

TERRALTO

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES

ETUDE TECHNIQUE

ETUDE d'Évitement, Réduction, Compensation agricole

Préalable à l'aménagement
De la ZAC multisites de Gambetta, l'Yve et la Clouyère
Commune de Janzé

Avril 2022



**ENSEMBLE,
faisons vivre
vos projets de territoire**



Table des matières

I. Contexte	5
A. Janzé : une centralité historique du bassin rennais	5
B. Un projet urbain multisites	6
C. Le projet urbain dans les documents de planification	7
D. Le nouveau cadre réglementaire	10
E. Le principe appliqué au projet de ZAC multisite de Janzé	12
II. La description du projet et la delimitation du territoire concerne	14
A. La description du projet	14
B. La délimitation du territoire concerné ..	16
III. L'état initial de l'économie agricole	19
A. Un nombre d'exploitations agricoles en diminution	19
B. Un nombre de chefs d'exploitation également en diminution	19
IV. La description de la production primaire	20
A. Une production majoritairement orientée vers le bovin	20
B. Un territoire qui contribue à la production de biens alimentaires	21
V. La première transformation et la commercialisation par les exploitants	23
A. Les entreprises agroalimentaires implantées sur le périmètre perturbé	23
B. La vente directe des produits agricoles .	23

C. La justification du périmètre retenu.....24

VI. Les mesures retenues pour éviter les effets négatifs notables du projet..... 27

VII. Les mesures pour réduire les effets négatifs notables du projet..... 27

A. Le secteur de Gambetta 28

B. Le périmètre de l'Yve 29

C. Le périmètre de la Clouyère 30

D. En conclusion 30

VIII. Les effets positifs du projet sur l'économie agricole du territoire..... 32

A. Pas d'effet positif direct 32

B. De possibles retombées positives indirectes 32

IX. Les effets négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire..... 32

A. L'évaluation de l'impact du projet sur l'emploi agricole 32

B. L'évaluation financière globale des impacts du projet 33

C. Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus 35

X. Une réflexion et des mesures identifiées de façon participative :..... 37

A. La méthodologie mise en œuvre pour identifier les mesures de compensation 37

B. Les mesures de compensation collective identifiées 38

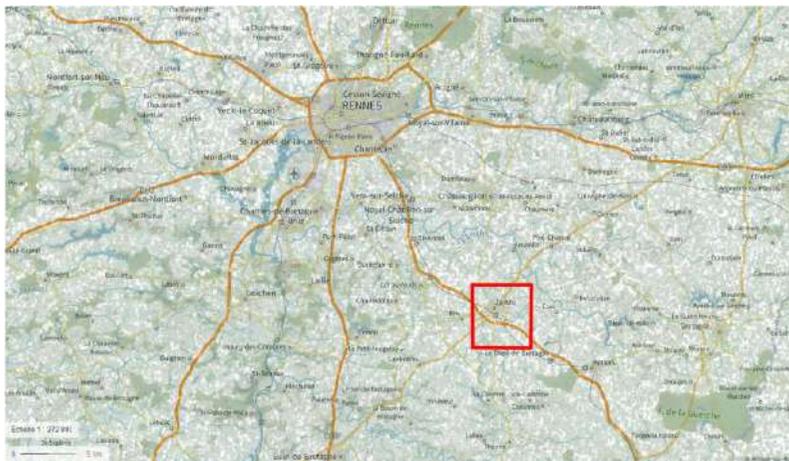
C. La proposition de suspendre la détermination des mesures de compensation collective 39



PREAMBULE

I. CONTEXTE

A. JANZÉ : UNE CENTRALITE HISTORIQUE DU BASSIN RENNAIS



Source : Commune de Janzé – dossier création ZAC

La commune de Janzé est située au sud-est du département d’Ille-et-Vilaine et à 25 km de Rennes dans la même direction.

Commune dynamique de la Communauté de communes du « Pays de la Roche aux Fées », Janzé se situe au croisement de deux axes structurant de communication :

- La 2x2 voies Rennes-Angers,
- ainsi que la ligne ferroviaire reliant Rennes à Châteaubriant (donc une des gares est localisée dans le bourg de Janzé).

Janzé fait partie du Pays de Vitré qui comprend 62 communes et regroupe deux EPCI, Pays de la Roche aux Fées et Vitré Communauté.

Dix communes sont limitrophes de Janzé : Amanlis, Piré-Chancé Corps-Nuds, le Theil-de-Bretagne, Essé, Tresboeuf, la Couyère, Sainte-Colombe, Brie et Saulnières.

La ville de Janzé est une centralité historique du bassin rennais, notamment en raison de son large rayonnement sur un territoire au Sud-Est du département d’Ille et Vilaine.

Elle profite de la dynamique de la métropole rennaise qui contribue au développement communal, tout en impactant assez peu son aire d’influence commerciale, ce qui permet à la commune de développer une offre de commerces et de services forte pour une ville si proche de la métropole rennaise.

La présence de la Gare en plein centre-ville, en fait également une ville attractive pour les actifs rennais qui peuvent rejoindre le cœur de la métropole en moins de 20 mn, nombres d’atouts qui confèrent à Janzé un cadre de vie assez unique aux portes d’une grande métropole.

La commune a développé au fil des 20 dernières années une offre en services et équipements qui permettent le développement d’un tissu associatif étendu et d’une actualité culturelle et sportive tout au long de l’année.

La construction du Gentieg (salle polyvalente à vocation culturelle) et du pôle aqualudique sur le pôle de l’Yve sont également une des illustrations de cette volonté de maintenir une offre en équipements de proximité qui vient en complément d’équipements et de services historiques tels que l’Amicale Laïque ou encore le cinéma.

Ce profil d’une polarité dynamique, autonome et accessible fait de Janzé l’une des communes-centre de Roche aux Fées Communauté mais aussi un des deux pôles de bassin structurant à l’échelle du SCoT du pays de Vitré.

B. UN PROJET URBAIN MULTISITES

Cette attractivité, observable notamment au travers d'une dynamique immobilière soutenue, particulièrement forte au début des années 2000, a conduit la ville à réfléchir à la mise en place d'une stratégie de territoire sur le long terme.

Plusieurs actions initiées dès le milieu des années 2000, ont permis d'engager celle-ci, notamment :

- dans un premier temps par la constitution de réserves foncières sur des sites stratégiques permettant de maîtriser le développement et le rythme de croissance de la commune, à la fois en extension, mais également sur des sites centraux permettant d'envisager la densification urbaine,
- dans un second temps, la réalisation d'un contrat d'objectif en 2009 qui a fixé la stratégie et l'ambition de territoire à horizon 2030,
- enfin l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en 2017 qui a transcrit cette ambition de territoire en définissant le cadre réglementaire.

En Septembre 2019, la ville a engagé une phase importante de son projet de territoire en lançant les études préalables à la création d'une ZAC multisites, objet du présent dossier, qui liera le projet d'extension de l'agglomération aux opérations de renouvellement urbain nécessaires en cœur de ville.

Le projet se concentre sur trois sites distincts, situés en cœur de ville, et en extension.

Le secteur Gambetta / Gare : au centre-Sud du pôle urbain sur 11 ha : site stratégique de renouvellement urbain, déployé entre l'hyper centre et l'entrée de ville Sud, ce secteur de 11 hectares regroupe des sites en devenir, notamment avec des emprises foncières déjà maîtrisées par la ville de Janzé ou des secteurs peu denses d'activités économiques présentant un potentiel de renouvellement très élevé.

Le secteur de la Clouère au nord-Ouest du pôle urbain sur 14.8 ha : situé à l'ouest de l'agglomération, il est développé au nord de l'accès historique du bourg depuis Rennes. Ce site est inscrit sur une zone agricole,

Le secteur de l'Yve au Nord du pôle urbain sur 13.8 ha : intégrant le site actuel de l'hôpital et jouxtant le nord du Centre-ville, ce secteur se déploie sur 13.8 ha dont 8 ha d'extension urbaine dans la ZAC et un périmètre de 3.8 ha hors ZAC pour accueillir rapidement l'hôpital.



Source : dossier de création de ZAC

C. LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

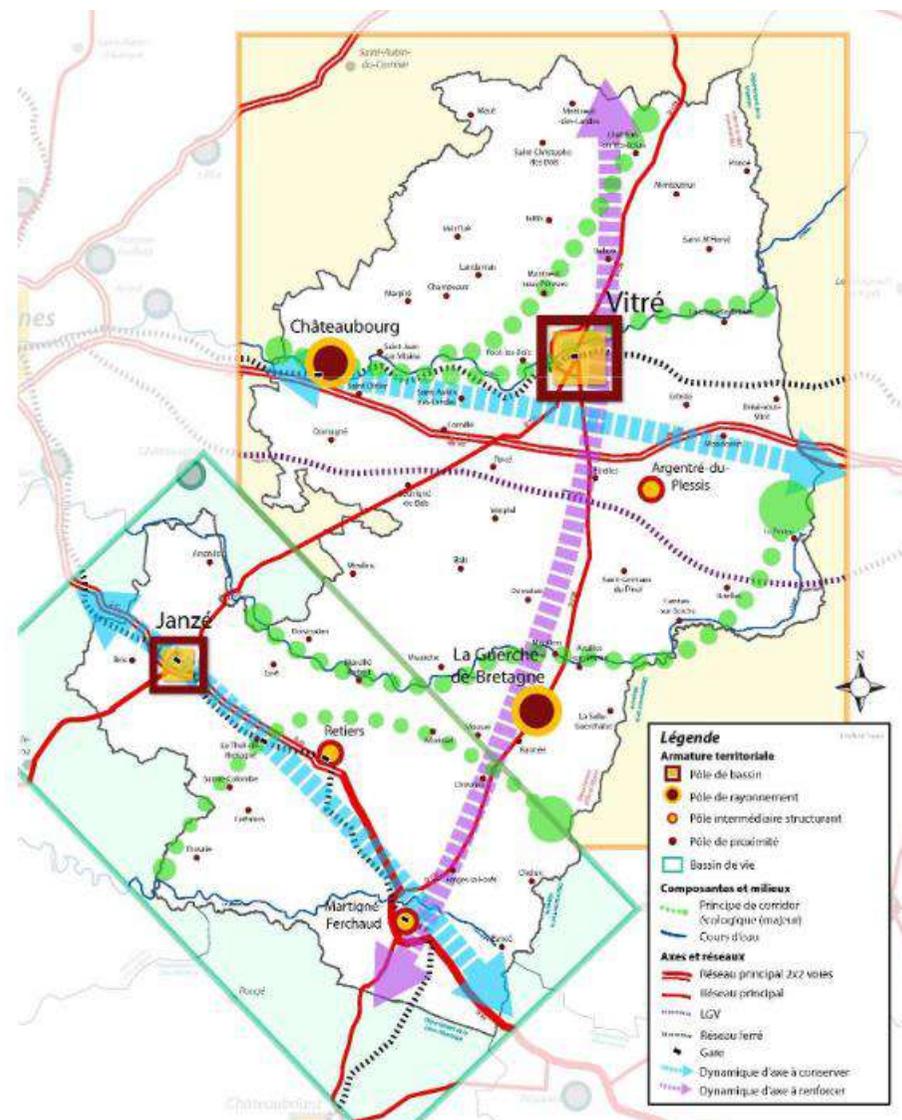
Le SCoT du Pays de Vitré

Le Schéma de Cohérence Territoriale, piloté par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré, vise à mettre en cohérence le développement du Pays de Vitré qui englobe deux intercommunalités – Vitré communauté et Roche aux Fées communauté.

Le SCoT du Pays de Vitré qui couvre un territoire composé de 62 communes, 102 000 habitants et qui rassemble Roche aux Fées Communauté et Vitré Communauté a été approuvé en Février **2018**. Ce document stratégique prévoit d'ici 2038 la réalisation de 4000 logements sur le bassin de vie de Janzé soit 200 logts/an dont 95 logts/an sur Janzé dont 20% de logements sociaux. Le niveau de densité moyen pour la réalisation de ces logements est de 25 logts/ha en moyenne.

Au sein de ce Schéma de Cohérence Territoriale, Janzé est identifié comme un pôle de bassin dans l'armature urbaine, soit l'échelon le plus important en termes de dimension et de rayonnement.

Dans le cadre du DOO (p.12), le SCoT précise que : *“Le pôle de Janzé doit être renforcé pour favoriser le développement d'une réelle polarité sur la partie Sud”*. Janzé se retrouve en effet au même échelon que Vitré pour la structuration du territoire en termes d'accessibilité, de niveau d'équipements, d'offre de services : *“Le SCoT affirme les pôles de bassin de Vitré et de Janzé. Il permet une prospective de croissance renforcée pour amplifier leur attractivité et maintenir leur rôle structurant sur le territoire, et notamment sur leur bassin de vie respectif.”* (p. 13 du DOO).



