Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

PLUi-HM Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités

2.2 Diagnostic agricole

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2025

DIAGNOSTIC AGRICOLE

DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUI-HM

DE LA COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

ANNEE 2022

safer de Normandie

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE NORMANDIE

GLOSSAIRE

A	:	Autoroute
« A »	:	Agricole
ALUR	:	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ARS	:	Agence Régionale de Santé
CCF	:	Cartographie de la Consommation Foncière
CEN	:	Conservatoire des Espaces Naturels
CEL	:	Conservatoire de l'Espace Littoral et des rivages lacustres
CEREMA	:	Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CLM	:	Caen la mer
CRAN	:	Chambre Régionale d'Agriculture de Normandie
CU	:	Communauté Urbaine
DGFiP	:	Direction Générale des Finances Publiques
DDTM	:	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DIA	:	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DRAAF	:	Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
DREAL	:	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EARL	:	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
EPFN	:	Etablissement Public Foncier de Normandie
ETA	:	Entreprise de Travaux Agricoles
ETP	:	Equivalent Temps Plein
EURL	:	Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée
GAEC	:	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GFA	:	Groupement Foncier Agricole
GFF	:	Groupement Foncier Forestier
GFR	:	Groupement Foncier Rural
GFV	:	Groupement Foncier Viticole
Ha	:	Hectares
HLM	:	Habitation à Loyer Modéré
IGN	:	Institut national de l'information géographique et forestière
INPN	:	Inventaire National du Patrimoine Naturel
K€	:	Kilo €uros (= 1 000 €)
LAAF	:	Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
« N »	:	Naturelle
NAF	:	Naturels Agricoles et Forestiers
OSCOM	:	Observatoire des Sols à l'échelle Communale
PAC	:	Politique Agricole Commune
PAT	:	Projet Alimentaire Territorial
PBS	:	Produit Brut Standard
PIB	:	Produit Intérieur Brut
PLU	:	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	:	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi-HM	:	Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat et Mobilités
PRA	:	Petite Région Agricole
RD	:	Route Départementale
RGA	:	Recensement Général Agricole
RN	:	Route Nationale
RNU	:	Règlement National d'Urbanisme
RPG	:	Relevé Parcellaire Graphique
SA	:	Société Anonyme
Safer	:	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SARL	:	Société A Responsabilité Limitée
SAS	:	Société par Action Simplifiée
SAU	:	Surface Agricole Utile
SCEA	:	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCI	:	Société Civile Immobilière
SEVP	:	Service Economie, Veille et Prospective
SFP	:	Surface Fourragère Principale
SIG	:	Système d'Information Géographique
SNC	:	Société en Nom Collectif
STH	:	Surface Toujours en Herbe
SYVEDAC	:	SYndicat pour la Valorisation et l'Elimination des Déchets de l'Agglomération Caennaise
UGB	:	Unité Gros Bétail
UTA	:	Unité de Travail Annuel
ZAC	:	Zone d'Aménagement Concertée
ZAE	:	Zone d'Activité Economique

TABLE DES MATIERES

Introduction ..... Page 1

I. L'espace agricole du territoire ..... Page 18

I. Un territoire au cœur d'une importante région agricole ..... Page 18
Un espace agricole fragmenté ..... Page 19
58% des surfaces dédiées à la production agricole ..... Page 21

II. Un territoire aux potentialités agronomiques exceptionnelles ..... Page 23
Les sols sur la CU Caen la mer ..... Page 23
Les critères pris en compte dans la détermination des potentialités agronomiques de sols, sur la CU Caen la mer ..... Page 26
Les potentialités agronomiques des sols sur la CU Caen la mer ..... Page 28
Les potentialités agronomiques des sols en système céréalier ..... Page 28
Les potentialités agronomiques des sols en système maraicher ..... Page 29
Les potentialités agronomiques des sols en système d'élevage ..... Page 30
Synthèse des potentialités agronomiques des sols ..... Page 31
Les zones d'enjeux agronomiques ..... Page 33
Les zones d'enjeux agronomiques en système céréalier ..... Page 33
Les zones d'enjeux agronomiques en système maraicher ..... Page 33
Les zones d'enjeux agronomiques en système d'élevage ..... Page 34
Synthèse des zones d'enjeux agronomiques ..... Page 34

III. Une ressource limitée et fragilisée ..... Page 36
Un espace agricole communal valorisé en diminution ..... Page 36

IV. Un foncier rural convoité ..... Page 37
Un marché foncier rural actif bien que situe dans une métropole ..... Page 37
Un marché foncier rural sous pression urbaine ..... Page 38
Un marché foncier rural marque par la situation géographique des communes composant la CU Caen la mer ..... Page 40
Le marché foncier rural au profit de la CU Caen la mer ..... Page 43
Un marché foncier agricole dynamique et en progression ..... Page 44
Un marché foncier agricole avant tout parcellaire ..... Page 46
Un marché agricole ou se vendent autant de biens libres que loues ..... Page 47
Les agriculteurs premiers acquéreurs de foncier agricole ..... Page 49
Des prix du foncier agricole élevés ..... Page 51
Un engouement pour les maisons à la campagne ..... Page 51
Des maisons a la campagne au prix élevé et de surfaces réduites ..... Page 53
Des acquéreurs sur le marché des maisons à la campagne avant tout originaires de la CU Caen la mer ..... Page 53
Un marché des espaces de loisirs et non productifs peu actif ..... Page 54
Des prix sur le marché des espaces de loisirs et non productifs variables selon le type de bien vendu ..... Page 55
Des acquéreurs sur le marché des espaces de loisirs et non productifs avant tout originaires de la CU Caen la mer ..... Page 55
Un marché de l'urbanisation très actif ..... Page 55
Les notifications enregistrées au profit de personnes physiques en majorité de parcelles viabilisées ..... Page 57
Un marché de l'urbanisation dominé par les surfaces acquises par des personnes morales ..... Page 58
Un marché de l'urbanisation ou les acquisitions par l'Etat et les collectivités se sont concentrées sur quelques communes de la CU Caen la mer ..... Page 59
Un marché lie à la protection de l'environnement circonscrit aux ENS et à la protection de la ressource en eau ..... Page 60

V. Un espace en prise avec de multiples enjeux de territoire ..... Page 62
Les zonages liés à l'eau ..... Page 62
Les zonages liés au patrimoine ..... Page 65
Les zonages liés aux interventions foncières ..... Page 66
Implication des agriculteurs dans des démarches favorables aux paysages, a l'environnement et au cadre de vie ..... Page 67
Le label HVE (Haute Valeur Environnementale) ..... Page 67
Les mesures agri environnementales ..... Page 68
Plantation de haies, saules, miscanthus etc. Pour lutter contre l'érosion des sols ..... Page 68

VI. Un territoire soumis à une consommation d'espaces élevée ..... Page 69
Une baisse tendancielle de la consommation d'espaces depuis 2009 ..... Page 70
Une consommation d'espaces avant tout sur des terres de grandes cultures ..... Page 73
Une consommation d'espaces pour la production de logements et d'activités (tous types confondus) ..... Page 75
Une consommation pour la production d'infrastructures liées à l'activité agricole, dans les communes les moins « urbaines » ..... Page 79
Une consommation pour le développement des zones d'activités principalement dans la moitié sud du territoire ..... Page 81
Une consommation pour le développement de l'habitat et majoritairement sous forme de lotissements ..... Page 83
Une consommation pour le développement d'infrastructures de transport de façon ponctuelle ..... Page 86
Une consommation limitée des zones récréatives et sportives ..... Page 88
Une consommation limitée et ponctuelle d'équipements publics ..... Page 89

VII. Une consommation d'espaces au détriment des terres aux très bonnes potentialités agronomiques ..... Page 90
Une consommation d'espaces qui s'est effectuée sur des terres aux très hautes potentialités agronomiques en système céréalier ..... Page 90
Une consommation d'espaces qui s'est effectuée sur des terres de très bonne potentialité agronomique en système maraicher ..... Page 91
Une consommation d'espaces qui s'est effectuée sur des terres aux « bonnes » potentialités agronomiques en système d'élevage ..... Page 92
Une consommation d'espaces qui s'est effectuée sur des terres aux très hauts potentiels agronomiques quel que soit les systèmes de production ..... Page 93

VIII. Des réserves foncières pour anticiper les projets de développement Page 95

II. Les exploitations agricoles du territoire ..... Page 97

I. La démographie agricole ..... Page 97
Nombre d'exploitations sur le territoire et évolution ..... Page 97
Les actifs agricoles ..... Page 98
L'âge des chefs d'exploitation ..... Page 99
La dynamique d'installation ..... Page 100

II. Le profil des exploitations ..... Page 103
Des structures d'exploitation de taille variable ..... Page 103
De plus en plus de sociétés agricoles ..... Page 103
Des exploitations tournées majoritairement vers les systèmes polycultures/grandes cultures ..... Page 105
Les productions animales ..... Page 106
Les productions végétales ..... Page 106

III. La structuration du parcellaire agricole ..... Page 111
Un parcellaire hétérogène ..... Page 111
Un territoire avant tout valorise par des exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire de la CU Caen la mer ..... Page 113
La cohabitation de « petites » et de très « grandes » exploitations ..... Page 118
La présence d'une agriculture dite de subsistance …. Ou de travail à façon ? ..... Page 119

IV. La propriété publique ..... Page 120
Une présence forte de la propriété publique ..... Page 120
La majorité des parcelles en propriété publiques sont en nature de sol ..... Page 122
La majorité des parcelles en propriété publique sont détenues par les communes .... Page 123
La propriété foncière publique à caractère ou à vocation agricole sur la CU Caen la mer ..... Page 125
La majorité des parcelles en propriété publique à caractère agricole détenues par les communes et la CU Caen la mer ..... Page 128
Les surfaces en propriété publique à caractère agricole sont quasiment toutes valorisées par des exploitations agricoles professionnelles ..... Page 129

V. L'environnement des corps de ferme : besoins des exploitations et principales contraintes ..... Page 131
Les principaux bâtiments des exploitations agricoles ..... Page 131
La règlementation applicable aux ateliers d'élevage ..... Page 131
Le principe de réciprocité et la proximité vis-à-vis de tiers ..... Page 131
Les plans d'épandage ..... Page 136
Les zones non traitées ..... Page 137
Les circulations agricoles ..... Page 138
Des exploitations dynamiques porteuses de projets ..... Page 139

III. L'économie agricole du territoire ..... Page 142

I. Le poids économique de l'activité agricole du territoire ..... Page 142

II. Le tissu socio-économique agricole ..... Page 144

III. Développement des circuits courts et diversification ..... Page 146

IV. Les plus-values locales : les signes de qualité présents sur le territoire . Page 148
Appellation d'origine protégée (AOP) ..... Page 148
Indication géographique protégée (IGP) ..... Page 149
Agriculture biologique (AB) ..... Page 149
D'autres labels ou signes de qualités garants d'une plus forte valeur ajoutée ..... Page 150

IV. Dynamiques agricoles : Constat, tendances et pistes pour le PLUi-HM ..... Page 151

Les marches des matières premières agricoles ..... Page 152
Contexte règlementaire énergétique et climatique ..... Page 152
Les nouvelles demandes de la société et la multifonctionnalité de l'activité agricole Page 155
Changement climatique ..... Page 155
La disponibilité et l'accès au foncier ..... Page 157

V. Synthèse de l'agriculture du territoire ..... Page 157

INTRODUCTION

Préambule

Le diagnostic agricole a vocation à s'intégrer dans le rapport de présentation élaboré par le bureau d'études prestataire du marché de PLUi-HM.

Cette étude a pour objectif de mettre en évidence les grandes caractéristiques du territoire, de **dégager les enjeux** liés à l'activité agricole et apporter une **aide à la décision** pour l'élaboration du projet de développement du territoire. Ce diagnostic permet de :

- Disposer d'une connaissance globale et objective de l'agriculture locale, dans sa situation actuelle en localisant et caractérisant les zones d'activité agricole (corps de ferme et parcellaires) ; en mettant en évidence ses atouts, ses menaces, sa multifonctionnalité sur le territoire et les conditions de sa pérennité à moyen et long terme.
- Mener une réflexion globale pour identifier les enjeux liés à l'aménagement du territoire et faire des propositions de pistes d'action à décliner dans le futur document d'urbanisme et à l'échelle du territoire.
- Faciliter le dialogue entre élus et agriculteurs sur l'avenir de l'activité agricole sur le territoire.
- Consolider le rôle de l'agriculture dans l'économie rurale, l'alimentation de proximité et l'entretien des paysages, en protégeant l'outil productif agricole et en permettant ses évolutions, notamment vers une diversification de l'activité.

En outre, le diagnostic agricole sert de base de concertation pour les élus, les techniciens et tout acteur associé à la démarche de PLUi-HM.

Méthode du diagnostic

Le diagnostic a été réalisé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme :

- Art L. 101-2 sur la « préservation des espaces affectés aux activités agricoles »,
- Art L. 151-4 sur le « diagnostic (…) des besoins répertoriés en matière de (…) surfaces et de développement agricoles » et sur « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

En France, les données de statistique agricole officielles proviennent du Recensement Général Agricole (RGA), organisé par le Ministère de l'Agriculture tous les dix ans.

Le dernier RGA est sorti en 2020, avec certaines données à consolider.

Il a été estimé que l'analyse du seul RGA n'était pas suffisante pour établir un état des lieux de l'agriculture sur le territoire et mettre en évidence les évolutions récentes et en cours.

En conséquence, plusieurs autres sources d'informations et de données ont été mobilisées pour conduire cette étude :

- Une visioconférence de lancement de la démarche le 17 mai 2021 ;
- 9 journées de permanence organisées de manière éparse sur le territoire intercommunal afin d'être au plus près des exploitants agricoles ;
- Des relances et entretiens individuels par téléphone ;
- La mobilisation de référents agriculteurs du territoire, afin de parfaire les informations au niveau local.
- La rédaction et l'envoi d'un courrier aux exploitants dont le siège ne se trouve pas sur le territoire, mais qui exploitent des parcelles sur Caen la mer.

Eléments à prendre en compte pour une bonne utilisation des données

Les résultats de l'enquête ne concernent pas la totalité des exploitations présentes sur le territoire. La source d'information n'est pas toujours l'exploitant en lui-même mais peut-être un référent agricole et/ou un élu.

Ces résultats correspondent à une situation donnée au moment des enquêtes. Une actualisation et des compléments sont prévues durant la procédure d'élaboration du PLUi-HM.

Les entreprises agricoles peuvent avoir plusieurs ancrages territoriaux. Certaines exploitent un site principal et un ou plusieurs autres sites sur le territoire. Cela peut être lié au développement de l'activité ou d'une nouvelle activité à un moment donné.
Un chef d'exploitation peut avoir créé plusieurs sociétés agricoles qui valorisent un même corps de ferme.

Le territoire a connu plusieurs créations de communes nouvelles récemment, les données disponibles et présentés dans ce rapport sont le plus souvent données sur la base des « anciennes » communes.

LES DONNÉES DU RGA

L'analyse des données du RGA demeure la référence. D'une part car il s'agit de la statistique officielle (issue du Ministère de l'Agriculture), d'autre part parce qu'étant établie sur tout le territoire, elle permet de comparer différentes échelles (communes, territoire étudié, département, région).

A l'échelle communale, certaines données du RGA sont soumises au secret statistique. C'est le cas lorsqu'il y a moins de 3 établissements dans une case élémentaire d'un tableau et/ou lorsqu'un seul établissement fabrique au moins 85 % du produit

commercial. Dans cette enquête, grâce à un outil développé par le Service Economie, Veille et Prospective (SEVP) des Chambres d'agriculture de Normandie, des données ont pu être estimées pour les cas de secret statistique.

Il est à noter ici que les données concernant le RGA 2020 ne sont pas totalement fiabilisées par les organismes de statistiques à date du présent rapport. Ces données sont par conséquent susceptibles d'évoluer par la suite.

LES DONNÉES INTERNES ACTUALISÉES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Ces données sont issues de bases de données constituées et gérées par la Chambre d'agriculture, ainsi que de données issues d'autres organismes que la Chambre peut exploiter : données INSEE, données MSA, fichiers SIRENE.

LES DONNEES DU MARCHE FONCIER RURAL

La base de données du marché foncier rural

Le marché foncier rural regroupe donc l'ensemble des notifications et les rétrocessions réalisées par les Safer.

Les Safer, dans le cadre de leur mission de service public, sont légalement informées par les notaires de tous les projets de vente qui ont pour objet des biens immobiliers ruraux, des parts sociales (depuis 2015, suite à la loi LAAF), ou des actions en société agricoles, à travers celles qui sont appelées communément les notifications (DIA), situés en zones « A » ou « N » des documents d'urbanisme.

Les Safer, dans le cadre de leur activité, rétrocèdent des biens agricoles et ruraux qui sont comptabilisés dans le marché foncier rural.

Précaution méthodologique concernant les notifications de ventes :

- Les surfaces relatives à une notification peuvent se situer sur une seule commune (cas le plus courant) ou sur plusieurs communes. Dans ce second cas, l'intégralité de la surface de la notification est rattachée à la commune dite « pilote », c'est-à-dire à la commune qui totalise la plus grande superficie notifiée ;
- Les notifications relatives à des constructions (marché de l'urbanisation) ne portent en réalité que sur un engagement de construction de l'acquéreur lorsqu'il achète le terrain, dans un délai maximum de 3 ans. Or, il se peut que certains projets n'aboutissent pas et la Safer n'en a alors pas connaissance.

La segmentation du marché foncier rural

Le marché foncier rural se divise en 5 sous marchés, en fonction de la destination la plus probable des biens vendus (selon la combinaison de différents critères : nature

de culture, surface, localisation, classement au regard de l'urbanisme, situation locative, profession du ou des acquéreurs, etc.) :

- **Le marché agricole :** Biens acquis dans une perspective supposée d'exploitation agricole ;
- **Le marché forestier :** Forêts acquises pour la production et/ou pour la chasse, la production de bois de chauffage ou l'agrément ;
- **Le marché des maisons à la campagne :** Achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha libres (ne faisant pas l'objet d'un bail rural), réalisés par des non-agriculteurs ou des agriculteurs de plus de 60 ans ;
- **Le marché destiné à l'urbanisation** regroupant les **:**
  - Terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les trois ans après acquisition, par engagement de l'acquéreur (si le projet n'aboutit pas ou s'il met plus de temps pour se concrétiser la Safer n'en est pas informée) ;
  - Emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse, canaux) acquises par l'Etat, les collectivités ou des sociétés privées ;
  - Biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;
  - Carrières ;
- **Le marché des espaces résidentiels et de loisirs** regroupant les **:**
  - Petites parcelles (moins de 1 ha) non bâties libres (ne faisant pas l'objet d'un bail rural) acquises par des non-agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de la résidence ou d'y pratiquer une « agriculture de loisirs » (parcs à chevaux, potagers, petits élevages etc.), alors qu'elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme. Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings ;
  - Landes, friches et étangs, qualifiés de « non productifs », situés entre le marché à destination non agricole et le marché foncier agricole ou forestier, la friche étant un état transitoire. Ces biens peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs (cas des étangs par exemple), de la protection de l'environnement (forêts et landes), d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

Une partie des notifications entre dans le marché hors segmentation, qui n'est pas intégré aux analyses, puisqu'il concerne des :

- Apports en société ;
- Biens vendus avec des baux emphytéotiques ;
- Biens faisant l'objet de donation ou de cessions amiables de nue-propriété ou d'usufruit ;

- Ventes conclues à l'euro symbolique.

Pour les besoins des analyses du marché foncier pour le PLUi-HM de Caen la mer, les notifications liées à la protection de l'environnement ont été identifiées pour faire l'objet d'une analyse plus approfondie.

Il s'agit de biens (agricoles ou non) dont la finalité est de protéger et de préserver les ressources naturelles, les paysages, la biodiversité, etc. par des collectivités, des organismes et des associations de protection de l'environnement ou de la ressource en eau (CEN, CEL, syndicats d'eau, départements, etc.).

Les acquéreurs du marché foncier rural

Les acquéreurs du marché de l'espace rural sont répartis selon deux catégories :

- Les acquéreurs agriculteurs, regroupant les personnes physiques agricoles (retraités inclus) et les formes sociétaires.
  Les fermiers en place sont des agriculteurs louant à un propriétaire-bailleur les surfaces qu'ils exploitent. Le fermier en place peut être soit une personne physique soit une personne morale agricole, et bénéficie d'un droit de preneur en place pour l'acquisition.
  Les formes sociétaires agricoles se décomposent en sociétés de portage du foncier et sociétés d'exploitation agricole :
  - Les sociétés dédiées à porter le foncier et l'immobilier agricole :
    - SCI agricole ;
    - GFA/GFF/GFR/GFV ;
  - Les sociétés d'exploitation agricole :
    - GAEC : société de personnes impliquées dans l'exploitation ;
    - EARL : les associés exploitants, personnes physiques uniquement, doivent détenir plus de 50 % du capital de l'exploitation ;
    - SCEA : société de personnes, physiques ou morales, qui ne sont pas obligatoirement exploitantes ;
    - Les sociétés commerciales : EURL, ETA, SA, SARL, SAS, SNC ;
- Les acquéreurs non agriculteurs, regroupant les personnes physiques et morales non agricoles.

Les prix du marché foncier rural

Les prix des terres et des prés sont établis en collaboration étroite avec le service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et sont publiés au Journal Officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

Les prix nationaux et régionaux sont basés sur une modélisation qui intègre l'évolution de l'inflation. Celle-ci est basée sur le déflateur du PIB (de l'INSEE), dont la série est

actualisée annuellement, donnant lieu à des révisions à postériori de l'inflation sur les 3 ou 4 dernières années. Cela peut donner lieu à de légères modifications des valeurs concernant les années récentes.

Les prix des terres et des prés présentés ne sont valables qu'aux échelles nationale, régionale, départementale et de la PRA. Les prix présentés à l'échelle de la CU Caen la mer ont été effectués à partir des notifications enregistrées sur le marché foncier rural entre 2017 et 2021 et n'ont pas de caractère officiel ou légal.

Les prix présentés à la PRA correspondent à la PRA de la Plaine de Caen à laquelle appartiennent 47 sur 48 communes de la CU Caen la mer (la commune de Troarn étant rattachée à la PRA Pays d'Auge Calvados Nord).

L'analyse du marché foncier rural

Le traitement et l'analyse du marché foncier rural permettent de connaître les dynamiques et les évolutions du marché foncier sur l'ensemble d'un territoire. En effet, les renseignements fournis concernent à la fois les biens vendus, la présence ou non de bâti, l'identité des acquéreurs et vendeurs, le prix, etc.

L'analyse de ces données permet de suivre les flux du marché foncier rural et de le quantifier en nombre d'actes, en surface (ha) et en valeur (K€).

Ainsi, la Safer dispose d'une excellente connaissance du marché foncier rural grâce à l'enregistrement depuis de nombreuses années de l'ensemble des ventes et à la pratique régulière des négociations foncières sur le terrain.

Concernant le marché foncier rural étudié pour le PLUi-HM de Caen la mer, l'analyse porte sur les 5 dernières années, soit entre le 01/01/2017 et le 31/12/2021.

LES DONNEES DES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS

La base de données des potentialités agronomiques des sols

La Safer de Normandie s'est engagée, depuis 2011, sur la thématique des potentialités agronomiques des sols, en partenariat avec un enseignant-chercheur et pédologue expert de l'Université de Caen, à travers la création de VigiSol.

Cette association a pour objectif de produire des données et des outils permettant de répondre aux orientations nationales et aux besoins des acteurs locaux des territoires afin de prendre en compte et protéger les terres agricoles.

Ainsi, a été développé une analyse fine, au 50 000ème, des potentialités agronomiques des sols. L'objectif est de déterminer l'aptitude des sols à produire.

La prise en compte de cette donnée est nouvelle dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme tel que le PLUi-HM de la CU Caen la mer.

L'objectif est de fournir, dans le cadre de son élaboration, une connaissance supplémentaire spécifiquement liée aux potentialités agronomiques, de montrer les liens qui peuvent exister entre les systèmes de production en place et les potentialités agronomiques des sols et éventuellement entrevoir les évolutions possibles.

La prise en compte de cette nouvelle donnée permet de guider les choix d'aménagement et d'urbanisation, en prenant en compte les spécificités des différents systèmes de production présents sur le territoire ou qui pourraient être envisagés de développer ou de redévelopper (comme par exemple le maraichage).

De plus, la crise sanitaire liée à la Covid 2019 débutée en 2020, ainsi que la guerre en Ukraine débutée en 2022, montrent que les potentiels productifs des sols sont des éléments stratégiques de résilience et de sécurité alimentaire et que leur protection reste de fait un enjeu majeur à court comme à très long termes.

Pour caractériser les potentialités agronomiques des sols, 6 critères sont pris en compte et sont liés à des facteurs édaphiques (sols), topographiques et pédoclimatiques permettant de déterminer l'aptitude intrinsèque du sol à produire et ce indépendamment du travail du sol, des éventuels apports qui peuvent être faits (engrais, etc.), des travaux d'amélioration réalisés (drainage). En effet, l'action de l'homme permet d'améliorer « artificiellement » la potentialité agronomique des sols.

Ces 6 critères sont liés à l'épaisseur des sols, à la texture des sols, au déficit hydrique, à l'exposition des versants, aux pentes excessives et à l'hydromorphie (les 2 derniers critères sont dits « pénalisants » car ils vont venir amoindrir les potentialités agronomiques).

Pour récolter les informations liées aux sols, des sondages à la tarière à main sont réalisés, pour en déterminer leurs propriétés physiques, hydriques et chimiques, à une échelle d'1 sondage pour 40 ha de SAU (Surface Agricole Utile), selon un protocole d'inventaire cartographique pédologique reconnu par l'INRA et le Ministère de l'Agriculture. Les sondages de sols sont positionnés en fonction des caractéristiques topographiques et géologiques du territoire. Ainsi, sur la CU Caen la mer, plus de 500 sondages à la tarière à main ont été réalisés.

Les données ainsi récoltées permettent de réaliser des cartographies thématiques et analytiques par extrapolation.

L'analyse des potentialités agronomiques des sols prend en compte les 3 systèmes de production les plus représentés en Normandie : culture, maraicher et élevage.

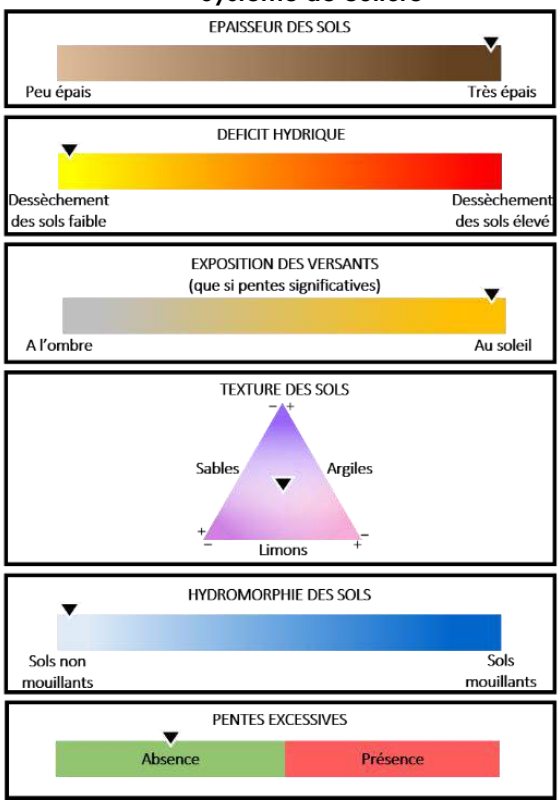
Chacun de ces systèmes a des attentes différentes envers les sols, c'est pourquoi la combinaison et la prise en compte des différents critères édaphiques, topographiques et pédoclimatiques dans la détermination des potentialités agronomiques des sols est différente d'un système à l'autre.

LES CRITERES PRIS EN COMPTE DANS LA DETERMINATION DES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS

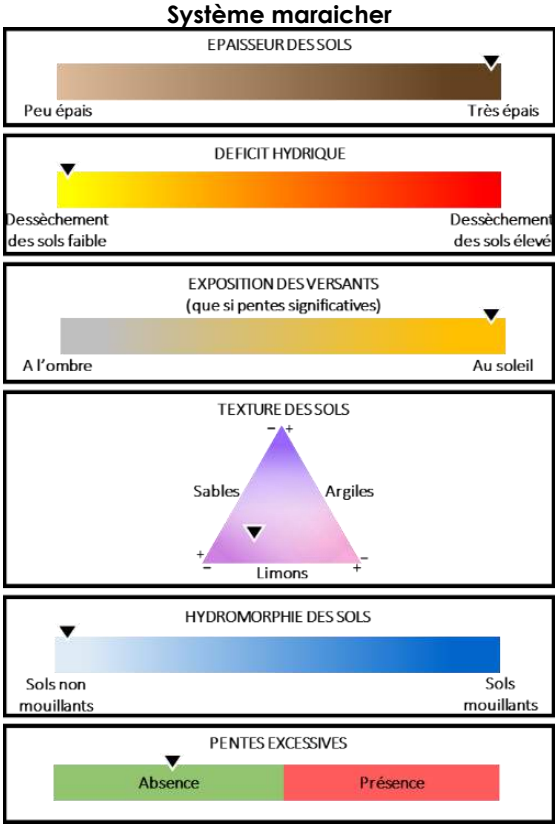
Critère	Description
Epaisseur du sol	Traduit entre autres sa capacité de drainage et sa richesse en matières organiques et en oligoéléments qui sont nécessaires à la pousse des plantes et à leur développement racinaire.
Déficit hydrique	Traduit la quantité d'eau disponible dans le sol pour les plantes. Il intègre l'exposition des versants et l'évapotranspiration potentielle.
Exposition des versants	Traduit l'orientation des versants et donc leur exposition aux influences météorologiques : vents, précipitations et ensoleillement.
Texture des sols	Traduit la répartition des sols selon leur granulométrie (taille des particules), allant de fine (argiles) à grossière (sables) en passant par moyenne (limons).
Hydromorphie des sols	Critère pénalisant. Traduit un excès d'eau dans le sol. Cette saturation en eau peut être liée, à un déficit de drainage, à un surplus de précipitations (intensité et fréquence) ou à la remontée de nappe d'eau souterraine.
Pentes excessives	Critère pénalisant (pris en compte uniquement lorsque les pentes sont supérieures à 10%). Traduit une érosion des sols, et donc un drainage excessif entrainant la perte des particules fines, des matières organiques et des oligoéléments nécessaires à la pousse des plantes.

COMBINAISON DES CRITERES PRIS EN COMPTE DANS LA DETERMINATION DES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS, PAR SYSTEME DE PRODUCTION

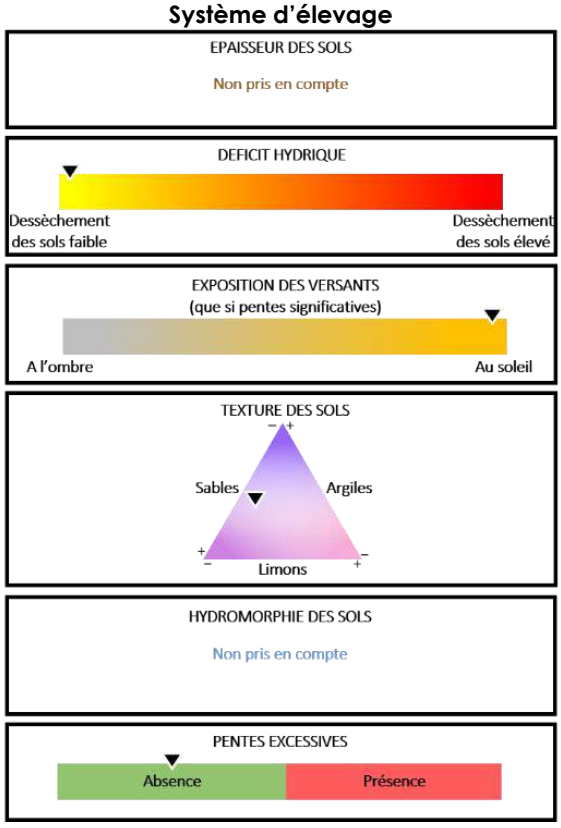
Système de culture



Système maraicher



Système d'élevage



Les différents critères, combinés entre eux, sont intégrés dans des mailles de 300 x 300 mètres de côté (couvrant ainsi 9 ha) au sein desquelles est défini un niveau de potentialité agronomique des sols le plus représenté, qui est déterminé et qualifié en 6 classes, de « très faible » à « excellente ».

Ne sont pas pris en compte dans l'analyse, les parties urbanisées, les cours d'eau ainsi que les grandes étendues d'eau, mais aussi les grandes zones de végétation : massifs forestiers, peupleraies, bois, landes, dunes, etc. (leurs contours émanent principalement de la BD TOPO de l'IGN de 2022).
Ces espaces ont été regroupés sous l'appellation « Espaces artificialisés / Absences de données ». Ils représentent environ 43 % du territoire de la CU Caen la mer (soit près de 15 750 ha).
De même, les espaces de marais (notamment ceux visibles sur le SCAN 25 de l'IGN), localisés sur la CU Caen la mer à l'Est sur Troarn et au Nord dans l'arrière littoral ont été regroupés sous l'appellation « Marais ». Ils représentent environ 1 % du territoire de la CU Caen la mer (soit 320 ha).
En effet, au sein de ces espaces, aucun sondage de sol n'a été effectué (par conséquent aucune information liée aux sols n'est disponible).

Les zones d'enjeux agronomiques

A partir de la base de données des potentialités agronomiques des sols sont déterminées des zones d'enjeux agronomiques. Ce sont des zones dans lesquelles les potentialités agronomiques sont les plus élevées.

Plusieurs zones d'enjeux agronomiques sont déterminées.
La première, pour chacun des 3 systèmes de production présents sur le territoire : céréalier, maraicher et d'élevage. Pour chacun d'entre eux sont conservées les 2 meilleures classes de potentialités agronomiques « très bonne » et « excellente ».

La seconde, sur la combinaison de ces 3 systèmes de production, sur 2 niveaux de croisement. Pour définir le premier niveau de zones d'enjeux, sont conservées les mailles aux plus hautes potentialités agronomiques, c'est-à-dire les classes « bonne », « très bonne » et « excellente », pour chacun des 3 systèmes de production.
Pour définir le deuxième niveau de zones d'enjeux, sont conservées les mailles aux plus hautes potentialités agronomiques, c'est-à-dire les classes « bonne », « très bonne » et « excellente », qui sont communes aux 3 systèmes de production.

L'objectif de la délimitation de zones d'enjeux agronomiques est de prendre en compte la ressource durable qu'est le sol dans le cadre des choix d'aménagement et d'urbanisation qui vont s'opérer lors de l'élaboration du PLUi-HM de Caen la mer.
Cette donnée nouvelle pourra donc guider les choix qui seront retenus : présence ou non de zones d'enjeux agronomiques dans les zones ouvertes à l'urbanisation ? mise en place de prescriptions particulières dans les zones d'enjeux agronomiques ? etc.

LES DONNEES DE CONSOMMATION D'ESPACES

La base de données de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

VigiSol a lancé un programme de production de données uniques, à une échelle large (régionale), lié à la consommation des espaces NAF, afin de fournir notamment aux collectivités et aux services de l'Etat un outil d'aide à la décision précis et opérationnel.

La photo interprétation repose sur la comparaison, en un même lieu, de photographies aériennes, d'orthophotoplans ou d'images satellitaires éditées à différentes dates.

En effet, chaque espace urbanisé, visible sur l'image la plus récente et absent sur l'image la plus ancienne, est détouré (sous SIG).

Cette superposition permet donc de localiser, de quantifier (surfaces) précisément les espaces consommés, mais également de qualifier les usages des sols avant et après leur urbanisation (selon une nomenclature en 5 et 9 postes).

NOMENCLATURE DES USAGES DES SOLS AVANT ET APRES LEUR URBANISATION

Usages des sols avant leur urbanisation	Description
Friches	Espaces qui ne sont pas ou plus cultivés, ni même entretenus, parfois dans l'attente d'une reconversion foncière
Cultures	Espaces de productions agricoles végétales (céréales, fourrages, légumes, etc.) destinés à l'alimentation humaine ou animale
Prairies	Espaces couverts d'herbes destinés à l'alimentation animale (pâturage, fenaison, etc.)
Bois	Espaces recouverts d'arbres
Vergers	Espaces plantés d'arbres fruitiers

Usages des sols après leur urbanisation	Description
Activités agricoles	Urbanisation liées aux constructions pour l'activité agricole (création, extension, mise aux normes, etc.) : bâtiments de stockage ou d'élevage, infrastructures équestres, etc.
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques	Urbanisation liée aux activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques (y compris les campings et les golfs). Sont pris en compte les bâtiments, les espaces communs, de parkings, etc.
Zones récréatives et sportives	Urbanisation liée aux activités sportives, de loisirs, de détentes (football, piscine, tennis, etc.). Sont également pris en compte les éventuels parkings, tribunes, etc. associés.
Habitat hors lotissement	Urbanisation liée à la construction de maisons individuelles hors lotissement. Sont pris en compte les éventuels jardins associés.
Habitat en lotissement (lotissement de maisons individuelles ou jumelées)	Urbanisation liée à la construction de maisons individuelles en lotissement. Sont pris en compte les éventuels jardins, espaces communs du lotissements, voiries, etc.
Habitat collectif (immeubles et résidences d'appartements)	Urbanisation liée à la construction d'immeubles. Sont pris en compte les éventuels jardins ou espaces communs associés.
Zones de voiries et assimilés (parkings, bassins de rétention, aires de repos, etc.)	Urbanisation liée à la création d'infrastructures de transport (autoroutes, routes, chemins, etc.) et des éventuels constructions associées : bassins de rétention des eaux pluviales, aires de repos, parking, etc.
Zones en cours d'urbanisation (zones dont la destination finale n'est pas reconnaissable, mis à jour lors de la campagne de photo interprétation suivante)	Urbanisation en cours au moment de la prise de vue aérienne (visible sur l'orthophotoplan, par des espaces « en chantier », des terrassements visibles, etc.)
Autres usages (cimetières, stations d'épuration, emprises d'éoliennes, etc.)	Urbanisation liées à toutes autres types de constructions qui n'entrent pas dans les autres catégories tels que les stations d'épuration, les cimetières, les emprises d'éoliennes, les maisons de retraites, etc.

L'ensemble du territoire étudié est balayé à une échelle fine, entre le 1/500 et le 1/2 000.

Aussi, à chaque objet détouré est associée une table, où sont renseignées les informations liées à sa localisation (commune), sa surface (en ha et calculée automatiquement sous SIG), l'usage du sol avant et après son urbanisation.

Le détourage (contours) des objets s'effectue donc indépendamment du zonage d'urbanisme en vigueur, de permis de construire, d'aménagement ou de déclaration de travaux en cours ou à venir, etc.

Aussi, autant d'objets que nécessaire sont créés en fonction des anciens ou des nouveaux usages des sols et de leur localisation (commune). C'est les cas par exemple d'une opération de lotissement comprenant à la fois des maisons et des immeubles (un objet sera créé pour chaque nouvel usage du sol), ou d'une route traversant plusieurs communes (un objet sera créé pour chaque commune traversée), ou encore d'une zone d'activités réalisée sur des parcelles en herbage et en cultures (un objet sera créé pour chaque ancien usage du sol).

Afin d'appuyer le travail de photo-interprétation, d'autres sources de données peuvent être mobilisées, en particulier le cadastre graphique de la DGFiP (qui peut servir d'appui aux contours des zones urbanisées), le SCAN 25 de l'IGN et Google Street View et le terrain, in situ (qui peuvent notamment servir d'appui au détourage des espaces consommés mais également à la définition des usages des sols après leur urbanisation).

Le travail de photo-interprétation est réalisé par des photo-interprètes, c'est-à-dire par une analyse par balayage des orthophotoplans à l'œil humain, sur un logiciel de cartographie SIG, à une échelle comprise entre le 1/ 2 000 et le 1 /500 et sans unité minimale de collecte (limite de surface pour cartographier les objets détourés).
Cette méthode n'est donc pas automatisée et ne fait pas appel à des algorithmes ou à des modèles de calculs. La photo-interprétation est donc spécifiquement utilisée afin de réaliser la mesure de la consommation d'espace.

Ainsi, la photo-interprétation reste un travail d'interprétation qui peut comporter des erreurs, et de plusieurs types : omission d'un objet à détourer ou mauvais détourage, erreur de renseignement dans la table attributaire (usages des sols avant et après leur urbanisation), etc. Cependant, suite à un contrôle qualité effectué, en 2014, sur les bases de données produites par Vigisol, la marge d'erreur est estimée à 2,5 % de la surface totale urbanisée recensée (dont ¾ des erreurs sont liées à des oublis d'objets à détourer, sur un volume de données traitées de 38 500 polygones pour 16 000 ha recensés). De plus, dans le cadre de la photo-interprétation réalisée pour le PLUi-HM de la CU Caen la mer,
un travail de consolidation de la base de données a été effectué (pour la période 2012 – 2016).

Les objectifs

Cette analyse règlementaire permet de mesurer la consommation d'espaces sur le territoire et de la prendre en compte pour le développement futur dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM.

Cette analyse peut être complémentaire à d'autres études, abordées dans le PLUi-HM, liées directement ou indirectement à la consommation d'espaces et qui mobilisent d'autres sources de données (cadastre, mode d'occupation des sols, analyses liées au renouvellement urbain, etc.).
Il s'agit notamment des données CCF de l'EPFN/Région Normandie (de niveau régional), et de la consommation d'espaces de la DGFiP du CEREMA (de niveau national).

Ces trois sources de mesure de la consommation d'espaces sont produites à partir de méthodes différentes, Vigisol par la photo-interprétation alors que l'EPFN/Région Normandie et le CEREMA s'appuient sur les fichiers fonciers cadastraux de la DGFiP (avec des retraitements des données brutes, issues des déclarations fiscales liées à la taxe foncière et dont l'imposition fiscale est modifiée en cas de changement d'usage).

La consommation d'espaces pour le PLUi-HM Caen la mer

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM de Caen la mer, et pour l'ensemble de son territoire, les orthophotoplans de l'IGN, des années 2009, 2012, 2016 et 2020 ont été mobilisées (d'une résolution de 50 cm pour 2009 et de 20 cm pour les 3 autres années avec des photographies prises durant les périodes estivales).

Ainsi, une analyse homogène de l'analyse de la consommation d'espaces NAF sur l'ensemble du territoire de la CU Caen la mer a été effectuée entre 2009 et 2020.

Les données de photo-interprétation pour les années 2009, 2012 et 2016 avaient déjà été produites par Vigisol et celles concernant l'année 2020 ont été spécifiquement produites dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM de la CU Caen la mer.

La CU Caen la mer est le 2ème territoire Normand à disposer de l'actualisation des données de photo-interprétation de la consommation d'espaces par Vigisol, à partir des derniers orthophotoplans édités par l'IGN. Ainsi, il n'y a pas de point de comparaison avec d'autres territoires, sur la période d'analyse la plus récente (2016-2020).

Les valorisations des données produites sont cartographiques et statistiques, de l'échelle des objets créés (polygones), aux échelles communale et intercommunale, sur la période 2009-2020 ainsi que pour les périodes intermédiaires (2009-2012, 2012-2016 et 2016-2020).

Concernant le rythme d'urbanisation sur la CU Caen la mer entre 2009 et 2020, celui-ci est observé et comparé à partir de différentes sources d'informations, mesurant également la consommation d'espaces et abordées dans le cadre du PLUi-HM (données CCF de l'EPFN/Région Normandie, et de la consommation d'espaces de la DGFiP du CEREMA).

Aussi, afin de permettre une comparaison des différents résultats (entre méthode de photo-interprétation et source fiscale), les données statistiques produites par photo-interprétation ont été retraitées, et sont présentées sous deux simulations (et ceci uniquement pour la partie afférente à la comparaison des résultats).

Une première simulation concerne l'ensemble de la consommation d'espaces observée et qualifiée selon le niveau de production de données que s'est donnée Vigisol. Les résultats liés à la production de cette base de données sont présentés dans l'analyse de la consommation d'espaces sur la CU Caen la mer (dans l'ensemble des parties).

Une deuxième simulation est produite en retirant de l'analyse les surfaces consommées dont on sait qu'elles ne sont pas prises en compte ou du moins de façon non systématique ou partielle par les autres sources de données. Il s'agit par exemple des golfs, des voiries (en particulier les bassins de rétention des eaux pluviales), de certains aménagements agricoles de type carrières équestres, ainsi que les zones qualifiées en cours d'urbanisation dans la méthode Vigisol (ces zones ne sont pas prises en compte dans les 2 autres méthodes dans la mesure où le changement d'usage doit avoir été déclaré et enregistré par les services fiscaux).

LES DONNÉES CROISEES DES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les bases de données liées à la consommation d'espaces entre 2009 et 2020 et des potentialités agronomiques des sols sur la CU Caen la mer ont été croisées.

L'objectif au-delà de la connaissance des niveaux de potentialités agronomiques des sols impactés par l'urbanisation récente à l'échelle du territoire, est d'apporter des éléments de réflexion quant à la prise en compte des potentialités agronomiques des sols voir même quant à leur protection, dans le cadre de l'élaboration du PLUi HM de la CU Caen la mer.
Cette analyse a donc porté sur les 930 ha consommés entre 2009 et 2020 sur la CU Caen la mer.

Aussi, suite au croisement des 2 bases de données, l'information concernant les potentialités agronomiques des sols a uniquement porté sur 36 ha, soit 3,8 % de la consommation d'espaces.

Autrement dit, 895 ha (soit 96 % de la consommation d'espaces) ont été consommés dans des secteurs où l'information concernant les potentialités agronomiques des sols n'est pas connue.

En effet, la base concernant les potentialités agronomiques des sols a été élaborée en excluant les parties urbanisées, à partir notamment de la création d'une tâche urbaine récente (qui a elle-même été créée à partir de la BD TOPO de l'IGN de 2021) excluant de fait les espaces récemment consommés.

Pour pallier cette absence de données, la base liée aux potentialités agronomiques des sols a donc été retravaillée, à partir d'une tâche urbaine plus ancienne.

Cela a permis d'intégrer la donnée sur 768 ha, soit 82,5 % de la consommation d'espaces réalisée entre 2009 et 2020 (les potentialités agronomiques des sols n'est donc pas connue sur 163 ha d'espaces consommés entre 2009 et 2020, soit uniquement 17,5 % de la consommation totale).

L'avantage du retraitement de la donnée est de connaître les potentialités des sols impactés par l'urbanisation récente intégrées sur beaucoup plus de surfaces consommées mais l'inconvénient est qu'il ne permet pas de mettre en perspective ces données par rapport aux potentialités agronomiques à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La base de données de la consommation d'espaces entre 2009 et 2020 a donc été croisée avec celle concernant les potentialités agronomiques des sols, pour les 3 systèmes de production étudiés (céréalier, maraicher et d'élevage).

La base de données de la consommation d'espaces entre 2009 et 2020 a également été croisée avec celle concernant les zones d'enjeux agronomiques.

L'objectif est de savoir si des zones ont été urbanisées là où sont présentes les plus hautes potentialités agronomiques (et ce pour les 2 niveaux de zones d'enjeux agronomiques : pour chacun des 3 systèmes de production et commun aux 3 systèmes de production).

INFORMATION CONCERNANT LES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS CONSOMMES ENTRE 2009 ET 2020, SUR LA CU CAEN LA MER

	Croisement entre les bases de données de consommation d'espaces et des potentialités agronomiques des sols		**Croisement entre les bases de données de consommation d'espaces et des potentialités agronomiques des sols retravaillée**	
Présence d'information concernant les potentialités agronomiques des sols	36 ha	3,8 %	768 ha	82,5 %
Absence d'information concernant les potentialités agronomiques des sols	895 ha	96,1 %	163 ha	17,5 %
Zone de marais	0,3 ha	0,0 %	0,3 ha	0,0 %
Espaces consommés entre 2009 et 2020	**931 ha**	**100 %**	**931 ha**	**100 %**

LES DONNEES DE LA PROPRIETE PUBLIQUE

La propriété publique, définition

La propriété foncière est généralement segmentée en deux parties, avec d'un côté, la propriété foncière publique, et de l'autre côté, la propriété foncière privée.

La propriété foncière publique est la propriété de biens, à caractère mobilier ou immobilier, incorporels (droits) ou corporels (matériels), appartenant à une personne morale de droit public que sont l'Etat et ses ministères, les collectivités territoriales et leurs groupements (régions, départements, intercommunalités, communes, etc.) ainsi que les établissements publics, parapublics ou encore des organismes ayant des missions de service public (CEL, EPFN, Safer, etc.).

Par opposition, la propriété privée est la propriété de personnes privées qu'elles soient physiques (particuliers) ou morales (sociétés, entreprises, associations, etc.).
La propriété foncière publique peut donc être ou non affectée à une utilité publique, résulter d'un usage directement public (routes, parcs, jardins, etc.) ou d'une affectation à un service public (bibliothèque, école, tribunal, etc.).

La base de données

La base de données mobilisée pour extraire la propriété foncière publique est issue de la base de données littérale et vectorisée (graphique) du cadastre de la DGFiP de l'année 2021.

La cadastre renseigne pour chaque parcelle cadastrale, ses références cadastrales (numéros de section et de parcelle), sa(es) nature(s) cadastrale(s) (terres, prés, sols, à bâtir, jardins, etc.), la présence ou l'absence de bâti et son(es) propriétaire(s) foncier(s) (nom(s), adresse(s), etc.).

NOMENCLATURE DES NATURES CADASTRALES PRISES EN COMPTE DANS LES ANALYSES

Natures cadastrales	Description
Bois, futaies, landes, peupleraies, taillis	Regroupement au sein de cette même classe des natures cadastrales ayant trait aux bois, espaces boisés ou en cours de boisement (qu'ils soient au non productifs).
Carrières, chemins de fer, canaux et eaux	Regroupement au sein de cette même classe des natures cadastrales ayant trait aux espaces déclarés en carrière (d'extraction), chemins de fer (voie ferrée) et à l'eau.
Jardins, terrains d'agrément	Regroupement au sein de cette même classe des natures cadastrales ayant trait au jardins et terrains d'agrément.
Prés, pâtures, herbages, terres	Regroupement au sein de cette même classe des natures cadastrales ayant trait à des valorisations agricoles.
Sols	Classe cadastrale correspondant à des parcelles sur lesquelles sont présents un ou des bâtis (constructions).
Terrains à bâtir	Classe cadastrale correspondant à des parcelles destinées à être urbanisées.

Toutefois, le cadastre n'est pas figé dans le temps, et évolue au grès de mutations foncières enregistrées quotidiennement aux hypothèques, dans le cadre de ventes, de donations, de divisons, de changements d'usages, etc. qui peuvent entrainer des modifications de contours, de contenances, de propriétaires, de natures cadastrales, etc. Il en résulte donc une marge d'erreur entre la réalité « terrain » et l'étude produite, qui permet néanmoins de constituer un état des lieux en 2022, date de la réalisation du diagnostic.

De plus, le cadastre est avant tout un moyen de prélèvement de l'impôt foncier et certaines modifications ne sont pas enregistrées, notamment celles concernant des changements qui n'ont pas d'impact sur ce dernier (par exemple un changement de nature cadastrale passant de « près » à « labour »).
Il en résulte donc qu'il y ait un décalage entre les statistiques produites dans le cadre de l'étude et la réalité, sur le terrain.

Pour bâtir la base de données liée à la propriété publique et assimilés, les comptes appartenant aux organismes suivants ont été retenus (et dont la liste est détaillée dans le tableau suivant) :

- L'Etat
- La région Normandie
- Le département du Calvados
- Intercommunalité
- Les communes
- Les syndicats d'eau
- Les autres organismes ayant des missions de service public ou assimilés

Par exemple, n'ont pas été pris en compte les comptes de propriétés appartenant et affiliés aux HLM, les établissements de santé privés, les sociétés d'économie mixte (SHEMA, Normandie Aménagement, etc.).

De plus, certains comptes de propriété peuvent appartenir à des organismes qui n'existent plus aujourd'hui, dans les cas où le transfert de propriété n'a pas été enregistré aux hypothèques (par exemple : compte de propriété de l'ancienne région Basse-Normandie).

De la même manière un seul organisme peut être détenteur de plusieurs comptes de propriété, dans le cas où le nom enregistré aux hypothèques n'est pas strictement identique (par exemple : plusieurs comptes de propriétés peuvent être rattachés à la CU Caen la mer sous l'acronyme « CU Caen la mer » mais également sous le nom « Communauté Urbaine Caen la mer », etc.).

Sur la CU Caen la mer, le cadastre couvre plus de 33 500 ha, soit 92 % de la superficie totale du territoire. Ainsi, près de 3 000 ha, soit environ 8 % du territoire, ne sont pas cadastrés et correspondent essentiellement à des routes (le périphérique, RN, voies communales et chemins communaux), des places publiques, des cours d'eau (notamment l'Orne et son canal, la Thue, la Mue, etc.).

LISTE DES COMPTES DE PROPRIETE PRIS EN COMPTE DANS L'ANALYSE DE LA PROPRIETE PUBLIQUE ET ASSIMILEE

Propriétaires	Comptes de propriétés associés
Etat	Etat Service des Domaines Ministères Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Douanes Gendarmerie Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
Région	Région Normandie
Département	Département du Calvados Syndicat Départemental d'Energie du Calvados (SDEC)
Intercommunalité	Communauté Urbaine (CU) Caen la mer
Communes	Comptes de propriétés appartenant aux communes Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS)
Syndicats d'eau	Syndicats d'alimentation en eau Syndicat Mixtes de Production et de Distribution d'Eau Potable
Autres organismes ayant des missions de service public ou assimilés	Agence de l'eau Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA) Association Institut Professionnel Lemonnier Centre de la Formation Professionnelle (CFA) Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale (CGFPT) Centres hospitaliers, psychiatrique, de lutte contre le cancer Chambres Régionale et Départementale d'Agriculture (CRA et CDA) Conservatoire de l'Espace Littoral et des rivages lacustres (CEL) Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) Electricité De France (EDF) ENEDIS ENGIE Etablissement Français du Sang (EFS) Etablissement Public Foncier (EPF) Etablissement Public de Santé Mentale (EPSM) Foncière Terre de Liens Grand Accélérateur National d'Ions Lourds (GANIL) GRT GAZ Mutuelle Sociale Agricole (MSA) Ports de Normandie Réseau de Transport et d'Electricité (RTE) Société d'Aménagement et d'Etablissement Rural (Safer) Syndicat de gestion et l'élimination des déchets Syndicats d'assainissement Syndicats Intercommunaux à VOcation Multiple (SIVOM) Syndicats Intercommunaux à VOcation Unique (SIVU) Syndicats Mixtes Société Nationale des Chemins de Fer français (SNCF) Sociétés Forestières Union de Recouvrement des Cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales (URSSAF) Université de Caen

Pour inventorier la propriété publique à usage ou à vocation agricole, ont été conservées les parcelles de natures cadastrales « terres », « prés » et « terrains à bâtir ». Puis cette donnée a été croisée avec la base de données PAC de 2019, afin de distinguer les parcelles valorisées ou non par des exploitations agricoles professionnelles.

Les objectifs

L'analyse de la propriété foncière publique permet d'établir un état des lieux précis et récent sur le territoire de la CU Caen la mer.
En effet, il permet de connaître pour chaque parcelle détenue, sa localisation (commune et références cadastrales), sa contenance (surface), sa nature (« prés », « terres », « sols », etc.), son(es) propriétaire(s) foncier(s), etc.

Cette connaissance est donc pertinente dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, mais également dans un contexte de fusions récentes de communes sur le territoire (au nombre de 4 sur la CU Caen la mer : Le Castelet, Castine-en-Plaine, Rots et Thue et Mue). Et cet inventaire permet d'apporter une connaissance actualisée aux élus et techniciens du territoire.
Cet état des lieux permettra également d'alimenter la stratégie foncière menée en parallèle à l'élaboration de PLUi-HM de la CU Caen la mer.

L'objectif est donc d'inventorier précisément la propriété publique sur l'ensemble du territoire de la CU Caen la mer, mais également de mettre en évidence les parcelles qui sont à usage ou à vocation agricole et parmi elles, celles qui ne sont pas déclarées à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles.

Dans un contexte de limitation de la consommation d'espaces et de la mise en place d'une stratégie foncière, le ciblage des parcelles à usage ou à vocation agricole détenues par des organismes publiques et assimilés permet de s'interroger ou se réinterroger, sur les opportunités qu'elles présentent de les mobiliser ou non pour mener à bien les politiques publiques sur le territoire de la CU Caen la mer (de façon directe, ou indirecte, par voie d'échange(s) foncier(s), dans le cadre de projets urbains, de compensations foncières agricoles, de développement ou de maintien de l'agriculture).

LES DONNÉES GEOGRAPHIQUES ET CARTOGRAPHIQUES

Les fonds de plans utilisés sont majoritairement : les orthophotoplans, le Scan 25 et la BD TOPO (de 2021) de l'IGN , zonages environnementaux (DREAL et INPN), captages et périmètres (ARS), etc. Il est à noter que les données liées aux limites communales issues de la BD TOPO de l'IGN et utilisées dans le cadre de cette étude, ont évoluées (notamment dans la pointe nord-est de la CU, au niveau du canal et de l'Orne).

Données de l'espace agricole issues principalement du Registre Parcellaire Général (RPG) 2008, 2017 et 2018 (le dernier disponible) provenant des déclarations des agriculteurs dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC).

Le présent rapport esquisse un portrait de l'agriculture locale reposant sur l'analyse de données et d'informations issues de sources différentes.
La stricte comparaison de ces données n'est pas possible. Cependant, ces différentes sources de données compilées permettent d'être le plus exhaustif possible sur la situation agricole du territoire.

I. L'espace agricole du territoire

I. Un territoire au cœur d'une importante région agricole

D'après l'Atlas des Paysages de Basse Normandie, la Communauté Urbaine de Caen la mer est au cœur de deux principales entités paysagères : des **espaces urbanisés** représentés par la tâche urbaine de la zone urbanisée entourés par des paysages de **campagne découverte**.
Chacune de ces entités dispose de spécificités propres.

Les espaces urbains et péri-urbains sont en contact direct avec les paysages ruraux et leurs éléments caractéristiques. « *Ce contact s'exprime, d'une part, par un front le long duquel se dresse la silhouette de la ville, et d'autre part, par la présence des édifices résidentiels, commerciaux ou industriels qui jalonnent l'auréole périurbaine sur laquelle se dispersent la population et les activités associées à la ville* » (SOURCES : http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/Periurbains.pdf). L'activité agricole y est peu ou pas présente.

En Basse-Normandie, les **campagnes découvertes**, habituellement synonymes de paysages nus, ne sont pas dépourvues d'arbres. « *On y observe les enclos des habitats, parcs des châteaux, bosquets, vestiges de haies, limites de finage ou de haies bordières de vieux chemins ou de voies ferrées étroites disparues* » (SOURCES : http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/pdf/UP/UP_303.pdf). Sur le territoire d'études, on distingue :

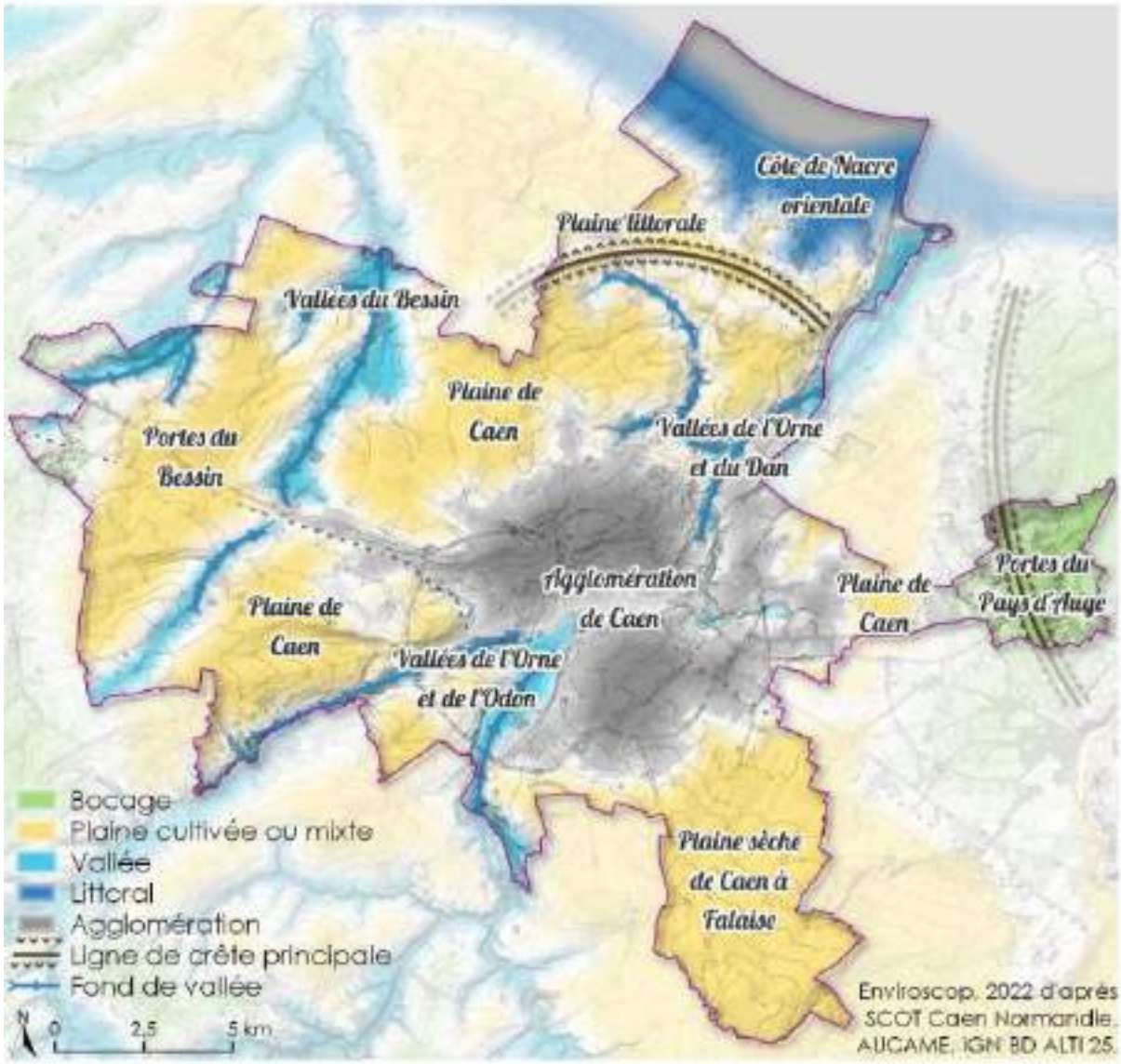
- La campagne de Caen septentrionale traduit une structuration sociale agricole de grandes exploitations, dont la SAU est supérieure à 50 hectares. On y retrouve la présence de grandes cultures et quelques cultures spécifiques comme le lin ou encore la betterave. La pression foncière y est particulièrement importante, ce qui tend à réduire l'emprise de la plaine agricole.
- La campagne de Caen méridionale constitue un damier irrégulier de grandes parcelles destinées à la culture céréalière, linière ou encore de betteraves sucrières.

On retrouve également, sur le territoire de la Communauté Urbaine, les unités paysagères suivantes:

- Un cœur urbain mêlant bâti historique et reconstruction, entouré d'un espace de plaine de grandes cultures, des villages à fort développement urbain et marquée par les reliefs et la végétation des vallées de l'Orne, de l'Odon et du Dan,
- Une plaine ouverte à forte valeur écologique au sud, avec de la végétation steppique en lien avec la trame verte et bleue, et un développement plus au nord des villages et zones d'activités liés à la proximité de Caen,
- Une limite franche à l'est marquée par des coteaux boisés séparant les marais de Troarn et ceux de la Dives,
- Un territoire à l'ouest annonçant les espaces plus fermés du Bessin, où l'on observe un bâti remarquable avec la forte présence de la pierre de Caen, traversé par les petites vallées pittoresques de la Thue et de la Mue,

- Au nord, une côte de Nacre orientale séquencée composée de marais arrière littoraux, une bande littorale diversifiée (falaise, plage, dunes, estuaire etc.) ainsi qu'une plaine tournée vers la mer caractérisée par une diversité des cultures

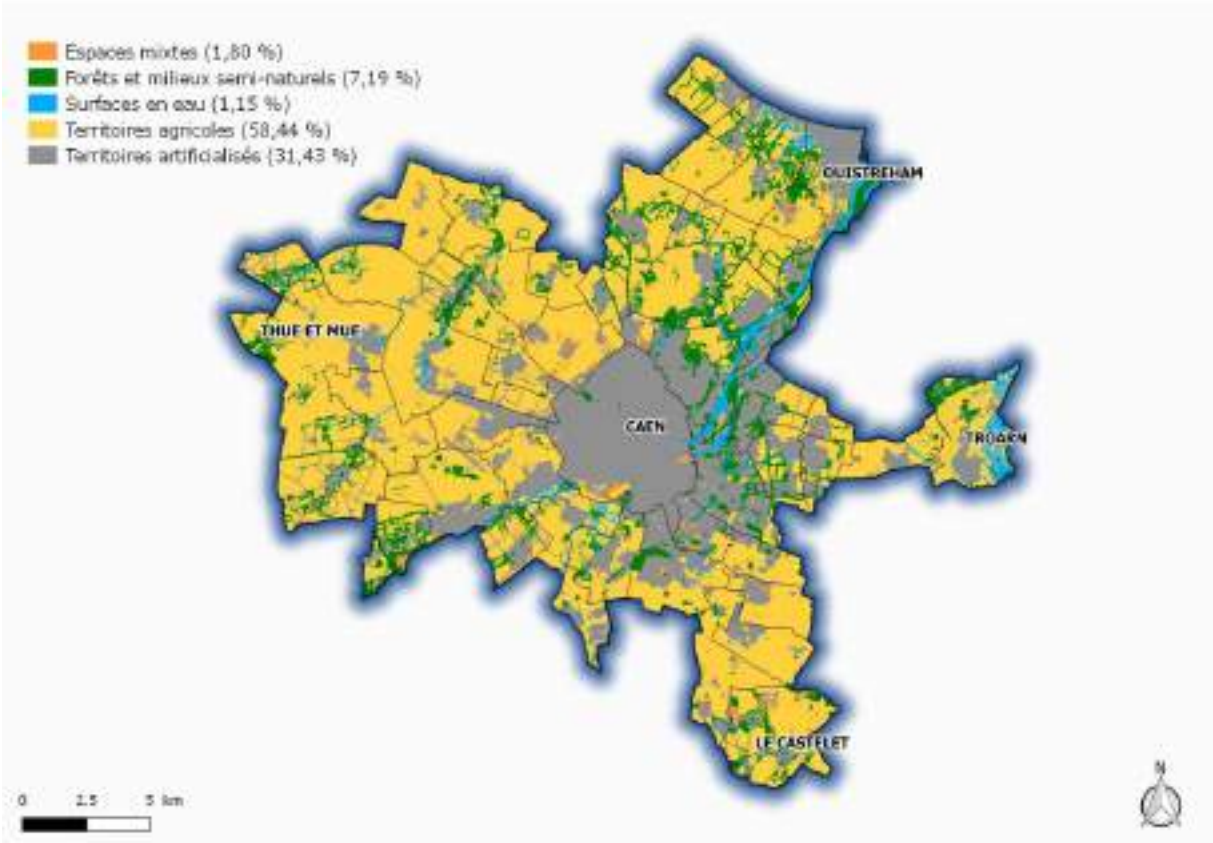
ENVIROSCOP 2022 D'APRES LE SCOT CAEN NORMANDIE
(Source : AUCAME)



UN ESPACE AGRICOLE FRAGMENTÉ

L'observatoire des sols à l'échelle communale est un croisement de données géographiques par les services de l'Etat (DRAAF, DDTM et DREAL). Il reprend la classification de la nomenclature Corine Land Cover 2006.

OCCUPATION DU SOL DE CLM
(Source : Observatoire des Sols à l'échelle Communale (OSCOM), 2019)

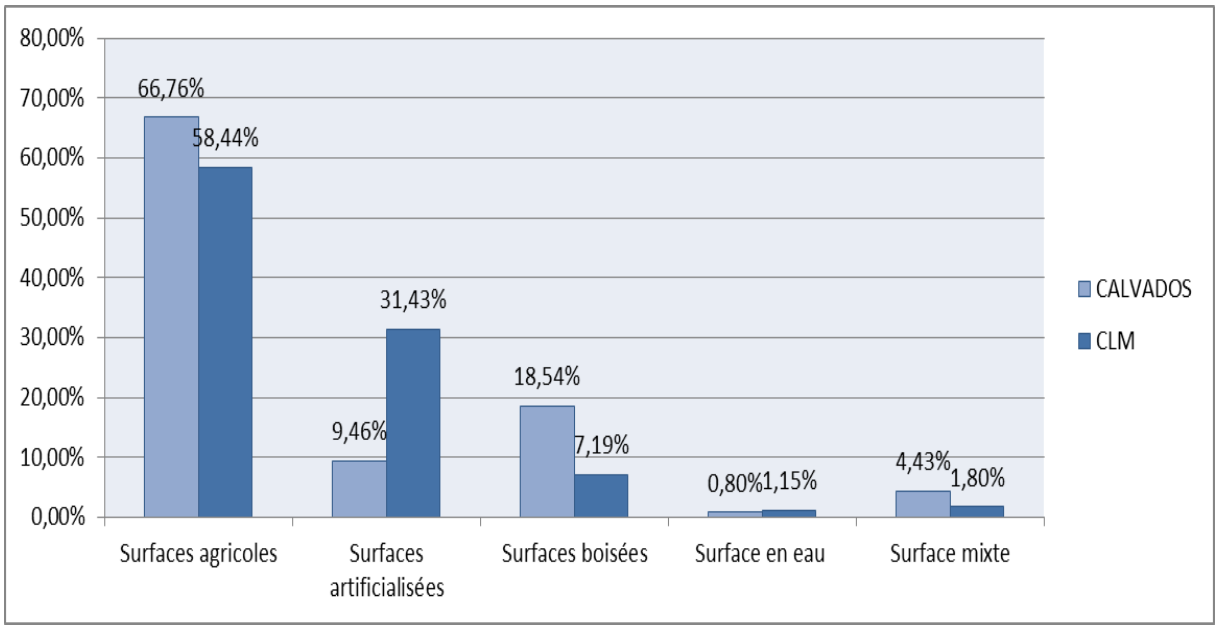


Les territoires artificialisés recouvrent près d'un tiers de la surface du territoire intercommunal (31,43%) au regard des données OSCOM (2019). Si l'on regarde plus précisément l'analyse de l'Agence d'Urbanisme de Caen la mer (AUCAME) concernant le Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2020, l'occupation « urbaine » représente environ 20% du sol. Les espaces urbanisés du territoire d'études sont présents le long des côtes de la Manche et autour de la zone urbanisée. Ces deux espaces distincts sont reliés par une urbanisation continue le long de l'Orne et du canal de Caen à la mer.

Les surfaces naturelles et boisées (forêts, milieux semi-naturels et surfaces en eau) recouvrent 8,34% du territoire d'études. Ces espaces sont peu représentés sur le territoire.

En revanche, les surfaces agricoles représentent 58,44% du territoire. Bien que ce pourcentage soit nettement supérieur à la représentation des espaces naturels et boisés sur le territoire intercommunal, on remarque que les espaces agricoles ne sont pas continus. Les espaces urbanisés sont venus fragmenter les terres agricoles productives.

COMPARATIF DE L'OCCUPATION DU SOL DE CLM AVEC LE DEPARTEMENT DU CALVADOS
(Source : Observatoire des Sols à l'échelle Communale (OSCOM), 2019)

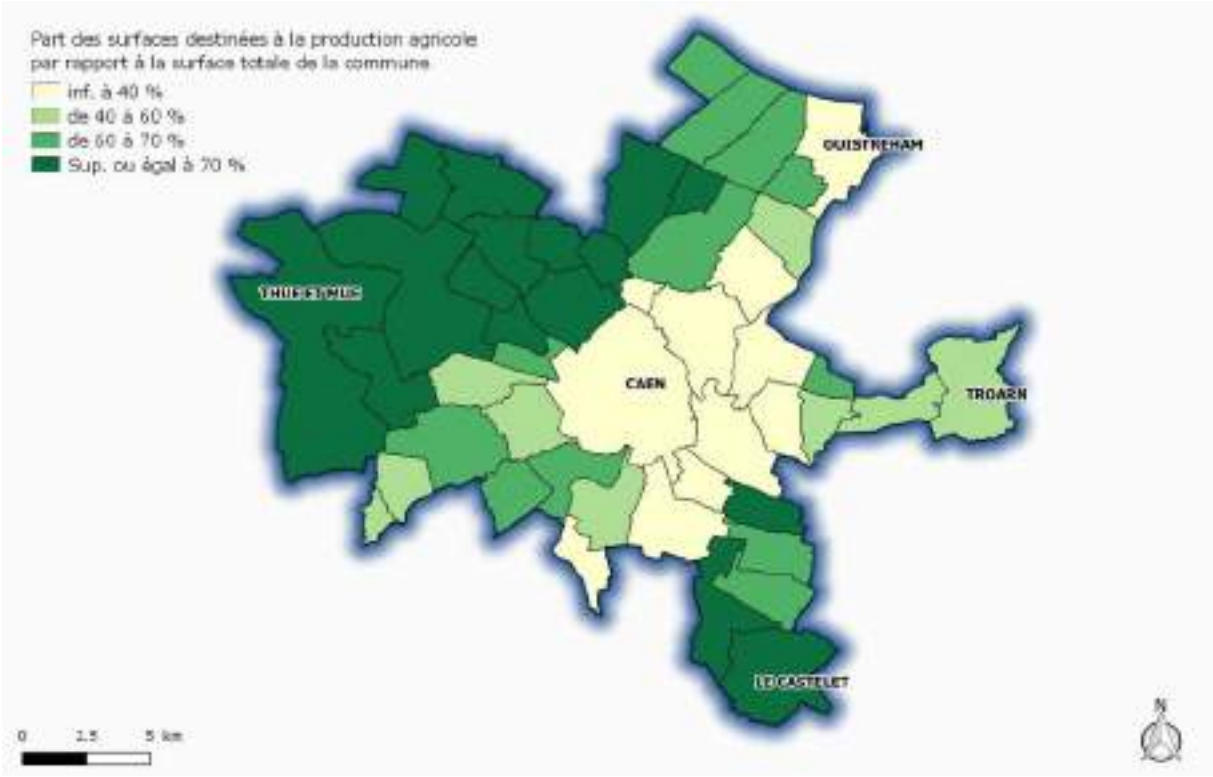


On remarque que la proportion de surfaces artificialisées à l'échelle du territoire d'étude est près de trois fois supérieure à la proportion de surfaces artificialisées à l'échelle départementale. Ces chiffres nous permettent de mettre en avant deux points :

- L'agglomération de Caen, préfecture de département, occupe une part importante de la surface totale du territoire d'études ;
- Le territoire départemental est marqué par une forte ruralité et une omniprésence de l'activé agricole (près de 67%).

58% DES SURFACES DEDIÉES À LA PRODUCTION AGRICOLE

CARTE DE LA PART DE LA SURFACE COMMUNALE DESTINEE A LA PRODUCTION AGRICOLE (Source : RPG 2019)



Un peu plus de la moitié du territoire d'études est déclarée à la Politique Agricole Commune en 2019. Cependant, on observe d'importantes disparités à travers le territoire :

A l'ouest du territoire intercommunal, on observe que la part de la surface communale destinées à la production agricole est importante (supérieur à 70%). En comparaison avec les données sur l'occupation du sol, on remarque que ce sont des communes disposant d'une surface urbanisée faible. A titre d'information, les valeurs absolues de la SAU communale sont présentées ci-après.

A l'inverse, les communes formant la zone urbanisée, situées le long de l'Orne et du canal de Caen à la mer ainsi que les communes littorales (Notamment Ouistreham) présentent une surface communale dédiée à la production agricole faible (inférieure à 40%).

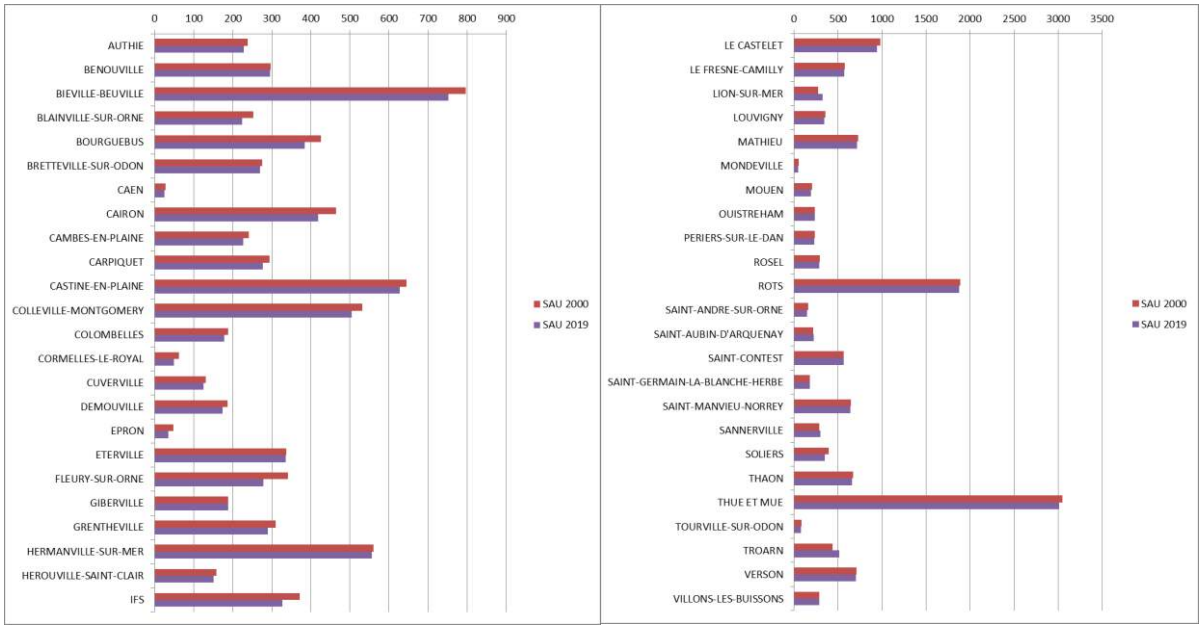
Concernant l'évolution de la SAU du territoire entre 2000 et 2019, on observe une baisse significative des surfaces déclarées à la PAC (-525,33 hectares). Cependant, en termes de pourcentage, sur l'ensemble du territoire intercommunal, celui-ci se stabilise à 57,5%.

A l'échelle communale, on notera des évolutions des surfaces déclarées à la PAC. Les pertes de SAU traduisent quelques fois des phénomènes d'artificialisation des sols mais

pas uniquement. En effet, lorsque des exploitants cessent leur activité, il est possible que certaines parcelles agricoles ne soient pas déclarées une année. Par ailleurs, certains terrains agricoles peuvent également changer de vocation sans être artificialisés (par exemple au profit d'espaces de loisirs ou d'agrément).

A l'inverse, cinq communes ont connu une augmentation de leur SAU (Lion-sur-Mer et Troarn par exemple). Dans ce cas, ce sont des terrains qui ont été repris par des exploitants agricoles professionnels et donc déclarés à la PAC.

COMPARATIF DES SURFACES DECLAREES A LA PAC POUR LES COMMUNES DE CLM, EN 2000 ET EN 2019 (Source : RPG 2000 et 2019)



Communes	Part de la SAU dans la surface totale de la commune en %		Evolution (points)	Communes	Part de la SAU dans la surface totale de la commune en %		Evolution (points)
	2000	2019			2000	2019	
AUTHIE	74	71	-3	LE CASTELET	78	75	-3
BENOUVILLE	55	54	0	LE FRESNE-CAMILLY	81	80	-1
BIEVILLE-BEUVILLE	71	67	-4	LION-SUR-MER	58	68	10
BLAINVILLE-SUR-ORNE	35	32	-4	LOUVIGNY	62	60	-2
BOURGUEBUS	77	69	-7	MATHIEU	77	76	-2
BRETTEVILLE-SUR-ODON	42	41	-1	MONDEVILLE	6	5	0
CAEN	1	1	0	MOUEN	48	46	-2
CAIRON	78	70	-8	OUISTREHAM	24	25	0
CAMBES-EN-PLAINE	75	71	-5	PERIERS-SUR-LE-DAN	79	78	-1
CARPIQUET	50	47	-3	ROSEL	74	73	-1
CASTINE-EN-PLAINE	78	76	-2	ROTS	81	80	-1
COLLEVILLE-MONTGOMERY	67	63	-3	SAINT-ANDRE-SUR-ORNE	42	38	-4
COLOMBELLES	27	25	-2	SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY	66	68	3
CORMELLES-LE-ROYAL	18	14	-4	SAINT-CONTEST	71	70	0
CUVERVILLE	63	61	-3	SAINT-GERMAIN-LA-BLANCHE	67	68	1
DEMOUVILLE	52	49	-4	SAINT-MANVIEU-NORREY	77	77	0
EPRON	32	23	-9	SANNERVILLE	55	57	3
ETERVILLE	68	68	0	SOLIERS	77	69	-8
FLEURY-SUR-ORNE	50	41	-9	THAON	79	78	-1
GIBERVILLE	38	38	0	THUE ET MUE	82	81	-1
GRENTHEVILLE	75	70	-5	TOURVILLE-SUR-ODON	47	45	-2
HERMANVILLE-SUR-MER	68	68	-1	TROARN	38	45	7
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	15	14	-1	VERSON	68	68	0
IFS	41	36	-5	VILLONS-LES-BUISSONS	76	76	0

ENJEUX

Territoire attractif et comprenant une majorité de terres agricoles, la Communauté Urbaine de Caen la mer a tout de même connu une baisse non négligeable de surfaces productives sur les deux dernières décennies.

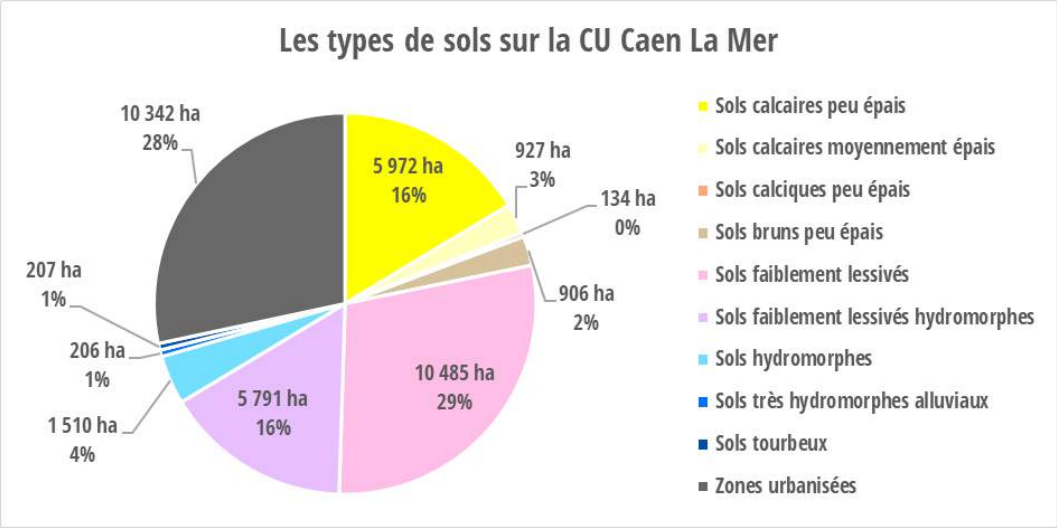
Certaines reprises de terres sont cependant observées sur quelques communes au regard des données PAC. Une attention sur les terrains « délaissés » pourrait favoriser cette reprise agricole.

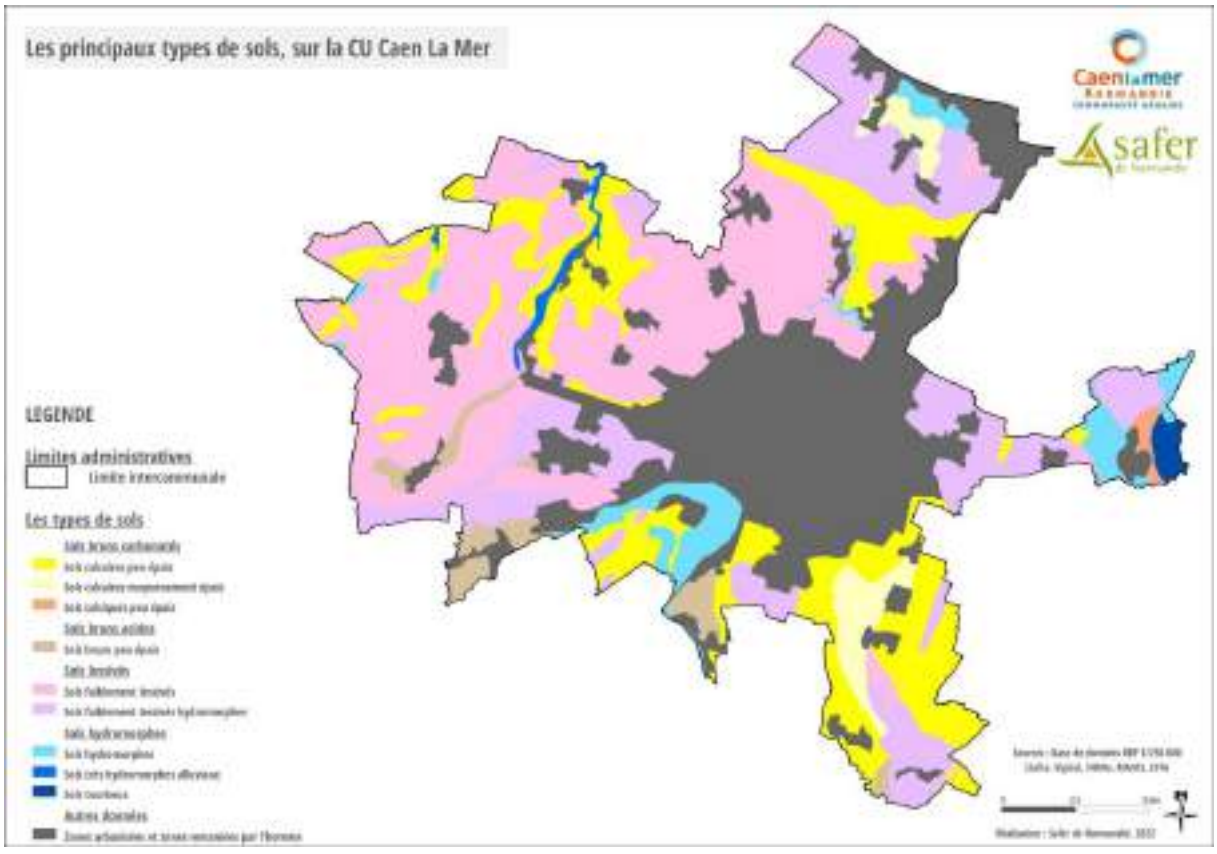
II. Un territoire aux potentialités agronomiques exceptionnelles

Les éléments méthodologiques liés à la base de données utilisée sont présentés dans la partie introductive de ce rapport.

