



Etude préalable agricole

d'après le Décret n°2016-1190 du 31 août 2016
réalisée en Octobre 2018

Projet de la ZAC du Bois de Plaisance

Coordinateur technique ARC : Jérôme Allieux, Sandrine BRIERE
Votre interlocuteur CETIAC : Julie SEEGERS

1) Descriptif du projet de ZAC du Bois de Plaisance

Situation géographique du projet

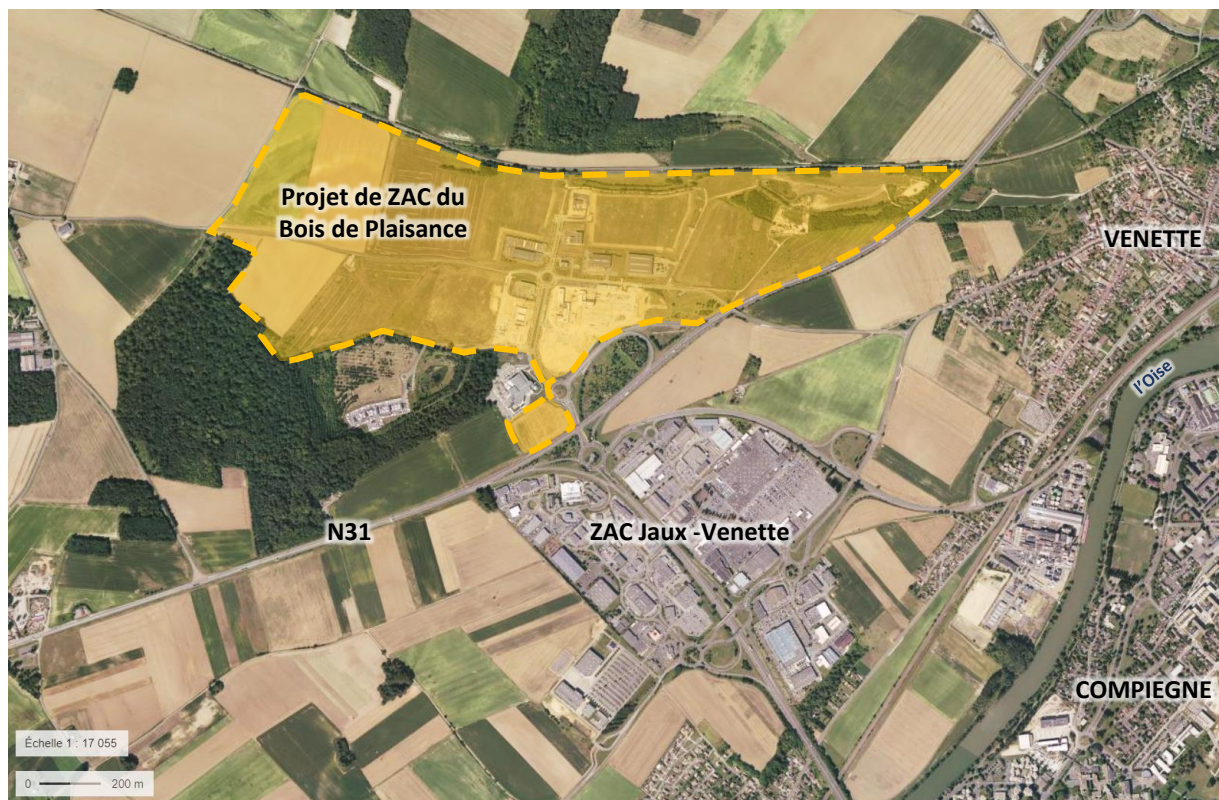
L'agglomération de la Région de Compiègne –

Le projet de la ZAC du Bois de Plaisance se trouve sur la commune de **Venette**, commune limitrophe de Compiègne, sous-préfecture de l'**Oise (60)**.

L'agglomération de Compiègne est organisée en intercommunalité appelée l'**Agglomération de la Région de Compiègne (l'ARC)**. L'ARC regroupe 22 communes et compte 81 829 habitants (INSEE 2015).



Description du projet



LOCALISATION DU PROJET

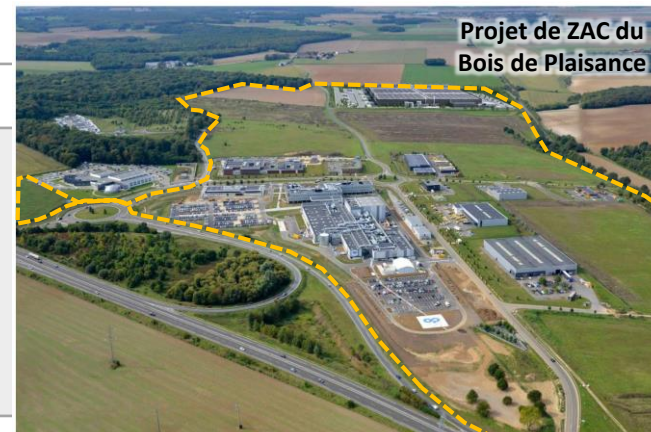
Source : Géoportail

Fiche d'identité du projet

Caractéristiques techniques –

ZAC du Bois de Plaisance

- Un projet acté depuis plus de 20 ans, compatible avec le Scot
- Acquisition du foncier à partir de 1999 ; éviction des agriculteurs en parallèle
- ZAC créée en 2004 ; Etude d'impact environnemental réalisée en juin 2004
- Modification en 2018 de l'aménagement interne de la ZAC pour proposer des parcelles plus grandes, adaptées à la demande des entreprises, sans augmentation de surface



→ Une modification de ZAC qui ne fait pas évoluer la surface d'emprise

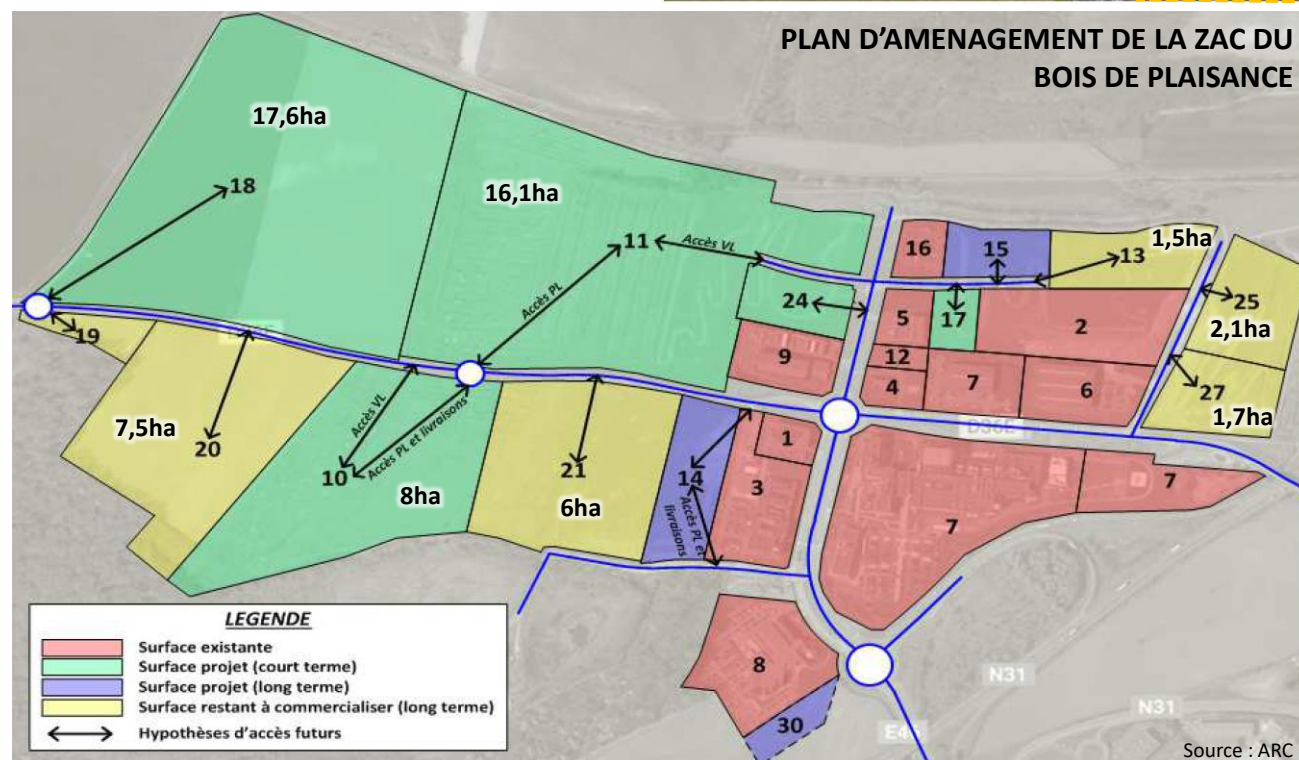
→ Et qui permet d'éviter de rechercher de nouvelles surfaces en extension

