



DIAGNOSTIC AGRICOLE

ZAC Multisites Cœur de
Ville/Orson

Noyal Châtillon sur Seiche

Document produit par Ter-Qualitechs



Ter-Qualitechs

5 Allée de la Planche Fagline
PA de la Teillais
35740 PACE
02 99 23 15 25

Diagnostic initial réalisé en 2023,
mis à jour en mars 2026

Table des matières

Table des matières	2
Table des figures.....	3
Acronymes et abréviations.....	4
Contexte	5
1 Contexte réglementaire préalable au diagnostic agricole.....	6
2 Présentation générale du projet.....	7
2.1 Objectifs poursuivis.....	7
2.2 Porteur de projet	7
2.3 Localisation du projet :.....	7
2.4 Description du projet	8
3 Diagnostic des exploitations agricoles concernées	11
3.1 Méthodologie.....	11
3.2 Diagnostic d'exploitation	12
4 Etudes de l'agriculture du territoire	14
4.1 Définition du territoire concerné.....	14
4.2 Analyse de l'état initial de la situation agricole du territoire concerné	17
4.3 Evaluation des effets économiques du projet sur l'économie agricole.....	23
5 Analyse de l'impact sur les exploitations et sur l'activité agricole globale du territoire.....	25
5.1 Effets positifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....	25
5.2 Impacts sur l'exploitation directement concernée.....	25
6 Optimisation du projet pour limiter les impacts sur l'activité agricole	28
6.1 Mesures d'évitement	28
6.2 Mesures de réduction	29
7 Synthèse du diagnostic agricole	30
7.1 Diagnostic préalable.....	30
7.2 Un périmètre de projet optimisé limitant l'impact sur les terres agricoles	30

Table des figures

Figure 1 - Localisation du projet.....	8
Figure 2 - Plan initial secteur « Cœur de Ville »	10
Figure 3 - Plan initial secteur « Orson »	10
Figure 4 - Surfaces agricoles initialement concernées	12
Figure 5 - Fragmentation du parcellaire des exploitations de la commune.....	14
Figure 6 - Assolement sur le périmètre d'étude	15
Figure 7 - Types de sols sur le périmètre d'étude	16
Figure 8 - Territoire d'étude retenu	17
Figure 9 - Répartition des cultures (ha) sur le territoire	19
Figure 10 - Intervenants agricoles sur le territoire.....	22
Figure 11 - Périmètre du projet 2026.....	28

Acronymes et abréviations

AB : Agriculture Biologique

AOP : Appellation d'Origine Protégée

CC : Communauté de Communes

CDPENAF : Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers

CUMA : Coopérative d'Utilisation de Matériel
Agricole

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité
Limitée

EPCI : Etablissement public de coopération
intercommunale

ERC : Eviter, Réduire, Compenser

ETA : Entreprise de Travaux Agricoles

ETP : Equivalent Temps Plein

Ha : Hectare

IGP : Indication Géographique Protégée

INAO : Institut National de l'Origine et de la
Qualité.

INRAE : Institut National de Recherche pour
l'Agriculture, l'Alimentation et l'Environnement

MAEC : Mesure Agro-Environnementale et
Climatique

OTEX : Orientation Technico-économique des
exploitations

PAC : Politique Agricole Commune

PBS : Production brute Standard

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RPG : Registre Parcellaire Géographique

SARL : Société A Responsabilité Limitée

SAU : Surface Agricole Utile

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIQO : Signes d'Identification de la Qualité et de
l'Origine

UTH : Unité de Travailleur Humain

Contexte

Le secteur agricole est un acteur majeur du territoire. Par son occupation de l'espace et le travail qu'il y réalise, par le tissu économique qu'il crée, il est aussi l'un des premiers secteurs concernés par les aménagements urbains et routiers. La perte de foncier disponible pour l'agriculture est devenue une problématique majeure, particulièrement dans les secteurs à dynamique urbaine forte. Les impacts pour les exploitations agricoles peuvent être plus ou moins importants selon les systèmes d'exploitation (productions, parcellaires, type de sol...), sans oublier le côté humain et social. Plus largement, la perte de foncier peut également impacter de manière significative l'économie agricole du territoire. Les procédures d'aménagement foncier, parfois mis en œuvre, n'ont pour but que de compenser les effets directs des aménagements (pertes de surface). L'étude de compensation collective agricole vise à évaluer les impacts directs et indirects sur le potentiel économique agricole du territoire, afin de définir le cas échéant des mesures destinées à les éviter, les réduire, ou les compenser. Cette étude est rendue obligatoire par le décret 2016-1190 du 31 août 2016 qui stipule notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation permettant de consolider l'économie agricole du territoire.

L'étude agricole se déroule en 2 phases. La première phase consiste à évaluer les effets sur les exploitations agricoles directement concernées par le projet. Cette phase constitue une première approche permettant la détermination d'un territoire et ses caractéristiques. La seconde phase consiste à évaluer les dynamiques agricoles à l'échelle d'un territoire.

Le périmètre du projet étant indicatif à l'initiation des études préalables en 2022, la commune a souhaité réaliser à titre volontaire ce diagnostic agricole, pour anticiper la réalisation d'une étude préalable et de compensation agricole si les critères réglementaires engageaient la commune à l'issue de la détermination du périmètre définitif du projet.

1 Contexte réglementaire préalable au diagnostic agricole

Dans le cadre de 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, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole d'un territoire sont dorénavant dans l'obligation d'évaluer ces effets et de prévoir le cas échéant des mesures de compensation collective. Les trois conditions cumulatives suivantes engagent le maître d'ouvrage à la réalisation d'une étude préalable agricole :

Cadre réglementaire – études préalables agricoles	
Projets soumis à une étude d'impact environnementale de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.	Le projet Cœur de Ville Orson est soumis à étude d'impact systématique
Projet dont l'emprise est située en tout ou partie sur : - une zone agricole (A), forestière ou naturelle (N) 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 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, - une zone à urbaniser (AU) 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 du code rural et de la pêche maritime dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet. - En l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, l'emprise des projets concernés doit être située en tout ou partie 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.	Le projet est situé sur des parcelles classées 2AU et affecté en partie à une activité agricole entre 2021 et 2024
Projet dont la surface prélevée définitivement par le projet, est supérieure à un seuil de défini par arrêté préfectoral. Ille-et-Vilaine (35) : pas d'arrêté sur le département : seuil de 5 ha	Le périmètre du projet porte sur une surface inférieure à 5ha en activité agricole (démonstré en partie 6.1).

La surface du projet après révision du périmètre étant inférieure à 5ha de terres agricoles, le projet n'est pas tenu à la réalisation d'une étude de compensation collective agricole.

Le diagnostic agricole est ainsi réalisé volontairement par la commune dans le cadre des études globales réalisées dans le cadre du projet.

2 Présentation générale du projet

2.1 Objectifs poursuivis

Un projet de ZAC multisite sur la commune de Noyal Chatillon sur Seiche est à l'étude pour structurer la partie nord de la commune et ainsi supprimer les dents creuses créées par les différents projets de constructions réalisés par le passé, mais aussi densifier le cœur de ville. Le projet prévoit la construction de 500 logements sur les 2 sites : ZAC d'Orson et le cœur de ville. Le périmètre de réflexion initial du projet porte sur une surface totale de 14.5 ha.

Les grands enjeux de cette ZAC sont :

- Densifier les habitations en centre-ville et consolider le tissu urbain
- Répondre à la demande croissante de logements dans l'agglomération Rennaise, en accueillant de nouveaux ménages sur la commune

2.2 Porteur de projet

Le porteur du projet de ZAC Multisites Cœur de Ville/Orson est la commune de Noyal Chatillon sur Seiche, faisant partie Rennes Métropole. La commune travaille en étroite relation avec Rennes Métropole, notamment sur le sujet de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette issu de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. La commune a subi un accroissement rapide de sa population ses dernières années, elle compte aujourd'hui 7 318 habitants (2020), soit +6% depuis 2015.

2.3 Localisation du projet :

Le projet est situé sur la commune de Noyal Chatillon sur Seiche, commune située à 4km au sud de la rocade de Rennes. La commune est bordée à l'Ouest par l'axe « Rennes-Nantes » et au Sud par la Seiche.

