

## Aménagement du Data Center Orange

### – PAE Amilly et Mainvilliers (28)



## Étude de compensation agricole et mesures de compensations collectives agricoles

## Table des matières

A.	Préambule.....	3
	1.Rappel du contexte règlementaire .....	3
	2.Rappel du contexte local (cahier des charges de la DDT28) .....	4
B.	Description du projet et délimitation du territoire .....	6
	1.Les communes d'accueil du projet .....	6
	2.La description du projet.....	8
	3.Définition du territoire d'études.....	12
C.	Analyse de l'état initial de l'économie agricole.....	14
	1.Contexte général agricole du département d'Eure-et-Loir .....	14
	2.description des exploitations agricoles du territoire d'étude .....	14
	3.Asolement majoritaire du territoire .....	16
	4.Potentiel agronomique du territoire .....	20
	5.Filières et dynamiques agricoles du territoire .....	21
	6.Bilan de l'économie locale .....	23
D.	ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE.....	25
	1.Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	25
	2.Les pressions foncières cumulés sur les espaces agricoles sur le périmètre d'étude et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération .....	29
	3.Evaluation financière globale des impacts.....	44
E.	Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet	45
	1.Éviter- Réduire .....	45
	2.Mesures de réduction envisagées .....	48
F.	Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire	49
	1.Participer à un fond de compensation départemental .....	49



## A. Préambule

### 1. Rappel du contexte règlementaire

L'objet de la mission consiste à réaliser les études prévues par le décret 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.

Ce décret définit les cinq rubriques du contenu de l'étude :

« 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;

« 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

« 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle 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 ;

« 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;

« 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.

#### **A noter**

Le dossier a été réalisé par le Service Etudes & Développement de la Safer du Centre.

La partie sur l'analyse de l'état initial de l'économie agricole ainsi que l'étude des effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire ont fait d'une collaboration avec la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir.

## 2. Rappel du contexte local (cahier des charges de la DDT28)

### **L'Eure-et-Loir, un département rural : conséquences sur l'activité agricole**

En Eure-et-Loir, le phénomène de périurbanisation concerne une part importante des espaces ouverts du territoire.

Cette situation, combinée aux autres facteurs de vieillissement de la population agricole, de mutation des structures agricoles et des difficultés conjoncturelles des filières, fait que l'Eure-et-Loir a, par exemple entre 2000 et 2010, perdu chaque année 88 exploitations soit plus de 17 % depuis 2000. Sur les 10 dernières années, ce sont environ 440 hectares agricoles qui disparaissent par an.

Malgré ces tendances, l'agriculture demeure une composante essentielle de l'économie eurélienne et de son occupation des sols. Ainsi, elle occupe 76 % de la surface du département. La production agricole du département atteint 890 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Par ailleurs, la demande sociale en produits de proximité, en paysages de qualité, constitue un levier fort pour redynamiser cette filière. Cela doit permettre de l'encourager à investir dans la diversification, dans de nouvelles filières, de nouveaux modes de distribution, afin de mieux sécuriser les revenus agricoles ou encore attirer de jeunes agriculteurs.

L'enjeu est donc de parvenir à une consommation raisonnée des espaces, à concilier et faire communiquer les aménagements et une agriculture qui doit s'adapter à l'évolution constante de son environnement.

Il est donc indispensable que les projets d'aménagement intègrent très en amont leur insertion dans un territoire agricole qui possède son propre fonctionnement, afin de l'impacter au minimum, et d'accompagner si nécessaire son évolution.

Avec ces précautions, l'agriculture eurélienne qui constitue un patrimoine et une ressource importants, pourra se pérenniser en conservant un modèle économique viable.


### La compensation collective agricole : pourquoi ?

### **Le prélèvement foncier diminue le potentiel économique de la " ferme eurélienne "**

Le prélèvement cumulé de terres agricoles contribue à :

- la diminution des productions de la ferme eurélienne et de son chiffre d'affaires et impacte les entreprises agroalimentaires et les circuits courts,
- la diminution des emplois du secteur d'activité,
- la déstabilisation des exploitations freinant ainsi leur dynamisme (manque de visibilité pour réaliser des investissements agricoles afin de faire évoluer les exploitations),
- la dégradation des aménités : biodiversité, paysage et cadre de vie.

Il engendre ainsi un certain nombre de nuisances pour l'activité économique agricole, parmi lesquelles :

- 
- la raréfaction des terres disponibles qui limite la possibilité de confortation, d'installation et de restructuration des exploitations,
  - le développement de surcoûts et des difficultés de fonctionnement (nécessité d'acquérir du matériel adapté, allongements de parcours, sécurisations des parcelles),
  - l'accroissement des phénomènes de rétention foncière,
  - la déstabilisation des filières.

Le maintien du chiffre d'affaires global de l'économie agricole d'Eure-et-Loir, ainsi que celui d'un territoire agricole dynamique, ne peut se réaliser que par la pérennisation du potentiel économique global à laquelle la compensation collective agricole contribue. Cette compensation permet de contribuer à réparer l'impact d'un projet, sur la structuration et le fonctionnement de l'agriculture du territoire.

Cette compensation ne concerne pas la réparation du préjudice individuel subi par l'exploitant impacté. L'indemnisation individuelle de l'exploitant est déterminée selon les principes du code de l'expropriation, au cas par cas ou en application des protocoles d'accord avec les OPA.

### **Les différentes compensations agricoles**

Lorsqu'un aménagement consomme des terres agricoles, l'aménageur paie actuellement :

- **le prix du terrain** agricole au propriétaire ainsi que **l'indemnité de emploi** (dans le cas de projets déclarés d'utilité publique),
- **l'indemnité d'éviction** à l'exploitation : cette indemnité comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire (de 6 à 10 ans) au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction ainsi que les pertes de fumures et arrières fumures. Cette indemnité peut-être fixée au niveau départemental par une convention entre les organisations professionnelles agricoles et la DDFIP,
- les **indemnités accessoires** relevant du juge de l'expropriation. et /ou du protocole régional relatif à l'indemnisation des exploitants évincés lors d'acquisitions immobilières.

Le nouveau dispositif réglementaire ajoute :

- une **compensation collective agricole** qui doit compenser les effets négatifs pour la filière agricole de la consommation des terres agricoles générée par l'aménagement, dans le cas de projets soumis à étude d'impact environnemental systématique, et dépassant 1ha de consommation de terres à usage agricole.  
Pour chaque type de culture, il s'agit donc d'évaluer les effets positifs et négatifs pour l'amont et l'aval de la filière agricole.

**Le cahier des charges élaboré par la DDT 28 précise que l'étude sera proportionnée avec les enjeux agricoles du territoire et la taille du projet.**

## B. Description du projet et délimitation du territoire

### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ; 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ; »

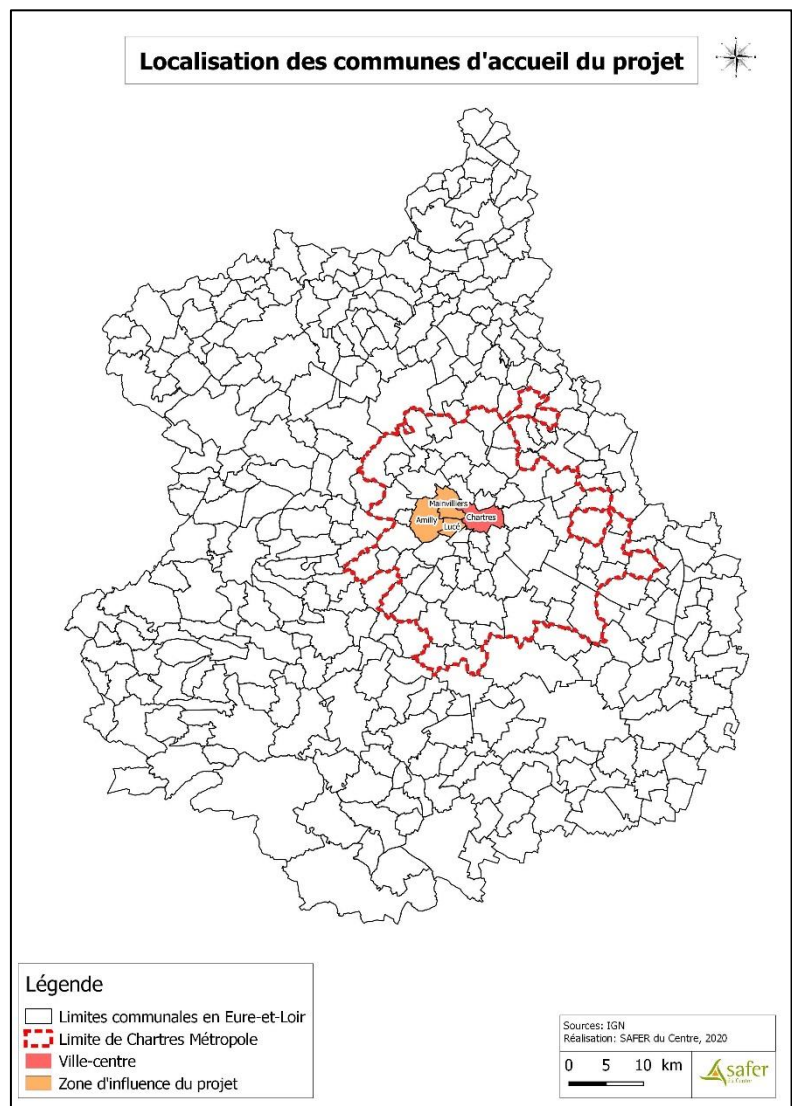
### 1. Les communes d'accueil du projet

Le projet de Data Center d'Orange se situe dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée Pôle Ouest, à cheval sur les communes d'Amilly et Mainvilliers à l'Ouest de Chartres, en Eure-et-Loir. Ces communes font partie de Chartres Métropole.

La commune de Lucé, limitrophe à la ZAC Pôle Ouest, est concernée par la réalisation de ce projet avec notamment un impact sur les déplacements agricoles mais aussi sur les pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles de son territoire.

A noter que Mainvilliers et Lucé font partie du pôle urbain défini dans le SCOT de Chartres Métropole approuvé en 2020.

Lucé et Mainvilliers sont respectivement la deuxième et la troisième commune de l'agglomération en termes de population, avec 15 404 et 11 182 habitants en 2017. Cependant leur évolution démographique ne connaît pas la même dynamique : une hausse de 12% entre 1999 et 2017 sur Mainvilliers et sur la même période une baisse de 13% sur la commune de Lucé.



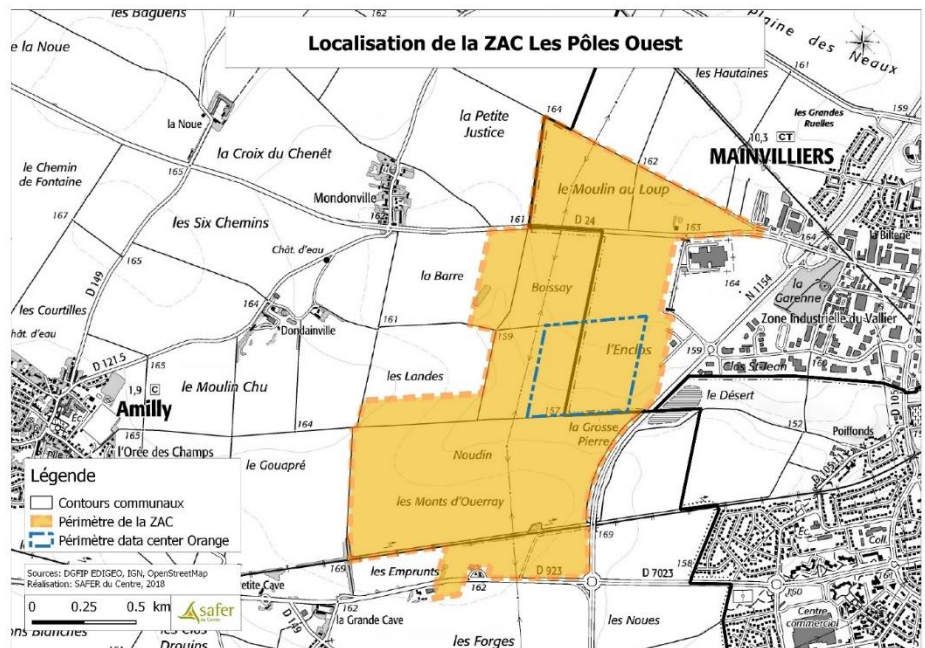


## 2. La description du projet

### Un projet intégré au PAE Pôle Ouest

La Zone d'Aménagement Concerté Pôle Ouest est portée par Chartres Aménagement, Société Publique locale qui intervient pour le compte de ses actionnaires (Chartres Métropole, Ville de Chartres...) à travers des opérations d'aménagement et des réalisations d'équipements. Elle agit en tant qu'aménageur de la zone. Le dossier de réalisation de la ZAC date de

La ZAC d'une superficie d'environ 203 ha est prévue à l'Ouest de la rocade RN 1154, à la fois sur Amilly et Mainvilliers entre les voies de chemins de fer Chartres-Saint-Sauver et Chartres-Le Mans. Outre la desserte par la RN 1154, le projet de ZAC est desservi par la RN 154 (vers Dreux au Nord et vers l'A10) et par la RN 10. Les liaisons Est/Ouest sont assurées par la RD 24, au Nord du site de la ZAC, et par la RD 923, au Sud. Un échangeur permet de relier efficacement et dans les deux sens la RD 24 à la RN 1154 au Nord du site, et un autre relie la RD 923 à la RN 1154 au Sud du site.



Vue du site de la ZAC, en direction du Nord depuis la RD 24, en juin 2018 ; Source : Google



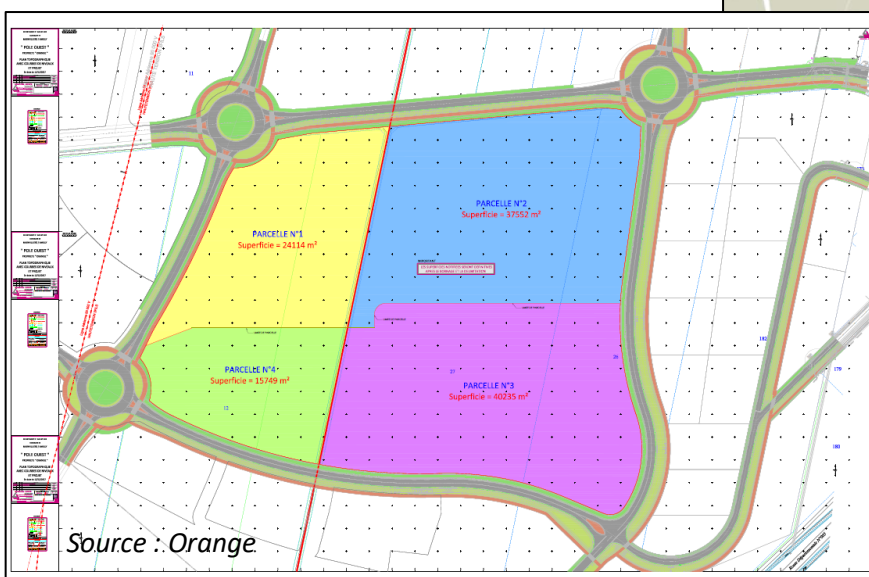
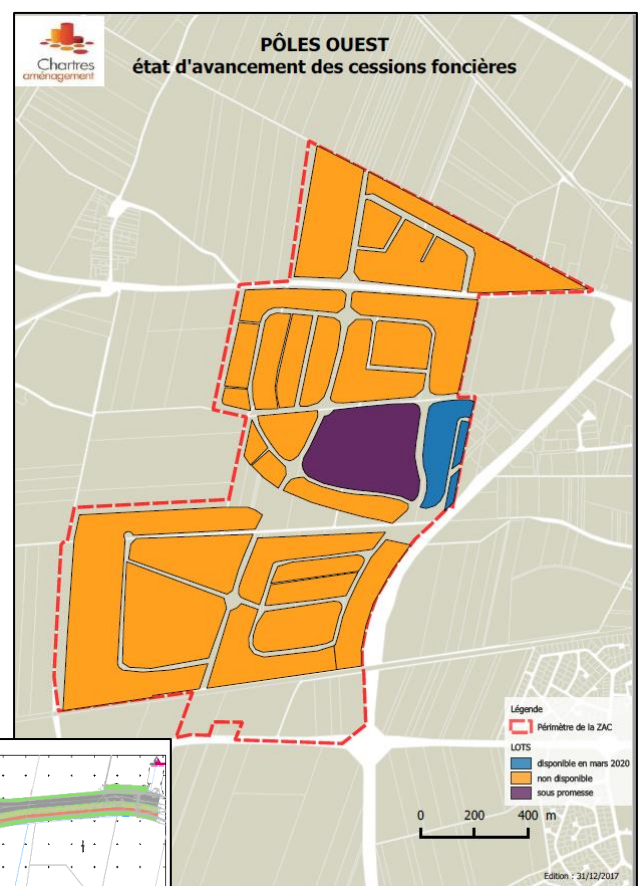
Afin de contribuer au développement économique de l'agglomération de Chartres, la ZAC a une vocation principale de zone d'activités, qui sera agrémentée d'un important programme d'équipements publics (voirie, espaces verts). Les élus et les acteurs locaux ont opté dès 2007 pour une zone d'activités dite de nouvelle génération, inscrite dans une démarche environnementale et un aménagement qualitatif participant au développement durable du territoire.

