	4
AUc	Zone d'ouverture à l'urbanisation à destination d'activités économiques	1,1ha	1
AUc	Zone de mixité à ouvrir à l'urbanisation (extension de la zone de centralité)	3,1ha	1
Nj	Espace boisé classé à créer	0,4ha	1
N (ER2)	Gestion des espaces publics	0,01ha	1
N (ER5)	Cheminement vélo/piéton	0,1ha	1

Au total ce sont donc près de **20 ha** de terres agricoles, exploitées par **7 exploitations** agricoles professionnelles différentes qui font l'objet d'une future urbanisation à court ou moyen-terme.

Ainsi, le cumul de ces pertes foncières va au-delà des impacts strictement liés au projet d'aménagement de la ZAC Normandika Ilot C 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 stricte (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 la « ZAC Normandika Ilot C » de FLEURY-SUR-ORNE 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. Afin d'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 et des résultats économiques moyens des exploitations de l'Ouest de la France¹ (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 seul². 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 %³ 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, un ratio de l'ordre de 4 € produits pour 1 € investi est appliqué⁴.

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 €/ha⁵ et il est admis qu'il faut 20 années⁶, pour que le territoire retrouve ses services environnementaux. Les impacts étant évalués sur plusieurs années, est appliqué un taux d'actualisation de 4 %⁷ aux valeurs calculées. Afin d'évaluer financièrement les pertes de ces services, il a été

¹ Valeurs issues de « Gérer pour Gagner » - Hors série régional - CER France - Août 2020 et confirmées par l'un des exploitant agricole impacté.

² Données issues du Memento Agricole France - AGRESTE - 2019

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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).

⁶ 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.

⁷ 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.

déduit les surfaces des espaces verts du futur projet, ces derniers offrant toujours des services, au moins égaux à ceux des services environnementaux de l'économie agricole.

3.3.1. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AMONT

Pour calculer les impacts financiers du projet de la « ZAC Normandika Ilot C » sur la filière amont de l'économie agricole, nous nous sommes appuyés sur les productions réalisées et les résultats économiques des 4 exploitations agricoles impactées et ce sur 3 années consécutives (2019, 2018 et 2017). Ainsi, a été pris en compte :

- La surface moyenne valorisée par type de production dans la zone d'étude ;
- Lorsque les renseignements des exploitants étaient insuffisants ou manquants, les résultats économiques moyens des exploitations de l'Ouest de la France⁸ (charges de productions et chiffre d'affaires moyen) par type de production agricole :

Les charges de productions moyennes des exploitations correspondent aux charges de production (engrais, amendements, semences, plants, produits phytosanitaires), à la mécanisation et au personnel employé.

Quant aux chiffres d'affaires moyens des exploitations par type de production, ils correspondent aux ventes et produits issues des productions.

Pour rappel (cf. 1.4.1. La zone d'emprise du projet), le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » porte sur une surface « utile » de 11,7 ha. Au sein de ces surfaces ont été dissociés les espaces productifs à caractère ou à vocation agricoles et les espaces non productifs (correspondant à des surfaces déjà artificialisées).

Les surfaces des espaces productifs s'élèvent à 6,5 ha, déclarés à la PAC ces 3 dernières années par 1 exploitation agricole professionnelle. La présente étude a donc considéré cette zone à caractère agricole car cette dernière semble, d'une part, être exploitée et d'autre part, pouvoir retrouver son potentiel agricole « productif ». La surface agricole totale impactée s'élève donc à 6,5 ha.

Les surfaces des espaces non productifs s'élèvent à 5,2 ha, représentées par des jardins communautaires, une friche et des propriétés privées (habitations). Ces surfaces ne sont donc pas prises en compte dans la caractérisation des impacts agricoles.

Afin de caractériser les impacts du projet sur l'agriculture et les impacts financiers globaux sur l'économie agricole, seules ont été prises en compte les surfaces productives agricoles, s'élevant à 6,5 ha.

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des assolements réalisées par l'exploitation impactée ces 3 dernières années dans la zone d'étude :

Année	Surface PAC	Culture
2017	6,5 ha	Colza d'hiver
2018		Blé tendre d'hiver
2019		Lin fibres

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

	Blé	Lin	Colza	Impact pour l'ensemble de la zone
Surface moyenne	2,17 ha	2,17 ha	2,17 ha	6,5 ha
Charges de productions moyennes	1 195	1650	1130	1 325 €/ha
Chiffres d'affaires moyens	1 280	2 385	1 295	1 653 €/ha
Impact financier moyen pour l'économie agricole	2 475	4 035	2 425	2 978 €/ha

En moyenne, la valorisation d'1 ha a un coût de 1 325 € et permet de générer 1 653 €.

L'impact financier moyen pour la filière amont de l'économie agricole est donc estimé à 2 978 €/ha.

⁸ Valeurs issues de « Gérer pour Gagner » - Hors série régional – CER France – Août 2020 et confirmées par l'un des exploitant agricole impacté.

Valeur estimée générée par la filière agricole en amont (€/ha)	Surface prise en compte	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier sur la filière amont (€)
2 978	6,5 ha	4 %	7 ans	120 843 €

L'impact financier pour la filière amont de l'économie agricole est donc estimé à 120 843 €.

3.3.2. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER EN AVAL

Pour calculer les impacts financiers du projet de la « ZAC Normandika Ilot C » 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
120 843 €	40 %	169 180 €

L'impact financier pour la filière aval de l'économie agricole est donc estimé à 169 180 €.

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 la « ZAC Normandika Ilot C » est obtenue par le cumul des impacts financiers amont, aval, auquel est appliqué un ratio de l'ordre de 4€ produits pour 1€ investi, permettant de déterminer le montant à réinvestir pour recréer la perte économique.

