

**ÉTUDE PRÉALABLE A LA  
COMPENSATION COLLECTIVE  
AGRICOLE**  
REIMS (51)

SAS Bonne Nouvelle – Lotissement  
les Hauts-de-Cernay



# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE</b> .....	<b>7</b>
1.1. Préambule .....	7
1.2. Présentation du maître d'ouvrage .....	7
1.3. Situation géographique .....	7
1.4. Situation parcellaire .....	9
1.5. Cadre réglementaire.....	10
1.6. Contenu de l'étude préalable.....	10
1.7. Instruction de l'étude préalable .....	11
1.8. Mise en œuvre des mesures de compensation collective.....	12
<b>2. DESCRIPTION DU PROJET</b> .....	<b>13</b>
2.1. Description du projet de lotissement .....	13
2.2. Caractéristiques du projet de lotissement .....	17
2.3. Règlement d'urbanisme local.....	20
<b>3. PERIMETRES DE L'ETUDE</b> .....	<b>21</b>
3.1. Périmètre d'impact direct (A) .....	21
3.2. Zone d'influence du projet (B) .....	22
<b>4. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE</b> .....	<b>23</b>
4.1. Contexte général à l'échelle du département de la Marne.....	23
4.2. Valeurs sociales et environnementales .....	30
4.3. Caractéristiques agricoles du périmètre d'impact direct (A).....	34
4.4. Analyses des filières agricoles amont et aval (périmètre B).....	40
4.5. Circulations agricoles.....	43
4.6. Analyse de l'artificialisation dans la Marne .....	44
4.7. Analyse des pressions foncières dans la zone d'influence .....	46
4.8. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire et justification du périmètre ...	53
<b>5. ÉTUDE DES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE</b> .....	<b>54</b>
5.1. Impact direct sur les sols .....	54
5.2. Impact sur les exploitations agricoles concernées .....	54
5.3. Effet sur l'emploi.....	54
5.4. Effets du projet sur les partenaires des filières amont et aval .....	55
5.5. Effets cumulés avec d'autres projets .....	56
5.6. Synthèse des effets négatifs et positifs du projet .....	57
<b>6. ÉVALUATION FINANCIÈRE GLOBALE DE L'IMPACT</b> .....	<b>58</b>

6.1	Cadre méthodologique .....	58
6.2.	Evaluation de l'impact financier pour l'économie agricole.....	59
<b>7.</b>	<b>LA SÉQUENCE ÉVITER RÉDUIRE .....</b>	<b>61</b>
<b>8.</b>	<b>MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET .....</b>	<b>62</b>
8.1.	Mesure d'évitement .....	62
8.2.	Mesure de réduction .....	63
8.3.	Synthèse des effets pour éviter et réduire les effets négatifs du projet .....	64
<b>9.</b>	<b>LA SÉQUENCE COMPENSER.....</b>	<b>65</b>
9.1.	L'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole sur la zone d'étude .....	66
9.2.	Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole.....	67
<b>10.</b>	<b>SYNTHESE ET CONCLUSION DE L'ETUDE PREALABLE .....</b>	<b>69</b>
<b>11.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>70</b>
11.1.	Arrêté du 3 mai 2021 fixant le seuil de surface agricole prélevé au-delà duquel une étude préalable à la compensation collective agricole est obligatoire .....	70
11.2.	Présentation de l'étude préalable à la compensation collective agricole et recommandations aux maîtres d'ouvrage (DDT 51) .....	72
11.3.	Cadre méthodologique de la DRAAF Grand Est.....	74
<b>12.</b>	<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>78</b>

# TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 - CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS (CUGR) DANS LA REGION GRAND EST - SOURCE SAFER GRAND EST.....	7
FIGURE 2 - CARTE DE LOCALISATION DE REIMS DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE - SOURCE D-MAPS .....	8
FIGURE 3 - CARTE DE LA SITUATION PARCELLAIRE DE LA ZONE D'ETUDE DU PROJET - SOURCES BDORTHO, SAFER GRAND EST.....	9
FIGURE 4 - PROCEDURE D'EXAMEN DE LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE - SOURCE DRAAF GRAND EST.....	12
FIGURE 5 - CARTE DE LOCALISATION DU PROJET SUR LE TERRITOIRE DE REIMS - SOURCES BDORTHO, SAFER GRAND EST.....	13
FIGURE 6 - EVOLUTION MOYENNE DU PRIX DU M <sup>2</sup> A REIMS DEPUIS 2000 SUR UNE BASE 100 - SOURCE LOI PINEL.....	14
FIGURE 7 - PLAN D'IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS - SOURCE SAS BONNE NOUVELLE.....	15
FIGURE 8 - PHASAGE PREVISIONNEL DU PROJET - SOURCE SAS BONNE NOUVELLE.....	16
FIGURE 9 - PROPOSITION D'AMENAGEMENT D'UN CARREFOUR A FEUX POUR L'ACCES AU LOTISSEMENT - SOURCE IRIS CONSEIL .....	18
FIGURE 10 - DETAIL DE L'AMENAGEMENT PREVISIONNEL DE LA VOIE D'ACCES - SOURCE SAS BONNE NOUVELLE .....	18
FIGURE 11 - ACCES ACTUELS VERS LE LOTISSEMENT - SOURCE IRIS CONSEIL.....	19
FIGURE 12 - SITUATION DE L'EMPRISE DU PROJET D'APRES LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS - SOURCE GRAND REIMS .....	20
FIGURE 13 - CARTE DU PERIMETRE A DE L'EXPLOITATION 1 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	21
FIGURE 14 - CARTE DU PERIMETRE B DE L'EXPLOITATION 1 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	22
FIGURE 15 - ORIENTATIONS TECHNICO-ECONOMIQUES DES COMMUNES EN 2020 - SOURCES AGRESTE, RGA 2020 .....	23
FIGURE 16 - CULTURES DECLAREES A LA PAC EN 2020 - SOURCE AGRESTE .....	24
FIGURE 17 : REPARTITION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE MARNAISE EN HECTARES ENTRE 2010 ET 2020 - SOURCE AGRESTE.....	25
FIGURE 18 : REPARTITION DES EXPLOITATIONS POSSEDANT UN ELEVAGE SELON LE TYPE D'ORIENTATION TECHNICO-ECONOMIQUE - SOURCE AGRESTE .....	26
FIGURE 19 : SURFACES CERTIFIEES BIO PAR DEPARTEMENT (HA) SOURCE : AGENCE BIO, 2020 .....	27
FIGURE 20 : NOMBRE D'EXPLOITATIONS ENGAGEES EN BIO PAR DEPARTEMENT SOURCE : AGENCE BIO, 2020 .....	27
FIGURE 21 - NOMBRE D'EXPLOITATIONS MARNAISES SELON LE STATUT JURIDIQUE - SOURCE AGRESTE.....	28
FIGURE 22 : SPECIALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES MARNAISES EN 2019 - SOURCE : AGRESTE – RGA 2020 .....	28
FIGURE 23 : EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION ENTRE 2010 ET 2020 EN FONCTION DE LA DIMENSION ECONOMIQUE - SOURCE : AGRESTE – RGA 2020 .....	28
FIGURE 24 : EVOLUTION DE LA SAU DES EXPLOITATIONS (EN HA) - SOURCE : AGRESTE -2020 .....	29
FIGURE 25 : EVOLUTION DE LA SAU EN HECTARE ENTRE 2000 ET 2020 - SOURCE : AGRESTE -2020 .....	29
FIGURE 26 : CARTE DES VUES SUR LE SITE D'ETUDE - SOURCE SAFER GRAND EST .....	30
FIGURE 27 : PHOTOGRAPHIES DU SITE – SOURCE SAFER GRAND EST.....	31
FIGURE 28 : VUE D'ENSEMBLE – SOURCE AWO – GREEM IMMOBILIER .....	31
FIGURE 29 - TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES NATURELLES D'INTERET RECONNU AUTOUR DU PROJET - SOURCE B3E .....	32
FIGURE 30 - CARTE DES ZNIEFF ET ZONES NATURA 2000 - SOURCE B3E .....	33
FIGURE 31 - CARTE DES CULTURES IMPACTEES PAR LE PROJET - SOURCE SAFER GRAND EST .....	34
FIGURE 32 - CARTE GEOLOGIQUE DE REIMS - SOURCES BRGM, INFOTERRE.....	35
FIGURE 33 : CARTE DES SOLS – SOURCE : CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MARNE .....	36
FIGURE 34 - CARTE DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE PAR COMMUNE - SOURCE SAFER GRAND EST .....	38
FIGURE 35 : CARTE DES IMPLANTATIONS DE VIVESCIA DANS LE MONDE - SOURCE VIVESCIA.....	40
FIGURE 36 - CHIFFRES CLES DU GROUPE VIVESCIA - SOURCE VIVESCIA.....	41
FIGURE 37 - CARTE DES IMPLANTATIONS DU GROUPE CRISTAL UNION - SOURCE CRISTAL UNION .....	42
FIGURE 38 - CARTE D'OCCUPATION DU SOL DANS LA MARNE EN 2019 – OCS GE - OCS.DATAGRANDEST.FR.....	44
FIGURE 39 : PART DES SURFACES ARTIFICIALISEES DANS LES DEPARTEMENTS DU GRAND EST EN 2019- OCS GE - OCS.DATAGRANDEST.FR .....	45
FIGURE 40 : LES GRANDES COMPOSANTES DE L'OCCUPATION DU SOL – SOURCE : NIVEAU 1 DE LA NOMENCLATURE OCS GE 2 - OCS GE - OCS.DATAGRANDEST.FR.....	45
FIGURE 41 : LES MUTATIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2008 ET 2019 – SOURCE NIVEAU 1 DE LA NOMENCLATURE OCS GE 2 - OCS GE - OCS.DATAGRANDEST.FR.....	45
FIGURE 42 - REPARTITION DU MODE D'USAGE AU SOL AU SEIN DU PERIMETRE B EN 2021 – SOURCE SAFER GRAND EST.....	46
FIGURE 43 - EVOLUTION DES SURFACES AU SEIN DU PERIMETRE B ENTRE 2011 ET 2021 EN HECTARES PAR AN - SOURCE SAFER GRAND EST .	47
FIGURE 44 - EVOLUTION DE LA SAU AU SEIN DU PERIMETRE B ENTRE 2011 ET 2021 EN HECTARES PAR AN - SOURCE SAFER GRAND EST .....	47
FIGURE 45 - CARTE D'EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2021 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	48
FIGURE 46 - CARTE D'EVOLUTION DE LA SURFACE NATURELLE PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2021 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	49
FIGURE 47 - DESTINATION DES VENTES NOTIFIEES AU SEIN DU PERIMETRE B EN NOMBRE DE NOTIFICATIONS ENTRE 2011 ET 2021 – SOURCE SAFER GRAND EST .....	50

FIGURE 48 - CARTE DES NOTIFICATIONS AGRICOLES PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2021 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	51
FIGURE 49 - CARTE DE LA VALEUR MOYENNE DES NOTIFICATIONS PAR COMMUNE ENTRE 2011 ET 2021 - SOURCE SAFER GRAND EST .....	52
FIGURE 50 - VALORISATION D'UN HECTARE DE LABOUR - SOURCE SAFER GRAND EST .....	58
FIGURE 51 : LA SEQUENCE EVITER, REDUIRE - SOURCE : SAFER GRAND EST, INSPIRE DU GUIDE TECHNIQUE « EVITER REDUIRE COMPENSER », 2020. ....	61
FIGURE 52 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX QUARTIERS ENVIRONNANTS – SOURCE : AWO – GREEM IMMOBILIER .....	62
FIGURE 53 : SCHEMA EXPLICATIF DE LA ZONE DE NON DE TRAITEMENT – SOURCE CHAMBRE D’AGRICULTURE 51 .....	63
FIGURE 54 : PLAN MONTRANT L’ESPACE DE TAMPON DE 10,60M – SOURCE AWO STUDIO.....	64
FIGURE 55 : LA SEQUENCE COMPENSER- SOURCE : SAFER GRAND EST, INSPIRE DU GUIDE TECHNIQUE « EVITER REDUIRE COMPENSER », 2020. ....	65
FIGURE 56 : LES 11 REGIMES DE COMPENSATIONS NOTIFIES DANS L’INSTRUCTION MINISTERIELLE EN 2016.....	68

## TABLE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : SITUATION DES PARCELLES AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET .....	9
TABLEAU 2 : SITUATION DES PARCELLES NON AGRICOLES IMPACTEES PAR LE PROJET .....	9
TABLEAU 3 : RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	17
TABLEAU 4 - RECAPITULATIF DES SURFACES AGRICOLES UTILISEES - SOURCES AGRESTE, RGA 2020 .....	23
TABLEAU 5 : ROTATION DES CULTURES DUR 5 ANS – SOURCE RPG.....	34
TABLEAU 6 : TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE .....	56
TABLEAU 7 : RECAPITULATIF CHARGES ET CHIFFRES D’AFFAIRES- SOURCE FDSEA 51 .....	59
TABLEAU 8 : STATISTIQUE AGRICOLE GRAND EST- SOURCE : MEMENTO AGRESTE .....	60
TABLEAU 9 : TABLEAU RECAPITULATIF SUR 10 ANS INDICE RICA, RAPPORT PRODUCTION/ INVESTISSEMENT – REGION GRAND EST .....	66

# 1. PRÉSENTATION ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

## 1.1. Préambule

Le projet de lotissement sur la commune de Reims implique l'utilisation de terres agricoles pour une surface supérieure à trois hectares. Il est soumis à une étude d'impact environnemental systématique.

Ce projet est donc concerné par l'étude préalable à la compensation collective agricole selon les critères en vigueur définis par la préfecture de la Marne<sup>1</sup>.

Le but de cette étude est d'appréhender les enjeux agricoles liés au projet et d'étudier l'impact de celui-ci sur l'économie agricole.

## 1.2. Présentation du maître d'ouvrage

Ce projet est porté par la société par actions simplifiée (SAS) Bonne Nouvelle, société de promotion immobilière co-fondée par le groupe Greem, acteur du marché immobilier rémois. Les parcelles concernées par le projet ont été achetées aux propriétaires par la SAS Bonne Nouvelle.

## 1.3. Situation géographique

Le projet de lotissement porté par la SAS Bonne Nouvelle se localise sur la commune de Reims, sous-préfecture de la Marne.

Cette commune, la plus peuplée du département, est la ville-centre de la communauté urbaine du Grand Reims. Les parcelles concernées par le projet sont cultivées par une seule exploitation agricole.

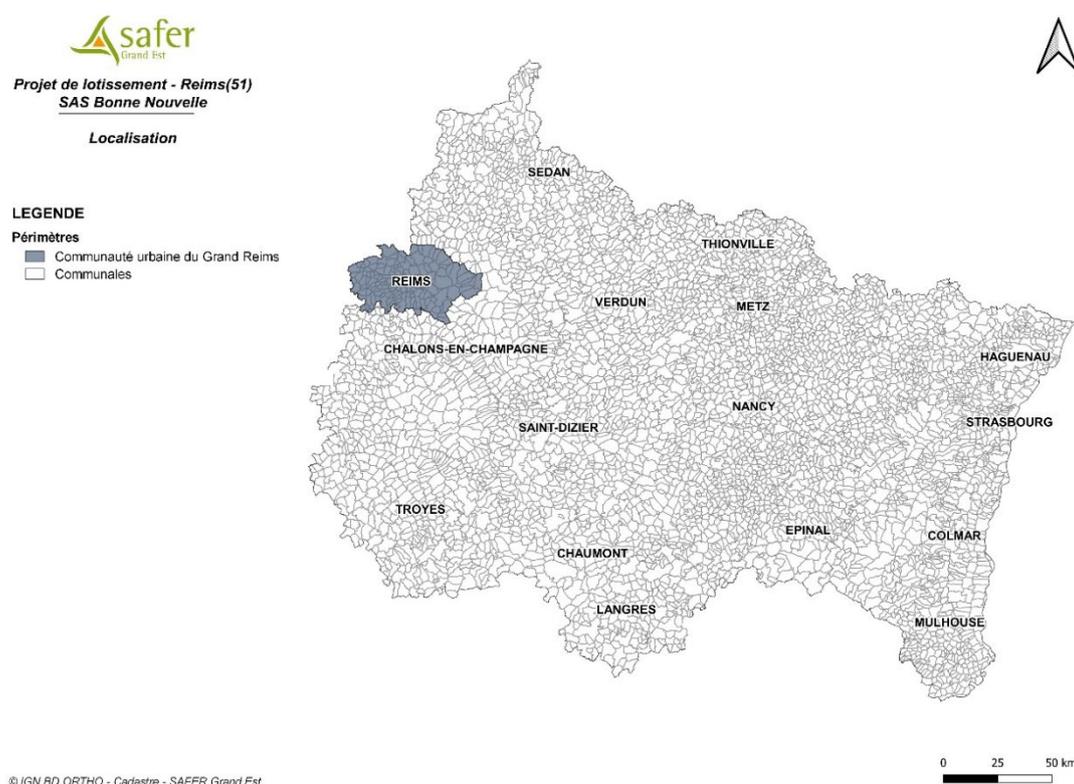
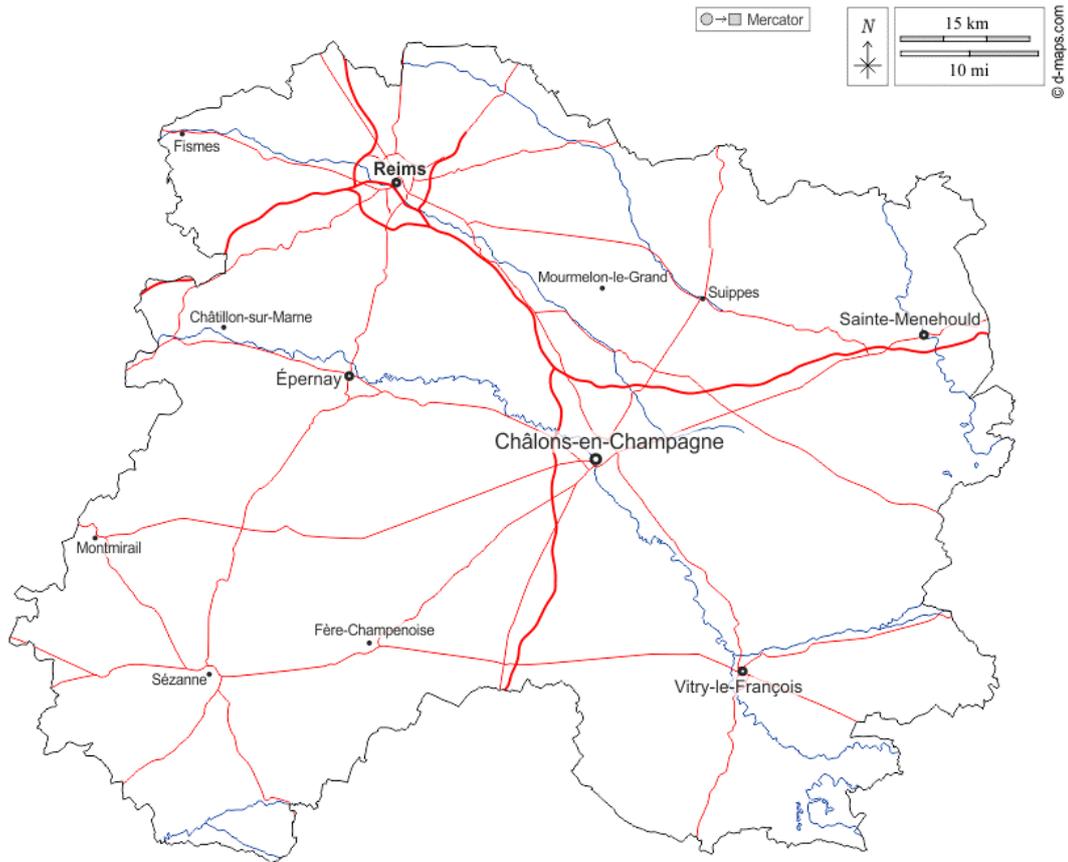


Figure 1 - Carte de localisation de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) dans la région Grand Est - Source SAFER Grand Est

<sup>1</sup> Arrêté préfectoral du 3 mai 2021 disponible en annexe.



**Figure 2 - Carte de localisation de Reims dans le département de la Marne - Source d-maps**

## 1.4. Situation parcellaire

L'impact de l'implantation des équipements et des terrains nécessaires à la réalisation du lotissement sur les parcelles agricoles est étudié. Ainsi, la zone d'étude concerne les parcelles cadastrales suivantes :

**Tableau 1 : Situation des parcelles agricoles impactées par le projet**

COMMUNE	SECTION	N°PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE	LIEU DIT
REIMS	BW	5	7,6570 ha	Les Monts Germain
REIMS	BW	14	3,1269 ha	Les Monts Germain

La surface totale de ces deux parcelles est de 10,7839 ha, soit 107 839 m<sup>2</sup>.

Deux parcelles non agricoles<sup>2</sup>, pour la création de la voie d'accès au lotissement, sont également incluses dans l'emprise totale du projet :

**Tableau 2 : Situation des parcelles non agricoles impactées par le projet**

COMMUNE	SECTION	N°PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE	LIEU DIT
REIMS	CP	54	0,634ha	La Saboterie
REIMS	CP	55	0,64ha	La Saboterie



**Figure 3 - Carte de la situation parcellaire de la zone d'étude du projet - Sources BDOOrtho, SAFER Grand Est**

<sup>2</sup> Ces parcelles ne sont pas prises en compte dans la présente étude.

## 1.5. Cadre réglementaire

L'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime prévoit que :

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage. »*

Le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime précise les modalités de réalisation de cette étude préalable.

L'article D. 112-1-18.-I. du Code rural et de la pêche maritime prévoit que sont soumis à étude préalable et compensation agricole, tout projet répondant simultanément aux trois critères suivants :

- Le projet doit être soumis à étude d'impact environnementale systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.
- L'emprise du projet doit être située en tout ou partie sur une zone agricole, forestière, naturelle ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme et être actuellement affectée à une activité agricole (au sens de l'article L. 311 du code rural) ou l'ayant été dans les 5 ans (3 ans pour la zone AU) précédant le dossier de demande d'autorisation.
- La surface prélevée de manière définitive doit être supérieure ou égale à un seuil défini par arrêté du préfet de département, après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation de Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Dans la Marne, le seuil est de 3 ha.<sup>3</sup>

Ce dispositif vient en complément des mesures préexistantes en lien avec l'expropriation (indemnité d'expropriation au propriétaire et indemnité d'éviction à l'agriculteur), et celles liées aux aménagements fonciers agricoles, forestiers et environnementaux dans le cadre de grands projets d'infrastructures visant à restructurer ou améliorer la structure foncière des exploitations impactées par le passage d'une infrastructure.

## 1.6. Contenu de l'étude préalable

Le contenu ci-dessous a été déterminé selon le cadre méthodologique de la DRAAF Grand Est<sup>4</sup>.

L'étude agricole préalable doit comprendre au minimum :

- Une description du projet et la délimitation du territoire concerné, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné qui doit porter sur la production agricole primaire, la 1ère transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles.
- Une étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire concerné en intégrant une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts.

<sup>3</sup> Arrêté du 3 mai 2021 fixant le seuil de surface agricole prélevé au-delà duquel une étude préalable à la compensation collective agricole est obligatoire – disponible en annexe

<sup>4</sup> Mise en œuvre du dispositif étude préalable et compensation agricole dans le Grand Est (2019) – disponible en annexe.

- Les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que les raisons pour lesquelles ces mesures n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. Ces mesures visent l'impact à la source en proposant des alternatives foncières.
- Le cas échéant, les mesures de compensation collective visent à consolider l'économie agricole dans un périmètre prédéfini, au plus proche du territoire impacté par le projet.
- Un bilan chiffré global calculé comprenant les pertes financières directes (chiffre d'affaires réduit) et indirectes (augmentation des charges), les pertes de foncier pour l'économie agricole ou encore la disparition en tout ou partie d'un circuit court vertueux.

La perte économique est évaluée sur 10 ans, durée correspondant à la capacité de la filière agricole de régénérer cette perte par de l'investissement.

Dans le cas mentionné au II de l'article D. 112-1-18, l'étude préalable porte sur l'ensemble du projet.

A cet effet, lorsque sa réalisation est fractionnée dans le temps, l'étude préalable de chacun des projets comporte une appréciation des impacts de l'ensemble des projets.

Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander au préfet de leur préciser les autres projets pour qu'ils en tiennent compte.

### 1.7. Instruction de l'étude préalable

L'étude préalable est transmise par le maître d'ouvrage au préfet de département pour avis.

Le préfet saisit la CDPENAF de l'étude préalable, laquelle dispose d'un délai de quatre mois pour transmettre son avis motivé.

La CDPENAF émet son avis sur l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective, sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage.

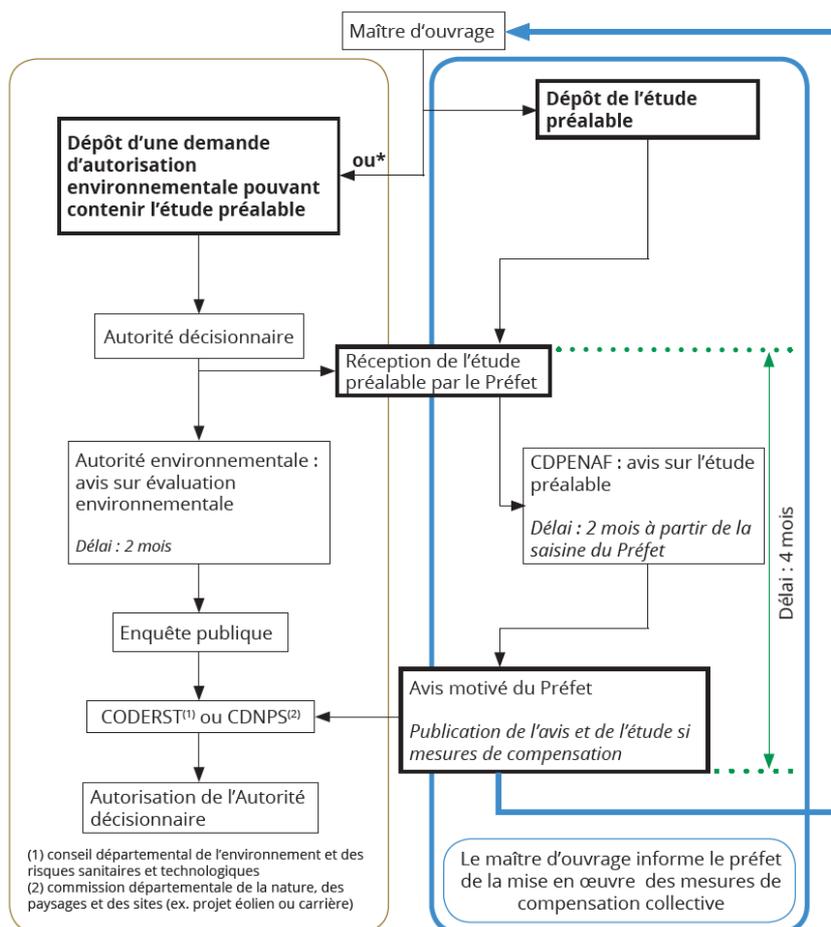
Elle propose, le cas échéant, des adaptations ou des compléments à ces mesures et émet des recommandations sur les modalités de leur mise en œuvre. A l'expiration du délai de deux mois à compter de sa saisine, l'absence d'avis vaut absence d'observation.

