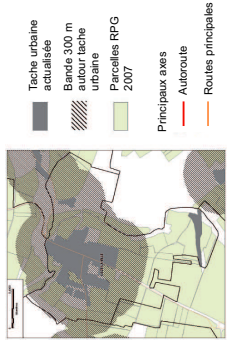
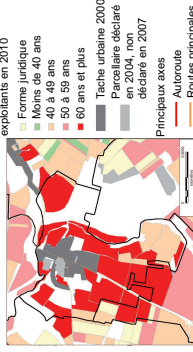
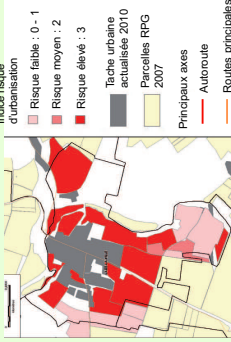
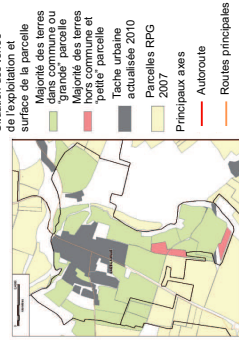


Témoignage n°3 Classe d'âge des exploitants en 2010



Témoignage n°4 Situation des terres de l'exploitation et surface de la parcelle



Témoignage n°5 Surface en ha



Après croisement et pondération des 4 indicateurs précédents, les parcelles ont été classées selon un degré de risque de basculement vers l'urbanisation.

Les perspectives d'utilisation de l'étude

Comment intégrer les enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme ?

Quelles instances permettraient d'échanger sur les problématiques agricoles ? Quelle information transmettre aux bureaux d'études pour faire connaître la situation agricole ? Cette étude pose le problème de la reconnaissance de l'agriculture dans son rôle économique et de structuration du paysage dans les projets d'aménagement des communes.

Se poser les bonnes questions au début de l'élaboration des documents d'urbanisme :

- Quels sont les enjeux du projet pour l'agriculture ?
- En tant qu'espace structurant le territoire (dimensions paysagère, environnementale, liées à l'identité et au terroir) et en tant qu'activité économique (démographie des exploitations agricoles, structuration des filières, pérennité des structures, viabilité de l'activité).
- Comment le projet permet de maintenir ou de développer les activités agricoles du territoire ? Comment favoriser le renouvellement des exploitations agricoles ? Comment maintenir la compétitivité économique des systèmes de production ? Que représente le foncier ?

- Quelles sont les priorités à défendre ?
- Le maintien du « volume global » des terres agricoles ? La préservation des

terres « à haute valeur agronomique », à « haute valeur écologique » ? - Comment anticiper sur les conflits d'usage ?

Inviter les collectivités à renforcer le volet agricole dans les documents d'urbanisme.

Demandeur un volet agricole dans le diagnostic du PLU.

Le diagnostic du PLU pourra comporter un volet détaillé sur l'agriculture, permettant de démontrer que le projet de la commune assure le maintien d'une agriculture viable économiquement et durable pour le territoire.

Le diagnostic agricole du PLU pourra se composer de trois parties :

- Une analyse socio-économique de l'agriculture (description des filières agricoles, valorisation des produits locaux, analyse des exploitations et de leur évolution).

- Une réflexion sur les interactions entre l'agriculture et le territoire (environnement, paysages, eau, risques, biodiversité, déplacements, qualité des terres, etc.).
- Un projet équilibré s'appuyant sur une urbanisation maîtrisée et le maintien des activités agricoles.

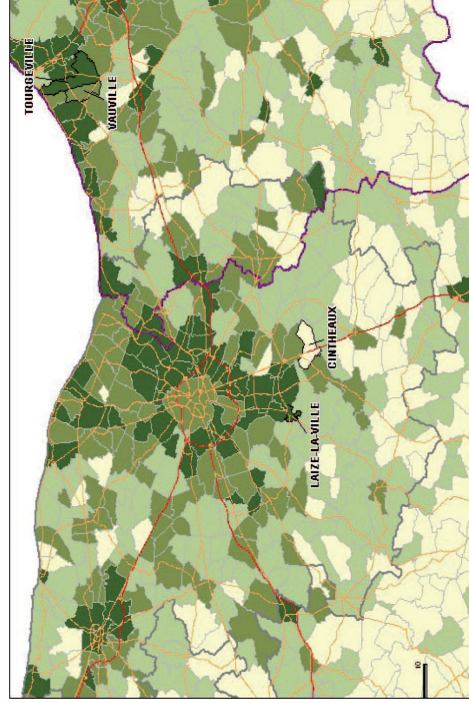
Contacts :

