



## OCDL – LOCOSA

**Z.A.C du Grand Launay**  
*Commune nouvelle de Châteaugiron*  
*Ossé et Saint-Aubin-du-Pavail (35)*

### **Etude préalable et mesures de compensation collective agricole** **Commune de Châteaugiron (35)**

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### **Etude de la compensation agricole collective**

**JUIN 2020 + MISE A JOUR MAI 2022**

Code. affaire : 18-0145

BL / PP



Ce document a été réalisé par :

Bertrand LESAGE, Chargé d'étude

Pauline PORTANGUEN, Chargées d'études

Thomas LECAPITAINE, Cartographe

Suite à l'avis du Préfet d'Ille-et-Vilaine reçu le 10 décembre 2020 (voir ci-après), une réponse a été apportée. Il convient de se reporter au §. 7. *LES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE, L'EVALUATION DE LEUR COÛT ET LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE.*



Direction Départementale  
des Territoires  
et de la Mer

Rennes, le 23 NOV. 2020

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants du code rural et de la pêche maritime, vous m'avez transmis pour avis l'étude agricole préalable à l'aménagement de la ZAC du Grand Launay à CHATEAUGIRON, ayant pour objet la réalisation progressive sur une dizaine d'années, de 982 logements sur 38 hectares actuellement utilisés pour l'agriculture. Cette étude préalable conclut à des impacts significatifs sur l'économie agricole du territoire, et propose en conséquence des mesures de compensation collective.

Dans cette étude, vous proposez diverses mesures de compensation pour consolider l'économie agricole du territoire et compenser la perte de potentiel agricole à hauteur 203 163 €. Le monde agricole local est associé aux réflexions liées aux mesures de compensation collective, ce qui vous permet de proposer notamment la mise en place d'un « point de vente collectif de producteurs ».

Après consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) le 9 septembre 2020, j'émet un avis favorable à votre proposition sous réserve de limiter à 50 % l'enveloppe financière pour le projet de « point de vente collectif de producteurs » et de rechercher d'autres projets, situés dans le périmètre d'étude et présentant un intérêt collectif.

Cet avis ainsi que l'étude préalable seront publiés sur le site internet de la Préfecture.

Je vous remercie de m'informer de la mise en œuvre de ces mesures et du suivi de leur réalisation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée *et tout mon respect.*

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général



Ludovic GUILLAUME

Monsieur Yves RENAULT  
Maire de Chateaugiron  
Le château  
35410 Chateaugiron

DDTM 35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex  
TÉL 0821 80 30 35 numéro unique des services de l'ÉTAT  
www.ille-et-vilaine.gouv.fr

Figure 1 : Avis du préfet d'Ille-et-Vilaine, 10 décembre 2020

## Sommaire

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>CADRE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>L'ACTIVITE AGRICOLE</b> .....	<b>12</b>
3.1	DONNEES AGRICULTURE DANS LE PAYS DE RENNES.....	12
3.1.1	<i>Les chiffres clés</i> .....	12
3.1.2	<i>Évolution des terres agricoles</i> .....	13
3.1.3	<i>L'entraide entre les exploitations agricoles</i> .....	14
3.1.4	<i>Les actifs agricoles du Pays de Rennes</i> .....	14
3.1.5	<i>Le maraîchage à proximité de la ville centre</i> .....	14
3.1.6	<i>Qualité des produits : agriculture biologique et nouveaux marchés</i> .....	14
3.1.7	<i>Les activités en lien avec l'agriculture sur le Pays de Rennes</i> .....	15
3.2	L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE CHATEAUGIRON COMMUNAUTE .....	17
3.2.1	<i>Les productions (d'après Agreste - RA 2010)</i> .....	17
3.3	DONNEES COMMUNALES .....	19
3.4	L'AGRICULTURE SUR LA ZONE D'ETUDE.....	20
3.4.1	<i>Exploitation de M. Marcel GRUEL</i> .....	22
3.4.2	<i>Exploitation de M. ELOUALI</i> .....	23
<b>4</b>	<b>MESURES POUR EVITER ET REDUIRE LES INCONVENIENTS DU PROJET</b> .....	<b>24</b>
4.1	MESURE D'EVITEMENT POUR LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE .....	24
4.2	LES INITIATIVES DE LA COMMUNE ENVERS L'AGRICULTURE.....	27
4.3	MESURE DE REDUCTION .....	28
4.3.1	<i>Reduction de la zone du projet</i> .....	28
4.3.2	<i>Repondre aux objectifs de densification</i> .....	31
<b>5</b>	<b>EFFETS CUMULES DES PROJETS CONNUS</b> .....	<b>31</b>
5.1	PROJETS D'AMENAGEMENTS CONSIDERES .....	31
5.2	ANALYSE DES EFFETS CUMULES.....	32
<b>6</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE</b> .....	<b>33</b>
6.1	LES IMPACTS LIES A LA PERTE DE TERRE.....	33
6.2	L'EVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'EMPLOI AGRICOLE .....	33
6.3	L'EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS DU PROJET .....	34
6.3.1	<i>METHODOLOGIE</i> .....	34
6.3.2	<i>LE CALCUL ECONOMIQUE EFFECTUE SUR LA ZONE D'ETUDE</i> .....	34
<b>7</b>	<b>LES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE, L'EVALUATION DE LEUR COÛT ET LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>37</b>
7.1	RAPPEL DES MESURES PROPOSEES DANS LE DOSSIER INITIAL DE JUIN 2020 .....	37
7.1.1	<i>La description du projet</i> .....	38
7.1.2	<i>Rappel des mesures fléchées dans le dossier de juin 2020</i> .....	42
7.2	EVOLUTION DES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES AUJOURD'HUI (MAI 2022).....	43
7.2.1	<i>L'évolution de l'association entre 2018 et aujourd'hui</i> .....	43
7.2.2	<i>Charte des producteurs d'Ose Alentours</i> .....	46
7.2.3	<i>Le choix des mesures envisagées</i> .....	47
7.2.4	<i>Conclusion</i> .....	48
7.3	CALENDRIER PREVISIONNEL DE VERSEMENT.....	50

## 1 INTRODUCTION

La ville de Châteaugiron, située dans le département de l'Ille-et-Vilaine, a approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019, la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat au sud du centre-ville, dans la prolongation de sa zone agglomérée. Le périmètre de l'opération d'urbanisation s'étend sur un ensemble de terrains couvrant une superficie de **40,76 hectares**.

La Ville de Châteaugiron a désigné la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE) en qualité d'aménageur de la ZAC, par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2019. La concession de la ZAC entre la ville de Châteaugiron et la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE), signée le 24 octobre 2019, s'établit sur une durée de 15 ans.

Pour mener à bien son projet, en étroite collaboration avec la Ville, la société OCDL-LOCOSA s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire composée comme suit :

- ✓ AIRES PAYSAGISTE (Paysagiste),
- ✓ ARCHIPOLE (Architecte),
- ✓ OUEST AM' (Bureau d'étude environnemental).

La société OCDL LOCOSA, en qualité d'aménageur, a fait réaliser cette étude en application de la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014

Signalons que le plan de masse du projet est joint en annexe du dossier.

Il convient de souligner que le projet répond aux enjeux et objectifs politiques traduits dans la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015 lançant la procédure de création de ZAC sur le Grand-Launay, à savoir :

- ✓ Répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, qui prévoit que toute urbanisation nouvelle devra tendre vers une densité de 30 logements/ha ;
- ✓ Aménager une continuité urbaine entre les secteurs de Veneffles, du centre-ville et du centre Univer, situés aux contours de l'opération ;
- ✓ Assurer le développement résidentiel de Châteaugiron en proposant une diversité de formes urbaines et une mixité sociale au sein de l'opération ;
- ✓ Aménager des espaces de circulation adaptés à toutes les formes de mobilités : transports en commun, voiries automobiles, voies cyclables et piétonnes ;
- ✓ Assurer une bonne intégration paysagère du site par la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement existant ;
- ✓ Promouvoir un quartier performant dans le domaine de l'énergie.

Le projet de la ZAC est à vocation principale d'habitat et prévoit également la réalisation d'un équipement public d'intérêt général sur le site de la ferme du Grand Launay. Le programme de l'opération a pour but de répondre à une demande importante de logements sur Châteaugiron et de favoriser la mixité de la population en proposant des formes d'habitats diversifiées, dans le respect du PLH actuellement en vigueur.

Le projet (au stade du dossier de réalisation approuvé en date du 21/03/2022) présente 933 logements, soit une densité de 28,5 logements à l'hectare et répartis comme suit :

- ✓ Environ 238 logements aidés dont 135 logements locatifs sociaux (PLUS) et 103 en accession aidée ;
- ✓ Environ 695 produits libres dont 185 logements collectifs et 510 lots libres de constructeurs.

S'agissant des voiries et des liaisons, précisons que quatre accès depuis les routes départementales permettront de desservir la ZAC (à valider par le Conseil départemental 35).

L'aménagement, au stade du dossier de réalisation, est prévu en 8 tranches opérationnelles environ, sur une durée estimée à 12 ans. Le cadencement de la production serait alors d'environ 80 logements/an en moyenne.

**La présente étude agricole préalable est réalisée conformément au Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112- 1-3 du code rural et de la pêche maritime.**

Soulignons que la mise en œuvre de la Z.A.C du Grand Launay impacte deux exploitations agricoles et, en l'état actuel du projet, la surface de terres agricoles impactée est de 38,34 ha (pâturage, élevage, production de céréales).

## 2 CADRE REGLEMENTAIRE

**Depuis le 1er novembre 2016 s'applique le nouveau régime de compensation agricole prévu par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014.**

Les modalités d'application de la notion de **compensation agricole** introduite par la loi d'avenir du 13 octobre 2014 (article L 112-1-3 du code rural) sont fixées par le décret N° 2016-1190 du 31 août 2016.

Le décret est applicable aux projets dont l'étude d'impact a été transmise à l'autorité environnementale à compter du 1er novembre 2016.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés font l'objet d'une étude préalable si par leur nature, leur dimension et leur localisation, ils sont susceptibles d'avoir des conséquences importantes sur l'**économie agricole** locale.

### La procédure à suivre

L'étude est réalisée par le maître d'ouvrage et adressée au préfet. Le préfet saisit alors la CDPENAF qui rend un avis motivé portant sur l'existence d'effets négatifs notables sur l'économie agricole, la nécessité des **mesures compensatoires**, les mesures proposées par le maître d'ouvrage. La CDPENAF doit rendre son avis au Préfet sous un délai de 2 mois.

Le préfet notifie son avis au maître d'ouvrage et à la collectivité décisionnaire du projet, dans un délai de 4 mois à compter de la réception du dossier.

Les mesures compensatoires, distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires agricoles individuelles prévoient une compensation économique et collective. Ainsi, elles peuvent prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc.

### Pour être concernés, les projets doivent répondre à trois conditions cumulatives :

1. Ils doivent être soumis à une étude d'impact systématique dans les conditions prévues à l'article R122-2 du code de l'environnement, transmise à l'autorité compétente à compter du 1er décembre 2016.
2. L'emprise définitive doit être située en tout ou partie, sur des terres en activité agricole. La justification de cette activité peut remonter sur 5 ans pour les communes sans document d'urbanisme et pour les communes qui ont un document d'urbanisme sur 5 ans en zone A et N et sur 3 ans en zone AU.
3. La surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 5 hectares.

### Que doit faire le maître d'ouvrage ?

Si le projet est soumis au décret, le maître d'ouvrage a en charge la réalisation d'une étude préalable sur l'économie agricole du territoire avec l'obligation de mettre en œuvre les mesures qu'il aura, au préalable, proposées. Cette étude peut être jointe à l'étude d'impact environnementale (EIE) du projet et entrer dans l'échéancier de celle-ci.

Le maître d'ouvrage proposera des modalités de réparation en appliquant la séquence : éviter, réduire et compenser. Si des compensations collectives sont envisagées, il devra par la suite, informer le préfet de la mise en œuvre de ces mesures.



## La CDPENAF

Avec ou sans compensations collectives, l'étude préalable devra faire l'objet d'un passage en Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) pour un avis motivé à rendre au Préfet.

L'avis de la CDPENAF porte sur :

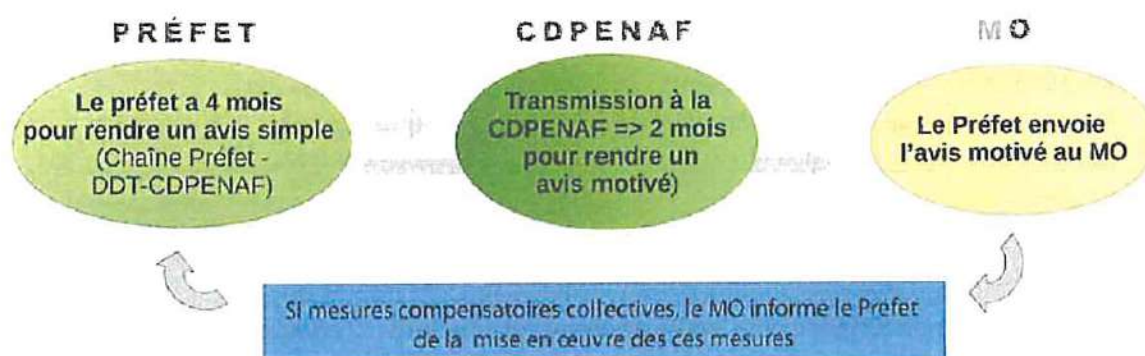
- L'existence d'effets négatifs sur l'économie agricole,
- La nécessité de mesures de compensation collective,
- La pertinence et la proportionnalité des mesures proposées.

La commission a deux mois pour répondre, suite à la saisine du Préfet. Elle peut aussi proposer des compléments ou des adaptations aux mesures proposées et émettre des recommandations de mises en œuvre.

Si des mesures compensatoires sont proposées dans l'étude, le Préfet devra publier l'avis CDPENAF ainsi que l'étude préalable sur son site internet.

