



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
CALVADOS

# Diagnostic agricole

## ETUDE D'IMPACT AGRICOLE

ZAC multi-sites de DEMOUVILLE

### Votre contact

**Axelle de LAVENNE**

Chargée de missions Urbanisme et  
Aménagement

**02.31.70.25.14**

### Client

**Mairie de Démouville**

Place de la Mairie  
14840 DEMOUVILLE

**02.31.72.37.27**

### Suivi du dossier

Dossier rédigé en **septembre 2018**

Remis en **septembre 2018**, à la mairie

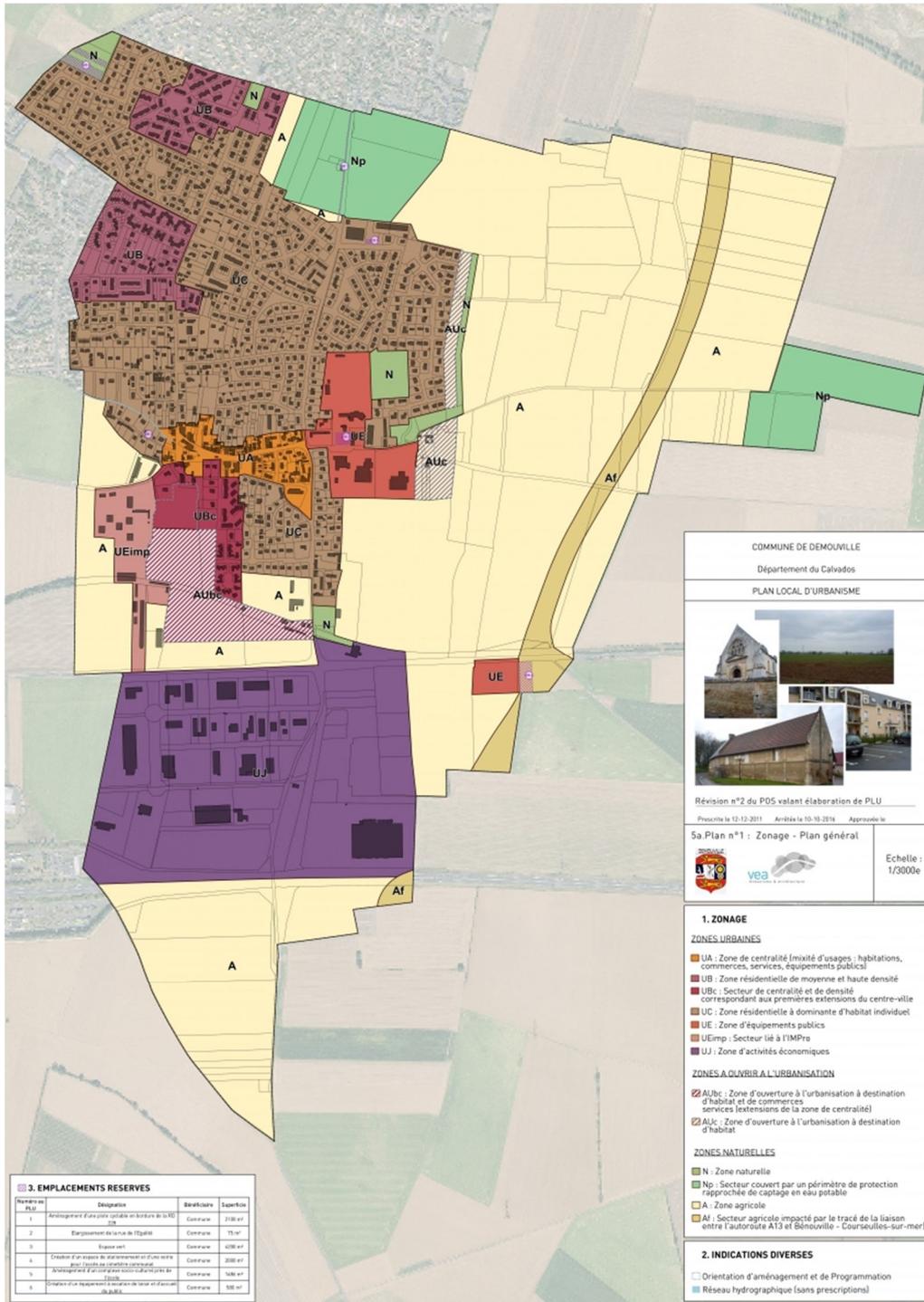
## SOMMAIRE

---

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>Madame Catherine CASSIGNEUL / Monsieur Cédric CASSIGNEUL..</b>	<b>3</b>
Fiche de l'exploitant .....	3
Analyse de l'activité et étude d'impact.....	5
<b>Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN.....</b>	<b>13</b>
Fiche de l'exploitant.....	13
Analyse de l'activité et étude d'impact.....	15
<b>Préconisations.....</b>	<b>26</b>
Liste des documents annexés.....	31

**INTRODUCTION**

La commune de DEMOUVILLE a souhaité inscrire dans son PLU du 29 juin 2017, un projet de développement à vocation principalement résidentielle devant conduire à la réalisation d'environ 230 logements. Ce projet concerne 10,41 ha de zones à urbaniser réparties sur trois secteurs différents, en extension Sud et Est de l'actuel bourg. La commune envisage d'inclure ces surfaces dans le périmètre d'une ZAC multi-sites. Cette démarche devrait lui permettre de mieux gérer les aménagements à réaliser.



Plan de zonage : Extrait du PLU du 29/06/17

## INTRODUCTION

---

A l'heure actuelle, l'emprise de la zone AUc et de la zone N bordant les habitations les plus à l'Est du bourg, est encore valorisée par l'activité agricole. Il en va de même pour l'emprise de la zone AUbc. Une partie de la zone UBc intégrée au projet d'aménagement, est elle aussi cultivée aujourd'hui.

Le choix de la commune de DEMOUVILLE, est de confier à l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), la mission d'acquérir les parcelles concernées par le projet. Toutefois, ce travail nécessite au préalable de disposer d'informations de détails sur la propriété des terres, sur leur nature, sur leur utilisation, ainsi que sur leur occupation éventuelle par des locataires. La commune de DEMOUVILLE a pu commencer à rassembler quelques-unes de ces informations, à savoir le caractère agricole des parcelles et l'identification de leurs exploitants.

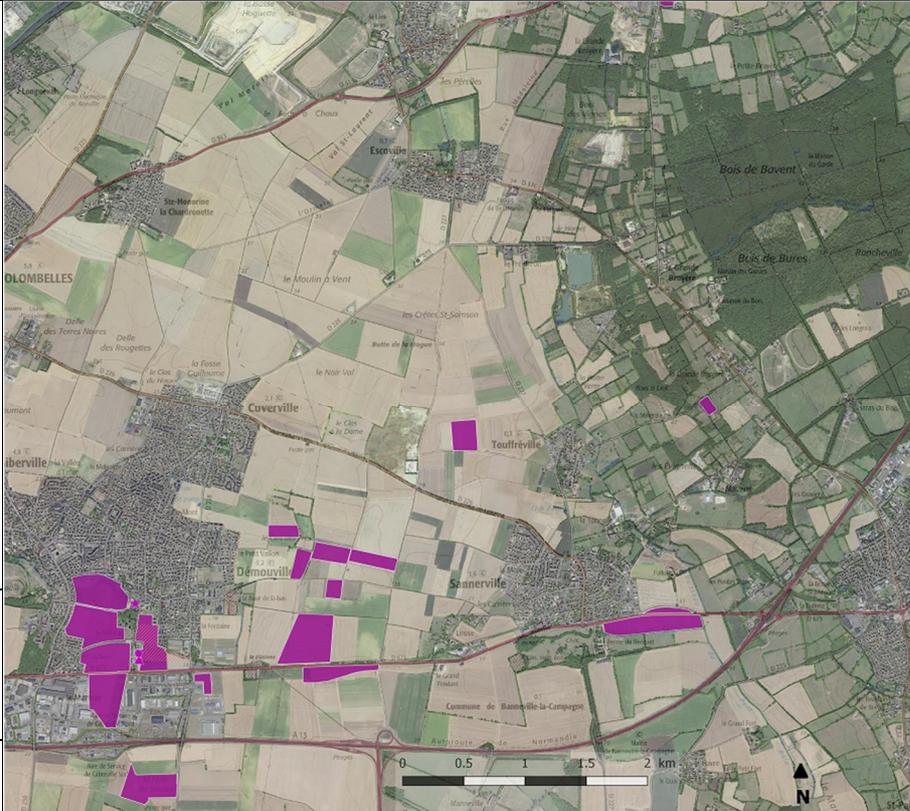
C'est dans ce contexte que la Chambre d'Agriculture du Calvados a été missionnée par la commune, pour rencontrer les agriculteurs présents dans le périmètre de la future ZAC. La finalité de l'étude est de recueillir le plus grand nombre d'informations sur ces exploitations, afin de pouvoir mesurer l'impact qu'elles subiront du fait du projet et de la perte des terres.

Ce travail a abouti au rendu du présent dossier.

Il se compose d'une partie détaillant les activités agricoles pratiquées dans la zone, et les exploitations auxquelles elles sont rattachées. Ainsi, chacun des exploitants travaillant dans le périmètre du projet, dispose d'une fiche synthétique et d'un développement retraçant l'impact de la perte des parcelles sur son activité. Le régime juridique de l'occupation des terres par les agriculteurs (en propriété, en location et quel type de location) a pu être identifié. Par ailleurs, les prétentions des exploitants en matière d'indemnités d'éviction, ont pu être relevées. Le tout a été rendu lisible grâce à un travail cartographique, mené à la fois à l'échelle du projet, et à l'échelle du parcellaire des exploitations.

Les préoccupations, les souhaits, et les remarques des agriculteurs impactés ont également pu être recueillis. Ceci a permis d'établir des préconisations concernant la mise en œuvre du projet, que ce soit en terme de calendrier, ou de techniques à utiliser pour réduire les impacts sur les exploitations (phasage de l'acquisition des parcelles, système d'échange de parcelles...etc).

