Ter-Qualitechs

5 Allée de la Planche Fagline

PA de la Teillais

35740 PACE

Ville de Gévezé

Espace des Droits de l'Homme

35850 GÉVEZÉ

Etude préalable agricole

Compensation collective agricole

ZAC Gueury La Douve - Gévezé

Version de travail : 17/05/23

Table des matières

1 Contexte 4

2 Présentation générale du projet 5

2.1 Porteur de projet 5

2.2 Objectifs poursuivis 5

2.3 Localisation de la ZAC 7

2.4 Planning du projet 9

3 Etude d'impact sur le territoire agricole 10

3.1 Définition du territoire concerné 10

3.1.1 Fragmentation du parcellaire agricole 10

3.1.2 Eléments du paysage et carte pédologique 12

3.1.3 Territoire retenu 12

3.2 Analyse de l'état initial de la situation agricole du territoire concerné 14

3.2.1 Profil des exploitations du territoire 14

3.2.2 La production agricole primaire du territoire d'étude 16

3.2.3 Première commercialisation 17

3.2.4 Première transformation et commercialisation 18

3.3 Evaluation des impacts économiques du projet sur l'économie agricole 19

3.3.1 Impact direct annuel du projet 19

3.3.2 Impact indirect annuel du projet 20

3.3.3 Récapitulatif de l'impact économique global du projet 21

4 Etude des impacts sur les exploitations agricoles 21

4.1 Méthodologie 21

4.2 Synthèse des diagnostics d'exploitation 22

4.3 Effets positifs du projet 25

4.4 Effets négatifs du projet 25

4.4.1 Impacts technico-économiques 25

4.4.2 Impacts sociaux 26

4.4.3 Impacts environnementaux 27

4.4.4 Effets cumulés avec d'autres projets connus 28

5 Propositions de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts sur l'économie agricole 29
5.1 Mesures d'évitement 29
5.2 Mesures de réduction 29
5.3 Mesures de compensation 31
5.3.1 Estimation du montant d'investissement compensatoire 31
5.3.2 Mesure 1 – développement d'une filière bois locale 32
5.3.3 Mesure 2 – construction d'un bâtiment de stockage de matériel 34
5.3.4 Mesure 3 – construction d'un bâtiment de stockage de céréales 36
5.3.5 Mesure 4 – achat d'un semoir à maïs 38
6 Synthèse de l'étude 39
6.1 Etude préalable 39
6.2 Démarche ERC 39
6.2.1 Eviter 39
6.2.2 Réduire 39
6.2.3 Compenser 40

1 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, potentiel du sol…), sans oublier le côté humain, social et environnemental. Plus largement, la perte de foncier peut également impacter de manière significative l'économie agricole du territoire.

Les procédures d'aménagement fonciers, parfois mis en œuvre, n'ont pour but que de compenser les effets directs des aménagements (pertes de surface). L'étude d'impact agricole vise à évaluer les conséquences directs et indirects sur le potentiel économique agricole du territoire, que peut engendrer cet aménagement. Pour ce faire, dans un premier temps nous déterminerons le territoire impacté, que nous caractériserons dans un second temps. Enfin, l'impact direct sur les exploitations concernés sera évalué.

Afin d'évaluer la faisabilité environnementale, technique et économique d'un projet d'aménagement à dominante résidentielle sur le site de Gueury - La Douve, inscrit en zone 2AU du PLUi de Rennes Métropole, la commune de Gévezé a engagé des études préalables devant permettre d'aboutir à la validation d'un dossier de création de ZAC, à l'été 2023. Ces études préalables ont été confiées au groupement mené par l'Agence Clénet-Brosset-BNR, associée aux paysagistes de LIAP, au bureau d'études VRD ABE, au bureau d'études environnementales IAO SENN et ses sous-traitants (Dervenn, Mobhilis, Valoen / ALEC du Pays de Rennes, Ter Qualitechs) et à un économiste (Groupe Giboire).

2 Présentation générale du projet

2.1 Porteur de projet

Les porteurs du projet de ZAC Gueury - La Douve sont la Ville de Gévezé, en étroite association avec Rennes Métropole, en particulier sur les compétences de cette dernière et sur la mise en œuvre de l'objectif d'Absence d'artificialisation nette conformément à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. A ce jour, la Ville de Gévezé est maître d'ouvrage du projet de ZAC Gueury - La Douve sans délégation ou concession d'aménagement mise en place.

2.2 Objectifs poursuivis

Comme l'ensemble des communes membre de Rennes Métropole, Gévezé se doit de répondre aux besoins futurs d'accueil de population, à la hauteur de son statut de « Pôle de proximité » soumis à la loi SRU. L'ampleur et le rythme de production de logements sont programmés au travers du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2022-2028, à savoir pour Gévezé de l'ordre de 67,5 logements en moyenne par an et en concordance avec le PLUi Rennes Métropole.

Le projet de ZAC sur le site de Gueury-La Douve a pour objet de répondre à ce besoin. Le projet urbain destiné à produire un nouveau quartier de logements dans une zone 2AU à l'est du centre bourg. Le Projet vise à réaliser 500 logements avec un rythme de commercialisation de 50 logements par an.

Les objectifs poursuivis par les élus pour cette étude d'aménagement sont les suivants :

- Gérer de façon économe le foncier afin entre autres de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité dans une volonté d'accueillir de nouveaux habitants.
- Agrandir la commune pour de nouvelles possibilités d'accueil de commerces, de services et de logements en rapport avec l'accroissement de la population et le renforcement de l'attractivité du centre bourg.
- Maitriser le prix du foncier, proposer une offre diversifiée et innovante de logements permettant de réaliser les objectifs fixés à la commune de Gévezé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole 2015-2020 et les objectifs triennaux de production de logements sociaux correspondants aux objectifs fixés en application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- Un besoin de développement de logements mixtes conformes au PLH de Rennes Métropole pour les 20 prochaines années auquel le tissu urbain actuel ne peut pas répondre seul

- Développer l’opérations selon un type d’Approche Environnementale de l’Urbanisme.
- Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier, et des essences végétales, par la gestion de l’éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d’énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources…).
- Prévoir des aménagements intégrant les problématiques de déplacements et de mobilité (transports en commun, flux en véhicules individuels, stationnement, cheminements piétons-cycles…) en prenant en compte les 20,7 hectares prévus par souci de cohérence de l’ensemble du projet et l’accès au cœur de la métropole par la RD 27.