Le programme local de l'habitat de Roche aux Fées Communauté

Le second PLH de Roche aux fées communauté a été adopté lors du conseil communautaire de Juin 2016 pour la période 2016-2021. Il est actuellement en cours de révision et devrait aboutir à un nouveau programme pour la période 2022- 2027.

Le programme 2016/2021 avait mis l'accent notamment sur la réhabilitation des logements anciens, le renforcement des polarités avec des actions sur la revitalisation des centres bourgs et le maintien d'une dynamique démographique en proposant une offre de logements qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel, notamment auprès des séniors.

Sur cette période le programme établit un objectif :

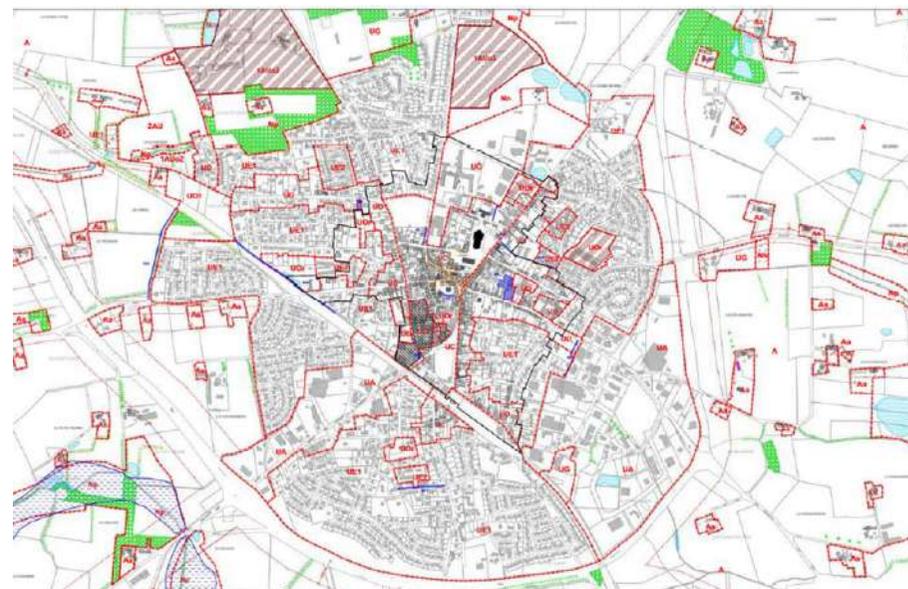
- de production de 1000 logements sur les 6 ans,
- une aide à l'accession pour 210 logements,
- un financement de travaux de rénovation sur 260 logements,
- la production et la réhabilitation de 300 logements sociaux.

Sur les 1000 logements neufs projetés, 350 sont fléchés sur la commune de Janzé, dont 10% doivent être produits dans le tissu existant, en densification ou renouvellement. Le projet de ZAC de Janzé est intégré à la réflexion du prochain PLH et s'inscrit parfaitement dans l'ambition de territoire : confortation de la ville de Janzé comme locomotive du territoire.

Le plan local d'urbanisme de Janzé

Approuvé depuis 2014, le PLU de Janzé a guidé les actions de la commune ces 7 dernières années grâce à l'identification des sites de renouvellement ou de développement futurs zonés en 1 AU et 2 AU et pour lesquels sont définis les OAP.

Actuellement, les 3 secteurs identifiés font l'objet d'un classement varié (1AUo3, 2AU, AU, UC, UE et U). Ces zonages ne permettant pas tous la réalisation du projet, feront l'objet d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) en aval de la création de la ZAC



Cette MEDCU retiendra comme les objectifs suivants :

- la favorisation du renouvellement urbain notamment en centre vile
- la préservation des terres agricoles en limitant la consommation de la SAU
- une réponse aux besoins de la population en matière d'emploi de services et de logements en permettant la mixité des usages,
- la préservation du patrimoine et des paysages constitutifs de l'identité de Janzé

Les projets opérationnels en cours de réalisation à Janzé

Le projet de ZAC s'inscrit dans la stratégie globale d'aménagement du territoire de la ville de Janzé.

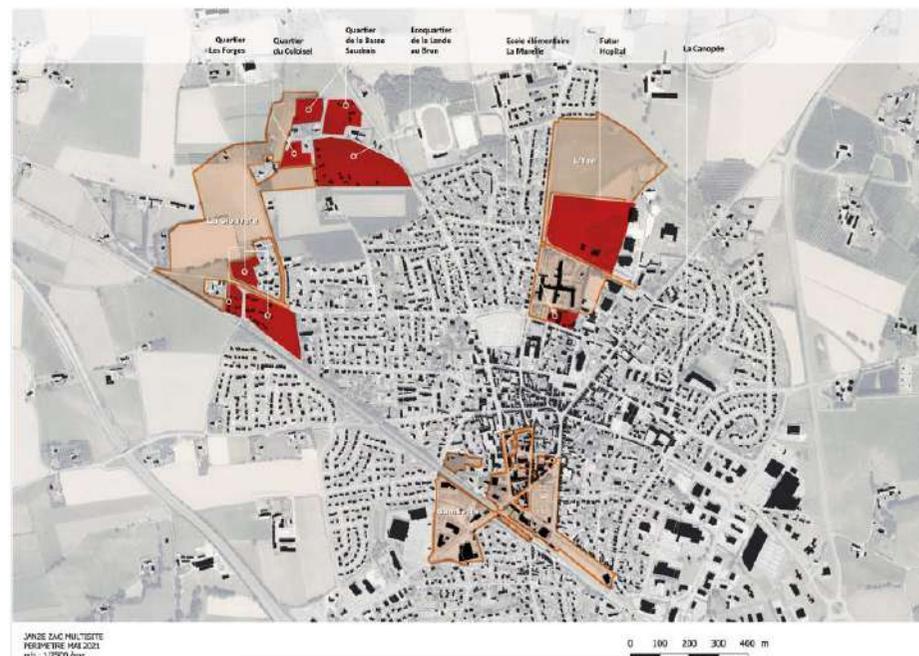
Cette opération d'ensemble, à l'initiative de la collectivité, vient décliner à l'échelle opérationnelle, les ambitions arrêtées au Plan Local d'Urbanisme de 2017. Elle s'inscrit dans la continuité de l'**Ecoquartier de la Lande au Brun** (150 logements entre 2014 et 2020), dernière opération de lotissement portée par la collectivité et précisera les exigences en matière

d'aménagement et d'urbanisme durable que celle-ci souhaite voir mettre en œuvre sur son territoire.

En parallèle des études préalables à la ZAC, la ville a maintenu un rythme de projet constant tant en secteurs d'urbanisation que de production d'équipements, avec notamment :

- la finalisation du quartier des Forges, en rive Sud du secteur de la Clouyère,
- la rénovation du groupe scolaire de la Marelle, boulevard Plazanet, qui devra accueillir la population de jeunes élèves d'aujourd'hui et des futurs habitants dans les prochaines années,
- la mise en service de la Canopée, équipement regroupant un Fablab, un espace de Coworking et une pépinière d'entreprises,
- Le projet de lotissement de la Basse Saudrais, au Nord-Est du secteur Clouyère qui permettra de développer une quinzaine de logements individuels,
- le projet de lotissement du Culoisel au Sud de l'agglomération qui développera 58 logements dont 12 logements sociaux.

La ville accompagne également **l'hôpital de Janzé** sur son projet de reconstruction sur le site de l'Yve, au Nord de la rue Pierre et Marie Curie. Ce projet devrait permettre d'améliorer l'accueil des séniors dépendants (200 chambres dont 40 de médecine) en développant l'offre de télémédecine et la petite chirurgie. Ce projet du nouvel hôpital était initialement programmé dans le cadre de la ZAC mais compte tenu du contexte sanitaire 2020 - 2021 qui a impacté le planning opérationnel de la ZAC et compte tenu de la volonté de concerter largement, le projet d'hôpital a été extrait du périmètre initial pour permettre sa mise en œuvre opérationnelle rapidement.



Source : Dossier de création de ZAC

Les objectifs de la ZAC

L'étude de réceptivité réalisée au stade du dossier de Création de ZAC prévoit la construction de près de 1050 à 1100 logements et environ 5000

	Lots libres	Lots denses	Logements intermédiaires	Logements collectifs	Activités et commerces	Total (hors activités)
Gambetta/Gare	11	3	20	407	34	475
Yve	26	13	60	293	0	392
La Clouyère	62	80	0	99	0	241
Total	99	96	80	799	34	1108

m² de surfaces dédiées à l'activité et développe un peu plus de 80000 m² de Surface de Plancher répartis sur l'ensemble des trois secteurs, ce qui représente une densité de l'ordre de 35 lgt/ha.

D. LE NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE

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

Le constat national

Selon 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.

Les 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.

Le constat à l'échelle de la Bretagne¹

3136km² sont artificialisés en Bretagne, soit 11,5% de la surface régionale. Entre 2011 et 2016, la surface artificialisée augmente en moyenne de 0,76% par an, soit l'équivalent de 9 terrains de football par jour.

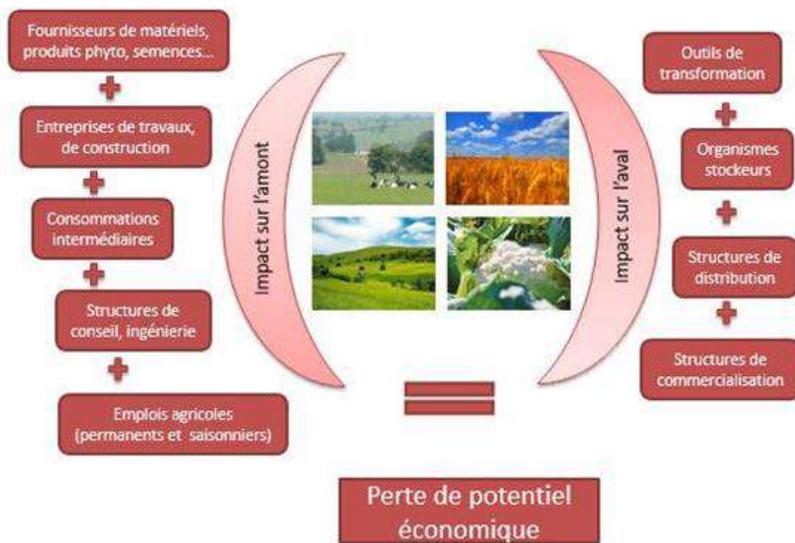
Ressource non renouvelable, l'espace est l'objet de plus en plus de convoitises. Il devient donc urgent d'amorcer de véritables politiques d'urbanisme durable, plus économes en espaces agricoles et naturels.

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, nul ne peut en être privé, 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 vitalité économique. Ce sont les impacts collectifs agricoles.

¹ Source DREAL



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 entrée en vigueur depuis le 2 décembre 2016.

Désormais, sont soumis à étude ERC agricole, 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 du dossier 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.

Ce 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)

E. LE PRINCIPE APPLIQUE AU PROJET DE ZAC MULTISITE DE JANZÉ

Le projet de ZAC multisites porte :

1/ sur un projet soumis à étude d'impact systématique au titre de la rubrique 30 de l'article R 122-2 du Code de l'environnement modifié par le décret n° 2018-239 du 3 avril 2018 : (voir tableau ci-contre) ;

2/ sur une zone agricole qui est ou a été affectée à l'activité agricole dans les 5 dernières années : oui 18.42 ha sont affectés à une activité agricole par bail précaire;

3/ sur une emprise supérieure à 5 ha oui car la ZAC porte sur 39.6 ha

Par conséquent, le projet est soumis à l'étude d'évitement, réduction, compensation collective du L 112-1-3 du Code rural.

Le présent dossier est une co-production de Sem Breizh et de la Chambre d'agriculture de Bretagne (CRAB).

Sem Breizh porte 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 se concentre sur 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.