Impact financier en amont (€)	+	Impact financier en aval (€)	=	Impact financier des filières amont et aval (€)	Ratio	Impact financier global pour l'économie agricole (€)
120 843		169 180		290 022	1/4	72 506 €

L'impact financier global pour l'économie agricole est donc estimé à 72 506 €.

3.3.4. EVALUATION DE L'IMPACT FINANCIER DES SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

L'évaluation de l'impact financier sur les services environnementaux du projet de la « ZAC Normandika Ilot C » est obtenue à partir de la valeur estimée des services environnementaux (liés au périmètre du projet) et de la surface perdue au détriment des services environnementaux.

Pour rappel (cf. 3.3.1. Evaluation de l'impact financier en amont), le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » porte sur une surface « utile » de 11,73 ha.

Les surfaces imperméabilisées s'élèvent à 0,38 ha et correspondent à des logements (maisons, immeubles), **Les surfaces perdues au détriment des services environnementaux s'élèvent donc à 11,35 ha.**

L'impact financier pour les services environnementaux de l'économie agricole est donc estimé à 89 515 € :

Valeur estimée des services environnementaux (€/ha)	Surface perdue au détriment des services environnementaux (ha)	Taux d'actualisation	Pas de temps	Impact financier des services environnementaux (€)
558	11,35 ha	4 %	20 ans	89 515 €

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 global pour l'économie agricole (€)		Impact financier des services environnementaux (€)		Investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole (€)
72 506 €	+	89 515 €	=	162 020 €

Le montant de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire est donc estimé à 162 020 € pour les 11,7 ha concernés par le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » sur FLEURY-SUR-ORNE (dont environ 6,5 ha directement exploités), soit environ 1,38/m² ⁹.

⁹ Pour information, la valeur économique totale moyenne de référence est de 19 500 €/ha en système Cultures générales (grandes cultures avec cultures industrielles) auxquels les 4 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 bénéfiques, 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. Les éléments présentés ci-dessous sont issus des pièces qui composent les SCoT Caen-Métropole, du PLH de Caen-La-Mer ainsi que l'ensemble des éléments composant le PLU de FLEURY-SUR-ORNE (rapport de présentation, PADD, règlements écrit et graphique et OAP). A cela s'ajoute l'ensemble des pièces composant le projet de la ZAC (étude d'impact, Copil, concertations...).

Le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » de FLEURY-SUR-ORNE s'inscrit dans une volonté politique de poursuite d'un **développement « maîtrisé »** du territoire communal. Il est mis en évidence la nécessité de réduire la consommation des terres agricoles sur la commune en favorisant un développement qui respecte le caractère rural de la commune, notamment en protégeant les espaces agricoles à proximité du bourg.

Le SCoT de Caen-Métropole ainsi que le PLH de Caen-La-Mer, de rang supérieur au PLU, s'appliquent sur le territoire de FLEURY-SUR-ORNE. Ainsi, le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » tient compte des mesures applicables dans le cadre de ces deux documents opposables aujourd'hui. C'est dans ce cadre que le PLU de FLEURY-SUR-ORNE s'inscrit, et notamment afin d'être cohérent avec les orientations du SCoT et du PLH.

4.1. UN ENCADREMENT SUPRA-COMMUNAL DU PLU

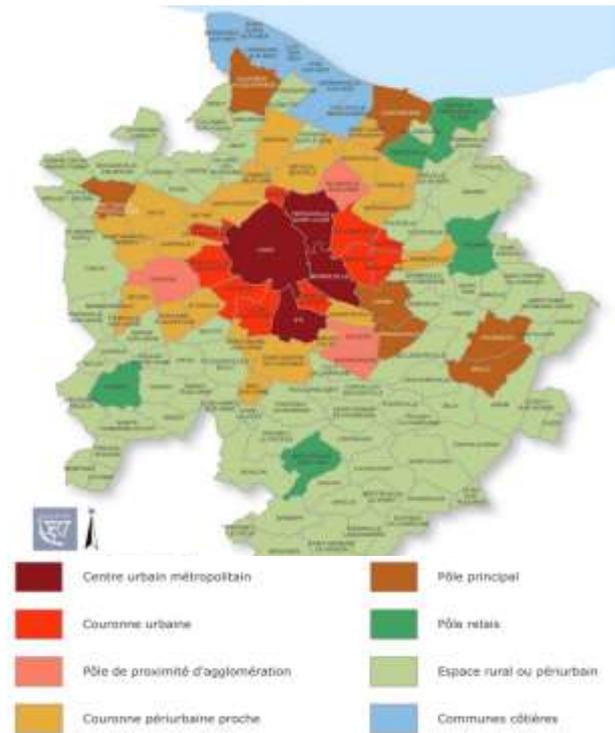
Les orientations d'urbanisme et d'aménagement du PADD ont permis à FLEURY-SUR-ORNE de dresser un bilan de ses atouts et contraintes et de dresser des enjeux de développement du territoire ainsi que des perspectives en matière de développement.

En matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le PLH en accord avec le PADD fixe un objectif de **540 logements** sur l'opération « Ilot C », afin d'atteindre une densité de 35 logements par hectare sur la commune avec aussi l'opération « Hauts de l'Orne ». Les élus veulent assurer l'attractivité résidentielle et économique par l'augmentation de la capacité de logement. Pour y parvenir, il est prévu la construction de **2 700 logements d'ici 2036**, dont près d'un millier sur la période 2019-2024, ceci en application du P.L.H. de Caen la mer, adopté le 30 janvier 2020 pour l'horizon 2019-2024. Ce dernier, prévoit 20% de logements sociaux et 60% d'habitat dense dans les nouvelles opérations d'aménagement.