CERUR - Tél : 02 99 50 70 22 - 171 rue de Ven BP 70416 35204 - Rennes Cedex 2 - www.cenur-reflex.org/
Le Cerur est un cabinet d'études en programmation urbaine, habitat, urbanisme, approche environnementale, politique de la ville et développement territorial. Depuis 1977, le Cerur réalise des missions d'études, de conseil et d'accompagnement de projets. Il est membre du groupe Reflex.
Tél : 02 31 43 16 32 Service du Système d'Information de la Circulation Routière et de l'Exploitation Territoriale - Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados 10, Bd du Général Vanier - BP 80517 - 14035 Caen Cedex - www.calvados.equipement-agriculture.gouv.fr/
Mise en page : DREA de Basse-Normandie / MPAS - Pôle communication - Séverine Bernard

Les objectifs de l'étude

Les résultats de l'étude

étude sur le processus d'urbanisation des terres agricoles



Réalisation cartographique : CERUR
source : Déméter 14 - P. Le Gouée et al. - 2009 (rapport d'étude).

Le périmètre de l'étude est constitué des communes de l'aire urbaine de Caen et de sa périphérie présentant un dynamisme important de construction (> 2% par an de 1999 à 2005)

Dans le Calvados et plus précisément dans l'aire urbaine de Caen, la péri-urbanisation est particulièrement forte.

Entre 1999 et 2005, 80% de l'augmentation de la population de l'aire urbaine de Caen s'est effectuée dans les communes situées entre 12 et 20 minutes de la ville centre.

Plus de 2 200 ha de surface agricole utile autour de l'aire urbaine de Caen ont définitivement perdu leur usage agricole de 1995 à 2005, ce qui équivaut à près de 3 communes. Les parties urbanisées concernent souvent des terres à haut potentiel agronomique et le caractère diffus de l'urbanisation entraîne le morcellement des espaces cultivés.

Dans ce contexte, la DDTM du Calvados a confié au bureau d'études privé, le CERUR, une étude visant :

- 1 - à comprendre le processus d'urbanisation des terres agricoles à l'échelle de la commune à partir d'une analyse statistique et d'études de cas sur 8 communes ;
- 2 - à identifier des témoins d'alerte du « basculement » d'une parcelle agricole vers l'urbanisation ;
- 3 - à définir les leviers permettant de mieux prendre en compte les enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme.

Urbanisation des terres agricoles : de quoi parle-t-on ?

Il s'agit de terres non bâties exploitées par l'activité agricole, qui deviennent des terrains bâtis.

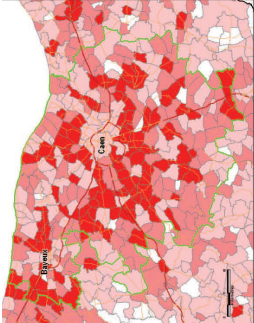
Ce processus suit deux phases :

- Phase 1. Le passage de « terres agricoles » à « terrains nus à bâtir » : qui résulte de l'attribution de « droits à construire » ;
 - Phase 2. Le passage de « terrains nus à bâtir » à « terrains bâtis » : qui résulte de l'attribution de permis d'aménager.
- Or, c'est bien la première phase d'attribution de droits à construire, qui constitue l'étape majeure du basculement des terres agricoles vers l'urbanisation.

Les résultats de l'étude

Les indicateurs et les facteurs du processus d'urbanisation des terres agricoles

Taux annuel moyen de logements commencés pour 100 logements en 1999



Les résultats de l'analyse statistique :

8 indicateurs facilement mesurables à l'échelle communale sont liés directement au taux d'artificialisation des terres agricoles.

Les résultats des études de cas :

4 communes situées dans le périmètre du Schéma Directeur de Caen (Saint Martin de Fontenay, Maltot, Bénouville, Blainville sur Orne) et 4 communes situées en dehors de ce périmètre (Laize la Ville, Cintheaux, Tourgéville, Vauville) ont fait l'objet d'une étude approfondie, ce qui a permis d'identifier 9 facteurs intervenant dans le processus d'urbanisation des terres agricoles.