Dans le délai de quatre mois à compter de la réception de l'étude préalable, le préfet notifie son avis motivé sur l'étude préalable au maître d'ouvrage ainsi qu'à l'autorité décisionnaire du projet. À défaut d'avis rendu dans ce délai, le préfet est réputé n'avoir aucune observation à formuler sur cette étude.

Lorsqu'il estime que l'importance des conséquences négatives du projet sur l'économie agricole nécessite la réalisation de mesures de compensation collective, il publie sur le site internet de la préfecture son avis ainsi que l'étude préalable.

## 1.8. Mise en œuvre des mesures de compensation collective

Le maître d'ouvrage informe le préfet de la mise en œuvre des mesures de compensation collective selon une périodicité adaptée à leur nature (cf. Article D112-1-22 du code rural et de la pêche maritime).



### L'avis motivé de la CDPENAF porte sur :

- Existence d'effets négatifs notables sur l'économie agricole
- Nécessité de mesures de compensation collective
- Pertinence et proportionnalité des mesures proposées

Si les conséquences négatives du projet affectent l'économie agricole de plusieurs départements, l'étude est transmise au préfet du département le plus impacté. Projet en plusieurs phases : tenir compte de la globalité du projet.

Le maître d'ouvrage doit tenir informée la préfecture de la mise en œuvre des mesures de compensation.

\* Les documents évaluant les impacts des projets sur l'environnement peuvent tenir lieu d'étude préalable prévue à l'article D. 112-1-9 s'ils satisfont à ses prescriptions (Art. D. 112-1-20 du code rural et de la pêche maritime).

D'autres types de procédures, certains permis de construire par exemple, peuvent également nécessiter le dépôt d'une étude préalable de compensation agricole. Veuillez-vous renseigner auprès de la DDT de votre département.

Figure 4 - Procédure d'examen de la compensation collective agricole - Source DRAAF Grand Est

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1. Description du projet de lotissement

#### Le projet de lotissement

Le projet de lotissement se localise sur la commune de Reims. Il consiste en la création d'un lotissement de 475 logements combinant des maisons individuelles, des maisons groupées, et des logements collectifs de faible hauteur.

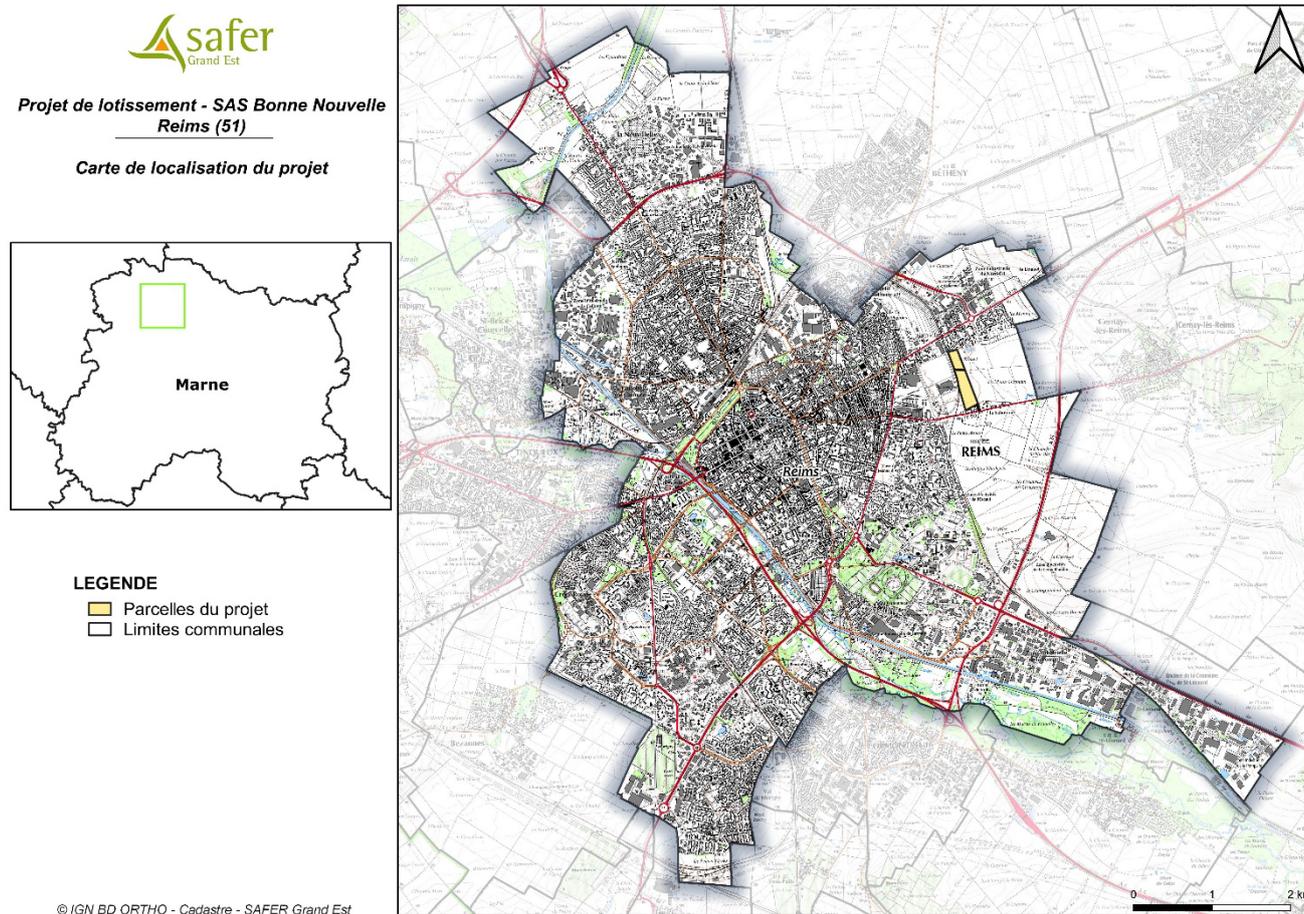


Figure 5 - Carte de localisation du projet sur le territoire de Reims - Sources BDOrtho, SAFER Grand Est

Le projet de lotissement répond à une pression immobilière croissante au sein de la communauté urbaine du Grand Reims, et plus particulièrement dans la commune de Reims elle-même, dans laquelle une forte évolution du prix au mètre carré depuis plusieurs années a été observée.

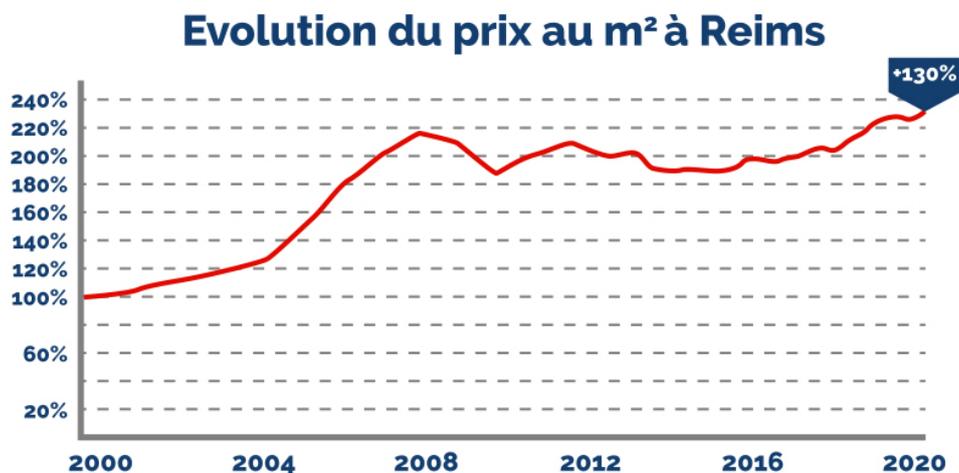


Figure 6 - Evolution moyenne du prix du m<sup>2</sup> à Reims depuis 2000 sur une base 100 - Source Loi Pinel

La réalisation du projet est prévue en trois phases :

- La première phase, au sud de l'emprise du projet, aboutira à la construction de 105 logements individuels répartis sur 25 905 m<sup>2</sup> et 89 logements collectifs sur 5 300 m<sup>2</sup>.
- La seconde phase concernera 66 logements individuels répartis sur 18 765 m<sup>2</sup> et 70 logements collectifs sur 4 100 m<sup>2</sup>.
- La troisième et dernière phase, au nord de l'emprise du projet, permettra la construction de 107 logements individuels répartis sur 25 661 m<sup>2</sup> et 38 logements collectifs sur 2 360 m<sup>2</sup>.

A son aboutissement, le projet comportera 278 logements individuels répartis sur 70 331 m<sup>2</sup> et 197 logements collectifs répartis sur 11 760 m<sup>2</sup>.

Au total, 475 logements répartis sur 82 091 m<sup>2</sup> verront le jour.

Le reste de l'emprise disponible sera occupée par des voies de communication, des noues paysagères de récupération d'eau de pluie et décoratives, des parcs et des places de stationnement.

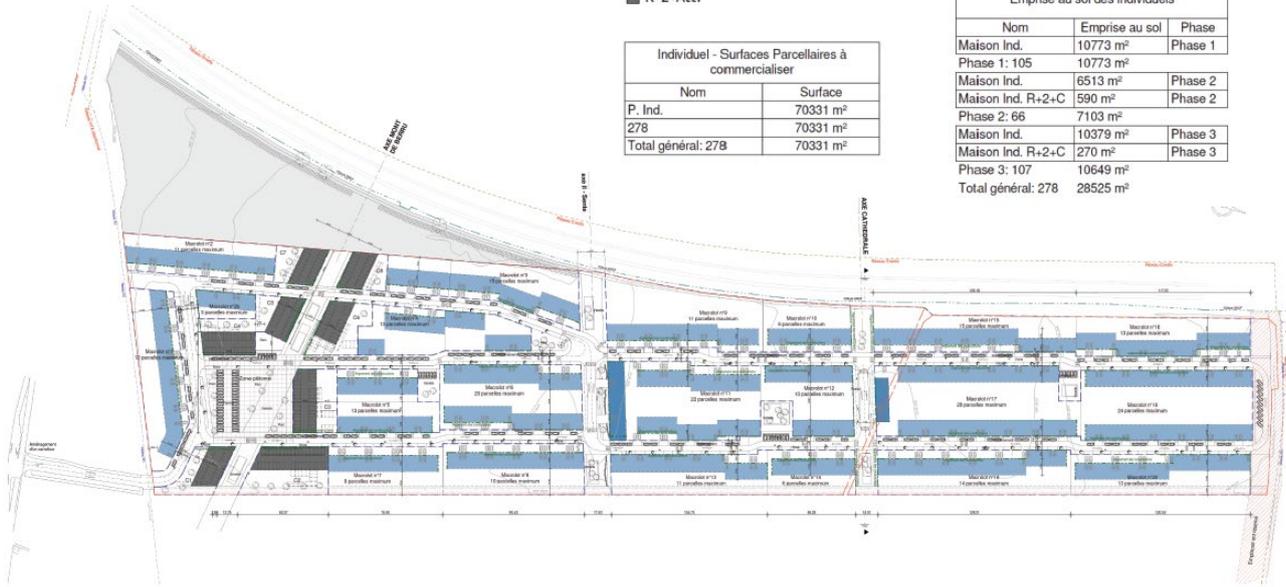
Stationnements sur la voie publique : 250 places  
 Stationnements aérien dans les macrolots : 148  
 Stationnement dans le bâti des macrolots : 278 (1 garage par parcelle)

**Légende des emprises bâties**

- Maison Ind.
- Maison Ind. R+2+C
- R+2+Att.

Individuel - Surfaces Parcelaires à commercialiser	
Nom	Surface
P. Ind.	70331 m <sup>2</sup>
278	70331 m <sup>2</sup>
<b>Total général: 278</b>	<b>70331 m<sup>2</sup></b>

Emprise au sol des individuels		
Nom	Emprise au sol	Phase
Maison Ind.	10773 m <sup>2</sup>	Phase 1
Phase 1: 105	10773 m <sup>2</sup>	
Maison Ind.	6513 m <sup>2</sup>	Phase 2
Maison Ind. R+2+C	590 m <sup>2</sup>	Phase 2
Phase 2: 66	7103 m <sup>2</sup>	
Maison Ind.	10379 m <sup>2</sup>	Phase 3
Maison Ind. R+2+C	270 m <sup>2</sup>	Phase 3
Phase 3: 107	10649 m <sup>2</sup>	
<b>Total général: 278</b>	<b>28525 m<sup>2</sup></b>	



**Figure 7 - Plan d'implantation des futures constructions - Source SAS Bonne Nouvelle**



Figure 8 - Phasage prévisionnel du projet - Source SAS Bonne Nouvelle

## 2.2. Caractéristiques du projet de lotissement

Les caractéristiques générales du lotissement sont les suivantes :

**Tableau 3 : Récapitulatif des caractéristiques du projet**

Emprise totale du projet	10,9087ha / 109087 m <sup>2</sup>
Dates prévisionnelles de réalisation	Phase 1 : 2024 Phase 2 : 2027 Phase 3 : 2030
Nombre total de logements	475
Nombre de logements individuels	278
Nombre de logements collectifs	197
Nombre de places de stationnement	900

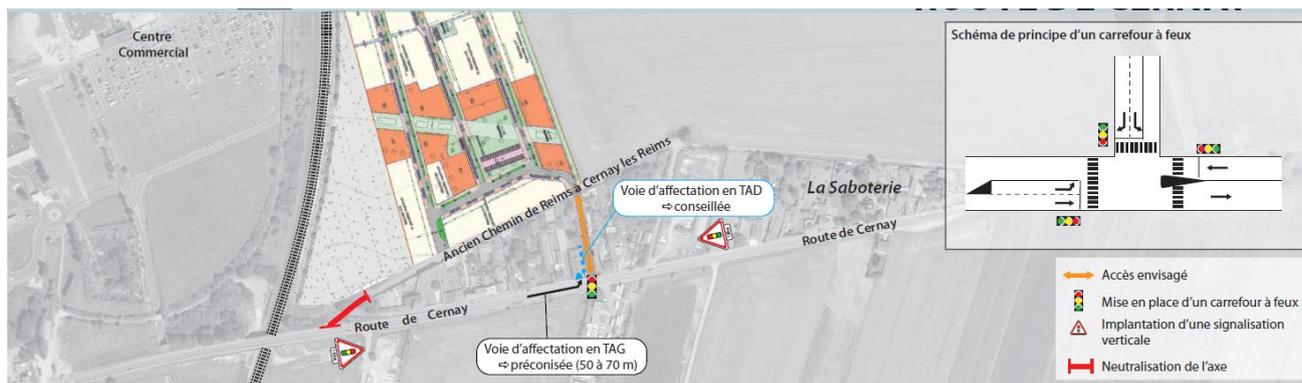
### **Voies de communication**

Les voies de communication peuvent être catégorisées en deux grands types :

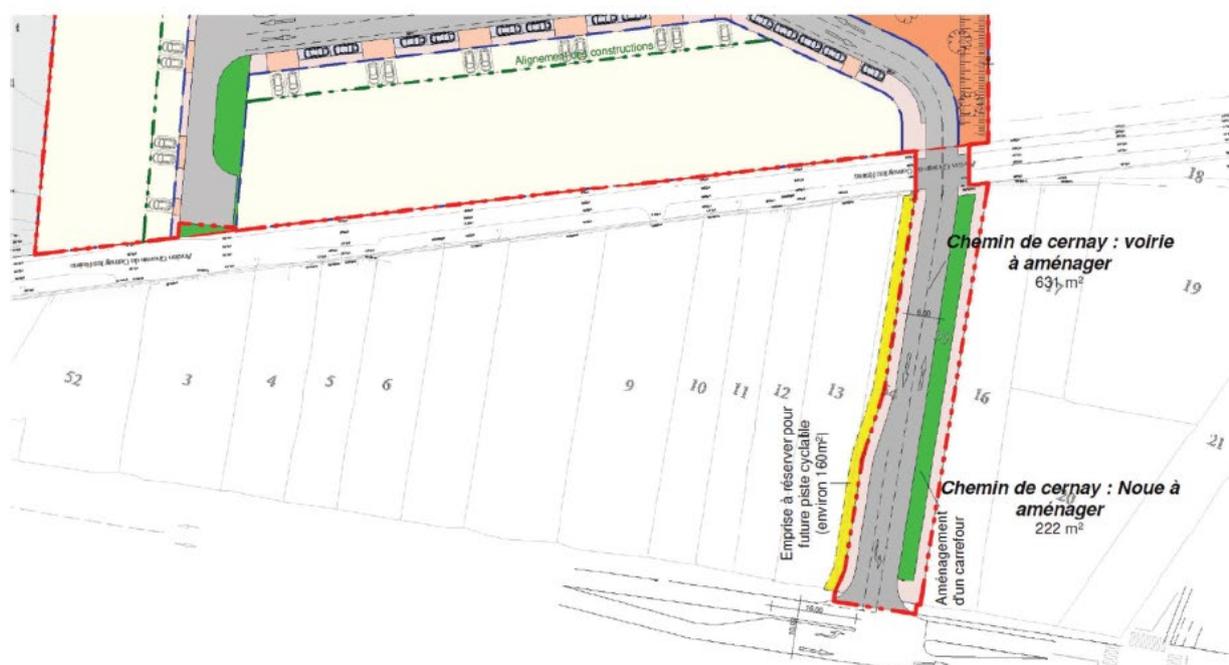
- Les voies de communication internes, qui permettent les circulations nécessaires à la réalisation du projet et aux déplacements des habitants des futurs logements. Elles peuvent être existantes ou spécifiquement créées dans le cadre du projet.
- Les voies de communication externes, qui concernent le réseau routier existant et qui permettent d'accéder au site.

Il n'existe actuellement aucune voie de communication sur l'emprise sollicitée. Le porteur de projet créera des voies internes, mais également externes – *voie d'accès sur les parcelles CP 54 et CP 55*.

Selon l'étude d'analyse du trafic routier menée par la société Iris Conseil en avril 2021, le lotissement devrait générer un trafic équivalent à 600 véhicules supplémentaires par jour. L'étude préconise d'installer des feux tricolores au niveau de la jonction entre la route de Cernay et la future voie d'accès au lotissement pour réduire les temps d'attente des usagers souhaitant entrer et sortir du lotissement.



**Figure 9 - Proposition d'aménagement d'un carrefour à feux pour l'accès au lotissement - Source Iris Conseil**



**Figure 10 - Détail de l'aménagement prévisionnel de la voie d'accès - Source SAS Bonne Nouvelle**

Au vu de sa dangerosité liée à une faible visibilité et une difficulté d'insertion en lien avec des vitesses excessives observées sur l'axe principal, l'accès existant de « l'ancien chemin de Reims à Cernay-les-Reims » sera neutralisé à la suite de la mise en fonctionnement du carrefour à feux.



Figure 11 - Accès actuels vers le lotissement - Source Iris Conseil



### 3. PERIMETRES DE L'ETUDE

#### 3.1. Périmètre d'impact direct (A)

Le périmètre d'impact direct (A) correspond à une entité agricole cohérente, comprenant au minimum, le périmètre du projet et des travaux, les communes sur lesquelles se situent toutes les parcelles des exploitations agricoles impactées par le projet, et les communes traversées par l'agriculteur pour aller cultiver les parcelles.

Ce périmètre d'étude a été déterminé selon le cadre méthodologique de la DRAAF Grand Est<sup>7</sup>.

Le périmètre A est composé de deux communes :

- Cernay-les-Reims
- Reims



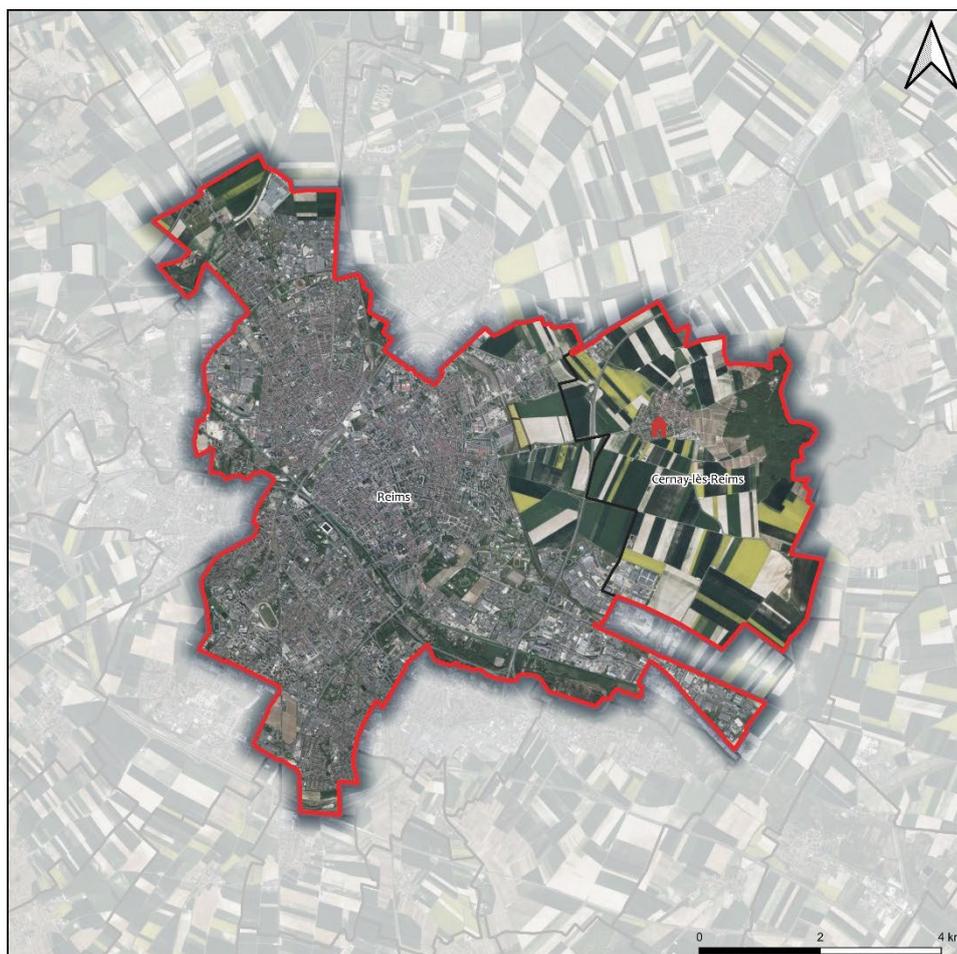
Projet de lotissement - Reims(51)  
SAS Bonne Nouvelle

Périmètre A - Exploitation 1

#### LEGENDE

Parcelles concernées par le projet

- Siège d'exploitation
- Périmètre A



© IGN BD ORTHO - Cadastre - RPG 2018 - SAFER Grand Est

Figure 13 - Carte du périmètre A de l'exploitation 1 - Source SAFER Grand Est

Le périmètre A est relativement réduit et ne comporte que deux communes, Reims et Cernay-les-Reims. Il présente une certaine cohérence du fait d'un parcellaire très rapproché, avec des distances maximales entre les parcelles de quatre kilomètres.

<sup>7</sup> Mise en œuvre du dispositif étude préalable et compensation agricole dans le Grand Est (2019) – disponible en annexe.

### 3.2. Zone d'influence du projet (B)

La zone d'influence du projet (B) correspond au périmètre comprenant les équipements structurants pour les filières agricoles qui interagissent avec les exploitations agricoles impactées par un projet pour une part significative de leur activité et permettant d'en assurer la fonctionnalité (circulations agricoles, filières amont et aval).

Le périmètre B permet d'évaluer les impacts du projet sur les filières (équipements structurants, circulations agricoles) et de regarder l'effet cumulé avec d'autres projets d'aménagement.

L'exploitation agricole concernée par le projet cultive des parcelles en céréales, betteraves et luzerne sur deux communes.

La filière céréales et oléoprotéagineux est signifiée par la coopérative Vivescia sur le site de Reims, pour l'approvisionnement en produits phytosanitaires et la vente de céréales (blé, orge, colza).

La filière betterave, tout comme la filière luzerne, est signifiée par le site de Bazancourt pour l'approvisionnement et la vente de la production.