FICHE EXPLOITANT – Les principales données :

<p><b>Madame Catherine CASSIGNEUL Monsieur Cédric CASSIGNEUL</b></p> <p>Adresse du siège :</p> <p>18 Rue du Château 14840 DEMOUVILLE</p>	
<p>Surface totale: 117,66 ha</p> <p>Part de l'exploitation impactée: ≈ 6%</p>	
<p>Activité : Grandes cultures</p>	

Carte source CA14, septembre 2018

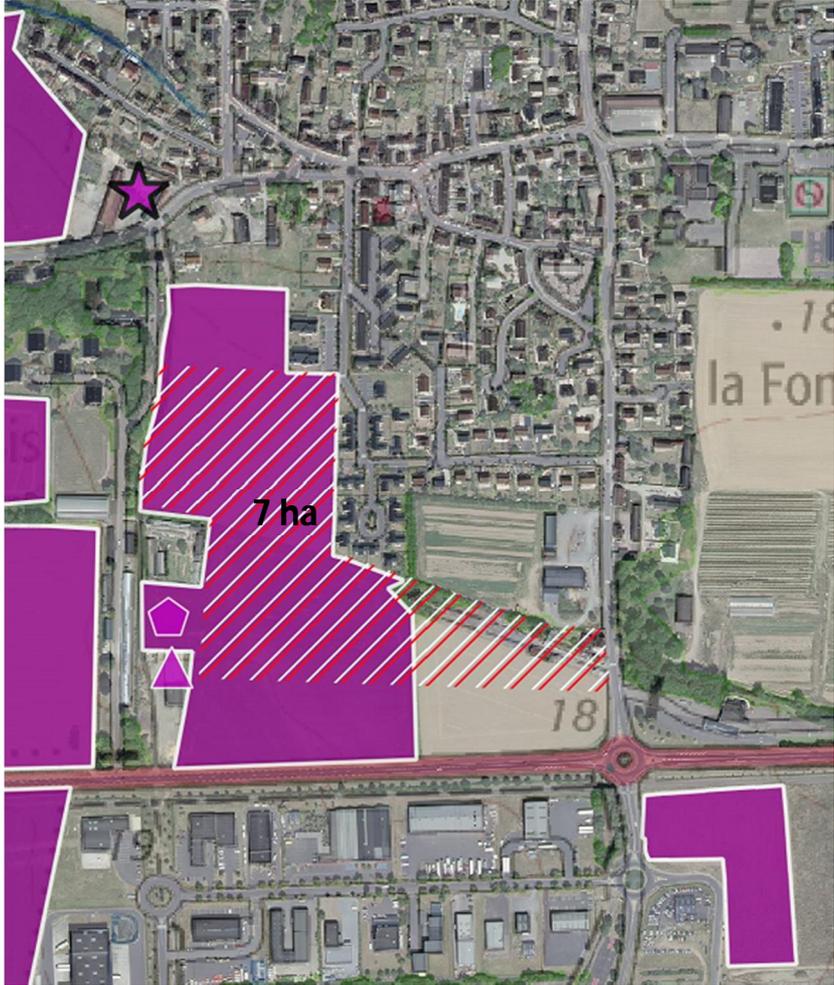
Cadre juridique :

<p>Activité exercée :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A titre professionnel (activité unique)</p> <p><input type="checkbox"/> En tant que double ou pluriactif</p> <p><input type="checkbox"/> En tant que retraité (surface de subsistance)</p>	<p>Forme juridique :</p> <p>➤ EARL : EARL CASSIGNEUL (Madame Catherine CASSIGNEUL / Monsieur Cédric CASSIGNEUL)</p> <p>M. Cédric CASSIGNEUL exerce également une activité liée au paysage. Cependant elle est indépendante de l'activité agricole pratiquée.</p>
<p>Activité agricole exercée :</p> <p><input type="checkbox"/> A titre individuel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En société</p>	

Pérennité de l'exploitation :

<p>Age de l'exploitant : 62 ans pour Catherine CASSIGNEUL et 40 ans pour Cédric CASSIGNEUL</p>
<p>Unité de travail annuel sur l'exploitation : Environ 1,5 (Catherine et Cédric CASSIGNEUL)</p>
<p>Résultats économiques : Pas de données</p>
<p>Projets : Quitter l'actuel corps de ferme (Rue du Château) / Etendre le bâtiment agricole existant (Route de Rouen à DEMOUVILLE).</p>

Parcelles impactées par le projet :

<p>Nombre : 1 îlot, 5 parcelles Productions : Grandes cultures</p>	<p>Surface : ≈ 7 ha</p>
<p>Mode de faire-valoir :</p> <p><input type="checkbox"/> Direct</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Indirect</p>	
<p>Si faire-valoir indirect :</p> <p>Nature juridique des occupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baux ruraux (18 ans)</li> <li>• Etat d'avancement des baux : en période de reconduction de 9 ans.</li> </ul> <p>Paiement des fermages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directement aux propriétaires</li> </ul> <p>Les propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mme Marie-Thérèse CASSIGNEUL → Partie Nord (parcelles AI 241 et AI 201).</li> <li>• Indivision CASSIGNEUL → Partie Sud (parcelles AI 196, AI 195 et AI 230).</li> </ul>	
	

Carte source CA14, septembre 2018

ETUDE D'IMPACT	<b>Madame Catherine CASSIGNEUL Monsieur Cédric CASSIGNEUL</b>
Adresse du siège :	<b>18 Rue du Château, 14840 DEMOUVILLE</b>

### L'activité agricole de Madame Catherine et de Monsieur Cédric CASSIGNEUL :

Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL sont mère et fils. Ils sont tous les deux gérants de l'**EARL CASSIGNEUL**, société dans laquelle ils exercent leur activité agricole à titre professionnel.

L'exploitation est exclusivement orientée vers la **grande culture**.

Le blé est la principale production, suivie par les betteraves, le colza, l'orge et le lin.

Surfaces de l'exploitation par productions



A 62 ans et 40 ans, Madame Catherine CASSIGNEUL et Monsieur Cédric CASSIGNEUL exercent environ **1,5 temps plein annuel** sur l'exploitation. Ils ne font pas appel à de la main d'œuvre extérieure.

**La poursuite d'activité est envisagée**, Monsieur CASSIGNEUL étant encore jeune dans la profession.

### Synthèse :

<b>Caractéristiques juridiques de l'activité</b>	- Exploitation à titre professionnel - Exploitation dans le cadre d'une société : EARL CASSIGNEUL
<b>Type d'activité agricole</b>	- Grandes cultures : le blé étant la production majoritaire
<b>Emplois</b>	- 1,5 temps plein annuel réparti entre Madame Catherine CASSIGNEUL et Monsieur Cédric CASSIGNEUL
<b>Pérennité de l'activité</b>	- Exploitation pérenne : poursuite d'activité envisagée. Monsieur Cédric CASSIGNEUL est encore jeune dans la profession

### Structure de l'exploitation :

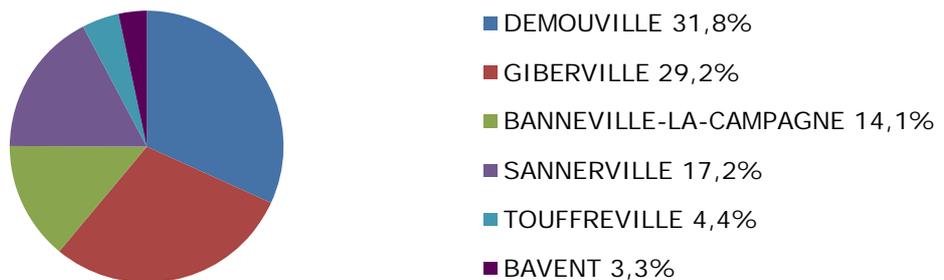
Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL, ont leur **siège d'exploitation au 18 Rue du Château à DEMOUVILLE**. A cette adresse se trouve un corps de ferme qu'ils louent.

Ils disposent également d'**un autre site** - en propriété cette fois-ci - **Route de Rouen à DEMOUVILLE** (site en bordure de la zone à urbaniser du Sud de la commune). Ce site comprend un bâtiment agricole servant à stocker du matériel. Il a fait l'objet d'une récente extension.

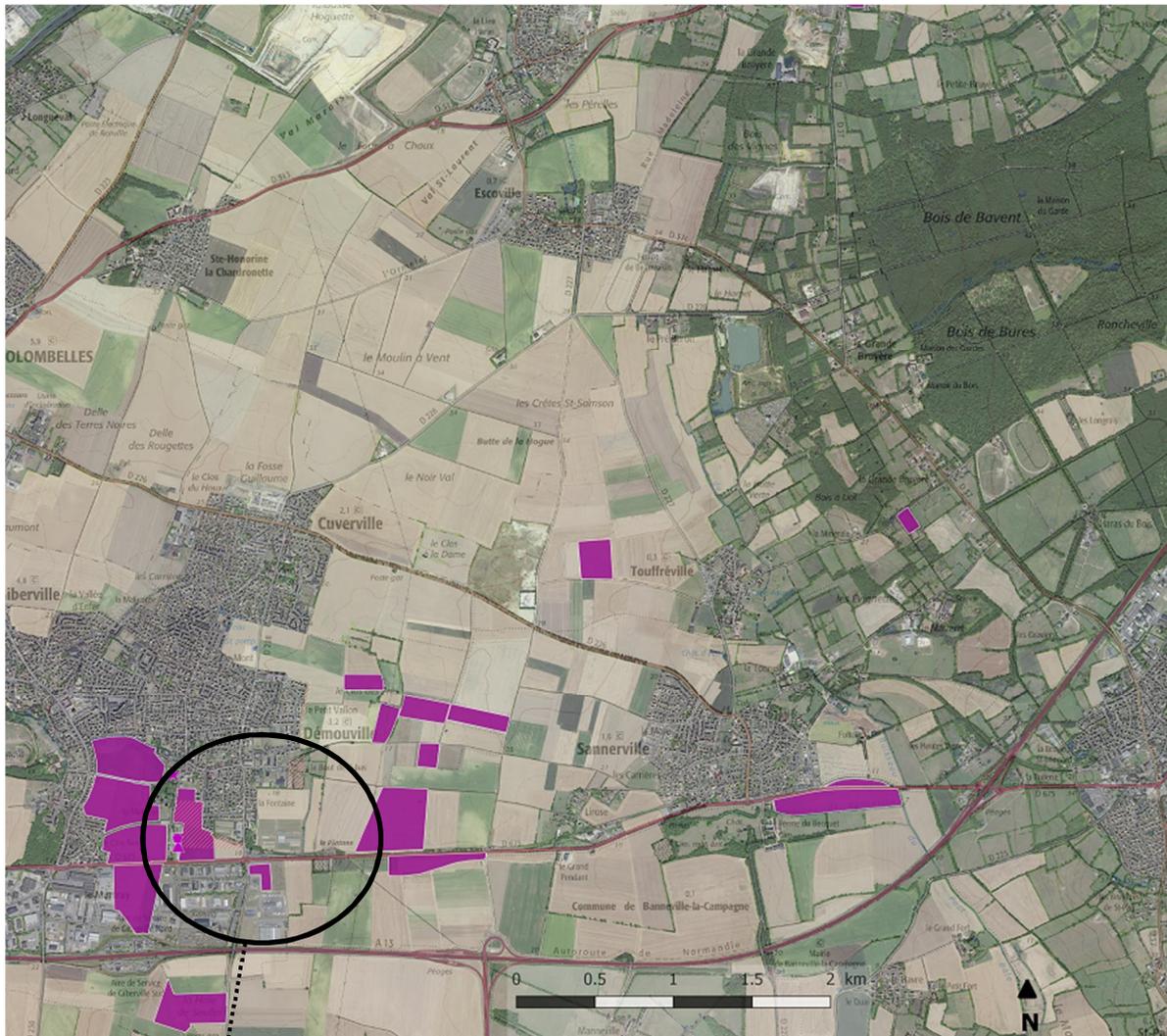
Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL **envisagent d'étendre une nouvelle fois leur bâtiment agricole de la Route de Rouen**. Cette extension serait réalisée vers le Nord et envisagée pour du stockage de grain. Ce projet permettrait à l'exploitation de **quitter le corps de ferme en location** et de **rapatrier l'intégralité de l'activité sur le site en propriété**.

