

Zone Agricole Protégée d'Olivet

Rapport de présentation



Olivet



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIRET

Dossier réalisé par la Chambre
d'agriculture du Loiret

2015

Rapport de Présentation

Sommaire

I.	Genèse et motivation du projet	2
a.	Réflexions communales et intercommunales	2
b.	Le choix de l’outil ZAP	3
c.	Une démarche concertée	3
d.	Contexte de la commune d’Olivet	4
II.	Une zone agricole dans un contexte communal aux forts enjeux	6
a.	L’agriculture à Olivet	6
b.	Une commune attractive qui connaît un fort développement urbain	10
c.	Morcellement et pression foncière	12
d.	Zones de captages en eau potable et zone inondable	16
e.	Des paysages remarquables	18
f.	Définition de l’aire d’étude agricole pour le zonage ZAP	21
III.	Analyse de la zone d’étude	24
a.	Un potentiel agronomique hétérogène permettant la diversité des cultures	24
b.	Occupation agricole du sol	28
c.	Les exploitations	31
d.	La zone AOC Orléans – Orléans Cléry	34
e.	Des filières de commercialisation valorisant le contexte urbain	36
IV.	Le Projet de zone agricole protégée	37
a.	Les enjeux liés à la ZAP	37
b.	Le périmètre	39
c.	Les mesures d’accompagnement	39

I. Genèse et motivation du projet

a. Réflexions communales et intercommunales

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 mars 2007, la commune d'Olivet a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les objectifs suivants :

- favoriser le développement économique d'Olivet, notamment en dynamisant le secteur agricole. Promouvoir l'image d'une agriculture périurbaine durable, accompagner l'activité viticole en soutenant les classements AOC Orléans et Orléans Cléry, obtenus en 2006 était l'orientation donnée.

- Considérer le paysage comme un facteur d'identité communale, en mettant en valeur les paysages vecteurs de l'image d'Olivet, et notamment, « Les espaces agricoles et les espaces naturels ».

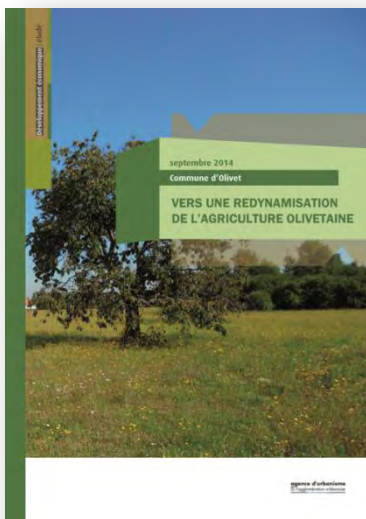
En 2010, la commune d'Olivet a mené une étude sur la redynamisation de son activité agricole avec l'appui de la SAFER du Centre, de la Chambre d'agriculture, de Bio Centre et du Groupement agricole bio Orléans et Loiret. Ce travail avait pour objectif, en cohérence avec la protection de la ressource en eau, de :

- Comprendre les dynamiques foncières et agricoles en cours sur son territoire.
- Identifier les potentialités agricoles et de valorisation de la production agricole.
- Construire une stratégie globale.

L'étude a notamment identifié dans son plan d'actions :

- la constitution d'un Pôle Agricole de Proximité (PAP),
- l'opportunité de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune afin de lutter contre la rétention foncière et de protéger l'espace agricole.

En 2014, l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise a approfondi, à la demande de la commune d'Olivet, la mise en place d'une ZAP et la création d'un PAP. Afin d'identifier les étapes de mise en place de chacun des deux projets. Les élus de la commune d'Olivet ont réaffirmé leur volonté de préserver le foncier agricole et de redynamiser l'agriculture sur leur territoire.



Sur le plan intercommunal, la commune d'Olivet a également signé le 13 juillet 2010 la Charte agricole de l'Agglomération Orléans Val de Loire qui prévoit la protection du foncier agricole et encourage, notamment, la mise en place de ZAP.

b. Le choix de l'outil ZAP

L'outil devait permettre de répondre à deux enjeux prioritaires liés :

- protéger les terres agricoles de la pression foncière urbaine et de la spéculation afin de conforter la vocation agricole à long terme du territoire,
- préserver les paysages et le cadre de vie en luttant contre l'enfrichement.

L'objectif d'une ZAP est de conforter la « vocation agricole » d'une zone par une « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes aux documents d'urbanisme, tels que les SCoT et les PLU.

L'article L 112-2 du code rural indique que « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique », peuvent être classés en ZAP.

Cet outil a vocation à créer les conditions favorables à la pérennisation de l'agriculture et à attirer de nouveaux exploitants en confirmant la vocation agricole de la zone dans le long terme. Elle permet également de lutter contre l'attentisme des propriétaires en garantissant la vocation agricole des terrains pour 15 ans minimum. Les propriétaires sont donc encouragés à louer leur terrain à un agriculteur, ce qui permet de lutter contre l'enfrichement.

De même, pour ces territoires qui sont voués à conserver leur vocation « verte » et à protéger la ressource en eau souterraine, l'agriculture trouve de manière complémentaire toute sa justification par l'entretien de la nature, des paysages et par le maintien d'un milieu rural de loisirs en milieu périurbain.

Une fois la ZAP mise en place, la loi stipule que « Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet ». La commune ne peut donc plus décider seule de changer la destination des terrains situés dans la ZAP.

c. Une démarche concertée

Tout au long de l'élaboration de la ZAP, la commune d'Olivet a associé la population ainsi que les partenaires techniques et institutionnels.

La démarche a été présentée dans le journal municipal « Oh ! Olivet » en Janvier 2014, Avril 2015 et octobre 2015.



Deux articles ont été publiés dans « La république du Centre » les 31/03/2015 et 20/10/2015.

La population a également été invitée à une projection du film « Carac’Terres » réalisé par le CAUE suivie d’un débat sur la ZAP le 19 mai 2015 et une réunion publique s’est tenue le 15/10/2015 en mairie d’Olivet.

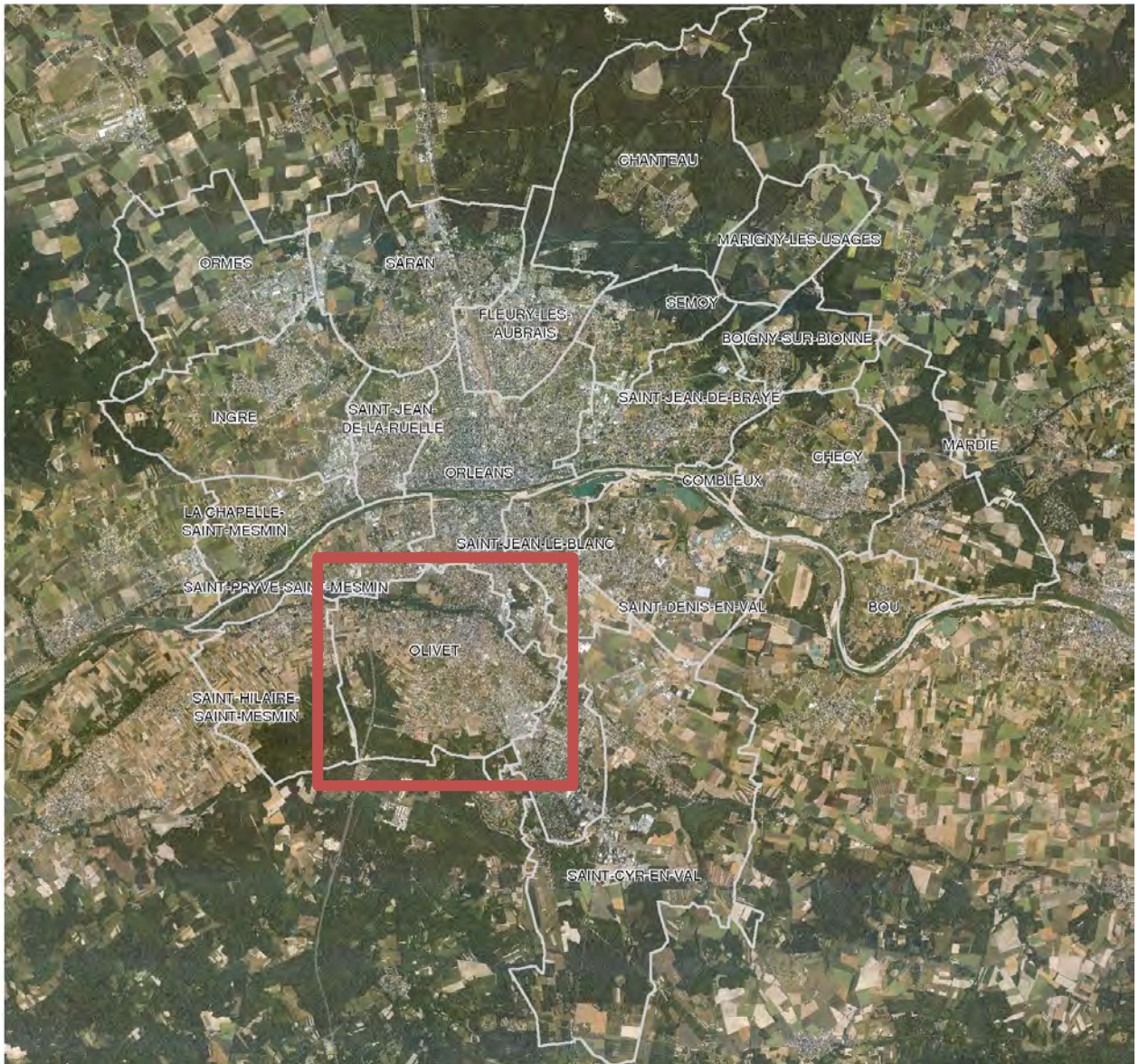
Une réunion avec les agriculteurs exploitant sur Olivet a été organisée le 07 mai 2015. Elle a permis d’identifier avec eux les enjeux du territoire et de les mobiliser autour de la démarche. Pour les agriculteurs siégeant sur Olivet qui n’avaient pas pu assister à la réunion, des rencontres individuelles ont été réalisées. Le souhait de la commune était de conduire cette démarche en étroite collaboration avec les agriculteurs qui sont les principaux intéressés.

Les personnes publiques associées à la démarche ont été réunies à deux reprises afin d’échanger sur le projet.

- le 26 mai 2015 afin de prendre connaissance du diagnostic de la ZAP.
- le 30 septembre 2015 pour échanger sur les orientations et le zonage.
- Une dernière réunion aura lieu avec les personnes publiques associées afin d’étudier les remarques formulées lors de l’enquête publique.

d. Contexte de la commune d’Olivet

Au sud-ouest de l’Agglomération Orléanaise, Olivet, situé entre les espaces boisés de Sologne, le cœur urbain de l’Agglomération et le petit parcellaire spécialisé caractéristique du val de Loire, fait l’interface avec la commune d’Ardon, au sud, qui appartient à la communauté de communes des portes de Sologne.



II. Une zone agricole dans un contexte communal aux forts enjeux

a. L'agriculture à Olivet

1 - Histoire de l'agriculture à Olivet

Olivet a une forte histoire agricole et rurale. A travers ses cultures emblématiques, cette histoire a été retracée par l'agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise dans son étude « vers une redynamisation de l'agriculture Olivetaine ».

Extraits de l'étude :

La cerise d'Olivet

Les premières traces des cerisiers remontent à la période prérévolutionnaire (1780-90). Après 1850, l'arrivée du chemin de fer Paris-Orléans ouvre de nouveaux débouchés et les plantations de cerisiers sont multipliées notamment dans les inter-rangs de vignes. A cette époque, deux variétés ont été principalement utilisées : La cerise de Saxe (appelée aussi Anglaise hâtive) et la cerise Belle d'Orléans.

Mais cet essor est entravé par une très forte gelée en 1879, anéantissant ainsi les branches des cerisiers à 98%. Pour remplacer ces pertes, de nouvelles variétés ont été utilisées notamment Early Rivers (50% des variétés utilisées en 1900). En 1934, 800 tonnes de cerises ont été récoltées pour être vendues principalement sur le marché face à la mairie.



Marché de fruits et légumes devant la mairie

Source: Mémoires d'un siècle : 1900-200

La culture de la cerise a marqué l'histoire d'Olivet notamment avec l'accueil en 1946 d'un congrès national de la cerise autour duquel divers producteurs olivetains sont intervenus. Cette même année, un étiquetage normalisé pour la promotion des cerises de la région, a été mis en place.

A cette époque, Olivet organisait la « Fête de la Cerise » et la Reine des Cerises était élue.



Etiquette pour la promotion des cerises



Fête de la cerise

Source : Mémoires d'un siècle : 1900-200

La poire Williams

C'est en 1933 que débute l'histoire de la poire d'Olivet.

Pour remplacer partiellement les désastres du phylloxera, les vignerons décident de planter des pommiers et des poiriers et de créer une coopérative fruitière, aujourd'hui Covifruit. Les poires produites subissent une mévente. Elles sont donc progressivement envoyées vers les distilleries pour la fabrication de l'eau de vie à la Poire Williams. Celle-ci a fait la renommée d'Olivet. La particularité de la production de cette eau-de-vie est la mise en bouteille des poires avec un procédé spécifique.