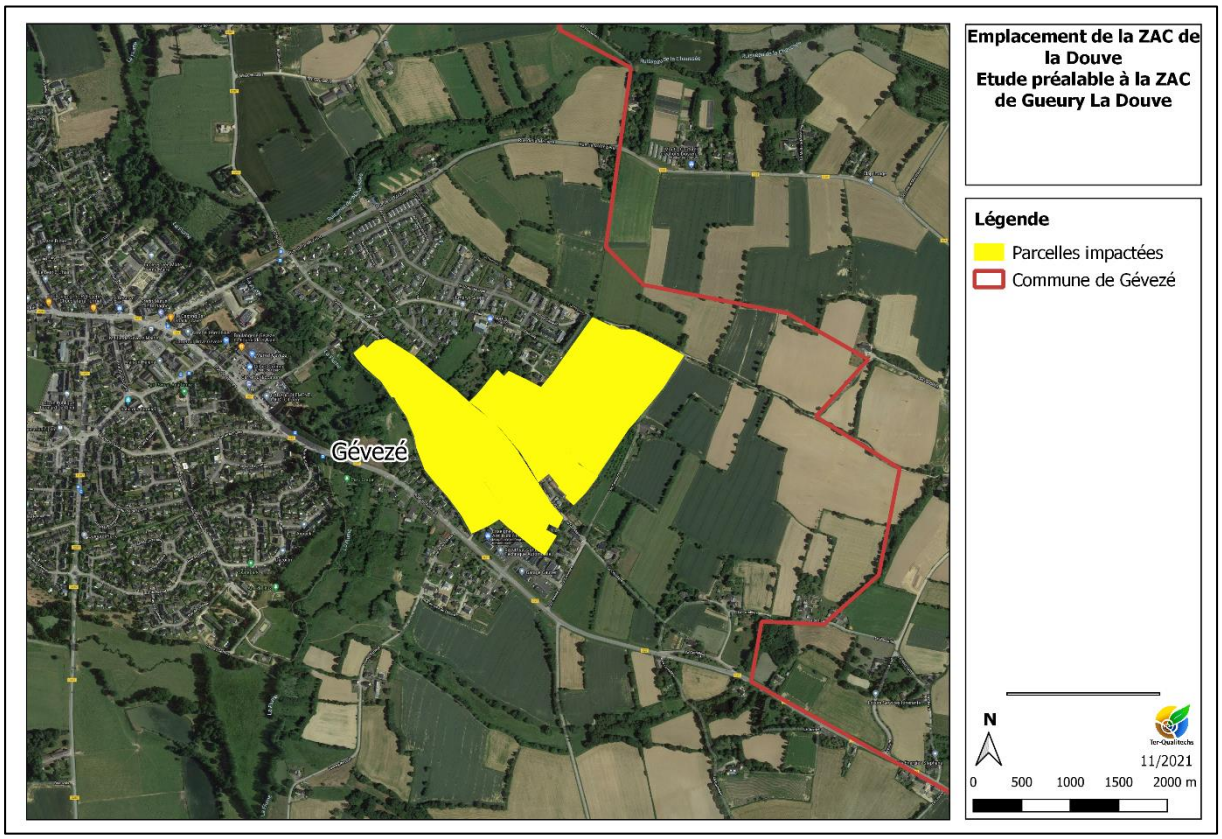
2.3 Localisation de la ZAC

La commune de Gévezé se situe à 15 minutes ou Nord-Ouest de Rennes, et à 35 minutes de st Malo en deuxième couronne, à proximité de la RD 137, voie express reliant Rennes à St Malo.



Localisation de la commune

Le périmètre initial de création de la ZAC se trouve dans la partie Est de l'agglomération de Gévezé. Il intègre des espaces non urbanisés qui pénètrent à l'intérieur de l'agglomération. Ce périmètre représente une superficie totale de 20.6 ha.



Périmètre initial d'étude de la ZAC

Le projet d'extension de la ZAC de Gueury / la Douve se situe sur un ensemble de parcelles agricoles totalisant une surface de 20.6 ha.

2.4 Planning du projet

Le planning du projet se décompose en 3 phases, avec une phase opérationnelle prévue à partir de 2025.

2022/2023	Phase de création de la ZAC • Etudes préalables • Concertation • Dossier de création
2023/2024	Phase de réalisation de la ZAC • Etudes complémentaires • Poursuite de la concertation • Actualisation des études en cas d'évolutions substantielles • Procédure de modification du PLUi
2025 …	Phase opérationnelle

3 Etude d’impact sur le territoire 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.

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

- 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.

- 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.

- La surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 5 hectares.

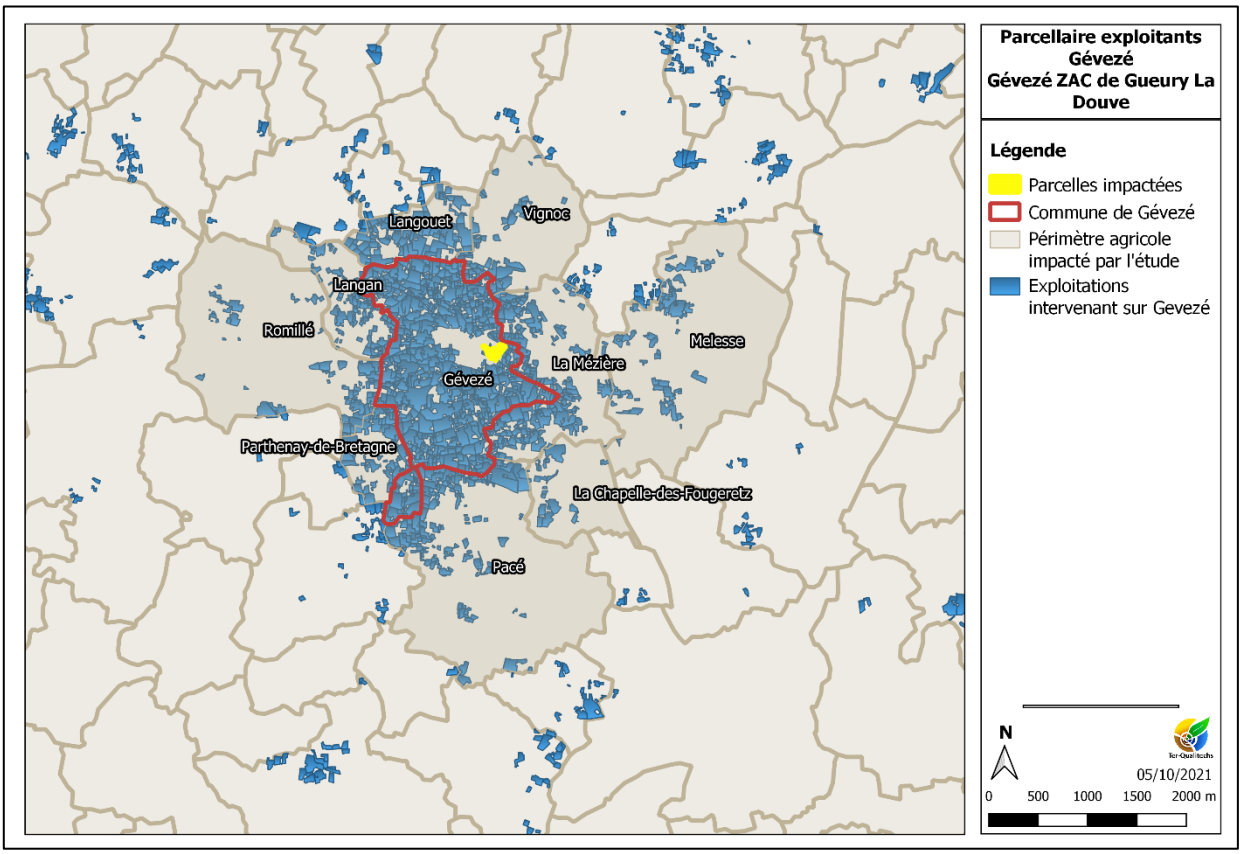
Les mesures de compensation collective doivent bénéficier à l'ensemble des acteurs locaux, et non aux seuls exploitants directement impactés par ces projets. L’étude de compensation collective agricole est réalisée selon les dispositions de l’article D. 112-1-19 du Code rural. Elle consiste en particulier à réaliser une analyse de l’économie agricole du territoire portant sur la production primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles.