## La procédure

### Le maître d'ouvrage (MO) envoie l'étude préalable au Préfet



(Source DDT du Rhône)

Dans le cadre de la présente étude agricole liée au projet de la ZAC du Grand Launay, il est important de rappeler les éléments suivants :

- Une première version de l'étude a été déposée en préfecture en juillet 2020 ;
- Une présentation aux membres de la CDPENAF a été faite le 09 septembre 2020 ;
- L'avis de la Préfecture (« avis favorable avec réserves ») a été rendu le 23 novembre 2020 (cf. [Figure 1](#));
- Une réponse a été apportée au Préfet où a été joint la mise à jour du rapport (*objet du présent rapport*) au printemps 2022.

## Quel est le contenu de l'étude préalable ?

Art. 28 de la loi d'avenir pour l'agriculture et Art. L. 112-1-3 et 0.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime

### 1. Un descriptif du projet

Présentation de la zone d'étude justifiée (territoire concerné). Si le projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions, descriptif et justification sur l'ensemble du projet.

### 2. Une analyse de l'état initial

Un état exhaustif de la situation agricole du territoire concerné :

- a) Production agricole primaire,
- b) Première transformation et commercialisation par les exploitants agricoles,
- c) Éléments justifiant le périmètre d'étude retenu.

Éléments à intégrer :

- a) Prise en compte des projets de territoires et agricoles existants (PENAB : Protection des espaces naturels et agricoles périurbains ; CdR : Comités des Régions, Coop, point de vente, etc.)
- b) Occupation et qualité du sol ; caractéristiques et structuration des statuts des exploitations en place,
- c) Installations ou équipements existants - irrigations, remembrements, silos,...
- d) Fonctionnement de la ou des filières,
- e) Secteurs à sensibilité particulière (ex: semences, cultures sous contrats, ...).

### 3. Les effets du projet

Une analyse de l'impact sur les exploitations et sur l'activité agricole globale du secteur : Effets positifs et/ou négatifs sur l'économie agricole du territoire concerné y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus :

- a) Impact sur l'emploi,
- b) Évaluation financière globale des impacts

Éléments à intégrer :

- a) Prise en compte de l'impact agricole dans une zone d'étude suffisante
- b) Caractérisation des surfaces impactées : qualité, types de productions, équipements,
- c) Impacts sur la structure et le fonctionnement des exploitations (article 123.24 du code rural) : effets de coupure, productions de délaissés, rotation des cultures, temps de parcours...,
- d) Impact sur les filières (équilibre économique global, emploi, amortissement des investissements).

### 4. Les mesures de compensation collective au titre de l'agriculture

Les mesures de compensation collective viseront à consolider l'économie agricole du territoire concerné :

- a) Coûts,
- b) Modalités de mise en œuvre si impacts résiduels.

Éléments à intégrer :

- a) Réflexion globalement et en concertation, au choix des modes de réparations individuelles et/ou collectives les plus efficaces, pour reconstituer au mieux le potentiel agricole du territoire.

## 5. Les différentes formes de compensation collective

Les mesures de compensation doivent répondre aux dommages économiques collectifs consécutifs au retrait de surfaces agricoles sur le territoire national.

L'objectif est de proposer et soutenir des projets bénéficiant à la filière ou aux filières impactées. Il est entendu que les compensations collectives viennent en supplément des indemnités individuelles.

Différentes formes de compensation collective sont possibles :

- a) **Compensation foncière collective = reconstitution du potentiel de production**
  - Réhabilitation de friches, échanges parcellaires, chemins agricoles, aménagement foncier, etc.
- b) **Financement de projets collectifs = mise en place d'un projet ou d'une politique locale de développement**
  - Installation d'équipements agricoles structurants, circuits courts, appui technique, juridique, études répondant à un besoin exprimé, etc.
- c) **Si aucune compensation en nature n'est envisageable ou voire insuffisante = Création ou participation à un fond de compensation**
  - Versement à un fond de compensation créé localement (porté par une collectivité, une chambre d'agriculture, une association...), avec un suivi partenarial de l'emploi qui en est fait (transparence, juste financement). Ce fond est défini par une charte ou une convention.

**Rappel : les indemnités agricoles individuelles ne sont pas des mesures de compensation collective. L'indemnisation individuelle due à l'exploitant est encadrée par le code de l'expropriation.**

- Actuellement, lorsqu'un aménagement consomme des terres, l'aménageur verse à l'exploitant : une indemnité qui permet de compenser la perte de revenu subie,
- Eventuellement, des indemnités accessoires liées aux préjudices définitifs qui découlent de la perte de foncier (droit PAC, investissements non rétablis, allongements de parcours,).

Le maître d'ouvrage informe le préfet de la mise en œuvre des mesures de compensation selon une périodicité adaptée à leur nature.

## 3 L'ACTIVITE AGRICOLE

---

### 3.1 DONNEES AGRICULTURE DANS LE PAYS DE RENNES

---

*Source : L'agriculture dans le pays de Rennes AUDIAR Janvier 2015*

#### 3.1.1 LES CHIFFRES CLES

---

##### Occupation du territoire

- ✓ 60% de terres agricoles (78 600 ha) : baisse de 310 ha/an (340 m<sup>2</sup> consommés par nouvel habitant)
- ✓ Occupation des parcelles agricoles : 40% de prairies, 24% de céréales et 23% de maïs

##### Les exploitations agricoles

- ✓ 1 780 sièges d'exploitation (- 31% sur 10 ans), surface moyenne = 44 ha
- ✓ Répartition : 810 exploitations laitières, 1100 exploitations bovines ; 199 élevages de porcs
- ✓ 250 ha affectés à la production de légumes (0,3%)
- ✓ 6,5% des surfaces en bio : 125 exploitations d'une surface moyenne de 40 ha
- ✓ 13% des exploitations en circuits courts : surface moyenne de 37,5 ha

##### L'emploi dans les exploitations agricoles

- ✓ 400 actifs agricoles (-33% en 10 ans) dont 15% de salariés
- ✓ Moyenne d'âge = 49 ans

##### L'industrie agroalimentaire

- ✓ 10% des établissements bretons
- ✓ 35 établissements de plus de 20 salariés
- ✓ 5000 emplois au total sur plus de 400 établissements

##### La formation, l'enseignement, la recherche et internet

- ✓ 350 élèves en BTSA
- ✓ 650 étudiants à Agrocampus Ouest
- ✓ 12 unités de recherches (agronomie et environnement)

Dans le détail le dossier « L'agriculture dans le pays de Rennes AUDIAR Janvier 2015 » fournit les informations suivantes.

### 3.1.2 ÉVOLUTION DES TERRES AGRICOLES

---

#### SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU)

##### **Un territoire dominé par les surfaces agricoles, malgré une érosion foncière**

La surface agricole du Pays de Rennes est de 78 598 hectares, soit plus de 60 % du territoire. Au début des années quatre-vingt, cette superficie couvrait un peu plus de 72 % du territoire.

Depuis plus de trente ans, la consommation d'espace engendrée par le dynamisme du territoire a causé une diminution de la surface agricole avoisinant les 16 000 hectares entre 1979 et 2010 (soit 743 ha/an). Sur la dernière décennie la perte de terres agricoles s'est élevée à 3,8 %, perdant de l'ordre de 3 100 hectares (soit 310 ha/an). Cette érosion est moins rapide que la moyenne départementale où la perte de terre à vocation agricole avoisine les 4,1 %.

La part de la SAU du Pays de Rennes à l'échelle du département est stable autour de 17,6 % depuis dix ans alors qu'elle diminuait sur les périodes précédentes des années 80 à 2000.

A l'échelle des aires urbaines nationales, celle de Rennes présente la plus forte proportion de terres agricoles avec près de 64 %. Elle enregistre par ailleurs une perte de SAU et de sièges d'exploitation moins conséquente que les autres territoires à fort dynamisme urbain.

##### **Une pression d'urbanisation forte, mais contenue, liée à l'accueil de nouveaux habitants et d'activités**

Le dynamisme de la capitale bretonne engendre une consommation de foncier pour répondre aux besoins d'accueil de la population et au développement des activités économiques. Le Pays de Rennes compte plus de 50 000 nouveaux habitants depuis les années 2000, soit une augmentation de près de 12,5 % de la population qui atteint 485 328 habitants en 2011.

Pour un hectare consommé, c'est en moyenne 25 nouveaux habitants qui sont accueillis sur le territoire (37 si on exclut les hectares consommés par les activités). Ces proportions peuvent être variables entre les EPCI, avec une densité plus forte sur la métropole.

#### LES MARCHES FONCIERS : PRIX DES TERRES AGRICOLES

##### **Un prix des terres agricoles en hausse de 3 % en 2013**

Hormis sur le littoral nord de la Bretagne, c'est dans le bassin de Rennes que se situent les prix les plus élevés en matière de terres agricoles. Sur le territoire de la Région centrale qui englobe en grande partie le Pays de Rennes, la valeur moyenne de la terre agricole est de 5 050 € / ha (0,505 € / m<sup>2</sup>), elle augmente de 3 % sur une année. Dans le même temps ce prix augmente de 5 % à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, mais avec une valeur moyenne qui reste légèrement inférieure à 4 490 € / ha. Ces prix qui avaient stagné autour des années 2010 repartent à la hausse et l'année 2012 a fait apparaître des points de vigilance sur la maîtrise des prix et des acquisitions pour les collectivités, notamment signalés par l'Observatoire du foncier de l'Audiar.

### 3.1.3 L'ENTRAIDE ENTRE LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

---

Pas moins de 60 coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) sont présentes sur le territoire du Pays de Rennes. Cette forme de société coopérative agricole permet aux agriculteurs de mettre en commun leurs ressources afin d'acquérir du matériel agricole. Les coopératives sur le Pays de Rennes représentent un peu moins du quart des CUMA à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine et sont particulièrement présentes sur les territoires de Rennes Métropole et du Val d'Ille.

### 3.1.4 LES ACTIFS AGRICOLES DU PAYS DE RENNES

---

#### Une baisse du nombre d'actifs agricoles

Le Pays de Rennes a connu au cours des trente dernières années une diminution conséquente du nombre d'actifs agricoles, en relation avec les mutations de l'activité agricole sur le territoire. Passant de plus de 8 800 actifs travaillant sur les exploitations à 3 400 en 2010, c'est plus de 60 % des effectifs en moins sur trente ans. Au cours de la dernière décennie, c'est plus de 1 600 emplois agricoles qui ont disparu sur le territoire (-33 %). La part des actifs agricoles dans l'emploi total du territoire passe de 2,5 % en 2000 à 1,3 % en 2010. L'emploi salarié perd 110 emplois sur la dernière décennie. Sa part dans l'emploi salarié total du Pays de Rennes passe de 0,3 % à 0,2 %. La part de l'emploi agricole représente 14 % de l'emploi total sur le Pays d'Aubigné par exemple ou 7 % sur le Val d'Ille.

### 3.1.5 LE MARAICHAGE A PROXIMITE DE LA VILLE CENTRE

---

La grande majorité des maraîchers du Pays de Rennes sont installés pour plus des trois quarts à proximité de la ville centre. La production maraîchère est spécialisée dans la production de tomates sous serres. A l'échelle du département où l'activité est principalement présente sur la côte et près de la ville centre, le nombre d'exploitations en maraîchage et horticulture a reculé de 20 % sur la dernière décennie. Les exploitations se sont très légèrement agrandies (3 %) pour atteindre une taille moyenne de 7,2 hectares. Le secteur présente un taux d'emploi élevé avec en moyenne 6 actifs par exploitation (en UTA). C'est près de 250 hectares qui sont affectés à la production de légumes sur le Pays de Rennes en 2012 (0,3 % des surfaces). 22 exploitations maraîchères bio sont dénombrées sur le Pays de Rennes, en majorité localisées sur Rennes Métropole et le Val d'Ille.

### 3.1.6 QUALITE DES PRODUITS : AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET NOUVEAUX MARCHES

---

#### Le développement des signes officiels de qualité, plus d'une exploitation sur dix

De nombreuses productions sur le Pays de Rennes en dehors de l'agriculture biologique possèdent également un signe officiel de qualité et d'origine. Ces signes officiels garantissent au consommateur le respect d'un cahier des charges strict, contrôlé par des organismes indépendants. À l'échelle du Pays de Rennes près de 200 exploitations sont engagées avec un signe officiel de qualité, soit 11 % de l'ensemble. Un peu moins des deux tiers concernent l'agriculture biologique, un tiers les Labels Rouges toutes productions confondues. Pour les autres il s'agit notamment des Indications géographiques protégées (IGP) avec le Blé noir pour le Pays de Rennes, mais qui ne concerne que trois exploitations. En 2008, les productions concernaient majoritairement l'aviculture (œufs, poulets, foies gras...) pour plus de la moitié des exploitations et de la viande bovine pour un tiers.

D'autres filières sont en développement sur le Pays de Rennes et concernent sept exploitations dont le lin, le foie gras ou les poules Coucou de Rennes.

### LES CIRCUITS COURTS ET LA DIVERSIFICATION

#### **Plus de 10 % des exploitations engagées dans les circuits courts avec pas loin de 200 dispositifs de vente**

Le PLA (Programme Local de l'Agriculture), au travers notamment de l'axe « Renforcer les liens entre les citoyens et les agriculteurs », souhaite favoriser le développement d'une économie alimentaire locale qui émerge et accompagner les nouveaux modes de consommation et de commercialisation. Parmi ses orientations de « développer les activités agricoles tournées vers la ville », les circuits courts et l'identité locale des produits fait partie des actions à développer. La Loi de Modernisation Agricole de 2010 et le Grenelle de l'environnement encourage le développement des circuits courts. Depuis 2012, 20 % de l'alimentation en restauration collective publique doit être issue de produits locaux et 20 % de produits bio.

Pas moins de 231 exploitations sont engagées dans les circuits courts en 2010 sur le Pays de Rennes, soit 13 % des exploitations. Cette part n'atteint pas les 10 % à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine. Elles emploient chacune en moyenne 2,2 actifs agricoles. Leur surface agricole moyenne est de 37,5 hectares (inférieure à la moyenne de 40,4 en Ille-et-Vilaine). L'âge moyen des agriculteurs en circuits courts est de 47 ans.