L'exploitation de Madame Catherine et de Monsieur Cédric CASSIGNEUL représente environ **117,66 ha**, lesquels sont répartis sur **six communes**. Ainsi, ils disposent d'environ 37,2 ha sur DEMOUVILLE, d'environ 34,2 ha sur GIBERVILLE, d'environ 16,5 ha sur BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE, d'environ 20,1 ha sur SANNERVILLE, d'environ 5,1 ha sur TOUFFREVILLE et d'environ 3,9 ha sur BAVENT. **La majorité des surfaces se trouve dans la commune du siège d'exploitation.**

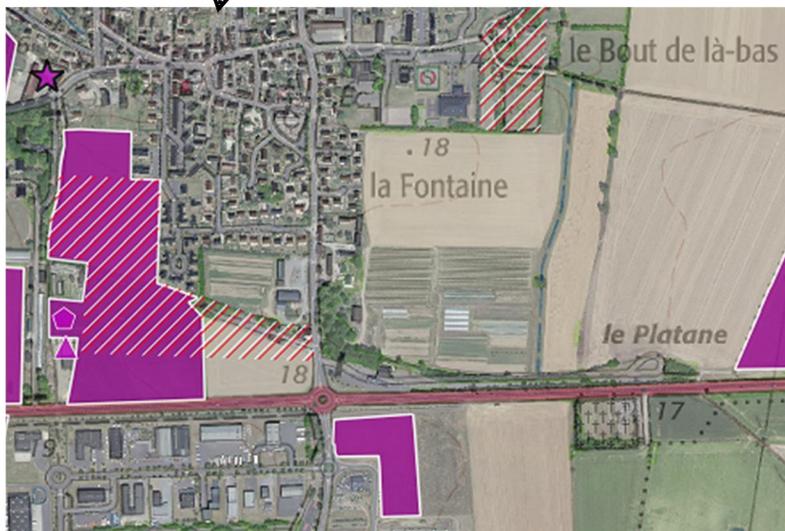
Répartition des surfaces exploitées par communes



Carte de localisation du parcellaire et des bâtiments agricoles :



Zoom



■ Parcellaire EARL Cassigneul

★ Siège EARL Cassigneul

▲ Stockage

◆ Projet extension bâtiment

▨ Zones-AU

Carte source CA14, septembre 2018

A l'heure actuelle Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL estiment que **les surfaces de l'exploitation commencent à être économiquement justes**, pour faire vivre correctement l'équivalent d'une personne. Ils aimeraient **pouvoir retrouver quelques hectares** afin de disposer d'un peu plus de confort dans leur activité. Toutefois, la pression foncière que connaissent les terres agricoles autour de Caen, semblent être une difficulté à leur volonté d'agrandissement.

Il est à noter qu'**à l'origine l'exploitation était plus vaste**. Elle disposait d'environ 130 ha. **Aujourd'hui elle est réduite à 117,66 ha du fait de prélèvements fonciers** dus à des projets d'aménagements.

**Cette situation de perte foncière va encore s'aggraver** dans les années à venir, puisque l'exploitation a connaissance de nouveaux projets d'urbanisme sur des terres qu'elle exploite.

Depuis son origine, **l'exploitation recense les pertes foncières suivantes :**

- **15 ha** pour la zone d'activités de DEMOUVILLE, **il y a environ 10 ans**,
- **4 ha** pour un projet de zone artisanale à BAVENT, **au printemps 2018**,
- **5 ha** pour un projet résidentiel à BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE, **en octobre 2018**,
- **7 ha** pour le projet de ZAC multi-sites de DEMOUVILLE, **à venir**,
- **10,5 ha** pour un projet de zone d'activités à GIBERVILLE, **à venir**.

Face à ces pertes foncières, **l'exploitation n'a réussi à récupérer que 5 ha** en compensation.

Si on fait le calcul, **l'exploitation va tomber à environ 93,5 ha** d'ici quelques années. Cela représente **une perte d'environ 41,5 ha** depuis l'origine de l'exploitation.

### Détail des parcelles concernées par le projet :

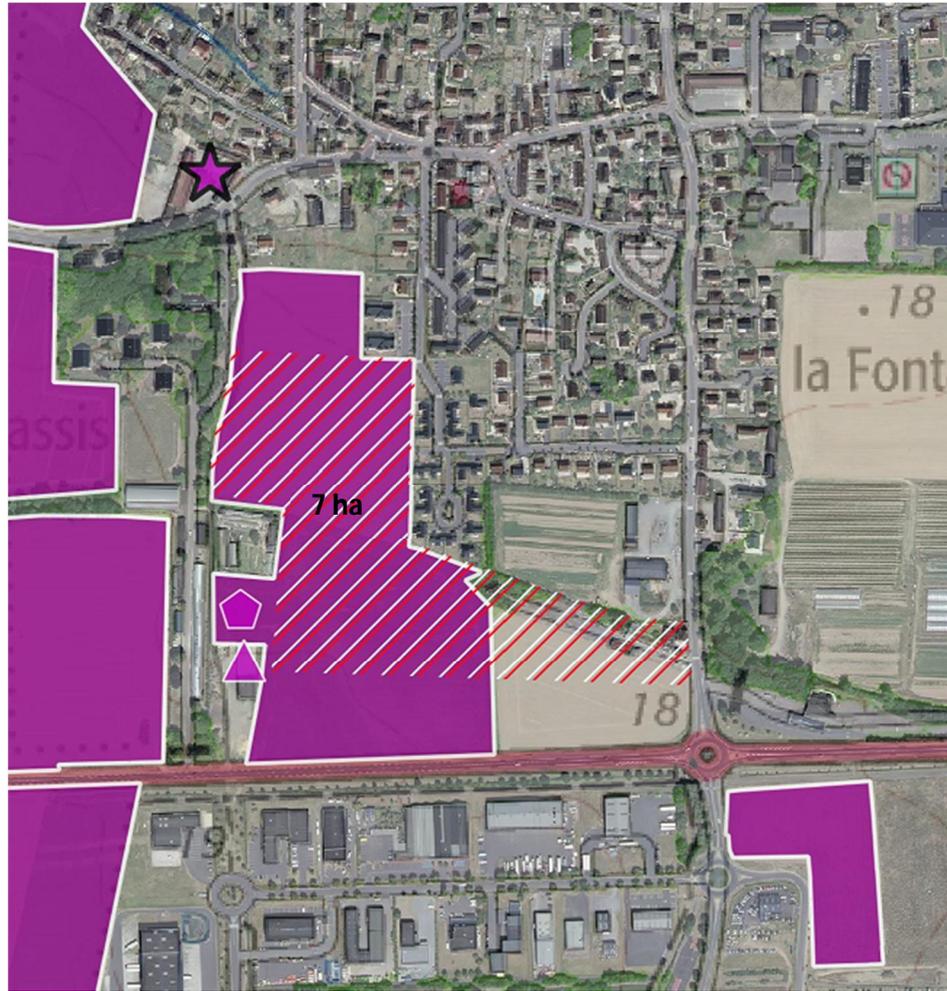
Dans l'emprise du projet d'aménagement de la commune, Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL exploitent **un îlot composé de 5 parcelles** pour une contenance totale d'**environ 7 ha** (= surface déclarée à la PAC comprise dans l'OAP). Cette surface représente environ **6 % de la superficie totale de l'exploitation**.

L'îlot de culture comprend les parcelles cadastrées AI N°241, AI N°201, AI N°196, AI N°195 et AI N°230 (en partie). Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL l'exploitent dans le cadre **de baux ruraux à long terme** (18 ans reconductibles par périodes de 9 ans). D'après les exploitants, les baux sont au cours d'une période de reconduction de 9 années.

La partie Nord de l'îlot (parcelles AI N°241 et AI N°201) est **la propriété de Madame Marie-Thérèse CASSIGNEUL**, tandis que la partie Sud **appartient à l'Indivision CASSIGNEUL**.

Les baux ont été réalisés par un notaire mais le paiement du fermage se réalise en direct auprès des propriétaires.

**Carte du parcellaire de l'exploitation sur la zone du projet :**



- Parcelle EARL Cassigneul
- Siège EARL Cassigneul
- Stockage
- Projet extension bâtiment
- Zones-AU

Carte source CA14, septembre 2018

Synthèse :

Références cadastrales	Contenance	Nature juridique de l'occupation	Propriétaire(s)	Date de début de bail
AI 241 AI 201	≈ 3,8 ha	Bail rural 18 ans	Madame Marie-Thérèse CASSIGNEUL	inconnue
AI 196 AI 195 AI 230 (en partie)	≈ 3,2 ha	Bail rural 18 ans	Indivision CASSIGNEUL	inconnue
	<b>Total ≈ 7 ha</b>			

**Impact de la perte des parcelles sur l'exploitation :**

Les parcelles concernées par le projet, présentent toutes **une très bonne qualité agronomique**. Elles sont par conséquent classées en première catégorie du point de vue de leur qualité<sup>1</sup>. Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL précisent que **ces terres font partie des meilleures de l'exploitation**.

L'ensemble est travaillé en **grandes cultures**. Les exploitants ont pour habitude d'implanter une culture différente sur la partie Nord (parcelles AI 241 et 201) et sur la partie Sud (le reste des parcelles). En 2018, l'une des parties était récoltée en blé et l'autre en lin. En 2019, du blé sera semé sur la surface précédemment récoltée en lin et du lin sera semé sur la surface précédemment récoltée en blé. Sinon, Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL y implantent des betteraves ou d'autres cultures céréalières certaines années.

Les agriculteurs précisent que la perte des surfaces liées au projet, **impactera les rotations culturales de l'exploitation**. Ces rotations devront rester proportionnelles aux surfaces restantes. Ainsi, moins de surfaces seront cultivées en lin alors que c'est la culture la plus rentable.

Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL **déclarent l'ensemble des surfaces du projet à la PAC**. A un hectare déclaré est rattaché un droit à percevoir des aides pour un certain montant. A l'heure actuelle, l'exploitation dispose d'autant de droits à percevoir des aides que d'hectares pouvant être déclarés. Toutefois, à l'issue du prélèvement foncier lié au projet, l'exploitation va se retrouver avec plus de droits à percevoir des aides que d'hectares pouvant être déclarés. Dans cette situation, Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL ne pourront plus percevoir les aides issues des droits pour lesquels un hectare ne pourra pas être rattaché. Au bout de deux années où l'exploitation ne pourra pas déclarer suffisamment d'hectares, elle perdra les droits surnuméraires à percevoir des aides. Or ces droits ont une valeur monétaire. Les exploitants seront obligés de les racheter s'ils retrouvent de nouvelles surfaces plus de deux années après avoir perdu celles du projet.

<sup>1</sup> Les terres de ce secteur du Calvados sont connues et réputées pour leur potentiel agronomique.

**Synthèse :**

Références cadastrales	Contenance	Catégorie	Production	Activation de Droits liés à la PAC
AI 241 AI 201	≈ 3,8 ha	1ère	Labour / Grandes cultures	Oui
AI 196 AI 195 AI 230 (en partie)	≈ 3,2 ha	1ère	Labour / Grandes cultures	Oui
<b>Total: ≈ 7 ha</b>				

Par ailleurs, la perte de foncier va entraîner une autre difficulté pour l'exploitation : celle de **l'amortissement du matériel agricole**. Au départ cet amortissement avait été calculé sur la base d'une surface d'exploitation d'environ 130 ha, qui était la taille d'origine de la ferme. En perdant du foncier, le poids du matériel agricole risque donc de devenir plus lourd pour l'exploitation.

Le tout mis bout à bout, l'impact du projet peut s'avérer non négligeable sur le long terme de l'exploitation. Et ce d'autant plus, que **cet impact se cumule avec ceux des autres projets d'urbanisme et d'aménagement** qui concernent la structure agricole.

Les exploitants estiment qu'il va être **difficile de diversifier leur activité pour s'adapter** à ces pertes foncières. En effet, leur parcellaire s'avère trop morcelé pour envisager de créer un système d'irrigation par exemple.