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 ² 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 créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre 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 ² .
ZAC de 39.6 ha donc soumise à étude d'impact systématique		



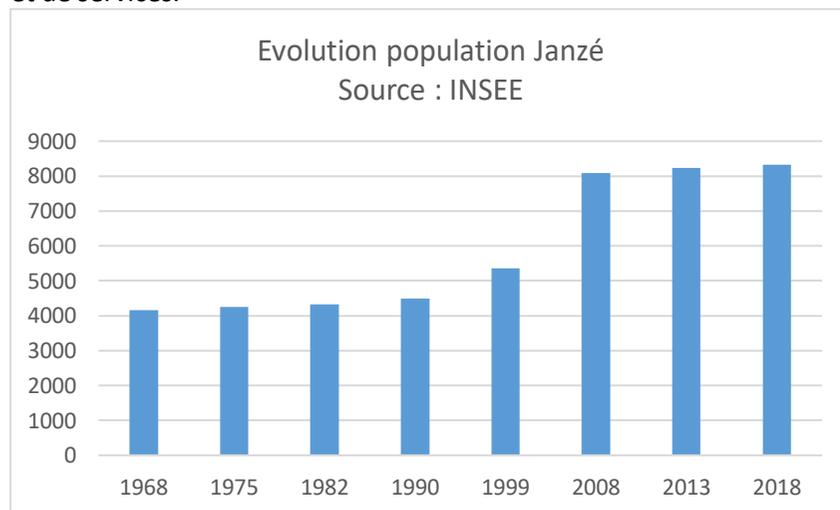
LA DESCRIPTION DU PROJET ET LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

II. LA DESCRIPTION DU PROJET ET LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

A. LA DESCRIPTION DU PROJET

Compte tenu de son positionnement, la commune rayonne largement au-delà des 4150 ha de son territoire, lui permettant de connaître une croissance et une attractivité constantes depuis l'après-guerre.

Ce contexte a favorisé un essor particulièrement important de la ville, notamment au début des années 2000 où de nombreuses opérations d'habitat sont venues renforcer la dynamique démographique, mais génère également des demandes importantes en termes d'équipements et de services.



En 2019, la démographie communale est stabilisée à environ 8 500 habitants après avoir franchi un palier important entre 1999 et 2008. La croissance annuelle est de l'ordre de 1%, cependant la production de logements depuis 2018 laisse imaginer que la croissance démographique s'est intensifiée depuis 3 ans.

Malgré une démographie positive, la tendance sur le territoire est au desserrement des ménages notamment avec le phénomène de décohabitation et une augmentation du taux de famille monoparentale. La commune conserve malgré tout une taille de ménage assez élevée pour une commune péri-urbaine disposant de ce rayonnement, sans doute en relation avec la forte production de logements entre 1990 et 2000

EVOLUTION DU TISSU URBAIN

Graphiquement, cette évolution de la population est corrélée avec l'évolution de la tache urbaine, où l'on peut percevoir le développement des zones d'extensions en périphérie du bourg historique, structuré à la croisée des routes de Rennes - Châteaubriant, Vitré - Bain-de-Bretagne et Janzé - Châteaugiron.

La qualité architecturale des bâtiments qui constituent le cœur de ville témoignent de l'histoire de la ville et de son rayonnement. La ville s'est ensuite construite avec des extensions en faubourgs, maisons individuelles développées à l'alignement des principaux axes, ou structurée plus récemment autour de quartiers en lotissement, plus ou moins connectés au cœur de ville.



Janzé en 1950 avec 4 222 habitants



Janzé en 1999 avec 5364 habitants



Janzé 2011 avec 8 170 habitants et en 2018 avec 8329 habitants

Le parc de logements est de 3500 unités à ce jour dont les $\frac{3}{4}$ des maisons individuelles qui sont pour la $\frac{1}{2}$ des grands logements 5 pièces et plus).

Conséquence des différentes vagues de production de maisons en extension, 25% de ces grands logements sont aujourd'hui sous-occupés par 2 personnes ou moins. **Ces logements, soit environ 650 unités, représentent un vivier important qui devrait muter à terme, pour accueillir de nouvelles familles;** une partie des occupants actuels étant en recherche d'une solution plus adaptée au vieillissement sur leur commune, ce qui laisse entrevoir un besoin important en appartements de taille moyenne à grande.

L'analyse démographique couplée à celle du parc de logements a permis d'établir le "point mort", niveau de production minimale de logement nécessaire pour maintenir la population et lutter contre le phénomène de desserrement des ménages; il s'établit à environ **45 log/an**.

Cette analyse a également été projetée à horizon 2040 (échéance prévisible de l'opération d'aménagement), afin d'établir le niveau de production de logements nécessaire pour :

- maintenir une croissance démographique dynamique (entre 1 et 1.5%/an) sur cette polarité motrice de Roche aux Fées communauté, sans pour autant saturer les équipements publics ;
- enrayer le phénomène de desserrement des ménages en stabilisant le taux à 2.35 personnes par ménage.

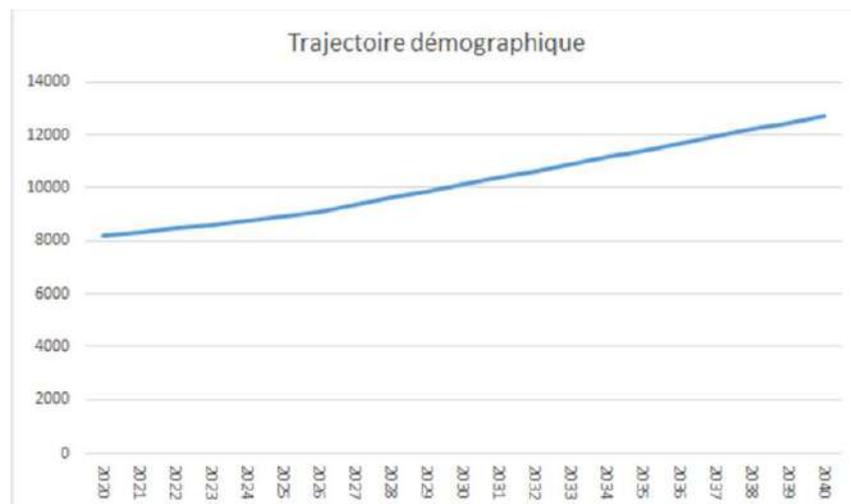
Elle conclut à un effort de production de logements d'environ 100 lgt/an et un volume global de 1800 à 2000 logements à horizon 2040, qui devrait se traduire à terme par une population de l'ordre de 11500 à 12000 habitants.

Le projet d'aménagement permet de répondre à ces besoins à hauteur de 70 %.

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche de consolidation de cette centralité, avec une volonté de favoriser le réinvestissement du centre-

ville en proposant une forte proportion de logements en renouvellement urbain, ce qui devrait conforter le commerce du cœur de ville à terme.

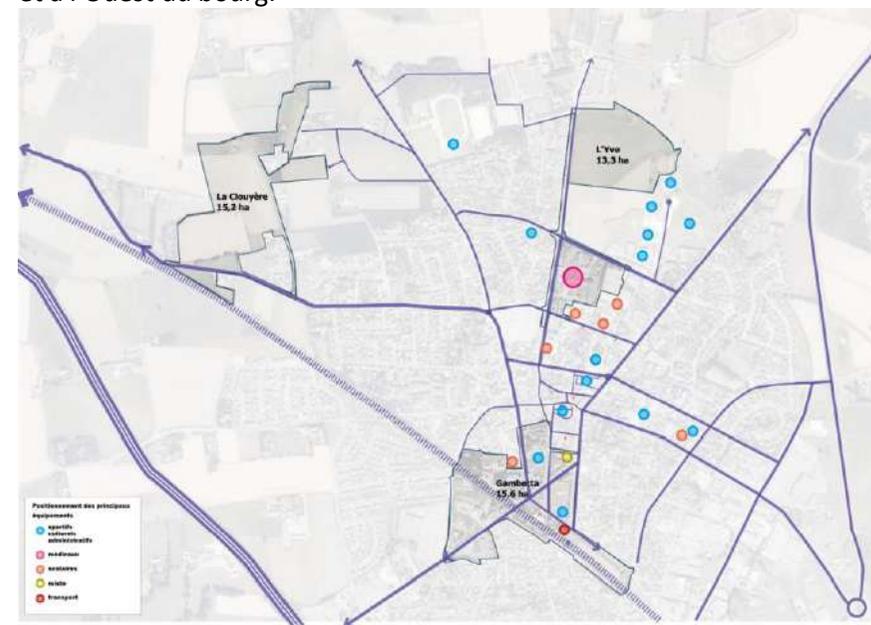
En termes d'élèves, la programmation de l'opération permettra un apport de population d'une soixantaine d'enfants par an. L'offre en logements collectifs devrait favoriser la rotation dans le parc ancien et le réinvestissement par de jeunes ménages qui viendront également compléter l'apport de population d'élèves.



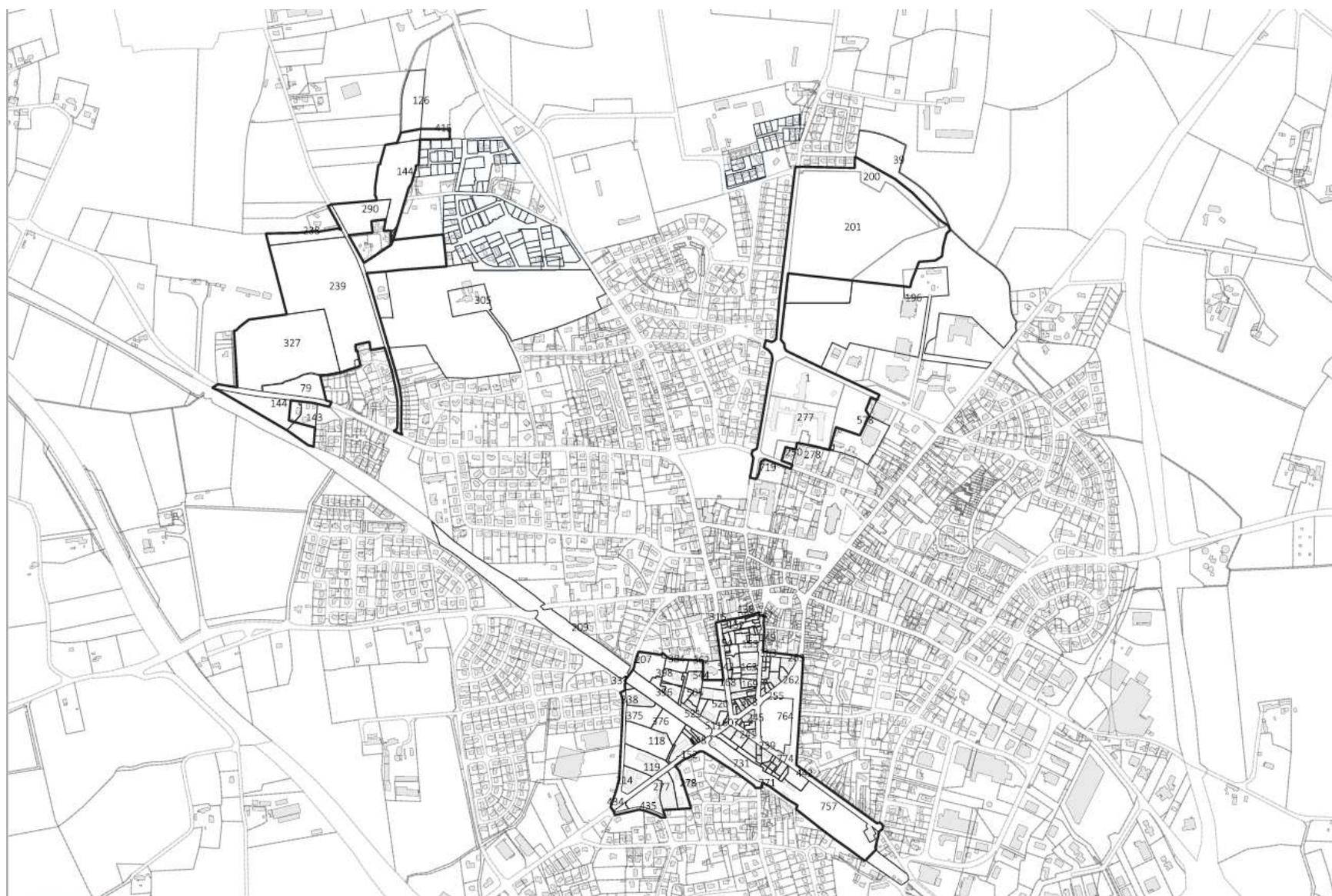
B. LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

La localisation du projet par rapport au territoire

Outre la partie centre-bourg, le projet porte sur 2 secteurs situés au Nord et à l'Ouest du bourg.