Le périmètre B est composé de six communes :

- Witry-les-Reims
- Pomacle
- Cernay-les-Reims
- Caurel
- Bazancourt
- Reims

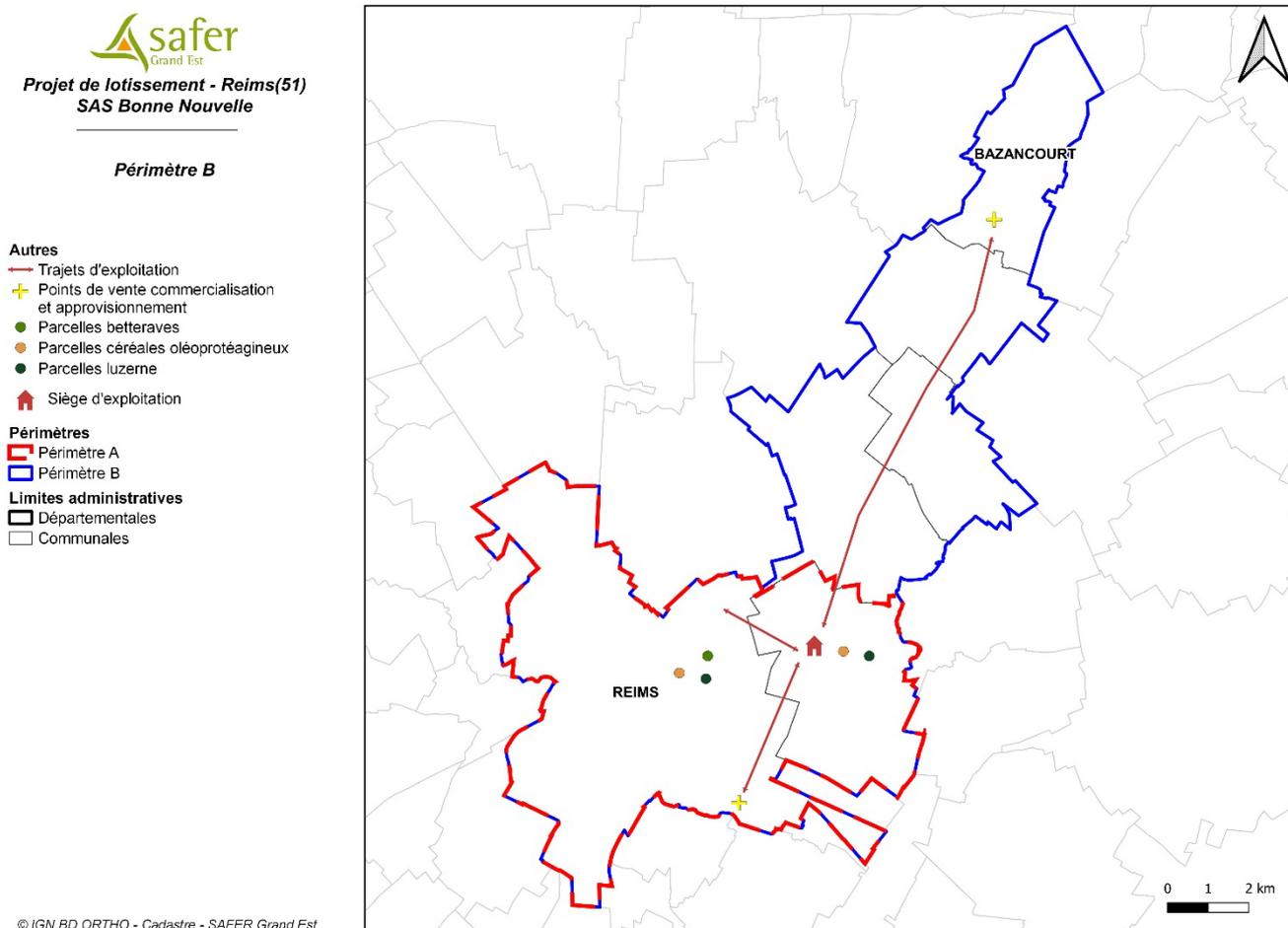


Figure 14 - Carte du périmètre B de l'exploitation 1 - Source SAFER Grand Est

## 4. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

### 4.1. Contexte général à l'échelle du département de la Marne

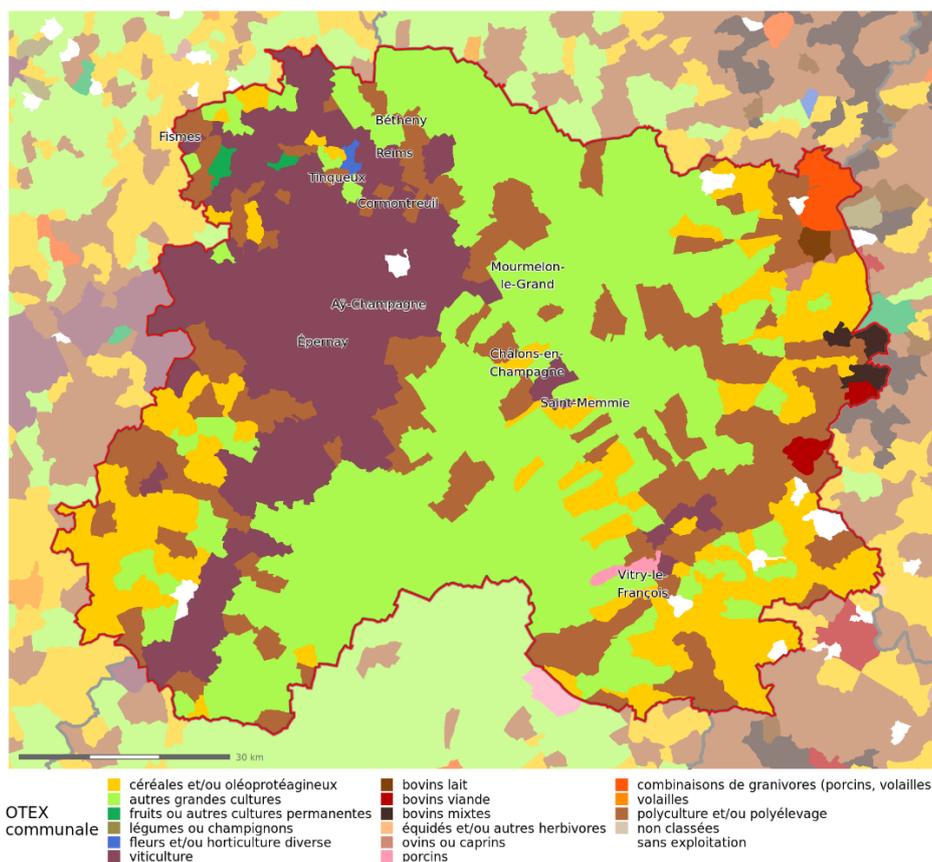
L'agriculture des communes du département de la Marne est principalement tournée vers les grandes cultures et la viticulture (appellations Champagne et Coteaux Champenois) et de manière secondaire vers la polyculture et le polyélevage.

**Tableau 4 - Récapitulatif des surfaces agricoles utilisées - Sources Agreste, RGA 2020**

SAU DU DEPARTEMENT DE LA MARNE			SAU DES EXPLOITATIONS MARNAISES (dont SAU située hors du département)	
Part de la surface agricole utilisée du département	Part des surfaces boisées	Part des terres arables des exploitations	Part des cultures permanentes des exploitations	Part des surfaces toujours en herbe des exploitations
67,6%	14,88%	91,4 %	4,4 %	4,1 %
554 217 ha	146 600ha	512 380 ha	24 591ha	23 010ha

En 2020, la Surface Agricole Utile (SAU) représente 67,6 % du département de la Marne : cette SAU est très majoritairement composée de terres arables.

La viticulture représente 24 387 ha de vignes, soit 4% de la SAU.



**Figure 15 - Orientations technico-économiques des communes en 2020 - Sources Agreste, RGA 2020**

#### 4.1.1 Les productions

Sur la base des déclarations de surface PAC (Politique Agricole Commune) des exploitations agricoles marnaises en 2020 au Registre Parcellaire Graphique (RPG), les cultures les plus représentées hors viticulture sont le blé tendre (154 964 ha), l'orge (113 492 ha), le colza (61 906 ha) et la betterave (60 817 ha).

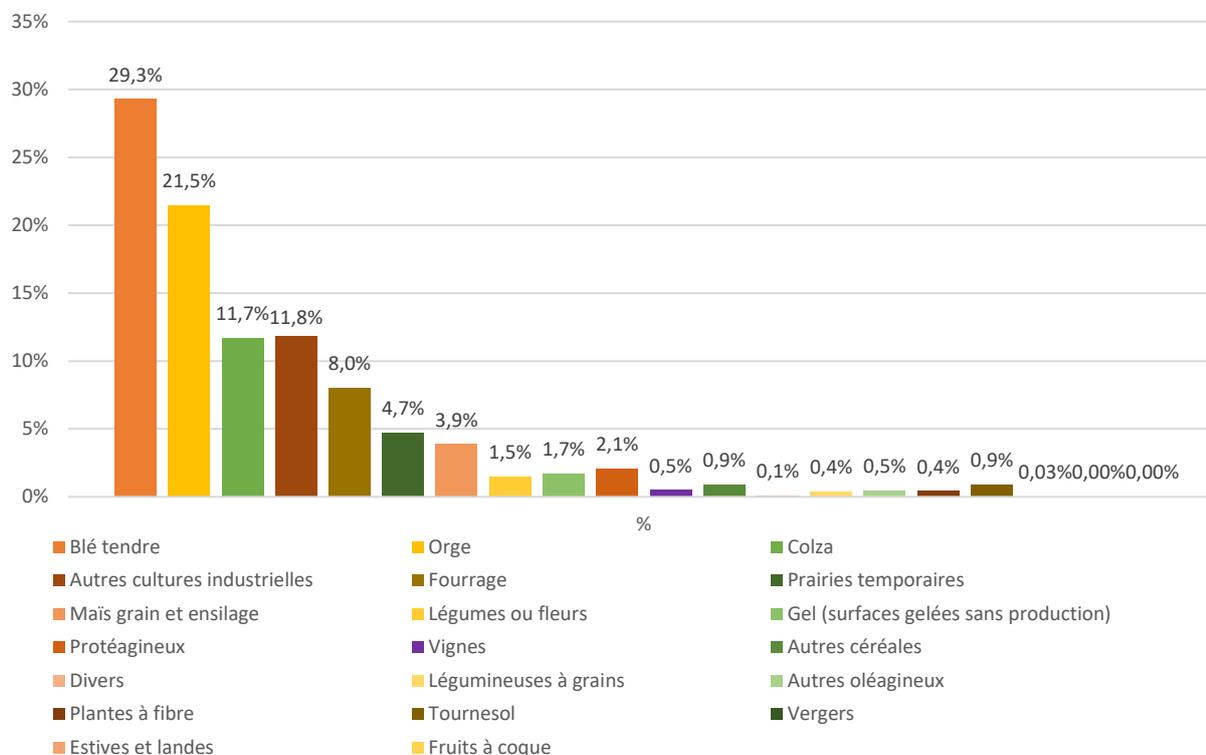


Figure 16 - Cultures déclarées à la PAC en 2020 - Source Agreste

Les vignes représentent la majeure partie des cultures permanentes, protégées par l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) *Champagne et côtes champenois*. Entre 2010 et 2020, leurs surfaces ont augmenté de 1051 hectares. D'autres cultures ont également augmenté entre 2010 et 2020 au détriment de certaines comme les cultures fruitières (+134ha), les céréales (+6 819 ha), les pommes de terre (+2 409 ha), les plantes à fibres et plantes industrielles (+ 2 907,76 ha) ainsi que les surfaces de prairies (+ 2 080 ha).

Par conséquent, les cultures protéagineuses et légumes secs pour leurs graines ont diminué (-10 862 ha), mais également les plantes à parfums aromatiques ou médicinales (-373 ha), les cultures oléagineuses (-7 253 ha), les légumes frais, les plants de légumes, les melons ou les fraises (-104 ha) et les fleurs et plantes ornementales (-20 ha).

De manière générale, la SAU est en baisse depuis 2010 (Cf : figures 24-25).

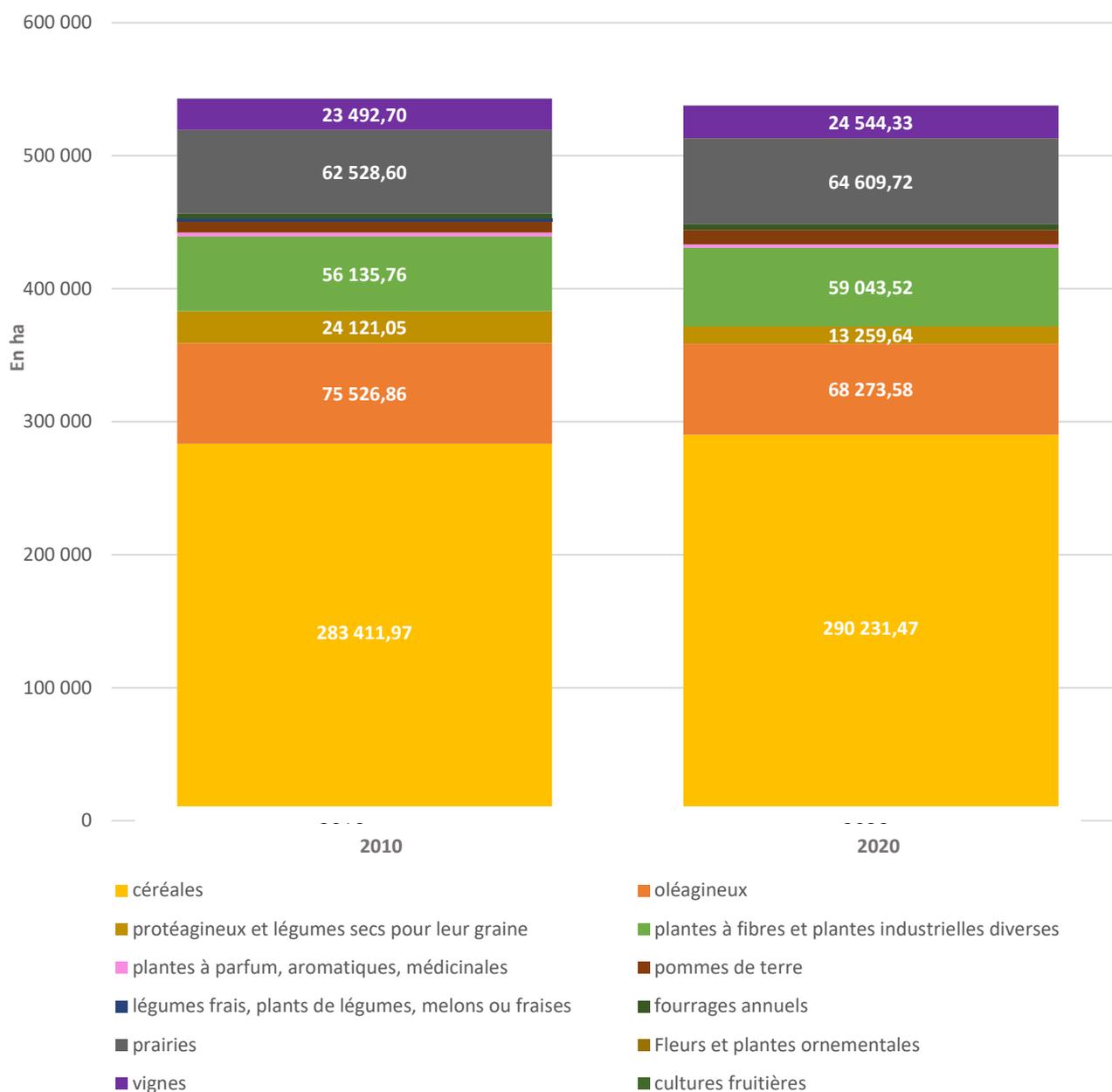
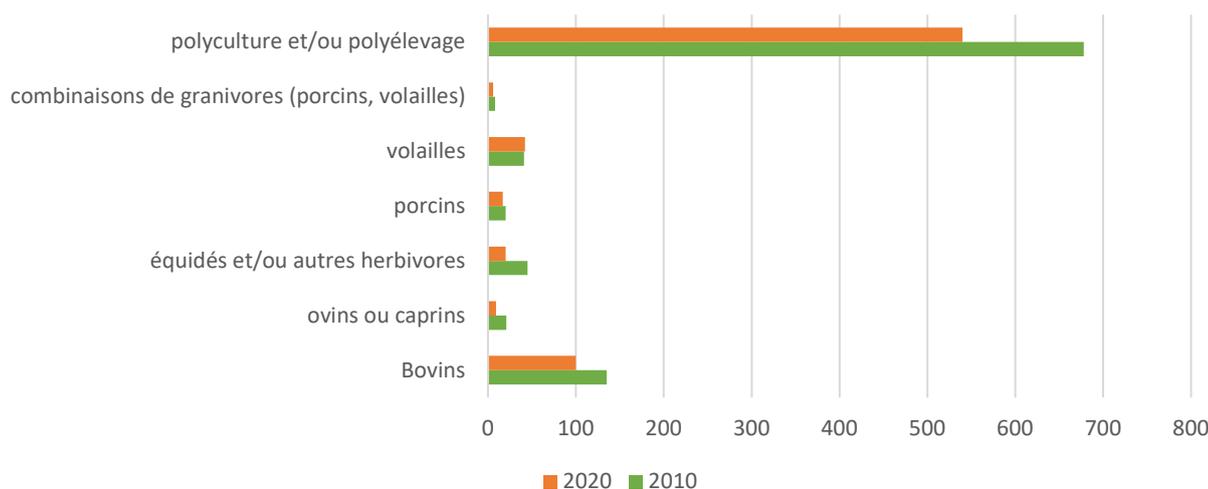


Figure 17 : Répartition de la surface agricole utile marnaise en hectares entre 2010 et 2020 - Source Agreste

## La production animale

La polyculture et/ou polyélevage a régressé dans la Marne avec 540 exploitations agricoles en 2020 contre 678 en 2010 (-138 exploitations). Cette baisse résulte de manière générale d'une diminution du nombre d'exploitations agricoles et de l'absence de renouvellement des générations. Viennent ensuite les exploitations agricoles spécialisées en production bovine (viande et/ou lait) et avicole.

Bien que l'apiculture ne soit pas représentée sur le graphique ci-après, il est recensé dans la Marne d'après le dernier recensement général agricole (RGA 2020), une augmentation de 8 157 ruches entre 2010 et 2020, soit 570 apiculteurs (y compris l'apiculture de loisirs) en 2019 (cf. Agreste, l'essentiel sur la filière Apiculture). Néanmoins, en 2021, en Grand-Est, la récolte de miel a été 4 fois plus faible qu'en moyenne à cause des conditions climatiques, avec une mortalité en hausse des essaims en fin d'hivernage (18% ruches mortes et 7,5% de ruches non-valeurs).<sup>8</sup>



**Figure 18 : Répartition des exploitations possédant un élevage selon le type d'orientation technico-économique - Source Agreste**

Avec 14 651 têtes et 9 exploitations spécialisées (ovins caprins), l'élevage ovin marnais ne prédomine pas dans le Grand Est, malgré une hausse du nombre de têtes (+ 1 616) entre 2010 et 2020. La quasi-totalité de l'effectif ovin est de race à viande<sup>9</sup>.

Une très grande majorité des élevages ovins et leurs ateliers sont au sein d'exploitations céréalières. Cette situation s'explique par une très bonne complémentarité entre les ateliers notamment puisque l'atelier ovin utilise les produits et sous-produits de l'exploitation (céréales, luzerne, pulpes, pailles ...). De plus, il est possible de planifier les dates d'agnelage en fonction des travaux sur les cultures et ainsi répartir les charges de travail.<sup>10</sup> C'est pourquoi, certaines exploitations diversifiées aient été comptabilisées en polyculture-élevage et non en tant qu'élevage ovin.

<sup>8</sup> (cf. <https://www.adage.adafrance.org/exploitation/chiffres.php>).

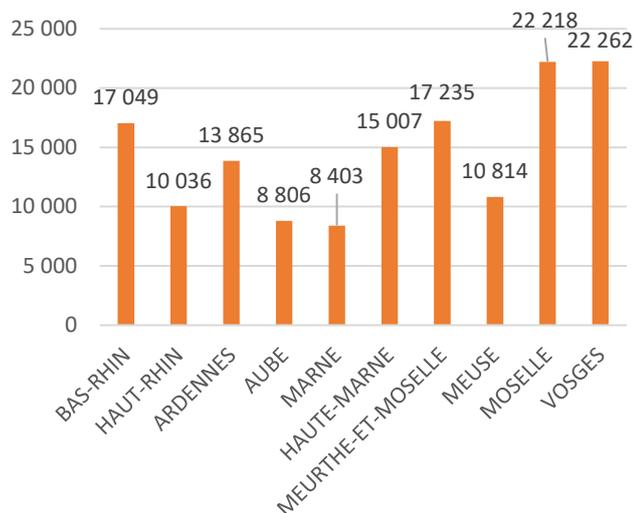
<sup>9</sup> Actuellement, il n'y a pas de données sur le nombre d'exploitation céréalière avec atelier ovin à l'échelle de la Marne.

<sup>10</sup> (cf. [www.marne.chambre-agriculture.fr](http://www.marne.chambre-agriculture.fr)).

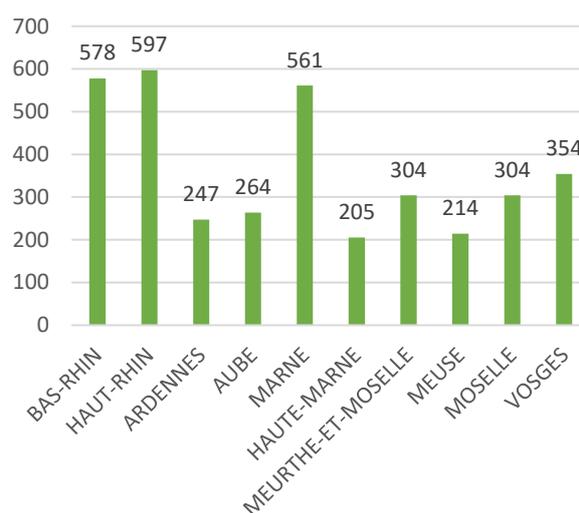
## La production biologique

3628 exploitations sont engagées en agriculture biologique (AB) dans le Grand-Est dont 561 dans le département de la Marne selon l'Agence Bio en 2020. La Marne est le troisième département ayant le plus d'exploitations agricoles engagées en agriculture biologique, mais le dernier département en matière de surfaces certifiées bio. En effet, il existe une grande disparité entre les départements selon la présence de zones de montagne et de polyculture-élevage (8 à 12 % de la SAU en 52, 54, 57, 67, 68 et 88) ou de zones céréalières (2 à 6% de la SAU en 10, 51, 55, 08).

La production d'œufs certifiés en AB est bien représentée dans la Marne tout comme les plantes aromatiques et médicinales même si une baisse de surface liée à cette culture est visible en 2020 (cf. figure 16).



**Figure 19 : Surfaces certifiées bio par département (ha) Source : Agence Bio, 2020**



**Figure 20 : Nombre d'exploitations engagées en bio par département Source : Agence Bio, 2020**

## La production Haute Valeur Environnementale (HVE)

Selon le Mémento de la statistique agricole de 2022, 2001 exploitations sont certifiées Haute Valeur Environnementale dans le département de la Marne, une grande majorité étant des exploitations viticoles (1913).

Il existe également 59 exploitations certifiées HVE en grandes cultures, 7 exploitations polyculture-élevage, deux exploitations en arboriculture, et une en maraîchage.

Selon les chiffres du ministère de l'Agriculture de 2022<sup>11</sup>, la Marne est le deuxième département de France avec le plus d'exploitations certifiées Haute Valeur Environnementale. Seule la Gironde, autre département très viticole, se positionne devant la Marne.

<sup>11</sup> <https://agriculture.gouv.fr/les-chiffres-cles-de-la-haute-valeur-environnementale-hve>

#### 4.1.2 Les exploitations agricoles

Selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2020, la Marne compte 13 224 exploitations. 1 550 exploitations ont disparu entre 2000 et 2020 -Cf: figure 21 ci-contre.

Il est aussi recensé 59 % d'exploitations individuelles et 41% d'exploitation sous forme sociétaire dont 21 % sous forme d'EARL<sup>12</sup>. Le GAEC<sup>13</sup> est la forme la moins privilégiée, avec seulement 1 % du total.

Les exploitations individuelles et les GAEC tendent à diminuer du fait de la baisse du nombre d'exploitations mais aussi au profit d'autres structures, principalement les EARL.

Les exploitations viticoles sont majoritaires et représentent 58,4 % du total devant les exploitations de grandes cultures, qui représentent 33 %. – voir figure 22.

Les petites<sup>14</sup> exploitations agricoles sont présentes en plus grand nombre, avec 27 %. Cependant, depuis 2010, les grandes exploitations sont en hausse avec une part de 23 % en 2010 contre 25 % en 2020. Les moyennes exploitations sont en baisse au profit des grandes exploitations avec une part de 27 % en 2010 et 25 % en 2020.

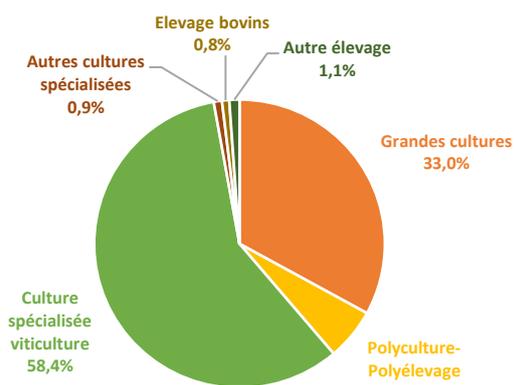


Figure 22 : Spécialisation des exploitations agricoles marnaises en 2019 - Source : Agreste – RGA 2020

<sup>12</sup> Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

<sup>13</sup> Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

<sup>14</sup> Selon la DRAAF Grand Est, les exploitations dont la Production Brute Standard est inférieure à 25 000 € sont considérées comme « micro », celles entre 25 000 et 100 000 € « petites », celles entre 100 000 et 250 000 € « moyennes », et celles au-dessus de 250 000 € « grandes ».

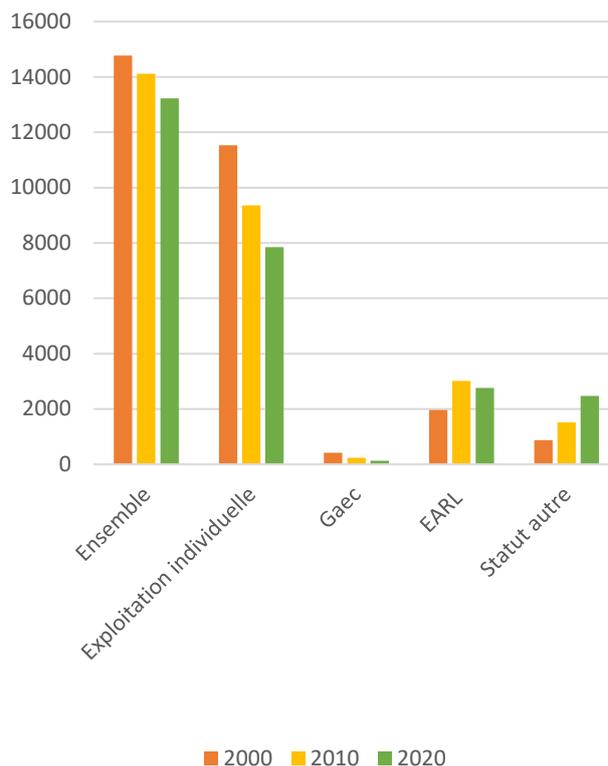


Figure 21 - Nombre d'exploitations marnaises selon le statut juridique - Source Agreste

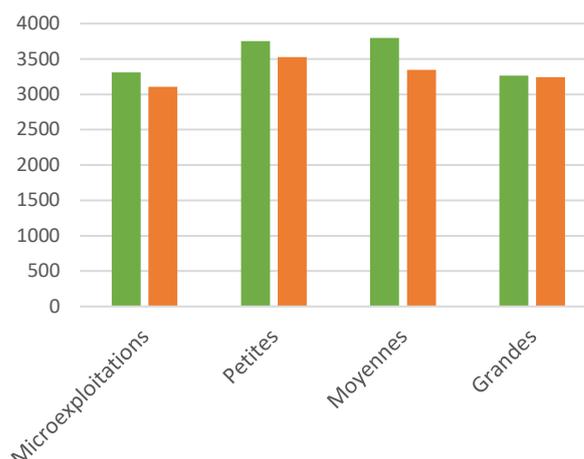


Figure 23 : Evolution du nombre d'exploitation entre 2010 et 2020 en fonction de la dimension économique - Source : Agreste – RGA 2020

### 4.1.3. Evolution de la SAU

Entre 2000 et 2020, la Marne connaît une baisse de sa SAU de 5 752 hectares sous l'effet de l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain (économique et habitat) mais également de grands aménagements, comme la Ligne à Grande Vitesse Est et le contournement autoroutier sud de Reims.

Cependant, les exploitations agricoles de la Marne se sont adaptées à cette perte sur les dix dernières années, avec une hausse de la SAU des exploitations de 2 337 hectares grâce notamment à un gain sur les départements voisins de 4944 hectares.

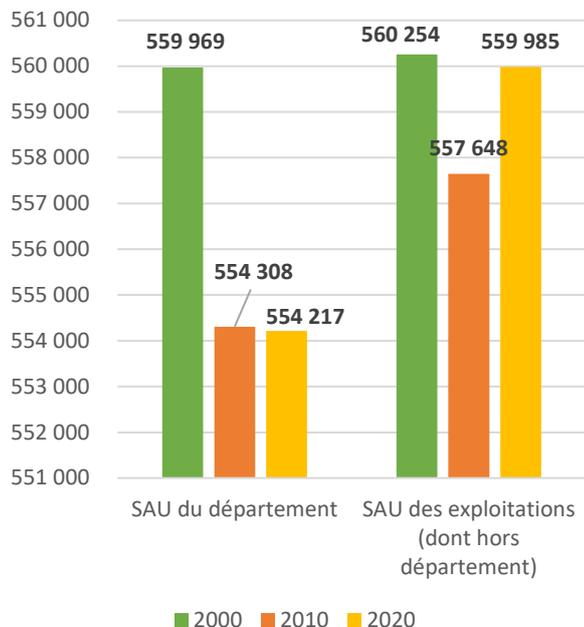


Figure 25 : Evolution de la SAU en hectare entre 2000 et 2020 - Source : Agreste - 2020

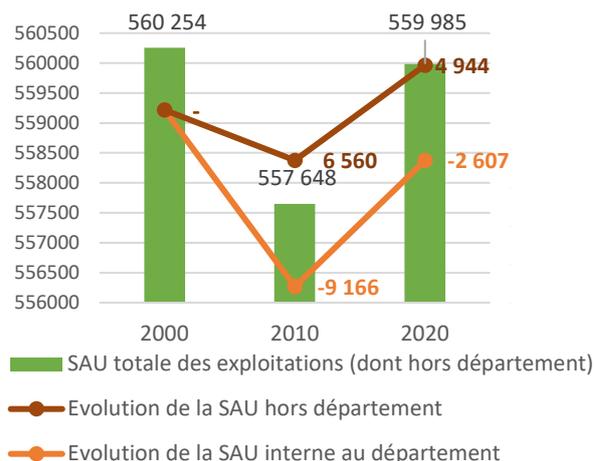


Figure 24 : Evolution de la SAU des exploitations (en ha) - Source : Agreste -2020

Les exploitations agricoles marnaises cultivent au total 27 570 ha dans les départements voisins, ce qui représente 5% de leur SAU totale (Agreste - SAA 2020).