→ **Cette modification de ZAC est-elle soumise à étude préalable agricole ?**

→ **Décision volontaire de l'ARC de réaliser cette étude**

124 ha de ZAC :

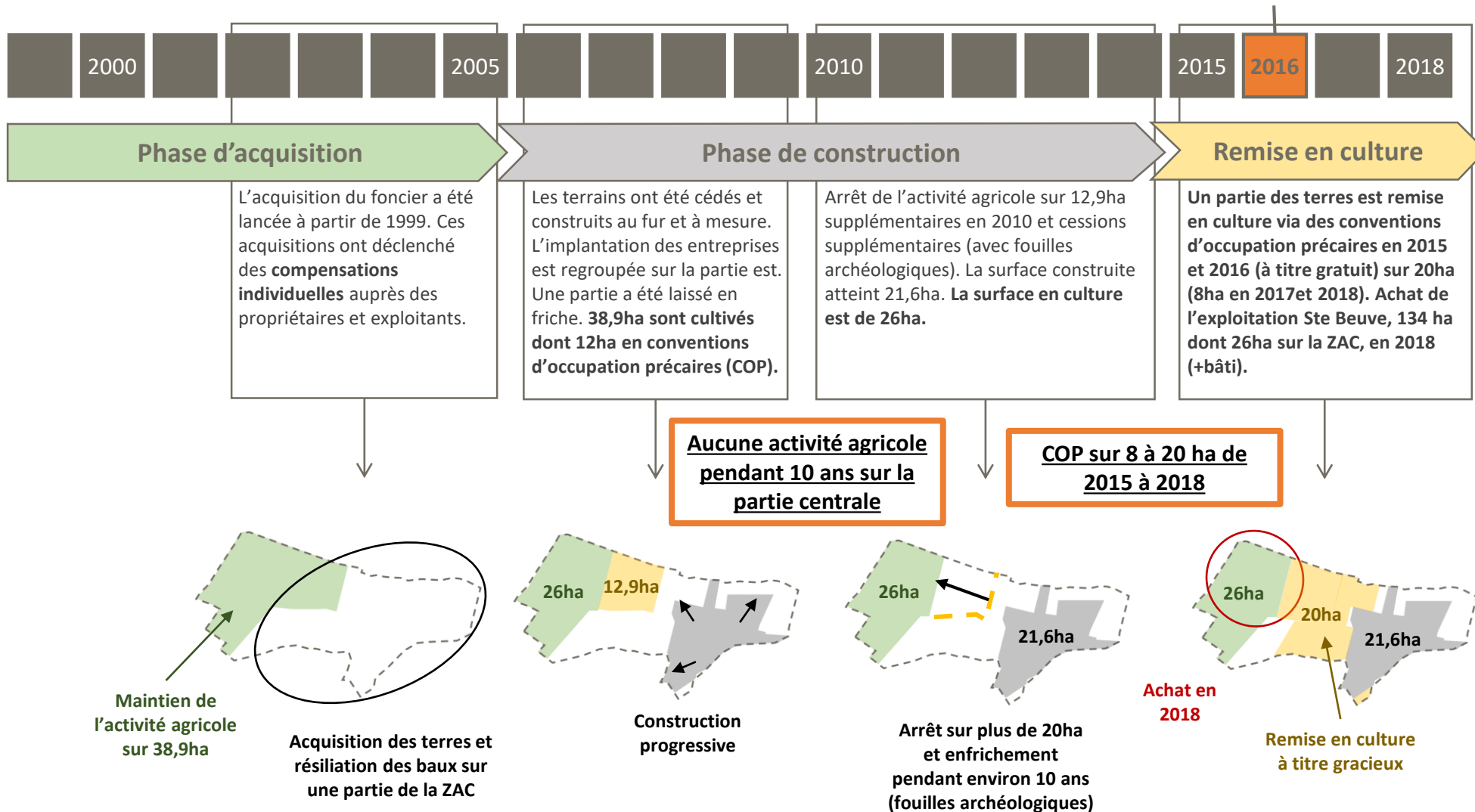
- 21,6 ha déjà commercialisés (rouge)
- 43,5 ha projets de court terme, entreprises connues (vert)
- 3,6 ha projets de long terme, entreprises connues (violet)
- 19,6 ha restant à commercialiser (jaune)
- Environ 35 ha



Fiche d'identité du projet

Historique du développement de la ZAC du Bois de Plaisance –

APPLICATION DU DECRET DE
COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE



Activité agricole concernée par le projet

Productions et exploitation concernées –

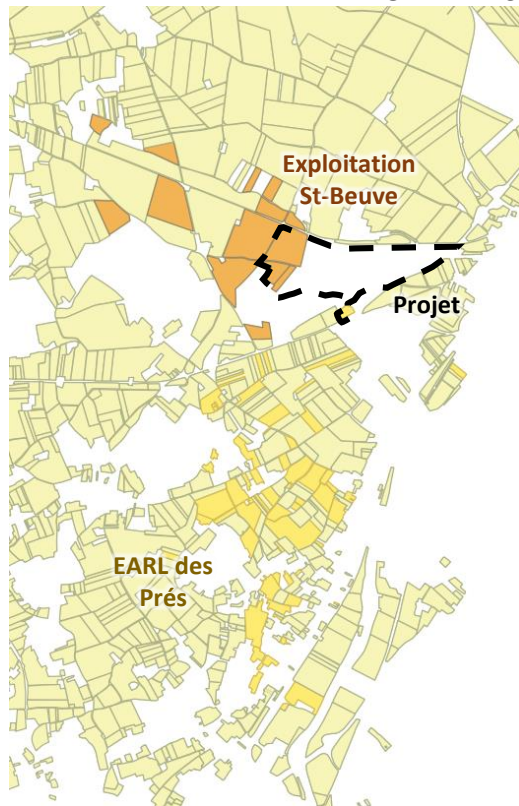
Deux exploitations sont directement concernées.