Voir la page suivante pour la délimitation précise du projet



JANZE ZAC MULTISITE
PERIMETRE MAI 2021
ech : 1/7500 ème





**L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU
TERRITOIRE CONCERNE**

III. L'ÉTAT INITIAL DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Le présent chapitre expose un état des lieux de l'agriculture du territoire perturbé composé de 11 communes. **Les données sont mises en perspective d'un territoire plus large correspondant à celui d'Ille et Vilaine.**

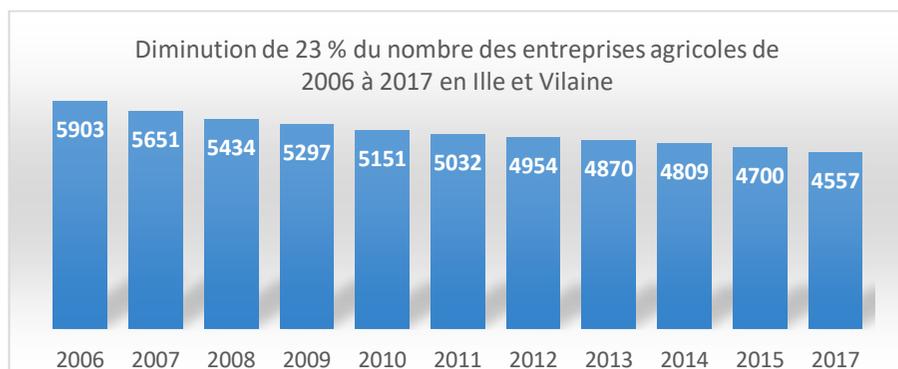
A. UN NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES EN DIMINUTION

Entre 2006 et 2017, le nombre d'entreprises agricoles a diminué de 21% sur le territoire d'étude, passant de 348 exploitations enregistrées à la MSA en 2006 à 276 en 2017.



Source : données MSA

Sur le même pas de temps, à l'échelle du département, le nombre d'exploitations a diminué de 23 % soit un peu plus rapidement passant de 5 903 en 2006 à 4 557 en 2017.



Source : données MSA

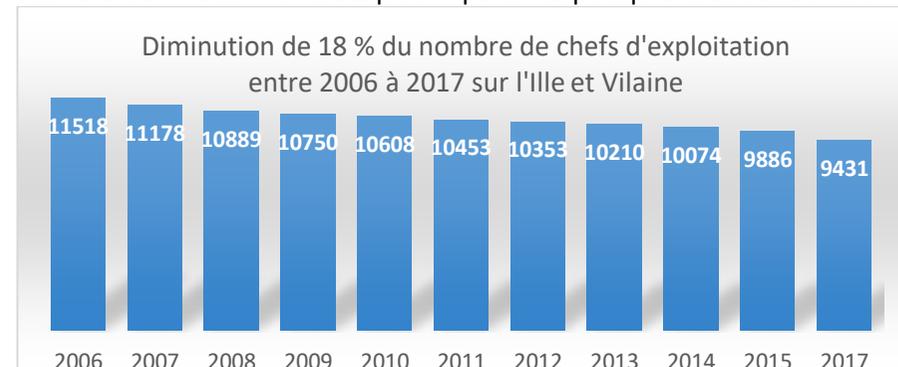
B. UN NOMBRE DE CHEFS D'EXPLOITATION ÉGALEMENT EN DIMINUTION

Le nombre de chefs d'exploitation a également diminué sur la même période de 14 %.



Source : données MSA

Dans le même temps, la diminution du nombre de chefs d'exploitation à l'échelle de l'Ille et Vilaine est plus importante puisqu'elle se situe à 18 %.



Source : données MSA

L'agriculture du territoire d'étude connaît un recul plus important que sur le territoire de référence, puisqu'il a perdu plus d'exploitations et plus de chefs d'exploitation, passant de 60 en 2006 à 47 en 2017, soit une diminution de 21%.

En 2017, avec 450 chefs d'exploitations et 244 salariés relevant de l'agriculture et des productions animales, chasse et services annexes, le

secteur agricole des 11 communes constitutives du territoire perturbés représente 694 emplois directs représente les exploitations du territoire perturbé (11 communes) génèrent 694 emplois directs.

Dans le même temps, ce sont 9432 chefs d'exploitations et 3581 salariés relevant de l'agriculture et des productions animales, chasse et services annexes qui travaillent à l'échelle du département.

Le territoire perturbé représente donc 5.3 % de la somme totale des chefs d'exploitation et salariés des domaines des cultures et productions animales, chasse et services annexes liés.

L'âge moyen des exploitants du périmètre perturbé est de 49.9 ans. Il est légèrement plus élevé que celui des exploitants du département (49 ans).

La répartition par classes d'âges est quasiment identique pour les deux territoires (territoire perturbé et territoire de référence), moins de 20% des exploitants ont moins de 40 ans et plus de 55% ont plus de 50 ans.

A noter qu'entre 2013 et 2017, il y a eu 967 installations dont 676 installations de personnes bénéficiant de la dotation Jeunes agriculteurs. Le territoire perturbé a accueilli 7% de ces installations, preuve d'un territoire qui est dynamique.

IV. LA DESCRIPTION DE LA PRODUCTION PRIMAIRE

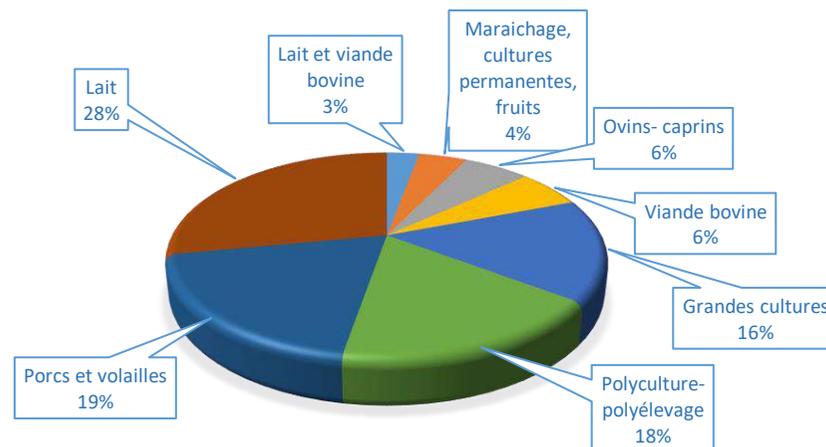
A. UNE PRODUCTION MAJORITAIREMENT ORIENTEE VERS LE BOVIN

Le territoire est très marqué par la production bovine puisque celle-ci représente plus d'un tiers des exploitations (37%) est spécialisée en production bovine. Mais cette spécialisation reste moins marquée que le solde du département où elle avoisine les 48%.

Porcs et volailles arrivent en seconde position avec 19 %. Les grandes cultures font leur apparition dans le trio des productions principales avec 16 %.

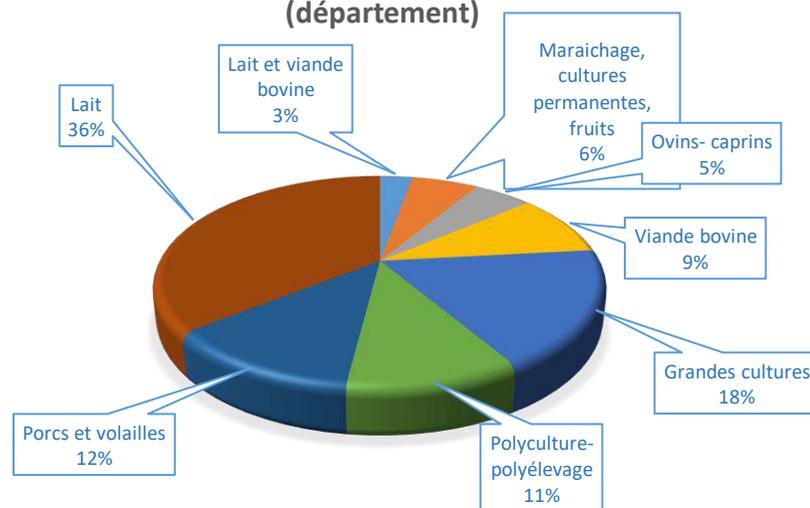
La production laitière réalisée sur les 11 communes était de 71 millions de litres de lait (contre 1.647 milliard sur le département).

Répartition des exploitations par OTEX (11 communes)



Source : données Agreste – RA 2020 – chiffres provisoires

Répartition des exploitations par OTEX (département)

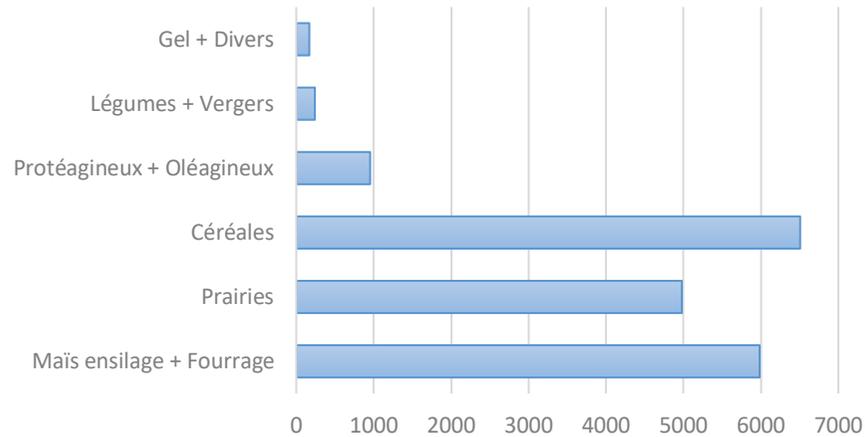


Source : données Agreste – RA 2020 – chiffres provisoires

B. UN TERRITOIRE QUI CONTRIBUE A LA PRODUCTION DE BIENS ALIMENTAIRES

A partir de l'assolement type des 11 communes, les 18.4 ha peuvent être affectés aux prairies et cultures fourragères et céréales. Au regard des effectifs animaux présents sur la zone, les productions de lait et de volailles paraissent les plus importantes. Ainsi, les surfaces fourragères sont affectées aux productions bovines et les céréales à la production de porcs et volailles.

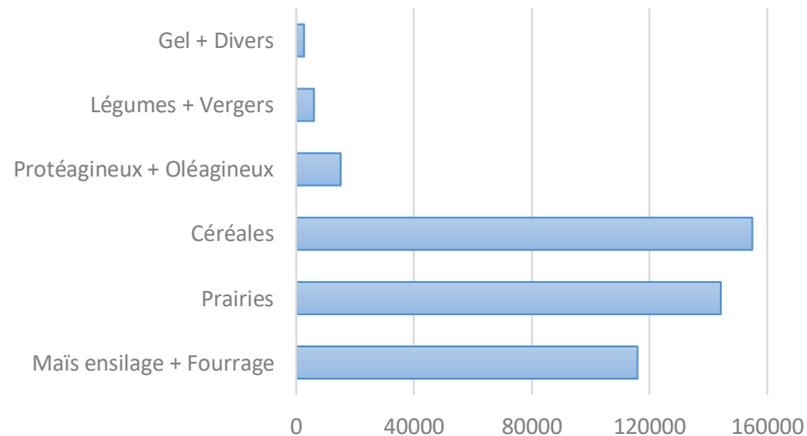
Assolement 11 communes 2019



Source : données RPG 2019

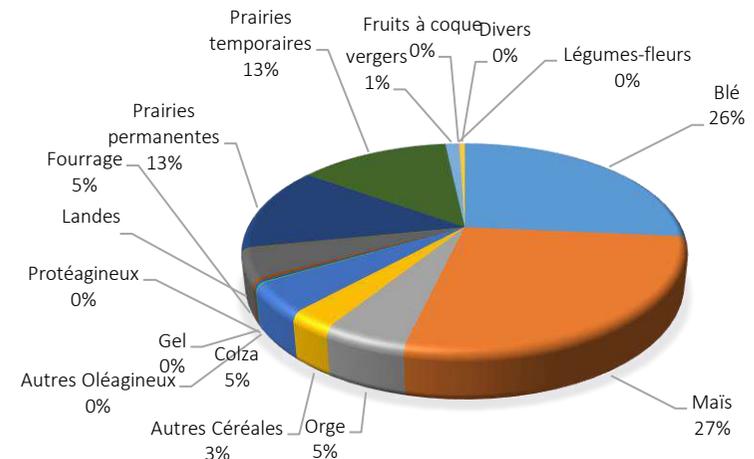
Source : données Agreste – RA 2020 – chiffres provisoires