3.1 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.

3.1.1 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 Gévezé a été relevé (carte suivante).



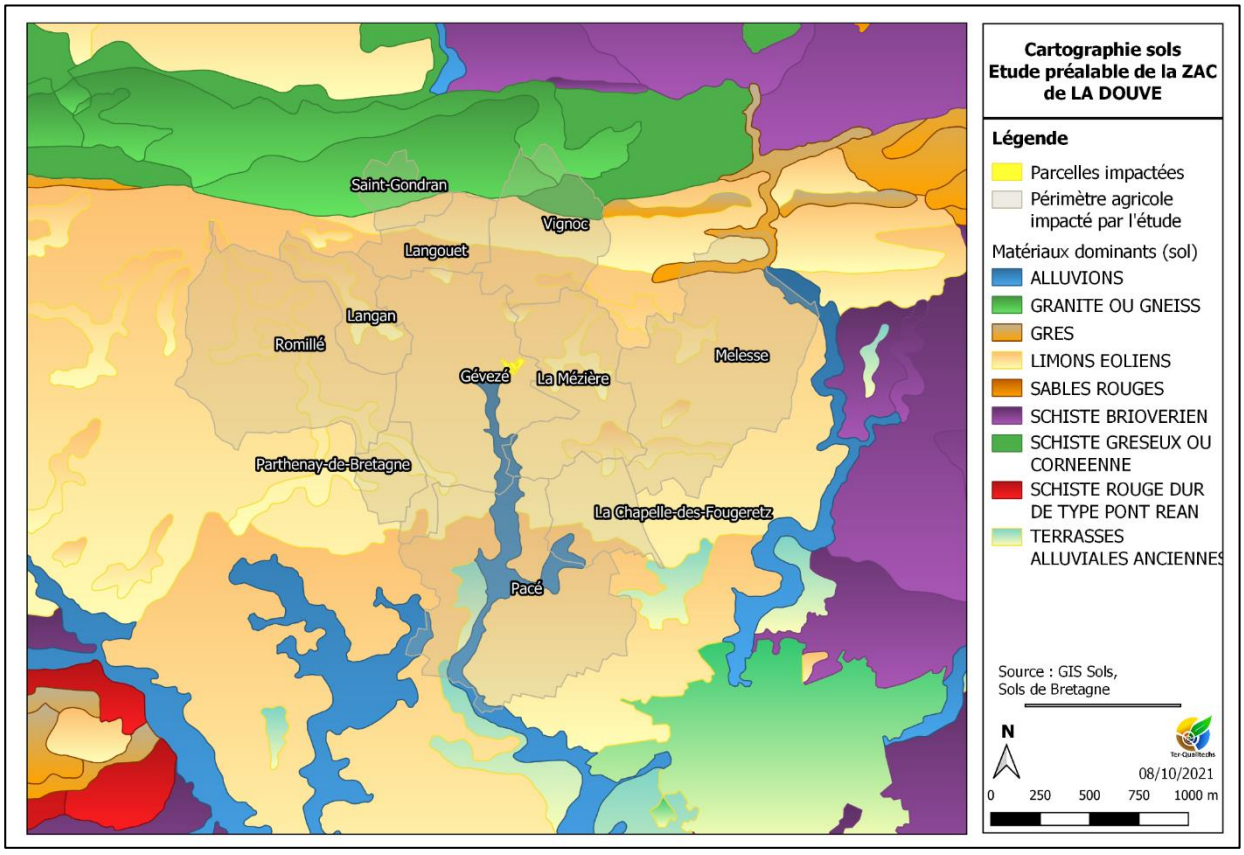
Parcellaire des exploitants intervenant sur la commune de Gévezé (RPG 2014)

Cette carte fait apparaître un regroupement de parcelles sur la commune de Gévezé et des communes limitrophes (Langouet, Vignoc, La Mézière, Melesse, La Chapelle des Fougeretz, Pacé, Parthenay de Bretagne, Romillé, Langan), et quelques « spots » de parcelles dans un rayon de 30km.

Par ailleurs, les sièges d'exploitations directement concernés par la Zac sont tous situés sur la commune de Gévezé. Le parcellaire des trois exploitations potentiellement impactées est principalement situé sur la commune de Gévezé, et quelques parcelles sur Romillé.

Les exploitants concernés pourront être en recherche de foncier complémentaire sur ces communes.

3.1.2 Eléments du paysage et carte pédologique



Le Canal d'Ille et Rance marque une démarcation à l'Est du territoire en séparant les villes de Chevaigné et de Melesse.

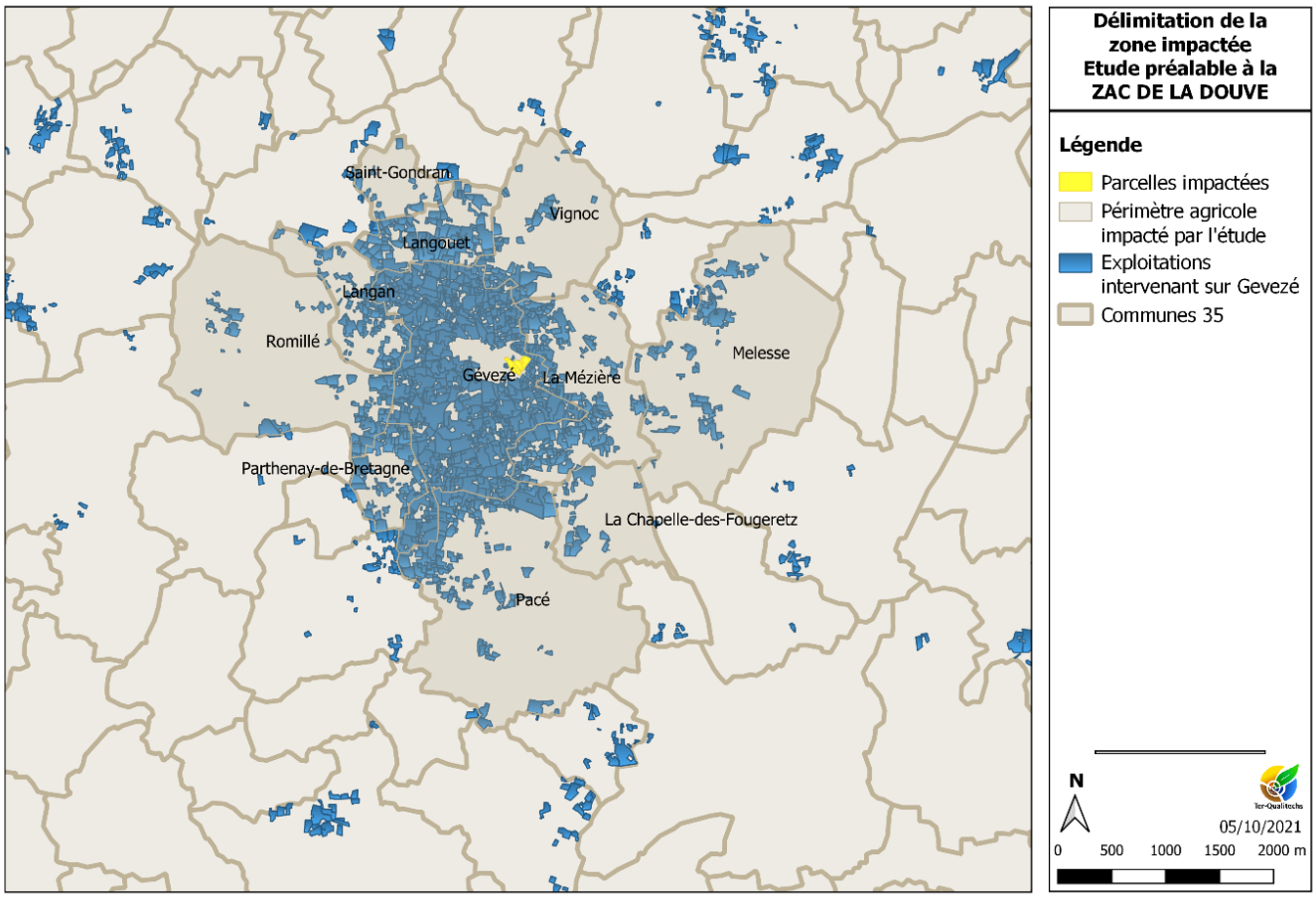
Sur la carte des sols de la région, le type de sol diffère de part et d'autre du canal (voir page suivante). Néanmoins, les sols sont très homogènes sur le périmètre d'étude : les matériaux dominants sont des limons éoliens ou des alluvions.