Le principal enjeu du projet de ZAC réside en la qualité du tissu urbain qui y sera construit. Il s'agit d'exploiter les atouts de ce site vierge, en frange du pôle urbain de l'agglomération et offrant des vues remarquables vers la cathédrale de Chartres, tout en composant avec des contraintes fortes telles que l'optimisation du foncier et la proximité d'infrastructures routières à l'origine de nuisances (bruit, pollution). Ce contexte s'applique au data center d'Orange, qui doit s'inscrire au sein de la trame du projet urbain.

### **Le projet Data Center d'Orange**

Le projet de data center est porté par Orange et s'inscrit au cœur de la ZAC.

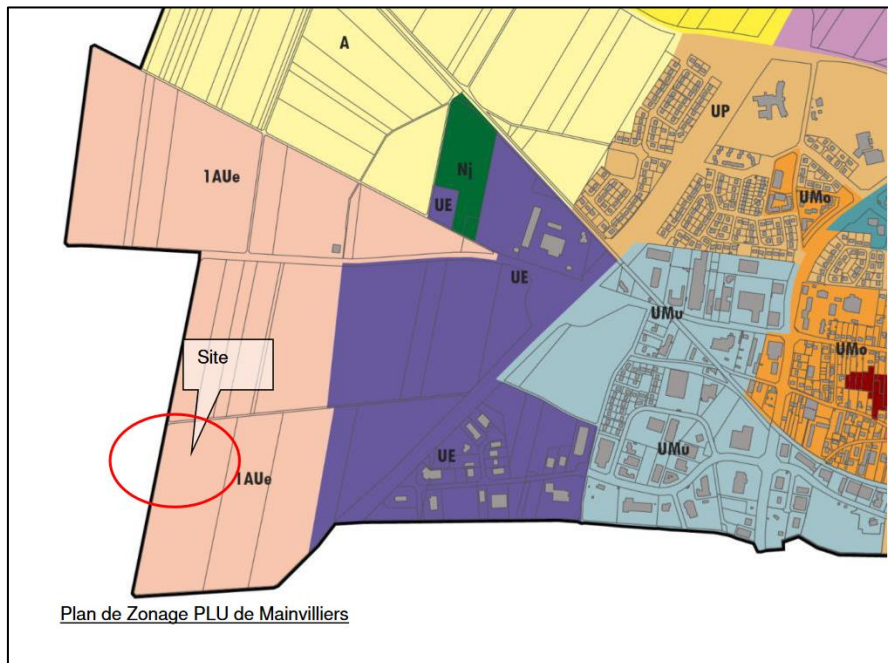
Il est implanté sur 3 parcelles : ZV 26 partielle, ZV 27 partielle et YB 12 partielle (voir détail ci-dessous). Le projet s'étend sur une superficie de 11,6750 ha au regard des documents transmis par Orange.



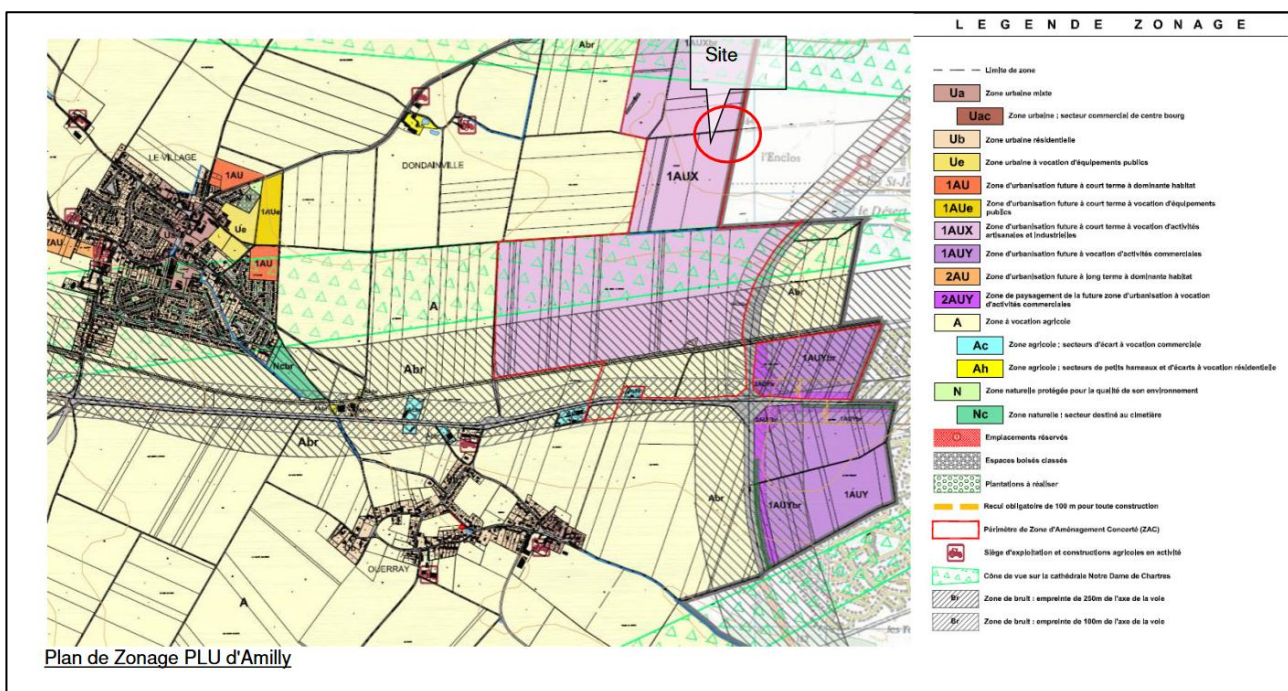
Source : Chartres Aménagement

Le site d'implantation du projet est concerné par les zonages d'urbanisme suivants :

-1AUe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mainvilliers. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui, à court terme, a pour vocation une dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Le projet respecte l'ensemble des dispositions du PLU qui lui sont applicables (Source PLU de Mainvilliers – approuvé le 24 février 2014)



-1AUX du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Amilly. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui, à court terme, a pour vocation une dominante d'activités économiques : bureaux, artisanat, services, industrie. (Source PLU d'Amilly – mise à jour le 26 septembre 2014)



Le projet n'est pas situé dans un cône de vue sur la cathédrale de Chartres.

Le site choisi pour le projet est localisé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pôle Ouest sur la commune de Mainvilliers, mais également dans sa partie la plus à l'Ouest, sur la commune d'Amilly. Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) précisent bien que les pôles mixtes sont destinés à recevoir des activités diverses « en développement », des activités de services aux entreprises ou encore connexes aux différents pôles voisins. Un Data Center est un centre de traitement contenant les serveurs informatiques qui stockent les données numériques et dans lequel les entreprises peuvent notamment louer un espace de stockage, il s'agit bien d'une activité de services à destination des entreprises de la ZAC et plus largement du bassin économique et des habitants du Département.

Le Data Center occupera 1/8e de la surface de secteur des pôles mixtes.

Le projet nécessitera dans une première phase la construction de trois bâtiments :

- Un bâtiment accueil (PCS) : accueil visiteurs, poste de sécurité
- Un bâtiment tertiaire : locaux administratifs, poste de sécurité incendie
- Un bâtiment informatique : salle d'hébergement de serveurs informatiques, locaux de maintenance, locaux techniques.

Chartres Aménagement, aménageur de la ZAC veillera à ce que les autres terrains disponibles soient dédiés à l'accueil d'activités économiques à dominante artisanale conformément aux prescriptions du dossier de la DUP.



Après la construction en 2012 du data center Val-de-Reuil 1 et le lancement mai 2019 du Val-de-Reuil 2, dans le cahier des charges d'orange, il était prévu que le troisième devrait se situer à moins de 100 km des deux sites normands. Tout cela pour avoir une réplique synchrone des données dans les meilleures conditions. Cela permet un basculement entre les deux territoires sans aucune difficulté. Le site eurélien est relié à aux sites normands grâce à un réseau à très haut débit et à faible latence. Enfin, la proximité de la région parisienne a joué un rôle complémentaire, puisque Orange possède beaucoup d'infrastructures ou de clients en Ile-de-France.



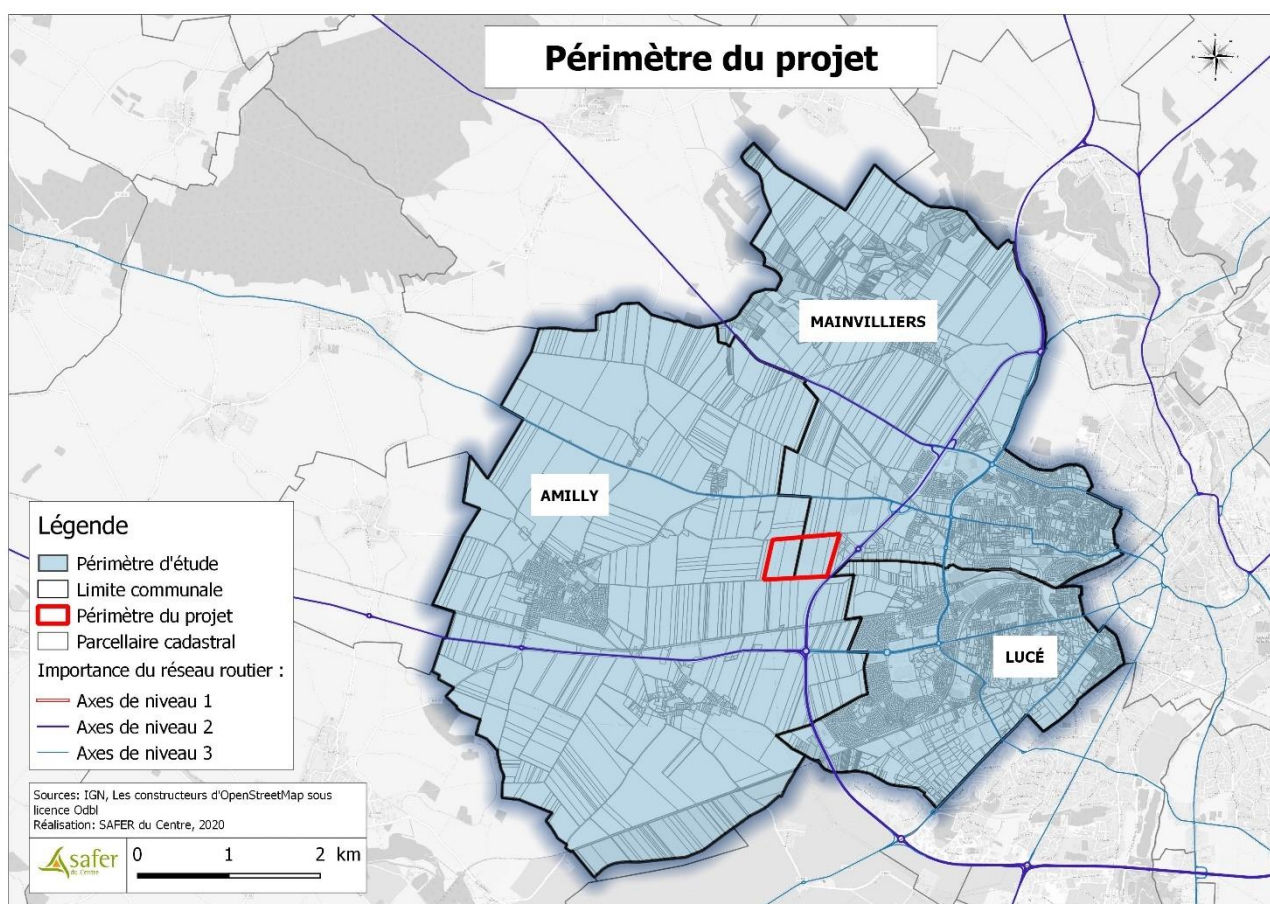
### 3. Définition du territoire d'études

Cette partie vise à définir un territoire d'études cohérent et homogène sur le plan de l'économie agricole. Ce territoire servira de base de travail (assolement, filière, économie, emploi,...) à l'ensemble de l'étude.

Le chier des charges définies par la CDPENAF 28 prévoit deux périmètres d'études

**Périmètre du projet :** Emprise du projet et des travaux, durée de mise en œuvre et description.

**Périmètre de l'étude :** Proposé dans le cadre de l'étude au vu des informations recueillies.



Deux périmètres seront étudiés : le périmètre d'impacts directs appelé périmètre du projet et la zone d'influence du projet appelé périmètre d'étude.

Dans le périmètre direct, à noter que le foncier agricole avait été acquis par Chartres Aménagement en 2017 et des conventions d'occupations précaires avaient été signées avec les deux exploitants cultivant les 2 parcelles et dont le siège se situait sur Amilly.

Les parcelles ZV 26 et 27 ont été acquises respectivement en mai 2017 et en décembre 2017. Elles n'ont pas été exploitées depuis cette date pour cause de fouilles archéologiques.

La détermination du territoire concerné est constituée du périmètre des communes sur lesquelles le projet est mis en place et des communes à proximité immédiate du projet. Le premier périmètre impacté par le projet est ainsi constitué des communes de Mainvilliers (1192 ha), d'Amilly (2001 ha) et de Lucé (606 ha).

Le périmètre d'études retenu s'explique en prenant en compte notamment la problématique liée aux moissons. Dans les faits, le Data center d'Orange va entraîner des déplacements pour la réalisation du chantier mais aussi de particuliers une fois que le site sera opérationnel (personnel du site). Ces itinéraires peuvent également être empruntés par les véhicules agricoles, et d'autant plus en période de moisson ou la circulation agricole est amplifiée. L'étude doit mentionner un périmètre suffisamment large pour en tenir compte.

La commune de Lucé a été intégrée au périmètre pour les raisons suivantes. Tout d'abord, les surfaces agricoles sont peu nombreuses sur cette commune très urbanisée. Il y a peu d'accès aux parcelles pour les exploitants agricoles car le côté Est de la Commune est bordé par Chartres où les possibilités de circulations sont très réduites pour les engins agricoles. Les parcelles agricoles de la commune sont essentiellement situées aux abords du projet d'Orange. Cela donc que les engins agricoles ont peu d'itinéraires pour circuler et que le trafic agricole se concentre sur ses axes. Sur la carte ont peu dégager deux axes Ouest-Est menant aux parcelles de Lucé et un axe Sud-Est. Deux de ses trois axes passent aux abords des parcelles du projet d'Orange, il faut donc intégrer les parcelles de Lucé concernées.

D'autre part, il y a un silo de la coopérative SCAEL à Lucé, alors qu'un autre silo de la même coopérative est présent à Amilly, tandis qu'il n'y a pas de silo à Mainvilliers. La présence aussi rapprochée de deux silos traduit un approvisionnement intensif pendant la période de moisson, et donc illustre l'importance des axes cités précédemment.

L'activité prévue par Orange s'insère ainsi au cœur d'un espace agricole dynamique, et la dynamique de cet espace est essentiellement axée entre Lucé et Amilly.

### **A retenir**

Le périmètre du projet correspondra aux parcelles ZV 26 partielle, ZV 27 partielle et YB 12 partielle. Le périmètre d'études sera celui des communes d'Amilly, Lucé et Mainvilliers.



## C. Analyse de l'état initial de l'économie agricole

Partie réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir.

### 1. Contexte général agricole du département d'Eure-et-Loir

Le projet de Data Center est situé sur la commune de Mainvilliers dans le département d'Eure-et-Loir. Le département a une forte activité agricole pratiquée sur 455 157 ha de Surface Agricole Utile (SAU), soit 77% de la superficie du territoire en 2019 (source : Agreste Statistique Agricole annuelle). La SAU au plan national, ne couvre que 54% du territoire.

Le département est spécialisé dans la production de céréales et d'oléo-protéagineux, avec 382 000 ha dédiés à la production de ces cultures. Il s'agit du 1<sup>er</sup> département français producteur d'oléo-protéagineux et un des tout premiers de céréales. Outre sa spécialisation en grandes cultures, le département présente également une activité de production animale, avec un cheptel d'animaux total de 77 676 équivalents UGB (Unité Gros Bovin). Ces productions animales sont variées, avec des produits issus d'élevages bovins, porcins, caprins et ovins.

En 2019, la Chambre d'Agriculture recense 3 642 exploitations sur le département et estime que le secteur est pourvoyeur d'environ 12 000 emplois, issus des filières amont et/ou aval. La SAU est de 125 ha en moyenne par exploitation sur le département. Celle-ci est en augmentation de 20 ha entre 2010 et 2019. Les agriculteurs sont engagés aussi bien dans des filières longues que dans des filières courtes. Cette dernière comptabilise 300 producteurs sur l'ensemble du département.