Mise en bouteille de la poire



L'horticulture

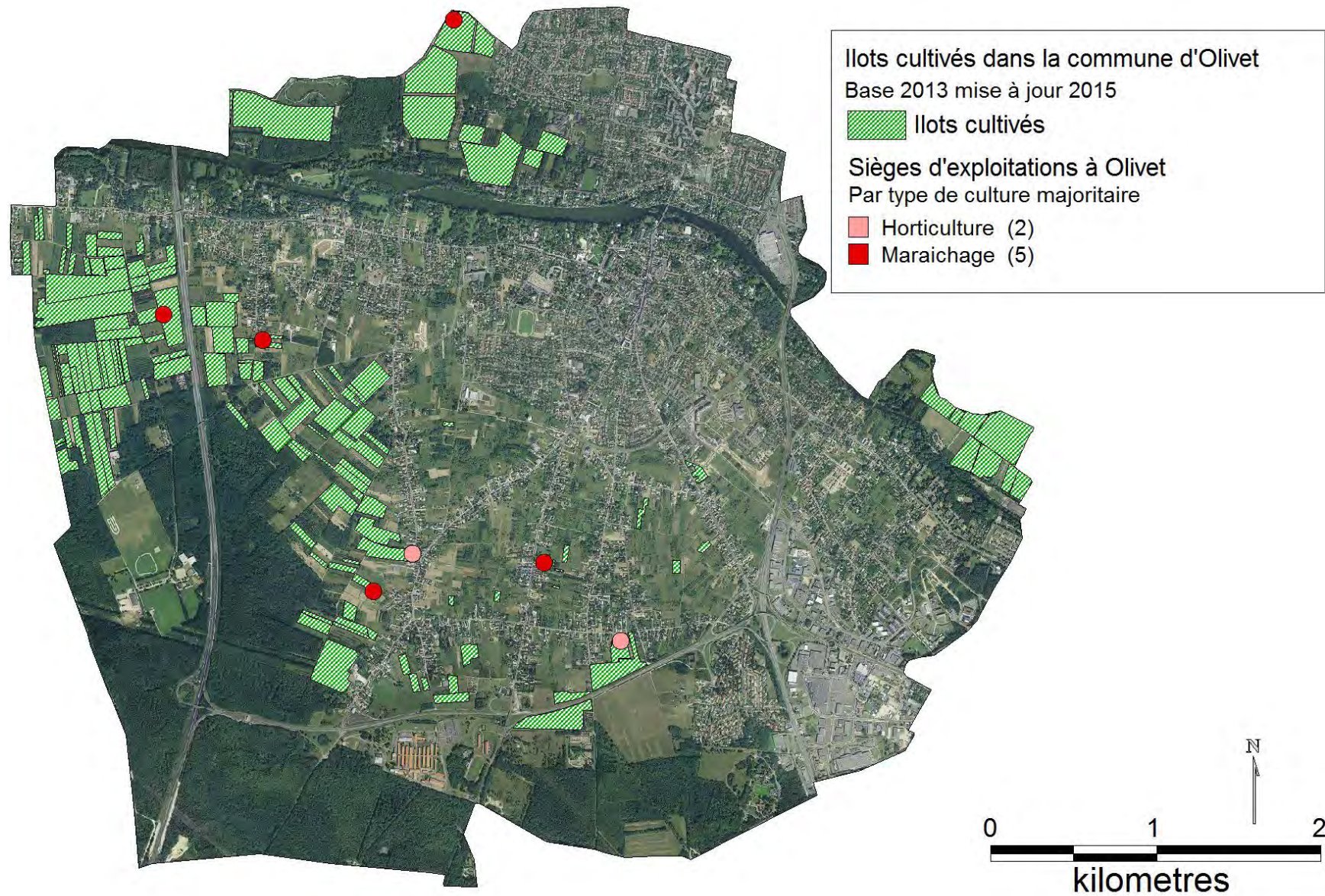
Essentiellement situées dans le Val d'Olivet, les pépinières sont exploitées sur un sol composé d'une épaisse couche d'alluvions. A la suite de la crise du phylloxera, l'horticulture connaît un essor important dès 1890. Les végétaux cultivés étaient essentiellement des rosiers, arbres, arbustes, plantes vivaces et arbres fruitiers. Ces établissements étaient situés de part et d'autre de la RN20 (aujourd'hui RD2020).

La viticulture

En 2006, les vins de l'orléanais reçoivent les labellisations AOC Orléans et Orléans Cléry. Sur la commune d'Olivet, les deux AOC sont présentes. La filière se structure autour d'une cave coopérative à Mareaux aux Près qui regroupe onze apporteurs et quatre viticulteurs indépendants. Du fait des forts aléas climatiques, le volume produit par l'AOC a été bas les années passées.

2 - L'agriculture aujourd'hui

La carte ci-après présente les îlots exploités sur la commune d'Olivet ainsi que les sièges d'exploitation des entreprises en activité sur la commune.



La commune compte 7 sièges d'exploitation en activité (hors des surfaces de subsistance des retraités). Toutes ces exploitations font de la culture spécialisée à l'exception d'une qui produit à la fois du maraichage (légumes, asperges...) et des céréales. Au total, ce sont plus de 30 exploitations qui cultivent sur Olivet.

On compte également un horticulteur, un maraicher et un arboriculteur à la retraite qui valorisent une surface de « subsistance » mais participent aussi au dynamisme agricole de la commune, notamment en pratiquant la vente directe.

La surface exploitée sur la commune est de 224 ha.

La surface agricole moyenne par exploitation est de 96 ha dans le Loiret. Par conséquent, on pourrait penser que la surface exploitée sur Olivet correspond à deux exploitations moyennes. Cependant, compte tenu des cultures pratiquées sur la commune (horticulture, maraichage, arboriculture) qui nécessitent moins de surface, ces 224 ha représentent une superficie importante. On observe qu'à l'intérieur des grands clos non urbanisés, très peu de surfaces sont aujourd'hui valorisées par une agriculture professionnelle. Les principales terres cultivées ceinturent la commune de l'ouest au sud. Dans le val, de grandes parcelles sont essentiellement dédiées à la grande culture.

b. Une commune attractive qui connaît un fort développement urbain

La carte page suivante présente l'évolution de l'occupation des sols sur Olivet entre 1995 et 2013 par photo-interprétation. Elle a été réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise dans le cadre de la révision du PLU de la commune.

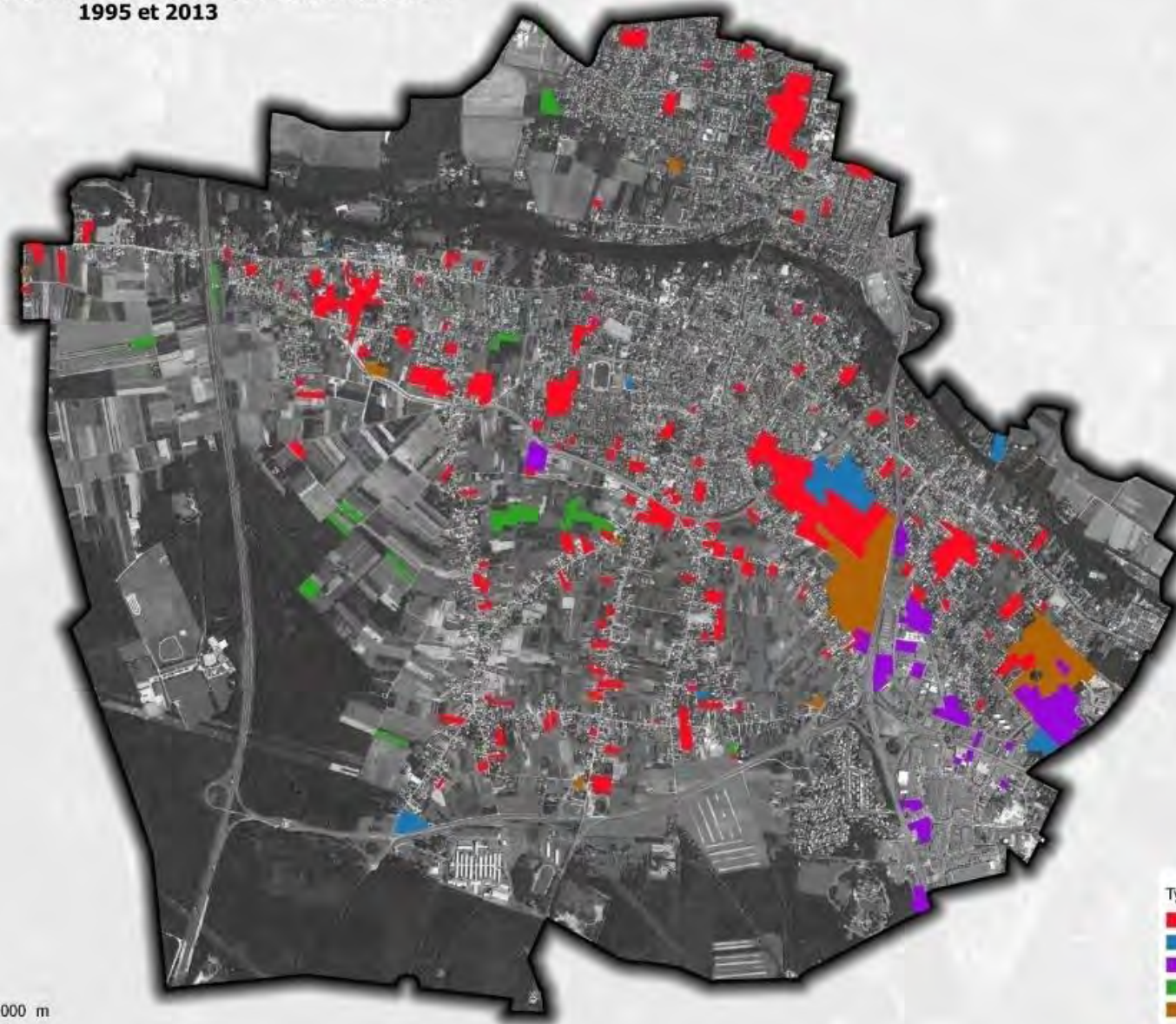
Les surfaces en rouge, bleu et violet représentent les surfaces qui ont été urbanisées. Ces surfaces importantes témoignent d'une commune attractive et dynamique. En termes d'habitation, 1304 logements ont été construits entre 2006 et 2013. Ce développement urbain s'organise principalement en étoffant le centre bourg et les grandes polarités existantes. Cela va dans le sens d'une bonne gestion des espaces agricoles.

On constate un phénomène d'enfrichement des milieux agricoles qui se referment progressivement avec l'apparition d'arbustes puis d'arbres, dans certains secteurs enclavés.

Caractérisation des parcelles agricoles reconverties entre 1995 et 2013



Source : BD Ortho IGN 2013 ; réalisation et la carte et des données : AUVO, 2015, AP



- Typologie
- habitat
 - équipement
 - activité
 - naturel
 - zone en mutation

agence d'urbanisme
de l'agglomération orléanaise

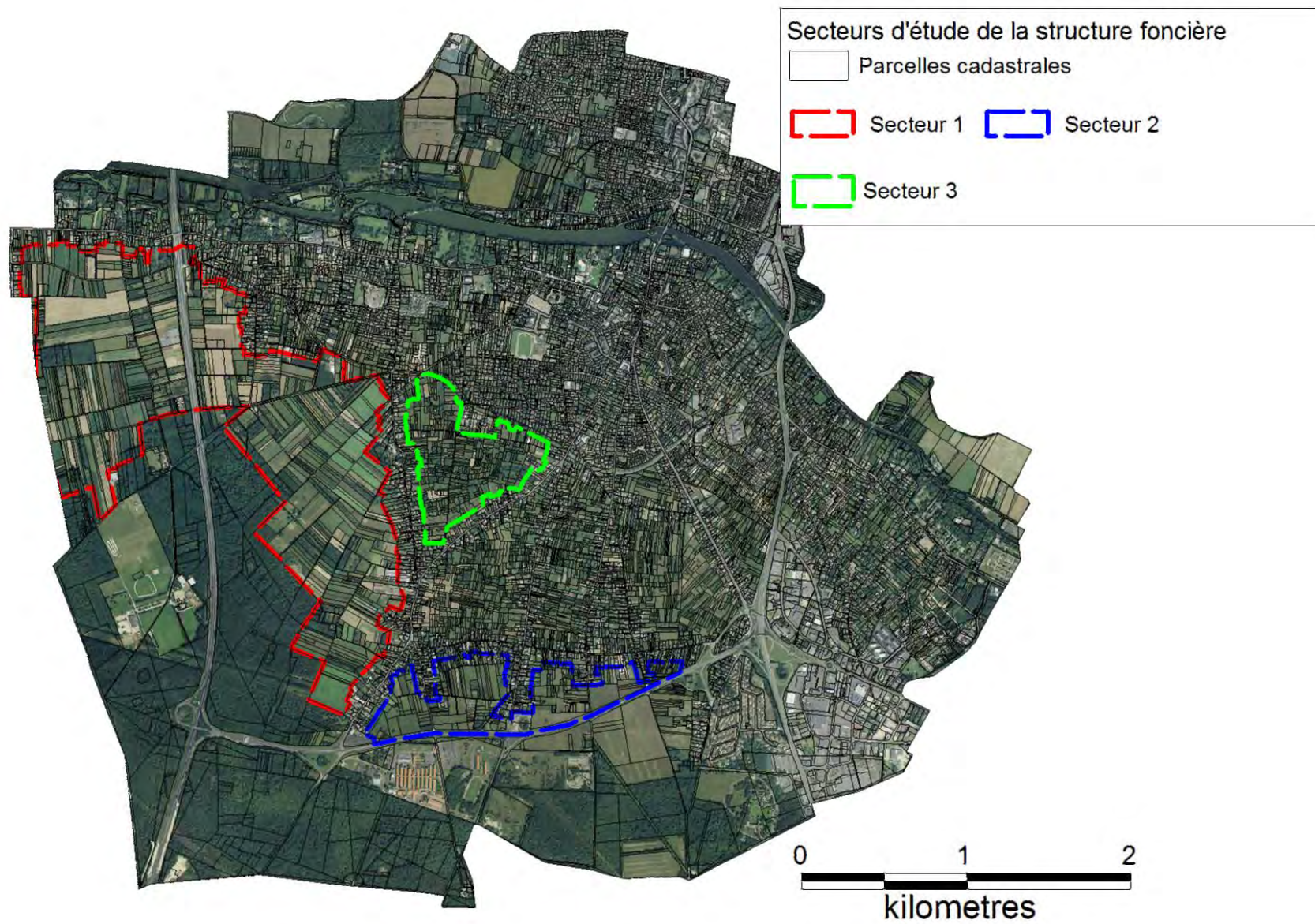
c. Morcellement et pression foncière

1 - Un foncier morcelé

Trois secteurs représentatifs ont été identifiés afin d'analyser la structure des propriétés foncières sur le territoire non urbanisé de la commune d'Olivet. Ils correspondent à :

- la zone agricole non boisée à l'ouest de la commune, majorité de la surface agricole sur la commune (secteur 1) ;
- la zone agricole au sud de la commune limitée par la RD 2271 (secteur 2) ;
- des secteurs d'urbanisation futurs identifiés au PLU en zone AU2h (secteur 3).

Les trois zones sont localisées sur la carte ci-dessous.



Secteur	Superficie moyenne des parcelles cadastrales	Nombre moyen de parcelles par compte de propriété	Superficie moyenne par compte de propriété	Nombre de parcelles à regrouper pour installer une exploitation maraichère *
1	0,37 ha	1,9	0,7 ha	8
2	0,16 ha	1,9	0,30 ha	19
3	0,08 ha	2,9	0,2 ha	38

**Valeur indicative calculée sur base d'une installation d'un maraicher sur 3ha. Cette valeur est basée sur l'expertise de la Chambre d'agriculture qui préconise cette superficie pour une entreprise économiquement viable en plein champ et tunnels froids.*

Dans le secteur 1, la superficie moyenne des parcelles cadastrales est la plus importante. Pour créer une unité de production de 3ha, il faut regrouper environ 8 parcelles, car celles-ci sont de petite taille.