La commune souhaite ainsi maîtriser l'attractivité résidentielle de son territoire par un développement mesuré, c'est-à-dire préserver les espaces agricoles naturels et assurer un bon rééquilibrage de l'urbanisation vers la centralité du bourg.

Ces objectifs et orientations 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 de Caen Métropole, qui prône la densification et la réduction de l'impact des terres agricoles.

Plus précisément, FLEURY-SUR-ORNE, commune appartenant à la « couronne urbaine » de Caen au sens du SCOT, à des obligations en matière d'organisation d'espace. Cela se traduit notamment par une mutation vers une organisation plus urbaine de l'espace en augmentant la densité et compacité des opérations d'aménagement, en précisant une densité moyenne d'au minimum **20 logements par hectare**.

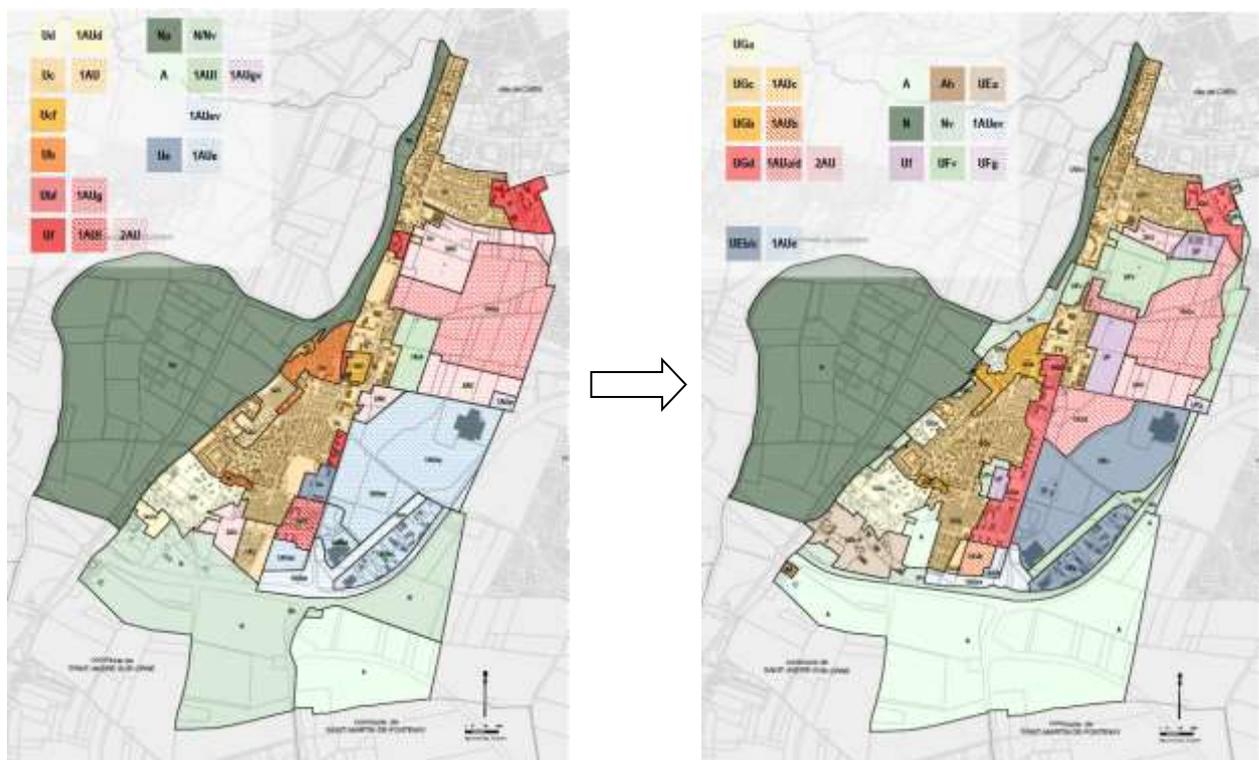


4.2. UNE VOLONTE DE REDUCTION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Le 30 janvier 2020 le Conseil Communautaire de Caen la mer a approuvé la révision du PLU. Dans le but de favoriser un développement maîtrisé, qui limite la consommation des terres agricoles, la commune a fixé plusieurs objectifs et notamment l'augmentation de la densité des opérations d'aménagement, la diminution des tailles moyennes des terrains à bâtir ou encore l'identification des secteurs de renouvellement urbain potentiel.

Les futurs espaces à urbaniser, quelle que soit leur vocation (habitats, équipements, activités économiques) et leur localisation (au sein de milieux agricoles, naturels ou urbains), représentent une superficie d'environ **71 ha**, majoritairement situés à l'est de la commune, et aussi au sud de cette dernière. Afin de conforter le bourg comme pôle principal d'habitat les extensions d'urbanisations seront fait en continuité des zones déjà urbanisées.

De plus, lors de la révision du PLU une meilleure définition des zonages (voir règlements graphiques ci-dessous), ainsi que leur vocation future a permis de réduire drastiquement les ambitions d'urbanisation, initialement, 211ha étaient classés en zones à urbaniser.



Ainsi, il est à souligner une volonté politique favorable à la densification et à la mixité puisque dans le cadre de la révision de son PLU, le développement de la commune s'est porté au plus proche du bourg en favorisant l'accès aux commerces, aux services et aux équipements, tout en densifiant les futurs projets de logements sur les prochaines années sur la commune. Tous ces choix concourent à la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des espaces agricoles.

4.3. UN QUARTIER RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT AUX IMPACTS PROGRESSIFS

Aujourd'hui, le projet répond à une volonté de développement et d'attractivité du territoire. Le site retenu s'inscrit dans la restructuration urbaine et l'extension de l'urbanisation, ce qui permet déjà de concentrer l'urbanisation et de réduire en partie les effets négatifs.