3.1.3 Territoire retenu

Ainsi, en croisant les données du paysage et pédologiques avec les données parcellaires, un territoire d'étude homogène et cohérent composé des communes suivantes est délimité :

- Langouet
- Vignoc
- La Mézière
- Melesse
- La Chapelle des Fougeretz
- Pacé

- Parthenay de Bretagne
- Romillé
- Langan



3.2 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.

3.2.1 Profil des exploitations du territoire

Les données, basées sur les recensements agricoles (Agreste, 2010-2020), sont localisées à la commune du siège de l'exploitation.

	Nbr exploitations agricoles avec leur siège dans la commune - 2020	Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel *(UTA)*	SAU 2000 *(en ha)*	SAU 2010 *(en ha)*	SAU 2020 *(en ha)*	Nbr UGB
Gévezé	46	76	2939	2740	2473	9166
La Chapelle des Fougeretz	19	125	533	695	784	1834
La Mezière	16	19	1035	722	780	946
Langan	12	14	439	381	393	1629
Langouet	9	124	483	436	421	1169
Melesse	50	34	2383	2517	2738	6775
Pacé	42	108	2708	2208	2443	5881
Parthenay de Bretagne	7	ND	445	ND	414	ND
Romillé	44	94	2215	2113	2130	5840
Vignoc	15	24	945	889	789	2431
Total	260 (369 en 2010)	618*	14125	12701*	13365	35671*

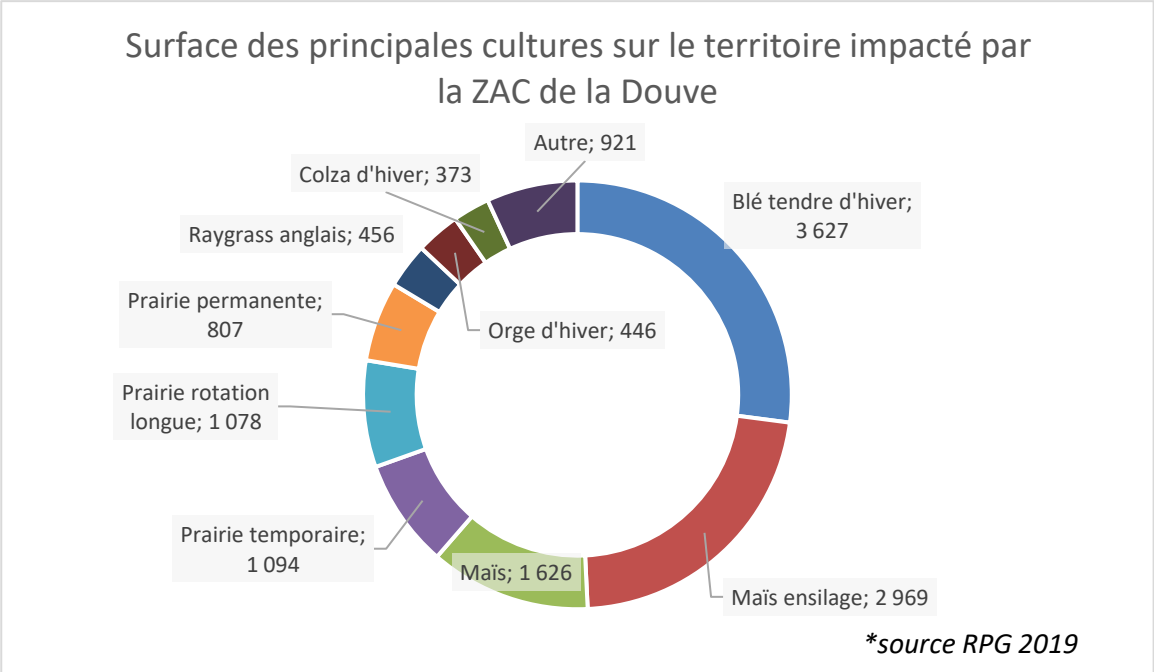
**Les données de recensement n'incluent pas les données de la commune de Parthenay de Bretagne*

L'orientation technico-économique des exploitations (OTEX) du territoire correspond majoritairement à des systèmes en polyculture et polyculture-élevage. Le travail moyen par unité de surface (SAU) en 2010 est de 0.049 UTA/ha. Le nombre d'UGB (Unité Gros Bétail) par hectare de SAU s'élève quant à lui à 2.8 (en UGB/ha).

La SAU totale des 10 communes du territoire est en baisse de 760 ha entre 2000 et 2020 (5.4 %), avec de grande variabilité : les communes de Gévezé, la Mézière et Vignoc sont notamment en baisse de plus de 15 %.

3.2.2 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 2019. Les cultures les plus représentées dans cet assolement sont le blé tendre, le maïs ensilage, le maïs grain, les prairies permanentes et les prairies temporaires. Cela confirme la principale orientation technico-économique des exploitations (OTEX) du territoire vers des systèmes en polyculture et polyculture-élevage.



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. Le tableau suivant présente l'assolement-type du territoire retenu pour l'étude. La part de chaque culture a été ajustée afin que la somme des cultures de cet assolement fasse 100%.

Culture sur le périmètre de la ZAC	Surface en ha	% de la surface	% SAU ajusté
Blé tendre d'hiver	3626,52	27%	29%
Maïs ensilage	2969,45	22%	24%
Maïs	1626,16	12%	13%
Prairie temporaire	1094,47	8%	9%
Prairie rotation longue	1077,85	8%	9%
Prairie permanente	807,06	6%	6%
Raygrass anglais	455,9	3%	4%
Orge d'hiver	445,63	3%	4%
Colza d'hiver	372,81	3%	3%

3.2.3 Première commercialisation

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.

Ces données sont disponibles à l'échelle de la Région Bretagne.