FACTEUR 1 - La politique de planification dans les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) intervient en premier dans le processus d'urbanisation des terres agricoles. Les communes peuvent adopter une attitude différente face à la pression de l'urbanisation en fonction des choix effectués dans les documents d'urbanisme.

FACTEUR 2 - L'utilisation des dispositifs réglementaires par les communes est variable. Or, il existe un large panel de dispositifs (ZAP**, PAEN**) à leur disposition pour limiter la consommation des terres agricoles. En outre, les codes de l'urbanisme et rural, les lois SRU, le Grenelle, la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche mettent en avant la maîtrise de l'urbanisation et la protection des espaces agricoles.

FACTEUR 3 - Les stratégies des acteurs de la commune et les comportements individuels ont un impact sur le rythme, la répartition et les formes d'urbanisation. Les réactions sont différentes entre les volontés des élus de développer des infrastructures,

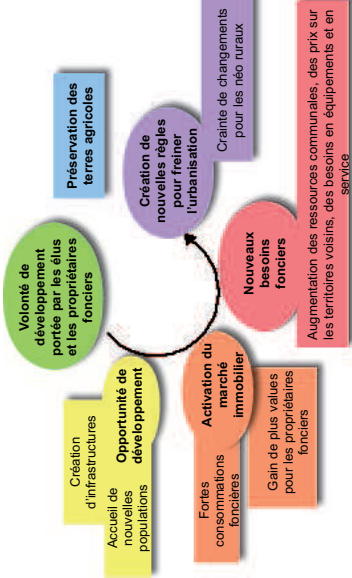
corrélations existant entre des données communales issues de la base de données DEMETER* et le taux d'artificialisation des terres agricoles.

Puis, l'étude de 8 communes a permis de définir des facteurs expliquant les mécanismes de développement urbain propres à la commune ou liés à CERUR a tout d'abord étudié les l'évolution des modes de vie.

Objectif	Critères
Corrélation avec le taux d'artificialisation des terres agricoles	Situation géographique Niveau de structuration de la commune Dynamique résidentielle Marché foncier
	Indicateurs à l'échelle communale Distance – temps au pôle urbain Population communale Nombre d'emplois salariés Nombre de logements neufs commencés par an Surface de logements autorisés par an Objectif de production de logements Evolution du nombre d'emplois 2002-2006 Différence de prix au m ² entre zone classée « agricole » et zone classée « urbanisable »



9 facteurs intervenant dans le processus d'urbanisation des terres agricoles



Les stratégies d'acteurs des communes face au processus d'urbanisation : une évolution cyclique

d'accueillir de nouvelles populations ou d'augmenter les ressources communales, et les craintes des habitants de changements trop importants, liés à la venue massive de néo ruraux.

FACTEUR 4 - Les caractéristiques agricoles du territoire communal influencent les choix de consommation

FACTEUR 5 - Les éléments naturels (cours d'eau, marais, zones de relief, ZNIEFF, zones humides) ainsi que les infrastructures (routes, autoroutes...)

de la commune peuvent à la fois constituer des « barrages » physiques ou être des moteurs à l'urbanisation (l'espace entre la zone urbaine et la zone naturelle doit être urbanisé).

Les critères juridiques

- La structure juridique de l'exploitation agricole (groupement d'agriculteurs/exploitation individuelle)
- Le mode de faire-valoir (propriété/fermage)
- L'âge et le projet de l'exploitant (installation/départ en retraite/succession/vente de l'exploitation)
- En début de carrière : défense de l'outil de production
- En fin de carrière : recherche de valorisation maximale du fait d'une retraite minimale
- La cohérence spatiale de l'exploitation (enclavement/parcelaire regroupé/morcelé)
- L'éloignement des terres par rapport au siège et leur morcellement accentuent la fragilité d'une parcelle.
- La conjoncture économique des filières agricoles (élevage, cultures, lait)
- La proximité des espaces de pâturage par rapport aux stabulations pour les filières d'élevage/lait
- La valeur agronomique des sols, regroupement et taille des parcelles pour la filière « grandes cultures »
- Le nombre d'ha exploités pour le maraîchage

FACTEUR 6 - Le marché foncier et immobilier a des répercussions différentes sur l'agriculture, l'habitat et les zones d'activités