## 4.2. Valeurs sociales et environnementales

### 4.2.1. Enjeux sociaux

Selon l'étude d'impact environnemental menée en novembre 2021 par le bureau d'études B3E, les enjeux sociaux liés au projet sont modérés. Ces derniers sont induits par les travaux nécessaires à la réalisation du lotissement mais aussi par la modification des circulations et des trames paysagères pour les habitants du lieu-dit la Saboterie, au sud de l'emprise du projet, et ceux des Épinettes, au nord de l'emprise du projet.

Ces enjeux portent sur une modification de la trame urbaine, avec un accroissement de population dans le secteur, une augmentation du trafic routier liée à la présence de centaines d'habitants supplémentaires, une augmentation du bruit liée aux flux routiers, et la modification durable du paysage du fait de l'artificialisation des sols.

L'impact de ces modifications est toutefois modéré, le secteur étant déjà semi-urbanisé, avec la présence de logements hétérogènes au lieu-dit La Saboterie et la présence de lotissements dans le quartier des Épinettes.

### 4.2.2. Enjeux paysagers

Les enjeux paysagers portent sur la perception visuelle du projet en plusieurs points. La réalisation du lotissement aura un impact fort sur le voisinage du fait d'une distance d'environ quinze mètres entre les habitations existantes et l'emprise du projet.



Figure 26 : Carte des vues sur le site d'étude - Source SAFER Grand Est



1 : Vue depuis l'extrême ouest de la route



2 : Vue générale sur la parcelle



3 : Autre vue générale sur la parcelle



4 : Vue du chemin agricole existant longeant la parcelle

Figure 27 : Photographies du site – Source SAFER Grand Est



Figure 28 : Vue d'ensemble – Source AWO – Greem Immobilier

### 4.2.3. Enjeux environnementaux

D'après l'étude d'impact environnemental, les zones naturelles d'intérêt<sup>15</sup> reconnu à proximité du projet sont recensées dans le tableau suivant localisées sur la figure 27 :

	Reims et communes alentours	Distance vis-à-vis de la zone de projet
<u>ZNIEFF</u> Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique	ZNIEFF 1 n°210009834 « Marais du Mont Berru » ZNIEFF 2 n°220000715 « Massif forestier du Mont de Berru » ZNIEFF 1 n°210015514 « Tourbière alcaline des trous de Leu à l'Ouest de Saint-Léonard » ZNIEFF 2 « n°210000726 « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon »	3,7 km 3,2 km 3,6 km 3,6 km
<u>ZICO</u> Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux	-	-
<u>Zone RAMSAR</u> Zone humide d'importance internationale	-	-
NATURA 2000	Directive habitat n°FR2100274 « Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims » Directive habitat n°FR2100284 « Marais de la Vesle en amont de Reims »	3,7 km 3,6 km
APB Arrêté de Protection de Biotope	-	-
Site classé ou inscrit	Promenades de Reims depuis le monument aux morts jusqu'au cirque à Reims Butte Saint Nicaise à Reims Crayères annexes aux caves « Champagne Ruinart père et fils » à Reims	2,7 km 2,0 km 1,7 km
<u>RNN</u> Réserve Naturelle Nationale	-	-
<u>RNR</u> Réserve Naturelle Régionale	Marais des trous de Leu	4 km
Corridor écologique	Corridor secondaire : axe Nord-Est	Limite Ouest projet

**Figure 29 - Tableau récapitulatif des zones naturelles d'intérêt reconnu autour du projet - Source B3E**

<sup>15</sup> - Les périmètres de protection, qui comprennent les Réserves Naturelles Nationales (RNN), les Réserves Naturelles Régionales (RNR), les sites du réseau Natura 2000 (sites d'importance communautaire et zones de protection spéciale), les arrêtés de protection de biotope...

- Les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel : Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO)...

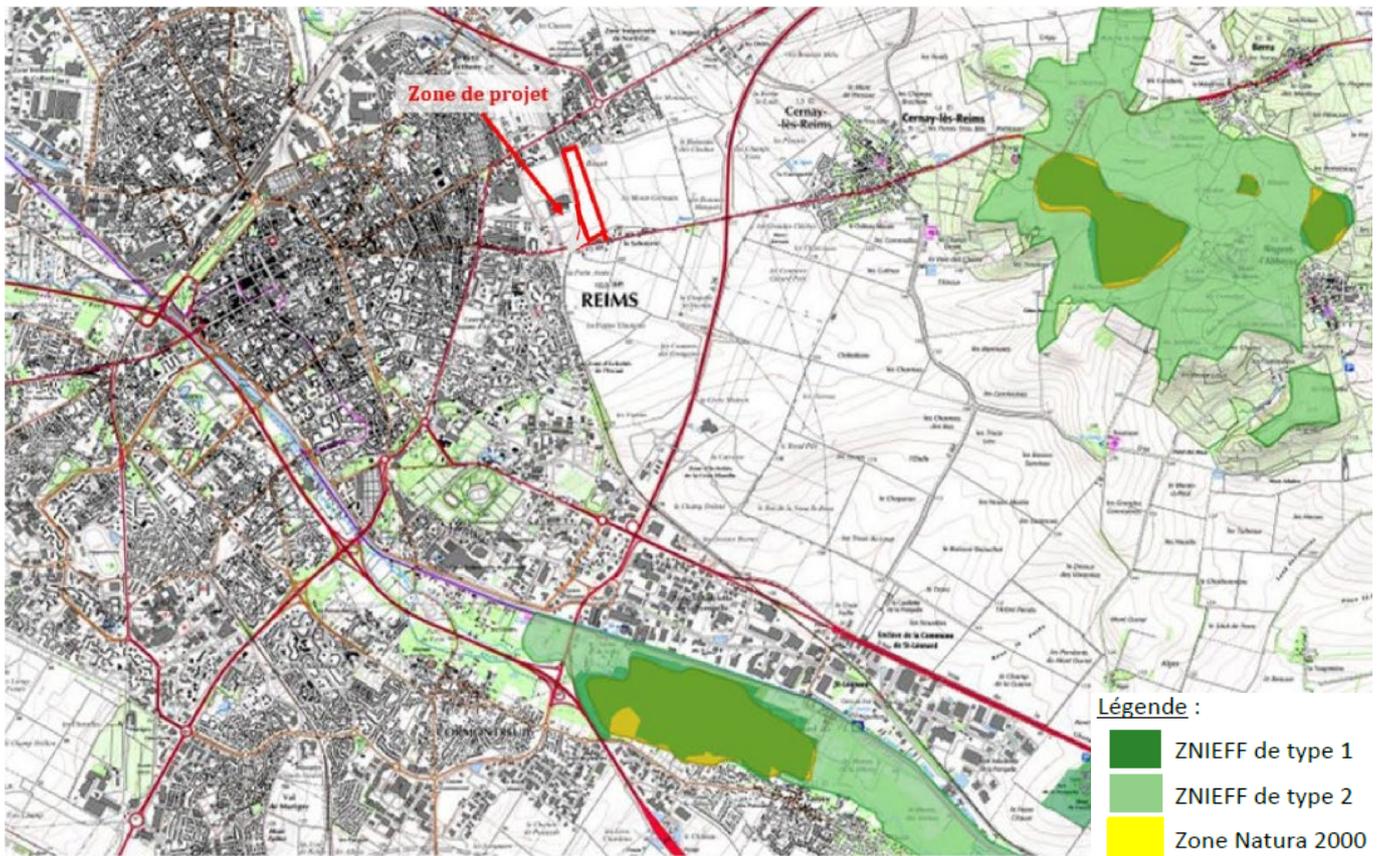


Figure 30 - Carte des ZNIEFF et zones Natura 2000 - Source B3E

### 4.3. Caractéristiques agricoles du périmètre d'impact direct (A)

#### 4.3.1. Les terres inscrites dans la zone d'impact direct (A)

Les parcelles concernées par le projet présentent différentes cultures déclarées à la PAC. D'après le RPG 2020, l'exploitation agricole impactée par le projet a cultivé de l'orge de printemps.

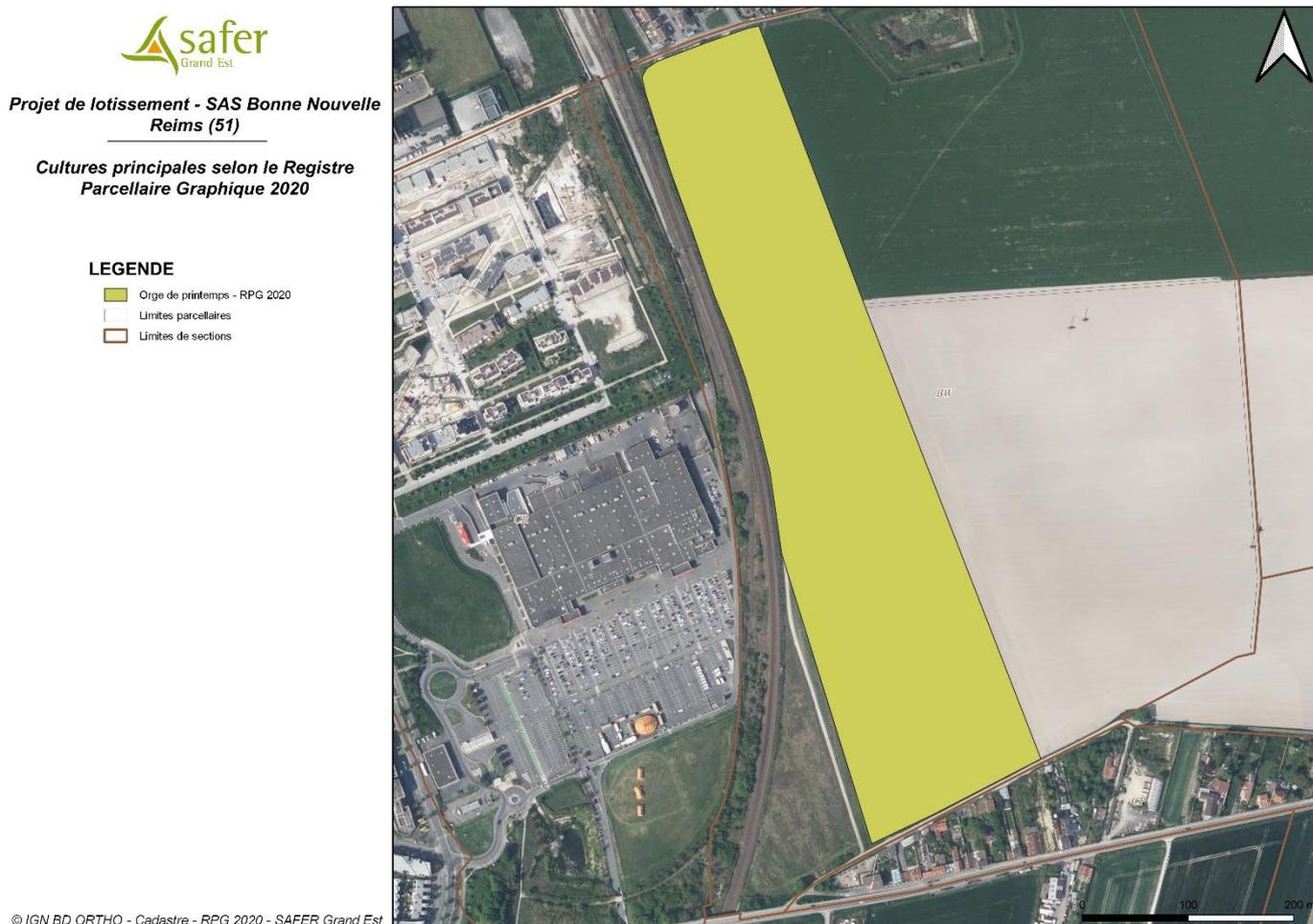


Figure 31 - Carte des cultures impactées par le projet - Source SAFER Grand Est

Tableau 5 : Rotation des cultures dur 5 ans<sup>16</sup> – Source RPG

2016	2017	2018	2019	2020
Betterave non fourragère	Orge de printemps	Colza d'hiver	Orge d'hiver	Orge de printemps

La rotation quinquennale des cultures se répartit de la manière suivante :

- 40 % d'orge de printemps (2017,2020)
- 20 % d'orge d'hiver (2019)
- 20 % de colza d'hiver (2018)
- 20 % de betterave non fourragère (2016)

<sup>16</sup> La rotation de 2016 à 2020 ayant été pris en compte dans l'évaluation financière globale de l'impact, il a été privilégié de prendre en considération ces mêmes années afin de garder une cohérence.

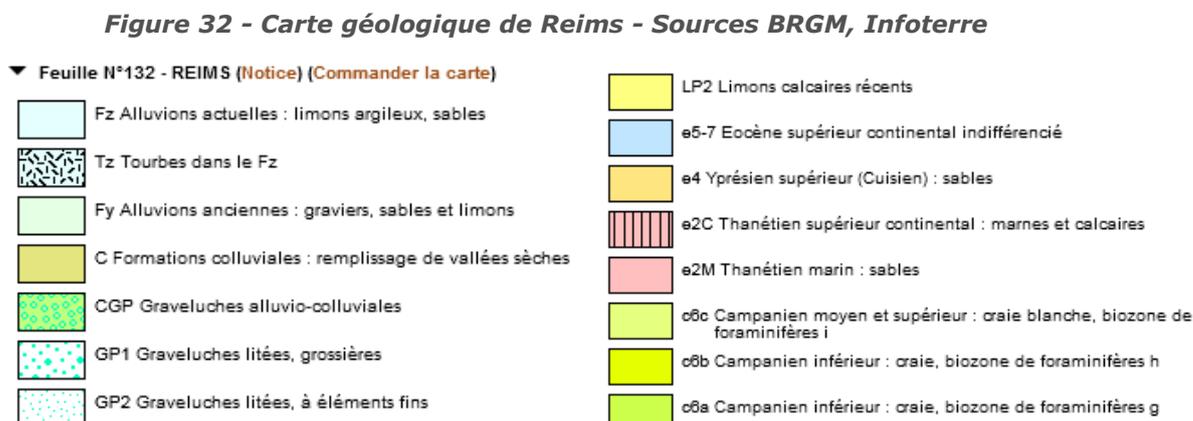
### 4.3.2. Géologie et pédologie

#### Géologie

La commune de Reims se situe au cœur du Bassin parisien et repose sur de la craie du Campanien, elle-même reposant sur de la craie noduleuse du Coniacien-Santonien. Ces formations sont localement surmontées par des formations colluviales d'un à trois mètres d'épaisseur.

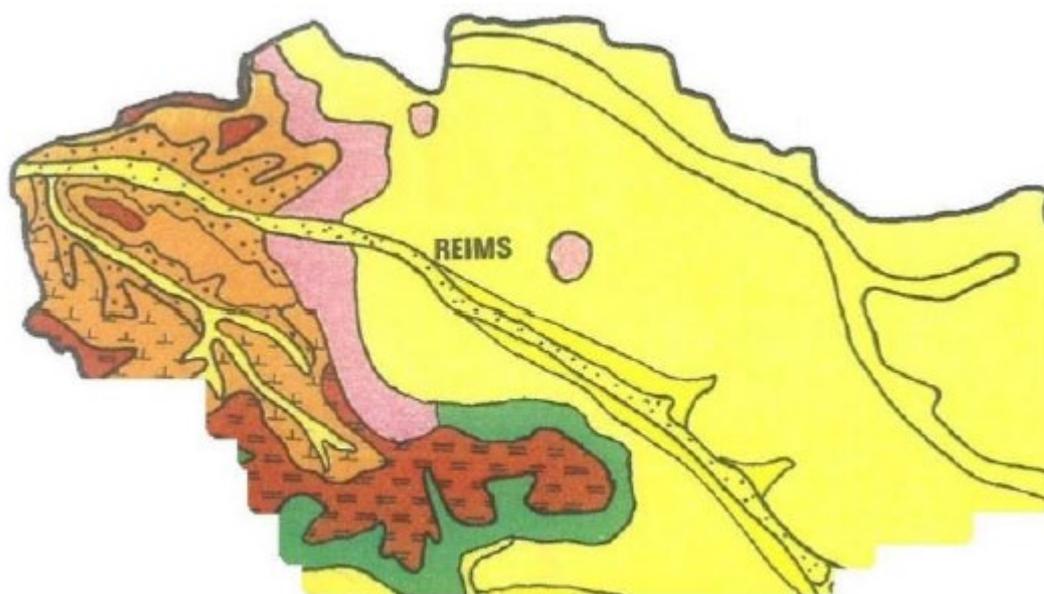
La zone d'étude repose sur plusieurs formations géologiques :

- Les colluvions sont des dépôts divers tapissant les pentes, dépressions, et fond de vallées. Ces colluvions sont composées de sables, de limons, de calcaires, d'argiles, d'alluvions...
- Les grèzes sont des accumulations de granules de craie, de teinte beige à jaunâtre, déposés sur une épaisseur allant d'un à dix mètres.
- La craie de Reims est une craie blanche caractéristique de la région de la Champagne Crayeuse.



### 4.3.3. Potentiel agronomique

D'après la carte des sols du département de la Marne établie par la Chambre d'agriculture de la Marne, le territoire rémois est caractérisé par plusieurs types de sols aux caractéristiques agropédologiques différentes (cf. figure 31). Le projet est situé sur un sol de type Rendrines sur graveluches – sols bruns calcaires sur alluvions anciennes



#### LEGENDE

1 - Sols alluviaux		12 - Sols bruns lessivés sur limon	
2 - Sols organiques hydromorphes		13 - Sols lessivés hydromorphes sur limon	
3 - Rendzines, (et sols bruns calcaires).		14 - Sols lessivés glossiques hydromorphes	
4 - Rendzines sur graveluches - Sols bruns calcaires sur alluvions anciennes		15 - Sols bruns acides sur sables	
5 - Sols bruns calcaires sur craie marneuse		16 - Sols bruns acides sur produits d'altération de la gaize	
6 - Sols bruns calcaires hydromorphes sur marne		17 - a - Sols podzoliques sur gaize b - Sols lessivés, hydromorphes sur limon	
7 - Sols bruns calcaires sur sable		18 - Sols colluviaux sur craie	
8 - Sols bruns calcaires, sols bruns calciques sur calcaire dur		19 - Sols des versants de la Vallée de la Marne (Aval d'Épernay)	
9 - Sols bruns calcaires sur alluvions anciennes de grève		20 - Sols des vallées de la Brie	
10 - a - Sols bruns calcaires sur calcaire dur b - Sols bruns calcaires sur marne			
11 - Sols bruns vertiques sur argile et sols lessivés glossiques hydromorphes			

Figure 33 : Carte des sols – Source : Chambre d'Agriculture de la Marne

- **Les sols alluviaux**

Ils occupent les fonds de vallée de tous les cours d'eau et se sont formés sur les alluvions récentes.

- **Les sols organiques hydromorphes**

Dans certaines vallées où l'engorgement par l'eau est permanent, se sont développés des sols tourbeux.

La principale zone de ce type est la majeure partie de la vallée de la Vesle. La mise en valeur agricole des tourbes est difficile.

- **Les rendzines et sols bruns calcaires**

Les sols sur craie (les rendzines principalement et les sols bruns calcaires) occupent plus de 60% du territoire Rémois.

- **Les sols bruns calcaires sur alluvions anciennes et rendzines sur graveluche**

Sur les terrasses d'alluvions anciennes se sont développés des sols du type sol brun calcaire qui présentent des caractéristiques variables selon la granulométrie et l'épaisseur des matériaux alluviaux.

Les alluvions les plus fines et épaisses donnent de bons sols de culture pouvant convenir au maraîchage. Lorsque les alluvions sont plus grossières, les sols ont de plus faibles réserves en eau et deviennent plus sensibles à la sécheresse.

Sur des dépôts de graveluche (graviers de craie indurée) se sont développés des rendzines semblables aux rendzines sur craie mais plus profondes. En revanche, les terres reposant sur graveluches ont une faible réserve hydrique et réagissent très vite au manque d'eau.

- **Les sols bruns calcaires sur sable**

Ces sols sont développés sur les sables de l'Yprésien qui affleurent sur les versants des vallées de l'Ardre et de la Vesle ainsi que sur des produits de remaniement provenant des couches supérieures.

- **Les sols bruns calcaires sur calcaire dur**

Ces sols sont situés sur les plateaux du Nord du Tardenois où affleure le calcaire du Lutétien.

- **Les sols bruns calcaires sur calcaires durs / sols bruns calcaires sur marnes**

L'Ardre a creusé sa vallée dans une alternance de calcaires durs et de marnes du Lutétien, du Bartonien et du Ludien.

- **Les sols bruns lessivés sur limon**

Les sols sont développés sur des dépôts de limon recouvrant une partie du plateau calcaire du Tardenois.

- **Les sols lessivés glossiques hydromorphes**

Ces sols se sont développés dans des limons éoliens. Le processus de lessivage y est fort. Ce sont des sols du Sud du Tardenois.

- **Les sols bruns acides sur sable**

Ces sols sont développés sur les sables fins du Thanétien situés en piémont du plateau du Tardenois sur la craie.

- **Les sols colluviaux sur craie**

Ces sols sont situés sur la Cuesta qui limite des affleurements de terrains tertiaires et la plaine crayeuse.

#### 4.3.4. L'exploitation agricole concernée par le projet

Une seule exploitation agricole est directement concernée par le projet de lotissement. Elle est de type polyculture. On y retrouve des cultures comme l'orge, le blé, le colza, la luzerne, et les betteraves.

Le siège d'exploitation est situé sur la commune de Cernay-lès-Reims, dans le département de la Marne.

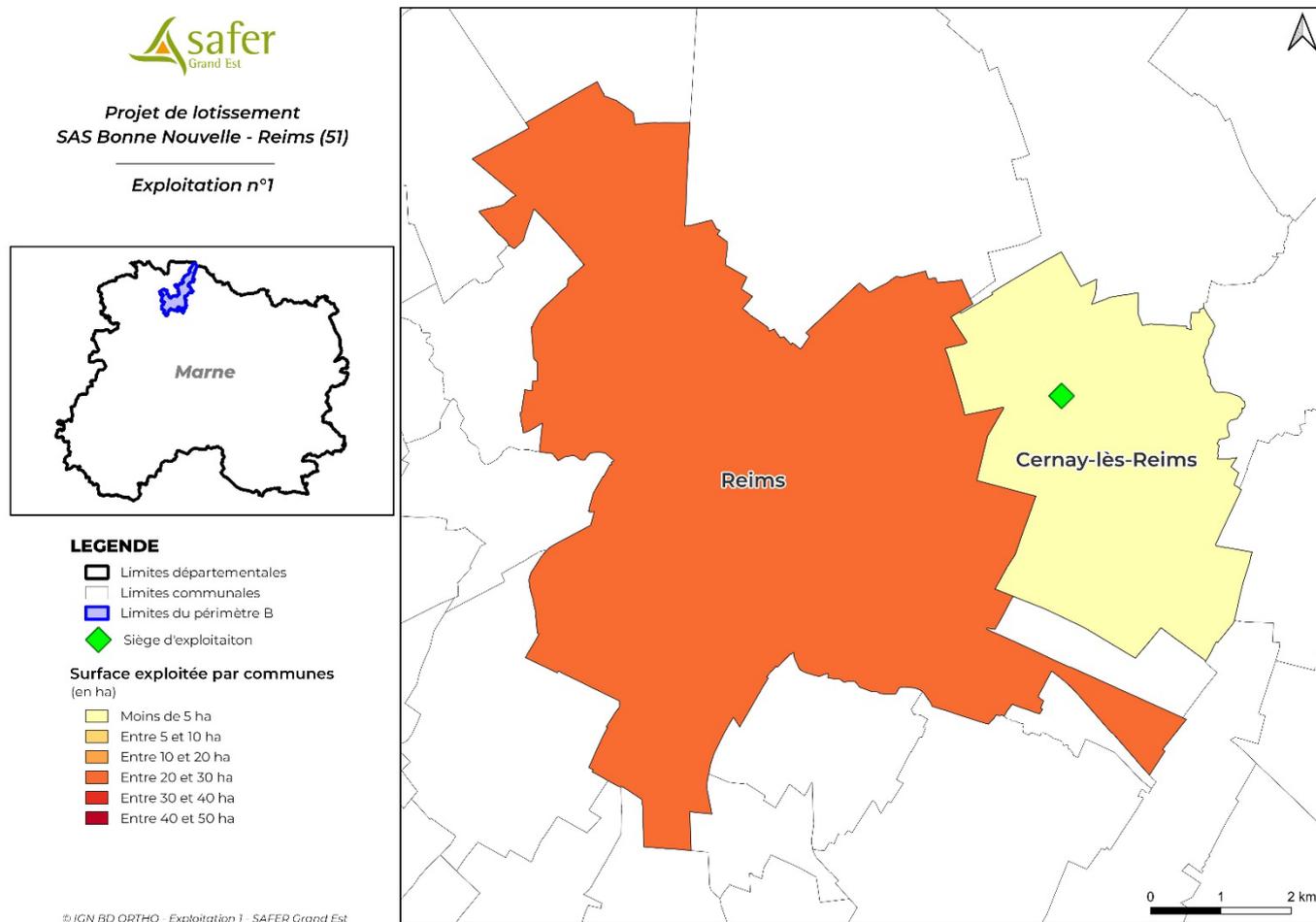


Figure 34 - Carte de la surface agricole utile par commune - Source SAFER Grand Est

## EXPLOITATION CONCERNÉE PAR LE PROJET

Commune	Culture en place	Somme des surfaces déclarées (ha)
CERNAY-LES-REIMS	Céréales	30.06
REIMS	Céréales	20.11
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>50.17</b>

### Société civile d'exploitation agricole :

- 1 associé
- Siège d'exploitation : Cernay-les-Reims (51)
- SAU de 50,17 ha (selon l'exploitant), réparties sur deux communes.

### Parcelles concernées par le projet :

- Surface concernée par le projet : 107 839 m<sup>2</sup>, soit 21.49 % de la SAU totale.
- La parcelle est en location et est exploitée par l'exploitant.
- Cultures : Orge de printemps (RPG 2020)
- Les parcelles concernées correspondent aux parcelles cadastrées n°5 et 14 section BW à Reims.