Au-delà de ces impacts directs, il est à noter que l'urbanisation future des surfaces exploitées par Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL sur DEMOUVILLE, va avoir **des impacts indirects** sur leur activité. En effet, l'urbanisation prévue jouxte directement le bâtiment agricole de l'exploitation qui se trouve Route de Rouen. Or, comme on l'a vu précédemment, il s'agit du bâtiment voué à être étendu et à accueillir l'intégralité de l'activité agricole. Le projet d'urbanisme ne laisse que **peu d'espace à l'activité agricole pour se maintenir et se développer sur ce site en propriété**. Par ailleurs, il est à craindre que la proximité entre l'activité agricole et les futures habitations n'entraîne **des difficultés de voisinage** pour les exploitants (ex : tracteur bruyant le matin et le soir, ...etc). Par ailleurs, le projet d'urbanisme laisse une bande de terre agricole d'environ 80 m de large le long de la Route de Rouen. De par sa superficie et sa configuration, cette **bande ne sera pas très pratique à exploiter**.

**Les souhaits et remarques des agriculteurs :**

Il existe un **chemin qui relie le siège de l'exploitation, au bâtiment agricole** de la Route de Rouen. Ce chemin borde en partie la surface à aménager (à l'Ouest) et est emprunté régulièrement par les engins agricoles. Cet accès est très important pour la ferme. Les agriculteurs **demandent à ce qu'il soit conservé et exclu des aménagements** prévus par la commune. Ils souhaiteraient que ce chemin reste exclusif à leur activité et **qu'il soit bien isolé** de la zone à aménager.

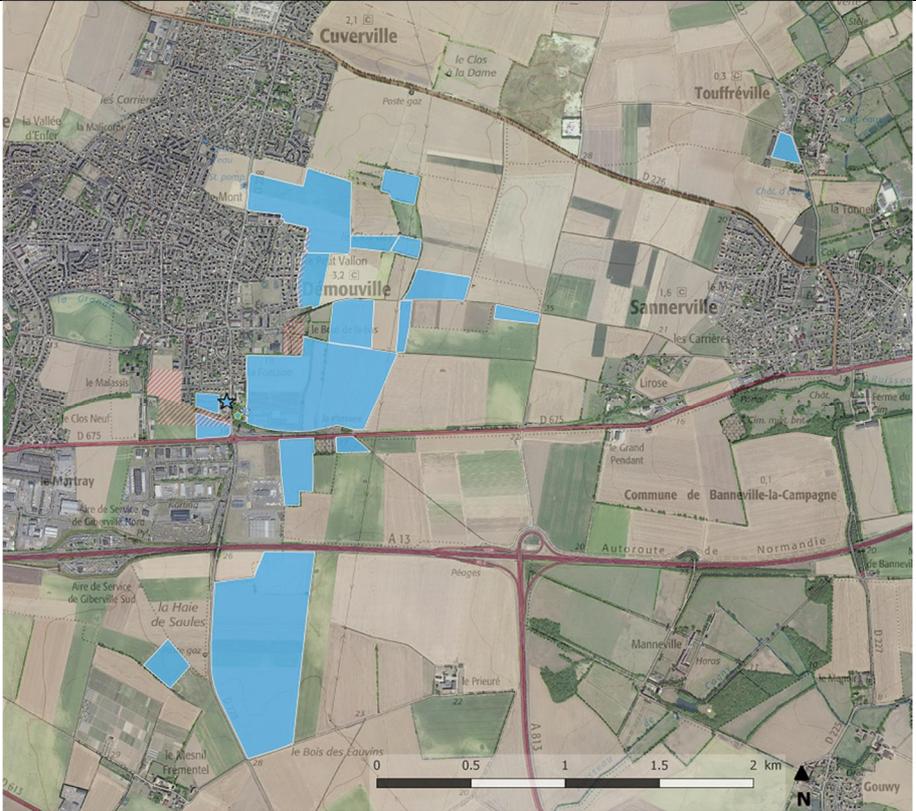
Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL souhaiteraient que la perte de leurs surfaces induite par le projet, soit **compensée par une surface équivalente**, retrouvée ailleurs. Ce qu'il faut entendre par ailleurs, est une localisation qui soit cohérente pour l'exploitation. Cela pourrait être à proximité de terres qu'ils exploitent déjà.

A l'heure actuelle, les exploitants n'ont pas eu de contacts avec la SAFER pour cette perte de foncier sur DEMOUVILLE. Ils ont candidaté à l'attribution d'une nouvelle surface dans le secteur l'année dernière, mais sans succès.

Si cette compensation foncière ne s'avérait pas possible, Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL demandent à ce qu'**une indemnité d'éviction** leur soit versée. Ils sollicitent la possibilité de la négocier directement avec un aménageur, comme ce qu'ils semblent avoir convenu avec la mairie au début des discussions. Par conséquent, ils n'ont pas souhaité qu'un calcul indemnitaire leur soit réalisé à partir des comptes de résultat de leur structure agricole.

Ayant récemment été concernés par des évictions sur le secteur, Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL disposent d'une bonne connaissance des montants indemnitaires pratiqués. Ainsi, ils demandent **une indemnité d'éviction à 2,5 euros du mètre carré minimum**.

FICHE EXPLOITANT – Les principales données :

<p><b>Madame Odile HUPIN Monsieur Bernard HUPIN</b></p> <p>Adresse du siège : 6 Rue aux Bouets 14840 DEMOUVILLE</p>	
<p>Surface totale : 122 ha Part de l'exploitation impactée: 2%</p>	
<p>Activité : Grandes cultures et Asperges</p>	

Carte source CA14, septembre 2018

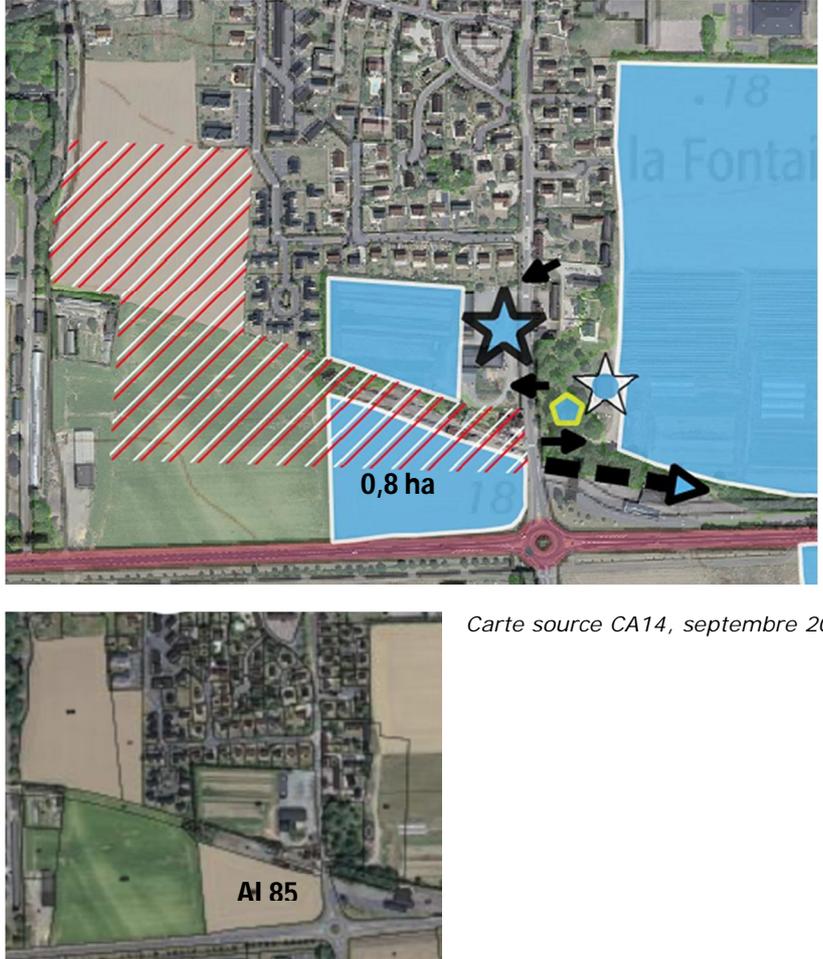
Cadre juridique :

<p>Activité exercée :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> A titre professionnel (activité unique)</p> <p><input type="checkbox"/> En tant que double ou pluriactif</p> <p><input type="checkbox"/> En tant que retraité (surface de subsistance)</p>	<p>Forme juridique :</p> <p>➤ EARL : EARL DES CLOS (Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN)</p>
<p>Activité agricole exercée :</p> <p><input type="checkbox"/> A titre individuel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En société</p>	<p>Madame Odile HUPIN exerce également une activité comptable à mi-temps. Cependant, elle est indépendante de l'activité agricole pratiquée.</p>

Pérennité de l'exploitation :

<p>Age de l'exploitant : 57 ans pour Madame Odile HUPIN et 61 ans pour Monsieur Bernard HUPIN</p>
<p>Unité de travail annuel sur l'exploitation : 1,5 (Odile et Bernard HUPIN) + 9 saisonniers à mi-temps sur 8 semaines pour les asperges</p>
<p>Résultats économiques : Pas de données</p>
<p>Projets : Retraite de M. HUPIN à une échéance indéterminée / Reprise par le fils déjà agriculteur / Transformation d'asperges pour du potage (en cours)</p>

Parcelles impactées par le projet :

<p><i>Nombre</i> : 3 îlots, 3 parcelles <i>Productions</i> : Grandes cultures</p>	<p><i>Surface</i> : ≈ 2,5 ha</p>
<p><i>Mode de faire-valoir</i> :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Direct (partie Sud) <input checked="" type="checkbox"/> Indirect (partie Nord)</p>	
<p><i>Faire-valoir indirect – Partie Nord</i> :</p> <p><i>Nature juridique des occupations</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bail rural (18 ans)</li> <li>• Etat d'avancement du bail : Bail qui aurait été renouvelé en 2002 / ≈ Dans sa 16<sup>ème</sup> année</li> </ul> <p><i>Paiement des fermages</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directement au propriétaire</li> </ul> <p><i>Le propriétaire</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M. BOURDEL → Domicilié à CAEN</li> </ul>	 <p><i>Carte source CA14, septembre 2018</i></p>

ETUDE D'IMPACT	<b>Madame Odile HUPIN Monsieur Bernard HUPIN</b>
Adresse du siège :	<b>6 Rue aux Bouets, 14840 DEMOUVILLE</b>

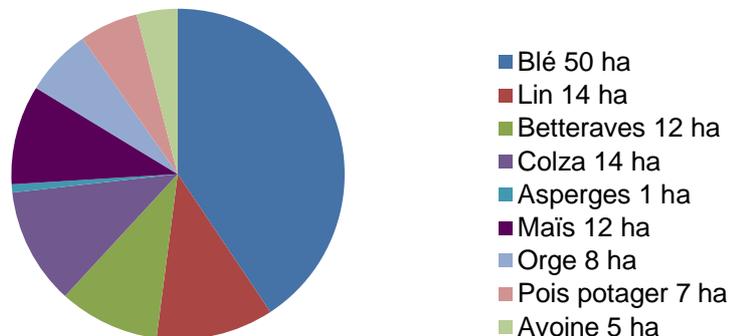
### L'activité agricole de Monsieur et Madame HUPIN:

Les époux HUPIN exercent leur activité agricole à **titre professionnel**, dans le cadre d'**une société**. Il s'agit de l'**EARL DES CLOS** pour laquelle ils sont tous les deux co-gérants, sans autres associés.

L'exploitation s'est orientée vers de la **grande culture**, avec **une production d'asperges** en plus.

