



# Etude d'évitement – réduction – compensation agricole préalable à l'aménagement du secteur Sud Agglomération – Commune de L'Hermitage

Etude co-réalisée par :

La Chambre régionale d'agriculture de Bretagne  
Rue Maurice Le Lannou – CS 74223  
35 042 Rennes

Annelyse FERRÉ PELLÉ – chargée de mission urbanisme – Service Territoires  
Cyril GUERILLOT – cartographe – Service Territoires  
Nathalie LE DREZEN – chargée de mission Service économie et emploi

et

TERRITOIRES PUBLICS  
Immeuble Agora – CS 50726  
35207 Rennes cedex 2

Juillet 2018 – Mars 2019

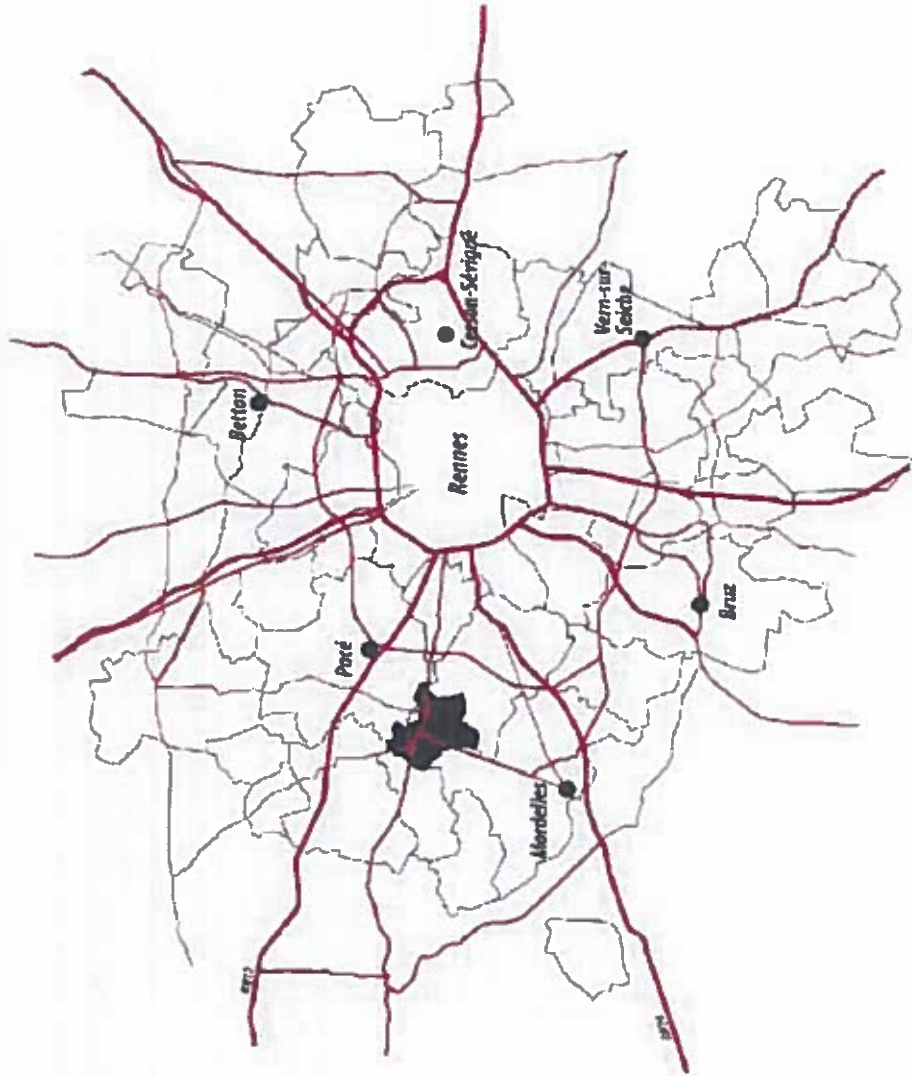


## Sommaire

Préambule.....	3	IV. Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet.....	23
Contexte.....	3	A. Les mesures retenues pour éviter les effets négatifs notables du projet.....	23
Le secteur Sud agglomération dans ce contexte.....	4	B. Les mesures pour réduire les effets négatifs notables du projet.....	23
1. Une évolution démographique soutenue.....	4	V. L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	23
2. Le secteur Sud de l'agglomération.....	5	A. Les effets positifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	23
Le nouveau cadre réglementaire.....	10	1. Pas d'effet positif direct.....	23
1. Le contexte : l'augmentation de surface des sols artificialisés au détriment des surfaces agricoles.....	10	2. De possibles retombées positives indirectes.....	24
2. Les conséquences de la réduction des espaces agricoles sur l'activité agricole.....	11	B. Les effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	25
3. Le principe d'évitement –réduction – compensation collective agricole.....	11	1. L'évaluation de l'impact du projet sur l'emploi agricole.....	25
4. Le principe appliqué au secteur Sud agglomération de L'Hermitage.....	12	2. L'évaluation financière globale des impacts du projet.....	26
La description du projet et la délimitation du territoire concerné.....	13	3. La durée et les investissements prévisibles pour résorber la perte économique.....	29
La description du projet.....	13	4. Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.....	29
La délimitation du territoire concerné.....	14	VI. Les mesures de compensation envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de mise en œuvre.....	30
1. La localisation du projet par rapport au territoire.....	14	A. Une réflexion et des mesures identifiées de façon participative entre des agriculteurs et la commune de l'hermitage :.....	30
2. L'emprise et la délimitation précise du projet.....	15	1. La méthodologie mise en œuvre pour identifier les mesures compensatoires...30	
La justification du périmètre retenu.....	16	2. Les mesures de compensation collective identifiées.....	30
L'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné.....	17	B. Une mesure envisagée et retenue :.....	36
L'état initial de l'économie agricole.....	17	1. Les mesures retenues par le Maître d'ouvrage.....	36
1. A l'échelle de la Métropole Rennaise.....	17	2. Les mesures non retenues mais non exclues définitivement.....	38
2. A l'échelle du périmètre perturbé.....	17	VII. Annexes.....	39
La description de la production primaire.....	18		
1. A l'échelle de la Métropole Rennaise.....	18		
2. A l'échelle des 6 communes étudiées.....	19		
La première transformation et la commercialisation par les exploitants.....	21		
1. A l'échelle de la Rennes Métropole.....	22		
2. A l'échelle des 6 communes étudiées.....	22		

### La commune de L'Hermitage dans la Communauté d'agglomération de Rennes Métropole

Source : AUDIAR 2006



L'Hermitage est une commune située à l'ouest de Rennes, à une dizaine de kilomètres de Rennes. Etablie dans le territoire agricole, elle présente peu de relief.

Le territoire communal voisine avec cinq communes, toutes appartenant à Rennes Métropole (St Gilles et Pacé au nord ; La Chapelle Thouarault à l'ouest ; Le Rheu et Mordelles au sud).

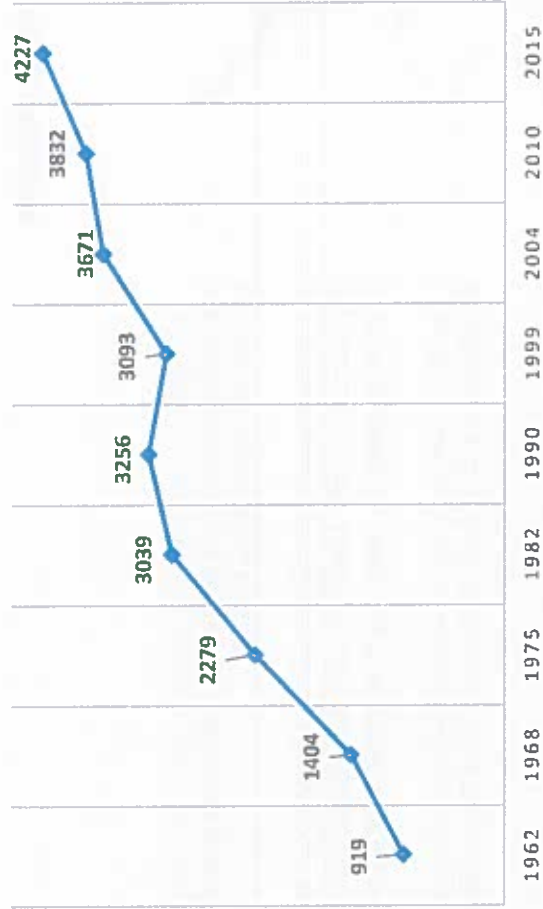
Le territoire communal, qui n'est que de 695 hectares environ, est traversé par la voie ferrée Rennes / Saint-Brieuc, laquelle trace une ligne médiane entre la partie sud et nord.

La partie agglomérée qui couvre environ 185 hectares, soit 27 % du territoire communal est fortement contrainte par des limites naturelles et par les infrastructures (à l'est, la zone humide et inondable du vallon des Mares Noires ; à l'ouest, la limite communale avec Pacé et Vezin-le-Coquet, au sud, la voie ferrée et au sud-ouest la limite communale avec Saint-Gilles). Elle est aujourd'hui urbanisée en quasi-totalité et le développement doit désormais être envisagé au sud des voies ferrées.

Un secteur de 47 hectares, délimité par les voies ferrées au nord, la ZA de la Hauteière à l'ouest, la RD 287 au sud et la RD 21 à l'est, est identifié au PLU comme zone à urbaniser (2AU).

## B. LE SECTEUR SUD AGGLOMERATION DANS CE CONTEXTE

### 1. Une évolution démographique soutenue



En 2006, la commune comptait 3 736 habitants, soit 645 de plus qu'en 1999 (+ 92 en moyenne par an). Cet accroissement démographique est essentiellement dû au solde migratoire (arrivée de population sur la commune).

Entre 1990 et 1999, la commune avait perdu 165 habitants, en raison notamment d'un très faible niveau de construction. La dynamique d'accueil que L'Hermitage connaît depuis le début des années 2000 s'approche de celle des années 70.

La commune compte aujourd'hui environ 4200 habitants.

Conformément au PLH de Rennes Métropole, sur la période 2005-2012 (prolongée jusqu'en 2014), la commune s'est engagée à livrer 640 logements. Le projet de PLU a, en outre, prévu les besoins nécessaires pour assurer la période suivante à un horizon 2020 (secteur des Nouettes).

Source : rapport de présentation du PLU + INSEE



## 2. Le secteur Sud de l'agglomération

### a) Une zone programmée au PLU de la communes



Source : PLU –règlement graphique – plan 2

Le secteur Sud de l'agglomération est zoné en 2AU au PLU de la commune.

Le PADD indique que les voies départementales n°21 et 287 dessinent une réserve foncière importante au sud de la voie ferrée, en continuité des espaces urbains existants : l'urbanisation de ce secteur constituera l'essentiel de la production de logements future.

Cette extension urbaine devrait permettre d'étoffer la structure du bourg et contribuer à recentrer la gare et le centre-bourg au coeur de la partie agglomérée.

L'emprise considérable que représente ce secteur à l'échelle de la commune nécessite un véritable projet urbain maîtrisé dans le temps, avec l'enjeu d'intégration urbaine, sociale et environnementale du nouveau quartier.

Par ailleurs, ce futur quartier, isolé des espaces urbains pré-existants par la voie ferrée, devra y être rattaché : un parc central, bordant la voie ferrée au sud, de la RD 21 (à l'est) au droit du Parc du Presbytère (à l'ouest), jouera le rôle d'agrafe verte, notamment en favorisant les modes doux (passerelles sur la voie ferrée) et la liaison vers l'axe de desserte en transports en commun (une réflexion sur la desserte en transports en commun du secteur sud de la voie ferrée sera à étudier dans le cadre des études préalables à l'aménagement du secteur).

## b) Une orientation de développement compatible avec le SCoT du Pays de Rennes



Source : DOO – SCoT Pays de Rennes

Le SCoT du Pays de Rennes dessine les limites à l'urbanisation, qu'elles soient environnementales ou paysagères.