### Système d'exploitation : Polyculture

- Terres arables : 50.17 ha soit 100% de la SAU
- Prestataire d'appui à la production : Aucun.
- Actuellement, les parcelles concernées par le projet sont déclarées à la PAC par l'exploitant.
- Productions végétales : blé, colza, orge, betteraves, luzerne.
- Approvisionnement : Coopérative Vivescia à Reims, groupe Cristal Union à Bazancourt.
- Stockage : les marchandises sont directement stockées aux silos.
- Commercialisation des produits : Coopérative Vivescia à Reims, groupe Cristal Union à Bazancourt.

#### 4.4. Analyses des filières agricoles amont et aval (périmètre B)

Les exploitations interagissent avec :

- La filière grandes cultures céréales oléoprotéagineux
- La filière betterave sucrière
- La filière luzerne

##### 4.4.1. La filière grandes cultures céréales oléoprotéagineux : La coopérative Vivescia

La coopérative Vivescia est née en 2012 de la fusion des coopératives Champagne céréales et Nouricia. Elle est basée à Reims et exerce ses activités dans le monde entier, avec une forte implantation locale dans le Grand Est.

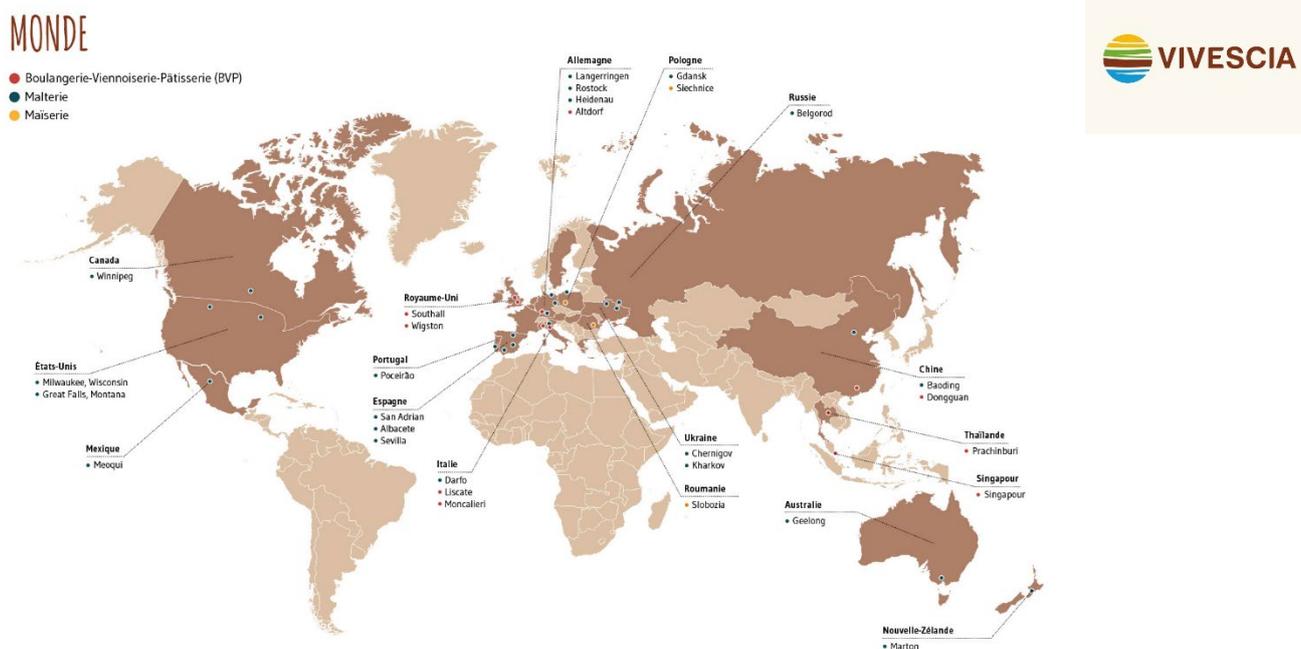


Figure 35 : Carte des implantations de Vivescia dans le monde - Source Vivescia

Vivescia est le second groupe coopératif céréalier français. 10 000 agriculteurs sont propriétaires de la coopérative, qui compte 6 700 collaborateurs et 60 implantations industrielles à travers le monde. Son chiffre d'affaires en 2022 était de 3.8 milliards d'euros, et 48 % de celui-ci a été réalisé en France.



Figure 36 - Chiffres clés du groupe Vivescia - Source Vivescia

La coopérative dispose de 270 points de collecte en France dont 105 dans la Marne. L'exploitant stocke et commercialise ses produits exclusivement chez Vivescia et il se fournit également en engrais et semence.

#### 4.4.2. Les filières betterave sucrière et luzerne : Groupe Cristal Union



La filière betteravière est incluse dans le périmètre B à travers le site de la sucrerie de Bazancourt. Cristal Union est un groupe coopératif agro-industriel parmi les premiers producteurs européens de sucre et d'alcool. Il est né en 2000 de la fusion des sucreries d'Arcis-sur-Aube, de Bazancourt, de Corbeilles et d'Eclaron. Les activités du groupe sont la production de sucre, d'alcool, de bioéthanol, de produits biosourcés et d'alimentation animale. La coopérative est propriété de 9000 agriculteurs qui cultivent des betteraves sur une surface de plus de 170 000 hectares.

La filière luzerne est aussi incluse dans le périmètre B à travers le site de Cristal Union situé à Bazancourt. Principale plante fourragère utilisée pour l'alimentation du bétail, la luzerne est une légumineuse, véritable source de protéines et de carotène. La déshydratation de la luzerne permet de conserver toutes les qualités du fourrage frais.

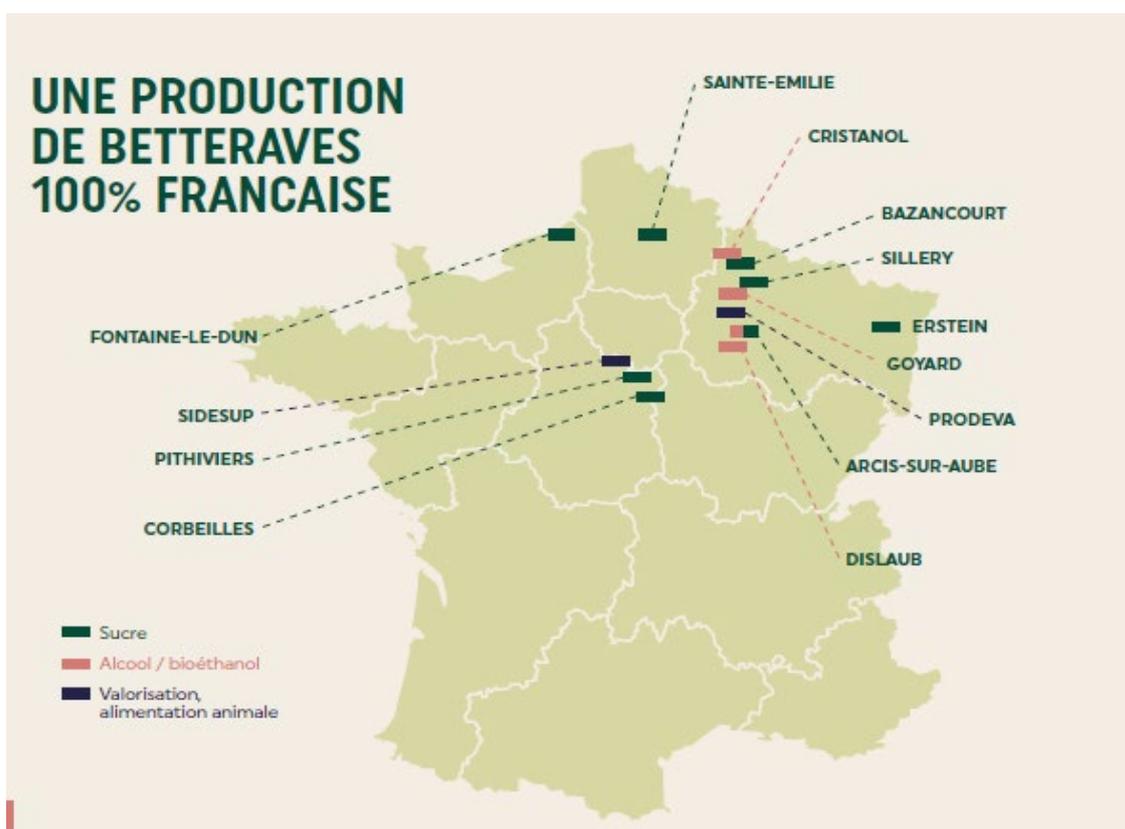


Figure 37 - Carte des implantations du groupe Cristal Union - Source Cristal Union

##### Site de Bazancourt (sucrerie et valorisation de la luzerne)

- Effectif permanent de 370 personnes.
- Capacité de traitement de 23 000 tonnes de betteraves par jour et de 350 tonnes de luzerne par jour.
- Expédition du sucre à destination des industries alimentaires européennes par camion ou train.
- Certifications ISO 9001-2008 (Qualité), ISO 14001-2004 (Environnement), ISO 50001 (performance énergétique), FSSC 22000, Bio, IPEC (pharmacie).

L'exploitant commercialise sa production de luzerne et betterave au groupe Cristal Union en particulier à Bazancourt. Arrachées directement par l'exploitation agricole, les betteraves sont déposées à proximité des parcelles puis collectées par des transporteurs affrétés par Cristal Union. Concernant la luzerne, celle-ci est récoltée et acheminée directement par des transporteurs affrétés par Cristal Union.

#### 4.5. Circulations agricoles

Les exploitations agricoles ont besoin de se rendre du siège d'exploitation à leurs différentes parcelles, ainsi qu'aux différents partenaires économiques (entreprises amont et aval). Un silo (Vivescia Reims) se trouve en situation périurbaine dans le périmètre ainsi que les parcelles concernées par le projet.

La circulation entre ces points principaux des exploitations agricoles peut être rendue plus difficile :

- Allongement du temps de parcours à cause de la réduction des silos aux alentours ;
- Modification des horaires de trajet dû à la circulation ;
- Aménagement des voiries qui ne permettent plus aux engins agricoles de passer.

C'est pourquoi ces différents déterminants jouent sur le fonctionnement des exploitations agricoles :

- Modification du parcours (plus coûteux en carburant) ;
- Investissement dans le stockage du grain sur le siège d'exploitation agricole dû à la fermeture des silos ;
- Achat de matériel spécifique pour le transport sur le réseau routier (rétractable, plus petit).

Le maintien des bonnes conditions de circulation permet de préserver une activité économique agricole, que ce soit pour accéder aux sièges des exploitations agricoles, livrer les productions, etc. Les parcelles agricoles difficilement accessibles sont parfois non cultivées ou mises en jachère pour limiter les coûts de production.

Selon le chef d'exploitation concerné par le projet, les circulations agricoles ne posent aucune problématique particulière.

Les engins de l'exploitation agricole sont stockés au siège.

## 4.6. Analyse de l'artificialisation dans la Marne <sup>17</sup>

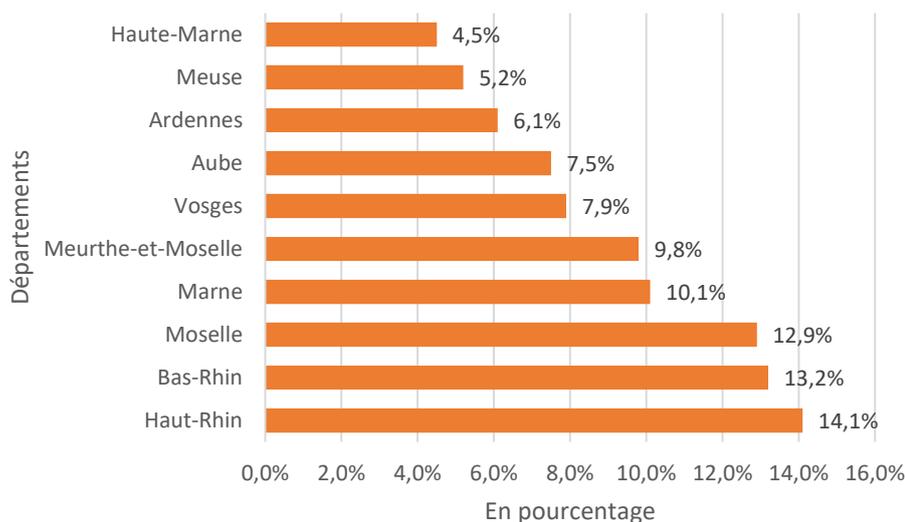
Avec 10,1 % de sa superficie totale artificialisée, le département de la Marne est le 4<sup>ème</sup> département le plus artificialisé de la région Grand Est.

A l'échelle départementale, les territoires artificialisés se concentrent vers les pôles urbains et les camps militaires. L'artificialisation est particulièrement marquée au nord dans l'unité urbaine de Reims, et à l'est du fait des deux camps militaires de Mourmelon et Suippes



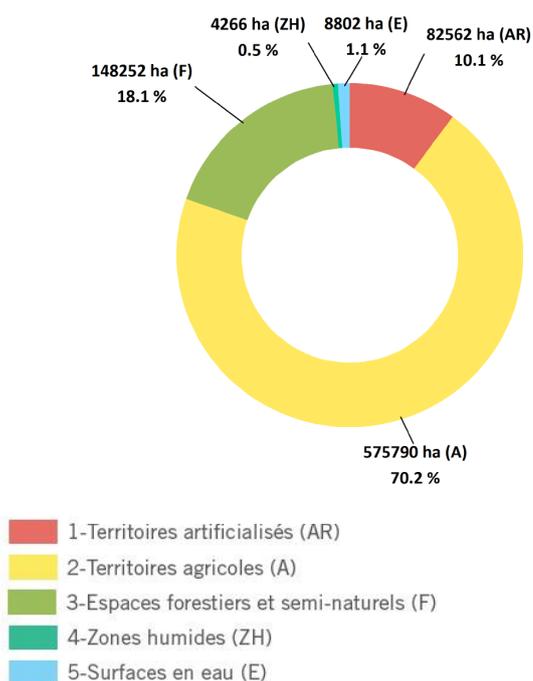
Figure 38 - Carte d'occupation du sol dans la Marne en 2019 – OCS GE - ocs.datagrandest.fr

<sup>17</sup> Artificialisation : Phénomène anthropique par lequel les espaces naturels, agricoles, forestiers sont transformés au profit d'implantations artificielles (constructions à usage d'habitation, d'activités ou de loisirs, infrastructures de transport, etc.). Le sol subit un changement d'usage, souvent très complexe à inverser. Source : Plateforme régionale du foncier et de l'aménagement durable

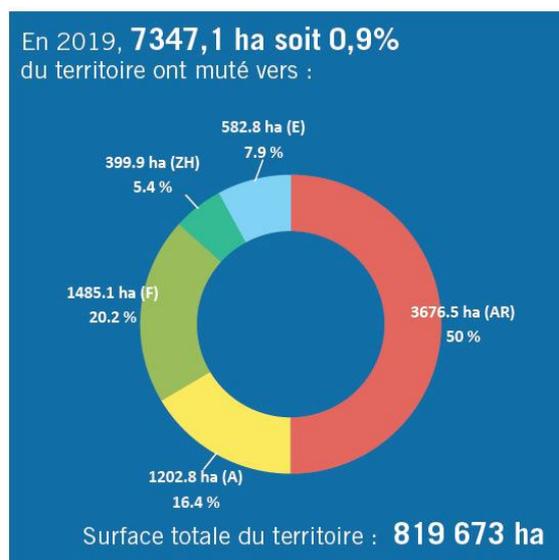


**Figure 39 : Part des surfaces artificialisées dans les départements du Grand Est en 2019- OCS GE - ocs.datagrandest.fr**

En 2019, 82 562 hectares sont artificialisés dans le département de la Marne<sup>18</sup>. 3 524,3 hectares de terres agricoles ont été artificialisés entre 2008 et 2019, soit 320,39 hectares par an. 3675 ha soit 50% du territoire ont muté à destination des territoires artificialisés viennent ensuite les espaces forestiers et semi-naturels (1485,1 ha soit 20,2%), l'agricole (1 202,8 ha soit 16,4%), les surfaces en eau (582,8 ha soit 7,9%) et enfin les zones humides (399,9 ha soit 5,4%).



**Figure 41 : Les grandes composantes de l'occupation du sol – Source : Niveau 1 de la nomenclature OCS GE 2 - OCS GE - ocs.datagrandest.fr**



**Figure 40 : Les mutations de l'occupation du sol entre 2008 et 2019 – Source Niveau 1 de la nomenclature OCS GE 2 - OCS GE - ocs.datagrandest.fr**

<sup>18</sup> <https://ocs.geograndest.fr/>

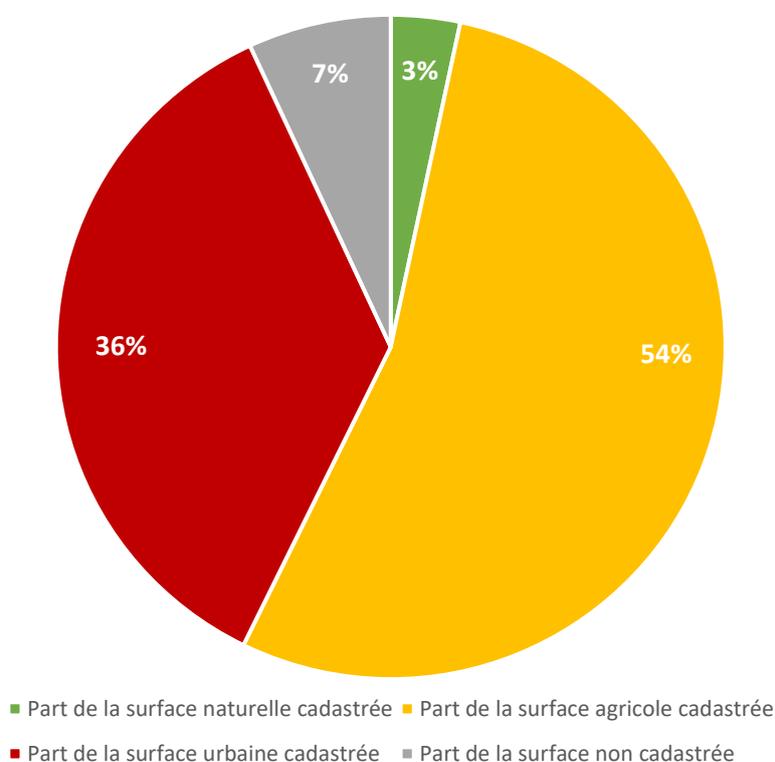
## 4.7. Analyse des pressions foncières dans la zone d'influence

### 4.7.1. Les surfaces cadastrées aujourd'hui

La surface totale du périmètre B s'élève à 11 246 hectares. En 2021, elle se répartissait de la manière suivante :

- 6063 hectares de surfaces agricoles, soit 54 %
- 4030 hectares de surfaces urbanisées, soit 36 %
- 375 hectares de surfaces naturelles, soit 3 %
- 777 hectares de surfaces non cadastrées, soit 7 %

La SAU est composée de prés, de cultures, de vigne. Les surfaces naturelles sont composées de bois et forêts, de plans d'eau, de friches. Les surfaces non cadastrées comprennent les routes, chemins, cours d'eau. Enfin, les surfaces urbaines comportent les bâtiments, les terrains à bâtir, les jardins, les carrières.



**Figure 42 - Répartition du mode d'usage au sol au sein du périmètre B en 2021 – Source SAFER Grand Est**

#### 4.7.2. L'évolution des surfaces cadastrées entre 2011 et 2021

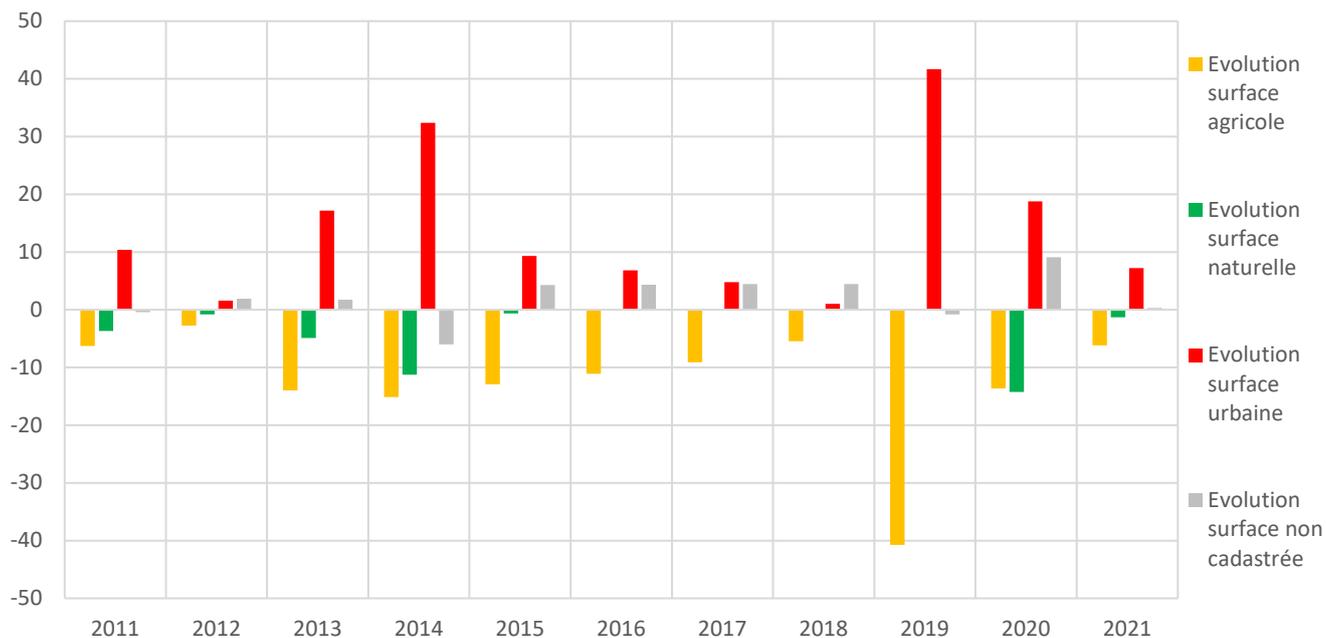


Figure 43 - Evolution des surfaces au sein du périmètre B entre 2011 et 2021 en hectares par an - Source SAFER Grand Est

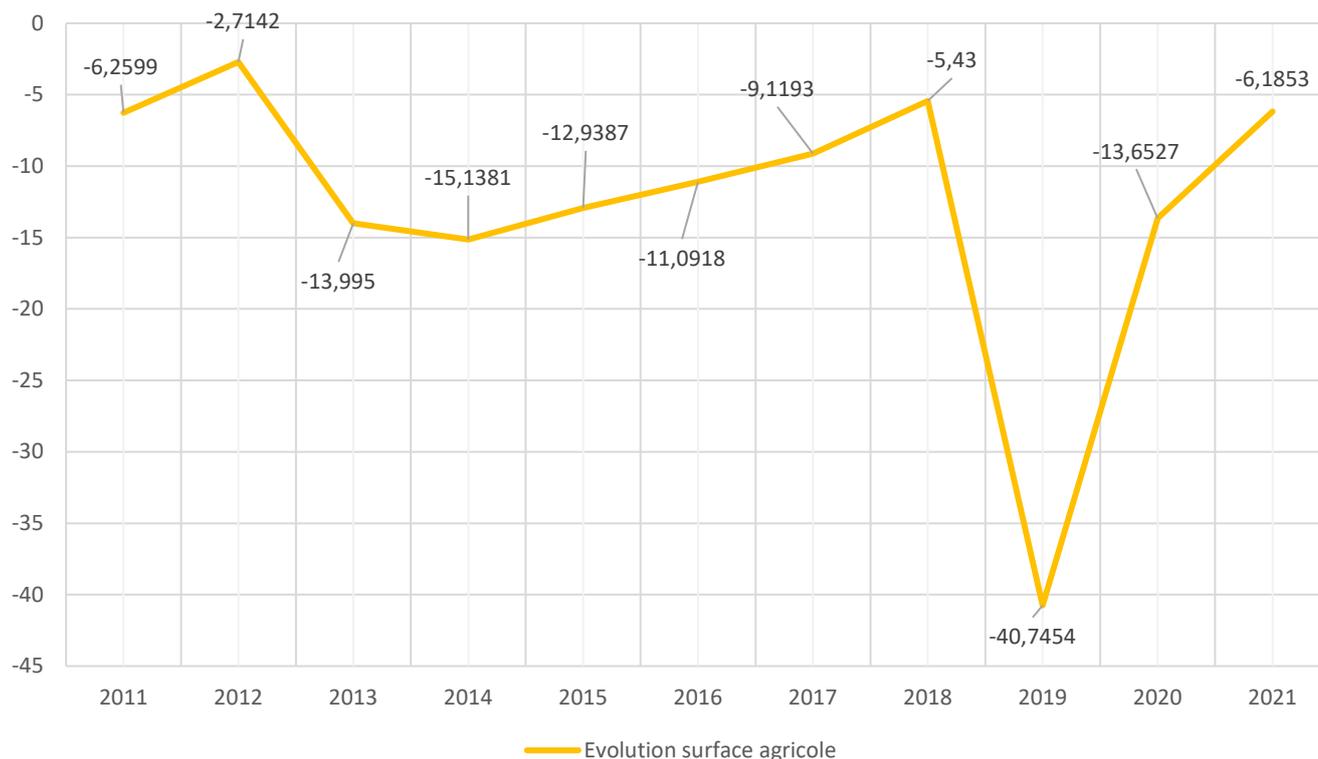


Figure 44 - Evolution de la SAU au sein du périmètre B entre 2011 et 2021 en hectares par an - Source SAFER Grand Est

La perte de surfaces naturelles et SAU sur le périmètre B est notable (cf. figures 43 et 44) :

- 37 hectares de surfaces naturelles ont été perdus en dix ans, entre 2011 et 2021, soit 9,86 % de la surface naturelle totale de 375 hectares observée en 2011.
- 137 hectares de SAU ont été perdus en dix ans, entre 2011 et 2021, soit 2,12 % de la SAU totale de 6 194,18 hectares observée en 2011.

A contrario, les surfaces urbaines sont en forte augmentation, avec un gain de 151 hectares entre 2011 et 2021, représentant une augmentation de 3,89 % de la surface urbaine totale de 3 889 hectares observée en 2011. Ce gain de surfaces urbaines se fait principalement aux dépens de la SAU. Les surfaces naturelles représentent une part moins importante du gain de surfaces urbaines. Enfin, un gain de 23 hectares de surfaces non cadastrées<sup>19</sup> est observé, soit 3,05 % de la surface non cadastrée totale de 753 hectares observée en 2011.

La carte ci-dessous (figure 44) présente l'évolution de la SAU par commune du périmètre B entre 2011 et 2021. Les communes sur lesquelles la perte de SAU est la plus importante sont celles de Cernay-lès-Reims avec une perte de 62 hectares, Reims avec une perte de 33 hectares, et Pomacle avec une perte de 19 hectares.

Les communes de Cernay-lès-Reims et de Reims ont vu se développer des zones d'activités et des lotissements sur leur territoire, notamment la ZAC de Cernay-Saint-Léonard. La commune de Pomacle a vu se développer une zone d'activités autour de la sucrerie Cristal Union de Bazancourt-Pomacle.