Dans les secteurs 1 et 2, les comptes de propriété ont en moyenne 1,9 parcelles. Cela signifie que même un remembrement qui viserait à regrouper les parcelles d'un même compte de propriété, n'aurait qu'un impact très faible sur le morcellement.

Dans le secteur 3, le foncier est le plus découpé avec des terrains d'une superficie en moyenne de 800m². Ce morcellement très marqué du foncier serait clairement un frein à la réimplantation de l'agriculture sur ce secteur. En revanche, dans les zones A du PLU, pour la plupart issues du remembrement, on trouve ponctuellement des parcelles de grande taille. On peut supposer que la vocation agricole affirmée dans le PLU a contribué à limiter ce morcellement en diminuant la pression foncière.

2 - La pression foncière

L'étude réalisée en 2010 révèle un marché foncier rural fermé.

Entre 2000 et 2010, seuls 105 ha de terres ont été vendus et notifiés à la SAFER. Ces faibles surfaces échangées sont caractéristiques d'un attentisme des propriétaires qui conservent leur foncier en espérant un passage en zone constructible dans le futur.

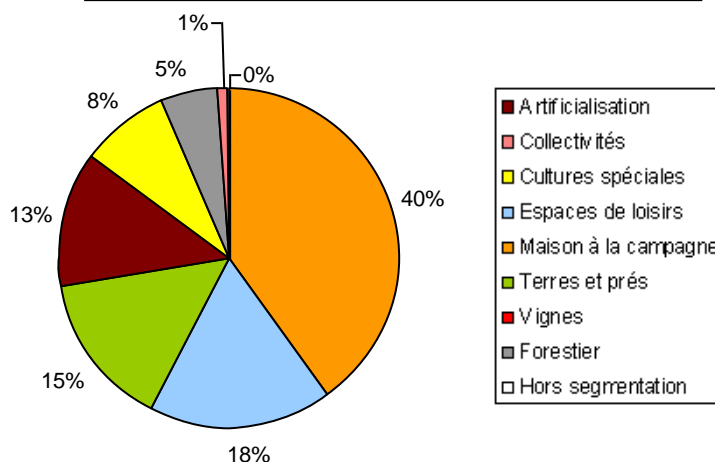
Une enquête auprès des propriétaires avait montré que 48% d'entre eux souhaitaient conserver leur propriété en l'état et que 26% souhaitaient la conserver mais étaient ouverts aux propositions (location, échange, vente...). Entre 2006 et 2010, les ventes se répartissaient de la manière suivante, en fonction de leur destination :

Parcelles vendues entre 2006 et 2010



En termes de surfaces en fonction de la destination du terrain suite à la vente, on obtient les valeurs suivantes :

Part des différents sous marchés en surface

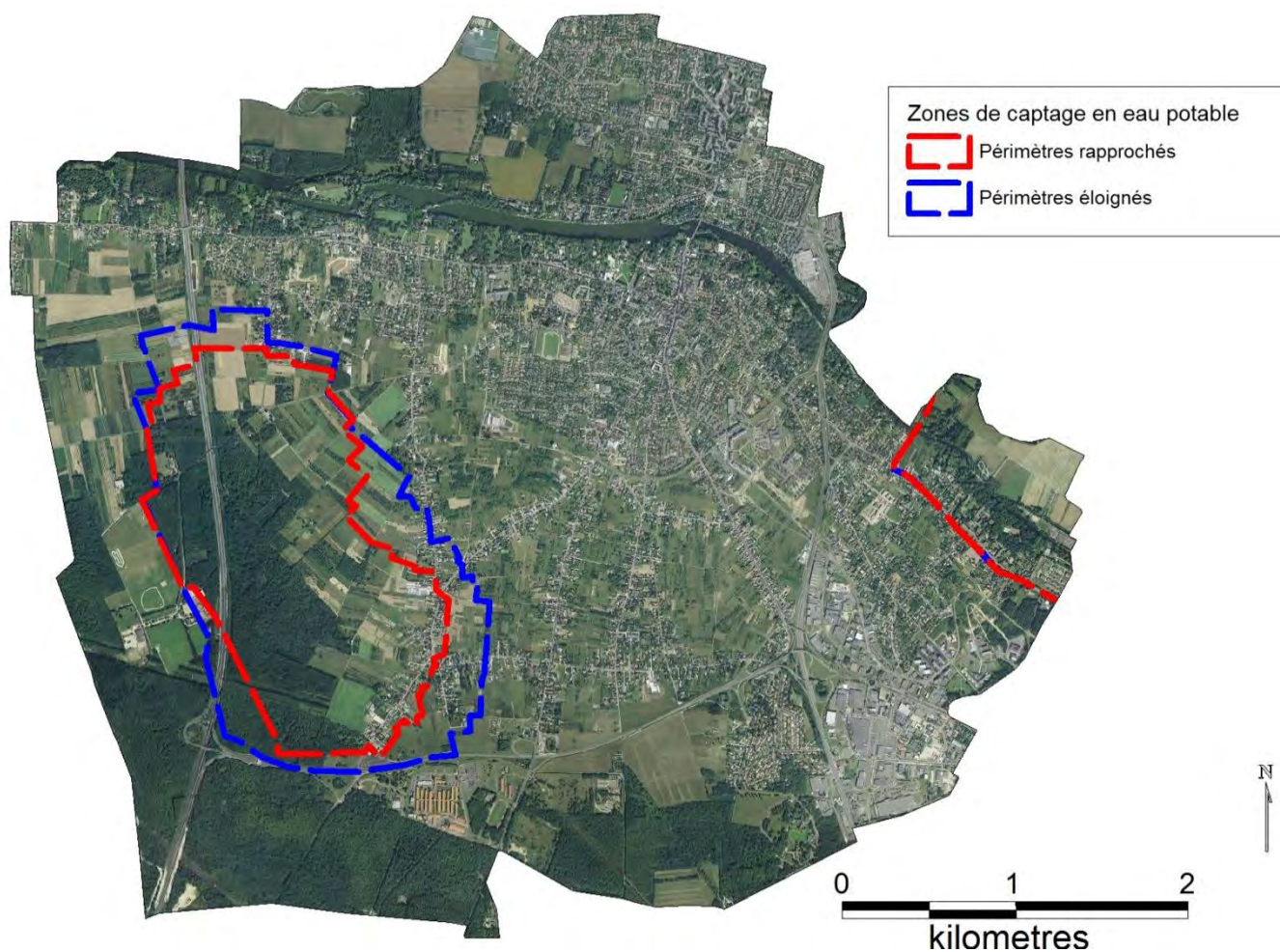


Le marché rural est très segmenté. Seul 15% des surfaces vendues sur cette période avaient vocation à rester agricoles. Les principales destinations étaient la maison de campagne, les espaces de loisirs. Dans l'ensemble de ces cas, les acquéreurs sont prêts à payer des sommes nettement plus importantes que le prix de la terre agricole sur Olivet qui se situe autour de 10 000€ de l'hectare, soit 1 €/m². Ces distorsions conduisent à mettre le marché de la terre agricole hors de portée des agriculteurs. Ce phénomène est illustré par le fait que les 15% de surfaces vendues dédiées à l'agriculture ne représentent que 1% du marché en valeur.

d. Zones de captages en eau potable et zone inondable

- Les zones de captages sur la commune

La commune d'Olivet est concernée par plusieurs captages en eau potable qui sont déclarés d'utilité publique. A l'ouest, deux forages partagent les mêmes périmètres de protection rapprochée et éloignée. Il s'agit des forages des Epinettes et de l'Ardillère. Ils alimentent Olivet en eau potable. A l'est, Olivet est également concerné par les captages de la ville d'Orléans.



A l'ouest, la quasi-totalité de la zone agricole est incluse dans un périmètre de captage rapproché ou éloigné. Le maintien d'un milieu ouvert, entretenu par une agriculture raisonnée, soucieuse de la préservation de la ressource en eau, est donc un enjeu fort sur ce secteur.

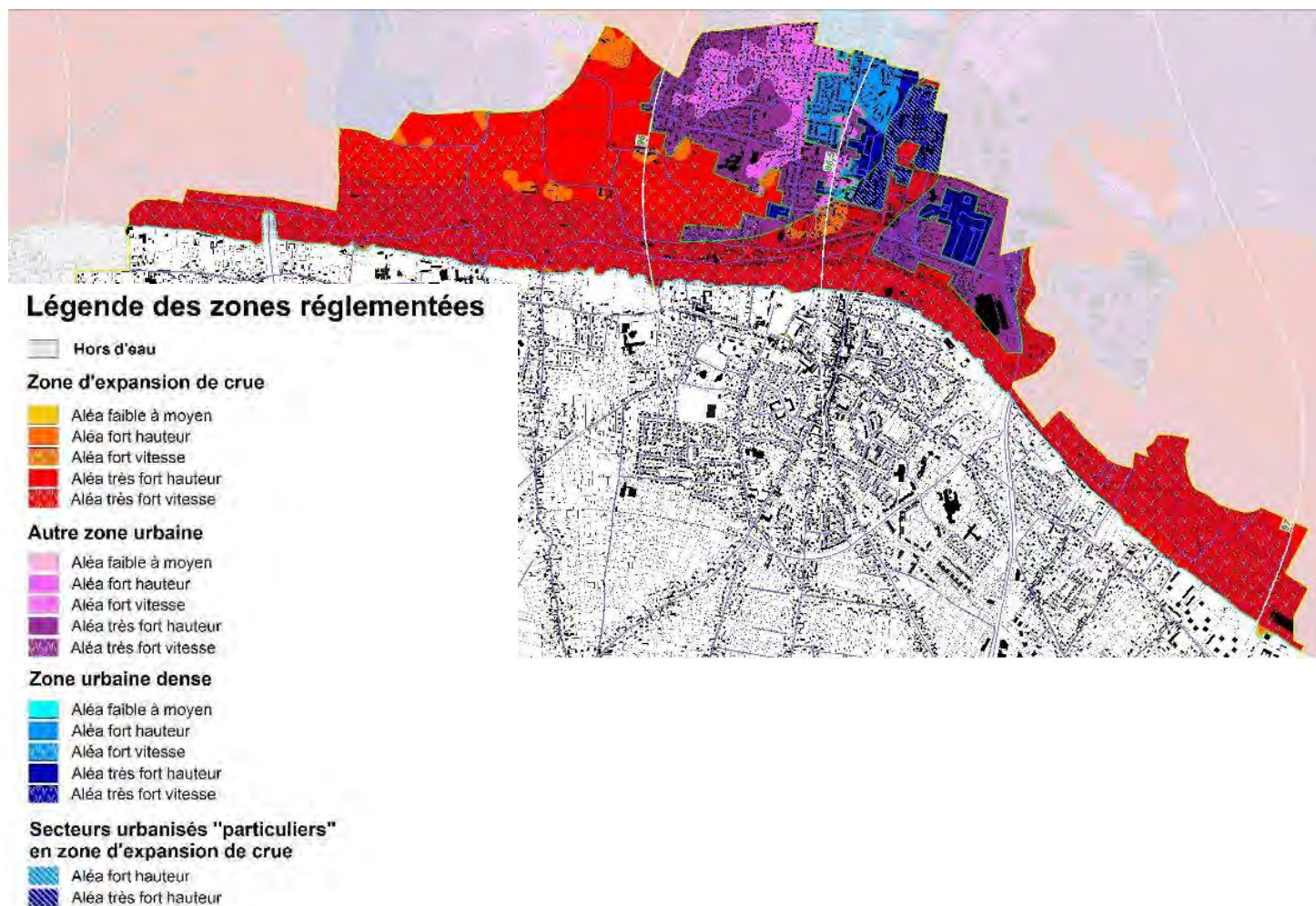
La présence du captage a également des impacts sur l'activité agricole. La déclaration d'utilité publique de l'Ardillère et des Epinettes prévoit notamment :

- l'interdiction de stockage de produits phyto-sanitaires, engrais et hydrocarbures ainsi que l'interdiction de création de nouveaux forages agricoles en périmètre rapproché
- l'interdiction de création de nouveaux forages agricoles sauf dérogation en périmètre éloigné.

Sur l'ensemble du territoire communal, la création de nouveaux forages est également soumise à dérogation par le SAGE Val Dhuy Loiret.

- La zone inondable

L'ensemble du territoire situé au nord du Loiret est classé en zone inondable par le Plan de Prévention du Risque Inondable de l'Agglomération Orléanaise approuvé par arrêté préfectoral le 20 janvier 2015.



En dehors du cœur aggloméré (en violet), qui correspond à la zone urbaine, le territoire inondable de la commune d'Olivet est principalement constitué de zones d'expansion de crues en aléas très fort hauteur et très fort vitesse. Dans le PPRI, ces espaces sont réservés à l'étalement de l'eau de la crue. Afin de conserver cette fonction et de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque de crue, ces espaces sont inconstructibles sauf exception. L'activité agricole fait partie de ces exceptions.

Ainsi, un agriculteur pourra construire, pour son activité agricole :

- en aléas très fort vitesse, un hangar, un bâtiment de production ou une serre
- en aléas très fort hauteur, une habitation, un bâtiment de production ou une serre

En conséquence, l'ensemble des surfaces agricoles situées au nord du Loiret doivent préserver leur vocation « d'expansion de crues » au regard du PPRI et de fait, un usage agricole ou naturel. Ces terres sont donc implicitement extraites de la pression urbaine car elles ne peuvent pas devenir constructibles.

e. Des paysages remarquables

La commune est concernée par plusieurs mesures de reconnaissance et de protection d'un paysage remarquable.

La première, présentée page suivante est la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée par arrêté préfectoral du 24 avril 1995.

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

de la Rivière du Loiret

Mareau-aux-Prés, Saint Hilaire-Saint Mesmin, Saint Pryvé-Saint Mesmin, Olivet, Orléans, Saint Cyr-en-Val



Séquences

La Z.P.P.A.U.P. concerne l'ensemble de la rivière, de la source au confluent. Pour protéger au mieux ses paysages, il fallait tenir compte de leur diversité, d'où cette approche de la rivière sous forme de quatre séquences.

LES CHAMPS

■ Cette séquence correspond à la partie domaniale (publique) du Loiret comprise entre les Moulins de la chaussée de Saint-Santin et la Pointe de Courpin, confluence de la Loire et

du Loiret. Elle est remarquable par l'allure que prend le Loiret. Ses eaux s'accroissent, deviennent plus libres, retrouvent la clarté qu'elles connaissent à la source. La séquence est aussi marquée par la prédominance des espaces naturels (Pointe de Courpin et sa forêt alluviale) et agricoles (arboriculture). On y observe plusieurs roselières réintroduites en 1983-85.