Bonne qualité agronomique sur les 26 ha

Un forage avec une capacité de 35 000m³

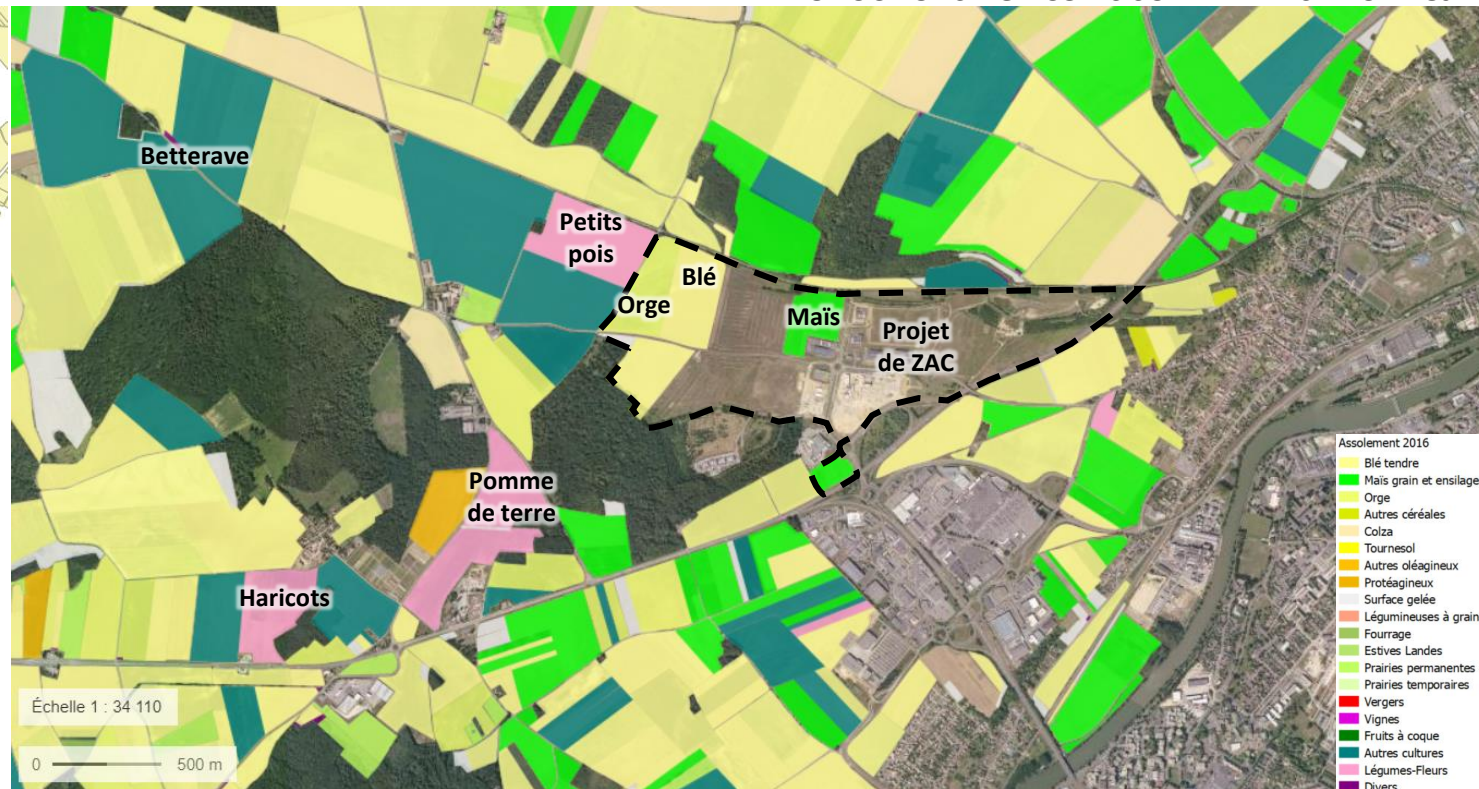
Données	Exploitation Sainte-Beuve	EARL des Prés
Siège	138 ha à Venette	170 ha à Jaux
Productions	Grandes cultures	Grandes cultures
Structure	Exploitation individuelle	EARL
Projets	Rachetée par l'ARC	Agro-tourisme (gîtes)
Surface impactée	26ha dans l'emprise	0,5ha dans l'emprise

PARCELLAIRES



Description du projet

PRODUCTIONS AGRICOLES SUR L'EMPRISE DU PROJET



Source : RPG 2016

2) Analyse de l'état initial de l'économie agricole

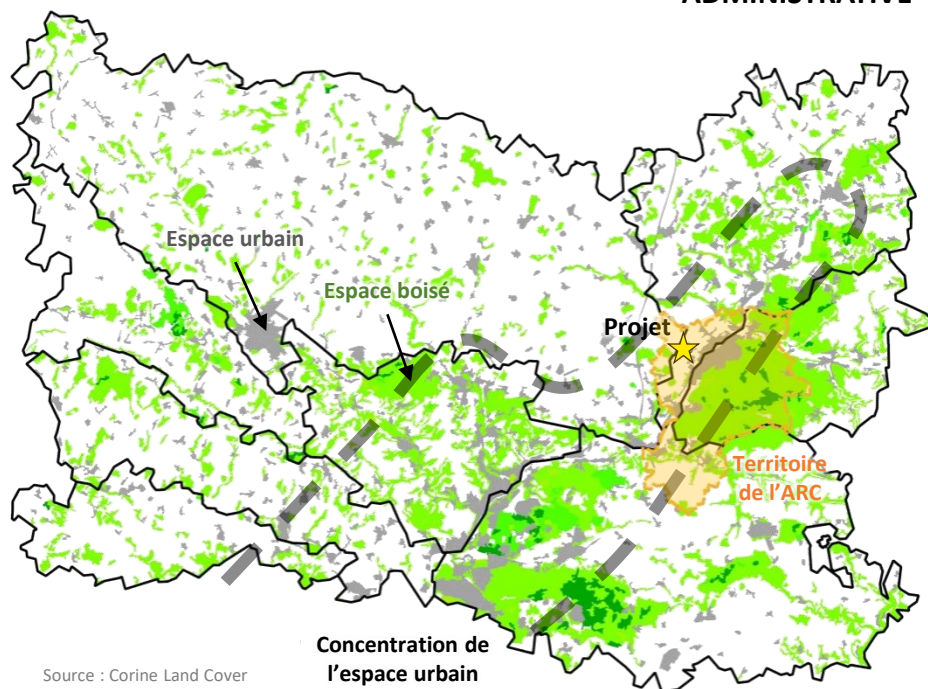
Définition des périmètres d'étude

Au carrefour de plusieurs régions agricoles –

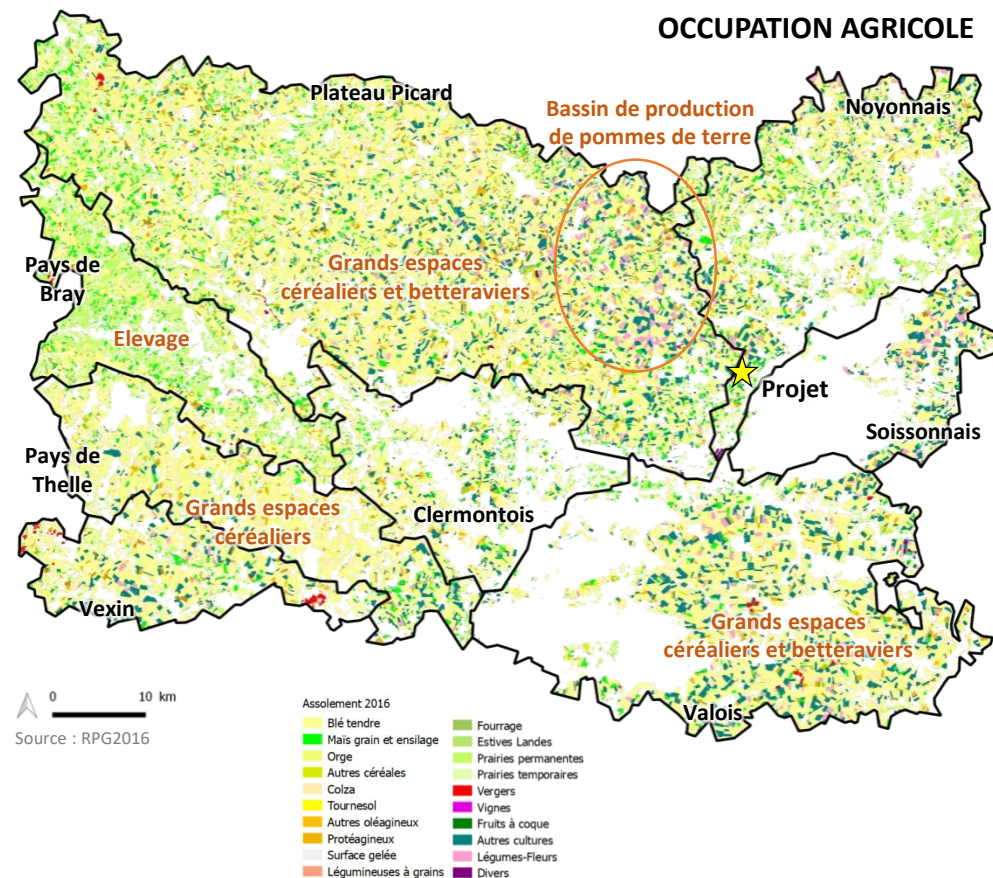
Périmètre d'étude retenu : l'Agglomération de la Région de Compiègne :