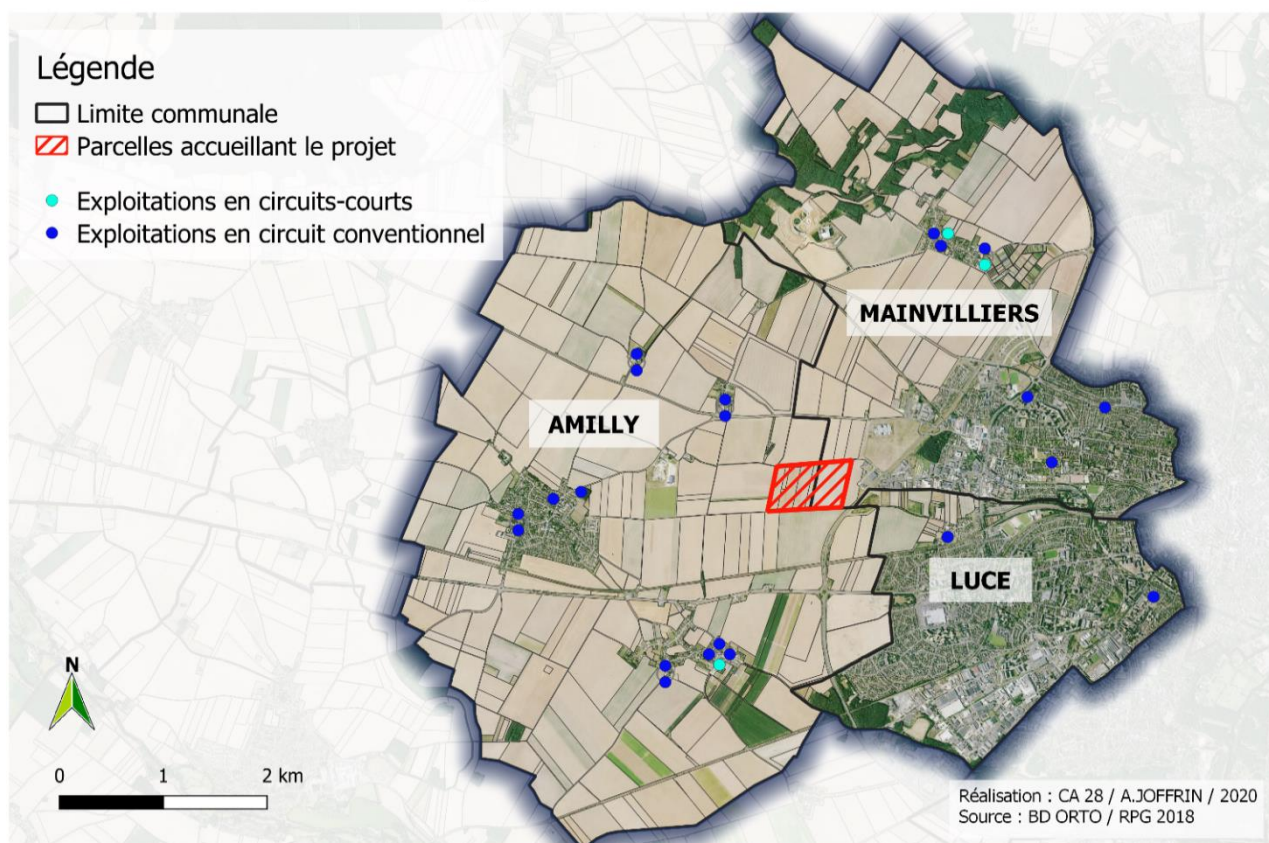
### 2. DESCRIPTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DU TERRITOIRE D'ETUDE

#### Nombre et statuts des exploitations

D'après les données du Recensement Agricole (RA) de 2010, 32 exploitations ont leur **siège** sur le territoire d'étude, avec 12 exploitations localisées à Mainvilliers, 15 exploitations à Amilly et 5 exploitations à Lucé.

En 2019, suivant les données recensées par la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, 26 exploitations agricoles ont leur siège sur le territoire. Entre 2010 et 2019, il y a donc eu une diminution de 18,75% du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire :

## Localisation des sièges d'exploitations sur le territoire d'étude



La même année, la moyenne d'âge des chefs d'exploitations sur les 26 exploitations recensées par la Chambre d'Agriculture sur le territoire d'étude est de 57 ans, soit une valeur plus élevée que la moyenne d'âge départementale établie à 52 ans (source : Agreste).

Sur le territoire, les exploitations sont majoritairement en faire-valoir indirect, avec respectivement 97,5%, 91,8% et 100% de la Surface Agricole Utile (SAU) en fermage sur les communes de Mainvilliers, Amilly et Lucé. Ces valeurs sont supérieures à celles du département où 87,3% des exploitations sont en fermage.

### Taille et productions des exploitations

En 2010, d'après les données du recensement agricole, les exploitations du territoire sont majoritairement tournées vers les grandes cultures. Ainsi, sur les 32 exploitations du territoire d'étude recensées en 2010, 30 ont au moins une activité céréalière.

On trouve également des exploitations tournées vers le maraîchage. En 2019, sur le territoire d'étude, la Chambre d'Agriculture recense 4 exploitations ayant au moins une activité de maraîchage. Deux de ces exploitations se distinguent en particulier par leur grande surface et leur atelier de commercialisation (local de vente directe sur site d'exploitation, voir carte précédente). L'une de ses deux dernières possède deux sites de commercialisation : un site de cueillette et une boutique (voir carte précédente). On note également

sur le territoire une exploitation avec un atelier « arboriculture » et deux exploitations avec un atelier « apiculture ».

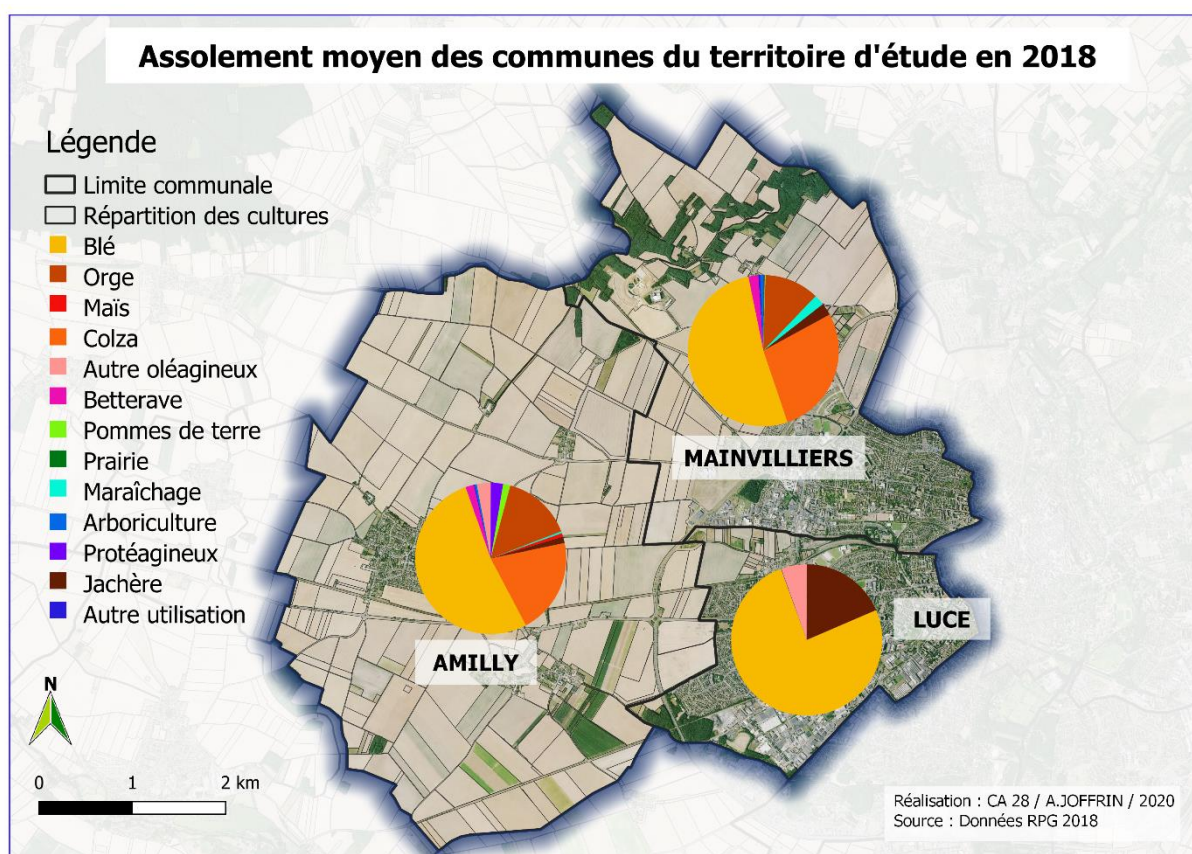
Les exploitations du territoire d'étude ont une SAU moyenne de 83,8 ha par exploitation ; à raison d'une moyenne de 76,5 ha par exploitation sur la commune de Mainvilliers ; 113,6 ha par exploitation sur la commune d'Amilly et de 61,3 ha par exploitation sur la commune de Lucé.

La SAU moyenne du territoire est donc sensiblement plus faible que celle du département fixée à 125 ha. L'ensemble des exploitations du territoire occupe ainsi 2 928 ha de SAU, avec 918 ha sur Mainvilliers, 1 704 ha sur Amilly et 306 ha sur Lucé.

### 3. ASSOLEMENT MAJORITAIRE DU TERRITOIRE

#### L'assolement moyen du territoire

L'assolement du territoire concerné est un élément essentiel permettant de caractériser l'activité agricole du territoire d'étude. La carte suivante représente l'assolement moyen des communes du territoire sur une année type :





Le tableau suivant résume **les valeurs numériques des pourcentages** de chaque culture dans l'assolement moyen de la carte précédente :

<b>Part de la culture (%)</b>	<b>Amilly</b>	<b>Lucé</b>	<b>Mainvilliers</b>
Blé	52,3	75,9	52
Orge	15	0	11,7
Maïs	0,8	0	0
Colza	20,6	0	27,8
Autres oléagineux	3	5,4	0
Betteraves	1,8	0	2,1
Pommes de terre	1,5	0	0,2
Prairie	0	0	0,2
Maraîchage	0,4	0	2,3
Arboriculture	0,4	0	0,6
Protéagineux	2,6	0	0,1
Jachères	1,4	18,5	2,6
Autre utilisation	0,3	0,1	0,5

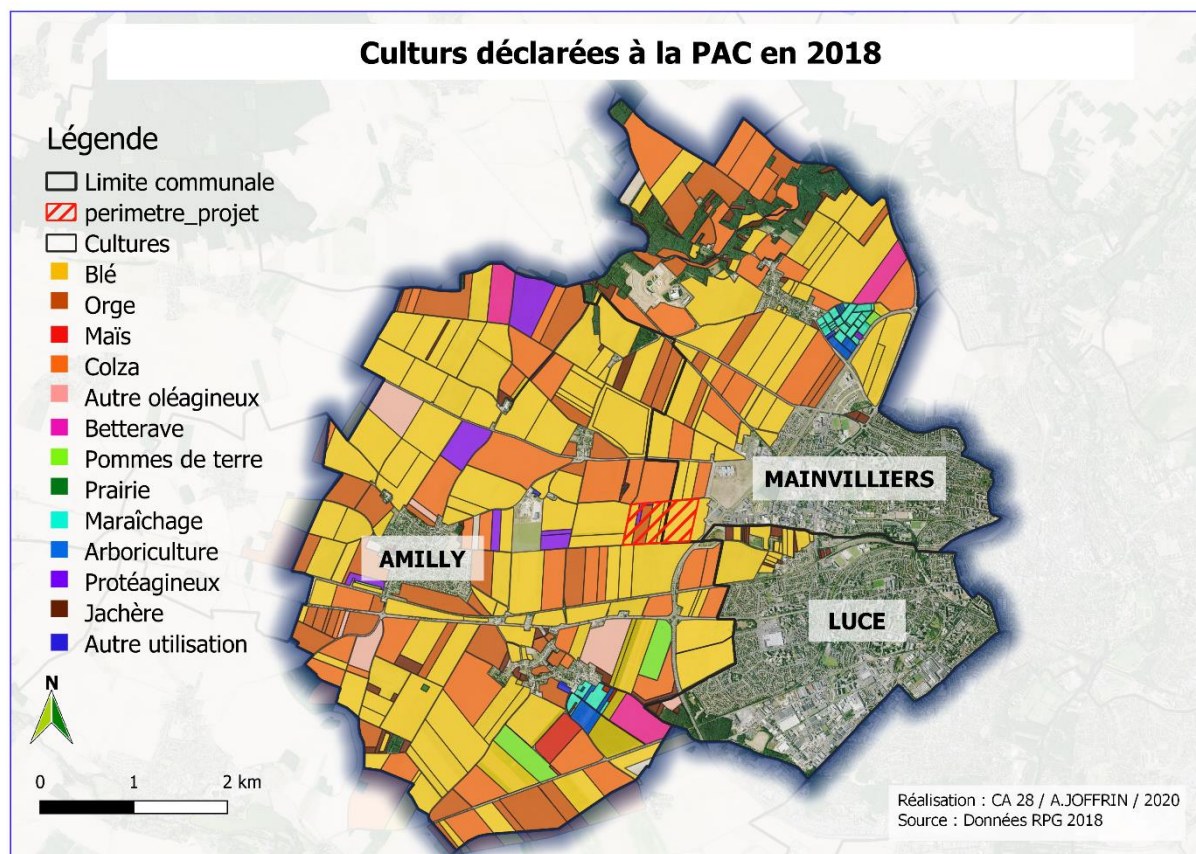
On observe ainsi que l'activité agricole des communes d'Amilly et de Mainvilliers est similaire : la plus grande part de leur assolement est dédiée au blé (environ 50%), puis au colza (environ 20% pour Amilly et presque 30% pour Mainvilliers) et à l'orge (environ 12%). La production de céréales et d'oléagineux est donc une activité majeure sur ces communes. On remarque également la présence non négligeable de cultures betteravières (environ 2%). La commune de Mainvilliers se distingue de la commune d'Amilly par une présence du maraîchage plus importante, une présence plus faible des cultures de pommes de terre, et l'absence de cultures de maïs.

La commune de Lucé est, quant à elle, essentiellement tournée vers la culture du blé qui occupe 76% de l'assolement. Le reste de l'assolement est exclusivement dédié à du gel des terres (jachères) ainsi qu'à des cultures d'oléagineux autre que le colza.

Ainsi, le territoire d'étude est essentiellement tourné vers la production céréalière, avec la production principalement de blé, d'orge et de colza. On note également la présence d'une production de cultures betteravières bien que faiblement représentées. Par ailleurs, on relève sur le territoire des productions maraîchères en proportions relativement importantes comparativement à l'échelle départementale. Il convient de relever la présence de ces dernières du fait de leur forte valeur ajoutée et de leur faible représentation à l'échelle départementale.

## La production agricole primaire

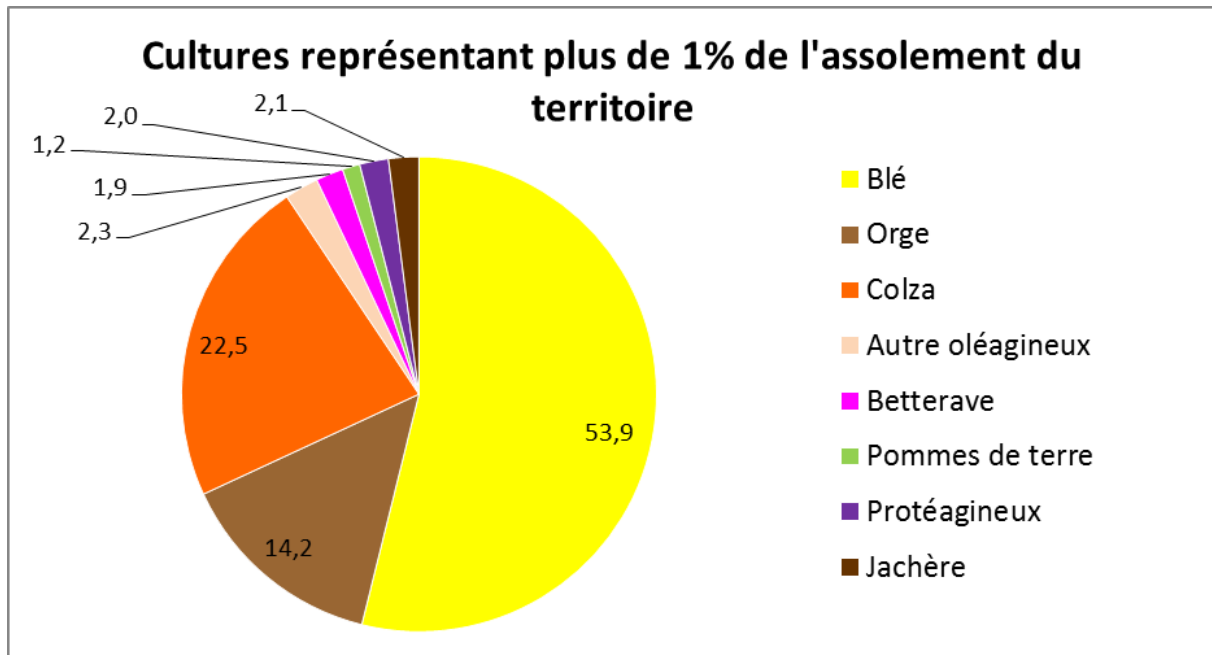
La carte ci-après présente la vocation principale des ilots déclarés à la PAC en 2018 et montre ainsi la répartition des cultures sur le territoire sur une année type. Ainsi, sur l'année 2018, on obtient la répartition des cultures suivante :



Les cultures céréalières et oléagineuses sont majoritaires sur l'ensemble du territoire. On note également la présence de cultures à forte valeur ajoutées sur des surfaces non négligeables : de l'arboriculture, du maraîchage et des betteraves. Des cultures de maïs et de pommes de terre sont aussi notables sur le territoire.