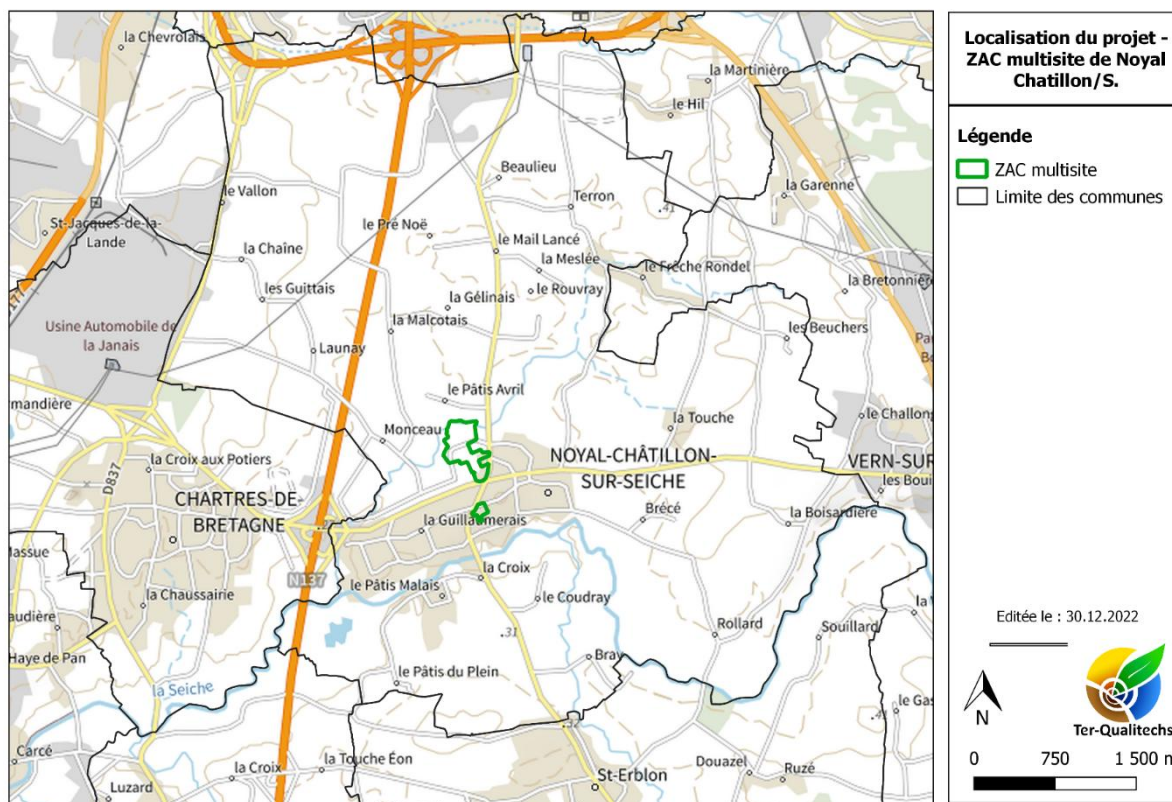


Figure 1 - Localisation du projet

2.4 Description du projet

L'initiative vise globalement à répondre aux besoins d'accueil de populations à l'échelle métropolitaine tout en assurant un développement urbain responsable

Les principaux objectifs transversaux sont les suivants :

- Consolidation urbaine : Renforcer l'armature urbaine de la commune et affirmer sa centralité conformément aux documents de planification (SCoT et PLUi)
- Accueil de nouveaux habitants : Poursuivre l'accueil de populations diversifiées (tous types de ménages et mixité sociale/générationnelle) sur les dix prochaines années

Le projet global prévoit la construction de 500 à 510 logements sur environ 14,5 hectares

- Développement durable : Inscrire les projets dans une démarche de performance énergétique, de réduction du carbone et de préservation des ressources (foncier, trames vertes, bleues et noires)
- Qualité de vie et mobilité : Offrir une qualité architecturale et paysagère respectueuse de l'environnement, tout en favorisant les modes de déplacement actifs (vélo) et les transports en commun

Objectifs spécifiques au secteur « Cœur de Ville »

Pour le centre-ville proprement dit, le projet vise à créer une véritable centralité qui n'avait pas totalement émergé depuis le regroupement des deux communes (Noyal et Châtillon) en 1993

Les objectifs ciblés sont :

- Création d'un cœur de ville vivant : Développer des usages dédiés, notamment commerciaux et de services, pour répondre aux attentes des habitants
- Espace public central : Aménager un grand espace public paysager et apaisé, capable d'accueillir des fonctions culturelles ou événementielles
- Renouveau urbain et patrimoine : Proposer des formes urbaines compactes tout en valorisant le patrimoine bâti existant
- Connexion avec la nature : Assurer des liaisons douces vers la vallée de la Seiche et les secteurs périphériques
- Densification : Optimiser l'usage des terrains disponibles en centre-ville (notamment les « dents creuses ») pour limiter la consommation de terres agricoles en périphérie.

Enjeux du secteur Orson

Bien que distinct, le secteur Orson complète cette stratégie en visant à fixer la limite urbaine au nord de la commune. Il s'agit de favoriser une mixité d'usages (habitat, services à la personne) tout en préservant le caractère environnemental du site, notamment en lisière de la rivière Orson.

2.4.1 Plans initiaux du projet

Dans un premier temps, la partie «Cœur de Ville » a redensifier est présentée ci-dessous. Ce secteur est divisé en 3 parties. Ce secteur ne concerne aucun terrain agricole.

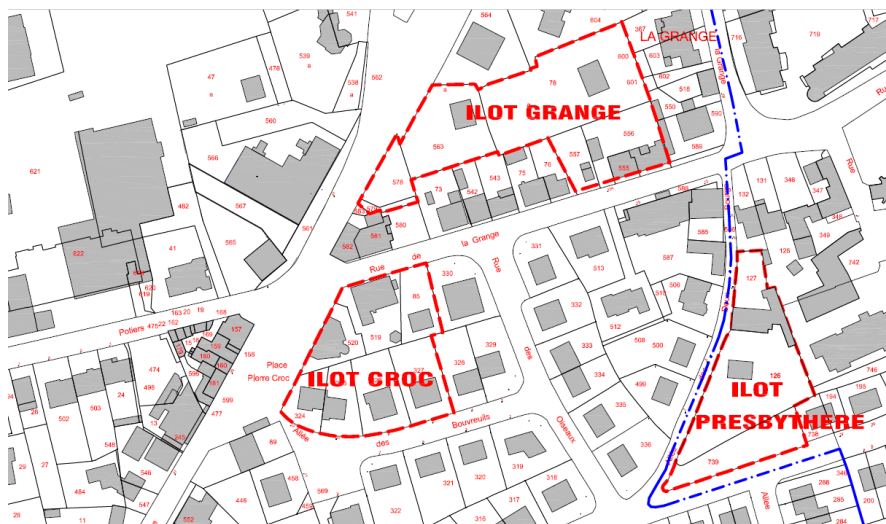


Figure 2 - Plan initial secteur « Cœur de Ville »

Le secteur « Orson » présenté ci-dessous présente le périmètre initial d'études pour les futurs aménagements. Ce secteur est constitué principalement de terres agricoles.

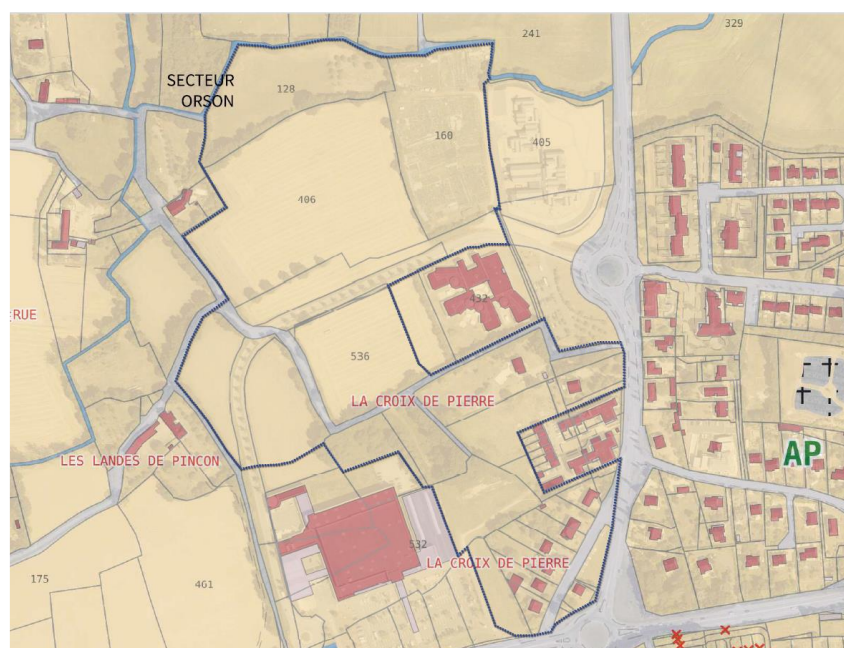


Figure 3 - Plan initial secteur « Orson »

3 Diagnostic des exploitations agricoles concernées

3.1 Méthodologie

La démarche d'étude préalable agricole n'a pas pour but de compenser les impacts directs et individuels sur les exploitations impactées par la réalisation d'un projet. En revanche, l'étude et l'évaluation des impacts sur chaque exploitation directement concernée est un préalable indispensable à la réalisation de l'étude de compensation collective, notamment dans la compréhension de l'agriculture du territoire. L'objectif est aussi d'impliquer ces exploitants du territoire dans l'élaboration de mesures de compensation, le cas échéant.