- Un territoire agricole d'interface (urbain/rural, rural/forêt, différentes régions agricoles)
- Un territoire de projet, avec une prise en compte des enjeux agricoles (concertation, réserves et échanges, ...)
- Un territoire de logistique pour les filières alimentaires (présence des silos, usines, et infrastructures de transport)

ORGANISATION URBAINE ET ADMINISTRATIVE



OCCUPATION AGRICOLE



Le projet a la particularité de se trouver à l'interface entre quatre petites régions agricoles très différentes. Le projet se trouve aussi à l'interface entre l'espace urbain, l'espace forestier et les grandes plaines agricoles du plateau picard. Cette situation implique des enjeux locaux propres à ce secteur.

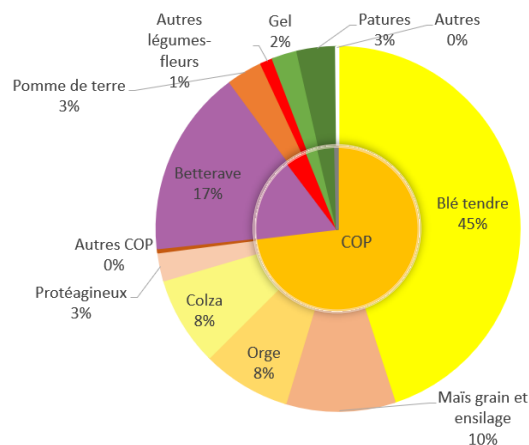
L'agriculture sur le périmètre élargi

Chiffres-clés de l'agriculture –

L'espace agricole occupe 6 896 ha (RPG 2016).

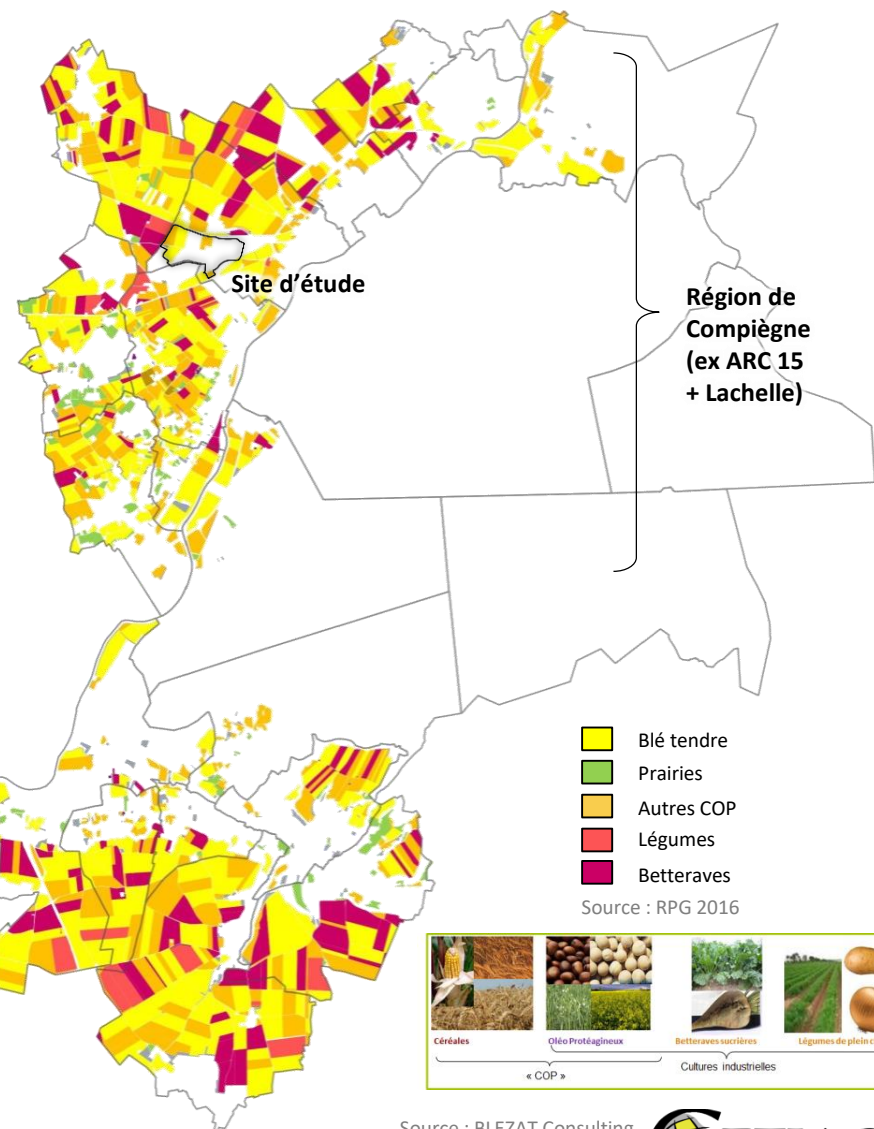
59 sièges exploitations agricoles, 92 exploitations ayant des parcelles, soit près de 250 emplois directs et indirects

Productions dominantes : grandes cultures et betteraves + légumes



Sur le périmètre élargi, les productions sont essentiellement des grandes cultures. Quelques parcelles de prairies sont présentes ponctuellement. L'espace agricole est organisé en deux bassins de production (région de Compiègne et Basse Automne).