De plus, une réelle « optimisation » de l'espace est recherchée, avec des surfaces consommées et des densités qui se « limitent » aux préconisations des différents documents d'urbanismes précédemment cités. Le projet a alors été pensé afin de répondre aux objectifs que la commune avait fixée concernant le projet, à savoir :

- Assurer l'intégration urbaine et fonctionnelle du futur quartier ;
- Favoriser les trames vertes ;
- Faire perdurer les jardins familiaux existants ;
- Offrir un cadre de vie de qualité, arboré et paysager ;
- Mettre en place une offre intergénérationnelle ;
- Faciliter et encourager les « mobilités actives » ;
- Assurer un équilibre économique entre habitat, activités et équipement.

De plus, l'aménageur SEDELKA 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. La trame dite verte, équivaldra à 43 750m², elle sera composée de parc, de mail planté, de jardins familiaux, ainsi que de noues paysagères plantées réparties selon le plan suivant :



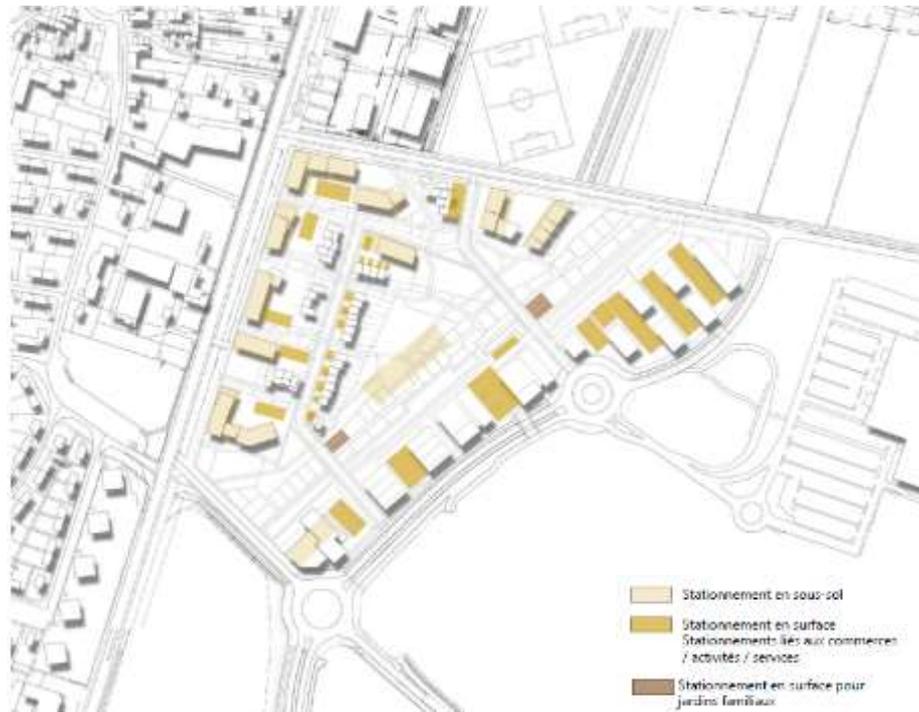
La trame verte est complétée par des apports ponctuels de solutions vertes afin de maintenir un niveau de continuité écologique. Ainsi les cœurs des îlots seront aussi paysagés, ceux-ci seront disposés tel que prévus sur le plan ci-dessous.



De plus, certains toitures et terrasses pourront accueillir des toits végétalisés ou encore des aménagements paysagers, permettant notamment de continuer certaines continuités écologiques. Les bâtiments envisagés sont présentés sur le plan ci-dessous.



Pour limiter les surfaces imperméabilisées, le stationnement du site qu'y comme vu précédemment devra avoir une capacité de 1200 places. Une partie est prévue en sous-terrain, le reste des places aériennes sont envisagées en structure perméable accompagné d'aménagements paysagers. La répartition de ces parkings sur l'îlot est présentée sur le plan ci-dessous.



D'autres mesures sont envisagées afin de limiter les impacts du projet et notamment lors de la phase de travaux et pendant la phase d'exploitation. En effet, par exemple le passage du futur tramway s'effectuera sur toute la longueur nord et ouest de l'îlot, en attendant l'implantation de l'infrastructure il est proposé de laisser le caractère naturel à cette emprise. Tout en l'agrémentant grâce à une gestion différencié, du mobilier éphémères, etc.

Le projet 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 plus de friche urbaine, de « dents creuses » ou de terrains en dehors de tout enjeu agricole sur la commune répondant aux besoins. Le développement passé et futur de la commune, avec notamment aussi la ZAC « Hauts de l'Orne » et toute la ZAC « Normandika », s'est donc porté dans la continuité de l'urbanisation.

L'urbanisation de la ZAC Normandika Ilot C a été réfléchi selon les principes de densité et d'optimisation du foncier, en respectant les prescriptions du SCoT Caen-Métropole et du PLH Caen-La-Mer. L'aménagement est prévu pendant 3 PLH soit de 2019 à 2034. En conséquence, le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » porté par la commune de FLEURY-SUR-ORNE ainsi que par le maître d'ouvrage, n'a pu éviter la consommation de terres agricoles, et les aménagements prévus permettent d'optimiser au maximum ses impacts sur l'espace agricole.

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

Les éléments abordés dans ce chapitre visent à présenter les choix de SEDELKA, concernant les mesures de compensations collectives agricoles retenues, l'évaluation de leurs coûts et leurs modalités de mise en œuvre. En effet, ces mesures doivent être pertinentes, proportionnelles, de portée collective au regard des effets négatifs du projet de « ZAC Normandika Ilot C » sur l'économie agricole du territoire. Ces mesures doivent permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu, en volume ou en valeur. Dans tous les cas, le maître d'ouvrage a la responsabilité des mesures de compensations collectives agricoles mises en œuvre et présenter des garanties concernant le suivi de celles-ci sur une durée appropriée.