LES SOLS SUR LA CU CAEN LA MER

A l'échelle de la CU Caen la mer, les données sols couvrent 72 % du territoire et 4 grands types de sols sont rencontrés (les sols bruns carbonatés, bruns acides, lessivés, et hydromorphes).





Les sols bruns carbonatés couvrent un peu plus de 7 000 ha sur la CU Caen la mer.

Parmi eux on trouve 3 grands types de sols : les sols calcaires peu épais, moyennement épais et des sols calciques peu épais.

A l'échelle de la CU Caen la mer, les sols calcaires peu épais sont localisés majoritairement dans 3 secteurs : au Nord (entre Biéville-Beuville et Bénouville et au Nord de Périers-sur-le-Dan, dans la vallée du Dan), à l'Ouest dans les vallées de la Thue et de la Mue et de son affluent (La Chironne) et dans sa partie Sud (sur les plateaux d'Eterville et de Louvigny ainsi que la partie Sud-Sud/Est de la CU). Dans ce dernier secteur, sont également présents localement dans une langue comprise entre Ifs et Soliers / Bourguébus des sols moyennement épais (tout comme dans le secteur Nord entre Colleville-Montgomery et son marais).

Les sols calciques sont uniquement présents sur Troarn, dans la vallée de la Dives.

Les sols bruns acides peu épais couvrent un peu moins de 1 000 ha sur la CU Caen la mer.
Ils sont présents très localement, le long de la Mue, entre les communes déléguées de Bretteville-L'Orgueilleuse et Cheux mais aussi dans la vallée de l'Odon (secteurs de Tourville-sur-Odon et Mouen) ainsi que dans le secteur Nord de Saint-André-sur-Orne.

Les sols lessivés, sont les plus représentés sur la CU Caen la mer et couvrent un peu plus de 16 250 ha. Ils sont distingués en deux catégories, en fonction de la présence ou non d'hydromorphie.

Ils sont essentiellement présents dans le quart Nord-Ouest de la CU Caen la mer, dans les secteurs de plateaux.

Les sols hydromorphes couvrent un peu moins de 2 000 ha à l'échelle de la CU Caen la mer. Parmi eux on trouve 3 grands types de sols : les sols hydromorphes, très hydromorphes alluviaux et tourbeux.

Les sols hydromorphes sont localisés uniquement dans les marais de Colleville-Montgomery, de l'Orne et de la Noë, mais aussi de la Dives et de Saint-Pair, ainsi que ponctuellement le long du Dan et du Petit Dan.
Les sols très hydromorphes sont uniquement présents dans les parties aval des talwegs de la Thue et de la Mue.

Les sols tourbeux sont présents sur Troarn dans sa partie Sud-Est dans les marais de la Dives.

LES TYPES DE SOLS PRESENTS SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : Vigisol – Safer de Normandie)

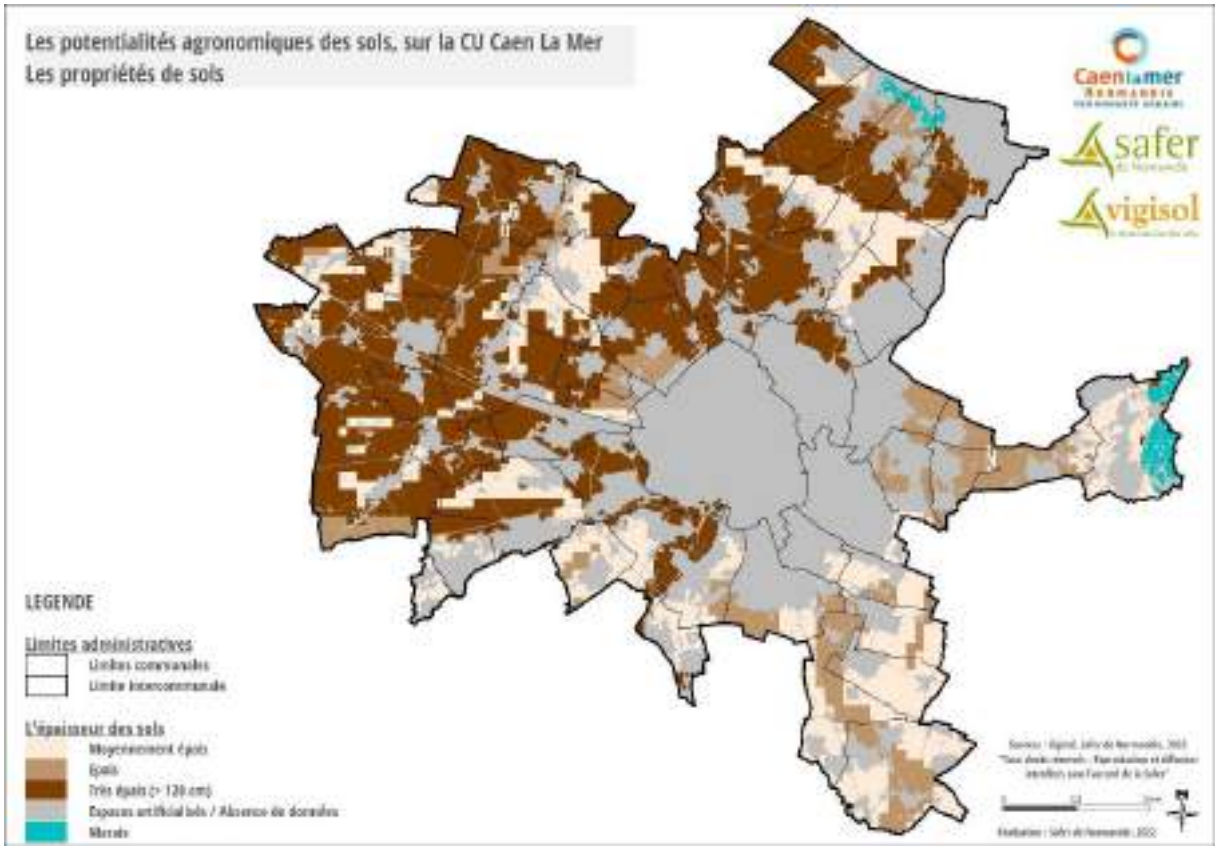
Nom de sol	Description de sol
Sols calcaires peu épais	Sols issus de matériaux calcaires, en majorité des rendosols. Ils sont peu épais (< 35 cm), souvent argileux, caillouteux, très séchants et perméables. Ils reposent sur des calcaires jurassiques de la Plaine de Caen et sont localisés sur des pentes faibles.
Sols calcaires moyennement épais	Sols issus de matériaux calcaires, en majorité des calcosols. Ils sont moyennement épais à épais (> 35 cm), plus ou moins séchants et caillouteux et souvent très perméables. Ils reposent en bas et en milieu de versant, sur des pentes très faibles à faibles et sur des calcaires jurassiques de la Plaine de Caen.
Sols calciques peu épais	Sols issus de matériaux calcaires, en majorité des rendisols. Ils sont peu épais (< 35 cm), souvent caillouteux, très séchants et très perméables et faiblement carbonatés. Ils reposent sur des marnes jurassiques du Pays d'Auge.
Sols bruns peu épais	Sols minéraux, en majorité des rankosols. Ils sont acides, peu épais (< 35 cm), peu différenciés, contenant beaucoup d'éléments grossiers (graviers, cailloux, pierres, etc.) issus de la fragmentation ou de l'altération de la roche sous-jacente. Ils sont localisés dans des secteurs de pentes faibles à fortes et reposent majoritairement sur des schistes gréseux précambriens et cambriens du Bocage.
Sols faiblement lessivés	Sols évolués, en majorité des néoluvisols. Ils sont profonds à très profonds (> 1 mètre), peuvent êtres hydromorphes en profondeur et sont différenciés (entre les horizons supérieurs et profonds par un processus de lessivage vertical des particules d'argile et de fer essentiellement). Ils sont très fertiles et donc recherchés en agriculture conventionnelle. Ils reposent sur des loess (limons éoliens) de la Plaine de Caen septentrionale, sur des pentes faibles à nulles, généralement en milieu ou haut de versant.
Sols faiblement lessivés hydromorphes	Ils ont les mêmes caractéristiques que les sols faiblement lessivés à la différence qu'ils sont hydromorphes (présence d'eau plus ou moins permanente dans le sol).
Sols hydromorphes	Sols soumis à un excès d'eau, en majorité des rédoxisols ou des réductisols. Cette hydromorphie est caractérisée par la présence d'eau plus ou moins permanente dans le sol, débutant à moins de 50 cm et pouvant se prolonger et s'intensifier en profondeur. Ils sont faiblement perméables et leur saturation en eau variable. Ils sont donc peu recherchés en agriculture (travail du sol difficile, pousse des végétaux limitée) ou alors des travaux de drainage sont entrepris afin d'améliorer leur potentialité. Ils sont présents dans les fonds de vallée et en bas de versant et reposent sur des alluvions quaternaires.
Sols très hydromorphes alluviaux	Sols soumis à un excès d'eau, en majorité des rédoxisols. Ils ont les mêmes caractéristiques que les sols hydromorphes mais se distinguent par un engorgement permanent ou quasi permanent en profondeur. Ils sont moyennement profonds, se sont développés à partir de matériaux issus d'alluvions quaternaires, de fond de vallée et de pente nulle.
Sols tourbeux	Sols soumis à un excès d'eau. Ces sols tourbeux calcaires sont très hydromorphes, gorgés en permanence d'eau, moyennement profonds, essentiellement composés de matière organique. Ils sont présents dans les fonds de vallée et reposent sur des alluvions quaternaires des marais du Bessin et de la Basse vallée de la Dives.

LES CRITERES PRIS EN COMPTE DANS LA DETERMINATION DES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DE SOLS, SUR LA CU CAEN LA MER

Sur la CU Caen la mer, le quart Nord et Ouest est caractérisé par des sols très épais, supérieurs à 1,2 mètres de profondeur.

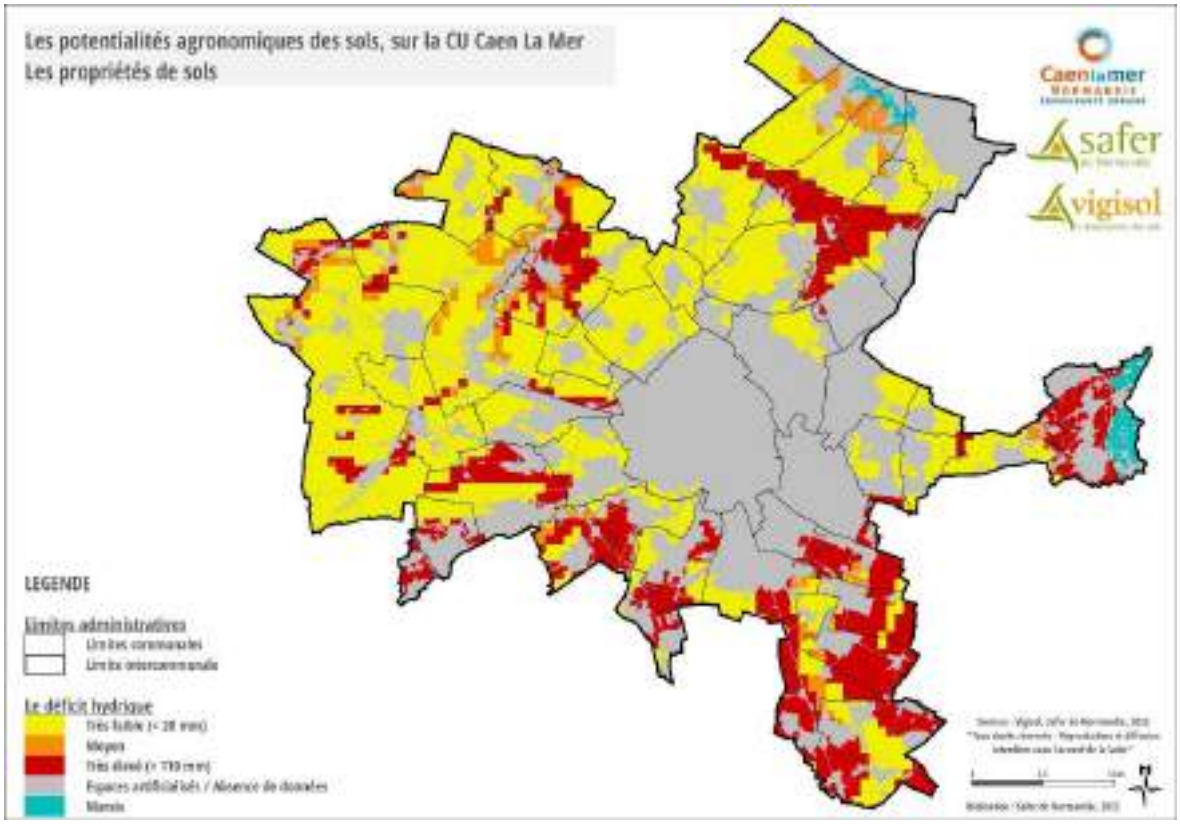
Tandis que dans la première couronne à l'Est (entre Giberville et Sannerville), le Sud entre Ifs et le Castelet, ainsi qu'en première couronne à l'Ouest sur Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Saint-Contest, les sols sont épais, autour d'1 mètre de profondeur.

Les sols les moins épais, souvent inférieurs à 50 cm sont majoritairement situés dans la partie Sud de la CU, ainsi qu'à l'Est sur Troarn et la vallée de la Mue, le Nord de la vallée du Dan et de Verson.

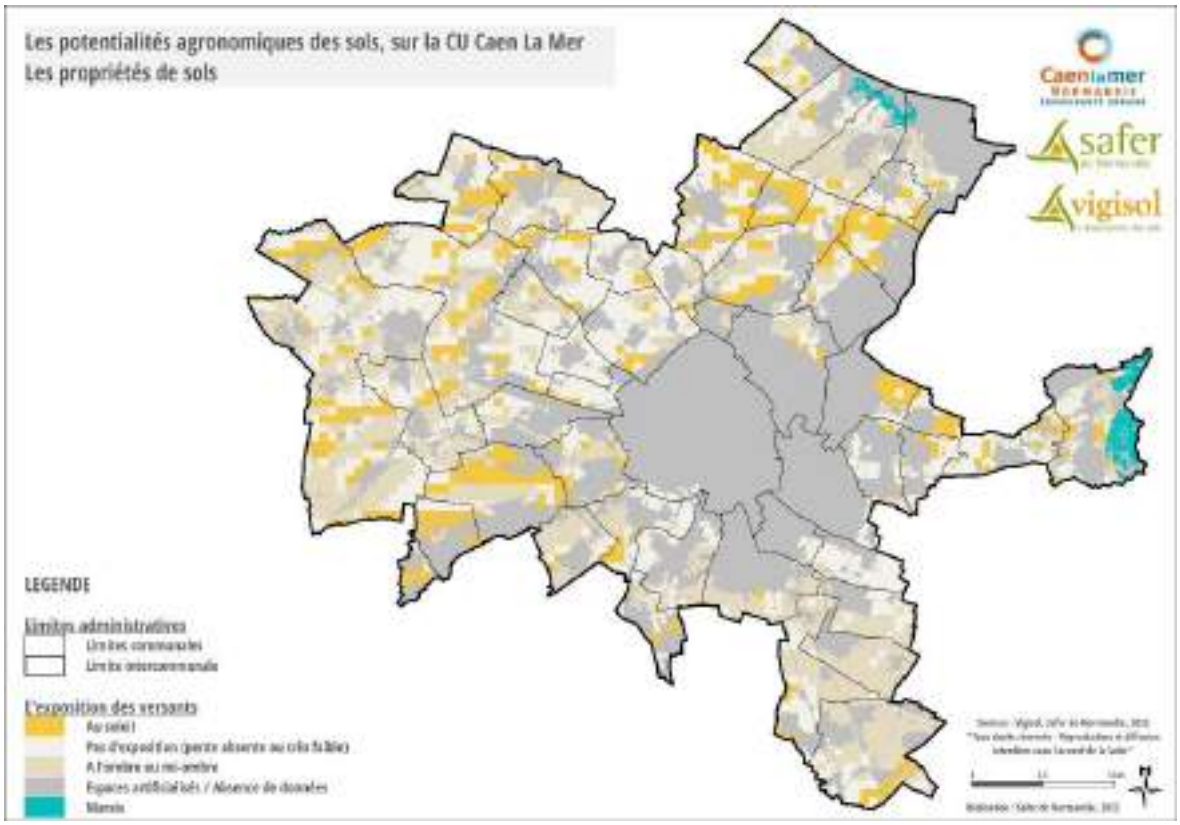


Sur la CU Caen la mer, le déficit hydrique est majoritairement très faible, notamment dans la moitié Nord du territoire, là où sont localisés les sols drainants, épais et aux textures équilibrée ou à tendance limoneuses, sur des secteurs de pentes faibles voir nulles.

Les secteurs ou le déficit hydrique est le plus élevé sont liés à la présence de sols ayant une faible capacité de rétention en eau (donc fortement perméables), dans les secteurs où l'épaisseur des sols est faible (Sud de la CU Caen la mer, l'Est de la vallée de la Mue et le Nord de la vallée du Dan), ou localement dans des secteurs où la texture des sols est à tendance argileuse (secteur de Troarn).



Sur la CU Caen la mer, globalement, l'exposition des versants en joue pas un rôle majeur dans les potentialités des sols.

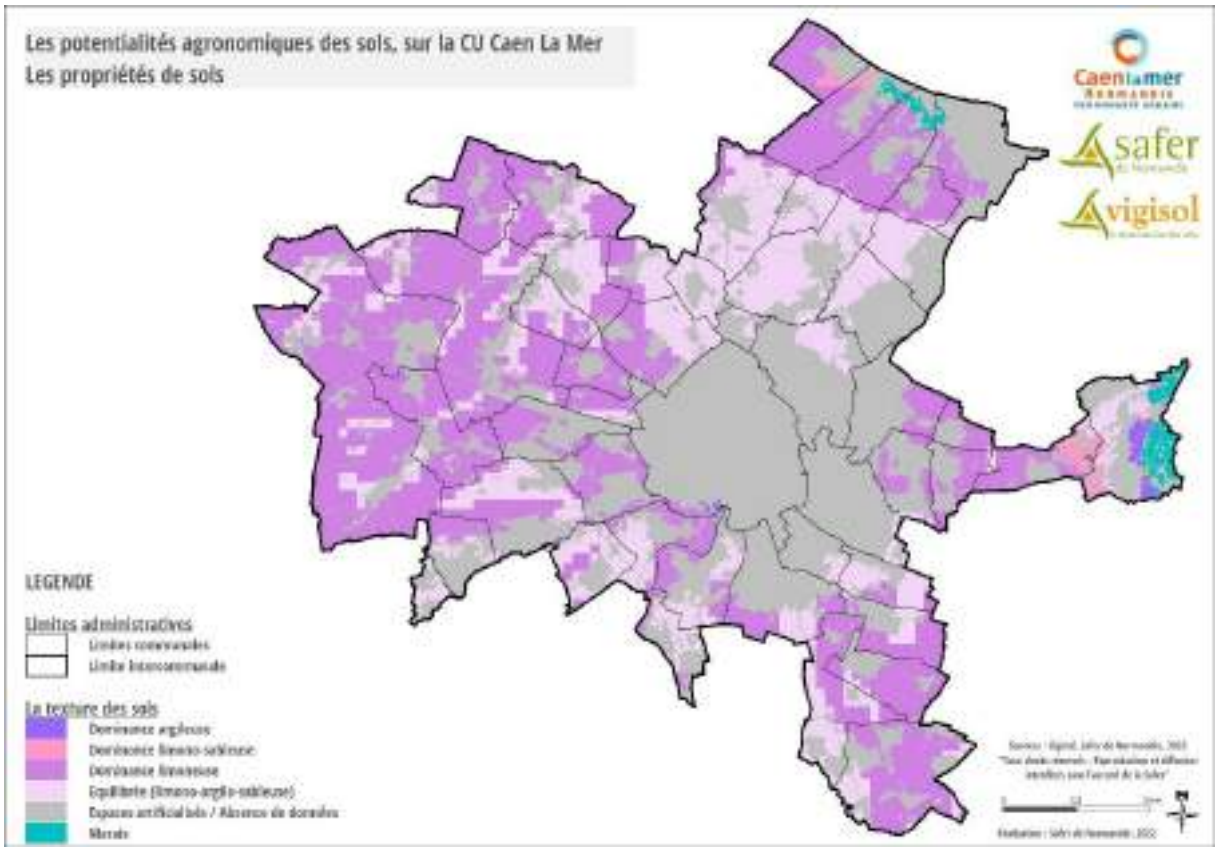


En effet, 44% du territoire n'a pas une exposition significative, notamment dans les parties Nord et Sud de la CU (zones de plateaux).

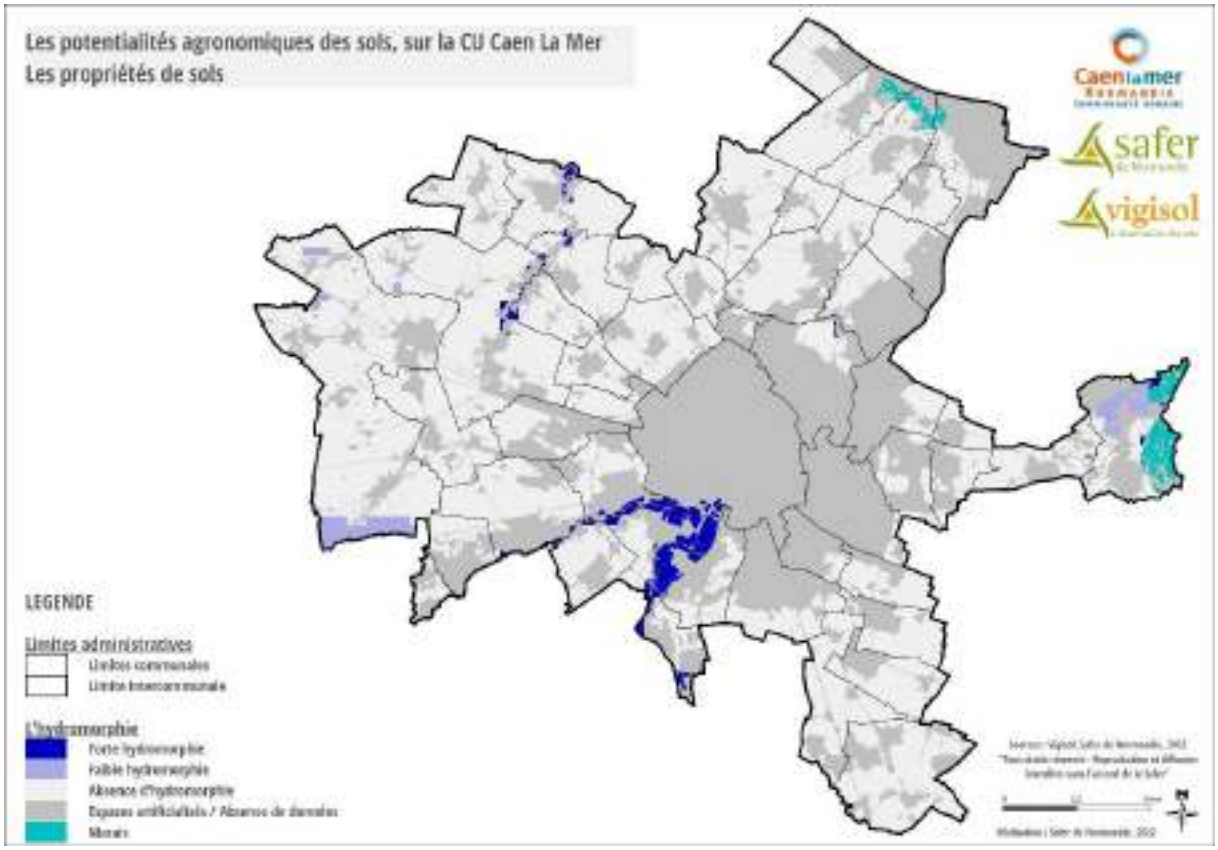
En revanche la carte révèle les vallées de la Thue et de la Mue à l'Ouest, de l'Odon au Sud-Ouest et du Dan au Nord.

Sur la CU Caen la mer, la texture des sols est majoritairement limoneuse (près des 2/3 du territoire où l'information est disponible) et également équilibrée, de type limono-argilo-sableuse (environ l'autre tiers du territoire). La texture des sols est donc fortement liée à la présence du substrat (plaquages de limons éoliens et calcaires jurassiques).

Très localement, sur Troarn, Louvigny, Lion-sur-Mer / Hermanville-sur-Mer, à proximité immédiate de marais les sols sont à tendance argileuse.



Sur la CU Caen la mer, les secteurs hydromorphes sont présents localement, à un degré très élevé dans les marais de Louvigny, dans les fond des vallées de l'Orne et de l'Odon mais aussi dans la vallée de la Mue et à un niveau un peu plus faible en limite Sud de Thue-Et-Mue et des marais de la Dives, dans la moitié Nord de Troarn.



Sur la CU Caen la mer, le critère déclassant relatif à la présence de pentes excessives et pouvant entrainer un drainage excessif n'est pas pris en compte dans la mesure où le relief n'est pas assez accentué sur la CU Caen la mer pour qu'il soit pris en compte dans le modèle établit.

LES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS SUR LA CU CAEN LA MER

L'analyse des potentialités agronomiques des sols sur la CU Caen la mer porte sur 56 % du territoire, soit sur un peu moins de 20 500 ha.

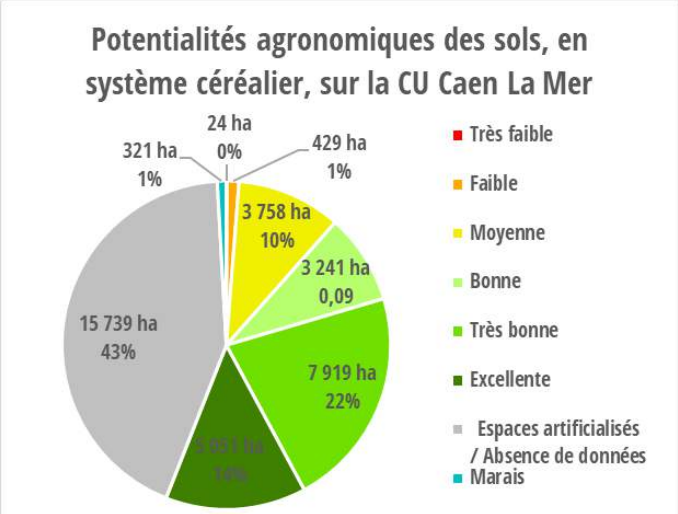
Le reste des surfaces, soit un peu plus de 15 700 ha, correspond à des espaces artificialisés (bâtis, routes, zones d'activités, golfs, carrières, etc.), à des espaces naturels (cours d'eau, retenue d'eau, etc.) ou encore à des marais, pour lesquels l'information concernant les potentialités agronomiques des sols n'est pas renseignée.

Les potentialités agronomiques des sols en système céréalier

Sur la CU Caen la mer, les potentialités agronomiques des sols, en système céréalier, varient de « très faibles » à « excellentes ».

A l'échelle de la CU, 2/3 des potentialités agronomiques des sols sont qualifiées de « très bonnes » à « excellentes ».

Les terres qualifiées d'« excellentes » représentent même 1/4 des potentialités agronomiques, soit un peu plus de 5 000 ha.



Celles-ci sont majoritairement localisées sur les moitiés Nord et Ouest et en limite urbaine Est de la CU.

Dans ces secteurs majoritairement de plateaux, les sols sont très épais, parfois sur plusieurs mètres, à la texture équilibrée à limoneuse, puisqu'ils sont situés sur des plaquages de limons éoliens. Ils sont drainants avec un faible déficit hydrique (forte réserve utile et des précipitations optimums).

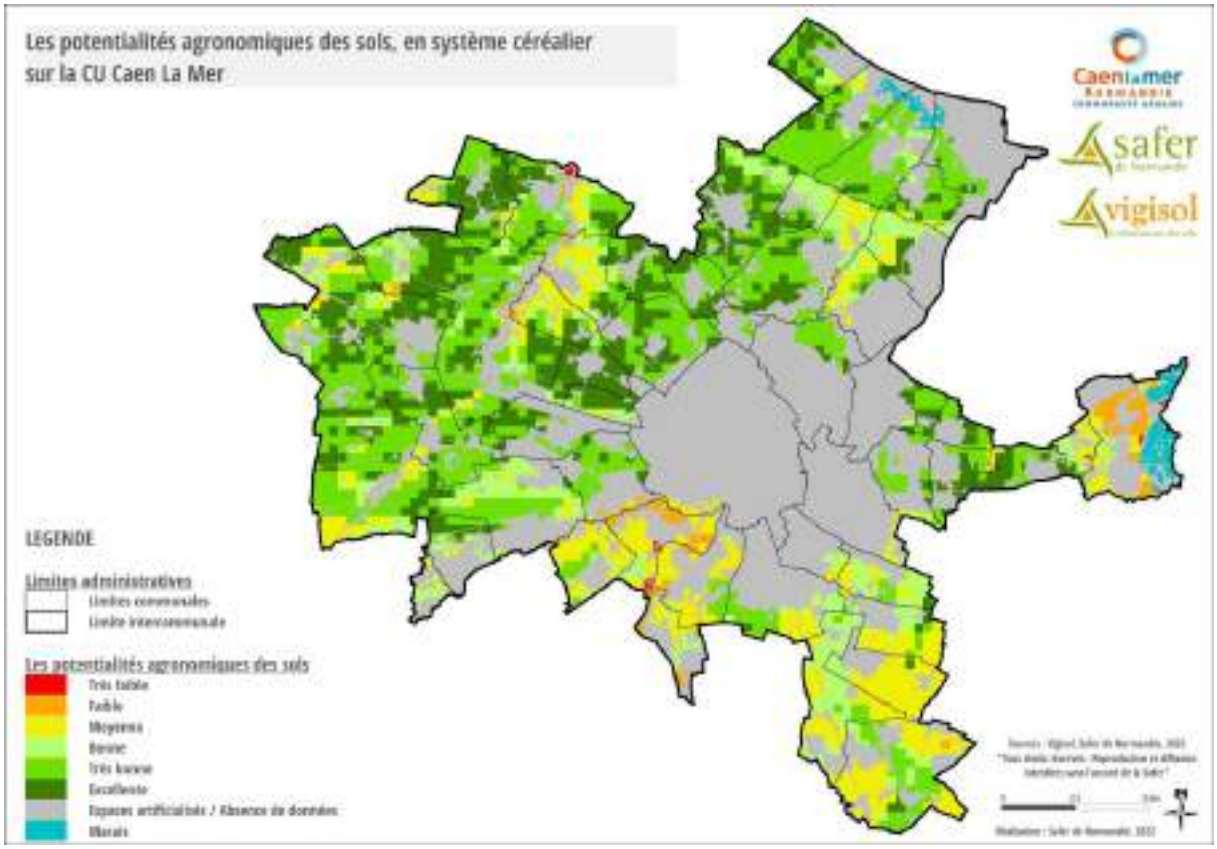
Les plus faibles potentialités agronomiques, qualifiées de « très faibles » à « moyennes » représentent un peu plus de 11% du territoire, soit un peu plus de 4 200 ha (20% où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible).

Elles sont localisées en bordure des marais de la Dives sur Troarn, mais également dans les secteurs des vallées de l'Orne et de l'Odon sur Louvigny, Fleury-sur-Orne, Eterville et Saint-André-sur-Orne, et des vallées de la Thue et de la Mue sur Thaon, Cairon, Rosel, Rots et Thue et Mue.

En effet, dans ces secteurs de fonds de vallées, les sols sont à caractère hydromorphe, facteur pénalisant pour leurs potentialités agronomiques.

Les secteurs de plateaux du Sud de la CU (Soliers, Bourguébus, Castine-en-Plaine et Le Castelet) et le secteur de la vallée du Dan (Biéville-Beuville, Bénouville, Blainville-sur-Orne et Périers-sur-le-Dan) possèdent également des terres avec des potentialités majoritairement « moyennes » à « bonnes ».

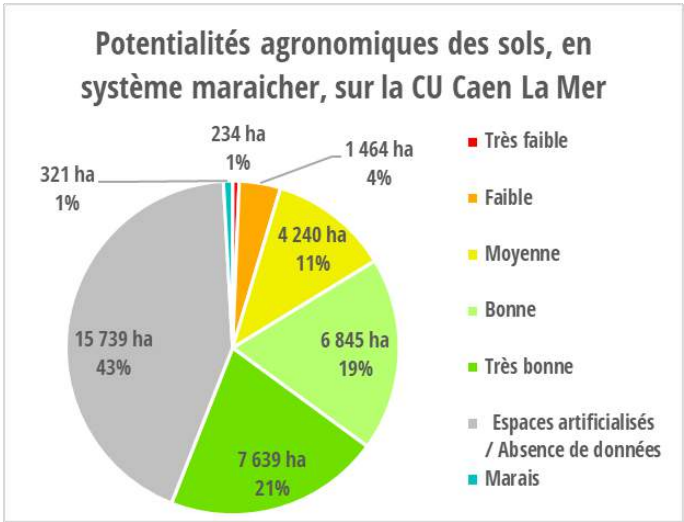
Les sols y sont peu épais (inférieurs à 50 cm en moyenne), calcaires, peu drainants, séchants et au déficit hydrique élevé (avec une faible réserve utile).



Les potentialités agronomiques des sols en système maraicher

Sur la CU Caen la mer, les potentialités agronomiques des sols, en système maraicher, varient de « très faible » à « très bonne » (la classe « excellente » n'est pas représentée).

40 % du territoire de la CU possède des terres qualifiées de « bonnes » à « très bonnes », soit près de 14 500 ha. Elles représentent 71% des terres où l'information concernant les potentialités des sols est connue.

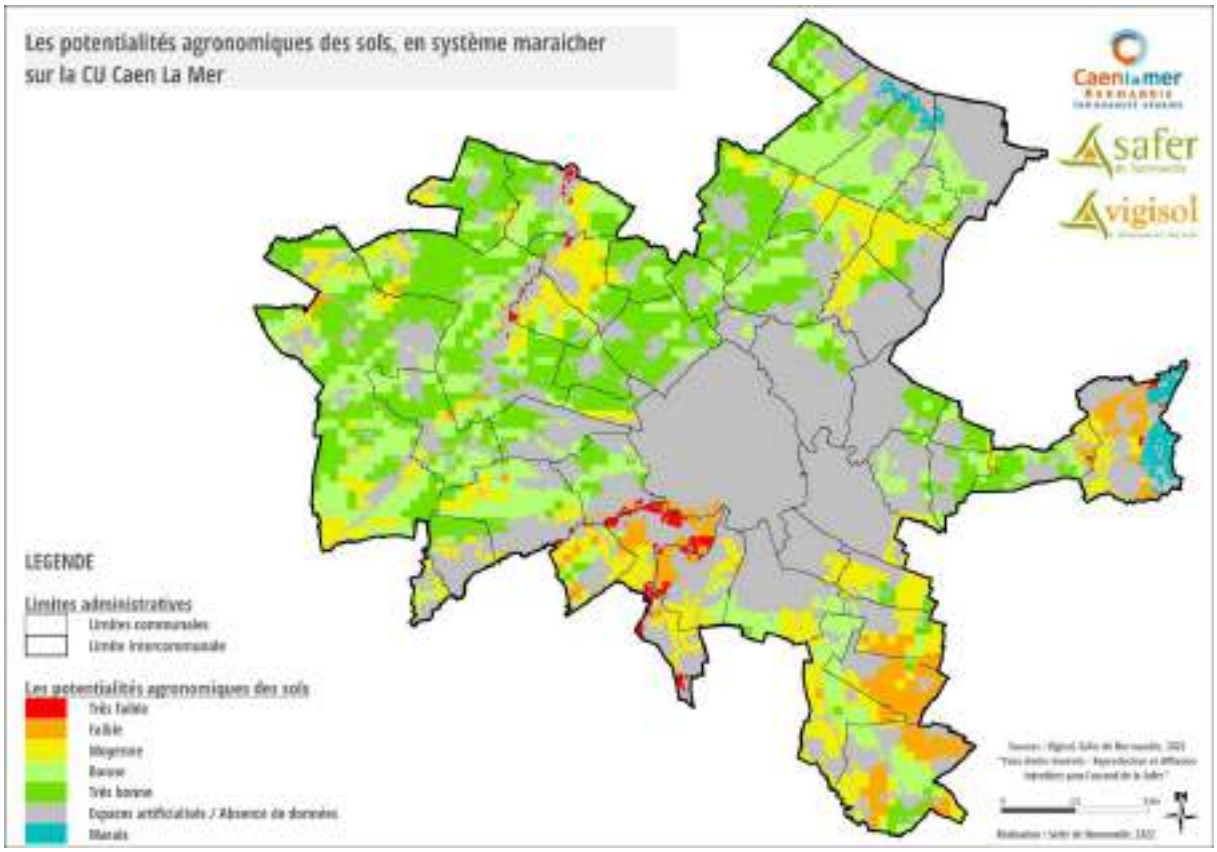


Tout comme en système céréalier, ces plus hautes potentialités sont localisées sur les moitiés Nord et Ouest de la CU Caen la mer.

Dans ces secteurs de plaine, les sols sont drainants (car ils sont épais et reposent sur des plaquages de limons éoliens), limoneux, avec un faible déficit hydrique (réserve utile élevée) et donc très fertiles.

Les potentialités les plus faibles, qualifiées de « moyennes » à « très faibles », sont localisées, tout comme en système céréalier, dans les secteurs de fond de vallée (de la Dives, de la Thue, de la Mue et de l'Odon).

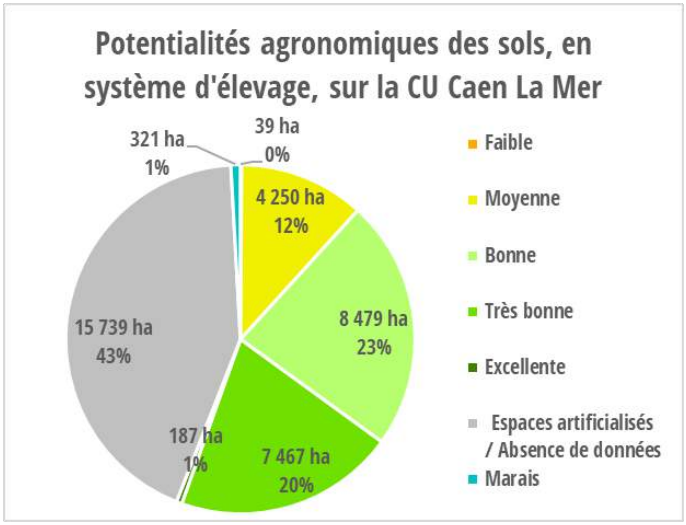
En effet, les sols présents reposent sur des alluvions de fait, très hydromorphes. Cette présence excessive d'eau, qu'elle soit permanente ou temporaire, est pénalisante pour le développement des plantes, notamment par asphyxie du système racinaire (et donc leur pourrissement).



Les potentialités agronomiques des sols en système d'élevage

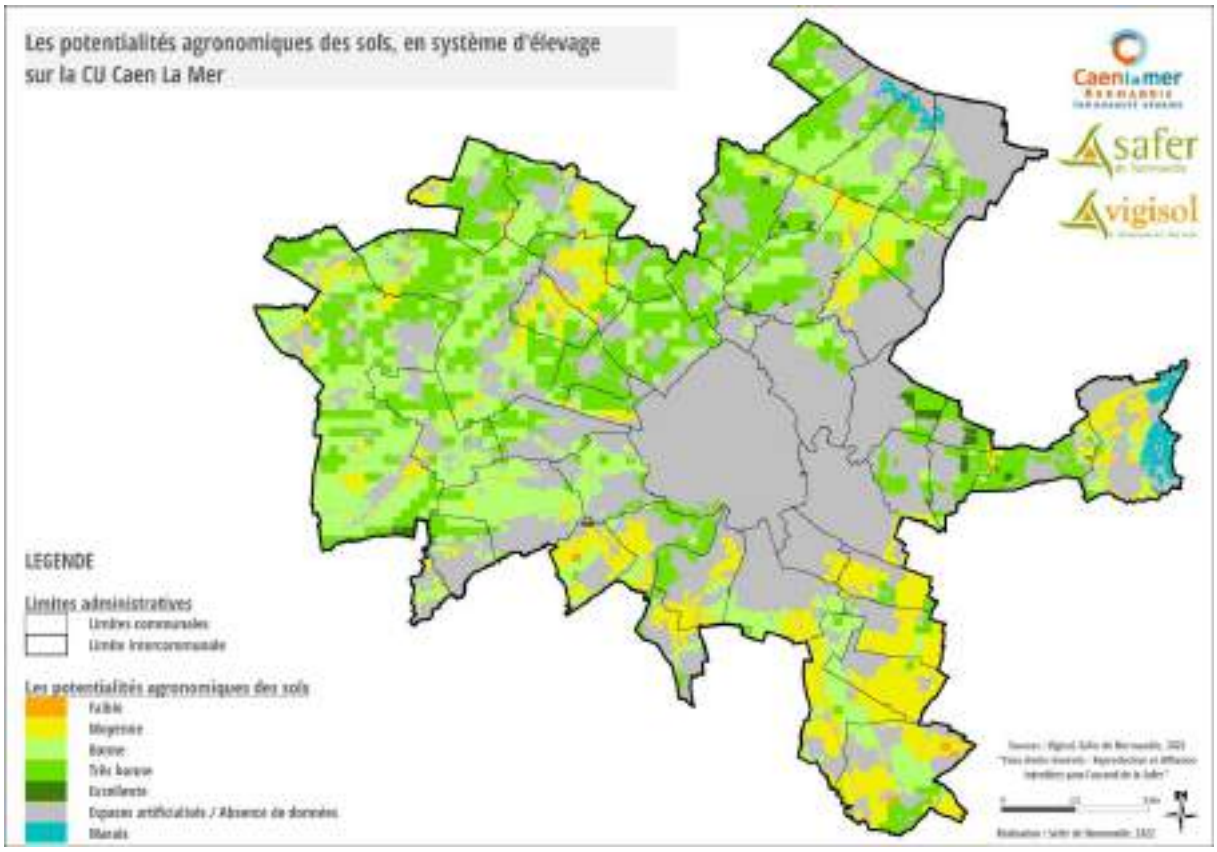
Sur la CU Caen la mer, les potentialités agronomiques des sols, en système d'élevage, varient de « faibles » à « excellentes » (la classe « très faible » n'est pas représentée).

20% du territoire de la CU possède des sols aux plus hautes potentialités agronomiques, qualifiées de « très bonnes » à « excellentes », soit un peu plus de 7 650 ha.



Elles représentent près de 40 % des terres où l'information concernant les potentialités des sols est connue.
Ces plus hautes potentialités sont localisées dans le Nord et le Nord-Nord/Ouest de la CU Caen la mer, ainsi qu'en bordure Est de la zone urbanisée, sur Colombelles, Cuverville, Giberville et la moitié Ouest de Sannerville.
Dans ces secteurs, les sols ont un faible déficit hydrique et sont bien exposés.

Tout comme en systèmes céréalier et maraicher, le Sud de la CU possède des sols moins propices à l'élevage, avec des potentialités agronomiques qualifiées de « faibles » à « moyennes ». Les sols ont un déficit hydrique élevé (faible réserve utile des sols) et sont majoritairement exposés à l'ombre (Nord) ou mi-ombre.

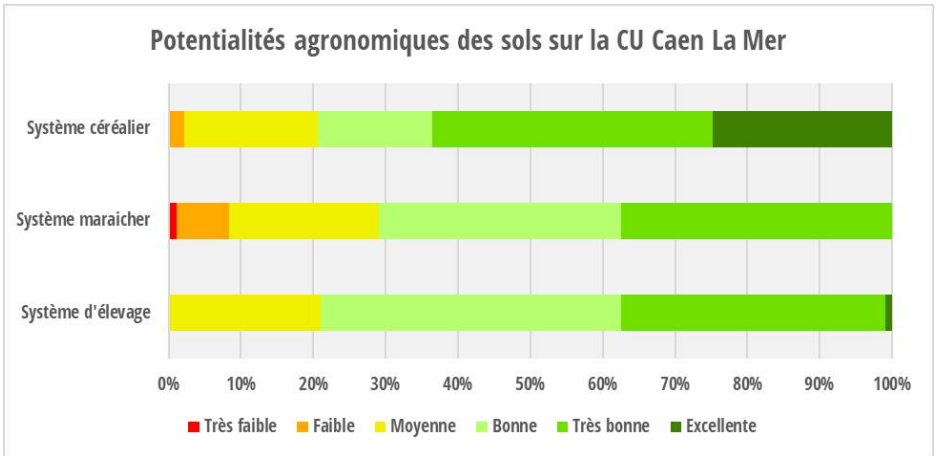


Synthèse des potentialités agronomiques des sols

Les potentialités agronomiques des sols sur la CU Caen la mer sont très élevées et ce quel que soit le système de production en place (céréalier, maraicher et élevage).

En effet, pour les 3 systèmes de production plus de 70 % des terres sont parmi les 3 meilleures classes « bonnes », « très bonnes » et « excellentes ».

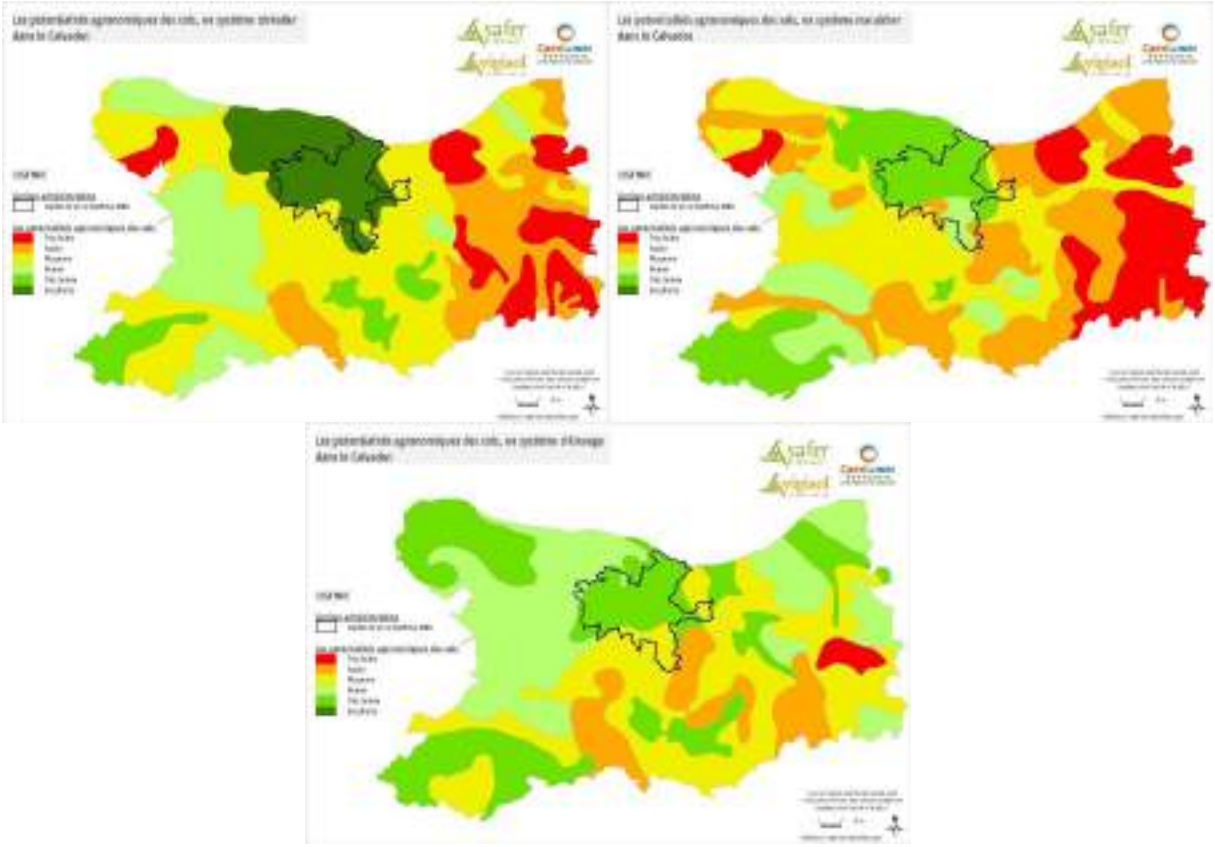
Ces potentialités sont d'autant plus élevées qu'au regard du contexte départemental, la CU Caen la mer se localise toujours là où sont situées les potentialités les plus élevées.



Alors que le territoire de la CU Caen la mer ne couvre « que » 6,5 % de la superficie du Calvados, elle détient en système céréalier, 9 % des terres aux plus hautes potentialités (3 meilleures classes « bonne », « très bonne » et « excellente »), 12,5 % en système maraicher et 6 % en système d'élevage.

Cette proportion est beaucoup plus élevée si les 2 meilleures classes sont conservées (« très bonne » et « excellente ») : en systèmes céréaliers et maraicher la CU Caen la mer détient 21 % des plus hautes potentialités agronomiques du département et 8 % en système d'élevage.

LES POTENTIALITES AGRONOMIQUES DES SOLS, EN SYSTEMES CEREALIER, DE MARAICHAGE ET D'ELEVAGE DE LA CU CAEN LA MER PAR RAPPORT AU DEPARTEMENT DU CALVADOS
(Source : Vigisol – Safer de Normandie)



L'analyse des potentialités agronomiques des sols sur la CU Caen la mer confirme les liens forts entre les sols et l'agriculture en place sur le territoire.

En effet, l'agriculture céréalière y est majoritaire avec notamment la présence de cultures industrielles (de type lin, betteraves, pommes de terres) qui sont exigeantes en termes de nature de sol.

L'élevage est moins répandu sur le territoire, mais l'analyse des potentialités agronomiques des sols montre que certes, ceux-ci peuvent être propices à son existence et à son développement, mais que dans la mesure où les sols sont d'excellente qualité agronomique pour les céréales ils sont réservés à ce type de cultures par les exploitations en place.

La potentialité agronomique des sols est un élément à prendre en compte mais d'autres facteurs interviennent et influencent les productions agricoles en place sur le territoire : contexte économique et financier, marché de production, débouchés, offre / demande, réglementation, etc.

Cette analyse permet donc également de mettre en lumière le fait que, sur le territoire de la CU Caen la mer, les évolutions et les changements des systèmes agricoles seraient possibles dans la mesure où les sols n'en seraient pas un frein, car ils permettent globalement tous les types de production car leur potentiel de production est élevé.

LES ZONES D'ENJEUX AGRONOMIQUES

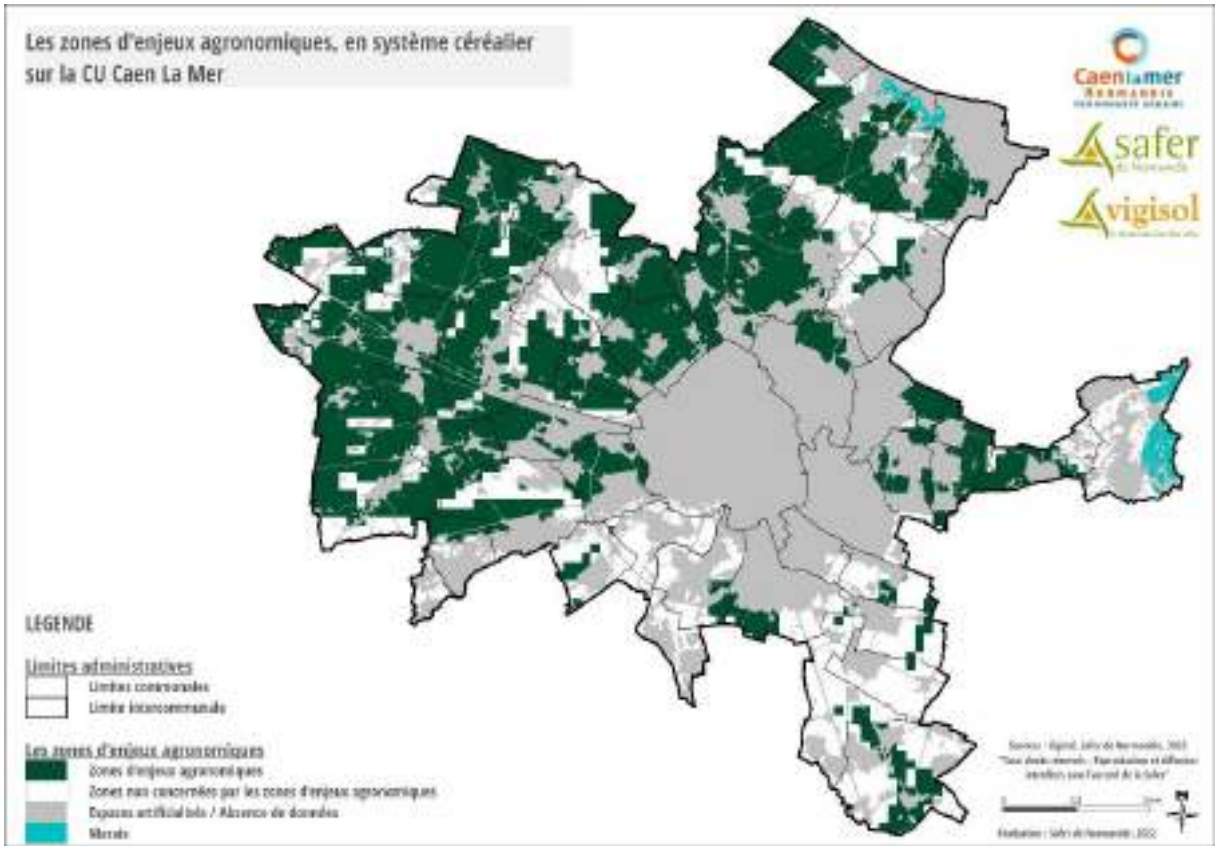
Les éléments méthodologiques liés à la base de données utilisée sont présentés dans la partie introductive de ce rapport.

Les zones d'enjeux agronomiques en système céréalier

Sur la CU Caen la mer, les zones d'enjeux agronomiques en système céréalier couvrent 36 % du territoire et 64 % du territoire où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible, soit près de 13 000 ha.

Globalement les plus hautes potentialités en système céréalier sont localisées dans les secteurs où les sols sont profonds, à la texture équilibrée à limoneuse, au faible déficit hydrique, les pentes sont absentes à faibles.

Ainsi, cette carte illustre sur la CU Caen la mer, les liens entre les sols et l'occupation agricole des sols. En effet, au sein de ces zones d'enjeux sont présentes de nombreuses parcelles de labours (cultivées en céréales et en cultures industrielles : lin fibre, pomme de terre).



Les zones d'enjeux agronomiques en système maraicher

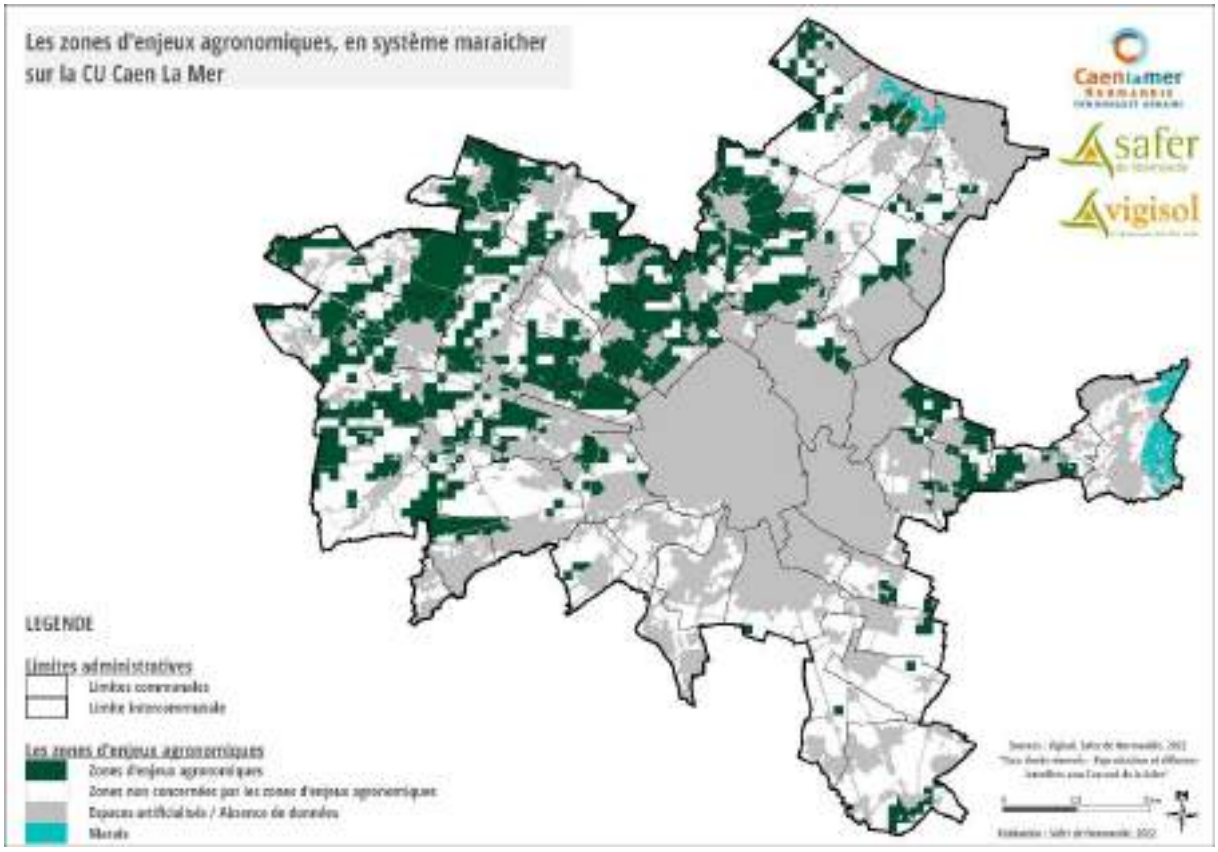
Sur la CU Caen la mer, les zones d'enjeux agronomiques en système maraicher couvrent 21 % du territoire et 37 % du territoire où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible, soit près de 7 650 ha.

Les plus hautes potentialités en système maraicher sont quasiment exclusivement localisées à l'Ouest et au Nord-Ouest de la CU Caen la mer, mais également en bordure Est de la zone urbanisée, principalement dans les secteurs de plateaux.

Ponctuellement des secteurs ressortent sur le littoral entre Lion-sur-Mer et Colleville-Montgomery et au Sud de la CU sur Grentheville et Le Castelet.

Globalement les plus hautes potentialités en système maraicher sont localisées dans les secteurs où les sols sont profonds, à la texture à dominance limoneuse et sableuse, au faible déficit hydrique, sur des secteurs exempts de pentes et non hydromorphes.

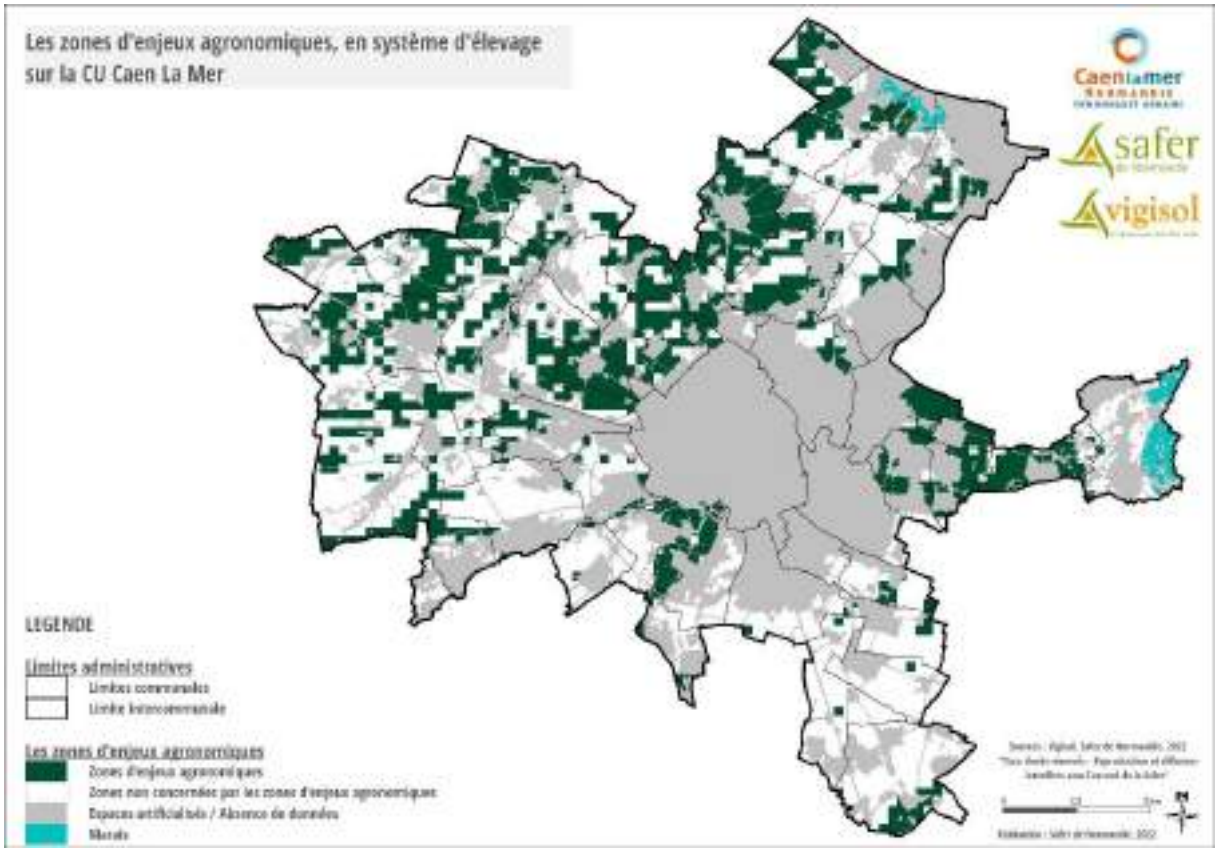
De ce fait, aucune zone d'enjeux agronomique pour ce système de production n'est présente dans les secteurs de fond de vallée.



Les zones d'enjeux agronomiques en système d'élevage

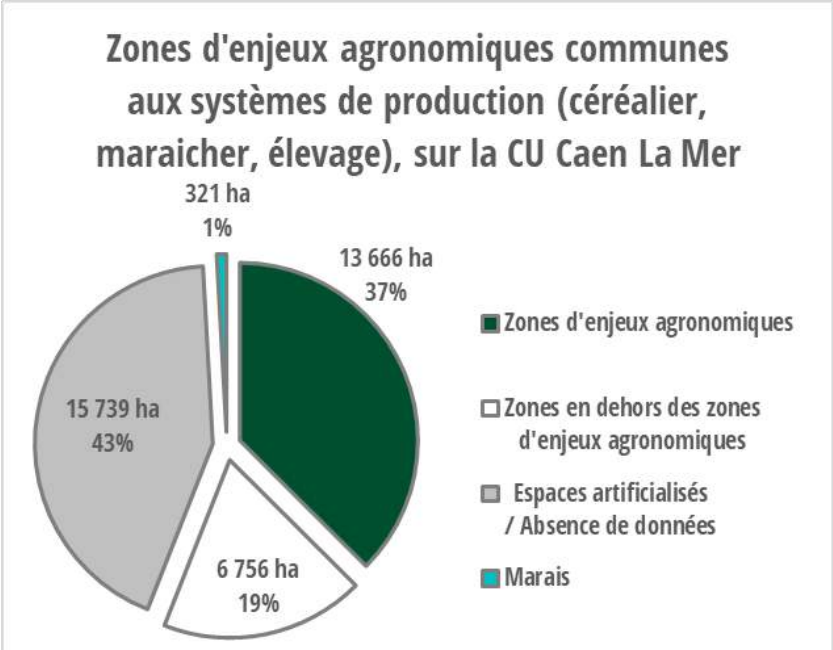
Sur la CU Caen la mer, les zones d'enjeux agronomiques en système d'élevage couvrent 21 % du territoire et 37 % du territoire où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible, soit près de 7 650 ha.

Les plus hautes potentialités en système d'élevage sont localisées au Nord-Ouest de la CU Caen la mer mais également en bordure Est de la zone urbanisée et dans la vallée de l'Odon (Louvigny et Fleury-sur-Orne), notamment dans des secteurs bien exposés (majoritairement sur les versants orientés au Sud, Sud-Ouest et Sud-Est) et au faible déficit hydrique.

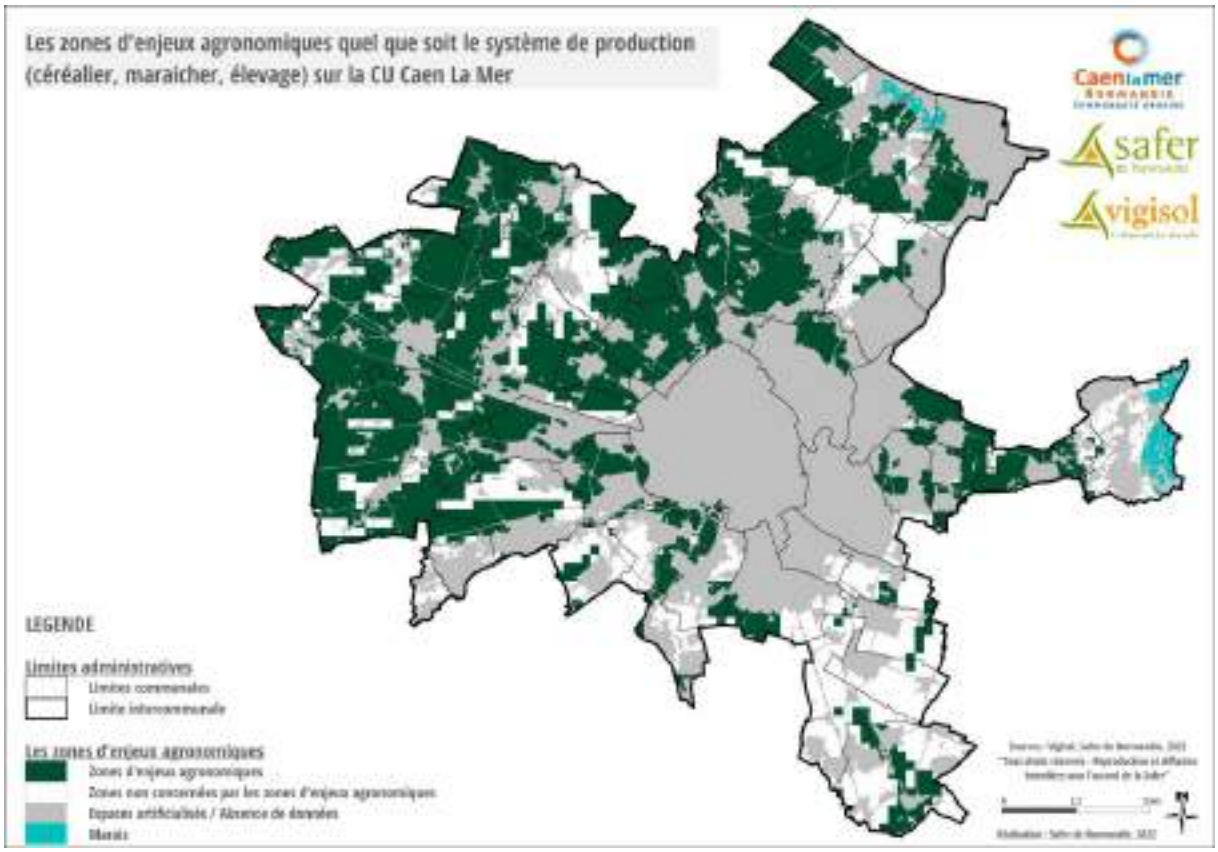


Synthèse des zones d'enjeux agronomiques

Sur la CU Caen la mer, les zones d'enjeux agronomiques pour chaque système de production couvrent environ 13 700 ha, soit 37 % du territoire et 67 % du territoire où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible.

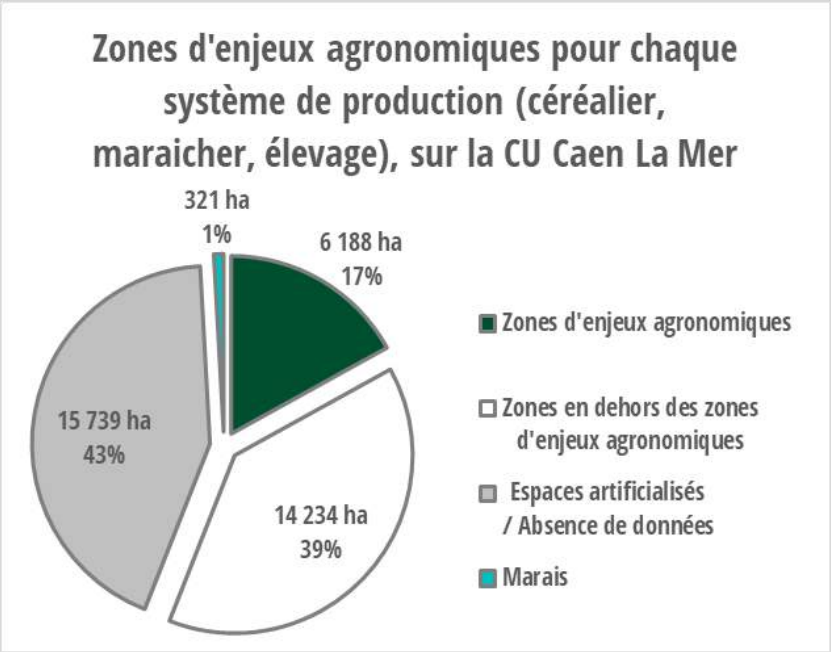


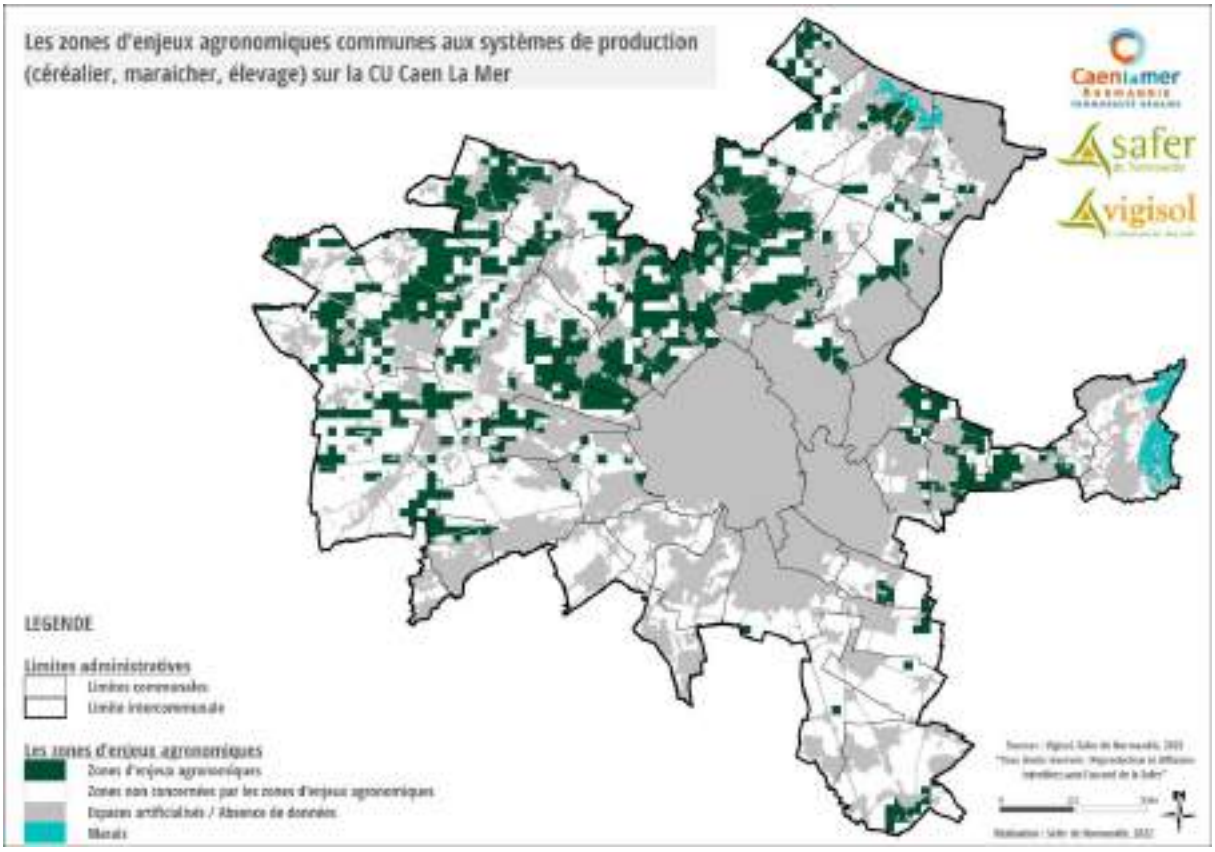
Ces plus hautes potentialités sont localisées sur l'ensemble du territoire de la CU Caen la mer exceptés la pointe Est (Troarn), les zones de plateaux au Sud (notamment Castine-en-Plaine, Bourguébus) et au Nord (entre les zones urbanisées des communes littorales et celles de Mathieu à Bénouville), le plateau Nord de Verson, les vallées de la Thue, de la Mue et du Dan.



Sur la CU Caen la mer, les zones d'enjeux agronomiques communes à tous les systèmes de production couvrent environ 6 200 ha, soit 17 % du territoire et 30 % du territoire où l'information concernant les potentialités agronomiques est disponible.

Ces plus hautes potentialités sont localisées, dans la plaine de Caen Nord (entre Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Mathieu), à l'Ouest de la CU (entre le Nord de Thue et Mue et Le Fresne-Camilly), en bordure Est de la zone urbanisée (entre Colombelles et Sannerville), sur le littoral entre Lion-sur-Mer et le Nord de Colleville-Montgomery) et en pointe Sud du Castelet.





ENJEUX

Préserver les espaces agricoles productifs sur le territoire de Caen la mer, en particulier sur les terres aux potentialités agronomiques les plus élevées.

III. Une ressource limitée et fragilisée

UN ESPACE AGRICOLE VALORISÉ EN DIMINUTION

TABLEAU DE LA SAU DES EXPLOITATIONS ENTRE 2010 ET 2020
(Source : RGA)

	SAU 2010 ensemble des expl.	SAU 2020 ensemble des expl.	Evolution en pourcentage
CLM	24 437	21 913	-10 %
14	380 130	372 938	-2 %
Normandie	1 979 854	1 952 856	-1 %

A noter que les SAU présentées correspondent aux surfaces agricoles des exploitations dont le siège est situé sur le territoire de CLM. Ainsi, dans ce total, peuvent être intégrées des surfaces à l'extérieur du territoire de CLM (à partir du moment où elles sont valorisées par un agriculteur du territoire) et exclues des surfaces sur le territoire d'étude mais exploitées par des agriculteurs en dehors du territoire.

De manière générale, entre 2010 et 2020, les surfaces déclarées lors des recensements agricoles diminuent sur l'ensemble du territoire régional. L'ensemble des exploitations du territoire d'études valorise, en 2020, près de 2524 hectares de moins qu'en 2010 (soit une perte de 10%). On remarque que cette diminution est plus importante que celle observée au niveau départemental et régional.

Ces pertes de surfaces agricoles sont issues de deux phénomènes, généralement observés à l'échelle nationale :

- Une diminution des surfaces exploitées par les exploitations agricoles. Ici, à l'inverse de la tendance nationale, cette diminution est particulièrement marquée par les exploitations professionnelles ;
- Une artificialisation des terres croissante.

ENJEUX

Dans une perspective de développement de ses activités agricoles, de transmission des exploitations et d'une réduction de sa consommation d'espace, une attention particulière peut être portée par Caen la mer sur la protection des espaces productifs.

IV. Un foncier rural convoité

Les éléments méthodologiques liés à la base de données utilisée sont présentés dans la partie introductive de ce rapport.

UN MARCHE FONCIER RURAL ACTIF BIEN QUE SITUE DANS UNE METROPOLE

Près de 1 000 transactions ont été enregistrées entre 2017 et 2021 sur le territoire de la CU Caen la mer, soit en moyenne 200 notifications par an.
Parmi ces transactions, 69 sont des rétrocessions Safer, soit environ 7% du marché foncier total.

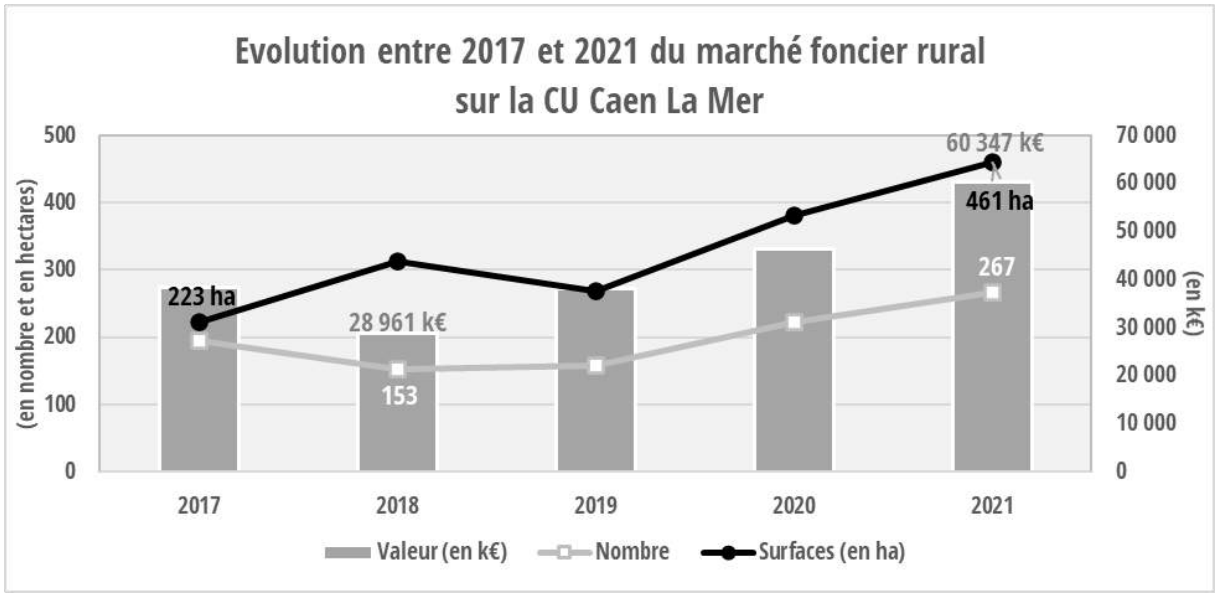
LE MARCHE FONCIER RURAL, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021 ET SON EVOLUTION
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	2017 – 2021	Evolution 2021/2017
Nombre	995	+ 38 %
Surface	1 647 ha	+ 107 %
Valeur	212 333 k€	+ 57 %

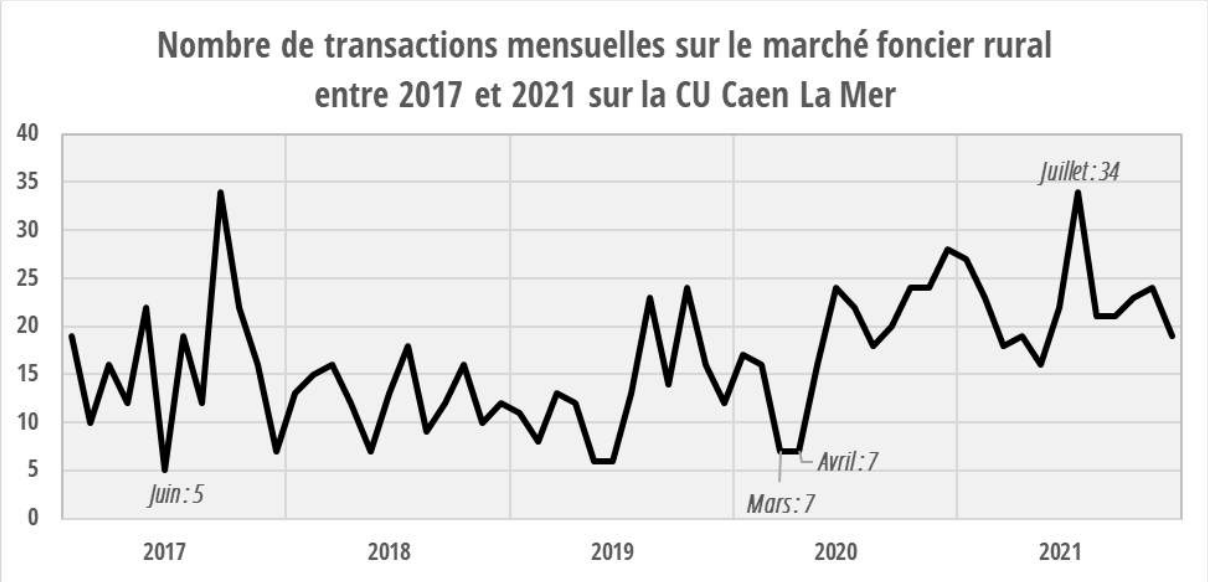
Ces transactions ont représenté en volume près de 1 650 ha, soit une moyenne de 330 ha notifiés par an. La superficie moyenne d'une transaction est de 1,7 ha, inférieure à la moyenne départementale de 2,4 ha, qui s'explique par les types de biens notifiés (avec un marché foncier de l'urbanisation très actif, concernant des terrains à bâtir sur de petites surfaces).
Le volume financier total atteint un peu plus de 212 000 k€.

Le marché foncier de la CU Caen la mer a représenté, sur la même période, 4,6 % en nombre, 3,3 % en surface et 6,3 % en valeur du marché du département du Calvados.

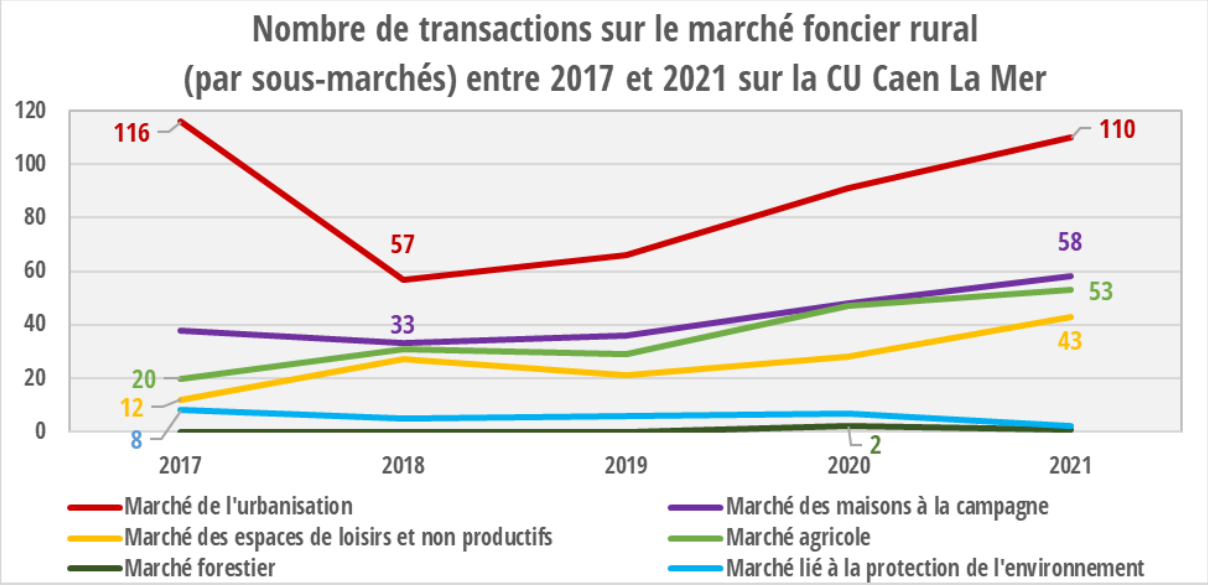
En 5 années, le marché foncier sur la CU Caen la mer a connu un fort dynamisme avec une croissance en nombre de + 38 % (quasiment équivalente à la progression à l'échelle départementale de + 37%), de + 57 % en valeur (inférieure à la moyenne départementale de + 79 %) et avec un boom en surfaces de + 107 %, soit un peu plus de 3 fois la croissance observée à l'échelle départementale.