Les points sur lesquels le SCoT met l'accent sont :

- la lutte contre l'étalement urbain, en développant le concept de ville-archipel, sous-tendant un développement équilibré des différents pôles urbains de l'agglomération et définissant une densité minimale pour les opérations futures,
- la protection des espaces naturels, en les identifiant et en indiquant les directions privilégiées pour l'extension urbaine, respectant ces espaces, dans des proportions permettant de garantir une production d'habitat compatible avec les perspectives démographiques identifiées à l'échelle de l'agglomération.

Pour la commune de L'Hermitage, le SCoT prévoit une enveloppe maximale d'urbanisation à destination de l'habitat, de 60 ha et pointe le secteur Sud de l'agglomération comme direction de développement urbain.

## c) Un choix d'implantation validée par des études de cadrage

Ferrières Publics agit depuis octobre 2017 en tant que mandataire pour la commune de L'Hermitage dans le cadre d'un mandat d'études pré-opérationnelles. En 2018, l'équipe de concepteur Univers / Servicad / MANA a été désignée pour dessiner le plan d'aménagement du secteur sud agglomération de L'Hermitage.

Une étude de cadrage a été menée sur le développement urbain du secteur sud agglomération de L'Hermitage. L'étude a été réalisée en concertation avec les différentes parties prenantes du territoire. Il s'agissait notamment de prendre en compte des orientations et un éventuel phasage dans la révision du PLU en cours, visant à l'élaboration d'un PLU à l'échelle de Rennes Métropole à l'horizon 2019. Ce travail a permis d'élaborer de grands principes d'aménagement partagés et de conclure sur un parti d'aménagement urbain traduisant graphiquement et littéralement la synthèse de la réflexion menée au cours de l'étude.

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

### 1/ Mettre en valeur les atouts du site

- Maintenir et conforter l'ensemble des chemins et haies bocagères. Elles permettent de qualifier les cheminements et de souligner le dénivelé du terrain tout en participant à l'écoulement des eaux pluviales.
- Mettre en valeur la pente et des horizons en maintenant des espaces ouverts dans le projet urbain (noues, légères dépressions...) en favorisant l'intégration dans les sols.
- Gérer les eaux pluviales de manière aérienne en associant fossés et bassins de faible profondeur.

- Tirer parti des ressources locales et notamment de la terre afin d'insuffler une dynamique écologique tout en s'inscrivant, entre autres, dans une tradition constructive locale (torchis).

**/ Faire du projet agricole un élément constitutif du projet de quartier**

En lien avec le processus de production du futur PLU de Rennes Métropole, l'étude a permis d'établir un zonage ZAU plus restreint. Dès lors, l'étude précédente a proposé de venir reconnecter la campagne environnante au cœur de la ville grâce à la mise en place d'un « aber » qui permettra d'augmenter le linéaire de ville au contact d'espaces agricoles et naturels. Ce projet agricole reste à définir et à mettre en œuvre par la Commune en parallèle du projet urbain.

**/ Articuler activités économiques et habitat**

- Anticiper une mise à distance / une transition entre activités économiques et habitat selon l'évolution des secteurs limitrophes,
- Requalifier la rue du Grand Clos, accroche du nouveau quartier.

**Étude de cadastre - Secteur sud de l'Hermitage**  
Salhy - La Ferme et l'Usage - Mageo



**/ Favoriser les modes de déplacements actifs vers le bourg et les transports en commun, qualifier les voies en fonction des situations traversées ou longées**

- Créer une passerelle de franchissement des voies ferrées entre le parc du Presbytère et le nouveau quartier.
- Élargir le pont de la route de Cintré afin de sécuriser et rendre plus confortable la traversée des voies ferrées.
- Envisager une desserte viaire dissociée des chemins existants et hiérarchisée, tout en limitant le nombre de coupures du CRAPA.

## 5/ Proposer des typologies d'habitat diversifiées et adaptées aux différentes situations en présence (environ 500 à 600 logements)

L'un des enjeux et objectif fort à atteindre dans ce projet est celui d'imaginer une forme urbaine spécifique au site qui alliera habitat individuel et compacité, variation des formes et préservation de l'intimité, urbanité et présence de la nature.

- C'est dans la pertinence des solutions urbaines proposées et la finesse de leurs déclinaisons par secteur que le quartier trouvera sa spécificité et la source de son attractivité :
- Organiser les modes de groupement des unités entre elles en fonction des situations pressenties.
- Répartir les logements collectifs au sein des différents îlots.

## 5/ Assurer l'attractivité du quartier y compris pour les habitants au nord de la Commune

- Maintenir et « amplifier » le CRAPA pour en faire le support d'usages diversifiés.
- Associer une « Maison de quartier » au Pôle tennis pour créer un point de convergence au sud de l'agglomération.

## d) Les études préalables à la création de la ZAC (études en cours)

Les études préalables permettent de préciser et d'évaluer plus finement, les orientations de l'étude de cadrage retenues.

Les intentions sont les suivantes :

- Créer des continuités paysagères et conforter les trames vertes et bleues existantes (haies, fossés, bois, prairies, zones humides...).
- Cadrer les vues vers le paysage environnant en proposant des continuités vertes ouvertes vers le sud.
- Organiser les typologies d'habitat fonction des cadres de vues : les constructions les plus hautes s'accrocheront à la trame verte et les moins hautes seront plus proches des espaces ouverts.
- Proposer des espaces publics à différentes échelles d'usage : îlot, hameau, quartier, ville, qui encadrent des typologies d'habitat diverses : maison individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires, logements collectifs.
- Intégrer les modes de déplacements actifs dans une trame locale et en les hiérarchisant : déplacements quotidiens sur une liaison piétonne soignée et loisirs sur des chemins champêtres.
- Maintenir le lien avec l'activité agricole: activité sur le quartier (verger, jardins partagés, circuit court) et activité agricole proche (aber agricole en lien avec une activité pérenne).
- Equilibrer les usages entre le nord et le sud de la voie ferrée grâce à une passerelle. La bande verte directement au sud de la voie ferrée proposera un espace de loisir et un équipement accessibles à tous.

L'ensemble de la composition urbaine superposera toutes ces intentions et fera émerger la notion de « doigts verts » supports de toutes ces activités : trame végétale, loisirs, déplacements, aire de loisirs, cadres visuels, gestion des eaux pluviales...





**légende**

	périmètre
	voie primaire
	voie secondaire
	piéton / cycle
	trame verte
	zone humide
	rétention EP
	hauteur bâti
	conception du carrefour à revoir en lien avec Rennes Métropole

## C. LE NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE

### 1. Le contexte : l'augmentation de la surface des sols artificialisés au détriment des surfaces agricoles

#### a) Le constat national

elon le panorama de la quantification de l'évolution nationale des surfaces agricoles réalisé en 2014 par l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles l'évolution des espaces naturels agricoles et forestiers a connu deux grandes tendances sur la période 2000-2012 :

- la première, d'ordre général, est une diminution globale des espaces naturels, agricoles et forestiers estimable dans une fourchette allant de 40 000 à 90 000 hectares par an en moyenne ;
- la seconde concerne le rythme de la consommation des espaces qui après avoir connu une forte hausse sur la période 2000-2008, ralentit clairement depuis 2008. Cette baisse du rythme s'explique probablement principalement par l'arrivée de la crise qui a fortement touché les secteurs de la construction, et l'activité économique dans son ensemble.

ainsi, si la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se poursuit, c'est pour l'instant, à un rythme plus lent qu'au début des années 2000.

Quelles que soient les définitions et les méthodes d'estimation des surfaces des espaces, la tendance qui se dégage est la suivante :

- l'augmentation annuelle des espaces artificialisés est d'autant plus élevée que la diminution des terres agricoles est forte ;
- le rythme annuel de la consommation des espaces agricoles a augmenté entre 2000 et 2008 pour diminuer depuis ;
- sur cette période, les surfaces forestières et naturelles ont tendance à rester stables voire à légèrement augmenter.

es dispositifs législatifs en la matière se sont renforcés ces dernières années. Néanmoins, il est très probable que la réduction du rythme de consommation constatée récemment soit imputable à un fléchissement de l'activité économique. Il est encore trop tôt pour évaluer l'effet de la mise en œuvre des documents d'urbanisme élaborés ou révisés selon les prescriptions du Grenelle de l'environnement sur la consommation effective des espaces.

#### b) Le constat à l'échelle de la Bretagne<sup>1</sup>

Occupant plus de 7 % du territoire régional, les surfaces artificialisées progressent très rapidement en Bretagne : elles ont doublé en 20 ans. Pendant la même période, la population régionale n'augmentait que de 11,7 %.

Près de 4 000 ha ont ainsi été utilisés chaque année pour la croissance urbaine entre 1985 et 2005, soit l'équivalent de la superficie urbanisée de Rennes.

si ce rythme de consommation de l'espace devait se poursuivre, les surfaces artificialisées en Bretagne pourraient doubler dès 2045.

ressource non renouvelable, l'espace est l'objet de plus en plus de convoitises. Il devient donc urgent d'amorcer de véritables politiques d'urbanisme durable, plus économes en espaces agricoles et naturels.

Source : étude COSTEL 2010



## 2. Les conséquences de la réduction des espaces agricoles sur l'activité agricole

Les exploitants qui se voient supprimer des superficies agricoles bénéficient d'indemnités financières destinées à réparer le préjudice direct qu'ils subissent. Ces indemnités sont directement issues du principe selon lequel « La propriété étant un droit inviolable et sacré, elle ne peut en être privée, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » (article 17 des droits de l'Homme et du Citoyen).

La diminution de la superficie agricole disponible provoque une perturbation de l'économie agricole en diminuant également son potentiel de production. Ceci a donc des répercussions en cascade sur l'amont et l'aval de la filière et se traduit à terme par une moindre rentabilité économique. Ce sont les impacts collectifs agricoles.



## 3. Le principe d'évitement – réduction – compensation collective agricole

Depuis la loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire (article L 112-1-3 du Code rural, appelé ERC agricole dans la suite du document).

Cette nouvelle disposition n'attendait que la publication d'un décret d'application, ce qui est effectif depuis le décret n°2016-1190 du 31 août 2016, publié au journal officiel le 2 septembre de la même année et codifié aux articles D 112-1-18 à 22 du Code rural.

L'ensemble du dispositif est entré en vigueur depuis le 2 décembre 2016.

En résumé, les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :

- leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années

précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

- la surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. En Ille et Vilaine, le préfet n'a pas dérogé à ce seuil commun.

De qu'il faut retenir : les priorités sont l'évitement et la réduction des impacts sur :

- la disparition de terres agricoles et naturelles,
- les impacts sur l'environnement (et donc sur les nécessités de compensation écologique),
- l'économie agricole d'un territoire.

1. En premier lieu EVITER : revoir la localisation du projet quand c'est possible.
2. Ensuite REDUIRE : diminuer l'emprise du projet et le redimensionner pour optimiser le foncier impacté.
3. Enfin COMPENSER : les impacts résiduels sur l'économie agricole (après aménagement foncier le cas échéant)

#### 4. Le principe appliqué au secteur Sud agglomération de L'Hermitage

- 1/ sur un projet soumis à étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39 de l'article R 122-2 du Code de l'environnement modifié par le décret n° 2018-239 du 3 avril 2018 ;
- 2/ sur une zone agricole qui est ou a été affectée à l'activité agricole dans les 5 dernières années ;
- 3/ sur une emprise supérieure à 5 ha.

Catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à l'examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup>
Bilan : zone de 22,5 ha donc soumise à étude d'impact systématique		



En conséquence, le projet est soumis à cette étude préalable d'évitement – réduction – compensation agricole, objet du présent dossier.