Pour rappel, la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole du projet de ZAC Normandika Ilot C a été évaluée à 162 020 € (Cf. Partie 3.3.5. Evaluation de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole). Cette valeur devra donc être injectée dans l'économie agricole locale, par le financement de projets qui permettront à l'agriculture de se consolider et donc lui permettre de recréer de la valeur ajoutée.

Dans tous les cas, au préalable au financement des mesures identifiées, SEDELKA aura recours à la consignation de cette somme à la CDC.

SEDELKA a fait sa demande d'adhésion à l'association de préfiguration du GIP CCA de Normandie pour être accompagné dans le choix de la ou des mesures de compensation collective agricole. Le Conseil d'Administration du GIP CCA du 21 juin 2023 a validé cette adhésion, garante de transparence et de la mise en concurrence équitable des projets des porteurs de projets agricoles satisfaisant les conditions de mesures de compensation collective dans un périmètre à proximité du lieu d'impact.



Description, rôle et fonctionnement du GIP CCA

Le 26/03/2021, la Région Normandie, la CU Caen la mer, la Safer de Normandie ainsi que la CRAN ont lancé l'association de préfiguration du GIP CCA Normandie. Cette association de préfiguration poursuit 3 grands objectifs :

- *Faire appliquer la réglementation, en complémentarité avec la CDPENAF :*
 - o *S'assurer du caractère collectif des mesures de compensation ;*
 - o *Inciter à la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prioritairement aux mesures de compensation ;*
 - o *Œuvrer au bon respect des règles organisant la compensation collective agricole ;*
 - o *Veiller à ce que chaque euro versé soit affecté à un projet favorable à l'économie agricole ;*
- *Protéger le foncier agricole :*
 - o *Réduire la consommation des terres agricoles ;*
 - o *Pérenniser le potentiel économique agricole global ;*
 - o *Informier et sensibiliser les acteurs du territoire ;*
 - o *Faciliter l'émergence des projets collectifs au plus près du territoire impacté et répondant aux besoins agricoles locaux ;*
- *Proposer des mesures de compensation :*
 - o *S'assurer de la juste recréation de valeur ajoutée agricole ;*
 - o *Conseiller les maîtres d'ouvrages ;*
 - o *Inciter à la consignation - déconsignation des fonds ;*
 - o *Veiller à la distinction entre les mesures de compensation collectives agricoles et les mesures d'indemnisation individuelle.*

De ce fait, le GIP CCA Normandie propose de conventionner avec des maîtres d'ouvrages soumis à la compensation collective agricole afin d'obtenir une vision globale des projets agricoles collectifs en émergence

sur le territoire, à travers la réalisation d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) et d'appels à projets (AAP). Ces 2 outils invitent des candidats, porteurs de projets, à présenter leurs intentions et projets d'intérêt pour l'économie agricole collective locale.

Les AMI et les appels à projets sont publiés sur le site Internet du GIP CCA Normandie ([Compensation Collective Agricole en Normandie \(gip-cca-normandie.fr\)](http://Compensation Collective Agricole en Normandie (gip-cca-normandie.fr)))¹⁰.

Dans tous les cas, les porteurs peuvent être de différentes natures, regroupements d'entreprises, d'associations ou de personnes : exploitants agricoles, établissements de recherche, CUMA, entreprises agricoles ou para-agricoles, collectivités locales, etc.

Dans tous les cas, les mesures :

- Doivent avoir un caractère collectif ;
- Être créatrices de valeur ajoutée pour l'économie agricole ;
- Être localisées en tout ou partie au sein du périmètre d'impact du projet objet de la mesure de compensation collective agricole.

Lorsqu'il est sollicité par un maître d'ouvrages, le GIP CCA Normandie procède à un AMI afin de recueillir les intentions de porteurs de projets agricoles.

Les différentes candidatures déposées par les porteurs de projet sont examinées par le GIP CCA Normandie sur les bases de critères énoncés dans le catalogue de mesures simplifiées.

Concrètement, le GIP CCA Normandie a mis à disposition un catalogue de mesures simplifiées afin de recenser des projets permettant de créer de la valeur ajoutée agricole. Ce dernier vise à mieux « *mieux appréhender le concept de la compensation collective agricole* » et à « *choisir des mesures de compensation collective agricole collective parmi celles approuvées par les Préfets et priorisées selon les caractéristiques des territoires concernés.* ».

Dans ce catalogue sont présentées, sous forme de fiches synthétiques, 26 catégories de mesures.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE (CMS, GIP CCA Normandie, 03/12/2021)

mesures structurant la filière

Création d'un abattoir collectif de proximité
Création de chambres froides collectives
Création de silos collectifs
Financement de matériel agricole spécialisé permettant le développement d'une nouvelle filière
Implantation d'un outil de transformation des légumineuses en vue de l'alimentation animale
Implantation d'une chaudière biomasse
Implantation d'une unité de méthanisation
Installation d'un bâtiment de séchage d'herbe collectif
Installation d'une antenne GPS collective
Installation d'une station météorologique collective
Création d'un bâtiment de stockage collectif
Restauration de chemins agricoles

mesures permettant de conserver le foncier agricole

Réaménagement parcellaire
Aide à la réhabilitation de terrains pour l'agriculture

mesures favorisant l'augmentation du prix de vente

Aide à la certification environnementale
Création d'un label
Création de point de vente collectif
Création de restauration approvisionnée en local
Installation d'un atelier de transformation collectif
Promotion de produits agricoles locaux

mesures maximisant le potentiel agronomique des terres

Création de bassin de rétention d'eau à vocation d'irrigation
Installation d'un système d'irrigation collectif
Installation d'un système de drainage collectif
Aménagement final sur la parcelle de l'agriculteur suite à un transfert de terre

mesure favorisant le conseil aux agriculteurs

Accompagnement à la mise en œuvre d'un projet porté par des agriculteurs

mesure transversale

Financement de projets agricoles : Appel à projet

Pour chacune de ces mesures est précisé un niveau d'évaluation retranscrit dans un système de notation spécifique et objectif, basé sur 5 critères :