### LES EXPLOITATIONS AYANT UNE ACTIVITE DE DIVERSIFICATION

#### **Près de 130 exploitations engagées dans des activités de diversification**

Les activités de diversification tendent à se développer sur le territoire, même si leur part (7,2 %) est inférieure à d'autres territoires bretons. Elles sont plus développées qu'à l'échelle du département d'Ille-et-Vilaine (6,9 %). La SAU moyenne des exploitations qui pratiquent ces activités est de 47 hectares et elles emploient en moyenne 2,3 actifs. La part de leur chiffre d'affaires est marginale pour une sur cinq (inférieure à 10 %), mais elle dépasse les trois quarts pour 40 % de ces exploitations. Ces activités présentent de nombreuses formes, mais un tiers concerne la transformation de produits agricoles (lait ou autres). Les autres types de diversification concernent des offres de services tels le travail à façon agricole, l'hébergement, les activités de loisirs, la restauration... L'ensemble de ces activités très diverses n'ont comme point commun que leur caractère non directement et techniquement agricole, même s'il s'agit le plus souvent d'un prolongement.

### 3.1.7 LES ACTIVITES EN LIEN AVEC L'AGRICULTURE SUR LE PAYS DE RENNES

#### **Près de 10 % des établissements bretons et une stabilité de l'emploi**

Le territoire abrite une forte présence des industries agroalimentaire, près d'un établissement breton sur dix, profitant notamment du carrefour logistique de la métropole rennaise et localisées principalement le long des grands axes de communication.

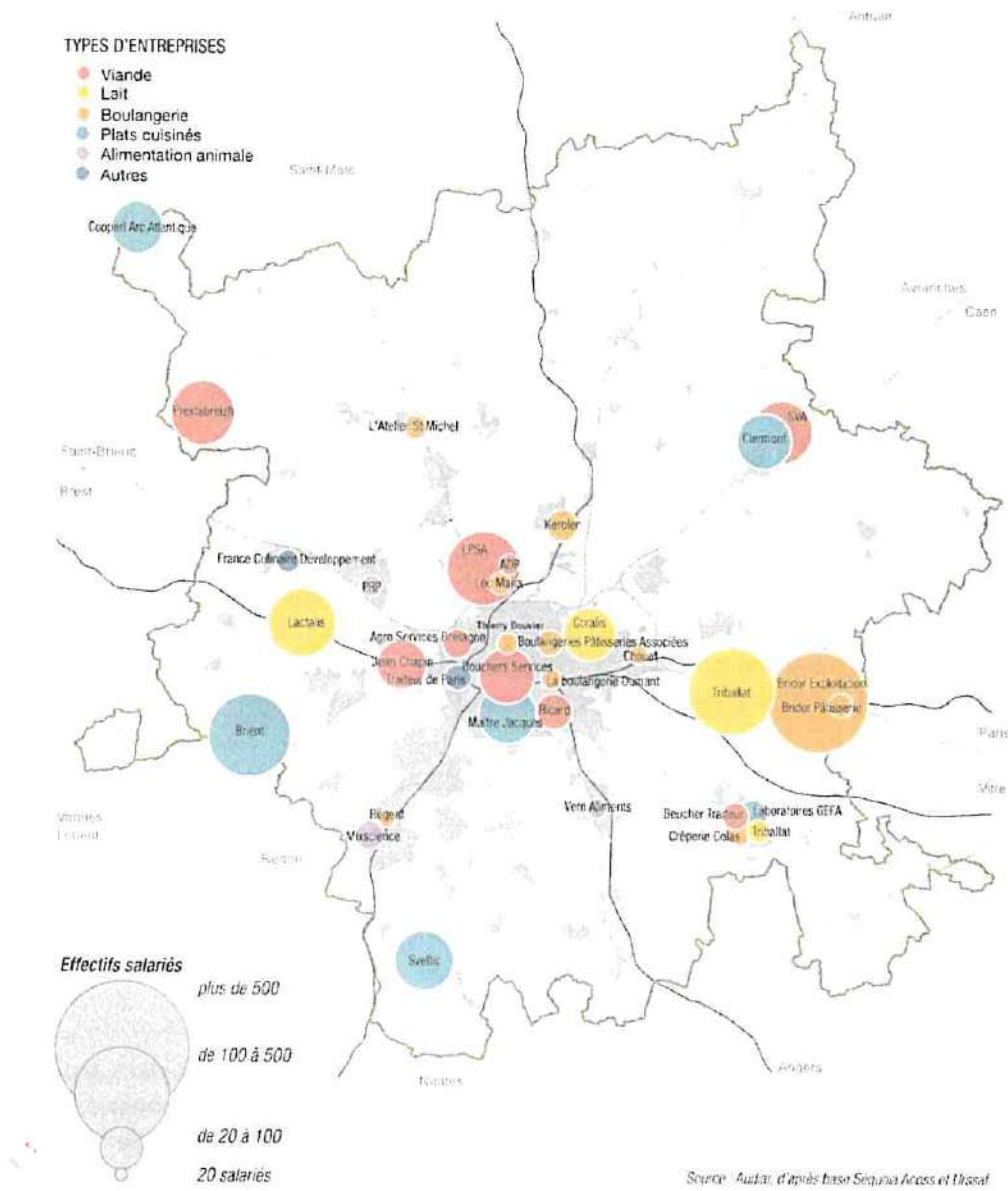
Les emplois de la filière qui sont au nombre de plus de 5 000 se concentrent dans trois secteurs principaux (80 %) : industrie de la viande (43 %), du lait (21 %) et de la boulangerie, biscuiterie, pâtisserie (16 %). Elles participent à la valorisation et à la pérennité des débouchés de l'élevage et au maintien de l'emploi sur le territoire, même si une partie des productions traitées viennent d'autres territoires bretons.

La stabilité constatée au niveau de l'emploi tranche avec le recul industriel sur le Pays qui fait passer la part de l'emploi dans les IAA sur le territoire de 16,5 % à 21,5 % de l'emploi industriel. Pas moins de 35 grosses industries sont présentes (plus de 20 salariés), principalement localisées sur Rennes Métropole et le Pays de Châteaugiron. Au total c'est près de 420 établissements qui sont affiliés à l'agroalimentaire sur le Pays de Rennes. **La part de l'emploi dans les IAA peut-être très importante sur certains territoires comme sur le Pays de Liffré ou de Châteaugiron.** En plus des industries agroalimentaires, le Pays concentre de nombreux sièges de sociétés liées à l'agriculture ou aux services associés.

LES PRODUCTIONS DU PAYS DE RENNES

**Les activités en lien avec l'agriculture sur le Pays de Rennes**

LES ENTREPRISES AGROALIMENTAIRES (de plus de 20 salariés en 2013)





## 3.2 L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE CHATEAUGIRON COMMUNAUTE

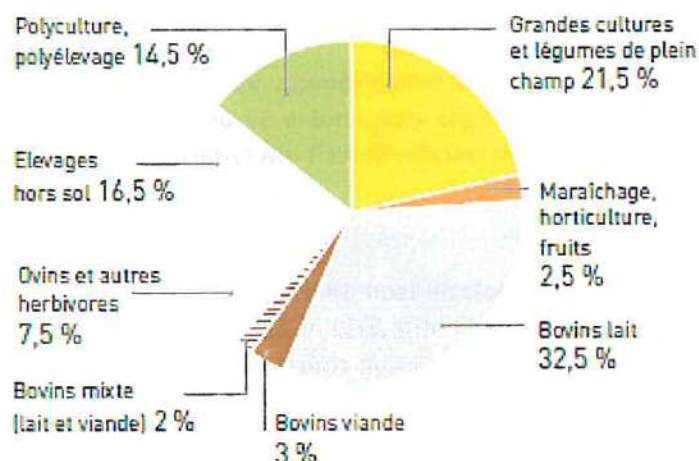
### Généralités<sup>1</sup> :

- Superficie : 130 km<sup>2</sup>
- Population : 25 035 habitants
- Densité moyenne : 193 hab/km<sup>2</sup>
- Nbre emplois : 9 546 dont 337 en agriculture (4 %)

### 3.2.1 LES PRODUCTIONS<sup>2</sup> (D'APRES AGRESTE - RA 2010)

#### Dominante : 32 % d'exploitations laitières

- Bovins lait : 32,5 %
- Grandes cultures et légumes de plein champ : 21,5 %
- Elevages hors sol : 16,5 %
- Polyculture, polyélevage : 14,5 %
- Ovins et autres herbivores : 7,5 %
- Bovins viande : 3 %
- Maraîchage, horticulture, fruits : 2,5 %
- Bovins mixte (lait et viande) : 2 %

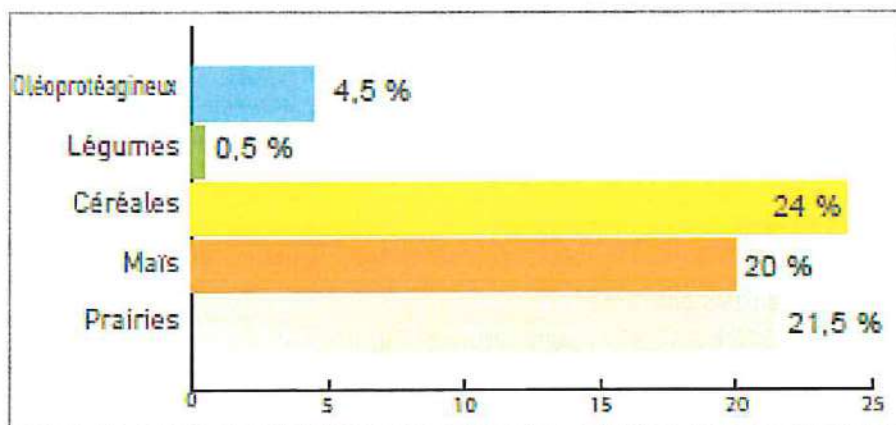


#### Utilisation des surfaces agricoles

La SAU (9 479 ha) représente 73% de la surface totale du territoire de la communauté de communes.

<sup>1</sup> Source : Chambres d'agriculture de Bretagne, édition 2017

<sup>2</sup> Les productions agricoles prises en compte se limitent aux activités de cultures et d'élevages.



Source : RPG 2015

#### Nombre d'élevages dans la Communauté de communes :

- Elevages bovins à dominante lait : 94
- Elevages bovins à dominante viande : 13
- Elevages porcins : 24

#### Nombre d'agriculteurs<sup>3</sup> :

- 165 entreprises agricoles (42 % des entreprises ont plusieurs chefs d'exploitation : total de 165)
- 308 chefs d'entreprise et salariés
- De 2011 à 2015 il y a eu 41 installations
- D'ici 5 ans il y aura 58 départs potentiels (Source MSA 2015)
- 58 chefs d'exploitation sont âgés d'au moins 57 ans, soit 23 % de l'ensemble des chefs d'exploitation. Leur départ en retraite devrait intervenir d'ici 5 ans.

#### Divers :

- 11 % d'entreprises en agrobiologie (soit 18 entreprises) : 4 installations dans le cadre de la DJA, en BIO, sur la communauté entre 2011 et 2015.
- 23 entreprises commercialisent en circuit court

<sup>3</sup> Source : EDE de Bretagne 2015

### 3.3 DONNEES COMMUNALES

Les données du dernier recensement agricole sont présentées ci-après<sup>4</sup>. Les données présentées concernent d'une part, la commune concernée par le projet (à savoir Châteaugiron), et d'autre part les communes voisines sur lesquelles les agriculteurs impactés par le projet possèdent des terres agricoles.

		CHATEAUGIRON	NOYAL-SUR-VILAINE	NOUVOITOU	AMANLIS
SAU (Surface Agricole Utile)	en 2010	628	2683	1180	1997
	en 2000	649	2872	1424	2119
	en 1988	643	2632	1496	2044
Cheptel (en unité de gros bétail)	en 2010	1547	6377	1934	4200
	en 2000	1363	6817	2585	4210
	en 1988	1603	6151	2922	5314
Nombre d'exploitations	en 2010	13	49	35	47
	en 2000	21	77	47	65
	en 1988	33	121	95	107

Tableau 1 : Données sur l'évolution de l'agriculture (Source : RGA)

Si le nombre d'exploitations a fortement diminué de 1988 à 2010 sur l'ensemble des communes, l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) n'a pas suivi la même tendance sur les quatre communes d'étude :

- ✓ Sur Châteaugiron et sur Amanlis, la SAU a légèrement augmenté entre 1988 et 2000 (passant de 643 à 649 ha sur Châteaugiron et passant de 2 044 à 2 119 ha pour Amanlis) puis baissé entre 2000 et 2010 (passant de 649 à 628 ha pour Châteaugiron et de 2 119 à 1 997 ha sur Amanlis). Au final, la SAU en 2010 est inférieure à celle de 1998 sur ces deux communes.
- ✓ Sur Nouvoitou, la SAU a diminué entre 1988 et 2000 et entre 2000 et 2010, passant de 1 496 à 1 180 ha.
- ✓ Enfin, sur Noyal-Sur-Vilaine, la SAU a augmenté entre 1988 et 2000 et a diminué entre 2000 et 2010. Toutefois, il n'y a que sur cette commune où la SAU en 2010 est supérieure à la SAU de 1988.

Concernant la taille du cheptel, notons que sur Châteaugiron, Amanlis et Noyal-Sur-Vilaine elle est plus basse en 2010 qu'en 1988. Il n'y a que sur le territoire de Noyal-Sur-Vilaine où la taille du cheptel est plus importante en 2010 qu'en 1988.

Par ailleurs, soulignons que la SAU rattachée aux communes est celle des exploitations agricoles qui ont leurs sièges dans la commune. Par conséquent, une baisse de la SAU d'une commune ne veut pas nécessairement dire une baisse de la surface de terres arables.

### Les appellations protégées

Les communes sont concernées par les appellations suivantes<sup>5</sup> :

Tableau 2 : Appellations protégées sur le territoire communal

SIGNE	APPELLATION	CHATEAUGIRON	NOYAL-SUR-VILAINE	NOUVOITOU	AMANLIS
IGP	Cidre de Bretagne ou Cidre breton	X	X	X	X
IGP	Farine de blé noir de Bretagne - Gwinizh du Breizh	X	X	X	X
IGP	Volailles de Bretagne	X	X	X	X
IGP	Volailles de Janzé	X	X	X	X
AOC – AOP	Eau-de-vie de cidre de Bretagne	X	X	X	X
AOC – AOP	Pommeau de Bretagne	X	X	X	X

### Autres données

Pour permettre aux agriculteurs de trouver leur place au cœur de la ville archipel, le **Pays de Rennes, Rennes Métropole, la Chambre d'agriculture et la SAFER<sup>6</sup>** ont signé en février 2008 un **Programme Local de l'Agriculture (PLA)**. Il a été repris ensuite et validé en juin 2010 par l'ensemble des **Communautés de Communes du pays : Pays d'Aubigné, Pays de Châteaugiron, Pays de Liffré et Val d'Ille**. Les signataires s'engagent, dans une collaboration pérenne et renforcée, à construire ensemble un avenir commun.