Assolement Ille et Vilaine 2019



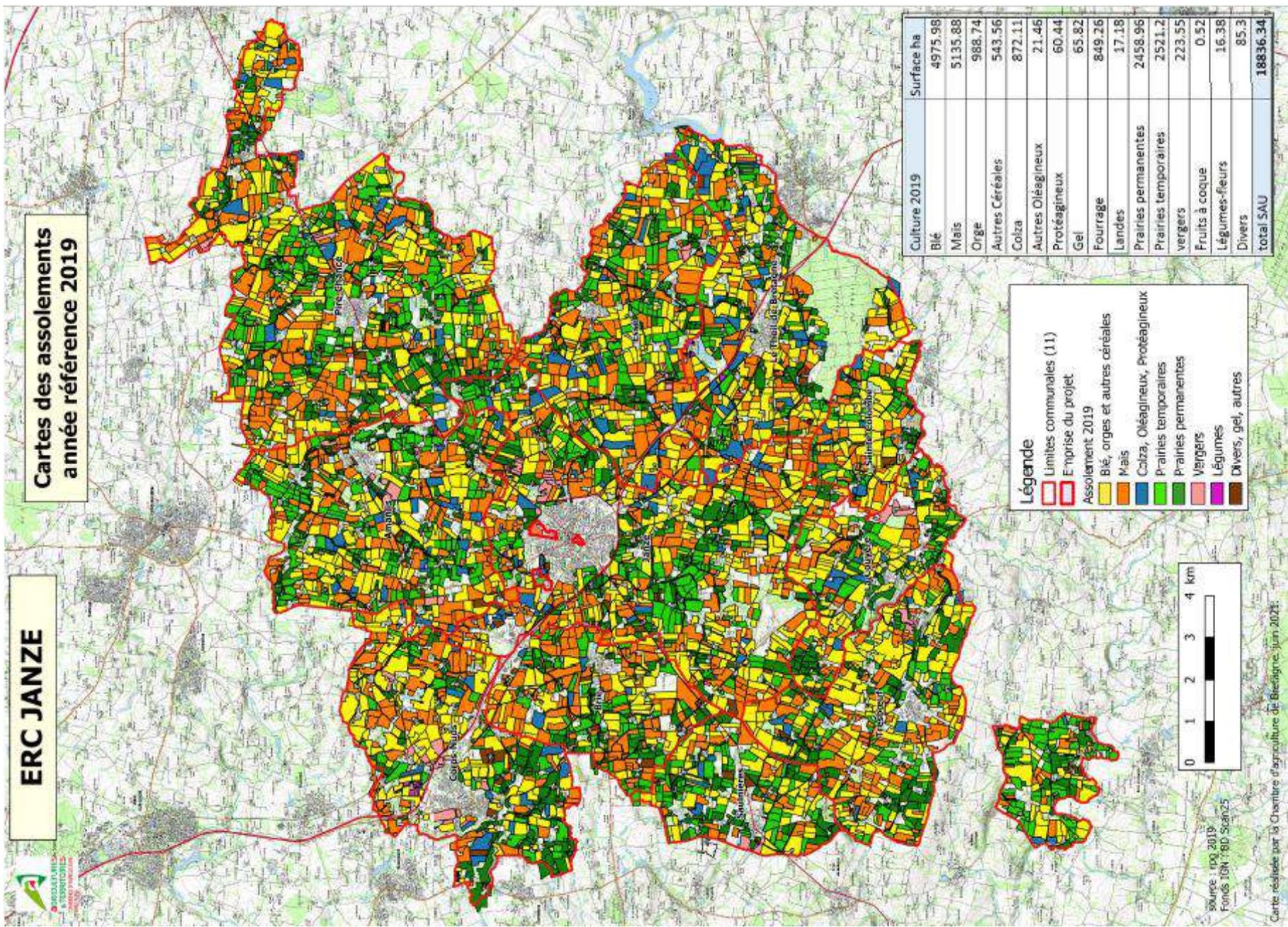
Source : données RPG 2019

Assolement type des 11 communes



Source : RPG 2019

A partir des données disponibles (cheptel, surfaces en bâtiment, animaux commercialisés...) il peut mettre en évidence les 3 principales productions du secteur, ici le lait, la viande bovine et la volaille. En complément, l'assolement obtenu à partir du RPG permet de répartir les 18,4 ha entre ces 3 principales productions.



V. LA PREMIERE TRANSFORMATION ET LA COMMERCIALISATION PAR LES EXPLOITANTS

A. LES ENTREPRISES AGROALIMENTAIRES IMPLANTEES SUR LE PERIMETRE PERTURBE

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 1 151 établissements agroalimentaires. En 2018, Ces entreprises génèrent 18.76 milliards d'euros de CA (soit 54 % du CA manufacturier régional) dont 2.3 milliards d'euros à l'exportation et emploient 61 568 salariés (soit 38 % de l'emploi manufacturier régional).

La Bretagne est la première région agroalimentaire française en matière d'emplois. Plus d'un emploi sur sept dans les IAA françaises est localisé en Bretagne.

Un breton sur dix travaille dans l'agriculture, la sylviculture et la pêche ou dans l'agroalimentaire, contre un français sur vingt seulement.

Avec 38 % de l'emploi manufacturier, l'industrie agroalimentaire, premier secteur d'activité industriel en Bretagne, constitue un pilier économique.

Ses 61 568 emplois salariés en 2018 sont répartis équitablement sur l'ensemble du territoire régional.

La valeur ajoutée dégagée par les 1 151 entreprises régionales place la région en première position française pour les industries des viandes, des poissons, la transformation laitière et l'alimentation animale, et en seconde position pour les industries des fruits et légumes. Les secteurs de la boulangerie et pâtisserie industrielles ou des plats préparés sont également bien présents. Cette grande diversité constitue un atout pour

la Bretagne. La proximité des industries avec la production agricole facilite les approvisionnements, la transformation et la distribution².



Source : Bretagne Développement Innovation

Sur les 11 communes du territoire perturbé, les IAA recensées sont :

- CCPA (Janzé) : Groupe français spécialisé en nutrition et santé animales. Développe et commercialise une large gamme de produits et services destinés aux fabricants d'aliments et distributeurs du monde de l'élevage
- Soréal-Ilou (Janzé) : Production et négoce de sauces alimentaires et condiments
- Michel Maman Service (Janzé) : cidrerie
- Saviel France (Janzé) : Découpe, transformation, stockage, achat et vente en gros de toutes viandes
- Coopérative des fermiers de Janzé (Janzé).

B. LA VENTE DIRECTE DES PRODUITS AGRICOLES

A l'échelle du périmètre perturbé on ne peut qu'estimer le nombre d'exploitation vendant tout ou partie de leur production en circuits courts.

² Source : Ministère de l'agriculture et de l'alimentation

Ainsi, la Chambre d'agriculture évalue pour l'année 2020 a recensé à 43 le nombre d'exploitations travaillant en circuits courts sur les 11 communes.

C. LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE RETENU

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

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

Afin de définir le périmètre le plus pertinent et au vu des multiples connexions agricoles existantes entre les communes de ce bassin très rural, il a été décidé de prendre en compte Janzé et l'ensemble des communes limitrophes avec lesquels existent des interactions agricoles proches, l'ensemble composant bassin agricole homogène.

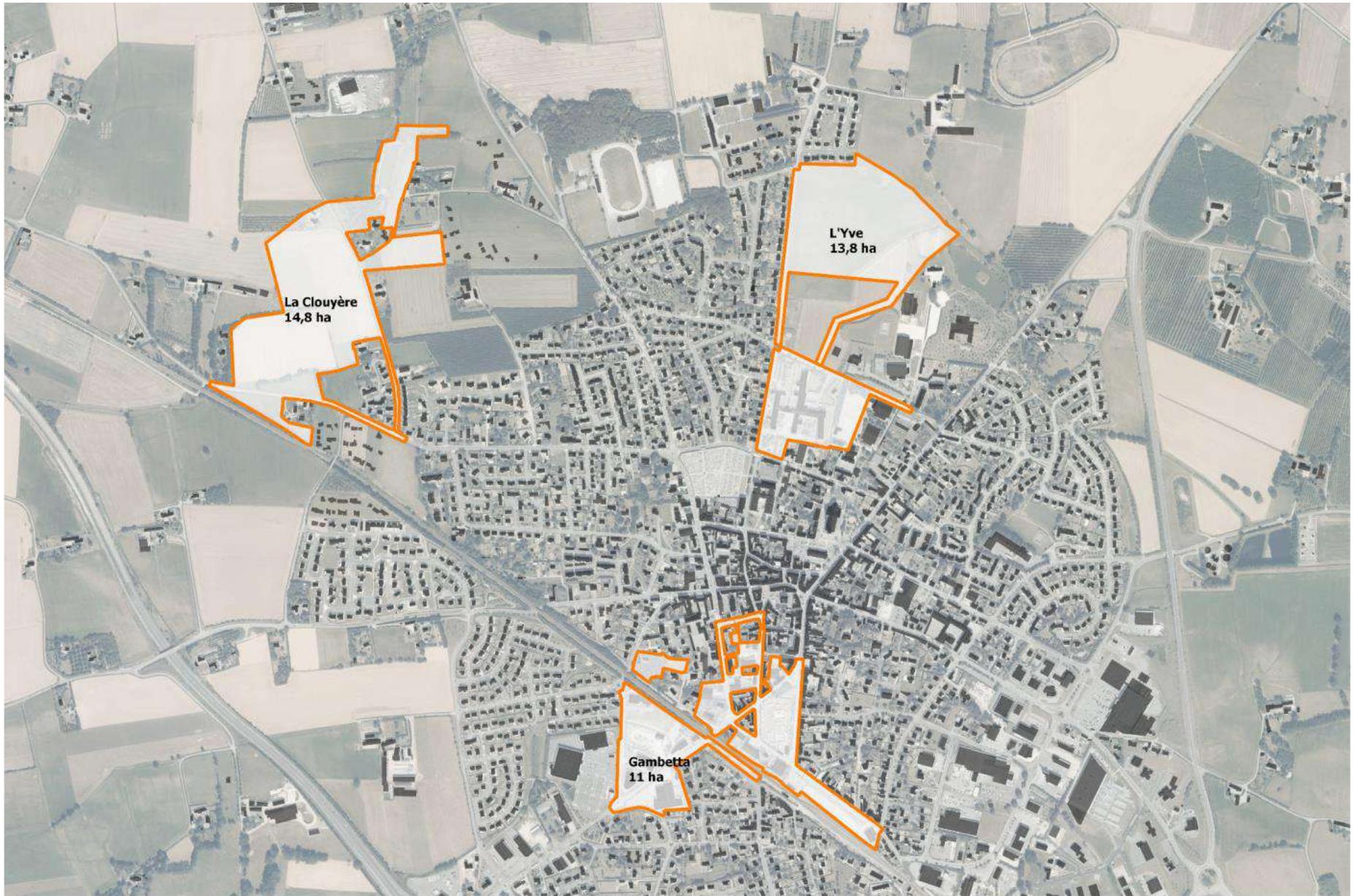
La concertation agricole a permis de valider auprès des acteurs agricoles cette proposition.

Il est à noter que les terrains appartiennent à la ville de Janzé ; dans l'attente des opérations d'aménagement, l'usage agricole de ces terres est concédé à des exploitations agricoles de la commune par le biais de conventions d'occupations précaires.



LES MESURES ENVISAGEES ET RETENUES POUR EVITER ET REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS





JANZE ZAC MULTISITE
PERIMETRE SEPT 2021
ech : 1/7500 ème



PREAMBULE

La mise en place d'une urbanisation engendre obligatoirement des incidences positives et négatives sur l'environnement et le milieu humain qu'il convient d'appréhender.

Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures compensatoires afin de les éviter, les réduire ou les compenser.

VI. LES MESURES RETENUES POUR EVITER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

C'est avec une ambition de définition d'une stratégie de territoire, que la ville de Janzé a initié la révision de son document d'urbanisme il y a déjà quelques années. Cette réflexion s'est matérialisée par l'approbation du document en janvier 2014.

Le projet politique du territoire s'est alors orienté vers une densification de l'habitat et une réflexion sur le renouvellement urbain afin de permettre d'accueillir toutes les populations et limiter la consommation d'espaces agricoles.

Après une phase transitoire qui s'achève avec la clôture des dernières opérations d'aménagement initiées en amont de cette réflexion, la stratégie arrêtée par la ville entre aujourd'hui dans sa phase de mise en œuvre opérationnelle.

Pour cela et compte tenu de la complexité des opérations de renouvellement urbain, la ville a souhaité analyser l'opportunité de créer une Zone d'Aménagement Multisites (ZAC) notamment pour :

- s'assurer de la pertinence de la programmation,
- maîtriser le rythme et la livraison des logements,
- s'assurer de la maîtrise du foncier,
- mettre en œuvre une péréquation à l'échelle de l'opération pour permettre l'émergence d'opérations de renouvellement urbain, complexe et dont le coût n'est pas en adéquation avec le marché local de l'habitat.