ASSOLEMENTS DU PERIMETRE ELARGI



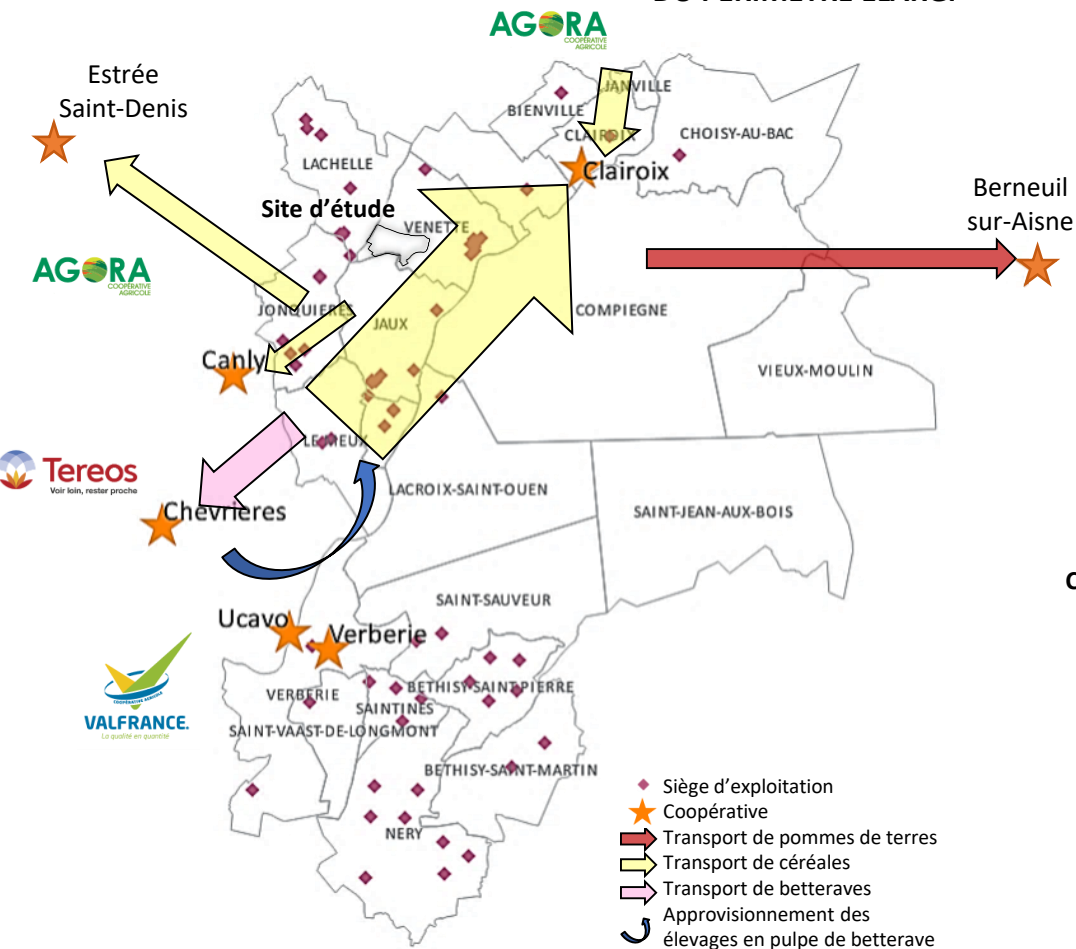
Irrigation : 27 exploitations agricoles, avec des volumes à partager

Filières agricoles

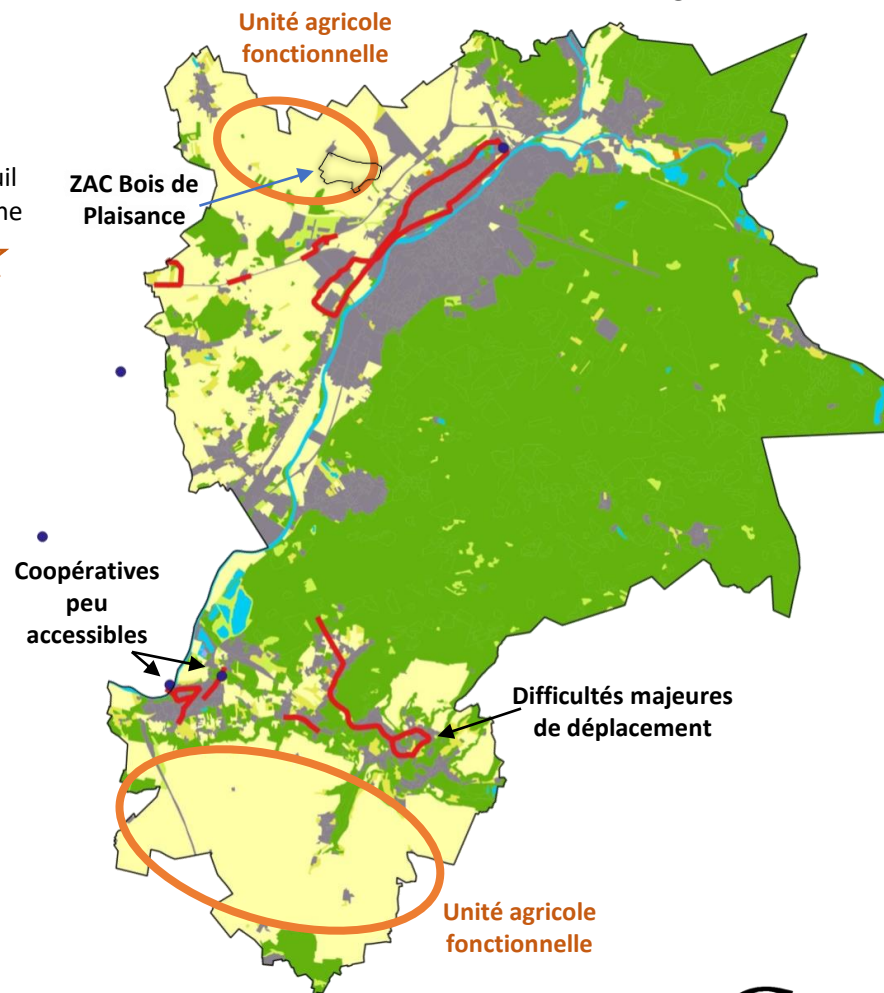
L'organisation spatiale

- Collecte et transformation locales
- Logistique performante, avec des attentes sur les aménagements fluviaux
- Conjoncture difficile en céréales (climat, concurrence Mer Noire) et en betterave (arrêt des quotas)
- Des enjeux d'accessibilité et de fonctionnalité des silos

APPROVISIONNEMENT DES COOPERATIVES DU PERIMETRE ELARGI



FONCTIONNALITE DE L'ESPACE AGRICOLE DU PERIMETRE ELARGI



Source : Diagnostic agricole réalisé par Blezat consulting en 2018

Source : Diagnostic agricole réalisé par Blezat consulting en 2018

Circuits-courts et Démarche Qualité

Actions mises en place par les acteurs locaux –

• Producteurs :

- Petits et gros fruits, légumes et fleurs (Jonquières)
- Pomme de terre à la ferme, légumes, asperges (Jaux)
- Viande bovine (Le Meux)
- Produits apicoles (Béthisy-Saint-Pierre)

• Circuits de commercialisation :

- 2 AMAP : **Amap' Monde** et **Amap la Bergerie** à Compiègne (+ marché)
- La **Ruche qui dit Oui** avec 20-30 producteurs locaux (Margny)
- Cueillette libre-service : **Les jardins de Montplaisir**
- Système de vente directe par internet sur l'ARC : www.comptoires-fermiers.fr (approvisionnement majoritairement dans la Somme)
- **Paniers fraîcheurs** en gare de Compiègne
- Magasin de produits fermiers et régionaux : **Oh ! Terroirs** à Verberie
- Magasin bio (Biocoop) de Margny s'approvisionne très majoritairement pour les produits frais chez des exploitants de la Somme (distance de 30 km minimum);
- Naturéo à Jaux

Éléments de contexte

- La proximité urbaine et le potentiel de clientèle rend possible la diversification des exploitations (cueillette sur place, fruits et légumes)
- Des collectivités qui veulent des légumes épluchés (contraintes sanitaires), besoin d'une cantine centrale sur le territoire de l'ARC
- Demande sociale à la hausse sur des produits de proximité de qualité



CONSUMMATION

Le food truck alimenté par les fermes de l'Oise

Dans le Noyonnais, un cultivateur a quitté ses champs pour créer un concept de camion restaurant exclusivement basé sur les productions locales dont le bœuf, les légumes et les fruits.