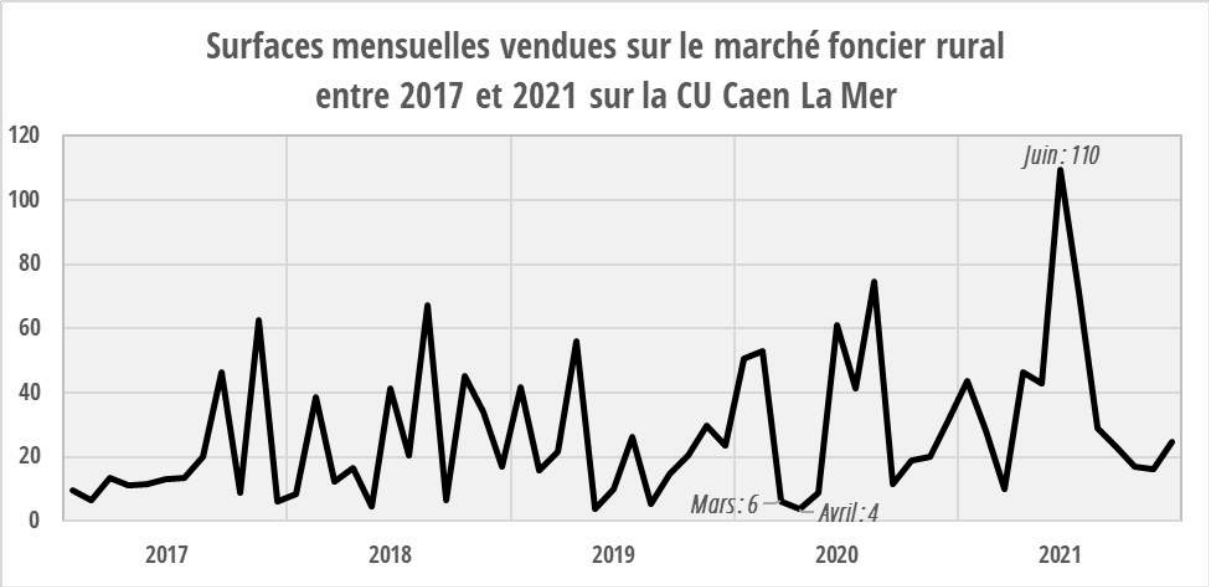
En nombre, le marché foncier sur la CU Caen la mer a globalement connu une progression, excepté un ralentissement entre 2018 et l'été 2019 qui est essentiellement due à un ralentissement net du marché de l'urbanisation (et qui a connu par la suite une reprise).



La crise sanitaire liée à la COVID 19, débutée au printemps 2020, et les différentes phases de confinements en 2020 et 2021 n'ont pas impacté le marché global avec un nombre de transactions enregistrées au plus haut : 223 en 2020 et 267 en 2021.

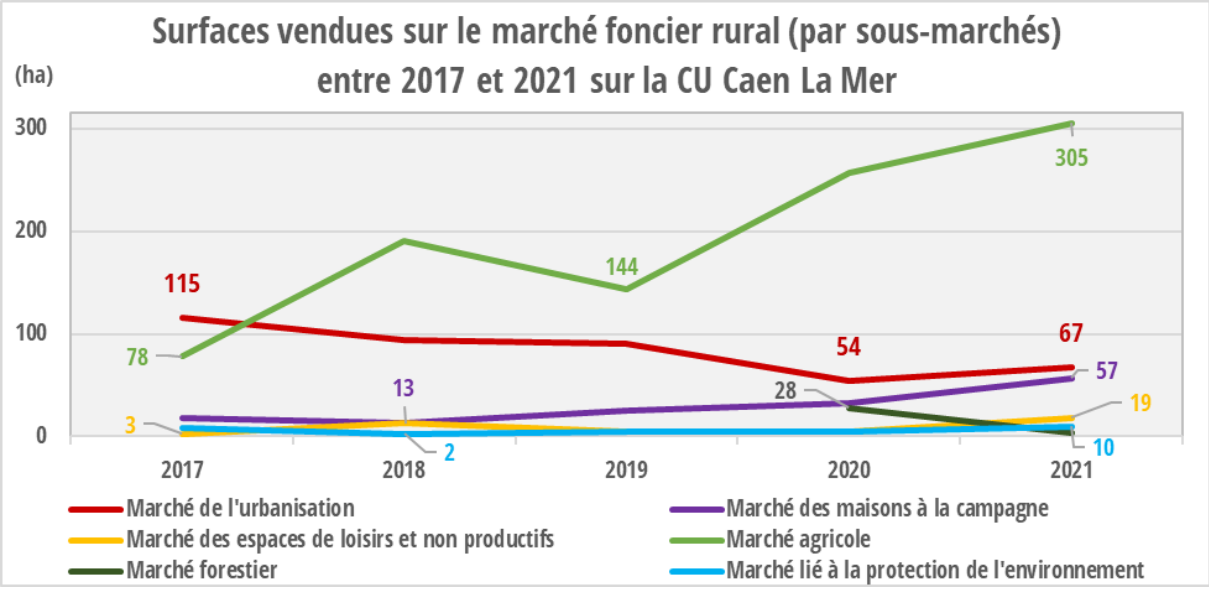


Toutefois, un creux lié au 1er confinement est observé en mars et avril 2020, avec au total 14 notifications enregistrées, bien que cette faible activité avait déjà été enregistrée au printemps 2019. Mais le marché a « rattrapé » cette baisse brutale de transactions au cours de l'été.



En surface, le marché foncier sur la CU Caen la mer entre 2017 et 2021 a presque doublé passant de 223 ha à 461 ha notifiés, avec un creux en 2019.
Cette forte hausse est principalement liée aux surfaces vendues sur le marché agricole qui a presque quadruplé en 5 années (soit une progression de + 290 %), avec un repli en 2019.

Les marchés des maisons à la campagne, des espaces de loisirs et non productifs ont également fortement progressés, avec respectivement + 214% et + 635% mais concernent des volumes moindres : 39 ha et 16 ha.
La crise sanitaire liée à la COVID 19 n'a pas impacté le marché.



UN MARCHE FONCIER RURAL SOUS PRESSION URBAINE

Entre 2017 et 2021, sur la CU Caen la mer, sur les 1 647 ha échangés sur le marché foncier rural :

- 600 ha, soit 37% des surfaces, ont été vendus en vue d'un changement de destination, dont 11,5% pour des usages résidentiels et de loisirs et 25,5% pour des usages d'artificialisation (contre 20% à l'échelle départementale) ;
- 1 040 ha, soit 63% des surfaces, sont restés sur les marchés des espaces naturels dont 61% pour des usages agricoles et 2% pour des usages forestiers.

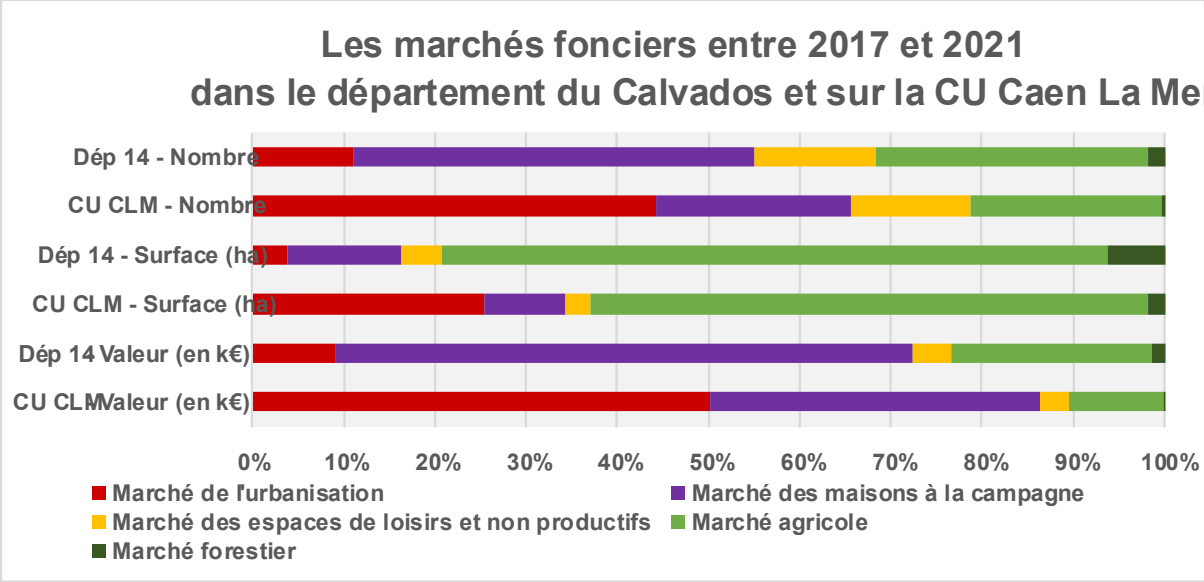
Le marché de l'urbanisation sur la CU Caen la mer est très actif, comparé au département du Calvados et témoigne du rang de métropole qu'occupe la CU.
En nombre, ce marché est près de 4 fois supérieur à la moyenne départementale avec 44 % des transactions enregistrées, pour ¼ des surfaces vendues (soit 420 ha).
Il représente la moitié du marché rural en valeur (pour un volume financier total de près de 107 000 k€), contre 10 % à l'échelle départementale.
Cela témoigne du prix élevé des terrains agricoles et naturels vendus dans le but d'être construits au sein de la CU CLM.

Le marché agricole est néanmoins actif sur la CU Caen la mer, représentant près de 60% du marché notifié en surfaces (plus de 70% à l'échelle départementale), soit près de 1 000 ha.
180 notifications pour un volume financier de près de 21 500 k€ ont été enregistrés soit respectivement 18 % et 10 % du marché foncier total (contre 30% et 22% à l'échelle départementale).

Le marché des maisons à la campagne et le 2ème marché en valeur après celui de l'urbanisation et représente en nombre, 21% du marché foncier total, avec un peu plus de 200 notifications, c'est 2 fois moins qu'à l'échelle départementale.
Sur la CU Caen la mer, peu de biens ont donc été vendus sur ce marché mais sont à des prix élevés.

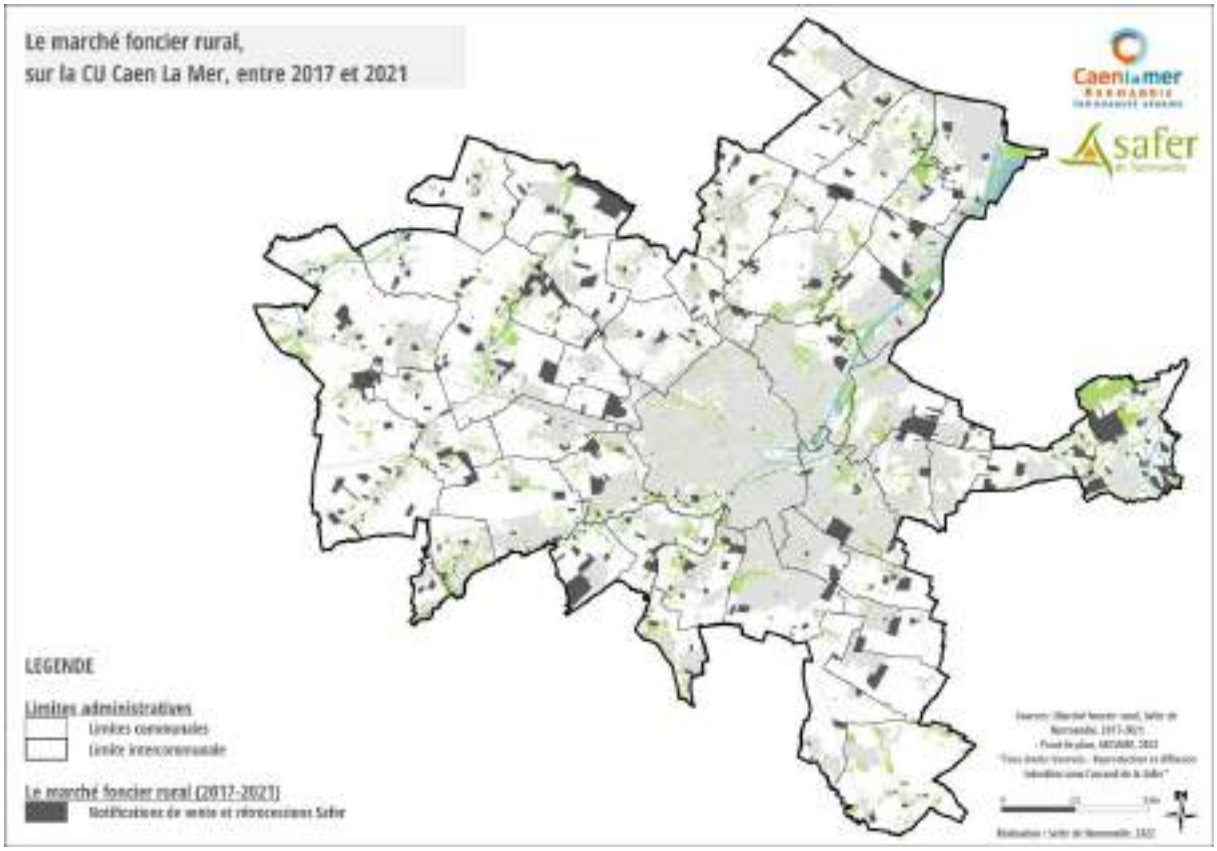
Le marché des espaces de loisirs et non productifs sur la CU Caen la mer s'inscrit dans les mêmes proportions en nombre, surfaces et valeurs, qu'à l'échelle départementale.

Le marché forestier est anecdotique sur la CU Caen la mer avec uniquement 3 transactions enregistrées entre 2017 et 2021, pour une surface totale de 31 ha et n'a concerné que 3 communes : Rots, Thaon et Troarn.
Ceci est conforme au profil du territoire avec des espaces de bois et de forêts peu présents et de petites superficies.



UN MARCHE FONCIER RURAL MARQUE PAR LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DES COMMUNES COMPOSANT LA CU CAEN LA MER

Entre 2017 et 2021, 4,5 % de la superficie totale du territoire de la CU Caen la mer a été notifié (contre 1% à l'échelle départementale). L'ensemble des communes de la CU Caen la mer a fait l'objet de notifications de ventes ou de rétrocessions Safer.



Entre 2017 et 2021, en moyenne, sur chacune des communes de la CU Caen la mer, un peu plus d'une vingtaine de notifications ont été enregistrées, pour une surface moyenne de près de 35 ha.

En nombre, 10 communes ont eu un marché foncier actif en cumulant à elles seules près de 50 % de l'ensemble des notifications de la CU avec plus de 30 notifications enregistrées : Blainville-sur-Orne, Thue et Mue, Rots, Hermanville-sur-Mer, Carpiquet, Ifs, Troarn, Biéville-Beuville, Colombelles et Saint-Contest.

En surface, il existe un grand écart entre les communes allant de 3 ha à 190 ha enregistrés. 8 communes cumulent à elles seules près de la moitié des surfaces vendues sur le marché foncier rural, avec plus de 55 ha notifiés : Troarn, Thue et Mue, Bretteville-sur-Odon, Eterville, Saint-Manvieu-Norrey, Rots, Colombelles et Mathieu.

En 5 années, la valeur générée par ces ventes est variable d'une commune à l'autre entre 320 k€ à Saint-Germain-la-Blanche-Herbe à plus de 10 000 k€ pour les communes de Blainville-sur-Orne, Thue et Mue, Biéville-Beuville et Rots (ces 4 dernières cumulent ¼ du marché foncier rural de la CU).

Les communes ayant un marché foncier rural actif trouvent leur origine par l'analyse des sous marchés.

Les communes de Blainville-sur-Orne, Carpiquet, Colombelles, Ifs, Saint-Contest ont un marché foncier de l'urbanisation très actif.

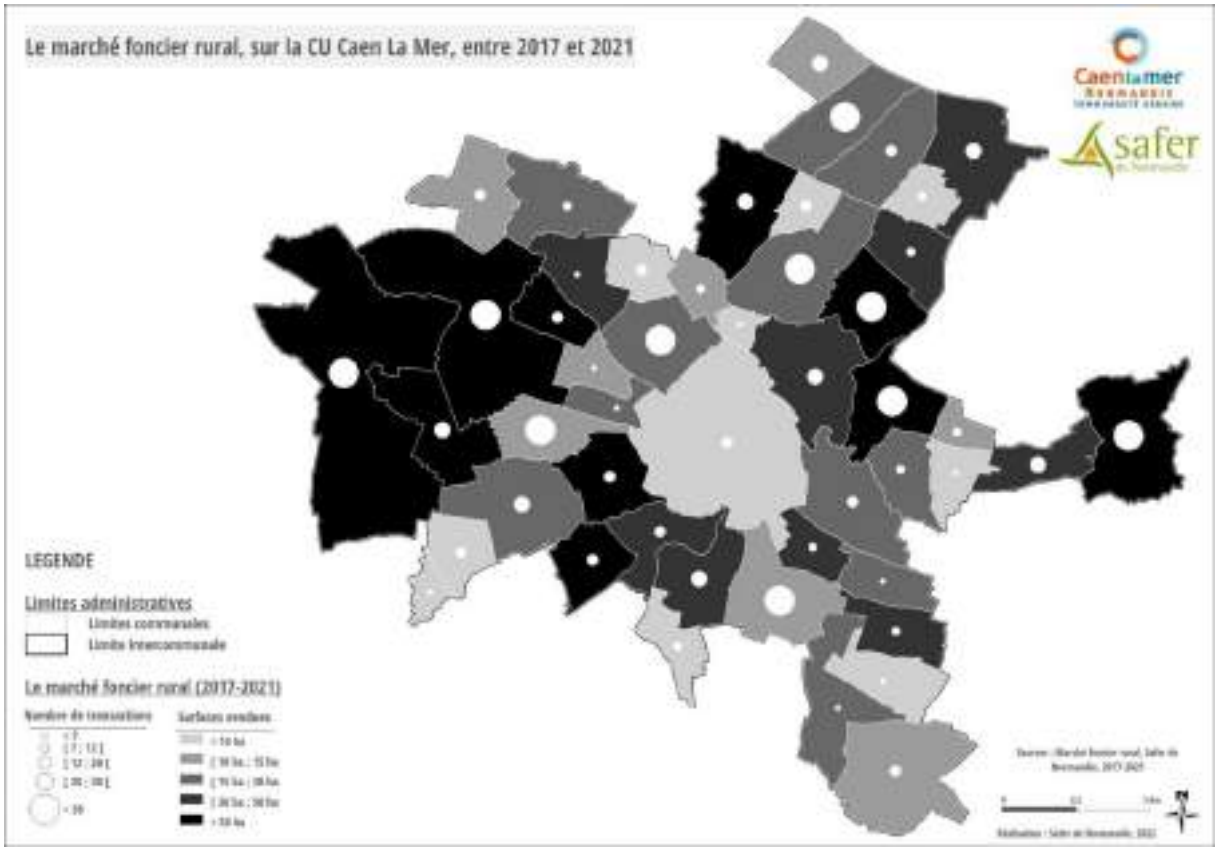
Hermanville-sur-Mer a un marché des espaces de loisirs et non productif très dynamique, lié à de nombreuses ventes dans des campings et résidences de loisirs.
Le marché foncier rural de Biéville-Beuville est surtout porté par un marché des maisons à la campagne actif.

La particularité des communes de Rots et de Thue et Mue est d'avoir à la fois des marchés agricole, des maisons à la campagne et de l'urbanisation actifs (notamment en nombre et en surface).

Le marché foncier rural des communes de Bourguébus, Démouville, Epron, Saint-André-sur-Orne et Saint-Aubin-d'Arquenay est le moins actif ces 5 dernières années, en nombre, surface et valeur, avec moins de 10 notifications enregistrées, pour des surfaces cumulées de moins de 10 ha et une valeur totale cumulée inférieure à 1 000 k€.

LE MARCHE FONCIER RURAL, PAR COMMUNE, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural – Safer de Normandie)

Commune	Nombre	Surface (en ha)	Valeur (en k€)
Authie	6	13	2 072
Bénouville	10	46	3 766
Biéville-Beuville	33	21	12 664
Blainville-sur-Orne	90	51	15 831
Bourguébus	3	4	761
Bretteville-sur-Odon	18	83	7 110
Caen	18	6	6 635
Cairon	4	33	790
Cambes-en-Plaine	9	15	2 046
Carpiquet	42	11	7 769
Castine-en-Plaine	6	30	574
Colleville-Montgomery	17	22	2 304
Colombelles	32	65	6 539
Cormelles-le-Royal	8	39	7 460
Cuverville	7	13	1 965
Démouville	6	9	329
Epron	4	4	744
Eterville	17	77	6 548
Fleury-sur-Orne	25	37	9 754
Giberville	8	22	1 715
Grentheville	5	21	1 674
Hermanville-sur-Mer	49	27	4 146
Hérouville Saint Clair	25	37	2 025
Ifs	34	12	4 636
Le Castelet	19	12	3 700
Le Fresne-Camilly	19	14	1 615
Lion-sur-Mer	25	13	1 689
Louvigny	16	38	3 391
Mathieu	20	55	4 347
Mondeville	13	19	2 895
Mouen	17	6	2 744
Ouistreham	23	32	4 784
Périers-sur-le-Dan	14	9	3 148
Rosel	12	53	3 218
Rots	69	71	11 984
Saint-André-sur-Orne	7	8	992
Saint-Aubin-d'Arquenay	7	6	729
Saint-Contest	30	15	4 886
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	5	20	320
Saint-Manvieu-Norrey	24	71	4 541
Sannerville	22	46	5 096
Soliers	11	32	2 171
Thaon	11	26	3 925
Thue et Mue	83	175	15 593
Tourville-sur-Odon	6	9	3 015
Troarn	33	190	8 917
Verson	21	29	5 846
Villons-les-Buissons	12	3	2 928
CU Caen la mer	**995**	**1 647**	**212 333**

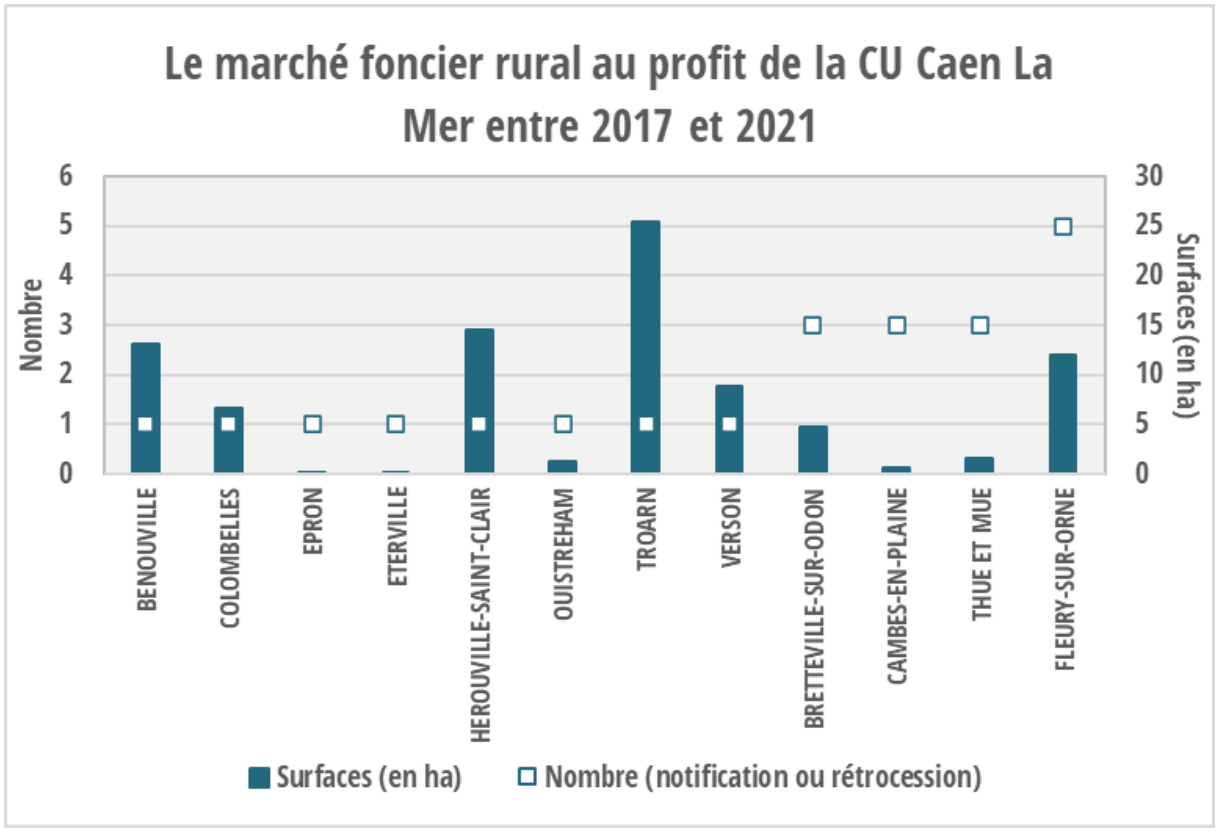


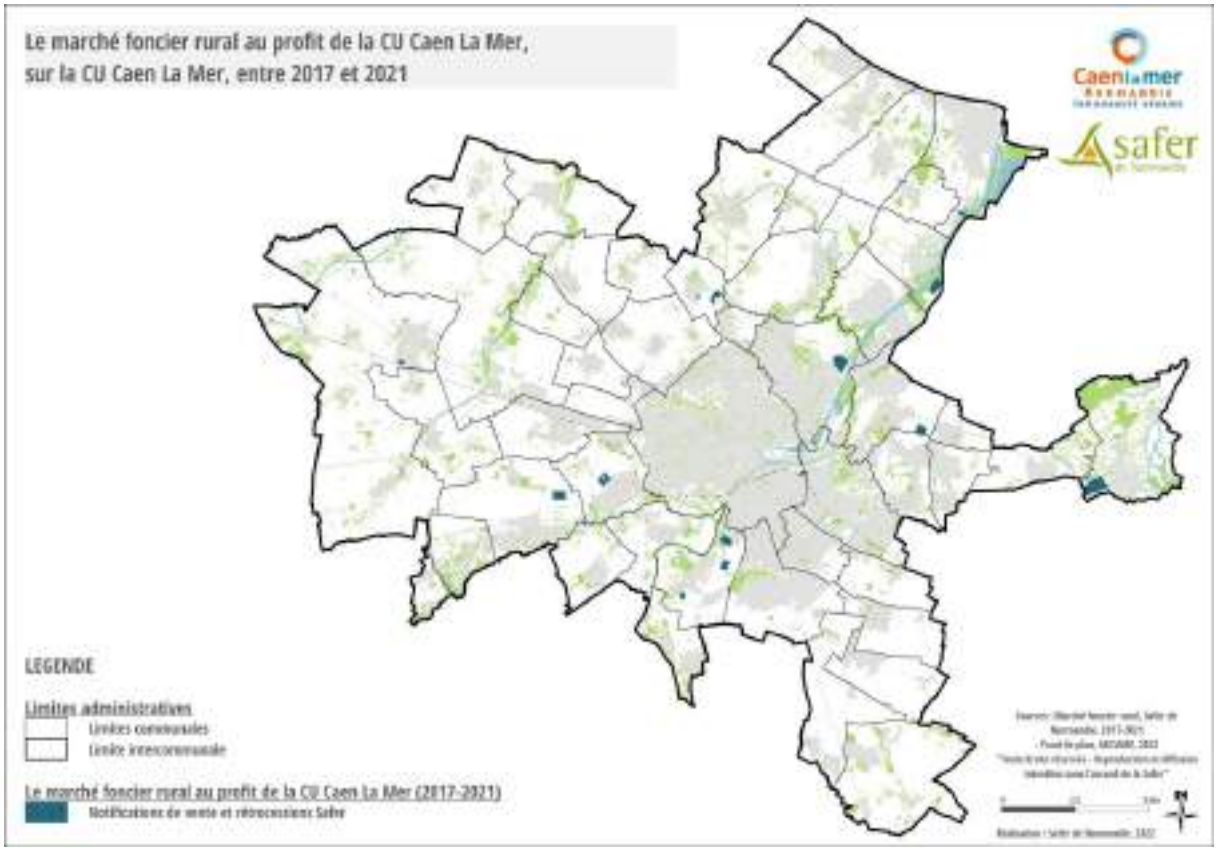
LE MARCHE FONCIER RURAL AU PROFIT DE LA CU CAEN LA MER

Entre 2017 et 2021, la CU Caen la mer a acheté du foncier sur son territoire, avec 22 transactions enregistrées pour une surface totale de 88,83ha.
Ces acquisitions ont représenté 2,4% du marché foncier total en nombre et 5,5% en surface.

La CU Caen la mer a acheté en direct, près de 80 ha pour 20 notifications de vente.
Ces acquisitions sont situées dans des zones classées « à urbaniser » (Cambes-en-Plaine, Bretteville-sur-Odon, Fleury-sur-Orne, etc.) ou « agricoles ou naturelles » (25,5 ha de réserves foncières de l'ancienne CdC Entre Bois et Marais, 14,5 ha sur Hérouville Saint Clair, etc.).

La Safer a rétrocédé 2 biens à la CU Caen la mer, pour près de 9ha, l'un sur Cambes-en-Plaine, pour un projet de piste cyclable et l'autre sur Verson, pour 8,77 ha concernant un échange foncier (dans le cadre du développement et de la reconversion du quartier Koenig).


Le marché foncier rural au profit de la CU Caen La Mer entre 2017 et 2021
Nombre
Surfaces (en ha)
0
1
2
3
4
5
6
0
5
10
15
20
25
30
BENOUVILLE
COLOMBELLES
EPRON
ETERVILLE
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR
OUISTREHAM
TROARN
VERSON
BRETTEVILLE-SUR-ODON
CAMBES-EN-PLAINE
THUE ET MUE
FLEURY-SUR-ORNE
Surfaces (en ha)
Nombre (notification ou rétrocession)


Le marché foncier rural au profit de la CU Caen La Mer,
sur la CU Caen La Mer, entre 2017 et 2021
Caen la mer
safer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Le marché foncier rural au profit de la CU Caen La Mer (2017-2021)
Notifications de vente et rétrocessions Safer

MARCHE FONCIER RURAL AU PROFIT DE LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural – Safer de Normandie)

Année	Commune	Surface (en m²)	Objet
2017	Verson	87 680	Rétrocession Safer
2018	Fleury-sur-Orne	24 433	Vente par l'EPFN
	Fleury-sur-Orne	16 438	Vente par la commune de Fleury-sur-Orne
	Troarn	254 992	Vente par la CdC Entre Bois et Marais
2019	Bretteville-sur-Odon	7 702	Vente par l'EPFN
	Fleury-sur-Orne	30 599	Vente par l'EPFN
	Ouistreham	12 150	Vente par la commune de Ouistreham
2020	Bretteville-sur-Odon	31 635	Vente par l'EPFN
	Colombelles	66 913	Vente par le SYVEDAC
	Fleury-sur-Orne	20 028	Vente par l'EPFN
	Hérouville Saint Clair	145 495	Vente par un particulier
2021	Bénouville	130 599	Vente par le CD14 (échange)
	Bretteville-sur-Odon	7 901	Vente par l'EPFN
	Cambes-en-Plaine	3 220	Vente par un particulier
	Cambes-en-Plaine	1 574	Vente par un particulier
	Cambes-en-Plaine	1 022	Rétrocession Safer
	Epron	667	Vente par l'EPFN
	Eterville	325	Vente par un particulier (échange)
	Fleury-sur-Orne	28 964	Vente par l'EPFN
	Thue et mue	686	Vente par le CD14
	Thue et mue	13 257	Vente par une entreprise
	Thue et mue	1 988	Vente par un particulier

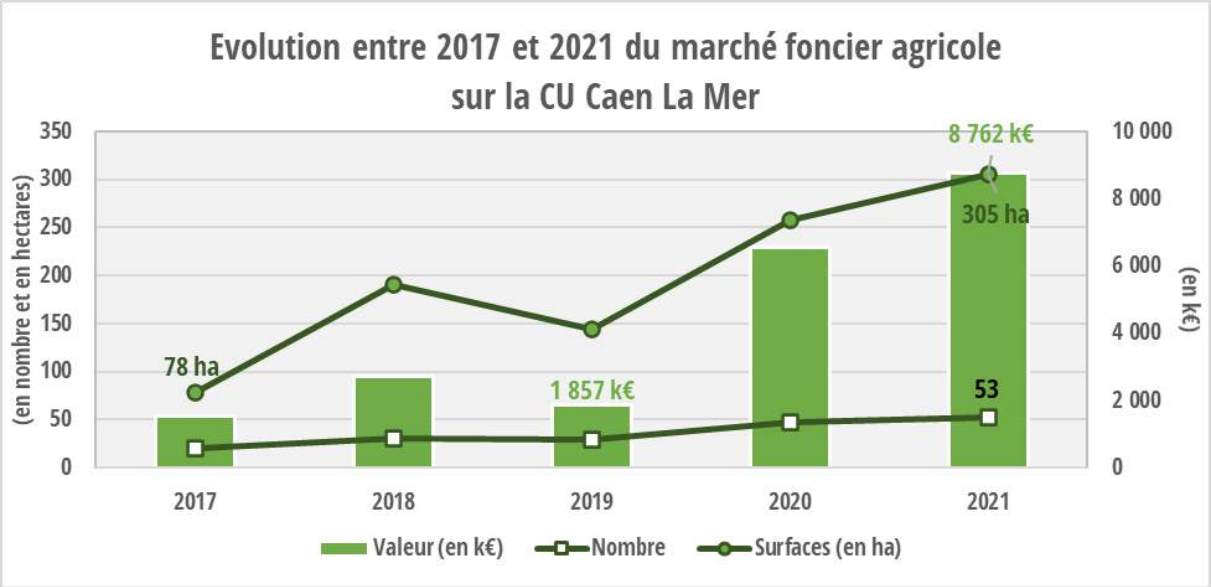
UN MARCHE FONCIER AGRICOLE DYNAMIQUE ET EN PROGRESSION

Sur la CU Caen la mer, le marché foncier agricole, entre 2017 et 2021 a représenté 180 ventes pour une surface totale d'un peu moins de 1 000 ha et pour une valeur d'un peu moins de 21 500 k€.

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : Marché foncier rural – Safer de Normandie)

	2017 – 2021	Evolution 2021/2017
Nombre	180	+ 165 %
Surface	975 ha	+ 290 %
Valeur	21 426 k€	+ 467 %

Entre 2017 et 2021, ce marché a fortement progressé en nombre, surface et valeur et de façon quasiment constante (exceptée l'année 2019, marquée par un léger repli, sur ces 3 paramètres).



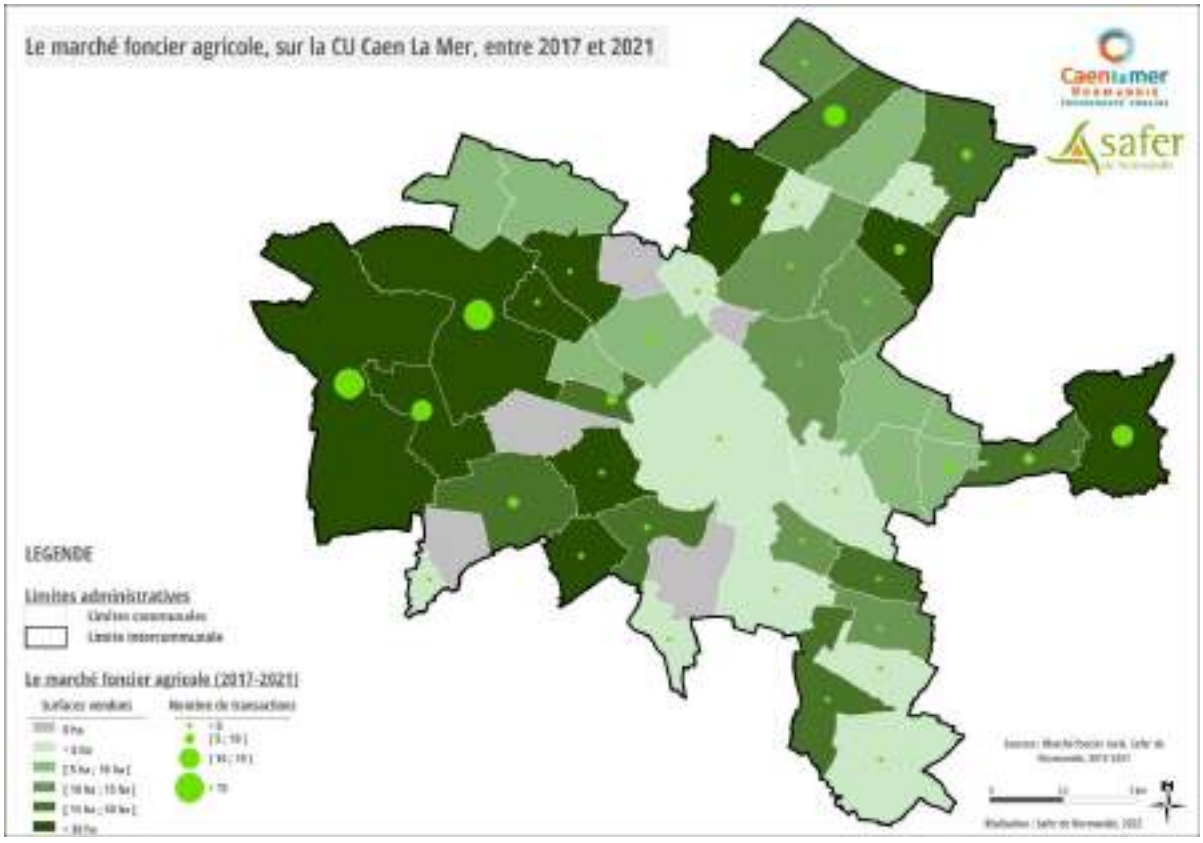
La crise sanitaire liée à la COVID 19, débutée en 2020, n'a pas impacté ce marché foncier, contrairement aux tendances départementale et nationale, qui ont connu un fléchissement.

Sur la CU Caen la mer les années 2020 et 2021 sont marquées par un véritable boom de ce marché en cumulant plus de la moitié du nombre de ventes et des surfaces enregistrées, ainsi qu'un peu plus de 70% en valeur, sur l'ensemble de la période observée. En 2020, cela s'explique par 3 notifications supérieures à 20 ha chacune, concernant des ventes en famille, avec des fermiers en place acquéreurs. Et en 2021, cela s'explique par 3 notifications supérieures à 35 ha chacune, dont une rétrocession, par la Safer, d'un haras sur plus de 77 ha.

La superficie moyenne d'un bien notifié sur la CU Caen la mer est de 5,4 ha, légèrement inférieur à la moyenne départementale d'environ 6 ha, sur la même période. 13% des notifications sont supérieures à 10 ha, cumulant près de 55% des surfaces notifiées. Bien que situés dans un territoire de plaine céréalière, les biens vendus sur Caen la mer sont quasiment exclusivement du parcellaire et non des fermes entières à la reprise (ce qui vient donc abaisser cette moyenne).

A l'échelle de la CU Caen la mer, le marché agricole a concerné 43 / 48 communes (aucune transaction a été enregistrée sur Carpiquet, Epron, Fleury-sur-Orne, Mouen et Villons-les-Buissons).

Ce marché a été particulièrement actif sur la moitié Ouest de la CU Caen la mer, sur Cairon, Rosel, Rots, Saint-Manvieu-Norrey et Thue Et Mue, qui cumulent 1/3 du marché foncier agricole en surfaces, ceci en lien avec les SAU élevées sur ces communes. Ce marché a été également actif entre Caen et la mer, en particulier sur Bénouville et Mathieu, mais aussi, en pointe Est de la CU, sur Sannerville et Troarn.



UN MARCHE FONCIER AGRICOLE AVANT TOUT PARCELLAIRE

Le marché foncier agricole de la CU Caen la mer entre 2017 et 2021 est dominé très largement par des ventes de biens non bâtis.

Elles ont représenté près de 80% de l'ensemble du marché agricole, avec 141 transactions, pour 73% de surfaces notifiées sur ce marché (712 ha).

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE,
SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

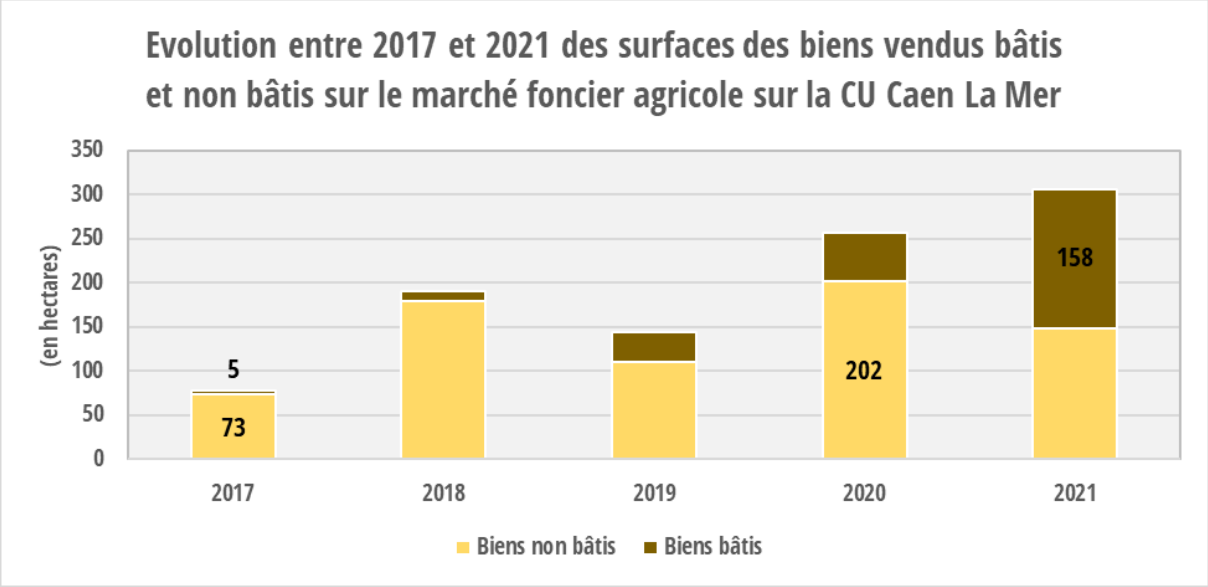
	Biens non bâtis	Biens bâtis	Ensemble
Nombre	141	39	180
Surface	712 ha	263 ha	975 ha
Valeur	8 099 k€	13 327 k€	21 426 k€

Uniquement 39 transactions avec du bâti ont été enregistrées en 5 ans, pour une surface totale de 263 ha. En valeur, les biens bâtis représentent logiquement 62% de l'ensemble des ventes du marché agricole avec près de 13 500 k€ enregistrés, le bâti représentant une part importante de la valeur notifiée (qu'il s'agissent de bâtiments agricoles et / ou de maisons d'habitation).

Ces données témoignent du contexte agricole sur la CU Caen la mer, avec très peu de fermes à la vente et ce pour différents facteurs. De nombreuses exploitations agricoles se transmettent dans le cadre familial, n'entrainant pas forcément la vente

de foncier, et les exploitations les moins viables, car valorisant de petites surfaces ou n'étant pas aux normes, etc., ne sont pas transmises dans leur intégralité : l'exploitant retraité conserve le(s) bâti(s) et les terres sont vendues à des exploitations agricoles en place qui s'agrandissent.

Sur la période 2017-2021, les surfaces vendues sans bâti a été fluctuante, mais globalement en progression entre 2017 et 2021, passant de 73 ha à 148 ha vendus (avec un pic à 202 ha en 2020 et 2 « creux » en 2019 et 2021).



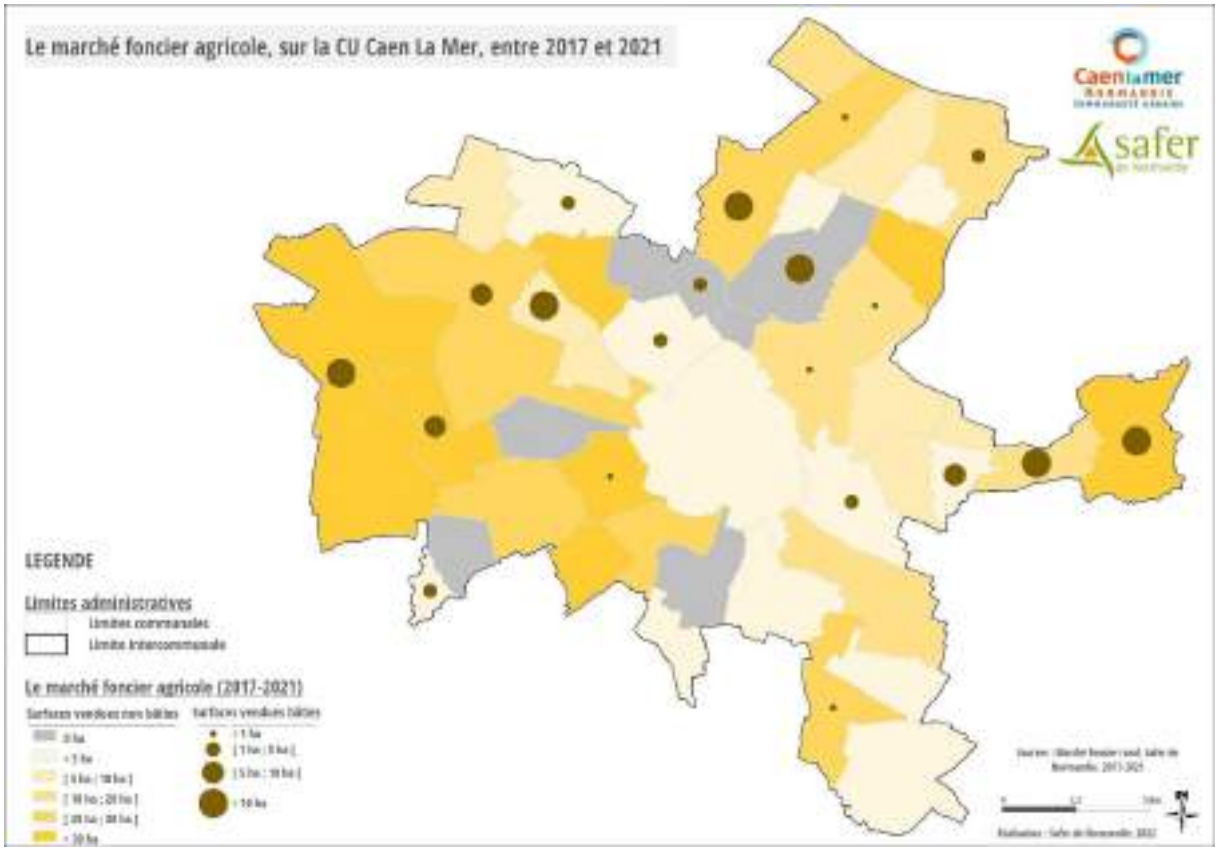
En revanche, les surfaces vendues avec du bâti ont fortement progressé passant de 5 ha en 2017 à 158 ha en 2021. Ce pic s'explique par la rétrocession, en 2021, par la Safer d'un haras sur plus de 77 ha, représentant la moitié des surfaces vendues en 2021 sur le marché bâti.

En moyenne, la surface d'un bien vendu non bâti était de 5 ha contre 6,7 ha pour un bien vendu avec du bâti sur la CU Caen la mer (5,2 ha et 7,6 ha à l'échelle départementale).

Le marché des biens bâtis a concerné 20 / 48 communes de la CU Caen la mer, principalement du quart Nord / Nord-Ouest et à l'Est.

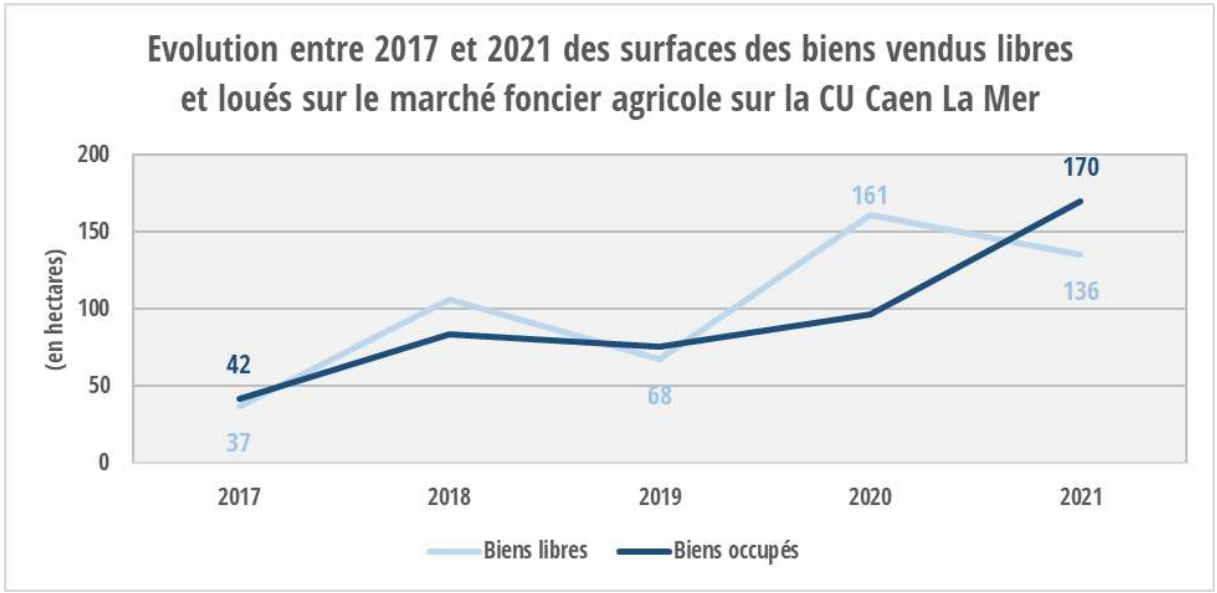
Au total, 39 transactions ont été enregistrées (soit de 1 à 5 transactions par commune) et une superficie cumulée d'un peu plus de 260 ha. Le marché s'est surtout concentré sur Thue et Mue et Troarn, qui cumulent plus de la moitié des surfaces vendues en 5 années, pour un total de 8 ventes (dont la rétrocession d'un haras sur Troarn).

Les marchés agricoles de Cambes-en-Plaine et de Biéville-Beuville ont été uniquement portés par des ventes de biens avec du bâti (avec 2 transactions chacune, pour respectivement 3 et 10 ha vendus).
Le marché des biens non bâtis a été particulièrement actif sur 14 communes de la CU Caen la mer, localisées en majorité dans la moitié Ouest, cumulant 73% des surfaces vendues.



UN MARCHE AGRICOLE OU SE VENDENT AUTANT DE BIENS LIBRES QUE LOUES

Sur le marché agricole de la CU Caen la mer, entre 2017 et 2021, autant de biens et de surfaces vendus libres que loués ont été enregistrés, soit environ 90 transactions pour 500 ha.



Cependant, en 5 années, la dynamique du marché a été différente : en 2017 et 2019, les biens et surfaces vendus libres et loués sont en proportion équivalente alors qu'en 2018 et 2020, les biens et surfaces vendus libres sont supérieurs aux biens et surfaces vendus loués et avec une tendance inverse pour 2021.

Entre 2017 et 2021, le marché des biens vendus loués s'est élevé à 85 transactions, pour 468 ha et un volume financier de 5 802 k€.

Il a connu une progression quasi constante, passant de 42 ha à 170 ha vendus.

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE, DES BIENS VENDUS LOUES, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	Biens non bâtis	Biens bâtis	Ensemble
Nombre	71	14	85
Surface	398 ha	70 ha	468 ha
Valeur	3 978 k€	1 824 k€	5 802 k€

Un pic est enregistré en 2021, représentant 1/3 des surfaces vendues occupées sur la période avec notamment 2 ventes sur 37 et 38 ha (transmission de biens en famille et une acquisition par un fermier en place).

Néanmoins, 82% des surfaces vendues ont été achetées par des fermiers en place, leur permettant donc de maitriser et de sécuriser le foncier qu'ils exploitent (et ceci malgré la crise sanitaire engagée depuis le printemps 2020).

Ce marché a concerné 34 / 48 communes de la CU Caen la mer, majoritairement dans sa partie Ouest. Et 8 communes ont exclusivement enregistrées des transactions sur ce marché (Authie, Biéville-Beuville, Bourguébus, Le Castelet Cormelles-le-Royal, Grentheville, Rosel et Soliers).

Entre 2017 et 2021, le marché des biens vendus libres s'est élevé à 95 transactions, pour 507 ha et un volume financier de 15 624 k€.

Il a été globalement en progression, passant de 37 ha à 136 ha vendus.

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE, DES BIENS VENDUS LIBRES SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

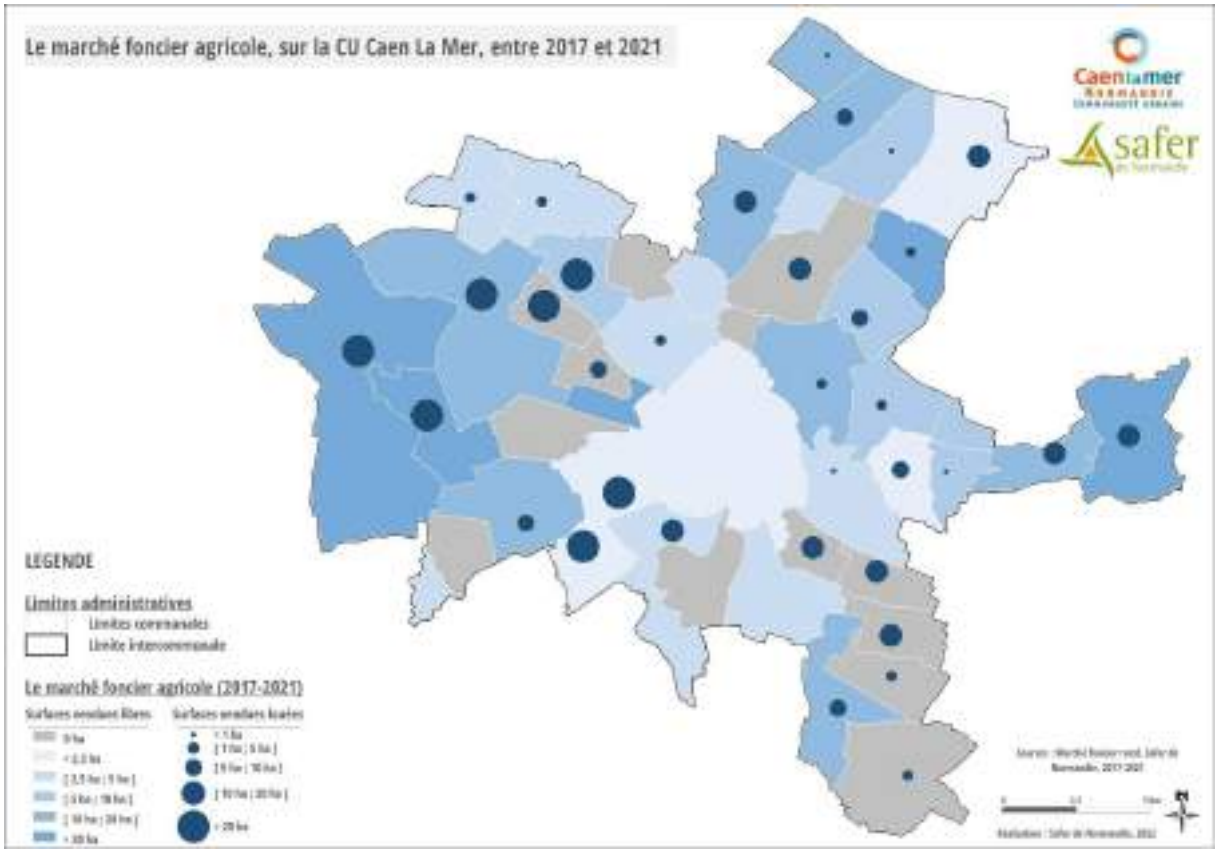
	Biens non bâtis	Biens bâtis	Ensemble
Nombre	70	25	95
Surface	314 ha	193 ha	507 ha
Valeur	4 121 k€	11 503 k€	15 624 k€

Les années 2020 et 2021 cumulent près de 60 % de surfaces acquises sur la période observée (totalisant près de 300 ha).

L'année 2018 est marquée par 3 ventes sur de grosses surfaces (60 ha au total, dont 25 ha acquis par la CU Caen la mer auprès de l'ancienne CdC Entre Bois et Marais, sur Troarn) et l'année 2020 est, elle aussi, marqué/e par 2 transactions sur de grosses surfaces, l'une de 36 ha (acquis par des agriculteurs sur Thue-Et-Mue)et l'autre de 23 ha (rétrocession par la Safer de biens en compensation agricole).

Le marché des biens vendus libres a concerné 35 / 48 communes de la CU Caen la mer, principalement en pointes Ouest et Est de celle-ci. Et, 9 communes ont

exclusivement enregistré des transactions sur ce marché (Caen, Cambes-en-Plaine, Cuverville, Ifs, Périers-sur-le-Dan, Saint-André-sur-Orne, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Tourville-sur-Odon).



LES AGRICULTEURS PREMIERS ACQUEREURS DE FONCIER AGRICOLE

Entre 2017 et 2021, sur la CU Caen la mer, plus de ¾ des acquisitions (en nombre et en surface) sur le marché foncier agricole sont au profit d'acquéreurs de la sphère agricole, soit 140 transactions pour 765 ha.

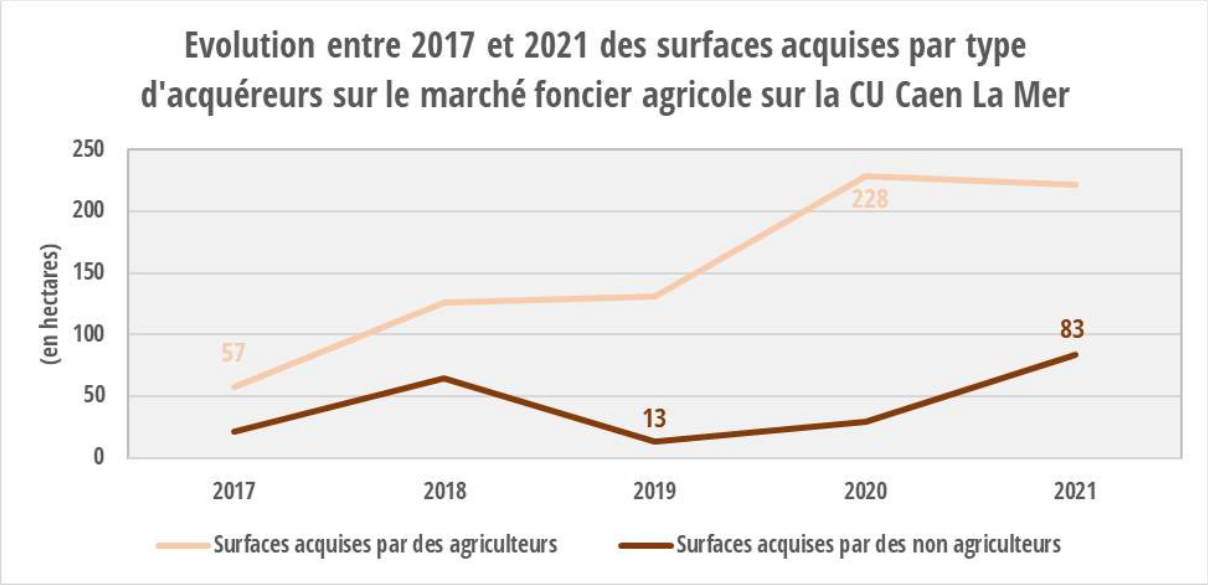
LE MARCHE FONCIER AGRICOLE, PAR TYPES D'ACQUEREURS SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	Agricole	Non agricole	Ensemble
Nombre	140	40	180
Surface	765 ha	211 ha	975 ha
Valeur	14 781 k€	6 645 k€	21 426 k€

Ceux-ci sont majoritairement des personnes physiques agricoles (86 % en nombre et 73% des surfaces, soit 556 ha), et dans une moindre mesure des sociétés d'exploitation agricole ou de portage du foncier (20 transactions pour un peu plus de 200 ha).

Ces acquéreurs de la sphère agricole ont acquis à parts égales des terres libres et occupées (381 ha et 384 ha).
Les ¾ des surfaces acquises par ces acquéreurs étaient non bâties.

Entre 2017 et 2021, est observée une très forte progression des surfaces achetées par ces acquéreurs de la sphère agricole (avec des légers replis en 2019 et 2021), passant de 57 ha à plus de 220 ha.



Entre 2017 et 2021, les acquisitions par des « non agriculteurs » se sont élevées à 40 transactions, pour un peu plus de 210 ha.

Il s'agit de personnes physiques ou morales – de type SCI (dont 2/3 résident sur la CU Caen la mer), de l'Etat, des collectivités ou de syndicats d'eau.

Ces « non agricoles » ont acquis 127 ha de terres libres, pour une surface moyenne du lot de 4,5 ha, contre 7 ha pour des terres occupées.

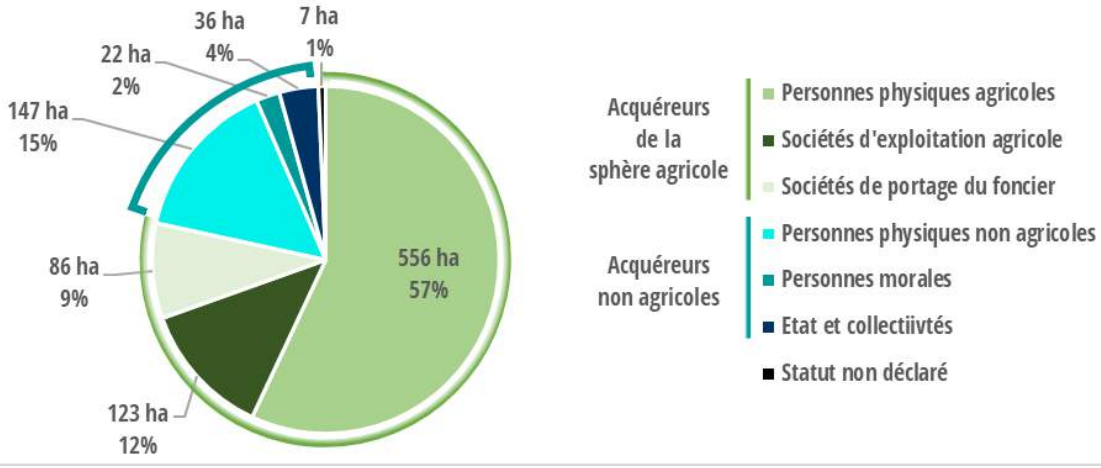
De plus, il faut noter qu'un peu plus du tiers de surfaces acquises étaient bâties (76 ha), c'est dans une moindre proportion légèrement supérieure aux acquéreurs de la sphère agricole.

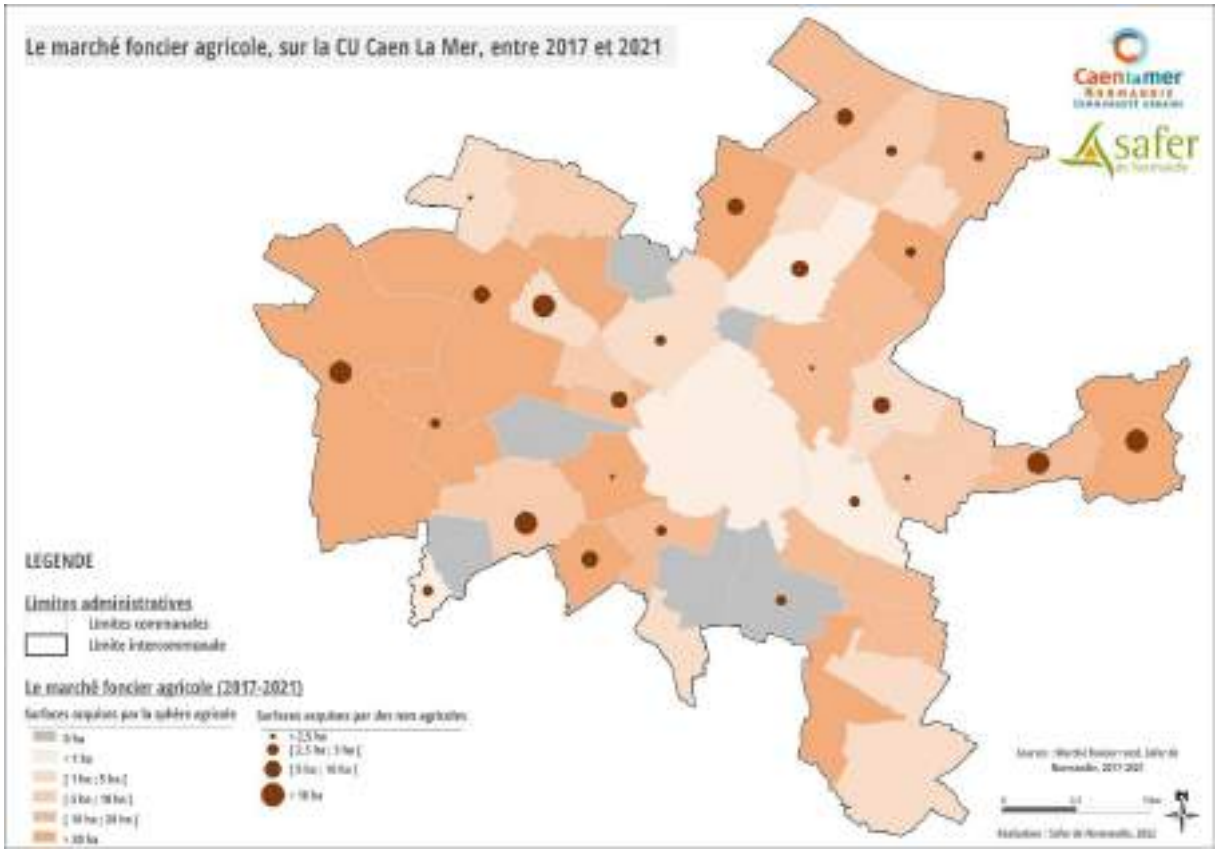
Ces « non agricoles » achètent du foncier agricole probablement dans le but d'investir (placement financier) ou en tant que bailleurs (apporteur de capitaux) pour conforter des exploitations en place sur le territoire.

La surface moyenne du lot acquis par des agriculteurs et des non agriculteurs est la même, d'environ 5,5 ha. Cependant, au sein des acquéreurs agricoles, les sociétés agricoles et de portage du foncier ont acheté en moyenne des lots 2 fois plus grands.

Entre 2017 et 2021, les surfaces acquises par les acquéreurs de la sphère agricole n'ont cessé de progresser, alors que les acquisitions par des non agricoles ont été fluctuantes sur la période oscillant entre 13 ha, en 2019 à 83 ha en 2021 (ce dernier pic, s'explique entre-autre par la transmission de biens en famille sur 37 ha).

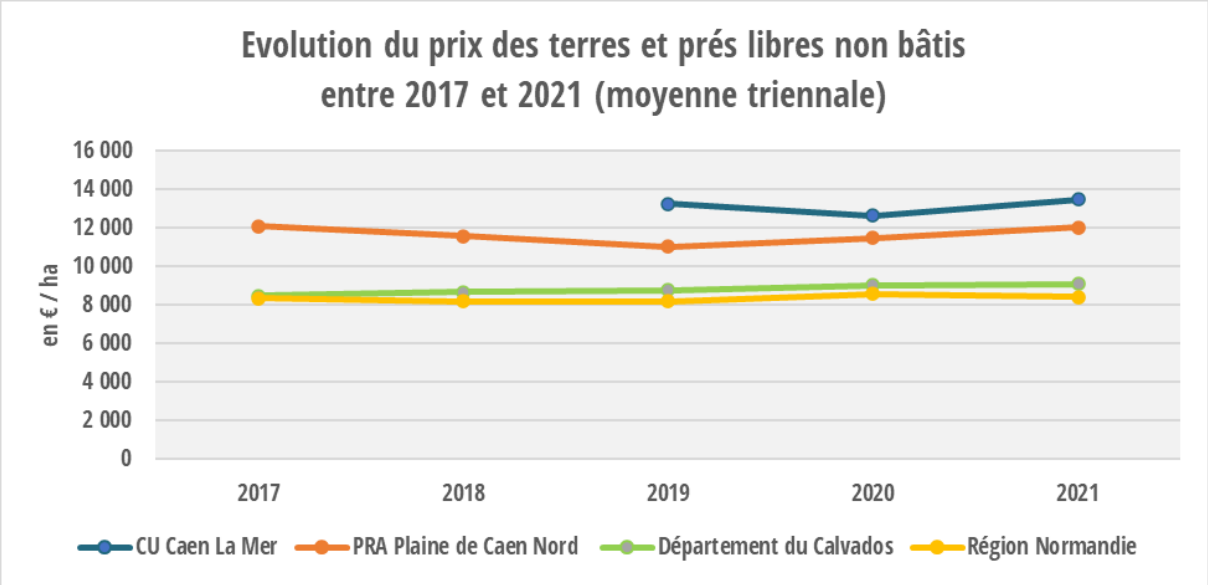
Surfaces acquises par type d'acquéreurs entre 2017 et 2021 sur le marché agricole sur la CU Caen La Mer

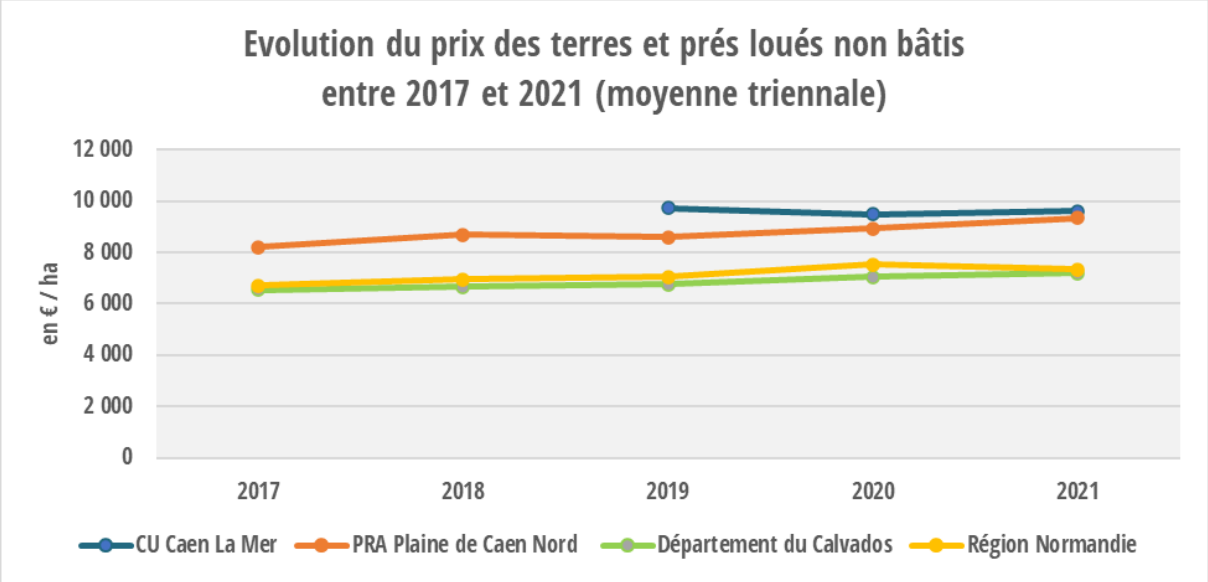




DES PRIX DU FONCIER AGRICOLE ELEVES

Le prix des terres agricoles vendues non bâtis, libres ou louées, est élevé sur la CU Caen la mer, comparativement à la PRA de la Plaine de Caen Nord, au Calvados, à la Normandie et à la France.
Cependant, la progression des prix est plus mesurée qu'aux échelles supra, et la tendance est très légèrement à la baisse pour les biens vendus loués.





Cela s'explique par différents facteurs, liés notamment au contexte local. Les sols ont de très bonnes potentialités agronomiques, notamment pour les grandes cultures, qui dominent sur la CU Caen la mer.
Le foncier recherché par les exploitants concerne et se focalise donc sur des terres labourables, de grande superficie et plats. Les biens agricoles à vendre son plutôt rares, voir quasi inexistants notamment dans le cadre de projet d'installation agricole.

Et surtout, le territoire de la CU Caen la mer est marqué par une très forte consommation d'espaces qui se fait en majorité au détriment des surfaces agricoles.

PRIX DES TERRES ET PRES LIBRES ET LOUES, NON BATIS, ET SON EVOLUTION ENTRE 2019 ET 2021
- Moyennes triennales -
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	Terres et prés libres et non bâtis		Terres et prés loués et non bâtis	
	Prix en 2021	**Evolution 2019 -2021**	**Prix en 2021**	**Evolution 2019 -2021**
CU Caen la mer	13 482 €/ha	+ 1,8 %	9 595 €/ha	- 1,5 %
PRA Plaine de Caen Nord	12 010 €/ha	+ 9 %	9 350 €/ha	+ 8,8 %
Département du Calvados	9 090 €/ha	+ 3,5 %	7 200 €/ha	+ 6,7 %
Région Normandie	8 410 €/ha	+ 2,7 %	7 330 €/ha	+ 4 %
France	5 940 €/ha	/	4 910 €/ha	/

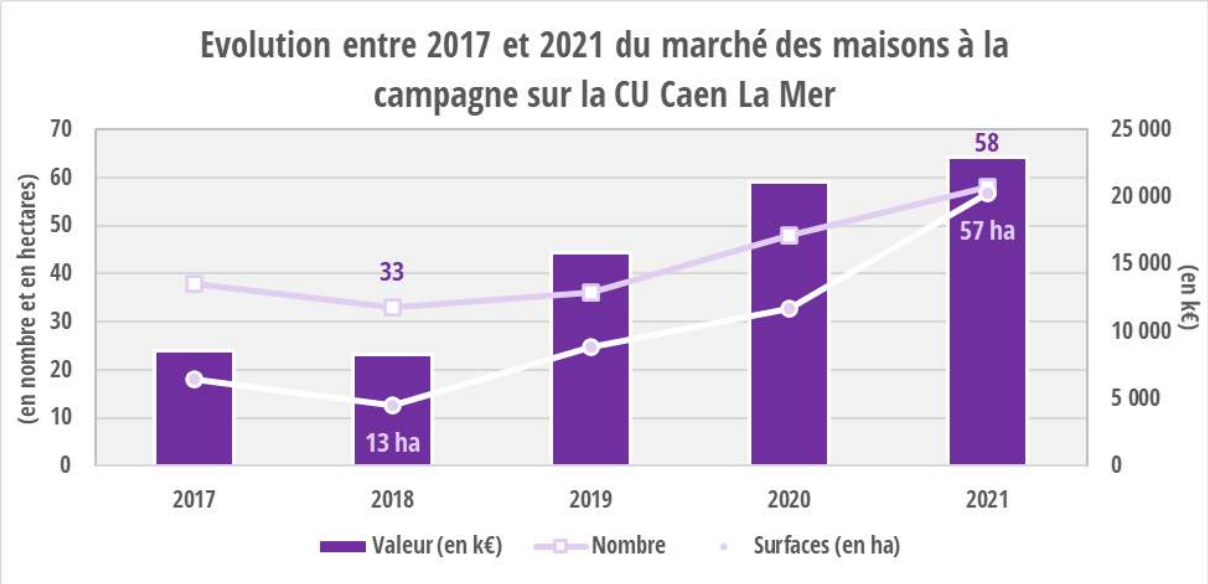
UN ENGOUEMENT POUR LES MAISONS A LA CAMPAGNE

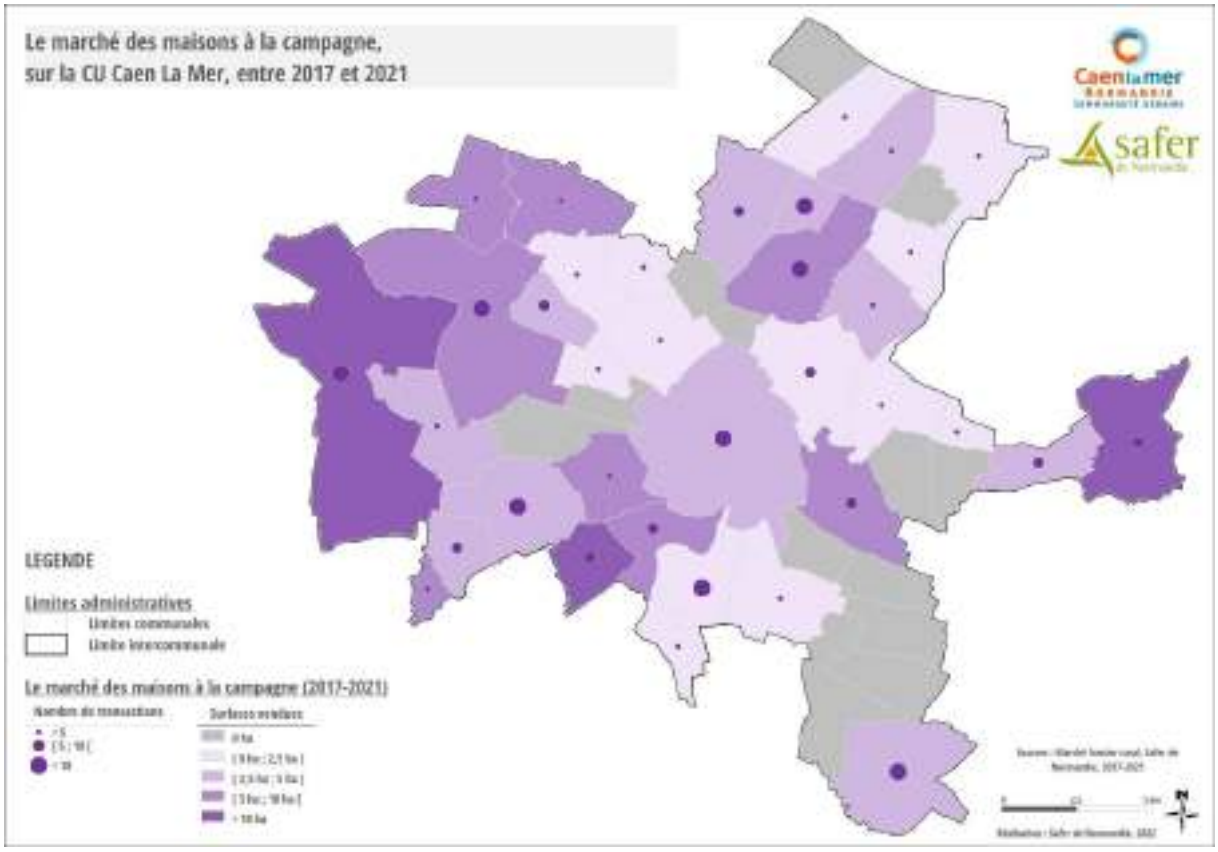
Entre 2017 et 2021, près de 215 maisons à la campagne ont été vendues sur le territoire de la CU Caen la mer, pour une superficie totale de 145 ha et un volume financier de près de 77 000 €.

Sur la période, le nombre de biens vendus annuellement sur ce marché a fortement augmenté, (+ 53%), passant de 38 biens à 58 biens et a été en progression quasi constante, sauf en 2018, en léger repli. Cette progression est identique en surface et en valeur.

LE MARCHE DES MAISONS A LA CAMPAGNE, SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : Marché foncier rural – Safer de Normandie)

	2017 – 2021	**Evolution 2021/2017**
Nombre	213	+ 53 %
Surface	145 ha	+ 214 %
Valeur	76 812 k€	+ 167 %





La crise sanitaire liée à la COVID 19, débutée en 2020, n'a pas à priori impacté ce marché foncier. Bien au contraire, les confinements successifs semblent avoir permis aux acquéreurs de faire murir leurs projets et le développement du télétravail les a peut-être également incités de se tourner vers ce type d'acquisition (recherches de « verdures » et de biens « à la campagne »).

De plus, les taux de crédits immobiliers bas semblent également avoir soutenu ce marché.

A l'échelle de la CU Caen la mer, le marché des maisons à la campagne a concerné 35 / 48 communes (aucune transaction a été enregistrée sur Bourguébus, Cambes-en-Plaine, Carpiquet, Castine-en-Plaine, Cormelles-le-Royal, Démouville, Epron, Giberville, Grentheville, Lion-sur-Mer, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Soliers).

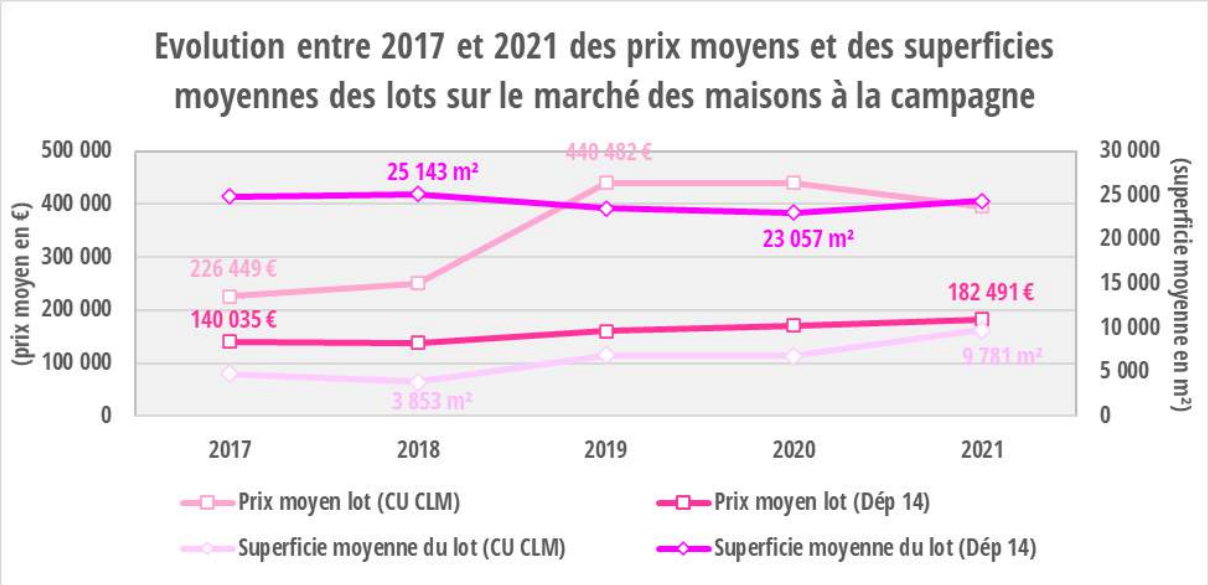
Ce marché a surtout été actif sur la CU Caen la mer, à l'extrême Ouest (Thue Et Mue et Rots, qui cumulent ¼ des biens vendus sur l'ensemble de la période), au Sud-Ouest (secteur de Verson à Fleury-sur-Orne) et au Nord-Est (Périers-sur-le-Dan et Biéville-Beuville).

Le territoire de la CU Caen la mer est pourvu de nombreux anciens corps de ferme en pierre de Caen, qui peuvent entre autres constituer un vivier de biens à vendre.

DES MAISONS A LA CAMPAGNE AU PRIX ELEVE ET DE SURFACES REDUITES

Le marché des maisons à la campagne est particulier sur le territoire de la CU Caen la mer, en comparaison avec celui du département du Calvados.

Les biens vendus sont chers et concernent de petites superficies.



En effet, entre 2017 et 2021, à l'échelle départementale, la superficie moyenne d'un lot est d'un peu plus 24 150 m² pour un prix moyen de près de 160 000 €, contre un peu plus de 6 800 m² et 360 600 € sur la CU Caen la mer.

Alors que la tendance départementale est à la baisse de la superficie moyenne du lot, celle sur Caen la mer a doublé entre 2017 et 2021.

De même, le prix moyen d'un lot sur la CU Caen la mer a presque doublé après 2018, passant d'environ 240 000 € à 440 000 €, bien que l'année 2021 marqué un repli passant sous la barre des 400 000 €.

Cependant, cette hausse des prix ne s'explique pas uniquement par l'augmentation de la surface des terrains vendus, mais résulte du profil des biens vendus.

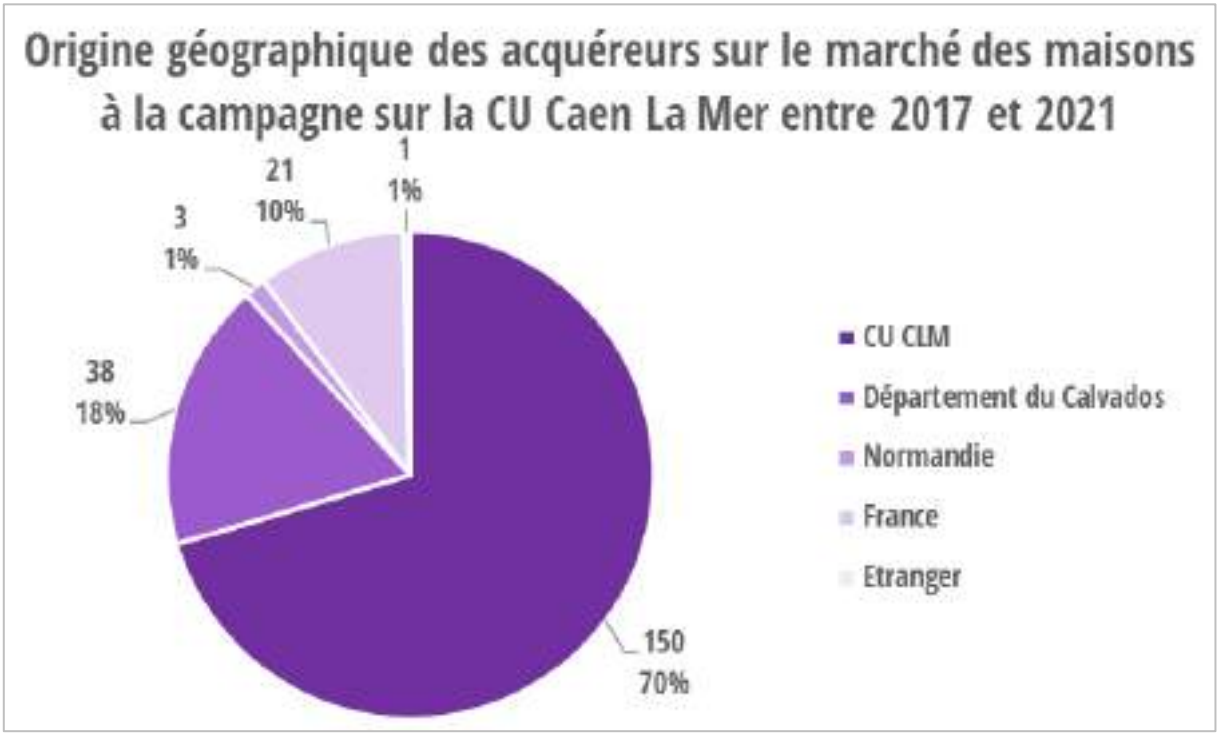
En effet, ces 3 dernières années, les ventes de 11 biens d'exception, chacun à plus de 1 000 000 € ont été enregistrées et ont donc perturbées les analyses sur ce marché (dont 2 ventes à plus de 2 000 000 € chacune).