Concernant les grandes cultures, on retrouve sur la ferme une production de blé, de pois potager, de lin, de maïs, de betteraves, de colza, d'orge, et d'avoine. C'est **le blé** qui occupe le plus de surfaces.

Répartition des surfaces par type de production



**Le choix de produire des asperges est venu à la suite d'un prélèvement foncier.** En effet, l'exploitation ayant perdu des surfaces, elle a dû s'adapter et se tourner vers un nouveau mode de production (demandant moins de superficie pour dégager un chiffre d'affaire correct).

A 61 et 57 ans, Monsieur et Madame HUPIN consacrent environ **1,5 temps plein** à leur activité. En plus, **ils embauchent 9 saisonniers par an**, à mi-temps, sur une période d'environ 8 semaines pour la culture des asperges.

Toujours dans l'optique de s'adapter au contexte économique, **ils réalisent de la vente directe d'asperges** à la ferme. Ils ont également le projet en cours de **transformer une partie de leur production en potage** pour pouvoir ensuite le proposer à la vente.

**Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN**

Dans quelques années **Monsieur HUPIN prendra sa retraite**, puis Madame HUPIN. **Leur fils étant agriculteur** sur la commune, **il projette de reprendre l'exploitation**. Il continuera sa production de maraichage et les grandes cultures. Il embauchera peut-être quelqu'un en plus sur la production maraichère, pour l'aider. On peut donc en conclure que l'activité agricole de Monsieur et Madame HUPIN **est pérenne**.

**Synthèse :**

<b>Caractéristiques juridiques de l'activité</b>	- Exploitation à titre professionnel - Exploitation dans le cadre d'une société : EARL DES CLOS
<b>Type d'activité agricole</b>	- Grandes cultures : le blé occupe la majorité des surfaces - Production d'asperges (vente directe et transformation)
<b>Emplois</b>	- 1,5 temps plein annuel réparti entre Madame Odile HUPIN et Monsieur Bernard HUPIN - 9 saisonniers par an, à mi-temps, sur environ 8 semaines (pour les asperges)
<b>Pérennité de l'activité</b>	- Retraite de Monsieur et Madame HUPIN d'ici quelques années - Reprise de l'exploitation assurée par leur fils, déjà agriculteur sur la commune pour une production maraichère

**La structure de l'exploitation :**

Le siège d'exploitation de Monsieur et Madame HUPIN se situe **6 Rue aux Bouets, à DEMOUVILLE** (juste au-dessus de la zone à urbaniser du Sud de la commune). A cette adresse se trouve leur **maison d'habitation**, et **de l'autre côté de la rue, leur site agricole** avec leurs bâtiments d'exploitation et leur point de vente directe.

Il est à noter que **l'exploitation maraichère de leur fils, se trouve derrière leur maison** d'habitation (terres de maraichage, serres et bâtiment agricole). Les deux exploitations communiquent.

**A l'origine, le corps de ferme** de l'exploitation de Monsieur et Madame HUPIN **se trouvait au 1 Rue du Bout de la Bas, à DEMOUVILLE**. **Il a été déménagé** sur le site actuel en 2002, dans le but de **permettre le développement résidentiel** de la commune à l'Est de son bourg.

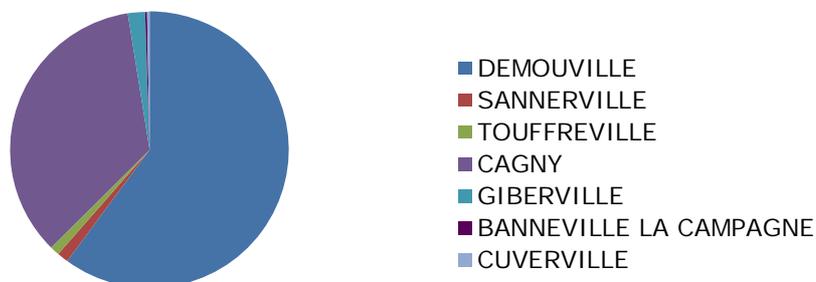
Les exploitations de la famille HUPIN rencontrent des **difficultés d'accès à leurs sites depuis la Rue aux Bouets**. Pour y remédier quelque peu, ils envisagent **d'acquérir la parcelle AH N° 19** qui jouxte le site de maraichage du fils de Monsieur et Madame HUPIN. Le projet serait **d'y aménager un nouvel accès**.

## Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN

Par ailleurs, **le fils** de Monsieur et Madame HUPIN envisageait de **construire sa maison d'habitation** sur les parcelles AH N°20 et AH N°21. Cette localisation était stratégique pour la suite de l'activité puisque les parcelles se situaient pile entre les deux sites agricoles. Ce projet aurait facilité la **surveillance des cultures** ainsi que **la vente directe**. Cependant, il est contrarié par le classement des parcelles dans la zone N du PLU.

Sur les **122 ha** qu'exploitent Monsieur et Madame HUPIN, **60% se situent sur la commune de DEMOUVILLE**, 35% sur CAGNY, 2% sur GIBERVILLE, 1,3% sur SANNERVILLE, 1,1% sur TOUFFREVILLE, 0,3% sur CUVERVILLE et 0,2% sur BANNEVILLE-LA-CAMPAGNE.

Répartition des surfaces exploitées par communes

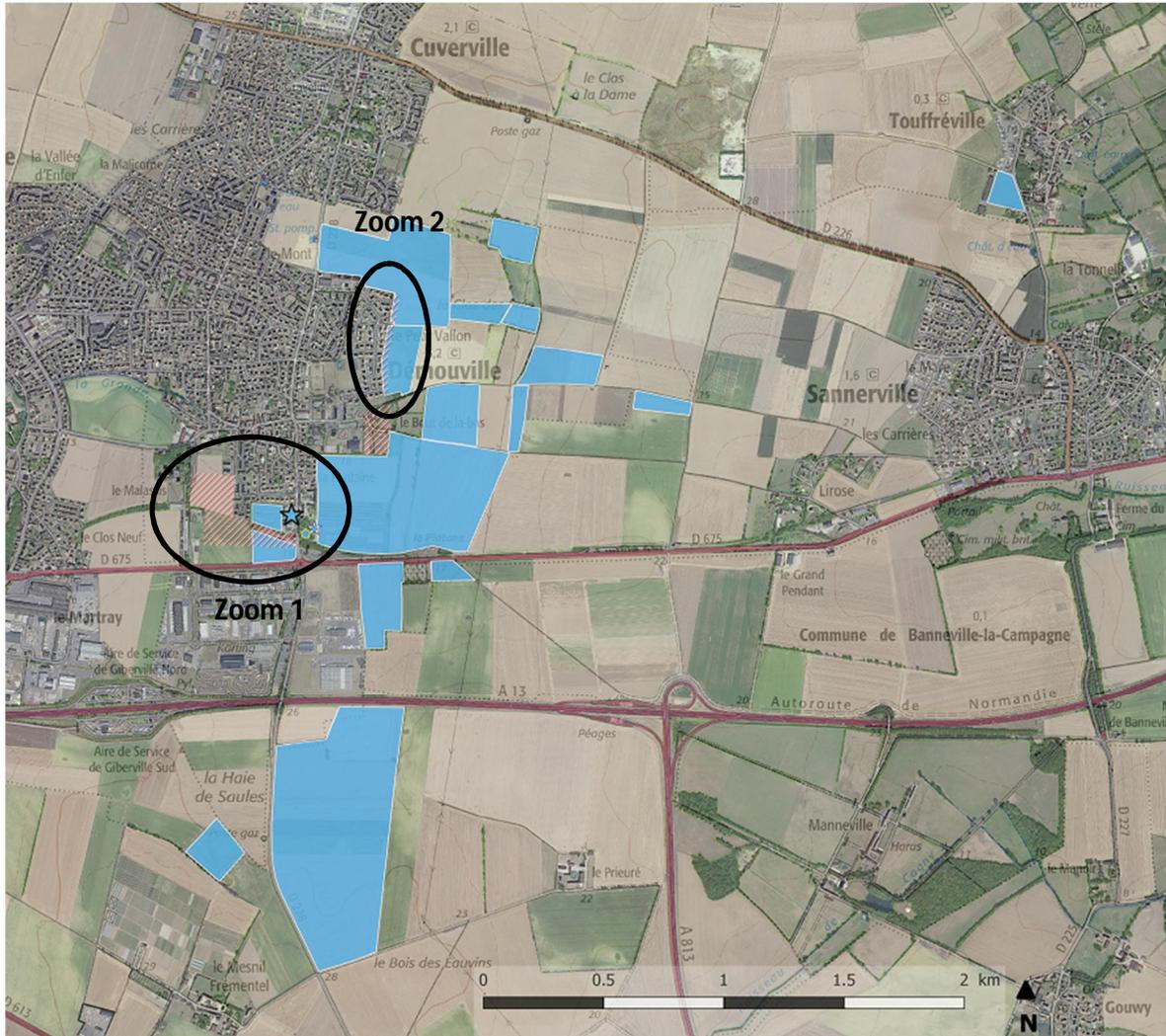


La plupart des surfaces que cultivent Monsieur et Madame HUPIN se trouvent à **l'Est du bourg de DEMOUVILLE**. Ces derniers signalent des **difficultés de circulation** avec leurs engins agricoles dans la commune, pour accéder à ces surfaces. Ces difficultés sont notamment liées à des aménagements de voirie tels que des chicanes ou des dos d'ânes. Ils localisent leurs problèmes principalement en haut de la Rue aux Bouets, au niveau de la Rue du Bout de la Bas, et sur la Rue les Marvilles.

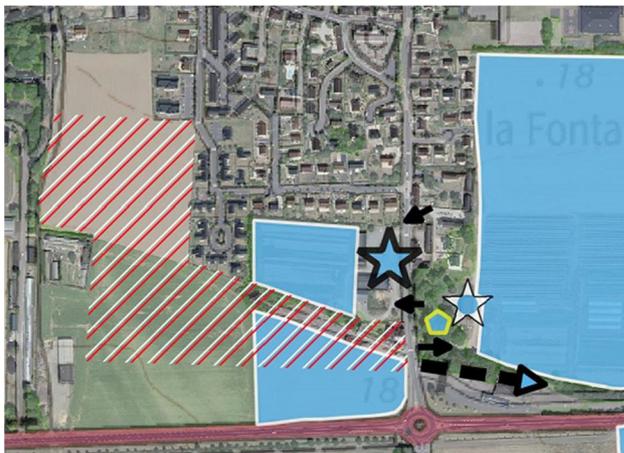
Monsieur et Madame HUPIN estiment que **leurs surfaces agricoles sont insuffisantes pour faire vivre deux personnes**. Cela se fait surtout sentir les années où les prix des productions agricoles baissent. S'ils ont décidé de se diversifier avec un peu de maraichage (asperges), c'est justement pour tâcher de compenser ce phénomène et maintenir leur rentabilité.

Il est à noter qu'à **l'origine la ferme était plus vaste**. Elle faisait plus de **140 ha**. Elle **a perdu 22 ha en 30 ans** pour permettre le développement résidentiel de DEMOUVILLE, la réalisation de son école, de sa salle polyvalente, du gymnase, du terrain de tennis et du terrain de basket. A cela s'ajoute le PLU de 2017 qui induira **une perte d'environ 2,5 ha supplémentaires**. Ainsi, l'exploitation tombera à environ **119,5 ha** d'ici quelques années, soit une perte totale de **24,5 ha** depuis son origine.