Par Stéphane Le Berber | Publié le 23/08/2017



Chiffrage de l'économie agricole

Valeurs ajoutées des entreprises de la filière agricole –

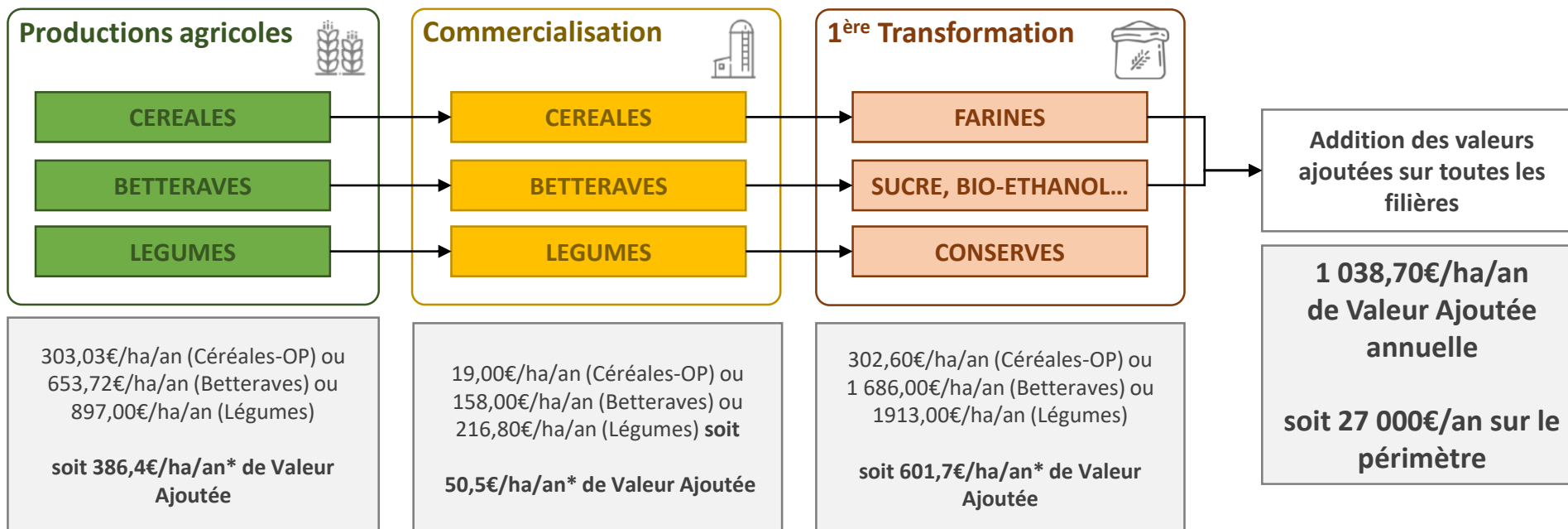
Economie agricole =

**Productions primaires + Commercialisation +
1ère transformation (décret)**

Méthode de calcul choisie : addition des valeurs ajoutées des différents maillons des filières concernées

→ l'équivalent d'un « PIB agricole »

Surface des productions agricoles du site d'étude retenue : 26 ha de grandes cultures



(*Rotation prise en compte = celle du périmètre d'étude préalable : 45% de blé, 17% de betteraves, 10% de maïs, 8% de colza, 8% d'orge, 4% de légumes, 3% de protéagineux)

3) Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire, mesures prises pour éviter/réduire

Une prise en compte des enjeux agricoles dans le projet de territoire

La mise en place d'une stratégie agricole sur le territoire de l'ARC –

Un territoire à forts enjeux de développement à l'échelle départementale

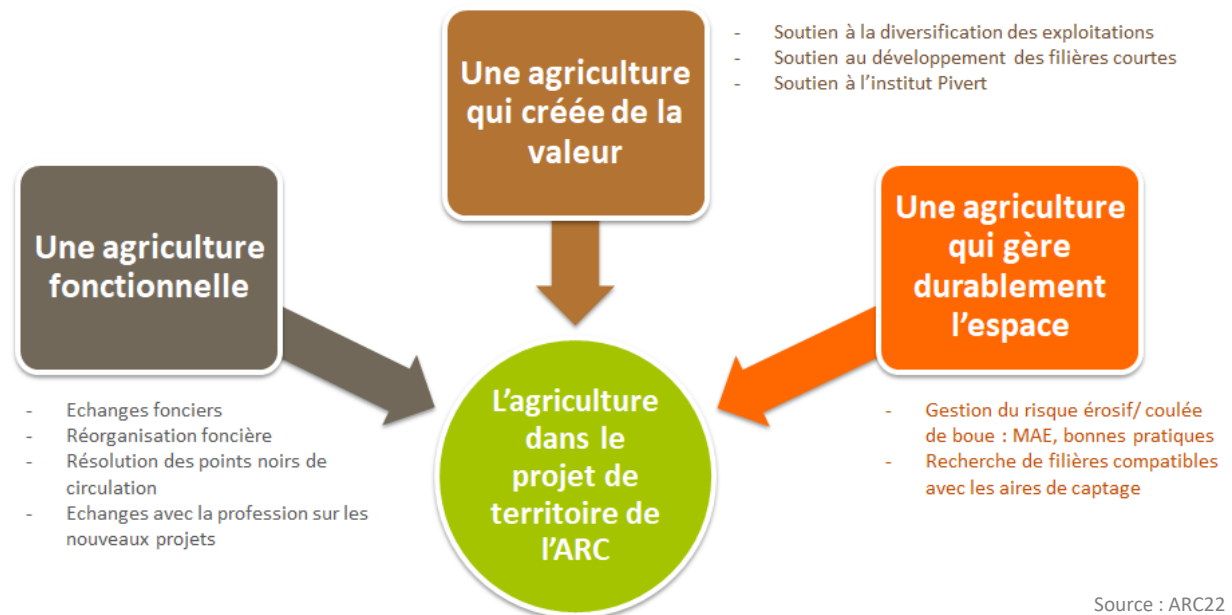
Qui accueille une dynamique économique très forte, y compris dans le domaine des bioressources (ex. Institut Pivert) et de l'alimentaire (ex. Nutrition et Nature, et Orlait installés sur la ZAC Bois de Plaisance)

Avec des impacts sensibles sur la consommation de foncier agricole et l'équilibre des exploitations

Une prise de conscience forte de ces enjeux de la part de l'ARC, qui a abouti à plusieurs mesures :

- Un **diagnostic agricole** approfondi en 2009-2010 pour la préparation du ScoT
- Une mise à jour de ce diagnostic pour le PLUi en 2018 (reclassement de 290 ha de terres classées U ou AU en zone A, pour mise en conformité avec le Scot)
- La **remise en culture temporaire**, et à titre gracieux, aux anciens exploitants, des terrains de la ZAC Bois de Plaisance après réalisation des fouilles archéologiques.
- Le lancement d'une **stratégie de réserves et d'échanges fonciers agricoles**, via un partenariat avec la SAFER, qui s'est concrétisé à l'été 2018 par l'acquisition de la ferme Sainte-Beuve sur 134 ha
- La volonté de mettre en place un **groupe de travail agricole**, notamment pour suivre les mesures de compensation

VERS UNE STRATEGIE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE L'ARC



Source : ARC22

Mesures d'évitement

Actions associées à la mise en place des projets de la ZAC du Bois de Plaisance –