Les prairies, peu représentées sur le territoire, ne sont pas associées à de l'activité d'élevage sur le territoire d'étude.

Le graphique suivant, réalisé à partir de la carte précédente présente les cultures représentant plus de 1% de l'assolement moyen sur le territoire d'étude (ramené à 100%) en 2018 :



Source : service statistique CA28, 2020 (données RPG 2018)

Le blé, le colza et l'orge sont les cultures majoritaires avec respectivement 53,9%, 22,5% et 14,2% de l'assolement du territoire d'étude composé des trois communes de Mainvilliers, Lucé et Amilly.

Cependant, la présence de cultures de betteraves et de pommes de terre, occupant respectivement 1,9% et 2% est également à prendre en compte, ces dernières présentant une forte valeur ajoutée.

## Bilan

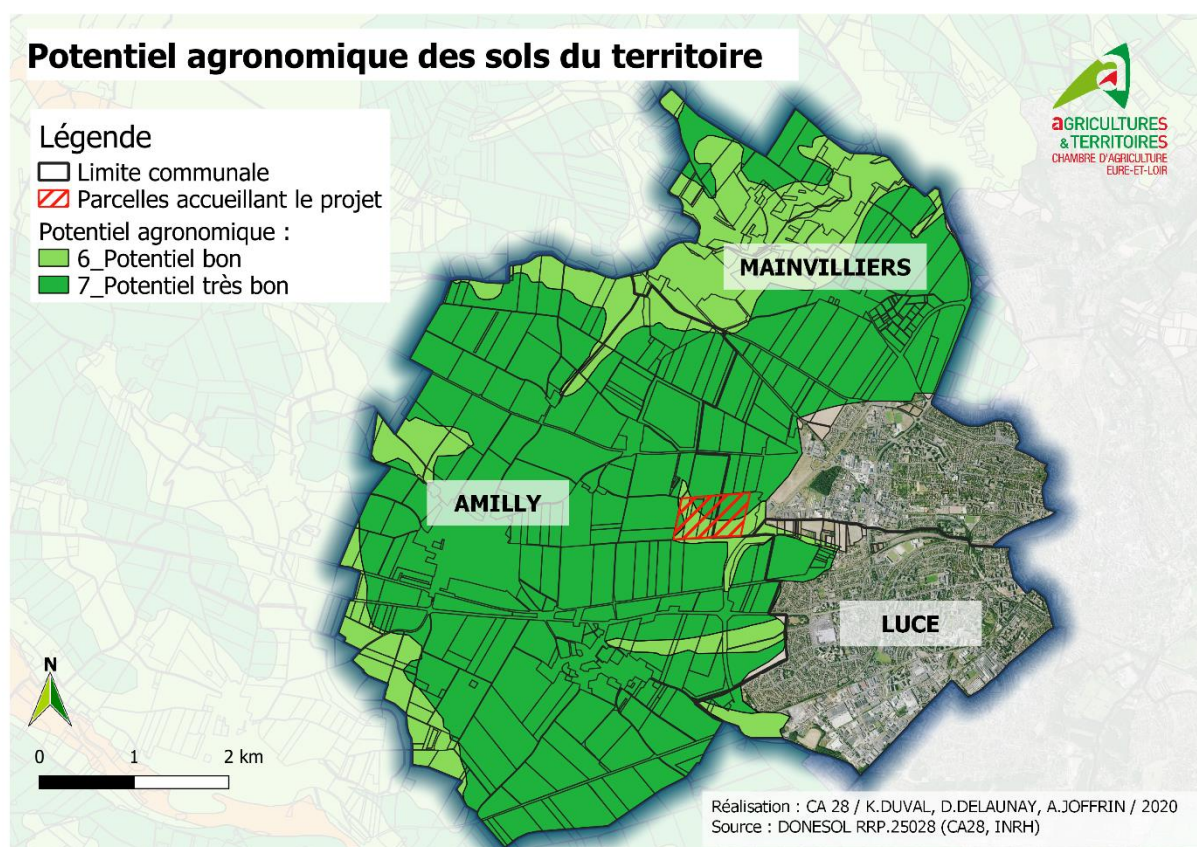
Le territoire d'étude, majoritairement tourné vers les cultures de céréales et d'oléagineux, possède également une activité betteravière notable, à forte valeur ajoutée. Le maraîchage, bien que peu représenté sur le territoire est à considérer néanmoins, du fait de sa faible représentativité sur le département et sa forte valeur ajoutée également.

Le territoire d'étude ne comporte pas d'activité d'élevage.

## 4. Potentiel agronomique du territoire

Le calcul du potentiel agronomique des sols d'un territoire permet d'évaluer ses capacités de production de cultures. La carte ci-après montre la répartition du potentiel agronomique des sols en considérant une orientation de l'activité plutôt tournée vers les grandes cultures (prise en compte du travail du sol dans le calcul du potentiel). Elle synthétise les données issues du Référentiel Régional Pédologique (RRP) de l'Eure-et-Loir établi conjointement par la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir et l'Inra d'Orléans au 1/250 000ème. Le RRP permet de connaître la répartition spatiale des différents types de sol par unités de pédo-paysages. Ces derniers représentent l'enchaînement et la proportion des différents sols dans le paysage.

Ainsi, le territoire prospecté pour la construction du Data Center présente un potentiel agronomique de qualité élevée. En effet, les parcelles prospectées pour la construction présentent un potentiel agronomique de 6 et 7 (7 étant la valeur maximale). Le prélèvement de ces parcelles pour la création du Data Center représentera donc une perte de surfaces de hautes qualités pour la filière grandes cultures.



## 5. FILIERES ET DYNAMIQUES AGRICOLES DU TERRITOIRE

### Opérateurs de la filière agricole longue sur le territoire

La filière céréalière est majoritaire sur le territoire concerné et plusieurs opérateurs sont présents : La SCAEL et la Coopérative Agricole de Bonneval Beauce et Perche (CABEP) (voir carte ci-après).

#### SCAEL (Société Coopérative Agricole d'Eure-et-Loir)



Ce groupe est fortement représenté en Eure-et-Loir avec quelques sites également dans les Yvelines et dans l'Eure. Cette coopérative est dédiée à la filière céréales et couvre tous les stades de la filière, de la semence à

l'exportation. C'est également un acteur majeur du territoire et l'une des premières coopératives céréalières françaises. Elle possède cinq pôles : un pôle de semences, un pôle tourné vers les grandes cultures, un pôle de négoce export, un pôle de laboratoires et services et un pôle axé sur la distribution grand public. Le pôle semence est particulièrement axé sur la production et la commercialisation de semences céréalières, protéagineuses et potagères. Le groupe SCAEL fournit des semences certifiées de céréales à paille et protéagineux pour ses adhérents et clients ainsi que des semences de céréales hybrides et potagères pour le marché français par le réseau Semences de France. Il exporte également les productions à l'international, notamment vers l'Union Européenne, le Maghreb, le Proche et le Moyen Orient, l'Asie et l'Afrique Subsaharienne.

#### CABEP (Coopérative Agricole de Beauce Et Perche)



Ce groupe, exclusif au département d'Eure-et-Loir, réunit 900 adhérents agriculteurs céréaliers. Il couvre principalement toute la moitié Sud du département d'Eure-et-Loir. Il possède ainsi 30 sites sur le département, dont deux sont limitrophes avec l'Orne et le Loiret.

### Localisation des opérateurs de la filière longue sur le territoire

La SCAEL, la plus représentée sur le territoire d'étude, est présente sur les communes d'Amilly et de Lucé avec deux silos. Par ailleurs, le siège de la coopérative est présent à proximité du territoire d'étude sur la commune de Chartres.

La CABEP quant à elle, possède un silo sur la commune de Saint-Georges-sur-Eure. Le rayonnement de la coopérative n'exclut pas la présence de producteurs membres du groupe sur les communes de Mainvilliers, Amilly et Lucé.

## Négoce et fournisseurs

Outre les coopératives agricoles, l'activité agricole du territoire est dynamisée par la présence de groupes de négoce. Ces groupes sont spécialisés dans la vente et le conseil agronomique pour répondre aux besoins des agriculteurs et de leurs activités. Leurs activités sont ainsi centrées sur le conseil aux agriculteurs en amont et en aval de leur collecte céréalière, notamment par la proposition de solutions pour la collecte, la commercialisation et l'agrofourmiture. Le département d'Eure-et-Loir dispose principalement de deux groupes de négoce, AC Négoce (basé à Theuville) et Sainville Agri Négoce (basé à Sainville).

D'autre part, l'activité des fournisseurs de machinismes, également source de dynamisme pour la filière agricole du territoire est également à considérer. Leur activité est principalement centrée sur la distribution de matériel agricole neuf et d'occasion, ainsi que sur la revente de pièces détachées. Bien qu'aucun fournisseur ne soit recensé directement dans le territoire d'étude, certains d'entre eux sont présents aux environs proches du territoire, notamment sur les communes de Gellainville, Bailleau-le-Pin, Fresnay-le-comte, Voves et Boisville-la-Saint-Père.

## Opérateurs de la filière courte sur le territoire

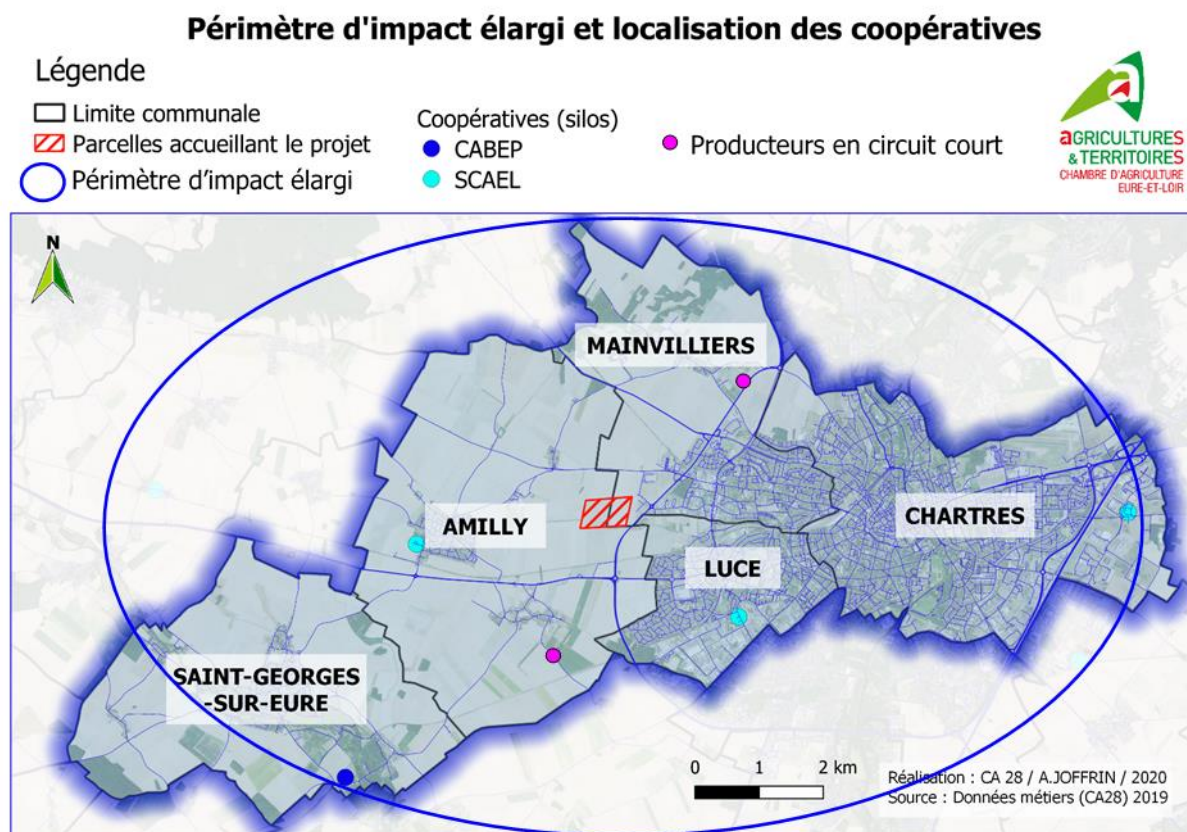
Sur le territoire d'étude et ses communes proches, la filière courte est représentée. La Chambre d'Agriculture recense ainsi 2 producteurs en circuits-courts en 2020, sur les communes d'Amilly et de Mainvilliers (voir carte suivante). Les deux exploitations recensées proposent la vente de leurs produits directement sur le site de l'exploitation, en cueillette (en saison) ou en dans leur boutique. Ces points de vente sur site d'exploitation commercialisent également d'autres produits locaux non produits sur place, mais issus des autres producteurs en circuits courts du département.

Les productions ainsi recensées sont liées à l'activité de maraîchage et d'arboriculture. Les produits commercialisés sont des fruits, des légumes et des épices (notamment du safran), ainsi que des produits transformés tels que des jus de fruits. Les producteurs recensés sont par ailleurs membres de Terres d'Eure-et-Loir, une marque adressée aux agriculteurs et artisans d'Eure-et-Loir qui commercialisent leurs produits en circuits courts. L'adhérence à cette marque leur permet d'identifier leurs productions et leur magasin pour plus de visibilité et de reconnaissance auprès des consommateurs.

## Conclusion

La présence de sites de coopératives agricoles autour du périmètre impacté (voir la carte suivante) et dans ses environs proches traduit une activité économique agricole céréalière importante sur le territoire. Cette activité engendre intrinsèquement des flux de circulations réguliers de convois et d'engins agricoles de la filière céréales et grains particulièrement pendant la période de moisson. Par ailleurs, la filière betterave est également représentée. La dernière sucrerie d'Eure-et-Loir (à Toury) ayant récemment fermé ses portes, l'activité betteravière identifiée sur le territoire d'études fait ressortir des flux circulatoires agricoles de longue distance (transport des betteraves après récolte vers les sucreries les plus proches situées dans le département du Loiret). Des groupes de négoce et des fournisseurs de machinismes agricoles sont recensés à proximité du territoire d'étude, et l'impact du rayonnement de leur activité sur ce dernier est à prendre en considération.

La prise en compte de ces routes et chemins empruntés par les exploitants et les acteurs des filières amont et aval de l'ensemble des productions du territoire d'étude, permet donc d'apprécier le rayonnement des coopératives agricoles citées précédemment. Le périmètre d'impact du projet de Data Center sur les filières agricoles peut-être ainsi représenté sur la carte suivante :




## 6. BILAN DE L'ECONOMIE LOCALE

### Economie

La production brute standard (PBS) des exploitations agricoles décrit un **potentiel de production des exploitations** et permet de les classer selon leur **dimension économique** en « petites et moyennes exploitations » ou « grandes exploitations ». Ainsi, les critères de « taille » des exploitations sont définis de la façon suivante :

- « petites exploitations » : PBS < 25 000 €
- « moyennes exploitations » : 25 000 € < PBS < 100 000 €
- « grandes exploitations » : PBS > 100 000 €



En 2010, d'après le Recensement Agricole (RA), les exploitations du territoire d'étude ont une PBS moyenne de 103 200 €/exploitation, cette valeur est inférieure à celle du département qui atteint 127 000 €/exploitation en 2010.

Le territoire est cependant inégal avec des exploitations plutôt « petites » sur la commune de Lucé qui a une PBS moyenne de 55 500 € par exploitation, et des exploitations plutôt « moyennes ou grandes » sur les communes de Mainvilliers (118 400 €/ exploitation) et d'Amilly (135 800 €/exploitation). Cette différence s'explique essentiellement par la présence de structures d'exploitations plus petites sur la commune de Lucé.

### **Approche de l'emploi agricole direct**

L'activité agricole sur le territoire génère des emplois directs et indirects. En 2010, d'après le Recensement Agricole (RA), les exploitations du territoire emploient un total de 47,5 Unités de Travail Annuel (UTA) (équivalent ETP), à raison de 19,5 UTA sur la commune de Mainvilliers, 23 UTA sur la commune d'Amilly et de 5 UTA sur la commune de Lucé.

Sur le territoire, une exploitation emploie donc en moyenne 1,8 ETP direct dans les entreprises agricoles. Ce calcul ne tient pas compte de l'emploi amont et aval. Un ratio national généralement admis identifie 5 emplois indirects pour un emploi direct ce qui permet d'estimer qu'une exploitation sur le territoire génère en moyenne 9 emplois indirects. A l'échelle du territoire d'étude, cela représente un potentiel de 234 emplois.