Cet accord cadre s'attache à concilier urbanisme, foncier et agriculture autour de l'anticipation foncière, de la médiation pour des échanges parcellaires, de la mise en œuvre du SCoT et l'élaboration des PLU. Il vise également à conforter le bocage dans ses multiples rôles (paysage, biodiversité...). Un programme de réhabilitation des haies et des plantations est lancé avec Breizh bocage. Les liens entre citadins et agriculteurs sont renforcés avec un développement des activités agricoles tournées vers la ville (circuits courts, identité locale des produits, diversification...). Il s'agit également d'informer et de sensibiliser la population à l'importance économique de l'activité agricole sur le territoire au travers d'opérations de communications. Enfin, les partenaires souhaitent s'adapter au nouveau contexte énergétique et climatique.

## 3.4 L'AGRICULTURE SUR LA ZONE D'ETUDE

L'activité sur la zone d'étude est essentiellement agricole. Ainsi, deux exploitants sont concernés (cf. carte ci-après). Le détail des informations recueillies pour chaque exploitation figure ci-après. Les exploitations concernées par la zone d'étude sont celles de M. GRUEL et de M. ELOUALI. Les surfaces exploitées, sur la zone d'étude, s'élèvent respectivement à 10,1627 ha et 28,1780 ha pour ces deux exploitations. Ces surfaces représentent 19,17 % de la SAU totale de l'exploitation de M. GRUEL et 19,3 % pour celle de M. ELOUALI. Par ailleurs, les parcelles agricoles situées dans la zone d'étude sont majoritairement drainées. Elles sont toutes comprises dans un plan d'épandage.

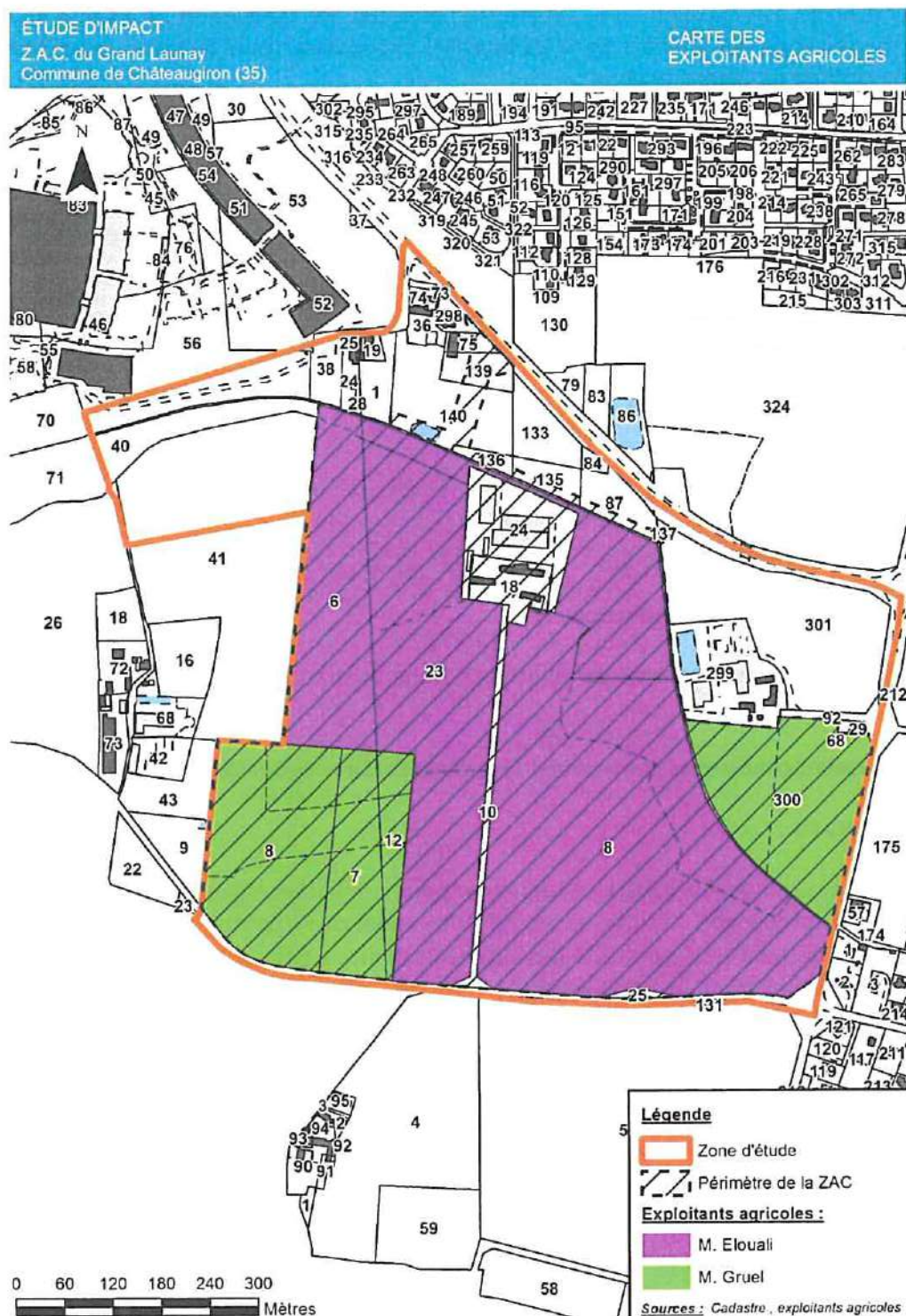
Les parcelles cadastrales concernées sont donc :

<sup>5</sup> Source : Site internet de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la qualité)

<sup>6</sup> SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

- ✓ Parcelles exploitées par M. ELOUALI : ZE 6 (surface de 3,5222 ha) ; ZA 8 (surface de 13,095 ha) ; ZA 23 (surface de 10,353 ha) ; ZA 24 en partie (surface de 1,14 ha) ; ZA 18 en partie (surface de 0,0678 ha) soit une surface totale de 28,1780 ha.
- ✓ Parcelles exploitées par M. GRUEL : ZA 300 (surface de 3,637 ha) ; ZE 8 (surface de 4,029 ha) ; ZE 7 (surface de 1,734 ha) ; ZA 12 (surface de 0,7627 ha) soit une surface totale de 10,1627 ha.

En l'état actuel du projet la surface de terres agricoles impactée est de 38,3407 ha.



Aux abords du projet, il convient de noter la présence du centre commercial UNIVER (au nord-ouest) et des services techniques de la commune situés au Petit Launay, angle nord-ouest du site.

Les deux exploitants agricoles ont été questionnés par téléphone en mai 2016 lors des études préalables. Dans le cadre de la présente étude nous les avons rencontrés en septembre 2018. Il s'agit d'un éleveur de bovins viande avec cultures de ventes et d'un agriculteur produisant des cultures de vente avec en activité annexe des juments poulinières. Aucun ne pratique d'irrigation.

Toutes les parcelles situées dans la zone d'étude sont comprises dans un plan d'épandage (provenant soit de leur élevage, soit d'exploitations extérieures) et aucun des agriculteurs ne dispose de réserve disponible pour compenser la future perte de parcelles épandables. Ils ne signalent aucun historique de pollution connue sur leurs parcelles.

Dans le cadre de ce dossier nous avons rencontré, après prise de rendez-vous, les deux agriculteurs concernés directement par le projet d'urbanisation.

Pour chacun d'entre eux nous présentons ci-dessous une synthèse des données recueillies.

### 3.4.1 EXPLOITATION DE M. MARCEL GRUEL

---

**Adresse :** La Gaudinai Chateaugiron

**Statut de l'exploitation :** EARL

**Type(s) de production :** Bovins viande

**UTH (unité de travail humain) :** 1

**Fournisseurs et devenir de la production :**

**Surface totale et surface concernée par le projet :** 53 ha dont 10,1627 ha sur la zone d'étude (soit 19,17 %)

**Usage des parcelles concernées par le projet :** Prairie et cultures de vente

**Autres informations :**

- Départ à la retraite fin 2018, a un repreneur pour l'exploitation (jeune qui va s'installer) dont le type de production n'est pas encore définitivement calé à ce jour ;
- Etant donné qu'il est propriétaire des bâtiments il restera habiter sur place ;
- Sa SAU a baissé de 10 ha (urbanisation) ;
- Son idée pour la destination du montant financier calculé pour la compensation agricole est de contribuer à financer un magasin de producteurs.

### 3.4.2 EXPLOITATION DE M. ELOUALI

**Adresse :** 46 Allée Le Patis Orcan, Noyal sur Vilaine

**Statut de l'exploitation :** individuel

**Type(s) de production :** Double activité :

- Elevage de chevaux de course : 4 juments poulinières, 4 adolescents et 4 poulains. A l'âge de 18 mois les jeunes chevaux sont envoyés chez un entraîneur (débouillage) ;
- Cultures de vente en agriculture biologique.

**UTH (unité de travail humain) :** 1

**Fournisseurs et devenir de la production :** Pour l'élevage de chevaux la destination des animaux est le « monde des courses et des compétitions ». Pour les cultures de vente, les débouchés sont divers : le blé noir est destiné à la meunerie, pour le reste il s'agit d'organismes stockeurs-collecteurs spécialisés dans le bio.

**Surface totale et surface concernée par le projet :** 146 ha dont 28,1780 ha sur la zone d'étude (soit 19,3 %)

**Usage des parcelles concernées par le projet :** 7 ha sont en prairies permanentes (soit 100% de la surface à l'usage de l'activité élevage de chevaux) et les 21 autres hectares sont destinés aux cultures de vente.

**Autres informations :**

- Passage à 100 % en agriculture biologique début 2018 (uniquement des cultures de vente), à l'exception des 7 hectares de prairies qui se situent aux alentours des bâtiments du Grand Launay où se trouve un élevage de chevaux pour les courses (juments poulinières).
- Il souhaite très fortement retrouver des terres et disposer, pour ce faire, de facilités/d'aides. Il a fait de gros investissements, notamment en matériel agricole, qui devront dorénavant, si aucune nouvelle surface ne vient compenser la perte, être amortis avec un chiffre d'affaire nettement moins élevé.
- Les bâtiments et équipements nécessaires à l'activité d'élevage de chevaux devront être délocalisés et recréés.
- Sa SAU de 146 ha va perdre environ 30 ha.
- Son idée pour la destination du montant financier calculé pour la compensation agricole est également de contribuer à financer un magasin de producteurs ; il a ajouté la mise en place de haies brises vents.

## 4 MESURES POUR EVITER ET REDUIRE LES INCONVENIENTS DU PROJET

---

### 4.1 Mesure d'évitement pour la consommation d'espace agricole

---

Concernant les espaces agricoles, il convient tout d'abord de se reporter à l'échelle du PLU. Si l'on compare les PLU de 2018 et le PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron récemment approuvé on constate que des zonages constructibles ont été supprimés au profit de zonages agricoles, comme le montre le comparatif ci-après sur les PLU de Châteaugiron et Saint Aubin du Pavail.

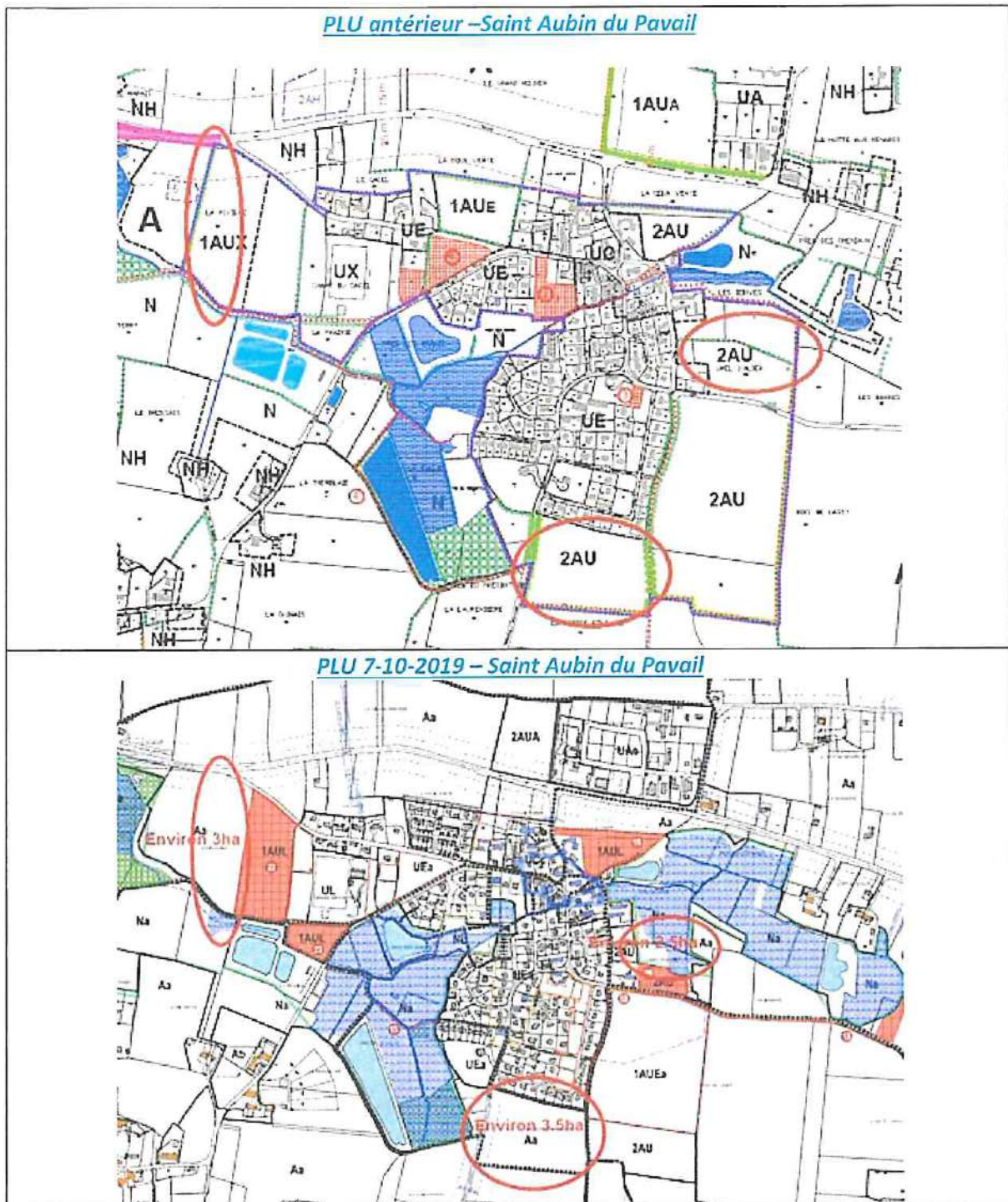
Ce sont ainsi :