Le présent dossier est une co-production de la société Territoires Publics et de la Chambre d'Agriculture de Bretagne (CRAB)

- Territoires Publics pour les parties relatives à la description du projet, les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet ainsi que le choix des mesures de compensations collectives agricoles ;
- La CRAB pour la description de l'économie agricole du territoire, l'étude d'impact économique et l'animation des échanges entre les acteurs agricoles du territoire et le maître d'ouvrage.

---

## LA DESCRIPTION DU PROJET ET LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

---

### A. LA DESCRIPTION DU PROJET

---

Le projet consiste à aménager le secteur situé au Sud de l'agglomération de la commune de l'Hermitage, en vue d'y créer un secteur d'habitat de 500 à 600 logements environ sur 20 à 4 hectares et d'étendre la zone d'activité sur environ 7 hectares.

## B. LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

### 1. La localisation du projet par rapport au territoire

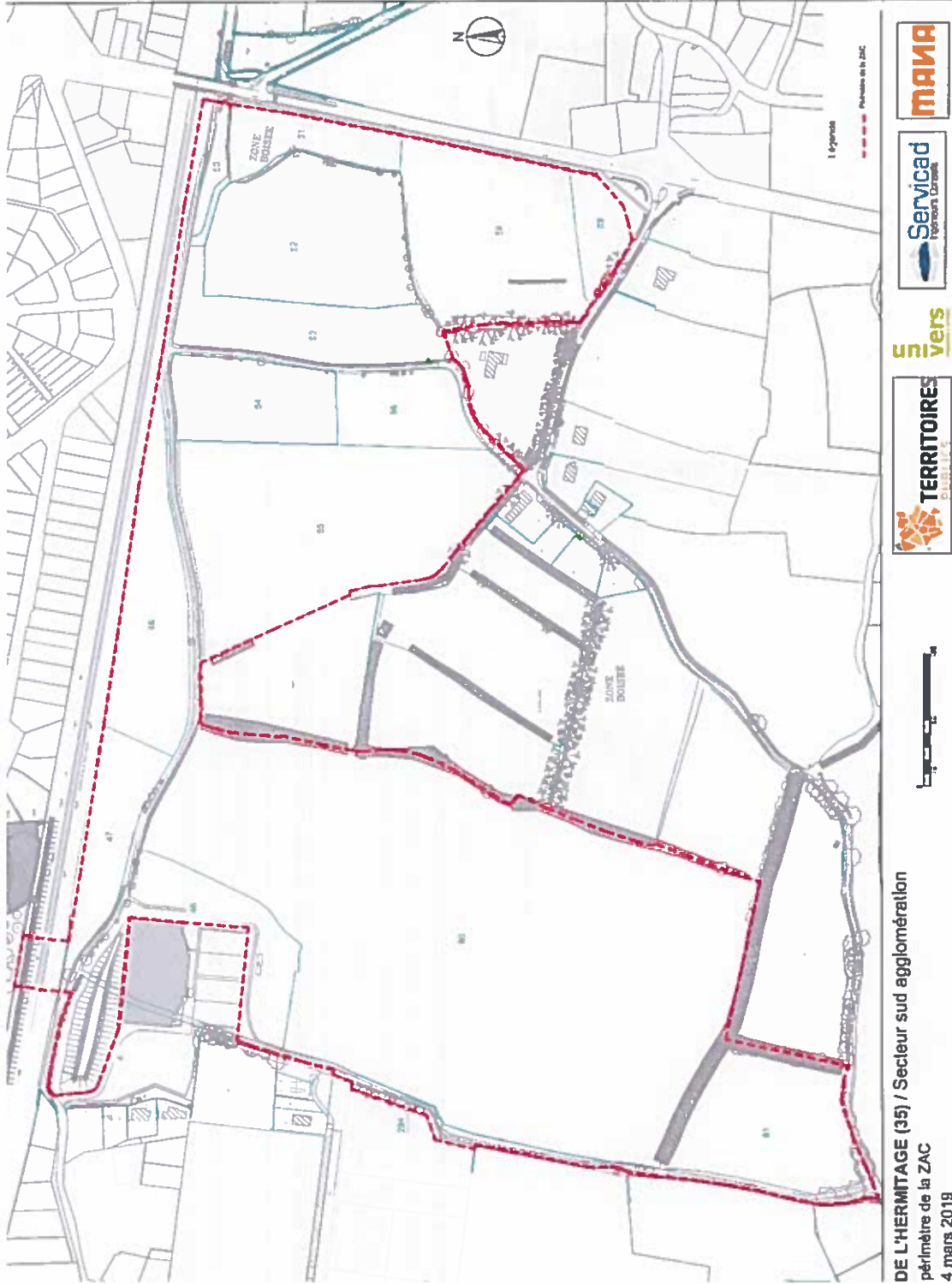


L'Etude Préalable à la révision du PLU réalisée en 2010 par l'Audiar, précise :

*« A l'échelle du grand paysage, la particularité de l'Hermitage est l'étroitesse de son territoire communal. Elle implique une relation directe avec les communes voisines (Le Rheu au sud pour la zone d'urbanisation future des Nouëttes, Mardelles pour la zone d'activités...). Il y a ainsi peu de place pour des options de développement radicalement différentes et le consensus s'est fait depuis longtemps sur un développement de la ville au sud de la voie ferrée. »*

Le secteur d'études, d'environ 47 hectares, est délimité par la voie ferrée au nord, la ZA de la Hautière à l'ouest, la RD 287 au sud et la RD 21 à l'est, et est identifié au PLU comme zone à urbaniser (ZAU).

## 2. L'emprise et la délimitation précise du projet



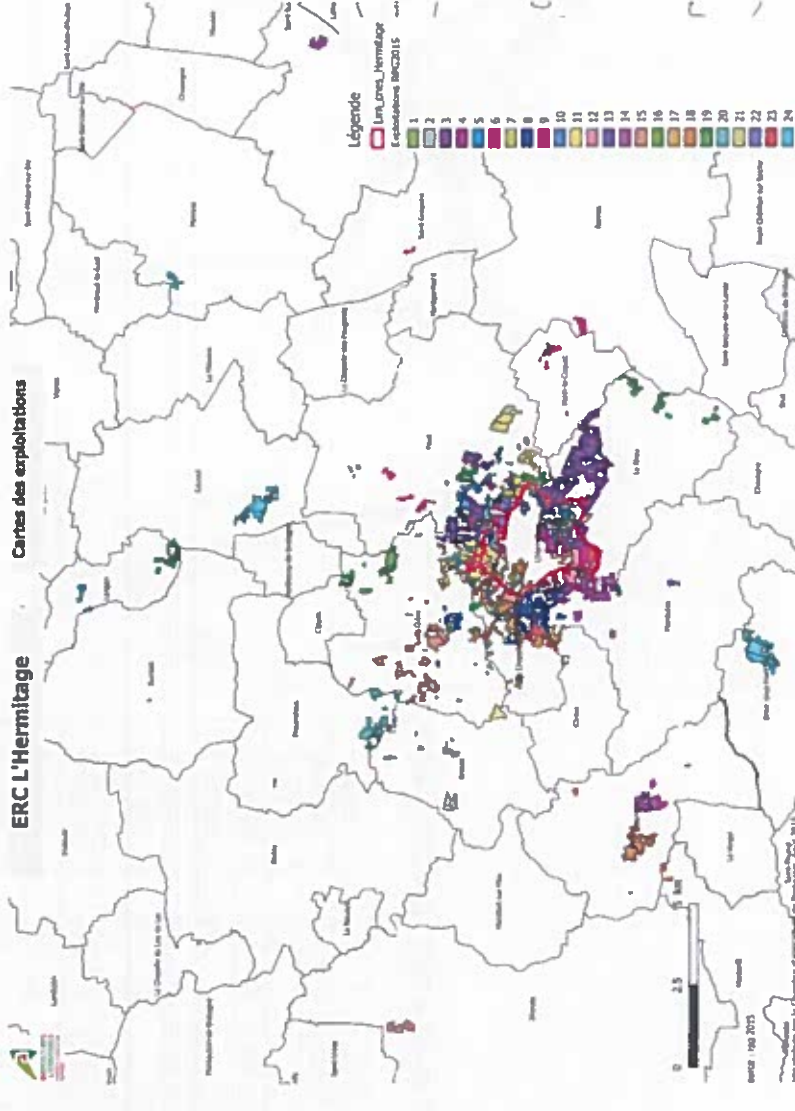
DE L'HERMITAGE (35) / Secteur sud agglomération  
 périmètre de la ZAC  
 4 mars 2019

Référence	Section	Surface
<b>Parcelles dans périmètre ZAC</b>		
AH0046	AH	1 ha 47 a 79 ca
AH0047	AH	64 a 65 ca
AH0048	AH	1 ha 00 a 80 ca
AH0050	AH	14 a 15 ca
AH0051	AH	47 a 24 ca
AH0052	AH	1 ha 51 a 25 ca
AH0053	AH	92 a 21 ca
AH0054	AH	80 a 77 ca
AH0055	AH	2 ha 83 a 79 ca
AH0056	AH	56 a 03 ca
AH0058	AH	1 ha 70 a 77 ca
AH0059	AH	25 a 38 ca
AH0080	AH	9 ha 41 a 43 ca
AH0081	AH	1 ha 27 a 83 ca
<b>Superficie totale ZAC environ</b>		<b>23 ha</b>

## C. LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE RETENU

es textes réglementaires ne précisent pas les critères permettant d'identifier les caractéristiques d'un périmètre à retenir.

ette délimitation se fait donc sous la responsabilité du Maître d'ouvrage, au cas par cas, selon le projet et ses caractéristiques, les types de production, les filières ou les circuits de commercialisation existants, les signes de qualité...



Afin de définir le périmètre le plus pertinent, le parcellaire de l'ensemble des exploitations ayant au moins une parcelle sur la commune de L'Hermitage a été observé.

Les parcellaires sont relativement groupés sur les communes limitrophes.

En partant du principe que les exploitations touchées par l'extension de la zone urbaine chercheraient prioritairement du foncier à proximité des ilots qu'elles exploitent déjà et que, par ce fait, elles entreraient en concurrence avec les autres exploitations du secteur, le périmètre retenu est composé des 6 communes de :

- La-Chapelle-Thouarault,
- L'Hermitage,
- Mordelles,
- Pacé,
- Le Rheu,
- Saint-Gilles



## A. L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE

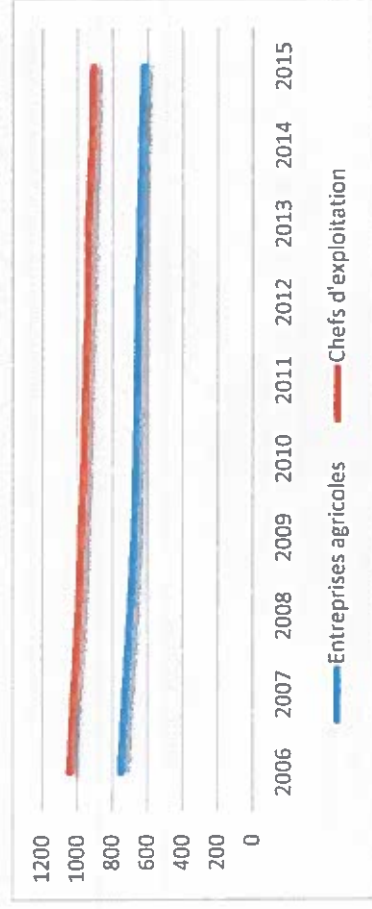
### 1. A l'échelle de la Métropole Rennaise

Le territoire d'étude retenu est celui de la Métropole Rennaise. 624 entreprises agricoles sont présentes sur le territoire de Rennes Métropole. Elles totalisent 1771 emplois directs en 2015, dont presque la moitié d'emplois salariés (862 salariés). Entre 2006 et 2015, le nombre de chefs d'exploitation a diminué de 17%, tandis que le nombre d'exploitation a, lui, chuté de 13% sur la même période.