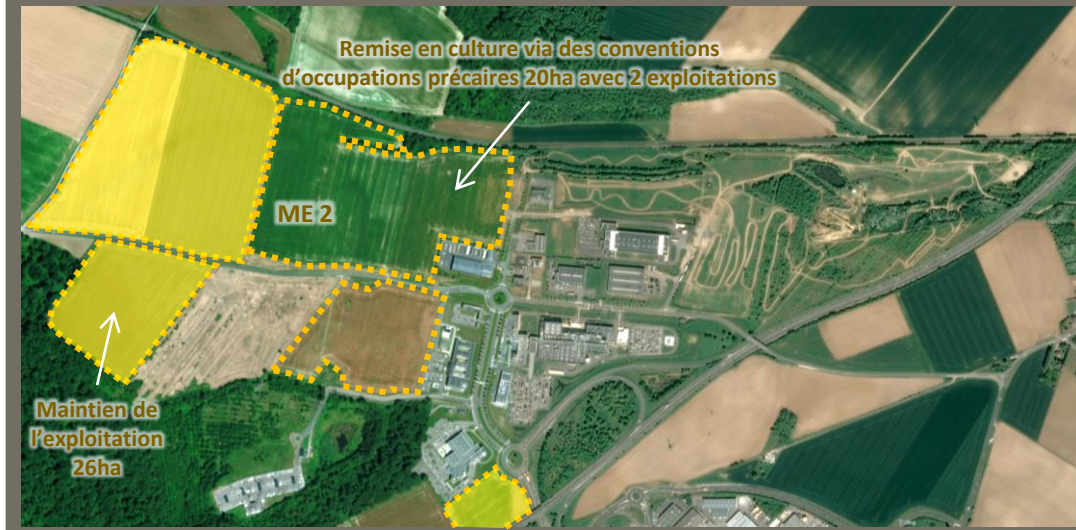
Mesures d'évitement :

ME 1 : Densification du projet initial de la ZAC pour limiter l'urbanisation hors ZAC

- Modification du découpage des lots commercialisés sur la ZAC : passage de 144 185m² de surfaces bâties privatives à 225 628m² de surfaces bâties, soit une augmentation de 56%.
- La densité de bâti « entreprise » de la zone (hors voiries, espaces publics...) passe de 24 à 38%.
- Une économie de foncier supplémentaire de l'ordre de 15-20 ha

ME 2 : Remise en culture temporaire entre les fouilles archéologiques et la commercialisation, sur 8 à 20 ha entre 2015 et 2018

→ Perte de valeur ajoutée évitée : environ 60 000€ en cumulé



Mesures de réduction

Stratégie de redistribution associée à la mise en place des projets de la ZAC du Bois de Plaisance –

Mesures de réduction :

MR 1 : Achat d'une exploitation du site de la ZAC (siège et parcellaire)

Exploitation Sainte-Beuve : 134 ha acquis par l'ARC dont 17ha sur la ZAC du Bois de Plaisance ; délocalisation

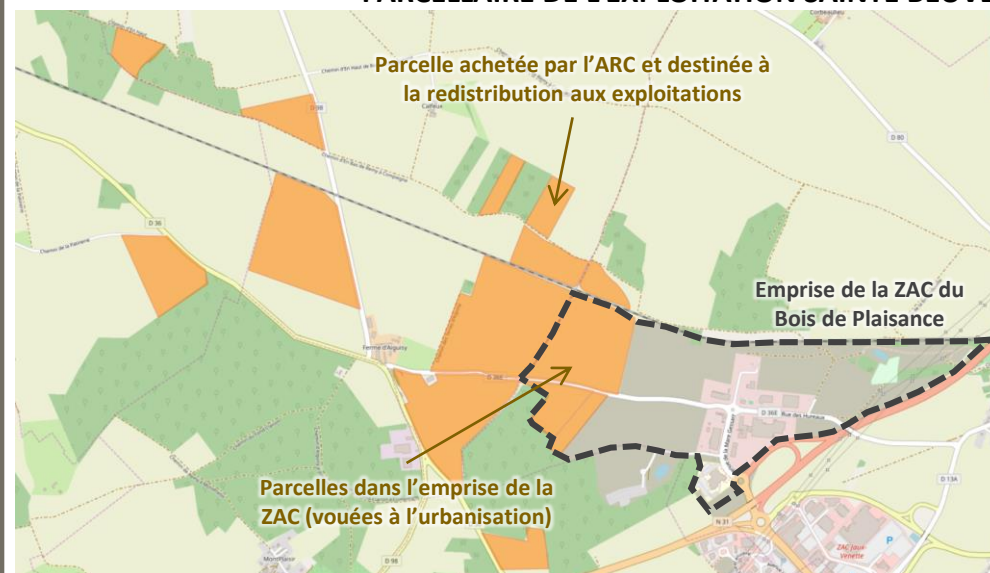
→ Utilisation ensuite pour des échanges fonciers avec les agriculteurs impactés par la mise en œuvre du PLUi

- ne pas augmenter, voire si possible diminuer le morcellement des exploitations et les difficultés de circulation agricole (suivant les principes d'un aménagement foncier)
- viser en priorité les exploitants concernés par les projets de court-terme
- participer à la juste distribution du foncier disponible afin de stabiliser les exploitations locales.

L'exploitation Sainte-Beuve ayant été acquise courant d'été 2018, ce chantier d'échanges/redistribution se tiendra entre l'automne 2018 et l'automne 2019.

Bâtiments : différents projets envisagés, avec si possible maintien d'un lien avec la vocation agricole

PARCELLAIRE DE L'EXPLOITATION SAINTE BEUVE



Analyse des effets cumulés

Listing des projets susceptibles de consommer de l'espace agricole –

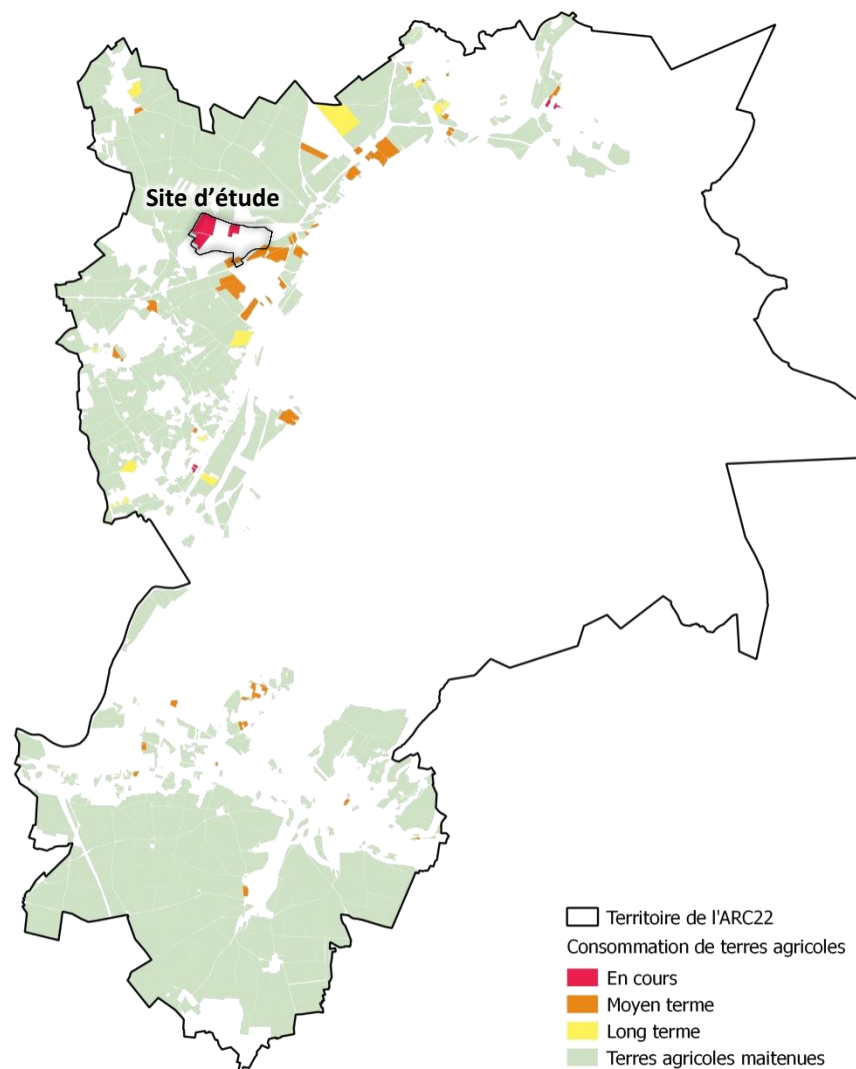
Sur le périmètre élargi, 229 ha d'espaces agricoles sont destinés au projet urbain :