LES ÎLES

■ La séquence des îles est située à mi-parcours de la rivière. La présence des îles et de nombreux moulins la différencie de l'amont et de l'aval. C'est la partie la plus connue du grand public et la plus fréquentée. Elle correspond à une succession de biefs destinés jadis à alimenter les roues des moulins. Cette séquence s'étend du Moulin Saint-Samson à la chaussée des Moulins de Saint-Santin.

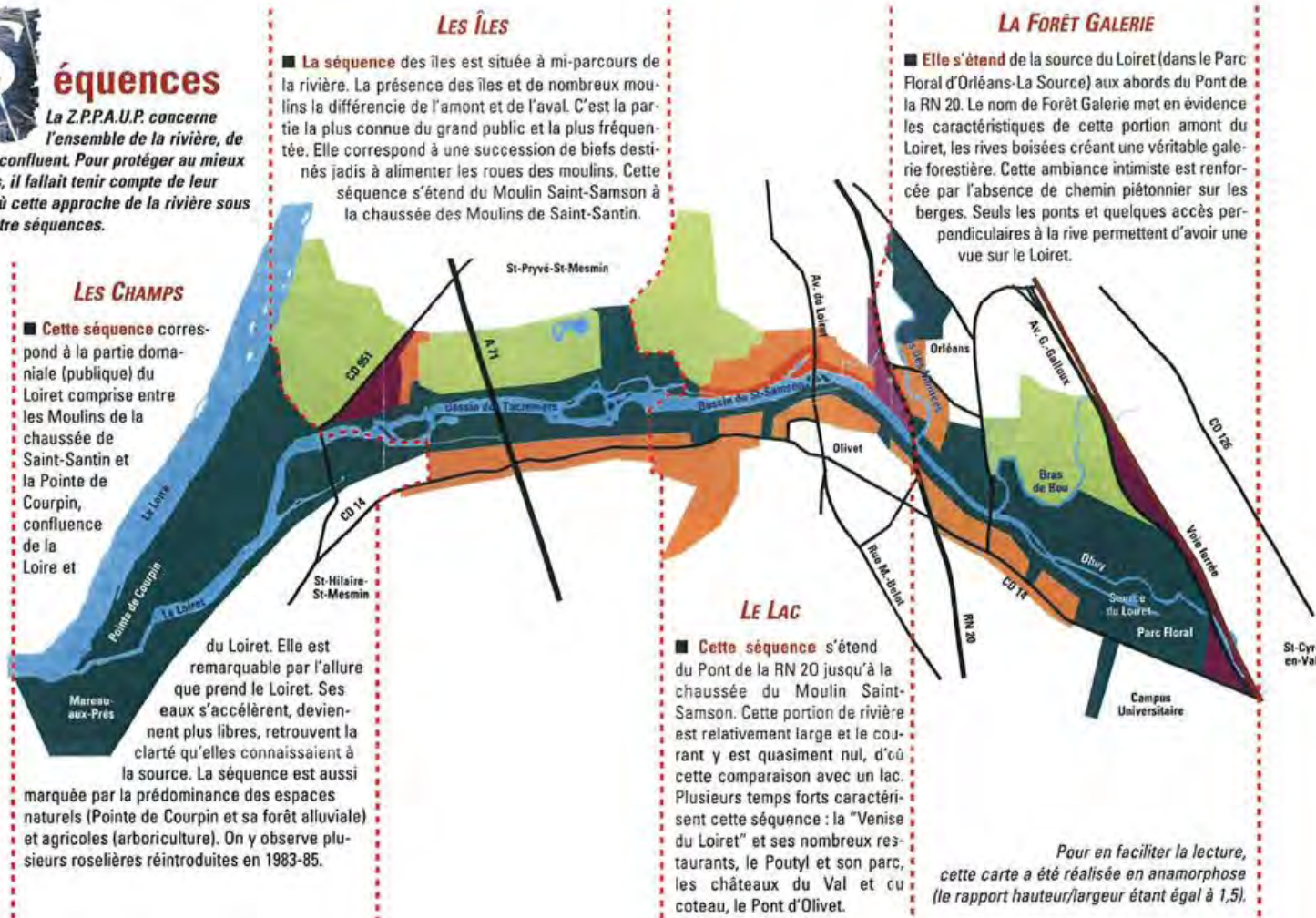
LA FORÊT GALERIE

■ Elle s'étend de la source du Loiret (dans le Parc Floral d'Orléans-La Source) aux abords du Pont de la RN 20. Le nom de Forêt Galerie met en évidence les caractéristiques de cette portion amont du Loiret, les rives boisées créant une véritable galerie forestière. Cette ambiance intimiste est renforcée par l'absence de chemin piétonnier sur les berges. Seuls les ponts et quelques accès perpendiculaires à la rive permettent d'avoir une vue sur le Loiret.

LE LAC

■ Cette séquence s'étend du Pont de la RN 20 jusqu'à la chaussée du Moulin Saint-Samson. Cette portion de rivière est relativement large et le courant y est quasiment nul, d'où cette comparaison avec un lac. Plusieurs temps forts caractérisent cette séquence : la "Venise du Loiret" et ses nombreux restaurants, le Poutyl et son parc, les châteaux du Val et du coteau, le Pont d'Olivet.

Pour en faciliter la lecture, cette carte a été réalisée en anamorphose (le rapport hauteur/largeur étant égal à 1,5).

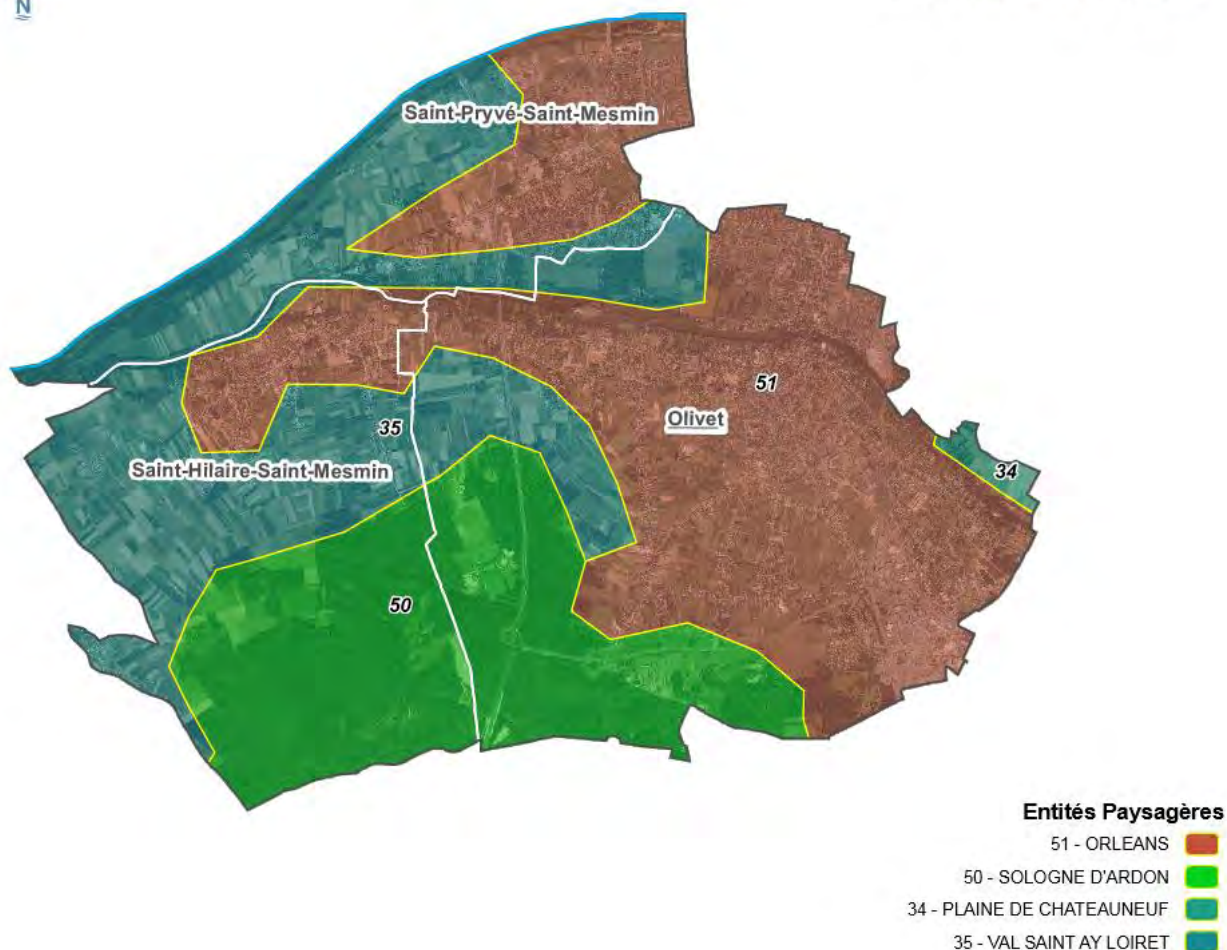


La seconde est le Val de Loire, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2006. Le Val de Loire est un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire.

A Olivet, le périmètre inscrit comprend les bords du Loiret. Une zone dite « tampon » vise à protéger les abords du site UNESCO.

La carte ci-dessous présente les différentes entités paysagères sur le canton d'Olivet. Elle a été réalisée par le Conseil Départemental du Loiret en 2011. On observe qu'Olivet, et notamment sa zone agricole, est au carrefour de plusieurs entités paysagères. Les terres agricoles au sud de la commune sont, selon cet atlas, classées dans la même entité paysagère que le bourg d'Olivet. Cela renforce leur statut d'agriculture périurbaine ou urbaine. En vert, c'est l'entrée de la Sologne avec un paysage boisé et fermé. Sur la zone bleue, Olivet offre un paysage typique du val, en lien avec Saint Hilaire Saint Mesmin notamment. On y retrouve un parcellaire de petite taille, marqué par de l'arboriculture, une forte présence de haies et d'éléments topographiques qui viennent casser les perspectives.

Les paysages communaux sont donc riches et variés, au carrefour de l'agglomération orléanaise, de la Sologne et du Val de Loire.

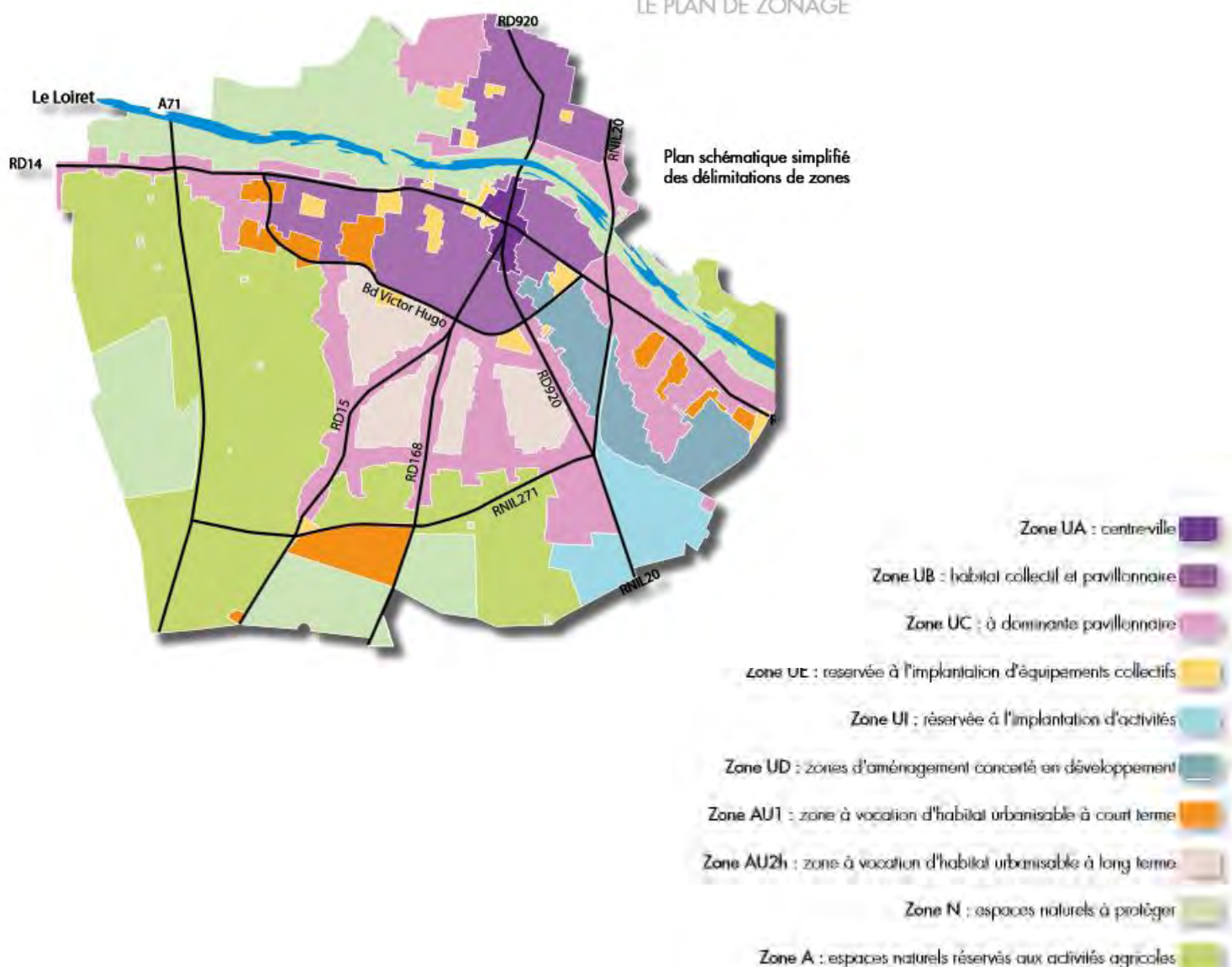


f. Définition de l'aire d'étude agricole pour le zonage ZAP

La ZAP est un outil d'urbanisme qui, tel que définie par le code rural, peut identifier des espaces à classer dans les zones A et N du PLU en vigueur. La zone d'étude ne pourra donc pas comprendre d'espaces classés U, AU1 ou AU2 au document d'urbanisme applicable. Les différentes zones sont représentées dans la carte ci-dessous.

La commune est traversée au sud par la RD2271. Les espaces agricoles au sud de cet axe sont excentrés et sont donc moins sujets à la pression foncière induite par le développement de la commune. La zone d'étude sera limitée aux terres agricoles situées au nord de la RD2271.