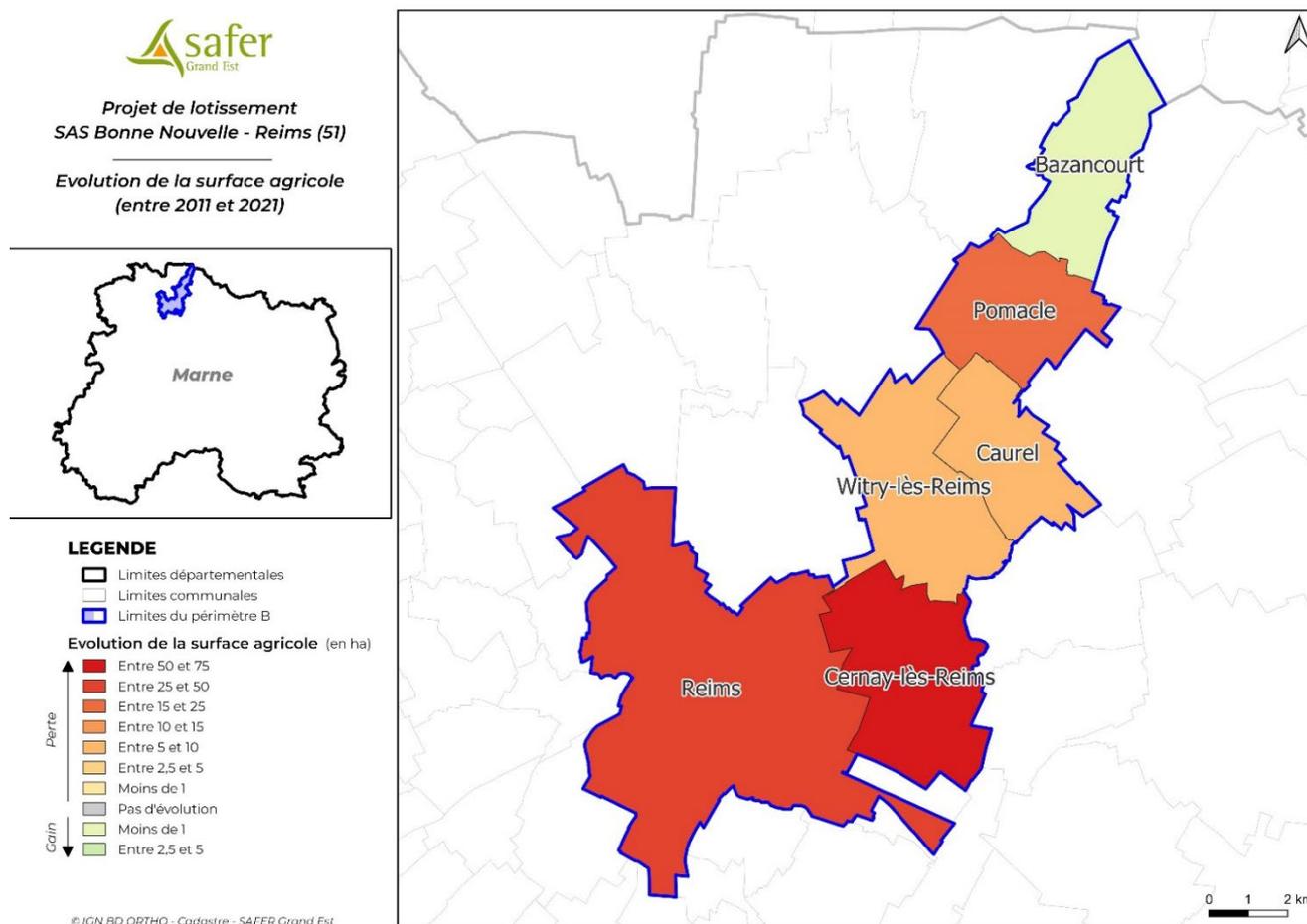


Figure 45 - Carte d'évolution de la surface agricole par commune entre 2011 et 2021 - Source SAFER Grand Est

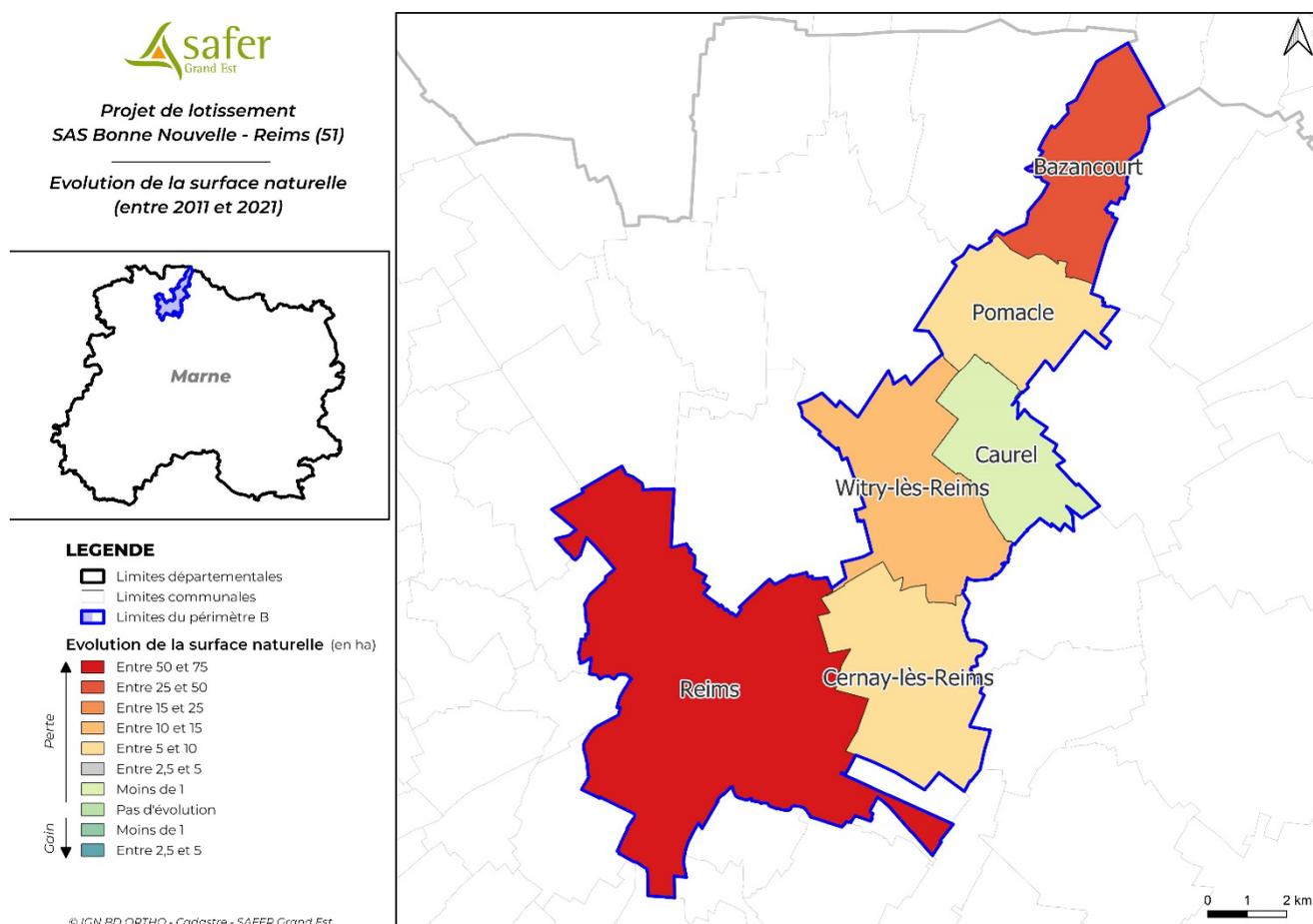
<sup>19</sup> Les surfaces non cadastrées peuvent être des surfaces en cours de mutation et peuvent alors être reclassées soit en surface cadastrée naturelle, soit en surface cadastrée urbaine l'année suivante.

La carte ci-dessous (figure 46) présente l'évolution de la surface naturelle par commune du périmètre B entre 2011 et 2021. La perte de surfaces naturelles est moins importante en termes d'hectares que celle de SAU (37 hectares de surfaces naturelles contre 137 hectares de SAU), mais est plus importante en proportion (9,86 % de la surface naturelle totale perdue contre 2,26 % de la SAU totale perdue).

Les communes sur lesquelles la perte de surfaces naturelles est la plus importante sont celles de Reims avec une perte de 17 hectares, Bazancourt avec une perte de 10 hectares, et Witry-lès-Reims avec une perte de 5 hectares.

A contrario, la commune de Caurel présente un gain non significatif de 0,012 hectares de surfaces naturelles. Cette commune est la seule du périmètre B à ne pas perdre de surfaces naturelles. Cette augmentation de surfaces naturelles peut être due à la mutation de surfaces anciennement agricoles.

Ceci peut également s'expliquer par des mesures environnementales conditionnant le versement des aides PAC, comme la mise en place de bandes enherbées mais aussi des jachères de longue durée<sup>20</sup>.



**Figure 46 - Carte d'évolution de la surface naturelle par commune entre 2011 et 2021 - Source SAFER Grand Est**

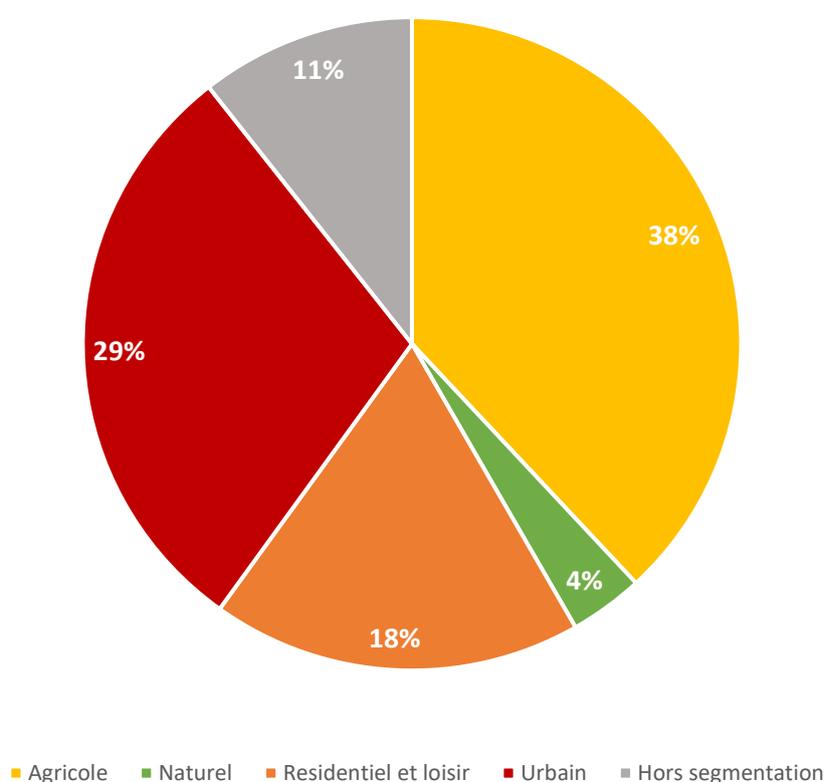
<sup>20</sup> Jachères portant un couvert herbacé depuis plus de six ans ou parcelles laissées en jachère entre le 1<sup>er</sup> mars et le 31 août.

### 4.7.3 Le marché foncier rural

L'analyse du marché foncier rural permet de connaître les tendances propres et inhérentes au marché foncier du territoire. Cette analyse structurelle du territoire permet donc de connaître les atouts et contraintes du territoire auxquels les effets d'éventuels projets viendraient s'ajouter.

L'étude du marché foncier a été réalisée sur l'ensemble de la zone d'influence, sur une période de 9 ans (2011-2021). L'analyse distingue les ventes dites agricoles (terres), naturelles (bois), résidentielles et loisirs (golf, jardins), urbaines (route, habitations). Les ventes notifiées dites « hors segmentation » correspondent aux notifications de ventes où la SAFER n'a pas recours au droit de préemption.

#### Le nombre de notifications de vente



**Figure 47 - Destination des ventes notifiées au sein du périmètre B en nombre de notifications entre 2011 et 2021 – Source SAFER Grand Est**

Entre 2011 et 2021, 302 notifications ont été enregistrées et elles se répartissent comme suit :

- 115 notifications pour des ventes de destination agricole, soit 38 %
- 55 notifications pour des ventes de destination résidentielle et loisirs, soit 18 %
- 11 notifications pour des ventes de destination naturelle, soit 4 %
- 89 notifications pour des ventes de destination urbaine, soit 29 %
- 32 notifications pour les ventes hors segmentation, soit 11 %

## Nombre de notifications par commune

La carte ci-dessous (figure 47) présente le nombre de notifications de vente agricole par commune<sup>21</sup> entre 2011 et 2021. Globalement, peu de transactions sont effectuées au sein du périmètre B.

Les communes présentant le plus de notifications de vente sont celles de Witry-lès-Reims avec 22 notifications, Cernay-lès-Reims avec 15 notifications, et Pomacle avec 14 notifications.

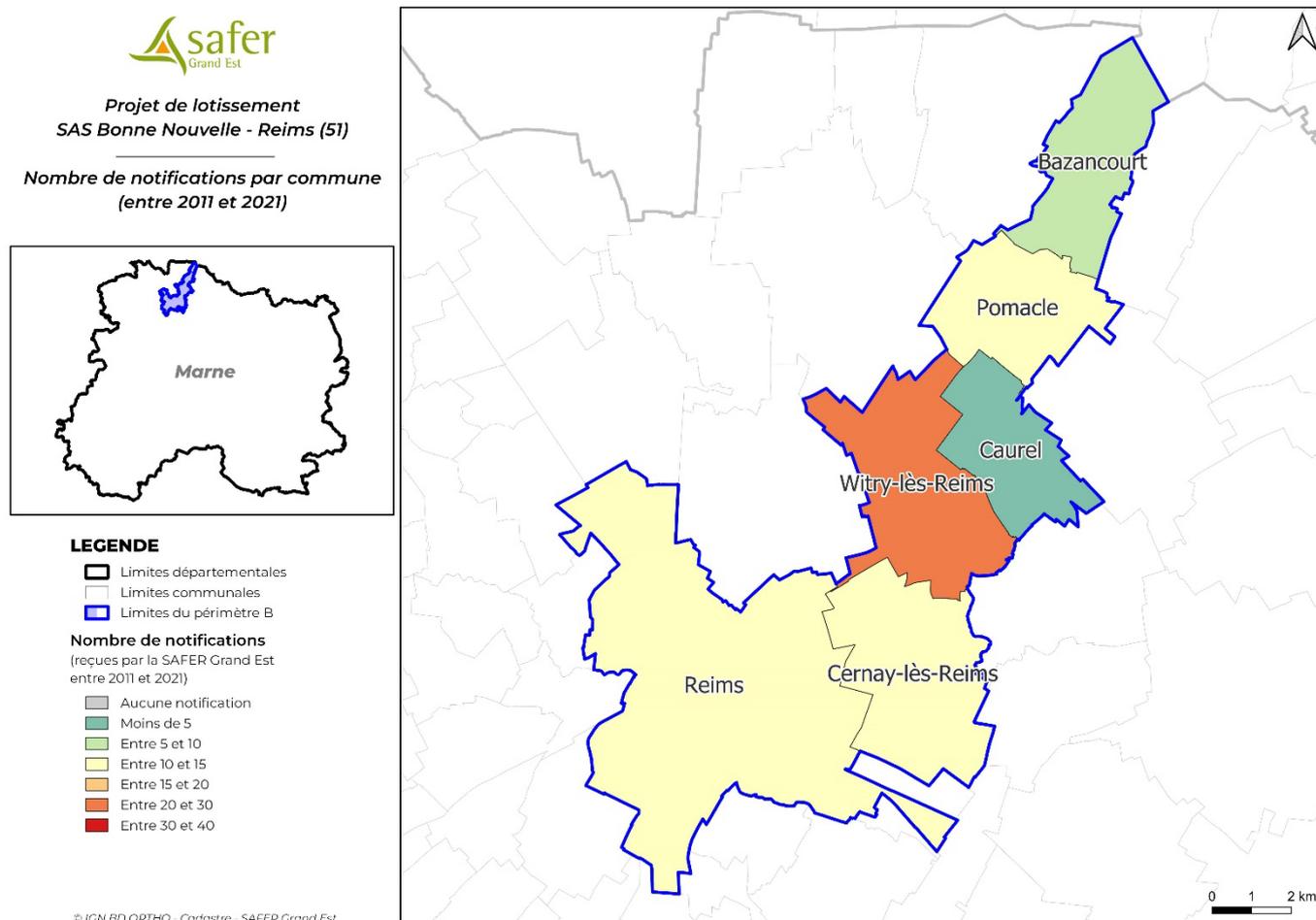


Figure 48 - Carte des notifications agricoles par commune entre 2011 et 2021 - Source SAFER Grand Est

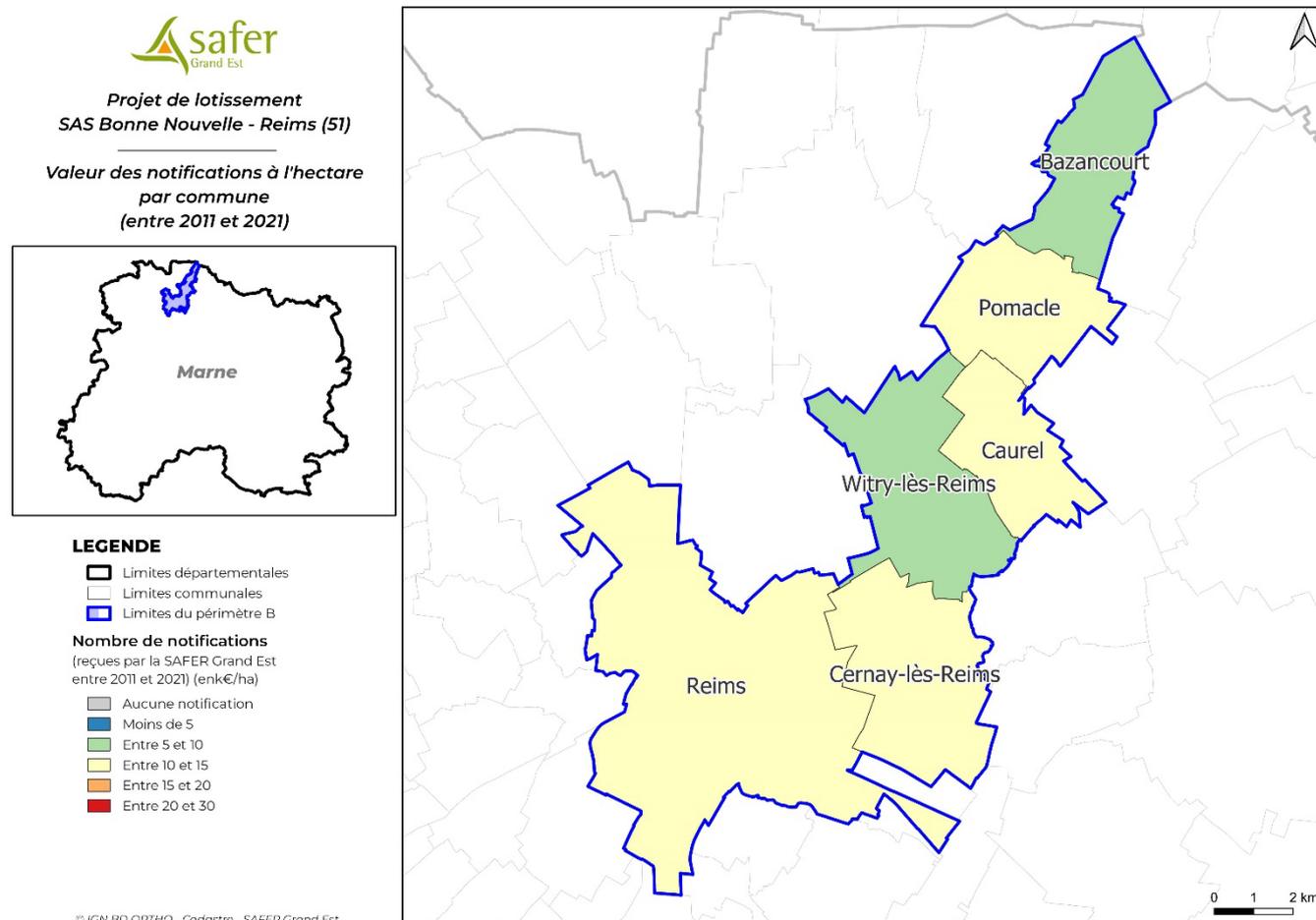
<sup>21</sup> La carte n'inclut pas les notifications de vente du domaine viticole, les échanges de terres entre exploitants et les surfaces agricoles catégorisées comme lots à bâtir.

### Prix des terres

La carte (figure 48) présente la valeur moyenne des notifications par commune en dizaines de milliers d'euros à l'hectare entre 2011 et 2021.

Cette valeur varie fortement suivant les communes : de 13 340 euros à Reims et 13 120 euros à Caurel pour les communes présentant la valeur moyenne la plus élevée à 8 000 euros à Bazancourt, commune présentant la valeur moyenne la moins élevée.

La valeur moyenne constatée sur le périmètre B est de 11 040 euros à l'hectare ;



**Figure 49 - Carte de la valeur moyenne des notifications par commune entre 2011 et 2021 - Source SAFER Grand Est**

Le marché foncier sur le périmètre B présente des **prix très élevés** :

- La valeur moyenne constatée est de 11 040 euros à l'hectare.
- La valeur moyenne au sein de la région Grand Est, est, en 2022, de 6 390 euros à l'hectare.
- Enfin, la valeur moyenne à l'échelle nationale est, en 2022, de 6 130 euros à l'hectare.

La valeur moyenne constatée au sein du périmètre B est 86 % plus élevée que la moyenne nationale, et 67 % plus élevée que la moyenne régionale.

Le marché foncier du périmètre B est peu dynamique ; le nombre de notifications observé est relativement faible, ce qui, combiné aux prix élevés, induit une certaine pression foncière sur le territoire.

## 4.8. Synthèse de l'état initial de l'économie agricole sur le territoire et justification du périmètre

Le projet de lotissement porté par la société Greem Immo concerne 107 839 m<sup>2</sup>, soit 10 ha 78 a 39 ca, répartis sur deux parcelles de grandes cultures situées sur la commune de Reims.

Selon la dernière rotation de cinq ans, les cultures impactées sont du colza d'hiver, des betteraves sucrières, de l'orge de printemps et de l'orge d'hiver.

L'agriculture dans le département de la Marne est principalement tournée vers les grandes cultures et la viticulture. La polyculture et le polyélevage sont peu présents.

L'exploitation agricole concernée par le projet présente un parcellaire agricole proche du siège d'exploitation. Les déplacements agricoles ne posent pas de problématiques particulières selon le chef d'exploitation agricole.

Le périmètre A est composé des communes sur lesquelles se situent toutes les parcelles des exploitations agricoles impactées par le projet, et les communes traversées par l'agriculteur pour aller cultiver les parcelles.

Le périmètre B prend en considération les points de collecte des récoltes, d'approvisionnement et de commercialisation en relation avec l'exploitation agricole, la localisation des prestataires d'appui à la production, ainsi que l'intégralité du périmètre A. L'exploitation agricole livre ses productions en fonction de la proximité entre ses lieux de récolte et les points de collecte et de vente.

Les circulations relatives aux différentes filières ont été prises en compte avec les routes d'accès aux points de collecte, de commercialisation et de transformation.

Une perte de surfaces agricoles de 13,7 hectares par an entre 2011 et 2021 a été observée sur le périmètre B.

Le prix des terres du périmètre B (11 040 euros à l'hectare) est plus élevé que la moyenne nationale (6 130 euros à l'hectare) et régionale (6 390 euros à l'hectare). Le marché foncier agricole du secteur est peu dynamique, avec une moyenne de 7 notifications par an (hors viticole, parcelles mutables et terrains à bâtir).

Ces deux paramètres engendrent une certaine pression foncière sur le secteur, ce qui rend difficile la recherche de terres pour les exploitations agricoles présentes au sein du périmètre B et aux alentours.

## 5. ÉTUDE DES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Afin d'évaluer au plus juste les impacts du projet sur l'économie agricole nous avons choisi d'attribuer pour chaque secteur un score allant de 0 (Nul voire positif) à 5 (impact très fort). Le tableau de synthèse des impacts par secteur est renseigné dans la partie « 5.6 Synthèse des effets négatifs et positifs du projet » page 57.

Nul voire positif 0	Négligeable 1	Faible 2	Modéré 3	Fort 4	Très fort 5
------------------------	------------------	-------------	-------------	-----------	----------------

### 5.1. Impact direct sur les sols

#### **Impact fort**

- Le projet de lotissement engendre un impact direct sur les sols. La perte de terres cultivables au bon potentiel agronomique (secteur de la Champagne Crayeuse) est représentée par l'emprise au sol des futurs bâtiments d'habitation ainsi que par les réseaux routiers et les noues paysagères mises en place. La surface impactée est de 107 839 m<sup>2</sup>, soit 10,7839 ha. Cette surface sera impactée de manière définitive. Il s'agit d'une perte nette de terres cultivables, aucune remise en état agricole n'étant possible du fait de l'artificialisation des sols.

### 5.2. Impact sur les exploitations agricoles concernées

#### **Impact modéré**

- L'impact sur l'exploitation agricole concernée est élevé, une perte de 21,49 % de sa SAU est évalué. Cet impact est cependant relativisé par le chef d'exploitation du fait qu'il gère une autre exploitation agri-viticole et qu'il sera indemnisé de sa perte de possibilité d'exploiter de plus de dix hectares.
- La mise en œuvre du projet de lotissement n'engendre aucune problématique de circulation d'accessibilité ou de morcellement des parcelles agricoles situées autour du projet. Toutefois, un allongement du temps de parcours à cause de la densité de circulation, ainsi que la modification des horaires de trajet dû à la circulation pourront être observés pour accéder aux parcelles agricoles situées à proximité du projet.

### 5.3. Effet sur l'emploi

#### **Impact nul à positif**

- En matière d'emploi, il n'y a pas de conséquences majeures. La perte de surface de 10,7839 ha ne remet pas en cause la viabilité de l'exploitation agricole concernée par le projet puisque le chef d'exploitation gère une seconde exploitation agricole.
- Au-delà de l'agriculture, la construction du lotissement générera un développement économique local. La phase travaux durera 12 mois avec plusieurs dizaines d'ouvriers spécialisés présents sur site.
- Les entreprises en charges travaux seront pour la majorité des entreprises locales.

## 5.4. Effets du projet sur les partenaires des filières amont et aval

### **Impact négligeable**

#### *Filière céréales-oléagineux :*

Pour rappel, c'est le groupes Vivescia qui a été pris en compte.

- Soit, pour Vivescia, une capacité de 3,6 millions de tonnes collectés d'après le rapport annuel de 2022 de ce groupe.

Ainsi, il est estimé une perte de 0,001 % soit 52,36 tonnes pour 8,6271 ha<sup>22</sup>. Cette perte est calculée selon les rendements moyens d'orges et colza entre 2020 à 2016<sup>23</sup>. Les volumes perdus compte tenu du projet immobilier sont donc faibles à l'échelle du groupe.

Enfin, d'après le chef d'exploitation agricole concerné, les productions vendues ne présentent pas de label particulier, cela signifie que les partenaires peuvent trouver à proximité des productions agricoles ayant les mêmes critères. Le projet de lotissement n'impacte pas la structure ou le nombre d'employés au sein des organismes partenaires de l'exploitation.