## D. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE

### 1. Etude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire

#### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle 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 »

#### Impacts positifs du projet sur l'économie agricole

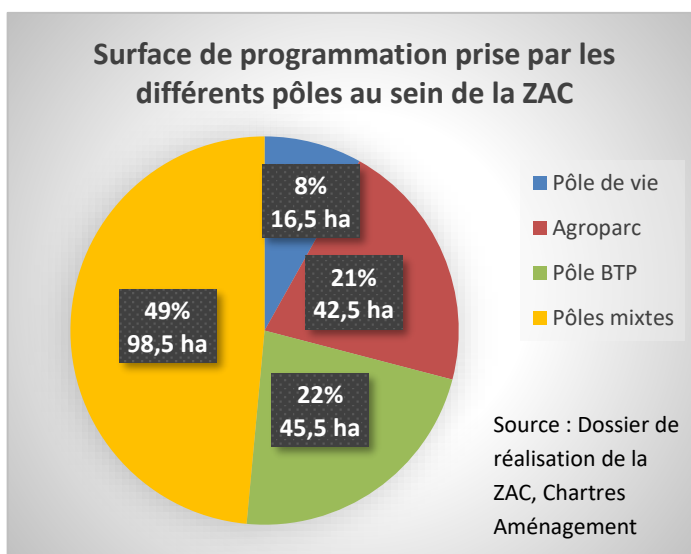
Si la mise en œuvre du projet de ZAC et de Data Center ne présentent pas d'impact positif pour l'activité agricole mais plutôt un impact négatif au vu de la consommation d'espaces agricoles, ils présentent de nombreux atouts à l'échelle du territoire communautaire et départemental.

Sur la base du dossier de réalisation de la ZAC, celle-ci doit permettre à l'échelle de l'agglomération chartraine, outre la création d'emplois, de :

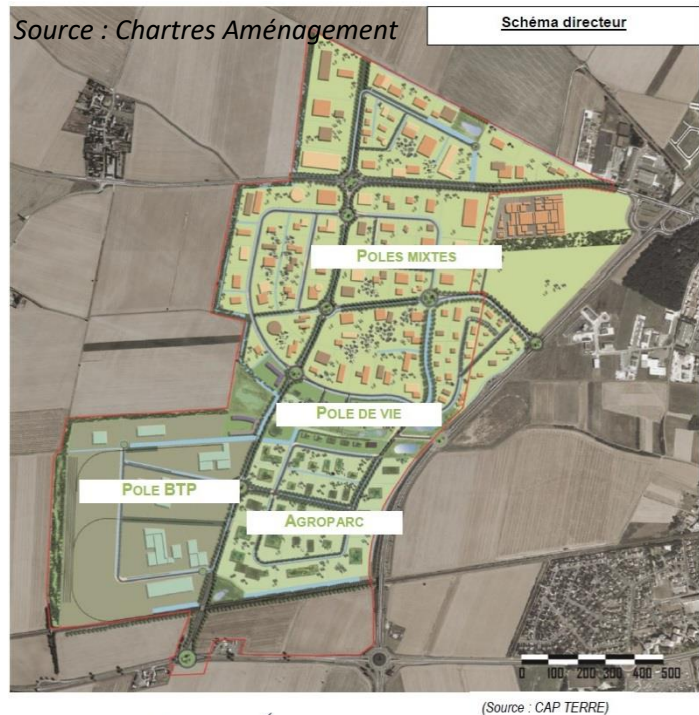
- Rééquilibrer le territoire vers l'Ouest
- Relocaliser des activités économiques porteuses de développement actuellement implantées en cœur urbain mais générant des nuisances vis-à-vis des tissus urbains
- D'accueillir des activités en développement implantées au sein du cœur de l'agglomération dans une logique de parcours endogène (activités mixtes)
- L'accueil d'activités innovantes, notamment dans l'agrodynamique (valorisation des produits agricoles)

Sur ce dernier point, il convient de considérer la programmation de la ZAC définie sans son schéma directeur. La ZAC sera divisée en 4 pôles, qui assureront une mixité fonctionnelle tout en relevant du domaine du développement économique :

- Un pôle eco-activités et Bâtiments Travaux Publics dédié à de l'accueil d'activités industrielles générant des nuisances à maîtriser



- Un pôle mixte ayant vocation à recevoir des activités connexes aux différents pôles, c'est-à-dire des activités à dominante artisanales, excluant les activités nuisances, les activités purement commerciales et l'hébergement hôtelier
- Un pôle de vie et services pour offrir à tous les usagers de la ZAC (entreprises, salariés, clients, riverains, fournisseurs, prestataires, etc.) des services communs ou mutualisés, des équipements partagés (publics ou privés), des activités de service marchand
- Un agroparc, dédié à l'accueil d'activités en lien avec les secteurs de l'agriculture et de l'agroalimentaire, et notamment l'accueil d'activités innovantes sans ces secteurs.



Dans une logique de cluster, l'agroparc regroupera sur un même site l'ensemble des acteurs et partenaires de la filières agrodynamique (bioénergies, biomatériaux, biomolécules). L'agroparc doit ainsi permettre l'émergence de synergies entre les différents acteurs par le partage d'équipements et ressources. C'est un atout sur lequel s'appuyer pour faire rayonner la dimension agricole et innovante du territoire de Chartres Métropole.

La dimension innovante de la ZAC requiert aussi la prise en compte des efforts qualitatifs prévus en termes d'aménagement et d'environnement. L'attention est notamment portée dans la collecte d'eau pluviale et son utilisation comme élément fédérateur du projet. Ainsi, une bande boisée est prévue au cœur de la ZAC et les espaces verts du pôle de vie comprendront les bassins de rétention et autres ouvrages à ciel ouvert de gestion des eaux de pluie.

Il est à noter que l'avis de l'autorité environnementale (DREAL) concernant le projet de ZAC, en date du 28 février 2013, rappelle que « l'étude d'impact est de bonne qualité et identifie correctement les problématiques environnementales en liaison avec la déclaration d'utilité publique.



Les choix d'aménagement retenus sont cohérents et prennent en compte l'environnement de manière adaptée.

La dimension innovante de la ZAC c'est enfin l'arrivée du data center d'Orange. Il répond bien aux objectifs posés par le SCoT qui prévoit que le développement du pôle d'activité économique à l'Ouest de Chartres se fasse notamment par l'accueil d'activités diverses « en développement ».



Source : Orange

## Impacts négatifs du projet sur l'économie agricole

*Partie réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir.*

**La consommation de foncier productif :** le projet mobilise 11,765 ha de foncier autrefois cultivé. Ces surfaces, devenues non productives pour l'agriculture et représentent une perte définitive de potentiel économique pour les filières agricoles et donc pour les opérateurs amont et aval du territoire.

**Impacts sur la circulation des engins agricoles :** Le Dat Center est situé sur un territoire majoritairement céréalier et oléagineux, avec une activité betteravière également. Ce territoire, borné à l'Est par une zone fortement urbanisée concentre ainsi les flux circulatoires des engins agricoles sur sa zone Ouest et Nord. Les parcelles limitrophes avec la zone urbanisée sont localisées à proximité immédiate du Datacenter. Les accès à ces parcelles pour les engins agricoles passent donc à la périphérie du Datacenter. La création du Data center impliquant de nouveaux flux circulatoires (véhicules légers des salariés employés sur le site), il est possible que la circulation des engins agricoles soit impactée, d'une part à court terme pendant la réalisation des travaux de construction, d'autre part à long terme pendant la période de moisson et la période de récolte des betteraves notamment, où la circulation agricole de véhicules lourds aux abords du site est susceptible d'être intensive (trajet vers les silos des coopératives identifié dans cette étude et trajets vers les sucreries du département du Loiret).

## Analyse des impacts résiduels sur l'économie agricole et l'emploi

Partie réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Eure et Loir.

Les impacts résiduels suivants (positifs comme négatifs) ont été identifiés :

NATURE DE L'IMPACT	ANALYSE	IMPACT RESIDUEL
<b>Consommation de foncier productif</b>	Le foncier agricole effectivement consommé à l'aboutissement du projet ne produira plus annuellement de richesse agricole sur le territoire.	La production agricole ne sera plus possible sur la surface totale occupée par le projet. A noter qu'elle a été maintenue entre la mise en œuvre de la ZAC et la viabilisation du site.
<b>Perturbations de la circulation agricole</b>	Les routes et les chemins d'accès empruntés par les acteurs agricoles seront susceptibles d'être déviés à court terme pendant la phase de travaux. L'impact sur la circulation agricole durant la phase d'exploitation est possible, notamment en période de moisson, il reste cependant difficile à évaluer avant la mise en activité du Data Center.	La circulation des engins agricoles pourra être légèrement gênée, de façon provisoire pendant la phase de travaux. La circulation à long terme et notamment durant la période de moisson sera susceptible d'être perturbée, il n'est cependant pas encore possible d'en évaluer le degré de perturbation.

### Bilan :

Le principal impact du projet sur l'économie agricole est la consommation de foncier agricole productif dont le potentiel agronomique est classé comme « bon » et « très bon ».

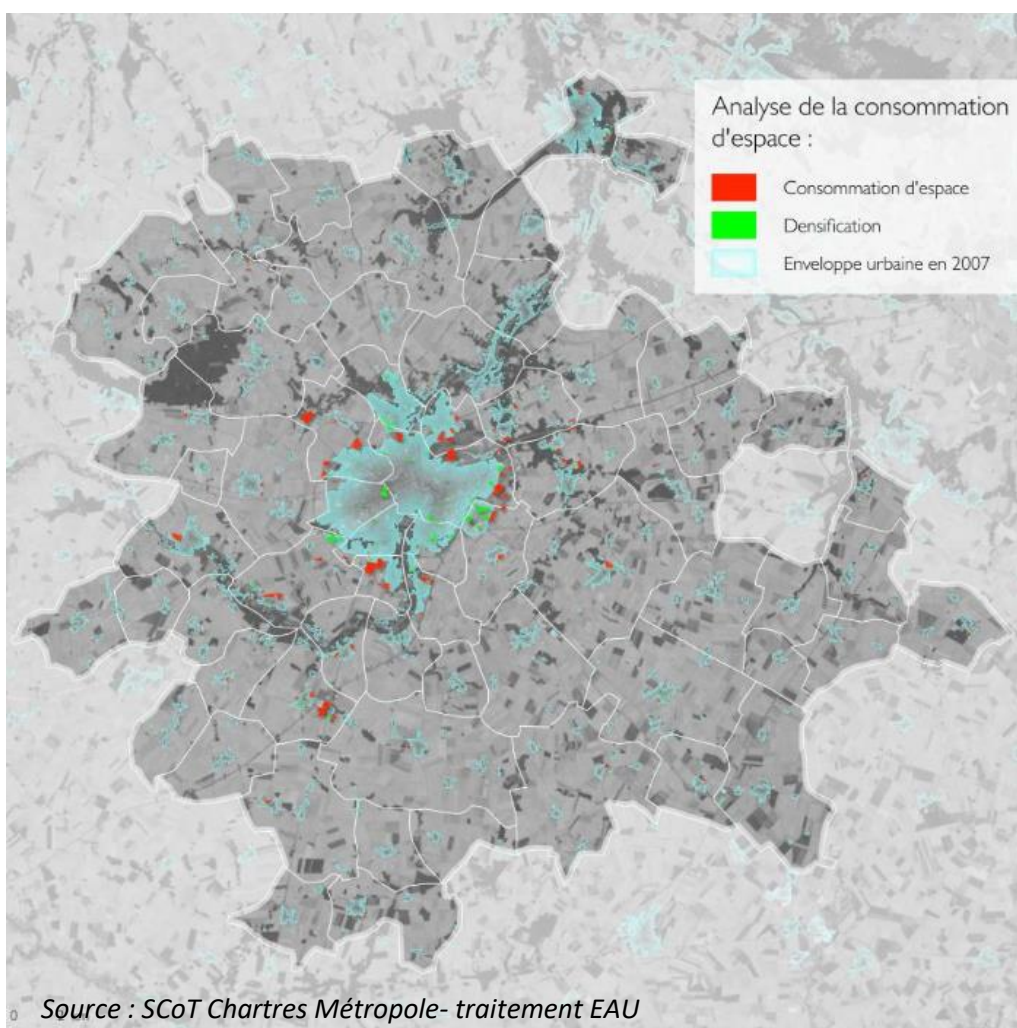
## 2. Les pressions foncières cumulés sur le périmètre d'étude et à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

### ❖ Les espaces agricoles de Chartres Métropole sous pression

L'analyse suivante est extraite de la pièce 1.2 du rapport de présentation DU SCoT intitulée « Analyse et justification de la consommation d'espace ». Entre 2008 et 2018 (10 ans), la consommation d'espace liée à l'urbanisation en extension s'élève à 356 ha (soit un rythme moyen de 35,6 ha / an), dont :

- 188 ha pour l'habitat (soit 18,8 ha / an) ;
- 141 ha pour le développement économique (hors agriculture) (soit 14,1 ha / an) ;
- 27 ha pour les équipements (hors infrastructures d'intérêt supra-SCoT) (soit 2,7 ha / an).

L'analyse de la consommation d'espace met également en évidence des évolutions contrastées selon les secteurs du SCoT. Ces évolutions confirment les dynamiques urbaines associées au pôle urbain de l'agglomération, mais elles révèlent également le rôle important des principaux axes de communication du territoire dans ses dynamiques locales (Autoroute A11 et Nationale 10 par exemple).

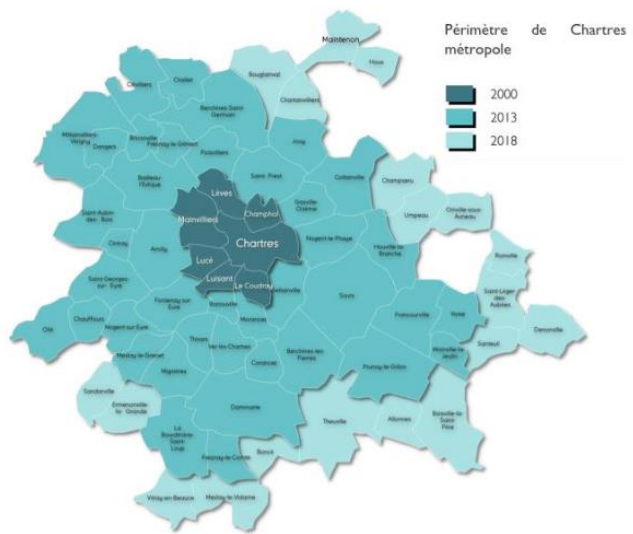


Approuvé par une délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2020, le SCoT de Chartres Métropole s'applique aux 66 communes pour les 20 prochaines années.

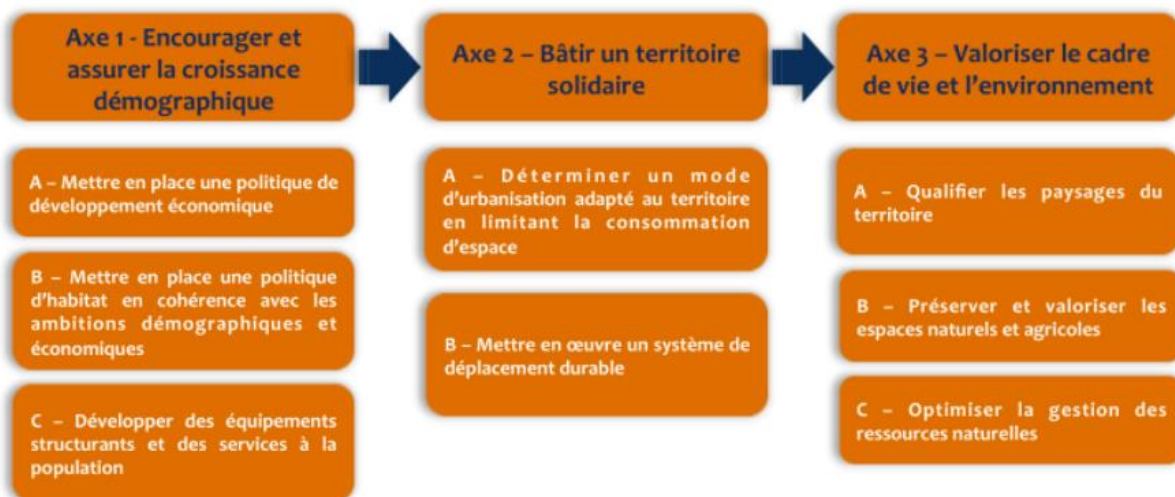
C'est le document prospectif qui définit les grandes orientations de développement et aménagement durables à l'échelle du bassin de vie. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est construit sur trois axes :

- Encourager et assurer la croissance démographique
- Bâtir un territoire solidaire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement

Évolution du périmètre de Chartres métropole



Source : IGN, BD Topo ; traitement : EAU



Le développement du Pôle Ouest a été confirmé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT. Ce parc d'activités est mentionné dans la synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2020 et il est considéré comme un des trois Parcs d'Activités Economiques (PAE) métropolitains.

**L'impact du SCoT sur le socle agro-naturel du territoire est estimé à 636 hectares sans tenir compte des aménagements liés au projet autoroutier de l'A154.**

Développement résidentiel (ha)	Développement économique et commercial (ha)	Développement des équipements publics (ha)	Total SCoT (ha)
231	385	20	636

Consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2040

### Les besoins fonciers du projet de territoire du SCoT de Chartres métropole

Les besoins de consommation foncière, en extension de l'enveloppe urbaine existante, pour le développement résidentiel (incluant les réseaux et équipements liés uniquement à l'espace aménagé) ont été estimés à 231 ha au maximum à l'horizon 2040, soit une consommation maximale de 11 ha par an en moyenne.