- La recréation de valeur ajoutée pour l'activité agricole : « *est l'objectif principal de la compensation collective agricole. Les axes pour évaluer ce critère sont : la structuration des filières, l'adaptation des cultures au*

¹⁰ <https://www.gip-cca-normandie.fr/>

territoire, l'augmentation du prix du produit final, la diminution des charges et la conservation du foncier agricole » ;

- *La facilité de mise en place du projet également appelée opérationnalité du projet : « pour évaluer la solidité de la mesure de compensation. Ce critère est estimé notamment, selon la facilité de mise en œuvre, le financement de la mesure, l'impact sur le travail de l'agriculteur (temps et risque), la rentabilité et la durée de vie de la mesure » ;*
- *Les avantages et intérêts pour le maître d'ouvrages : « Les axes d'évaluations sont l'acceptabilité de la mesure, notamment par la population agricole, et sa visibilité ainsi que la potentielle valorisation du projet initial (soumis à l'étude d'impact) par la mesure » ;*
- *Les regards des représentants du GIP CCA Normandie, concernant les membres représentant les collectivités locales : « Les axes d'évaluation sont l'économie du territoire, l'attractivité du territoire et l'image de la collectivité » ;*
- *Les regards des représentants du GIP CCA Normandie, concernant les membres représentant la profession agricole : « Les axes d'évaluation sont le nombre d'agriculteurs profitant de la mesure ainsi que les filières et surface concernées ».*

Suite au lancement de l'AMI et au regard des critères évaluatifs, les projets entrant dans le cadre de la compensation collective agricole sont invités à répondre à un appel à projet.

Suite à cet appel à projet, chaque projet est examiné par le GIP CCA Normandie, avec une analyse et une notation au travers de critères regroupés en 5 axes (ce sont les mêmes critères d'évaluation que pour l'AMI) :

- « - *Recréation de valeur ajoutée agricole (60% de la note finale) ;*
- *Faisabilité et opérationnalité du projet (15% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour les collectivités locales membres de l'association de préfiguration (10% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour la profession agricole (10% de la note finale) ;*
- *Intérêt du projet pour le maître d'ouvrage (5% de la note finale). »*

Suite à cette notation, seuls sont éligibles les projets :

- *« Dont le score est supérieur à une valeur seuil de 60/100 » ;*
- *« Qui auront obtenu la moitié des points aux axes de notation « Intérêt du projet pour les collectivités locales membres de l'association de préfiguration » et « Intérêt du projet pour la profession agricole » » ;*
- *« Portés par des partenaires en situation financière saine, en cohérence avec les travaux qu'ils se proposent de mener » ;*
- *« Suffisamment avancés et matures, de sorte à permettre une mise en œuvre opérationnelle rapide » ;*
- *Dont « le siège social (ou l'antenne porteuse du projet) du porteur de projet doit être situé, de préférence, au plus près du territoire impacté » ;*
- *Dont « une part d'autofinancement représentant au minimum 20 % du coût total du projet » devra être apportée par les porteurs de projet.*

Les projets ayant obtenu le plus grand nombre de points sont retenus, avec un ordre de sélection, dans la limite des crédits affectés à l'appel à projet. En d'autres termes, ces projets sont donc susceptibles de bénéficier d'un soutien financier, sous forme de subvention directe par le maître d'ouvrages (qui dans tous les cas ne pourra être que pour partie et non exclusive).

Les projets éligibles selon les critères du GIP CCA Normandie sont présentés pour validation au maître d'ouvrage, puis à la CDPENAF.

Une convention est ensuite signée entre les porteurs de projets retenus et le maître d'ouvrage, pour que les fonds consignés préalablement à la CDC par le maître d'ouvrage, soient versés aux porteurs de projets.

Ainsi, la CU Caen la mer souhaite solliciter le GIP CCA Normandie dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de compensation collectives agricoles liées aux impacts du projet d'extension du Quartier Koenig (pour tout ou partie des sommes allouées).

Cependant, la CU Caen la mer met en avant le fait que dans le cadre de ce projet d'extension, une lisière « tampon » sera créée à vocation agricole. Lorsque les contours de ce projet seront avancés, une partie des financements liés à la compensation collective pourront être étudiés.

Par ailleurs, des mesures de compensation collectives agricoles pourraient éventuellement être envisagées en lien avec le PAT Caen Normandie Métropole, labellisé (de niveau 1) depuis mars 2021, dont le plan d'actions est en cours de mise en œuvre.

Les engagements de SEDELKA

Le projet de la ZAC n'a pu éviter la consommation de terres agricoles et les surfaces consommées ont été optimisées au maximum.