15% des exploitations ont plusieurs chefs d'exploitation.

	Rennes Métropole	Bretagne
<b>Chefs d'exploitation</b>	909	35 245
<b>Dont femmes</b>	260	9 628
<b>Salariés agricoles</b>	862	16 141

Source : Chambre d'agriculture de Bretagne d'après MSA 2015 et INSEE Clap 2014

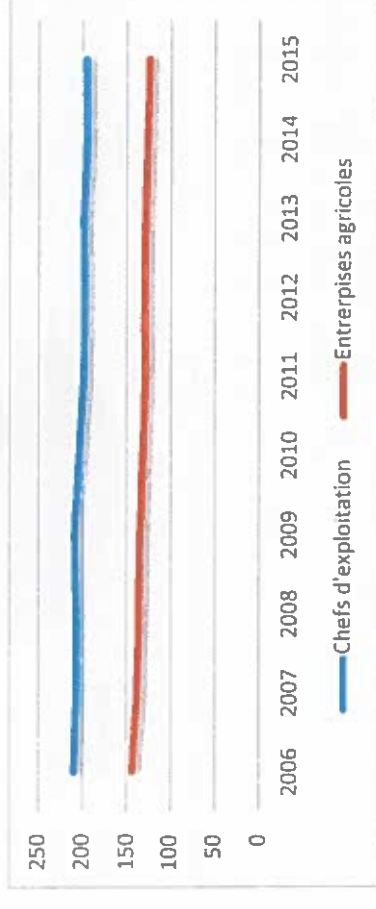


### 2. A l'échelle du périmètre perturbé

Les 6 communes du périmètre perturbé regroupent 18% des emplois agricoles du territoire étudié dont 21% des chefs d'exploitation. Entre 2006 et 2015, le nombre d'exploitation a diminué dans la même proportion que sur le territoire de Rennes Métropole (-13%). Le nombre de chefs d'entreprise a, en revanche beaucoup moins diminué (-7%).

	6 communes	Rennes Métropole
<b>Chefs d'exploitation</b>	196	909
<b>Dont femmes</b>	48	260
<b>Salariés agricoles</b>	116	862

Source : Chambre d'agriculture de Bretagne d'après MSA 2015 et INSEE Clap 2014



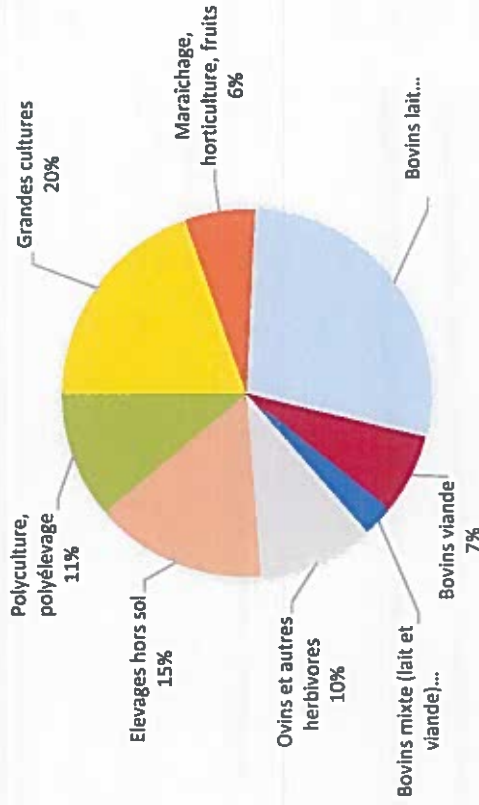
## B. LA DESCRIPTION DE LA PRODUCTION PRIMAIRE

### 1. A l'échelle de la Métropole Rennaise

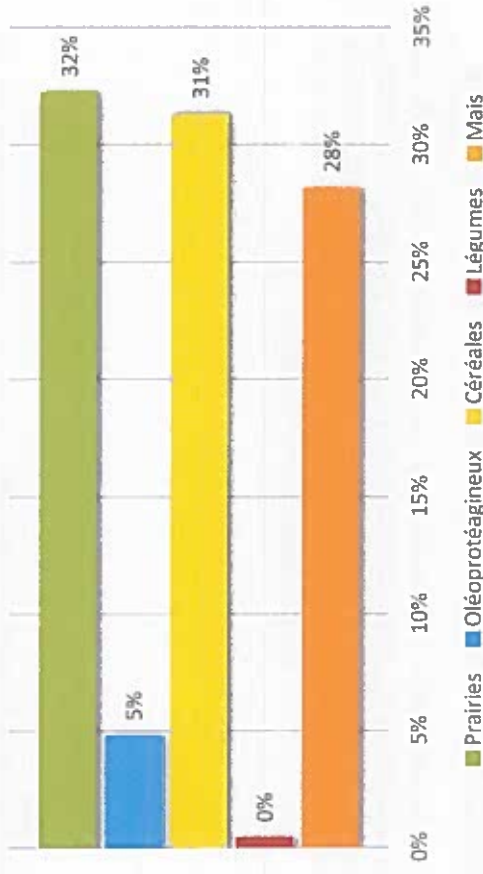
ennes Métropole a une superficie totale de 711 km<sup>2</sup>. L'activité agricole met en valeur 55% de ce territoire avec une SAU de 39083 ha.

Les activités des exploitations agricoles sont très nettement spécialisées dans les productions animales, avec 74% des exploitations qui ont une activité d'élevage et plus particulièrement en production laitières (28% des exploitations)

55% de la surface est consacrée à l'exploitation agricole, avec la répartition des surfaces agricoles suivantes :



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne d'après Agreste – RA 2010

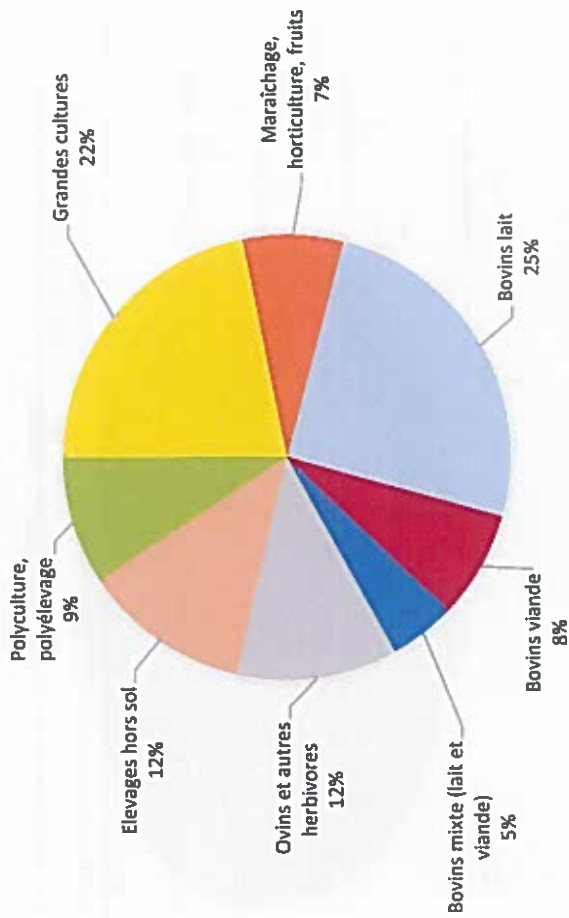


Source : Chambre d'agriculture de Bretagne – RPG 2015

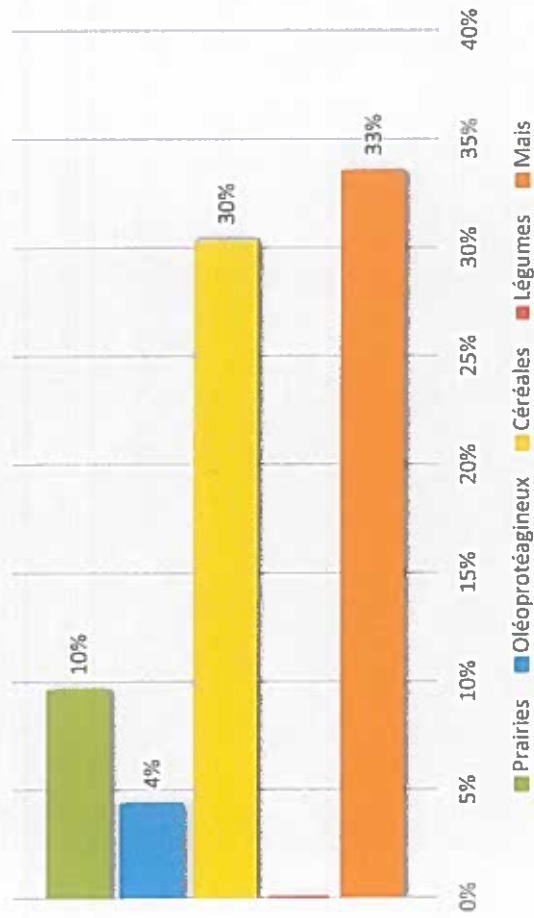
## 2. A l'échelle des 6 communes étudiées

Les mêmes orientations se retrouvent à l'échelle des 6 communes du périmètre perturbé par l'opération. 75% du territoire des 6 communes est occupé par l'activité agricole et 43% de la SAU est orientée vers la production fourragère (maïs + prairies).

L'activité d'élevage domine avec 71% des exploitations tournées vers l'élevage. L'élevage bovin représente 38% des élevages et est dominé par l'élevage laitier avec 25% des exploitations spécialisées en production laitière. Les autres élevages représentent quasiment la même proportion (33% des exploitations).



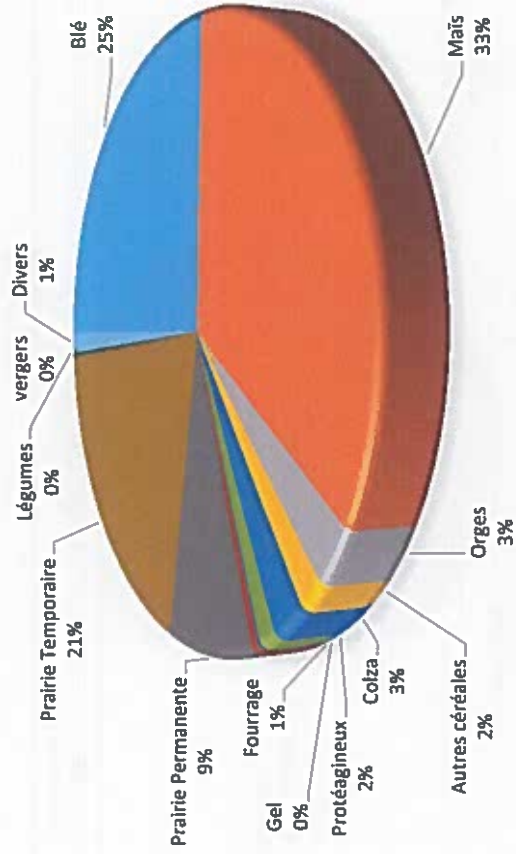
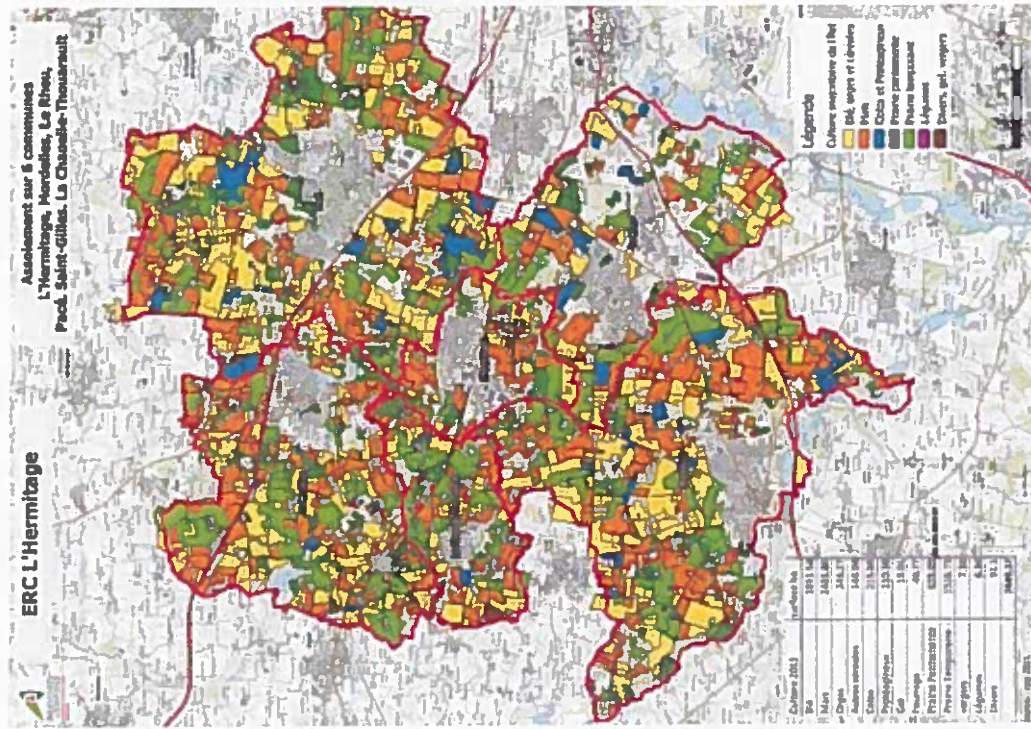
Source : Chambre d'agriculture de Bretagne d'après Agreste – RA 2010