**Carte de localisation du parcellaire et des bâtiments agricoles :**

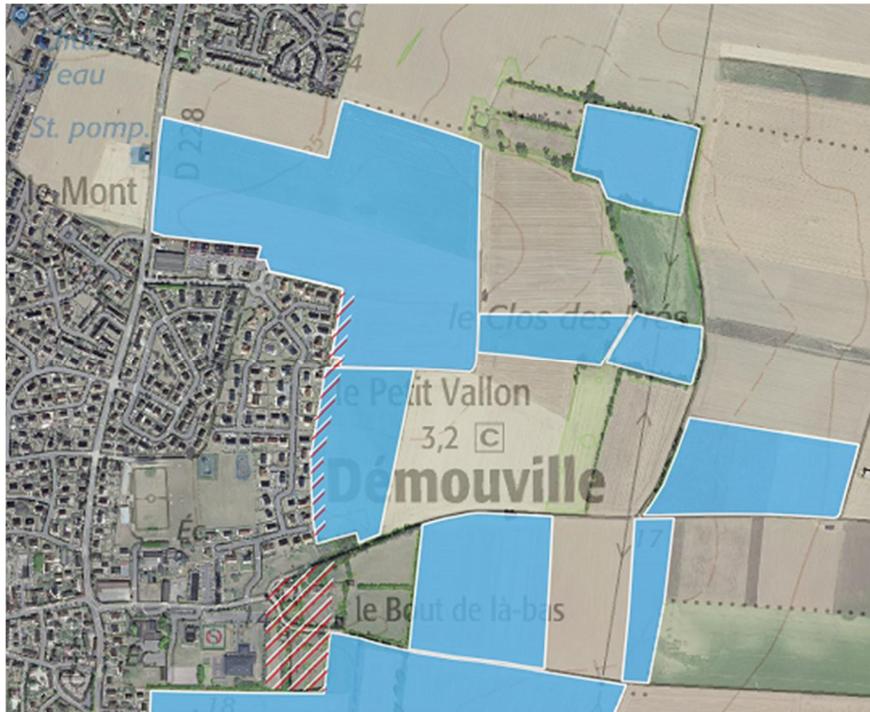


**Zoom 1 :**



- Parcellaire EARL des Clos (Hupin)
- Siège d'exploitation
- Siège exploitation fils Hupin
- Projet logement exploitant
- Zones-AU
- Accès actuel parcelle
- Projet création d'accès parcelle

Zoom 2 :



Carte source CA14, septembre 2018

### Détail des parcelles concernées par le projet :

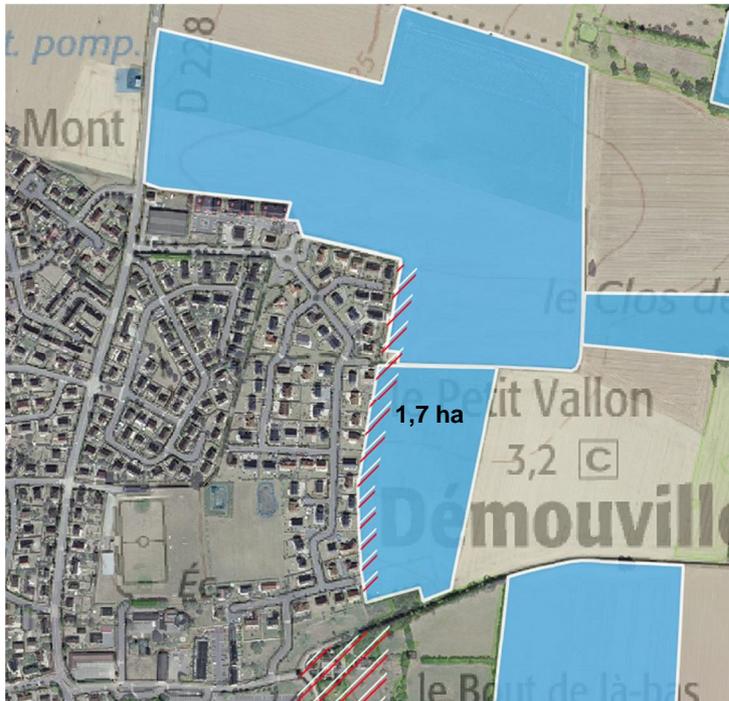
Dans l'emprise du projet d'aménagement de la commune, Monsieur et Madame HUPIN cultivent une surface d'environ **2,5 ha**. Cette superficie représente à peu près **2% de leur exploitation**. Elle se répartie sur **deux secteurs**, l'un à l'Est du bourg et l'autre au Sud.

A l'Est de la trame urbaine, l'aménagement envisagé forme **une bande d'environ 40 m de large** le long des maisons. Cet espace se constitue d'une zone à urbaniser devant accueillir de nouveaux logements, et d'une zone naturelle dédiée à un traitement paysager. La surface prise sur l'espace agricole exploité par Monsieur et Madame HUPIN est d'environ **1,7 ha**. Elle concerne **deux îlots d'exploitation** et **deux parcelles** respectivement cadastrées **OX N°191** et **AE N°182**. Ces parcelles sont louées aux époux HUPIN par un propriétaire habitant à CAEN, **M. BOURDEL**. La location a été renouvelée en **2002**, au moment du déménagement du siège agricole de Monsieur et Madame HUPIN. Il s'agit **d'un bail rural de 18 ans**, qui en est donc dans sa 16<sup>ème</sup> année. Le fermage est directement versé au propriétaire.

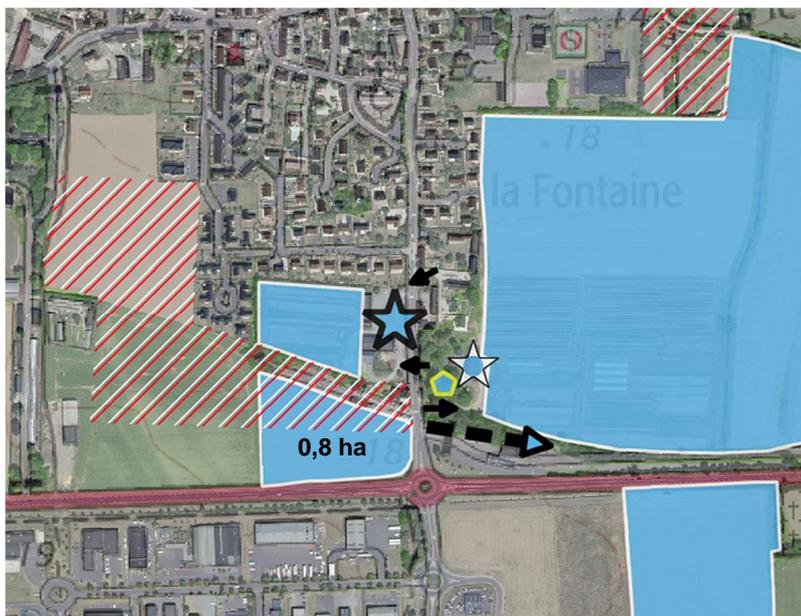
La zone à urbaniser du Sud de la commune, concerne **la parcelle AI N°85** exploitée par Monsieur et Madame HUPIN. Elle constitue **un îlot de culture** à elle seule. L'aménagement devrait en soustraire environ **0,80 ha**. Monsieur et Madame HUPIN en sont **propriétaires**.

Carte du parcellaire de Monsieur et Madame HUPIN sur les zones :

A l'Est du bourg :



Au Sud du bourg :



- Parcelle EARL des Clos (Huppin)
- ★ Siège d'exploitation
- ★ Siège exploitation fils Huppin
- Projet logement exploitant
- ▨ Zones-AU
- Accès actuel parcelle
- - - → Projet création d'accès parcelle

Cartes source CA14, septembre 2018



Synthèse :

Références cadastrales	Contenance	Nature juridique de l'occupation	Propriétaire(s)	Date de début de bail
OX N° 191 AE N° 182	1,7 ha	Bail rural à long terme (18 ans)	M BOURDEL → CAEN	2002
AI N° 85	0,8 ha	Occupation en propriété	Monsieur Bernard HUPIN et Madame Odile HUPIN → 6 Rue aux Bouets 14840 DEMOUVILLE	/
<b>Total : ≈ 2,5 ha</b>				

**Impact de la perte des parcelles sur l'exploitation :**

Les parcelles exploitées par Monsieur et Madame HUPIN dans les différentes zones à aménager de la commune, sont de **très bonne qualité agronomique**. Elles sont par conséquent classées en première catégorie du point de vue de leur qualité.

Monsieur et Madame HUPIN les travaillent en **grandes cultures**. Cette année, ils ont récolté du **colza** sur les terres à l'Est du bourg, et du **blé** dans la parcelle du Sud de la commune. En 2019, ils envisagent **une récolte de lin**. Sinon, Monsieur et Madame HUPIN y cultivent aussi du maïs ainsi que d'autres grandes cultures.

Si le projet d'aménagement n'avait pas été envisagé, Monsieur et Madame HUPIN aurait sûrement réfléchi à **équiper leur parcelle de la zone à urbaniser du Sud** de la commune, pour y réaliser du **maraichage**.

Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN

Comme pour l'exploitation de Madame Catherine et de Monsieur Cédric CASSIGNEUL, la perte des surfaces **impacterait les rotations culturales** de la ferme des époux HUPIN. Ils produiront proportionnellement **moins de lin** alors qu'il s'agit de la grande culture la plus chère au débouché.

Monsieur et Madame HUPIN **déclarent eux aussi l'ensemble des surfaces exploitées dans le projet, à la PAC**. Avec la perte de ces surfaces, ils risquent également d'avoir plus de droits à percevoir des aides, que d'hectares à déclarer. In fine, la crainte est de voir disparaître ces droits à percevoir des aides s'ils ne retrouvent pas de surfaces équivalentes ailleurs.

Synthèse :

Références cadastrales	Contenance	Catégorie	Production	Activation de Droits liés à la PAC
OX N° 191 AE N° 182	1,7 ha	1ère	Grandes cultures	Oui
AI N° 85	0,8 ha	1ère	Grandes cultures	Oui
<b>Total: ≈ 2,5 ha</b>				

Monsieur et Madame HUPIN craignent **la perte de revenus** induite par l'urbanisation de leurs terres **sur le long terme** puisqu'il s'avère très compliqué de retrouver du foncier. Par ailleurs, qui dit moins de foncier dit moins de revenus et in fine **plus de difficultés à rembourser les emprunts** qui peuvent parfois être importants en agriculture.

Concernant **le matériel agricole**, celui-ci pourra s'avérer **plus difficile à amortir**. A force de prélèvements fonciers, il pourra également **devenir surdimensionné** et donc inadapté pour l'exploitation.

Connaissant des **difficultés d'accès à leurs sites agricoles et à leurs parcelles**, la famille HUPIN redoute l'urbanisation des deux zones qui les concernent. En effet, le développement résidentiel à ces endroits aura pour effet d'accroître la circulation dans les rues qui leur posent déjà des difficultés. De plus, il est à noter que le schéma d'aménagement du Sud de la commune **prévoit une sortie du futur lotissement** sur la Rue aux Bouets, **à proximité directe des entrées et sorties de ferme**.

Par ailleurs, les agriculteurs craignent **des problèmes de voisinage** entre leur site d'exploitation et les futurs habitants du Sud de la commune. Il pourrait s'agir de plaintes concernant **le bruit** (tracteurs tenus de fonctionner tôt ou tard dans la journée), ou encore de plaintes concernant **la propreté de la route** empruntée par les engins. Mais il pourrait également s'agir de vols de produits maraichers que pourrait subir l'exploitation.