Ces transactions se sont localisées sur Biéville-Beuville (4 ventes), Caen, Colleville-Montgomery, Eterville, Fleury-sur-Orne, Thaon, Thue et Mue et Verson (chacune 1 vente).

DES ACQUEREURS SUR LE MARCHE DES MAISONS A LA CAMPAGNE AVANT TOUT ORIGINAIRES DE LA CU CAEN LA MER

Près de ¾ des acquéreurs sur ce marché sont originaires de la CU Caen la mer, et près de 20 % du reste du département du Calvados ou de la Normandie, 10 % sont originaires du reste de la France (dont la moitié de l'Ile de France).

Parmi les 11 biens vendus à plus de 1 000 000 € chacun, 5 ont été achetés par des personnes qui résident déjà sur la CU CLM et 6 en dehors (dont 2 sont originaires de la région parisienne).



UN MARCHE DES ESPACES DE LOISIRS ET NON PRODUCTIFS PEU ACTIF

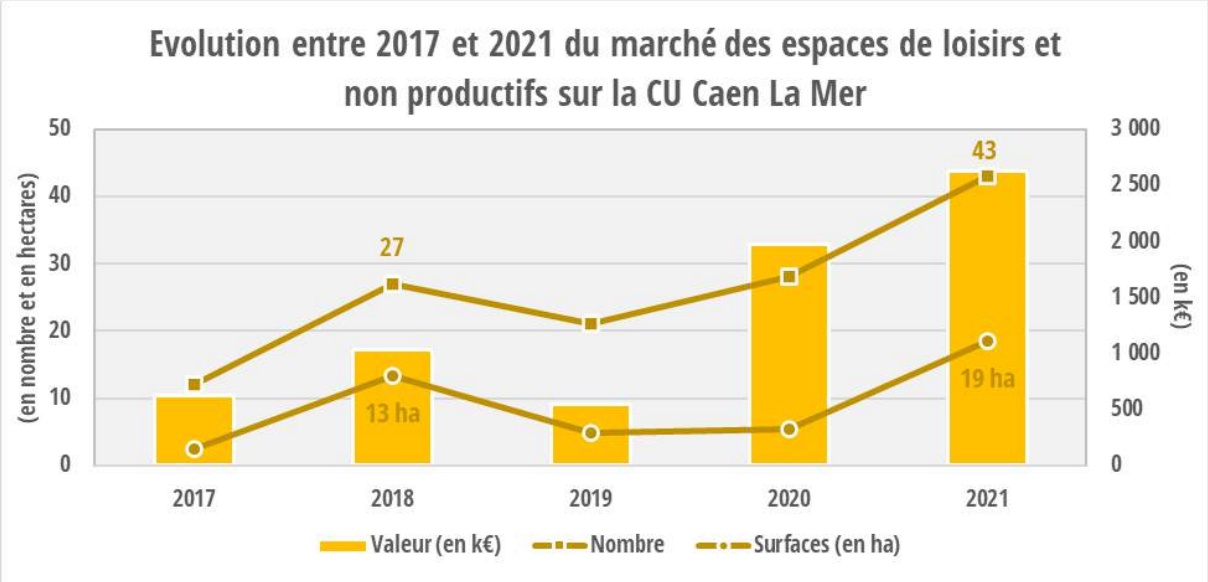
Le marché des espaces de loisirs et non productifs sur la CU Caen la mer, entre 2017 et 2021, a concerné 131 ventes pour une surface totale de près de 45 ha et un volume financier de près de 6 780 000 €.

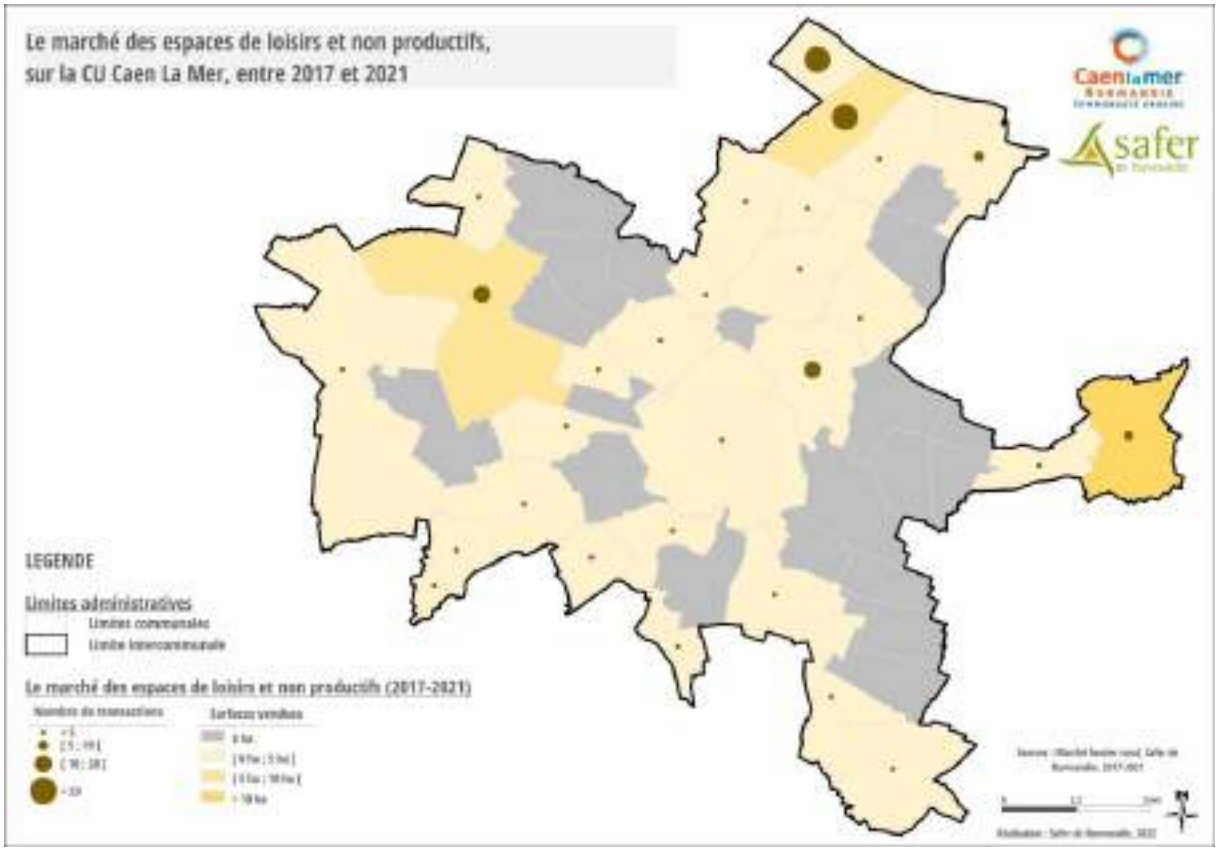
En moyenne, il s'est vendu un peu plus de 26 biens par an, avec un boom marqué en 2021, de 43 ventes, pour un peu plus de 18 ha.
Un creux est observé en 2019, probablement dû à la crise sanitaire liée à la COVID 19, qui a reporté les projets de ventes et d'acquisitions sur ce type de biens, sur les années 2020 et 2021.

LE MARCHE DES ESPACES DE LOISIRS ET NON PRODUCTIFS, SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	2017 – 2021	Evolution 2021/2017
Nombre	131	+ 258 %
Surface	45 ha	+ 635 %
Valeur	6 776 k€	+ 324 %

La surface moyenne acquise sur les 5 années d'observation est d'un peu plus de 3 400 m², avec de fortes disparités selon les années.
La majorité des biens (55%) se sont vendus avec du bâti, sur une superficie moyenne d'environ 2 970 m² (21,4 ha au total) principalement dans des campings ou des résidences de loisirs.
En revanche, les biens vendus sans bâti ont concerné près de 52% des surfaces totales vendues sur ce marché (23,3 ha environ), sur une superficie moyenne, plus élevée, de près de 4 000 m².





A l'échelle de la CU Caen la mer, le marché des espaces de loisirs et non productifs a concerné 35 / 48 communes (aucune transaction a été enregistrée sur Bénouville, Bourguébus, Bretteville-sur-Odon, Cairon, Colombelles, Cormelles-le-Royal, Cuverville, Démouville, Epron, Fleury-sur-Orne, Giberville, Grentheville, Mondeville, Rosel, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Saint-Manvieu-Norrey, Soliers, Thaon, Villons-les-Buissons).

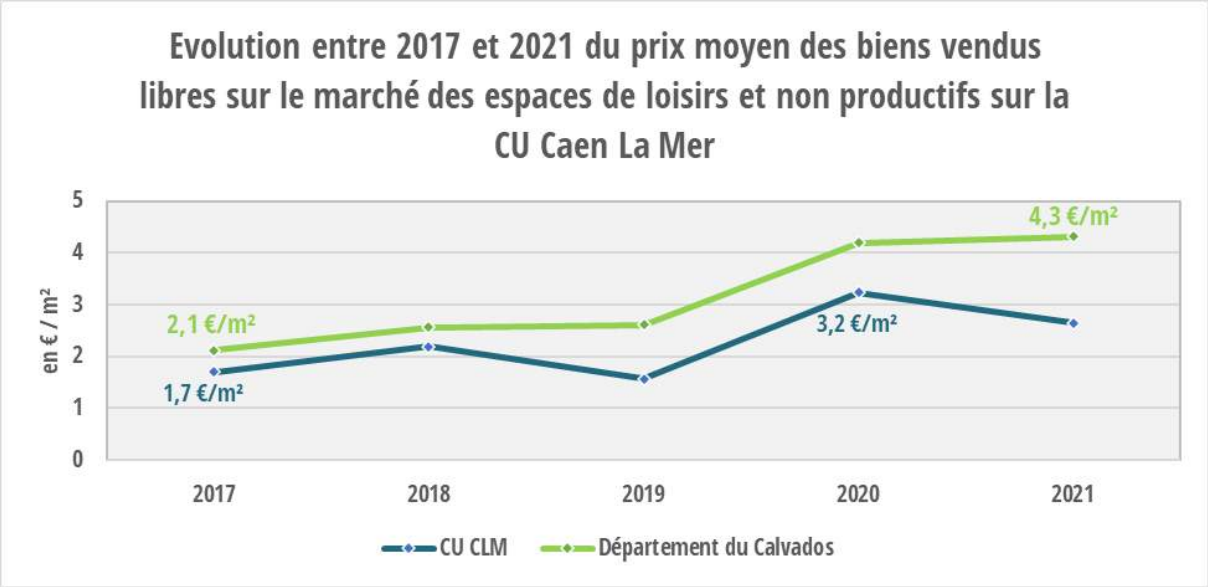
Près de la moitié des biens ont été vendus sur Hermanville-sur-Mer (35 transactions) et Lion-sur-Mer (21 transactions), dans des campings ou des résidences de loisirs.

Les transactions enregistrées sur Hérouville Saint Clair correspondent majoritairement (7 / 10 transactions) à des ventes (1) ou des rétrocessions Safer (6) au profit de jardins familiaux.

DES PRIX SUR LE MARCHE DES ESPACES DE LOISIRS ET NON PRODUCTIFS VARIABLES SELON LE TYPE DE BIEN VENDU

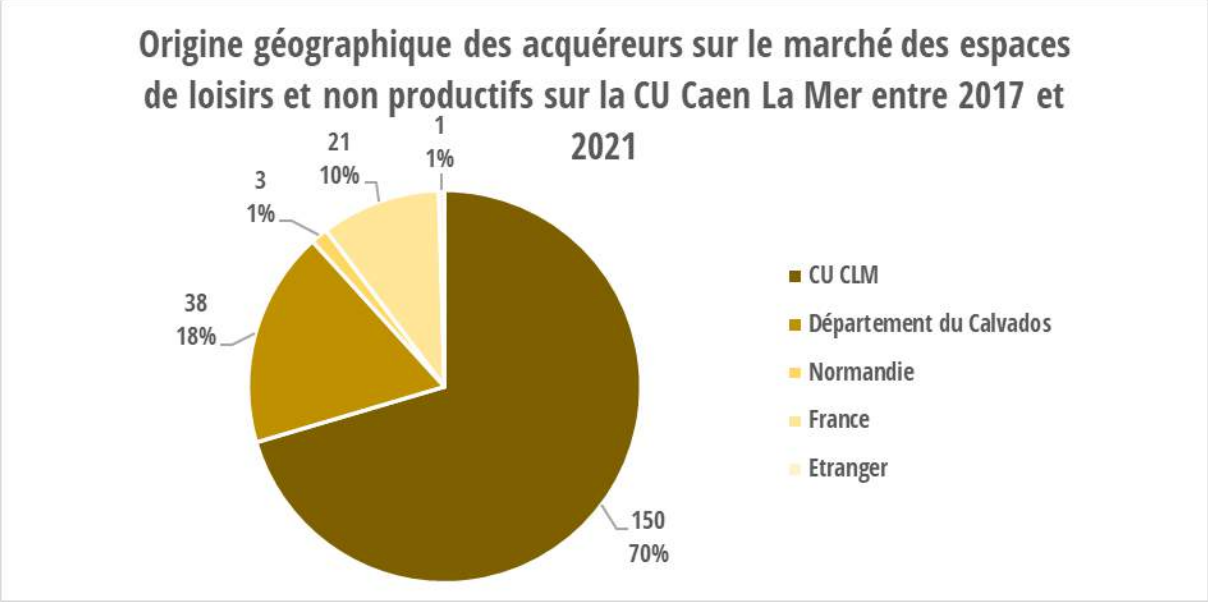
Sur la CU Caen la mer, le prix moyen d'acquisition, ces 5 dernières années a été de 2,4 €/m², légèrement inférieur à l'échelle départementale à 3,2 €/m².

Les ventes au profit de jardins familiaux, sur Hérouville Saint Clair, ont été au prix moyen de 25 €/m².



DES ACQUEREURS SUR LE MARCHE DES ESPACES DE LOISIRS ET NON PRODUCTIFS AVANT TOUT ORIGINAIRES DE LA CU CAEN LA MER

Près de 55% des acquéreurs sur ce marché sont déjà originaires de la CU Caen la mer, 34 % du reste de la Normandie et 12% du reste de la France.



UN MARCHE DE L'URBANISATION TRES ACTIF

Entre 2017 et 2021, le marché de l'urbanisation sur la CU Caen la mer a porté sur 440 transactions pour une surface totale de 420 ha et un volume financier de près de 107 000 k€.

LE MARCHE DE L'URBANISATION, SUR LA CU CAEN LA MER (Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	2017 – 2021	Evolution 2021/2017
Nombre	440	- 5,2 %
Surface	420 ha	- 41,8 %
Valeur	106 701 k€	- 6,3 %

Ce marché a été fluctuant entre 2017 et 2021 et a eu une forte influence sur l'ensemble du marché foncier.

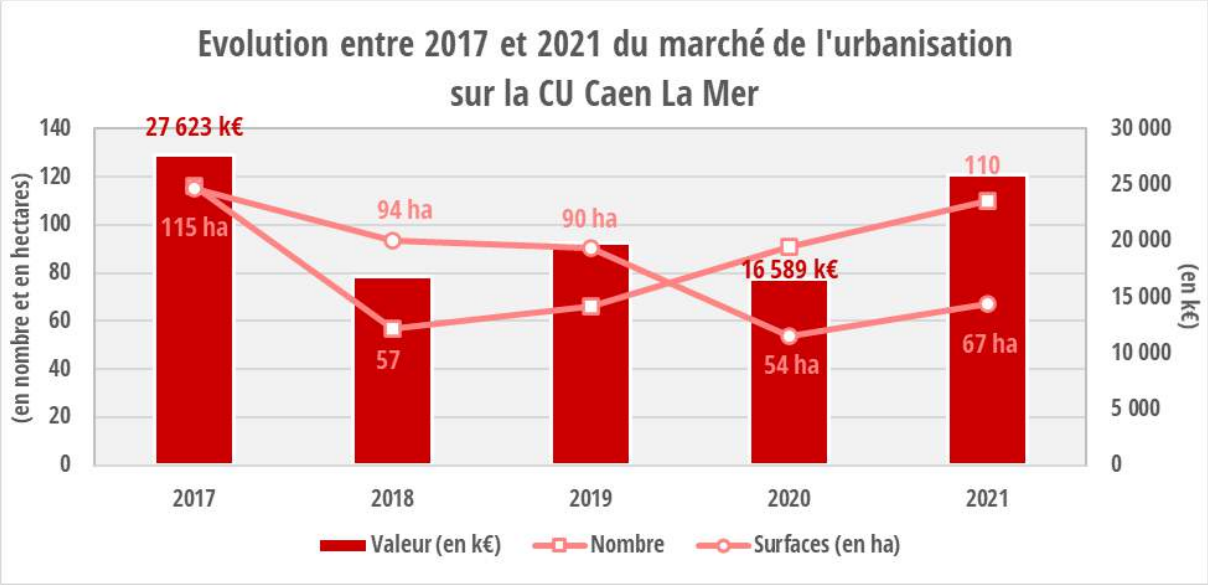
L'année 2017 a été marquée par un marché très actif en nombre, surface et valeur, représentant plus d'1/4 de l'ensemble du marché observé sur la période.

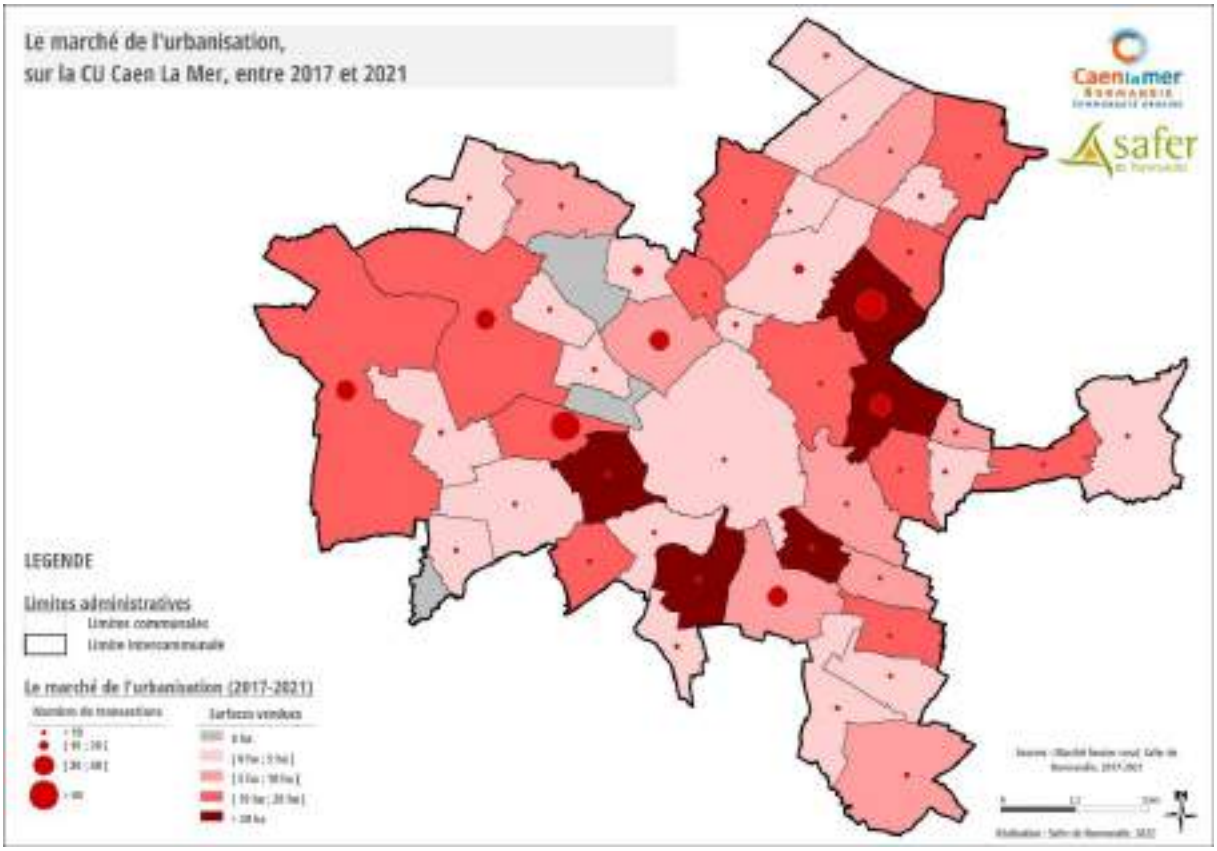
Entre 2017 et 2018, le marché de l'urbanisation a subi un véritable coup d'arrêt avec une division par deux du nombre de transactions, passant de 116 à 57 notifications, puis a connu une progression constante jusqu'à retrouver en 2021 un niveau équivalent à 2017, avec 110 notifications.

En revanche, en terme de surfaces, leur diminution a été quasiment constante sur la période, passant de 115 ha acquis en 2017 à 67 ha en 2021 (l'année 2020 étant la plus basse, avec 54 ha).

La baisse tendancielle des surfaces acquises sur le marché de l'urbanisation corrobore les données de la consommation d'espaces (CEREMA, CCF et Vigisol).

En revanche, cette tendance est à contre-courant de celle observée à l'échelle départementale qui montre un regain du marché de l'urbanisation en 2020 et 2021, alors que la tendance était à la baisse entre 2017 et 2019 (d'environ 40 %).





Le marché de l'urbanisation de la CU Caen la mer est représentatif de sa place de métropole puisqu'il a représenté 21 % de l'ensemble des surfaces vendues sur ce marché à l'échelle du département du Calvados ; avec des variations selon les

années (jusqu'à 30 % pour les années 2018 et 2019 et 13 % pour l'année 2021, la plus faible).

A l'échelle de la CU Caen la mer, le marché de l'urbanisation a concerné 45 / 48 communes (aucune transaction a été enregistrée sur Cairon, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe et Tourville-sur-Odon).

L'analyse de ce marché pose les questions liées aux impacts réels de la crise sanitaire liée à la COVID 19, en particulier sur les projets de constructions des collectivités, promoteurs et particuliers (regain ?, replis ?, reports ?, etc.) ainsi que les impacts et les effets des différentes mesures concernant la réduction de la consommation d'espaces telles que le « zéro artificialisation nette » fixé par le Plan Biodiversité de 2018, la loi dite « Climat et Résilience » promulguée en 2021.

LES NOTIFICATIONS ENREGISTREES SUR LE MARCHE DE L'URBANISATION AU PROFIT DE PERSONNES PHYSIQUES EN MAJORITE DE PARCELLES VIABILISEES

Le marché a été largement dominé par des ventes de biens non bâtis (95 % en nombre et 96 % en surfaces).

Parmi ces ventes, la majorité sont au profit de personnes physiques mais en surfaces par des personnes morales, suivies par l'Etat et les Collectivités.

Les particuliers ont acheté des terrains à des prix moyens d'un peu plus de 110 €/m² pour une superficie moyenne d'environ 840 m². Alors que les personnes morales achètent de grands terrains en moyenne plus de 2 ha par transaction à un prix moyen de 23 €/m².

LE MARCHE DE L'URBANISATION NON BATI, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021, PAR TYPE D'ACQUEREUR
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

	Nombre	Surfaces	Valeur	Prix d'acquisition moyen	Surface d'acquisition moyenne
Personnes physiques	223	19 ha	20 720 k€	111 €/m²	837 m²
Personnes morales	132	267 ha	60 147 k€	23 €/m²	20 237 m²
Etat et collectivités	62	116 ha	15 870 k€	14 €/m²	18 729 m²
Ensemble	**417**	**402 ha**	**96 737 k€**	**24 €/m²**	**39 803 m²**

Les ventes avec du bâti sont marginales : 23 transactions pour 18,5 ha environ et se sont concentrées sur 15 / 48 communes de la CU Caen la mer.

Ces ventes concernent généralement d'anciens corps de ferme qui sont achetés par des non agricoles, soit divisés en lots pour y faire plusieurs logements, soit détruits ou soit réhabilités (lotissement Les Ecossais sur Thue et Mue, Ferme Saint-Ouen / Delacour sur Périers-sur-le-Dan, etc.).

Ces 5 dernières années, les personnes physiques ont acheté un peu moins de 20 ha au prix moyen de 111 €/m². En effet, il s'agit en majorité de terrains viabilisés, situés dans des opérations de ZAC et / ou de lotissements. Ils se situent principalement sur Blainville-sur-Orne (ZAC Terres d'Avenir), Carpiquet (lotissement rues du Noyer et des Saules), Ifs (lotissement « Secteur Sud ») et Biéville-Beuville (lotissement du Londel).

UN MARCHE DE L'URBANISATION DOMINE PAR LES SURFACES ACQUISES PAR DES PERSONNES MORALES

Ces 5 dernières années, les personnes morales (SCI, promoteurs immobiliers, etc.) ont acheté 277 ha de terres agricoles dans le but de les construire, pour 141 transactions et un volume financier d'environ 66 400 k€. Ainsi, les personnes morales ont acheté 2/3 des surfaces vendues sur le marché de l'urbanisation (pour 1/3 des transactions).

Les transactions bâties ont été marginales avec 9 transactions enregistrées pour un peu moins de 10 ha et un volume financier de 6 250 k€.

132 transactions sans bâtis, ont été enregistrées pour une surface totale de 267 ha et un volume financier de plus de 60 000 k€, soit un prix moyen par acquisition de 22,5 €/m², pour une surface moyenne d'environ 2 ha.

Les années 2018 et 2019 ont été marquées par des acquisitions sur des superficies moyennes élevées (près de 3 ha par acquisition) sur des bases de prix autour de 20 €/m².

En revanche, l'année 2020, a été marquée par un net repli en surfaces mais pas en nombre de transactions. En effet, 26 transactions ont été enregistrées, contre 22 en 2019 et 23 en 2021, pour les années les plus basses.

De fait, ces acquisitions ont porté en moyenne sur de petites superficies, autour de 1 ha (la plus faible moyenne enregistrée sur les 5 années d'observation), pour un volume foncier total de 25 ha.

La crise sanitaire liée à la COVID 19 ne semble pas avoir impacté le marché des promoteurs.

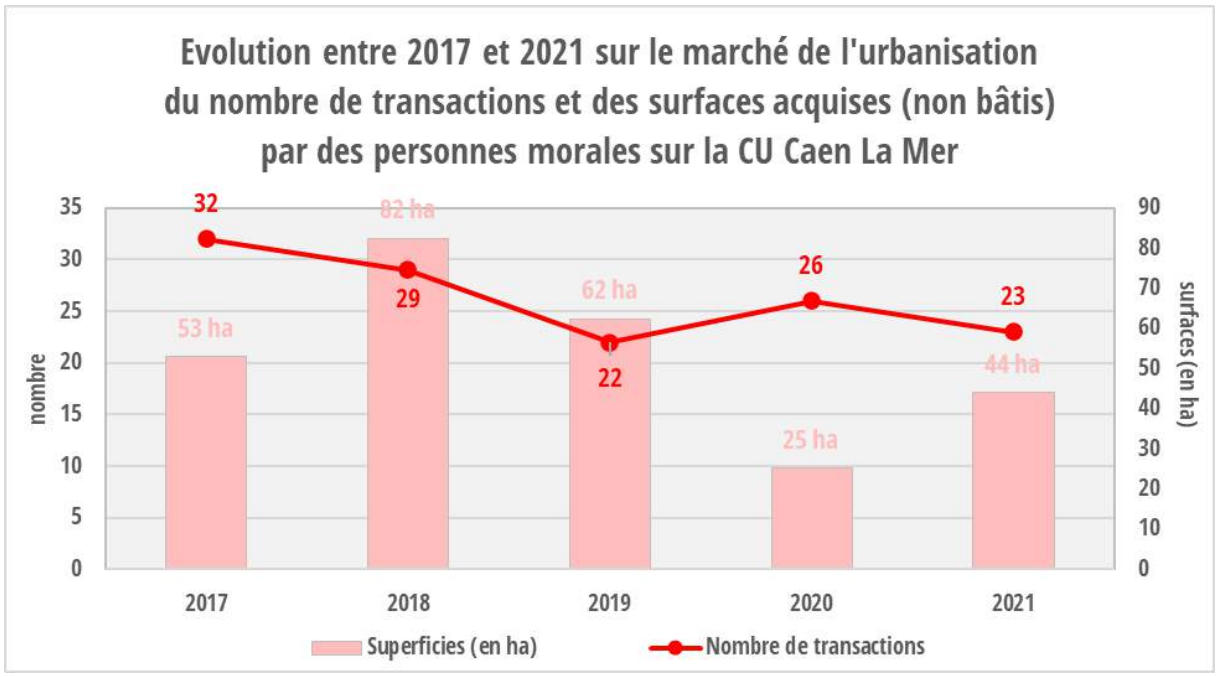
L'année 2021 montre une reprise du marché avec un volume par transaction a été marquée par des acquisitions sur des surfaces en moyenne plus petites, mais a des prix très élevés (plus de 30 €/m² en moyenne par acquisition).

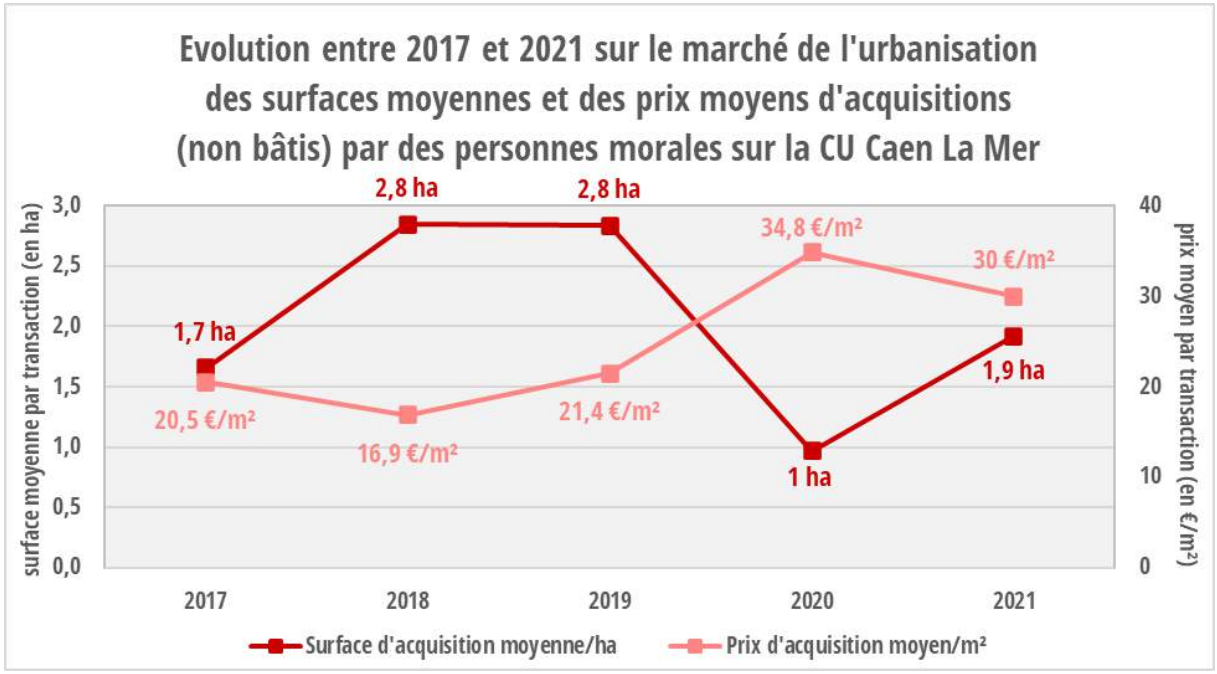
Ceci témoigne vraisemblablement d'une augmentation des prix, liée à une tendance structurelle, conjuguée à une rareté de l'offre (les promoteurs sont en recherche de terrains urbanisables car la demande de la part des particuliers est également soutenue. De fait, ces effets conjugués concourent à une augmentation des prix).

A l'échelle de la CU Caen la mer, les acquisitions par des promoteurs immobiliers (de biens non bâtis) ont concerné 40 / 48 communes (aucune transaction n'a été

enregistrée à Cairon, Démouville, Hérouville Saint Clair, Louvigny, Périers-sur-le-Dan, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Tourville-sur-Odon et Verson).

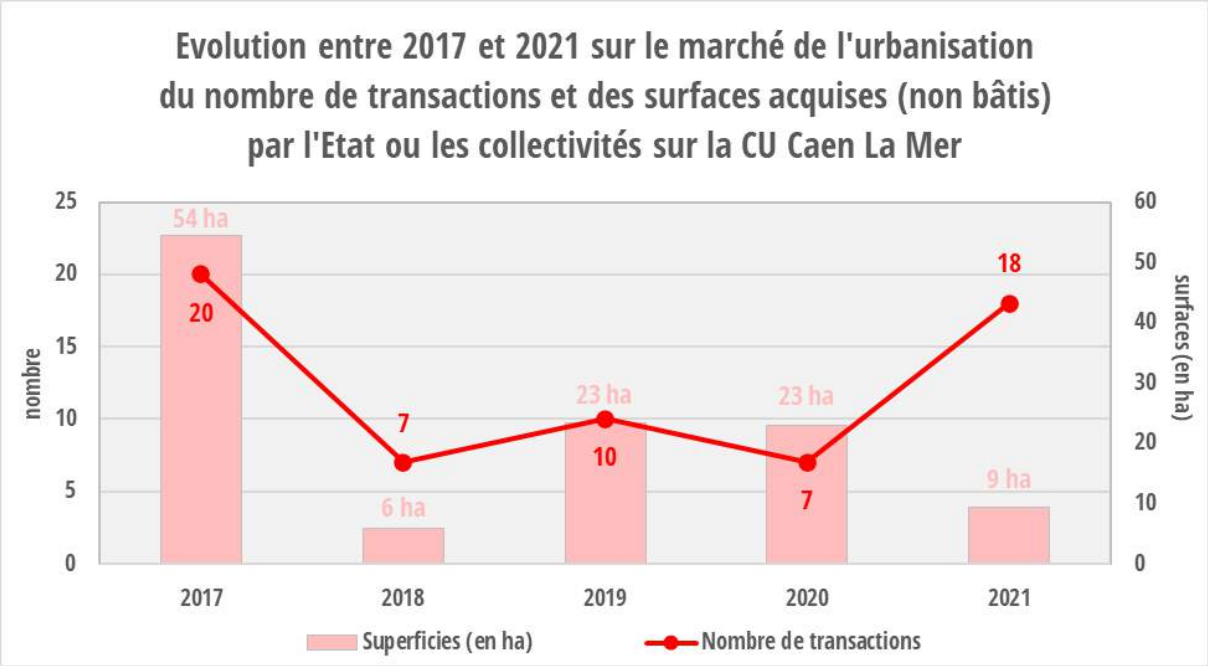
Il s'agit plus particulièrement de biens achetés par des promoteurs immobiliers, des aménageurs, etc. (Edifides pour la ZAC communale à Rots, SHEMA pour la ZAC de la Clôture à Bénouville, Normandie Aménagement pour la ZAC Le Parc à Soliers, etc.)





UN MARCHE OU LES ACQUISITIONS PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITES SE SONT CONCENTREES SUR QUELQUES COMMUNES DE LA CU CAEN LA MER

Entre 2017 et 2021, 65 transactions ont été enregistrées au profit de l'Etat et des collectivités pour une superficie totale de 121 ha et un volume financier de 18 390 k€ (soit respectivement 14,7 %, 28,7 % et 17,2 % de l'ensemble du marché de l'urbanisation).



A l'échelle de la CU Caen la mer, les acquisitions par l'Etat et les collectivités ont porté sur 26 / 48 communes (Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-Orne, Bretteville-sur-Odon, Cambes-en-Plaine, Carpiquet, Colombelles, Cormelles-le-Royal, Démouville, Epron, Eterville, Fleury-sur-Orne, Giberville, Grentheville, Hérouville Saint-Clair, Ifs, Le Fresne-Camilly, Louvigny, Mathieu, Ouistreham, Rots, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Contest, Soliers, Thue et Mue et Verson).

62% des surfaces acquises se sont concentrées sur 4 communes : Colombelles (Syvedac, etc.), Cormelles-le-Royal (EPFN, Fleury-sur-Orne (CU Caen la mer), Mathieu (Commune).

Il s'agit de biens achetés par la CU Caen la mer (ZAC de la Maslière à Bretteville-sur-Odon, ZAC Les Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne, …), par l'EPFN (ancien site PSA Peugeot-Citroën à Cormelles-le-Royal et à Mondeville, etc.), par des communes (Mathieu pour la ZAC de la Gare, etc.), le SYVEDAC (à Colombelles pour « Les serres de Colombelles »), etc.

95 % des transactions (62) ont porté sur des biens non bâtis (et à 96 % en surfaces : 116 ha). Et elles ont représenté 15% de l'ensemble des transactions sur le marché de l'urbanisation, pour plus d'1/4 des surfaces.

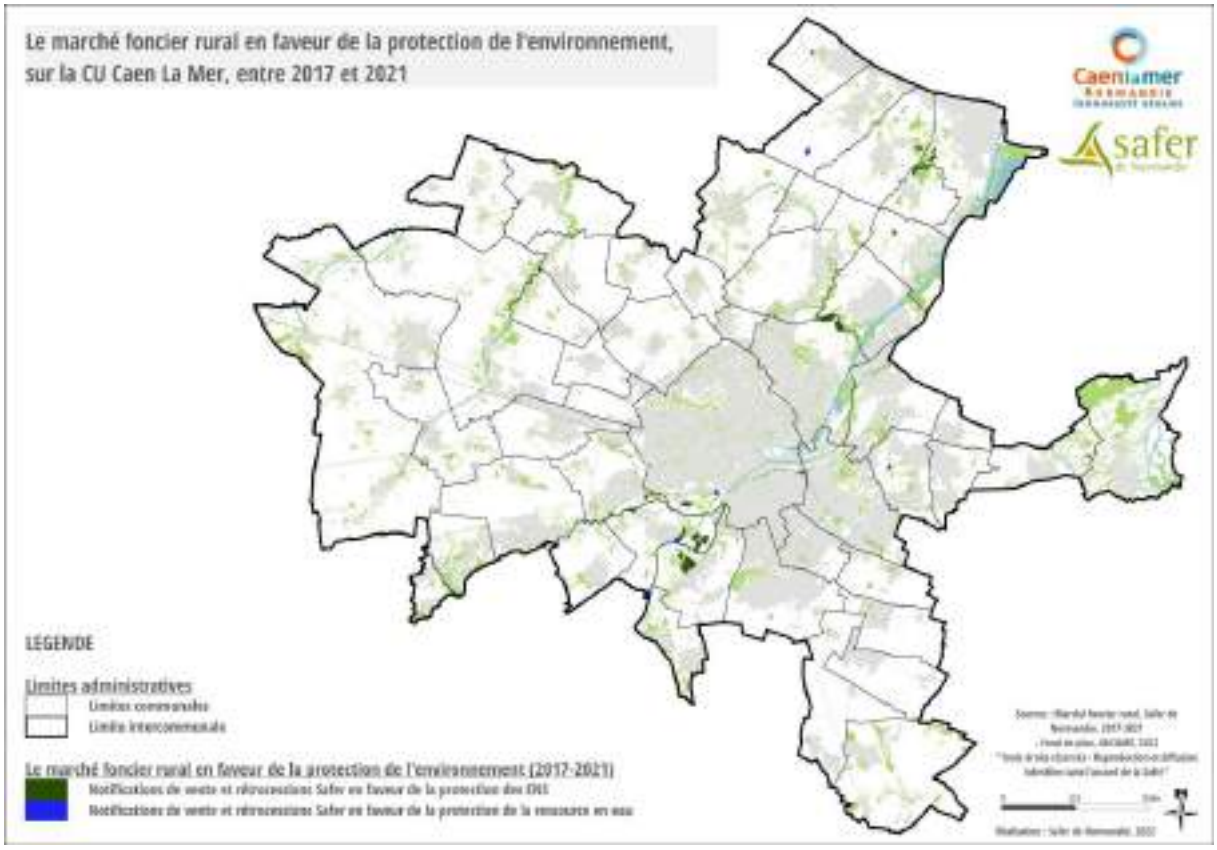
Le prix moyen d'acquisition par l'Etat et les collectivités s'élève à 23€/m² soit l'équivalent du prix moyen observé tous acheteurs confondus ses 5 dernières années sur la CU Caen la mer.

En 5 années d'observation, les acquisitions ont été fluctuantes avec 2 pics, en 2017 et 2021, comptant plus de 20 transactions annuellement, alors qu'elles ont été divisées par 2 en 2018, 2019 et 2020.
En surface, la moitié du marché a été acheté en 2017 (54 ha).

UN MARCHE LIE A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT CIRCONSCRIT AUX ENS ET A LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Entre 2017 et 2021, le marché lié à la protection de l'environnement a représenté 26 transactions sur 30,7 ha.

Ce marché a représenté 2,5% du marché foncier total notifié et 1,8% en surfaces.



Parmi ces transactions, 21 sont des notifications, 2 sont des échanges fonciers et 3 sont des rétrocessions Safer (dont 2 pour le département du Calvados et 1 pour le syndicat mixte Eau du bassin caennais).

Ainsi, ont été enregistrés 19 transactions pour 25 ha au profit du Conseil Départemental du Calvados au sein des ENS de la Vallée du Dan, de la Vallée de l'Odon, des Marais de l'Orne et de la Noé ainsi que du Bois du Caprice (dans le cadre de leur

préservation) et 7 transactions pour 5,6 ha environ au profit du syndicat mixte Eau du bassin caennais au sein des périmètres de protection de captage d'eau de l'Orne, de la Prairie, de la Voie Ferrée, du Haut-Lion, de la Gronde et de la Grande Epine (dans le but de protéger la ressource en eau).

Ces ventes se sont réparties sur 12 / 48 communes de la CU Caen la mer (Bénouville, Bretteville-sur-Odon, Caen, Colleville-Montgomery, Fleury-sur-Orne, Giberville, Hermanville-sur-Mer, Hérouville Saint Clair, Lion-sur-Mer, Louvigny, Ouistreham et Saint-Aubin-d'Arquenay).

Près des 2/3 des surfaces sont localisées sur Fleury-sur-Orne (10,2 ha, exclusivement dans l'ENS des Marais de l'Orne et de la Noë) et Louvigny (9,82 ha).

LE MARCHE FONCIER EN FAVEUR DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2017 ET 2021
(Source : Marché foncier rural - Safer de Normandie)

Année	Commune	Surface (en m²)	Acquéreur	Objet
2017	Bretteville-sur-Odon	412	Conseil départemental du Calvados	Notification
2017	Hermanville-sur-Mer	3 230	Eau du bassin caennais	Notification
2017	Hérouville Saint Clair	10 178	Conseil départemental du Calvados	Notification
2017	Hérouville Saint Clair	28 243	Conseil départemental du Calvados	Notification
2017	Louvigny	6 645	Conseil départemental du Calvados	Notification (échange)
2017	Louvigny	9 548	Eau du bassin caennais	Notification (échange)
2017	Louvigny	23 577	Conseil départemental du Calvados	Rétrocession Safer
2017	Saint-Aubin-d'Arquenay	2 599	Conseil départemental du Calvados	Notification
2018	Colleville-Montgomery	3 067	Conseil départemental du Calvados	Notification
2018	Louvigny	4 394	Conseil départemental du Calvados	Notification
2018	Giberville	379	Eau du bassin caennais	Notification
2018	Lion-sur-Mer	264	Eau du bassin caennais	Notification
2019	Caen	9 357	Conseil départemental du Calvados	Notification
2019	Fleury-sur-Orne	8 133	Conseil départemental du Calvados	Notification
2019	Bénouville	5 489	Eau du bassin caennais	Notification
2019	Hérouville Saint Clair	20 513	Conseil départemental du Calvados	Notification
2019	Ouistreham	927	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Bretteville-sur-Odon	1 825	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Bretteville-sur-Odon	5 200	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Ouistreham	6 790	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Saint-Aubin-d'Arquenay	1 051	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Saint-Aubin-d'Arquenay	2 480	Conseil départemental du Calvados	Notification
2020	Louvigny	22 175	Conseil départemental du Calvados	Rétrocession Safer
2020	Caen	5 027	Eau du bassin caennais	Notification
2021	Fleury-sur-Orne	93 887	Conseil départemental du Calvados	Notification
2021	Louvigny	31 930	Eau du bassin caennais	Rétrocession Safer

ENJEUX

Poursuivre une politique d'accompagnement et de soutien des exploitations agricoles notamment à l'installation dans un contexte de marché foncier agricole parcellaire et avec un prix du foncier croissant.

Limiter la consommation d'espaces et la pression foncière sur les terres agricoles.

V. Un espace en prise avec de multiples enjeux de territoire

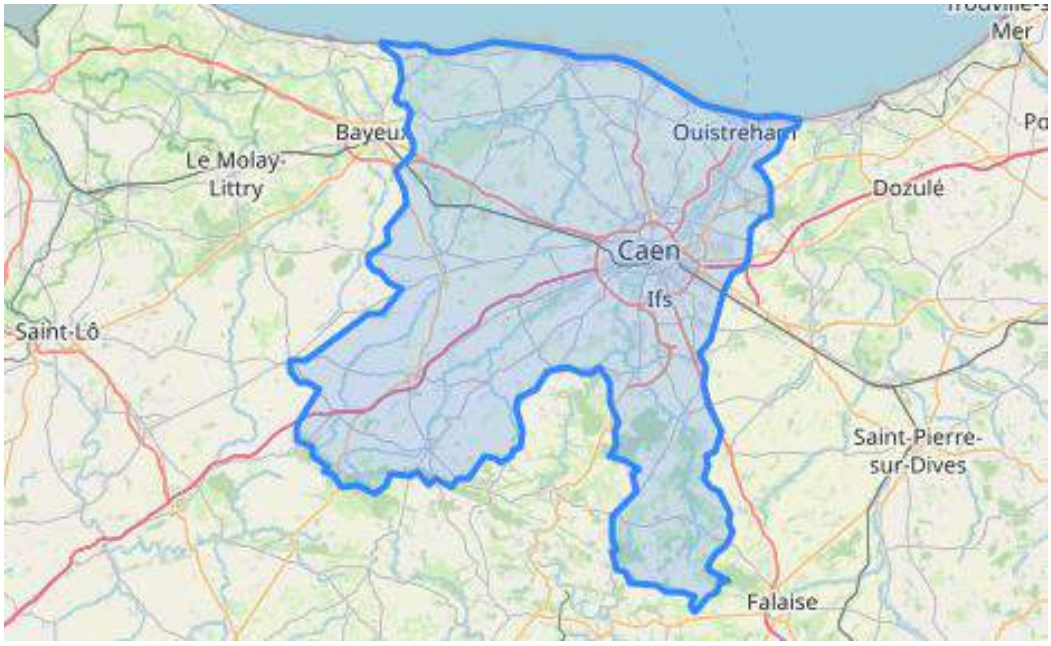
Le territoire de la Communauté Urbaine de Caen la mer est concerné par la prise en compte de différents enjeux environnementaux (paysage, eau, biodiversité, …). L'activité agricole doit prendre en considération ces spécificités locales dans le cadre de ses pratiques quotidiennes et ainsi contribuer à les préserver.

INTERETS ENVIRONNEMENTAUX DES SOLS AGRICOLES
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)

LES ZONAGES LIÉS À L'EAU

Le territoire de la Communauté Urbaine de Caen la mer est concerné par le SAGE Orne aval et Seulles.

PERIMETRE DU SAGE ORNE AVAL ET SEULLES
(Source : www.gesteau.fr)



Le sage Orne aval et Seulles a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 janvier 2013. Ce document se compose de 5 objectifs généraux, chacun décliné en plusieurs sous-objectifs :

- **Objectif général A** : Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- **Objectif général B** : Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- **Objectif général C** : Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- **Objectif général D** : Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine
- **Objectif général E** : Limiter et prévenir les risques d'inondations

Par ailleurs, **l'ensemble du territoire est situé en « zone vulnérable » dans le cadre de la Directive Nitrates**. Il s'agit d'une législation européenne ayant pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. Pour la région Normandie, le septième programme d'actions s'applique et a été arrêté par le Préfet de la région Ile-de-France le 4 août 2021. Dans cette zone, les agriculteurs sont tenus de suivre un certain nombre de mesures spécifiques relatives aux dates d'épandages, à des obligations d'analyse des apports azotés, à la couverture des sols, au maintien des prairies, …

PERIMETRE DE LA ZONE VULNERABLE
(Source : www.gesteau.fr)

(POUR EN SAVOIR PLUS SUR LA DIRECTIVE NITRATE : https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-formations/environnement/directive-nitrates/ ET http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/designation-et-delimitation-des-zones-vulnerables-r1847.html)

Plusieurs **captages d'eau potable** sont également présents sur le territoire.

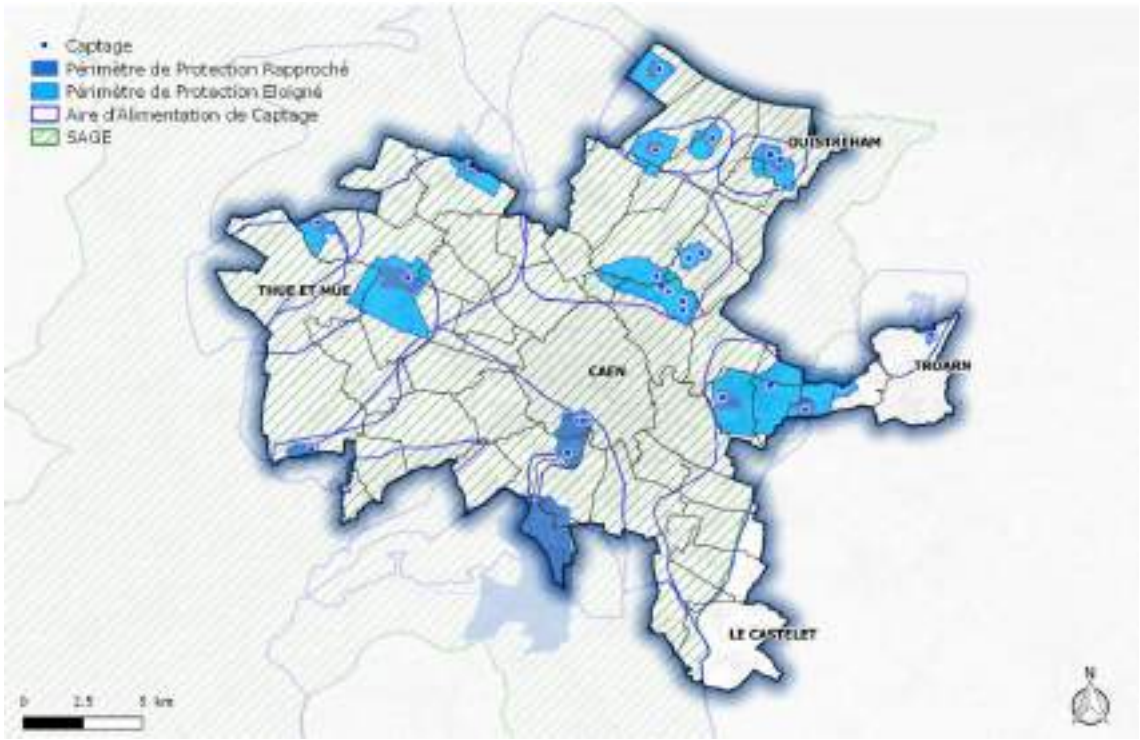
Autour de ceux-ci, lorsqu'ils ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, un arrêté précise les pratiques autorisées ou non dans les périmètres de protection immédiats, rapprochés ou éloignés.

L'activité agricole est en lien direct avec la qualité de la ressource en eau en fonction des pratiques, des apports et de l'usage des sols.

LISTE DES CAPTAGES
(Source : www.gesteau.fr)

Commune	Nom
OUISTREHAM	COURTIERES F3
ROTS	GUERVILLE
THAON	MUE: BARBIERES F3
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	BEAUREGARD F5
FONTAINE-HENRY	MUE: MOULIN F5
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	BONNES FEMMES F4
THAON	MUE: BARBIERES F4
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	CHEMIN DE BIEVILLE F6
HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	CHEMIN DE BIEVILLE F7
GIBERVILLE	GRONDE F1
BIEVILLE-BEUVILLE	CHEMIN DE BIEVILLE F8
DEMOUVILLE	ROUTE DE CUVERVILLE F2 (SEC.)
BAVENT	RONCHEVILLE F6
SANNERVILLE	PRES DU RESERVOIR SANNERVILLE
DEMOUVILLE	ROUTE DE CUVERVILLE F3
BAVENT	RONCHEVILLE F4
BAVENT	RONCHEVILLE F5
BAVENT	RONCHEVILLE F7
ROTS	VAUCULEY
CAEN	PRAIRIE I A
BAVENT	RONCHEVILLE F8
CAEN	PRAIRIE I B
TROARN	RONCHEVILLE F9 A TROARN
CAEN	PRAIRIE I D
LOUVIGNY	VOIE FERREE F1 (RES)
THUE ET MUE	GROS ORME FD2
LOUVIGNY	ORNE
BLAINVILLE-SUR-ORNE	RESERVOIR F1 BLAINVILLE
COLLEVILLE-MONTGOMERY	CROIX VAUTIER
BLAINVILLE-SUR-ORNE	PLAINE F2
HERMANVILLE-SUR-MER	GRANDE EPINE
FONTENAY-LE-MARMION	MINES DE MAY (RES)
SANNERVILLE	FR5 DE LIROSE SANNERVILLE
LION-SUR-MER	HAUT LION F2
GIBERVILLE	GRONDE FR1
OUISTREHAM	F1 SOUS RESERVOIR OUISTREHAM

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX LIEES A LA QUALITE DE L'EAU
(Source : www.gesteau.fr)



LES ZONAGES LIÉS AU PATRIMOINE

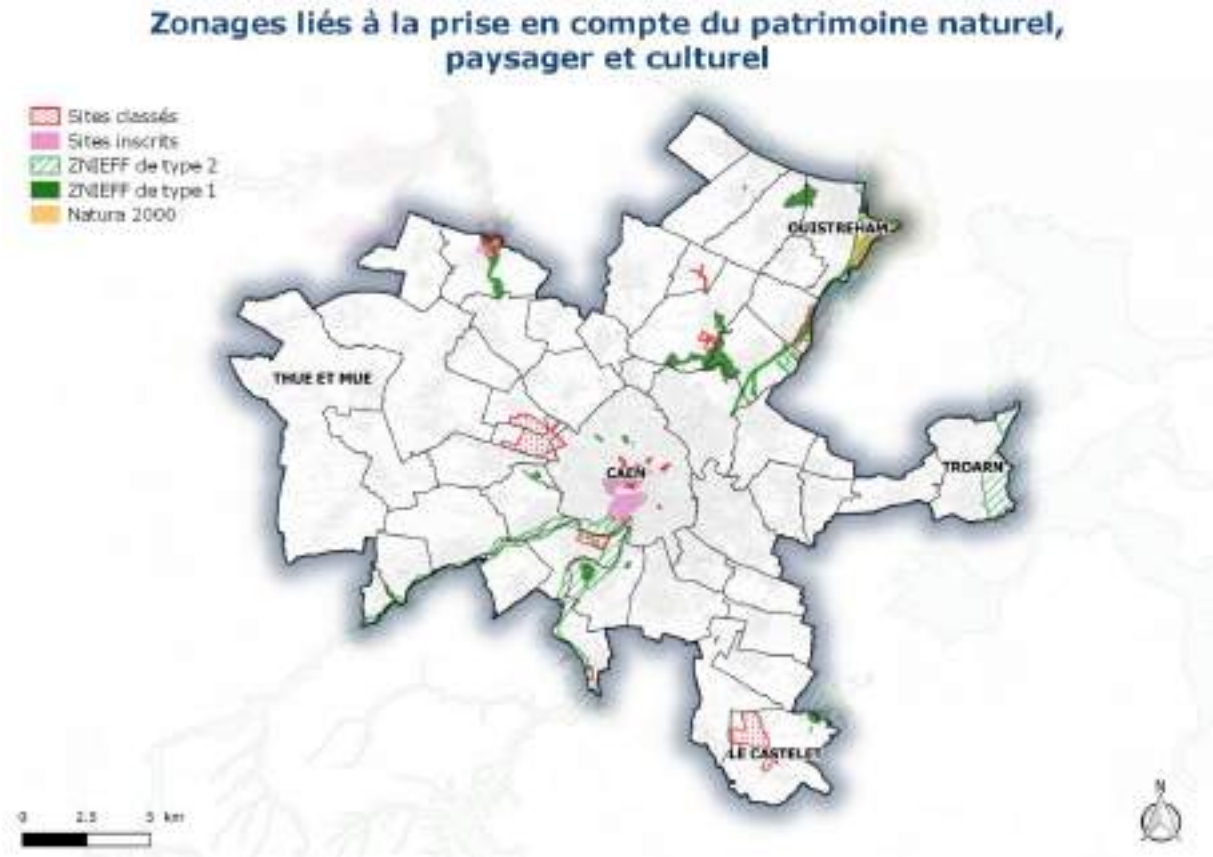
Les Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) correspondent à des secteurs identifiés, décrits et cartographiés parce qu'ils représentent un intérêt faunistique et/ou floristique de par la présence d'espèces ou d'habitats rares et caractéristiques du patrimoine naturel ou un intérêt écologique en participant au maintien des grands équilibres naturels et à la biodiversité régionale. Les ZNIEFF de type I sont de superficie limitée et liées à la présence d'une espèce végétale ou animale spécifique. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels avec des potentialités écologiques importantes. Elles n'ont pas de portée réglementaire.

Les ZNIEFF de type I du territoire sont principalement dans des secteurs de vallées et/ou des zones boisées. Cela représente environ 300 hectares. Le territoire de CLM est concerné par 12 ZNIEFF de type I: « LA PELOUSE CALCICOLE DU PLATEAU », « L'ESTUAIRE DE L'ORNE », « LA CARRIERE CHARLEMAGNE », « LES COTEAUX CALCAIRES ET FOND DE LA VALLE DE LA MUE », « LE CANAL DU PONT DE COLOMBELLES A LA MER », « LA VALLEE DU DAN », « LES BOIS ET PELOUSES DE BELLENGREVILLE », « LES PRAIRIES HUMIDES DE LA BASSE VALLEE DE L'ORNE », « LA POINTE DU SIEGE », « LES MARAIS DE COLLEVILLE-MONTGOMERY », « LES MARAIS DE FLEURY-SUR-ORNE », « LES PELOUSES CALCAIRE DU NORD DE CAEN ».

Les ZNIEFF de type II du territoire sont majoritairement localisées au sud du territoire d'étude et sont : « BASSIN DE L'ODON », « LE PLATIER ROCHEUX DU PLATEAU DU CALVADOS », « LA BASSE VALLEE ET L'ESTUAIRE DE L'ORNE », « LA VALLEE DE L'ORNE », « LES VALLEES DE LA SEULLES, DE LA MUE ET DE LA THUE », « LES MARAIS DE LA DIVES ET DES AFFLUENTS ».

Le territoire est concerné par un site NATURA 2000. Il s'agit de celui de l'estuaire de l'Orne. Il concerne principalement des surfaces boisées.

ZONAGES LIES A LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL
(Source : DREAL)



Le territoire est également concerné par des sites inscrits et des sites classés (définis par arrêté ministériel ou décret) comme : Pegasus-Bridge, le parc et les jardins de la Préfecture de Caen ou encore le centre ancien de Caen.

En site classé, l'instruction des autorisations d'urbanisme est encadrée plus strictement, qu'il s'agisse de projet agricole ou non : décision ministérielle après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), de la DREAL (inspection des sites) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La procédure dure 8 mois environ.

En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui nécessitent un avis conforme.

LES ZONAGES LIÉS AUX INTERVENTIONS FONCIÈRES

Le Conservatoire du littoral intervient dans un secteur définit avec les élus des communes littorales dans un périmètre d'intervention et acquiert des terrains agricoles et naturels en fonction des opportunités afin de les préserver de l'urbanisation et de concilier les enjeux naturels, patrimoniaux avec les usages notamment agricoles.

Le Conservatoire du littoral, identifie des zones de vigilance sur les territoires des communes de Ouistreham, Colleville-Montgomery et Hermanville-sur-Mer.

PERIMETRES D'INTERVENTION DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL
(Source : www.conservatoire-du-littoral.fr)

ESTUAIRE DE L'ORNE ET MARAIS DE LA DIVES

IMPLICATION DES AGRICULTEURS DANS DES DEMARCHES FAVORABLES AUX PAYSAGES, A L'ENVIRONNEMENT ET AU CADRE DE VIE

D'après l'enquête de 2021, quelques exploitants agricoles ont déclaré contribuer à une meilleure prise en compte de l'environnement via :

- *Des démarches volontaires de plantation de haies ;*
- *Cultures intermédiaires piège à nitrates ;*
- *Le maintien de prairies ;*
- *La plantation de miscanthus ;*
- *La souscription à des mesures agroenvironnementales et climatiques ;*
- *L'évolution de leurs pratiques vers l'agroécologie, l'agriculture de précision, les techniques culturales simplifiées pour préserver le sol, la réduction de l'usage des produits phytosanitaires ;*
- *L'implication dans des démarches de protection de la ressource en eau (captage) ;*
- *L'engagement dans des labellisations telles que l'agriculture biologique ou le label Haute Valeur Environnementale.*

LE LABEL HVE (HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE)

D'après l'enquête de 2021, 5 agriculteurs ont déclaré être engagés dans ces démarches dont 2 au niveau 3 d'engagement. Plusieurs labellisations sont également en projet pour les années à venir.

Cette certification répond au besoin de reconnaître les exploitations engagées dans des démarches particulièrement respectueuses de l'environnement. Il existe actuellement 3 niveaux de certification :

- **Niveau 1** : respect des exigences environnementales de la conditionnalité et réalisation par l'agriculteur d'une évaluation de l'exploitation au regard du référentiel de niveau 2 ;
- **Niveau 2** : respect d'un référentiel comportant 16 exigences, efficientes pour l'environnement ;
- **Niveau 3** : qualité de « Haute Valeur Environnementale » fondée sur des indicateurs de résultats relatifs à la biodiversité, la stratégie phytosanitaire, la gestion de la fertilisation et de l'irrigation.

Les agriculteurs peuvent s'engager individuellement ou collectivement.

Pour en savoir plus sur la certification HVE :

- https://agriculture.gouv.fr/certification-environnementale-mode-demploi-pour-les-exploitations
- https://normandie.chambres-agriculture.fr/conseils-et-services/gerer-son-exploitation/conseils-et-servicesgerer-son-exploitationhaute-valeur-environnementale/

LES MESURES AGRI ENVIRONNEMENTALES

D'après l'enquête de 2021, 11 agriculteurs ont déclaré être engagés dans ces démarches.

Un Groupement d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE) départemental travaille actuellement sur la filière légumineuse. Ce groupement rayonne jusqu'au territoire d'études cependant, aucun exploitant de l'intercommunalité n'y est adhérant.

PLANTATION DE HAIES, SAULES, MISCANTHUS ETC. POUR LUTTER CONTRE L'EROSION DES SOLS

Sur le territoire d'études, 1 exploitation a été accompagnée récemment dans le cadre du programme ***« Plantons des haies*** » du plan de relance. 1750 mètres linéaires de haies ont ainsi été plantés en 2021 sur la commune de Thue-et-Mue.

Le caractère de plaine agricole du territoire d'études (cf. carte des unités paysagères) suggère que les boisements sont peu représentés. En effet, ils ne représentent que 7,2% du territoire.

ENJEUX

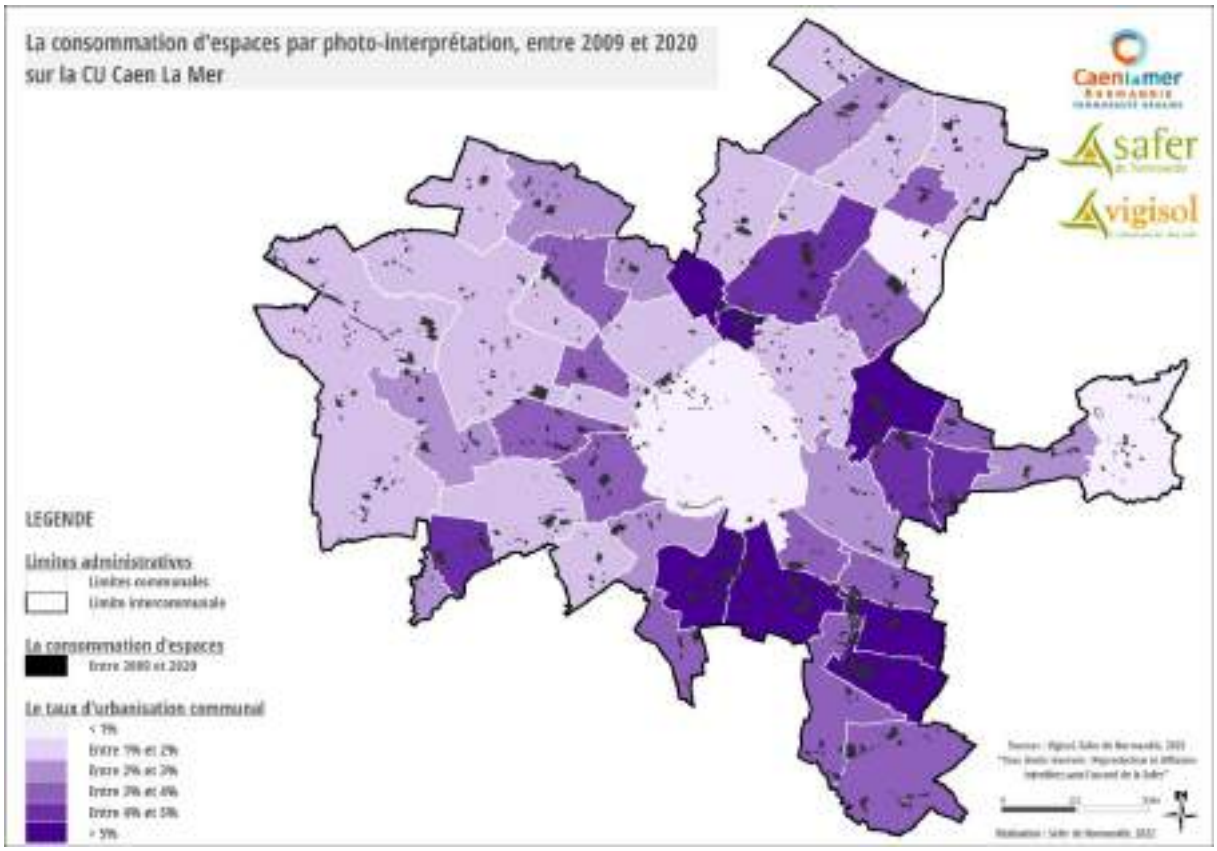
S'assurer que les projets d'aménagements sur le territoire prennent en compte l'ensemble des enjeux liés à l'activité agricole économique et les enjeux environnementaux notamment en préservant les dynamiques et initiatives engagées par les exploitants sur le territoire.

VI. Un territoire soumis à une consommation d'espaces élevée

Les éléments méthodologiques liés à la base de données utilisée sont présentés dans la partie introductive de ce rapport.

L'analyse de la consommation d'espaces NAF par photo-interprétation sur la CU Caen la mer montre qu'un peu plus de 900 ha ont été urbanisés entre 2009 et 2020.

A l'échelle de la CU Caen la mer, cette consommation d'espaces entre 2009 et 2020 équivaut à la disparition d'un peu plus de 8 exploitations agricoles professionnelles (de taille moyenne sur le territoire).



Cette consommation a représenté, une moyenne de 84,5 ha par an sur la période observée (soit 11 années) et un taux d'urbanisation du territoire de la CU Caen la mer de 2,6 % (soit environ 2 fois plus élevée que la consommation d'espaces observée à l'échelle régionale depuis le début des années 2000).

A l'échelle des 48 communes qui composent la CU Caen la mer, cela représente une moyenne annuelle par commune d'environ 1,8 ha consommés (contre 0,8 ha par commune et par an en moyenne à l'échelle régionale).

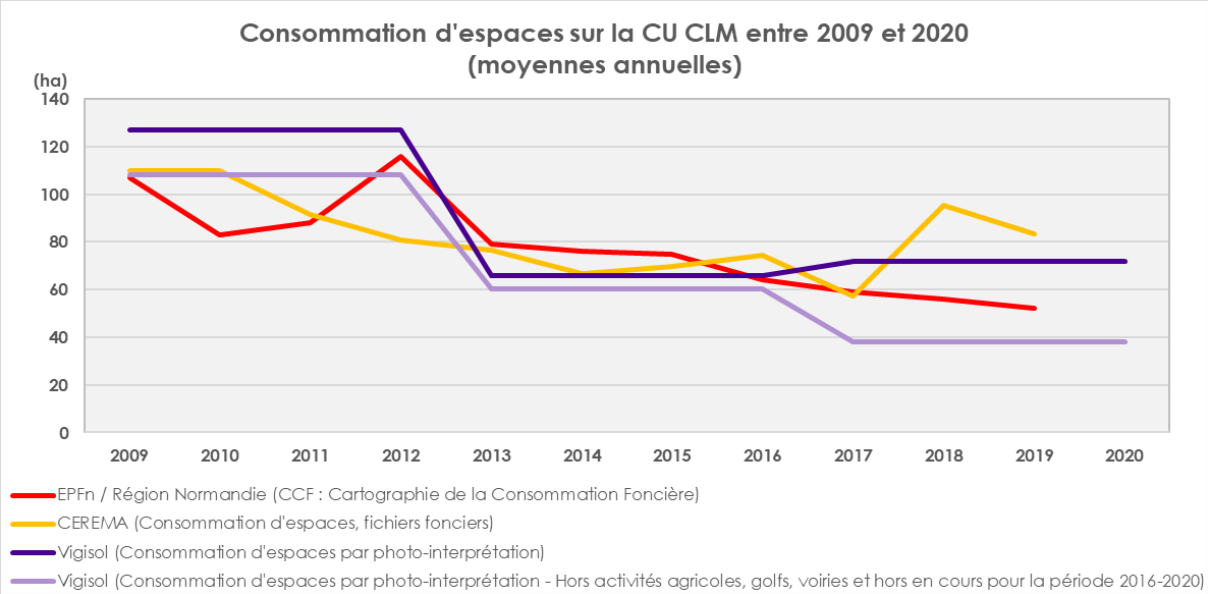
Ceci est plutôt logique au vu du statut urbain de la CU Caen la mer (attirant population et activités) et qu'elle comprend la commune de Caen, préfecture de département et le chef-lieu de l'ancienne région Basse-Normandie.

D'un point de vu spatial, la consommation d'espaces, ces 10 dernières années, s'est principalement concentrée autour de Caen, sur les communes de la première couronne, notamment celles situées au Nord / Nord-Est et au Sud, mais également dans les principaux bourgs des communes, en extension immédiate, et aussi le long des axes de communication structurants (RN 13 et 158, A 13 et 84, RD 515).

Des disparités entre les communes sont observées allant d'un peu plus de 3 ha à près de 70 ha consommés en 11 années et également un taux d'urbanisation oscillant entre 0,7 et 16,7 %.

UNE BAISSE TENDANCIELLE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DEPUIS 2009

D'un point de vue général, d'après toutes les sources de données, une baisse de la consommation d'espaces est observée sur le territoire de la CU Caen la mer.

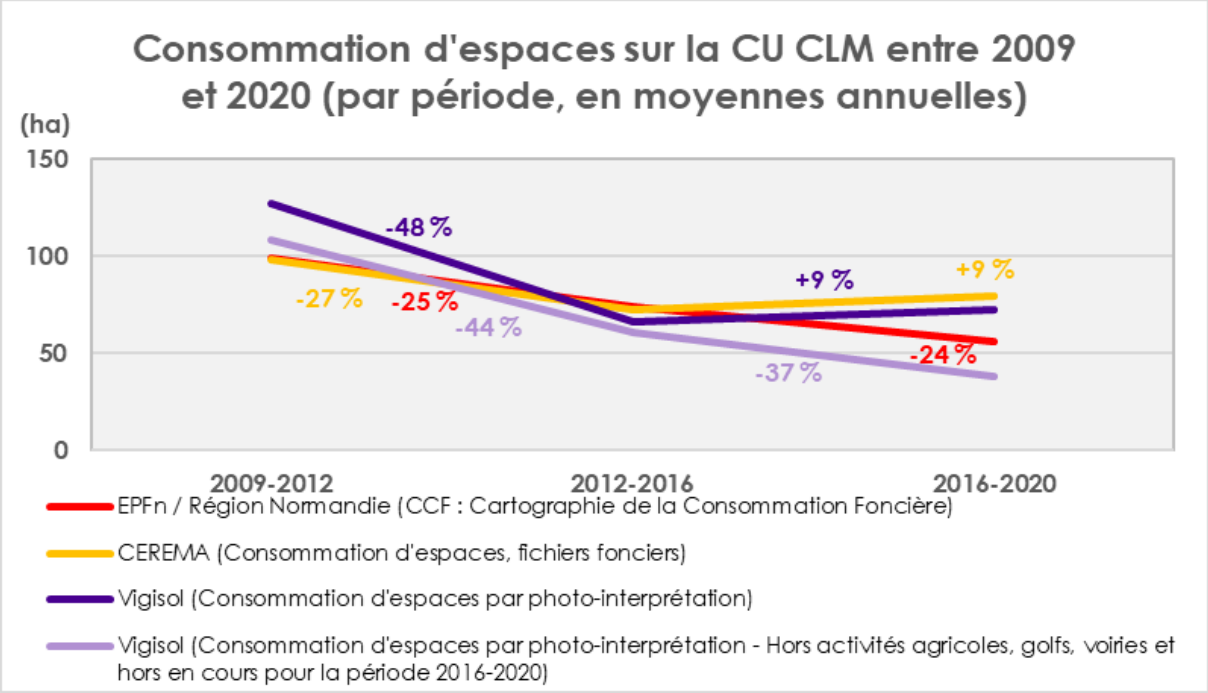


Selon les 3 sources de données étudiées, le rythme de consommation d'espaces, a été supérieur à 100 ha pour la période 2009 – 2012, de l'ordre de 70 ha, pour la période 2012 - 2016 et de l'ordre de 60 ha pour la période 2016 - 2019/2020 (avec des disparités selon les méthodes).

Cependant, avant 2016, la réduction de la consommation d'espaces est avérée, pour les 3 sources de données étudiées, avec une réduction par 2 selon la méthode Vigisol et d'1/4 pour les méthodes EPFN/Région Normandie et le CEREMA.

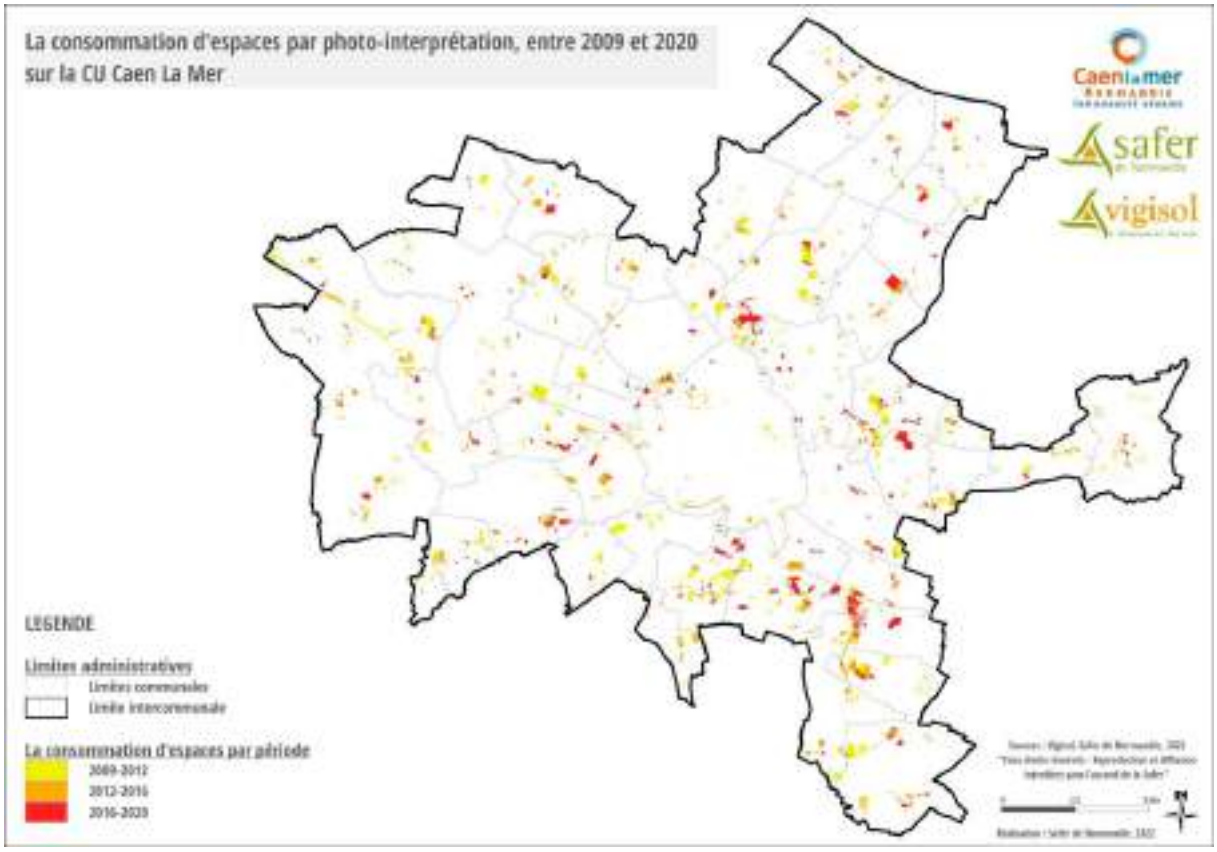
En revanche, après 2016, la consommation d'espaces, semble être en léger regain. Seule la méthode EPFN/Région Normandie révèle une poursuite de la réduction de la consommation d'espaces (du même ordre que la période précédente, soit 25 %), alors que les méthodes Vigisol et CEREMA soulignent une légère reprise de la consommation, d'un peu moins de 10%.

En effet, en 2020, la consommation d'espaces mesurée par photo-interprétation de Vigisol, révèle de nombreuses espaces en cours d'urbanisation (zones en chantier, en cours de construction).



LA CONSOMMATION D'ESPACES, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020 (Source : Photo-interprétation – Vigisol))

Consommation d'espaces	2009-2012	2012-2016	2016-2020	2009-2020
Totale	380 ha	264 ha	286 ha	930 ha
Moyenne annuelle	127 ha/an	66 ha/an	72 ha/an	85 ha/an
Taux d'urbanisation	1%	0,7%	0,8%	2,5%
Taux d'urbanisation moyen annuel	0,35%	0,18%	0,2%	0,23%
Hors activités agricoles, golfs, voiries et hors en cours pour la période 2016-2020	*323 ha*	*238 ha*	*152 ha*	*693 ha*
Moyenne annuelle, hors activités agricoles, golfs, voiries et hors en cours pour la période 2016-2020	*108 ha/an*	*60 ha/an*	*38 ha/an*	*63 ha/an*



Entre 2009 et 2012, à l'échelle de la CU, 380 ha ont été consommés, soit une moyenne de 2,6 ha/an/commune et un taux d'urbanisation du territoire de 1 %.
2 communes n'ont pas enregistré de surfaces consommées.

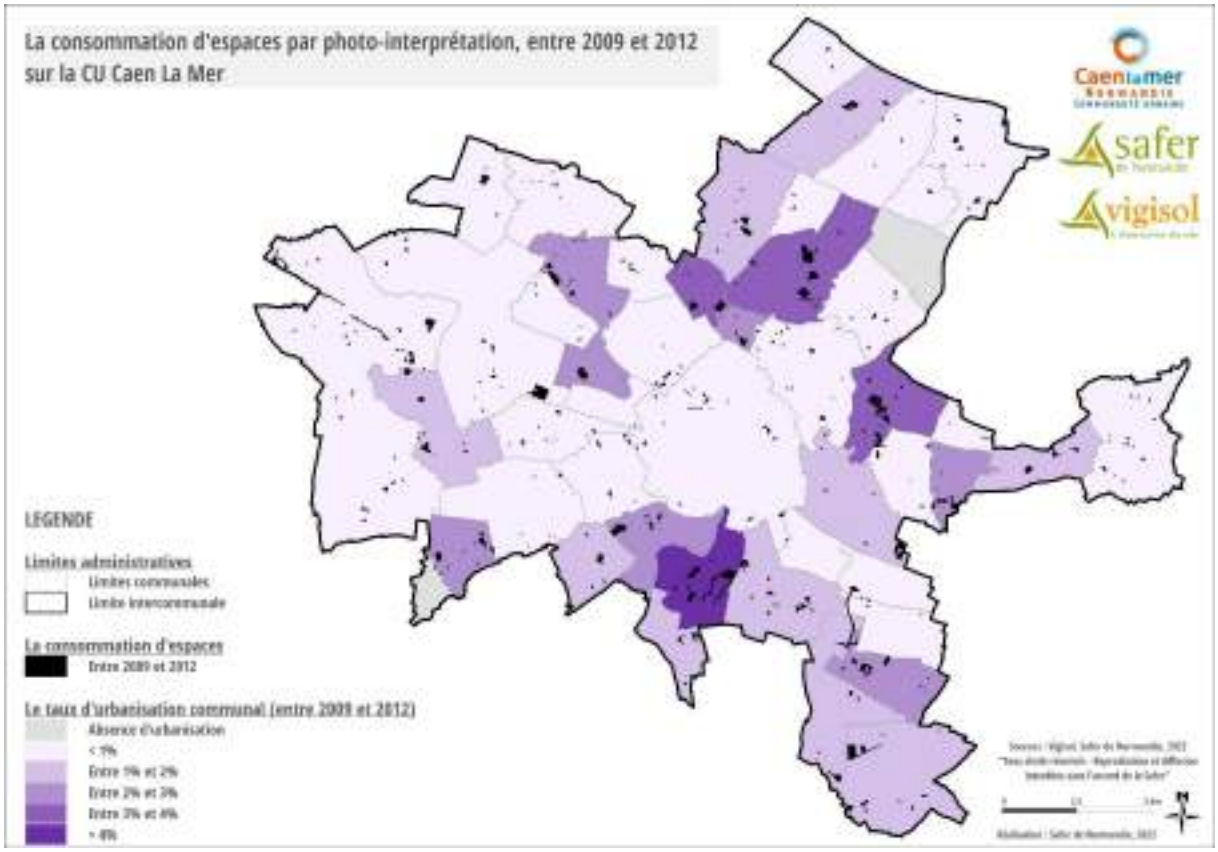
La consommation d'espaces s'est surtout effectuée en périphérie Nord (Cambes-en-Plaine / Biéville-Beuville), Nord-Est (Colombelles) et Sud (Fleury-sur-Orne) caennaise.

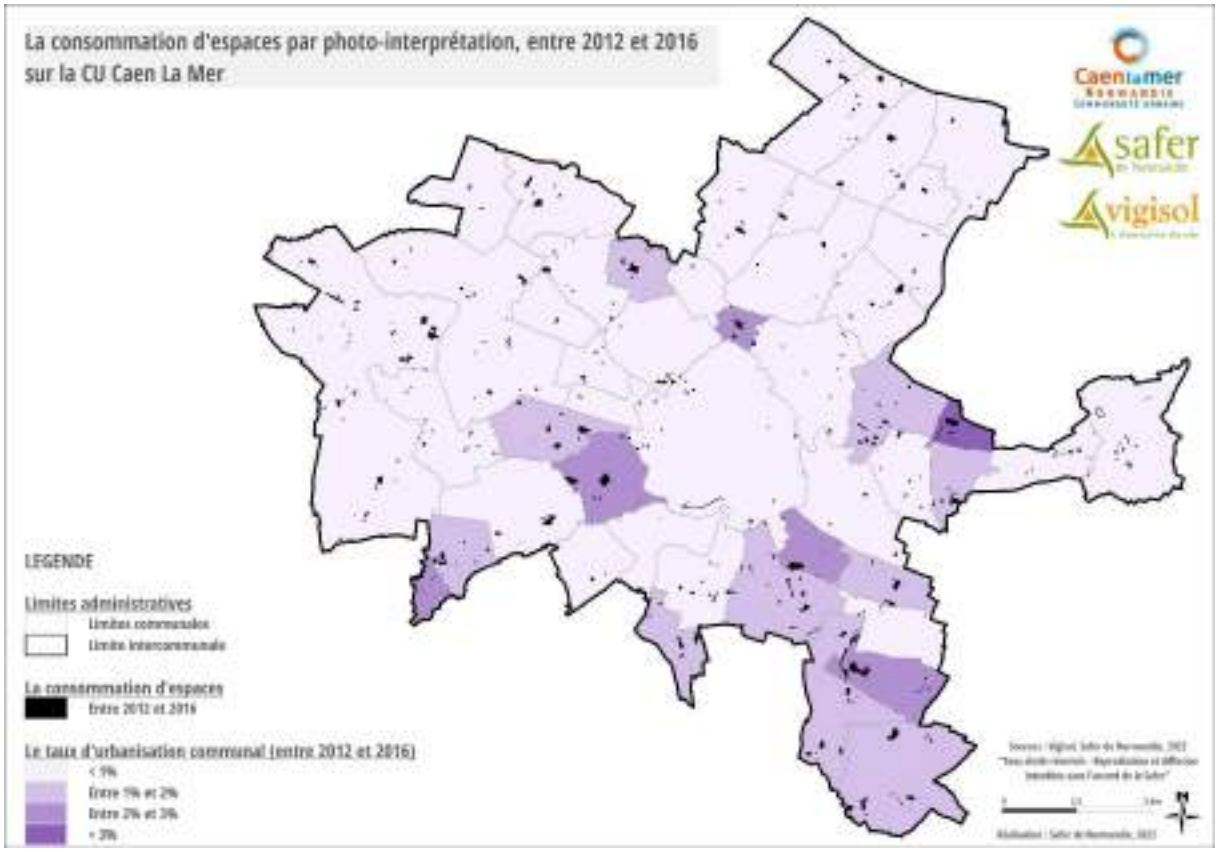
Entre 2012 et 2016, à l'échelle de la CU, près de 265 ha ont été consommés, soit une moyenne de 1,4 ha/an/commune et un taux d'urbanisation du territoire de 0,7 %.