Régi par les lois de l'offre et la demande, le marché foncier évolue en fonction des prix pratiqués en milieu urbain. Le prix du foncier est plus que proportionnel au prix du foncier nu (ou foncier agricole), avec des écarts de prix très importants entre le pôle urbain et le secteur rural, sachant que les mêmes qualités de sol peuvent être recherchées par l'agriculture et l'urbanisation (terrain plat, sol profond, etc.), mais pour des raisons différentes : outil de production (travail et salaire) pour l'agriculture, et bien de consommation (logements ou réserves foncières pour des zones

Les témoins d'alerte du basculement d'une parcelle agricole vers l'urbanisation

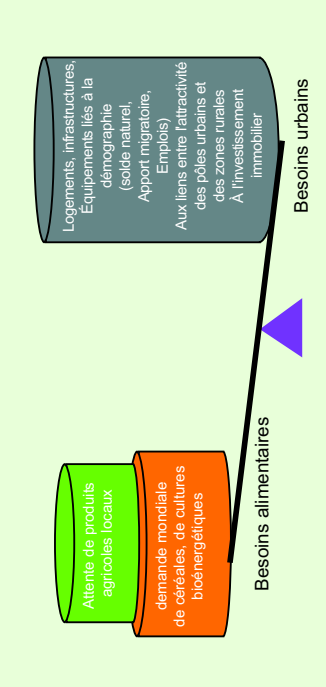
Critères	Témoins
Situation Juridique	Classement zonage POS / PLU : si U ou AUNA. Classement par rapport aux mesures de protection : si zone humide, espace boisé classé, ligne électrique, zone à risque.
Caractéristiques spatiales	Distance-temps par rapport à Caen. Distance métrique par rapport aux zones urbanisées. Positionnement par rapport aux réseaux (routes, cours d'eau).
Caractéristiques agricoles	Mode de faire valoir : si fermage. Age de l'exploitant. Distance du siège d'exploitation, localisation de la parcelle. Proximité de la tâche urbaine. Si exploitant âgé, âge du successeur Qualité agronomique des sols quand propriétaire exploitant (potentiel fiscal agricole).
Situation propriétaire	Lieu de résidence : si propriétaire « extérieur ».

des parcelles de la commune, ce qui permet de déterminer les témoins d'alerte du basculement d'une parcelle agricole vers l'urbanisation.

d'activités et de commerces) pour l'urbanisation. Le prix du foncier se répercute directement sur le capital et l'activité d'une exploitation agricole, alors qu'il est plus faible dans le budget global d'une opération d'aménagement, en particulier dans le domaine des zones d'activités où les futures ressources créées par l'activité compensent rapidement les coûts d'investissement dans le foncier. Ce facteur est d'autant plus complexe qu'il dépend d'un grand nombre d'acteurs qui ont chacun un intérêt propre :

- les propriétaires fonciers
- les exploitants agricoles (locataires et propriétaires)
- les porteurs du projet d'urbanisation (collectivités locales, promoteur...)
- les investisseurs (agissant en fonction des évolutions de la bourse)
- les acquéreurs : les ménages agissant en vue d'un placement (revente du terrain à moyen ou long terme) ; les entreprises agissant en vue de revenus issus de l'activité (retombées à court terme)

FACTEUR 7 - Les modèles d'aménagement n'intégraient pas jusqu'à présent l'impact que pouvait avoir l'extension des villes sur l'agriculture ; l'espace entourant les villes étant considéré comme une ressource illimitée. Cette logique d'urbanisation était avant tout guidée



par l'importance de la proximité des équipements et des services existants, la facilité de la mobilisation du foncier, et l'utilisation des aménités locales. Les communes sont aujourd'hui amenées à prendre en compte dans leurs réflexions les concurrences entre l'occupation de l'espace par l'agriculture et le développement urbain. Cette concurrence se traduit par un rapport de force inégal du point de vue des moyens financiers de chaque partie. En outre, les facteurs agricoles (qualité agronomique des sols, morcellement des parcelles, circulations des engins agricoles, ...) sont encore peu pris en considération du fait de leur méconnaissance.

FACTEUR 8 - L'évolution des modes de vie urbains a un impact sur la consommation foncière. En effet, la représentation urbaine de la « qualité de la vie est souvent associée à la « quantité » d'espace disponible (par opposition à la densité urbaine) autour d'une maison individuelle.

FACTEUR 9 - L'urbanisation des terres agricoles résulte d'un arbitrage entre les besoins alimentaires et les besoins urbains.