Les impacts potentiels pour chaque exploitation peuvent être directs, avec notamment une perte de surface exploitable. Cette perte de surface pourrait avoir différentes retombées sur la viabilité des systèmes d'exploitation (emploi, rentabilité économique, perte d'autonomie fourragère, pertes de surfaces pâturables, inadéquation du parc matériel avec les surfaces cultivables, accès aux parcelles, etc...), ou des problématiques environnementales (pression azotée, surfaces d'épandages...).

Les impacts indirects concernent l'organisation du système en place : fragmentation de l'exploitation pouvant induire une restructuration du parcellaire, une réorganisation des assolements, la réalisation de nouveaux aménagements permettant la circulation des animaux et/ou du matériel, et souvent un temps de travail supplémentaire. La perte de foncier pour les exploitations concernées pourra aussi conduire celle-ci à la recherche de nouvelles terres dans un territoire proche, augmentant d'autant la pression foncière locale. Les impacts indirects concernent aussi les partenaires techniques et commerciaux intervenant sur ces exploitations.

Des visites sur les exploitations concernées ont été réalisées dans le but de collecter les informations nécessaires à l'évaluation de l'impact du projet. Les exploitants ont été rencontrés individuellement pour la réalisation du diagnostic. D'autres données ont été collectées à partir de l'analyse d'études antérieures et de différents producteurs de données institutionnels.

L'objectif de ces diagnostics est d'identifier les enjeux principaux sur chaque exploitation à plusieurs niveaux :

- Technique : viabilité du système tel qu'il est pratiqué actuellement, nombre d'animaux sur l'exploitation, niveau de production ...
- Economique : rentabilité du système d'exploitation, autonomie, investissements, parc matériel, pérennité de l'exploitation...
- Social : maintien de l'emploi sur l'exploitation, viabilité actuelle et future pour un repreneur...
- Environnemental : adéquation du système d'exploitation vis-à-vis des contraintes environnementales (pression azotée...), réglementation locale...

Les résultats et éléments essentiels (enjeux, nature et importance des impacts) de cette phase sont synthétisés dans la partie suivante.

Cette étude d'impact sur les exploitations concernées constitue un préalable à l'étude de territoire et permet d'identifier les premiers enjeux et problématiques.

3.2 Diagnostic d'exploitation

La carte ci-après, présente un plan des parcelles impactées par le projet, avec les exploitants intervenants sur la zone.

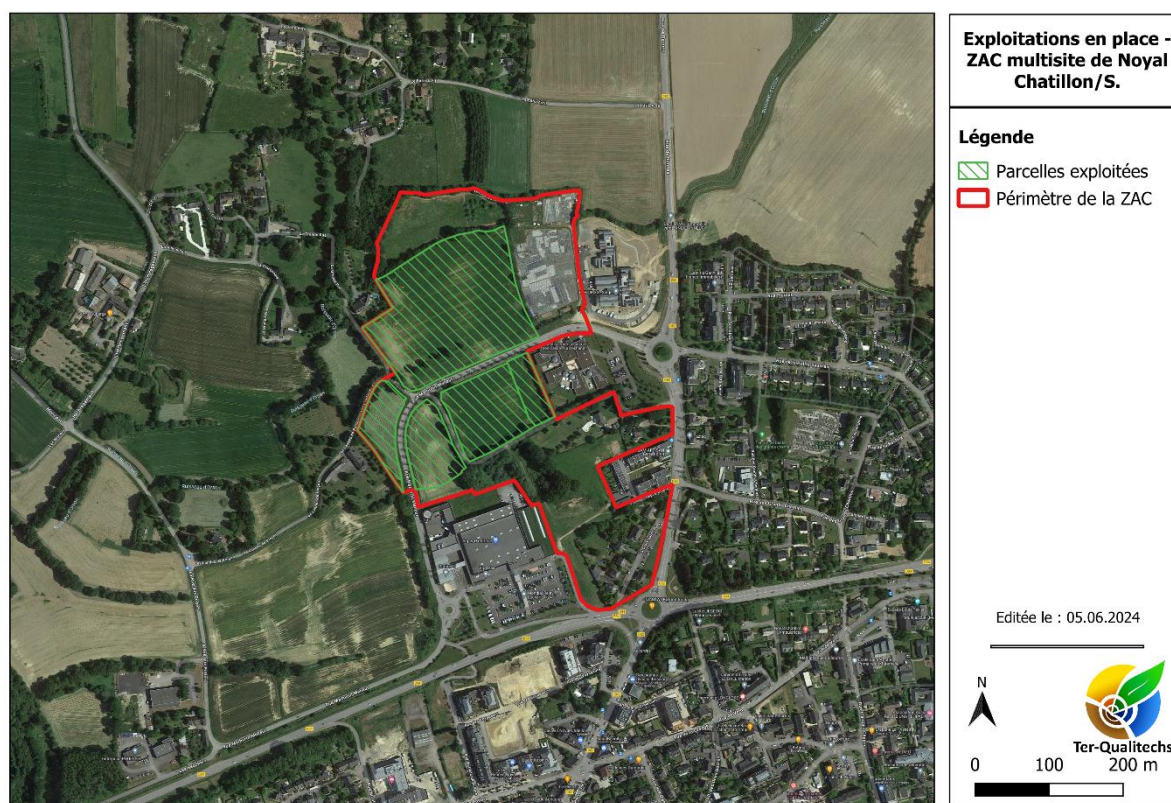


Figure 4 - Surfaces agricoles initialement concernées

Maitrise foncière : En 2022 à l'initiation des études, la commune est propriétaire de 2.2 ha sur la ZAC d'Orson, soit 17% de la Zone.

Le périmètre initial du secteur Orson concerne les terres agricoles exploitée par une seule exploitation. Le tableau suivant présente les données principales de l'exploitation en 2023.

Exploitation	UTH	Pérennité exploitation	Activités para-agricoles	OTEX	Label de qualité	SAU (en ha)
Exploitation 1	2	4 ans de la retraite	Oui : Ferme auberge avec production des légumes	Polyculture élevage (volailles)		55

Les exploitants en place sont proches de la retraite, pour l'instant, sans repreneur identifié pour l'exploitation telle qu'elle est structurée aujourd'hui.

En 2026, le départ en retraite des exploitants est prévu. 2 exploitations sont actuellement candidates à la reprise des terres.

Le tableau suivant présente les impacts du projet sur le parcellaire de l'exploitation :

Exploitation	Surface concernées au sein du périmètre d'étude	Ratio surface impactée / SAU	Assolement parcelles concernées
Exploitation 1	5 ha	10%	Prairies, grandes cultures

4 Etudes de l'agriculture du territoire

4.1 Définition du territoire concerné

Les textes réglementaires ne précisent pas les critères à prendre en compte afin de délimiter le périmètre d'étude à retenir. La méthodologie appliquée ici vise à déterminer un territoire cohérent et représentatif de l'agriculture locale.

4.1.1 Fragmentation du parcellaire agricole

Afin de définir le périmètre d'étude le plus pertinent possible, le parcellaire des exploitations ayant au moins une parcelle sur la commune de Noyal Chatillon sur Seiche a été observé à partir des dernières données disponibles (2014) (carte suivante).