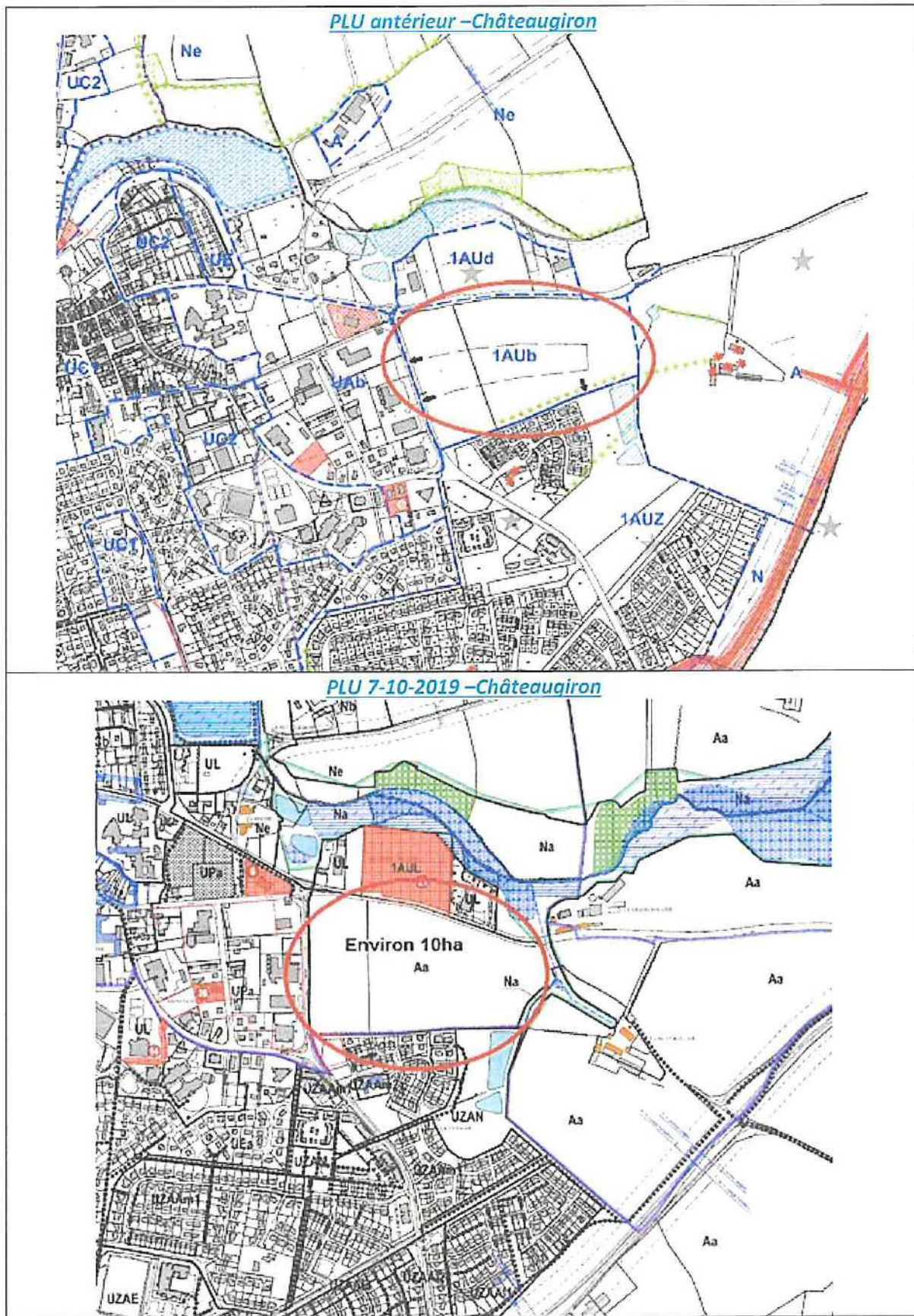
- ✓ Environ 10 hectares qui sont rendus à l'activité agricole sur la commune de Châteaugiron : passage de 1AUb en Aa
- ✓ Environ 9 hectares qui sont rendus à l'activité agricole sur la commune de Saint Aubin du Pavail : passage de 2AU en Aa

Si l'on ajoute à ces surfaces les espaces suivants :

- ✓ Environ 7,23 hectares non constructibles sur l'emprise de la ZAC
- ✓ Environ 3,5 hectares réservés aux plantations (hors bosquets) et ouvrages de rétention paysagés et Vallon Saint Médard







On arrive au final au bilan suivant à horizon 15 ans, en considérant les zones déclassées d'urbanisables en zones agricoles :

	<b>Zonages PLU pour l'activité agricole</b>
	<b>- 40,76 ha projet</b>
	<b>+ 19 ha zonage A nouveau</b>
<b>Bilan</b>	<b>- 21,76 ha</b>

De plus, le nouveau PLU ouvre des droits à construire qui favorisent la densification urbaine et le renouvellement urbain. **Le secteur de Sainte-Croix, sur la durée du prochain PLU, représente un secteur de renouvellement ambitieux par sa superficie (5,1 ha) et par la densité prévue de 45 logements/ha.** L'extension des zones urbaines se fera progressivement sur la durée du PLU, dans ce contexte, les terres classées en zone urbanisable seront laissées à disposition de l'activité agricole le temps des procédures d'aménagement (12 ans pour la ZAC du Grand Launay).

## 4.2 Les initiatives de la commune envers l'agriculture

Plusieurs initiatives en lien avec l'agriculture sont également mises en œuvre par la commune de Châteaugiron ; citons notamment :

- ✓ Depuis 2014, un espace de 3,5 ha (+ 1,5 ha par la suite, soit un total final sur ce secteur de 5 ha) en bordure de la Z.A.C de La Perdriots (recul de 100 m à l'époque) est entretenu par de l'éco pâturage sous forme d'une convention signée avec un agriculteur spécialisé dans les espèces menacées (moutons avranchins). Depuis 2016, des chèvres de fossés ont été introduites. En 2018, c'est un cheval de trait qui a été placé ;
- ✓ Les biodéchets de cantine sont valorisés en méthanisation (convention avec un agriculteur de Noyal-Sur-Vilaine) ;
- ✓ Un atelier de travail avec les agriculteurs notamment dans le cadre du futur PLU, permettant l'écoute des contraintes, des évolutions du métier, de la cohabitation parfois difficiles avec les habitants ;
- ✓ Soutien de la communauté de communes aux « Terriales », manifestation promouvant les savoir-faire agricoles aux habitants du territoire, participation des écoles à des visites d'exploitation ;
- ✓ Ouverture en mai 2017 des jardins collectifs dans la ZAC de la Perdriots, travail de la terre avec un agriculteur bio installé sur Ossé (apports de fumiers et de paille) ;
- ✓ Installation de ruchers, de nichoirs (espèces menacées : chouette effraie).

Sur le lotissement communal Lann Braz 4 une action de la même nature est projetée sur une surface de 2,2 ha.

## 4.3 Mesure de réduction

### 4.3.1 RÉDUCTION DE LA ZONE DU PROJET

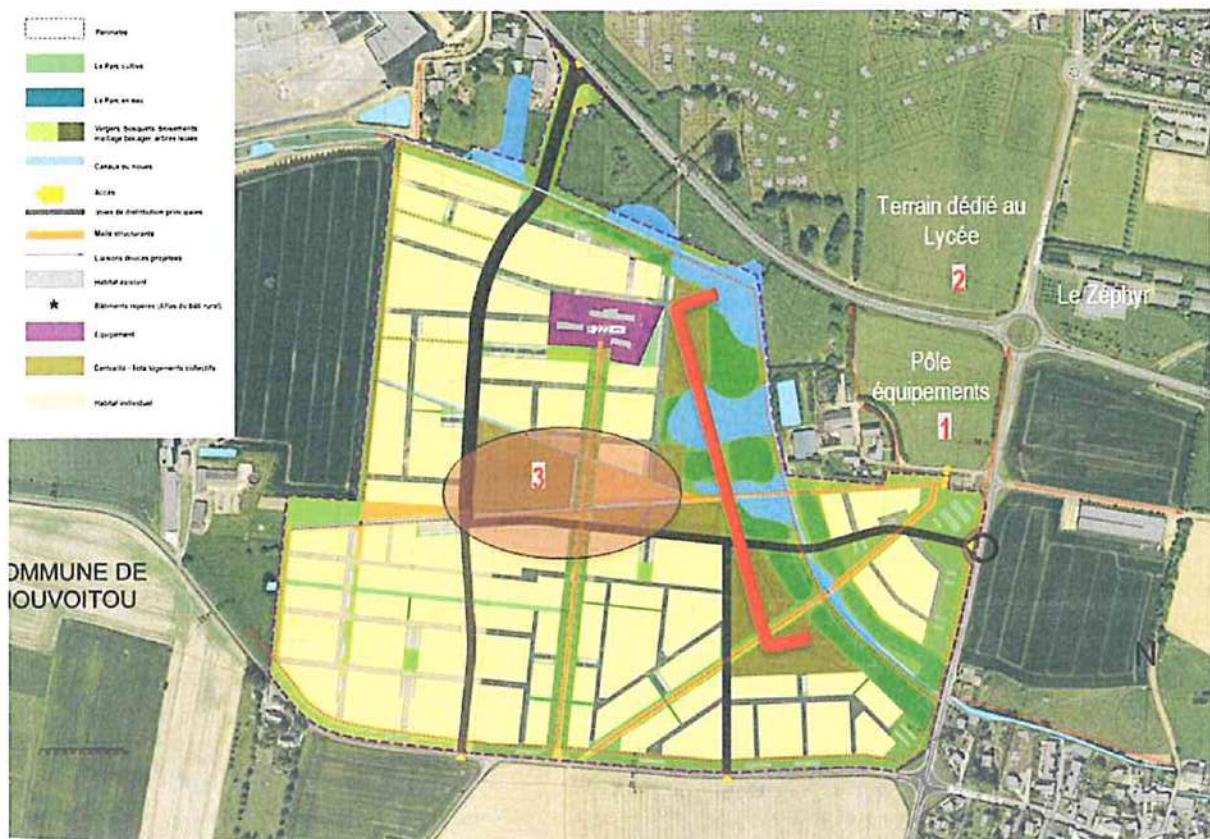
Tout d'abord, il est important de souligner que 3 scénarios ont été étudiés pour la mise en œuvre de la Z.A.C du Grand-Launay :



Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3

Sur le plan environnemental, l'analyse de ces 3 scénarios est la suivante :

Tableau 3 : Analyse environnementale des 3 scénarios

	Description	Points forts	Points faibles
<b>Tous Scénarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès sécurisés et pertinents</li> <li>- Organisation de rues structurantes et hiérarchisées impactant le moins possible le vallon et le ruisseau du Saint-Médard ainsi que l'allée cavalière du Grand-Launay.</li> </ul>		
<b>Scénario 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise de 55 ha (zone d'étude)</li> <li>- environ 1100 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreux accès au site dont liens avec Univer au nord-ouest envisageables</li> <li>- Nombre de logements conséquent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficulté de jonction de la partie nord-ouest avec Univer : dénivellation forte impliquant des remblais et destruction de la zone humide existante (compensation du projet Univer)</li> <li>- 2 traversées de cours d'eau « lourdes » à réaliser</li> <li>- Impacts relativement importants sur l'agriculture (3 exploitations et 1 siège dans le périmètre)</li> </ul>
<b>Scénario 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise réduite à environ 52 ha (exclusion des terrains nord du Jaunay)</li> <li>- environ 1000 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des impacts sur l'agriculture</li> <li>- Limitation des impacts sur le paysage avec une meilleure préservation du fond de vallée qui est revalorisé dans le projet</li> <li>- Préservation de la totalité des zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Double centralité séparée par le fond de vallée</li> <li>- 1 siège d'exploitation dans le périmètre du projet</li> <li>- 2 traversées de cours d'eau « lourdes » à réaliser</li> </ul>
<b>Scénario 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise réduite à 40,76 ha (exclusion de la Gaudinais et nord du Jaunay)</li> <li>- Environ 982 logements</li> <li>- Amélioration des formes urbaines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation maximale des impacts sur l'agriculture (2 exploitations, aucun siège dans le périmètre)</li> <li>- Limitation des impacts sur le paysage avec une meilleure préservation du fond de vallée qui est revalorisé dans le projet</li> <li>- Préservation de la totalité des zones humides</li> <li>- 1 seule traversée de cours d'eau « lourde » à réaliser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impossibilité de restaurer le ruisseau en rive gauche sur le secteur de la Gaudinais (hors périmètre)</li> </ul>

Le scénario 3 retenu, s'appuie à la fois sur des données et caractéristiques topographiques, géographiques, paysagères et environnementales propres au site, ainsi que sur le maintien de la cohérence territoriale.

**La mise en œuvre de formes urbaines compactes limite la consommation du foncier et la consommation d'énergie tout en assurant une viabilité économique et commerciale au projet.**

#### 4.3.2 REpondre aux objectifs de densification

---

Il convient de souligner que le projet répond aux enjeux et objectifs politiques traduits dans la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015 lançant la procédure de création de ZAC sur le Grand-Launay, à savoir notamment de répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, qui prévoit que toute urbanisation nouvelle devra tendre vers une densité de 30 logements/ha.