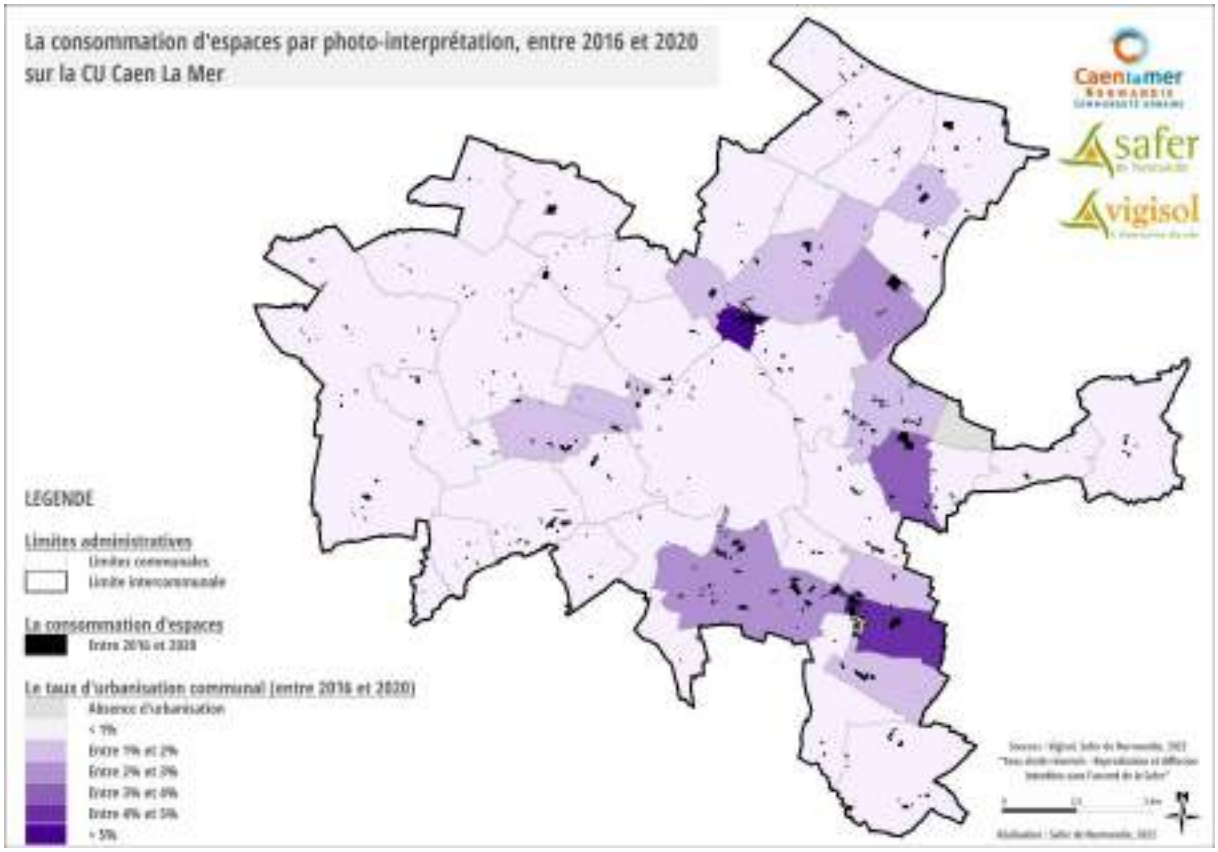
La consommation d'espaces est moins importante que la période précédente, celle-ci a été diffuse sur l'ensemble du territoire bien qu'un peu plus intense dans sa moitié Sud.

Entre 2016 et 2020, à l'échelle de la CU, un peu plus de 285 ha ont été consommés, soit une moyenne de 1,5 ha/an/commune et un taux d'urbanisation du territoire de 0,8 %.
1 commune n'a pas enregistrée de surfaces consommées.

La consommation s'est principalement effectuée en première couronne Nord et Sud de Caen et en deuxième couronne à l'Est.

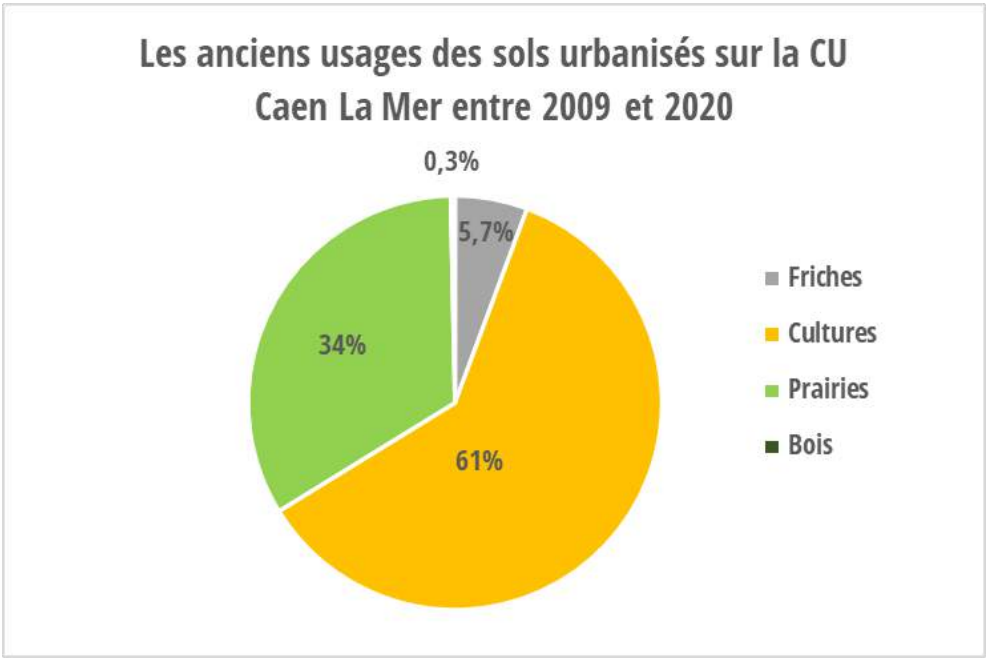

La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2012 sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2009 et 2012
Le taux d'urbanisation communal (entre 2009 et 2012)
Absence d'urbanisation
< 1%
Entre 1% et 2%
Entre 2% et 3%
Entre 3% et 4%
> 4%


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2012 et 2016 sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2012 et 2016
Le taux d'urbanisation communal (entre 2012 et 2016)
< 1%
Entre 1% et 2%
Entre 2% et 3%
> 3%



UNE CONSOMMATION D'ESPACES AVANT TOUT SUR DES TERRES DE GRANDES CULTURES

La consommation d'espaces sur la CU Caen la mer entre 2009 et 2020 s'est effectuée essentiellement au détriment de surfaces agricoles à 94 % (soit environ 875 ha).



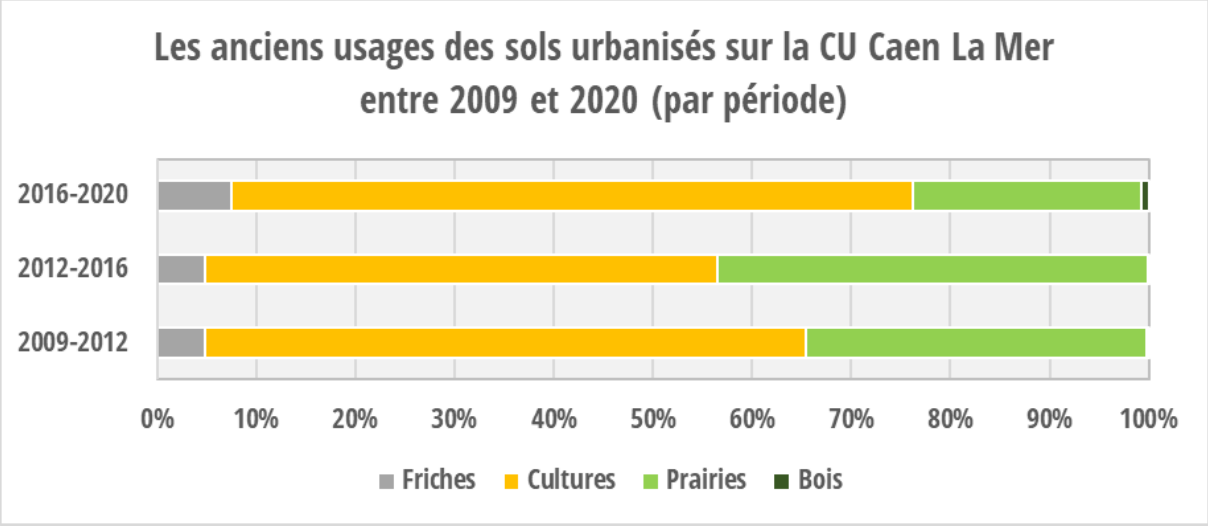
L'analyse de l'usage des sols avant leur urbanisation révèle que les surfaces consommées correspondent globalement à l'occupation agricole du territoire à dominante céréalière.

La proportion un peu plus élevée des surfaces en prairies consommées peut également s'expliquer par un état transitoire entre valorisation agricole et urbanisation (les parcelles initialement en labours sont mises en prairies avant leur urbanisation, par exemple pour des questions de calendrier cultural).

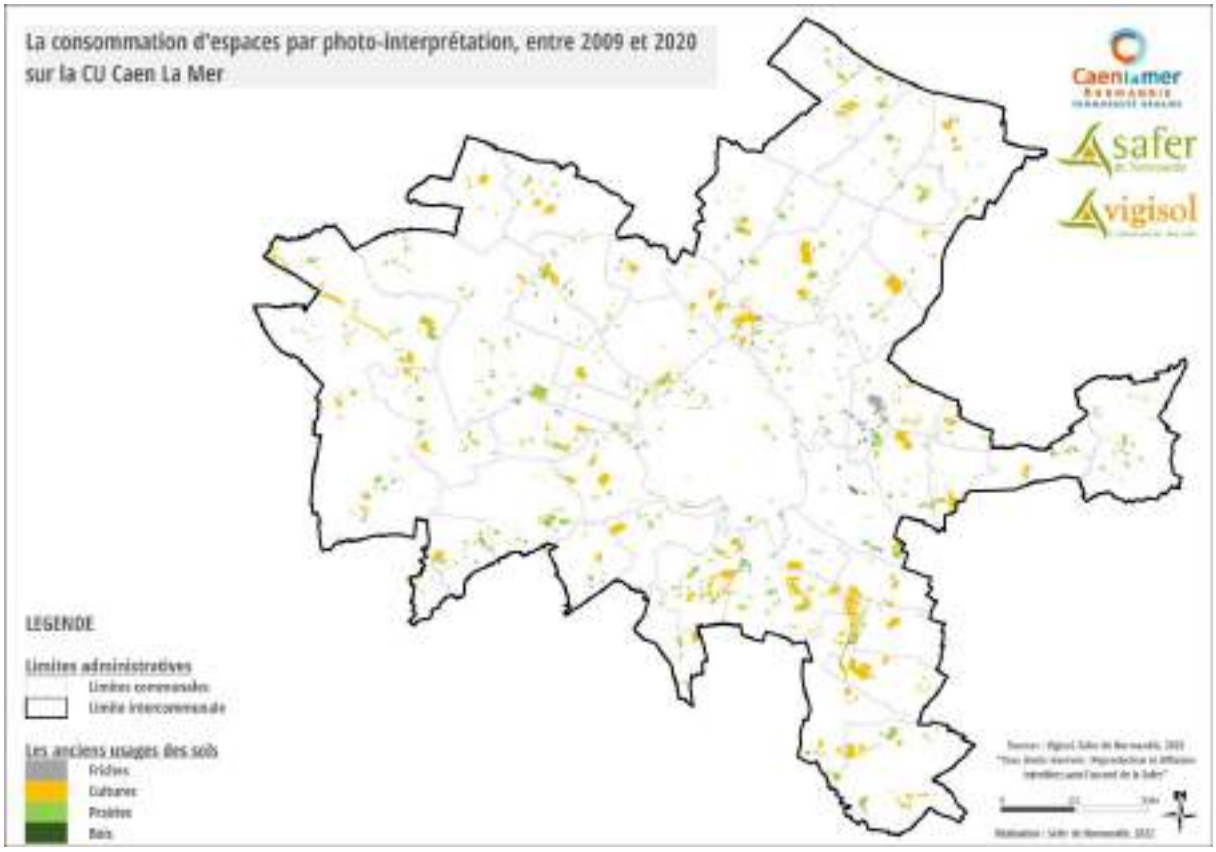
Ainsi, la majorité des surfaces consommées ces 10 dernières années sur la CU Caen la mer était des cultures, ce qui est plutôt logique dans un contexte de plaine céréalière (47 communes des 48 qui composent la CU Caen la mer appartiennent par ailleurs à la PRA de la Plaine de Caen Nord). Cette proportion est beaucoup plus élevée qu'à l'échelle Normande, où les cultures représentent plutôt $^{1}/_{4}$ et les prairies environ $^{2}/_{3}$ de la consommation d'espaces totale.

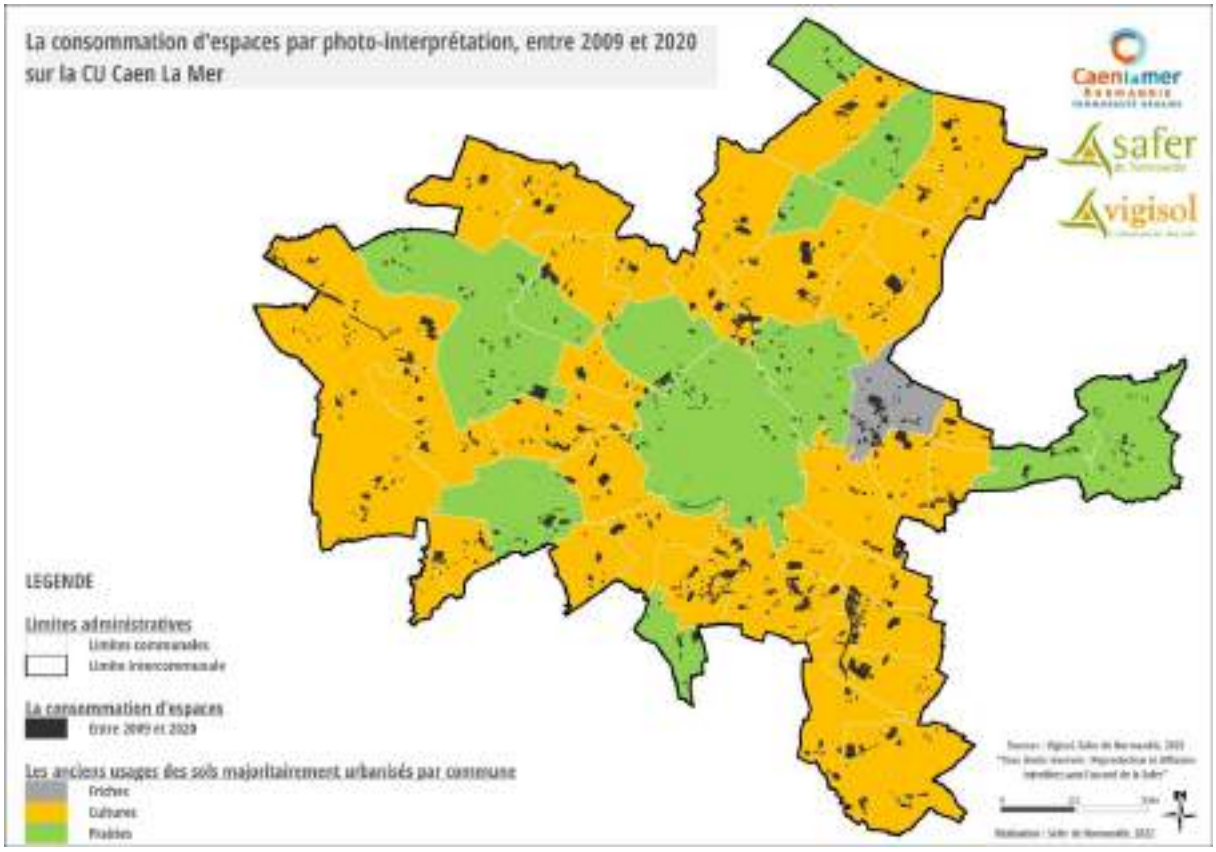
La consommation d'espaces au détriment des friches et de bois a représenté 6 % de l'urbanisation totale et ceci de façon très ponctuelle et localisée, et ce sur 31 sur 48 communes. Par ailleurs, les friches sont localisées essentiellement sur Colombelles sur le site de l'ancienne Société Métallurgique de Normandie (en effet, les terrains situés sur cet ancien site ont été pris en compte dans le cadre de la photo-interprétation, dans la mesure où ils étaient en friches depuis le début des années 90, suite à l'arrêt de l'activité de la SMN).

Entre 2009 et 2020, la période 2012-2016 est marquée par une proportion plus élevée de surfaces consommées au détriment de prairies, liée à une consommation d'espaces dans des secteurs où la proportion en prairies est importante (aux pointes Est et Ouest de la CU Caen la mer).



La période 2016-2020 est marquée par une proportion plus élevée de surfaces consommées pour des friches (liée notamment à l'aménagement du plateau de Colombelles).

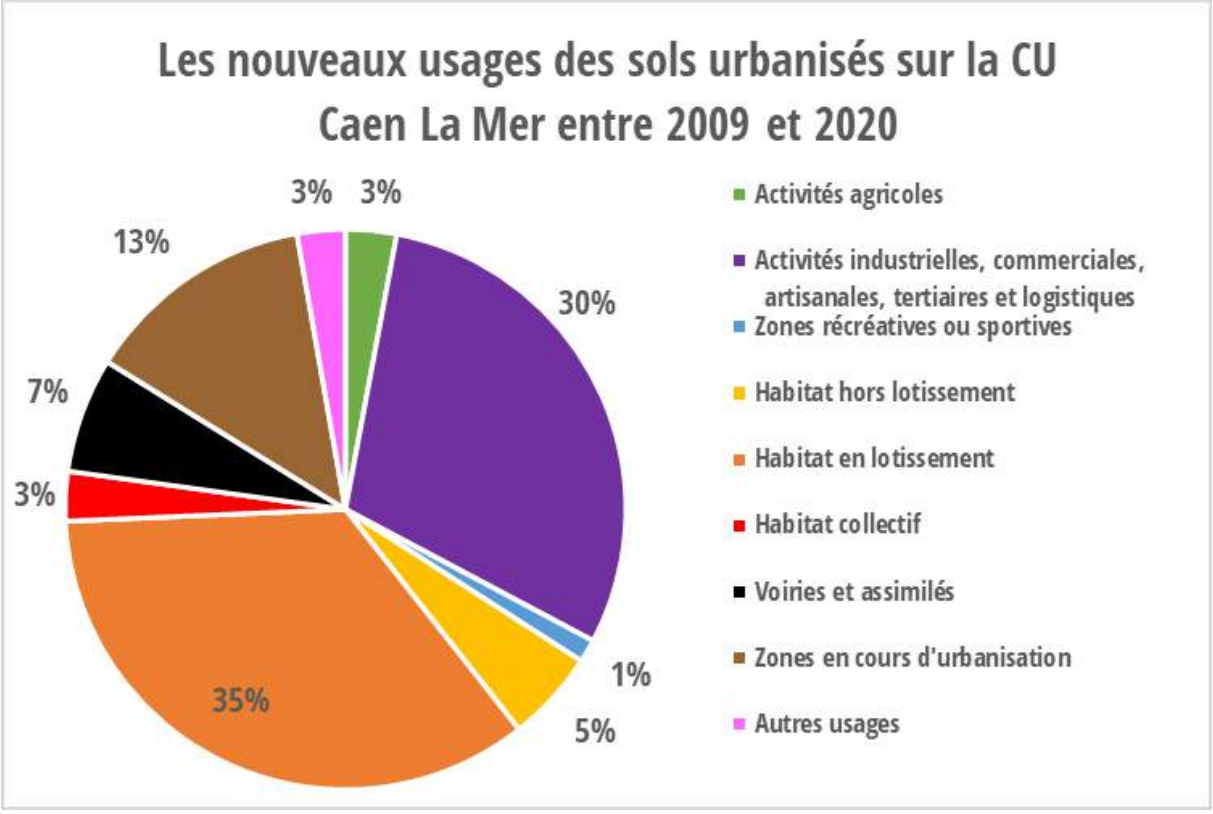

La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2020
sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Les anciens usages des sols
Friches
Cultures
Prairies
Bois


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2020
sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2009 et 2020
Les anciens usages des sols majoritairement urbanisés par commune
Friches
Cultures
Prairies

UNE CONSOMMATION D'ESPACES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITES (TOUS TYPES CONFONDUS)

La consommation d'espaces sur la CU Caen la mer entre 2009 et 2020 s'est effectuée essentiellement au profit de l'habitat, à 43 % et des zones d'activités, à 30 %.

Comparativement à la consommation d'espaces à l'échelle Normande, représentant la moitié de l'urbanisation, la proportion consacrée à l'habitat est un peu plus faible sur le territoire de la CU Caen la mer, avec une forte prévalence de l'habitat sous forme de lotissements et une plus forte proportion à l'habitat collectif (3 % contre 1 % à l'échelle Normande).



La consommation d'espaces pour les activités a représenté sur la période 2009-2020, 30 % de la consommation totale, soit 2 fois plus qu'à l'échelle Normande.

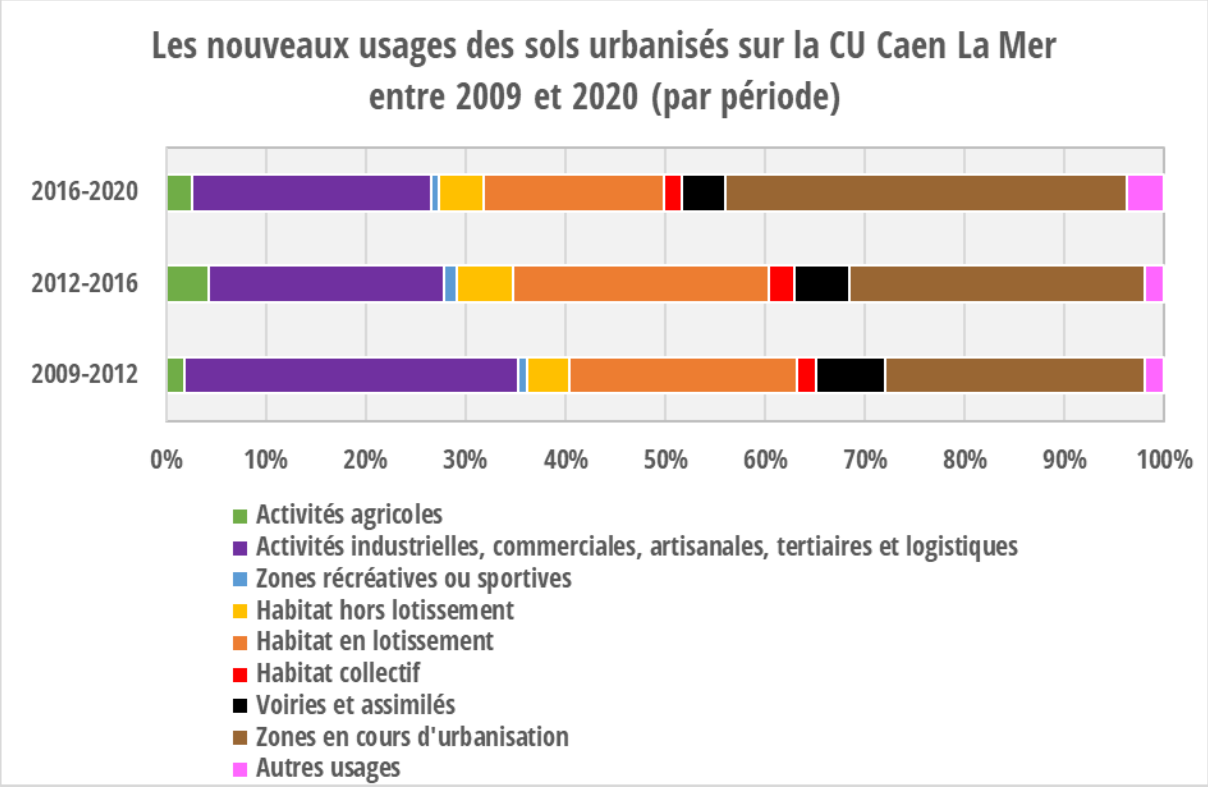
Ce développement des zones d'activités représente une part importante de la consommation d'espaces sur la CU Caen la mer sur la période 2009-2012, représentant 1/3 de la consommation totale.

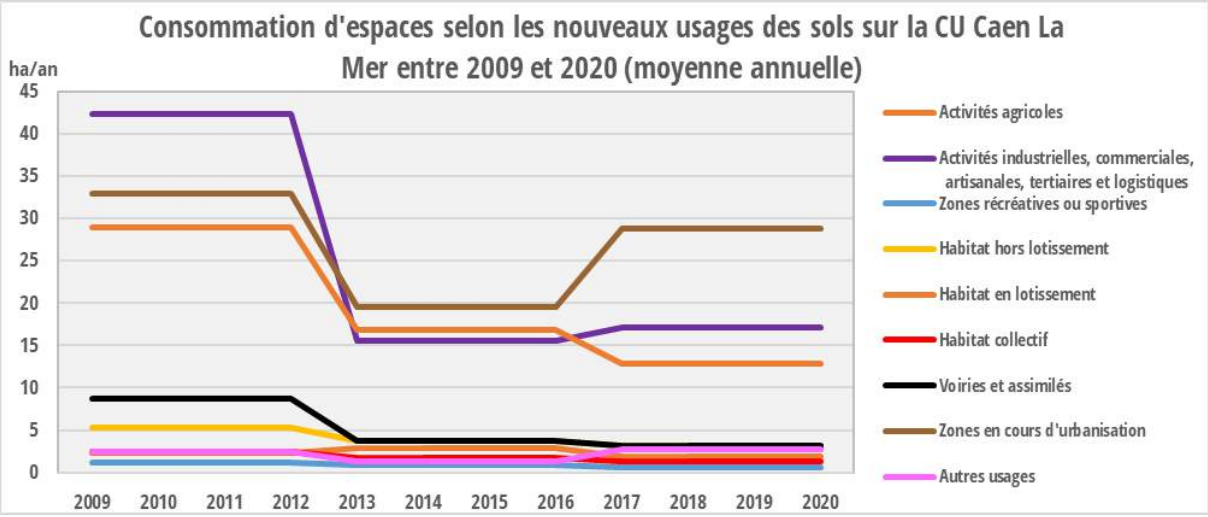
Les surfaces consacrées au développement d'infrastructures agricoles sont peu importantes, et représentent 3 % de l'urbanisation totale. C'est trois fois plus faible qu'à l'échelle Normande (10% de la consommation totale).

Les zones en cours d'urbanisation (en chantier) en 2020 représentent une part importante de la consommation d'espaces à 13 % mais identique à l'échelle Normande.

La période 2016-2020 est marquée par une très forte proportion de la consommation d'espaces, à hauteur de 40 %.

Les voiries et infrastructures associées, les zones récréatives et sportives ainsi que celles regroupées dans la catégorie « autres usages » se sont développées à part égale par rapport au contexte Normand (respectivement à 7%, 1 % et à 3 % de la consommation totale).





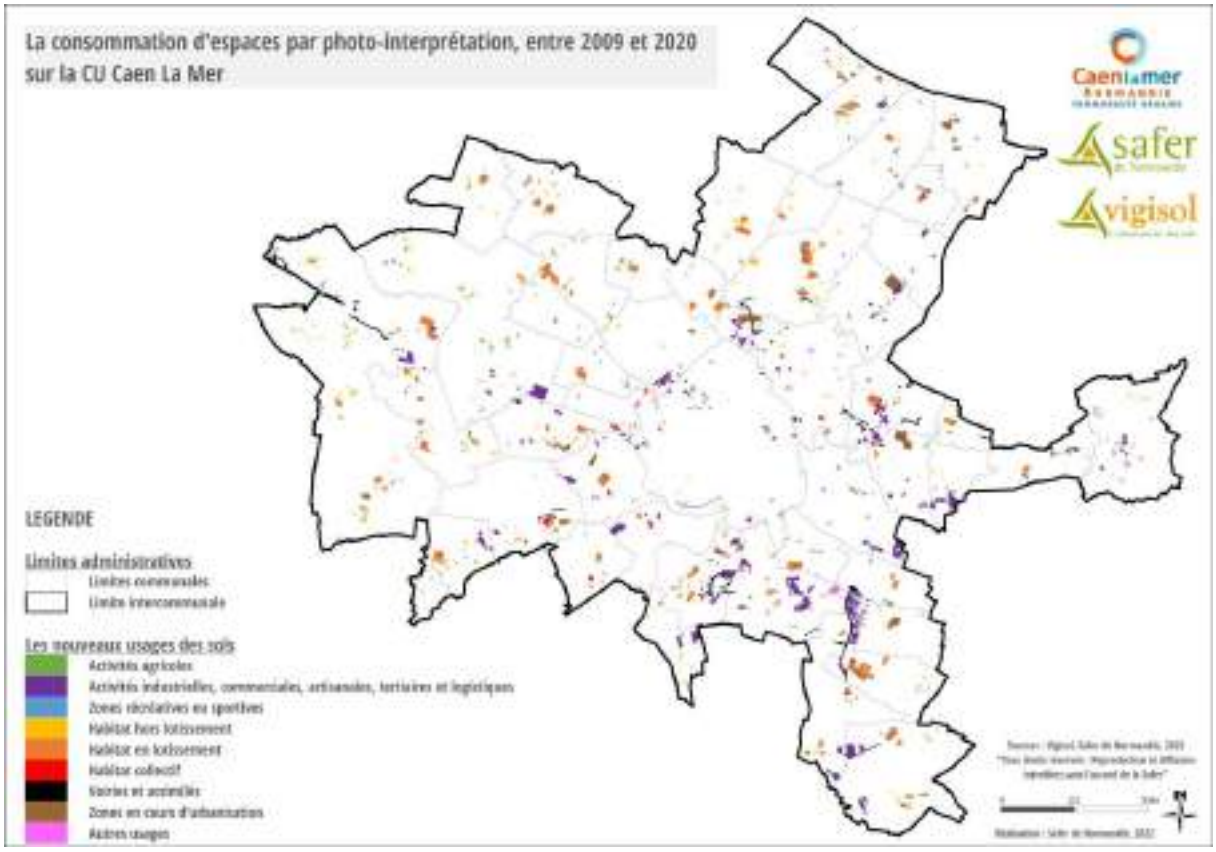
LA CONSOMMATION D'ESPACES SELON LES NOUVEAUX USAGES DES SOLS (EN HA ET EN MOYENNE ANNUELLE), SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020 (Source : Photo-interprétation – Vigisol))

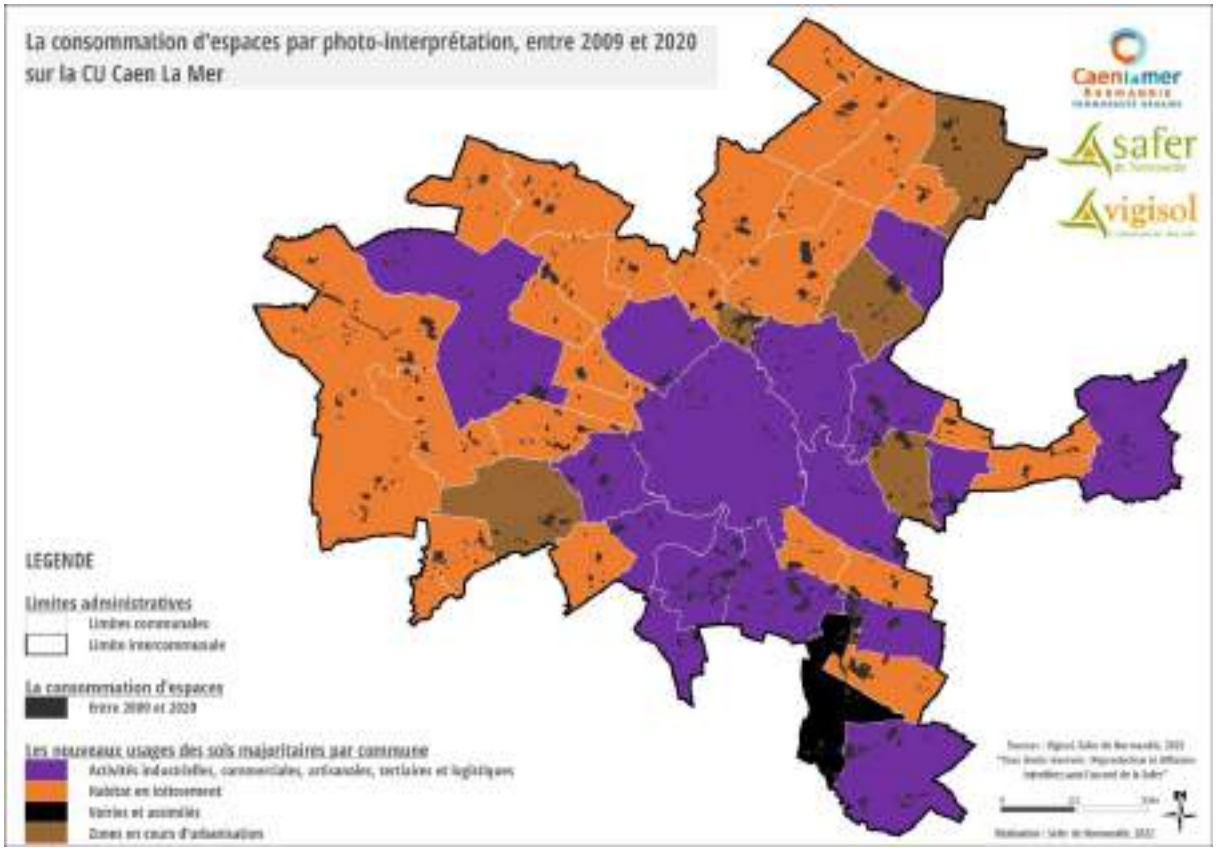
Consommation d'espaces	2009-2012	2012-2016	2016-2020	2009-2020
Activités agricoles	6,8 ha	11,4 ha	7,3 ha	27,3 ha
	2,3 ha/an	2,8 ha/an	1,8 ha/an	2,5 ha/an
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques	127,2 ha	62 ha	68,7 ha	277,4 ha
	42,4 ha/an	15,5 ha/an	17,2 ha/an	25,2 ha/an
Zones récréatives ou sportives	3,2 ha	3,4 ha	2,3 ha	12,4 ha
	1,1 ha/an	0,9 ha/an	0,6 ha/an	1,1 ha/an
Habitat hors lotissement	16 ha	14,8 ha	12,7 ha	49 ha
	5,3 ha/an	3,7 ha/an	3,2 ha/an	4,5 ha/an
Habitat en lotissement	86,7 ha	67,7 ha	51,8 ha	325 ha
	28,9 ha/an	16,9 ha/an	12,9 ha/an	29,5 ha/an
Habitat collectif	7,3 ha	6,7 ha	5,1 ha	26,6 ha
	2,4 ha/an	1,7 ha/an	1,3 ha/an	2,4 ha/an
Voiries et assimilés	26,2 ha	14,6 ha	12,4 ha	61,8 ha
	8,7 ha/an	3,7 ha/an	3,1 ha/an	5,6 ha/an
Zones en cours d'urbanisation	98,8 ha	78,2 ha	115,2 ha	124,5 ha
	32,9 ha/an	19,6 ha/an	28,8 ha/an	11,3 ha/an
Autres usages	7,5 ha	5,1 ha	10,9 ha	25,8 ha
	2,5 ha/an	1,3 ha/an	2,7 ha/an	2,3 ha/an
Ensemble	**380 ha**	**264 ha**	**286 ha**	**930 ha**
	127 ha/an	**66 ha/an**	**72 ha/an**	**85 ha/an**

A l'échelle des 48 communes de la CU Caen la mer, la consommation d'espaces entre 2009 et 2020 s'est faite majoritairement pour les 4 catégories suivantes : les activités, l'habitat en lotissement, les voiries et infrastructures associées ainsi que les espaces en cours d'urbanisation.

Les communes de Caen, de la première couronne et des secteurs Nord-Est, Est et Sud se sont urbanisées majoritairement pour le développement de zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques.

La majorité des communes situées dans une moitié Sud-Ouest / Nord ont consommé des espaces au profit de lotissements.


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2020
sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Les nouveaux usages des sols
Activités agricoles
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques
Zones récréatives ou sportives
Habitat hors lotissement
Habitat en lotissement
Habitat collectif
Voiries et assimilés
Zones en cours d'urbanisation
Autres usages


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2020
sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2009 et 2020
Les nouveaux usages des sols majoritaires par commune
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques
Habitat en lotissement
Voiries et assimilés
Zones en cours d'urbanisation

Entre 2009 et 2012, les communes pour lesquelles l'usage majoritaire des sols urbanisés pour des zones d'activités étaient localisées en première couronne Ouest et Sud caennaise.

Les espaces en cours d'urbanisation ont eu un impact important sur les communes du Nord et de l'Ouest de la CU.

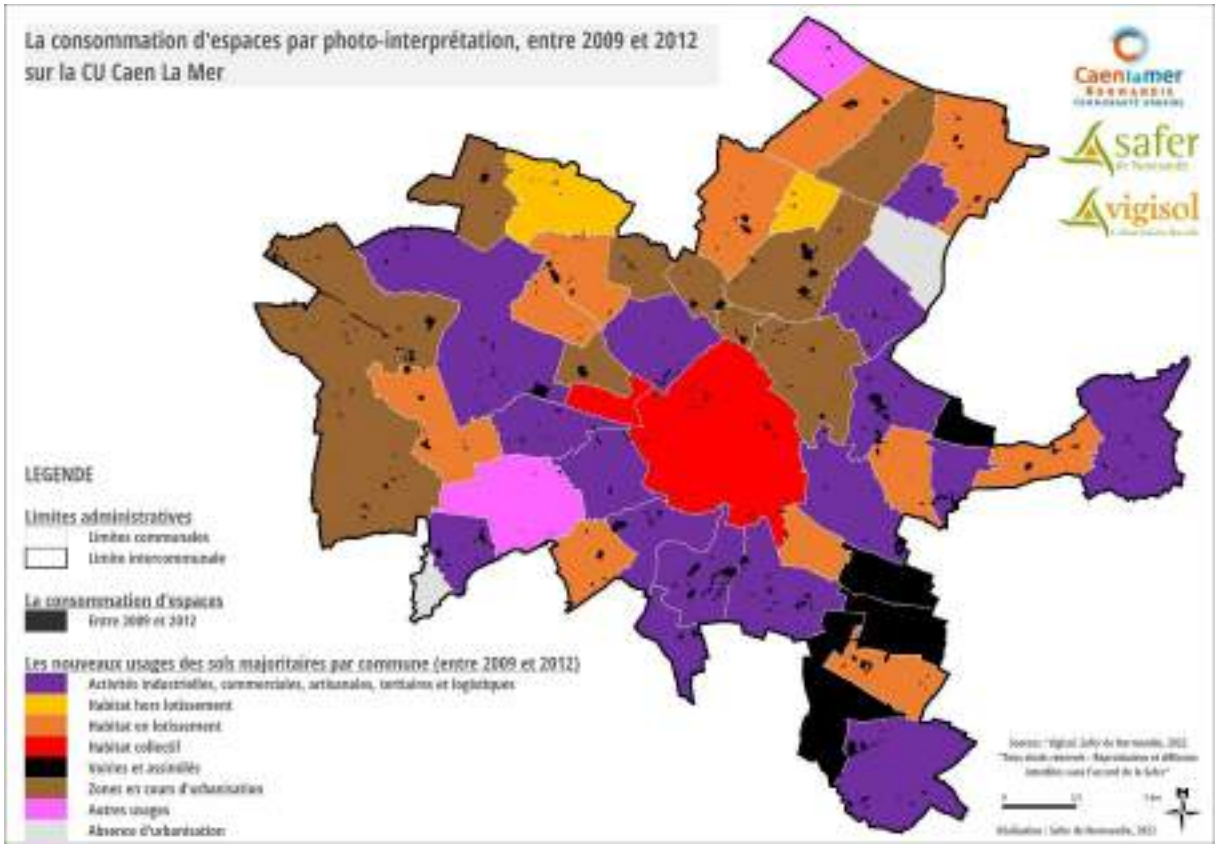
Entre 2012 et 2016, à l'échelle de la CU Caen la mer, une part importante des surfaces consommées étaient pour le développement de zones d'activités, pour 15 communes, notamment au Sud et à l'Est de la CU.

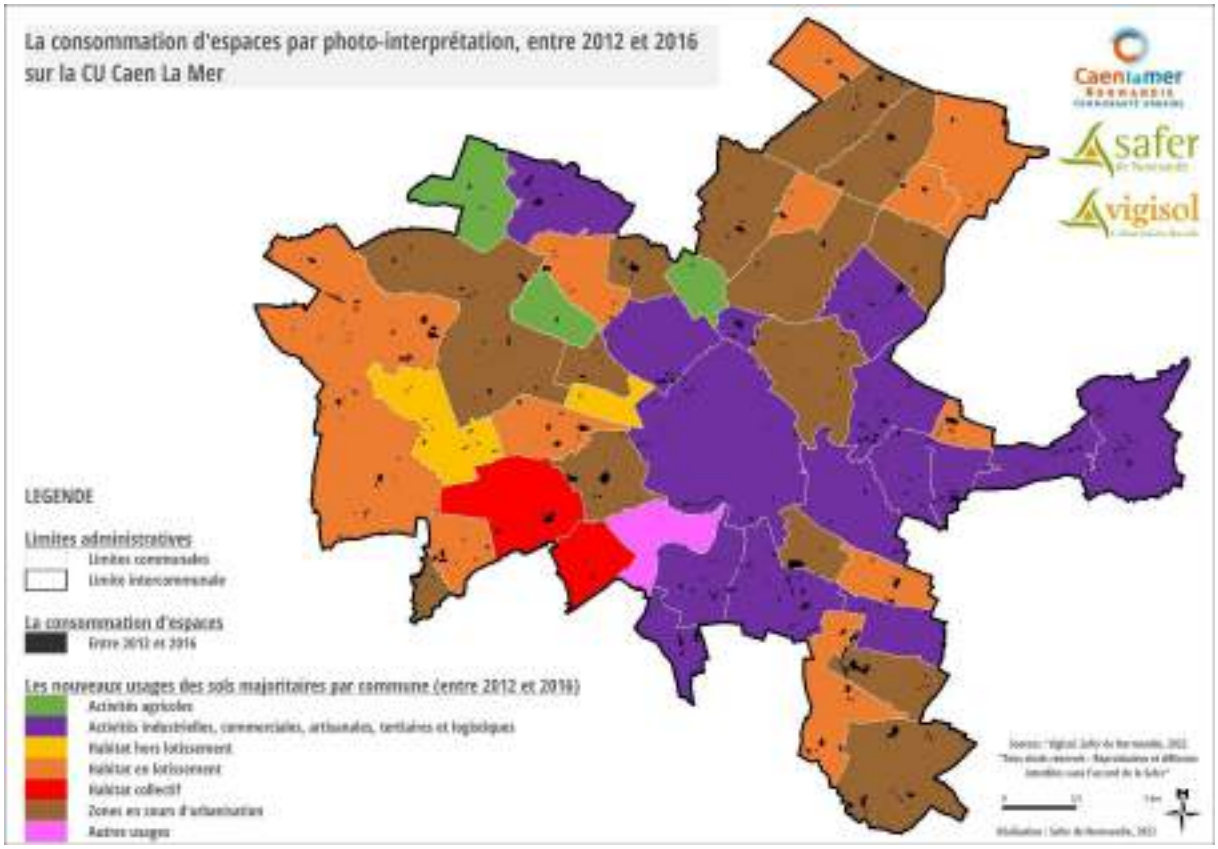
Les parts de consommations d'espaces dédiée à l'habitat (tous types confondus) ont été importantes sur les autres communes.

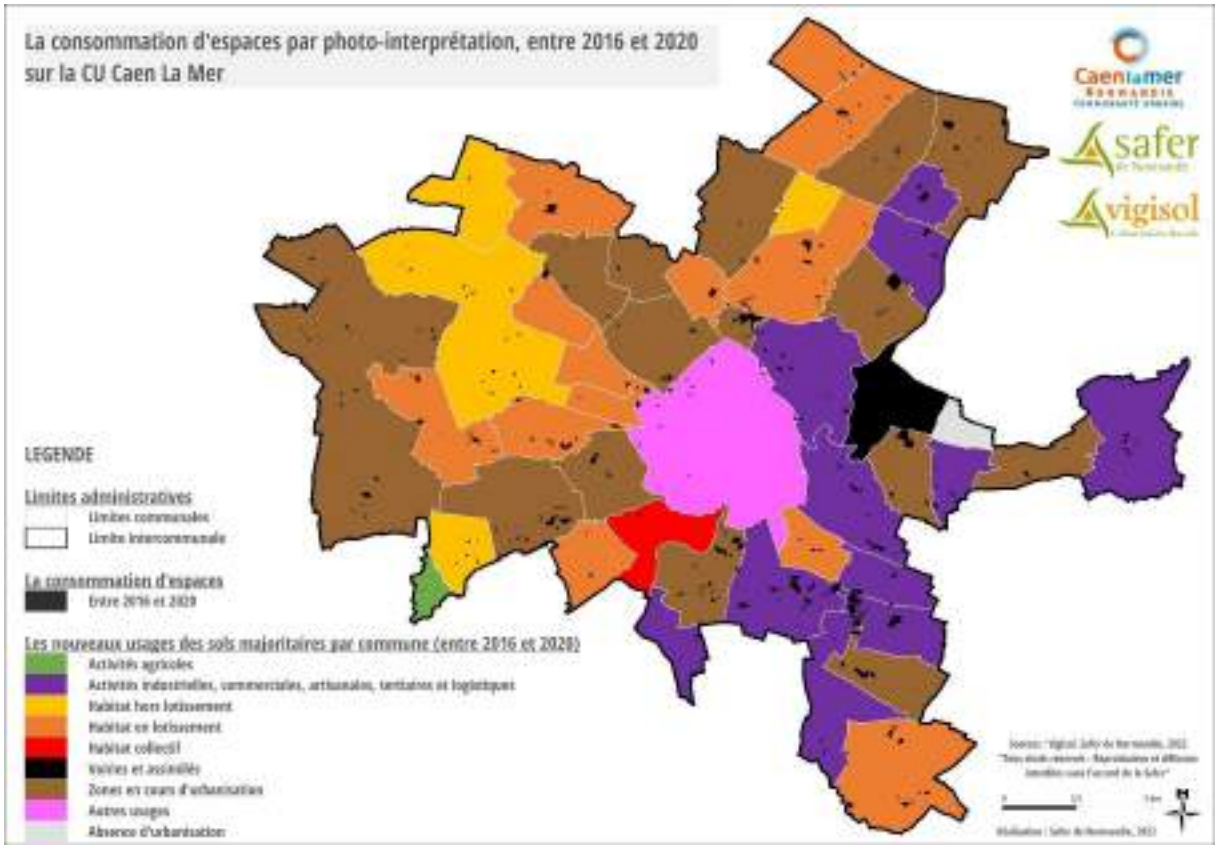
3 communes, situées au Nord-Ouest de la CU, ont connu une part importante de leur consommation d'espaces au profit d'infrastructures agricoles.

Entre 2016 et 2020, les surfaces consommées au profit de zones d'activités restent importantes sur les communes du Sud et de l'Est de la CU.

Les communes situées entre Caen et la mer ainsi qu'à l'Ouest de la CU, sont marquées par une urbanisation majoritairement au profit de l'habitat et de zones en cours de construction.



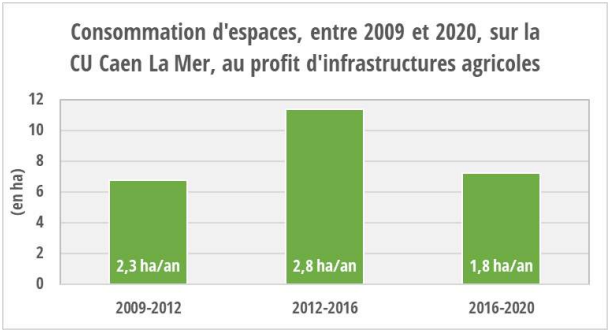

La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2012 et 2016 sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2012 et 2016
Les nouveaux usages des sols majoritaires par commune (entre 2012 et 2016)
Activités agricoles
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques
Habitat hors lotissement
Habitat en lotissement
Habitat collectif
Zones en cours d'urbanisation
Autres usages


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2016 et 2020 sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces
Entre 2016 et 2020
Les nouveaux usages des sols majoritaires par commune (entre 2016 et 2020)
Activités agricoles
Activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques
Habitat hors lotissement
Habitat en lotissement
Habitat collectif
Voiries et assimilées
Zones en cours d'urbanisation
Autres usages
Absence d'urbanisation

UNE CONSOMMATION POUR LA PRODUCTION D'INFRASTRUCTURES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE, DANS LES COMMUNES LES MOINS « URBAINES »

Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit de la création ou du développement d'infrastructures agricoles, a été de près de 30 ha, soit une moyenne de 2,5 ha/an.

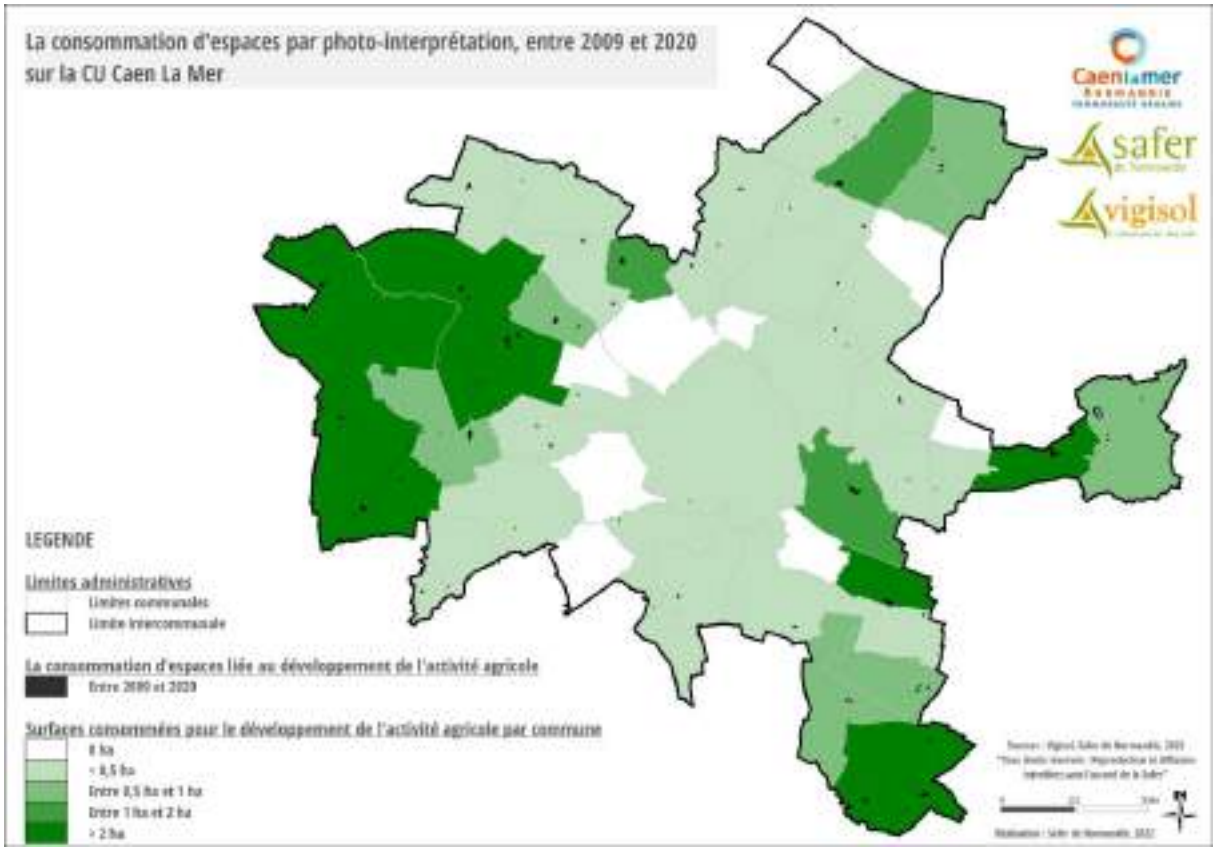
Cette consommation d'espaces a été globalement stable en 11 ans et la plus importante, sur la période 2012-2016, avec plus de 11 ha urbanisés.



Durant la période, 39 communes ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité. Elles sont majoritairement localisées aux pointes Ouest, Sud et Est de la CU Caen la mer.

Elles ont concerné en majorité, l'agrandissement ou la création de bâtiments agricoles, principalement pour le stockage (logique dans un contexte de plaine céréalière), la création ou le développement de sites agricoles et leurs infrastructures associées, de types carrières, manèges couverts ou encore pistes équestres.

Ces constructions sont en générales des surfaces réduites (de l'ordre de la centaine ou du millier de m² et rarement au-delà de l'hectare) et sont localisées de façon diffuse sur le territoire.



EXEMPLES DE SURFACES CONSOMMEES POUR LE DEVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES AGRICOLES, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'un bâtiment agricole, entre 2012 et 2016 – Thue et Mue – 0,35 ha environ

Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2016

Création d'une carrière équestre, entre 2009 et 2012 – Ouistreham – 0,35 ha environ

Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2012

Création d'un site agricole horticole (bâtiments, serres, etc.), entre 2012 et 2020 – Grentheville – 2,5 ha environ

(dont 1,9 ha entre 2012-2016 et 0,6 ha entre 2016-2020)

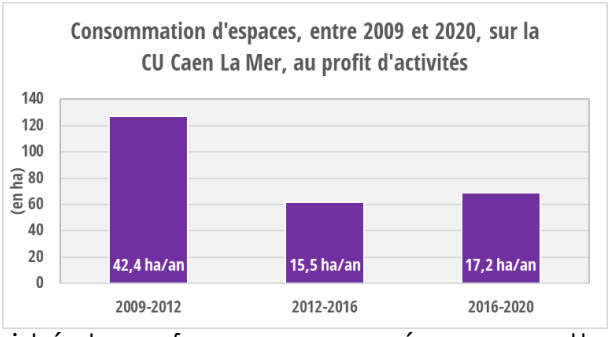
Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2020

UNE CONSOMMATION POUR LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES PRINCIPALEMENT DANS LA MOITIE SUD DU TERRITOIRE

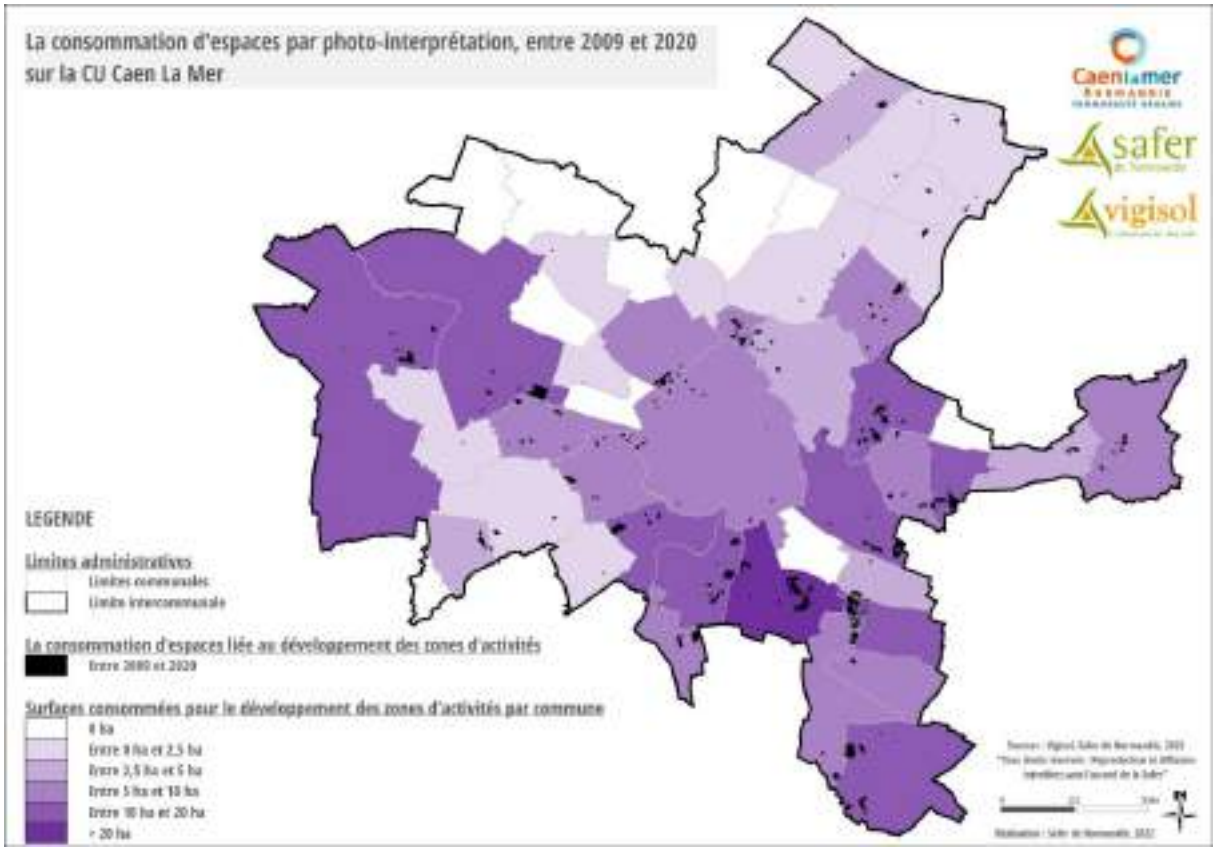
Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit des zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et logistiques a représenté près de 280 ha, soit une moyenne d'environ 25 ha/an.

Cette consommation d'espaces a été très élevée sur la période 2009-2012, avec près de 130 ha (soit 45 % de la consommation d'espaces enregistrée en 11 ans pour cette modalité), puis stable durant les 2 périodes qui ont suivi (un peu plus de 15 ha/an).



Durant la période, 38 communes ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité, soit une moyenne par commune d'un peu plus de 7 ha, avec de grandes disparités entre elles, allant de près de 0,1 ha à près de 30 ha consommés en 11 années. Ces communes sont majoritairement localisées à l'Est et au Sud de Caen ainsi qu'en pointe Ouest de la CU.

Ces surfaces consommées sont de grands ensembles, sur plusieurs ha, dans le cadre de la création de ZAC, de ZAE, de zones commerciales mais aussi de la création ou l'extension de golfs. Elles sont également localisées à proximité immédiate d'axes de communication (routes nationales, autoroutes, périphérique, croisements ou échangeurs).



EXEMPLES DE SURFACES CONSOMMEES POUR LE DEVELOPPEMENT DE ZONES D'ACTIVITES, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'une zone d'activités commerciales (Parc des Drapeaux), entre 2009 et 2016 – Rots – 16,65 ha environ
(dont 13,4 ha entre 2009-2012 et 3,25 ha entre 2012-2016)

Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2016

Création d'un golf, entre 2009 et 2012 – Louvigny – 10 ha environ

Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2012

Création d'une zone d'aménagement concertée (Object'Ifs), entre 2009 et 2020 – Ifs – 6,1 ha environ
(dont 3,3 ha entre 2009-2012, 2,3 ha entre 2012-2016 et 0,5 ha entre 2016-2020)

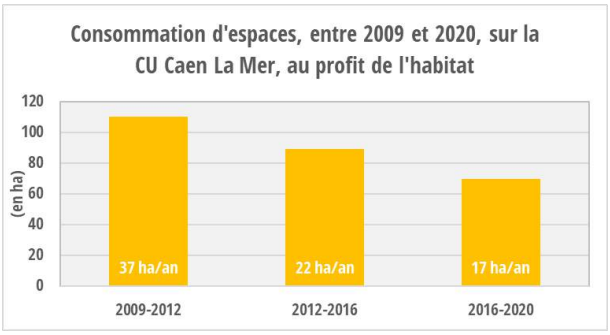
Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2020

UNE CONSOMMATION POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET MAJORITAIREMENT SOUS FORME DE LOTISSEMENTS

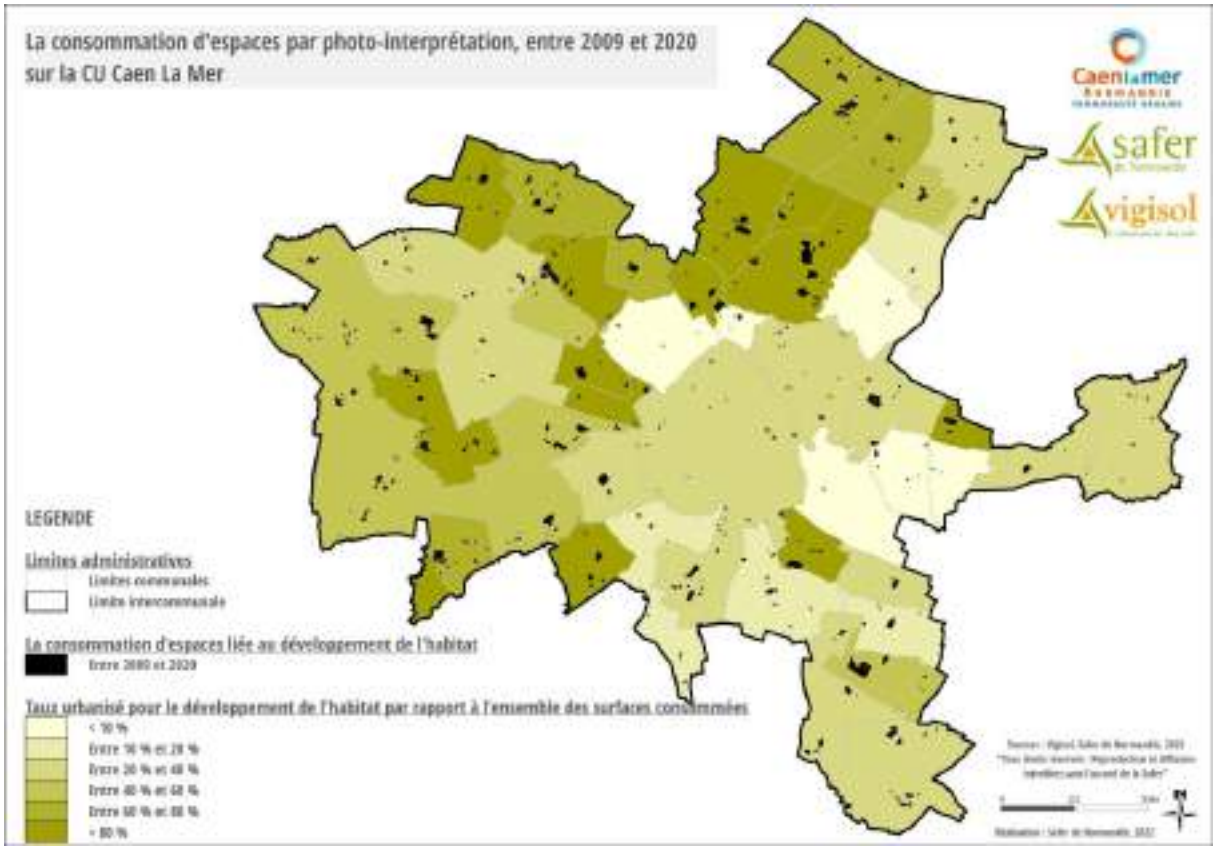
Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit de l'habitat a représenté 400 ha, soit une moyenne d'environ 36,4 ha/an.

En 11 ans, cette consommation d'espaces n'a cessé de décroitre et a été divisée par 2, passant à une consommation annuelle moyenne de 37 ha entre 2009-2012 à 17 ha entre 2016-2020.

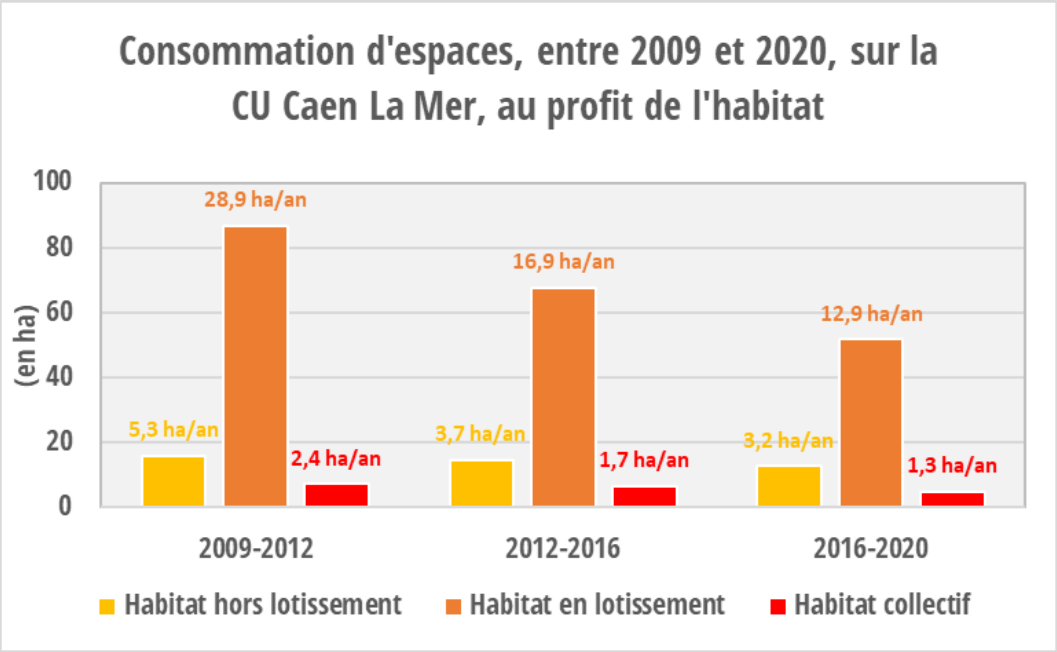


Aussi durant la période 2009-2020, toutes les communes de la CU Caen la mer ont enregistré des surfaces consommées au profit de l'habitat, soit une moyenne annuelle par commune de 0,8 ha environ. Au total, les surfaces consommées en 11 années par commune varient de 0,4 ha à plus de 40 ha.

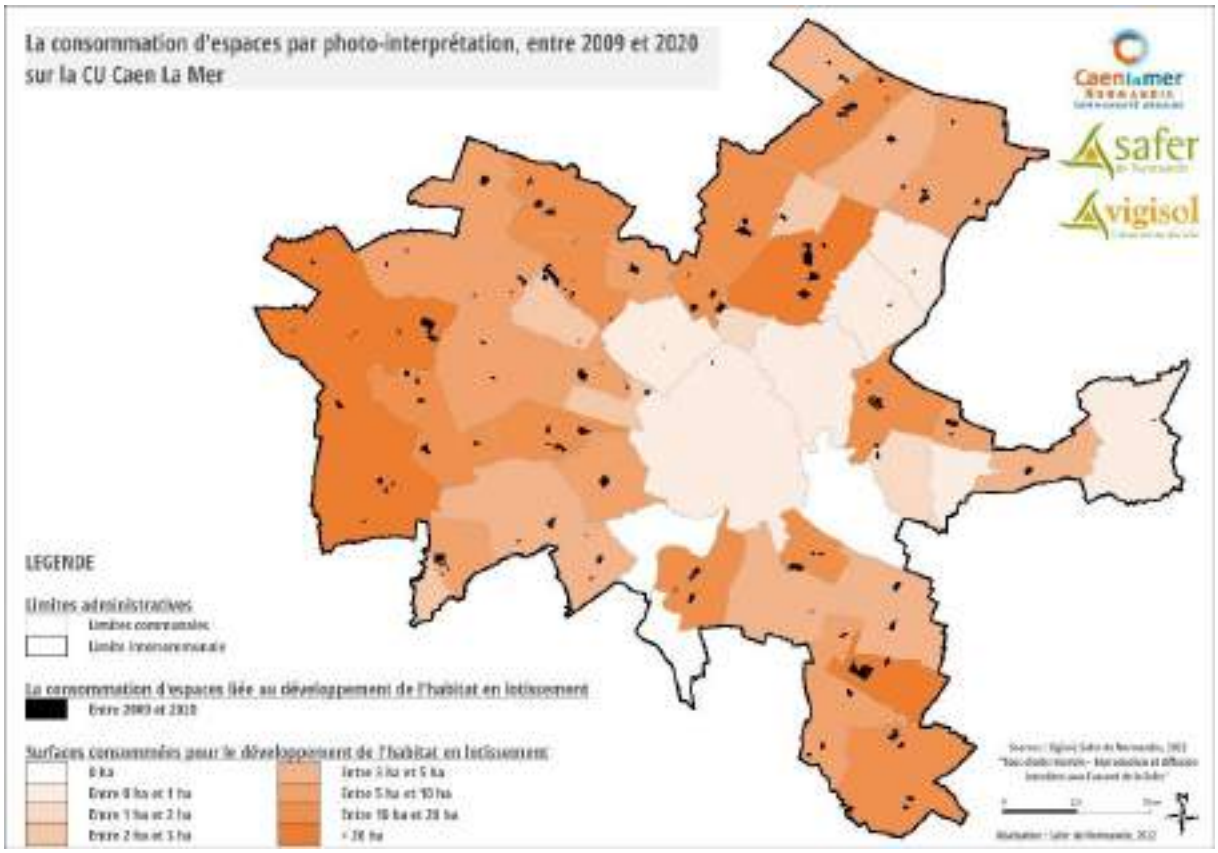
Ce sont les communes du Nord et plus généralement de l'Ouest de la CU Caen la mer qui ont consommé le plus de surfaces pour cette modalité (pour certaines représentant plus de 80 % de leur urbanisation totale en 11 années).



Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, l'habitat s'est majoritairement développé sous la forme de lotissements, représentant 80 % de l'urbanisation au profit de l'habitat.



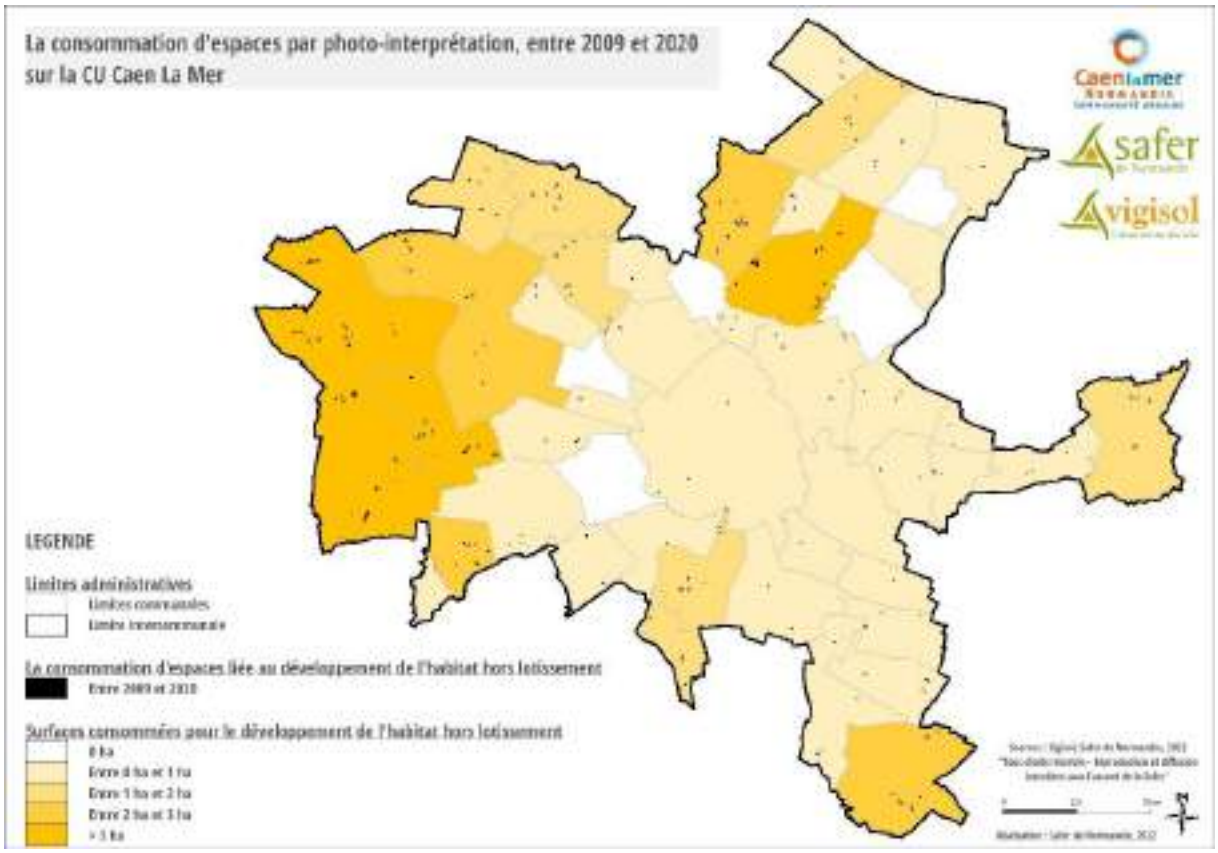
Au total, 325 ha ont été consommés pour des lotissements, soit une moyenne de près de 30 ha/an. 45 communes sur Caen la mer ont enregistrées des surfaces liées à la création de lotissements.



La consommation d'espaces pour le développement d'habitat diffus (hors lotissement) a été de près de 50 ha, soit une moyenne annuelle de 4,5 ha (6 fois moins que la consommation en lotissement).

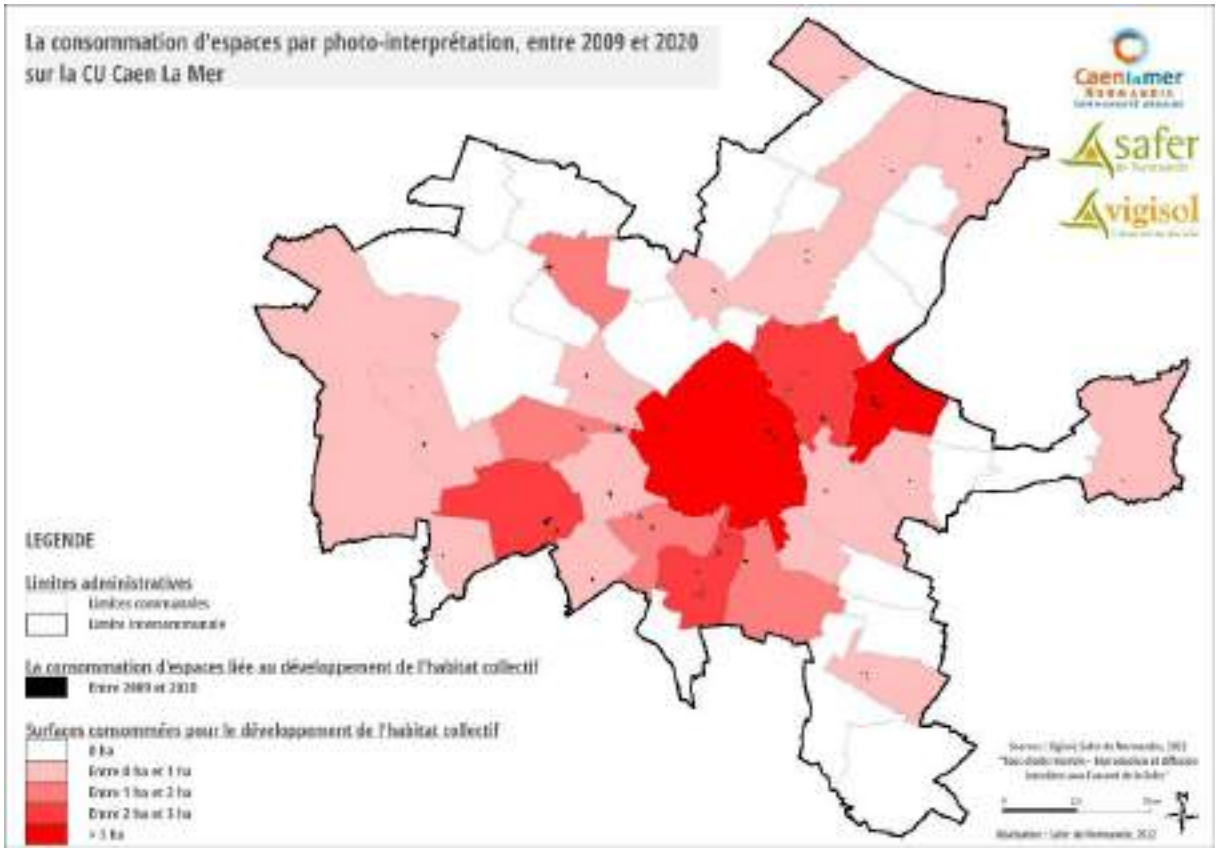
Cette consommation d'espaces hors lotissement a représenté un peu plus de 12,2 % de la consommation totale pour l'habitat.

Elle s'est concentrée principalement au Nord de la CU, en deuxième couronne de Caen, et à l'extrême Ouest (43 communes sur 48 sont concernées par cette urbanisation).



La consommation d'espaces pour le développement d'habitats collectifs a représenté une petite part de la consommation totale au profit de l'habitat, 6,6 %, pour une superficie totale de près de 30 ha en 11 années.

Seules 26 communes sur 48 ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité. Elles sont localisées majoritairement sur les communes centrales « urbaines », mais également sur les communes qui ont enregistrées une urbanisation au profit de lotissements (opérations de lotissements qui font l'objet à la fois l'objet de constructions de maisons individuelle et de petits collectifs).


La consommation d'espaces par photo-interprétation, entre 2009 et 2020 sur la CU Caen La Mer
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
La consommation d'espaces liée au développement de l'habitat collectif
Entre 2009 et 2010
Surfaces consommées pour le développement de l'habitat collectif
0 ha
Entre 0 ha et 1 ha
Entre 1 ha et 2 ha
Entre 2 ha et 3 ha
> 3 ha

EXEMPLES DE SURFACES CONSOMMEES POUR LE DEVELOPPEMENT DE ZONES D'HABITATS, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'un lotissement mixte (de maisons individuelles jumelées ou non), entre 2012 et 2020 – Colleville-Montgomery – 4 ha environ

Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2020

Création de 3 maisons individuelles, entre 2009 et 2012 – Le Castelet – 0,25 ha environ

Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2012

Création d'un ensemble d'immeubles, entre 2016 et 2020 – Carpiquet – 0,9 ha environ

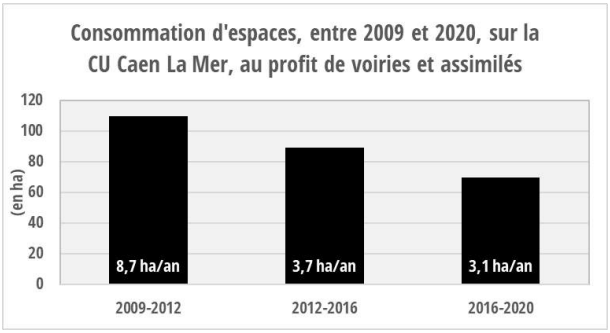
Usage du sol en 2016

Usage du sol en 2020

UNE CONSOMMATION POUR LE DEVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE FACON PONCTUELLE

Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit de voiries et d'infrastructures assimilées, a été de près de 62 ha, soit une moyenne de 5,6 ha/an.

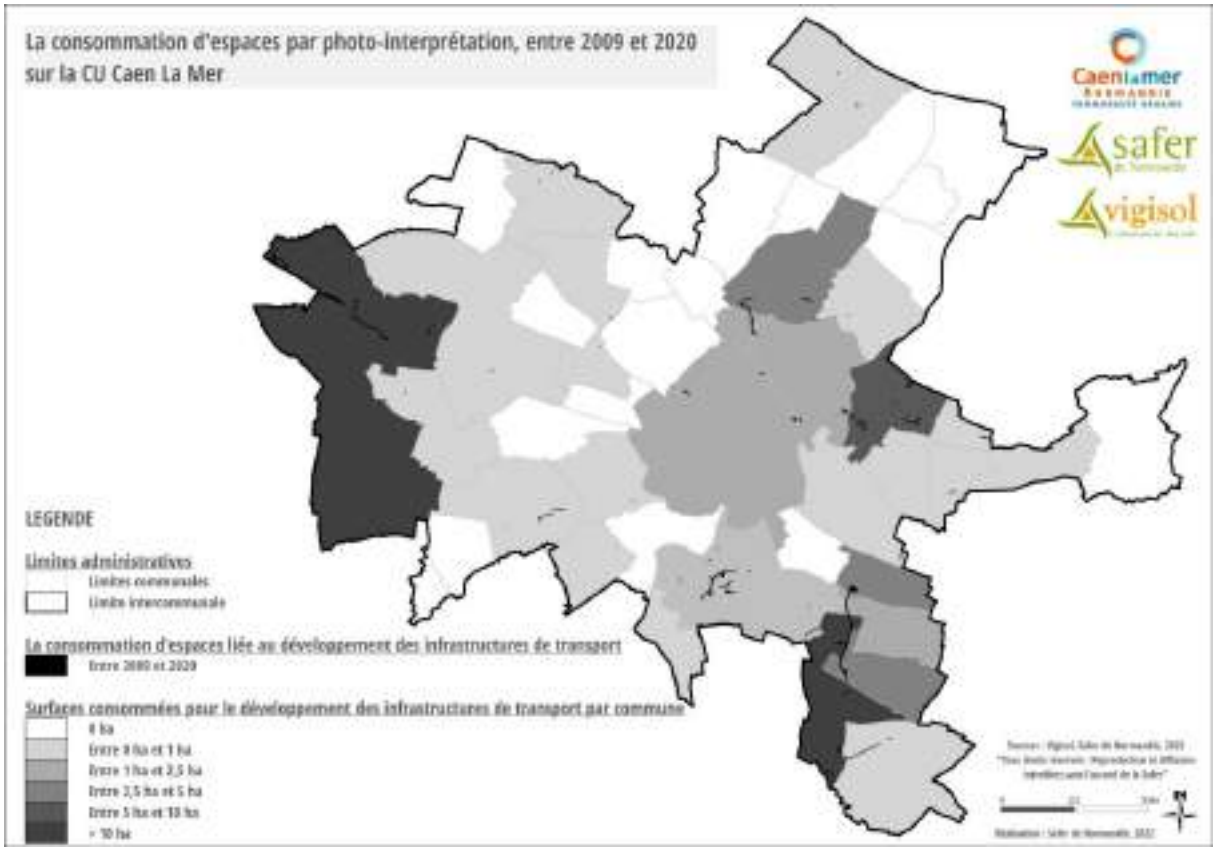
Cette consommation d'espaces n'a cessé de baisser en 11 ans passant de 8,7 ha/an consommés en moyenne à un peu plus de 3 ha/an.



Durant la période, 30 communes ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité (entre 0,02 ha et 16,24 ha). Elles sont majoritairement localisées en pointe Ouest, au Nord/Nord-Est et au Sud de la CU Caen la mer.

Ces surfaces ont concerné en majorité, des opérations ponctuelles, de routes ou de parkings, d'aménagement de carrefours (élargissement) mais également de bassins de rétention des eaux pluviales.

Par ailleurs, il n'y a pas eu sur la période observée, la création d'un axe structurant conséquent de type RN, autoroute, exceptés le Boulevard Urbain Nord-Est, une petite partie de la déviation de Loucelles sur la RN13 ainsi que la RD 658 (itinéraire de substitution de la RN158).



EXEMPLES DE SURFACES CONSOMMEES POUR LA CREATION D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'un axe routier structurant (BUNE = Boulevard Urbain Nord-Est), entre 2016 et 2020 – Biéville-Beuville, Epron et Hérouville Saint Clair – 4,75 ha environ

Usage du sol en 2016

Usage du sol en 2020

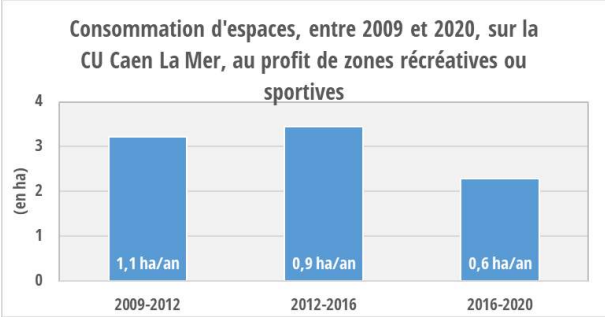
Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, entre 2012 et 2016 – Thue-Et-Mue – 0,7 ha environ

Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2016

UNE CONSOMMATION LIMITEE DES ZONES RECREATIVES ET SPORTIVES

Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit d'espaces récréatifs ou sportifs a été de près de 12,5 ha, soit une moyenne d'un peu plus de 1 ha/an.



Cette consommation d'espaces a été globalement stable sur la période 2009-2020 (autour de 1 ha/an).

Durant la période, 23 communes ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité (entre 300 m² et 3 ha).

Cette consommation d'espaces a concerné en majorité, des opérations ponctuelles sur de petites superficies, de type création de terrains de sport (football, tennis, etc.), chemins piétonniers, etc.

EXEMPLE DE SURFACES CONSOMMEES POUR LA CREATION DE ZONES RECREATIVES OU SPORTIVES, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'un terrain de football, entre 2012 et 2016 – Authie – 0,4 ha environ

Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2016

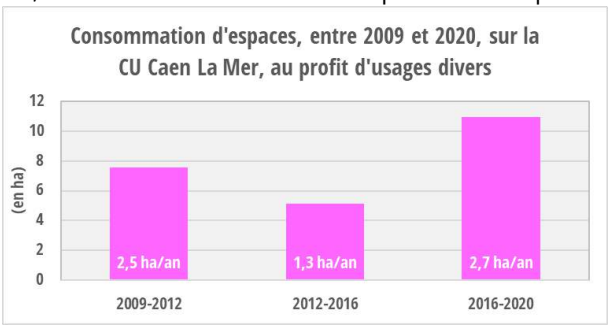
Création de courts de tennis et parking de covoiturage, entre 2016 et 2020 – Fleury-sur-Orne – 0,42 ha environ

Usage du sol en 2016

Usage du sol en 2020

UNE CONSOMMATION LIMITEE ET PONCTUELLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Sur la CU Caen la mer, entre 2009 et 2020, la consommation d'espaces au profit d'usages divers a été d'un peu plus de 25 ha, soit une moyenne de 2,3 ha/an.