Cette carte fait apparaître un regroupement de parcelles sur la commune de Noyal Chatillon sur Seiche et les communes limitrophes (Bourgbarré, Bruz, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Nouvoitou, Orgères, Saint-Armel, Saint-Erblon, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vern-sur-Seiche, Pont-Péan), et quelques « spots » de parcelles dans un rayon d'une quinzaine de kilomètres.

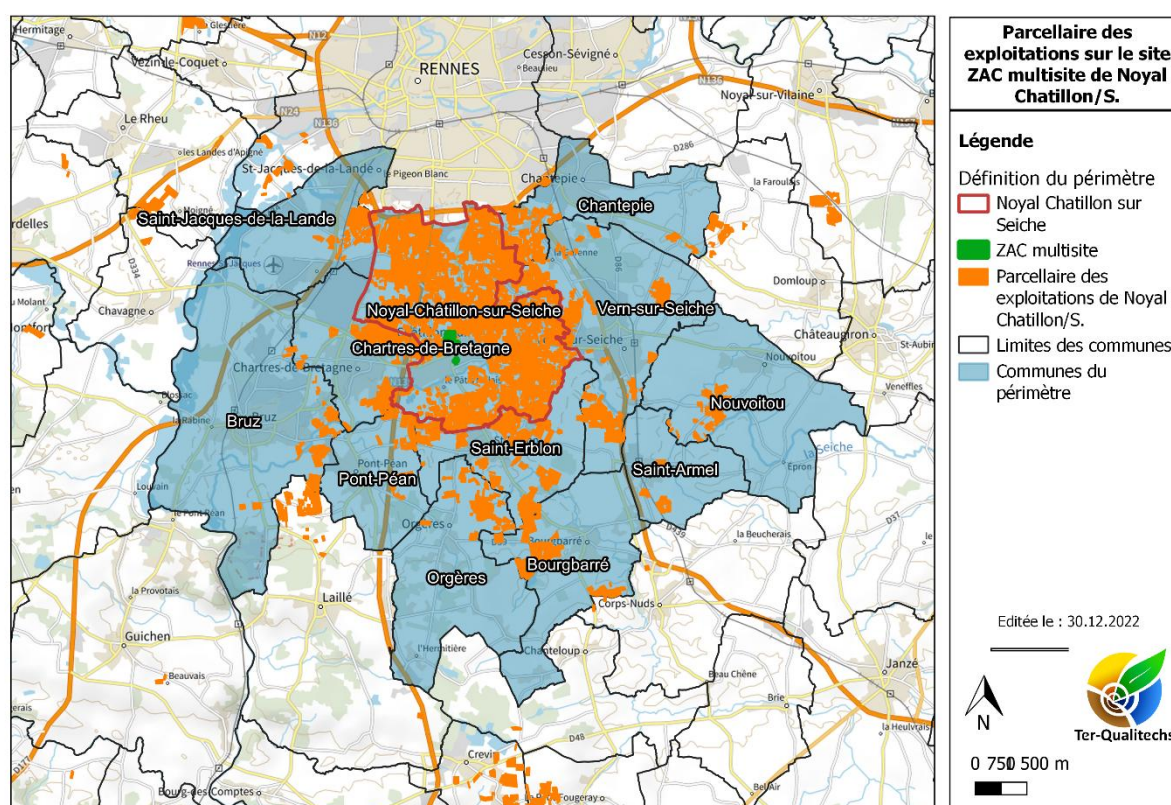


Figure 5 - Fragmentation du parcellaire des exploitations de la commune

L'activité agricole sur le secteur est majoritairement de l'élevage : en 2020, 57% de la surface est dédié à l'alimentation des animaux (maïs ensilage, prairies,...). Ces cultures fourragères sont représentées par la couleur verte sur la carte.

Destination des culture	Surface en ha	% de la surface
Fourragères	5 338	56.9
Grandes cultures	3 733	39.8
Divers (jachère, surface non exploitée...)	180.53	1.9
Légumes et fruits	128.62	1.4

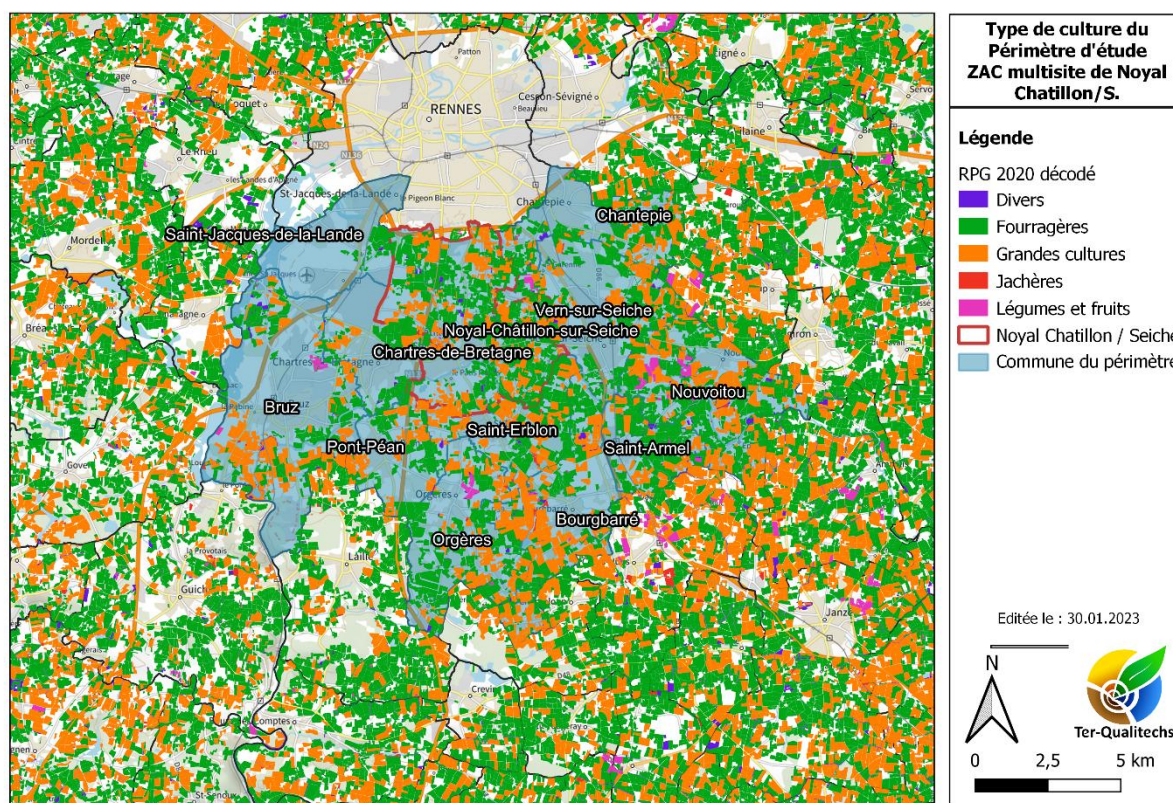


Figure 6 - Assolement sur le périmètre d'étude

La carte des différents types de cultures présentée précédemment ne met pas en évidence une spécificité de cultures d'une ou plusieurs communes. Nous avons essentiellement des cultures fourragères et des grandes cultures, avec quelques cultures spécialisées (légumes et fruits) mais en proportion négligeable.

Les exploitations concernées pourront être en recherche de foncier complémentaire sur ces communes avec un potentiel équivalent.

4.1.2 Eléments du paysage et carte pédologique

Du point de vue des éléments du paysage autour du secteur impacté, il ressort au Nord la ville de Rennes et à l'Ouest la vallée de la Vilaine.

Sur la carte des sols de la région présentée ci-après, plusieurs types de sols sont représentés autour de Noyal Châtillon sur Seiche, néanmoins nous pouvons voir à l'Ouest un changement du type de sol dès

lors que nous passons la Vilaine. Au sud, un banc de Schiste rouge délimite également la zone. Les caractéristiques de ces différents types de sol sont proches (profondeur, drainage...). Le type de sol ne semble pas discriminant quant au territoire à retenir.