LE PLAN DE ZONAGE

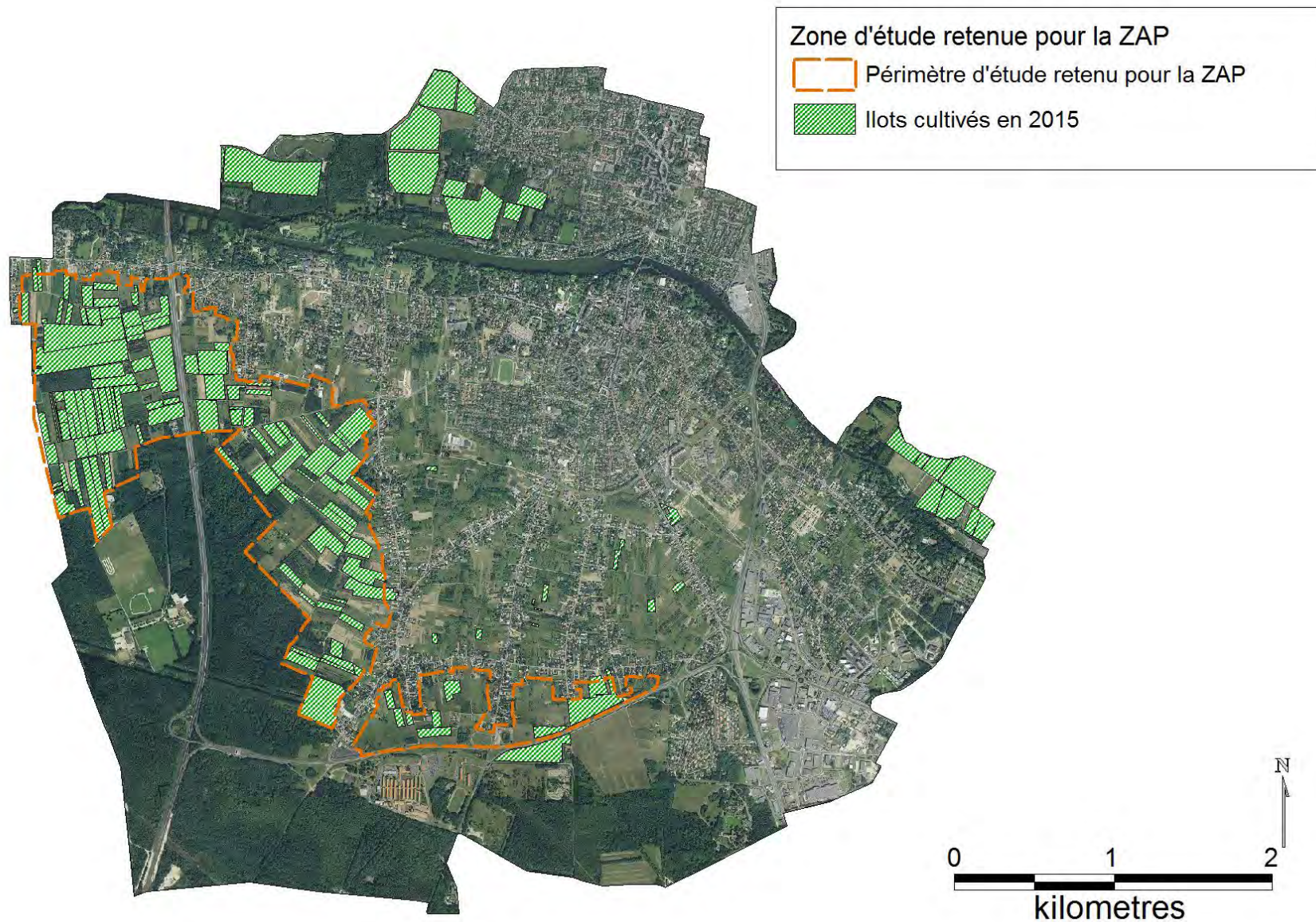


La commune est également traversée, à l'ouest, par l'autoroute A71. De la même manière que pour la RD2271, cette infrastructure constitue une barrière physique. Cependant l'espace agricole au nord du Domaine du Donjon, est directement connecté avec la commune voisine, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, avec une agriculture arboricole caractéristique de la zone. De plus, la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est également en réflexion afin de protéger ses espaces agricoles. L'espace agricole à l'ouest de l'A71 est inclus dans la zone d'étude.

Finalement, on compte en zone A et N du PLU de nombreux espaces forestiers. Les ZAP peuvent intégrer une partie forestière.

La vocation première de la ZAP d'OLIVET est la protection de l'espace agricole et le maintien du cadre de vie. Le Bois de la maison Blanche, classé en « espace boisé classé » au plan local d'urbanisme est donc exclu de l'aire d'étude. Ponctuellement, les lisières qui semblent en phase de reboisement ou incluses dans un espace à dominante agricole seront quant à elles incluses dans le périmètre.

L'aire d'étude est présentée sur la carte page suivante. Elle représente une surface de 322,73 ha.



III. Analyse de la zone d'étude

a. Un potentiel agronomique hétérogène permettant la diversité des cultures

L'appréciation du potentiel agronomique est basée sur deux études complémentaires :

- la carte des sols de l'Agglomération Orléanaise réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la charte agricole sur la base de prélèvements réalisés par la Chambre d'agriculture.
- une étude spécifique conduite par la Chambre d'agriculture pour la commune d'Olivet en 2010. (124 sondages réalisés à la tarière sur le terrain). La carte présentée page suivante, a été faite suite à ces sondages.

1 - Types de sols

Trois types de formations pédologiques sont présents sur Olivet :

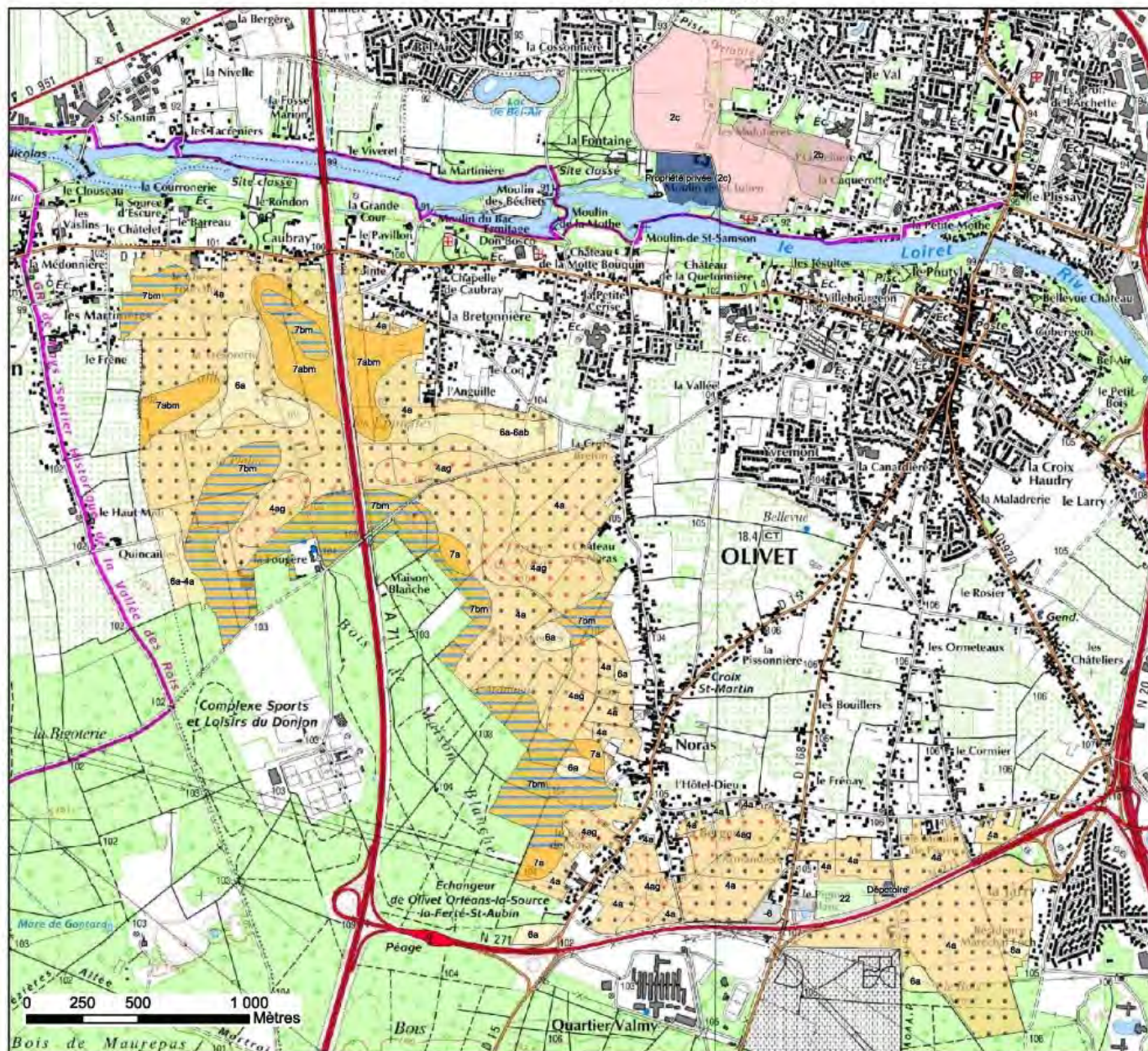
- Les alluvions récentes de la Loire au nord du Loiret (unités 2b et 2c). Ces sols sont les plus jeunes de la zone d'étude car formés dans les alluvions récentes (Holocène, 10 000 ans à aujourd'hui) de la Loire. Elles se composent principalement d'argiles, argiles sableuses et argiles lourdes (Argiles >45%), sur plus de 120 cm de profondeur. Ces profils de sols sont essentiellement hors de la zone d'étude.
- Le « Glacis d'Olivet » (unités 4a, 4ab, 4ag, 4b et 4bg). Ce sont des alluvions anciennes du Riss qui présentent une texture sablo-caillouteuse, similaires aux matériaux des terrasses de la Loire à Châteauneuf.
- Les formations du Burdigalien qui sont des zones très hétérogènes. D'unités de sols Sableux profonds (unités 6a-6ab, 7), on retrouve progressivement des sols de plus en plus argileux en profondeur (7bm).

Carte des Sols en milieu péri-urbain

Commune d'Olivet



Rapport de présentation de la ZAP d'Olivet



Unités de Sols

Alluvions récentes

- unité 2b : sols argileux alluviaux, moyennement hydromorphes
- unité 2c : sols argileux alluviaux, fortement hydromorphes

Sols du glacis d'Olivet

- unité 4a : sols sablo-caillouteux profonds, sains
- unité 4ag : sols sablo-caillouteux profonds, sains, à horizon graveleux profond

Sols issu du Burdigalien

- unité 6a : sols sableux profonds et sols sableux épais, localement légèrement hydromorphes en profondeur
- unité 7a-7abm : sols sableux sur une argile sableuse ou argile lourde, sains et moyennement profonds, localement sur marnes ou calcaires marneux
- unité 7bm : sols sableux sur une argile sableuse ou argile lourde, faiblement hydromorphes et moyennement profonds

Sols anthropiques

- unité 22 : Anthrosoles ; argile d'apport sur 4a
- unité -6 : Zone urbanisée
- Dépotoire
- Propriété privée (unité 2c)

Source : PCI (Conseil Général du Loiret)
SCAN25 (2006) - IGN

2 - Potentiel agronomique et améliorations possibles.

Les alluvions récentes au nord du Loiret présentent une bonne aptitude aux grandes cultures du fait de leur bonne réserve en eau. L'hydromorphie, c'est-à-dire la faculté du sol à conserver l'eau jusqu'à un stade toxique pour la plante, est en revanche une limite. La qualité de ces sols pourrait être améliorée par la mise en place de drainage. Ces sols sont également très propices à l'installation de poiriers.

Les sols du Glacis d'Olivet représentent la très large majorité de la zone d'étude. Le drainage naturel de ces sols est favorable à excessif, ce qui explique qu'ils retiennent peu l'eau. Celle-ci ne s'accumule donc pas et ne devient pas toxique pour la plante. Ce sont de bons sols pour la vigne. En revanche, ils ont tendance à manquer d'eau. Ce problème peut être solutionné par de l'irrigation. Elle sera notamment indispensable pour la culture de légumes et très favorable pour les grandes cultures. La présence très importante de cailloux a également tendance à user les outils et à poser des problématiques d'enracinement. Les secteurs les plus caillouteux ne pourront pas accueillir de cultures maraichères. De la même manière, avec de l'irrigation et hors secteurs fortement caillouteux, les petits fruits (cassis, groseille, framboises...) pourront être implantés sur ces sols du fait de leurs caractéristiques légères, filtrantes et légèrement acides.

Les formations Burgigaliennes 6a et 6ab présenteront, quant à elles, un bon potentiel pour les légumes, notamment grâce à leur faible teneur en cailloux et à leur texture sableuse. Les unités 7 seront également globalement bonnes et polyvalentes. On pourra aussi bien y implanter des légumes que des grandes cultures. Ils présenteront également le meilleur potentiel aux cultures d'arbres fruitiers de la commune.

La carte page suivante présente le potentiel des sols pour les légumes sur l'ensemble de l'agglomération Orléanaise à l'échelle du 1/50 000. On observe qu'à cette échelle et par rapport à l'ensemble de l'Agglomération Orléanaise, Olivet présente un bon potentiel pour cette culture. En revanche, Olivet est parmi les communes présentant le plus faible potentiel pour les grandes cultures.