Le développement économique, dont commercial et touristique, nécessite 385 ha en extension de l'enveloppe urbaine à horizon 2040, soit une consommation maximale moyenne de l'ordre de 19 ha par an (cf. orientation 2.1).

Parmi ce besoin en foncier économique, le SCoT planifie notamment un besoin de 200 ha pour la réalisation d'un parc d'activités connecté à la future desserte autoroutière du nord de l'agglomération destiné à l'accueil d'activités productives nécessitant une connexion routière optimale (cf. orientation 2.1) ainsi qu'à l'accueil d'activités de loisirs visant à conforter le positionnement touristique de l'agglomération (cf. orientation 2.2).

D'autre part, 20 ha sont programmés pour le développement en extension des équipements publics (ex : salles des fêtes, aire de jeux, ...).

Au total, la consommation maximale d'espaces en extension s'élève pour l'ensemble du SCoT à 636 ha à horizon 2040.

#### **PAE Pôle Ouest (Mainvilliers/ Amilly) :**

Pour ce parc d'activités, 34 hectares ont été à ce jour commercialisés. Au vu du rythme actuel des besoins et de la commercialisation des terrains depuis plus de 10 ans sur cette ZAC, et compte tenu des récents impacts de la directive paysagère et de la ligne THT qui traverse ce pôle d'activités, il est prévu une extension de 70 hectares jusqu'à 2040. Par rapport aux 200 hectares prévus initialement dans le dossier de réalisation de cette ZAC, ce sont 104 hectares qui seront consommés d'ici 2040.

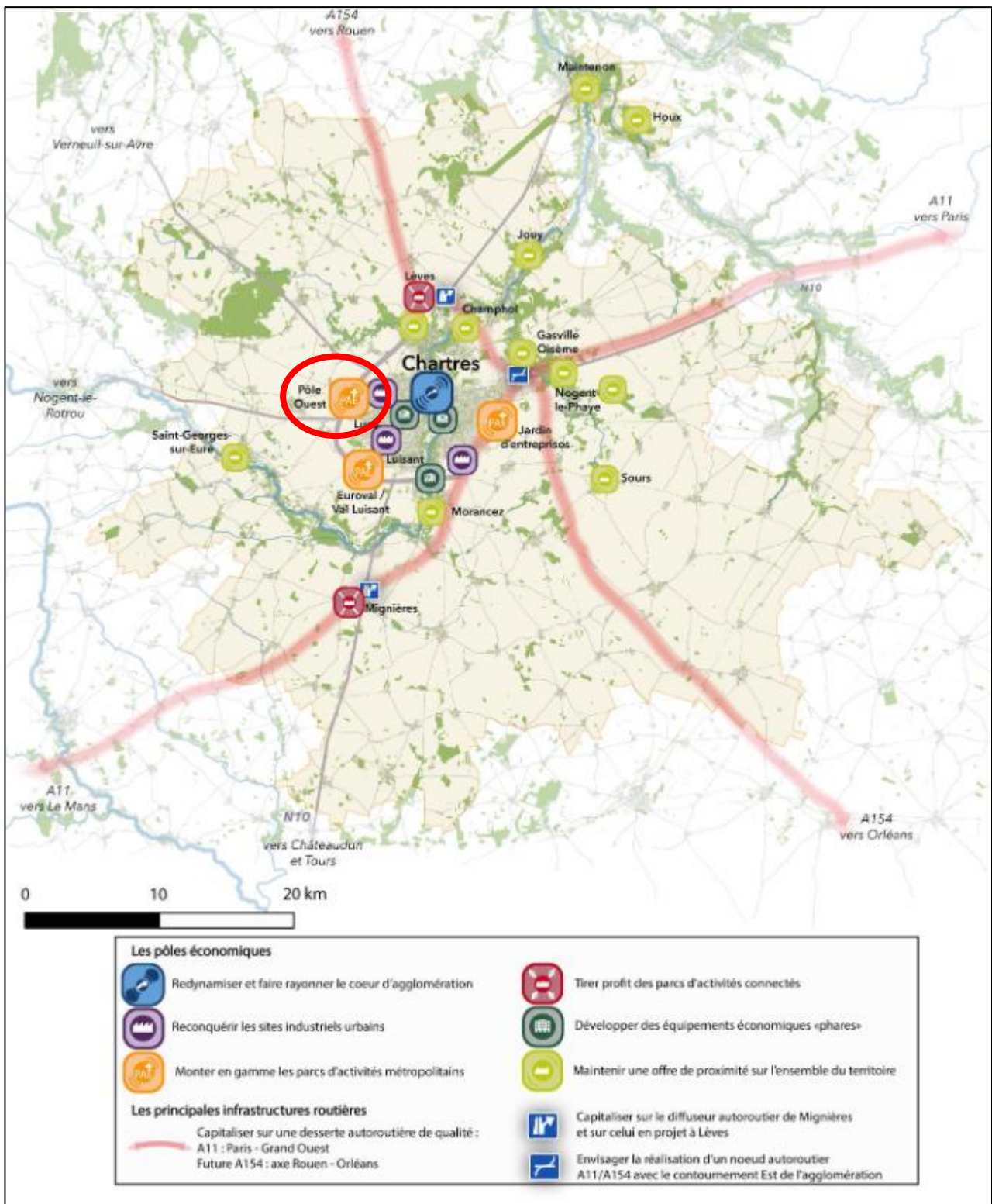
#### Objectif 2.1.7 : Programmer les besoins fonciers pour le développement économique à horizon 2040

En articulation avec les cibles et vocations précisées ci-avant, l'affectation des surfaces pour ces espaces économiques est estimée à 370 ha à horizon 2040, déclinés comme ci-dessous :

- Parcs d'activités métropolitains : 140 ha.
- Parcs d'activités connectés : 220 ha.
- Parcs d'activités de proximité : 10 ha.

Typologie du parc d'activités	Nom du parc d'activités	Communes	Nouveaux espaces à aménager en extension (maximum) en ha
PAE métropolitains	Jardin d'Entreprises	Chartres, Gellainville	70
	Pôle Ouest	Mainvilliers	70
	<b>Total PAE métropolitains</b>		<b>140</b>
PAE connectés	Bois Gueslin	Mignièrs	20
	Nouveau PAE lié à l'A154	Lèves	200
	<b>Total PAE connectés</b>		<b>220</b>
<b>Total PAE de proximité</b>			<b>10</b>
<b>Total Chartres métropole</b>			<b>370</b>

Source : SCoT Chartres Métropole



Source : SCoT Chartres Métropole



## ❖ Le contexte foncier et le PLU d'Amilly

### ✓ Le contexte foncier

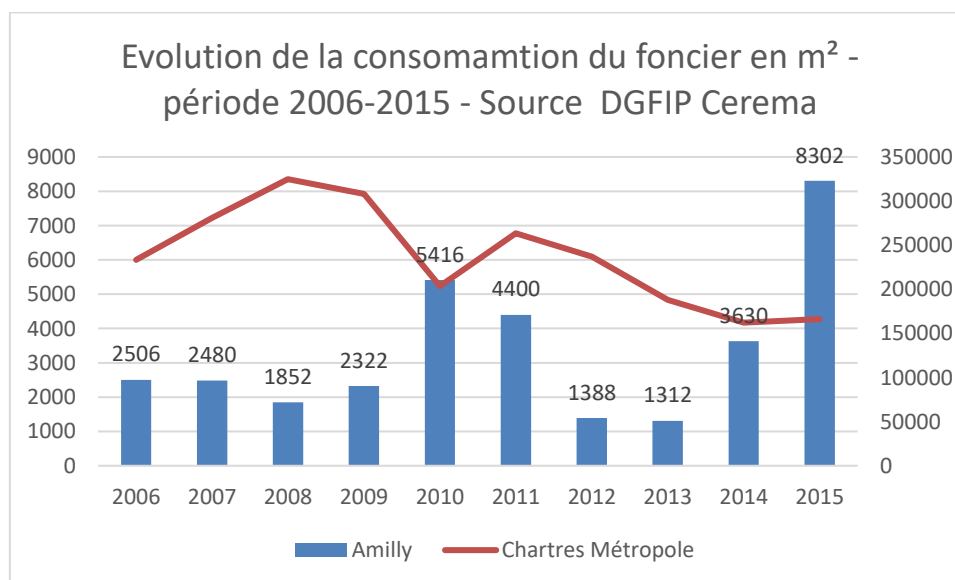
- *L'occupation des sols (source données DGFIP)*

Type de surface cadastrée	Amilly en 2016	
	Hectares	%
Agricole	1821	90.3
Naturelle	9	0.4
Urbanisée	101	5.0
Non cadastrée	86	4.3
<b>TOTAL</b>	<b>2017</b>	<b>100,0</b>

Au regard des données cadastrales de la DGFIP, Amilly demeure une commune profondément agricole, avec 90% de sa surface relevant de natures cadastrales agricoles.

- *La consommation du foncier*

L'analyse des fichiers DGFIP Cerema sur la période 2006-2015 met en avant une faible consommation de foncier, de l'ordre de 3.60 hectares sur la période étudiée. L'analyse annuelle semble faire apparaître une reprise de l'artificialisation des sols depuis 2012 après avoir connu une baisse entre 2010 et 2012. Ce constat n'est pas constaté sur Chartres Métropole qui connaît, dans son ensemble, une baisse quasi-continue depuis 2008.



- *L'analyse du marché foncier rural (données SAFER)*

Au-delà de l'analyse de la consommation de l'espace, il est possible de disposer d'indicateurs sur les pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles et naturels à partir des données SAFER (les **déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** adressées par les notaires à la SAFER, à savoir les projets de vente de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières + les opérations directement réalisées par la SAFER, il s'agit des **rétrocessions SAFER**).

Segments du marché foncier rural 2006-2016	Nombre de transactions	Surface (en ha)
Marché foncier agricole	34	289
Forêts et autres espaces naturels	0	0
Espaces résidentiels et de loisirs	5	2
Urbanisation	34	145
<b>TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>436</b>

Source : Vigifoncier – FNSafer

Sur la décennie 2006-2016, Amilly a connu à la fois des intentions de développement urbain important s'expliquant par les ventes liées au projet de PAE (436 ha) mais aussi des transactions sur le marché agricole traduisant bien la vocation agricole de la commune.

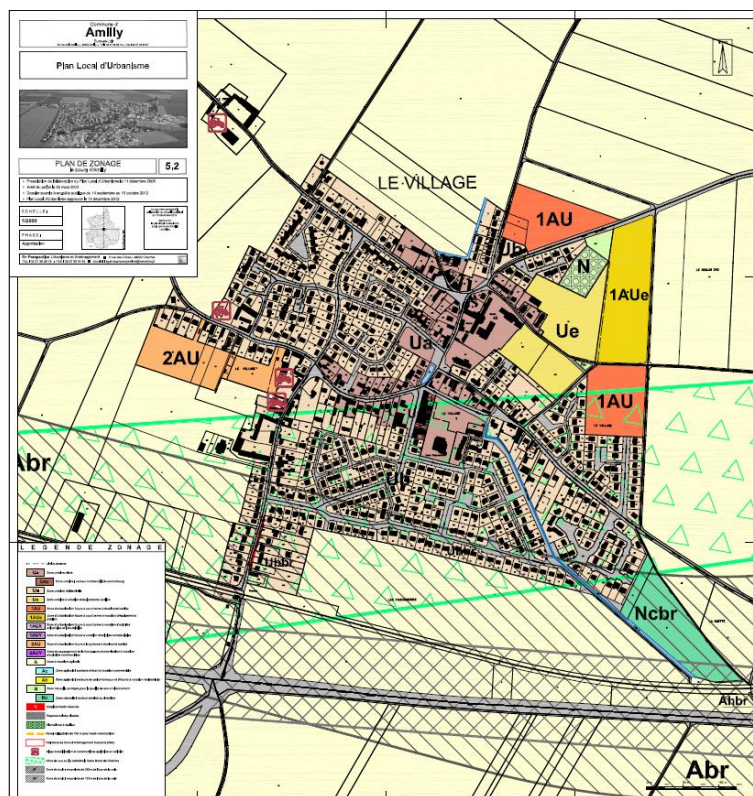
## ✓ Le PLU

Le document d'urbanisme a été approuvé en 2014. Le parti d'aménagement propose d'ouvrir à l'urbanisation 7 hectares de terrains destinés essentiellement à l'habitat.

Dans le PLU, ces 7 hectares sont répartis comme suit :

- une zone 1AU de 2.1 hectares en complément du lotissement de la rue Maurice Genevoix
- une zone 1AU de 2.2 hectares entre la rue de Bailleau et la rue du Château
- une zone 2AU de 2.7 hectares à l'arrière de la rue de Cintray.

Aussi, le PLU prévoit l'extension des terrains de sports et de loisirs aujourd'hui classés en zone Ue (zone urbaine à vocation d'équipements) par la mise en place d'une réserve foncière prévalant



Source : Mairie Amilly- PLU

zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'équipements publics sportifs et récréatifs (1AUe- 3.7 ha).

Les zone 1AU ont été aménagés et reste la 2AU avec un impact sur les espaces agricoles et la zone 1AUe soit 6.1 ha de surfaces agricoles artificialisées.

## **Les grandes lignes du PADD concernant l'agriculture**

### **2. Maîtriser le développement**

LES ORIENTATIONS :

- Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant,
- Maîtriser la dispersion de l'urbanisation par le biais de secteurs très délimités sur le bourg
- Proscrire l'étalement du bâti sur les secteurs les plus sensibles et sur les petits hameaux

### **3. Renforcer le tissu économique à l'échelle locale.**

LES ORIENTATIONS :

- Garantir la vocation agricole du territoire
- Assurer la pérennité des commerces et des services de proximité
- Conforter les activités économiques locales
- Accompagner le développement du pôle économique préférentiel (pôle Ouest)

**B. Préserver l'activité agricole :** Amilly est une commune de l'agglomération chartraine. Les caractéristiques de l'agriculture céréalière beauceronne s'inscrivent dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine culturel local. De plus, la valeur agronomique des terres est reconnue. Dès lors, le plateau doit être réservé au maintien de l'activité agricole et strictement protégé.

**D. Profiter du développement économique de l'agglomération chartraine :** dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine, il est proposé d'accueillir 4 grands pôles d'activités en périphérie. L'un d'eux se localise pour partie sur le territoire d'Amilly. Encadré par le syndicat mixte « Pôle Ouest », le développement de cette zone d'activités offrira la garantie d'une meilleure maîtrise du développement de l'agglomération chartraine, mais aussi d'Amilly. En effet, le projet « Pôle Ouest » permettra de mieux maîtriser et cibler la consommation d'espaces agricoles, de mutualiser les moyens nécessaires au fonctionnement d'une zone d'activités (équipements, réseaux...) dont les coûts peuvent s'avérer importants. D'une manière plus générale, la création de cette zone d'activités permet de limiter les impacts du déséquilibre Est / Ouest de l'agglomération chartraine, avec un habitat concentré à l'Ouest et les activités économiques à l'Est.

### **5. Garantir la qualité environnementale pour un développement durable de la commune**

LES ORIENTATIONS :

- Limiter la consommation d'espaces en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.
- Traiter les extensions « urbaines » en continuité avec la trame bâtie existante et dans la mesure du possible en s'inspirant des typologies urbaines environnantes afin de préserver le caractère de la commune.
- Maintenir la qualité de vie à travers la préservation et la valorisation du patrimoine végétal et bâti existant.

#### **A. Limiter le mitage et la consommation d'espace :**

- les espaces urbanisés et à urbaniser sont clairement circonscrits dans les parties les moins fragiles du territoire du point de vue paysager et environnemental.

## ❖ Le contexte foncier et le PLU de Mainvilliers

### ✓ Le contexte foncier

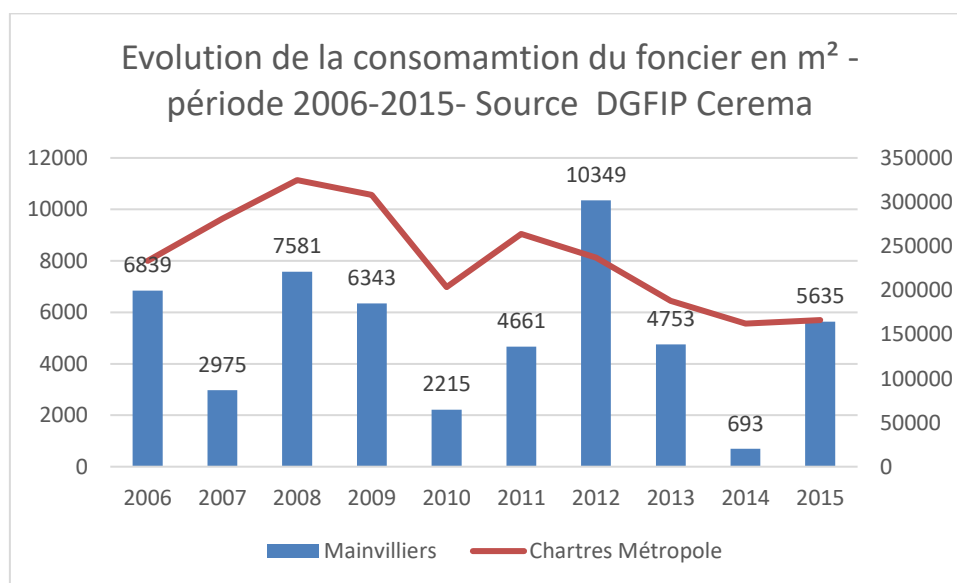
- *L'occupation des sols (source données DGFIP)*

Type de surface cadastrée	Mainvilliers en 2016	
	Hectares	%
Agricole	690	57.4
Naturelle	98	8.2
Urbanisée	309	25.6
Non cadastrée	106	8.8
<b>TOTAL</b>	<b>1203</b>	<b>100,0</b>

Au regard des données cadastrales de la DGFIP, Mainvilliers demeure une commune périurbaine où les espaces agricoles occupent encore une place importante, avec 57 % de sa surface relevant de natures cadastrales agricoles.