A la suite de la création de la ZAC, la Préfecture a souhaité que l'opération soit densifiée au stade du dossier de réalisation. La programmation prévisionnelle de la ZAC est ainsi passée de 916 à 982 logements (soit 66 nouveaux logements collectifs qui ont été proposés).

En ce sens, la densification visée permet de limiter la consommation de terres agricoles.

## 5 Effets cumulés des projets connus

---

### 5.1 Projets d'aménagements considérés

---

*(Extrait du dossier d'étude d'impact, Ouest Am' 2019)*

Compte tenu de la nature du projet et ses impacts, nous avons considéré pour l'étude des effets cumulés les différents projets d'urbanisation prévus sur la commune de Châteaugiron (dont ex-communes ayant fusionnées : Châteaugiron, Ossé, Saint Aubin-du-Pavail) et les communes limitrophes (Amanlis, Nouvoitou, Domloup, Noyal-sur-Vilaine, Domagné, Piré-sur-Seiche), dans un rayon de 5 km autour du projet.

Nous avons recherché les projets ayant fait l'objet d'un avis environnemental par la DREAL, la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) et la préfecture d'Ille-et-Vilaine depuis 2015 sur ces communes. Les projets considérés pour l'analyse des effets cumulés sont répertoriés dans le tableau ci-après.

Tableau 4 : Liste des projets pris en compte pour l'analyse des effets cumulés

Commune	Intitulé du projet	Caractéristiques du projet	Distance par rapport au projet	Date de l'avis de l'autorité environnementale ou de l'arrêté préfectoral (loi sur l'eau)	Remarques
Châteaugiron	Installation de transit et de traitement de déchets non dangereux	Pas d'information	3,5 km au nord-est du projet	Information d'absence d'avis de la MRAe Bretagne du 20/09/2018	Aucune observation de l'Autorité Environnementale (dossier non étudié dans le délai de deux mois imparti).
Châteaugiron	Permis d'aménager du lotissement "Lann Braz 4"	Construction de 220 logements (158 individuels et 62 collectifs) sur 10 ha.	<100m au nord du projet (nord de la D463)	Avis AE du 26/04/2016	Nombre de logements à l'hectare inférieur aux préconisations du SCoT. Les eaux usées seront envoyées vers la STEP de Montgazon. En plus des 10 ha, 4,5 ha de réserve foncière de la ville pourrait accueillir un lycée.
Saint-Aubin-du-Pavail	Exploitation d'une déchèterie et d'une aire de broyage et collecte de déchets verts - SMICTOM S.E. d'Ille-et-Vilaine	Pas d'information	3,5 km au nord-est du projet	Absence d'avis de l'AE du 10/04/2015	Aucune observation de l'Autorité Environnementale (dossier non étudié dans le délai de deux mois imparti).

## 5.2 Analyse des effets cumulés

Par conséquent, en termes de foncier agricole, il en ressort que le projet de ZAC sur la commune de Châteaugiron aura un effet cumulatif avec le projet de PA qui se trouve aussi sur la commune de Châteaugiron. Toutefois, il convient de souligner que les mesures de compensation collective envisagées (cf. §. 7) auront, notamment, pour conséquence d'améliorer l'économie agricole du territoire.



## 6 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

### 6.1 Les impacts liés à la perte de terre

Comme indiqué au §. 3.4 L'AGRICULTURE SUR LA ZONE D'ETUDE, la surface totale de terres agricoles impactée est de 38,3407 ha. Ces surfaces deviendront non productives pour l'agriculture et représenteront une perte de potentiel économique pour les filières agricoles et donc pour les opérateurs du territoire.

### 6.2 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>7</sup>.

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

L'emploi des 27 723 exploitations agricoles bretonnes a été examiné : **une exploitation agricole en Bretagne génère près de 5 emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires et les services directs<sup>8</sup>, dont 2 directement dans la production.**

Emplois générés par une exploitation agricole :

- ✓ En production agricole : 2
- ✓ Dans les services et organismes divers : 0.5
- ✓ Dans les industries en amont et en aval : 2.4
- ✓ **Total des emplois : 4.9**

La superficie moyenne d'une exploitation bretonne est de 48 ha<sup>9</sup>.

Ainsi, une exploitation moyenne bretonne de 48 ha emploie 4.9 personnes ; par conséquent, dans le cas présent, **la disparition de 38,3407 ha de terres agricoles peut être schématiquement traduite par la disparition de :**

**(4.9 emplois / 48 ha) \* 38,3407 ha = environ 4 emplois dans la filière, à productivité et valeur ajoutée constantes.**

<sup>7</sup> Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2012/2013 – Chambres d'agriculture de Bretagne

<sup>8</sup> Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2012/2013 – Chambres d'agriculture de Bretagne

<sup>9</sup> Source : RGA 2010

## 6.3 L'évaluation financière globale des impacts du projet

---

### 6.3.1 METHODOLOGIE

---

Pour la compensation économique agricole il n'existe pas de méthode bien définie pour calculer l'impact économique collectif que constitue la disparition de terre agricole.

Dans le cadre du présent dossier, nous avons opté par la méthode de calcul qui a été retenue sur les premiers dossiers similaires et validé par la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) d'Ille-et-Vilaine.

### 6.3.2 LE CALCUL ECONOMIQUE EFFECTUE SUR LA ZONE D'ETUDE

---

#### JUSTIFICATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Les textes réglementaires ne précisent en rien les critères permettant d'identifier les caractéristiques d'un périmètre à retenir pour calculer un potentiel de perte.

Cette délimitation se fait donc au cas par cas, selon les projets et leurs caractéristiques propres. Le projet, d'une surface de 38.3407 ha, se trouve sur la commune de Châteaugiron.

Nous retiendrons comme périmètre : Châteaugiron et toutes les communes sur lesquelles les deux exploitants impactés possèdent des terres agricoles.

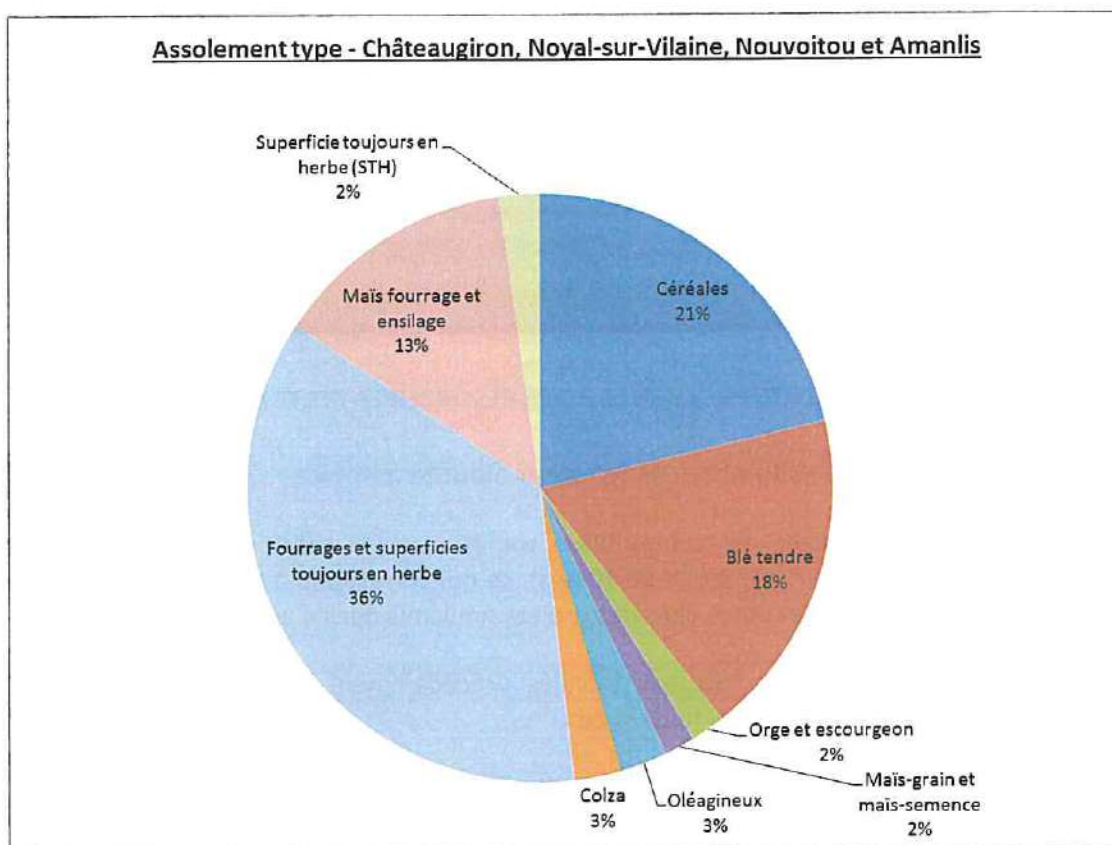
**Nous retiendrons donc les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Nouvoitou et Amanlis.**

#### L'EVALUATION FINANCIERE GLOBALE DES IMPACTS DU PROJET

L'évaluation financière globale des impacts générés par le projet d'aménagement et donc par la disparition de 38.3407 ha de terres agricoles peut se baser sur un calcul portant sur l'assolement type.

L'assolement type est défini à partir de l'assolement moyen des communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Nouvoitou et Amanlis. Cette méthode permet de regarder le potentiel de production des parcelles par rapport à l'économie agricole de la zone d'étude. L'assolement type est déterminé à partir des données Agreste 2010 des quatre communes.

**Toutefois, soulignons que certaines données sont soumises au secret statistique.** Par conséquent la figure ci-après a été réalisée avec les données accessibles (Agreste 2010), soit sur une surface totale de 9 752 ha.



### Méthode : Perte annuelle de potentiel agricole sur la zone d'étude

Pour ce faire, on additionne l'impact annuel direct et l'impact annuel indirect.

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

Pour calculer l'impact annuel direct, on calcule la perte de production agricole potentielle sur la zone en se basant sur le Produit Brut Standard (PBS)<sup>10</sup> moyen à l'hectare en fonction de chaque culture (source : Région Bretagne). Ce calcul est fait en fonction de la répartition de l'assolement vue précédemment, ainsi que du type d'élevage dominant sur le secteur (bovins).

Selon nos calculs, le PBS des quatre communes est de 11 368 453 € pour 9 752 ha, soit un **PBS / ha de 1 165.76 €**.

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

L'impact indirect c'est celui sur les filières aval post-production (1ère commercialisation et transformation).

Le montant indirect de perte est le montant lié à la valeur ajoutée produite par les industries agro-alimentaires. Différentes méthodes ont permis d'évaluer un coefficient multiplicateur à appliquer au montant direct de perte pour évaluer le montant indirect de perte. **Ce coefficient est de 2,5 en Bretagne.**

On calcule donc l'impact annuel indirect :  $1\ 165.76 \times 2.5 = 2\ 914.4 \text{ €}$ .

<sup>10</sup> Coefficients de Production Brute Standard (PBS) « 2007 »

**Total de l'impact direct et indirect annuel :**

<p style="text-align: center;"><u>Total pour 1 ha :</u></p> <p style="text-align: center;"><math>1\ 165,76 + 2\ 914,4 = 4\ 080,16\ €</math></p> <p style="text-align: center;"><u>Total pour 38.3407 ha:</u></p> <p style="text-align: center;"><math>4\ 080,16\ € \times 38,3407\ ha = 156\ 436,19\ €</math></p>
---

**LA DUREE ET LES INVESTISSEMENTS PREVISIBLES POUR RESORBER LA PERTE ECONOMIQUE****Durée théorique de perturbation et perte de valeur ajoutée associée**

L'impact sur l'économie agricole est comptabilisé sur 10 ans (en effet, la Chambre régionale d'agriculture propose de retenir une durée de 10 ans), ce qui correspond à son temps de résilience face à une perte de surface de cet ordre dans des projets similaires dans d'autres départements.

Par conséquent, en fonction de la méthode calculée précédemment, la perte de valeur ajoutée agricole liée à la disparition des 38.3407 ha sera de :

- ✓ **Perte annuelle de potentiel agricole territorial :  $156\ 436,19\ € \times 10\ ans = 1\ 564\ 361,9\ €$**

**Investissement théorique pour compenser la perte de valeur ajoutée**

On rapporte l'investissement agricole à la production sur la période 2010-2014 afin d'estimer le montant des investissements nécessaires à la reconstitution du potentiel économique. Le coefficient obtenu est de 7,8 par les comptes de l'agriculture et de 7,7 par le RICA.

Il en résulte donc que, selon la méthode théorique de préjudice économique, le montant théorique à investir sur le territoire perturbé sera de :

- ✓ **Perte annuelle de potentiel agricole territorial :  $1\ 564\ 361,9\ €$  soit  $1\ 564\ 361,9\ € / 7,7\ € = 203\ 163\ €$  à investir**

Ce calcul et ce montant est théorique. Toutefois, il permet d'apprécier la proportionnalité des mesures compensatoires retenues.

**CONCLUSION FINALE**

Nous proposons de retenir la somme de 203 163 € pour compenser de façon collective la disparition de 38.3407 ha de terres agricoles.

## 7 LES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES POUR CONSOLIDER L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE, L'EVALUATION DE LEUR COÛT ET LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

---

Il apparaît important, dans le cadre de cette étude, **d'associer le monde agricole local aux réflexions liées aux mesures de compensation collective**. En effet, il semble fondamental de proposer des mesures appropriées et partagées par les acteurs agricoles et le plus en lien avec l'économie agricole du territoire.

### 7.1 Rappel des mesures proposées dans le dossier initial de juin 2020

---

Un collectif en lien avec le monde agricole était en cours de constitution au moment de la réalisation de l'étude préalable agricole en 2018 afin de réfléchir sur la thématique « Point de Vente Collectif de Producteurs ». En 2019, le groupe de producteurs locaux porteur de ce projet collectif comptait une dizaine d'agriculteurs environ.

Suite à des événements autour de l'alimentation, à l'évolution actuelle des modes d'alimentation et de recherche de la vérité sur la provenance des produits alimentaires, le groupe de producteurs a commencé, depuis avril 2018, à réfléchir à un projet de vente directe sur la commune.