Les périmètres sur lesquels a été engagée la réflexion pour la création de la ZAC multisites relèvent de l'action foncière de la ville de Janzé, initiée au milieu des années 90.

A cette époque, la ville a saisi des opportunités en préemptant ou négociant certains fonciers en vue de se constituer des réserves foncières destinées à l'implantation d'équipements publics ou de développement de l'habitat.

Le périmètre opérationnel retenu s'est appuyé sur les expertises écologiques menées dans le cadre des études préalables en excluant de l'urbanisation les secteurs les plus sensibles.

VII. LES MESURES POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PROJET

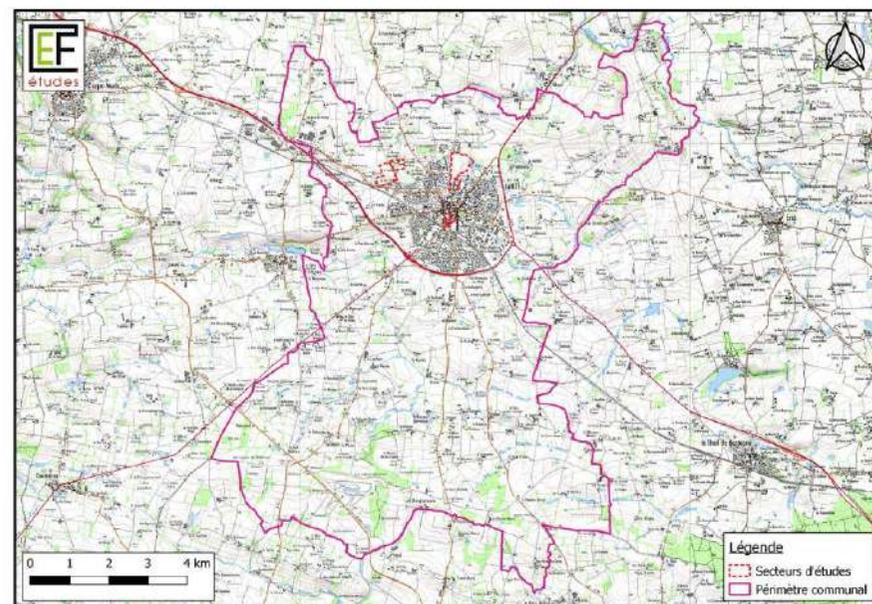


Figure 9 : Localisation des secteurs d'étude de la ZAC au niveau de la commune de Janzé (Source - EF études)

Les études préalables ont été engagées sur chacune des 3 sites et ont débuté en septembre 2018.

Au démarrage de ces études, les périmètres de réflexion délimités par le maître d'ouvrage, la commune. Les études de diagnostic se sont attachées à identifier les enjeux sur ces secteurs et ont notamment fait ressortir plusieurs éléments qui ont amené ses périmètres à évoluer.



Figure 14 : Localisation et surfaces des secteurs d'étude (Source - Univers)

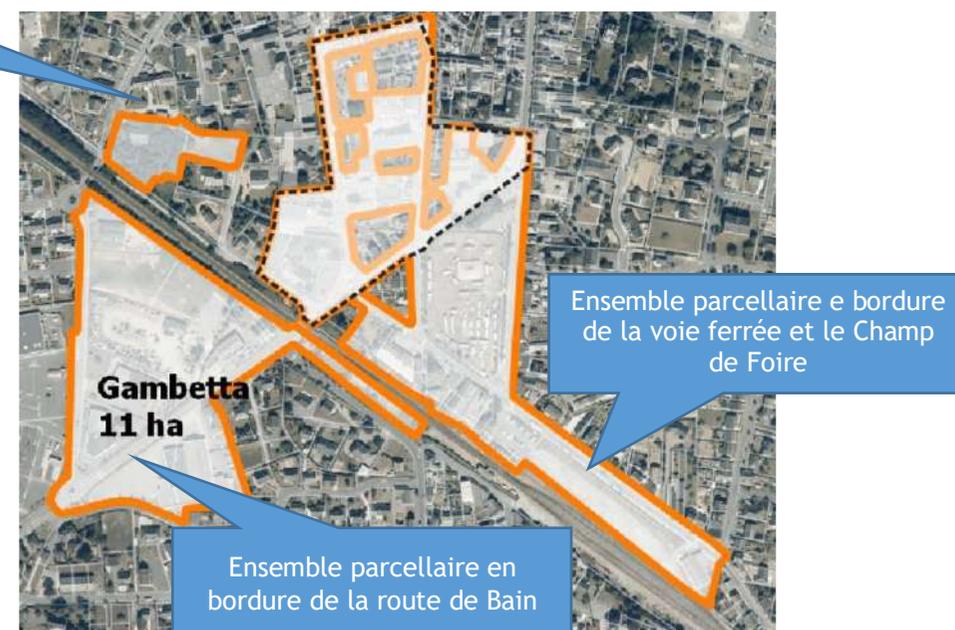
A. LE SECTEUR DE GAMBETTA

Le site de la Briquetterie, acquisition récente de la collectivité dont la vocation finale n'est pas déterminée mais qui vient cependant s'inscrire en complémentarité d'un secteur dense en équipements et qui nécessite d'y être relié. Afin que ce site puisse être intégré à la réflexion globale, il a été ajouté au périmètre.

Un ensemble parcellaire en bordure de la route de Bain qui constitue une des entrées de ville, peu qualifiée aujourd'hui de la commune. Composé de sites délaissés, de secteurs d'activités peu denses et pour certaines peu valorisées

et parfois peu attractives, le secteur dit de « la rue de Bain » a été également intégré au périmètre car il semble porteur d'un large potentiel de mutation en renouvellement urbain, proche de la gare et de nombreux équipements et qui permettrait de requalifier l'entrée de ville de la commune.

Un ensemble parcellaire en bordure des voies ferrées ainsi que le Champ de Foire, en tant qu'espace à fort potentiel d'évolution d'une part pour développer un poumon vert renouvelé en cœur de ville et renouveler du foncier à proximité de la Gare.



Les objectifs de ce nouveau périmètre sont donc :

- La requalification de l'entrée de ville,
- La revalorisation d'emprises en limite de la voie ferrée et à proximité de la gare,
- La création d'un nouveau lien au travers de la voie ferrée,

- Le développement d'un quartier mixte comprenant de l'habitat, du commerce et des activités économiques, le volet économique s'inscrit notamment dans le prolongement de la relocalisation d'activités de services en cœur de ville engagé avec la structure de la Canopée,

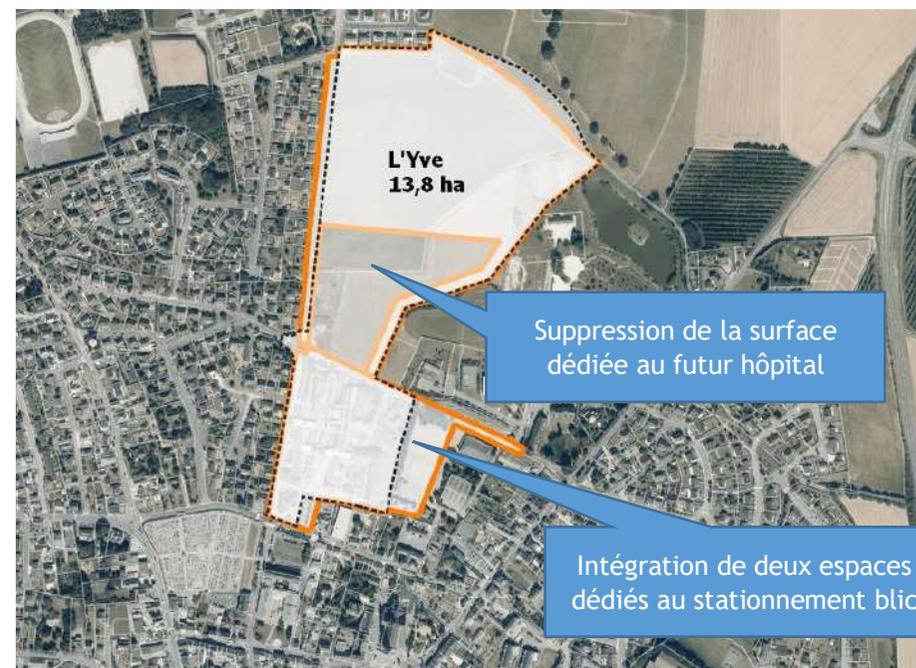
- Le rééquilibrage de la part de renouvellement urbain au sein de la totalité des périmètres de la ZAC pour inscrire le projet dans une dynamique de réduction de la consommation des terres agricoles. L'extension du secteur de Gambetta ne conduit pas à réduire le périmètre de la Clouyère ou de l'Yve mais il contribue cependant à valoriser ce gisement foncier en renouvellement qui mènera peut-être à reconsidérer à long terme les besoins d'extension.

B. LE PERIMETRE DE L'YVE

Ce périmètre a également évolué en se réduisant de la surface dédiée au projet du futur hôpital et en intégrant deux espaces actuellement dédiés au stationnement public au Sud et au Sud-est du périmètre.

Ces évolutions se justifient d'une part pour l'hôpital par des calendriers incompatibles entre ZAC et Projet d'Hôpital. Les travaux de l'hôpital devant débuter en 2024, il n'était pas possible de garantir la viabilisation du site dans le calendrier de la ZAC. Le projet d'Hôpital a donc été sorti du périmètre de ZAC, il y est néanmoins relié par la demande de la prise en compte du projet dans le cahier des charges de la procédure de concours pour les études de maîtrise d'œuvre du nouvel hôpital. D'autre part, les espaces de stationnement publics ont été intégrés car ils sont propriétés de la collectivité, ils offrent des possibilités de renouvellement et étaient limitrophes du périmètre précédent.

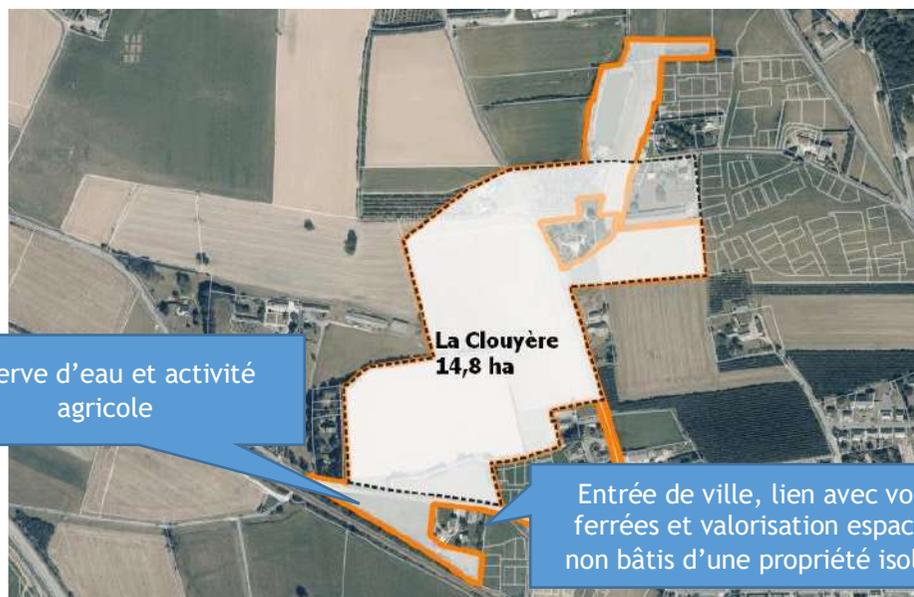
Le périmètre du projet de nouvel hôpital a été extrait du périmètre de création de ZAC dans la mesure où l'aménageur était dans l'incapacité de mettre à disposition de l'hôpital un terrain viabilisé dans une temporalité compatible avec le planning opérationnel du projet d'hôpital, à savoir une ouverture prévue pour le 1 Janvier 2026.



C. LE PERIMETRE DE LA CLOUYERE

Ce périmètre a évolué afin d'y intégrer :

- au Nord des parcelles occupées par une réserve d'eau et de l'activité agricole .Leur ajout dans le périmètre permettra d'assurer une continuité écologique depuis le plan d'eau jusqu'au Nord du lotissement de la Lande au Brun,
- Au sud, les parcelles situées au sud de la RD 411 afin de permettre un traitement cohérent de l'entrée de ville, faire le lien avec les rives de la voie ferrée et valoriser des espaces non bâtis d'une propriété isolée.