#### *Filière betteraves*

C'est le groupe Cristal Union (site de Bazancout) qui a été pris en compte.

L'effet du projet est limité sur cette filière en raison de l'importance de la zone d'approvisionnement de la sucrerie.

Le site de Bazancout collecte 23 000 tonnes de betteraves par jour. Il est estimé une perte de 0,006 % soit 184,08 tonnes pour 2,15 ha (cf. page 41).

Cette perte est calculée selon les rendements moyens de 2016 à 2020 dans la région du Pays Rémois (85,62 t/ha) sur une campagne betteravière de 4 mois.

Le projet de lotissement n'impacte pas la structure ou le nombre d'employés au sein des organismes partenaires des exploitations agricoles.

---

<sup>22</sup> 80% de céréales selon la répartition des cultures en moyenne sur 5 années de rotation soit 8,6271 ha (page 33).

## 5.5. Effets cumulés avec d'autres projets

### Impact fort

Des projets d'urbanisation sont envisagés au sein de la zone d'influence engendrant aussi une consommation de la SAU comme le projet objet de cette étude.

#### Projets liés à l'urbanisation

Les projets liés à l'urbanisation portent aussi bien sur de l'habitat, de l'activité économique, des infrastructures et des équipements.

Ces impacts ont été mesurés dans le passé (cf. 4.6 et 4.7.). Afin d'appréhender les effets cumulés des projets impactant l'économie agricole du territoire, un recensement des objectifs de la consommation foncière présents dans les documents d'orientations et d'objectifs (DOO) des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) sur la zone d'influence a été effectué. Si l'information était disponible, un inventaire des projets connus a été réalisé.

Le pas de temps pris en compte est une vision allant jusque 2036.

**Tableau 6 : Tableau récapitulatif des objectifs de consommation foncière**

	CONSOMMATION MAXIMALE D'ESPACE EN HA DESTINÉ À L'HABITAT	CONSOMMATION MAXIMALE D'ESPACE EN HA DESTINÉ À L'INFRASTRUCTURE ET ÉQUIPEMENT	CONSOMMATION MAXIMALE D'ESPACE EN HA DESTINÉ À L'ACTIVITÉ	CONSOMMATION TOTALE
<b>SCOT2R (schéma de cohérence territoriale de la Région de Reims)</b>	700 ha sur (2036)	124 ha (2036)	880 ha (2036)	1704 ha (2036)

Source : SCOT2R

#### Projets identifiés dans le SCOT de la Région Rémoise (SCOT2R)

##### Reims secteur les grèves (entre le quartier Europe et la Croix Blandin à l'Est de Reims)

Environ 30 ha au total dont 18 ha urbanisables à court et moyen terme, afin d'accueillir un futur quartier mixte logements-activités.

##### Reims- Les Perches (secteur de la Croix des Meuniers), la zone d'activités Nord-Est

Valorisation de terrains, représentant une surface d'environ 12ha, localisés dans le prolongement de la zone d'activités existante et au Sud de cette future infrastructure, dans la logique de prolongation de l'existant.

##### Champfleury

Plusieurs projets sont prévus :

Les Vauruelles, la Bascule secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, pouvant accueillir des équipements publics.

Secteur Mi-les-Champs, 6,6 ha à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hôtellerie, pouvant accueillir des équipements publics.

Secteur les Cordes le Poteau, zone à urbaniser à court terme (1Aub) de 3,4 ha situés en entrée de ville dans le prolongement de l'urbanisation. A vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir équipements publics

Secteur Les Termes, zone à urbaniser à court terme (1AU) d'environ 1,7ha. À vocation mixte à dominante d'habitat, pouvant accueillir des équipements publics, des commerces.

## 5.6. Synthèse des effets négatifs et positifs du projet

Ci-dessous est présenté le tableau de synthèse des impacts par secteur permettant d'évaluer les effets négatifs et positifs du projet sur l'économie agricole.

Thématique	Description	Point	Niveau d'impact
Sol	Perte de surface agricole de 10,7839ha	4	Fort
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perte de 21,49% de la SAU de l'exploitation, amortie pour l'exploitation agricole concernée par le projet puisque le chef d'exploitation agricole possède une autre exploitation agricole.</li> <li>• Absence d'impact sur les circulations agricoles d'après le chef d'exploitation agricole interrogé.</li> <li>• Allongement du temps de parcours à cause de la densité du trafic routier ainsi que la modification des horaires de déplacements agricoles dû à la circulation pourront être observés pour accéder aux parcelles agricoles situées à proximité du projet.</li> </ul>	3	Modéré
Emploi	La perte de SAU ne remet pas en cause la viabilité de l'exploitation agricole. Au-delà de l'agriculture, la construction générera un développement économique local.	/	Nul voire positif
Effets du projet sur les filières amont et aval	Céréales : il est estimé une perte de 0,001 % pour le groupe Vivescia. Betteraves : Il est estimé une perte de 0,006 % pour la sucrerie Cristal Union de Bazancourt. Aucun produit vendu n'est labellisé/classé.	1	Négligeable
Effets cumulés	Consommation foncière de 1704 ha sur le territoire du Grand Reims.	4	Fort

## 6. ÉVALUATION FINANCIÈRE GLOBALE DE L'IMPACT

La perte de la surface agricole utile résulte des effets directs et indirects pour l'économie agricole. La figure ci-contre précise que la filière amont de la production d'une culture concerne les approvisionnements en semences, engrais, produits phytosanitaires, la fourniture et l'entretien du matériel, la main d'œuvre, les moyens de récolte, et que la filière aval concerne l'industrie agro-alimentaire qui transforme les récoltes.

### Sur quel nombre d'années peut-on estimer le préjudice ?

Une terre agricole qui devient une surface artificialisée de façon irréversible est une perte définitive pour l'agriculture ; aucune compensation ne peut se soustraire à la perte de ce patrimoine commun. Il est cependant admis qu'il faut un minimum de dix ans pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de ce dernier.

Cette durée permettrait de reconstituer le potentiel agricole d'un territoire à travers plusieurs étapes :

- Mobilisation du foncier (trois ans)
- Elaboration du projet économique (un an)
- Démarches administratives (deux ans)
- Délai pour atteindre la pleine production des cultures (quatre ans)

Il faut donc compter un minimum de dix ans pour mener un projet agricole collectif (émergence collective, études d'opportunité et de faisabilité, démarches administratives, financement, construction, mise en service, rentabilité économique).

### 6.1 Cadre méthodologique

L'estimation de l'**impact financier en amont** correspond à un **chiffrage des impacts directs** sur l'exploitation agricole. Ce sont les impacts économiques liés aux pertes de production sur les surfaces concernées par le projet.

L'estimation de l'**impact financier en aval** (estimation des impacts indirects) correspond à la perte de valeur ajoutée, sur la filière aval, du produit agricole disparu. Il intègre les effets estimés de la perte de production agricole sur les filières aval et se base sur le rapport entre les valeurs ajoutées réalisées par les activités de transformation et de commercialisation ainsi que sur la valeur ajoutée réalisée par les activités de production agricole.



**Figure 50 - Valorisation d'un hectare de labour - Source SAFER Grand Est**



## 6.2. Evaluation de l'impact financier pour l'économie agricole

### 6.2.1. L'impact financier en amont

Nous étudierons l'impact financier en amont (de la préparation de la terre à la production de la culture) à partir des résultats financiers des exploitations agricoles pour les années 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020. Sur ces cinq années, l'assolement des 10,7 ha concerne la filière des céréales oléagineux et la filière des betteraves.

L'impact financier est déterminé à partir des charges de production bénéficiant au monde agricole et du chiffre d'affaires à l'hectare.

**Les charges de production** bénéficiant au monde agricole englobent : les charges opérationnelles (engrais, semences, produits de traitement, semis, récolte) et les charges de structure (la mécanisation, amortissement, entretien, réparation, le personnel).

**Les charges opérationnelles et de structures** varient selon les filières. Elles ont été calculées pour chaque filière (céréales et oléagineux.). Cela permet de calculer ainsi un coût moyen de production sur l'ensemble de la zone des 10,7 ha pour les cinq dernières années. Les données des charges sont issues des analyses de groupes de la FDSEA conseil de la Marne correspondant à la région naturelle du Pays Rémois du département.

**Le chiffre d'affaires** regroupe le produit des ventes issues de la récolte. Les produits issus de la vente varient selon les rendements des cultures et du prix de la tonne. Sont compris également les indemnités PAC. Ces données sont issues des analyses de groupes de la FDSEA conseil de la Marne correspondant à la région naturelle du Pays Rémois du département.

Ainsi, pour valoriser un hectare, l'impact pour l'économie agricole est le suivant :

**Tableau 7 : Récapitulatif charges et chiffres d'affaires- Source FDSEA 51**

	2016	2017	2018	2019	2020	MOYENNE
<b>Charges de productions liées à l'économie agricole €/ha</b>	1 549 €	1 491 €	1 477 €	1 537 €	1 409 €	<b>1 492,60 €</b>
<b>Chiffres d'affaires liés aux récoltes €/ha</b>	2 842 € dont 335 € d'indemnités PAC	1 282 dont 300 € d'indemnités PAC	1 491 € dont 285 € d'indemnités PAC	1 610 € dont 276 € d'indemnités PAC	1 211 € dont 282 € d'indemnités PAC	<b>1 687,20 €</b>

En moyenne, la culture d'un hectare dans la zone d'étude à un coût de 1 492,60 euros et permet de générer un chiffre d'affaires de 1 687,20 euros.

A la suite de la perte de production, l'impact financier pour l'économie agricole est de 3 179,80 euros à l'hectare.

La SAU impactée par le projet de lotissement est de 10,7 hectares, ce qui induit un impact financier total de 34 023,86 euros.

$$10,7 \text{ ha} \times 3\,179,80 \text{ €} = 34\,023,86 \text{ €}$$

**Par conséquent l'impact financier estimé pour l'économie agricole en amont sur 10 ans est de 340 238,60 euros.**

### 6.2.2. L'impact financier en aval

Il intègre les effets estimés de la perte de production agricole sur les filières aval et se base sur le rapport entre les valeurs ajoutées réalisées par les activités de transformation et commercialisation et la valeur ajoutée réalisée par les activités de production agricole.

**Tableau 8 : Statistique agricole Grand Est- Source : memento agreste**

Valeur ajoutée (en €)	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Agriculture</b>	2 697 000 000	3 091 000 000	3 708 000 000	3 822 000 000	3 424 000 000
<b>IAA</b>	3 542 000 000	3 545 300 000	3 490 737 000	3 268 246 000	3 365 037 000
<b>Ratio</b>	1,31	1,15	0,94	0,85	0,98
<b>Ratio moyen</b>	<b>1,04</b>				

En région Grand Est, pour un euro de valeur ajoutée générée dans la production agricole, on estime qu'en moyenne 1,04 € de valeur ajoutée est généré dans les activités de transformation et commercialisation.

L'impact financier en aval est de **353 848,14 euros**.

$$340\,238,60\ \text{€} \times 1,04 = 353\,848,14\ \text{€}$$

### 6.2.3 L'impact financier global pour l'économie agricole

L'impact financier global (aval + amont) pour l'économie agricole est de **694 086,74 euros**.

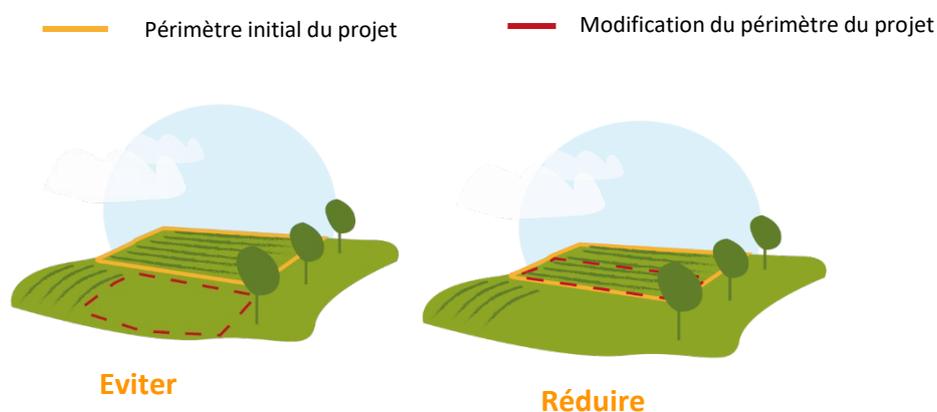
$$353\,848,14\ \text{€} + 340\,238,60\ \text{€} = 694\,086,74\ \text{€}$$

## 7. LA SÉQUENCE ÉVITER RÉDUIRE

Repris de la classification des évaluations environnementales, ce principe (éviter, réduire, compenser) vise à ce que les projets n'engendrent pas d'impact négatif sur le potentiel de production agricole. Elle tente également de diminuer l'artificialisation des surfaces agricoles.

**Éviter** : Le projet initial peut être modifié afin d'éviter les impacts sur l'agriculture. Exemple : localisation, phasage différent, etc.

**Réduire** : La réduction ne permet pas de supprimer totalement les impacts sur l'agriculture mais en limite l'étendue, la portée ou l'intensité. Exemple : chercher à limiter l'emprise au sol ou permettre à une activité agricole de se maintenir, etc.



**Figure 51 : La séquence Éviter, Réduire - Source : SAFER Grand Est, inspiré du guide technique « éviter réduire compenser », 2020.**

## 8. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES EFFETS NÉGATIFS DU PROJET

Après avoir présenté l'état initial de l'économie agricole du territoire et les effets du projet de lotissement sur celle-ci dont le préjudice financier aux filières, cette partie s'attache à présenter les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs identifiés.

### 8.1. Mesure d'évitement

L'évitement est la première solution qui permet de s'assurer de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette partie présente la réflexion ayant abouti au choix du site pour le projet et présente les alternatives envisagées et non retenues. Elle justifie les partis pris d'aménagement.

Ce projet ne présente pas de mesures d'évitement ou d'alternatives puisque le projet initial est identique au projet actuellement présenté dans cette étude.

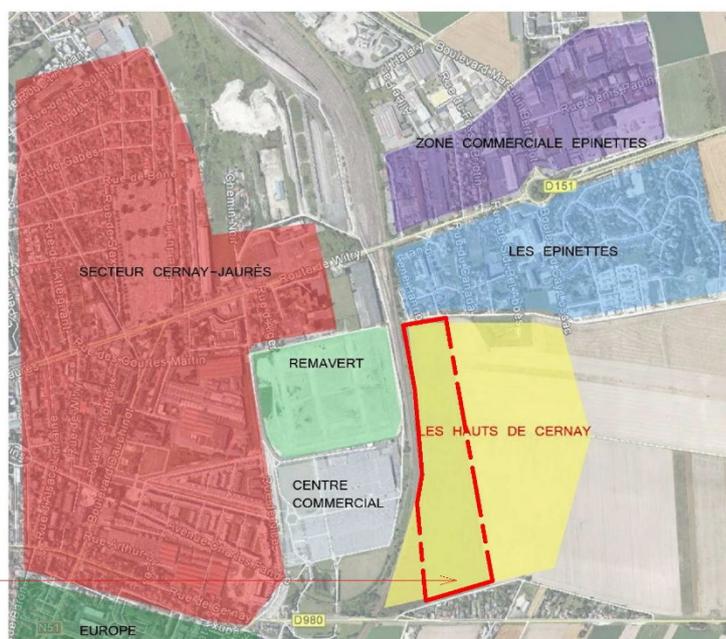
#### Choix du site :

Le projet de la société "Bonne Nouvelle" constitue une extension vers l'est des quartiers constitués de la Ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'est de l'agglomération.

Ce nouveau secteur constitue une extension « naturelle » du tissu urbain organisé autour du quartier Dauphinot récemment conforté par la construction de logements du quartier Remavert. Cette extension vise également à conforter les quartiers des Epinettes et des Hameaux de l'Est en créant à terme une liaison urbaine nord-sud de qualité entre les routes de Witry et de Cernay. En effet, les urbanisations mixtes existantes le long de la route de Witry composés d'habitat social et de petites activités économiques se sont développés depuis les années 1950 à l'intérieur d'un tissu disparate de maisons ouvrières des années 1920-1930. Certaines parties plus récentes comme les immeubles de logements de la Caserne des pompiers créent des îlots peu liés entre les différents secteurs du quartier. Ce secteur a subi des dégradations fortes à la fois sur le plan de qualité du bâti des immeubles collectifs, en raison de la mauvaise conception des espaces publics, mais aussi de l'absence d'équilibre social qui en font des secteurs peu valorisés au sein de la ville de Reims.

Cette logique d'aménagement global du projet permettra d'éviter l'effet de « mitage » qu'auraient pu engendrer des opérations réalisées au coup par coup en l'absence d'une organisation d'ensemble. L'évitement par délocalisation du projet ne paraît pas judicieux puisqu'il est le fruit de nombreuses réflexions permettant d'atteindre les différents objectifs de la ville de Reims.

Le projet ne peut être délocalisé et aucune modification n'est possible d'un point de vue technique, d'autant plus qu'il répond à un besoin de la population locale et du développement de la commune. L'emprise du projet est conçue pour avoir la plus faible emprise au sol possible en respectant notamment la densité imposée par les documents de référence. Ainsi, compte tenu des besoins et des attentes en termes de dynamisme de la Ville de



**Figure 52 : Plan de situation du projet par rapport aux quartiers environnants – Source : AWO – Greem Immobilier**

Reims, l'emprise du projet est utilisée avec le meilleur rendement possible. Le site a été retenu en raison des critères favorables à la construction, car il s'inscrit dans le temps et l'espace avec une localisation et une vocation en cohérence avec les besoins du territoire. La surface du projet est optimisée au maximum.

## 8.2. Mesure de réduction

La réduction des impacts intervient dans un second temps, quand les impacts négatifs sur l'espace agricole n'ont pu être évités et que l'impossibilité de reporter le projet hors de l'espace agricole a été pleinement démontrée.

### Zone de non de traitement

Le Gouvernement a adopté fin 2019 un cadre réglementaire pour la mise en place des zones de non-traitement (ZNT) « riverains ». Ce dispositif prévoit, à proximité de zones habitées, des distances minimales sans application de produits phytopharmaceutiques qui doivent être respectées par les agriculteurs en fonction du type de produit et du matériel qu'ils utilisent.

Il prévoit également l'adoption au niveau local de chartes dont l'objectif est de créer un dialogue, entre riverains, travailleurs, élus et agriculteurs, permettant aux acteurs d'échanger sur les enjeux liés à l'utilisation des pesticides. La charte du département de la Marne a été approuvée par le préfet le 25 juillet 2022.

Selon le produit et son mode d'application, la réglementation

impose différentes distances le long des zones habitées, des zones accueillant des travailleurs présents de façon régulière et des zones accueillant des personnes vulnérables :

- 0 mètre pour les produits phytosanitaires homologués en bio, les substances à faibles risques et les biocontrôles. - 5 mètres réductibles<sup>24</sup> à 3 mètres sous certaines conditions<sup>25</sup> pour les cultures.
- 10 mètres réductibles à 5 mètres sous certaines conditions pour la viticulture et l'arboriculture.
- 20 mètres incompressibles pour les produits les plus à risque.

La société SAS Bonne nouvelle, pour garantir cette zone de non-traitement, a privilégié un espace tampon de 10,60 m entre les limites de constructibilité des parcelles et des îlots agricoles situés à l'est. Une barrière physique figure cet espace par l'aménagement de fossés de réception et une plantation arbustive. Ainsi, les agriculteurs peuvent poursuivre leurs pratiques le long de la limite de propriété tout en respectant la réglementation.

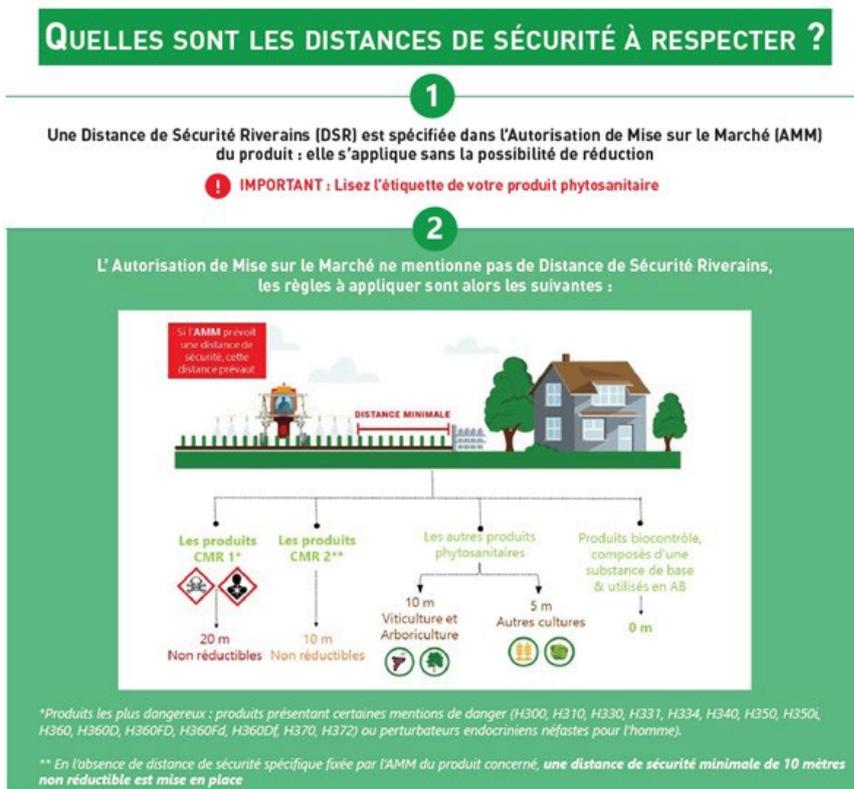


Figure 53 : Schéma explicatif de la zone de non de traitement – Source Chambre d'Agriculture 51

<sup>24</sup> Distance incompressible pour les parcelles à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables

<sup>25</sup> Si utilisation de buses anti-dérive.



## 9. LA SÉQUENCE COMPENSER

---

**Compenser** : La compensation, qui intervient en dernier lieu, apporte une contrepartie aux pertes de terres agricoles qui n'ont pu être évitées ou suffisamment réduites à la suite de l'aménagement du projet.

— Périimètre initial du projet



### Compenser

**Figure 55 : La séquence Compenser- Source : SAFER Grand Est, inspiré du guide technique « éviter réduire compenser », 2020.**

## 9.1. L'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole sur la zone d'étude

En considérant les mesures d'évitement et de réduction insuffisantes, il convient de calculer l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole perdu.

On évalue qu'en région Grand Est, un euro investi dans le secteur agricole génère 6,97 € (source : AGRESTE – RICA).

**Tableau 9 : Tableau récapitulatif sur 10 ans<sup>26</sup> indice RICA, rapport production/ investissement – Région Grand EST**

	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Production de l'exercice (k€)</b>	202,76	226,62	229,91	222,49	237,3	202,9	215,89	225,75	209,41	201,63
<b>Investissement total (achat - cession) (k€)</b>	24,54	36,15	36,18	41,4	36,1	33,2	28	27,01	30,03	26,19
<b>Rapport production/investi ssement € (Moyenne pluriannuelle 6,97 €)</b>	8,26242 869	6,26887 967	6,35461 581	5,37415 459	6,5734 072	6,11144 578	7,71035 714	8,35801 555	6,97335 9973	7,69873 9977

Par conséquent, le montant d'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire s'élève à **99 582,02 €**.

$$694\,086,74 \text{ €} / 6,97 \text{ €} = 99\,582,02 \text{ €}$$

Soit un préjudice sur l'économie agricole d'environ 0,92€ par m<sup>2</sup> de terre agricole.

<sup>26</sup> Il est admis qu'il faut un minimum de dix ans pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de ce dernier (cf : page 58).

## 9.2. Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole

Des mesures de compensation doivent être mises en place pour compenser les impacts générés par le projet et qui n'ont pas pu être évités et réduits. Ces mesures de compensation doivent être collectives et permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu, en volume ou en valeur.

Elles peuvent être effectuées en nature (mise à disposition d'un terrain ou d'un local, actions de communication et de promotion...) ou en investissement (outil de transformation, aide au démarrage ou au développement d'une entreprise valorisant la production agricole...).

Les compensations peuvent être mises en œuvre de manière directe par l'aménageur ou indirecte via d'éventuels fonds financiers régionaux/locaux. La concertation avec la profession agricole et les acteurs locaux permettent d'identifier les projets, en réflexion ou en cours, qui répondraient à leurs besoins. La compensation indirecte peut également venir en complément si les mesures directes envisagées sont inférieures à l'évaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire.

La société SAS Bonne nouvelle privilégie la mise en place d'un fonds financier local pour des projets agricoles collectifs qui permettent de reconstituer de la valeur ajoutée.

Par ailleurs, 11 régimes de compensation ont été notifiés dans l'instruction ministérielle, publiée le 27 septembre 2016 pour cadrer les mesures possibles (cf. figure 56).

Ainsi, dès l'octroi du permis de construire, le Maître d'ouvrage s'engage à déposer sur le fonds départemental de la Marne la somme de 99 582,02 € (cf. 6.2.3).

Le calendrier concernant les modalités de dépôt est le suivant :

T3 2023	Dépôt de l'Etude préalable
T4 2024	Début des travaux Versement de la compensation dans le fonds de compensation collective agricole de la Marne



**Aides aux investissements liés à la production primaire :** Prise en compte des effets sur les exploitations touchées, par l'incitation à engager de nouveaux investissements pour maintenir ou reconvertir une activité. La possibilité d'investissements collectifs est prévue par le régime



**Promotion des produits agricoles :** Soutien à la relance d'une production, création de circuits courts. Donner une nouvelle dynamique à la production impactée par le projet.



**Transformation et commercialisation de produits agricole :** Augmenter localement la plus-value des productions affectées par un projet foncier très consommateur d'espace agricole.



**Conseil pour les PME dans le secteur agricole :** peut couvrir les champs de la compétitivité et de l'innovation, la viabilité économique et environnementale et le cas échéant les normes de sécurité au travail. Conseil permettant de renforcer l'ancrage local des exploitations.



**Recherche et développement dans les secteurs agricole (et forestier) :** Aide allouée à un organisme de recherche. Financement de la recherche de nouveaux débouchés qui peut intéresser une filière spécialisée, affectée par une réduction foncière importante qui remet en cause sa viabilité.



**Transfert de connaissance et actions d'information dans le secteur agricole :** L'aide peut couvrir la formation professionnelle et l'acquisition de compétences, des projets de démonstration liés à des investissements ou des visites d'exploitations. Permet de contribuer à augmenter localement la plus-value des productions affectées par un projet.



**Systèmes de qualité :** La montée en gamme peut être une réponse à la perte de la quantité produite en raison d'une réduction foncière. Ce dispositif peut couvrir les études de marché, la conception et l'esthétique des produits, l'élaboration du dossier de reconnaissance.



**Aide à la finalité Régionale :** Les bénéficiaires sont des PME, dans le cadre d'un changement fondamental dans le processus de production ou d'une diversification.



**Aide à la formation d'une entreprise, hors secteur agricole :** Elles peuvent accompagner l'adaptation à l'emploi dans le cadre d'un projet bénéficiant d'un aide régionale telle que prévue dans « l'aide à la finalité Régionale ».



**Infrastructures locales :** Il s'agit d'améliorer l'environnement des entreprises et des consommateurs. Tout type de bénéficiaire est possible. Les réseaux d'échanges d'informations par exemple.