- *La consommation du foncier*

L'analyse des fichiers DGFIP Cerema sur la période 2006-2015 met en avant une faible consommation de foncier, de l'ordre de 5.20 hectares sur la période étudiée. L'analyse annuelle ne fait pas apparaître de tendance notable comme sur Chartres Métropole qui connaît, dans son ensemble, une baisse quasi-continue depuis 2008.



- *L'analyse du marché foncier rural (données SAFER)*

Au-delà de l'analyse de la consommation de l'espace, il est possible de disposer d'indicateurs sur les pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles et naturels à partir des données SAFER (les **déclarations d'intention d'aliéner** (DIA) adressées par les notaires à la SAFER, à savoir les projets de vente de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières+ les opérations directement réalisées par la SAFER, il s'agit des **rétrocessions SAFER**).

Segments du marché foncier rural 2006-2016	Nombre de transactions	Surface (en ha)
Marché foncier agricole	28	89
Forêts et autres espaces naturels	5	6
Espaces résidentiels et de loisirs	14	4
Urbanisation	16	68
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>164</b>

Source : Vigifoncier - FNSafer

Sur la décennie 2006-2016, Mainvilliers a connu à la fois des intentions de développement urbain (68 ha) mais aussi des transactions sur le marché agricole traduisant bien une vocation agricole encore présente et des espaces agricoles à préserver.

## ✓ Le PLU

Le document d'urbanisme a été approuvé en 2014. Une Zone AU dite "ZAC de Boisville" a été urbanisée depuis l'approbation du PLU. Il y a environ 90 lots dont 83 maisons individuelles, 3 collectifs, 3 collectifs en cours de construction et une clinique de diabétologie.

La surface approximative de cette ZAC est de 13 hectares. Cette zone était classée en 1AUm au PLU.



Un nouveau quartier de 13 hectares.

Source : Mairie Mainvilliers- PLU

Une autre opération groupée a vu le jour depuis l'approbation du document d'urbanisme. Cette fois il s'agit d'une opération réalisée au sein du tissu bâti. Il s'agit de la ZAC des Clozeaux, située entre la rue du château d'eau et la rue Paul Bert.

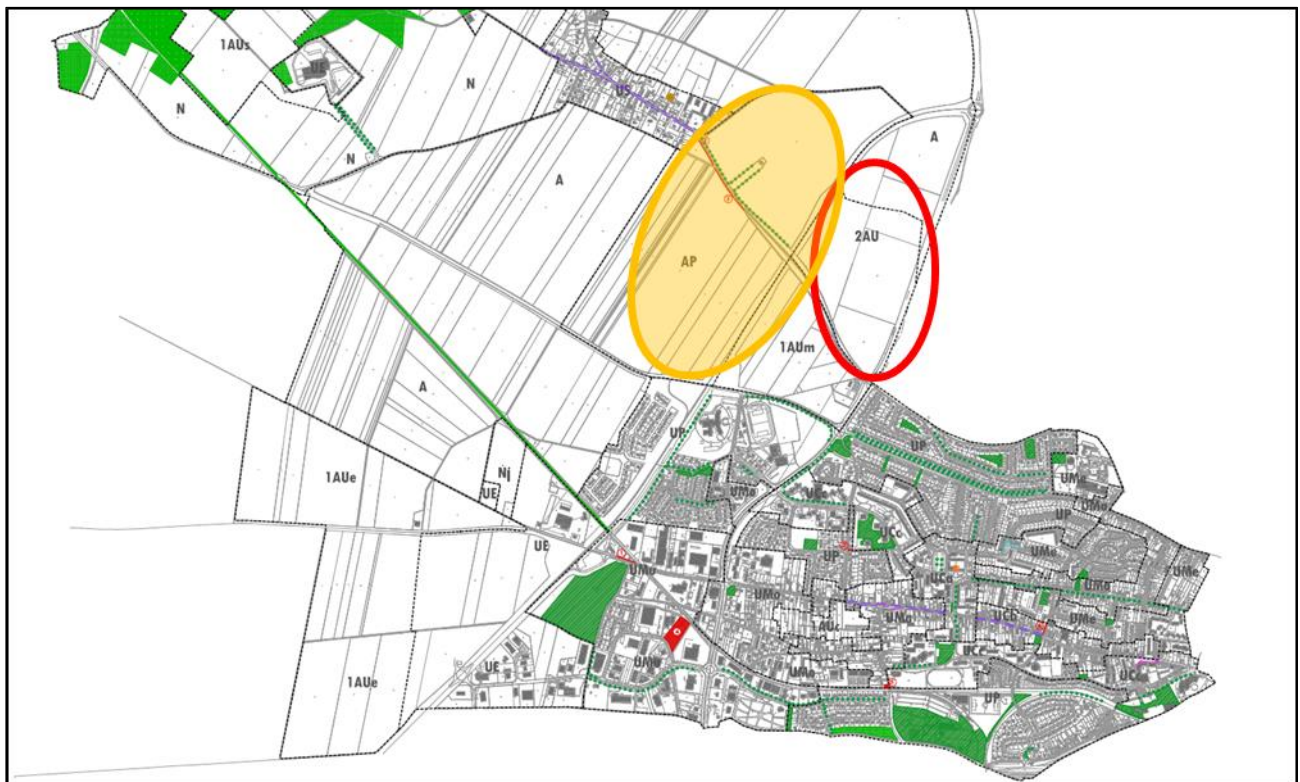
Le projet prévoit 2 collectifs, de l'habitat intermédiaire et 50 terrains à bâtir pour un total d'environ 127 logements. Le projet s'inscrit sur une surface de 3,5 ha.



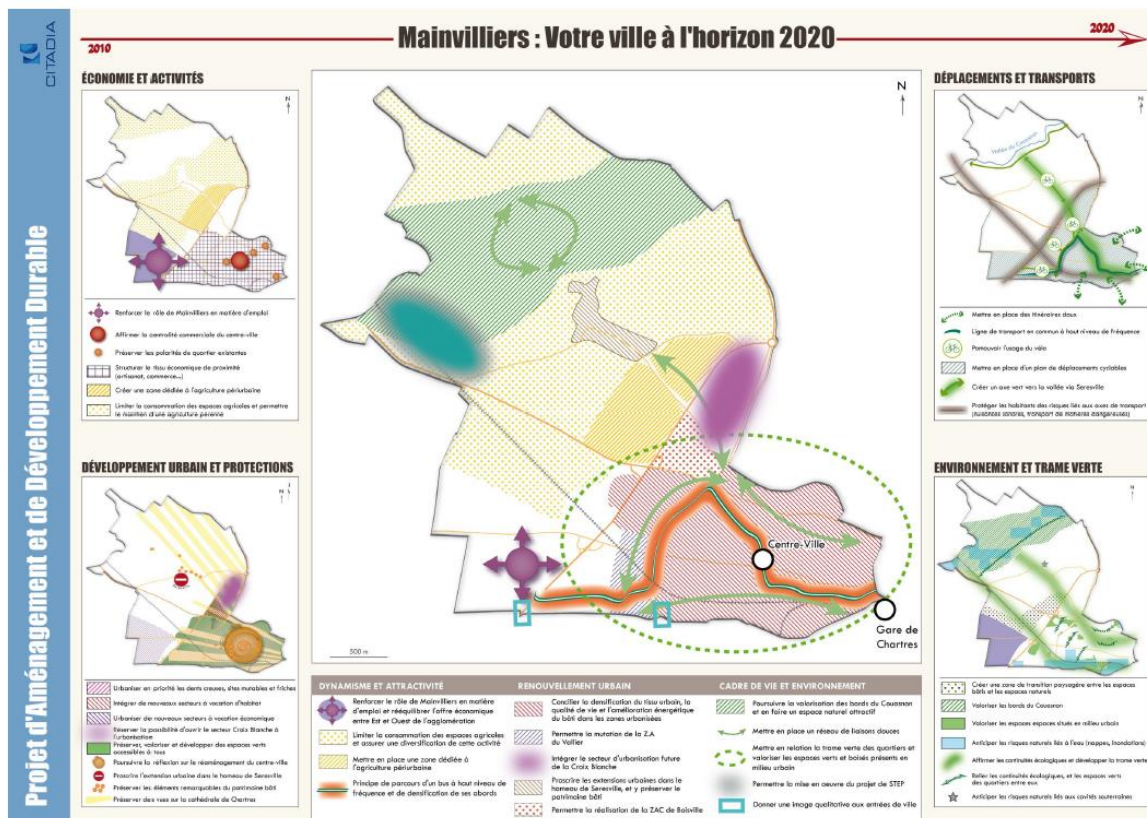
*Schéma d'aménagement de la ZAC des Clozeaux - Nexity Foncier Conseil / L'Heudé & L'Heudé / Olivier Striblen*

Mise à part le foncier classé en zone 1AUe pour le PAE métropolitain « Pôle Ouest », une zone 2AU de 22,1 ha est toujours disponible avec un impact sur les espaces agricoles.

A noter, que le PLU a identifié et prévu un zonage spécifique agricole de 73,3 ha pour accueillir des projets pour une agriculture périurbaine. Cela est également inscrit dans le PADD.



*Source : Mairie Mainvilliers- PLU*



## Les grandes lignes du PADD concernant l'agriculture

### AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

#### Maintenir un tissu économique diversifié

S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest :

- Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel
- **Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable**
- **Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone dédiée à l'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts**

### AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

- **Limitier l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles**
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire
- **Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine)**

## ❖ Le contexte foncier et le PLU de Lucé

### ✓ Le contexte foncier

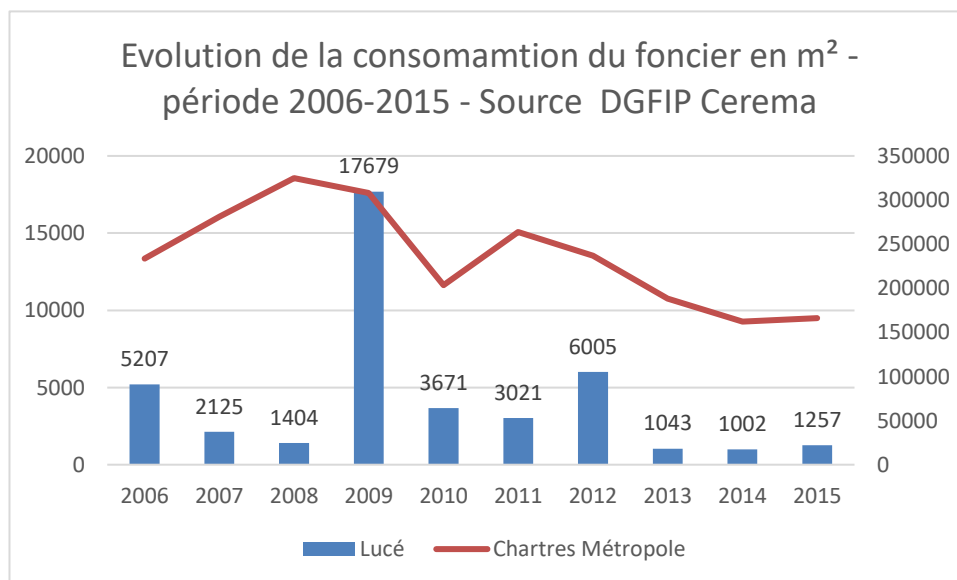
- *L'occupation des sols (source données DGFIP)*

Type de surface cadastrée	Lucé en 2016	
	Hectares	%
Agricole	57	9.9
Naturelle	922	3.8
Urbanisée	421	73.1
Non cadastrée	76	13.2
<b>TOTAL</b>	<b>576</b>	<b>100,0</b>

Au regard des données cadastrales de la DGFIP, Lucé est une commune urbaine où les espaces agricoles sont peu nombreux, avec environ 10% de sa surface relevant de natures cadastrales agricoles.

- *La consommation du foncier*

L'analyse des fichiers DGFIP Cerema sur la période 2006-2015 mettent en avant une faible consommation de foncier, de l'ordre de 4.20 hectares sur la période étudiée. L'analyse annuelle fait pas apparaître une baisse quasi-continue depuis 2008 comme sur le territoire Chartres Métropole dans son ensemble.





- L'analyse du marché foncier rural (données SAFER)

Au-delà de l'analyse de la consommation de l'espace, il est possible de disposer d'indicateurs sur les pressions foncières s'exerçant sur les espaces agricoles et naturels à partir des données SAFER (les **déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** adressées par les notaires à la SAFER, à savoir les projets de vente de toutes les opérations portant sur des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières+ les opérations directement réalisées par la SAFER, il s'agit des **rétrocessions SAFER**).

Segments du marché foncier rural de Lucé 2006-2016	Nombre de transactions	Surface (en ha)
Marché foncier agricole	1	0
Forêts et autres espaces naturels	1	1
Espaces résidentiels et de loisirs	3	1
Urbanisation	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

Source : Vigifoncier - FNSafer

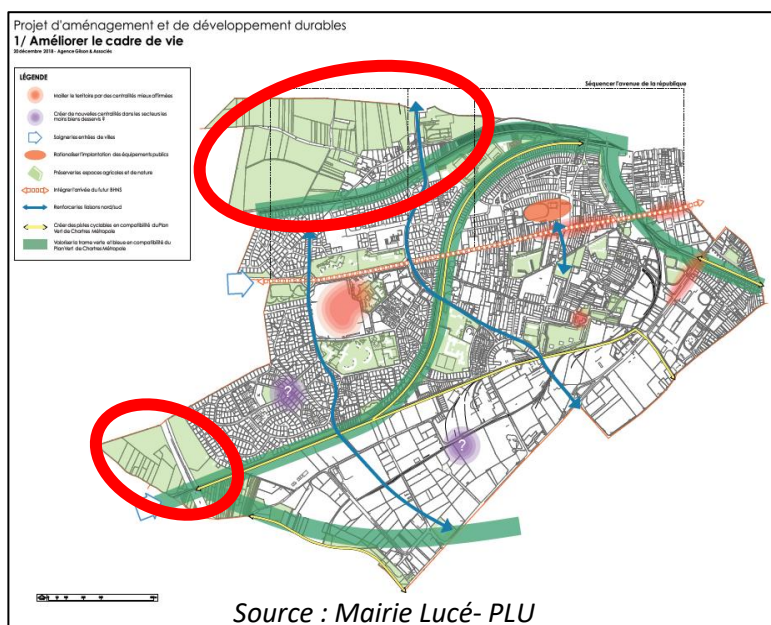
Sur la décennie 2006-2016 à Lucé, seulement 6 transactions ont concerné 6 ha. Cela confirme le caractère très urbain de la commune avec un faible nombre de transactions sur les espaces ruraux.

## ✓ Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 juin 2012. Il a depuis lors fait l'objet de modifications en 2013 et 2015. Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2018, la Ville de Lucé a décidé de prescrire sa révision générale et son approbation devrait avoir lieu d'ici fin 2020.

Le document d'urbanisme en cours d'élaboration prévoit de classer 53,2 ha en espaces agricoles.

Les espaces naturels et agricoles ne seront pas impactés par la révision du PLU. La majorité des secteurs de renouvellement recensés au plan local d'urbanisme de 2012 sont aujourd'hui construits ou ne sont plus d'actualité. La ville de Lucé est urbanisée sur la quasi-totalité de son territoire. L'objectif de préservation des quelques espaces naturels et agricoles restants est aujourd'hui central. Le territoire lucéen dispose de nombreuses potentialités de construction au sein de son tissu bâti. Ces dernières évoluent très rapidement et les demandes d'autorisations d'urbanisme affluent.