Cette consommation d'espaces a été un peu plus élevée sur la période 2016-2020 (près de 11 ha enregistrés).

Durant la période, 25 communes ont enregistré des surfaces consommées pour cette modalité (entre 0,04 ha et 7,56 ha).

Dans cette catégorie « autres usages » sont regroupées les opérations d'aménagements ou de constructions publics (places, crèches, écoles, etc.), des extensions de cimetières, la création d'une prison,

EXEMPLE DE SURFACES CONSOMMEES POUR LA CREATION DE D'USAGES DIVERS, SUR LA CU CAEN LA MER, ENTRE 2009 ET 2020
(Source : Photo-interprétation – Vigisol)

Création d'une maison des adolescents, entre 2009 et 2012 – Cairon – 0,55 ha environ

Usage du sol en 2009

Usage du sol en 2012

Création d'un espace mémoriel, entre 2012 et 2016 – Carpiquet – 0,6 ha environ

Usage du sol en 2012

Usage du sol en 2016

ENJEUX

Poursuivre la réduction de la consommation d'espaces, notamment sur les espaces agricoles, qui semble toutefois connaitre un regain très récent. Dans tous les cas l'objectif ZAN en 2050 fixé par la loi Climat et Résilience devra être atteint.

Envisager la consommation d'espaces comme réponse au développement du territoire en fonction de ses besoins stricts.

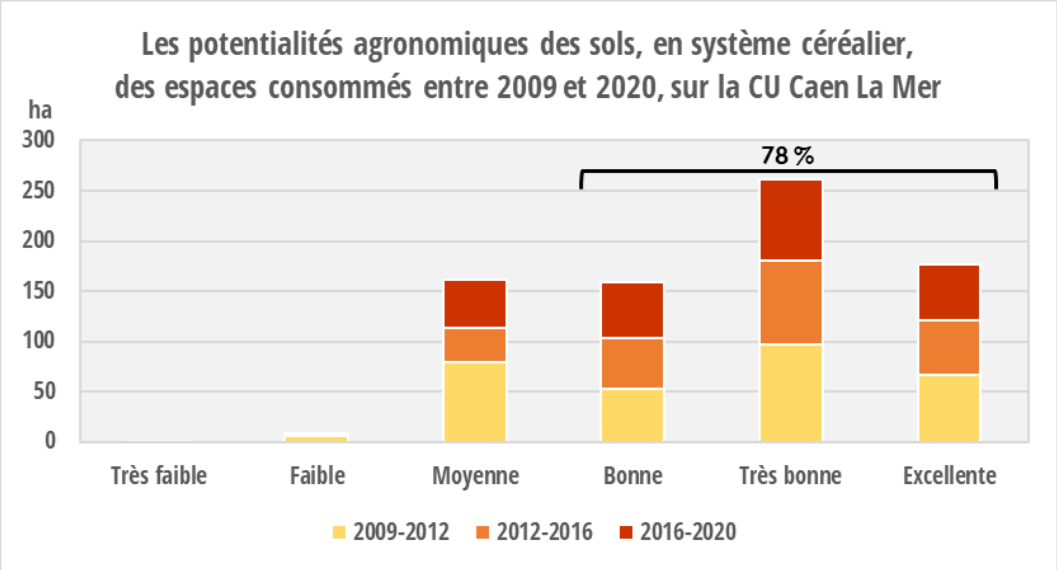
Prescrire la consommation d'espaces diffuse sur le territoire et la privilégier en densification au sein du tissu bâti existant (comblement de dents creuses, reconversions de friches, etc.).

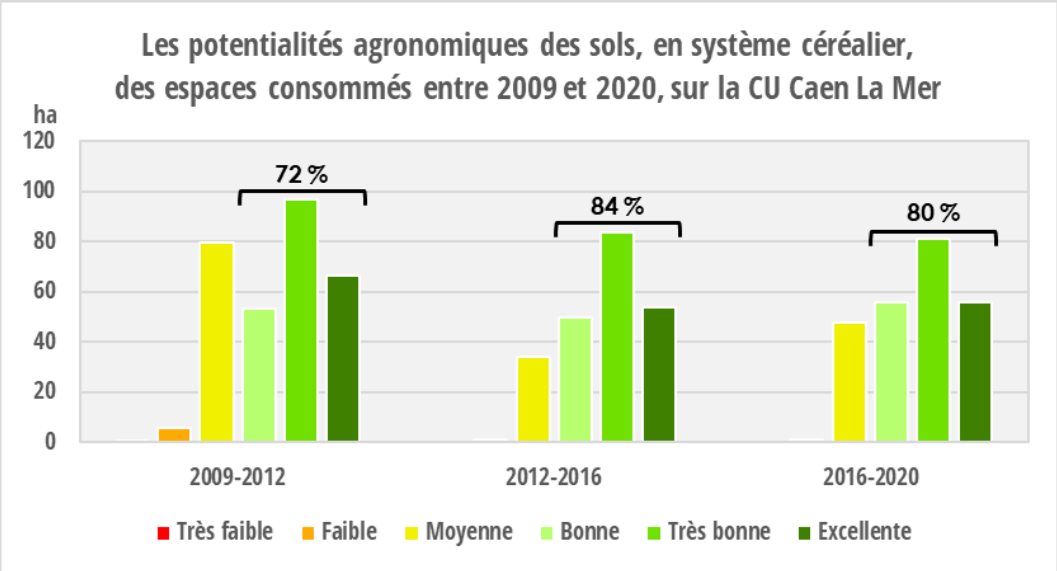
VII. Une consommation d'espaces au détriment des terres aux très bonnes potentialités agronomiques

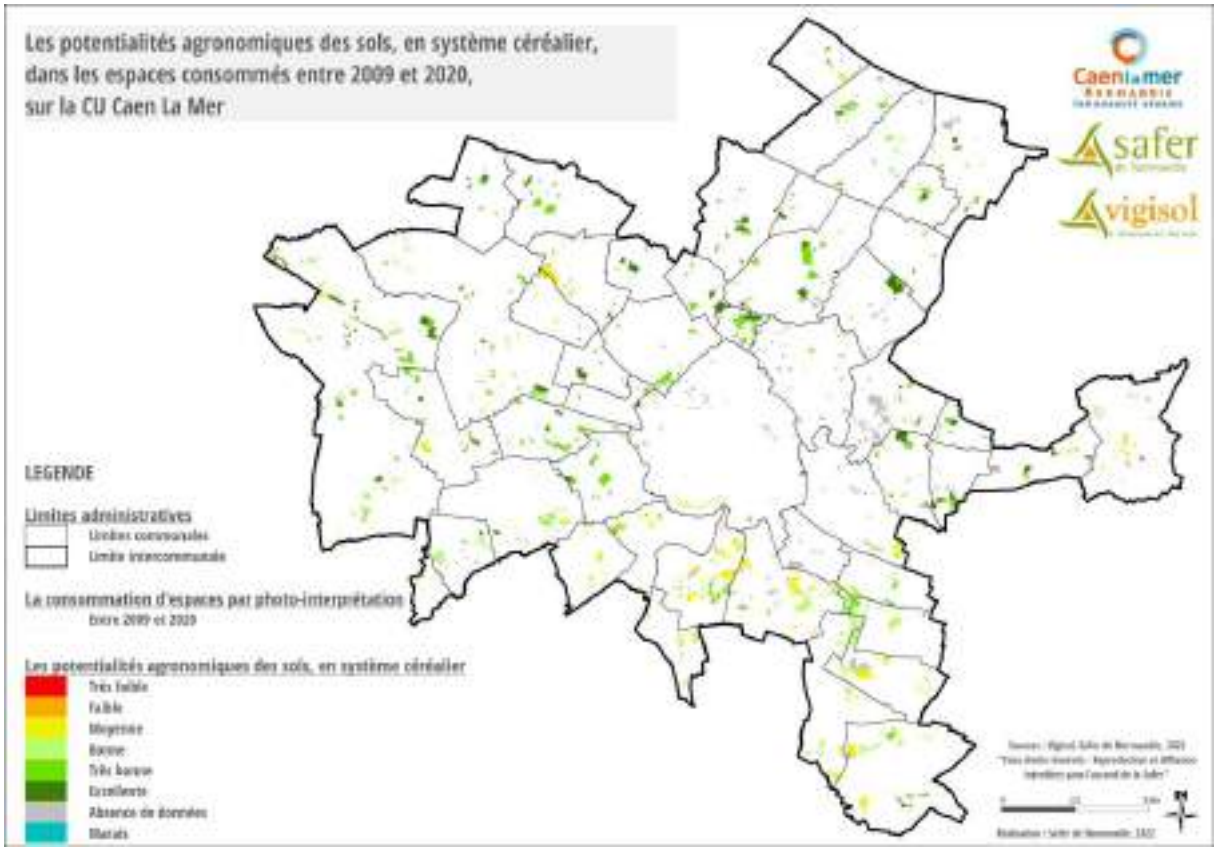
UNE CONSOMMATION D'ESPACES QUI S'EST EFFECTUEE SUR DES TERRES AUX TRES HAUTES POTENTIALITES AGRONOMIQUES EN SYSTEME CEREALIER

La consommation d'espaces entre 2009 et 2020 a majoritairement impacté des sols aux potentialités agronomiques élevées, à 78 % des terres aux potentialités qualifiées de « bonnes » à « excellentes ». Les terres aux plus faibles potentiels ont été très peu impactées.

De plus, cette proportion de terres aux plus hauts potentiels consommée, a augmenté durant la période observée, passant de 72 % entre 2009 – 2012 à 80 % entre 2016 – 2020.







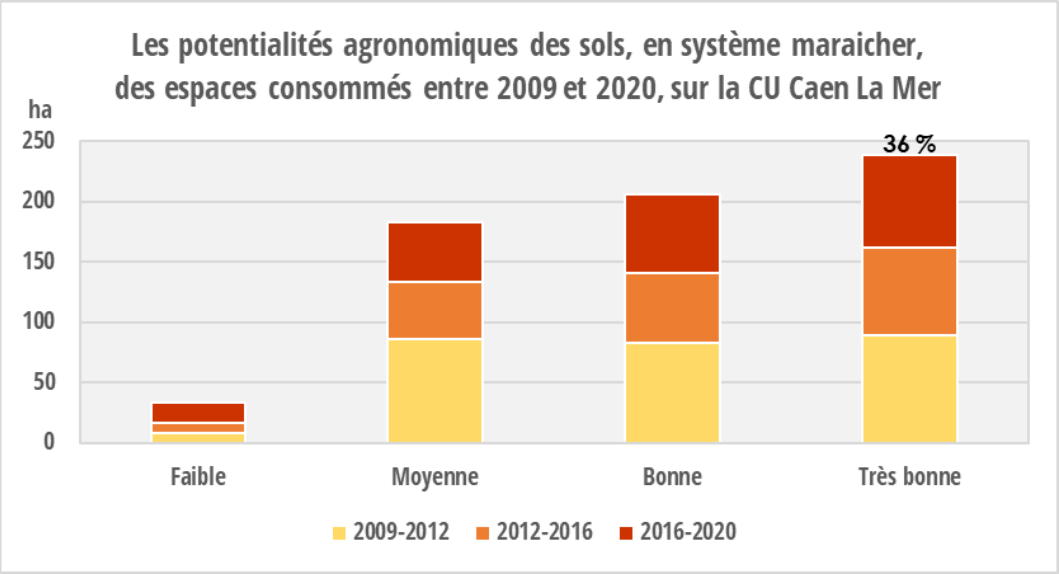
Ces résultats sont plutôt logiques dans la mesure où le territoire de la CU Caen la mer compte des terres parmi les plus hauts potentiels à l'échelle départementale mais aussi dans la mesure où la consommation d'espaces s'est effectuée dans les secteurs Nord et Nord-Ouest du territoire, là où les plus hautes potentialités sont présentes.

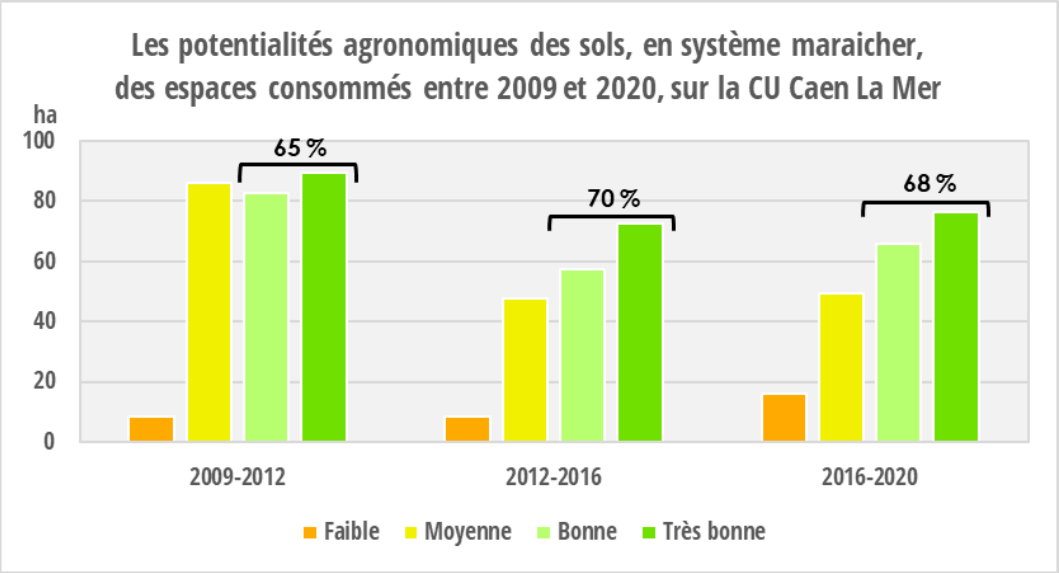
Cependant, la période 2009 – 2012 est marquée par une consommation élevée de terres à la potentialité qualifiée de « moyenne », qui s'explique par une consommation d'espaces élevée dans le secteur Sud du territoire, dans des secteurs où les potentialités sont majoritairement qualifiées de « moyennes ».

UNE CONSOMMATION D'ESPACES QUI S'EST EFFECTUEE SUR DES TERRES DE TRES BONNE POTENTIALITE AGRONOMIQUE EN SYSTEME MARAICHER

La consommation d'espaces entre 2009 et 2020 a majoritairement impacté des sols aux potentialités agronomiques élevées, qualifiées de « très bonnes », à 36 %.

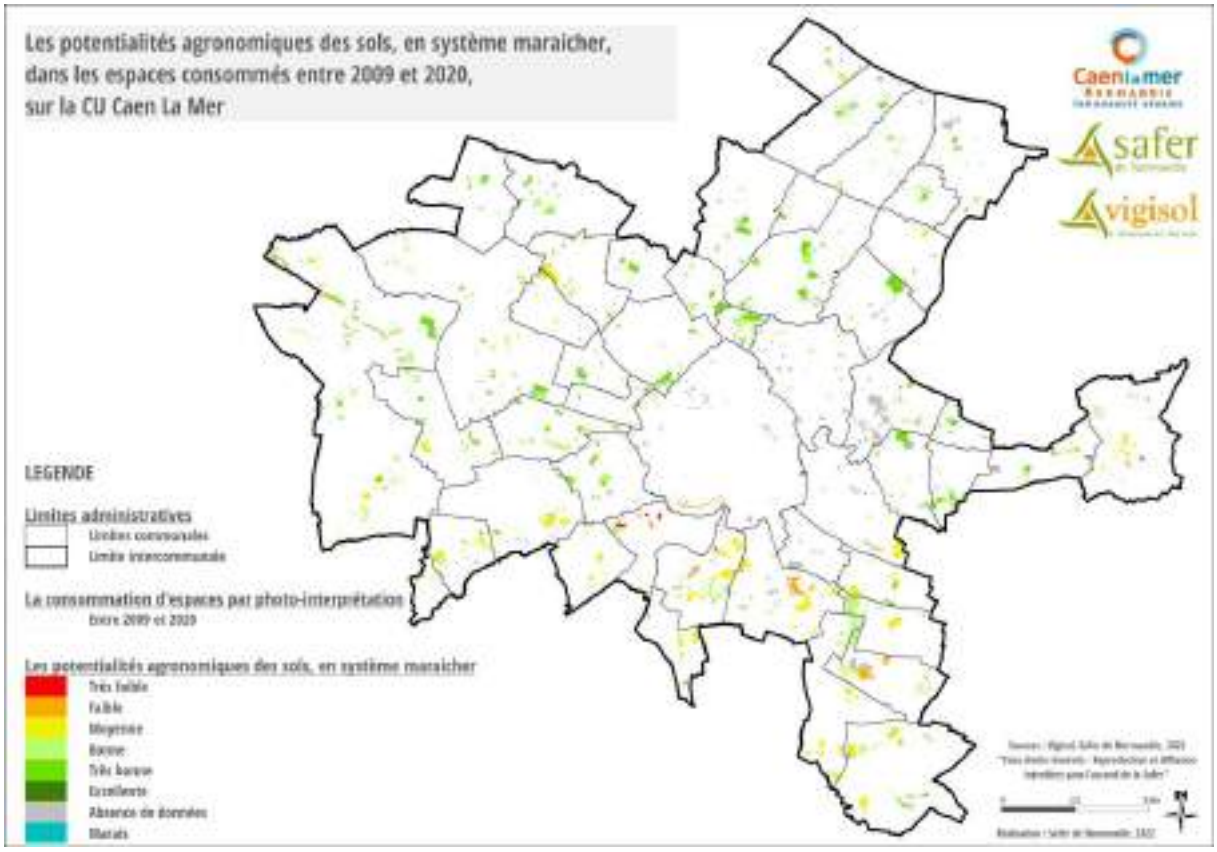
Aucune consommation d'espaces n'a été effectuée sur des terres aux potentiels « très faibles » et sur peu de surfaces sur celles aux potentiels « faibles » (moins de 10 %).





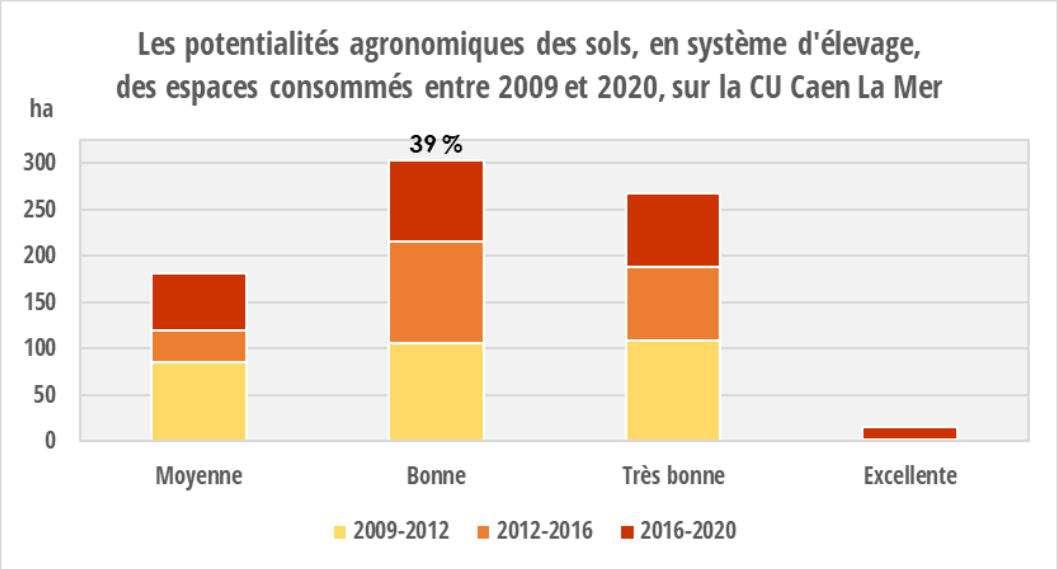
Ceci reflète les potentialités agronomiques des sols à l'échelle de la CU Caen la mer (majoritairement qualifiées de territoire de « bonnes » à « très bonnes » en système maraicher).

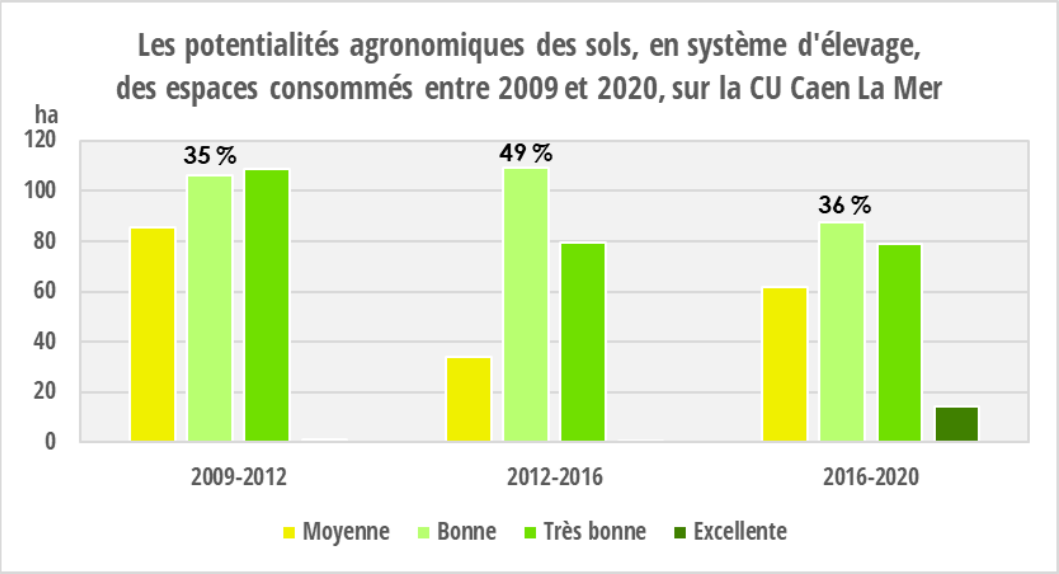
Cependant, pour la période 2009 – 2012, il y a eu autant de terres aux potentialités « moyennes », que « bonnes » à « très bonnes » consommées.
Et sur cette période, les terres « moyennes » ont été plus fortement consommées.
Ceci parce que la consommation d'espaces s'est effectuée majoritairement dans la moitié Sud de la CU Caen la mer, dans des secteurs aux potentialités qualifiées de « moyennes ».



UNE CONSOMMATION D'ESPACES QUI S'EST EFFECTUEE SUR DES TERRES AUX « BONNES » POTENTIALITES AGRONOMIQUES EN SYSTEME D'ELEVAGE

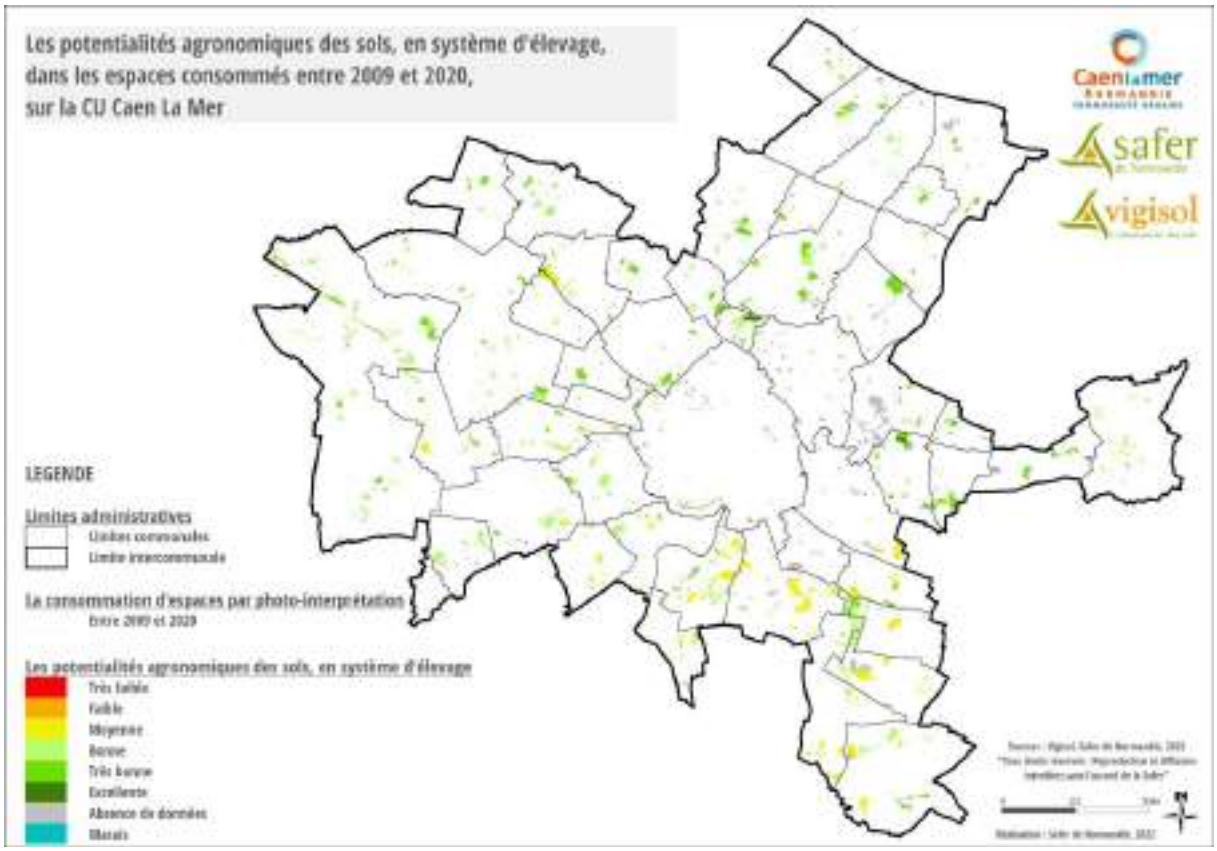
La consommation d'espaces entre 2009 et 2020 a majoritairement impacté des sols aux potentialités agronomiques qualifiées de « bonnes », à près de 40 %, et notamment durant la période 2012 - 2016.



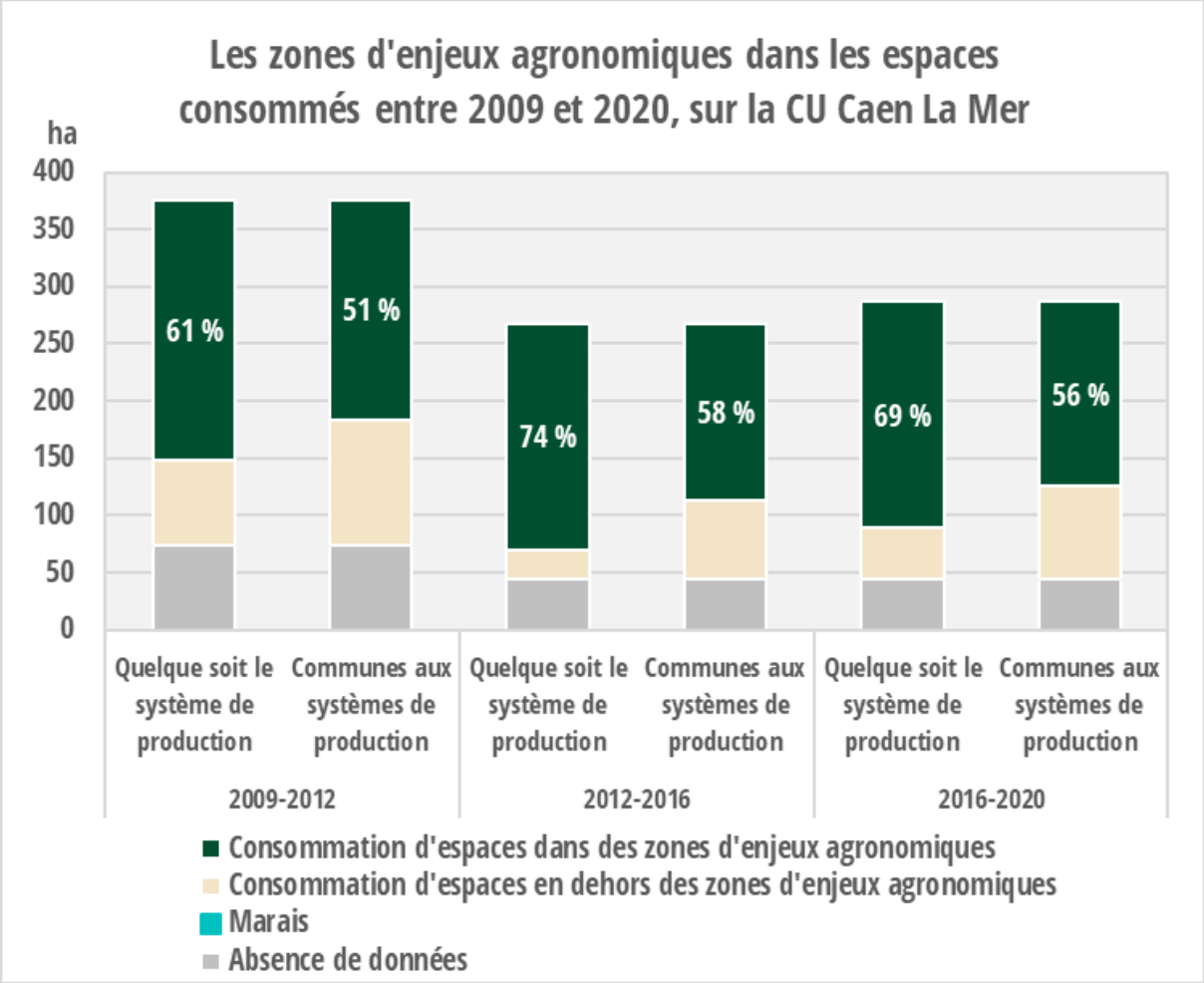


Ceci est en corrélation avec les potentialités agronomiques en système d'élevage à l'échelle du territoire de la CU Caen la mer.

La consommation d'espaces s'est effectuée sur des terres aux potentialités « excellentes » quasiment uniquement sur la dernière période ; 2016 – 2020.Ceci s'explique par la localisation de la consommation d'espaces, concentrées à l'Est et au Nord de la CU Caen la mer, là où sont situées les plus hautes potentialités agronomiques en système d'élevage.



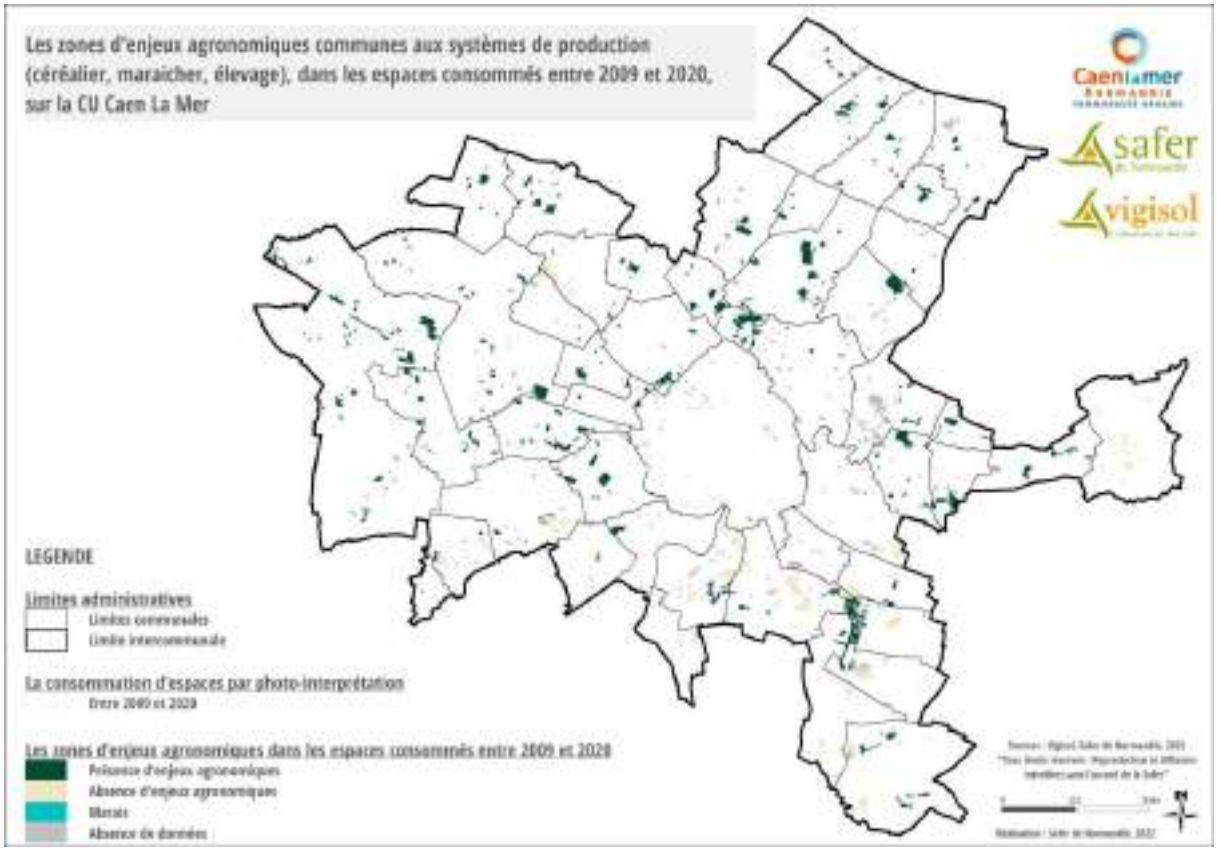
UNE CONSOMMATION D'ESPACES QUI S'EST EFFECTUEE SUR DES TERRES AUX TRES HAUTS POTENTIELS AGRONOMIQUES QUEL QUE SOIT LES SYSTEMES DE PRODUCTION



La consommation d'espaces entre 2009 et 2020, s'est effectuée majoritairement sur des espaces à enjeux agronomiques et ce pour les 2 niveaux de zones d'enjeux ; à hauteur de 67 % pour les zones d'enjeux agronomiques considérant les plus hauts potentiels pour au moins l'un des 3 systèmes de production agricole (soit près de 625 ha) et à hauteur de 55 % pour les zones d'enjeux agronomiques considérant les plus hauts potentiels communs aux 3 systèmes de production agricole (soit un peu plus de 500 ha).

La période 2012 – 2016 marque une part élevée de consommation d'espaces au détriment de ces zones d'enjeux agronomiques quel qu'en soit le niveau.

Ces zones d'enjeux sont localisées sur l'ensemble du territoire de Caen la mer.



ENJEUX

Les potentialités agronomiques des sols ne semblent pas être un critère discriminant quant aux choix d'urbanisation passés sur le territoire de la CU Caen la mer.

L'étude des potentialités agronomiques permet de mettre à disposition cette donnée (nouvelle et qui n'était pas à disposition de la CU Caen la mer) et poser des éléments de réflexion quant à sa prise en compte ou non dans le cadre des projets futurs portés par le PLUi-HM.

Ceci dans un contexte où la CU Caen la mer dispose des terres à hautes potentialités agronomiques notamment au regard du contexte du département du Calvados et dans un contexte plus global de protection des sols dans le corpus législatif (ZAN, etc.), de sécurité et d'autonomie alimentaires.

II. Les exploitations agricoles du territoire

I. La démographie agricole

NOMBRE D'EXPLOITATIONS SUR LE TERRITOIRE ET ÉVOLUTION

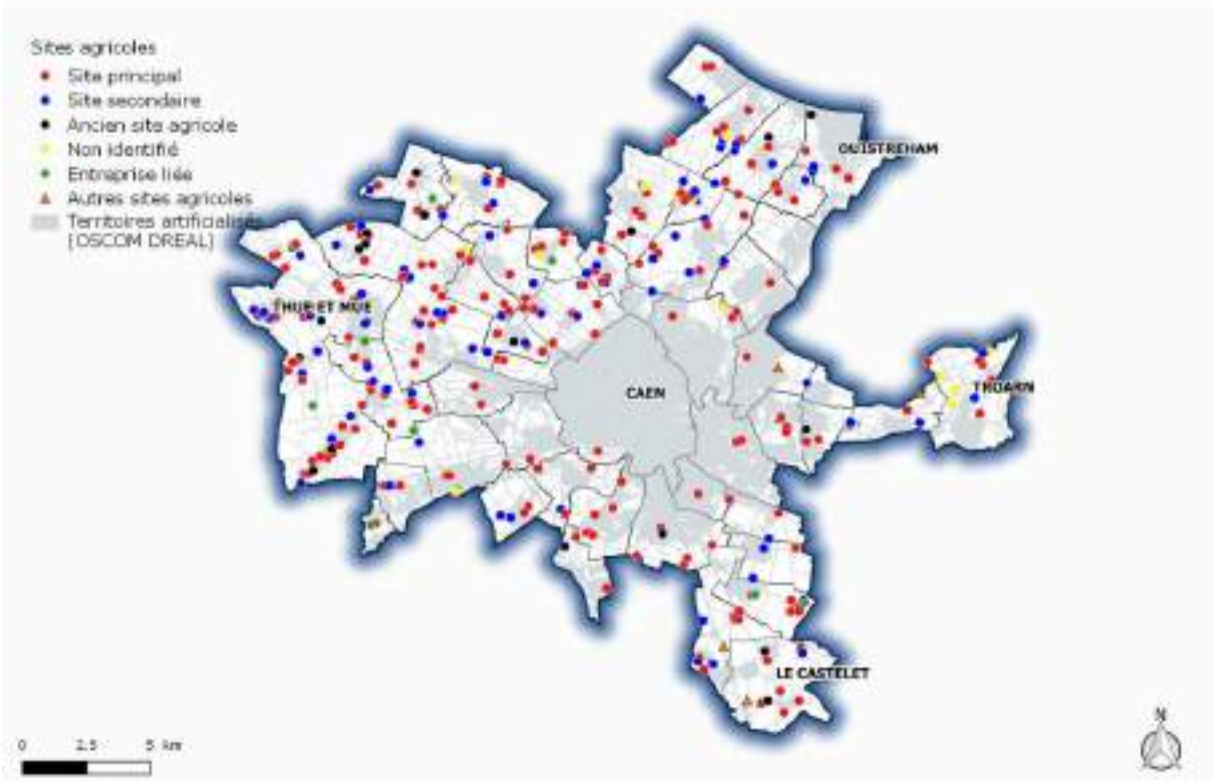
TABLEAU DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ENTRE 2000 ET 2020
(Source : RGA)

	Nbre expl. 2000	Nbre expl. 2010	Nbre d'expl. prof. 2000	Nbre d'expl. prof. 2010	Nbre expl. 2020
CLM	371	313	260	224	263
14	9 099	6 633	4875	3 841	5 267
Normandie	52 017	35 347	25587	19 880	26 510

Depuis la moitié du 20e siècle, l'agriculture ne cesse de se moderniser et se professionnaliser.

Cette évolution a aussi entraîné progressivement la disparition des petites structures, a engendré l'accroissement de la surface moyenne par exploitation ainsi que l'augmentation du nombre d'exploitations sous forme sociétaire (phénomène de concentration de l'activité).

REPARTITION DES SITES D'EXPLOITATION SUR LE TERRITOIRE
(Source : Chambre d'agriculture 2021)



D'après l'enquête agricole menée en 2021, on dénombre :

- *224 entreprises agricoles recensées/242 (93%) ;*
- *Près de 311 sites d'entreprises agricoles sur le territoire ;*
- *198 sièges d'exploitations agricoles ;*
- *Près de 81 sites secondaires ;*
- *Environ 13 sites pour lesquels le diagnostic ne nous a pas permis de conclure ;*
- *23 anciens corps de ferme ;*
- *9 entreprises liées (types coopératives).*

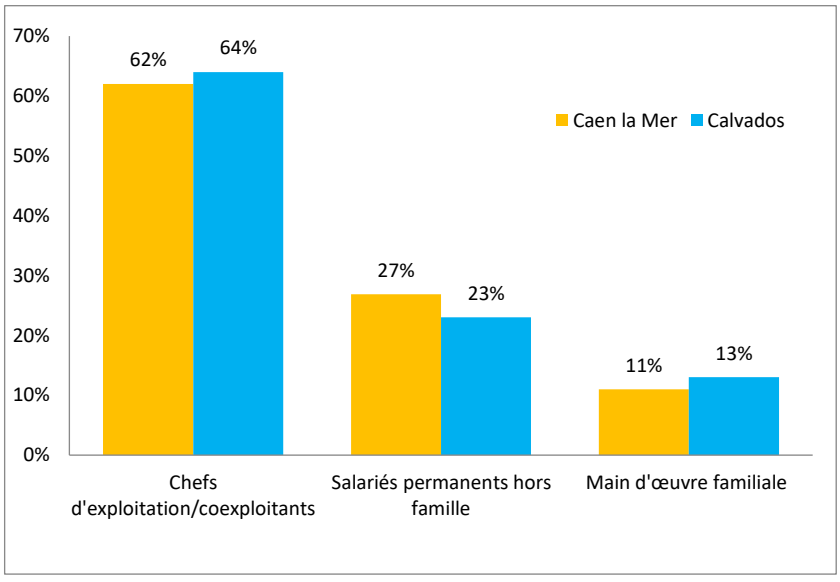
LES ACTIFS AGRICOLES

La diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire s'accompagne naturellement d'une diminution du nombre de chefs d'exploitation et co-exploitants agricoles, ainsi que du nombre d'unités de travail annuel (UTA) ou du nombre d'équivalents temps plein (ETP).

TABLEAU DE L'EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS AGRICOLES ENTRE 2010 ET 2020
(Source : RGA)

	Nombre d'actifs			Volume de travail (ETP)		
	2010	2020	Évolution	2010	2020	Évolution
Main d'œuvre permanente	**692**	**495**	**-28 %**	**459**	**390**	**-15 %**
chefs d'exploitations, coexploitants	395	307	-22 %	257	237	-8 %
salariés permanents	174	134	-23 %	157	121	-23 %
main d'œuvre familiale	123	54	-56 %	44	32	-28 %

GRAPHIQUE DE LA REPARTITION DES ACTIFS AGRICOLES EN 2020
(Source : RGA)



L'AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION

Chaque entreprise agricole est gérée par un chef d'exploitation. C'est la personne physique qui assure la gestion courante et quotidienne de l'exploitation.

Par convention, un seul chef d'exploitation est retenu même dans le cadre sociétaire (premier co-exploitant). Lorsque plusieurs personnes assurent les responsabilités dans l'entreprise, la plus jeune est retenue comme premier co-exploitant car elle a le plus de chance de devenir le seul chef d'exploitation à l'avenir.

EVOLUTION DE LA PART DES EXPLOITANTS AYANT PLUS DE 60 ANS
(Source : RGA)

	Exploitant > 60 ans 2000	Exploitant > 60 ans 2010	Exploitant > 60 ans 2020
CLM	14%	18%	38%
14	7%	13%	35%
Normandie	6%	10%	32%

Le territoire intercommunal est marqué par le phénomène de vieillissement de la population agricole : en 2020, 38 % des chefs d'exploitation ont plus de 60 ans. Cette répartition engendre un questionnement sur la transmission des exploitations agricoles du territoire d'étude.

Les exploitations n'ayant pas identifié de successeurs risquent de ne pas être reprises dans leur ensemble et de voir leurs terres réparties entre plusieurs exploitations. Ce phénomène participe aussi à l'agrandissement et à la concentration des exploitations d'aujourd'hui.

Il participe également à mettre en concurrence les jeunes agriculteurs en recherche d'un lieu d'installation avec des agriculteurs en place souhaitant s'agrandir et ayant un potentiel financier plus important.

Toutefois, le phénomène de vieillissement de la population peut aussi être relativisé au sens où ce phénomène se constate à des échelles supérieures au territoire d'étude (échelle départementale, régionale, mais également au niveau national).

D'après l'enquête réalisée en 2021, la moyenne d'âge des exploitant était de 52 ans. Parmi les exploitants enquêtés, 27% ont déclarés avoir un successeur identifié.

LA DYNAMIQUE D'INSTALLATION

Les Chambres d'agriculture accompagnent les cédants d'exploitation pour la recherche d'un repreneur ou d'un associé. Il existe un Répertoire Départ Installation (RDI) dans lequel chaque candidat à l'installation en agriculture peut s'inscrire afin d'être mis en relation avec des cédants.

Par ailleurs, les jeunes candidats à l'installation bénéficient d'aides visant à faciliter le financement de la reprise ou la création d'une exploitation agricole, sous réserve du respect de certaines conditions réglementaires (âge, capacité professionnelle, etc.) et de la présentation d'un projet d'entreprise viable.

Selon la MSA, en Normandie en 2018 :

- 68 % des installations concernent des porteurs de projet de moins de 40 ans.
- 35 % des installations sont bénéficiaires de la Dotation Jeunes Agriculteurs.
- 63 % des installations se font en renouvellement c'est-à-dire qu'une cessation d'activité sur deux débouche sur l'installation d'un nouvel agriculteur. Le reste des surfaces est démantelé, ou part à l'agrandissement.
- Les candidats inscrits au RDI cherchent à s'installer prioritairement en production laitière (37 %), en polyculture (19 %) ou en élevage de porcs ou de petits animaux (17 %).

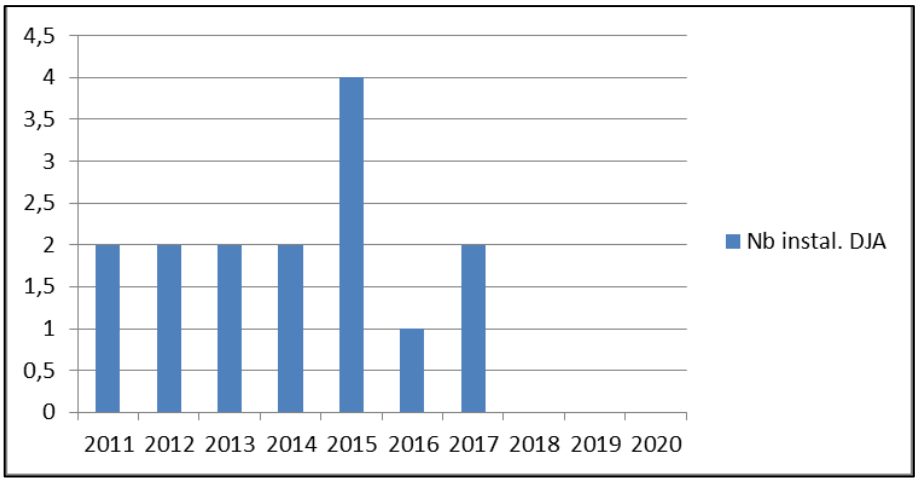
En Normandie près de 26 % des installations se font hors cadre familial alors que dans le département du Calvados cela concerne plus d'un tiers des installations (32%). De même alors qu'en Normandie seuls 25% des installés ne sont pas issus du monde agricole, ils sont 56 % dans le Calvados.

16% des installations en agriculture biologique de Normandie se font dans le Calvados en 2020.

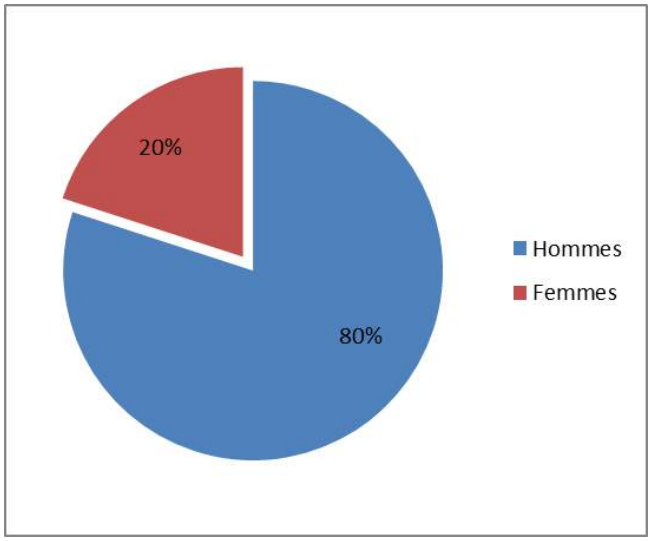
Le coût de l'installation individuelle aidée en 2020 en Normandie est de 355 345 euros. Elle est de 309 372 euros dans le Calvados en raison du prix des actifs immobilisés et du matériel (moins importants que la moyenne régionale). En revanche, le prix moyen du foncier (acquisitions et aménagements) est supérieur à la moyenne régionale.

Pour en savoir plus sur l'installation en Normandie : https://normandie.chambres-agriculture.fr/pub/actualites/observatoire-installation-transmission-normandie/

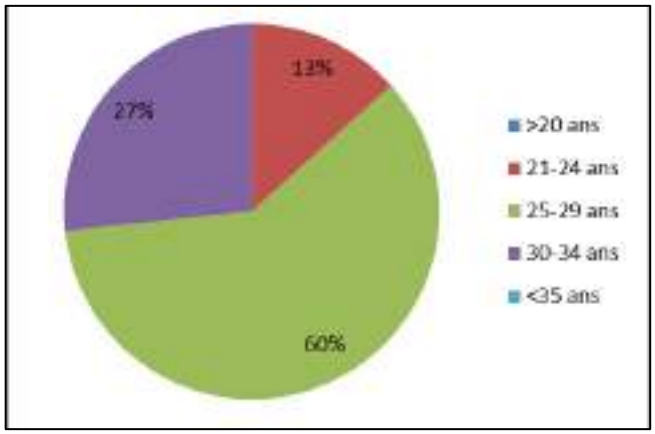
EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES D'INSTALLATIONS AIDEES SUR LE TERRITOIRE DE CLM 2011-2020
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



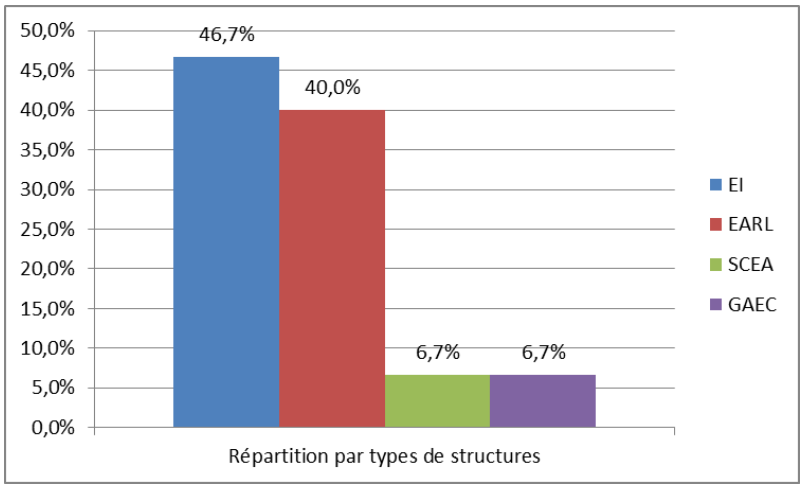
REPARTITION PAR SEXE DES DEMANDES D'INSTALLATIONS AIDEES SUR LE TERRITOIRE DE CLM 2011-2020
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



REPARTITION PAR TRANCHE D'AGE DES DEMANDES D'INSTALLATIONS AIDEES SUR LE TERRITOIRE DE CLM 2011-2020
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



FORMES JURIDIQUES DES INSTALLATIONS AIDEES SUR LE TERRITOIRE DE CLM 2011-2020
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



Sur le territoire de la Communauté Urbaine de Caen la mer, seuls les chiffres concernant les installations aidées (DJA) ont été communiqués.

Les candidats à l'installation sont majoritairement des hommes entre 25 et 29 ans. Près de 47% des installations concernent des structures individuelles. En termes d'activités :

- 8 installations ont été aidées dans l'objectif de créer des structures agricoles avec une orientation technico-économique grandes cultures ;
- 3 installations ont été aidées dans l'objectif de créer des structures agricoles avec une orientation technico-économique maraichage (dont 1 spécialisée dans la culture d'endives) ;
- 4 installations ont été aidées dans l'objectif de créer des structures agricoles avec une orientation technico-économique d'élevage (poules pondeuses, vaches laitières et équins).
- Notons également ici qu'aucune installation aidée dans le cadre de la DJA n'a été enregistrée auprès de la Chambre d'agriculture depuis 2018.

ENJEUX

L'activité agricole est un secteur économique relativement dynamique sur le territoire qui nécessite de nombreux actifs. Il convient de soutenir l'activité pour maintenir l'emploi et l'attractivité du territoire.

Face à une population agricole vieillissante, il est nécessaire de maintenir les corps de ferme en activité et fonctionnels pour faciliter les projets de reprise.
Les enjeux agricoles du territoire semblent également portés sur les difficultés à l'installation.

II. Le profil des exploitations

DES STRUCTURES D'EXPLOITATION DE TAILLE VARIABLE

TABLEAU DE LA SAU MOYENNE DES EXPLOITATIONS ENTRE 2000 ET 2010
(Source : RGA)

(source = RGA)	SAU 2000 ensemble des expl.	SAU 2010 ensemble des expl.	SAU 2000 des expl. Prof.	SAU 2010 des expl. prof.
CLM	67	77	94	105
14	44	57	74	92
Normandie	40	56	74	93

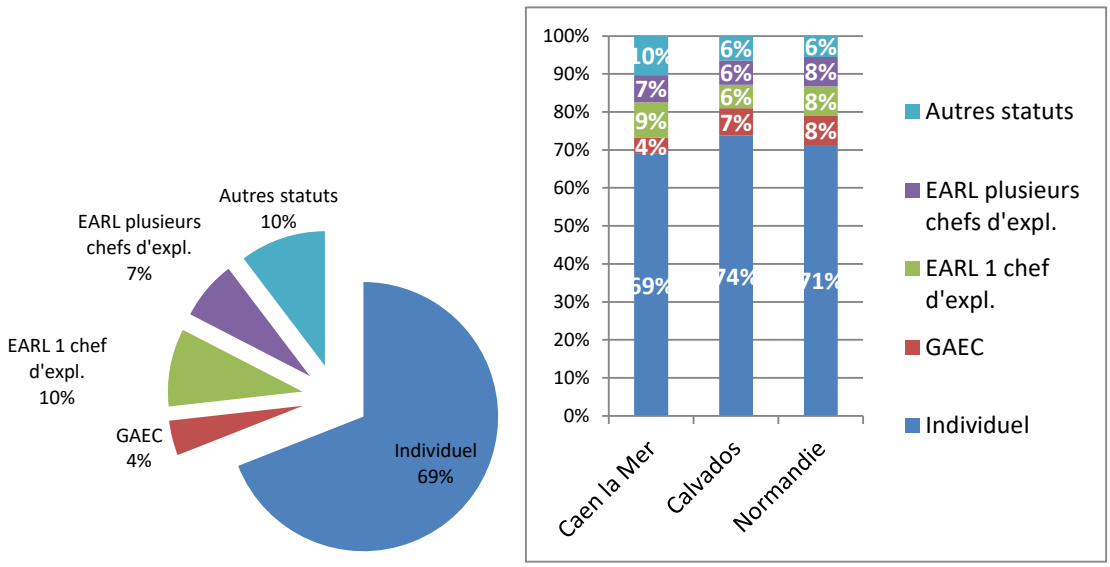
En 2010, les exploitations professionnelles du territoire intercommunal ont une SAU moyenne de 105 hectares. Cette SAU moyenne a également augmenté sur le territoire départemental et régional au cours des dix dernières années. On notera que cette surface moyenne est supérieure aux moyennes départementale et régionale. Cela est dû aux structures des exploitations d'élevage et grandes cultures massivement représentées sur le territoire intercommunal.

D'après l'enquête réalisée en 2021, la SAU moyenne des exploitations est de 111 hectares.

DE PLUS EN PLUS DE SOCIÉTÉS AGRICOLES

D'après le RGA, en 2010, la forme juridique majoritaire des exploitations agricoles est individuelle (69%). Depuis 2000, on remarque un recul de la proportion d'exploitations individuelles (moins 11 points) au profit d'autres formes sociétaires notamment les EARL. On notera que par rapport au département et à la Région, les exploitations individuelles sont moins représentées sur le territoire.

REPARTITION ET EVOLUTION 2000-2010 DE L'ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN FONCTION DE LEUR STATUT JURIDIQUE ET DE L'ECHELLE TERRITORIALE
(Source : RGA)



Ainsi, entre 2000 et 2010, la proportion d'exploitations professionnelles individuelles a chuté de 7 points au profit des formes sociétaires et plus particulièrement de la constitution d'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL). Ces formes sociétaires comprenant plus d'un associé ont progressé de 3 points pour les EARL unipersonnelles et 6 points pour les EARL avec plusieurs associés.

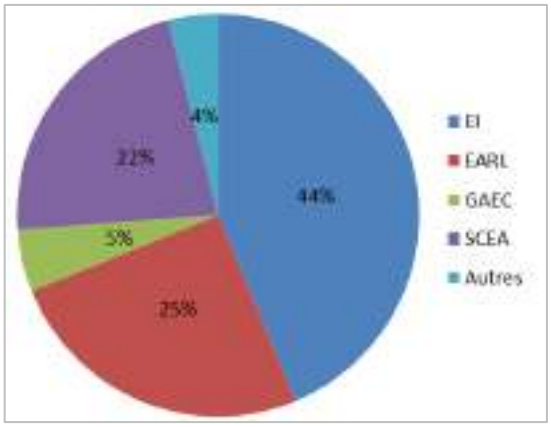
Cette tendance de disparition des exploitations agricoles individuelles au profit des formes sociétaires s'observe au niveau régional (-17 points) et départemental (-15 points). On notera également que bien qu'il existe plusieurs formes sociétaires possibles, les exploitants de la Communauté Urbaine de Caen la mer privilégient la mise en place d'EARL aux GAEC, ces derniers ayant également tendance à régresser (légère baisse de -1 point).

Les formes sociétaires offrent aux exploitants la possibilité de dissocier le patrimoine personnel du patrimoine de l'entreprise. Ainsi, en cas de difficultés financières, les créanciers de l'entreprise n'ont pas d'emprise sur les biens personnels.

L'organisation en société permet également de regrouper les moyens humains, matériels et financiers. Elle facilite aussi la transmission des exploitations.
Via une société, les exploitants peuvent faire le choix de s'associer avec un autre agriculteur qui aura aussi le statut de chef d'exploitation ou avec d'autres sociétés qui apportent des capitaux.

Cette tendance à l'augmentation des formes sociétaires contribue également au phénomène de concentration des exploitations.

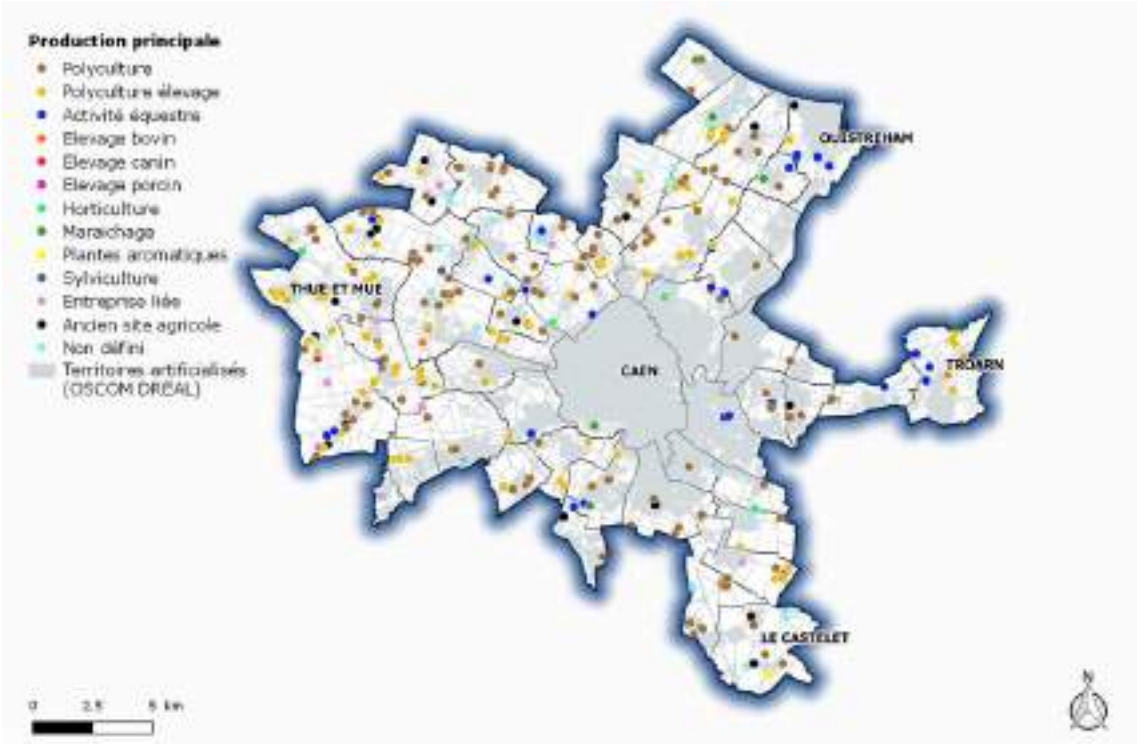
REPARTITION DES FORMES JURIDIQUES SELON L'ENQUETE REALISEE EN 2021
(Source : Enquête CRAN 2021)



D'après l'enquête de 2021, 52 % des exploitations ayant participé sont organisées en société. La part majoritaire est entre l'EARL et La SCEA. La forme sociétaire est plus lourde que pour un exploitant individuel, mais cela est un facteur qui facilite le travail des exploitants, ce qui explique en grande partie son essor.

DES EXPLOITATIONS TOURNÉES MAJORITAIREMENT VERS LES SYSTEMES POLYCULTURES/GRANDES CULTURES

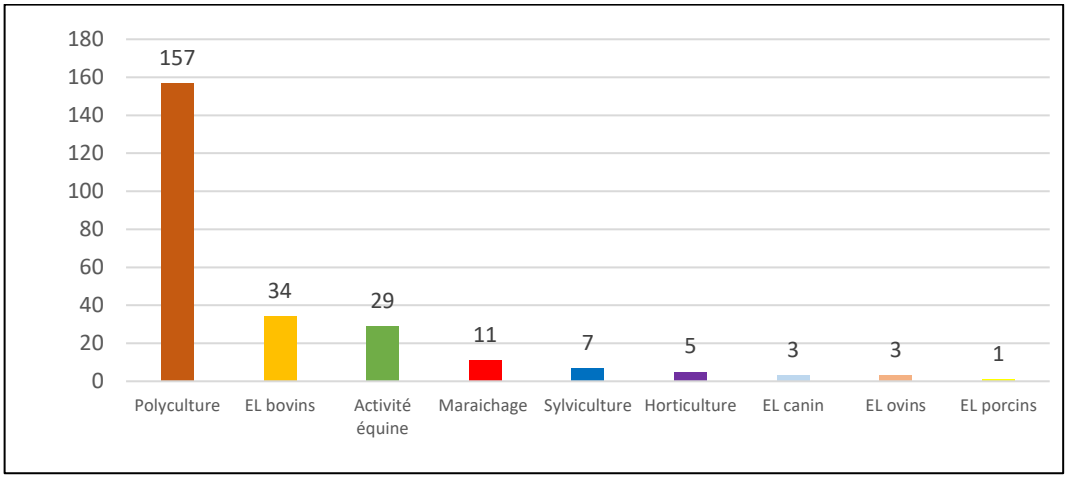
CARTE DES ORIENTATIONS TECHNICO-ECONOMIQUES DE 2021
(Source : Enquête CRAN 2021)



Les orientations technico-économiques (OTEX) de l'ensemble des exploitations du territoire sont principalement : Polyculture, Polyculture élevage et les activités équines.

Les activités de polyculture représentent à elles seules plus de 70 % des exploitations professionnelles. Cela contraste avec les échelles de comparaison (Calvados et Normande) puisque les exploitations agricoles professionnelles sont majoritairement tournées vers le bovin lait (respectivement 33% et 35%).

IDENTIFICATION DES TYPES DE PRODUCTION PAR EXPLOITATION
(Source : Enquête CRAN 2021)



La SAU moyenne des exploitations professionnelles du territoire intercommunal est de 111 hectares en 2021 quelles que soient leur orientation technico-économique. Cette surface moyenne est légèrement supérieure aux moyennes départementale et régionale, confirmant le profil polyculture/grande culture du territoire.

LES PRODUCTIONS ANIMALES

Au regard du RGA, entre 2010 et 2020, l'activité d'élevage diminué de quasiment 40 % sur le territoire d'étude, avec notamment une diminution de 35 % du cheptel bovin. A l'inverse, le cheptel équin augmenté d'environ 18 % sur la même période.

D'après l'enquête de 2021, environ 25% des exploitants sont éleveurs. L'activité est donc bien minoritaire. Les exploitations d'élevage sont réparties comme suit :

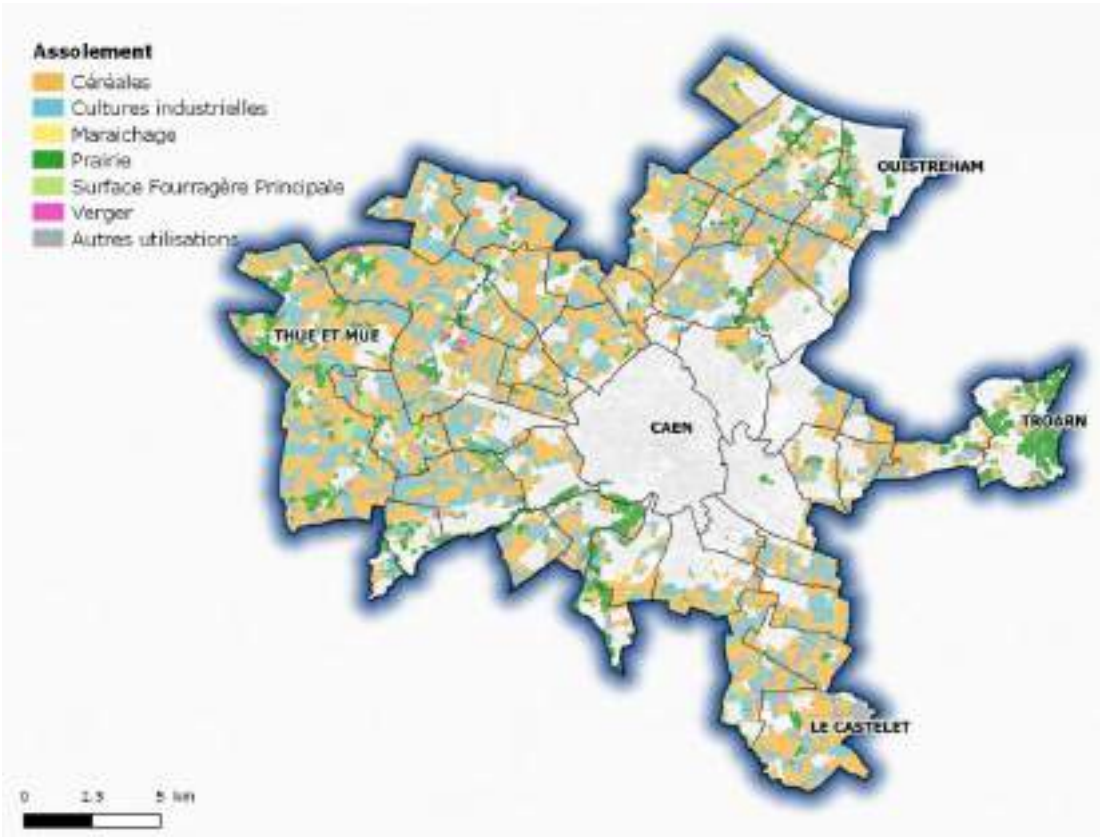
- *1 élevage porcin ;*
- *3 élevages canins ;*
- *3 élevages d'ovins ;*
- *29 activités équestres ;*
- *3 élevages de vaches laitières ;*
- *18 élevages de bovins à l'engraissement ;*
- *23 élevages de vaches allaitantes ;*

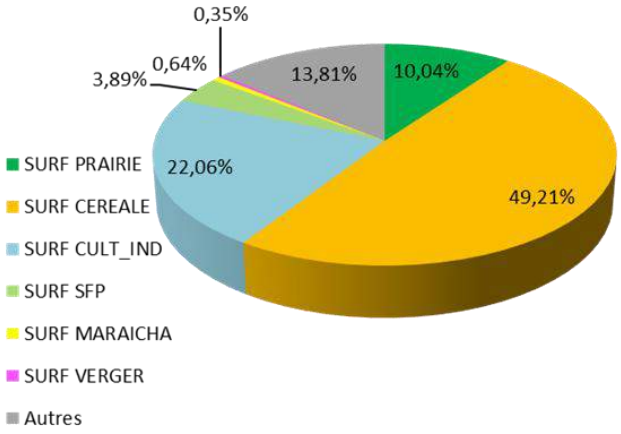
LES PRODUCTIONS VEGETALES

En 2019, 49% de la surface agricole sont consacrés aux céréales, 22% aux cultures industrielles, 10% aux prairies et 4% aux cultures fourragères. Les surfaces maraichères et en verger représentent respectivement 0,6% et 0,3% de la SAU du territoire.

Par rapport à l'assolement du Calvados, les prairies sont nettement moins représentées au profit des grandes cultures et des cultures industrielles.

ASSOLEMENT DE CAEN LA MER
(Source : RPG 2019)

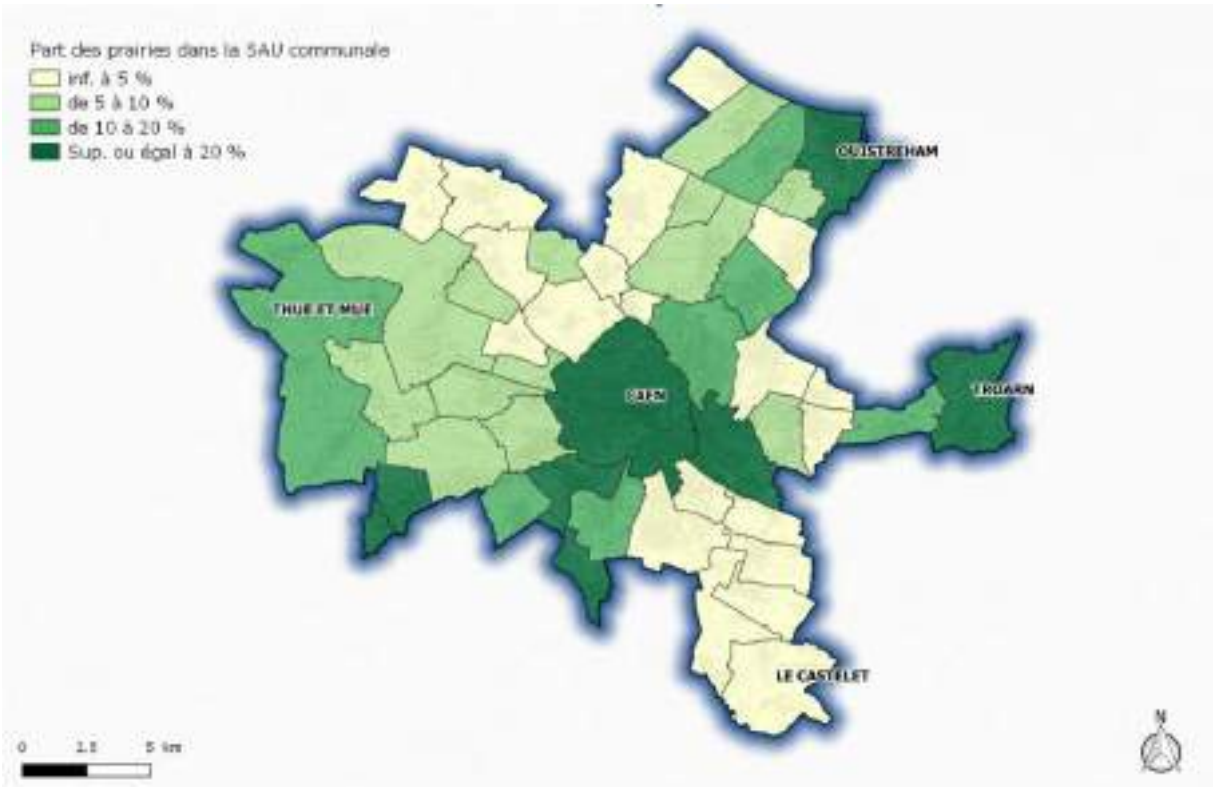




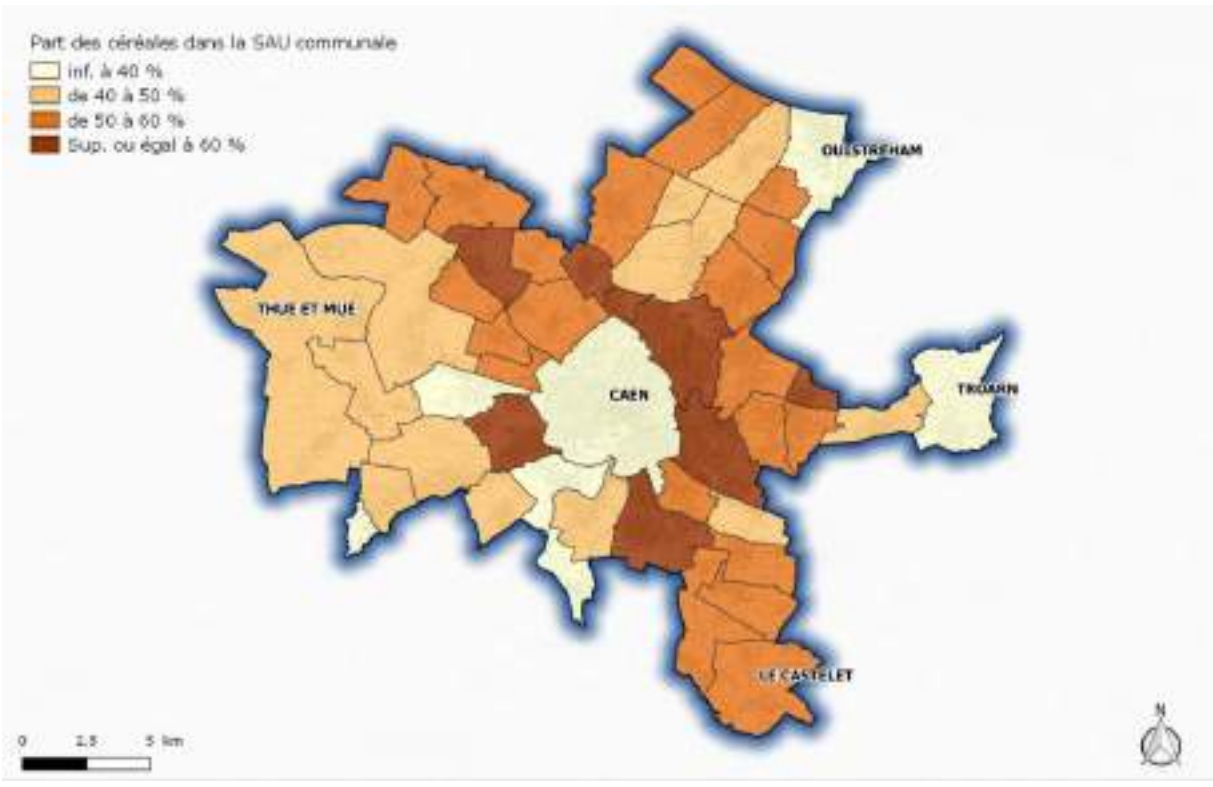
REPARTITION DE L'ASSOLEMENT DEPARTEMENT DU CALVADOS
(Source : RPG 2019)

Assolement département Calvados	
SAU Totale	**67 %**
Prairies	42,37 %
Céréales	29,56 %
Cultures industrielles	5,52%
Surface fourragère principale	13,71 %
Maraîchage	0,24 %

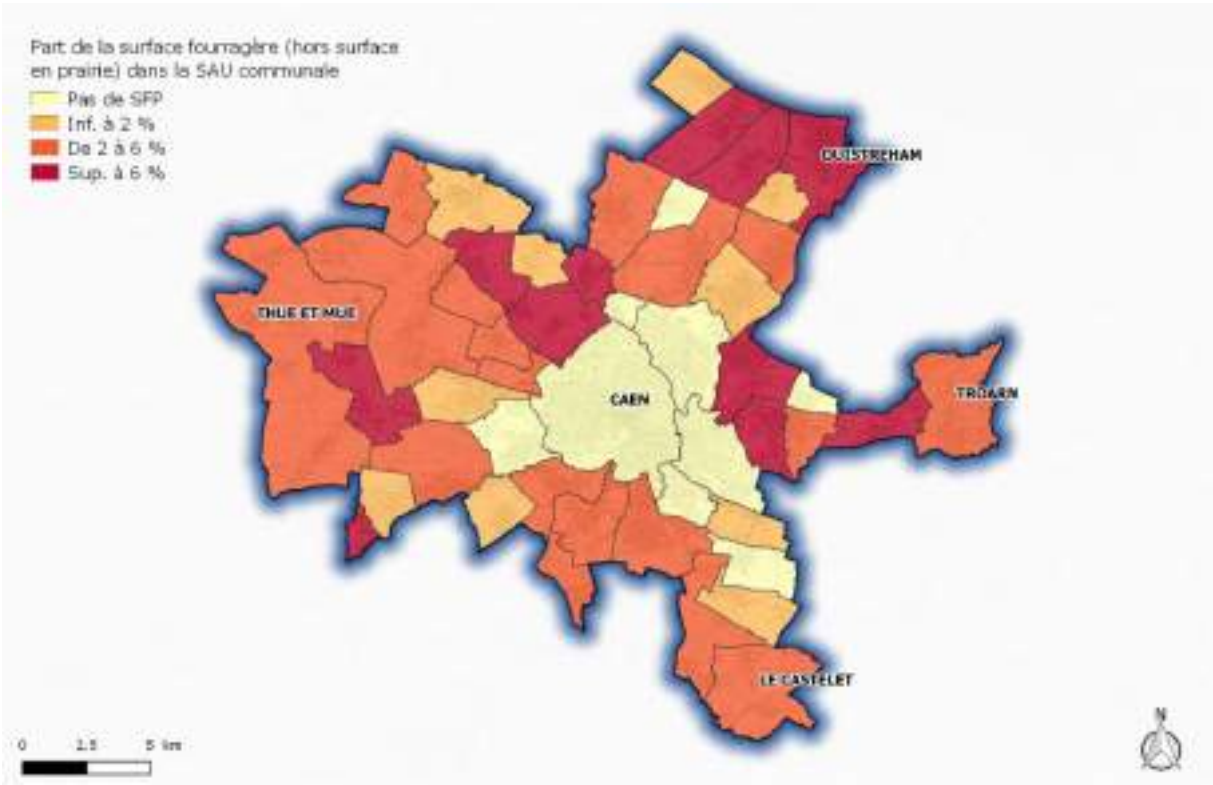
PART DE LA SURFACE AGRICOLE COMMUNALE DESTINEE AUX PRAIRIES
(Source : RPG 2019)



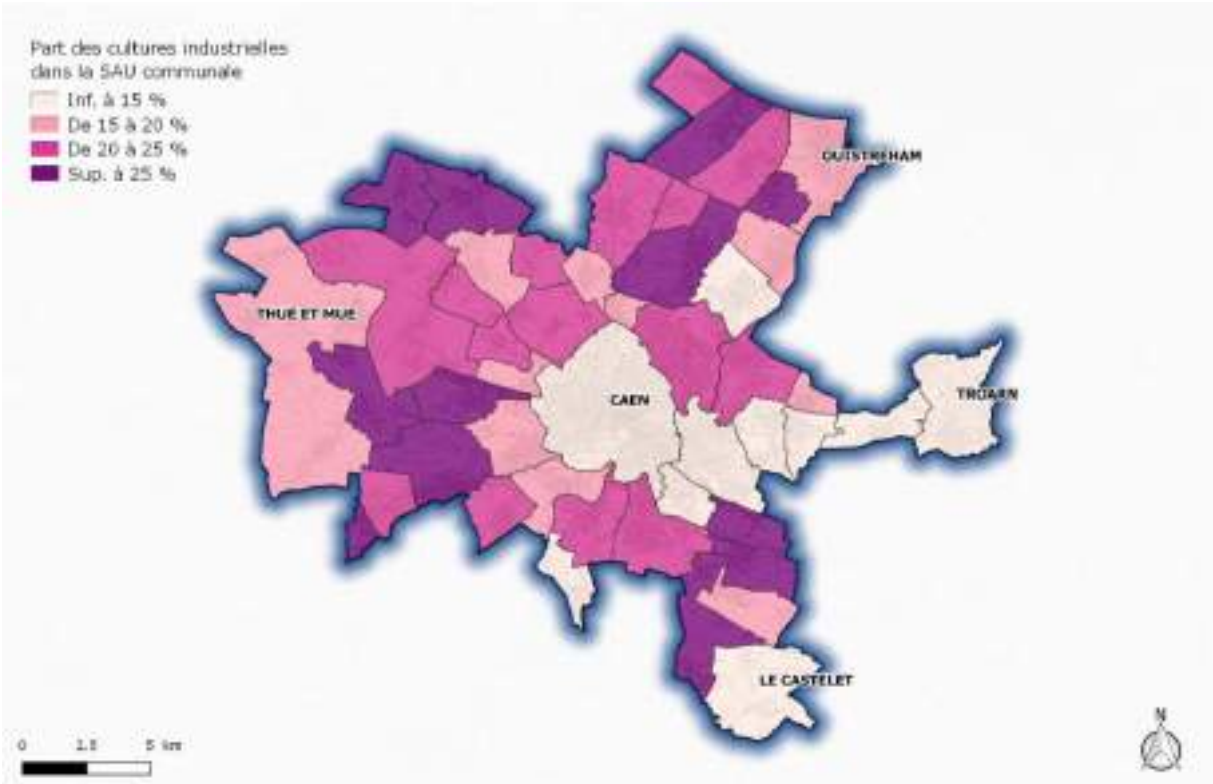
PART DE LA SURFACE AGRICOLE COMMUNALE DESTINEE AUX CEREALES
(Source : RPG 2019)



PART DE LA SURFACE AGRICOLE COMMUNALE DESTINEE AUX FOURRAGES
(Source : RPG 2019)



PART DE LA SURFACE AGRICOLE COMMUNALE DESTINEE AUX CULTURES INDUSTRIELLES
(Source : RPG 2019)



L'assolement du territoire met en évidence l'importance des productions céréalières et des cultures industrielles. Peu de communes du territoire intercommunal comprennent une part de leur surface agricole destinée aux prairies supérieure ou égale à 20%. Les cultures fourragères sont également peu représentées : 11 communes ont une part de leur SAU destinée à la culture fourragère supérieur à 6%.

ENJEUX

Lorsque les structures des exploitations s'agrandissent, se pose alors la question de leur transmission et reprise (coût important).

Le contexte économique difficile pour la sphère agricole n'épargne pas les ateliers d'élevage.
L'activité d'élevage est en déclin sur le territoire intercommunal, au profit des activités de polycultures/grandes cultures et cultures industrielles. Cela débouche sur une activité agricole bien présente mais en perte de diversité.

Cette répartition de la SAU traduit un territoire majoritairement tourné vers les grandes cultures.
Le maintien des prairies et des surfaces destinées aux fourrages est directement lié à la pérennité des élevages présents sur le territoire.
Rappelons ici que le pourcentage d'exploitations agricoles ayant des OTEX tournées vers l'élevage a diminué en 2000 et 2010.

III. La structuration du parcellaire agricole

UN PARCELLAIRE HETEROGENE

La taille moyenne des îlots agricoles est de 6,9 hectares sur l'ensemble du territoire intercommunal, avec de fortes disparités.

- 6,5% des ilots du territoire (soit 195 ilots) ont une taille supérieure ou égale à 20 hectares et représentent près de 31% de la SAU
- Près d'un tiers des ilots (30,39%) ont une taille comprise entre 2 et 5 hectares. Ces 903 ilots représentent 14,41% de la SAU.
- Les 332 ilots inférieurs à 1ha représentent 11% du nombre d'ilots et 0,94% de la SAU du territoire.

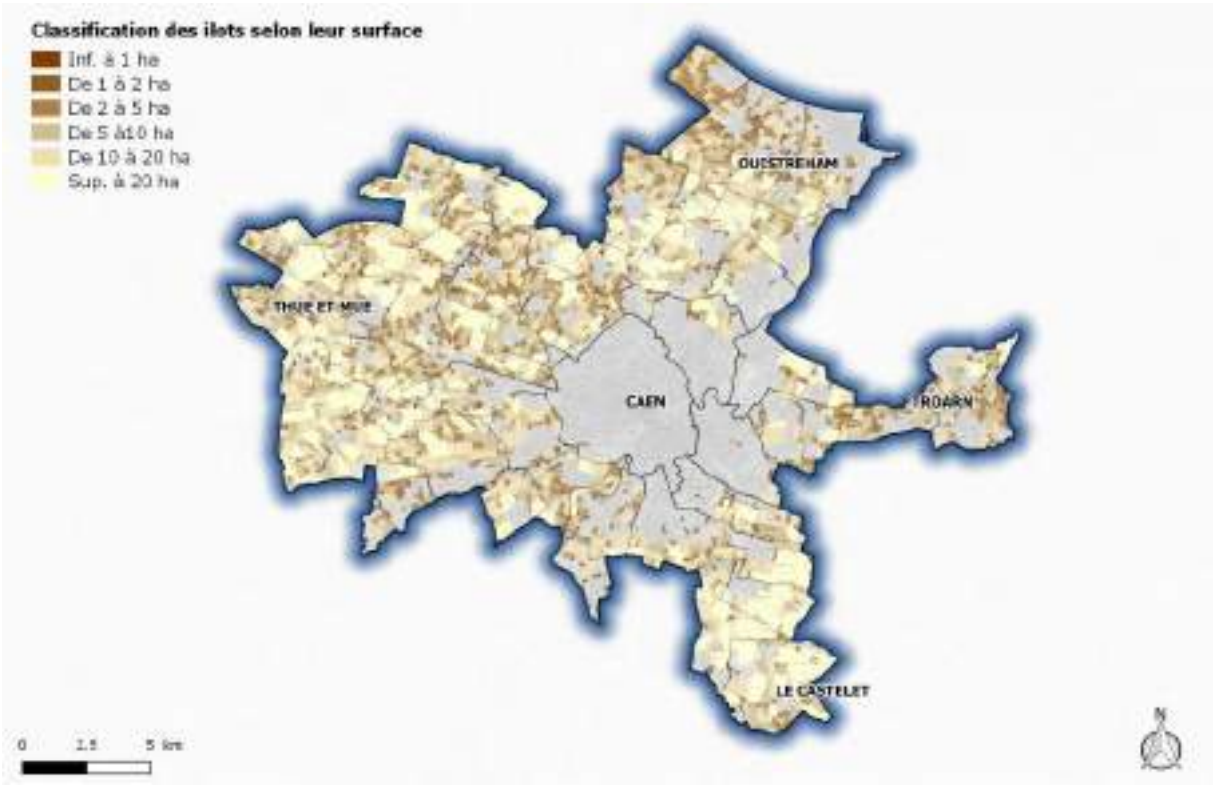
A l'échelle communale, la surface moyenne des ilots est répartie de manière hétérogène :

- Sur les communes littorales, la surface moyenne des îlots agricoles est inférieure à 6 hectares ;
- Sur le territoire de Caen, la surface moyenne des ilots est comprise en 8 et 10 hectares ;
- Sur les communes situées le long de l'Orne, cette même surface est comprise entre 6 et 10 hectares.