**Recherche, développement, innovation hors secteur agricole et forestier :** Cf point « Recherche et développement dans les secteurs agricole (et forestier).

**Figure 56 : Les 11 régimes de compensations notifiés dans l'instruction ministérielle en 2016.**

## 10. SYNTHÈSE ET CONCLUSION DE L'ÉTUDE PRÉALABLE

---

Le projet de lotissement impacte l'économie agricole sur environ 10,7 ha de terres agricoles. La parcelle agricole concernée par le projet est déclarée en culture céréalière et betteravière d'après le RPG (rotation de 5 ans).

Le projet impacte l'économie agricole d'abord directement par la perte des aides liées à la PAC et par la diminution définitive des surfaces agricoles. L'impact se traduit ensuite indirectement via la diminution de la valeur ajoutée générée dans les filières. Cette perte économique pour le monde agricole est évaluée à 694 086,74 €.

Cependant, la société Bonne Nouvelle a mené une réflexion en amont du projet actuel afin de réduire l'emprise du projet de 10,60 m afin de garantir une zone tampon entre les futures habitations et l'activité agricole présente à l'est du projet de lotissement.

Cette mesure ne permettant pas d'annuler l'impact pour le monde agricole. Par conséquent, il a été évalué un montant d'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire perdu qui s'élève à 99 582,02 €. Cette enveloppe financière est à prévoir par la société Bonne Nouvelle au titre de la compensation collective agricole et sera versée dans le fonds départemental de la Marne.

## 11. ANNEXES

### 11.1. Arrêté du 3 mai 2021 fixant le seuil de surface agricole prélevé au-delà duquel une étude préalable à la compensation collective agricole est obligatoire



Direction départementale des territoires

#### Arrêté

Fixant au titre de l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime, le seuil de surface agricole prélevé au-delà duquel une étude préalable pour la compensation collective agricole est obligatoire

**Le Préfet de la Marne**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite .**

**Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-3 et D.112-1-18 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 et R.122-2 ;

**Vu** la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

**Vu** le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 08 septembre 2015 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne ;

**Vu** l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne du 13 avril 2021, concernant le projet d'arrêté préfectoral fixant, au titre de l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime, un seuil spécifique au département de la Marne par dérogation au seuil national de 5 hectares ;

**Considérant** le rôle stratégique de l'économie agricole dans le département de la Marne et l'importance de la valeur ajoutée de ses productions;

**Considérant** la diversité des productions agricoles du département dont certaines exploitations sont de petite tailles;

**Considérant** que la pression foncière peut conduire à prélever des parcelles agricoles à forte valeur agronomique et que ces prélèvements mettent en péril la viabilité économique des exploitations agricoles;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires de la Marne ;

## ARRÊTÉ

### Article 1 – Dérogation au seuil national par défaut

Dans le département de la Marne, le seuil de la surface agricole prélevée à partir duquel les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics ou privés sont soumis à l'obligation d'une étude préalable, dans les cas et conditions prévus aux articles D.112-1-18 à D.112-2-22 du code rural de la pêche maritime est fixé à 3 hectares sur l'ensemble du territoire.

### Article 2 – bilan

L'adéquation de ce seuil fera l'objet d'un examen et d'un bilan dans un délai d'un an.

### Article 3 – Publication et entrée en vigueur

Cet arrêté est applicable aux projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés pour lesquels l'étude d'impact prévue à l'article L.122-1 du code de l'environnement est transmise à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement défini à l'article R.122-6 du code de l'environnement à compter du lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture.

### Article 4

Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale des territoires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Châlons-en-Champagne le **3 MAI 2021**

Le Préfet

Pierre N'GAHANE



## 11.2. Présentation de l'étude préalable à la compensation collective agricole et recommandations aux maîtres d'ouvrage (DDT 51)



### Études préalables et mesures de compensations agricoles Présentation et recommandations aux maîtres d'ouvrage

#### Objectif du dispositif

L'étude préalable aux mesures de compensations agricoles analyse les conséquences de projets d'aménagement sur l'économie agricole du territoire en mettant en œuvre si besoin une ou plusieurs compensations agricoles collectives. Elle vise donc à réparer un préjudice économique collectif que les indemnités individuelles versées aux exploitants ne compensent pas.

#### Mise en œuvre du dispositif

Un maître d'ouvrage doit réaliser une étude préalable si son projet répond à trois critères :

- 1) Le projet est soumis à étude d'impact environnementale systématique (cf. art. R.122-2 du code de l'environnement) ;
- 2) L'emprise du projet doit être située en tout ou partie sur une zone agricole, forestière, naturelle ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme et qui est ou a été affectée à une activité agricole (art L.311-1 code rural) dans les 5 ans précédant le dépôt du dossier (3 ans si zone AU) ;
- 3) La surface prélevée est supérieure ou égale à 3 hectares.

#### Le contenu de l'étude préalable

- 1) Une description du projet et le périmètre d'étude retenu
  - Une attention particulière sera portée au parcellaire qui doit être détaillé (nature et destination)
- 2) L'analyse de l'état initial de l'économie agricole
  - Qui doit justifier le périmètre retenu via une monographie des productions concernées jusqu'à leur première commercialisation
- 3) Les conséquences du projet sur l'économie agricole
- 4) Les mesures propres à éviter et/ou réduire les conséquences négatives du projet
- 5) Si besoin les mesures de compensations collectives envisagées

#### L'impact sur l'économie agricole

Un bilan chiffré global sera nécessairement calculé, mais il devra être justifié et complété. Un prélèvement foncier est en effet susceptible d'avoir des conséquences directes (perte de chiffres d'affaires cumulés), indirectes (augmentation des charges liées à des transports allongés), de portée générale (diminution du foncier disponible) ou plus ciblée (disparition d'un circuit court de commercialisation...), en amont (pour les fournisseurs) comme en aval (pour la commercialisation)..

L'étude des incidences du projet sera donc effectuée dans le cadre d'un périmètre fonctionnel, définis par des critères objectifs, en prenant compte de l'ensemble des acteurs et des infrastructures d'une chaîne allant de la production d'une filière à sa 1ère commercialisation (exploitations agricoles, fournisseurs, point de vente, transporteurs éventuels...). Les effets cumulés avec d'autres projets connus devront également être intégrés.

La perte économique sera évaluée sur une **durée de dix années** correspondant à la capacité de la filière agricole à régénérer cette perte grâce à un nouvel investissement.

Pour toute question ou information complémentaire merci de contacter le Service Urbanisme/Cellule Planification et Légimité :  
[dat-urba-amenagement@marne.gouv.fr](mailto:dat-urba-amenagement@marne.gouv.fr) - 03 26 70 82 51  
 40 Bd Anatole France CS 60554  
 51037 Châlons en Champagne cedex

Mise à jour 28/06/21

### Mesures d'évitement et de réduction

Les mesures d'évitement comme celles de réduction ne sont ni optionnelles ni secondaires. Elles témoignent de la prise en compte des enjeux agricoles dès la phase d'élaboration d'un projet.

Une mesure d'évitement visé l'impact à la source en offrant essentiellement des alternatives foncières lors de la conception du projet (choix du site, localisation et le dimensionnement des constructions, etc).

Les mesures de réduction offrent quant à elle un panel de possibilités plus étendu allant de la phase de conception (recherches d'optimisation des surfaces prélevées) à celle de la réalisation du projet (limitation des zones de travaux). Ces mesures pourront être de portée générale (réversibilité des aménagements permettant une remise en culture du site à moyen ou long terme) ou ciblée (la réduction sera d'autant plus significative si elle porte sur un élément ciblé du projet qui impacte particulièrement l'économie agricole).

Enfin comme les mesures compensatoires, les mesures d'évitement et de réduction sont directement liées aux productions impactées (l'artificialisation de parcelles de grandes cultures n'est pas « réduite » par leur transformation en secteur d'élevage après le projet).

### Les mesures compensatoires

Les mesures compensatoires sont mises en œuvre si des mesures de réduction et d'évitement n'ont pas été identifiées ou qu'elles s'avèrent insuffisantes au vu du des conséquences négatives du projet.

Elles visent à consolider l'économie agricole selon la typologie de production impactée (grandes cultures, viticulture, maraîchage-arboriculture-horticulture, élevage) et dans un périmètre prédéfini spatialement, au plus près du territoire impacté.

Simplement envisagées et/ou finalement retenues, elles doivent toutes être explicitées dans l'étude (modalités, temporalité) et avoir une traduction concrète sur le territoire (baisse collective des charges, augmentation du revenu moyen à l'hectare...).

L'étude préalable doit donc présenter des choix de compensations qui sont opérationnels, chiffrés et dont la temporalité est arrêtée. Les compensations peuvent être financières ou sous d'autres formes. La seule indication d'un montant financier mis à disposition d'un futur comité ne constitue pas une mesure compensatoire. La concertation avec les acteurs locaux doit être menée parallèlement à l'élaboration du projet et non pendant, ou après, sa phase d'instruction.

En complément des grandes familles de compensations décrites dans l'instruction technique du 22/9/2016 (reproduites en annexe), la réparation du préjudice agricole peut naturellement s'envisager sous la forme d'une redistribution foncière au sein des documents de planification : déclassement de parcelles constructibles en agricoles, mise en place de ZAP (Zones Agricoles Protégées) ou de PAEN (Périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels et Périurbains).

La chambre d'agriculture accompagne les projets locaux. Elle dispose d'une connaissance en temps réel du portefeuille des projets de territoire, auxquels il peut être éventuellement possible de contribuer sous la forme d'une mesure compensatoire.

### L'avis du Préfet

Le Préfet rend un avis dans les 4 mois qui suivent sa saisine en prenant compte de l'analyse de la CDPENAF (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers) qui porte sur :

- 1) L'existence d'effets négatifs notables du projet susceptibles d'affecter l'économie agricole ;
- 2) La nécessité de mettre en œuvre des mesures de compensations agricoles ;
- 3) La pertinence et la proportionnalité des mesures proposées.

Si des mesures de compensations agricoles sont jugées nécessaires, le maître d'ouvrage devra périodiquement informer le Préfet de leur mise en œuvre. L'avis de la commission précisera alors la première échéance d'information à respecter. Les modalités de suivi des mesures compensatoires doivent donc être précisées.

Pour toute question ou information complémentaire merci de contacter le Service Urbanisme/Cellule Planification et Légalité :

[ddt-urba-amenagement@marne.gouv.fr](mailto:ddt-urba-amenagement@marne.gouv.fr) - 03 26 70 82 51  
40 Bd Anatole France CS 60554  
51037 Châlons en Champagne cedex

Mise à jour 28/06/21

## 11.3. Cadre méthodologique de la DRAAF Grand Est



DRAAF Grand Est -  
Service régional de l'Économie Agricole et de l'Agroalimentaire (SREAA) Avril 2019

### Mise en œuvre du dispositif étude préalable et compensation agricole dans le Grand Est

Application du décret du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation

**L'agriculture est une composante importante de l'économie du Grand Est :**

#### Chiffres-clés

- **53 %** de la surface de la région consacrée à l'agriculture
- **72 200** actifs agricoles dont 40 000 chefs d'exploitation et coexploitants en 2016
- **38 000** salariés travaillant dans l'agroalimentaire (hors artisanat) en 2015 soit 10 % du total national.

Le rythme moyen de la consommation des terres agricoles dans le Grand Est est de **3 400 ha/an** entre 2010 et 2015 (Source : Agreste Teruti-Lucas).

Le prélèvement du foncier agricole diminue le potentiel économique de la «ferme Grand Est», mais aussi la capacité des sols végétalisés (agriculture, forêt, espaces naturels,...) à stocker la carbone. Cette capacité de stockage du carbone est pourtant essentielle pour lutter contre le changement climatique.

Afin de parvenir à une consommation raisonnée des espaces et au maintien du potentiel économique du territoire, les mesures préexistantes en faveur de la protection des terres agricoles ont été renforcées avec le décret n°2016-1190 du 31 août 2016, entré en vigueur le 1er décembre 2016.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'économie agricole doivent faire l'objet d'une étude préalable. Cette étude comporte les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour **éviter et réduire** les effets négatifs notables du projet ainsi que les mesures de **compensation** permettant de consolider l'économie agricole du territoire.

#### 1. Les projets concernés par l'étude préalable

Tout projet répondant simultanément aux trois critères suivants est soumis à étude préalable :

- Projet soumis à étude d'impact environnemental de façon systématique (prévue à l'art. R 122-2 du code de l'environnement) et transmis à l'autorité environnementale à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016
- Projet situé sur des terres à usage agricole ou ayant connu une activité agricole dans les 5 dernières années (ou 3 dernières années en zone à urbaniser (AU))
- Surface prélevée supérieure ou égale à un seuil fixé par arrêté préfectoral dans les départements des Ardennes, de l'Aube, de la Meuse, des Vosges et du Bas-Rhin. Sous réserve d'un nouvel arrêté, ce seuil est de 5 ha dans les autres départements du Grand Est à la date du 1er avril 2019 (la liste des arrêtés en vigueur est disponible sur le site internet des préfectures et de la DRAAF Grand Est).

En zone AOC, la surface retenue est l'emprise concernée par la zone AOC, indépendamment de l'activité exercée.

Liste des seuils de surface par département (au 1er avril 2019) :

Ardennes	3 ha	Meuse	5 ha ou 1 ha si production spécialisée (consulter l'arrêté préfectoral pour connaître les productions concernées)
Aube	5 ha ou 2 ha si maraîchage (contacter la DDT pour connaître la liste des communes concernées)	Vosges	1 ha ou 2 ha selon le type de production (consulter l'arrêté préfectoral pour connaître les productions concernées)
Bas-Rhin	5 ha pondérés selon la culture	Haute-Marne, Marne, Meurthe et Moselle, Moselle, Haut-Rhin	5 ha

Le schéma suivant (schéma 1) permet de déterminer si le projet est soumis ou non à étude préalable.

## Votre projet est-il soumis à une étude préalable ?

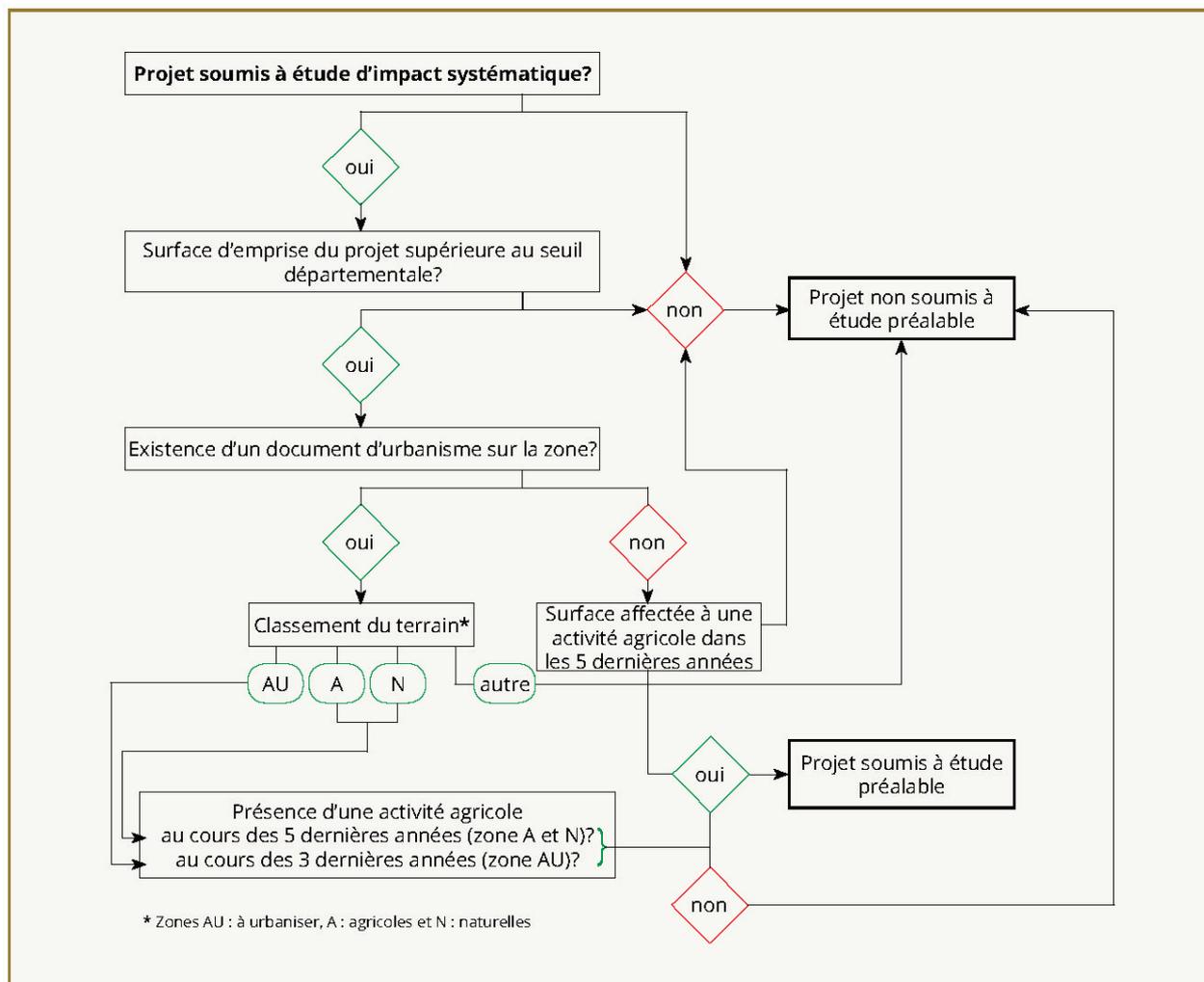


Schéma 1 : méthode pour identifier si le projet est soumis à étude préalable

## 2. Le contenu de l'étude préalable

Au cours de l'élaboration du projet, le maître d'ouvrage, public ou privé, doit réfléchir à ses effets sur l'économie agricole du territoire et doit étudier les voies possibles d'évitement et de réduction des impacts. En cas de consommation d'espaces agricoles, naturelles ou forestiers, et **après prise en compte des mesures d'évitement et de réduction**, le maître d'ouvrage doit compenser les effets négatifs notables de son projet sur l'économie agricole du territoire concerné. Il présente cette réflexion dans l'étude préalable transmise au préfet.

L'étude fera l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du préfet (Détail de la procédure en page 4).



**Préalablement au dépôt de l'étude, une rencontre entre le maître d'ouvrage et le secrétariat de la CDPENAF, représenté par la Direction Départementale des Territoires (DDT), est recommandée afin de s'assurer de la complétude du dossier et de sa conformité vis-à-vis des attentes de la CDPENAF.**

L'étude préalable doit contenir les éléments suivants (Art. D112-1-19 du Code Rural et de la Pêche Maritime) :

- **Description du projet et délimitation du territoire concerné**

Le territoire concerné par le projet doit être justifié. Dans le cas où le projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres aménagements, le périmètre d'étude est élargi à l'ensemble du projet.

- **Analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné**

Cette analyse porte sur l'ensemble des acteurs de la filière agricole impactée sur le territoire. Elle prend en compte la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants, auxquels s'ajoutent les entreprises amont et aval concernées par la consommation de surfaces agricoles.

- **Étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire**

L'étude intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus.

Exemple d'effet positif : développement d'un bassin de consommation

Exemple d'effet négatif : destruction de terres à haut potentiel agricole, fragilisation d'un maillon de la filière agricole, morcellement du parcellaire d'une exploitation agricole

- **Mesures d'évitement et de réduction**

La priorité est d'éviter la consommation de foncier agricole. Si les possibilités d'évitement sont inenvisageables, l'emprise sur le foncier doit être réduite à son maximum. L'étude préalable établit clairement que les mesures d'évitement et de réduction ont été correctement étudiées, et les raisons pour lesquelles elles n'auraient pas été retenues.

- **Mesures de compensation collective pour consolider l'économie agricole**

Le porteur de projet détermine dans l'étude préalable les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné. Une évaluation chiffrée du coût de ses mesures est réalisée et un suivi doit être mis en place.

## La compensation agricole collective

Dans le cadre de projets consommateurs d'espaces agricoles, et après la prise en compte des mesures d'évitement et de réduction, le porteur de projet doit compenser les effets négatifs notables de son projet sur l'économie agricole du territoire concerné.

La compensation agricole collective doit **bénéficier à l'ensemble des acteurs du périmètre concerné**, défini dans l'étude préalable, elle est à différencier des indemnités d'éviction dues individuellement aux propriétaires ou exploitants expropriés ou évincés.

L'étude préalable peut proposer des compensations à caractère financier ou sous d'autres formes :

- compensation foncière collective : réhabilitation de friches, aménagement foncier (au delà des obligations légales)
- financement de projets collectifs : financement d'études, développement de circuits courts, promotion des produits agricoles, aides à la diversification
- compensation indirecte via un fonds de compensation créé localement, dans les cas où des compensations directes ne peuvent pas être proposées. Dans ce cas, l'intégralité des contributions du maître d'ouvrage à un tel fonds doit être employée aux mesures de compensation.

La compensation doit être compatible avec les régimes d'aides à l'agriculture, notifiés par l'Union Européenne.

### 3. Procédure d'examen de l'étude préalable

L'étude préalable est adressée par le maître d'ouvrage au préfet, par tout moyen permettant d'apporter la preuve de sa date de réception. Le préfet transmet l'étude à la CDPENAF qui émet un avis motivé (voir schéma 2).

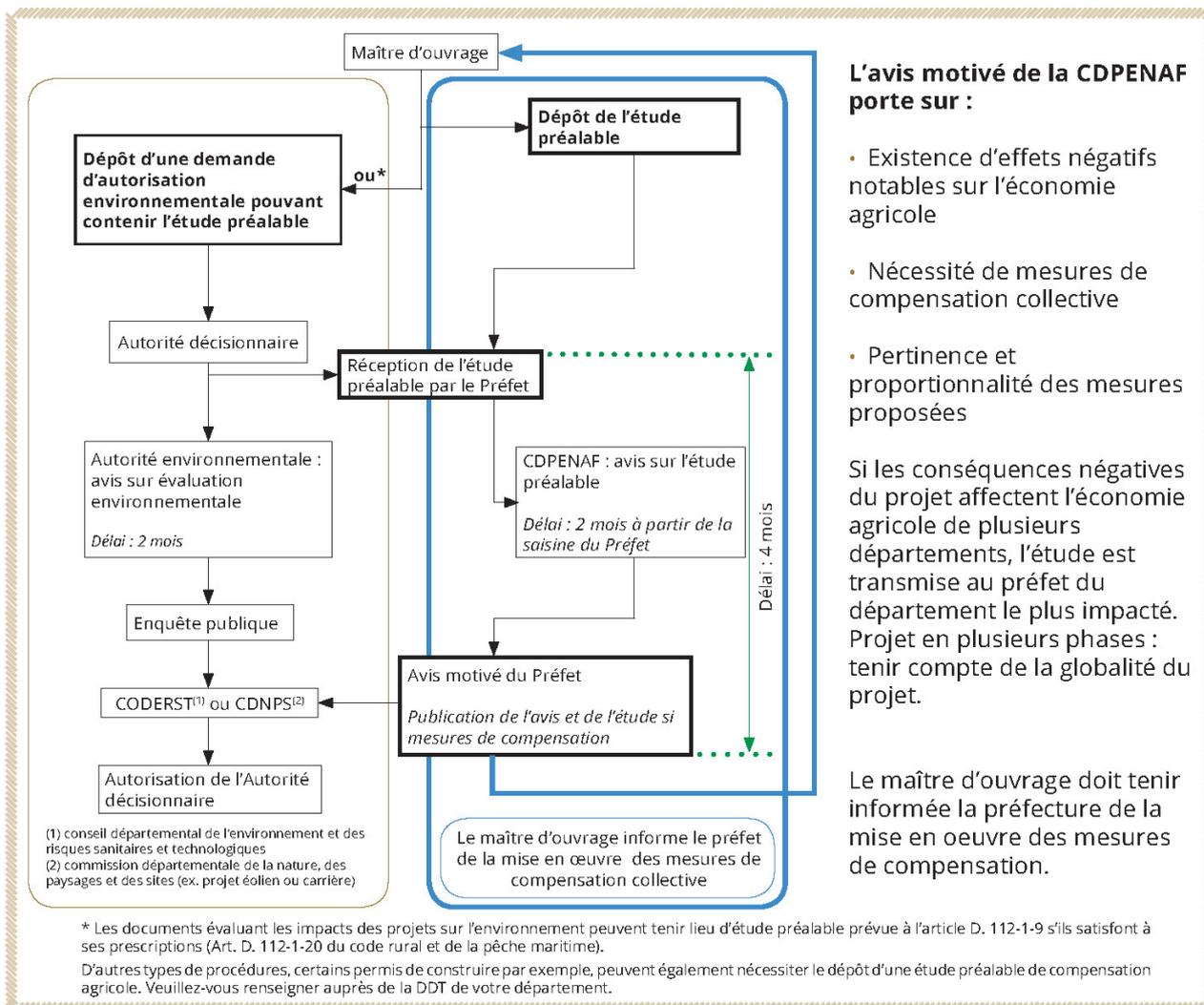


Schéma 2 : les différentes étapes de la procédure d'examen de l'étude préalable

**Pour plus d'informations sur le dispositif, veuillez contacter le service en charge de la CDPENAF en DDT :**

Ardenne : ddt@ardennes.gouv.fr	Meurthe-et-Moselle : ddt-afc-espacerural@meurthe-et-moselle.gouv.fr
Aube : ddt.cdpenaf@aube.gouv.fr	Moselle : ddt-cdpenaf@moselle.gouv.fr.
Marne : ddt-cdpenaf@marne.gouv.fr	Bas Rhin : ddt-sadr@haut-rhin.gouv.fr
Ht-Marne : ddt-cdpenaf@haute-marne.gouv.fr	Haut Rhin : ddt@haut-rhin.gouv.fr
Meuse : ddt-cdpenaf@meuse.gouv.fr	Vosges : ddt-seaf-batdr@vosges.gouv.fr



**Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF)**  
Service régional de l'Économie Agricole et de l'Agroalimentaire (SREAA)  
Parc technologique du Mont Bernard  
4, rue Dom Pierre Pérignon  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél : 03 69 32 51 68 - Fax : 03 69 32 51 60  
courriel : sreaa-draaf-grand-est@agriculture.gouv.fr

- Directeur régional : **Sylvestre CHAGNARD**
- Directeur de publication : **Raphaël GUILLET**
- Rédacteur : **Sophie BALDELLI**
- Composition : **DRAAF - SRISE, site de Strasbourg**

## 12. GLOSSAIRE

---

### **PBS (Production brute Standard) :**

C'est un coefficient qui permet de représenter la valeur de la production potentielle à l'hectare ou par tête d'animal hors aide. Ce sont des ordres de grandeur définissant un potentiel de production de l'exploitation agricole, cela ne traduit pas une variation du chiffre d'affaires.

### **Produit Brut :**

Le produit brut à l'hectare correspond aux rendements X prix unitaire des ventes des produits -> équivalent au chiffre d'affaires soit :

Produit brut = quantité produite X prix de vente

### **Marge Brute :**

La marge brute = produit brut - les consommations intermédiaires (charges opérationnelles/approvisionnements), qui disparaissent dans l'acte de production.

### **Valeur Ajoutée Brute :**

La valeur ajoutée brute = (Production X Prix de vente unitaire du produit) – les coûts directs de production (charges).