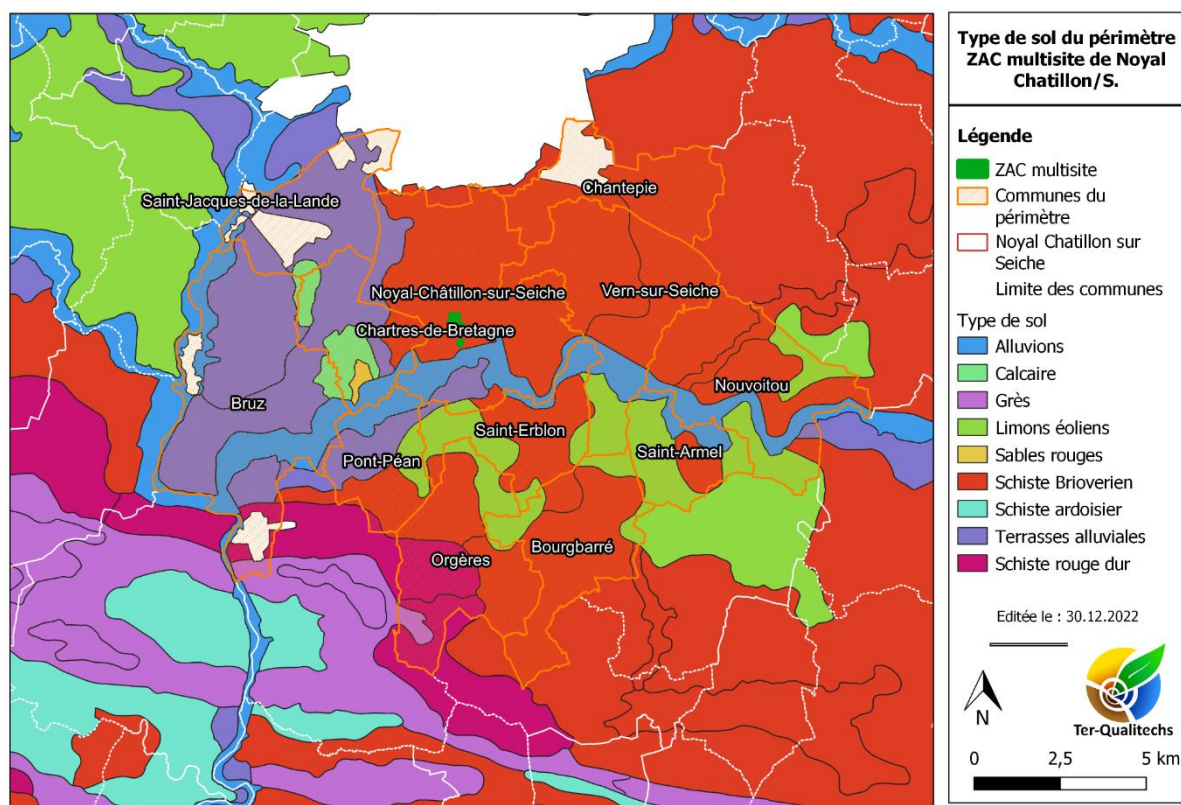


Figure 7 - Types de sols sur le périmètre d'étude

4.1.3 Territoire d'étude retenu

Ainsi, en croisant les données du paysage, pédologiques, les données parcellaires et les données collectées sur le terrain, nous identifions un territoire d'étude homogène et cohérent, à l'échelle des communes suivantes :

- Bourgbarré
- Bruz
- Chantepie
- Chartres-de-Bretagne
- Nouvoitou
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche
- Orgères
- Saint-Armel
- Saint-Erblon
- Saint-Jacques-de-la-Lande

- Vern-sur-Seiche
- Pont-Péan

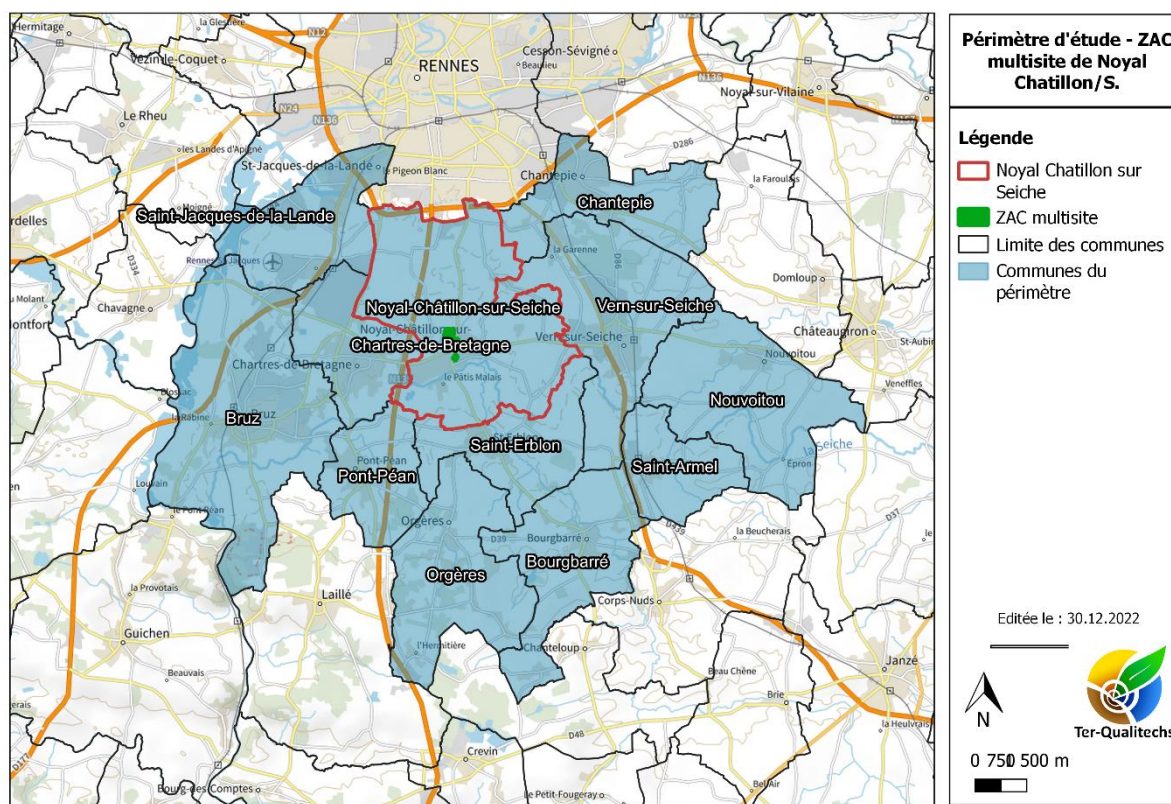


Figure 8 - Territoire d'étude retenu

4.2 Analyse de l'état initial de la situation agricole du territoire concerné

La phase suivante s'intéressera aux effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire précédemment défini, au niveau des exploitations agricoles, des filières en place et sur l'activité agricole globale du secteur. Cette analyse doit intégrer une évaluation financière générale des impacts. Il s'agit ainsi d'évaluer l'impact des prélèvements fonciers sur le potentiel économique agricole du territoire, mais aussi sur l'emploi et les répercussions d'ordre sociétales.

4.2.1 Profil des exploitations du territoire

Les données, basées sur les derniers recensements agricoles (Agreste, 2010), sont localisées à la commune du siège de l'exploitation.

	Nombre exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel (UTA)	SAU en hectare (2010)	SAU en hectare (2020)
Bourgbarré	24	29	1005	1 067
Bruz	27	33	793	854
Chantepie	12	11	463	468
Chartres-de-Bretagne	9	14	640	518
Nouvoitou	35	52	1180	1 125
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	40	81	1611	1 687
Orgères	23	31	990	800
Saint-Armel	10	17	587	608
Saint-Erblon	14	35	494	533
Saint-Jacques-de-la-Lande	3	2	93	82
Vern-sur-Seiche	24	38	1003	1 293
Pont-Péan	4	nd	nd	107
Total	225	343		

L'orientation technico-économique des exploitations (OTEX) du territoire correspond majoritairement à des systèmes de polyculture-élevage.

D'après Agreste la SAU totale des 12 communes du territoire semble être en hausse de 140 ha entre 2010 et 2020, soit en moyenne +1.5% de la surface agricole du territoire. Ce gain est à modérer car des estimations ont été faites notamment sur Pont Péan, de plus cette donnée correspond à la somme des surfaces de chaque exploitation située sur la commune. En d'autres termes, cela peut se traduire par une exploitation située sur l'une des 12 communes a pu s'agrandir en dehors du territoire et fait augmenter la SAU totale de la commune.