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne – RPG 2015

L'étude du registre parcellaire graphique des 6 communes met en évidence que la majeure partie des productions végétales est destinée à l'alimentation animale, que ce soit en fourrages pour bovins ou en céréales pour les porcs et les volailles.

En 2015, l'assolement déclaré au Registre Parcellaire Graphique (RPG) est de 7449 ha.



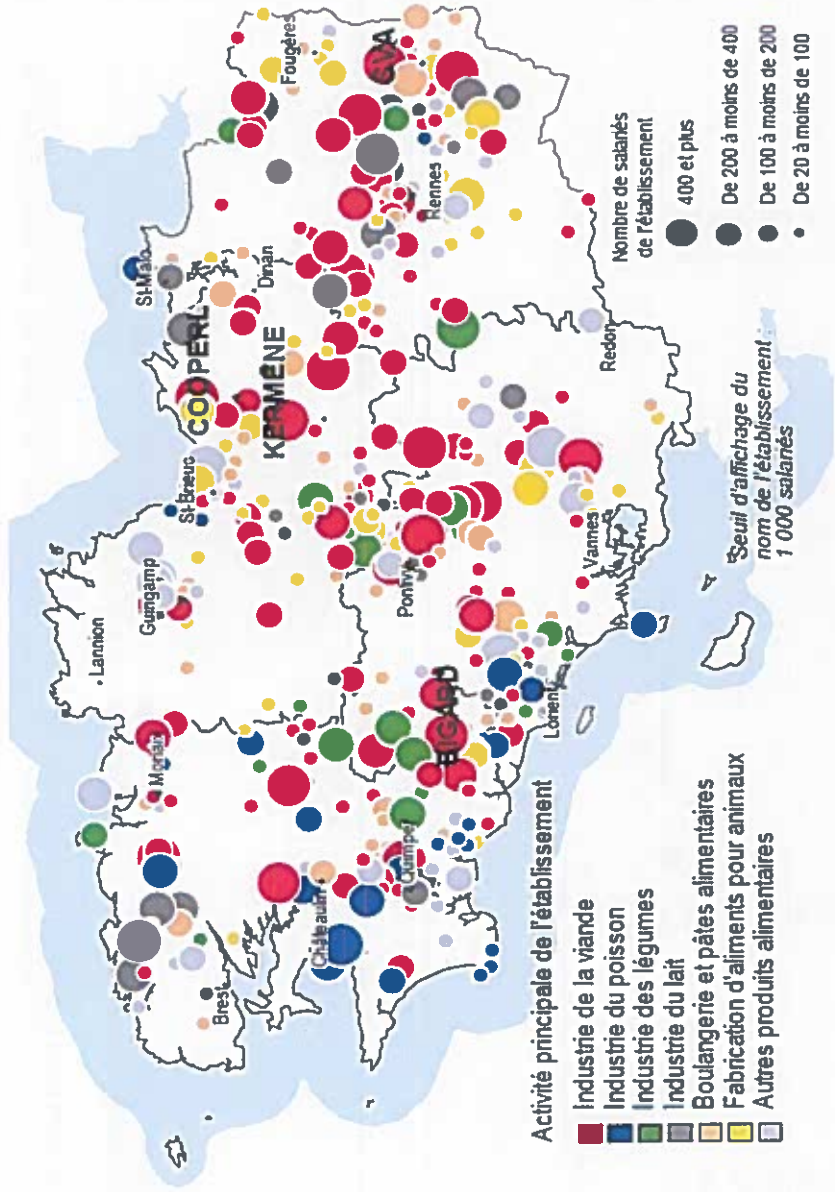


### C. LA PREMIERE TRANSFORMATION ET LA COMMERCIALISATION PAR LES EXPLOITANTS

La première région agricole de France, notamment pour les productions animales (lait, viande bovine, porcs...), la Bretagne est également la première région agroalimentaire d'Europe avec 6700 établissements agroalimentaires, qui représentent 7 % de l'emploi régional.

La Société Laitière de L'Hermitage, qui appartient au groupe Lactalis, est installée dans la zone d'activité de L'Hermitage. Spécialisée dans la fabrication de lait liquide et de produits frais, elle compte environ 300 salariés.

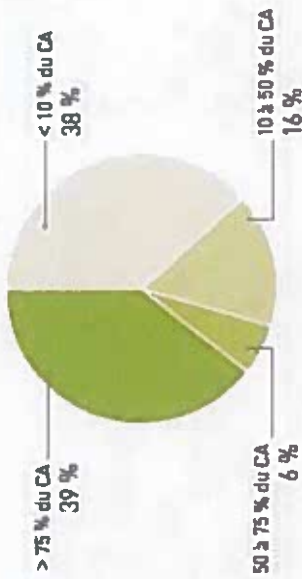
En l'année 2017 elle réalise un chiffre d'affaires de 224 207 800 € (<https://www.societe.com/societe/societe-laitiere-de-l-hermitage-403059843.html>).



Source : DRAAF Bretagne – Chiffres clés – Insee, SSp, Clap au 31/12/14

## 1. A l'échelle de la Rennes Métropole

selon les données du RGA 2010, 136 exploitations du territoire commercialisent en circuit court sur la Métropole Rennaise, soit 22 % des exploitations du territoire.



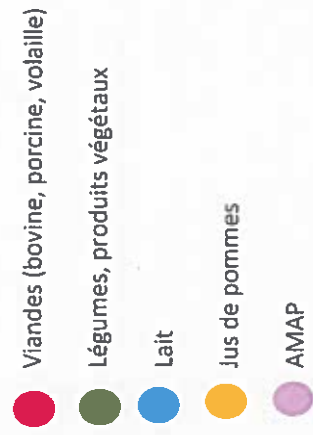
Ce graphique présente, à l'échelle de la Bretagne (il n'est pas possible de le faire au niveau local tant le manque de disponibilité des données est important à cause de secret statistique), la répartition des chiffres d'affaires issue des circuits courts.

## 2. A l'échelle des 6 communes étudiées



Le territoire compte 3 AMAP et 11 exploitations qui vendent leurs productions en direct :

- L'Hermitage : 1 AMAP + 2 exploitations en vente directe (viande bovine).
- Mordelles : 2 exploitations en vente directe (lait + farine).
- Pacé : 1 AMAP + 5 exploitations en vente directe (Porc + Légumes + Volailles + Viande bovine).
- Le Rheu : 1 AMAP + 1 magasin à la ferme (Légumes + gamme variée).
- Saint-Gilles : 1 exploitation en vente directe (Pommes + dérivés).



Source : Pays de Rennes – site internet

## 1. LES MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

### A. LES MESURES RETENUES POUR EVITER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

Le Programme Local de l'Habitat, qui définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements, par commune, a conduit à la signature d'un contrat entre Rennes Métropole et les communes. Ainsi, sur la période 2005-2012 (prolongée jusqu'en 2014), la commune s'est engagée à livrer 640 logements. Le projet de PLU a, en outre, prévu les besoins nécessaires pour assurer la période suivante à un horizon 2020.

Pour réaliser ces logements, la commune de L'Hermitage a, dans son projet urbain, souhaité corrélér extension urbaine avec renouvellement urbain à travers le projet de la ZAC du Centre aux Mares Noires.

Ces objectifs de production de logements contractualisés par la commune dans le cadre du PLH de Rennes Métropole, ne peuvent être réalisés uniquement par densification ou renouvellement urbain. Des opérations en extension urbaines sont nécessaires.

### B. LES MESURES POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

Le PLH de Rennes Métropole évalue le besoin pour la commune à 57 logements par an soit 850 d'ici 2035. Ce chiffre important semble éloigné de la réalité de l'armature urbaine et risque d'être incompatible avec les attendus du SCoT. Par ailleurs, sur un plan opérationnel cet objectif apparaît difficile à tenir.

Le SCoT du Pays de Rennes, de son côté, évalue le besoin à 38 logements par an soit 563 logements d'ici 2035. Cet objectif paraît davantage cohérent avec le contexte communal.

Une hypothèse intermédiaire entre celles du PLH et du SCoT a été retenue et le projet a été calibré autour de 45 logements par an soit 675 logements d'ici 2035.

Considérant qu'une partie de ces logements sera construite sur d'autres secteurs de la commune, une fourchette comprise entre 500 et 600 logements est estimée pour la future ZAC. Une densité minimale attendue est de 25 logements à l'hectare, conformément aux orientations du SCoT et du PLU de la commune, soit entre 20 et 24 hectares à urbaniser, auxquels il faut ajouter les 7 hectares prévus pour l'extension de la zone d'activités.

Le projet a donc été prévu au plus juste des besoins de la commune sans consommer l'ensemble de l'enveloppe programmée au PLU.

## 2. L'ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

### A. LES EFFETS POSITIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

#### 1. Pas d'effet positif direct

Le projet d'extension de l'agglomération au Sud de la voie ferrée vise à créer un quartier à vocation d'habitat avec la création de 500 à 600 logements nouveaux.

La création de la zone ne bénéficie pas directement à l'économie agricole du territoire, car le projet, de par son importance, conduit à la disparition de surfaces agricoles importantes.

## 2. De possibles retombées positives indirectes

### Des retombées possibles liées à l'accueil de nouveaux habitants :

Le développement du nouveau quartier d'habitat va permettre l'accueil de nouveaux habitants dont une partie peut faire le choix de relocaliser leur consommation alimentaire et de s'orienter vers les producteurs qui valorisent leurs productions en direct. Toutefois, ces retombées potentielles sont difficiles à évaluer et devraient rester marginales en volumes.

### Des retombées possibles liées à la dimension agricole du projet :

Le projet d'aménagement, tel que défini à ce jour, impact partiellement l'activité de la Pépinière Lamy dont le siège est implanté à proximité immédiate du projet de l'autre côté de la RD 21.

Toutefois, le projet d'urbanisation prévoit le maintien d'une partie de la pépinière et notamment une grande partie des cultures de pépinière en pleine terre le long de la RD 21, ce qui permettra à la fois :

- De préserver une certaine vitrine de l'activité de la pépinière, visible depuis la route et faisant échos à l'établissement situé en face,
- De constituer un écran visuel et sonore entre les 1<sup>ères</sup> habitations et la route.