D. EN CONCLUSION

Le projet de ZAC s'inscrit pleinement dans l'effort de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

En effet, il s'inscrit dans les près de 20 hectares d'extensions urbaines programmées au PLU de la commune et dont l'échéance théorique est 2027 et n'aurait permis s'il avait s'agit d'une opération classique d'extension que de produire 500 logements (sur la base d'une densité minimale de 25 logements /ha) et qui se serait écoulé en 7 ans environ.

Le projet de la ville de Janzé est largement plus ambitieux dans la mesure où le projet a été imaginé pour couvrir et répondre à quinze années de production de logements. L'ensemble des 3 sites doit permettre à la commune d'offrir une programmation urbaine étalée dans le temps (jusqu'à 2040) pour permettre l'édification de près de 1100 logements et de 5000m² de bâtiments d'activités (hors hôpital), dans une emprise similaire en favorisant :

- l'intégration d'une importante emprise en renouvellement urbain (près de 15,6 ha) pour trouver un meilleur équilibre entre densification et extension,
- en favorisant la densité notamment en atteignant une densité moyenne de 35 logements/ha.

Le projet permet de répondre ainsi à la trajectoire démographique qui a été arrêtée par les différents documents cadre (SCOT, PLH et PLU) tout en limitant la consommation d'espaces agricoles qui aurait été, pour une programmation équivalente de l'ordre de 30 ha sur la même période (20 ha entre 2019 et 2029 avec une densité de 30 logements/ha et 10 ha entre 2029 et 2039 avec une densité de 40 logements/ha) et sans doute quelques opérations en renouvellement urbain.

Au regard de ces points, la ville de Janzé considère que son projet est particulièrement exemplaire en terme de limitation de l'artificialisation des sols.



**L'ETUDE DES EFFETS POSITIFS
ET NEGATIFS DU PROJET SUR
L'ECONOMIE AGRICOLE DU
TERRITOIRE**

L'ETUDE DES EFFETS POSITIFS

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

A. PAS D'EFFET POSITIF DIRECT

Le projet vise à créer un nouveau projet urbain en extension et à artificialiser 18.42 hectares jusqu'ici mis en valeur par l'agriculture.

Il n'y a donc pas d'effets positifs directs pour l'économie agricole locale.

B. DE POSSIBLES RETOMBES POSITIVES INDIRECTES

L'arrivée nouveaux habitants et notamment de cadres soucieux de leur cadre de vie et pouvant faire le choix de relocaliser leur consommation alimentaire, peut être une opportunité pour les exploitations engagées ou souhaitant s'engager dans la transformation et la vente directe de leur production. Cette croissance de population peut également permettre de valoriser les filières longues de proximité.

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

A. L'EVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'EMPLOI AGRICOLE



Les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes totalisent 142 290 emplois directs répartis entre la production agricole (37 %), les industries en amont et en aval de la production (53 %) ainsi que les services directs à la production agricole et agroalimentaire et les organismes divers au service de l'activité agricole (10%)³.

Ces 142 290 emplois représentent 10 % de l'emploi total breton.

L'emploi de 23 690 exploitations agricoles bretonnes a été examiné : 1 exploitation agricole en Bretagne génère près de 6 emplois directs⁴

Emplois générés pas 1 exploitation agricole

En production agricole _____	2,2
Dans les services et organismes divers _____	0,6
Dans les industries en amont et en aval _____	3,2
Total des emplois _____	6

Pour 100 emplois en production agricoles, 168 emplois sont générés dans les autres maillons de la filière.

La superficie moyenne d'une exploitation bretonne est de 62 ha (source : RGA 2020).

L'exploitation moyenne bretonne de 62 ha employant 6 personnes, la disparition de 18.42 ha de terres agricoles peut être schématiquement traduite par la disparition de :

$(6 \text{ emplois} / 62 \text{ ha}) \times 18,4 \text{ ha} = 1,78 \text{ emploi}$ dans la filière, à productivité et valeur ajoutée constante.

³ Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2030 – Chambres d'agriculture de Bretagne

⁴ Idem

B. L'ÉVALUATION FINANCIÈRE GLOBALE DES IMPACTS DU PROJET

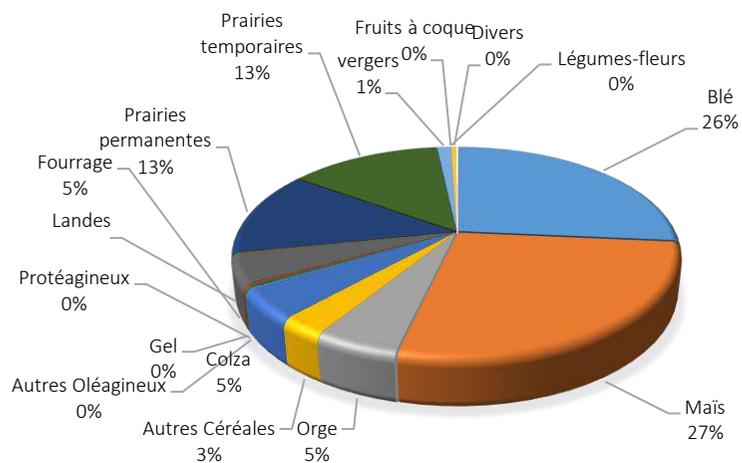
L'évaluation financière globale des impacts générés par la disparition de 18,4 ha se fonde sur le calcul du Produit Brut Standard (PBS) qui a comme base la définition d'un assolement type.

Cet assolement type, déterminé à partir de l'assolement moyen des 4 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.

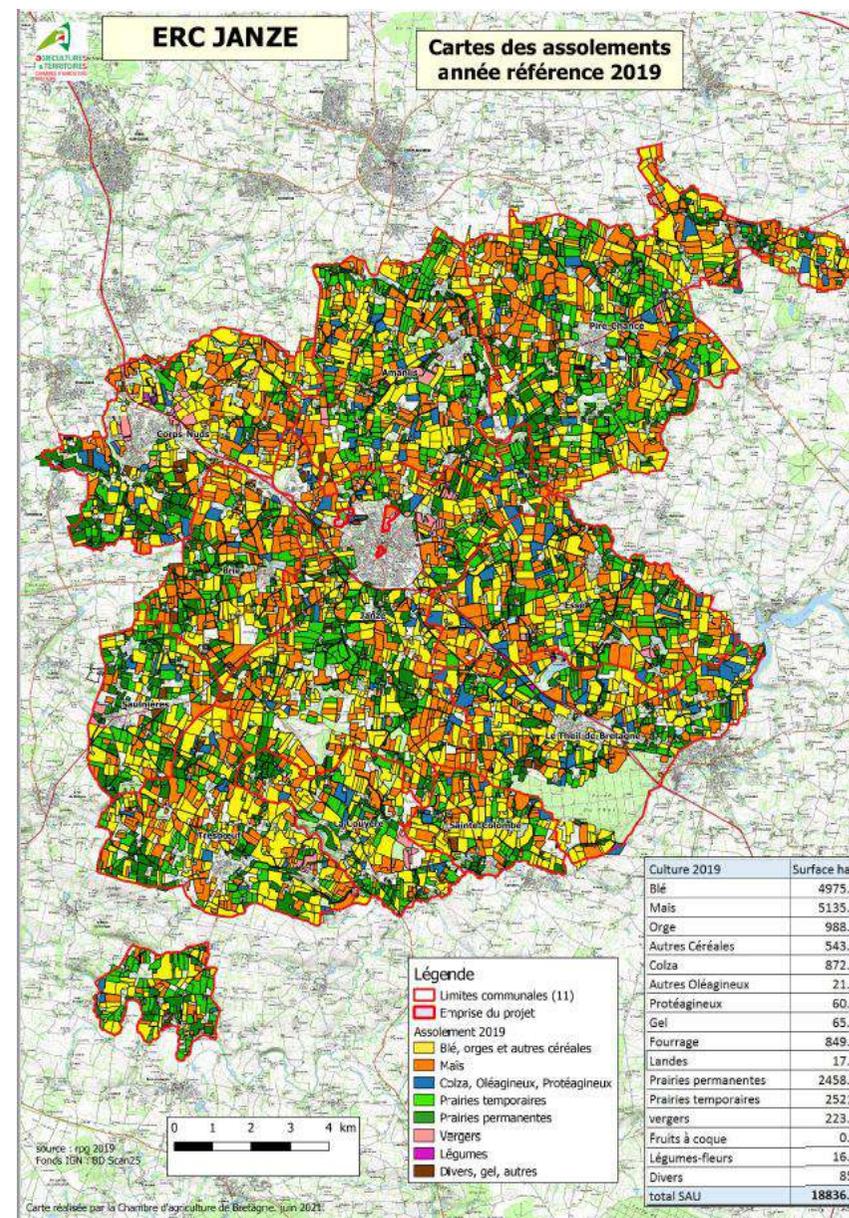
Dans le cas présent, il s'agit bien de regarder ce que pourraient produire les 18,4 ha en proportion de l'économie générale de l'agriculture du territoire.

L'assolement type est déterminé à partir du parcellaire et de l'assolement PAC 2018/19 des 11 communes, soit sur une surface totale PAC de 18 836 ha.

Assolement type des 11 communes



Source : RPG 2019



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne d'après RPG 2019

1/ Evaluation 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.

Issu 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 productions⁵.

Ce 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).

Le PBS des 11 communes est de 51.5 M€ pour 18 836 ha, soit un PBS/ha de 2 734.9 € / ha.

L'impact direct annuel de la perte de 18,4 hectares est estimé à :
 $18,42 \text{ ha} \times 2\,734,9 \text{ €} = \mathbf{50\,385 \text{ €}}$

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 agroalimentaire est celui de l'agriculture multiplié par un coefficient de 1,5369.

Par conséquent, pour les 18.42 ha concernés, l'impact annuel indirect est de :
 $\mathbf{50\,385 \text{ €} \times 1,5369 = 77\,435 \text{ €}}$

Total de l'impact direct et indirect annuel:

Total pour 18,42 ha

$\mathbf{50\,385 \text{ €} + 77\,435 \text{ €} = 127\,820 \text{ €}}$

Total de l'impact direct et indirect annuel:

2/ La durée et les investissements prévisibles pour résorber la perte économique

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 des productions 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.

Par conséquent, la perte de valeur ajoutée agricole liée à la disparition des 18.42 ha sera de :

$\mathbf{127\,820 \text{ €} \times 10 \text{ ans} = 1\,278\,202 \text{ €}}$

⁵ Source : Ministère de l'agriculture, service de la statistique et de la prospective

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.

A partir des données du RICA (Agreste), pour 1 € investi, l'activité agricole génère 8.7 € de valeur ajoutée en moyenne sur les années 2015 – 20196.

Il en résulte donc que le montant théorique à investir sur le territoire perturbé sera de :

$$1\,278\,202\text{ €} / 8.7 = 146\,919\text{ €}$$

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

C. LES EFFETS CUMULES DU PROJET AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

La Roche aux Fées communauté prévoit très prochainement l'extension de la zone d'activités du Bois de Teillay pour une superficie d'environ 33 ha.

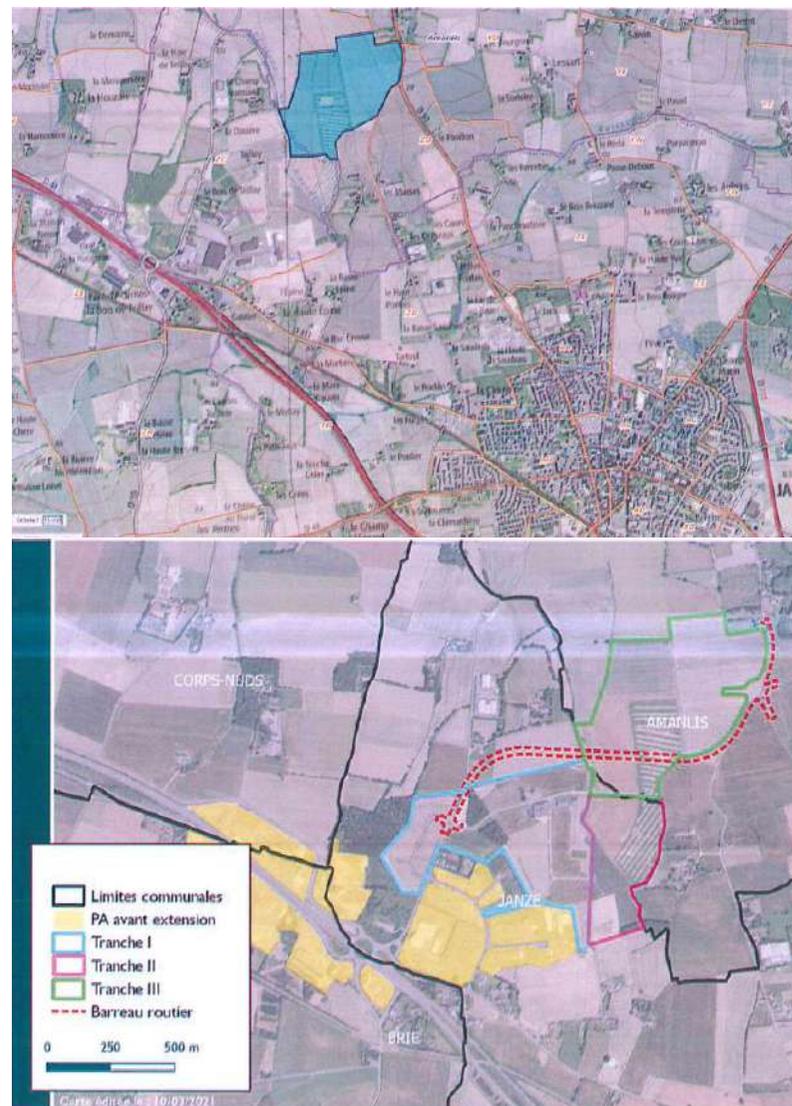
Le Parc d'activité du Bois de Teillay est à cheval sur les communes de Janzé, Brie et Amanlis. Les tranches 1 et 2 sont déjà réalisées.