4.2.2 La production agricole primaire du territoire d'étude

Le graphique et le tableau suivants présentent l'assolement moyen de la zone d'étude. Il est basé sur les déclarations PAC 2020 (dernières données disponibles), qui totalisait 9380 ha déclarés. Les cultures les plus représentées dans cet assolement sont le maïs ensilage avec 20% de la SAU, puis le blé avec 17% et enfin les prairies qui totalisent 29% de la SAU du territoire. 40% des surfaces sont destinées à des cultures de vente (blé, colza, orge,...), contre 57% destinés à l'élevage (cultures fourragères), le reste est destiné aux marchés de niche. Cela confirme la principale orientation technico-économique des exploitations (OTEX) du territoire vers des systèmes en polycultures élevage

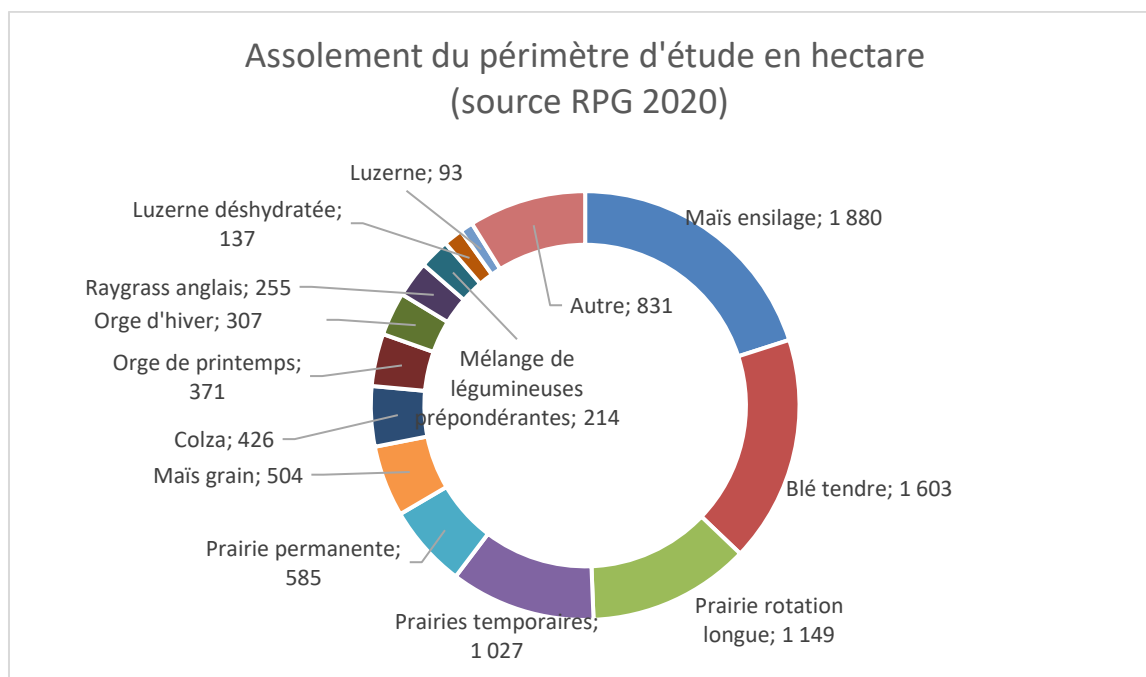


Figure 9 - Répartition des cultures (ha) sur le territoire

A partir de ces données, un assolement-type moyen a pu être déterminé en ne retenant que les cultures représentant plus de 1% de l'assolement moyen.

La valeur économique de la production agricole primaire sortie de champs, considérée comme la première commercialisation par les exploitants, est évaluée par l'indicateur Production Brute Standard (PBS). C'est une valeur de référence de l'AGRESTE (établissement public de statistiques agricoles). Elle décrit un potentiel de production pour les différentes cultures et peut s'apparenter au chiffre d'affaires annuel à l'hectare. Cet indicateur est retenu dans cette étude comme étant un indicateur normalisé.

Cette donnée est disponible à l'échelle communale, il est alors facile d'en déduire une PBS moyenne par l'hectare et est issue du recensement agricole de 2020. Cette valeur intègre la partie générée par les grandes cultures, mais aussi par les élevages. Sur le territoire défini précédemment, le PBS moyen est de 3 437 €/ha.

Commune	PBS en 2020 en € par commune	Surface de la commune
Bourgbarré	4 082 000	1 067
Bruz	2 836 000	854
Chantepie	1 236 000	468
Chartres-de-Bretagne	969 000	518
Nouvoitou	4 635 000	1 125
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	5 754 000	1 687
Orgères	2 652 000	800
Saint-Armel	1 599 000	608
Saint-Erblon	3 792 000	533
Saint-Jacques-de-la-Lande	66 000	82
Vern-sur-Seiche	3 570 000	1 293
Pont-Péan	228 000	107
Total	31 419 000	9 142
PBS en € / ha		3 437

4.2.3 Première transformation et commercialisation

4.2.3.1 Filières agricoles

Un seul dépôt d'entreprise agricoles a été identifié sur le territoire : Teredici Appro, toutefois, cinq dépôts de collecte de céréales de coopératives et privés ont été identifiés en dehors le territoire d'étude :

- Coopératives : Eureden, Végam, Triskalia, Deshyouest
- Privés : BDV, Terredici Appro

Le bassin Rennais a une activité agro-alimentaire importante, on retrouve une diversité d'entreprise que ce soit dans le secteur de la viande, du lait, mais aussi des entreprises agroalimentaires (boulangerie industrielle, transformation de produits carnés...). La liste des entreprises agro-alimentaires du secteur est décrite ci-dessous (d'après la CCI Bretagne et Observatoire des IAA de Bretagne).

En termes d'établissements agricoles collectifs, le territoire compte plusieurs CUMA : Inter-Cuma des 3 rivières, CUMA Vallée de l'YAIGNE, CUMA Fleur Dajoncs. D'autres CUMA ne faisant pas du territoire peuvent également intervenir sur le territoire, notamment la CUMA les Etangs, CUMA Progrès, CUMA la Vallée de la Flume, CUMA Nord Sud Alliance.

Secteur	Entreprise	Localisation
Alimentation animale	Mixscience	BRUZ
	Sanders Ouest	ETRELLES
	Sopral	GUICHEN
	Conseils Competences Productions Animale	JANZE
Boulangerie, pâtisserie, biscuiterie	Bridor	SERVON-SUR-VILAINE
Céréales	Cereco	DOMAGNE
Fruits, légumes	Delis Sa	CHATEAUBOURG
	Sas Vergers De Chateaubourg	CHATEAUBOURG
Plats préparés	Sveltic	LAILLE
	Cite Gourmande	RENNES
Viandes, charcuterie	Grand Saloir Saint-Nicolas	BEDEE
	Tendriade	CHATEAUBOURG
	Cornille	CORNILLE
	Saviel France	JANZE
	Gatine Viandes	LA GUERCHE-DE-BRETAGNE
	Cooperl Arc Atlantique	MONTFORT-SUR-MEU
	Maitre Jacques	RENNES
	Les Prestataires De Services En Agro-Alimentaire	SAINT-GREGOIRE
	Etablissements Jean Chapin	VEZIN-LE-COQUET

4.2.4 Autres intervenants agricoles sur le territoire

Plusieurs ETA (Entreprise de Travaux Agricoles) ont été répertoriées sur le territoire d'étude : SARL Jouanolle et FILS, Christophe Rousse, Robert Turmel. D'autres entreprises de travaux agricoles peuvent également intervenir dans la zone comme la SARL SAFFRAY, ou les ETS Nizan.