Par ailleurs, il est à noter que la majorité des autres terrains cultivés par la Pépinière Lamy et impactés par le projet d'aménagement sont à ce jour en culture céréalière.

En complément, il propose de créer une continuité entre le parc du Presbytère et les parcelles agricoles au sud des voies de chemin de fer par la création d'un parc agricole qui associe les espaces en prairie et des espaces en culture à des espaces de loisirs et/ou de gestion des eaux pluviales. Ainsi, l'espace central de la zone sera réservé à une activité agricole dont la nature reste à définir.

### Ainsi, deux hypothèses sont envisageables :

- exploitation des parcelles par un agriculteur déjà installé sur la commune ou à proximité, par exemple, en élevage
- installation d'une nouvelle exploitation, par exemple, de maraîchage en circuit court.

Le projet agricole devrait permettre de maintenir ou d'installer une exploitation agricole qui aurait probablement disparue du fait de la consommation foncière engendrée par le projet.



## B. LES EFFETS NEGATIFS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

### 1. L'évaluation de l'impact du projet sur l'emploi agricole

Les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes totalisent 134 920 emplois directs répartis entre la production agricoles (41 %), les industries en amont et en aval de la production (49 %) ainsi que les services directs à la production agricole et agroalimentaire et les organismes divers au service de l'activité agricole (10%)<sup>2</sup>.

Ces 134 920 emplois représentent 10 % de l'emploi total breton.

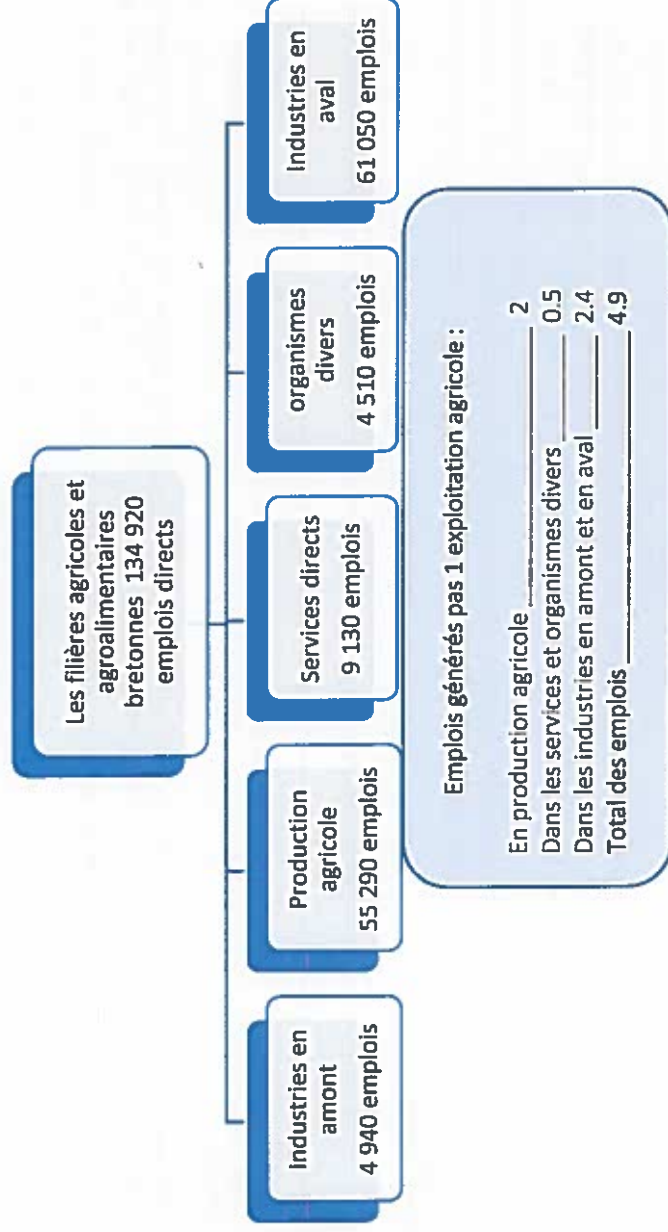
L'emploi de 27 723 exploitations agricoles bretonnes a été examiné : 1 exploitation agricole en Bretagne génère près de 5 emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires<sup>3</sup>.

Pour 100 emplois en production agricoles, 144 emplois sont générés dans les autres maillons de la filière.

a superficie moyenne d'une exploitation bretonne est de 48 ha (source : RGA 2010).

'exploitation moyenne bretonne de 48 ha employant 4.9 personnes, la disparition de 22,5 ha de terres agricoles peut être schématiquement traduite par la disparition de :

↳ (4,9 emplois / 48 ha) x 22,5 ha = 2,3 emplois dans la filière, à productivité et valeur ajoutée constante



Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2012/2013 – Chambres d'agriculture de Bretagne

Idem

erritoires Publics et Chambre régionale d'agriculture de Bretagne  
tude d'évitement réduction compensation collective agricole – ZAC Sud agglomération – L'Hermitage

## 2. L'évaluation financière globale des impacts du projet

L'évaluation financière globale des impacts générés par la disparition de 22,5 ha se fonde sur 2 calculs différents qui ont la même base : la définition d'un assolement type.

Cet assolement type, déterminé à partir de l'assolement moyen des 6 communes retenues comme périmètre d'étude, permet de prendre du recul par rapport aux cultures en places sur les parcelles concernées, qui résultent des choix individuels des exploitants en matière d'itinéraires techniques.

Dans le cas présent, il s'agit bien de regarder ce que pourraient produire les 22,5 ha en proportion de l'économie générale de l'agriculture du territoire.

L'assolement type est déterminé à partir du parcellaire et de l'assolement PAC 2015 des 6 communes, soit sur une surface totale PAC de 7449 ha.

Le périmètre de projet inclus des parcelles mises en valeur par une exploitation spécialisée en production de pépinière. Nous n'avons pas retenu cette production particulière dans les calculs pour les raisons suivantes :

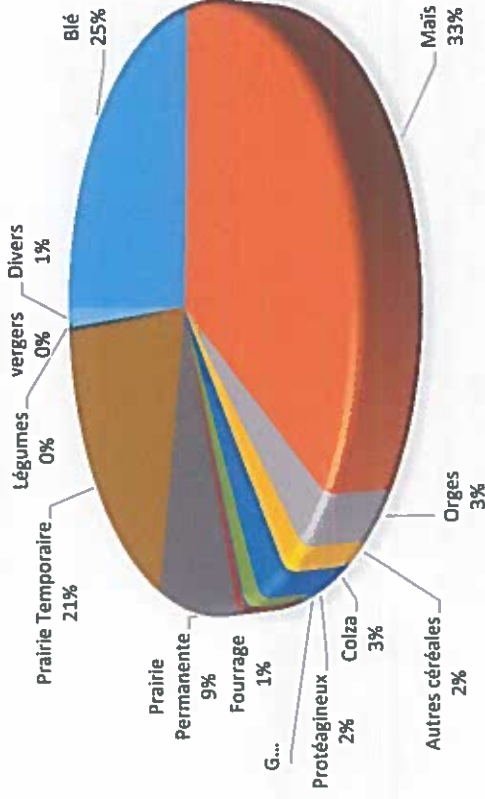
- Sur les 5 ha inclus dans la zone à urbaniser, la moitié est en production de pépinière, le solde de la surface est en rotation de céréales,
- Au moment de la prise de possession des terrains par l'exploitation, ces derniers étaient déjà zonés AU au document d'urbanisme de la commune,
- La commune a l'intention de ne pas urbaniser toute la surface en pépinière (une bande est gardée le long de la route) et elle cherche des solutions de compensations foncières pour limiter au maximum les impacts sur cette production particulière.
- Le phasage de l'opération est fait de telle sorte que les parcelles seront urbanisées en fin de programme,

### a) 1<sup>ère</sup> méthode : évaluation de la perte annuelle de potentiel agricole territorial

Cette méthode additionne l'impact annuel direct et l'impact annuel indirect.

#### Calcul de l'impact annuel direct :

Il s'agit de calculer la perte de production agricole annuelle sur la zone sur la base du Produit Brut Standard (PBS) moyen à l'hectare.



du règlement communautaire N°1242/2008 du 8 décembre 2008, le PBS est un coefficient standard à caractère volontairement structurel, calculé en moyenne sur plusieurs années. Les coefficients utilisés pour la première fois en 2010 ont été calculés en moyenne sur 5 ans pour les années 2005 à 2009 (coefficients « 2007 » pour qualifier l'année centrale de cette moyenne). Ces coefficients sont fixes pour une certaine période afin de conserver la classification des exploitations qui en découle et ne pas la rendre trop sensible aux variations conjoncturelles de la valeur des productions<sup>4</sup>.

Le PBS moyen à l'hectare résulte du produit brut par culture en fonction de la répartition de l'assolement vue plus haut et du type d'élevage dominant sur le secteur (bovins lait, bovins viande).

D'après nos calculs, le PBS des 6 communes est de 16 747 347 € pour 7 449 ha, soit un PBS/ha de 2248 €.

L'impact direct de l'opération est estimé à : 2248 x 22,5 = 50 586 €

Calcul de l'impact annuel indirect :

Il s'agit de calculer les impacts directs sur les filières (aval). Selon les données issues de l'INSEE et d'Agreste, le chiffre d'affaire en agro-alimentaire est celui de l'agriculture multiplié par un coefficient de 2.46.

Par conséquent, pour les 22,5 ha concernés, l'impact annuel indirect est de  $50\,586 \text{ €} \times 2,46 = 124\,626 \text{ €}$ .

Total de l'impact direct et indirect annuel:

Total pour 22,5 ha  
 $50\,586 + 124\,626 = 175\,212 \text{ €}$

b) Seconde méthode : évaluation de la valeur alimentaire d'un hectare des différentes productions

Cette seconde méthode consiste à mettre en évidence les principales productions animales sur les 6 communes retenue à partir des données de la Base Sol Bretagne<sup>5</sup> et des rendements 015<sup>6</sup>.

Valeur alimentaire des 22,5 ha :

---

Source : Ministère de l'agriculture, service de la statistique et de la prospective  
Partenaires : Chambres d'agriculture de Bretagne, BCEL Ouest, Eilyps  
Agreste Draal, SAA et Conjonction agricole

À partir des données disponibles (cheptel, surfaces en bâtiment, animaux commercialisés...) on peut mettre en évidence les 3 principales productions du secteur, ici le lait, la viande porcine et le porc. En complément, l'assolement obtenu à partir du RPG permet de répartir les 22,5 ha entre ces 3 principales productions.

Ainsi, 15,2 ha sont affectés aux productions bovines (89,8% à la production laitière et 10,2% à la production viande bovine). Le solde des ha est affecté à la production de viande de porc. Ensuite, à partir de différentes sources, la valeur alimentaire de ces 22,5 ha est calculée pour chaque production animale.

22.5 ha de terres agricoles	
15.2 ha affectés aux prairies et aux fourrages	7.3 ha affectés aux céréales
Equivalence de production de lait et de viande commercialisable	
117 450 litres de lait	362 Kg de viande bovine
	19 550 Kg de viande de volailles
Equivalence de la consommation annuelle	
411 personnes	15 personnes
Valeur alimentaire sur une année : 203 964 €	

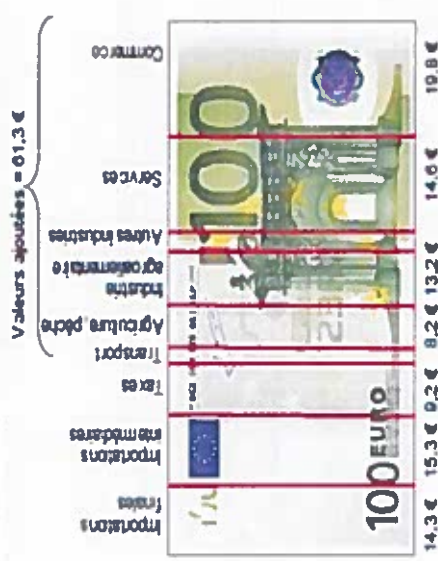
A partir de cette valeur alimentaire, est calculée la part que représente la valeur ajoutée réalisée par l'agriculture et l'industrie agroalimentaire.