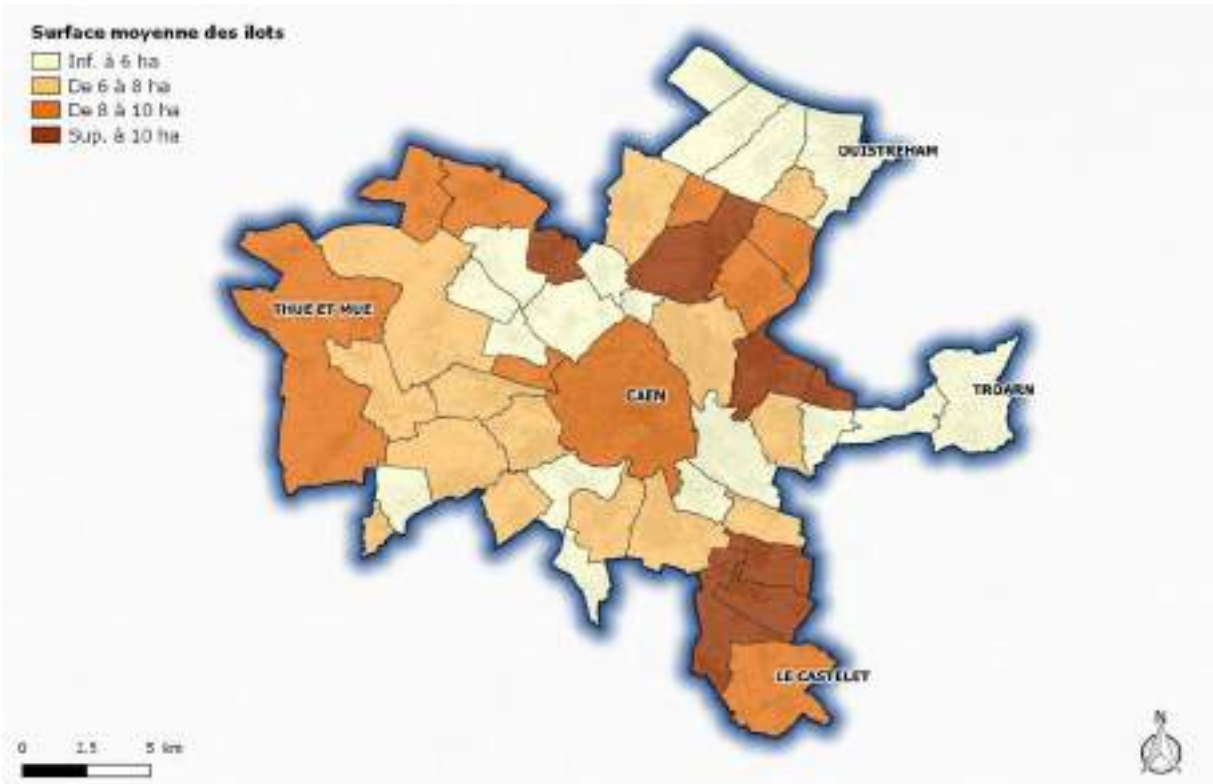
Seulement 7 communes ont surface moyenne des îlots agricoles supérieure à 10 hectares. Outre les communes de Castine-en-Plaine, Bourguébus et Sollier, les communes disposant d'une surface artificialisée relativement faible ont majoritairement une surface moyenne des ilots inférieure à 8 hectares.

De manière générale, les îlots de vaste superficie permettent d'optimiser la production agricole, ils sont plus faciles à exploiter et à entretenir. Du fait de la topographie et des paysages, ils sont les plus représentés dans les secteurs de plateau souvent réservés aux grandes cultures. On remarque cependant que le territoire de Caen la mer fait exception à cette règle.

STRUCTURATION FONCIERE DU PARCELLAIRE AGRICOLE
(Source : RPG 2019)



TAILLE MOYENNE DES PARCELLES AGRICOLES A L'ECHELLE COMMUNALE
(Source : RPG 2019)



UN TERRITOIRE AVANT TOUT VALORISE PAR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AYANT LEUR SIEGE SUR LE TERRITOIRE DE LA CU CAEN LA MER

A l'échelle de la CU Caen la mer, un peu plus de 460 exploitations agricoles professionnelles déclarent des îlots à la PAC sur le territoire.
Ces exploitations déclarent au total près de 52 400 ha à la PAC dont près de 40 % de leur SAU sur la CU Caen la mer.

Un peu plus de la moitié des exploitations agricoles intervenant sur la CU Caen la mer, soit 240 structures, ont leur siège principal sur le territoire.
Celles-ci déclarent environ 22 340 ha, dont 68 % sont valorisés sur la CU Caen la mer ce qui représente 77 % de la SAU totale déclarée sur la CU Caen la mer.

Aussi, 221 exploitations agricoles professionnelles ont leur siège situé en dehors de la CU Caen la mer et valorisent donc uniquement des îlots sur le territoire intercommunal.

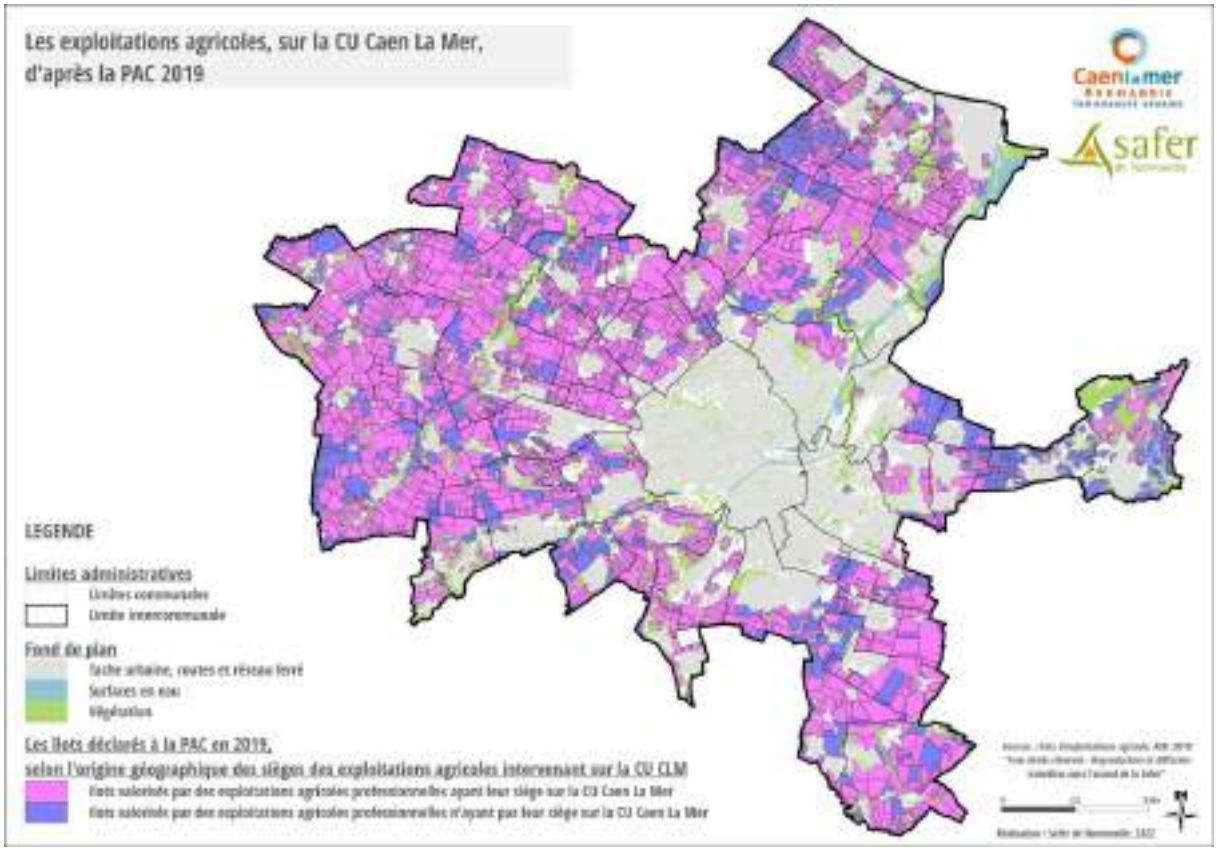
6 d'entre elles ont leur siège en dehors du département du Calvados (dont 2 dans l'Eure et 1 dans l'Orne).

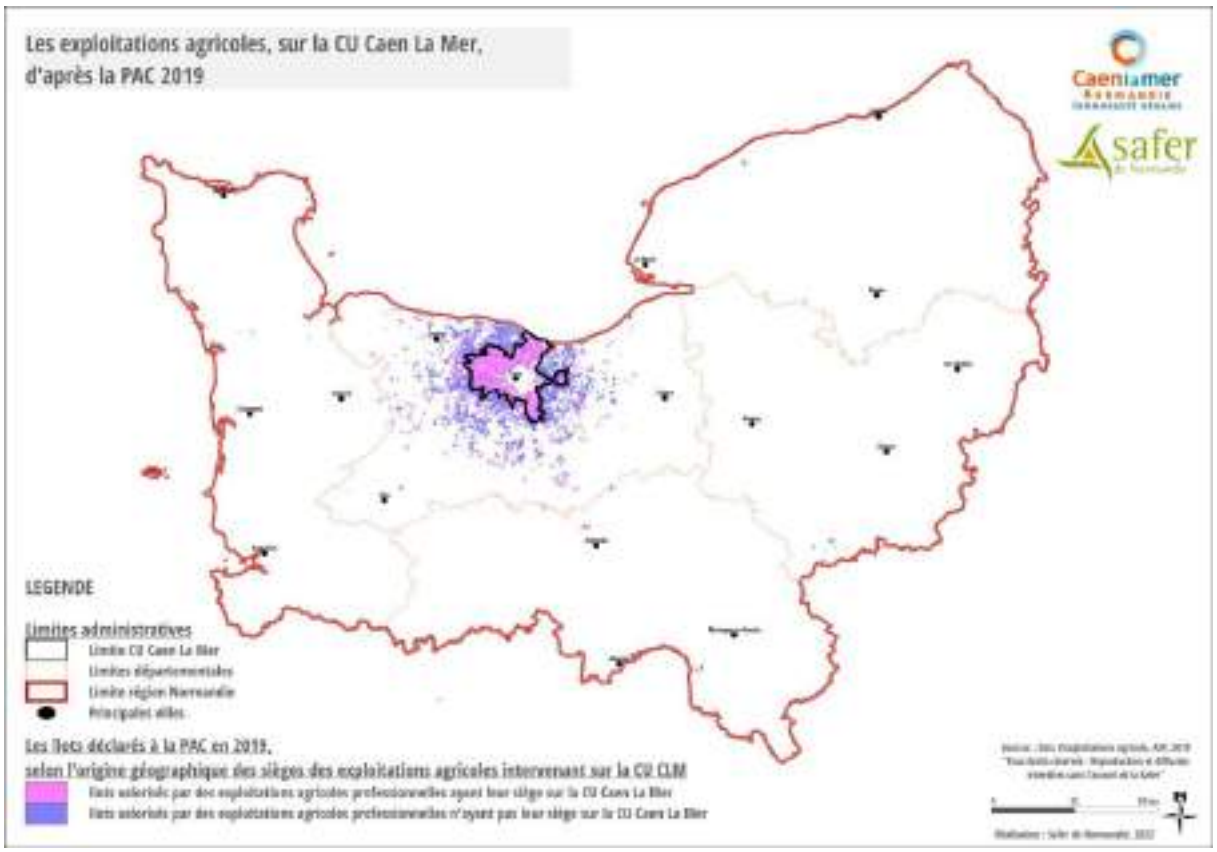
Celles-ci déclarent un peu plus de 4 650 ha sur la CU Caen la mer, soit un peu plus de 15 % de la SAU totale qu'elles déclarent et 23,5 % de la SAU de la CU Caen la mer.

Ces exploitations valorisent avant tout des îlots en périphérie Nord-Ouest, à l'Est et au Sud du territoire de la CU Caen la mer.

EXPLOITATIONS AGRICOLES INTERVENANT SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : PAC 2019 – ASP)

	Exploitations agricoles		SAU totale déclarée		SAU valorisée sur la CU CLM		
	Nombre	Rapport	Surfaces	Rapport	Surfaces	Rapport	Rapport à la SAU totale déclarée
Exploitations ayant leur siège sur la CU CLM	240	52 %	22 339 ha	43 %	15 230 ha	77 %	68 %
Exploitations n'ayant pas leur siège sur la CU CLM	221	48 %	30 041 ha	57 %	4 658 ha	23 %	16 %
Ensemble des exploitations intervenant sur la CU Caen la mer	**461**	**100 %**	**52 380 ha**	**100 %**	**19 888 ha**	**100 %**	**38 %**


Les exploitations agricoles, sur la CU Caen La Mer,
d'après la PAC 2019
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Fond de plan
Tache urbaine, routes et réseau ferré
Surfaces en eau
Végétation
Les îlots déclarés à la PAC en 2019,
selon l'origine géographique des sièges des exploitations agricoles intervenant sur la CU CLM
Ilots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la CU Caen La Mer
Ilots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles n'ayant pas leur siège sur la CU Caen La Mer


Les exploitations agricoles, sur la CU Caen La Mer,
d'après la PAC 2019
LEGENDE
Limites administratives
Limite CU Caen La Mer
Limites départementales
Limite région Normandie
Principales villes
Les îlots déclarés à la PAC en 2019,
selon l'origine géographique des sièges des exploitations agricoles intervenant sur la CU CLM
Ilots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la CU Caen La Mer
Ilots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles n'ayant pas leur siège sur la CU Caen La Mer

L'analyse des îlots PAC à l'échelle communale montre que 90 % des communes de la CU Caen la mer ont plus de la moitié de leur SAU valorisée par des exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la CU Caen la mer.

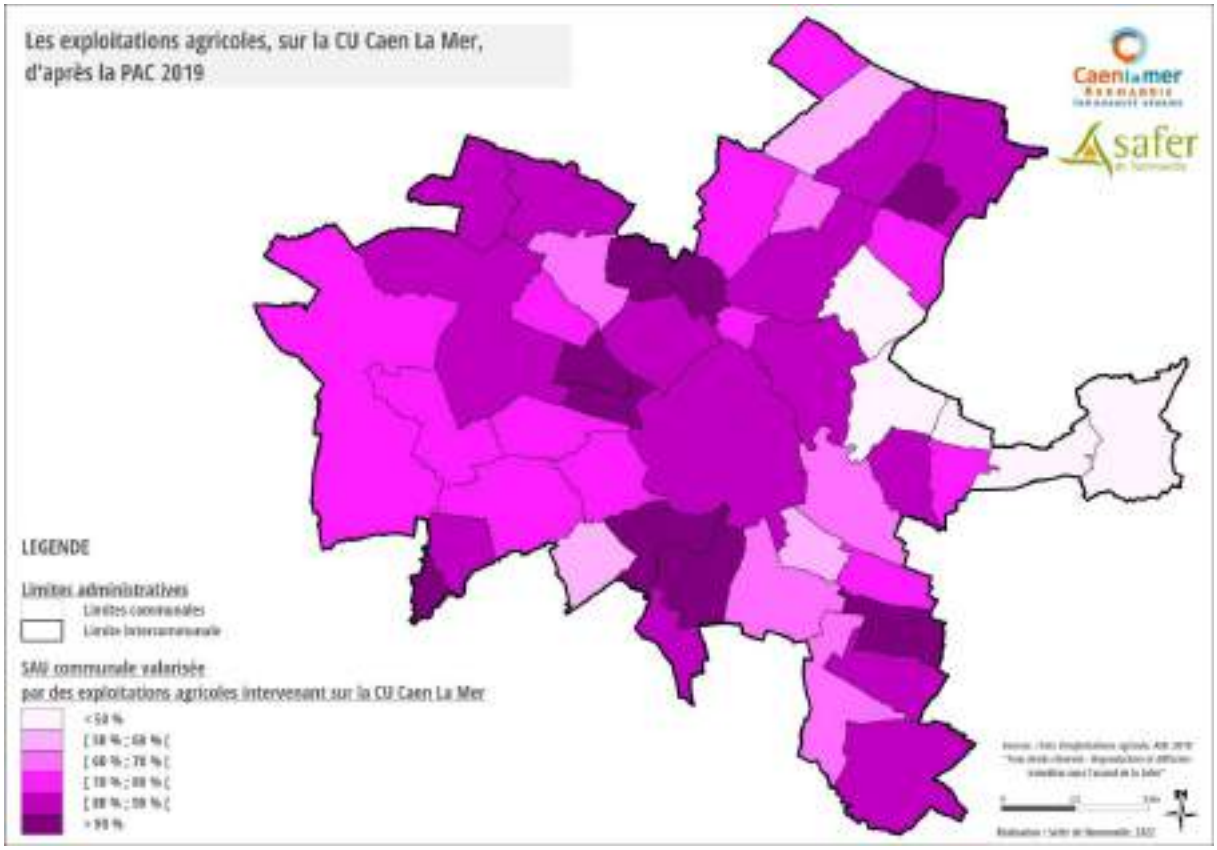
Au total, un peu plus de 15 600 ha, soit 77 % de la SAU de la CU Caen la mer est valorisée par des exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire.

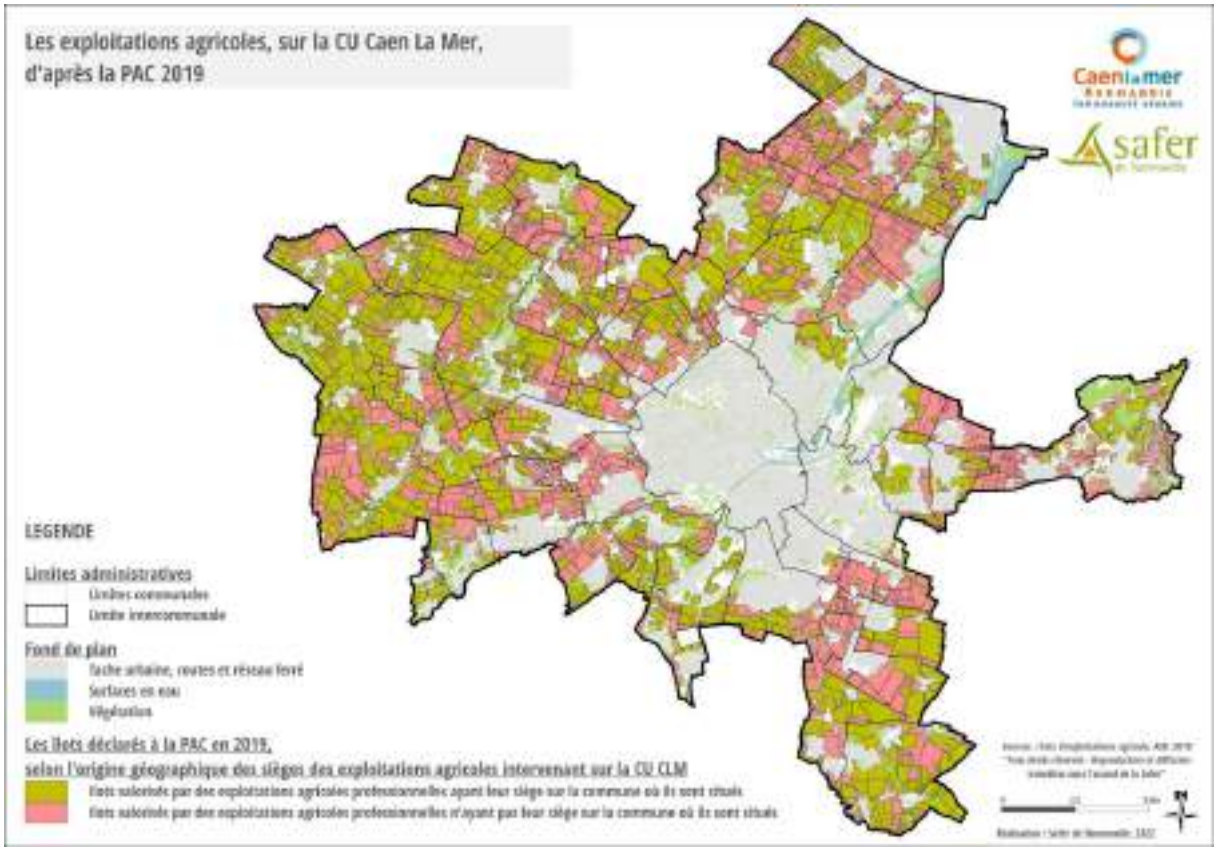
La SAU de 5 communes du pourtour Nord-Est de la CU Caen la mer (Blainville-sur-Orne, Colombelles, Cuverville, Sannerville et Troarn) est avant tout valorisée par des exploitations n'ayant pas leur siège sur la CU Caen la mer, ce qui s'explique essentiellement par leur position géographique.

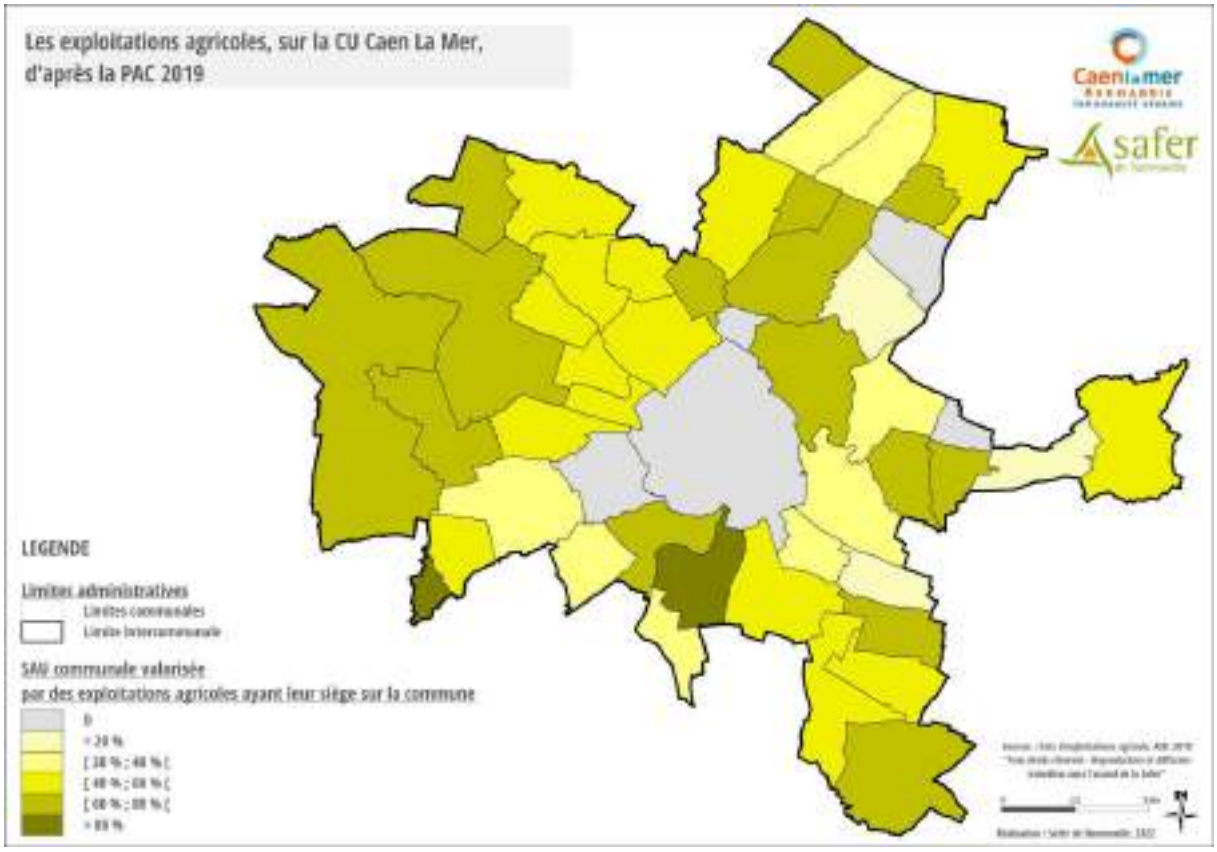
L'analyse des îlots PAC à l'échelle communale montre que 54 % de la SAU des communes du territoire, soit un peu plus de 11 000 ha sont valorisés par des exploitations ayant leur siège sur chacune des communes de la CU Caen la mer.

Bien que situées en limite de la CU Caen la mer, les communes à l'Ouest sont avant tout valorisées par des exploitations ayant leur siège sur leur territoire ; c'est également le cas des communes en limite Nord de l'agglomération et au Sud de la CU.

Par ailleurs, une quinzaine de communes ont moins de la moitié de leur SAU valorisée par des exploitations ayant leur siège sur leur territoire.
Et 5 communes ne comptent pas de surface valorisée par des exploitations ayant leur siège sur leur territoire (Bénouville, Bretteville-sur-Odon, Caen, Cuverville et Epron). Ceci parce qu'aucune exploitation n'a de siège sur ces communes.



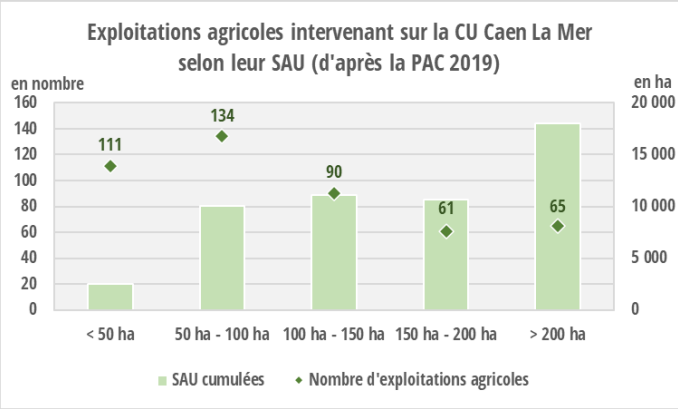

Les exploitations agricoles, sur la CU Caen La Mer,
d'après la PAC 2019
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Fond de plan
Tache urbaine, routes et réseau ferré
Surfaces en eau
Végétation
Les îlots déclarés à la PAC en 2019,
selon l'origine géographique des sièges des exploitations agricoles intervenant sur la CU CLM
Îlots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles ayant leur siège sur la commune où ils sont situés
Îlots valorisés par des exploitations agricoles professionnelles n'ayant pas leur siège sur la commune où ils sont situés


Les exploitations agricoles, sur la CU Caen La Mer,
d'après la PAC 2019
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
SAU communale valorisée
par des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune
0
< 20 %
[20 % ; 40 % [
[40 % ; 60 % [
[60 % ; 80 % [
> 80 %

SAU VALORISEE A L'ECHELLE COMMUNALE SUR LA CU CAEN LA MER
(Source : PAC 2019 – ASP)

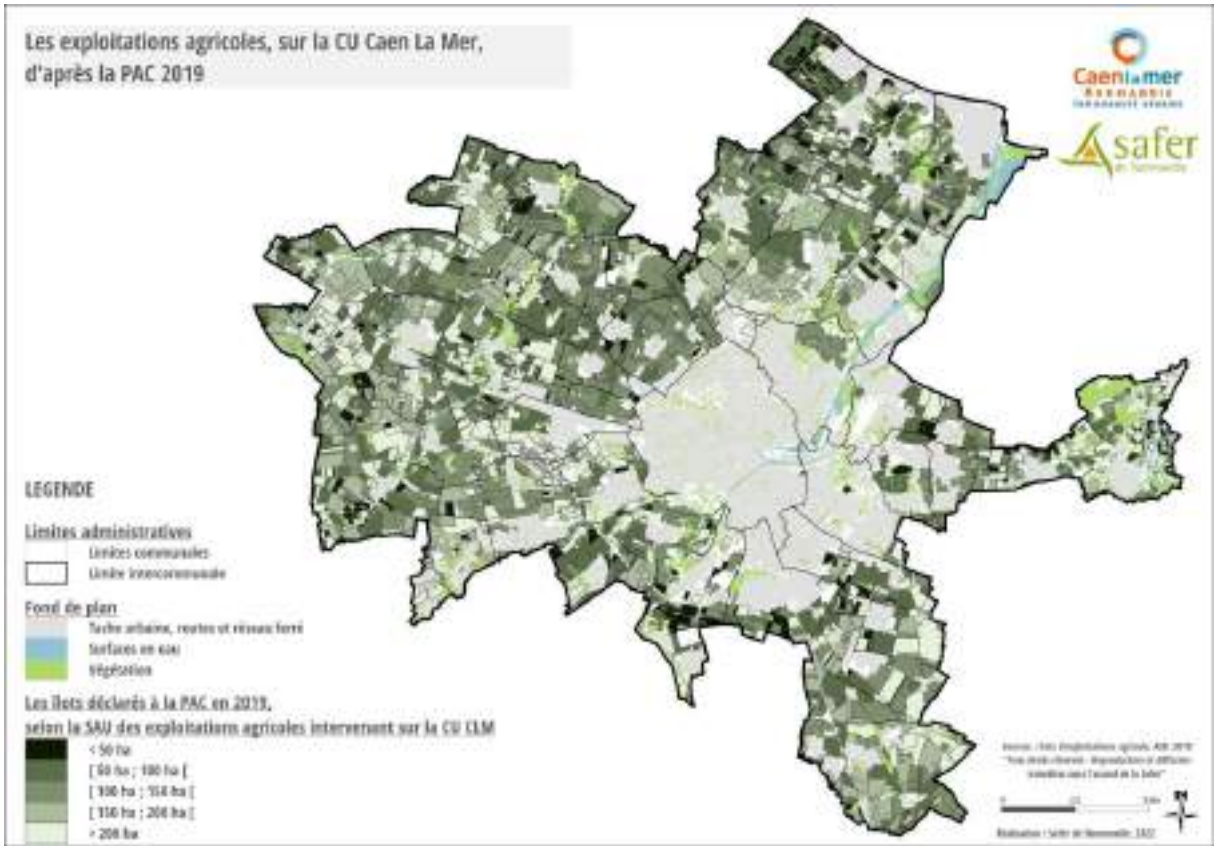
Commune	Surface valorisée par des exploitations n'ayant pas leur siège sur la CU CLM	Surface valorisée par des exploitations ayant leur siège sur la CU CLM	Rapport surface valorisée par des exploitations ayant leur siège sur la CU CLM	Surface valorisée par des exploitations n'ayant pas leur siège sur la commune	Surface valorisée par des exploitations ayant leur siège sur la commune	Rapport surface valorisée par des exploitations ayant leur siège sur la commune
Authie	113,3 ha	116,7 ha	50,7 %	8,2 ha	221,8 ha	96,4 %
Bénouville	295,4 ha	0 ha	0 %	69,6 ha	225,8 ha	76,5 %
Biéville-Beuville	191,5 ha	561 ha	74,6 %	136,1 ha	616,5 ha	81,9 %
Blainville-sur-Orne	211,6 ha	26,1 ha	11 %	147,4 ha	90,3 ha	38 %
Bourguébus	233,3 ha	167,7 ha	41,8 %	73,1 ha	327,8 ha	81,8 %
Bretteville-sur-Odon	278,3 ha	0 ha	0 %	80,6 ha	197,7 ha	71 %
Caen	26 ha	0 ha	0 %	4,1 ha	21,9 ha	84,1 %
Cairon	228,5 ha	189,9 ha	45,4 %	158,5 ha	259,9 ha	62,1 %
Cambes-en-Plaine	81,1 ha	149,7 ha	64,9 %	13,9 ha	216,8 ha	94 %
Carpiquet	122,1 ha	154,3 ha	55,8 %	77,3 ha	199,1 ha	72 %
Castine-en-Plaine	315,7 ha	311,1 ha	49,6 %	219,1 ha	407,6 ha	65 %
Colleville-Montgomery	387,1 ha	117,4 ha	23,3 %	97,1 ha	407,4 ha	80,7 %
Colombelles	123,1 ha	59,8 ha	32,7 %	121,7 ha	61,2 ha	33,5 %
Cormelles-le-Royal	33,5 ha	15,9 ha	32,2 %	21,8 ha	27,7 ha	56 %
Cuverville	124,8 ha	0 ha	0 %	110,2 ha	14,6 ha	11,7 %
Démouville	62 ha	112 ha	64,4 %	45,5 ha	128,6 ha	73,9 %
Epron	39,3 ha	0 ha	0 %	11,1 ha	28,3 ha	71,9 %
Eterville	215,3 ha	121,4 ha	36,1 %	163,1 ha	173,6 ha	51,6 %
Fleury-sur-Orne	30,8 ha	247,1 ha	88,9 %	0 ha	277,9 ha	100 %
Giberville	65,8 ha	131,8 ha	66,7 %	25,1 ha	172,5 ha	87,3 %
Grentheville	270,8 ha	21,8 ha	7,4 %	82,6 ha	210 ha	71,8 %
Hermanville-sur-Mer	390,7 ha	157,7 ha	28,8 %	273 ha	275,5 ha	50,2 %
Hérouville Saint Clair	30,7 ha	120,4 ha	79,7 %	15,2 ha	135,9 ha	89,9 %
Ifs	156,8 ha	171,9 ha	52,3 %	129,9 ha	198,8 ha	60,5 %
Le Castelet	262,4 ha	682,8 ha	72,2 %	180 ha	765,2 ha	81 %
Le Fresne-Camilly	197,1 ha	361,3 ha	64,7 %	80,6 ha	477,7 ha	85,6 %
Lion-sur-Mer	86,4 ha	234,9 ha	73,1 %	86,3 ha	234,9 ha	73,1 %
Louvigny	86,9 ha	255,2 ha	74,6 %	26,1 ha	315,9 ha	92,4 %
Mathieu	306,7 ha	408,4 ha	57,1 %	180,8 ha	534,3 ha	74,7 %
Mondeville	31 ha	16,5 ha	34,7 %	15,2 ha	32,4 ha	68,1 %
Mouen	95,6 ha	99,3 ha	50,9 %	37,7 ha	157,2 ha	80,7 %
Ouistreham	98,3 ha	145,6 ha	59,7 %	35,7 ha	208,1 ha	85,4 %
Périers-sur-le-Dan	89,4 ha	141,7 ha	61,3 %	75,8 ha	155,3 ha	67,2 %
Rosel	152,5 ha	133,2 ha	46,6 %	63,8 ha	221,9 ha	77,7 %
Rots	567,2 ha	1 318,3 ha	69,9 %	259,9 ha	1 625,6 ha	86,2 %
Saint-André-sur-Orne	83,3 ha	49 ha	37,1 %	20,8 ha	111,5 ha	84,3 %
St-Aubin-D'Arquenay	66,9 ha	159,4 ha	70,5 %	4,6 ha	221,6 ha	98 %
Saint-Contest	286,8 ha	271,4 ha	48,6 %	57,8 ha	500,3 ha	89,6 %
St-Germain-La-Blanche-Herbe	85,1 ha	86,8 ha	50,5 %	0 ha	171,9 ha	100 %
Saint-Manvieu-Norrey	211,5 ha	412,2 ha	66,1 %	141,2 ha	482,5 ha	77,4 %
Sannerville	277,8 ha	15,5 ha	5,3 %	241 ha	52,3 ha	17,8 %
Soliers	142,5 ha	234,9 ha	62,2 %	25,5 ha	351,9 ha	93,3 %
Thaon	314,7 ha	348 ha	52,5 %	83,3 ha	579,4 ha	87,4 %
Thue et Mue	935,1 ha	2 067,7 ha	68,9 %	612,6 ha	2 390,2 ha	79,6 %
Tourville-sur-Odon	13,7 ha	64,2 ha	82,4 %	0,4 ha	77,5 ha	99,5 %
Troarn	288 ha	236,1 ha	45,1 %	271,4 ha	252,7 ha	48,2 %
Verson	476,9 ha	226,8 ha	32,2 %	177,8 ha	525,8 ha	74,7 %
Villons-les-Buissons	133,9 ha	152,9 ha	53,3 %	13,5 ha	273,3 ha	95,3 %
CU Caen la mer	**9 317 ha**	**11 075,4 ha**	**54,3 %**	**4 776 ha**	**15 616 ha**	**76,6 %**

D'après la PAC de 2019, la SAU moyenne d'une exploitation agricole intervenant sur le territoire de la CU Caen la mer est de 137 ha. La plus petite SAU déclarée s'élève à moins de 1 ha et la plus grande SAU à près de 460 ha.



Au sein de la CU Caen la mer, cohabitent des exploitations déclarant de petites et de grandes SAU.
La moitié des exploitations intervenant sur la CU Caen la mer déclarent entre 50 et 150 ha à la PAC, représentant une SAU cumulée d'un peu plus de 21 150 ha.
Néanmoins, le territoire est ancré dans la plaine céréalière de Caen, où sont présentes de nombreuses exploitations agricoles déclarant des SAU de grandes superficies, supérieures à 150 ha ; elles représentent un peu plus du quart des exploitations agricoles.

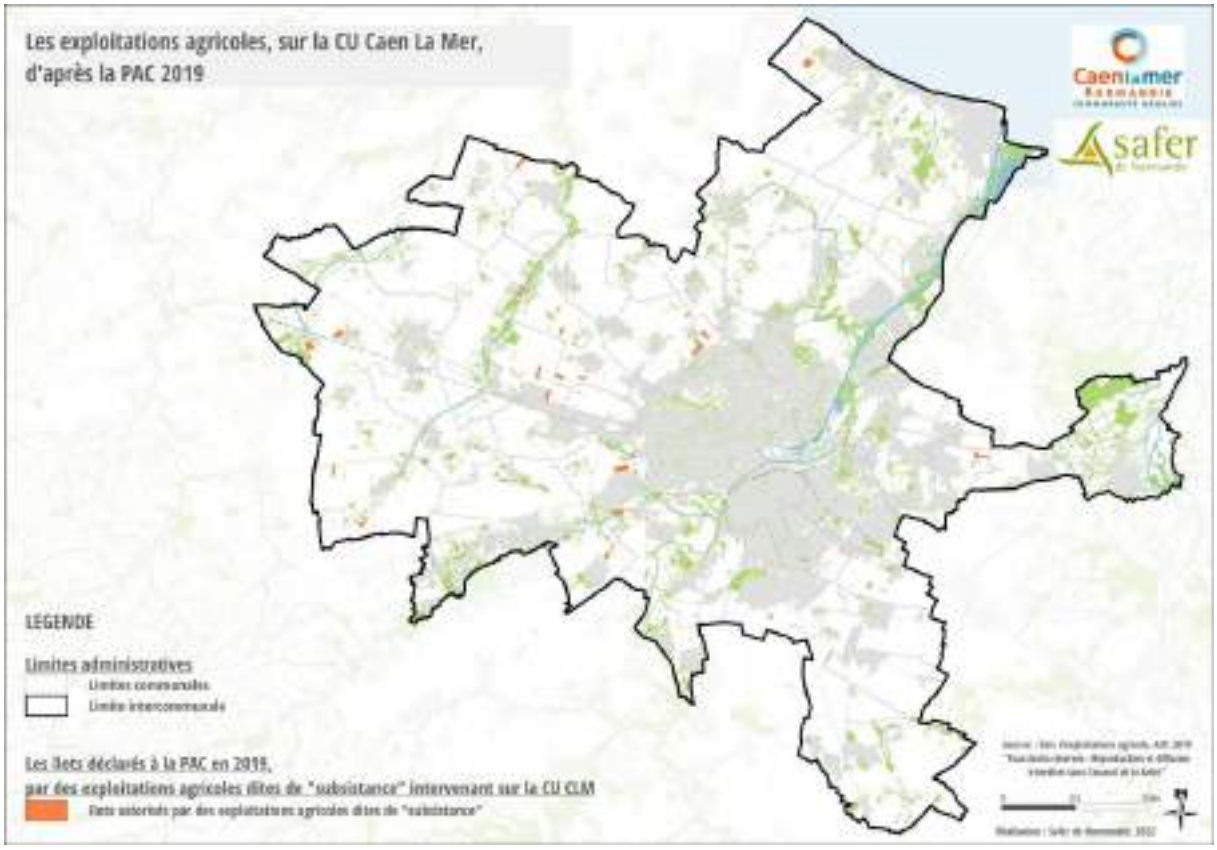
A l'inverse, 111 exploitations agricoles déclarent à la PAC une SAU inférieure à 50 ha. Elles sont notamment présentes au Nord du territoire sur les communes littorales de la CU Caen la mer (puisque ce sont pour beaucoup des exploitations maraichères, qui valorisent de ce fait peu de surfaces).



LA PRESENCE D'UNE AGRICULTURE DITE DE SUBSISTANCE …. OU DE TRAVAIL A FAÇON ?

Il s'agit d'exploitation déclarant un ou plusieurs îlots à la PAC détenues par des retraités agricoles qui ne sont donc plus exploitants professionnels (mais leur permettant de conserver des droits au regard de la PAC).

D'après la PAC 2019, au moins 25 exploitations agricoles seraient des exploitations dites de « subsistance » sur la CU Caen la mer (dont 20 d'entre elles déclarent leur siège sur le territoire).
Ces exploitations déclarent une SAU cumulée de près de 100 ha, soit 0,5 % de la SAU totale de la CU Caen la mer.
Elles déclarent entre 0,9 ha et 6,9 ha à la PAC.
Ces surfaces sont réparties sur 16 communes (Authie, Bretteville-sur-Odon, Castine-en-Plaine, Colleville-Montgomery, Démouville, Éterville, Le Castelet, Lion-sur-Mer, Mouen, Rosel, Rots, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Contest, Thaon, Thue et Mue et Verson) et sont localisées majoritairement en bordure Ouest de la zone urbanisée et en limite immédiate d'urbanisation.



La présence de ces exploitations agricoles dites de subsistance pose la question de la valorisation des surfaces déclarées, directement ou non par le déclarant (travail « à façon » ou non). De plus, la localisation des parcelles, en bordure d'urbanisation, pose également la question de l'opportunité (pour l'exploitant et / ou le propriétaire) d'une attente d'un changement de destination, vers sa constructibilité (rétention foncière).

ENJEUX

En élevage et en culture, les îlots agricoles de vaste superficie permettent d'optimiser la production agricole et sont plus faciles à entretenir.

Pour autant, les îlots de petites tailles peuvent convenir à d'autres activités comme le maraîchage ou l'arboriculture.

Permettre une adaptation de la structuration du parcellaire, en cohérence avec les systèmes d'exploitation actuels, leur potentiel évolution, et les enjeux territoriaux (eau, paysages, biodiversité) est primordial.

IV. La propriété publique et les réserves foncières

Les éléments méthodologiques liés à la base de données utilisée sont présentés dans la partie introductive de ce rapport.

LA PROPRIETE PUBLIQUE

UNE PRESENCE FORTE DE LA PROPRIETE PUBLIQUE

Sur la CU Caen la mer, un plus de 4 600 ha sont recensés en propriété publique ou assimilée, soit près de 13 % de la superficie intercommunale et 14 % de la superficie totale cadastrée sur le territoire (c'est entre 2 à 3 fois plus qu'aux échelles départementale et régionale).

Au total, ces surfaces sont réparties sur près de 9 250 parcelles cadastrales, appartenant à 724 comptes de propriété différents.

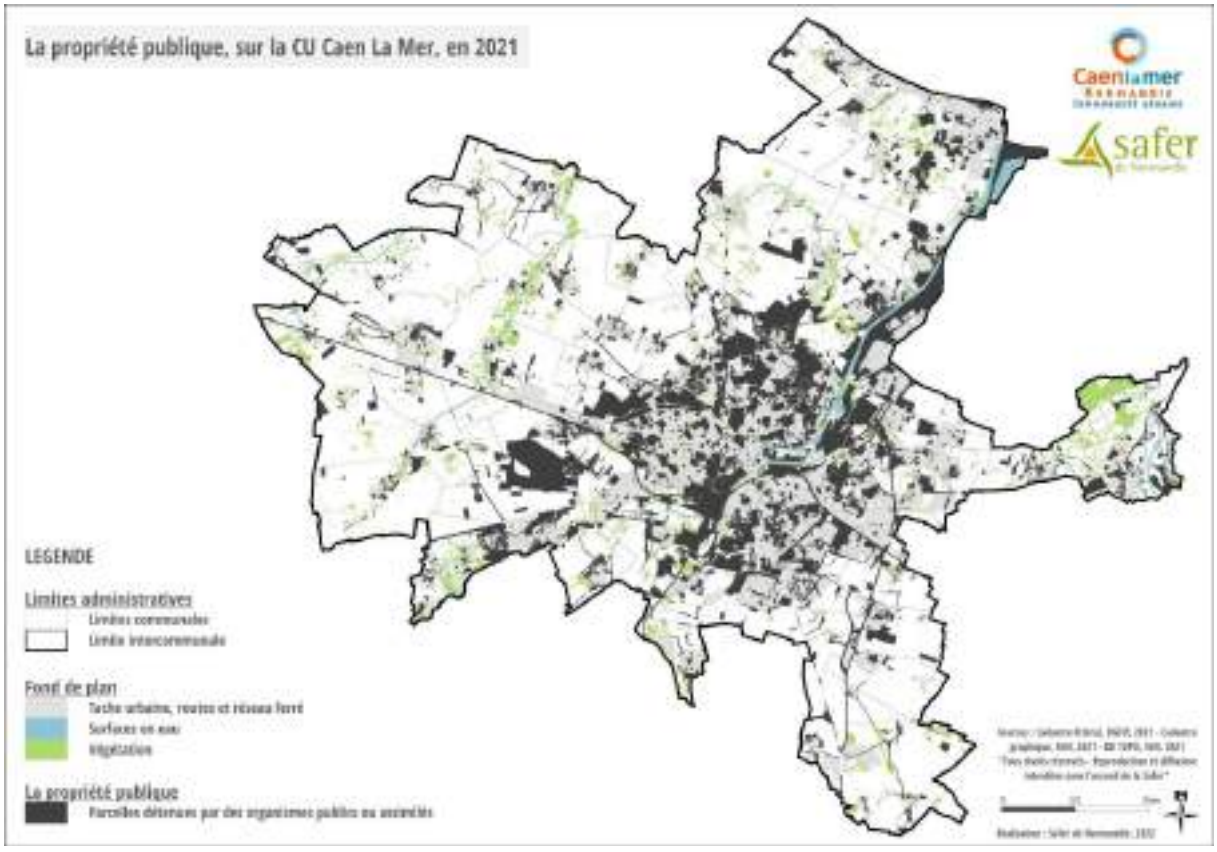
La superficie moyenne d'une parcelle en propriété publique est d'un peu plus de 5 000 m², avec des écarts allant du m² à près de 78 ha.

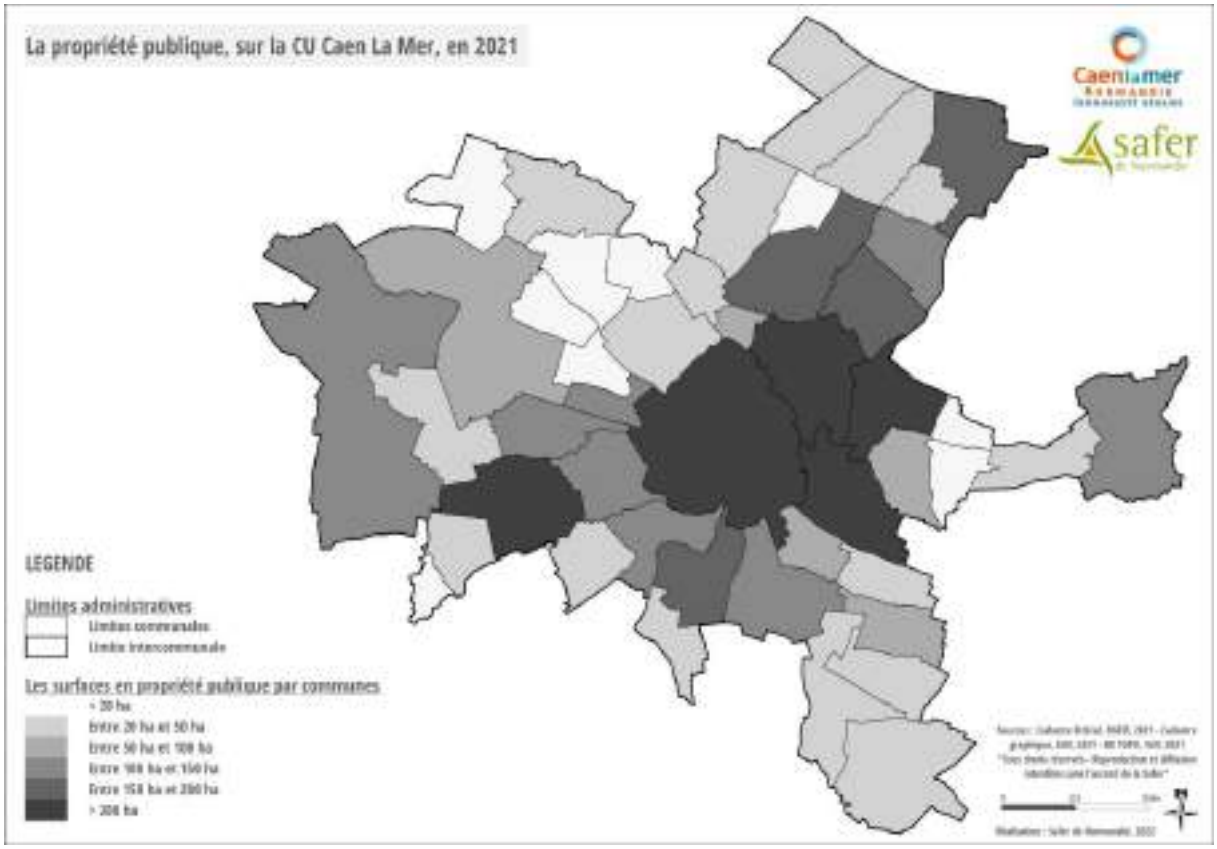
En moyenne, un compte de propriété détient 13 parcelles cadastrales, avec des écarts allant de 1 parcelle à 1 252 parcelles.

En moyenne, un peu moins de 100 ha par commune sont détenus par des propriétaires publics ou assimilés sur la CU Caen la mer, avec des écarts entre les communes allant de 2,78 ha à près de 900 ha.

Environ 20 % des surfaces en propriété publiques sont localisées sur la commune de Caen.

De même, en moyenne, près de 200 parcelles par commune sont détenues par des propriétaires publics ou assimilés sur la CU Caen la mer, avec des écarts entre les communes allant de 19 à 1 734 parcelles.


La propriété publique, sur la CU Caen La Mer, en 2021
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Fond de plan
Tache urbaine, routes et réseau ferré
Surfaces en eau
Végétation
La propriété publique
Parcelles détenues par des organismes publics ou assimilés


La propriété publique, sur la CU Caen La Mer, en 2021
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Les surfaces en propriété publique par communes
< 20 ha
Entre 20 ha et 50 ha
Entre 50 ha et 100 ha
Entre 100 ha et 150 ha
Entre 150 ha et 200 ha
> 200 ha

PROPRIETE PUBLIQUE ET ASSIMILEE, PAR COMMUNE, SUR LA CU CAEN LA MER, EN 2021

Communes	Surfaces	Nombre de parcelles
Authie	15,43 ha	98
Bénouville	134,8 ha	156
Biéville-Beuville	165,1 ha	128
Blainville-sur-Orne	158,8 ha	239
Bourguébus	21,16 ha	61
Bretteville-sur-Odon	143,6 ha	254
Caen	891 ha	1734
Cairon	14,63 ha	59
Cambes-en-Plaine	21,16 ha	276
Carpiquet	138,7 ha	178
Castine-en-Plaine	43,75 ha	81
Colleville-Montgomery	49,95 ha	101
Colombelles	203,1 ha	206
Cormelles-le-Royal	80,43 ha	190
Cuverville	6,585 ha	44
Démouville	19,21 ha	80
Epron	58,26 ha	88
Eterville	35,93 ha	109
Fleury-sur-Orne	165,2 ha	258
Giberville	69,88 ha	140
Grentheville	26,21 ha	64
Hermanville-sur-Mer	23,68 ha	116
Hérouville Saint Clair	366,5 ha	686
Ifs	124,9 ha	249

Communes	Surfaces	Nombre de parcelles
Le Castelet	28,82 ha	99
Le Fresne-Camilly	10,3 ha	115
Lion-sur-Mer	33,13 ha	121
Louvigny	109,1 ha	186
Mathieu	23,56 ha	63
Mondeville	232,6 ha	455
Mouen	37,34 ha	110
Ouistreham	195,3 ha	407
Périers-sur-le-Dan	2,778 ha	19
Rosel	6,622 ha	32
Rots	68,72 ha	183
Saint-André-sur-Orne	25,2 ha	97
St-Aubin-D'Arquenay	29,73 ha	111
Saint-Contest	49,67 ha	213
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	118,5 ha	123
Saint-Manvieu-Norrey	27,9 ha	152
Sannerville	25,52 ha	101
Soliers	58,31 ha	84
Thaon	21,74 ha	101
Thue et Mue	139,9 ha	346
Tourville-sur-Odon	10,72 ha	39
Troarn	104 ha	201
Verson	284,3 ha	237
Villons-les-Buissons	11,23 ha	48

LA MAJORITE DES PARCELLES EN PROPRIETE PUBLIQUES SONT EN NATURE DE « SOL »

Sur la CU Caen la mer, les parcelles en propriété publique sont majoritairement en nature de « sol » (parcelles comprenant du bâti), à près de 40 % (près de 1 800 ha).

Ces parcelles sont notamment localisées dans l'espace urbain, sur Caen et sa proche périphérie.

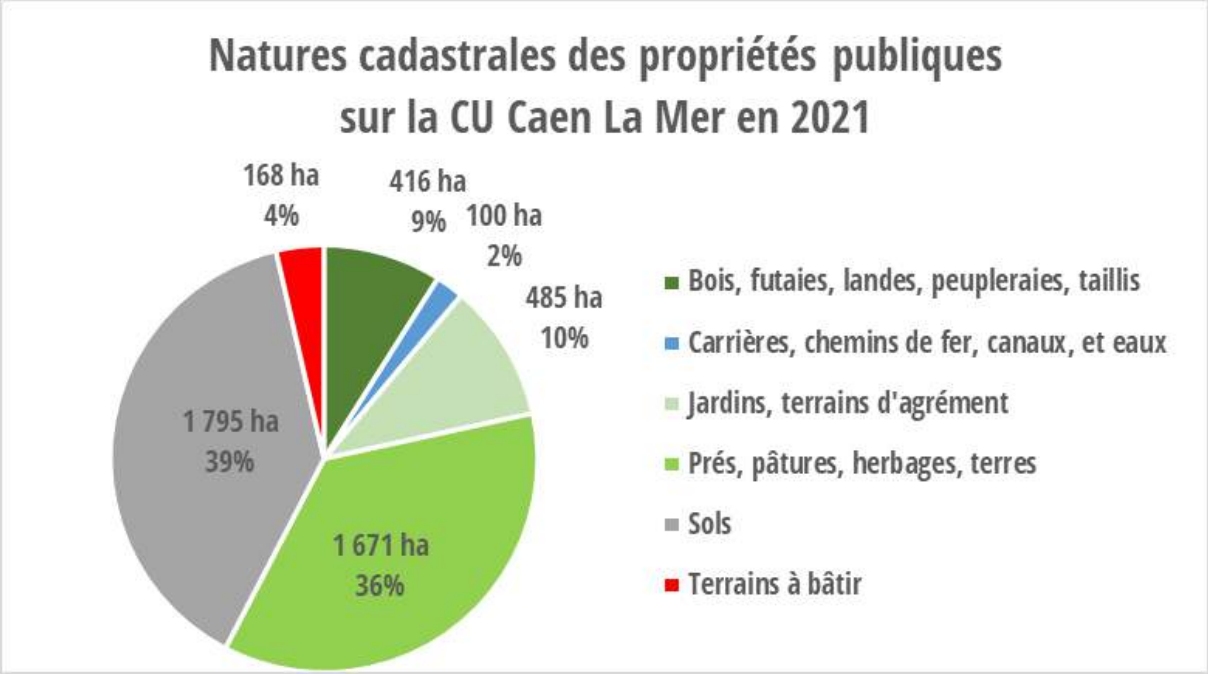
Ceci est plutôt logique dans la mesure, où ces parcelles sont bâties (sur lesquelles sont érigés des bâtiments administratifs ou assimilés).

Près de 500 ha, soit 10 % de la propriété publique totale sur la CU Caen la mer sont classés en jardins ou terrains d'agrément.
On y trouve notamment le golf de Caen la mer (sur Biéville-Beuville), la vallée des jardins, la Colline aux Oiseaux et la vallée du Mémorial (sur Caen), mais aussi les jardins familiaux (sur Cormelles-le-Royal, etc.).

Les parcelles à caractères agricole ou naturel représentent l'autre moitié des parcelles en propriété publique, avec une dominance des parcelles en nature agricole (prés et terres). Ces dernières représentent 36 % de la propriété publique totale (avec près de 1 700 ha). On les retrouve partout sur le territoire en dehors de la zone urbanisée.

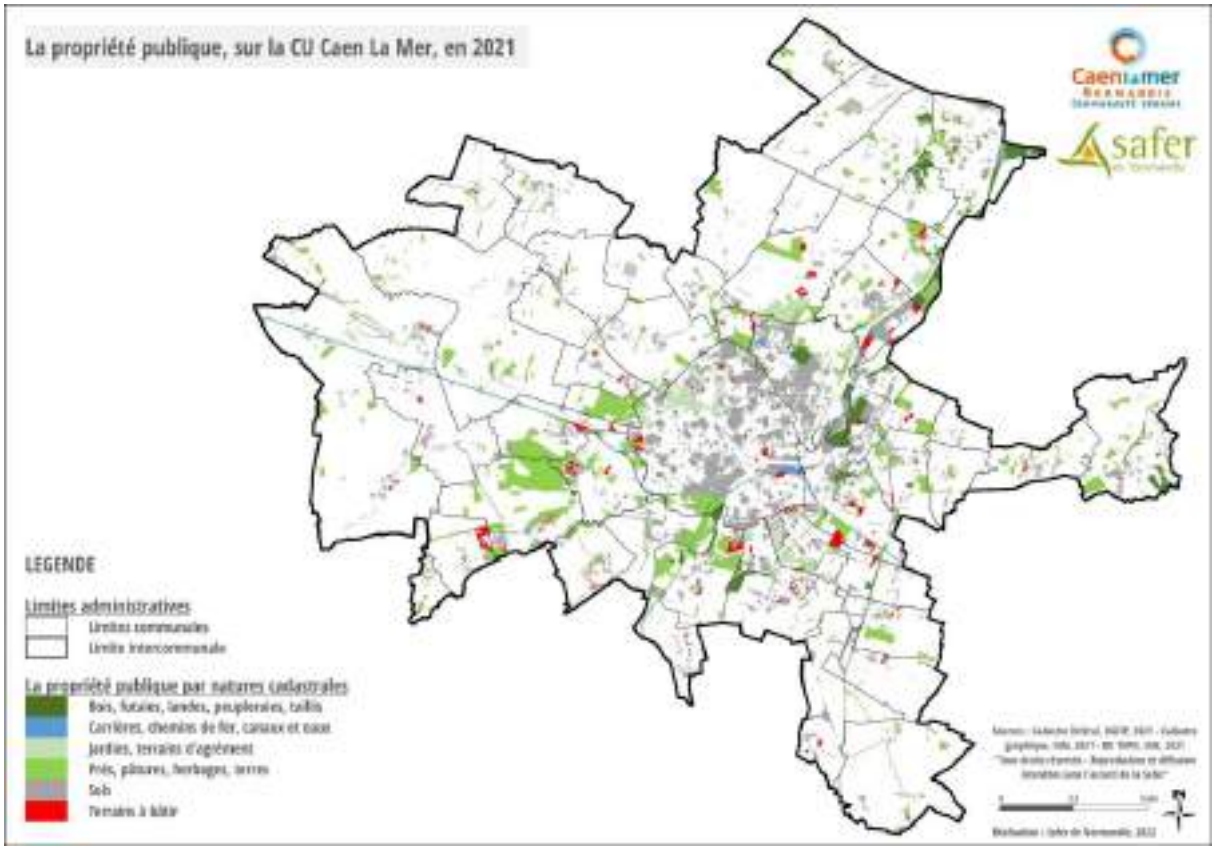
Les parcelles en bois et assimilés représentent près de 10 % de la surface en propriété publique, pour un peu plus de 400 ha et correspondent entre autres au Bois de Lebisey, au Domaine de Beauregard, à la forêt d'Ifs, etc.

2 % soit 100 ha sont en natures de carrières, chemins de fer, canaux et eaux et correspondent majoritairement aux voies ferrées et à une partie des infrastructures de la gare de Caen.



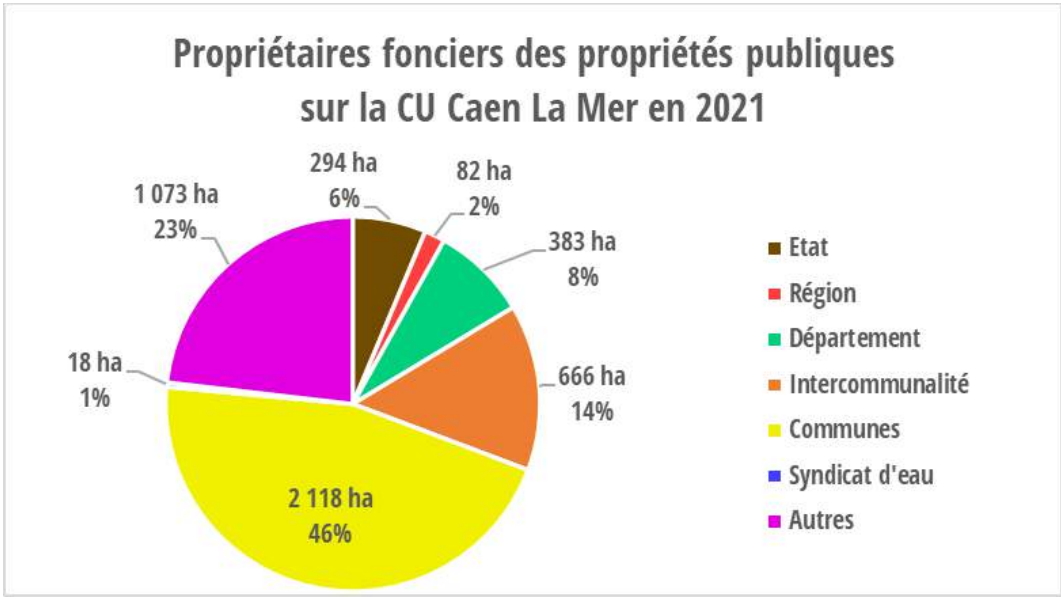
PROPRIETE PUBLIQUE ET ASSIMILEE SUR LA CU CAEN LA MER, EN 2021, PAR NATURES CADASTRALES

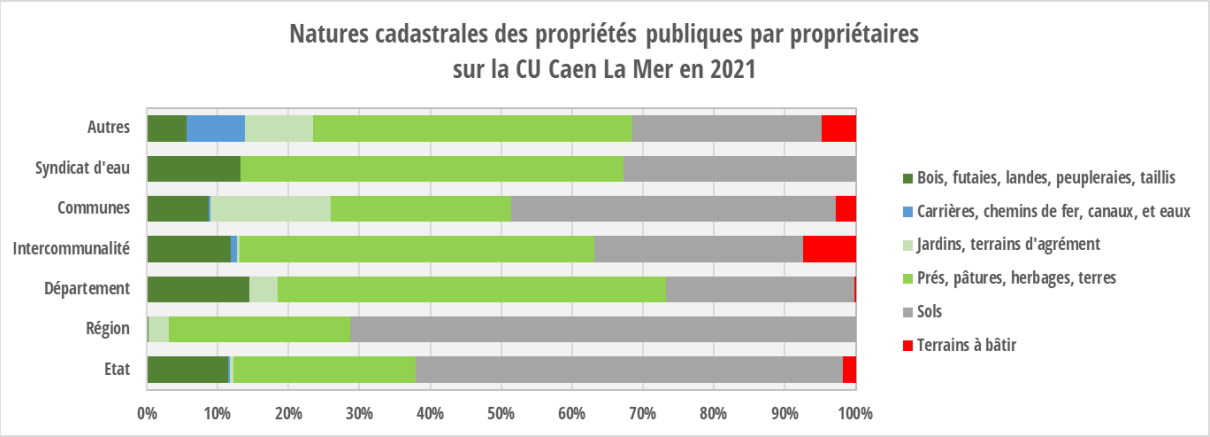
Natures cadastrales	Surfaces		Parcelles cadastrales	
Bois, futaies, landes, peupleraies, taillis	416 ha	9 %	452	4,9 %
Carrières, chemins de fer, canaux, et eaux	100 ha	2,2 %	77	0,8 %
Jardins, terrains d'agrément	485 ha	10,5 %	498	5,4 %
Prés, pâtures, herbages, terres	1 671 ha	36,1 %	1361	14,7 %
Sols	1 795 ha	38,7 %	6199	67,1 %
Terrains à bâtir	168 ha	3,6 %	651	7 %
Total	**4 634 ha**	**100 %**	**9 238**	**100 %**



LA MAJORITE DES PARCELLES EN PROPRIETE PUBLIQUE SONT DETENUES PAR LES COMMUNES

Sur la CU Caen la mer, les parcelles en propriété publique sont majoritairement détenues par les communes, pour environ 2 120 ha et un peu plus de 6 300 parcelles cadastrales.





Elles sont localisées sur l'ensemble du territoire de la CU Caen la mer et correspondent à des infrastructures telles que les terrains de sport, les chemins et routes communales, les voies de lotissements (non encore rétrocédées au domaine public), mais également à des parcelles agricoles (valorisées ou non par des exploitations agricoles professionnelles), etc.

Les autres organismes ayant des missions de service public ou assimilés détiennent environ ¼ des surfaces en propriété publique sur la CU Caen la mer, soit près de 1 100 ha.
On va retrouver la voie ferrée appartenant à la SNCF, des locaux administratifs et de santé (parcelles classées en nature de sol) appartenant notamment aux hôpitaux, mais aussi des parcelles agricoles (prés et terres) appartenant à des opérateurs fonciers ou assimilés (Safer, Terre de Liens, EPFN, etc.) et au CEL.

La CU Caen la mer détient aussi du foncier, près de 700 ha, soit près de 15 % de la propriété publique totale du territoire.
Ces parcelles correspondent entre autres, à l'aéroport de Caen-Carpiquet, la centrale solaire au sol, sur l'ancien site de la SMN à Colombelles, le site de la station d'épuration du nouveau monde sur Hérouville Saint Clair et Mondeville, la zone industrielle du Mont-Coco à Caen, etc.
La moitié des parcelles détenues sont classées en agricole (prés ou terres) et 7 % sont classées en terrains à bâtir (dont on peut supposer un changement d'usage imminent).

L'Etat détient environ 6 % de la propriété publique sur la CU Caen la mer, pour près de 300 ha et correspondent essentiellement à la prison de Caen, des bâtiments administratifs des services de l'Etat (DREAL, DDTM, etc.) et des infrastructures de transport (RD 658), etc..

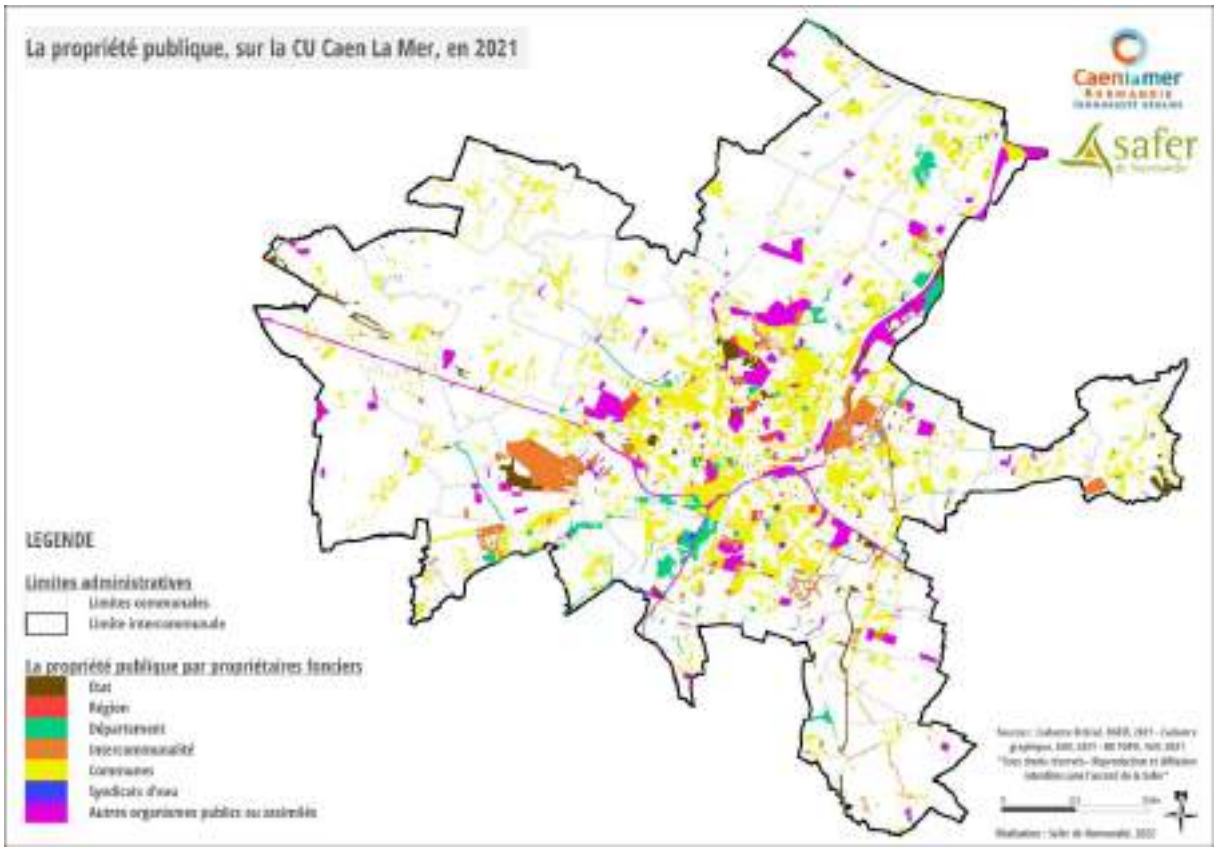
Le département est propriétaire sur la CU Caen la mer de près de 400 ha (un peu plus de 8 % de la propriété publique du territoire) correspondant en partie aux ENS des berges de l'Orne, des vallées de l'Odon et du Dan, au Bois du Caprice ou encore au Château de Bénouville et quelques tronçons de routes départementales.

La région est propriétaire de 82 ha (environ 2% de la propriété publique) correspondant essentiellement à des parcelles bâties (lycées, etc.) mais également au site de l'Abbaye d'Ardenne sur Saint-Germain-la-Blanche-Herbe.

Les syndicats d'eau détiennent très peu de surfaces sur la CU Caen la mer, un peu moins de 20 ha, correspondant à des points de captages d'eau et à l'usine de l'Orne sur Louvigny (usine de traitement de l'eau potable).

PROPRIETE PUBLIQUE ET ASSIMILEE SUR LA CU CAEN LA MER, EN 2021, PAR PROPRIETAIRES

Propriétaires	Surfaces		Parcelles cadastrales	
Etat	294 ha	6,3 %	415	4,5 %
Région	82 ha	1,8 %	63	0,7 %
Département	383 ha	8,3 %	713	7,7 %
Intercommunalité	666 ha	14,4 %	805	8,7 %
Communes	2 118 ha	45,7 %	6 332	68,5 %
Syndicats d'eau	18 ha	0,4 %	65	0,7 %
Autres organismes ayant des missions de service public ou assimilés	1 073 ha	23,2 %	845	9,1 %
Total	**4 634 ha**	**100 %**	**9 238**	**100 %**



LA PROPRIETE FONCIERE PUBLIQUE A CARACTERE OU A VOCATION AGRICOLE SUR LA CU CAEN LA MER

La propriété publique à caractère ou à vocation agricole sur la CU Caen la mer s'élève à environ 1 840 ha, soit près de 40 % de la propriété publique totale du territoire et à 5,5 % de la superficie totale cadastrée sur le territoire.

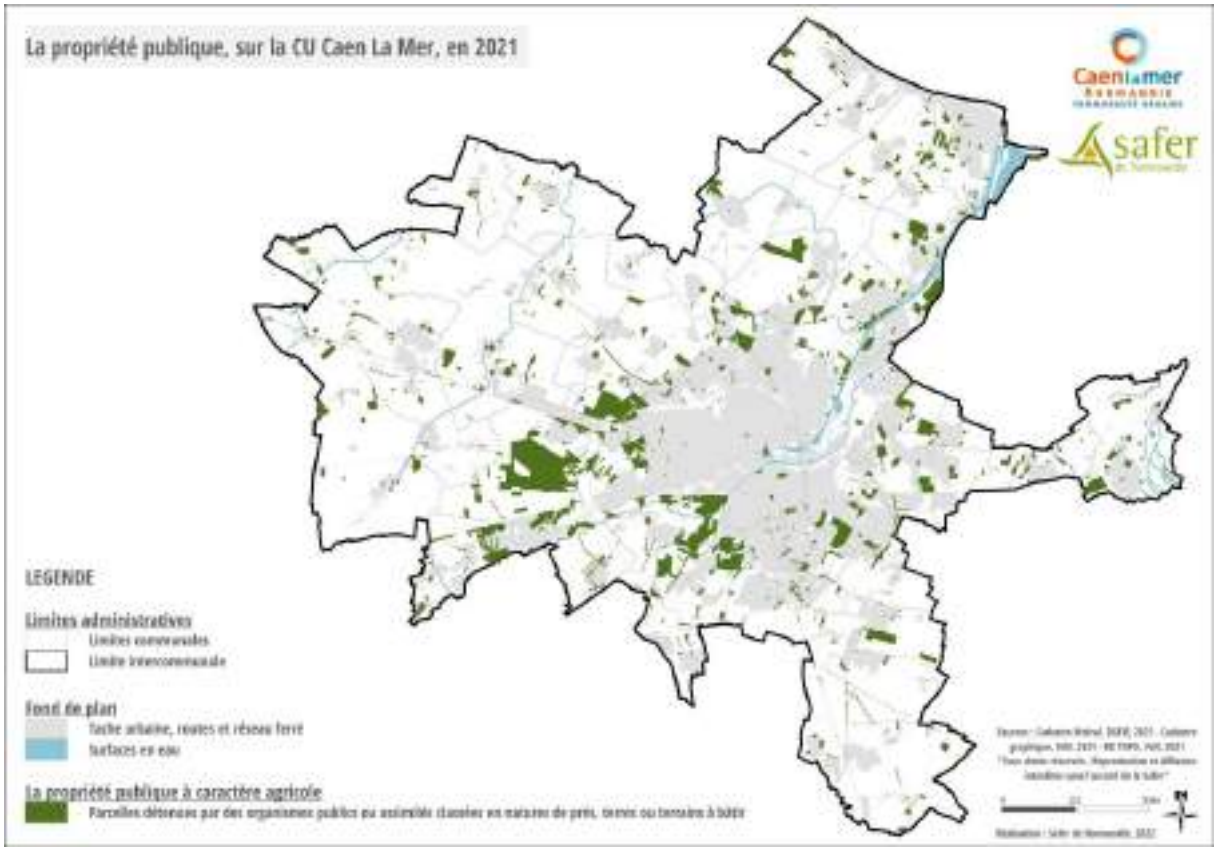
Au total, ces 1 840 ha appartiennent à 320 comptes de propriété et sont répartis sur un peu plus de 2 000 parcelles cadastrales, soit une moyenne d'un peu moins de 1 ha (soit 2 fois plus que la superficie moyenne des parcelles en propriété publique sur le territoire). Et près de la moitié des parcelles sont inférieures à 5 000 m² et un peu plus de 2 % sont supérieures à 10 ha (soit près de 50 parcelles).
La plus petite parcelle est d'1 m² et la plus grande est de 77,9 ha.

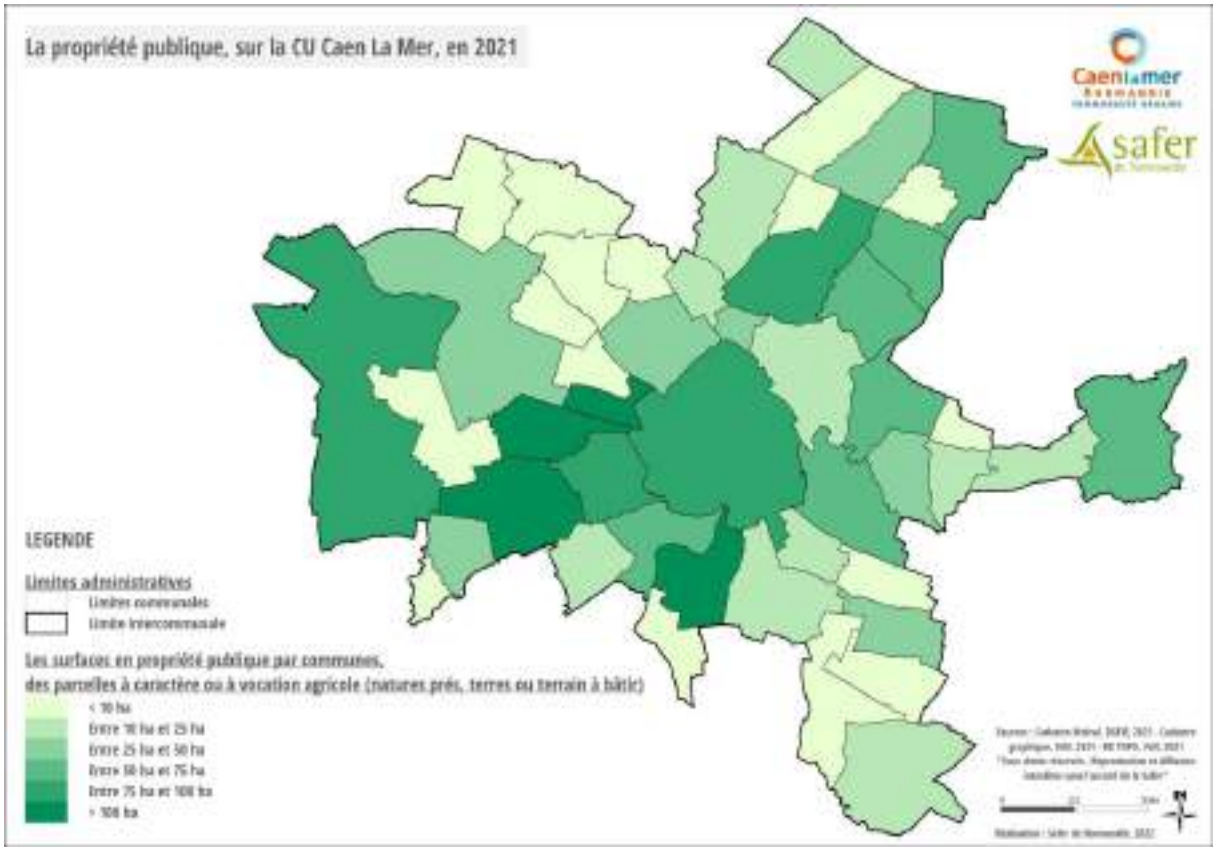
Toutes les communes de la CU Caen la mer recensent des parcelles en propriété publique à caractère ou à vocation agricole.
Plus de 250 ha sont recensés sur Verson et un peu plus de 3 000 m² sur Périers-sur-le-Dan.

Ces parcelles sont réparties sur l'ensemble du territoire mais nombre d'entre elles sont localisées en périphérie de la zone urbanisée, dans le quart Sud-Ouest du territoire et sur les communes entre Caen et la mer.

PROPRIETE PUBLIQUE A CARACTERE AGRICOLE SUR LA CU CAEN LA MER, EN 2021

Commune	Surfaces	Nombre de parcelles
Authie	9,8 ha	45
Bénouville	66,2 ha	52
Biéville-Beuville	77,4 ha	44
Blainville-sur-Orne	50,4 ha	58
Bourguébus	3,4 ha	13
Bretteville-sur-Odon	98 ha	126
Caen	94,1 ha	147
Cairon	3,4 ha	12
Cambes-en-Plaine	13,9 ha	20
Carpiquet	101,5 ha	38
Castine-en-Plaine	7,7 ha	23
Colleville-Montgomery	27,8 ha	31
Colombelles	57,2 ha	63
Cormelles-le-Royal	24,6 ha	37
Cuverville	3,5 ha	11
Démouville	11,3 ha	13
Epron	42,ha	27
Eterville	19,8 ha	43
Fleury-sur-Orne	114 ha	81
Giberville	33,2 ha	11
Grentheville	4,1 ha	12
Hermanville-sur-Mer	5,4 ha	22
Hérouville Saint Clair	22,8 ha	37
Ifs	13,5 ha	47
Le Castelet	14,7 ha	28
Le Fresne-Camilly	4,4 ha	23
Lion-sur-Mer	23,9 ha	39
Louvigny	59,4 ha	60
Mathieu	15,8 ha	20
Mondeville	70,6 ha	71
Mouen	30,1 ha	65
Ouistreham	52,3 ha	114
Périers-sur-le-Dan	0,3 ha	5
Rosel	6 ha	15
Rots	47,4 ha	46
Saint-André-sur-Orne	7,4 ha	37
Saint-Aubin-d'Arquenay	5,3 ha	18
Saint-Contest	29,1 ha	62
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	106,2 ha	49
Saint-Manvieu-Norrey	5,8 ha	32
Sannerville	16,6 ha	40
Soliers	36 ha	20
Thaon	7,7 ha	19
Thue et Mue	75,9 ha	83
Tourville-sur-Odon	8,2 ha	5
Troarn	51,6 ha	53
Verson	253,7 ha	87
Villons-les-Buissons	5,3 ha	8
CU Caen la mer	1 839 ha	2012


La propriété publique, sur la CU Caen La Mer, en 2021
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Fond de plan
Tache urbaine, routes et réseau ferré
Surfaces en eau
La propriété publique à caractère agricole
Parcelles détenues par des organismes publics ou assimilés classées en natures de prés, terres ou terrains à bâtir


La propriété publique, sur la CU Caen La Mer, en 2021
LEGENDE
Limites administratives
Limites communales
Limite intercommunale
Les surfaces en propriété publique par communes,
des parcelles à caractère ou à vocation agricole (natures prés, terres ou terrain à bâtir)
< 10 ha
Entre 10 ha et 25 ha
Entre 25 ha et 50 ha
Entre 50 ha et 75 ha
Entre 75 ha et 100 ha
> 100 ha

LA MAJORITE DES PARCELLES EN PROPRIETE PUBLIQUE A CARACTERE AGRICOLE DETENUES PAR LES COMMUNES ET LA CU CAEN LA MER

Sur la CU Caen la mer, les surfaces en propriété publique à caractère agricole (classées en nature de « prés », « terres » et « terrains à bâtir » au cadastre) appartiennent en majorité aux communes et à la CU Caen la mer (plus de la moitié des surfaces et 70 % des parcelles).

Ces parcelles correspondent à diverses emprises telles que la SHUC de Caen, les cimetières, les terrains de football, etc.

De nombreuses parcelles n'ont en réalité plus de caractère agricole, mais dont le changement d'usage n'a pas été enregistré au cadastre. Il s'agit majoritairement d'emprises linéaires de petite superficie, liées à des voiries ou chemins, des bordures de routes (dans l'attente de la création de piste cyclable ?), etc.

De nombreuses parcelles sont destinées à être urbanisées puisque zonées dans les documents d'urbanisme en vigueur (zones AU, 1AU et 2AU, par exemple sur Ouistreham, Sannerville, Troarn, Verson, etc.) mais aussi pour des projets déjà définis, ZAC de la Gare sur Mathieu, une partie de la ZAC des Hauts de l'Orne sur Fleury-sur-Orne, zone d'activités du Clos de la Hogue sur Bénouville, une partie du quartier Koenig sur Bretteville-sur-Odon, le parc d'activités des Rives de l'Odon sur Mouen et Verson, etc..

Le département du Calvados possède un peu plus de 200 ha à caractère agricole correspondant principalement aux ENS des berges de l'Orne, des vallées de l'Odon et du Dan, au Bois du Caprice.

Les organismes ayant des missions de service public et assimilés détiennent environ 30 % des surfaces des parcelles à caractère agricole, et un peu moins de 13 % des parcelles. Il s'agit principalement de parcelles en propriété de la Safer (réserves foncières), de l'EPFN (dans le cadre de projet d'urbanisation), de l'hôpital de Caen (probablement des parcelles issues de donations de patients, pour environ 50 ha) et du SYVEDAC.