- 35ha de projets en cours, qui ne sont donc plus agricoles (construction engagée, baux résiliés) : 15% des surfaces en projet
- 120ha de projets à court-moyen terme (U et 1AU) horizon : 50% des surfaces en projet
- 74ha de projets à long terme (2AU) / horizon environ 10 ans : 35% des surfaces en projet

6 667ha agricoles conservés par le PLUi - H.

Les effets cumulés des projets sur le périmètres élargi avec le présent projet de ZAC du Bois de Compiègne sont essentiellement localisés dans le voisinage de la ZAC. Les espaces agricoles concernés sont essentiellement périurbains.

La mesure ME1 a limité une partie des effets cumulés par la densification des projets sur la ZAC.



Bilan des impacts du projet

Impacts positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole locale –

En résumé, les impacts les plus forts concernent :

**Consommation de bonnes terres agricoles irriguées situées en zone périurbaine.
Restructuration du foncier agricole
Des effets cumulés nombreux (pression foncière forte).**

Pour rappel de l'état initial de l'économie agricole, la valeur ajoutée des entreprises de la filière agricole du site d'étude est évaluée à :

INITIAL

**1 038,7€/ha/an
soit 26 988€/an**

**Valeur ajoutée de référence des
filières céréales et betteraves**

PROJET

Les mesures d'évitement et de réduction limitent les effets négatifs mais les effets relictuels structurels et systémiques restent significatifs.



Des mesures de compensation agricole collective sont nécessaires

Effets cumulés sur le périmètre élargi
(mesures devant être cohérentes entre elles)

OUI

Indicateurs d'impacts du projet sur l'économie agricole

Force
de l'enjeu

Impacts quantitatifs

Quantité : perte de SAU

Nombre d'emplois agricoles directs concernés
Nombre de baguettes perdues

Fort

Moyen

Moyen

Impacts structurels

Bonne qualité agronomique

Perte de terres sous SIQO

Dont des productions en Agriculture Biologique

Morcellement des parcelles agricoles (surcoûts logistiques)

Fragmentation d'une grande unité agricole (continuité agricoles, effets de coupure)

Désorganisation structurelle/spatiale (enclavement, 120°, accès)

Perte de fonctionnalités (circulations internes, allongement de temps de parcours, difficultés de circulation, augmentation du trafic)

Investissements privés existant

Perturbation de l'assolement, changement de production

Incidence sur la gestion de l'eau

Concerne un réseau agro-environnemental existant ou planifié

Incidence sur des activités de loisirs développées par l'agriculture (gîtes ruraux, ferme pédagogique)

Force de la pression foncière

Fort

Faible

Faible

Moyen

Moyen

Moyen

Faible

Fort

Faible

Moyen

Faible

Faible

Fort

Impacts systémiques

Incidence sur les acteurs d'une filière spécifique (fragilisation)

Incidence sur une SIQO

Gros investissements réalisés (drainage, remaniement, parcellaire)

Modalité de gestion du public dans les espaces agricoles, conflits d'usages

Modification du potentiel technique et économique (capacité d'évolution, diversification)

Dynamisme local et freins aux investissements agricoles (projets, initiatives, installations) des EA

Faible

Faible

Fort

Faible

Faible

Moyen

Seuil de viabilité économique de l'agriculture du périmètre élargi

Seuil de viabilité économique de l'agriculture communale

Non engagé

Non engagé

Choix de la mesure de compensation

Comparaison des mesures retenues –

Les mesures de compensation agricole collective présélectionnées s'articulent autour d'une volonté locale. Le tableau suivant détaille leur pertinence sur le territoire :

Mesures de compensation proposées	Mesure de compensation collective principale: Restructuration et agrandissement du réseau d'irrigation (MCp)	Mesure complémentaire 1 : Appui à la mise en place d'un point de vente collectif (MCc)	MCc 2 : Favoriser la diversification des exploitations (biomasse-énergie, maraîchage en circuits courts)	MCc 3 : Mise en place d'un groupe de travail agricole
Description	Le potentiel d'irrigation du forage de Venette, autorisé à 35 000m ³ initialement destiné en partie aux parcelles de la ZAC sera redirigé sur les parcelles agricoles voisines plus au nord. L'irrigation sera restructurée afin d'intégrer au réseau jusqu'à 58ha de nouvelles parcelles soit une plus-value économique à apporter de 37 016€/an. Irrigation = +198€/ha de valeur ajoutée	La mise en place d'un point de vente collectif est un moyen de garantir la création de valeur ajoutée locale. La revalorisation de bâtiments de l'exploitation Sainte-Beuve pourra être envisagée.	Plusieurs pistes sont proposées : action de soutien sous la forme de financement de matériel (ou autre) pour aider l'installation de nouveau exploitants (ou de diversifications). Le foncier de la ferme Sainte-Beuve peut également accueillir des investissements permettant l'installation d'activités maraîchères	La tenue de groupe de travaux entre agriculteurs de l'ARC peut favoriser le développement de projets collectifs (échanges fonciers, circuits-courts, diversification ...) sur le territoire de l'ARC. L'objectif étant d'impulser une dynamique agricole collective et d'anticiper les effets cumulés avec d'autres projets.
Investissement	L'estimation du coût de développement du réseau de canalisation est de l'ordre de 350€/ml. L'investissement dépendra des parcelles qui recevront ces améliorations de potentiel (en cours d'identification). Mise en œuvre dès que possible.	De l'ordre de 4 à 5€ d'investissement pour la création d'1€ de valeur ajoutée	De l'ordre de 3 à 7€ d'investissement pour la création d'1€ de valeur ajoutée	Non connu à ce jour
Nbre d'agriculteurs	58ha répartis sur au moins 2 exploitations agricoles.	Un groupement de producteurs	Agriculteurs de l'ARC souhaitant se diversifier	Agriculteurs de l'ARC

L'ARC s'engage à prendre en charge la restructuration et l'agrandissement du réseau d'irrigation agricole local sous la forme d'une mesure de compensation agricole collective à hauteur de 130 000€ (correspondant à 5ans de valeur ajoutée sur les 26ha exploités dans l'emprise de la ZAC). Toutefois, dans le cas où les besoins en irrigation des exploitations ne nécessitent qu'une partie du montant alloué, l'ARC s'engage à soutenir financièrement les mesures complémentaires « Appui à la mise en place d'un point de vente collectif », « Favoriser la diversification des exploitations ». Le suivi des mesures compensatoires serait réalisé par un groupe de travail agricole, chargé de l'instruction et de la pré-sélection des projets.



Contactez CETIAC

Une expertise dédiée à la réalisation d'études préalables agricoles
et de compensation agricole collective.

N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus

CETIAC | 18 rue Pasteur 69007 Lyon France
04 81 13 19 50 | contact@cetiac.fr | www.compensation-agricole.fr
SARL au capital de 10 000 euros | SIRET : 832 736 649 000 19 - RCS LYON