Le partage de l'euro alimentaire en valeur ajoutée réalisé par l'Observatoire de la formation des prix et des marges en 2016 affecte 24.6 % de la valeur alimentaire à la production et à la transformation.

Pour simplifier, pour 100 € alimentaires dépensés par le consommateur, 24.6 % rémunèrent l'agriculture et les industries ?

Sur cette base, la part de valeur ajoutée produite par les 22,5 ha revenant à l'agriculture et à l'agro-alimentaire est donc de :  $203\ 964\ € \times 2,46\ \% = 50\ 109\ €$

L'euro alimentaire en 2012 décomposé valeurs ajoutées, importations et taxes





### 3. La durée et les investissements prévisibles pour résorber la perte économique

#### a) Durée théorique de perturbation et perte de valeur ajoutée associée

En France, selon les régions et les natures de production, la durée de reconstitution du potentiel économique agricole est estimée entre 7 et 15 ans. C'est la durée nécessaire pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement.

En Bretagne, au vu de la réduction des terres agricoles et des natures de production dominantes (élevage), particulièrement tributaires des règles de préservation environnementales notamment liées à l'épandage), la Chambre régionale d'agriculture propose de retenir une durée de 10 ans.

En conséquence en fonction des 2 méthodes calculées, la perte de valeur ajoutée agricole liée à la disparition des 22,5 ha sera de :

- perte annuelle de potentiel agricole territorial : 175 212 € x 10 ans = 2 369 640 €
- perte de valeur ajoutée liée à la valeur alimentaire : 50 109 € x 10 ans = 501 090 €

#### b) Investissements théoriques pour compenser la perte de valeur ajoutée

Il est proposé d'établir un lien entre l'investissement et la valeur ajoutée à reconquérir.

À partir des données du RICA (Agreste), pour 1 € investi, l'activité agricole génère 7.4 € de valeur ajoutée en moyenne sur les années 2010 – 2014<sup>8</sup>.

En résulte donc que, selon les 2 méthodes théoriques de préjudice économique, le montant théorique à investir sur le territoire perturbé sera de :

- perte annuelle de potentiel agricole territorial : 1 752 116 €, soit 1 752 116 € / 7.4 € = 236 772 € à investir
- perte de valeur ajoutée liée à la valeur alimentaire 501 090 €, soit 501 090 € / 7.4 € = 67 715 € à investir

Ces calculs et ces montants sont théoriques. Toutefois, ils pourront permettre d'apprécier la proportionnalité des mesures compensatoires retenues.

### 4. Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

#### a) Les autres projets connus

Depuis 2013, 6 projets soumis à étude d'impact, ont été transmis pour avis à l'Autorité Environnementale<sup>9</sup>. Ces 6 projets concernent des ZAC et sont implantés soit sur les 6 communes du périmètre perturbé, soit sur les communes limitrophes.

2016	ZAC les Touches - Pacé	46 ha	2014	ZAC des Fontelles - Mordelles	8,3 ha
2015	ZAC du Moulin à Vent – Cintré	55 ha	2013	ZAC de la Trémelière – Le Rheu	62 ha
	ZAC de la Croix du Vivier - Gévezé	15,6 ha		ZAC des Chaputs – Le verger	18 ha

Voir tableau en annexe  
<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-lautorite-environnementale-r331.html>

b) Le bilan

Ces 5 dernières années, 6 projets de développement urbain sur des terres exploitées ont été lancés dans les communes du périmètre perturbé ou à proximité immédiate (communes bordantes) pour une surface de 204 ha environ.

Ces projets cumulés ont pour effet d'accroître la pression foncière dans un secteur fortement agricole et orienté vers l'élevage.

## **VI. LES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE, L'EVALUATION DE LEUR COUT ET LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

### **A. UNE REFLEXION ET DES MESURES IDENTIFIEES DE FAÇON PARTICIPATIVE ENTRE DES AGRICULTEURS ET LA COMMUNE DE L'HERMITAGE :**

#### **1. La méthodologie mise en œuvre pour identifier les mesures compensatoires**

Afin d'identifier des mesures de compensation collective, un groupe de travail spécifique, appelé Comité de pilotage élargi, a été constitué. Outre les agriculteurs de la commune de L'Hermitage, ce groupe a été ouvert à des exploitants identifiés parmi les réseaux locaux (CUMA, syndicats, élus Chambre d'agriculture) des 6 communes du périmètre perturbé. 18 agriculteurs ont été invités à 2 réunions qui ont eu lieu à 1 mois ½ d'intervalle.

La première réunion a été organisée le 30 novembre 2018. Elle avait pour triple objectif d'exposer le projet de ZAC et le souhait d'un projet agricole associé, de présenter le principe ERC appliqué à l'agriculture et expliquer le périmètre et les résultats des calculs et de faire émerger les mesures de compensation collectives dans un principe de co-construction entre maître d'ouvrage et agriculteurs.

Une seconde réunion organisée le 15 janvier 2019 a permis d'affiner la réflexion et de travailler sur 5 projets dont l'un n'avait pas été cité en réunion 1.

#### **2. Les mesures de compensation collective identifiées**

La première rencontre a été l'occasion d'échanger sur des besoins collectifs agricoles et d'identifier 4 pistes de travail :

- La réalisation d'échanges parcellaires.
  - L'accompagnement du projet agricole intra Zone d'Aménagement Concertée
  - L'accompagnement d'un magasin de producteurs locaux
  - L'achat de matériel collectif en CUMA
- Ors de la seconde réunion, 5 projets ont été cités et pour chacun d'entre eux, une grille d'évaluation a été travaillée.

<b>ECHANGES PARCELLAIRES</b>	
Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	Toutes les entreprises de la zone d'étude Potentiel environ 150 – 200 entreprises
Zone d'influence du projet	Secteur Nord-Ouest de Rennes A raccrocher à l'animation portée par Rennes Métropole
Potentiel de création de valeur ajoutée	Moins de circulation, plus de pâturage, optimisation du coût alimentaire, optimisation de l'épandage, amélioration du potentiel agronomique, moins de CO2, plus de sécurité, moins de risques au travail
Génération potentiel d'emplois	Pas de création d'emplois directs mais maintien des exploitations en place et meilleure transmissibilité des fermes
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	Moins de circulation, moins de dégradation sur les routes, réduction impact CO2.
Facilité de mise en œuvre	Moyen
Conditions de réussite	Volonté des acteurs de « jouer le jeu », projet à bien animer (pédagogie, accompagnement, argumentaire, partage d'expériences, bonne pratiques, rassuré). Aux agriculteurs d'anticiper ces projets
Niveau de fédération des agriculteurs	Élevé – Important, jugé comme une action prioritaire et la plus fédératrice
Coût estimé du projet	Estimation étude 1 <sup>er</sup> niveau (pour susciter la réalisation d'échanges parcellaires) 10-15 000 €
Synergie possible avec d'autres financeurs	Rennes métropole, Conseil départemental
% du fonds de compensation selon le groupe	Financement de l'action à 100%

PROJET AGRICOLE INTRA ZAC	
Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	3
Zone d'influence du projet	communale
Potentiel de création de valeur ajoutée	Vente directe si maraichage / production de pépinière Une production spécialisée et un approvisionnement local (cantine, collectivité)
Génération potentiel d'emplois	1-2-3 en fonction du projet
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	Circuit-court pour la collectivité Proximité pour les habitants si Vente Directe Modalité « récolte à la ferme » à penser pour faciliter le lien social Contribue à un projet de territoire global Attendu par les habitants, comme une animation du secteur / pédagogie à l'agriculture/ lien social Volonté de la collectivité, que ce soit une installation viable et vivable (pas une ferme publique)
Facilité de mise en œuvre	Opération complexe tant sur le volet foncier (quelle maîtrise foncière ou portage foncier / négociation avec les locataires et propriétaires) que sur le volet exploitation (bail environnemental ? agriculture biologique ? cahier des charges à bâtir pas la collectivité ?...) Agriculture sous contrainte Projet dépendant de la volonté politique locale.
Conditions de réussite	Portage politique fort / Enjeu de communication / vivre ensemble pour garantir le respect de la production face aux risques de vols, de vandalisme.
Niveau de fédération des agriculteurs	Pas d'opposition de la part des agriculteurs locaux mais des interrogations quant à la viabilité économique du projet.
Coût estimé du projet	Non évalué à ce stade
Synergie possible avec d'autres financeurs	Aides à l'installation
% du fonds de compensation selon le groupe	En partie



INVESTISSEMENTS COLLECTIFS VIA L'INTER CUMA	
Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	Une centaine d'adhérents
Zone d'influence du projet	CUMA de Pacé avec des relations avec les CUMA voisines Le Rheu, Chavagne, Mordelles, Gézevé
Potentiel de création de valeur ajoutée	Plan de matériels innovants- Enjeu de confortation de la Coopérative d'Utilisation de Matériels Agricoles.
Génération potentiel d'emplois	Maintien de l'emploi : 3-4 emplois + chauffeurs saisonniers – Main d'œuvre qualifiée Passage de la location à la propriété.
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	Amélioration des données et travail au champ (développement des outils de précision connectés)
Facilité de mise en œuvre	Facile
Conditions de réussite	CUMA déjà constituée, groupe fédéré, partage facilité
Niveau de fédération des agriculteurs	Fort
Coût estimé du projet	Fonction du matériel à acquérir- A ce jour, fin des travaux sur le bâtiment. Pas de visibilité sur les futurs achats de matériels, à horizon 2020-21 mais souhait d'être identifié comme acteur du territoire agricole, facilitant la mise en commun d'outils de précision aux bénéfices des agriculteur.trices et de l'environnement (protection ressource en eau, maîtrise des passages, réduction de doses et d'émission de CO2...)
Synergie possible avec d'autres financeurs	PCAEA
% du fonds de compensation selon le groupe	En partie

<b>MAGASIN DE PRODUCTEURS LOCAUX</b>	
Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	70 à 80 producteurs fournisseurs avec volumes divers dont 90 % d'agriculteurs. Noyau dur : Pacé
Zone d'influence du projet	En recherche d'un terrain de 4000-5000 m <sup>2</sup> pour la construction d'un bâtiment d'environ 500 m <sup>2</sup> , dont 200 m <sup>2</sup> de surface de vente et 25 places de parking. Localisation préférentielle : St Gilles, Montgermont, Pacé...
Potentiel de création de valeur ajoutée	Marge pour les agriculteurs impliqués entre 800 000 et 1 millions d'euros de CA estimé
Génération potentiel d'emplois	6-7 salariés en direct + sur la transformation (total 10)
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, social...)	Circuit-court, traçabilité, reconnexion production / consommation. Proximité et collectif avec possibilité de répondre pour des appels d'offre pour la restauration hors domicile. Augmentation de l'offre circuits courts pour les consommateurs.
Facilité de mise en œuvre	Le Frein au projet : Foncier L'élément facilitant : L'association est créée
Conditions de réussite	Foncier, implantation
Niveau de fédération des agriculteurs	Bonne fédération, adhésion au sein de l'association.
Coût estimé du projet	700 à 800 000 euros
Synergie possible avec d'autres financeurs	Non exploré à ce stade
% du fonds de compensation	En partie

VIVRE ENSEMBLE - OUTILS DE COMMUNICATION / VULGARISATION	
Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	Tous les agriculteurs du territoire et spécifiquement sur le projet agricole ZAC
Zone d'influence du projet	Le périmètre d'étude
Potentiel de création de valeur ajoutée	Amélioration des conditions de travail agricole et d'habitat / bon voisinage
Génération potentiel d'emplois	Néant
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	Bien vivre + mesures d'atténuation dans les aménagements de la ZAC
Facilité de mise en œuvre	Animation de réunion / place de concertation / plaquette Partage de l'espace, usages et bonnes conduites/ panneaux de communication en entrée de ferme/ sur les pulvé /tonnes à lisier? A inclure dans le projet de ZAC avec la sociologue A construire (commission particulière ?).
Conditions de réussite	Anticipation et animation/relation à entretenir dans la durée
Niveau de fédération des agriculteurs	moyen
Coût estimé du projet	Non exploré à ce stade
Synergie possible avec d'autres financeurs	Non exploré à ce stade
% du fonds de compensation	En partie

## B. UNE MESURE ENVISAGÉE ET RETENUE :

### 1. Les mesures retenues par le Maître d'ouvrage

À l'issue de cette première étape, le maître d'ouvrage a retenu 2 projets qui ont fait l'objet d'une analyse plus poussée et notamment d'un chiffrage et d'un calendrier prévisionnel de déploiement.