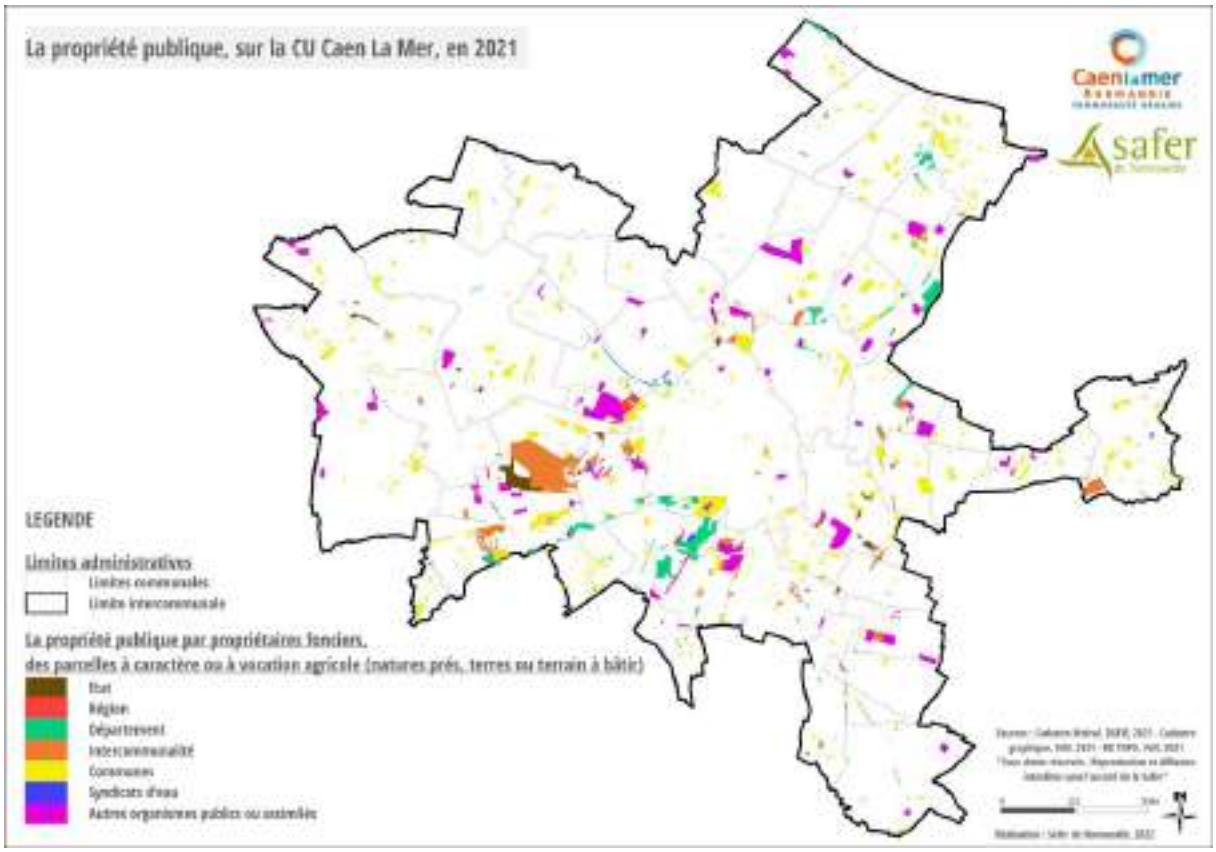
L'Etat est propriétaire d'un peu plus de 80 ha à caractère agricole pour 79 parcelles cadastrales. Environ 60 ha correspondent à une partie de l'aéroport de Caen-Carpiquet (l'ancienne base militaire 720 sur Verson) et le reste des surfaces correspondent à des emprises routières et assimilées (bassins de rétentions des eaux pluviales, le long de la RN 13, etc.).

La région Normandie possède une vingtaine d'hectares dans la CU Caen la mer à caractère agricole dont des terrains sur Epron sur le site de l'EnsiCaen ainsi que sur Saint-Germain-la-Blanche-Herbe autour de l'Abbaye d'Ardenne.

Le syndicat d'Eau du Bassin Caennais possède également des surfaces à caractère agricole au sein des périmètres de protection des captages d'eau potable (sur 7 communes de la CU Caen la mer, principalement sur Louvigny et Hérouville Saint Clair).

PROPRIETE PUBLIQUE ET ASSIMILEE A CARACTERE AGRICOLE (NATURES PRES, TERRES ET TERRAINS A BATIR) SUR LA CU CAEN LA MER, EN 2021, PAR PROPRIETAIRES

Propriétaires	Surfaces		Parcelles cadastrales	
Etat	81 ha	4,4 %	79	3,9 %
Région	21 ha	1,1 %	10	0,5 %
Département	211 ha	11,4 %	236	11,7 %
Intercommunalité	382 ha	20,8 %	327	16,3 %
Communes	600 ha	32,6 %	1 085	53,9 %
Syndicats d'eau	10 ha	0,5 %	20	1 %
Autres organismes ayant des missions de service public ou assimilés	535 ha	29,1 %	255	12,7 %
Total	**1 839 ha**	**100 %**	**2 012**	**100 %**



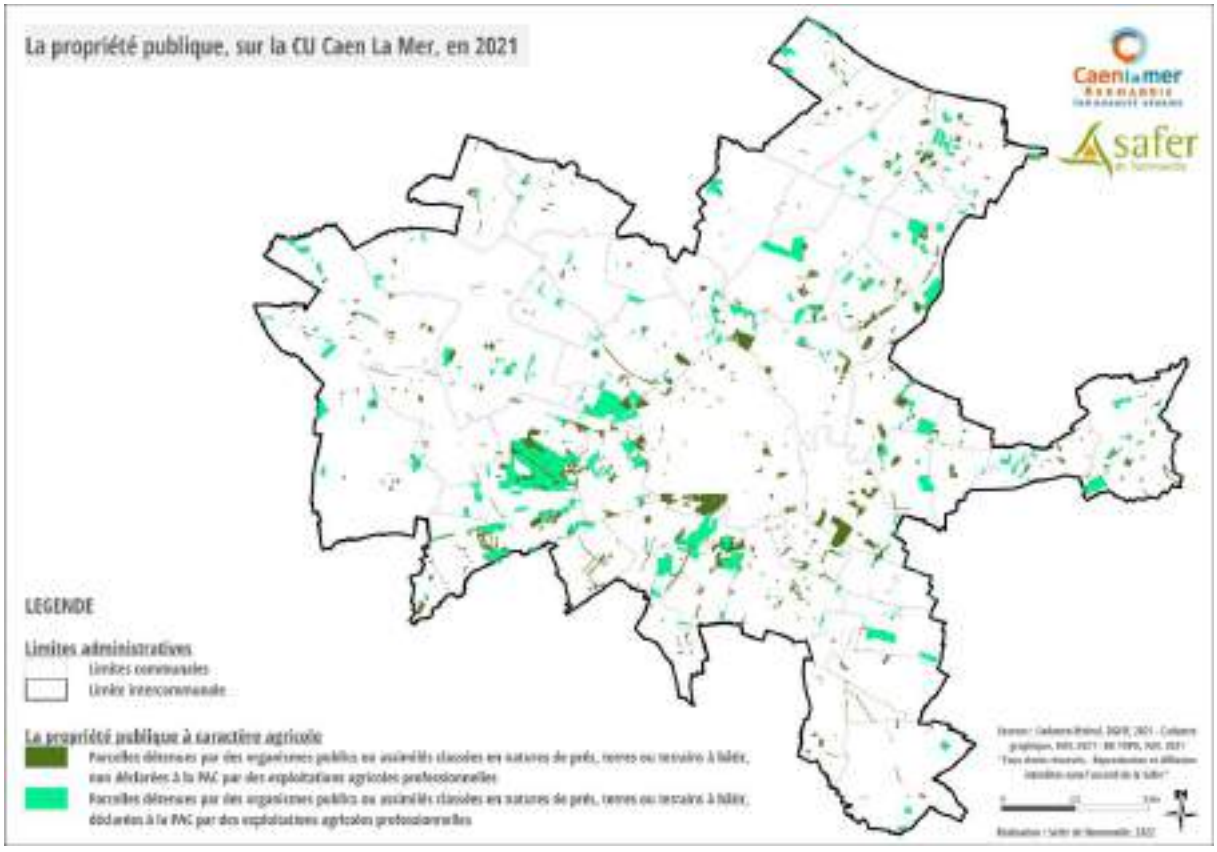
LES SURFACES EN PROPRIETE PUBLIQUE A CARACTERE AGRICOLE SONT QUASIMENT TOUTES VALORISEES PAR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PROFESSIONNELLES

Sur la CU Caen la mer, sur les 1 840 ha de propriété publique à caractère ou à vocation agricole, environ 57 %, soit un peu plus de 1 050 ha sont déclarés à la PAC par 150 exploitations agricoles professionnelles.
Ces surfaces sont présentes sur 45 communes de la CU Caen la mer (les communes de Bourguébus, Cuverville et Périers-sur-le-Dan n'ont pas de surfaces en propriété publique à caractère agricole).

Les 150 exploitations déclarent tout ou partie de 605 parcelles cadastrales différentes. Ces exploitations agricoles professionnelles valorisent entre 330 m² à 157,7 ha en propriété publique à caractère agricole, et entre 0,03 % et 100 % des SAU qu'elles déclarent.
Parmi elles, 2 sont en agriculture biologique (et ont leur siège sur la CU Caen la mer).

Parmi ces 150 exploitations agricoles, 105 ont leur siège sur la CU Caen la mer et valorisent près de 80 % des surfaces concernées en propriété publique à caractère agricole (soit près de 850 ha).
Elles valorisent entre 0,05 ha et 157,7 ha en propriété publique.

Ainsi, environ 800 ha sont en propriété publique à caractère agricole mais non déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles.
Il s'agit pour beaucoup de petites parcelles, dont le changement d'usage au cadastre n'a pas été enregistré (construction récente, etc.), dont l'usage n'est pas agricole au sens professionnel ou revêt un caractère naturel (jardins familiaux, espaces verts, terrains de sport, centre équestre, etc.), dont le changement de destination est probablement imminent du fait d'un projet urbain ou pour accueillir des aménagements de loisirs (parcelles situées dans des zones U ou AU, Ne, Nf, Nv, etc.), dont l'usage n'a pas vocation à être exploité ou ne peut pas l'être (point de captage d'eau et périmètre de protection immédiate, linéaire de haie, chemins, bassin de rétention des eaux pluviales, cimetières, site historique, etc.), dont la nature est plutôt boisée, etc.
En revanche, certaines parcelles sont valorisées d'un point de vu agricole mais non déclaré à la PAC ; il s'agit par exemple de maraichers sur Caen et Colombelles.



DES RESERVES FONCIERES POUR ANTICIPER LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Un partenariat étroit entre la CU Caen la mer et la Safer existe depuis de nombreuses années, notamment depuis 2009 avec la signature d'une convention – cadre.

Le foncier ne pouvant s'envisager qu'à long terme, cette convention permet entre autres à la CU Caen la mer d'anticiper ses projets, par le préfinancement de parcelles agricoles, mises en réserves foncières.

Les réserves foncières ainsi constituées permettent d'accompagner les projets de la CU Caen la mer, que ce soit pour le développement de zones d'habitats et d'activités, pour des projets de pistes cyclables, etc. ou que ce soit pour des projets en lien avec l'agriculture (installation en maraichage par exemple, notamment dans le cadre de l'élaboration du PAT en cours sur le territoire).

Ces réserves foncières constituées permettent de favoriser les négociations amiables notamment pour les projets de développements, en proposant des compensations foncières aux agriculteurs qui seraient impactés par les différents projets de la CU Caen la mer.

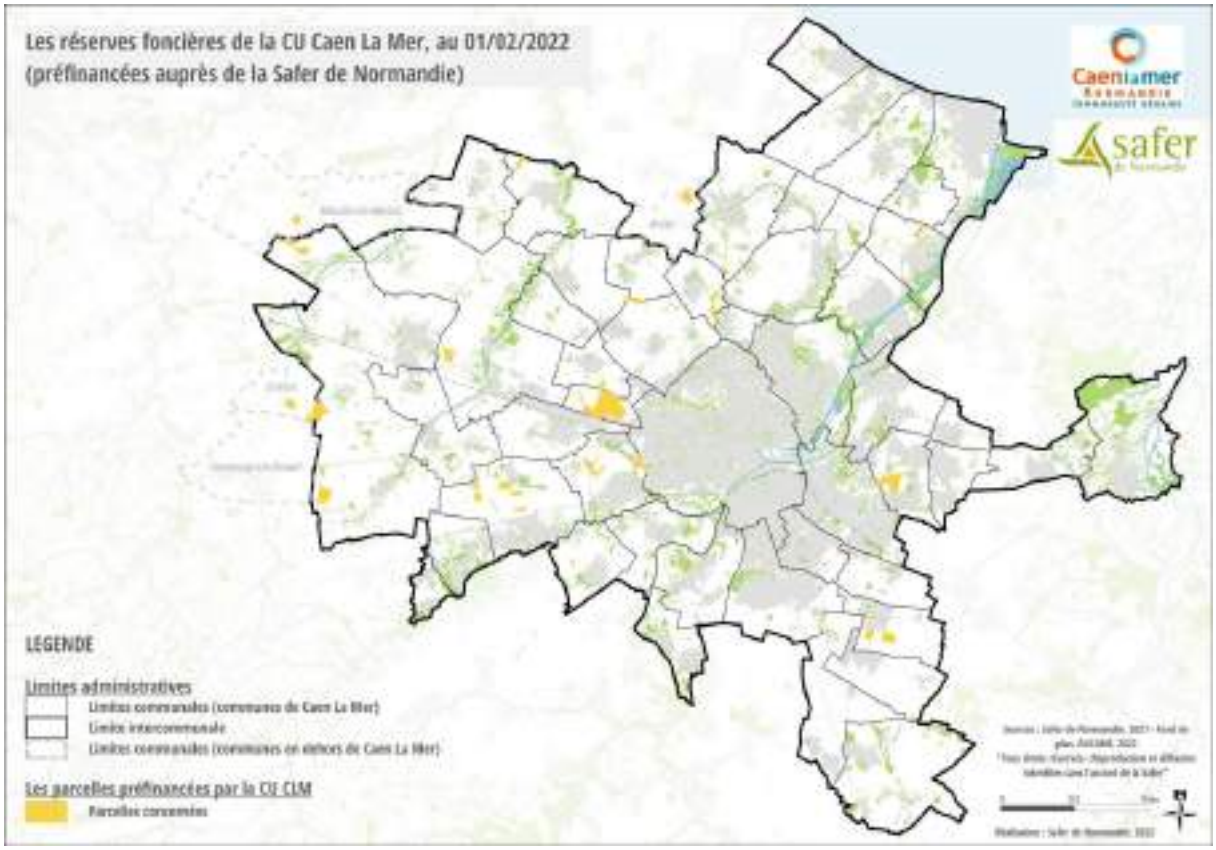
LES RESERVES FONCIERES DE LA CU CAEN LA MER, PREFINANCEES AUPRES DE LA SAFER, AU 01/02/2022

Communes situées …	Surfaces (en ha)
… sur la CU CLM	*240*
Bénouville	6,55
Bretteville-sur-Odon	18,88
Cambes en plaine	9,48
Eterville	1,29
Giberville	24,5
Hérouville Saint Clair	0,43
Hubert folie	2,04
Mathieu	0,97
Rots	10,38
Saint-Germain-la-Blanche-Herbe	60,3
Saint-Contest	2,36
Soliers	18,99
Thaon	4,2
Thue Et Mue	48,42
Verson	26,82
Villons-les-Buissons	4,22
… en dehors de la CU CLM	*37*
Anisy	10,22
Cristot	19,45
Fontenay-le-Pesnel	0,21
Moulins-En-Bessin	7,21
Total	**277**

Ainsi, au début de l'année 2022, la CU Caen la mer préfinance des réserves foncières auprès de la Safer sur 277 ha, dont 240 ha sur son territoire, répartis sur 16 communes (Bénouville, Bretteville-sur-Odon, Cambes-en-Plaine, Eterville, Giberville, Hérouville Saint Clair, Hubert-Folie, Mathieu, Rots, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Saint-Contest, Soliers, Thaon, Thue-Et-Mue, Verson, Villons-les-Buissons).

37 ha sont en dehors du périmètre de la collectivité, situés sur les communes de Cristot, Moulins-En-Bessin et Anisy. En effet, ces parcelles ont été achetées en « lots », avec d'autres parcelles, situées sur le territoire de la CU Caen la mer.
Ces surfaces pourraient notamment être intéressantes dans le cadre de compensations foncières agricoles en direct ou par voie d'échanges fonciers afin de libérer les surfaces sous emprises de projets de la CU Caen la mer.

L'ensemble de ces réserves foncières sont valorisées par 43 exploitations agricoles dont 35 ont leur siège sur la CU Caen la mer (via des conventions précaires Safer qui permettent d'exploiter temporairement les terrains, considérés comme libres à l'issue de celles-ci).



ENJEUX

Se questionner sur la valorisation des parcelles en propriété publique agricoles ou à caractère agricole.

Se saisir des éventuelles opportunités de valorisation agricole des parcelles en propriété publique.

A partir des réserves foncières constituées via la Safer de Normandie :

- **Accompagner les politiques publiques notamment dans un contexte de mise en œuvre du plan d'actions du PAT Caen Normandie Métropole ;**
- **Limiter les impacts agricoles des projets de développement de la CU Caen la mer.**

V. L'environnement des corps de ferme : besoins des exploitations et principales contraintes

LES PRINCIPAUX BATIMENTS DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Selon les activités pratiquées, les sites d'exploitations agricoles sont composés de bâtiments et installations spécialisés :

- Les bâtiments nécessaires pour l'activité d'élevage de bovins lait, de chevaux, ou d'ovins (stabulation, salle de traite, nurserie, manèges, boxes, carrières, poulailler etc.) et leurs effluents (fumière, fosse à lisier) ;
- Les installations pour les cultures et les plantations (serres, tunnels) ;
- Les bâtiments pour le stockage des aliments, du matériel d'entretien pour les animaux, des semences et des produits nécessaires aux cultures, du matériel et des équipements de l'exploitation, de la production de l'exploitation (stockage simple ou frigorifique) ;
- Les locaux de transformation (laiterie, fromagerie, laboratoire de transformation de viande, fruits et légumes, moulin, pressoir, fournil, etc.) ;
- Les locaux d'accueil à la ferme (gîtes ruraux, magasin ou local de vente, salle d'accueil du public, ferme pédagogique, etc.).

LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ATELIERS D'ELEVAGE

L'élevage est une activité qui peut occasionner certaines nuisances (présence de mouches liées aux troupeaux d'animaux, meuglement des veaux en période de sevrage, odeur de fumier, etc.). Aussi, le maintien des exploitations d'élevage à proximité des zones bâties est règlementé. En fonction du type d'élevage et de son importance, il existe trois régimes sanitaires pour les élevages (voir annexe) :

- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- L'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumise à Déclaration ;
- L'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumise à Autorisation.

LE PRINCIPE DE RECIPROCITE ET LA PROXIMITE VIS-A-VIS DE TIERS

Le principe de réciprocité de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime, a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles d'élevages et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ce principe s'applique également aux changements de destination de bâtiment. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées :

- Par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à 50 mètres linéaires minimum
- Par la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à 100 mètres linéaires minimum.

Ces périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

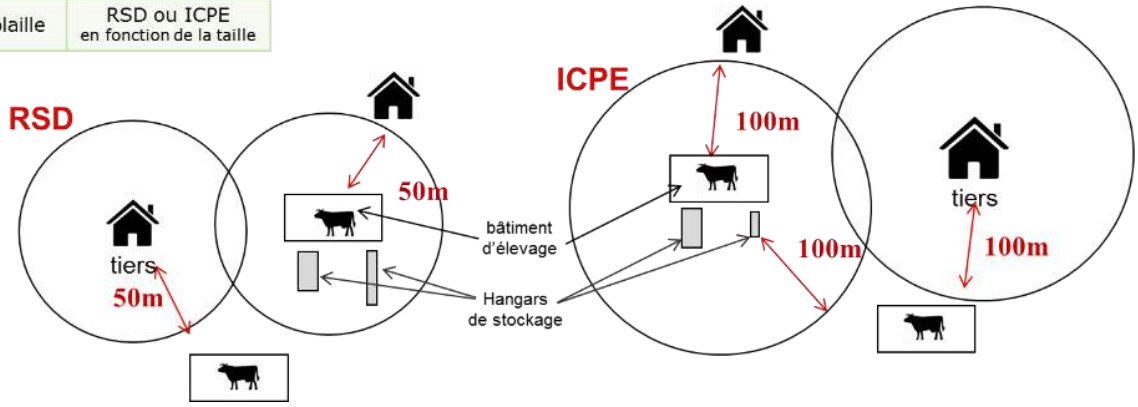
ILLUSTRATION DU PRINCIPE DE RECUL "SANITAIRE" ET DE RECIPROCITE
(Source : Chambre d'agriculture)

Les distances sanitaires & le principe de réciprocité

Bovin	RSD ou ICPE en fonction de la taille et de l'orientation
Ovin	RSD
Caprin	RSD
Porcin	ICPE
Volaille	RSD ou ICPE en fonction de la taille

Les bâtiments agricoles (en particulier les bâtiments d'élevage) peuvent faire l'objet de mesures spécifiques, dites distances sanitaires, dues aux éventuelles nuisances engendrées.

Vis-à-vis de l'habitat des tiers, des principes de **réciprocité** et **d'antériorité** existent.
(L111-3 du Code Rural)



Le principe de réciprocité reste un outil efficace de protection des sites agricoles existants mais il ne garantit pas la possibilité d'implantation de constructions nouvelles. C'est pourquoi, pour les exploitations pérennes, il est essentiel de **réserver un cône de développement en zone agricole bien au-delà des distances réglementaires** sur des parcelles attenantes au corps de ferme.

Pour les sites d'exploitation sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel, etc.), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité, hormis celle de la distance d'isolement pour prévenir et limiter les risques d'incendie.

Des protections peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, notamment au regard des nuisances produites (bruit, salissement).

Sur le territoire de Caen la mer, des périmètres préconisés sont cartographiées autour des corps de ferme en activité et pérennes.

- 100 mètres à partir des limites du corps de ferme pour toutes les activités d'élevage susceptibles d'être ou devenir des ICPE ;
- 50 mètres à partir des limites du corps de ferme pour les activités d'élevage relevant exclusivement du RSD (équins, ovins) et les autres corps de ferme.

ILLUSTRATION DES PERIMETRES SANITAIRES
(Source : Chambre d'agriculture)

Ces périmètres ne sont pas règlementaires. Ce sont des aides à la décision dans le cadre de la définition des différents zonages dans le PLUi.

L'ensemble des communes fait l'objet d'une carte des corps de ferme avec ces périmètres. Chaque corps de ferme est également repris dans un atlas afin que ces périmètres soient bien lisibles (les périmètres réglementaires qui s'appliquent en droit des sols et les périmètres préconisés).

D'après l'enquête de 2021, ont été recensés :

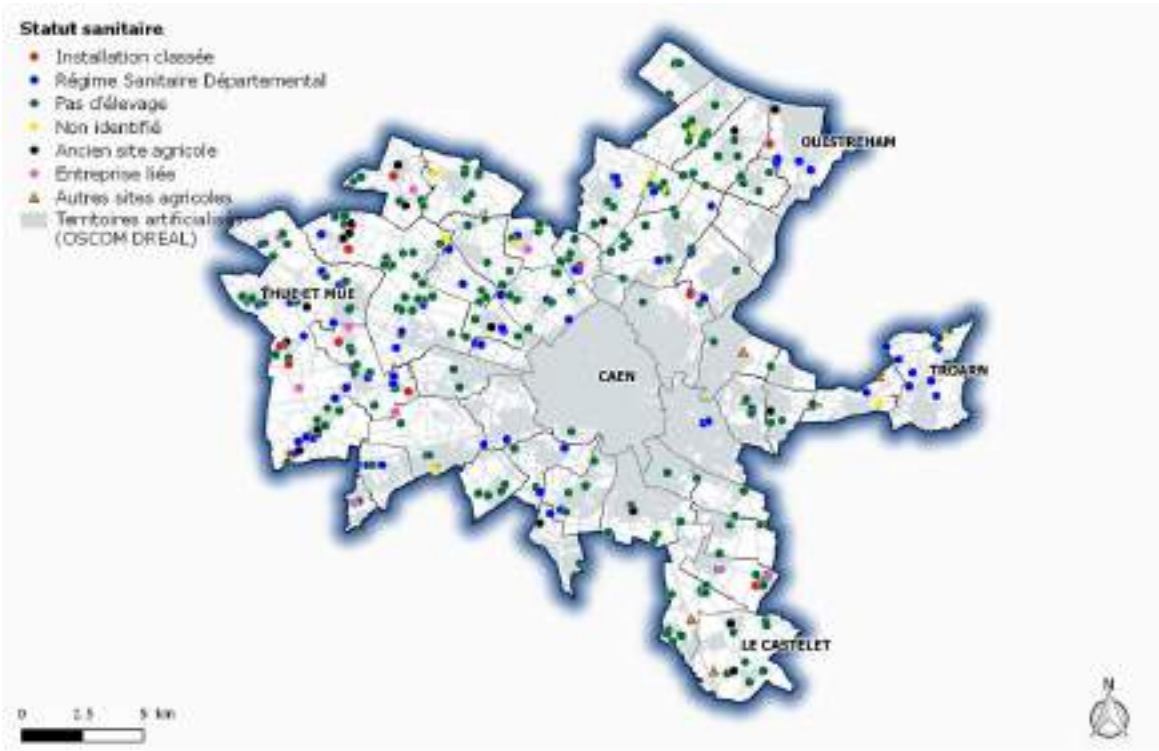
En Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE):

- *3 élevages vaches laitières*
- *6 élevages vaches allaitantes*
- *5 élevages bovins engraissement*
- *1 élevage porcin*
- *1 élevage canin*

Au Règlement Sanitaire Départemental du Calvados (RSD):

- *29 activités équestres*
- *17 élevages vaches allaitantes*
- *13 élevages bovins engraissement*
- *2 élevages canins*
- *3 élevages ovins*

IDENTIFICATION DES SITES AGRICOLES DU TERRITOIRE
(Source : Chambre d'agriculture)



A titre d'exemple, voici ci-après des cartes des corps de fermes disponibles :

EXEMPLE DES CARTES DE CORPS DE FERME AVEC LES PERIMETRES REGLEMENTAIRES DE RECUL ET LES PERIMETRES PRECONISES.
(Source : Chambre d'agriculture)

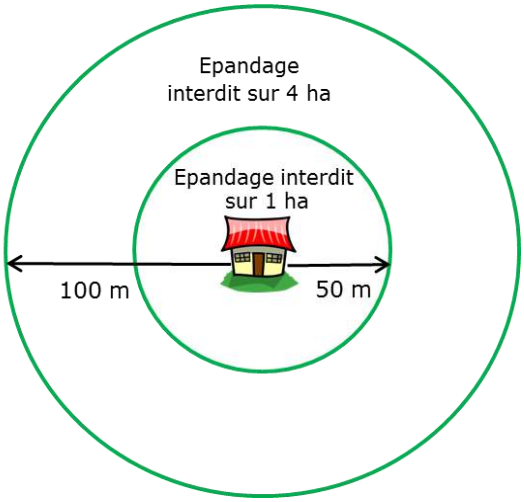
LES PLANS D'EPANDAGE

Les agriculteurs épandent des effluents provenant en grande majorité de leurs élevages (fumier, lisier) mais également des boues industrielles ou provenant de stations d'épuration.

Pour gérer ces épandages, les exploitations doivent respecter des distances d'épandage et les règles environnementales se traduisent par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents.

Les épandages ne sont pas autorisés à proximité directe de zones construites, de cours d'eau ou points d'eau. La règlementation impose des zones tampon entre ces éléments du territoire. Ces distances d'épandage vont généralement de 35 à 100 mètres selon les contraintes.

SCHEMA DES SURFACES NON EPANDABLES AUTOUR D'UNE HABITATION
(Source : Chambre d'agriculture)



Les surfaces d'épandage sont très importantes pour les structures d'élevage. Elles permettent la gestion des déjections animales produites au sein de l'exploitation tout en améliorant la qualité agronomique des sols à moindre coût, en diminuant les intrants. Disposer d'une surface épandable suffisante est également une nécessité économique pour tous les élevages soumis aux règlementations environnementales, afin de ne pas augmenter le volume des structures de stockage d'effluents ou devoir exporter les effluents via des prêteurs de terre.

Par ailleurs, chaque habitation nouvelle implantée en zone agricole réduit ces possibilités d'épandage sur les parcelles agricoles. Et, en l'absence de principe d'antériorité pour les plans d'épandage (contrairement aux bâtiments d'élevage), c'est à l'agriculteur de mettre à jour son plan d'épandage à chaque nouvelle construction, et de réduire ses surfaces épandables. Il devra respecter des distances de retrait de 50 à 100 mètres en fonction du type d'effluent épandu et du régime sanitaire de son exploitation.

D'après l'enquête de 2021, 61 exploitants disposent d'un plan d'épandage et parmi eux, 13 ont signalé avoir des difficultés d'exploitation liées aux épandages.

LES ZONES NON TRAITEES

L'année 2020 a été marquée par la mise en place d'une nouvelle réglementation pour les exploitants agricoles concernant l'usage des produits phytopharmaceutiques. Dans un souci du « bien vivre ensemble », une charte a été mise en place à l'échelle départementale afin de favoriser le dialogue entre les habitants, les élus locaux et les agriculteurs et formaliser les engagements des agriculteurs à respecter des zones non traitées à proximité des zones d'habitations et des établissements recevant des publics dits sensibles.

EXTRAIT DE LA CHARTE DEPARTEMENTALE
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)

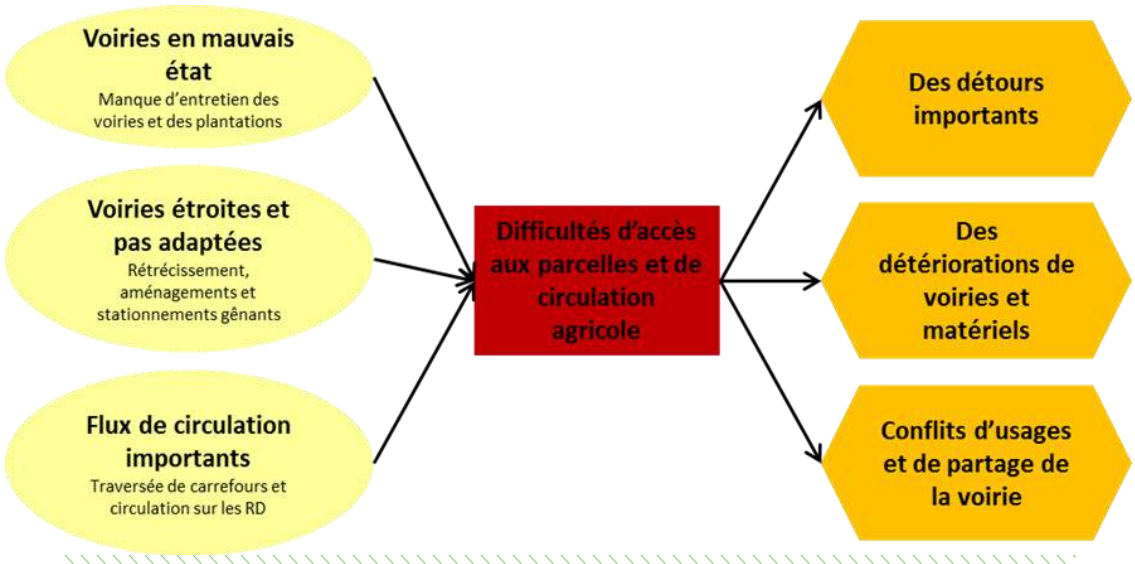
A noter : Dans une décision du 26 juillet 2021, le Conseil d'Etat a partiellement annulé les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2019 sur les zones de non traitement (ZNT) des pesticides autour des habitations. La juridiction administrative a donc jugé que les distances minimales d'épandage (5 mètres) des produits dont la toxicité est suspectée sont insuffisantes. Il a également jugé que la loi doit prévoir des mesures de protection des personnes travaillant à proximité de zone d'utilisation de pesticide. Enfin, concernant les chartes départementales, celle-ci sont annulées eu égard à l'absence d'informations obligatoires des résidents et personnes présents à proximité des zone d'épandage, en amont de l'utilisation des pesticides.

LES CIRCULATIONS AGRICOLES

Les exploitations agricoles du territoire génèrent de nombreux déplacements pour l'acheminement des animaux, les travaux dans les parcelles, les épandages, les opérations d'ensilage, les semis, les récoltes, les livraisons aux centres de collecte, etc. Ces déplacements peuvent être :

- Plus ou moins longs en fonction de la dispersion du parcellaire ;
- Concentrés à certaines périodes de l'année en fonction du calendrier cultural.

DIFFICULTES D'ACCES AUX PARCELLES ET DE CIRCULATION AGRICOLE
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



A noter : Les conditions de circulation des engins agricoles ou forestiers sont définies par un arrêté du 4 mai 2006 relatif à la circulation des véhicules et matériels agricoles ou forestiers. Cet arrêté précise que les convois agricoles autorisés, sans pour autant être considérés comme des convois exceptionnels, peuvent avoir une largeur comprise entre 2,55 et 4,50 mètres et que leur longueur ne doit pas excéder 25 mètres. Par ailleurs, les hauteurs des transports de lin, de fourrages et de paille peuvent atteindre 4,80 mètres et nécessiter un tirant d'air de 5 mètres.

D'après l'enquête agricole effectuée en 2021, 40% des exploitants agricoles enquêté ont indiqué avoir des difficultés de circulation avec les engins agricoles. Les difficultés majoritaires sont les suivantes :

- *Traversées de bourgs ruraux ;*
- *Traversée de la ville de Caen ;*
- *Difficultés de circulation en heures de pointe ;*
- *Difficultés eu égard à la présence de pistes cyclables, de ralentisseurs et/ou d'aménagements en entrée de bourg.*

14% des exploitants agricoles enquêtés ont identifiés des problématiques d'accès aux parcelles cultivées.

Pour en savoir plus sur ces enjeux liés au foncier et aux pratiques agricoles :

- Charte de bon voisinage de bon voisinage : https://urlz.fr/hi19
- Guide de prise en compte des annexes et extension en zones A et N des PLU : https://urlz.fr/hi1f
- « Une route pour tous ? C'est possible » : https://urlz.fr/hi1m
- Charte riverain du Calvados : https://urlz.fr/hi1q

DES EXPLOITATIONS DYNAMIQUES PORTEUSES DE PROJETS

D'après l'enquête agricole réalisée en 2021, 46% des exploitants agricoles enquêtés ont précisés avoir des projets sur leur exploitation.

Malgré la diminution du nombre d'exploitation sur le territoire de Caen la mer, on peut constater un certain dynamisme des structures toujours en place.

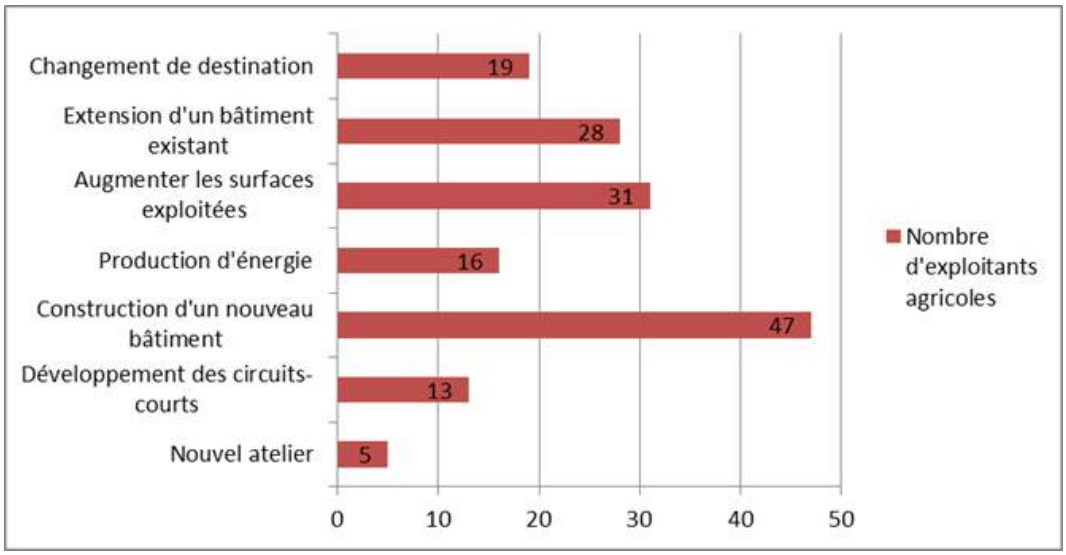
La différence entre le nombre d'exploitants nous ayant fait part de projets et le nombre de projets recensés à plusieurs facteurs :

- *Certains exploitants agricoles ont plusieurs projets ;*
- *Certains exploitants agricoles n'ont pas souhaité détailler leurs projets agricoles.*

Focus sur les projets de production d'énergie. Parmi les 16 projets de production d'énergie recensés, 8 exploitants agricoles souhaitent installer des panneaux photovoltaïques en toiture. Un projet de construction d'une unité de méthanisation collective a été inventorié.

LOCALISATION DES PROJETS DES EXPLOITANTS
(Source : Enquête CRAN 2021)

NATURE DES PROJETS DES EXPLOITANTS
(sources : Enquête CRAN 2021)



ENJEUX

Les exploitations agricoles ont de multiples besoins en termes de constructions de bâtiments ou d'installations en fonction des orientations économiques retenues. Il est primordial de permettre aux exploitants agricoles de pouvoir construire sur leurs exploitations afin de s'adapter.

Par ailleurs, l'évitement des nouvelles constructions à usage d'habitation de tiers à proximité des corps de ferme permet de :

- Préserver les possibilités de développement des exploitations (notamment en cas d'agrandissement) ;
- Réaliser les mises en conformité (actuelle ou future) dans de bonnes conditions ;
- Créer un espace tampon afin de limiter les contentieux et les problèmes de cohabitation avec des tiers (une recrudescence des conflits de voisinage entre exploitants agricoles et nouveaux arrivants est constatée).

Ensuite, il est également important de maintenir des parcelles et îlots attenant aux sites de production pour le bon fonctionnement des exploitations. Le plus souvent, elles sont accessibles directement depuis les bâtiments agricoles ou en n'empruntant pas ou peu de voies ouvertes à la circulation. La surveillance y est aisée. Elles jouent un rôle essentiel pour les travaux de manutention (lisiers, fumiers, fourrages, etc.) ainsi que pour les exploitations d'élevage (accessibilité des animaux aux prairies). Elles sont également utiles pour le développement des exploitations notamment pour accueillir les agrandissements.

La préservation des surfaces épandables des exploitations pour :

- Assurer leur devenir (et ne pas déstabiliser leur modèle de rentabilité économique),
- Permettre aux collectivités la gestion, et l'épandage des boues de station d'épuration sur les terres agricoles,
- Limiter l'apport d'intrants sur les exploitations agricoles,
- Limiter l'export et donc la circulation d'engins agricoles pour acheminer les effluents.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette nouvelle règlementation et de l'aménagement du territoire, il est important de prendre en compte la gestion des zones non traitées autour des zones d'habitat.

Les exploitants agricoles du territoire d'études sont contraints par de multiples réglementations :

- Principe de réciprocité ;
- Epandages ;
- Traitement des parcelles
- …

Aussi, malgré l'absence d'obligations réglementaires et, dans un souci de protection et de maintien de l'activité agricole existante, il est possible de mettre en place des règlementations locales :

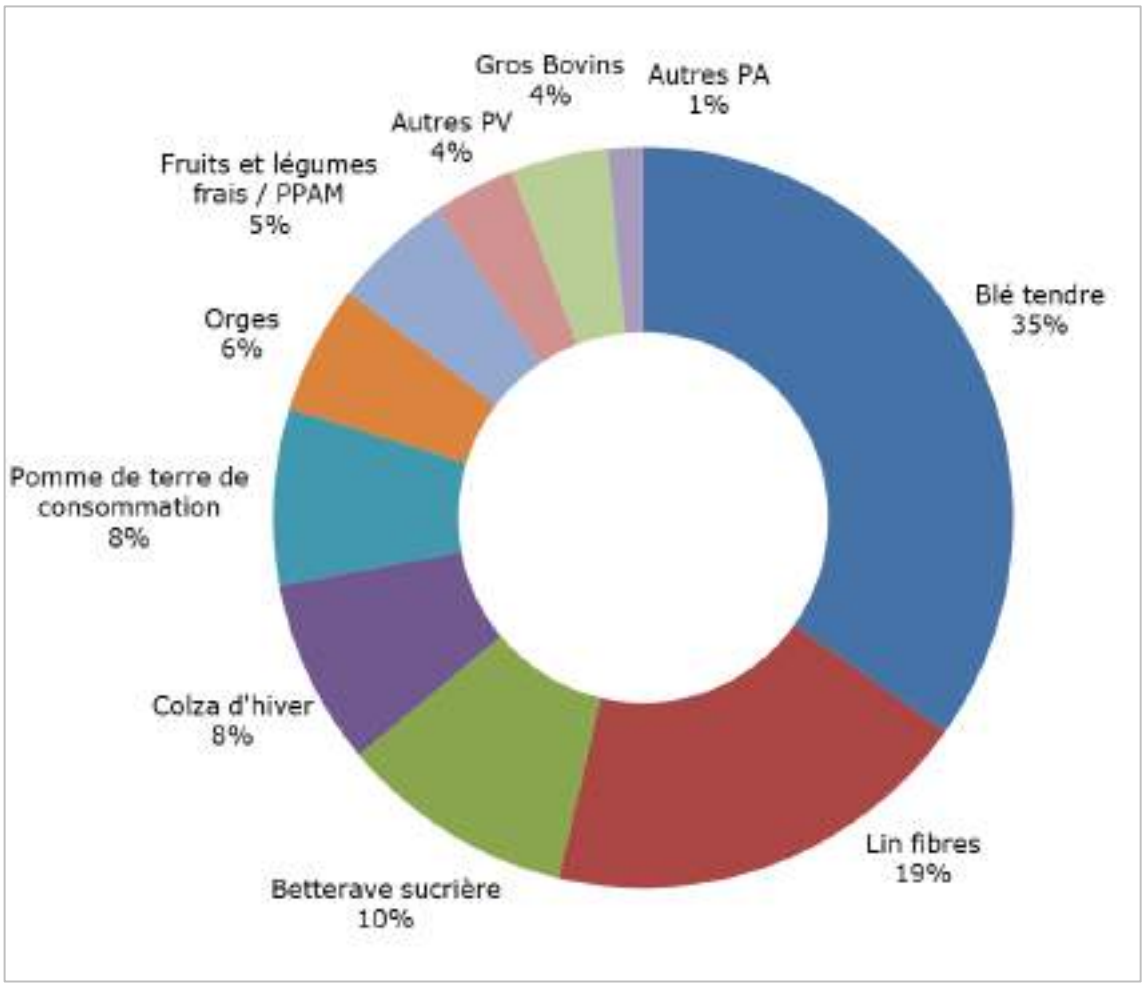
- Mise en place d'une zone de non traitement au sein des zones U et AU (sans engendrer une consommation d'espace supplémentaire) ;
- Mettre en place des voies de circulation réservées aux engins agricoles ;
- Communiquer auprès de la population locale sur les contraintes des exploitants agricoles ;
- Limiter le mitage de l'espace agricole ;
- Limiter les interfaces entre les zones urbaines et l'espace agricoles productif ;
- Mettre en place une règlementation adaptée aux projets agricoles (projets identifiés ou non).

III. L'économie agricole du territoire

I. Le poids économique de l'activité agricole du territoire

A noter. Dans cette partie, le chiffre d'affaires agricole est calculé par rapport aux chiffres d'affaires moyens des années 2018, 2019 et 2020. Cette pratique permet d'obtenir un chiffre d'affaires moyen, lissé sur les différentes années et ajusté aux conditions sociétales perturbatrices.

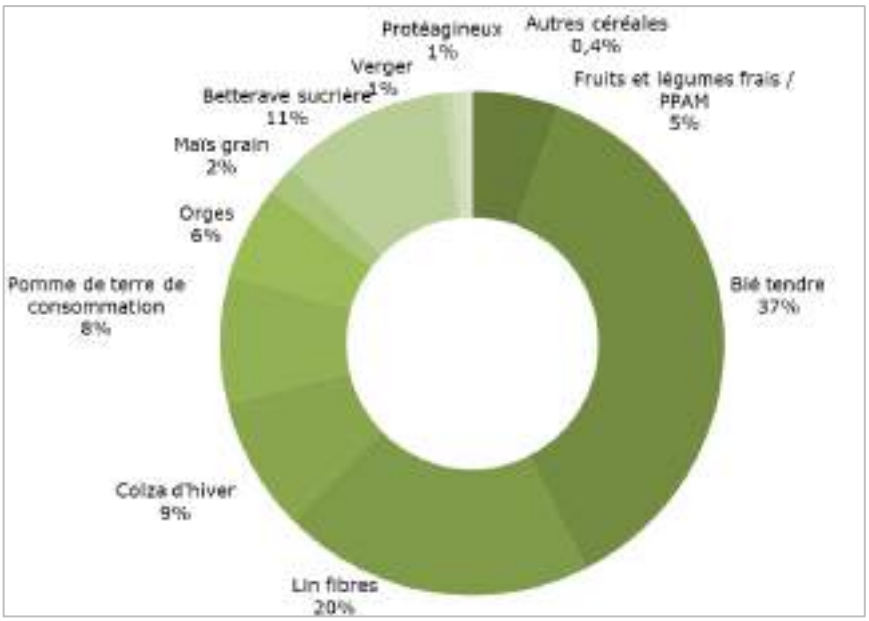
CHIFFRE D'AFFAIRES AGRICOLE TOTAL
(Sources : AGRESTE, RPG, enquêtes agricoles, INSEE, FAM, Chambre d'agriculture)



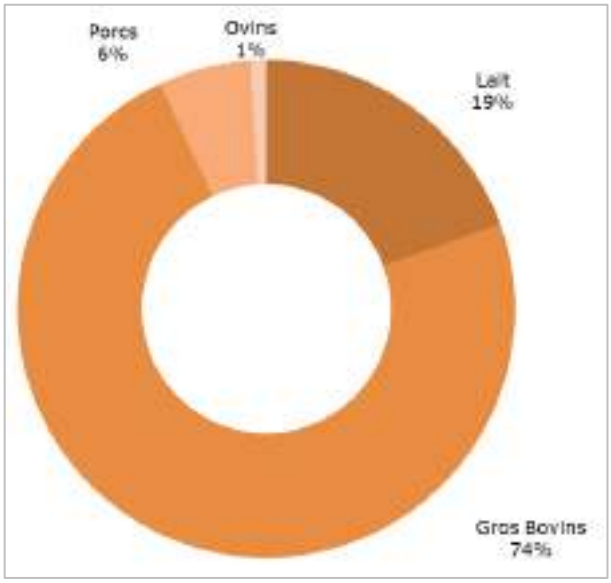
Le diagramme circulaire représenté ci-dessus représente le chiffre d'affaires total de l'agriculture de CLM. Il ne prend cependant pas en compte les différentes aides auxquelles peuvent bénéficier les exploitants agricoles le chiffre d'affaire lié aux activités équines (relevant d'une destination inconnue) et les fourrages (prairies permanentes et temporaires, maïs ensilage et betteraves fourragères) considéré comme autoconsommés.

Le chiffre d'affaires agricole total (années 2018, 2019 et 2020) est estimé à 35,6 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES DES PRODUCTIONS VEGETALES
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



CHIFFRE D'AFFAIRES DES PRODUCTIONS ANIMALES
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



Le chiffre d'affaires des productions animales du territoire de Caen la mer est principalement issu des élevages bovins (93%). Il représente 2,06 millions d'euros.
Le chiffre d'affaires des productions agricoles du territoire de CLM est majoritairement représenté par les productions végétales : 94,2%. Il traduit les OTEX majoritairement observées sur le territoire d'études.

ENJEUX

Une activité économique qui génère de la richesse et des revenus importants pour le territoire qu'il convient de maintenir.

II. Le tissu socio-économique agricole

L'exploitation agricole est ancrée sur son territoire, elle se trouve au cœur d'un tissu économique plus large et dépend fortement des débouchés et des marchés des productions agricoles.

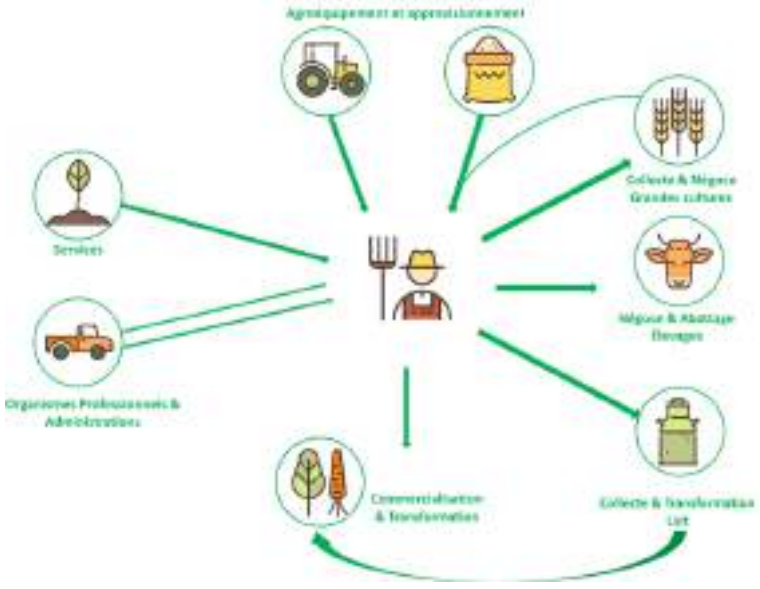
Un grand nombre d'entreprises, organismes ou autres opérateurs sont directement liés aux exploitations, qu'il s'agisse de l'approvisionnement, de la fourniture de matériel, des activités de services, etc. Lorsque l'activité agricole connaît des changements, c'est toute cette économie liée qui est impactée.

Les organismes se répartissent en 4 grandes catégories, regroupant les fournisseurs et les clients des exploitations agricoles :

- Les **entreprises amont de la production agricole**, pour répondre aux besoins des exploitations du territoire : les fabricants ou fournisseurs (machines agricoles, tracteurs, plants, semences, engrais, aliments, etc.) et les activités de services (encadrement administratif et financier, vétérinaire, etc.).
- Les **entreprises aval de la production agricole**, pour permettre la commercialisation des productions agricoles des exploitations du territoire : Coopératives, négociants, abattoirs, industries (de transformation des matières premières) agroalimentaires ou non, moulins, sucreries, etc.
- Les **organismes de services** : Centres de gestion, contrôle laitier, etc.
- Les **Organismes Professionnels et Administrations** : Chambres d'agriculture, organismes de recherche, administrations, groupes de vulgarisation agricole (GVA), etc.

Pour en savoir plus à l'échelle normande, lien vers le panorama de l'agriculture et l'agroalimentaire de Normandie : https://normandie.chambres-agriculture.fr/territoire/lagriculture-en-normandie/agriscopie-chiffres-cles/agriculture-et-agroalimentaire/

SCHEMA DU TISSU SOCIO-ECONOMIQUE AGRICOLE
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



Les agriculteurs du territoire travaillent avec des entreprises ancrées localement sur le territoire de CLM. Sans pouvoir être exhaustifs, nous avons identifié un certain nombre de ces entreprises.

ETABLISSEMENTS DE PRODUCTION AGROALIMENTAIRE DE PLUS DE 200 SALARIES
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)

On remarque qu'aucun établissement de production agroalimentaire de plus de 200 salariés n'est présent sur le territoire intercommunal.
On recense plusieurs entreprises de matériel agricole sur le territoire de CLM. Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) sont également réparties sur l'ensemble du territoire.

CUMA ET AUTRES ETABLISSEMENTS SITUES SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)

COMMUNES	CUMA	AUTRES
AUTHIE		CEA SA CARPENTIER EQUIPEMENTS AGRICOLES BLANCHARD AGRICULTURE
BLAINVILLE SUR ORNE	AGRIAL	
BOURGUEBUS	AGRIAL	
CARPIQUET	AGRIAL	
COLLEVILLE MONTGOMERY		AVN
FRESNE CAMILLY	AGRIAL	
HEROUVILLE SAINT CLAIR	AGRIAL	
IFS		AXYOM
LE CASTELET		PHYTO SERVICE SM3 CLAAS CAEN SALLE RIC SIFMA
MONDEVILLE		SOCABOC
MOUEN		RUAUX AGRI
SAINT GERMAIN LA BLANCHE HERBE		SCN LECERF
SAINT MANVIEU NORREY	COOP DE CREULLY	
THUE ET MUE		SAMA
TROARN		SEMAN AGRI.7 EURL
VERSON		FIAV
VILLONS LES BUISSONS	COOPERATIVE AGRICOLE LINIERE DU NORD DE CAEN	

ENJEUX

Ces structures ont besoin de pouvoir se maintenir et de se développer, c'est-à-dire d'avoir des installations adaptées à leur activité et accessibles (dans les zones agricoles pour les Entreprises de Travaux Agricoles et Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, et généralement au niveau de zones d'activité pour les autres).

III. Développement des circuits courts et diversification

Le « circuit court » est la vente directe du producteur au consommateur ou la vente à un intermédiaire maximum entre le producteur et le consommateur (commerçant, restaurant, artisan…).
Le territoire de la communauté urbaine de Caen la mer est concerné par le Projet Alimentaire Territorial du Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole, finalisé en fin d'année 2022 (site internet : https://polesmetropolitains.fr/caen-metropole/projet-alimentaire-territorial/). La finalité de cet outil est de répondre à l'enjeu d'une agriculture et d'une alimentation durable pour le territoire.

Dans ce PAT, une des orientations stratégiques principale est la prise en compte de l'alimentation dans la planification et le foncier, en mettant en avant l'importance de la conservation du foncier et de sa transmission pour l'alimentation du territoire.

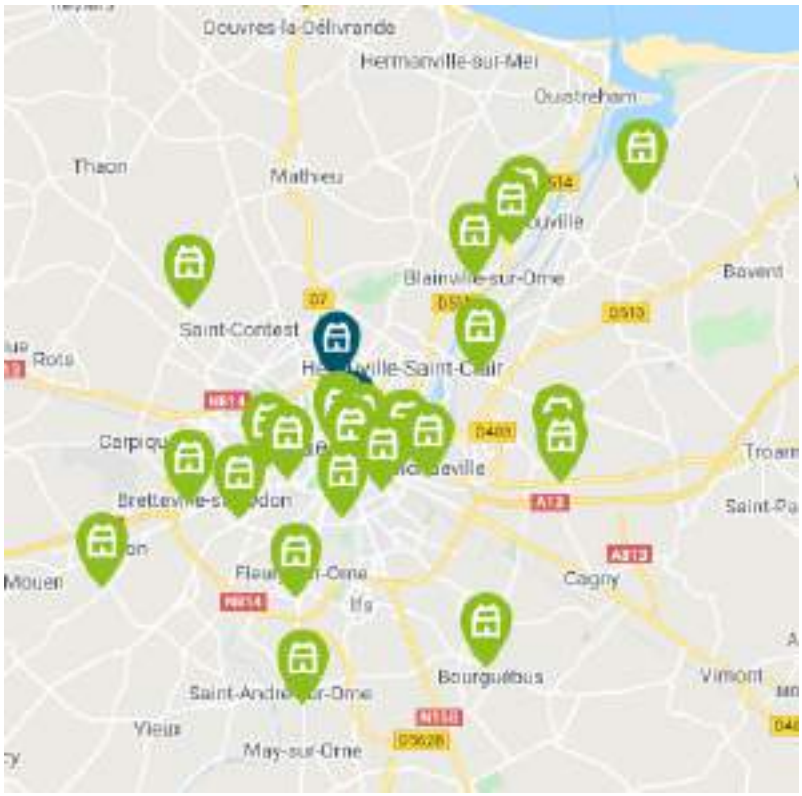
L'accent est également mis sur le soutien à l'économie de proximité, avec des pistes d'actions en faveur des projets de circuits courts et de diversification (structuration de filières de proximité dans la transformation ou la distribution de proximité. Autant de pistes qui sont en faveur de la production locale sur le territoire de Caen la mer.

Le département du Calvados, depuis 2013, organise des rencontres entre les professionnels de la restauration. A travers cette manifestation désormais annuelle, le département souhaite développer l'approvisionnement local, mettre en place des relations commerciales sur la durée et aider les producteurs à diversifier leurs débouchées.

Le département du Calvados accompagne les collectivités dans leur démarche de valorisation des circuits-courts de proximité et d'approvisionnement local (émergence de réflexion sur les stratégies alimentaires de territoire).

Le site internet www.lesfermesdici.fr recense déjà plus de 25 points relais sur le territoire intercommunal, permettant ainsi aux consommateurs d'effectuer des commandes en ligne, auprès des producteurs locaux.

EXTRAIT DE LA CARTE DES POINTS RELAIS RECENSES SUR LE SITE INTERNET WWW.LESFERMESDICI.FR (Source : www.lesfermesdici.fr)



Le site internet www.locavor.fr recense l'ensemble des producteurs et artisans locaux par département. La plateforme permet ainsi de mettre en relation acheteurs et producteurs d'un même secteur. 63 producteurs sont identifiés sur le site internet (à l'échelle du département). Cependant, aucun n'est présent sur le territoire de CLM.

D'après l'enquête agricole effectuée en 2021 seulement 15 % des exploitants agricoles enquêtés pratiquent la vente en circuits-courts, pour les produits suivants :

- *Œufs ;*
- *Produits laitiers ;*
- *Viande :*
- *Fruits et légumes ;*
- *Végétaux (sapins, foin, miscanthus, fleurs coupées…) ;*
- *Produits transformés.*

Parmi les projets, 13 exploitants ont déclaré avoir un projet de développement des circuits courts.

CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AYANT DECLARE PRATIQUER LA VENTE EN CIRCUITS-COURTS (Source : Enquête CRAN 2021)

Bienvenue à la Ferme (BALF) https://www.bienvenue-a-la-ferme.com

Il s'agit d'un réseau national labellisé, dans lequel les agriculteurs s'engagent à « proposer des produits fermiers de qualité, à offrir à leurs hôtes un accueil personnalisé et professionnel dans un environnement soigné, et à être ambassadeur d'une agriculture durable et responsable, enracinée dans les terroirs ».
Sur le territoire d'études, on dénombre 1 exploitation partenaire : il s'agit de La Ronde des Légumes, sur le territoire communal de Démouville, qui produit des asperges et autres légumes de saisons.

ENJEUX

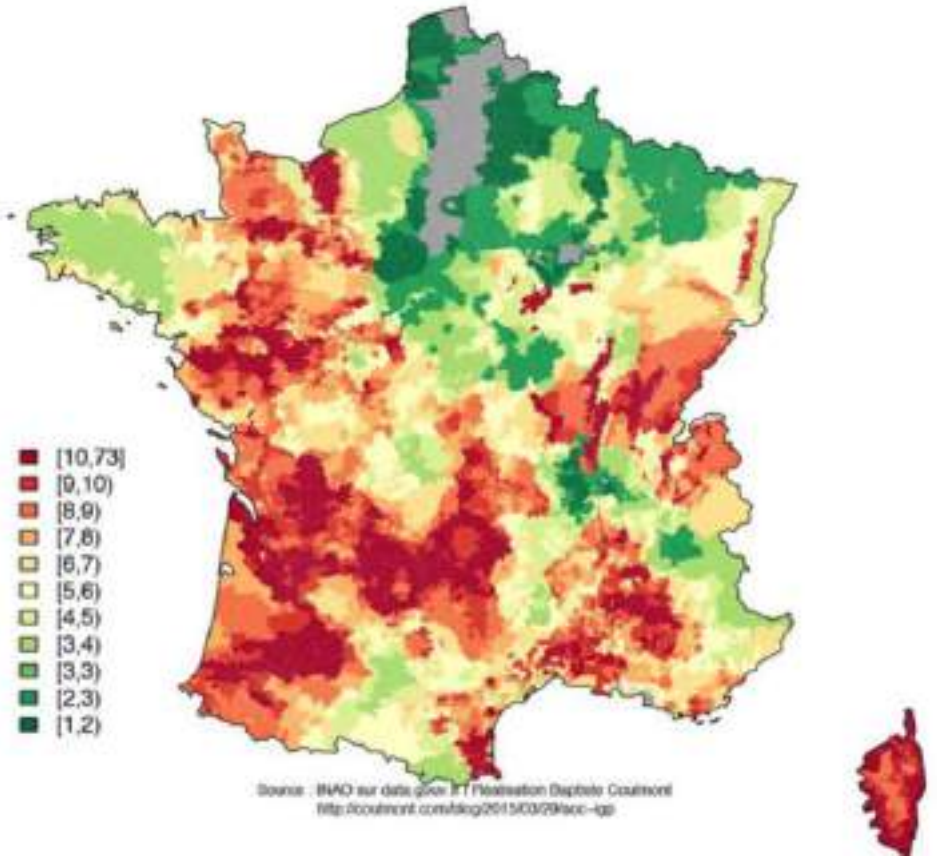
Pour exister et se développer, ces activités ont besoin d'être autorisées dans le document d'urbanisme par un règlement adapté de la zone agricole.

IV. Les plus-values locales : les signes de qualité présents sur le territoire

Pour apporter de la valeur ajoutée à leur production et répondre aux attentes sociétales, certains exploitants s'orientent vers des modes de production reconnus, via les signes officiels de qualité.

En France et en Europe, des logos officiels permettent de reconnaître des produits qui bénéficient d'un signe officiel de qualité et de l'origine.

CARTE DU NOMBRE MOYEN DE SIGNES DE QUALITE PAR COMMUNE
(Source : INAO sur data.gouv.fr Réalisation Baptiste Coulmont)



APPELLATION D'ORIGINE PROTEGEE (AOP)

L'appellation d'origine protégée (AOP) désigne un produit dont toutes les étapes de fabrication (la production, la transformation et l'élaboration) sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même zone géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. Il s'agit d'une déclinaison au niveau communautaire de l'Appellation d'origine contrôlée (AOC).
CLM est concernée par 2 AOP sur les communes de Rosel et Rots (Calvados et Pommeau de Normandie).

D'après l'enquête menée par la Chambre d'agriculture en 2021, 3 exploitations sont concernées par des productions certifiées AOC.

INDICATION GEOGRAPHIQUE PROTEGEE (IGP)

L'indication géographique protégée (IGP) désigne un produit dont les caractéristiques sont liées au lieu géographique dans lequel se déroule au moins sa production ou sa transformation, selon des conditions bien déterminées. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne. **CLM est sous le périmètre de 5 IGP (Calvados, Calvados Grisy, Cidre de Normandie, Porc de Normandie et Volailles de Normandie).**

D'après l'enquête menée par la Chambre d'agriculture en 2021, 2 exploitations sont concernées par des productions certifiées IGP.

AGRICULTURE BIOLOGIQUE (AB)

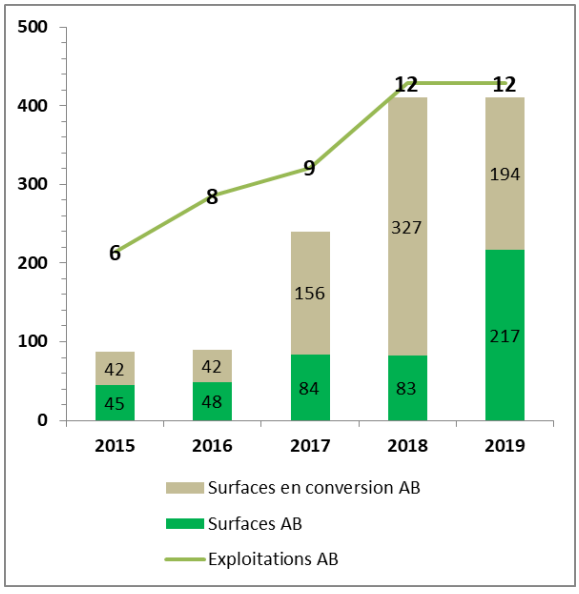
L'agriculture biologique exclut l'usage des produits chimiques de synthèse, des OGM et limite l'emploi d'intrants.

D'après l'enquête menée par la Chambre d'agriculture en 2021, 10 exploitations sont concernées par la production en agriculture biologique sur le territoire. Au regard des chiffres de l'agence bio, c'est en augmentation depuis 2015.

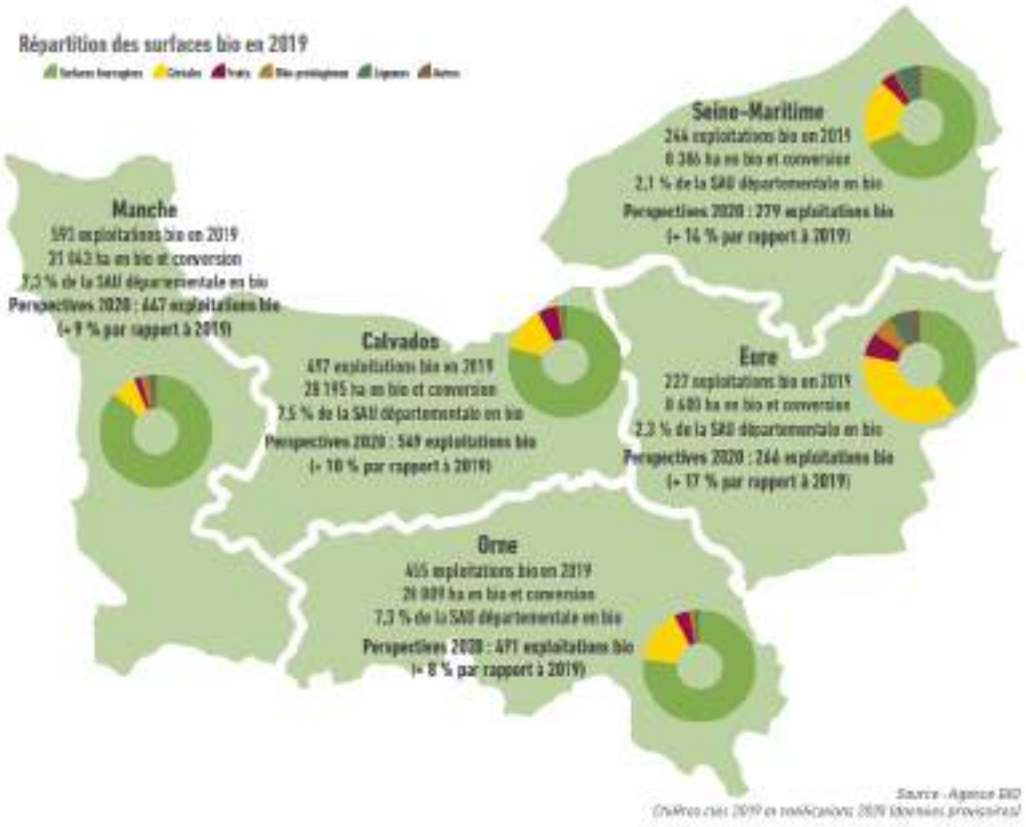
Pour en savoir plus sur l'agriculture biologique en Normandie :

- https://bio-normandie.org/les-chiffres-de-la-bio/
- https://normandie.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/National/FAL_commun/publications/Normandie/observatoire-AB.pdf

PROGRESSION DE L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE SUR LE TERRITOIRE DE CLM
(Source : Agence bio)



REPARTITION DES SURFACES BIO EN NORMANDIE EN 2019
(Source : Agence Bio et Association Bio Normandie)



D'AUTRES LABELS OU SIGNES DE QUALITES GARANTS D'UNE PLUS FORTE VALEUR AJOUTEE

Le Label Rouge est un signe de qualité défini au niveau national. Il désigne des produits de qualité supérieure par rapport aux produits similaires habituellement commercialisés. La qualité supérieure repose sur des caractéristiques organoleptiques et des conditions de production ou de fabrication particulières, ainsi que sur une image et des éléments de présentation spécifiques.

D'après l'enquête menée par la Chambre d'agriculture en 2021, 1 exploitation est concernée par une production certifiée label rouge.

La filière Bleu Blanc Cœur est une démarche d'amélioration de la teneur nutritionnelle des produits de notre alimentation. Le cahier des charges de production Bleu Blanc Cœur intègre des objectifs nutritionnels pour l'homme, tout en respectant la santé des animaux et l'environnement. Il s'agit également de créer de la valeur ajoutée à tous les maillons de la chaîne alimentaire tout en garantissant aux consommateurs l'achat de produits alimentaires de qualité à un coût raisonnable et accessible.

ENJEUX

Certaines exploitations développent des pratiques sous signes de qualité ou labels, parfois indicateur d'une spécificité du territoire (AOP/AOC et IGP).

Ces plus-values sont autant de points forts dans une agriculture riche et diversifiée sur un territoire et peuvent emporter un cahier des charges particulier (réduction d'intrant, une certaine surface en herbe etc.) justifiant une attention pour le maintien de ces exploitations et le développement de leurs plus-values.

IV. Dynamiques agricoles : Constat, tendances et pistes pour le PLUi-HM

Les données exposées dans les parties précédentes permettent d'approcher l'évolution de l'agriculture des dernières années.

Plusieurs tendances se dégagent :

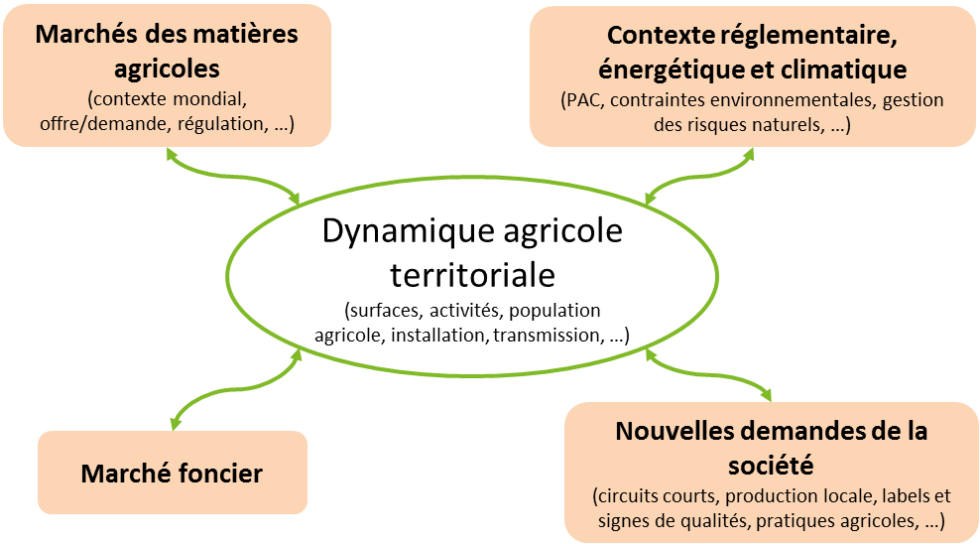
- La diminution du nombre d'exploitations agricoles ;
- L'augmentation de la taille des exploitations et la tendance à l'agrandissement ;
- La baisse du nombre d'actifs agricoles ;
- L'augmentation de la part des exploitations sous forme sociétaire ;
- Le vieillissement de la population agricole ;
- Le développement d'activités de diversification.

L'ensemble de ces tendances est strictement lié au tissu agricole local. Cependant, d'autres facteurs ont une influence sur l'activité, il est possible de les regrouper par thématiques :

- Les politiques agricoles et les réglementations ;
- Les attentes sociétales,
- Le foncier,
- Le contexte climatique et énergétique.

Ainsi, le portrait agricole du territoire s'appréhende de manière plus large au regard du contexte dans lequel l'activité s'exerce et à la lumière des contributions des agriculteurs lors du diagnostic.

FACTEURS D'INFLUENCE SUR L'ACTIVITE AGRICOLE
(Source : Chambre d'agriculture de Normandie)



LES MARCHES DES MATIERES PREMIERES AGRICOLES

Les prix des marchés mondiaux des matières premières influencent fortement les décisions et les orientations prises par les exploitations. Ces marchés subissent de fortes variations difficiles à anticiper puisque la production agricole est dépendante de la saisonnalité et des conditions météorologiques, alors que la demande en produits alimentaires de base est au moins identique sinon en augmentation. Depuis quelques temps, à l'échelle mondiale d'autres facteurs accentuent la volatilité des prix :

- Le développement des pays émergents (Chine, Inde, Brésil),
- Le développement de la production de biocarburants,
- La financiarisation des marchés agricoles,
- L'affaiblissement progressif des mécanismes de régulation des marchés.

Depuis 2019 en Normandie, le volume de lait produit a augmenté (contrairement aux autres régions qui ont été affectées très tôt par la sécheresse). Les prix de vente sont à la hausse, le nombre d'élevage laitiers poursuit sa tendance à la diminution mais le troupeau global sur le territoire Normand (en nombre d'animaux) reste identique. En 2021 Les marchés laitiers ont connu une tendance à la hausse qui s'est affirmée progressivement en cours d'année. Le développement des ventes vers la Chine a joué un rôle important dans cette hausse. Cette embellie a tiré vers le haut le prix du lait payé aux éleveurs. Heureusement car, dans le même temps, ceux-ci connaissaient une envolée du prix des charges : énergie, mais aussi aliments du bétail.
L'année 2022, quant à elle, a été marquée par la stagnation de la production de lait en Europe, alors qu'elle était en croissance depuis quelques années. La sécheresse estivale qu'a connu une bonne partie de l'Europe a contribué à freiner la production dans la seconde partie de l'année.
Face à la forte demande des consommateurs européens, les prix ont progressé tout au long de l'année. Dans le même temps, les éleveurs connaissent une envolée du prix des charges : énergie, engrais mais surtout aliments du bétail. En une année, le coût de production du lait a cru de 27% mi-2022.
Les élevages laitiers normands maintiennent leur volume global de production en 2022.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

La Politique Agricole Commune (PAC) est régulièrement évoquée comme un élément important dans les choix d'orientation des exploitations agricoles. La réforme de la PAC 2014-2020 est marquée par :

- Une baisse des aides directes aux exploitants,
- Un verdissement, c'est-à-dire un renforcement du principe de conditionnalité qui subordonne l'octroi des aides PAC au respect d'un certain nombre d'obligations réglementaires de base destinées à préserver l'environnement et les paysages,
- La suppression de la gestion administrative des quotas laitiers en mars 2015, au profit d'un fonctionnement par contrat entre producteurs et industries laitières.

L'accès aux aides de la PAC pour les exploitants est conditionné à un certain nombre de règles qui sont explicitées ci-dessous.

Le versement des aides de la PAC est conditionné au respect de 7 mesures qui concernent l'environnement, le changement climatique, les bonnes conditions agricoles des terres, la protection et le bien-être animal ainsi que la santé. Voici le détail des différentes mesures à respecter :

Les 7 bonnes conditions agricoles environnementales :

- Maintien et entretien de bandes tampons en herbe le long des cours d'eau d'une largeur de 5 mètres sans utilisation d'engrais ni phytosanitaires ;
- Contrôle des autorisations d'irrigation et présence de compteurs sur toutes les cultures irriguées ;
- Absence de rejet de substance interdite dans les sols et respect d'une distance de stockage de 35 mètres pour les effluents d'élevage à proximité de points d'eaux souterraines ;
- Couverture hivernale des sols pendant la période d'interculture selon les règles de la directive nitrates ;
- Interdiction de travailler les sols gorgés d'eau ou inondés ;
- Interdiction de brulage des résidus de cultures sauf dérogation ;
- Obligation de maintien des haies de moins de 10 mètres de large ainsi que les bosquets et mares de 10 à 50 ares, déplacement ou destruction de haie uniquement sur demande préalable à l'administration et interdiction de la taille des haies du 1er avril au 31 juillet.

La directive nitrate (l'ensemble des exploitations du territoire d'étude est en zone vulnérable) :

- Réaliser au moins une analyse de sol sur l'exploitation (reliquats d'azote sur labour en sortie d'hiver si celle-ci est obligatoire, ou analyse de la Matière Organique) ;
- Etablir un Plan Prévisionnel de Fumure azotée (PPF) sur les cultures et prairies ;
- Tenir à jour un cahier d'enregistrement des épandages des engrais azotés, minéraux et organiques ;
- Respecter le plafond annuel de 170 kg d'azote issu des effluents d'élevage par hectare de Surface Agricole Utile (SAU) ;
- Respecter l'équilibre de la fertilisation azotée selon les normes et la méthode du référentiel régional ;
- Respecter les dates d'interdiction d'épandage des engrais organiques et minéraux ;
- Respecter les interdictions d'épandage sur les sols en forte pente, enneigés ou gelés ainsi que les distances d'épandage des engrais azotés par rapport aux points d'eau de surface (cours d'eau, étangs, etc.) ou d'eau souterraine, pour les élevages tenus à l'existence d'un plan d'épandage (élevages ICPE) ;
- Disposer des équipements pour le stockage des effluents (fosses à lisier, fumières...), de capacité adaptée à la période d'interdiction d'épandage, et étanches (contrôle visuel) ;

- Entretenir des bandes enherbées ou boisées de 5 mètres de largeur minimum réglementaire le long des cours d'eau ;

Couvrir les sols de labours en automne, sauf dérogations prévues par le programme d'action régional (si la récolte du maïs a lieu après le 15 octobre en Basse-Normandie, 15 septembre en Haute-Normandie).

La protection des oiseaux et habitats naturels. L'agriculture est en relation étroite avec la biodiversité, la faune et la flore sauvage. Son travail a par conséquent un impact sur ces habitats. Un panel normatif vient encadré la pratique agricole pour permettre d'exploiter la terre en respectant le maintien de la biodiversité.

L'utilisation des produits phytosanitaires et le paquet hygiène :

- Utiliser des produits phytosanitaires disposant de l'Autorisation de Mise sur le Marché (AMM) pour un usage sur une culture donnée ;
- Respecter les exigences prévues par l'AMM et figurant sur l'étiquette ;
- Présenter un rapport de contrôle technique des pulvérisateurs de plus de 5 ans ;
- A partir de 2016, pour tout utilisateur de produits phytosanitaires, il est demandé le certificat prouvant la réalisation de la formation Certiphyto ;
- Tenir un registre des traitements phytosanitaires par parcelle ;
- Disposer d'un local ou d'une armoire, aménagé et réservé au stockage des produits phytosanitaires, convenablement aéré (aérations haute et basse), fermé à clef ;
- Respecter les limites maximales de résidus de produits phytosanitaires dans les végétaux.

L'identification des bovins, caprins et porcins

La traçabilité et les pratiques d'hygiène :

- Tenir un registre d'élevage ;
- Stocker les médicaments et aliments dans des endroits réservés à cet usage ;
- Respecter les règles d'hygiène de la police sanitaire.

La protection animale :

- Disposer de bâtiments adaptés ;
- Prévenir les blessures ;
- Apporter des soins aux animaux malades ou blessés ;
- Nourrir et abreuver les animaux en qualité et quantité satisfaisantes ;
- Protéger les animaux à l'extérieur ;
- Respecter les règles spécifiques en fonction des animaux (porcins et veaux).

Le renforcement croissant des réglementations applicables aux exploitations, notamment dans les différents domaines de l'environnement (qualité de l'eau,

biodiversité…), est également source d'inquiétudes pour les agriculteurs. En complément des règles vue ci-dessus dans le cadre des aides PAC, les agriculteurs doivent intégrer de nouvelles règlementations qui contraignent les équipements et les pratiques agricoles (utilisation des produits phytosanitaires, gestion des effluents et des intrants…) et impactent plus globalement les performances économiques des exploitations.

Les agriculteurs de la communauté urbaine sont soumis à des réglementations spécifiques telles que la directive nitrate, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

LES NOUVELLES DEMANDES DE LA SOCIETE ET LA MULTIFONCTIONNALITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les attentes des consommateurs semblent évoluer vers plus de traçabilité et de qualité des produits, même si la part consacrée à l'alimentation dans le budget des ménages français diminue régulièrement. Suite aux crises alimentaires de la dernière décennie, les consommateurs recherchent des signes qui les rassurent. Une partie d'entre eux souhaite également redonner du sens à leurs consommations alimentaires. Pour répondre à ces attentes, les consommateurs s'orientent de plus en plus vers des produits locaux labellisés à travers des circuits courts de commercialisation : marchés, ventes à la ferme, magasins collectifs, restauration collective, commerçants de proximité ou Grandes et Moyennes Surfaces locales… Ces filières permettent de valoriser les ressources et les productions locales. Elles impliquent un nombre d'intermédiaires restreint entre producteur et consommateur et une distance limitée entre lieu de production et de consommation.

Pour les non-agriculteurs, la campagne est un lieu de vie, un patrimoine commun. Pour les agriculteurs, c'est avant tout un lieu de travail.

L'activité agricole est à l'interface entre le milieu naturel et la production alimentaire. La société porte une attention croissante au rôle de l'agriculture dans la gestion et la valorisation de l'espace et des territoires. L'agriculture est de plus en plus évaluée à travers sa capacité à préserver, respecter et mettre en valeur les ressources naturelles et les paysages.

La production d'énergie pourrait fournir, sous certaines conditions, de nouveaux revenus aux agriculteurs tout en renforçant l'autonomie énergétique. Les agriculteurs disposent d'atouts dans le domaine de la production d'énergies renouvelables (disponibilité de surfaces de toiture sur les bâtiments, disponibilité de biomasse / déchets / coproduits mobilisables…). Les enjeux liés au changement climatique, à la dépendance vis-à-vis des ressources fossiles et surtout les incertitudes sur leur prix, amènent les collectivités locales et territoriales à s'intéresser de plus en plus à la production d'énergies renouvelables. Ces énergies n'utilisent pas le stock de ressources naturelles épuisables. Elles présentent l'avantage de ne pas émettre de gaz à effet de serre (solaire, éolien, hydraulique) ou d'avoir un bilan nul (biomasse) (source : INSEE, 2012).

CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'activité agricole est directement concernée par le changement climatique à plusieurs niveaux.

En matière de pratiques agricoles, les conditions climatiques changeantes (variations de températures et de pluviométrie) ont des conséquences directes sur le choix des cultures et leur conduite. Cela interroge sur le potentiel de production alimentaire à venir.

L'activité agricole est également une des seules activités à permettre le stockage du carbone avec la forêt.

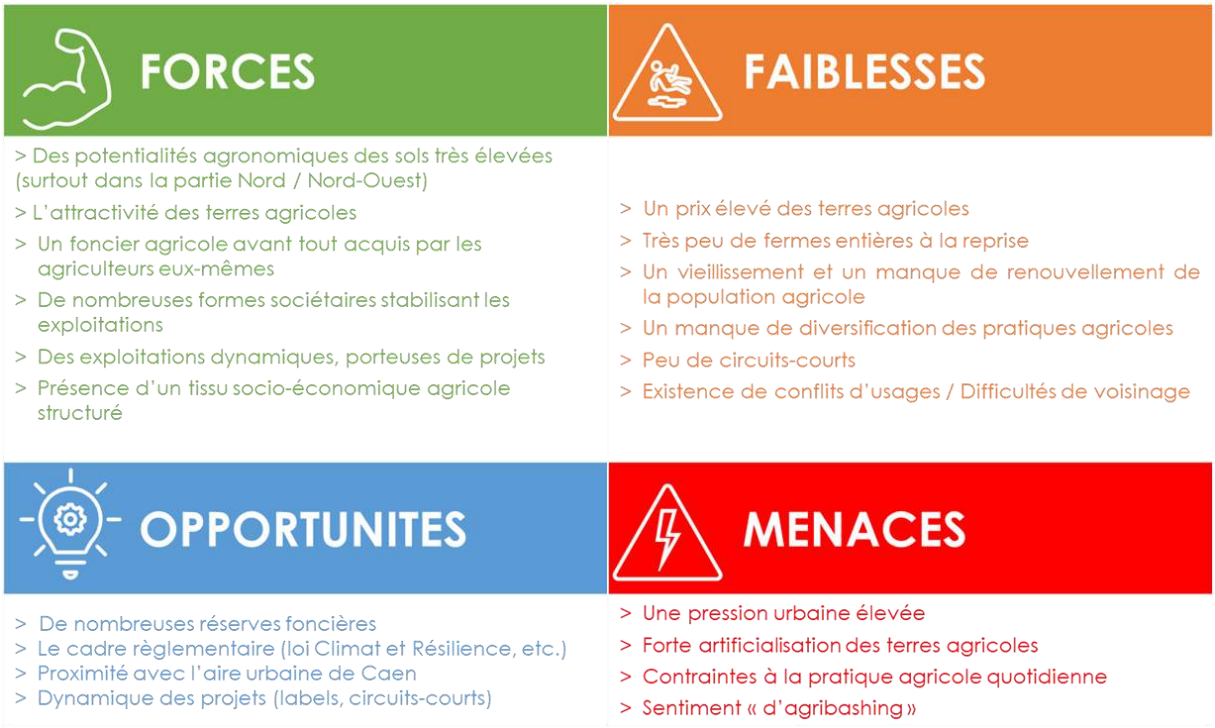
LA DISPONIBILITE ET L'ACCES AU FONCIER

Les enjeux liés au foncier sont multiples : la consommation foncière, le prix du foncier, les formes d'urbanisation et les contraintes liées à la proximité des zones bâties, en particulier pour les élevages. Cela impacte directement le secteur économique agricole et les filières économiques associées.

V. Synthèse de l'agriculture du territoire

Lors des rencontres avec les exploitants agricoles, nous leur avons demandé quels étaient selon eux, les points forts et les points faibles de l'activité agricole du territoire.

En voici la synthèse :

Points forts	Points faibles
• *Proximité avec la ville de Caen* • *Un très bon potentiel de production : qualité des terres et climat tempéré* • *Une diversité des productions possibles* • *Une proximité avec de grandes infrastructures : Port de Caen, du Havre et de Rouen, de nombreuses Coopératives et entreprises liées* • *Un territoire attractif et touristique* • *Prise de conscience de la part des consommateurs quant à l'intérêt de la consommation locale*	• *Forte pression foncière liée à une urbanisation expansive favorisant des conflits de voisinage* • *Une hausse des conflits de voisinage depuis quelques années* • *Un sentiment « d'agribashing » et de manque de soutien des pouvoirs publics* • *Un réseau bocager peu développé* • *Une circulation compliquée notamment en période touristique* • *Une problématique liée à l'accès à l'eau*

La réalisation du diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM de Caen la mer a permis de mettre en avant, les forces, faiblesses, opportunités et menaces synthétisés dans le tableau ci-dessous.