Culture sur le périmètre de la ZAC	Surface ajustée *(en ha)*	Production Brute Standard *(en €/ha/an)*	Production Brute Standard par culture *(en €/an)*
Blé tendre d'hiver	3894,2	1212	4 719 810,90 €
Maïs ensilage	3188,7	0	- €
Maïs	1746,2	1183	2 065 760,27 €
Prairie temporaire	1175,3	0	- €
Prairie rotation longue	1157,4	0	- €
Prairie permanente	866,6	0	- €
Raygrass anglais	489,6	0	- €
Orge d'hiver	478,5	1038	496 710,88 €
Colza d'hiver	400,3	1257	503 216,34 €
Total	**13396,8**	-	**7 785 498,39 €**

Le tableau ci-dessus évalue la production brute standard du territoire, les cultures fourragères ont été exclues du calcul, car ces cultures sont valorisées par les animaux dont nous évaluerons la PBS dédiée aux animaux.

Les exploitations du territoire étant principalement spécialisées dans des systèmes basés sur l'élevage, il sera important de prendre en compte, dans l'évaluation des impacts du projet, la PBS associée aux animaux qui valorisent les fourrages produits sur le territoire (non pris en compte par la PBS par culture). Pour les productions animales, les coefficients incluent la valeur des productions secondaires (lait pour les vaches, les chèvres et les brebis). Le tableau suivant présente les animaux élevés sur le territoire d'étude d'après les données disponibles du Recensement Agricole 2010.

Catégorie d'animaux	Effectif territoire	PBS/tête *(en €)*
Vaches laitières	6 346	2285
Vaches allaitantes	991	674
Bovins d'un an ou +	5 449	319
Bovins de moins d'un an	6 652	615
Brebis nourricières	41	76
Truies reproductrices de 50kg ou +	2835	1091
Autres porcins	47 920	260
Poulets de chair et coq	47 946	8,64

En termes d'établissements agricoles collectifs, le territoire compte plusieurs CUMA (CUMA d'Ille et Rance, CUMA de l'entente à La Mézière,…). Aussi, 2 ETA (Entreprise de Travaux Agricoles) ont été répertoriées sur le territoire d'étude (ETA Aubrée, SAS Louazon), d'autres ETA interviennent sur la zone mais leur siège est en dehors du périmètre d'étude : SARL Lauret, ETA GEFFROY...

3.2.4 Première transformation et commercialisation

Trois dépôts de collecte de céréales de coopératives ont été identifiés sur le territoire d'étude : celui de la coopérative GARUN PAYSANNE (à Melesse), d'AGRIAL (à Melesse) et le Gouessant (à Gévezé). En outre, d'autres entreprises agricoles et coopératives, non implantées sur le territoire d'étude, ont également une activité sur le territoire d'étude (D2N, Lactalis, La Cooperl, Tribalat …).

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
Gévezé	La Ferme dans le Verger	Viande porcine	Non
Gévezé	Les ruchers du Pays de Rennes	Miel	Non
La Mézière	Les légumes de Valbo	Légumes et fruits	Oui
La Mézière	Yves Gérard	Légumes	Non
La Mézière	Ronan Legall	Légumes	Oui
Melesse	La ferme Brasserie DRAO	Bières	Oui
Melesse	L'Escargole	Escargots cuisinés	Non
Melesse	Ferme Pradenn	Viande de bœuf et de porc, jus de pomme, cidre	Oui
Melesse	La Ferme de la Rebourcière	Volaille	Non
Melesse	Ferme de Millé	Lait cru	Oui
Gévezé	Fromage de la Moltais	Fromages	Non
Gévezé	GAEC Piel	Maraichage	Non
Romillé	Coop chez vous	Groupement de producteurs	Non
Langouet	Les paniers de l'aulne	Viande de volailles et de bœuf	Oui

Le territoire d'étude compte par ailleurs un magasin de producteurs (Magasin à la ferme à Romillé) et deux marchés de producteurs locaux (le marché de Millé à Melesse et le Carbasson à Pacé).

3.3 Evaluation des impacts économiques du projet sur l'économie agricole

3.3.1 Impact direct annuel du projet

La méthode utilisée pour évaluer les impacts 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 impacts 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).

Le potentiel économique par hectare de territoire est évalué en croisant l'assolement du territoire avec la PBS moyen (cf. partie précédente). Le potentiel économique moyen par hectare de territoire est évalué à 581.14 €/ha/an (hors cultures fourragères).

Afin d'évaluer l'impact économique potentiel annuel du projet sur les productions animales du territoire d'étude, il convient de s'intéresser à la PBS générée par les animaux élevés sur ce territoire.

Catégorie d'animaux	Effectif territoire	PBS/tête *(en €)*	PBS total *(en €)*
Vaches laitières	6 346	2285	14 500 610 €
Vaches allaitantes	991	674	667 934 €
Bovins d'un an ou +	5 449	319	1 739 593 €
Bovins de moins d'un an	6 652	615	4 090 980 €
Brebis nourricières	41	76	3 116 €
Truies reproductrices de 50kg ou +	2835	1091	3 092 985 €
Autres porcins	47 920	260	12 459 200 €
Poulets de chair et coq	47 946	8,64	414 253 €
Total			**36 968 672 €**

Rapporté à la surface de SAU du territoire, l'impact économique direct potentiel annuel du projet sur les productions animales est ainsi estimé à 2812,16 €/ha.

Récapitulatif de l'impact potentiel direct du projet sur l'économie agricole (en €)	Par hectare
Potentiel économique impacté annuel cultures	581
Potentiel économique impacté annuel animaux	2 812
Potentiel économique impacté annuel total	**3 393**

Ainsi, le potentiel économique direct total est évalué à 3 393 € par hectare.

3.3.2 Impact indirect 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. Le coefficient retenu en Bretagne est de 2,5.

L'impact financier indirect est ainsi estimé à 3 393 x 2.2 = 7 464 €/ha.

3.3.3 Récapitulatif de l'impact économique global du projet

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

Impact direct : 3 393 €
+
Impact indirect : 7 464
= 10 857€

4 Etude des impacts sur les exploitations agricoles

4.1 Méthodologie

La partie précédente présente l'agriculture sur le territoire et les impacts potentiels pour le secteur. La suite de l'étude s'attachera à l'étude et l'évaluation des impacts sur chaque exploitation directement concernée par le projet. Cette phase constitue un complément indispensable à la réalisation de l'étude, notamment dans la compréhension de l'agriculture du territoire.

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. 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...), règlementation 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 impactées constitue un complément à l'étude de territoire et permet d'identifier les principaux enjeux et problématiques.