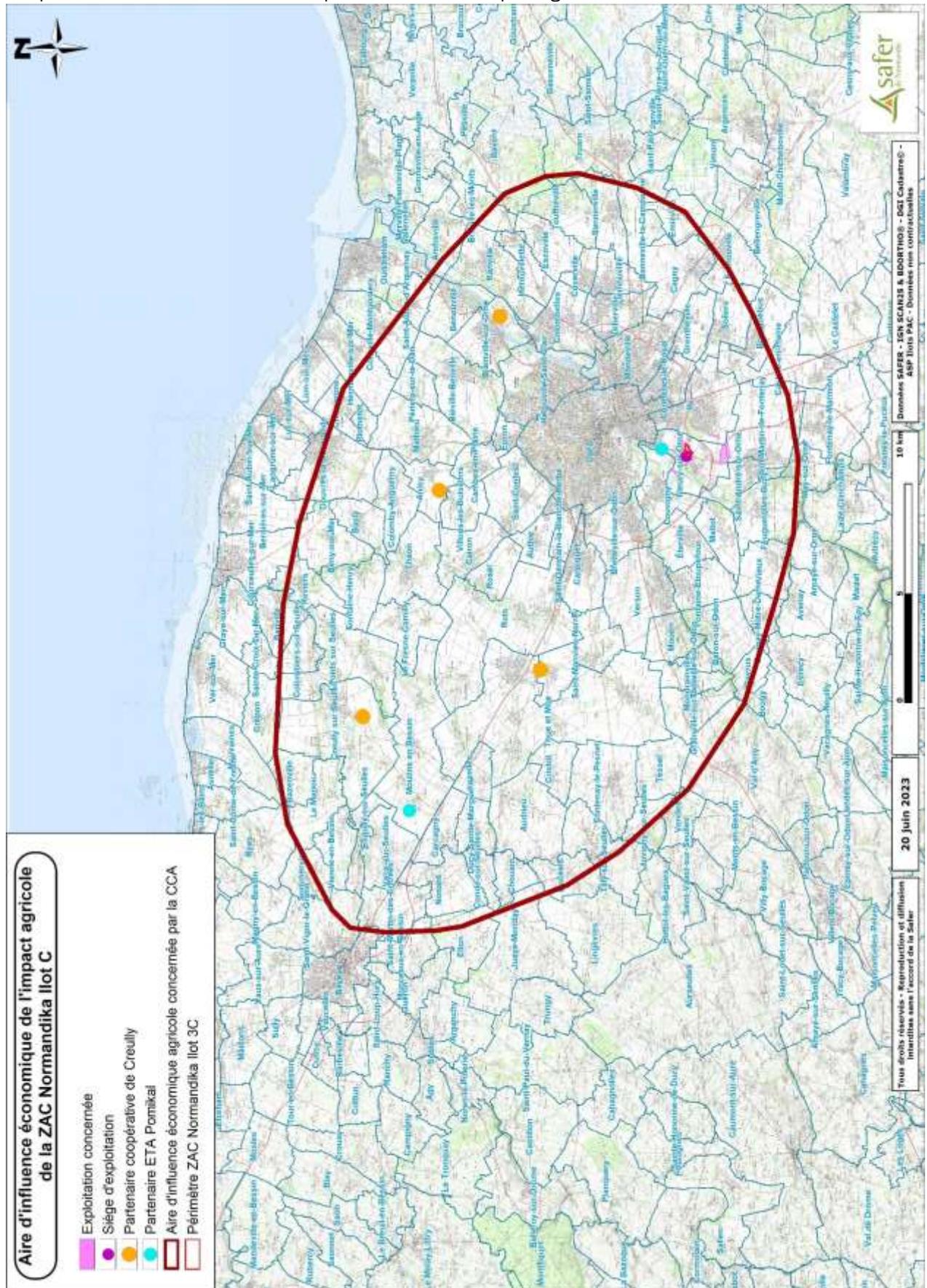
En conséquence, le projet a des incidences sur l'économie agricole et le maître d'ouvrage, SEDELKA, s'engage à débloquer la somme correspondante à l'investissement financier nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole lié aux impacts agricoles résiduels, et qui pourra servir à mener des actions qui contribuent à compenser les effets négatifs du projet.

SEDELKA a décidé d'adhérer à l'association de préfiguration du GIP CCA afin d'être accompagné dans le choix de la ou des mesures de compensation collective agricole répondant à la réglementation en vigueur.

Suite à la présentation de son dossier en CDPENAF et sous réserve d'avis favorable de sa part, SEDELKA s'engage à signer une convention avec le Préfet de Département pour garantir la consignation des fonds calculés et les modalités du choix et de la mise en œuvre des mesures de compensation.