Monsieur et Madame HUPIN mentionnent également des impacts liés à **la configuration des zones à urbaniser**. Il est question de la zone à aménager à l'Est du bourg qui **ne forme pas une ligne droite dans l'espace agricole** mais un petit angle au niveau de la parcelle AE N°182. Cet angle sera **difficilement praticable avec les engins agricoles**, pour l'exploitation des surfaces qui bordent l'aménagement. De la même façon, il restera **une bande de terre agricole de 80 m de large**, à l'issue de l'urbanisation de la zone du Sud de la commune. L'exploitation de cette surface perd en pertinence du fait de sa taille réduite et des maisons qui seront proches (difficultés de voisinage liées aux traitements, ...etc).

Monsieur et Madame HUPIN signalent le caractère inondable du parcellaire agricole se trouvant à **l'Est du bourg**. Ces terres disposent d'un **réseau de drainage** assez complexe, avec un **système de pompes qui collectent l'eau toute l'année** pour la rejeter ensuite **vers des fossés en direction du Sud** du territoire et **vers la Gronde** qui se trouve à l'Ouest du bourg. Ce réseau de drainage **concerne la parcelle AE N°182** qui est vouée à être aménagée, ainsi que la zone AUc plus au Sud. Ce système de gestion des eaux est **un investissement agricole** qui a maintenant quelques années, et qui était déjà géré du temps où le siège d'exploitation se situait Rue du Bout de la Bas (4 pompes se trouvent d'ailleurs à proximité). Il est à noter que d'autres agriculteurs que la famille HUPIN, bénéficient de ce système pour cultiver les terres à l'Est de DEMOUVILLE. L'aménagement des zones à urbaniser **risque de porter atteinte à ce système de drainage**, ce qui aurait des conséquences néfastes pour la culture des sols. Il est à noter que même avec ce système, les terres ont **tendance à inonder** :



Photos prises le 30 avril 2018 au niveau de la parcelle AI N°182 – Secteur de la pompe



Photos du 30 avril 2018

Même sans remise en cause du système de drainage, ce dernier serait amené à **traiter les eaux de la zone à aménager** (parcelle AE N°182), si aucune solution n'était trouvée.

### Les souhaits et remarques des agriculteurs :

Concernant l'aménagement du secteur Est (parcelles AE N°182 et OX N°191) :

Les exploitants demandent à ce que la commune trouve **une solution aux problèmes hydrauliques** du secteur. Il faudrait **préserver leur système de drainage** pour les terres qui resteront exploitées à l'Est du territoire. De plus, il conviendrait de **prévoir un système de gestion des eaux propre à la zone à aménager**, qui soit strictement indépendant du réseau de drainage agricole. Les agriculteurs ne sont pas désireux d'assumer une gestion des eaux issues du futur lotissement.

Monsieur et Madame HUPIN demandent à ce que l'aménagement de la zone soit effectivement réalisé **en ligne droite** dans les parcelles AE N°182 et OX N°191.

Pour finir, ils souhaitent que **des aménagements de voirie** soient réalisés dans la commune, afin que soient bien gérés les nouveaux flux de circulation issus des zones à urbaniser. Ils demandent à ce que ces aménagements soient **compatibles avec le gabarit de leurs engins agricoles**.

Concernant l'aménagement du secteur Sud (parcelle AI N°85) :

Monsieur et Madame HUPIN sollicitent la réalisation d'**un isolement paysager doublé d'une clôture**, tout autour de la future zone résidentielle. Ce dernier devrait permettre d'éviter des intrusions dans le site agricole au Nord, et des plaintes d'habitants au Sud lors de la réalisation des traitements agricoles.

**Madame Odile HUPIN / Monsieur Bernard HUPIN**

---

Les agriculteurs auront besoin **qu'on leur aménage un accès à la surface agricole** qui restera au Sud de la zone à urbaniser. Ils demandent à ce que cet accès soit envisagé depuis la Rue aux Bouets, à côté de l'entrée/sortie du futur lotissement.

Il est à noter que les débouchés du lotissement depuis la parcelle AI N°85 sur la Rue aux Bouets, vont engendrer **un trafic de piétons et de véhicules quasiment en face du nouvel accès agricole** que voudrait créer la famille HUPIN sur la parcelle AH N°19. Monsieur et Madame HUPIN demandent à ce que les aménagements de voirie qui seront prévus à ce niveau de la Rue aux Bouets, **soient compatibles avec leur trafic agricole.**

Concernant la compensation liée à la perte de surface :

Les époux HUPIN **ne sont pas favorables au projet d'aménagement** de la commune, car ils estiment **qu'il impacte beaucoup leur activité.**

De plus, ils **s'opposent au principe de la ZAC** qui les empêche de vendre leur terrain à qui ils souhaitent, en tant que propriétaires.

Dans ces conditions, il n'a pas été question de calculer une indemnité d'éviction à partir des comptes de résultats de l'exploitation. Monsieur et Madame HUPIN demandent **les mêmes bases de négociations** que pour Madame Catherine et Monsieur Cédric CASSIGNEUL – **à savoir 2,5 € du mètre carré minimum**, et la possibilité d'en débattre directement avec un aménageur.

## PRECONISATIONS

Pour pouvoir réaliser les aménagements prévus, la commune de DEMOUVILLE et l'EPFN devront travailler de concert pour acquérir l'ensemble des surfaces de la ZAC, et les rendre libres de toute occupation locative. Pour ce faire, il est possible de raisonner par une acquisition directe des surfaces, avec une éviction des agriculteurs en place ; le tout mené en vertu d'un calendrier d'intervention réfléchi (I). Il est également possible d'opter pour des solutions alternatives, qui permettraient de réparer le préjudice subi par les agriculteurs, non pas sous la forme indemnitaire, mais par de nouvelles parcelles retrouvées ailleurs (II). Au-delà de ces solutions, il peut exister des moyens favorisant le maintien des exploitations (III).

### I)- L'acquisition directe des surfaces et la fin des occupations locatives.

L'acquisition directe des surfaces du projet, va entraîner **l'éviction des agriculteurs des terres qu'ils cultivaient.**

La compilation des données de la précédente étude, donne le tableau de synthèse suivant :

Ilots/ parcelles exploitées	Surface	Exploitant	Type de bail	Fin du bail	Production(s)	Propriétaire(s)	Montant de l'indemnité pour l'agriculteur
<b>AI 241</b> <b>AI 201</b>	≈ 3,8 ha	Catherine CASSIGNEUL Cédric CASSIGNEUL	Bail rural (18 ans)	Inconnue	Labour / Grandes Cultures	Madame Marie- Thérèse CASSIGNEUL	2,5 €/ m <sup>2</sup> minimum ≈ <b>95 000 €</b>
<b>AI 196</b> <b>AI 195</b> <b>AI 230</b>	≈ 3,2 ha	Catherine CASSIGNEUL Cédric CASSIGNEUL	Bail rural (18 ans)	Inconnue	Labour / Grandes Cultures	Indivision CASSIGNEUL	2,5 €/ m <sup>2</sup> minimum ≈ <b>80 000 €</b>
<b>OX 191</b> <b>AE 182</b>	≈ 1,7 ha	Odile HUPIN Bernard HUPIN	Bail rural (18 ans)	2020	Labour / Grandes Cultures	Monsieur BOURDEL	2,5 €/ m <sup>2</sup> minimum ≈ <b>42 500 €</b>
<b>AI 85</b>	≈ 0,8 ha	Odile HUPIN Bernard HUPIN	Occupation en propriété	/	Labour / Grandes Cultures	Odile HUPIN Bernard HUPIN	2,5 €/ m <sup>2</sup> minimum ≈ <b>20 000 €</b>

Nous connaissons de façon approximative, la date de fin d'un seul des trois baux pour les surfaces concernées par le projet. Par ailleurs, si l'on tient compte des revendications indemnitaires des exploitants, le prix au mètre carré de l'éviction sera partout le même pour les surfaces à aménager. De plus, les pratiques culturales ne se distinguent pas vraiment. Enfin, rien de particulier ne nous a été signalé concernant les propriétaires des surfaces. En conséquence, ce ne sont pas ces éléments qui nous permettront d'établir des préconisations réellement pertinentes concernant l'éviction.

**L'éviction pourra avoir un impact plus ou moins important sur les exploitations,** en fonction de la situation et du contexte que connaissent ces dernières.

Nous pouvons constater que **c'est l'exploitation de Madame Catherine et de Monsieur Cédric CASSIGNEUL qui perdra le plus de surfaces** du fait du projet de la commune. C'est aussi elle qui disposera de **la SAU totale la plus faible**, à l'issue d'autres prélèvements fonciers à venir.

## PRECONISATIONS

Il faut quand même noter que si l'exploitation de Monsieur et Madame HUPIN disposera de plus de surfaces, elle aura quand même **subi un déménagement** par le passé **pour permettre le développement de la commune.**

Exploitation	SAU totale aujourd'hui	Prélèvement foncier PLU DEMOUVILLE	SAU totale après tous prélèvements fonciers connus	Perte foncière depuis l'origine de l'exploitation
Catherine CASSIGNEUL Cédric CASSIGNEUL	117,66 ha	≈ 7 ha 6% de l'exploitation	≈ 93,5 ha	≈ 41,5 ha
Odile HUPIN Bernard HUPIN	122 ha	≈ 2,5 ha 2% de l'exploitation	≈ 119,5 ha	≈ 24,5 ha

A la suite des départs en retraite des parents, les exploitations seront gérées par Monsieur Cédric CASSIGNEUL et par le fils de Monsieur et Madame HUPIN.

**Monsieur Cédric CASSIGNEUL disposera de moins de surfaces**, mais ce dernier **exerce une activité liée au paysage** en parallèle de son activité agricole. Toutefois, le morcellement de son parcellaire **ne lui permettra pas de diversifier son activité agricole facilement.**

**Le fils de Monsieur et Madame HUPIN disposera de plus de surfaces**, et son activité agricole **sera déjà diversifiée** avec l'activité de maraichage et de transformation des produits. Toutefois, le fils de Monsieur et Madame HUPIN **ne dispose pas d'une autre activité** que son activité agricole.

Le site agricole de Monsieur Cédric CASSIGNEUL sera très contraint en raison du **peu d'espaces qu'il aura pour construire** et se développer Route de Rouen.

Celui du fils de Monsieur et Madame HUPIN disposera peut-être de plus d'espaces pour construire, mais il risquera d'avoir davantage de **difficultés avec les riverains et la circulation.**

Par ailleurs, l'exploitation du fils de Monsieur et Madame HUPIN aura des **contraintes d'exploitation à l'Est du bourg** en raison de la configuration de la zone AUc et de la zone N.