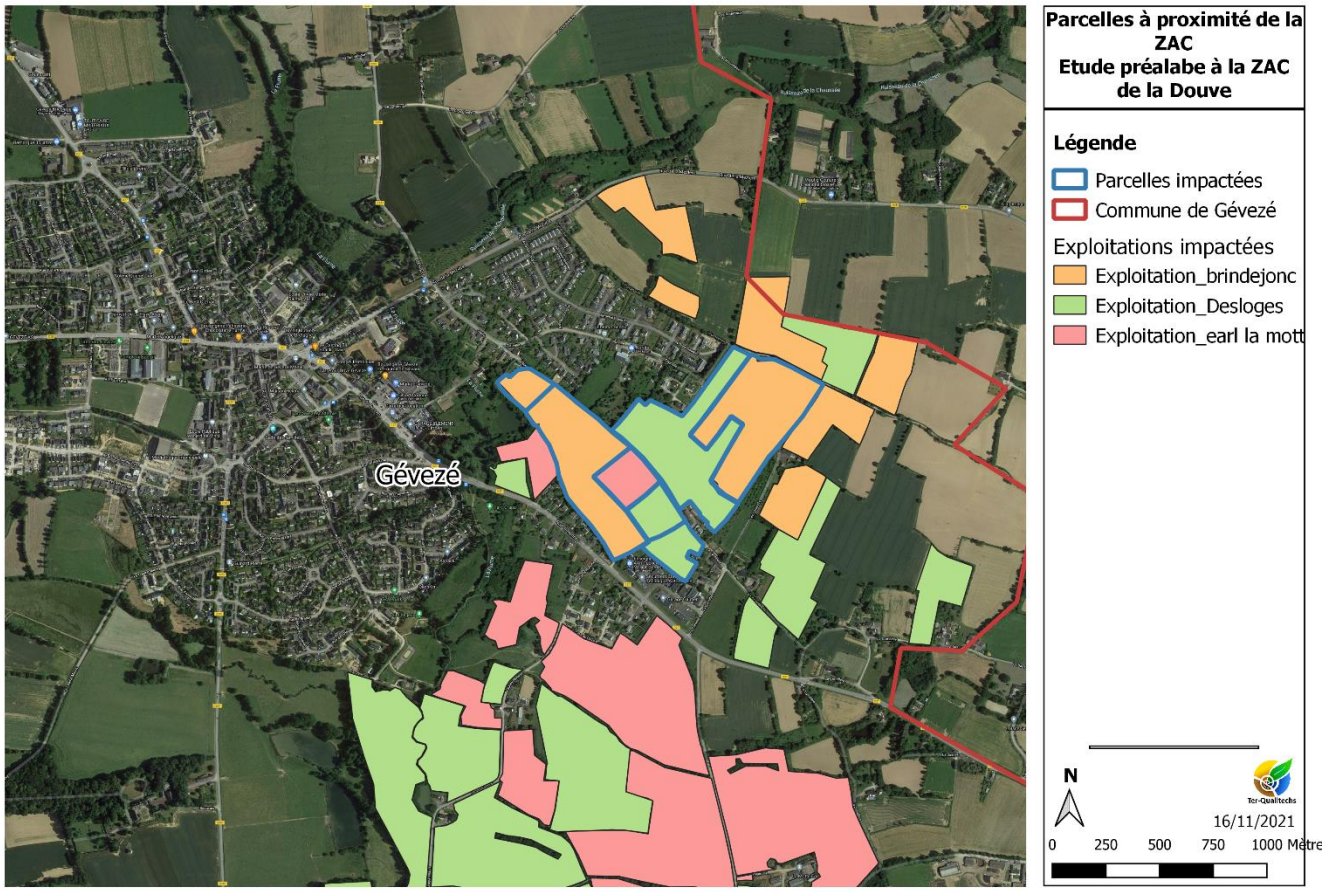
4.2 Synthèse des diagnostics d'exploitation

Les exploitants concernés ont été rencontrés individuellement afin d'identifier les potentiels impacts du projet sur leur exploitation.

Dans le cas de la ZAC de la Douve, 3 exploitations sont directement impactées. Deux des exploitations produisent exclusivement des cultures de vente (maïs grain, colza, blé tendre,…), l'autre exploitation est dans un système de polyculture élevage et produit donc principalement sur ces terres des cultures fourragères et en second lieu des cultures de vente.

Exploitation	Exploitant rencontré	Commune du siège d'exploitation
GAEC NEVEU DESLOGES	M et Mme DESLOGES	Gévezé
Mme BRINDEJONC		Gévezé
EARL DE LA MOTTE	M TRUBERT	Gévezé

La carte « Parcelles à proximité de la ZAC » présente un plan des parcelles impactées directement et celles qui le seront une fois la ZAC construite. La majorité des parcelles voisine est exploitée par les exploitants impactés par la ZAC.



Le tableau suivant présente les principales caractéristiques des exploitations directement impactées par la ZAC. L'ensemble des éléments recueillis lors des entretiens avec les exploitants concernés est disponible en annexe pour chacun d'eux.

Exploitation	UTH	Pérennité exploitation	Activités para-agricoles	OTEX	Labels de production	Autonomie fourragère	SAU totale (ha)	Surface impactée *Ha & % de la SAU*	Assolement parcelles concernées	Pression azote organique	Effets cumulés avec d'autres projets
Exploitation 1 EARL de la Motte	1	10 ans	Non	Cultures de vente	Non	Non concerné	81	1.26ha 1.6%	Cultures de vente : maïs grain, blé tendre, colza	Non concerné	non
Exploitation 2 BRINDEJONC	1	5-7 ans	Oui Vente de bois de chauffage	Cultures de vente	Non	Non concerné	22	11.5 52.3%	Cultures de vente : maïs grain, blé tendre, colza	Epandage de boues de STEP	Exploitation déjà soumises à contraintes d'aménagements
Exploitation 3 GAEC NEVEU DESLOGES	2	10 ans	Non	Polycultures + élevage laitier	Non	Oui (hors protéines)	123	7.63ha 6.2%	Cultures fourragères : maïs ensilage, maïs grain, betteraves fourragères, orge Cultures de vente : blé tendre, colza, maïs grain	Inférieur aux normes réglementaires	3.5ha

Les exploitations concernées sont des exploitations céréalières ou en polyculture élevage avec un système laitiers. Aucune exploitation n'a de sigle de qualité ni d'activité para-agricole sur la ferme. La plupart des fermes font partie d'une CUMA locale pour mutualiser certains matériels et font appel à une entreprise de travaux agricoles (ETA) pour certains travaux, notamment les récoltes et les semis. L'ensemble des productions des 3 exploitations est vendu en circuit long classique (coopératives ou entreprises privées).

Les différents entretiens ont permis de dégager une vision stratégique commune : conserver le système actuel, en attendant la retraite. Aucun projet n'est à l'étude ou en réflexion sur l'une de ces 3 fermes.

4.3 Effets positifs du projet

Il n'apparaît pas d'impacts positifs directs à la réalisation de ce projet de ZAC sur l'économie agricole du territoire. Néanmoins, les 500 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.

4.4 Effets négatifs du projet

4.4.1 Impacts technico-économiques

Le projet initial engendre un impact de la surface agricole de 23.15ha. Les terres concernées sont des sols limoneux à tendance hydromorphe par endroit (bons potentiels agronomiques).

La perte de surface engendre un impact différent pour chaque exploitation (de 1.6 à 52% de la SAU des exploitations concernées). Il sera important de compenser les surfaces perdues notamment pour l'exploitation de Mme BRINCDEJONC et GAEC NEVEU DESLOGES afin de ne pas déstabiliser leur système d'exploitation. Les terres concernées sont valorisées en cultures de vente ou fourragères (de type maïs ensilage ou prairies en rotation). Le projet n'entrainera pas de modification des systèmes d'exploitation (modification de l'assolement) mais occasionnera une perte de chiffre d'affaires via la perte de surface en culture de vente. En effet, la perte de surface remet en cause la viabilité des 2 exploitations. Après avoir libéré les terres concernées, les 2 exploitations devront toujours faire face aux emprunts faits sur l'exploitation, bien que le revenu soit amoindri par ces pertes de surfaces significatives.

L'impact direct principal est donc la perte de foncier, occasionnant une compensation de cette perte à l'échelle du territoire par les exploitants.

Au vu de la localisation du projet, il n'y a pas d'effet morcellement du parcellaire. L'accès à certaines parcelles au nord du projet devra en revanche être assuré.

Sur l'ensemble de l'emprise, seulement une partie présente un drainage.