Le maître d'ouvrage a décidé d'orienter le montant de la compensation vers le projet agricole de la ZAC d'une part et les échanges parcellaires d'autre part.

Le projet agricole de la ZAC fait partie intégrante du projet de développement urbain de la commune. Il a été plébiscité pendant la phase de concertation publique.

La réalisation d'échanges parcellaires est le premier projet qui a été évoqué en comité de pilotage élargi et qui a fait l'unanimité auprès de présents. C'est celui qui concerne l'ensemble du périmètre perturbé et qui, potentiellement, peut avoir le plus d'impacts positifs sur le plus grand nombre d'exploitations.

Ces 2 projets ont été analysés plus finement.

#### a) Animation d'échanges parcellaires sur les 6 communes du périmètre perturbé

Pourquoi ?

Cette action collective répond à des critères favorables pour l'économie agricole et le territoire :

- ⇒ elle s'adresse à l'ensemble des agriculteurs du périmètre et elle semble attendue par ces derniers,
- ⇒ elle est complémentaire du Plan Climat Air Energie Territorial sur l'objectif de d'optimisation des déplacements et réduction d'émissions de Gaz à effets de serre,
- ⇒ elle est complémentaire des objectifs portés par Rennes Métropole à travers le Programme Local de l'Agriculture (Objectif de préserver l'activité agricole dans une zone d'intensification des usages périurbains. Moins de tracteurs sur les routes, c'est moins de dégradation de voirie, plus de sécurité, moins de nuisances sonores, moins de conflit d'usage/ Prendre en compte les déplacements agricoles dans les aménagements de centre bourg et PLUi, c'est offrir les conditions pour maintenir l'activité agricole du territoire),
- ⇒ elle est complémentaire du Programme d'actions bassin versant de la Flume (Regrouper le parcellaire c'est permettre un choix de système fourrager plus varié, optimiser le pâturage, améliorer la surveillance du troupeau, diminuer l'usage des intrants par une gestion préventive et moins systématique),
- ⇒ ces résultats économiques, pour ceux qui se sont engagés dans la démarche, sont mesurables environ 2 ans après sa mise en place.

Pour qui ?

- ⇒ les agriculteurs.trices des communes de L'Hermitage, St Gilles, Pacé, La Chapelle Thouarault, Le Rheu et Mordelles.

Comment ?

Les échanges parcellaires amiables sont basés sur l'adhésion des agriculteurs à une démarche participative. Ils nécessitent un investissement en temps d'animation. Cette dernière est assurée par la Chambre d'agriculture de Bretagne qui organise et anime des réunions d'échanges, collectives ou groupes d'agriculteurs candidats aux échanges, pour provoquer des démarches d'échanges amiables en jouissance ou en propriété.

Il s'agit d'apporter des réponses collectives dans la résolution des problèmes type (DPB, imposition sur la plus-value foncière, procédure d'échange, aides financières...).



- ⇒ Réunions avec les agriculteurs.trices (réunions de sensibilisation/ sous-groupe par secteur géographique pour animer la concertation / travail de cartographie pour faciliter les échanges et imaginer des scénarios avec les agriculteurs intéressés/ appui technique et accompagnement individuel aux agriculteurs.trices engagé.es)
- ⇒ Réunion de suivi de l'action avec le commanditaire (lancement, suivi - ajustement méthodologique et financier en fonction des besoins exprimés du terrain, bilan)
- ⇒ Enquête bilan auprès des agriculteurs.trices engagé.es dans les échanges au cours de l'opération.

délai de réalisation ?

démarrage de la démarche : 2019

évaluation sur 1 à 2 ans en fonction de la dynamique locale.

Approche du coût : Environ 20 000 € HT correspondant à l'animation de la démarche.

## b) Le projet agricole de la ZAC

pourquoi ?

La commune de L'Hermitage a fait le choix de maintenir au sein de la future ZAC une coupure d'urbanisation suffisamment importante pour permettre le développement d'un projet agricole local et innovant. Les parcelles ont été exclues du périmètre de ZAC et seront reclassées en zone Agricole au futur PLU de Rennes Métropole.

Le projet agricole participe au projet d'aménagement global du secteur. Il vise à augmenter le contact entre l'agriculture et l'urbanisation à travers un « aber » qui rejoint le centre-ville via un parcours d'espaces verts existants.

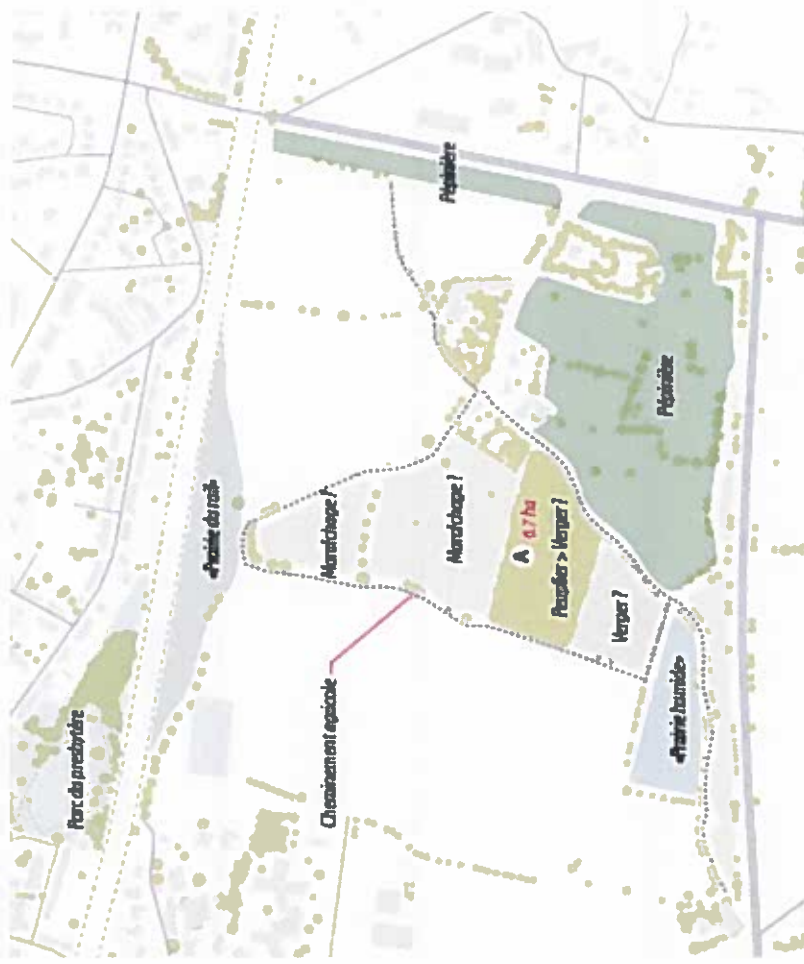
L'Aber de L'Hermitage vient reconnecter la campagne environnante au cœur de la ville. Cette stratégie urbaine propose ainsi d'augmenter le linéaire de ville au contact d'espaces agricoles et naturels. Cette attitude démontre d'une part la capacité de ce nouveau projet urbain à s'inscrire durablement dans son territoire et d'autre part à participer à la qualité urbaine de la ville consolidée.

Pour qui ?

Alors que la majorité des agriculteurs de la commune approchent de l'âge de la retraite, le risque de voir le nombre de sièges d'exploitation diminuer est important sur la commune.

Le but est générer/accompagner/faciliter l'implantation d'une ou plusieurs activités agricoles (maraîchage, vergers, élevage...) compatible avec l'urbanisation à venir, viable et productive afin de permettre le maintien de 1, 2 voire 3 UTH.

Les revenus de cette/ces activités agricoles pourraient être en partie garantis par la commande publique, dans le but de fournir la restauration scolaire de la commune par exemple



à vente directe, les circuits courts ou encore la récolte sur place par le grand public pourraient également y être développés permettant d'animer le secteur et de faciliter le lien social à la fois entre les habitants et avec les agriculteurs.

Le projet a été appréhendé de façon positive par le grand public lors de la phase de concertation réglementaire menée de septembre 2018 à janvier 2019 au sein de la commune. Il est à ce jour en cours d'élaboration par les différents acteurs du territoire.

Comment ?

Tout d'abord par la maîtrise foncière, facteur déterminant de la mise en œuvre du projet agricole.

Cette maîtrise pourra se faire via le dispositif de portage foncier mis en place par le Département d'Ille-et-Vilaine en partenariat avec la Région Bretagne et la SAFER, qui se décline comme suit :

- ⇒ La collectivité joue un rôle de facilitateur pour permettre l'accès au foncier du ou des porteurs de projets.
- ⇒ La SAFER, partenaire incontournable de l'opération, négocie à l'amiable l'acquisition du bien agricole et en devient propriétaire.
- ⇒ Le bien est stocké pour une période maximum de 2 ans, ce qui permet de trouver un porteur de projet et lui permet de finaliser son parcours à l'installation et son projet, avant revente au porteur de projet.
- ⇒ La collectivité prend à sa charge le coût des frais générés par le stockage du bien.
- ⇒ Le montant de la prise en charge financière communale intègre les éléments suivants : frais d'acquisition, frais financiers de stockage, rémunération de la SAFER, frais de gestion et impôts fonciers.

Associé à cette maîtrise foncière, l'aménagement du site, au cœur du nouveau quartier sera indispensable afin de permettre une exploitation pérenne des terrains en lien avec l'urbanisation environnante : cheminements, barrières, clôtures, plantations de haies, éventuellement constructions (en fonction du projet, serres ou bâtiment)....

Le projet vise également à favoriser les échanges entre les futurs habitants et l'exploitation agricole, la commune participera à l'organisation d'un évènement inaugural qui associera l'ensemble de l'agriculture de la commune.

Délai de réalisation ?

1 à 2 années, le temps que le porteur de projet soit identifié et accompagné dans son projet.

Approche coût : 56 000 € HT correspondant au montant que la commune s'engage à investir dans l'aménagement du site (sur la base du montant estimé d'accès au foncier par le porteur de projet).

## 2. Les mesures non retenues mais non exclues définitivement

Les deux projets retenus s'inscrivent dans un délai de réalisation à moyen terme. Si ils venaient à ne pas aboutir, la commune s'engage à réexaminer les autres projets évoqués pour, avec le Comité de pilotage élargi, choisir une autre action à mettre en œuvre.

## II. ANNEXES

---

- Article L 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime
- Articles D 112-1-18 à 22 du Code rural et de la pêche maritime
- Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes
- L'agriculture de Rennes Métropole - édition 2017
- La lettre de l'observatoire de la formation des prix et des marges des produits alimentaires 2016
- Valeur ajoutée générée par l'activité agricole – Source RICA (Agreste)
- Carte des assolements des communes de La-Chapelle-Thouarault, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Le Rheu et Saint-Gilles– RPG 2015
- Carte du parcellaires des exploitations sur les communes de La-Chapelle-Thouarault, L'Hermitage, Mordelles, Pacé, Le Rheu et Saint-Gilles – RPG 2015