Une troisième tranche devrait porter sur 33 ha située au nord de Janzé) et au sud-ouest d'Amanlis devrait bientôt être réalisée (enquête publique close depuis).

La superficie porte sur 33 ha et portera l'ensemble du parc à 76.5 ha.

Le maître d'ouvrage est Roche aux Fées communauté. L'enquête publique s'est déroulée du 13 décembre 2021 au 14 janvier 2022.

Les parcelles appartiennent à Roche aux Fées communauté depuis plus d'une dizaine d'années (une réserve foncière avait été réalisée suite à une déclaration d'utilité publique) et sont mises à disposition à titre précaire à des exploitants.



Source : permis d'aménager de l'extension de la ZA

⁶ Voir tableau en annexe



**MESURES DE COMPENSATION
EVALUATION DE LEUR COUT
MODALITES DE MISE EN
ŒUVRE
MESURES DE COMPENSATION**

X. UNE REFLEXION ET DES MESURES IDENTIFIEES DE FAÇON PARTICIPATIVE :

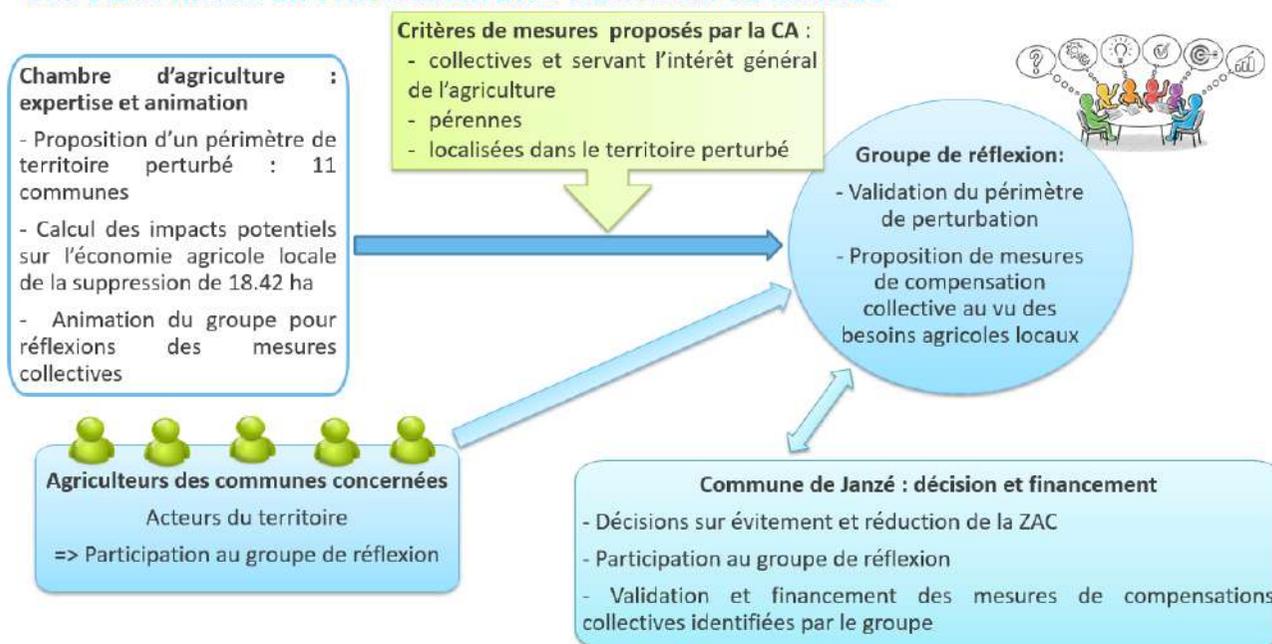
A. LA METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE POUR IDENTIFIER LES MESURES DE COMPENSATION

a/ Constitution d'un groupe de réflexion

Afin d'identifier des mesures de compensation collectives locales et pérennes, un groupe de travail spécifique, appelé Comité de pilotage élargi, a été constitué. Outre les élus du Comité de pilotage, étaient invités à partager les réflexions, l'ensemble des agriculteurs de la commune de Janzé et pour les autres communes du périmètre perturbé des agriculteurs identifiés comme engagés dans les réseaux locaux (CUMA, syndicats, élus Chambre d'agriculture, associations...).

Volonté de mener l'étude en concertation avec les acteurs du territoire

Une étude menée en concertation avec les acteurs du territoire



74 personnes ont été invitées à 2 séances de travail. A l'issue de ces rencontres plusieurs projets ont été identifiés.

b/ Les temps d'échange

La première réunion, organisée le 28 juin 2021 a réuni 17 de personne.

Après un temps d'appropriation du projet porté par la collectivité et du nouveau dispositif ERC appliqué à l'agriculture, les participants ont échangés sur les enjeux agricoles du territoire.

Les agriculteurs présents ont exprimé les opinions suivantes:

- le montant de 146 K€ n'est pas choquant : certaines exploitations et de façon plus globale le collectif agricole subissent depuis longtemps la pression et l'extension de l'urbanisation;

- quels liens avec l'opération d'extension de la ZA communautaire du Bois de Teillay (Amanlis et Janzé) ?

- enjeu à essayer de se projeter sur l'agriculture locale dans 10 ans pour identifier les « bonnes mesures, c'est-à-dire : le nombre d'agriculteurs sur le territoire, les systèmes qui seront en place et la baisse des phytos/ rotation des cultures.

La seconde réunion s'est tenue le 23 août e 2021 avec comme objectifs de :

- Prioriser les actions agricoles collectives
- Décrire les actions retenues pour faciliter la décision de la commune
- Identifier des référents locaux pour garantir la bonne utilisation de ce fond localement

B. LES MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE IDENTIFIEES

Deux actions prioritaires ont été dégagées:

- Produire du chanvre industriel pour différents marchés : bâtiment et travaux publics (ex : isolation, bio-plastic...), textile.

Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	Potentiel important. Aujourd'hui en France, le chanvre est cultivé par près de 1 500 agriculteurs sur 17 000 hectares. Les six chanvrières hexagonales, privées ou coopératives, transforment et commercialisent 100 000 tonnes de fibre.
Zone d'influence du projet	Aire d'étude
Potentiel de création de valeur ajoutée	<ul style="list-style-type: none"> - Transformer la matière première en isolant (fibres) et en textiles - Béton de chanvre (partie intérieure rigide de la tige)
Génération potentiel d'emplois	Filière
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	<ul style="list-style-type: none"> - Culture sans pesticide ni irrigation donc moins d'utilisation de produits phytosanitaires - Allongement des rotations (très bonne intégration dans les systèmes de rotation = tête de rotation) - En phase avec la diminution de l'élevage
Facilité de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté d'agriculteurs, filière existe en France - Usine de transformation près de Luçon (Pays de la Loire) - Association Interchanvre à Paris (1 400 producteurs...)
Conditions de réussite	Expérimenter avec des contrats d'approvisionnement
Niveau de fédération des agriculteurs	Bon

Coût estimé du projet	75 000 € hors matériel et hors animation de filière à suivre€
Synergie possible avec d'autres financeurs	Coopératives, industriels...
% du fonds de compensation à mobiliser	51 %

- Organiser les chantiers de déchetage du bois bocage (hors bûches) et identifier les débouchés locaux (paillage, bois-énergie, bois raméal fragmenté...).

Nombre d'agriculteurs potentiellement concernés	Potentiel important.
Zone d'influence du projet	Aire d'étude
Potentiel de création de valeur ajoutée	Transformer des déchets aujourd'hui brûlés en ressources Valoriser localement des ressources renouvelables locales
Génération potentiel d'emplois	Filière
Autres intérêts pour le territoire (environnemental, sociétal...)	Climat, énergie, biodiversité, eau, paysage
Facilité de mise en œuvre	Lien avec une entreprise
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> - Trouver un équilibre économique entre coûts/bénéfices - Partenariat avec les collectivités locales à la fois pour les investissements, fonctionnement, marchés (marchés publics bois-énergie de Janzé, paillage...)

	- Utilisation du bois déchiqueté par des agriculteurs (BRF, bois-énergie, réseau de chaleur hameau...)
Niveau de fédération des agriculteurs	Non renseigné
Coût estimé du projet	Investir dans du matériel pour mobiliser le bois (broyeuse...)
Synergie possible avec d'autres financeurs	Fond bois-énergie, Plan Climat Air Energie, CUMA...
% du fonds de compensation à mobiliser	

D'autres actions ont été citées pour éventuelles suites :

- Réaliser des retenues d'eau collinaires,
- Réaliser une campagne de communication positive sur les métiers de l'agriculture,
- construire une unité de méthanisation communale en lien avec les paysans.

C. LA PROPOSITION DE SUSPENDRE LA DETERMINATION DES MESURES DE COMPENATION COLLECTIVE

Dans la mesure où l'extension du parc d'activité de Teillay va également générer une étude de compensation collective agricole dans un avenir proche, la ville de Janzé souhaite pour le moment sursoir aux réflexions et étudier la possibilité avec Roche aux Fées communauté de lier les deux fonds de compensation.

Cette suspension vise les objectifs suivants :

- d'une part mutualiser les réflexions des acteurs agricoles, puisque le territoire perturbé sera quasiment similaire. D'ailleurs les acteurs agricoles l'ont fait remarquer lors de la première réunion.
- et d'autre part vérifier que les montants des compensations collectives puissent être utilisés de façon plus efficiente, selon un calendrier de libération des fonds qui sera globalement étudié.

En effet, la commercialisation de la ZAC multisites se déroulera sur une quinzaine d'années. La Ville de Janzé libèrera ainsi au fur et à mesure des revenus, les fonds nécessaires aux compensations collectives agricoles selon un planning prévisionnel transmis en annexe.

De plus la réalisation des mesures de compensation s'étalera dans le temps (ex : la création d'une filière peut prendre plusieurs années. Il faut également estimer le temps nécessaire à l'animation de la filière les premières années d'existence de celle-ci une fois).

Le maître d'ouvrage estime plus opportun de :

- s'engager à financer à hauteur de 145 000 € les mesures de compensation qui auront été définitivement retenues,
- soumettre en concertation avec la Communauté de communes de la Roche aux Fées aux acteurs agricoles un calendrier commun de financement,
- soumettre pour avis à M. Le Préfet l'identification des mesures collectives associées à la ZAC multisites de Janzé en même temps et en articulation avec l'étude d'évitement, réduction, compensation collectives agricoles liées à l'extension de la zone d'activités communautaire.

TERRALTO

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES



NOS COMPÉTENCES À VOTRE SERVICE

Elif GÖREN

Chargée de missions aménagement et urbanisme – Service Territoires
Elif.gorenicaud@bretagne.chambagri.fr

Cyril GUERILLOT

Cartographe, Chargé d'études – Service Territoires
cyril.guerillot@bretagne.chambagri.fr

Nathalie LE DREZEN

Chargée de missions - Service économie et emploi
nathalie.ledrezen@bretagne.chambagri.fr

Isabelle ROUSSEAU

Chargée d'animation territoriale antenne de Vitré
isabelle.rousseau@bretagne.chambagri.fr

CHAMBRES D'AGRICULTURE DE BRETAGNE
RUE MAURICE LE LANNOU
35042 RENNES CEDEX