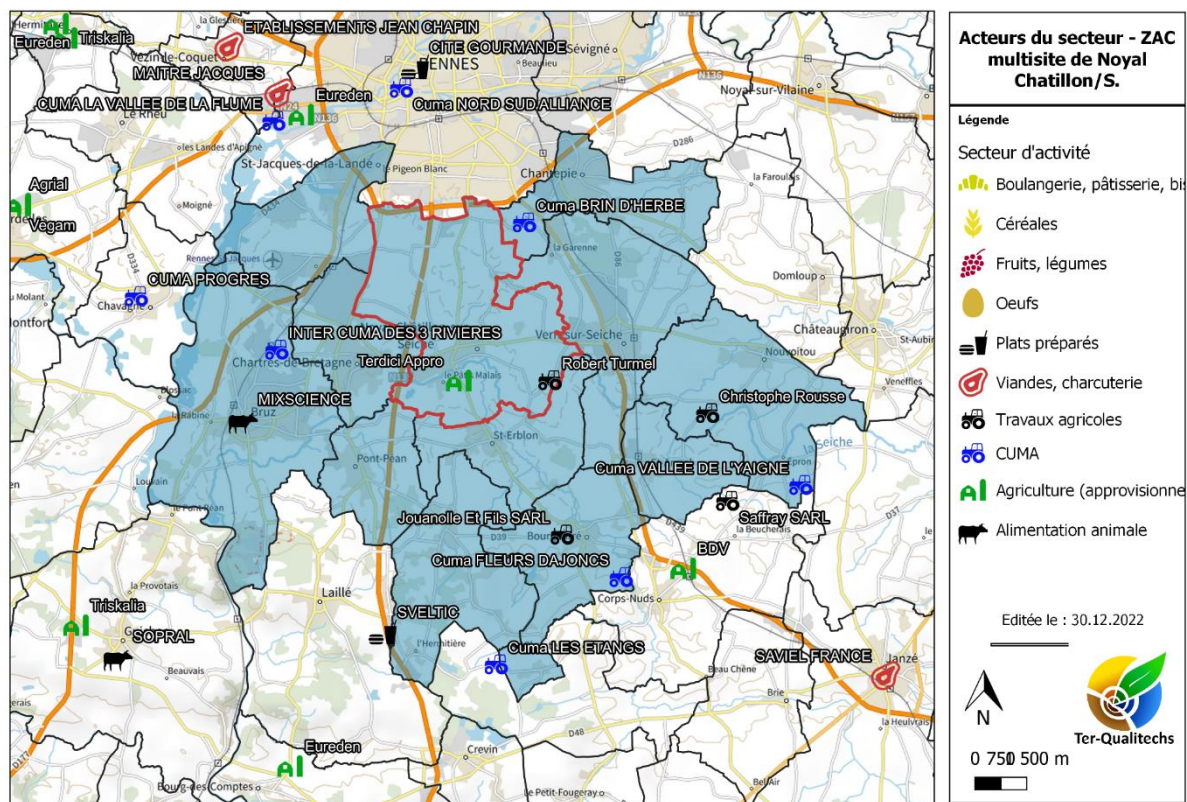


Figure 10 - Intervenants agricoles sur le territoire

4.2.4.1 Circuits courts et démarches agricoles

Certains agriculteurs ont également développé une activité de vente directe sur tout ou partie de leur production. Le tableau suivant présente une liste non exhaustive des exploitations du territoire d'étude pratiquant une activité de vente directe.

Commune	Exploitation	Production	Agriculture Biologique
Le Rheu	Le Rheu Maraichers	Fruits et légumes	AB en partie
Chavagne	Aux p'tits Chap'	Fruits, légumes, viandes,...	AB en partie
	SARL Les Domaines	Fraises	
Guichen	Ferme de la Pierre	Viande de boeuf	
Orgères	La Ferme de la Corbière	Viande de boeuf	AB

Corps-Nuds	Cailles de Chanteloup	Viande de gibier	
Nouvoitou	Les Vergers de l'Eclosel	Pommes, jus de pomme,...	
Noyal Châtillon sur Seiche	La Ferme Des Presverts	Viande, légumes, fruits, fromage...	AB
Corps Nuds	La Ferme de Velobert	Viande de bœuf	
Pont Péan	Ferme de la Touche Audienne		

Le territoire d'étude compte par ailleurs un magasin de producteurs :

- Brin d'herbe
- Les Vilains Cageots

4.3 Evaluation des effets économiques du projet sur l'économie agricole

4.3.1 Effets économiques directs annuels du projet

La méthode utilisée pour évaluer les effets économiques du projet sur l'économie agricole du territoire d'étude est basée sur les données économiques à l'échelle de ce territoire.

Le calcul des effets économiques est basé sur le chiffre d'affaires. Cet indicateur permet en effet de prendre en compte la production créée sur le territoire ainsi que les filières en amont (à travers les charges payées par l'exploitant).

Récapitulatif du potentiel direct du projet sur l'économie agricole (en €)	€ par hectare
Potentiel économique impacté annuel	3 437

Ainsi, d'après le recensement agricole de 2020, le potentiel économique direct total est évalué à 3 437€ par hectare.

4.3.2 Effets économiques indirects annuel du projet

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 2,2 en Bretagne.

L'effet financier indirect est ainsi estimé à $3\,437 \times 2,2 = 7\,561$ €/ha.

4.3.3 Récapitulatif des effets économiques globaux du projet

Ainsi, l'effet économique global du projet sur l'activité agricole est estimé à :

€ / hectare	
Effets économiques directs	3 437
Effets économiques indirects	7 561
Total	10 998

5 Analyse de l'impact sur les exploitations et sur l'activité agricole globale du territoire

5.1 Effets positifs du projet sur l'économie agricole du territoire

Il n'apparaît pas d'impacts positifs directs à la réalisation de ce projet de ZAC sur l'économie agricole du territoire. Néanmoins, les 510 nouveaux logements prévus d'être construits dans la ZAC pourraient être une opportunité pour les exploitations du territoire engagées dans la transformation et la vente directe de leur production.

5.2 Impacts sur l'exploitation directement concernée

Le périmètre d'étude initial porte sur une surface agricole de 5.8 ha. Les terres concernées sont des sols relativement hétérogènes de type sableux ayant été remblayés.

Les terres concernées sont valorisées, en cultures de ventes (principalement des céréales) et une partie en prairies temporaires. Au vu de la localisation du projet, il n'y a par ailleurs aucun effet de coupure sur l'assolement des exploitations.

Les deux exploitants étant en âge de prendre leur retraite (exploitation et terres en cours de transmission en 2026), le projet n'engendrera pas d'effets négatifs sur l'exploitation. Les potentiels repreneurs identifiés (non déterminés à ce jour) reprennent les terres dans le cadre d'agrandissement.

L'impact direct principal est donc la perte de foncier à vocation agricole pour le territoire, sans impact sur une exploitation directe.

Pour limiter l'emprise de foncier agricole, la commune a joint à la création de la ZAC d'Orson une densification de 3 zones du centre-ville et ainsi optimisé les terrains disponibles pour la création de nouveaux logements.

5.2.1 Impact du projet sur l'emploi dans les filières agricoles et agroalimentaires

Pour évaluer l'impact du projet sur les emplois agricoles, les données suivantes sont utilisées :

- Une exploitation agricole en Bretagne génère en moyenne 6 emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires (Source : Chambres d'agriculture de Bretagne, 2020).
- La SAU moyenne d'une exploitation bretonne est de 62ha (Source : Recensement Agricole 2020)

Ainsi, l'impact sur l'emploi de la perte d'un hectare de terre agricole peut être estimé à 6 emplois/62ha = **0.56 emploi par hectare pour la filière agricole.**

5.2.2 Effets cumulés avec d'autres projets connus

Le tableau suivant répertorie les projets identifiés sur le territoire comme ayant un impact sur le foncier agricole :

- Effets cumulés avec d'autres projets connus (<5 ans) soumis à étude d'impact sur les communes du territoire

Commune	Projet	Surface agricole impactée	Date d'avis AE
Bourgbarré	Création d'un entrepôt de stockage de produits inflammables	1.78	2022
Bruz	ZAC de KER LANN		2017
Chantepie	Création d'une zone d'habitat ZAC des Loges / Logettes	3.6 ha déclassés	2019
Chartres-de-Bretagne	Parc d'activité sur le site de la Janais	0 ha	-
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	ZAC DU HILL 3	6.8	-
Orgères	Enfouissement de déchets inertes à La Haye Guin	4.7	-
Saint-Jacques-de-la-Lande	Parc d'activité sur le site de la Janais	0 ha	-
	Aménagement du site de la Gaîté Sud	0 ha	-

Commune	Projet	Surface agricole impactée	Date d'avis AE
Vern-sur-Seiche	Centrale photovoltaïque au sol	0 ha	
Pont-Péan	Centrale photovoltaïque au sol sur une ancienne mine	0 ha	

Aucun projet n'a fait l'objet d'étude de compensation collective agricole.