Le 3 octobre 2018, le bureau d'études Ouest Am' a rencontré ce collectif afin d'expliquer la définition des mesures de compensation collective. Cet échange a également permis de réfléchir sur le projet qui émanait du collectif à savoir : **créer un Point de Vente Collectif de Producteurs**.

Le développement de la vente directe (magasins Brin d'herbe, Panier des prés, etc...) aux alentours et le développement de la ville de Châteaugiron avec le projet de ZAC du Grand Launay sont des atouts indéniables à la réussite de ce projet.

Ce groupe, motivé et sérieux, avait d'ores et déjà rencontré des producteurs investis dans divers magasins ou dépôts. Le groupe réfléchissait en outre à diverses animations qui pourraient être mises en place pour mettre en valeur leur métier, le faire connaître aux habitants, etc...

### 7.1.1 LA DESCRIPTION DU PROJET

#### CREER UN POINT DE VENTE COLLECTIF DE PRODUCTEURS

##### Contexte

La production en circuit-court est en pleine explosion : « En France, environ 67 000 paysans commercialisent tout ou partie de leur production en circuit court et près de 10 % d'entre eux ont fait le choix de créer des magasins de producteurs ou de s'y impliquer. En bio, on estime que 50 % des producteurs pratiquent la vente directe et les magasins de producteurs mixtes ou 100 % bio se multiplient. Une démarche en plein développement depuis une dizaine d'années pour différentes raisons : renforcer les liens entre producteurs et mutualiser les ressources, dégager des revenus supplémentaires, répondre aux besoins liés à une alimentation durable »<sup>11</sup>.

La reterritorialisation de notre alimentation est en effet un enjeu majeur pour nos territoires. Il s'agit ici de générer de l'emploi local et non délocalisable, de générer de la valeur ajoutée localement, de soutenir le maintien des exploitations agricoles dans nos campagnes et de favoriser l'accès aux produits locaux pour tous.

Au-delà, ces démarches sont des lieux d'échange, de confiance et de solidarité entre les producteurs et les consommateurs et permettent de répondre aux besoins alimentaires de la population en prenant également en compte les ménages à faible budget. Ce type d'initiative est de nature à renforcer la coopération entre producteurs, et à renforcer le lien entre ville et campagne et à réduire les émissions de Gaz à effet de Serre par le soutien de modes de production et de consommation vertueux.

L'organisation de ces filières de circuit-court peut s'organiser de différentes façons. L'une d'entre elle est la mise en place d'un point de vente collectif.

##### Définition : qu'est-ce qu'un point de vente collectif ?

Un Point de Vente Collectif (PVC), autrement appelé magasin de producteurs, est un magasin où des producteurs agricoles vendent les produits de leurs fermes en direct aux consommateurs.

#### Article L. 611-8 du code rural et de la pêche maritime

« I. - Dans une optique de valorisation de leur exploitation et de leur terroir, les producteurs agricoles locaux peuvent se réunir dans des magasins de producteurs afin de commercialiser leurs produits dans le cadre d'un circuit court organisé à l'attention des consommateurs. Ils ne peuvent y proposer que des produits de leur propre production, qu'elle soit brute ou transformée. Ces produits doivent représenter en valeur au moins 70 % du chiffre d'affaires total de ce point de vente. Pour les produits transformés ou non, non issus du groupement, les producteurs peuvent uniquement s'approvisionner directement auprès d'autres agriculteurs, y compris organisés en coopératives, ou auprès d'artisans de l'alimentation, et doivent afficher clairement l'identité de ceux-ci et l'origine du produit.

II. - Le fait de ne pas respecter les obligations prévues au I constitue une pratique commerciale trompeuse au sens de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre 1er du titre II du livre 1er du code de la consommation ».

<sup>11</sup> Source : Magasins de producteurs : analyse des clés de réussite, publié le 4 juillet 2018 (Produire-bio.fr)

Autrement dit, un point de vente collectif est le prolongement des exploitations. Il est porté par un collectif d'agriculteurs :

- ✓ Organisés au sein d'une structure ayant une existence légale et déclarée avec des obligations statutaires, qui leur permet d'en conserver la gouvernance ;
- ✓ S'organisant collectivement en un point précis pour promouvoir, valoriser et vendre leurs productions. A titre accessoire (jusqu'à 20 % du volume d'activité), des produits artisanaux alimentaires, artisanaux d'art et des produits équitables peuvent être commercialisés.

Les atouts de ces démarches sont :

- ✓ Les garanties consommateurs via une charte que les producteurs associés s'engagent, des signes officiels de qualité reconnus et affichés,
- ✓ La proximité avec les producteurs,
- ✓ Le goût et la fraîcheur des produits, la gamme variée des produits,
- ✓ L'origine locale des produits,
- ✓ Les services d'un magasin tels que par exemple la vente au détail, des lieux et des horaires d'ouverture fixes, la possibilité de commandes de paniers par Internet ou autres services selon les collectifs ...)

Ce type de projet présente également différents intérêts pour les producteurs engagés :

**Tableau 5 : Magasins de producteurs : intérêts et limites**

INTERETS
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elargissement de la gamme (diversification des produits, volumes plus importants) ;</li> <li>○ Mutualisation des outils (bâtiments, matériel, main d'œuvre) ;</li> <li>○ Diminution de la charge de travail (réduction du temps passé à la vente grâce à un système de roulement) ;</li> <li>○ Partage des ressources (clientèle, réseau, capital, compétences et connaissances) ;</li> <li>○ Réduction de l'enclavement – interconnaissance sur un territoire ;</li> <li>○ Elargissement des partenariats (traiter avec les collectivités, mener des actions de sensibilisation des consommateurs, ...).</li> </ul>

Sous réserve d'avoir conscience des points de vigilance suivants :

LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Régularité des approvisionnements (qualité et quantité) ;</li> <li>○ Investissement temps « improductif » (d'autant plus au lancement de l'initiative) ;</li> <li>○ Travail en commun avec des volontés divergentes, avec risque d'échec si mésentente ;</li> <li>○ Nécessité de gestion collective des prises de décision et des situations de crise.</li> </ul>

### Pourquoi soutenir un projet sur Châteaugiron ?

Soutenir une démarche collective de point de vente collectif portée par des agriculteurs du territoire apparaît être une opportunité sur la zone de Châteaugiron de consolider l'économie agricole du territoire touché. Le maintien des exploitations agricoles est en effet un enjeu majeur du territoire.

Ainsi, sur les 165 exploitations encore aujourd'hui présente sur le territoire (Communauté de Communes Pays de Châteaugiron), 58 chefs d'exploitation sont âgés d'au moins 57 ans, soit 23 % de l'ensemble des chefs d'exploitation. Leur départ en retraite devrait intervenir d'ici 5 ans ... Or, ce sont 41 installations seulement qui ont eu lieu sur les 5 dernières années, dont 4 exploitations seulement en Agriculture Biologique, portant à 18 le nombre de fermes Bio. Ces chiffres confirment, comme sur de nombreux autres territoires, la fragilité des systèmes familiaux.

NOMBRE DE CHEFS D'EXPLOITATION PAR TRANCHES D'ÂGE

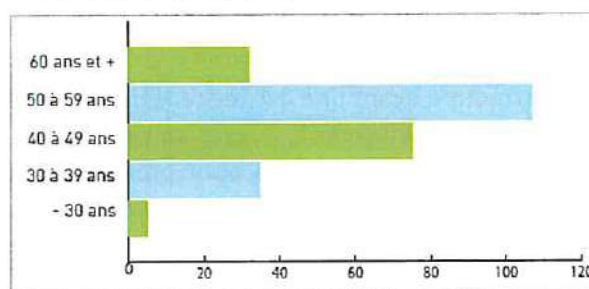


Figure 2 : Nombre de chefs d'exploitation par tranches d'âge (Source : MSA, 2015)

Par ailleurs, la zone considérée sur Châteaugiron pour ce projet collectif semble présenter un certain nombre de points d'intérêt, notamment en termes de positionnement, d'aménagement du territoire et de patrimoine qu'il faudra confirmer.

Enfin, ce projet répond à une attente forte des élus de terrain des collectivités locales de soutenir une démarche de relocalisation de l'alimentation et de soutien à l'agriculture locale et durable, portée par un collectif ancré sur le territoire.

Ce collectif est d'ailleurs constitué en association. Il est aujourd'hui composé d'agriculteurs et de membres associés. L'implication de ses membres est importante et son fonctionnement structuré. Il est animé par une consultante indépendante, spécialisée dans l'accompagnement de ce type de projet.

### Les études préalables à la création d'un magasin de producteurs

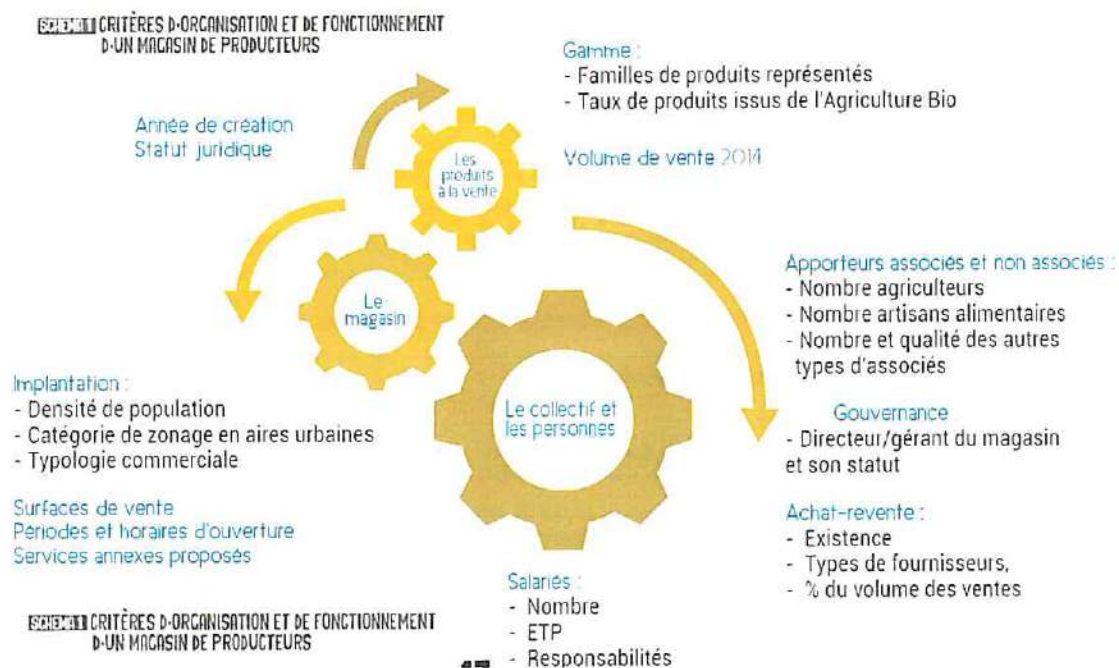
A chaque groupe, son magasin de producteurs ...

D'après Agrilearn (Organisme de formation : « Apprendre l'agriculture en vidéo »), la création d'un magasin de producteurs peut se scinder en 8 étapes :

- ✓ 1<sup>ère</sup> étape : Définir un projet collectif c'est-à-dire définir des objectifs individuels pour trouver l'objectif commun ;
- ✓ 2<sup>ème</sup> étape : Le collectif devra apprendre à travailler ensemble par le biais par exemple de réunions afin notamment de définir un cadre de fonctionnement ;
- ✓ 3<sup>ème</sup> étape : Dimensionner le projet collectif. Pour cela, il va falloir déterminer une faisabilité commerciale et faire une étude de marché. Parallèlement, le collectif devra définir la faisabilité économique de son projet ;
- ✓ 4<sup>ème</sup> étape : Travailler dans un cadre réglementaire. Cette étape consiste à connaître les lois et les textes qui encadrent la vente collective ;
- ✓ 5<sup>ème</sup> étape : Définir l'organisation marchande du magasin des producteurs ;
- ✓ 6<sup>ème</sup> étape : Promouvoir le point vente collectif en utilisant des outils de communication adéquate ;
- ✓ 7<sup>ème</sup> étape : Faire fonctionner le magasin. Le collectif devra se répartir les responsabilités et les tâches du quotidien ;
- ✓ 8<sup>ème</sup> étape : Vendre les produits.

Un certain nombre de critères sont donc actuellement étudiés par le collectif :





Source : [www.magasindeproducteurs.org](http://www.magasindeproducteurs.org)

Il convient d'apporter certains compléments à ces étapes, à savoir<sup>12</sup> :

- ✓ Se concerter en amont pour monter un groupe cohérent, suffisamment diversifié et ainsi garantir le bon fonctionnement du groupe ;
  - Etablir un schéma de fonctionnement de la structure (quels producteurs, quels consommateurs, quels produits, logistique d'approvisionnement, service, quel prix, ...)
  - Réfléchir aux degrés d'acceptation de chacun (temps, financier)
- ✓ Créer une structure du type association loi 1901 pour consolider le groupe ;
- ✓ Formaliser un fonctionnement au travers d'un règlement intérieur ;
- ✓ Créer des gammes de produits diversifiés et former les porteurs de projet pour les faire vivre ;
- ✓ Aider les agriculteurs à choisir un statut d'entreprise ;
- ✓ Rechercher un local ;
- ✓ Monter un plan de communication et aider à sa mise en œuvre.