Programme de cartographie financé par :
le Conseil Général, le GIS SOL, et
la Chambre d'Agriculture du Loiret *

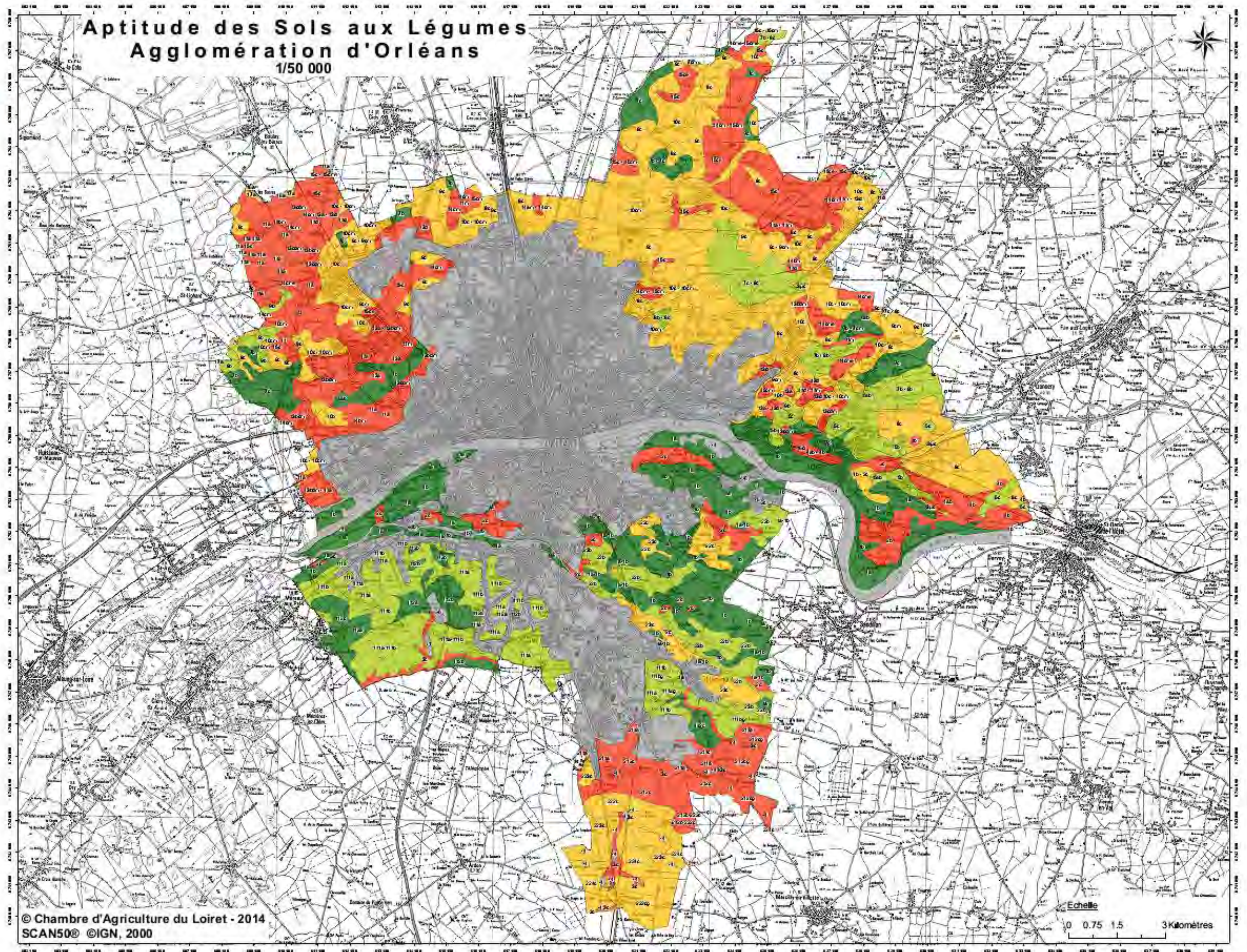
Réalisé par Hervé NEDELEC

* 200 000 € - Agence de l'Eau Loire-Normandie



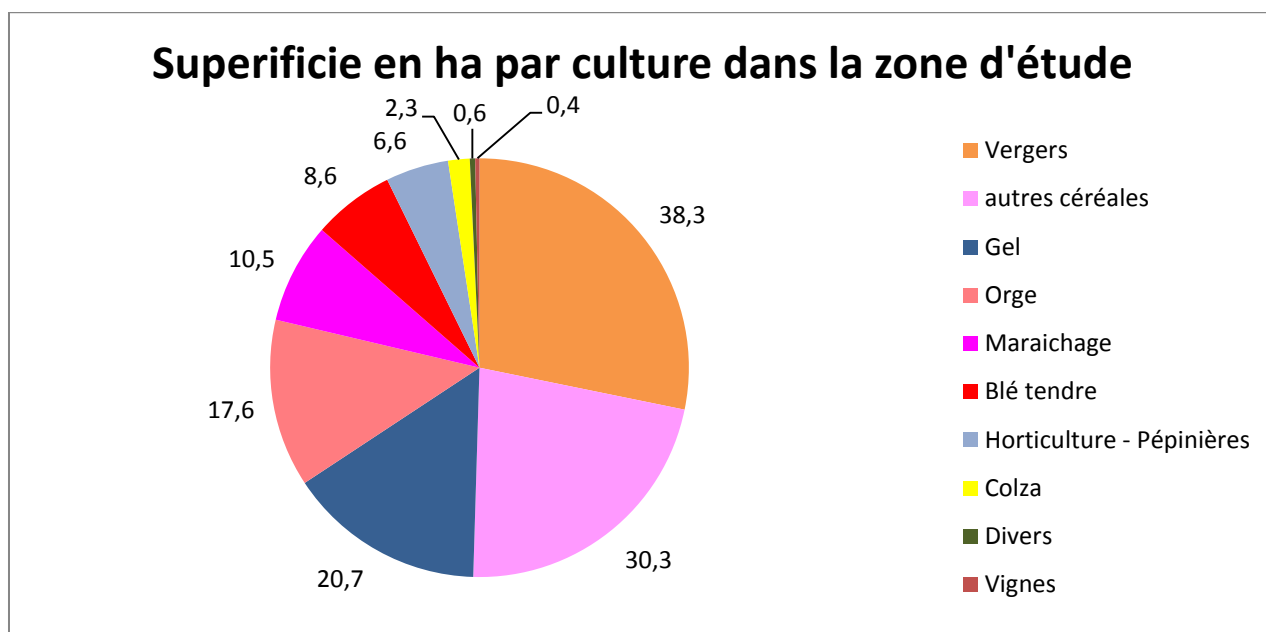
Légende

Aptitude des Sols aux Légumes



b. Occupation agricole du sol

La carte page 31 présente l'occupation agricole du sol par culture en 2013 avec une mise à jour à l'année 2015. Les surfaces correspondantes sont présentées ci-dessous :



Au total, ce sont 136 ha qui sont exploités, soit 41% de la zone d'étude. Ce chiffre est à mettre en relation avec la nature des cultures pratiquées. La culture dominante de la zone est les vergers. Comme indiqué ci-dessus, ce sont des cultures emblématiques de la zone. Les arbres fruitiers représentent un investissement important lors de leur plantation. Ils sont généralement exploités pendant plus de 10 ans. Leur implantation nécessite donc une bonne visibilité sur le devenir du foncier. Dans la zone d'étude, les vergers se situent principalement à l'ouest de l'autoroute en limite de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin. Ce sont des cultures à forte valeur ajoutée. Il en est de même pour les 10,5 ha de maraichage. On y retrouve également des cultures pérennes avec la culture de l'asperge qui est encore très présente sur la commune. Les entreprises horticoles, qui représentent 6,6 ha, sont également des cultures à forte valeur ajoutée. On y retrouve, sous abris, différentes plantes en pot et plants de légumes. Les deux entreprises de la commune réalisent également des cultures de pleine terre avec, notamment, des sapins de Noël.

Une parcelle de vigne a été identifiée. Elle représente moins de 5000 m².

Les autres cultures pratiquées sur la commune (céréales, colza...) sont des cultures annuelles qui font l'objet de rotations.

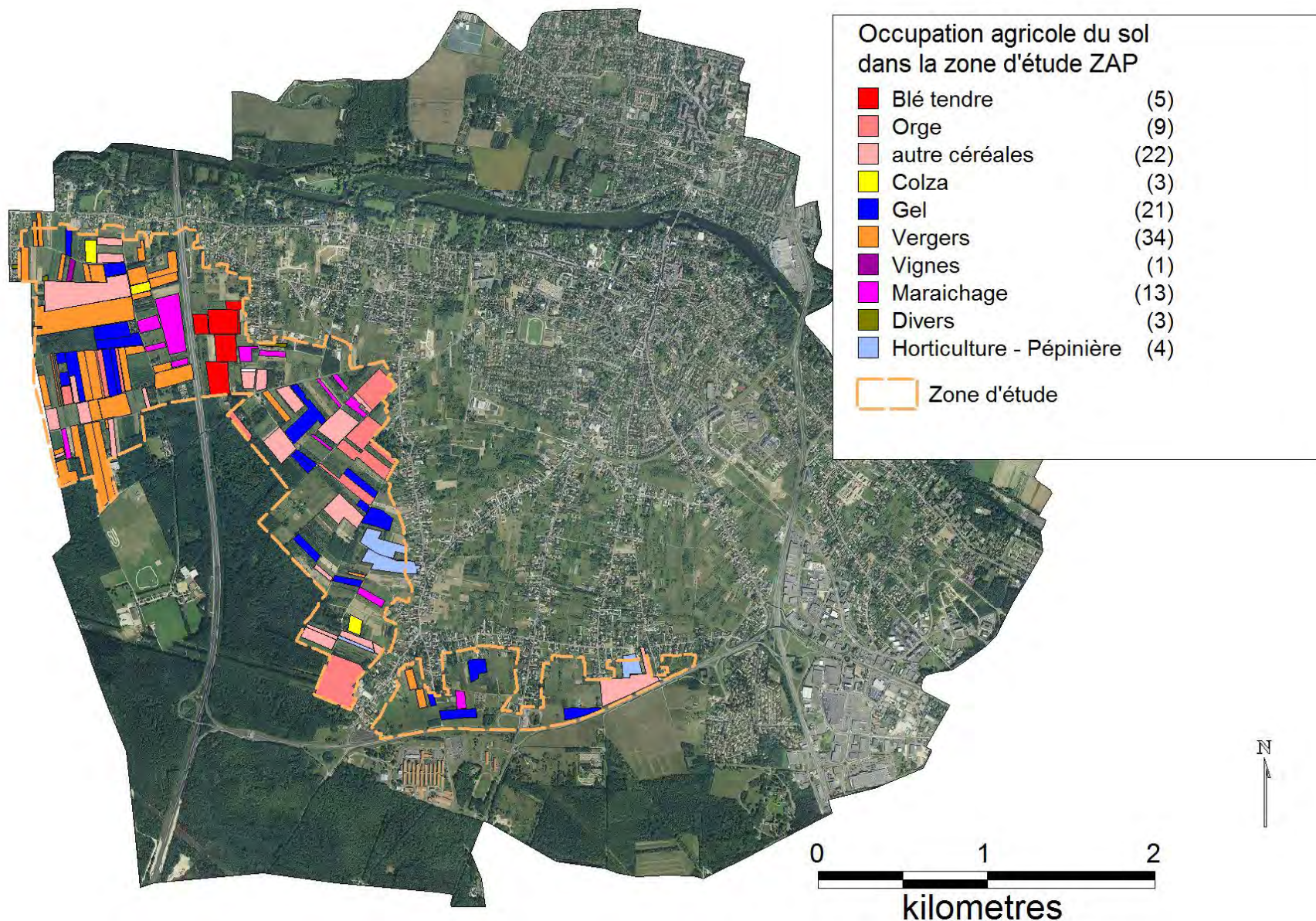
L'occupation du sol restante sur la zone d'études est hétérogène. Lors de l'étude de 2010, sur l'ensemble des territoires à dominante agricole de la commune, à l'exclusion du Val est, les autres occupations du sol majoritaires étaient :

- Les bois à 13% : présence de nombreux bosquets et haies qui se sont constituées le plus souvent suite à un enrichissement.
- Les landes à 11% : espaces en mutation d'une destination agricole à une destination boisée. On y retrouve souvent quelques ligneux en cours d'implantation sans pour autant que le milieu soit fermé.

- Les friches à 9% : espaces agricoles qui ne sont plus cultivés. Ils sont à distinguer des terrains en gel (espaces laissés au repos pour une ou plusieurs années, mais broyés une fois par an).

Les landes et les friches représentent un potentiel de développement pour l'agriculture car ce sont des espaces qui peuvent être remis en culture sans entraîner d'importants travaux de remise en état.

Pour les milieux qui se sont déjà refermés, la coupe des arbres et le dessouchage sont indispensables. Certains agriculteurs ont déjà réalisé ce type de travaux pour obtenir de nouvelles surfaces à exploiter sur Olivet.

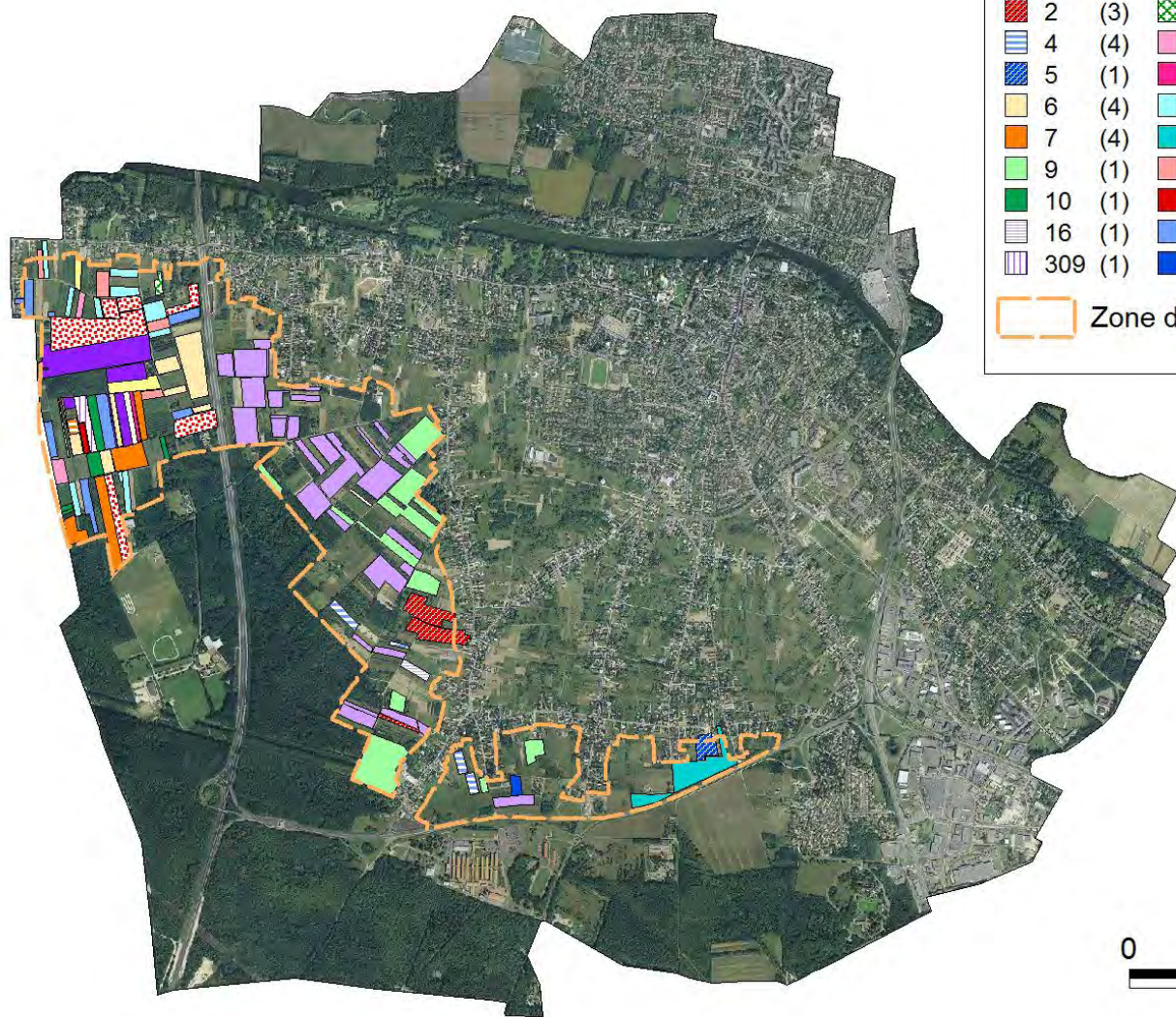


c. Les exploitations

1 - Structure


La carte suivante représente les structures des entreprises agricoles dans la zone d'étude. On observe qu'en plus des 5 exploitations qui siègent dans la zone d'étude, 23 exploitations dont le siège social est situé en dehors de la zone d'étude y exploitent. La plus grande diversité d'exploitation est localisée à l'ouest de l'autoroute. En revanche, à l'est de cet axe, dans la ceinture immédiate du centre urbain d'Olivet, on trouve, deux principales exploitations (3623 et 3182) qui réalisent la valorisation de la plupart du territoire.