6 Optimisation du projet pour limiter les impacts sur l'activité agricole

6.1 Mesures d'évitement

La commune souhaite limiter au maximum l'emprise de surface agricole de ce projet, par exemple en densifiant des zones de centre-ville qui n'ont pas de vocations agricoles, avec le projet ZAC Cœur de ville.

De plus, les 2 localisations à l'étude n'engendreront pas de morcellement parcellaire.

Après réflexion concernant les opportunités d'aménagements les plus cohérentes, le périmètre présenté sur la carte suivante est retenu. Ce périmètre évite une partie des terres agricoles présentes dans le périmètre initial.

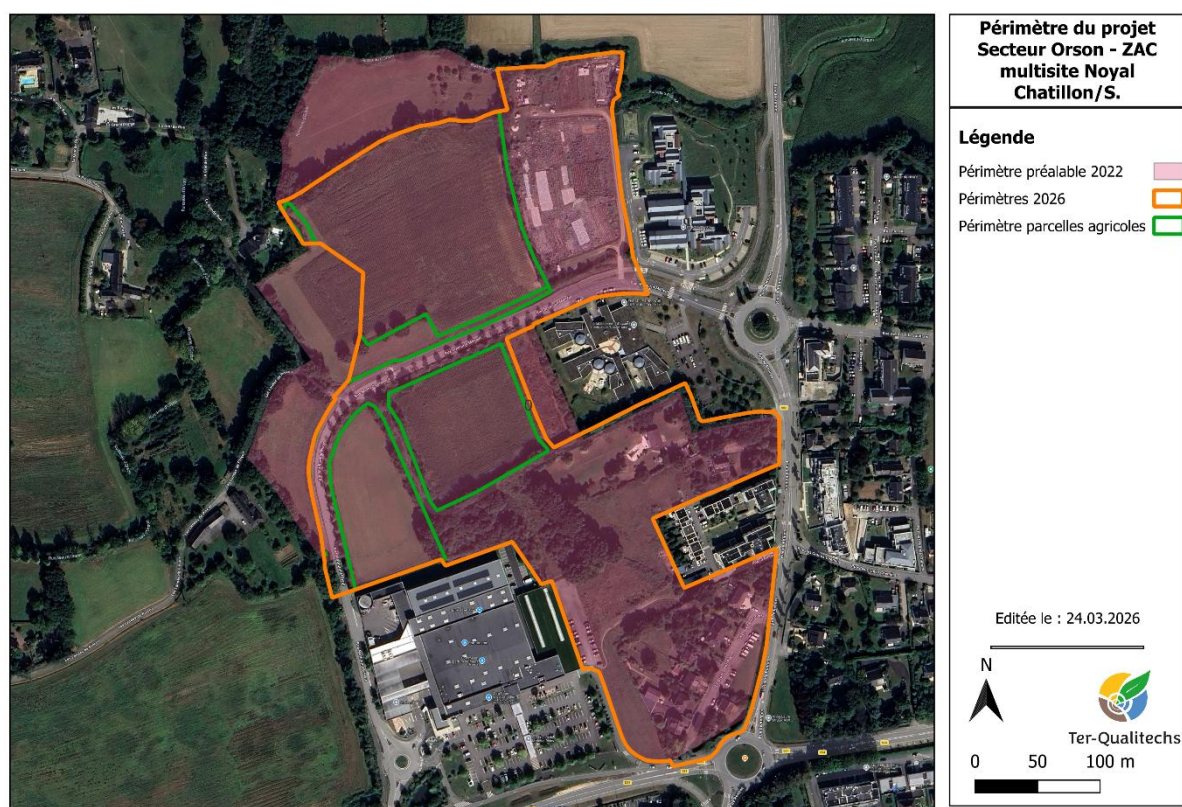


Figure 11 - Périmètre du projet 2026

Au sein de ce nouveau périmètre, plusieurs parcelles agricoles sont identifiées. Les surfaces agricoles concernées par ces parcelles ces 3 dernières années sont reprises dans le tableau suivant.

Campagnes culturales	Surfaces (ha)	Cultures
2022	4.45	Prairies temporaires, Maïs , Surfaces non exploitées, Jachères
2023	4.40	Prairies temporaires, blé tendre, Surfaces non exploitées
2024	4.33	Prairies temporaires, tournesol

Une parcelle au nord-est du périmètre est identifiée comme « 'exercice d'une activité de loisir sans dimension professionnelle agricole» et n'est donc pas comptabilisé dans les surfaces agricoles.

Les surfaces prélevées situés dans le périmètres 2026 sont de 4.33ha, soient inférieures au seuil départemental de 5ha.

Cette valeur constitue la surface de référence retenue pour l'analyse réglementaire.

Elle est inférieure au seuil départemental de 5 ha applicable en l'absence d'arrêté préfectoral en Ille-et-Vilaine (décret n°2016-1190 du 31 août 2016).

En conséquence, le projet n'est pas soumis à l'obligation de réalisation d'une étude préalable agricole avec compensation collective.

6.2 Mesures de réduction

Les mesures de réduction visent à atténuer un impact qui n'a pu être évité. Elles sont proposées en phase travaux et en phase d'exploitation.

6.2.1 Maintien d'une activité agricole au sein de la zone

L'artificialisation des terres ne permettra pas le maintien d'une activité agricole sur le périmètre du secteur Orson délimité en 2026.

6.2.2 Mesures de réduction en phase de travaux

Une planification optimale des opérations d'aménagement permettra un maintien d'activité agricole jusqu'au démarrage des travaux. Ainsi, l'accès et l'exploitation des parcelles doivent être possibles pour les exploitants dans la mesure où les travaux n'ont pas commencé et où les accès aux parcelles sont conservés. Le promoteur s'engage auprès des agriculteurs à échanger avec lui de la date de début des travaux, afin qu'il puisse valoriser un cycle de culture en entier et ainsi réduire l'impact du projet sur le secteur agricole.

7 Synthèse du diagnostic agricole

7.1 Diagnostic préalable

Dans le cadre du projet de ZAC Multisites Cœur de Ville/Orson, la ville de Noyal Chatillon sur Seiche, porteur de projet au stade création de la ZAC a souhaité la réalisation d'un diagnostic agricole. Le périmètre initial porte en partie sur des terres agricoles, sur un zonage 2AU.

Le projet prévoit la création d'une ZAC à vocation logement principalement. La réalisation du projet entrainera un prélèvement définitif sur les terres concernées. Une exploitation est concernée, celle-ci étant actuellement en cours de transmission. Le futur repreneur n'étant pas encore identifié, le prélèvement de surface ne constituera pas un frein au projet de celui-ci.

L'étude préalable à l'échelle territoriale a permis de déterminer un territoire portant sur 11 communes autour de Noyal Chatillon sur Seiche. Les productions agricoles sur le territoire sont principalement orientées vers des systèmes polycultures élevages. Les potentiels agronomiques locaux sont qualifiés de moyens à bons, permettant des niveaux de productions en grandes cultures et cultures fourragères dans les moyennes départementales. De nombreux acteurs agricoles sont identifiés sur le territoire, notamment au niveau vente directe, favorisé par la proximité urbaine et la diversification des productions.

Ainsi, les effets positifs du projet pour l'agriculture sont principalement identifiés au niveau débouchés (environ 500 logements prévus). Les effets négatifs liés à la perte de foncier portent directement sur le potentiel de production local, et indirectement sur les impacts sociaux-environnementaux créent (pression azotée, gestion du voisinage...). Par ailleurs, le territoire est soumis à une pression foncière importante ces dernières années, notamment via le développement de Rennes Métropole.

7.2 Un périmètre de projet optimisé limitant l'impact sur les terres agricoles

La densification du centre-ville permet dans un premier temps de limiter la consommation de terres agricoles en périphérie de la commune. Le secteur Orson constitue par ailleurs une continuité directe des zones déjà urbanisées. Par exemple, certaines parcelles enclavées autour du supermarché ne sont pas cultivées à ce jour.

L'optimisation du périmètre du projet a finalement permis d'éviter une partie des surfaces présentes dans le périmètre initial, notamment constitué de terres agricoles. La surface agricole effectivement prélevée après optimisation du périmètre est estimée à 4,33 ha (données RPG croisées avec le plan projet 2026), soit inférieure au seuil réglementaire de 5 ha en Ille-et-Vilaine.

Ce diagnostic réalisé volontairement par la commune démontre ainsi une optimisation du périmètre projet visant à éviter tant que possible les impacts sur les zones à caractères agricoles.