4.4.2 Impacts sociaux

La réalisation du projet ne remet pas en cause les emplois directs sur les exploitations tant que la viabilité des systèmes est maintenue.

En revanche, les 3 exploitants en place font régulièrement appel à des entreprises extérieures (CUMA ou ETA) pour les travaux des champs. Les couts de mécanisations en grande cultures sont, dans le bassin Rennais, d'environ 400-450 €/ha et par an dans le cas d'une prestation en totalité des travaux. A l'échelle de la zone impactée de 23.15 hectares, la perte de chiffre d'affaires pour les ETA et CUMA serait d'environ 10 418 € par an au maximum.

La perte de surface aura également un impact sur les organismes de conseils intervenant sur ces exploitations, que ce soit pour du suivi/conseils de troupeau ou des cultures. Pour la partie suivi/conseils des cultures, une perte de surface impacte directement l'activité. Pour la partie élevage, une diminution de la surface fourragère oblige l'éleveur à réduire la taille de son troupeau, ce qui a pour conséquence d'impacter l'activité de conseil.

Exploitations	Organismes de conseil	Entreprises de prestation	Approvisionnement / Collecte
Exploitation 2 (EARL de la Motte)	-	Eta Gorieux, Eta Louazon, CUMA de GEVEZE	Le Gouessant
Exploitation 1 (BRINDEJONC)	-	CUMA de GEVEZE, SNC Geffroy	Le Gouessant
Exploitation 3 (GAEC NEVEU DESLOGES)	Conseil indépendant : Ter-Qualitechs Conseil lait : Eylips	CUMA de GEVEZE, SNC Geffroy, ETA Lauret	Le Gouessant (collecte seulement)

4.4.3 Impacts environnementaux

Le principal point de vigilance au niveau territorial concerne la pression azotée, entre autres liée aux effluents organiques. La perte de surface liée au projet n'engendre pas de pression environnementale directe sur les exploitations, la pression azotée organique sur celles-ci étant très inférieures aux normes environnementales. En revanche la perte de surfaces épandables pourra entrainer une pression supplémentaire sur le foncier restant.

Par ailleurs, une partie des alentours du parcellaire a fait l'objet de replantation de haies ces dernières années.

Enfin, 2 exploitations ont des parcelles voisines du futur projet. Ces parcelles devront donc être menées dans le respect des règles de voisinage liés aux épandages d'effluents organiques et aux respects de zones non traitées à proximité de riverains et de zones d'agréments. La gestion de ces parcelles sera donc aussi indirectement impactée (perte de surface valorisable).

4.4.4 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 préalable agricole sur les communes du territoire
    - Pas d'étude préalable agricole identifiées
    - Pas de projet soumis à étude d'impact systématique identifiée

Commune	Projet	Caractéristiques du projet	Surface agricole impactée	Date d'avis AE
Melesse	ZAC du Feuil	Quartier résidentiel	14.97ha	2021
Melesse	ZAC des Olivettes 2		Environ 10ha	Etude en cours
Pacé	Zac Les Touche	Projet de zone d'activité	46ha	AE 2016
Pacé	ZAC multisite (La Claie, La Touraudière)	Dominante résidentielle	33.5ha	
Chapelle des Fougeretz	ZAC Secteur Sud	Habitat	29.24ha	2019

5 Propositions de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts sur l'économie agricole

La phase suivante consiste à proposer des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs. Une liste de propositions est évaluée, avec pour chaque proposition, une évaluation des forces et faiblesses et des réponses aux enjeux du territoire.

Le cas échéant, si aucune proposition n'est en mesure d'éviter ou réduire les impacts du projet, l'étude présentera des propositions de mesures de compensation collective envisageables pour consolider l'économie agricole du territoire.

5.1 Mesures d'évitement

Les impacts du projet semblent inévitables, le projet n'a pas pu être positionné sur une zone non agricole ou encore sur une zone préalablement urbanisée.

Le site, dont la surface de la zone 2AU est de 20.6 ha, représente le dernier gisement foncier voué à être urbanisé sur le territoire de Gévezé.

5.2 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.

Un travail approfondi a été mené avec l'ensemble des partis prenants, en particulier avec les élus de Gévezé et les services de Rennes Métropole, afin d'étudier les enjeux et incidences de l'urbanisation de ce secteur et d'en déduire une séquence Eviter - Réduire - Compenser adaptée au territoire et au site. Un travail à l'échelle de Rennes Métropole et des sites classés 2AU (voués à être urbanisés à plus long terme) est en cours dans le cadre de la révision à venir du SCoT du Pays de Rennes et du PLUi.

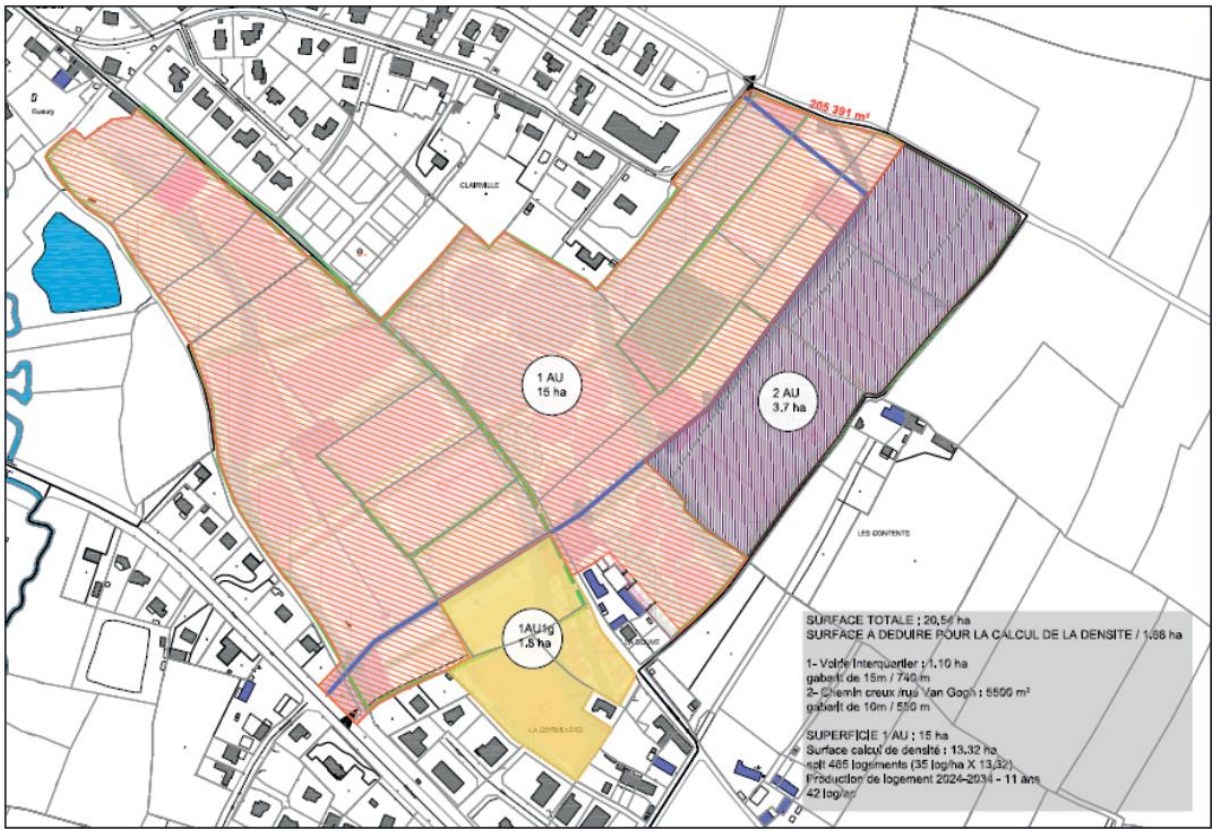
Afin d'anticiper la réduction à venir des surfaces consacrées à des projets en extension urbaine, le travail a consisté à étudier les gisements fonciers et immobiliers pouvant répondre aux objectifs de production de logements identifiés par le PLH pour la commune de Gévezé. L'importance des opérations de renouvellement urbain et de densification déjà engagées sur la commune impose de réaliser une part de ces futurs logements en extension urbaine.