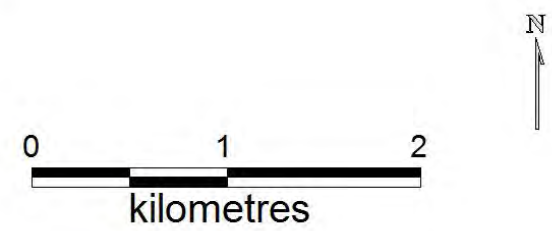
La taille moyenne des exploitations ayant une parcelle dans la zone d'étude est de 35 ha. Ce chiffre tient compte de disparités importantes. Pour les 5 entreprises réalisant des grandes cultures, la moyenne est de 100 ha. Pour les autres entreprises ayant une activité de cultures spécialisées, la moyenne est proche de 20 ha.



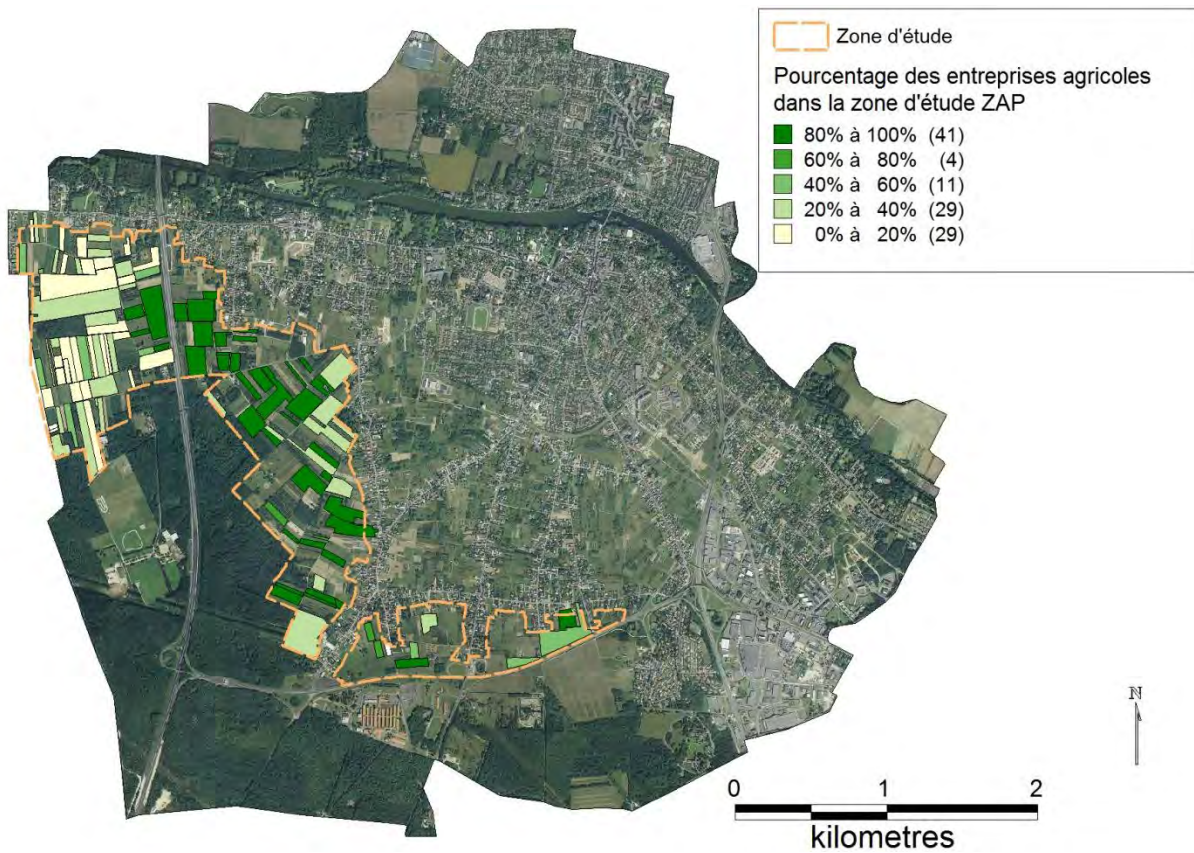
Exploitations ayant un ilot dans la zone d'étude par numéro d'exploitation

1 (1)	319 (6)	2 613 (3)
2 (3)	731 (2)	2 968 (1)
4 (4)	1 038 (2)	3 182 (10)
5 (1)	1 095 (1)	3 602 (4)
6 (4)	1 233 (10)	3 623 (31)
7 (4)	1 257 (2)	3 669 (5)
9 (1)	1 677 (5)	201 553 (2)
10 (1)	1 780 (1)	204 718 (1)
16 (1)	1 812 (8)	
309 (1)	2 249 (1)	

 Zone d'étude



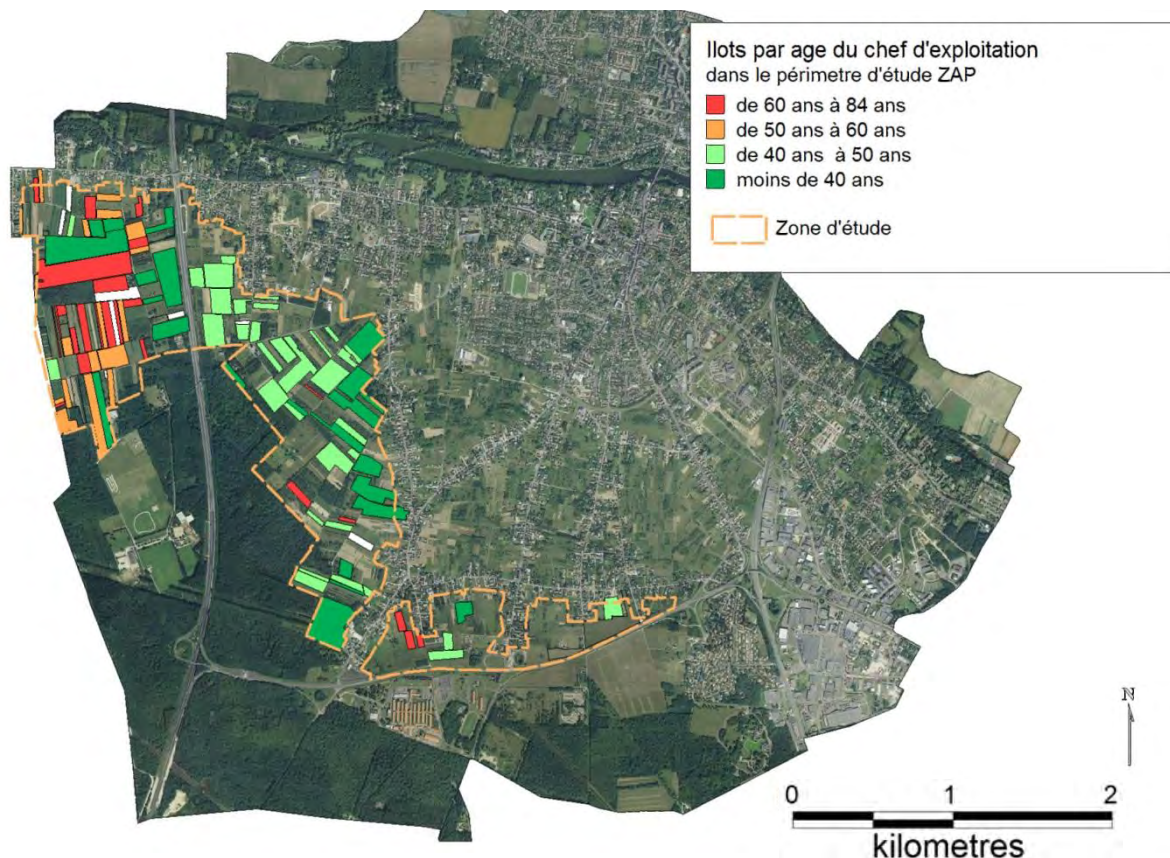
La carte ci-dessous illustre la part de chaque exploitation sur la zone d'étude. Ainsi plus les parcelles représentent un aplat de couleur foncé, plus l'entreprise cultive sur la zone d'étude.



On constate qu'à l'ouest de l'autoroute, les entreprises agricoles ont un faible pourcentage de leur surface totale dans la zone d'étude. Seule l'entreprise 6 qui est spécialisée est entièrement localisée dans la zone. Les autres entreprises du secteur, notamment les arboriculteurs qui sont nombreux, sont principalement tournés vers la commune voisine de Saint Hilaire Saint Mesmin.

En revanche, à l'est de l'autoroute, les entreprises agricoles ont un ancrage fort dans le territoire d'étude de la ZAP (plus de 60% de leur surface). Le maintien en zone agricole de ce secteur est donc vital pour ces entreprises.

La carte page suivante présente les ilots par âge du chef d'exploitation.



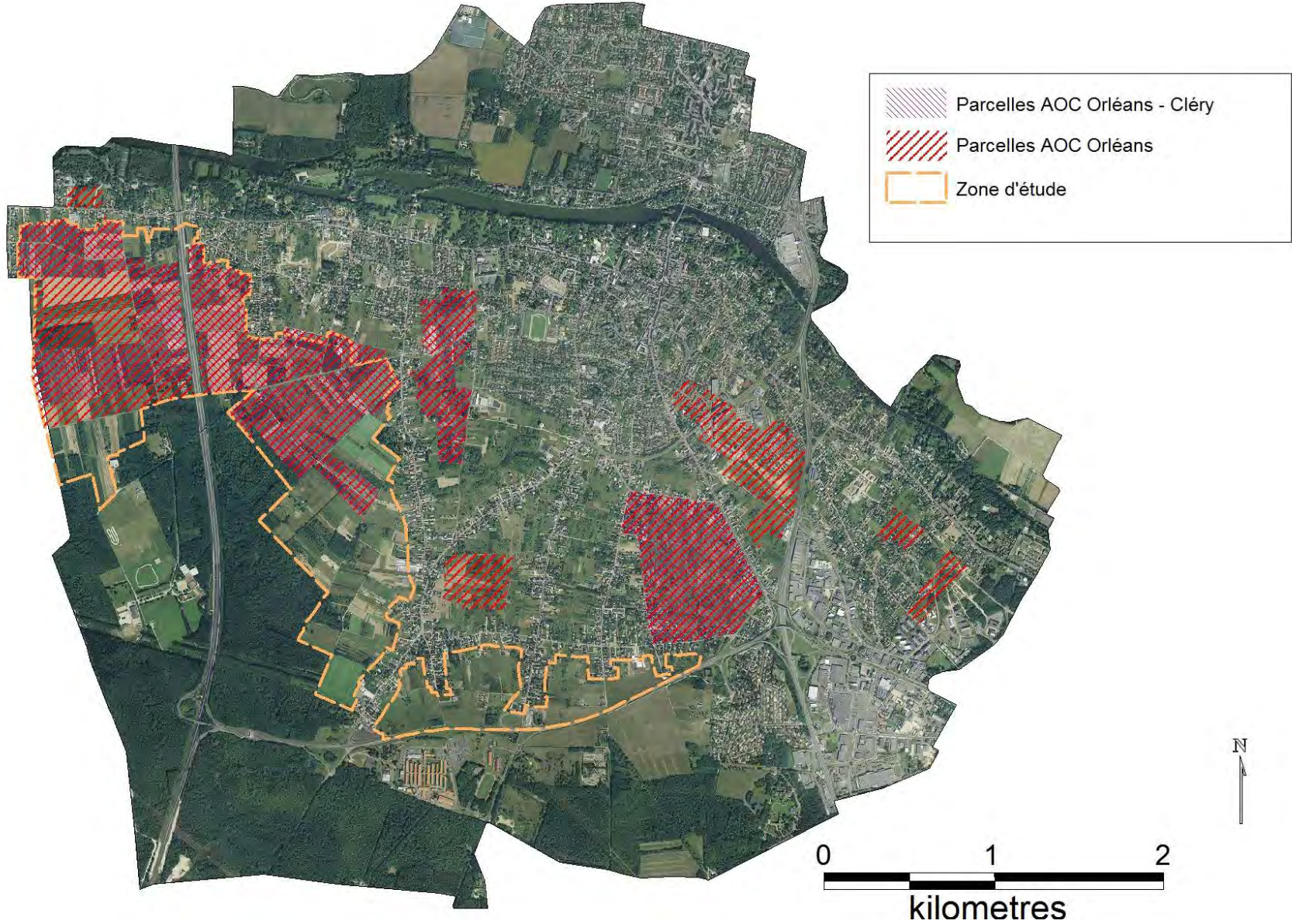
On remarque que sur le secteur est, l'âge des exploitants est majoritairement inférieur à 50 ans, dont certains ont même moins de 40 ans. Ces exploitations ont des perspectives de poursuite de leur activité à l'horizon ZAP (environ 15 ans). Préserver leur outil de travail et encourager la mise à disposition du foncier pour développer leur activité est donc essentiel.

A l'ouest de l'autoroute, la moyenne d'âge des exploitants est plus élevée. Une majorité de ces parcelles appartient à des exploitations qui devront céder leur entreprise dans les dix ans. Ces parcelles sont davantage tournées vers la commune de Saint-Hilaire.

Les exploitants siégeant sur Olivet ont une moyenne d'âge de 40 ans environ.