<sup>12</sup> Sources : Fiches techniques du réseau GAB/FRAB, Chambre d'Agriculture du Morbihan,

## 7.1.2 RAPPEL DES MESURES FLECHÉES DANS LE DOSSIER DE JUIN 2020

**Mesure 1 : Aide à l'émergence**

Dépenses prévisionnelles :

PHASE 1 : EMERGENCE	
DEBIT	
Animation	25 000 €
Mémoire	4 000 €
Dépenses diverses fonctionnement	1 000 €
Etude de marché	15 000 €
Communication (création et réalisation)	3 000 €
Dépôt marque	210 €
Site Internet (création et hébergement)	2 000 €
Salariat	5 000 €
Juriste et création société	2 000 €
Honoraires comptables	1 500 €
<b>TOTAL EMERGENCE</b>	<b>58 710 €</b>

Total mesure 1 (approche du coût estimatif) : 58 710 €

**Mesure 2 : Aide au démarrage**

Dépenses prévisionnelles :

PHASE 2 : DEMARRAGE	
DEBIT	
Equipement et aménagement démarrage	50 000 €
Loyer	6 000 €
Animation	10 000 €
Salariat vente	40 000 €
Dépenses diverses fonctionnement	15 000 €
Communication (création et réalisation)	10 000 €
Comptable	3 000 €
Indemnité présence	30 000 €
<b>TOTAL DEMARRAGE</b>	<b>164 000 €</b>

Description :

- Faciliter les démarches d'implantation et la constitution de documents administratifs, participer au financement, faciliter la communication.
- Frais d'aménagement du local : étagères, vitrines réfrigérées, banque d'accueil, vitrine, enseignes, ...

Total mesure 2 (approche du coût estimatif) : 144 453 € (203 163 € - coût estimatif de la mesure 1 = 203 163 € - 58 710 €) sur les 164 000 € (estimation des dépenses prévisionnelles) prévus lors de la phase 2.

## 7.2 Evolution des mesures de compensation envisagées aujourd'hui (mai 2022)

Suite à l'avis du Préfet d'Ille-et-Vilaine reçu le 10 décembre 2020 (voir *Figure 1*) « avis favorable sous réserves », une réponse a été apportée au Préfet afin de justifier le nouveau choix de fléchage du concessionnaire de la ZAC (OCDL-LOCOSA) et de la commune. Les différents arguments justifiant l'évolution des mesures de compensation envisagées sont présentés ci-après.

### 7.2.1 L'EVOLUTION DE L'ASSOCIATION ENTRE 2018 ET AUJOURD'HUI

L'Association des Producteurs du Pays de Châteaugiron a été créée en 2019 par 6 personnes. Aujourd'hui, il est important de souligner que l'association s'est fortement développée et s'est agrandie. En effet, elle compte désormais **28 apporteurs**. De plus, précisons que l'Association s'est élargie à de nouveaux producteurs : d'une part le rayon d'action est plus large (environ 40 km) et d'autre part l'ouverture est désormais plus large sous conditions (à l'origine le groupe d'agriculteurs était exclusivement bio). L'objectif reste toujours la valorisation des produits locaux.

Du fait du contexte sanitaire et du premier confinement en 2020, le projet de magasin de producteurs a été mis en veille ces deux dernières années. Toutefois, afin de relancer la dynamique du groupe, un DRIVE a été lancé en juin 2021 (fruit, légume, produits laitiers, viande, ...).

Aujourd'hui, comparé à la situation au moment du dépôt de l'étude préalable agricole en juin 2020, il convient de noter les évolutions suivantes :

- ✓ Lieu du magasin validé ;
- ✓ Etude de marché réalisée ;
- ✓ Choix de prestataires confirmé pour l'étude de faisabilité (faisabilités économique, juridique et architecturale) ;
- ✓ Plus de visibilité sur les travaux de viabilisation ;
- ✓ Evolution du nombre d'agriculteurs concernés (passage de 6 à près de 30 agriculteurs désormais) ;
- ✓ Evolution du périmètre de choix des agriculteurs (plus large).

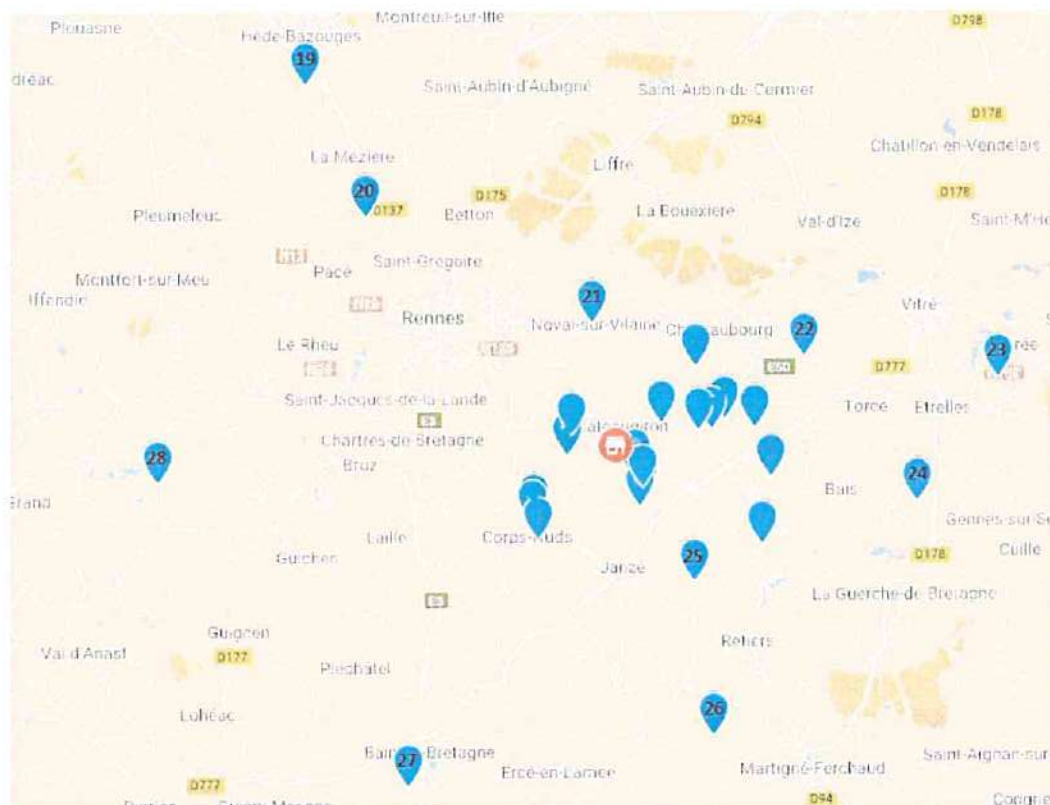
Enfin, comme en témoigne les cartes suivantes, un large panel d'agriculteurs est désormais concerné par cette association. Ce regroupement d'agriculteurs permettra de créer une véritable dynamique sur le territoire.

**Ainsi, il est important de noter que le caractère « intérêt collectif » est davantage renforcé par ces différentes évolutions mises en avant.**



- |  |  |
|--|--|
| 1- Ferme de la Ménerbière<br>Viande – Chateaugiron                               | 10- Ferme du bois Robert<br>Jus et cidre - Amanlis                   |
| 2- Les vergers du vieux presbytère<br>Pommes – Domagné                           | 11- Les Jardins du Chataignier<br>Maraîchage diversifié – Corps Nuds |
| 3- Les petites mixtures de Dame Nature<br>Produits entretien et beauté – Domagné | 12- Brasserie Ste Colombe<br>Bières – Corps Nuds                     |
| 4- Laval Dreams<br>Laitages – Amanlis  | 13- Ferme de la Rocheraie<br>Farines – Corps Nuds                    |
| 5- La ferme fruitière de l'Ourmais<br>Fruits – Nouvoitou                         | 14- EARL les grelandes<br>Poires – Domagné                           |
| 6- La chèvrerie d'Amanlis<br>Laitages – Amanlis                                  | 15- Volailles Renault<br>Volailles – Louvigné de Bais                |
| 7- BeesAmanlis<br>Miel – Amanlis   | 16- Ferme du Mitan Cranne<br>Oeufs – Domagné                         |
| 8- Cosmos et Potiron<br>Plants – Amanlis   | 17- L'arbre aux sorbets<br>Glaces – Moulins                          |
| 9- Le local à Fromages<br>Laitages - Nouvoitou                                   | 18- La ferme des 3 poules<br>Maraîchage diversifié – Marcellé Robert |

Figure 3 : Cartes des producteurs, Mars 2022 1/2 (Source : Association des Producteurs du Pays de Châteaugiron)



19 – Ferme de l'Aulne  
Volailles – Langouet

20 – Mon cochon Plessipor  
Viande – La Mézière

21 – Soleil Levain  
Boulangerie – Noyal sur Vilaine

22 – Ferme à Fanfan  
Galettes - Cornillé

23 – Mademoiselle Fayelle  
Glaces – Argentré du Plessis

24 – Ferme de la Bertrie  
Laitages – Domalain

25 – Ferme du Mée  
Canards, confits, foie gras – Essé

26 – Ferme Rativel  
Viande - Thourie

27 – SARL Cloteau  
Huiles, légumineuses – Bain de Bretagne

28 – Le Champ de l'Air  
Tisanes – Baulon

Figure 4 : Cartes des producteurs, Mars 2022 2/2 (Source : Association des Producteurs du Pays de Châteaugiron)

### 7.2.2 CHARTE DES PRODUCTEURS D'OSE ALENTOURS<sup>13</sup>

Désormais, le collectif d'agriculteurs possède une charte. Il s'agit également d'une évolution par rapport au dépôt du dossier initial en juillet 2020 justifiant l'avancement du groupe. Cette charte est présentée ci-après :

« *« L'association des producteurs du pays de Chateaugiron » fédère les producteurs et artisans du secteur de Chateaugiron, sous l'enseigne « Ose Alentours ». Ainsi, les adhérents (producteurs ou artisans) doivent inscrire leur cycle de productions avec les produits du terroir.*

*Cette association fonctionne sur le principe d'un collectif mettant en commun ses compétences et ses moyens au vue d'approvisionner localement les consommateurs.*

*Tout nouvel adhérent à l'association doit répondre et respecter les principes énoncés dans la charte suivante.*

#### 1) Productions sous signe de qualité

*Les structures adhérentes sont engagées dans des démarches de qualité et/ou des démarches de progrès.*

*La certification « Agriculture Biologique » est favorisée et mise en avant.*

*Cependant, les autres signes de qualité sont également admis, parmi lesquels Label rouge, label Bleu Blanc Cœur, Terres de Sources....*

*A défaut de telles certifications, les structures souhaitant adhérer doivent s'inscrire dans une démarche de progrès (ou démarche plus vertueuse) à savoir :*

a) *Pour l'alimentation animale :*

- *la non utilisation d'OGM est préférée.*
- *l'autonomie alimentaire est encouragée .*
- *L'utilisation d'antibiotique est réservée aux besoins reconnus , et non en complément de l'alimentation (Cf. cahier des charges de l'Agriculture biologique)*

b) *Conditions d'élevage :*

- *Pour les bovins, l'accès au pâturage est nécessaire.*
- *Pour les volailles, sauf mesures sanitaires, des parcours plein air sont assurés. Ainsi, l'élevage en cage est proscrit*
- *Pour les porcs, une finition sur litière est encouragée.*

c) *En production légumières :*

- *Uniquement des produits de saisons (les serres chauffées sont proscrites )*

#### 2) Une visite de la commission « nouveaux producteurs »

*Avant toute nouvelle entrée, la commission « nouveaux produits » organisera une visite de la structure souhaitant adhérer pour apprécier les différents critères listées ci-dessus.*

<sup>13</sup> Source : Association des Producteurs du Pays de Chateaugiron

La commission « nouveaux produits » testera et goûtera également les produits qui seront proposées à la vente via l'association.

Cette commission présentera la structure et une synthèse de sa visite/dégustation en réunion plénière en vue de valider (ou non) l'entrée du nouveau membre.

### 3) Gestion des entrées et des doublons de produits

Pour éviter toute « friction » entre producteurs / artisans proposant une gamme équivalente, une grille de priorisation des produits / producteurs entrant a été élaborée en réunion plénière.

En cas de « discussions », la commission « nouveaux produits » se réfère à cette grille afin de faciliter la décision finale. »

#### 7.2.3 LE CHOIX DES MESURES ENVISAGEES

Comme indiqué précédemment (cf. §. 7.1.2. *Rappel des mesures fléchées dans le dossier de juin 2020*), et comme mis en avant par l'avis du Préfet environ 50 % de la somme fléchée sera consacré à l'aide à l'émergence du magasin de producteurs et l'aide à son démarrage.

Toutefois, malgré l'avis du Préfet, le concessionnaire de la ZAC (OCDL-LOCASA) et la commune de Châteaugiron, après concertation, souhaitent du fait des évolutions et de l'engagement des agriculteurs porteur du projet de l'Association soutenir ce collectif dans de nouvelles mesures collectives davantage tournées vers la valorisation du monde agricole, le renforcement avec la population et la lutte contre le changement climatique au sein du monde agricole (environ 50 % de la somme restante). Ces mesures sont notamment les suivantes :

- ✓ **Valorisation du monde agricole et promotion des produits agricoles :**
  - Création d'un labo de découpe (permet de mieux valoriser les produits des exploitations) et /ou cuisine pour plats préparés (retour sur les ventes du Drive, évolution des modes de consommation, ...)
- ✓ **Renforcer le lien avec la population :**
  - Création d'un espace pour éco pâturage et/ou activité de la fourche à la fourchette (ex : animations de « jardinage » auprès d'un public jeune )
  - Création d'un espace pour l'accueil de groupe (salle de réunion dimensionnée pour activités de conférences et/ou débats)
- ✓ **Lutte contre le changement collectif et pratique agricole**
  - Dans un souci de logique par rapport à leurs engagements , l'Association souhaiterait inclure dans leur projet des principes de l'écoconstruction et/ou mise en place de panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation, sous réserve de faisabilité technique (sanitaires, assurance, ...). Cependant , le collectif ne peut à ce jour prendre d'engagement sur ces derniers points ; toutefois, des études de faisabilité pourront être menées.

#### 7.2.4 CONCLUSION

---

Ainsi, du fait de la dynamique de l'Association des Producteurs du Pays de Châteaugiron, du caractère local de l'organisme, de l'élargissement du périmètre de choix des agriculteurs et de l'évolution croissante du nombre d'agriculteurs impliqués (près d'une 30aine d'apporteurs), le concessionnaire de la ZAC (OCDL-LOCOSA) et la commune souhaitent que la totalité de l'enveloppe financière calculée pour compenser de façon collective la disparition des terres agricoles du projet de la ZAC du Grand Launay soit fléchée vers l'Association des Producteurs du Pays de Châteaugiron.

Plus précisément, l'enveloppe financière calculée pour la compensation agricole permettra l'accompagnement des actions suivantes :