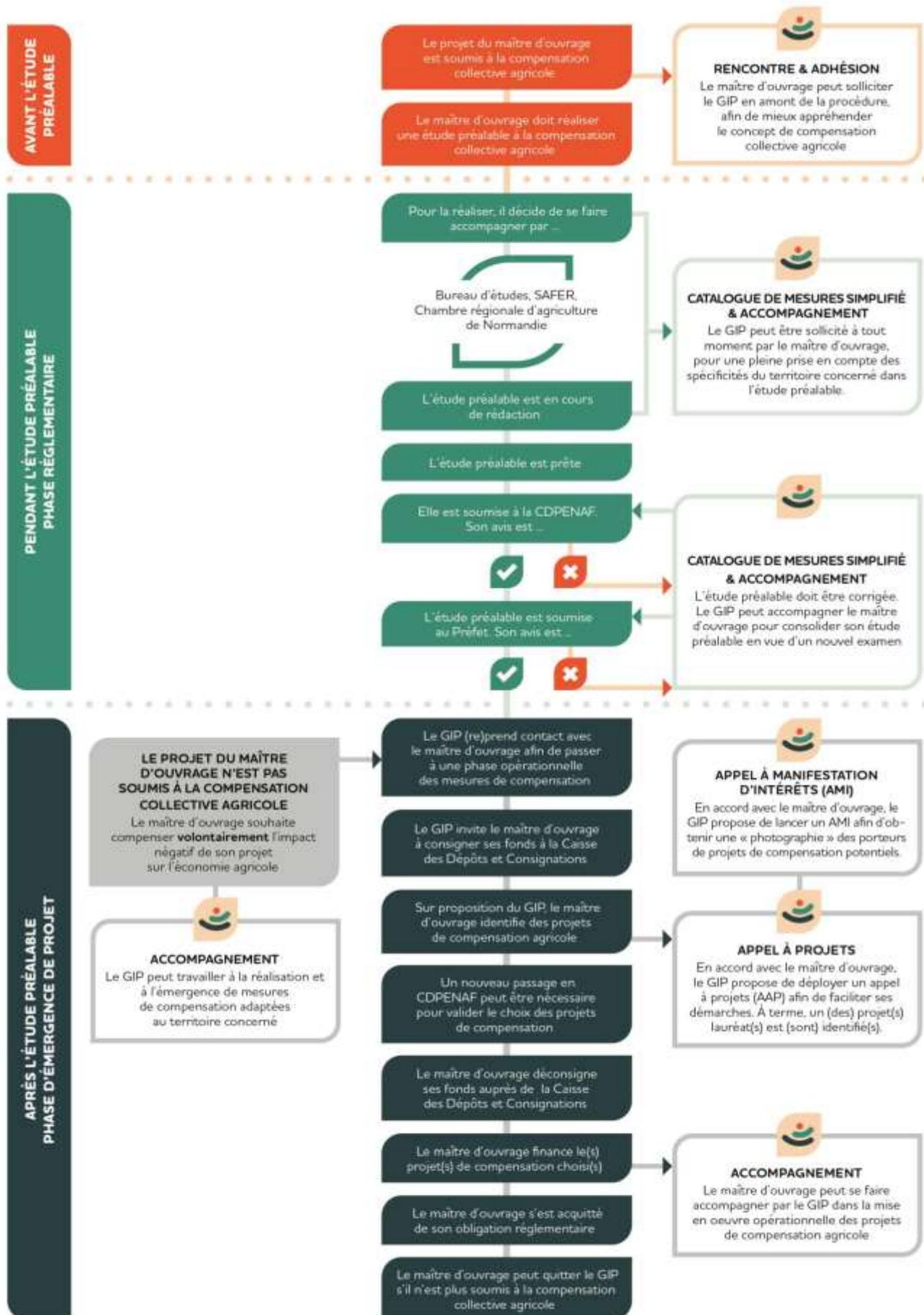
Un AMI au besoin, et dans tous les cas un AAP sera lancé par le GIP CCA pour faire émerger et mettre en concurrence des projets de porteurs de projet de mesures de compensation collective agricole répondant à la réglementation. SEDELKA s'engage ensuite à suivre les modalités de fonctionnement du GIP CCA et à faire connaître à la DDTM du Calvados et sa CDPENAF les mesures retenues et les modalités de mise en œuvre.

L'aire d'influence économique agricole concernée par l'impact de la ZAC Normandika Ilot C, étant à considérer réglementairement dans l'appréciation de la proximité des mesures de compensation collective agricole proposée par des porteurs de projets est définie à partir du périmètre de l'exploitation impactée, son siège d'exploitation et la localisation de ses partenaires économiques agricoles associés aux filières amont et aval :



Caractéristiques agricoles principales de l'aire d'influence économique agricole concernée par le projet de ZAC Normandika Ilot C

Périmètre économique - étude Normandika Ilot C		Données PAC 2021	
Surface totale du périmètre		60 190 ha	
Surface agricole utile		40 523 ha	
Nombre d'exploitations agricoles valorisant des surfaces dans la zone		698	
Taille moyenne des exploitations agricoles valorisant des surfaces dans la zone		58 ha	
Type de production	Surface en ha	Part (%)	
Blé tendre	15 345	37,9%	
Mais grain et ensilage	3 233	8,0%	
Orge	3 193	7,9%	
Autre céréale	647	1,6%	
Colza	5 373	13,3%	
Tournesol	142	0,3%	
Autres oléagineux	41	0,1%	
Protéagineux	1 751	4,3%	
Plantes à fibres	3 296	8,1%	
Gel	293	0,7%	
Légumineuses à grain	4	0,0%	
Fourrage	672	1,7%	
Estives landes	1	0,0%	
Prairies permanentes	4 809	11,9%	
Prairies temporaires	226	0,6%	
Vergers	221	0,5%	
Autres cultures industrielles	67	0,2%	
Légumes-Fleurs	1 033	2,5%	
Divers	175	0,4%	



CONCLUSION

Le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » de FLEURY-SUR-ORNE va permettre de poursuivre le développement « maîtrisé » souhaité par la commune en ne dépassant pas l'augmentation des 2700 habitants à l'horizon 2034 et tout en restant attractive comme commune en périphérie de Caen. Ce projet prévoit la création d'environ 540 logements à horizon 2034. **D'une superficie « utile » totale de 11,7 ha, le projet impacte des terres agricoles à hauteur de 6,5 ha.** Ces terres sont en culture et de moyenne 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 la ZAC, est estimé à **162 020 €**, soit environ **1,38 €/m²**.

A l'heure actuelle l'aménageur n'a pas de projet auquel insuffler ce montant. Avec un avis favorable de la CDPENAF, SEDELKA s'engage à établir une convention avec le préfet et a consigné les fonds en Caisse des Dépôts et de Consignation. SEDELKA s'est déjà engagé dans cette démarche de transparence et d'équité en adhérent à l'association de préfiguration du GIP CCA Normandie en juin 2023. SEDELKA fera ainsi appel au GIP pour l'accompagner dans sa démarche pour trouver un ou des projets créateurs de valeur économique agricole dans le secteur à proximité de l'aire d'influence économique agricole touchée par son projet d'urbanisation. SEDELKA a adhéré au GIP CCA par décision du Conseil d'Administration de ce dernier en date du 21 juin 2023. Après sa collaboration avec le GIP CCA, SEDELKA tiendra informé la CDPENAF du Calvados du choix de la ou des mesures retenues et de leurs modalités de mise en œuvre.



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@saferdenormandie.fr

Site Internet : www.saferdenormandie.fr

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