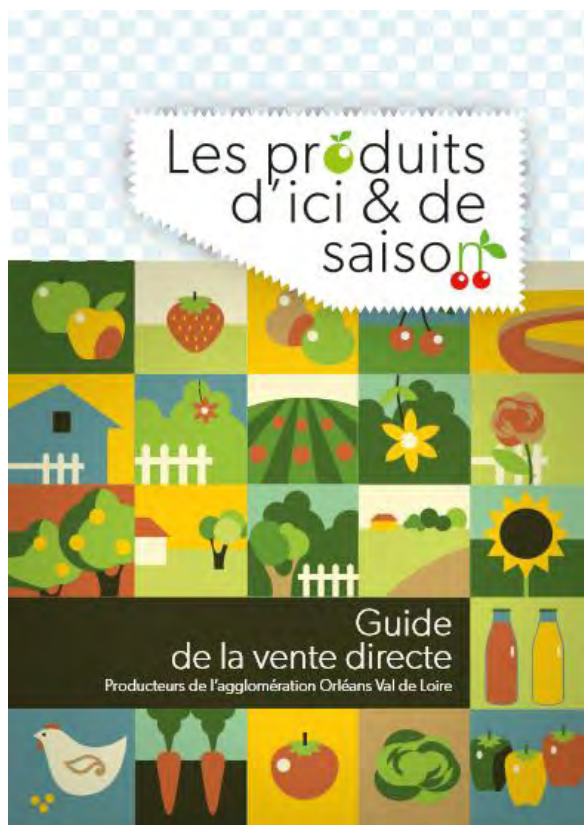
d. La zone AOC Orléans – Orléans Cléry

La commune d'Olivet comporte deux aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole sur son territoire. Ce sont les appellations Orléans et Orléans Cléry. La carte page suivante présente les parcelles concernées par ces appellations. L'aire d'étude inclut la grande zone AOC Orléans – Orléans Cléry à l'ouest de la commune. En revanche, les 6 zones AOC qui sont situées à l'est et au centre de la commune ne sont pas concernées par la zone d'étude ZAP. Ces espaces sont inclus dans des zones constructibles à court ou moyen termes (voire déjà construites) dans le PLU en vigueur. Ils sont par ailleurs, très morcelés et enclavés dans le tissu urbain. La culture de la vigne nécessite une fréquence importante de passage dans les cultures, notamment pour les traitements de contact. Les viticulteurs évitent donc les replantations dans ces secteurs afin de prévenir les conflits d'usages avec les riverains. Sur la commune, les données disponibles identifient moins de 0,5 ha en vignes.



e. Des filières de commercialisation valorisant le contexte urbain

Les circuits courts sont des filières de commercialisation où les producteurs et les consommateurs sont séparés, au plus, par un intermédiaire. L'ensemble des producteurs siégeant sur la commune d'Olivet pratiquent à ce jour une forme de circuits courts. Ces filières de commercialisation, souvent à forte valeur ajoutée, valorisent la proximité du bassin de consommation qu'est Olivet et plus largement l'Agglomération Orléans Val de Loire.



Sur Olivet, on retrouve notamment 6 producteurs recensés en vente directe dans le guide des producteurs de l'Agglomération. 5 points de vente sont présents sur Olivet (3 en horticulture et 2 en maraichage). Ils sont également présents sur les marchés de l'Agglomération et de la Commune.



Un producteur travaille directement avec les grandes et moyennes surfaces de l'Agglo à qui il fournit des légumes. C'est un autre mode de circuits courts qui permet de commercialiser des volumes importants. Des entreprises, et notamment un horticulteur, se mobilisent pour proposer des animations, comme des journées de découvertes sur les orchidées, des marchés paysans...

Les agriculteurs de la commune ont donc adapté leurs modes de commercialisation au contexte périurbain. Les surfaces agricoles d'Olivet permettent de ce fait d'apporter des services de proximité et des produits de qualité aux Olivétains.

IV. Le Projet de zone agricole protégée

a. Les enjeux liés à la ZAP

Le projet de ZAP a été enrichi des réflexions et propositions des partenaires, des agriculteurs d'Olivet et du grand public. Les thématiques suivantes ont émergé du diagnostic et des phases de concertation.

1- Le Foncier

Synthèse des enjeux :

Olivet est une commune dynamique qui a accueilli, au cours des 15 dernières années, de nombreux nouveaux habitants et entreprises. Mais ce développement a également entraîné la fermeture du marché foncier agricole. Comme l'a mis en avant l'enquête conduite auprès des propriétaires en 2011, ces derniers sont attentistes et espèrent qu'un jour leur foncier deviendra constructible. Cette démarche des propriétaires se caractérise parfois par un refus de mettre leur foncier en location pour un agriculteur. La zone d'étude n'est à ce jour cultivée qu'à 40%.

Le foncier est également morcelé même si dans la zone d'étude, on constate que des parcelles de grandes tailles subsistent et permettent de structurer des îlots de culture, de taille satisfaisante.

Les orientations de la ZAP :

3 grandes orientations peuvent être arrêtées :

- Maintenir la vocation des espaces agricoles cultivés et des bâtiments d'exploitation en zone A du PLU. Cette protection apportera de la sécurité foncière aux exploitants en place, en valorisant le territoire et en leur permettant d'avoir une visibilité à long terme.
- Affirmer la vocation agricole du foncier potentiellement cultivable en zone agricole. Même si à ce jour, les terres ne sont pas cultivées dans ce secteur, elles représentent un potentiel de développement pour les agriculteurs en place ou pour de nouveaux porteurs de projet qui viendraient s'installer. Par rapport à la zone d'étude, seules les emprises de l'autoroute A71 et de la RD2271 ont été exclues du périmètre car elles ne présentent aucun potentiel de retour vers l'activité agricole.
- Eviter le développement des boisements sur les terres agricoles. Les espaces boisés classés (EBC) existants dans le PLU en vigueur sont exclus du périmètre de ZAP car ils font déjà l'objet d'une protection paysagère particulière (ils ne peuvent pas être défrichés et donc remis en culture). De la même manière, sont exclus les boisements existants depuis plus de 30 ans car la législation contraint fortement les remises en cultures de ces peuplements. A l'inverse, est incluse une parcelle limitrophe (BZ 02). Cette dernière présente un reboisement de moins de 30 ans dans un secteur de bon potentiel agronomique, qui pourrait donc être remise en culture.

2 - L'agriculture

Synthèse des enjeux :

L'agriculture de la zone d'étude ZAP s'appuie sur une forte présence des cultures spécialisées (horticulture, maraichage, arboriculture...), notamment à l'ouest de l'autoroute. Les entreprises sont

jeunes, avec une visibilité à 15 ans notamment pour les entreprises en contact direct avec les franges urbaines. Lors de la concertation avec les agriculteurs, plusieurs ont exprimé leur souhait de se développer dans les années à venir.

Le secteur compte également une zone d'Appellation d'Origine Contrôlée viticole Orléans et Orléans-Cléry. Une diversification d'entreprises ou l'extension d'un viticulteur pourrait permettre la réimplantation progressive de l'AOC.

Des modes de commercialisation courts ont été mis en place par les agriculteurs sur le territoire, ce qui améliore la valorisation des productions et permet de proposer des produits de qualité aux habitants d'Olivet.

Les orientations de la ZAP :

3 grandes orientations peuvent être arrêtées :

- Favoriser la pérennité de l'agriculture sur la commune en s'appuyant sur les atouts du territoire et notamment le bassin de consommation que représente Olivet et, plus largement, l'Agglomération Orléanaise.
- Intégrer l'ensemble de la zone AOC incluse dans la zone d'étude dans la ZAP afin de donner de la lisibilité aux entreprises viticoles et de préserver les possibilités de réimplantation de vignes AOC.
- Permettre le développement des entreprises agricoles existantes et l'installation de nouvelles afin de valoriser le territoire et de maintenir le caractère rural historique de la commune.

3 - Le paysage et l'environnement

Synthèse des enjeux :

La zone d'étude présente un paysage remarquable. Elle est concernée par deux zonages de protection : la ZPPAUP de la rivière Loiret et la zone tampon Val de Loire, Patrimoine mondial de l'UNESCO. Sur le terrain, on observe la confluence de plusieurs entités paysagères avec notamment, le Val de Loire, l'arrivée de la Sologne dans sa partie boisée ainsi que des paysages urbains. La localisation de la zone d'étude, en ceinture verte de la commune d'Olivet, mais aussi de l'agglomération confère à cet espace un rôle capital dans le cadre de vies des Olivétains.

La zone d'étude est concernée par deux périmètres de protection de captages qui alimentent Olivet en eau potable.

Les orientations de la ZAP :

2 grandes orientations peuvent être arrêtées :

- protéger les paysages et le cadre de vie des Olivétains. La fermeture des milieux doit être maîtrisée afin de maintenir une diversité de paysage tout en tenant compte de la biodiversité de la zone.
- préserver la zone agricole incluse dans les périmètres de captages de l'imperméabilisation. Le maintien d'une agriculture raisonnée sur ce secteur permettra de protéger la ressource en eau sous-jacente.

a. Le périmètre

Les orientations ci-dessus permettent de définir le zonage présenté en annexe du présent rapport.

b. Les mesures d'accompagnement

La ZAP constitue une servitude d'urbanisme qui vient garantir la vocation agricole des terrains. C'est un outil de protection du foncier qui ne peut assurer à lui seul le développement agricole de la zone.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme dont une des grandes orientations est de dynamiser le secteur agricole, et afin de conforter la volonté affirmée de préserver l'espace agricole et ne pas remettre en cause l'équilibre de son territoire, la commune souhaite :

- assurer durablement la qualité de ses paysages
- développer la filière agricole

Afin d'accompagner la mise en valeur de la ZAP par une agriculture de proximité, la commune d'Olivet prévoit la mise en place de deux principales actions.

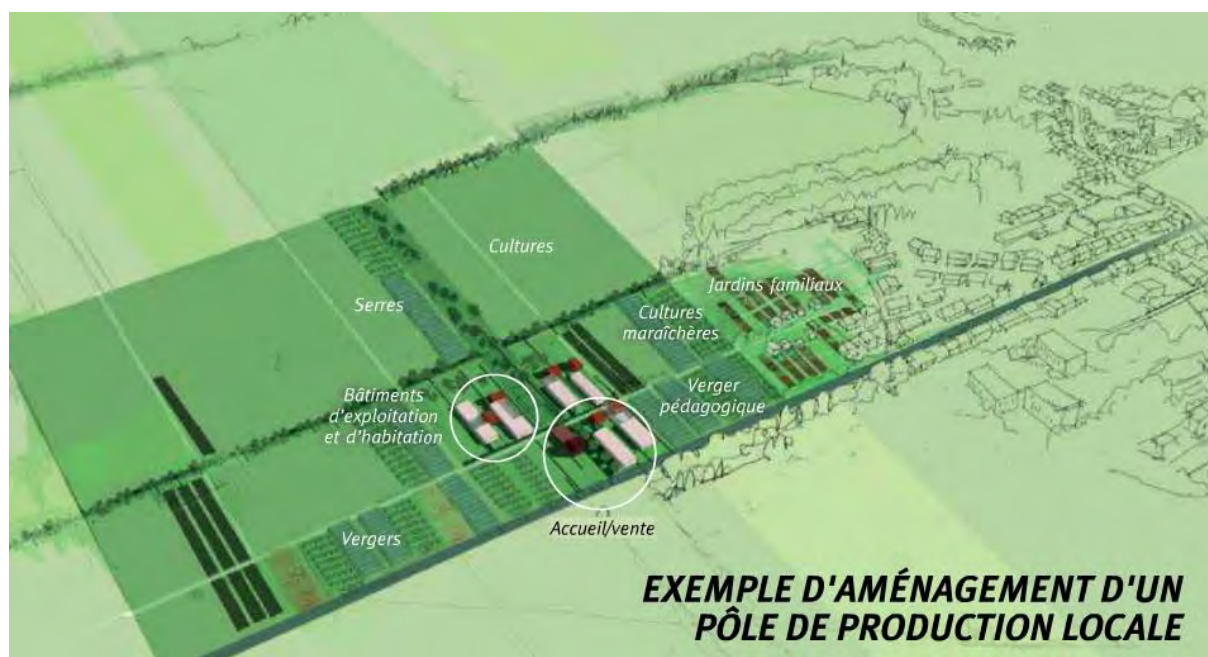
1-Un Pôle Agricole de Proximité

C'est un espace situé au cœur de la ZAP où travaillent plusieurs exploitants qui mutualisent les moyens de production et de commercialisation. Il est en général constitué de bâtiments liés à l'activité agricole avec des hangars, une chambre froide, un point de vente et des cultures sous abris. On y retrouve également des espaces de production, par exemple des vergers, de la vigne, et des légumes de plein champ.

A Olivet, le pôle agricole de proximité est envisagé dans un premier temps, sur une surface de 15 à 20 hectares. Toutefois, l'objectif est de prévoir dès aujourd'hui de possibles extensions futures.

Il n'existe à ce jour aucun PAP en région centre.

Le schéma ci-dessous présente un exemple d'aménagement réalisé en Île de France :



Ce projet sera réalisé sans déséquilibrer les filières de commercialisation existantes pour les producteurs déjà installés sur Olivet. L'effet vitrine du PAP devra permettre d'accroître la visibilité des produits locaux et donc la demande. Les producteurs déjà en place pourront également être intégrés à la démarche s'ils le souhaitent.

Afin de réaliser le projet, un des principaux enjeux sera de mobiliser l'assise foncière. La commune souhaite mener une action auprès des propriétaires afin de les faire adhérer au projet. La priorité des élus d'Olivet est de proposer aux propriétaires d'acquérir le foncier nécessaire dans la ZAP. Suivant le souhait du propriétaire, une mise en location avec un bail rural pourrait également être proposée.

2 - La mise en place d'une « Rando-ZAP »

Lors des travaux de diagnostic menés en 2011, de nombreux propriétaires estimaient que l'agriculture était en grande difficulté à Olivet, voire qu'il n'y avait plus d'exploitants. Les éléments présentés dans ce rapport font état d'une agriculture diversifiée, avec des entreprises innovantes et des agriculteurs qui souhaitent se développer et communiquer.

Au printemps 2016 sera mis en place une « Rando-ZAP » à destination du grand public, et notamment des propriétaires fonciers dans la ZAP. Cette manifestation aura pour objectif de proposer un itinéraire de promenade dans la ZAP avec, si les producteurs le souhaitent, un point étape dans les sièges d'exploitation afin d'échanger sur les métiers et les savoir-faire des agriculteurs d'Olivet. Lors de cette visite, une lecture particulière du paysage et du cadre de vie offert par la ZAP pourra également être proposée.