## **Les grandes lignes du PADD concernant l'agriculture**

### **1/ Améliorer le cadre de vie**

#### **1.6. Préserver les espaces agricoles et de nature**

a. Préserver le réseau des espaces de nature dans les espaces privés

Préserver les fonds de jardins et cœur d'îlot les plus importants pour la biodiversité et le paysage de Lucé

b. Intégrer les dispositions de la trame verte et bleue au projet global de la commune

Participer à la préservation «de la vallée de l'Eure à Lèves, à la Cavée», corridor écologique potentiel de la trame verte

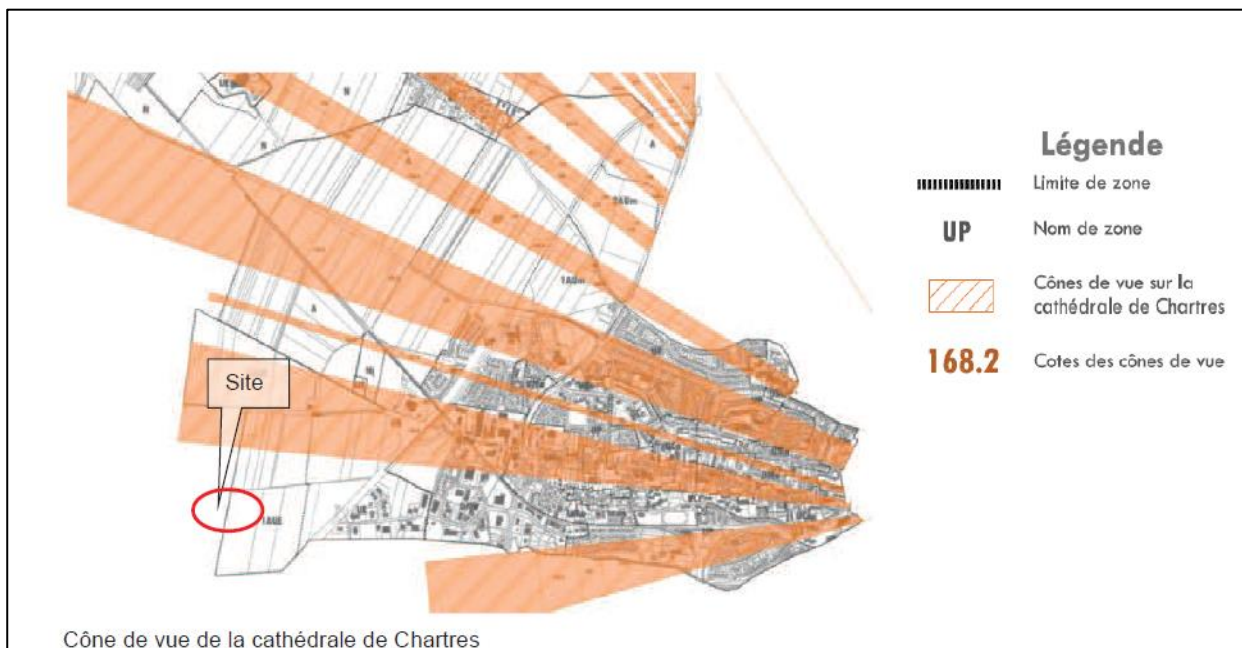
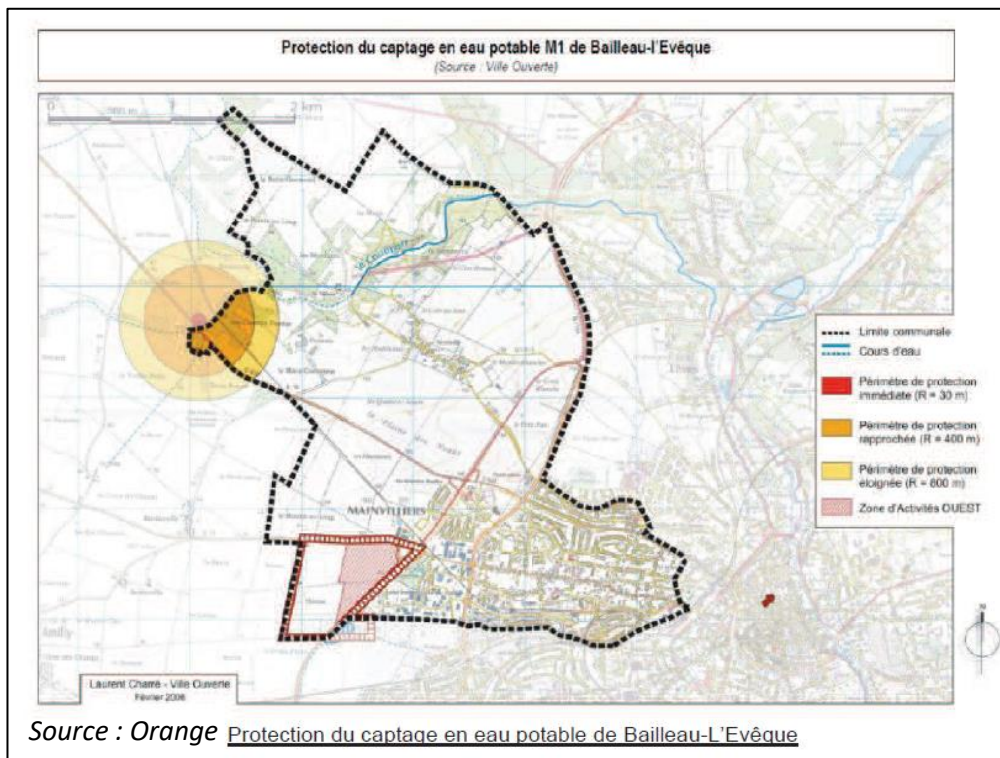
Utiliser le réseau ferroviaire comme corridor écologique potentiel de la trame verte préserver la dépression de la cavée comme secteur potentiellement intéressant de la trame bleue maintenir la frange boisée située entre la cavée et la zone industrielle

**c. Préserver les franges boisées et les espaces agricoles de Poiffonds**

## ❖ Les autres pressions environnementales s'exerçant sur les activités agricoles

Mise à part l'urbanisation, d'autres réglementations ou contraintes peuvent venir « impacter » l'activité agricole.

Dans le périmètre de projet il n'y a pas d'autres réglementations venant impacter l'activité agricole : pylônes électriques, zone de captage ou secteur à enjeu environnemental ou paysager (ZNIEFF, site Natura 2000, vues sur la cathédrale).



Source : Orange



### 3. Evaluation financière globale des impacts

Concernant, l'évaluation de la perte de valeur ajoutée pour les filières agricoles amont et aval de la consommation de surfaces agricoles en Eure-et-Loir, il a été repris les chiffres et les montants issues de l'étude régionale et rappelés dans le cahier des charges validé par la CDPENAF (voir pièce jointe annexée).

**Le montant obtenu est de 15 000 €, toute production confondue.**

Dans le dossier nous concernant cela ferait donc un impact économique agricole de :

<b>soit 15 000 € *11,765 ha = 176 475 euros</b>
-------------------------------------------------

## E. Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet

### Rappel du décret :

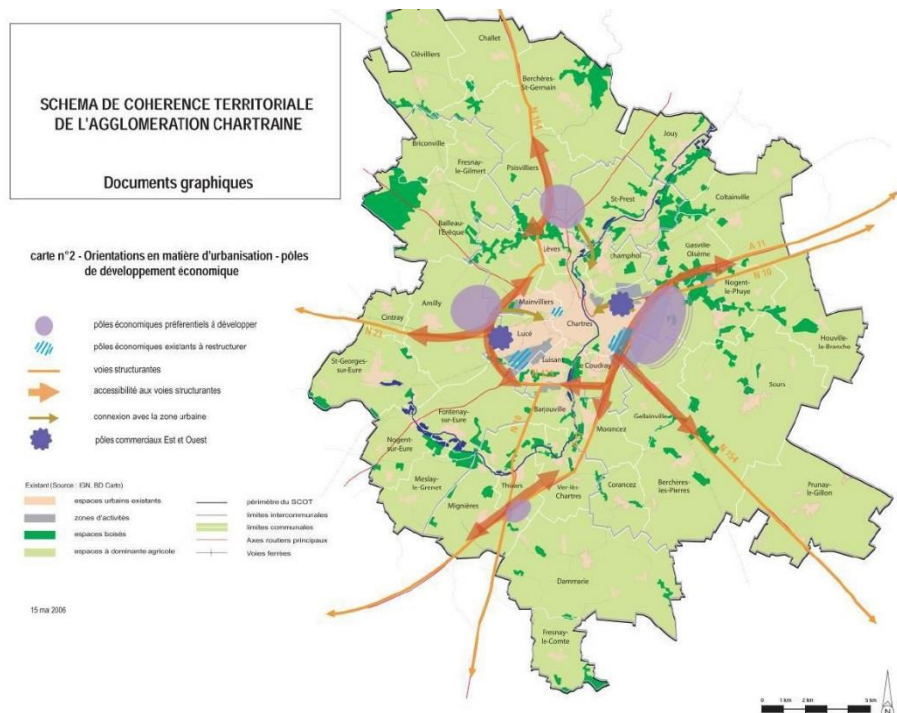
L'étude préalable comprend :

« 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfiques, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants »

### 1. Éviter- Réduire

Il paraît difficile en 2020 de remettre en cause ou de poser des conditions permettant d'éviter le projet de la ZAC, et parmi celui-ci le data center. Ces projets ont été réfléchis et approuvés depuis plusieurs années, dans le cadre de documents de planification opposables qui permettaient leur concrétisation. Nous l'avons vu précédemment la ZAE a été confirmée dans le SCoT approuvé en 2020 et affiche sa dimension métropolitaine.

Amilly et Mainvilliers présentent de grandes superficies de foncier non bâti, aux franges de Chartres et desservies par la rocade. Ces terrains répondent précisément aux attentes du précédent SCoT en matière de développement économique. Le montage de la ZAC, à partir de 2007, s'est inscrit dans la période d'application du SCoT 2006-2016 qui dispose que « Quatre grands pôles préférentiels, répartis de façon équilibrée autour de la zone urbaine, seront privilégiés. Ils se situeront de façon préférentielle à proximité immédiate de cette zone et devront s'appuyer sur des espaces d'activités existants et/ou d'infrastructures existantes, notamment à proximité de la rocade ». Ces quatre pôles économiques en extension sont les seuls pôles de développement à ne pas devoir justifier de l'utilisation de tous les espaces urbanisables situés à l'intérieur des voies de la rocade selon le SCoT.



Ce que prévoit le précédent SCoT a été intégré à l'échelle locale dans les PLU d'Amilly et Mainvilliers, tous deux approuvés ou modifiés en 2014, c'est-à-dire durant la période d'application du SCoT 2006-2016.

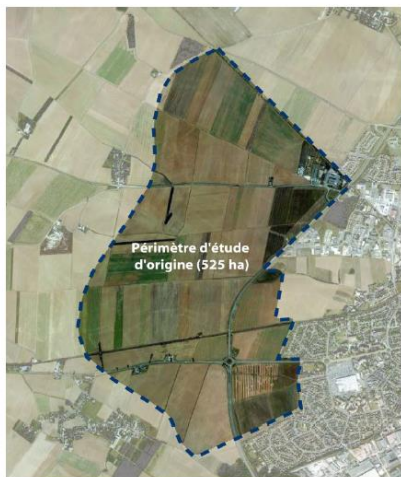
Le projet de Data Center n'est qu'un des projets de la ZAC Pôle Ouest sur les 203 ha dédiés au développement économique.

Dans son avis concernant ce projet la Mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire n'a pas relevé l'enjeu de la consommation d'espaces agricoles comme un des enjeux majeurs du projet car il est situé dans une ZAC déjà viabilisée.

<p>Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques</p>	<p>0</p>	<p>Le dossier démontre de façon satisfaisante que le projet ne génère pas d'impact direct dans la mesure où il s'implantera en zone d'activités déjà viabilisée (pas de réduction des surfaces de zones agricoles existantes).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------	----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il est à noter que les PLU des 3 communes concernées ont pris en compte ces enjeux agricoles et traduisent une volonté de préserver les espaces agricoles en réduisant les extensions de l'urbanisation.

Le dossier de la ZAC a pris en compte cet enjeu et l'impact d'un tel projet sur les activités agricoles. Ainsi, le premier périmètre d'études de la ZAC portait sur une surface de 525 hectares. Au fur et à mesure de la concertation, le périmètre a été revu afin de minimiser la consommation de terres agricoles tout en garantissant l'envergure du projet et ses ambitions initiales ; le pôle d'activités passe ainsi de 235 ha à 210 hectares (ZA Ouest comprise), soit 203ha de surface totale pour la ZAC, dont 147 ha de surface cessible.



Périmètre d'étude d'origine



Périmètre du plan masse issu du marché de définition

Prise en compte des villages à proximité ;  
 Calage du plan masse en fonction de la topographie existante et de l'écoulement des eaux de pluie ;  
 Aménagement de la trame viaire en lien avec les infrastructures existantes ;  
 Positionnement des pôles d'activité en fonction des contraintes environnementales, paysagère et accessibilité.



Périmètre du plan masse issu du schéma directeur

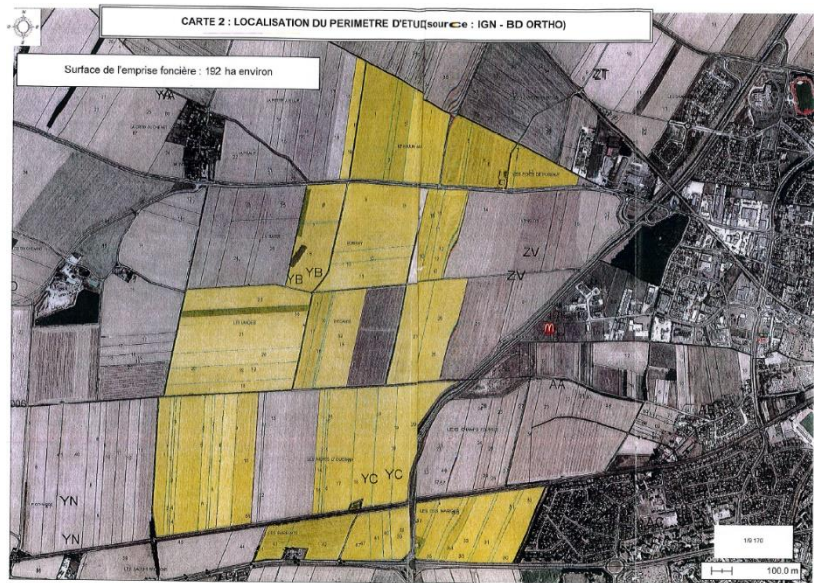
Réajustement du périmètre d'intervention en fonction des limites parcellaires et des chemins ruraux existants ;  
 Re-calibrage du plan masse en fonction des études hydrauliques de gestion des eaux pluviales et des études de circulation.

Afin de tenir compte des impacts fonciers et agricoles, la Safer a mené en 2009 une étude exhaustive de la situation et des propriétaires et exploitants concernés : « étude de faisabilité foncière préalable à la réalisation d'échanges ».

Cette étude a porté sur la quasi-totalité des parcelles constituant la ZAC (192 hectares). Elle a permis de rencontrer les propriétaires et les exploitants agricoles concernés par l'emprise foncière du projet, de recueillir leurs intentions et d'estimer les valeurs agricoles des parcelles. La

SAFER a ensuite recherché toutes les possibilités de maîtrise foncière amiable en proposant des échanges de terres.

Par rapport à la gestion des terres agricoles non utilisés lors des différentes phases de la réalisation du projet, le maître d'ouvrage a proposé aux exploitants agricoles actuels de les continuer à les exploiter aussi longtemps que possible, de façon à éviter un enrichissement (signature de conventions annuelles ou pluri-annuelles entre l'exploitant et le maître d'ouvrage).



## 2. Mesures de réduction envisagées

La réduction de l'impact sur les terres agricoles passe par l'optimisation du foncier mobilisé pour le data center et sa pleine contribution au projet de territoire de ZAC.

Le projet d'Orange porte sur une emprise foncière de 11,765 ha. Il prévoit d'accueillir dans une première phase :

- Un bâtiment d'accueil à l'entrée de site contenant le poste central de sûreté
- Un bâtiment tertiaire contenant les zones de bureaux, de vie et le poste central de sécurité incendie
- Un bâtiment informatique et technique, contenant des zones de stockage de matériel informatique
- Des salles serveurs informatiques, des locaux dédiés aux installations de traitement d'air et des équipements assurant la production de la puissance frigorifique et électricité.



Le site comportera 116 places de parking pour véhicules légers, ainsi qu'un bassin d'écrêtement des eaux pluviales des bâtiments, des voiries et des parkings.

Lors de la seconde phase, un second data center sera réalisé sur la moitié Sud de l'emprise foncière d'ici 2030.

En attendant cette deuxième phase, la zone en attente d'urbanisation pourrait être mobilisée à une vocation agricole que ce soit pour l'installation de ruches (demande d'un exploitant impacté par le projet de Data Center Orange) ou de l'éco pâturage (sous réserve que ces activités soient compatibles avec les mesures de sécurité exigées par ce type de structures).





## F. Mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire

### Rappel du décret :

« L'étude préalable comprend :

« 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »

### 1. Participer au fond de compensation départemental

Dans la mesure où des compensations directes situées sur le territoire même du projet ne peuvent pas toujours être proposées, la compensation indirecte via une participation financière peut également être envisagée. La compensation financière peut également venir en complément si les mesures directes envisagées sont nettement inférieures à l'évaluation financière des impacts sur l'économie agricole du territoire.

Il a été créé au niveau départemental un fonds de compensation collective agricole destiné à recueillir les sommes de compensation versées par les aménageurs dans l'attente de la réalisation d'un projet de compensation. Les modalités de gestion de ce fonds ont été validées en CDPENAF.

**L'ensemble des impacts financiers estimés précédemment viendront abonder le fonds de compensation mis en place en Eure et Loir.**



# Annexe

## **Note Chambre régionale d'agriculture Centre Val de Loire**

Compensation agricole collective ERC Transposition au Centre-Val de Loire  
de la méthode d'évaluation de l'Île de France- avril 2018