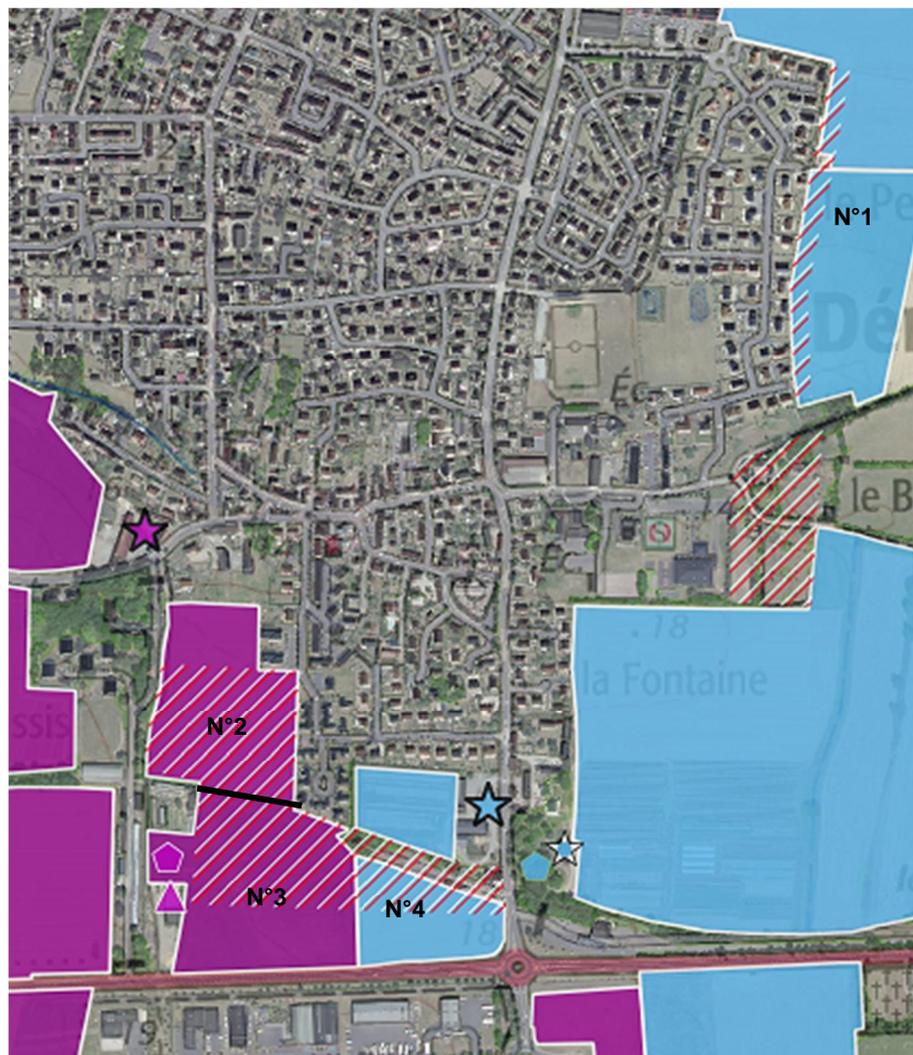
Les deux exploitations auront des **contraintes d'exploitation dans la bande agricole de 80 m de large** qui restera entre la Route de Rouen et la zone AUbc.

Le fils de Monsieur et Madame HUPIN aura peut-être aussi le souci **du réseau de drainage.**

Le tout compilé, il est délicat d'établir des préconisations qui soient plus en faveur de l'une ou de l'autre des exploitations. En effet, **l'impact du projet d'aménagement semble important sur les deux**, parfois sur des points différents. De ce fait, les préconisations concernant l'échéancier de l'acquisition et de l'éviction des surfaces, suivront plus un raisonnement par défaut.

## PRECONISATIONS

Nous pouvons proposer l'échéancier suivant (*Cet échéancier n'est qu'une proposition issue d'une réflexion par défaut tenant compte des contraintes de l'urbanisation pour les exploitants et de la configuration de la trame urbaine. Il n'est qu'indicatif et ne matérialise en rien, l'accord collectif des exploitants.*)



**N°1** – Ce secteur paraît impacter le moins les sites agricoles. Son acquisition en premier pourrait donc être souhaitée (sous réserve d'étudier une solution hydraulique en parallèle).

**N°2** – Du fait de son enclavement dans la trame bâtie, ce site pourrait faire l'objet d'une acquisition en second. En raison de sa superficie, il apparaît plus impactant que le secteur N°1.

L'acquisition des deux derniers sites présente plus d'enjeux pour les exploitations du fait de leur proximité par rapport aux sièges.

**N°3** – L'acquisition de ce site restreint l'espace de développement du futur siège de Madame Catherine et de Monsieur Cédric CASSIGNEUL.

**N°4** – L'acquisition de ce site apporte des contraintes de voisinage et de circulation pour l'exploitation de Monsieur et Madame HUPIN.

## **PRECONISATIONS**

L'acquisition directe des surfaces incluses dans le périmètre de la ZAC, n'est cependant pas l'unique possibilité pour la commune d'en obtenir la propriété et de les retrouver, libres de toute location.

### **II)- L'acquisition indirecte des surfaces de la ZAC : l'échange parcellaire.**

Il peut être possible pour la commune de maîtriser le foncier sur le secteur destiné à recevoir son projet, en procédant à des échanges parcellaires. En effet, une réflexion pourrait être menée avec les exploitants et les propriétaires, sur des parcelles que la commune pourrait acquérir. Le but serait donc d'identifier des parcelles qui intéresseraient les propriétaires et les agriculteurs, et que la commune pourrait acheter, pour ensuite les leur rétrocéder. Par conséquent, ceci reviendrait pour la commune, à acquérir des terres agricoles libres de toute location, en dehors du périmètre de la ZAC, pour ensuite les proposer aux propriétaires et aux exploitants, en échange des parcelles de la zone. Cette solution permettrait aux exploitants de ne pas perdre de superficie agricole, et à la commune de ne pas avoir d'indemnités à verser en plus du prix d'achat des terrains à échanger.

L'échange en propriété des parcelles, s'effectue par le biais d'un acte notarié qui opère « l'échange des titres de propriété » et reporte les baux ruraux, sur les parcelles obtenues suite à l'échange. De ce fait, les agriculteurs vont suivre leur propriétaire dans l'échange et leurs baux ne seront pas remis en cause. A ce jour, il est possible de monter un dossier de demande d'aides auprès du Conseil Départemental, pour que ce dernier prenne en charge 80% HT des frais de notaire (et de géomètre,) induit par l'échange.

A noter que pour que la réflexion sur les échanges parcellaire puisse être véritablement efficace, il conviendrait de la mener à l'échelle des communes où les agriculteurs peuvent avoir du parcellaire.

La commune pourrait faire appel à la SAFER pour l'aider dans cette démarche. En effet, cette structure propose des contrats aux collectivités, en vertu desquels elle se charge de trouver et d'acquérir des terres agricoles qui pourront ensuite être rétrocédées à des agriculteurs en compensation d'un projet d'aménagement.

### **III)- Moyens annexes favorisant le maintien des exploitations.**

Si l'hypothèse de « l'échange parcellaire » n'est pas envisageable, le maintien des exploitations impactées par le projet de la commune, peut passer par la recherche de nouvelles terres à leur louer. En effet, l'acquisition directe des parcelles de la ZAC, va forcément entraîner l'éviction des agriculteurs; éviction qui pourrait être compensée par de nouvelles locations.

## PRECONISATIONS

---

L'idée est d'identifier des propriétaires de terres agricoles cherchant un agriculteur pour les louer. Par le biais de la SAFER, les agriculteurs évincés de la zone du projet, pourraient réussir à maintenir leurs surfaces exploitées. Cependant, les locations proposées par celle-ci sont spécifiques et offrent moins de garanties pour un agriculteur, qu'un bail rural classique. En effet, ces locations ont une durée limitée, et une possibilité de renouvellement également limitée. Le caractère précaire de ces conventions ne permet pas d'échapper au versement de l'indemnité d'éviction pour les agriculteurs écartés des terres qu'ils exploitaient à l'origine<sup>2</sup>.

L'arrêté du 28 juin 2018 « portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017 », donne une idée des prix de vente pratiqués en 2017, pour des terres agricoles se situant au Nord de la Plaine de Caen. Ainsi, en 2017, la moyenne des prix de vente dominants, pratiqués dans ce secteur du Calvados, tournait autour de 12 070 € l'hectare<sup>3</sup>. En considération de cela et du montant des indemnités d'éviction, la commune pourrait également faire le choix d'acquérir des terres agricoles en dehors de la ZAC, et de les donner elle-même en location aux agriculteurs, via le même type de bail qu'ils avaient sur les parcelles de la ZAC. Cette solution acceptée par les exploitants, pourrait être une alternative à une perte de terre et aux versements des indemnités d'éviction.

---

<sup>2</sup> Ceci est prévu par un avenant au Protocole relatif aux évictions ; avenant de décembre 2014.

<sup>3</sup> Pour des terres achetées libres de toute location.

## Liste des documents annexés :

- Protocole relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors des acquisitions immobilières par les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis de France-Domaine.
- Arrêté du 28 juin 2018 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2017.

# La **Chambre d'agriculture** activateur de toutes les **agricultures** et de tous les **territoires**



## Antenne Bessin

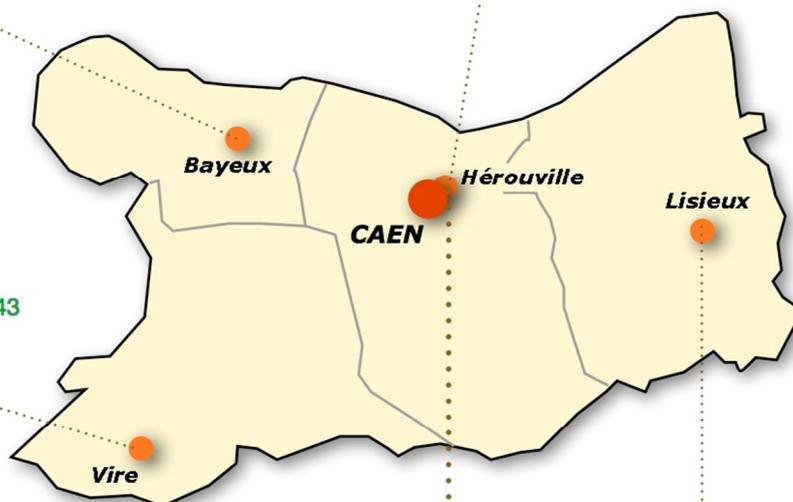
ZAC - Route de Caen  
BP 62700 - 14406 BAYEUX cedex  
Tél. 02 31 51 66 33 - Fax 02 31 51 66 30  
[bessin@calvados.chambagri.fr](mailto:bessin@calvados.chambagri.fr)

## Antenne Plaine

1, rue d'Hermia - BP 90218  
14209 HÉROUVILLE-ST-CLAIR cedex  
Tél. 02 31 53 55 00 - Fax 02 31 53 55 25  
[plaine@calvados.chambagri.fr](mailto:plaine@calvados.chambagri.fr)

## Antenne Bocage

Résidence Léonard Gille  
24, rue de Picardie - 14500 VIRE  
Tél. 02 31 68 11 16 - Fax 02 31 68 76 43  
[bocage@calvados.chambagri.fr](mailto:bocage@calvados.chambagri.fr)



## Antenne Pays d'Auge

ZA de Glatigny  
70 rue Joseph Guillonneau  
14100 LISIEUX  
Tél. 02 31 31 31 85 - Fax 02 31 31 44 94  
[paysdauge@calvados.chambagri.fr](mailto:paysdauge@calvados.chambagri.fr)



**a**GRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
CALVADOS

## Siège de la Chambre d'agriculture

6 avenue de Dubna - CS 90218  
14209 HEROUVILLE-ST-CLAIR cedex  
Tél. 02 31 70 25 25 - Fax 02 31 70 25 70  
[chambre@calvados.chambagri.fr](mailto:chambre@calvados.chambagri.fr)  
[www.webagri14.com](http://www.webagri14.com)