La seconde étape de la réflexion a donc consisté à étudier la réduction du périmètre de la ZAC selon différents scénarios afin de répondre au double enjeu suivant : accueillir les logements qui ne pourront être produit en renouvellement et densification tout en minimisant le changement d'usage des sols, l'artificialisation et l'imperméabilisation de ces derniers.

Le périmètre de la ZAC est ainsi passé de 20,6 hectares à 16,8 hectares, dont 1,8 ha formant une réserve foncière permettant d'accueillir un futur équipement public, lequel sera étudié et conçu en concertation avec Rennes Métropole et les habitants de Gévezé.

Par ailleurs, une étude de densification est en cours. Le projet, réfléchi initialement sur la base de 30-35 logements /ha porterait vers une réflexion pour 40-45 logements, ce qui permet une moindre consommation de foncier en rapport à un nombre de logement plus important. La surface de terres agricoles consommée serait donc de 16.8 ha.

3,7 hectares de parcelles agricoles ont été retirés du projet de ZAC, en continuité immédiate avec les parcelles agricoles voisines.



Emprise retenue du projet (en hachuré rose ; zone maintenue en agricole en violet ; zone dédié à aménagement public en jaune)

5.3 Mesures de compensation

Les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas de gérer l'ensemble des impacts identifiés. A l'échelle de la surface initialement prévue, le projet sera réalisé sur 16.8ha, qu'il sera nécessaire de compenser.

5.3.1 Estimation du montant d'investissement compensatoire

Rappel : il n'existe pas, à ce jour, de méthodologie de calcul unique validée à un niveau régional et national pour compenser les impacts sur l'activité économique agricole d'un territoire. Le calcul suivant, basé sur les méthodes de calculs appliquées dans le cadre d'Etude de compensation collective agricole réalisées dans d'autres régions, permet d'estimer une perte globale à l'échelle du territoire d'étude.

L'impact économique global initial sur le secteur agricole est estimé à 10 857€/ha.

La durée de reconstitution du potentiel économique est estimée entre 7 et 10 ans pour la région Bretagne. Nous retenons ici la période de 10 ans.

10 857 € x 10 ans = 108 570 € de perte de potentiel estimée à l'échelle du territoire.

Le montant de la compensation collective qui vise à consolider l'économie agricole du territoire correspond à celui de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique perdu. Il est déterminé à partir d'un rapport entre investissement et production. Il est calculé sur la base des données du Réseau d'Information Comptable Agricole (RICA), Le coefficient obtenu moyenné sur les années 2013-2017 pour lisser les aléas annuels est de 1€ généré pour 0.14€ investis, soit 7€ générés pour 1€ investi.

108 570 ÷ 7 = 15 510 €

Ainsi, le montant d'investissement pour compenser la perte de potentiel économique à l'échelle des 16.8 ha impactés est estimé à 260 568 €.

Ce montant sera fléché vers différents projets identifiés à l'échelle du territoire, présentés dans les parties suivantes. Le montant de la compensation est réparti entre ces différents projet en fonction des besoin de chacun et de leur cohérence pour l'agriculture du territoire du points de vue collectif et création de valeur ajoutée, économique, sociale et environnementale.

5.3.2 Mesure 1 – développement d'une filière bois locale

Présentation des acteurs concernés

Groupe d'agriculteurs présents sur le territoire, impliqués dans la démarche.

Collectif Bois Bocage 35 (CBB35). Association regroupant des producteurs de bois, agriculteurs pour la plupart, des partenaires techniques et des usagers. Les missions de CBB35 :

- Encadrer et soutenir les structures existantes
- Promouvoir la filière et le produit auprès des collectivités, entreprises et particuliers
- Acheter et vendre le bois déchiqueté
- Accompagner les producteurs vers une gestion pérenne de la ressource
- Maîtriser la qualité du combustible en adéquation avec les chaufferies alimentées

Territoire pouvant bénéficier de la mesure

L'ensemble des agriculteurs du territoire peut bénéficier du projet dans la mesure où il intègre la filière bois.

Objectifs de la mesure

Plusieurs réseaux de chaleur sont à l'étude à l'échelle du territoire de Rennes Métropole. Ces réseaux de chaleur permettront de revaloriser la filière bois locale. Parmi les besoins nécessaires à la recréation de cette nouvelle filière, des besoins de stockage de la ressource ainsi que du matériel permettant la mécanisation des coupes seront nécessaires à court terme. Un manque de mécanisation est constaté sur le territoire (et à l'échelle du département).

Par ailleurs, cette action s'inscrit totalement dans les réflexions concernant les aménagements au sein de la ZAC, avec une valorisation des ressources produites au sein de la ZAC.

- Construction d'une plateforme de stockage de bois déchiqueté (bâtiment d'environ 300 m², représentant un investissement d'environ 60 000 €)
- Investissement dans du matériel pour la valorisation des haies :
    - Nacelle pour faciliter l'émondage des haies du territoire (investissement d'environ 10 000 €)
    - Remorque débardeuse pour faciliter le déplacement du bois et ainsi gagner du temps pour le déchiquetage (investissement d'environ 60 000 €)

Potentiel de création de valeur ajoutée (économique, sociale, environnementale…)

Economique : permettre aux exploitants participant de valoriser le bois produit sur leurs parcelles et créer un gisement de bois local pour alimenter la chaudière collective de Pacé actuellement à l'étude. Conserver la valeur sur le territoire plutôt que d'importer du bois déchiqueté.

Environnemental : intérêt à conserver, recréer et entretenir des haies bocagères sur le territoire. La gestion des haies est soumise à cahier des charges dans le but d'une valorisation cohérente du point de vue écologique.

Budget estimé

Le budget estimé à ce stade est d'environ 130 000 €.

Calendrier de mise en œuvre de la mesure

La filière bois est actuellement en cours de montage. La réflexion de la plateforme bois est en cours d'étude. L'investissement dans le matériel sera réalisé dans un second temps.

Modalités de financement

Financement prévu à hauteur de 78 170€.

Les versements ne seront effectués qu'après signature de la convention d'objectifs par les destinataires des sommes indiqués précédemment.

Le versement pourra être effectué en plusieurs parts en fonction de l'avancée des investissements dans le temps, la plateforme de stockage étant déjà en projets, les achats de matériels étant prévus ensuite.

5.3.3 Mesure 2 – construction d'un bâtiment de stockage de matériel

Présentation des acteurs concernés

CUMA de l'Avenir Silencieux

Territoire pouvant bénéficier de la mesure

L'ensemble des adhérents de la CUMA pourra bénéficier de la mesure. La CUMA compte aujourd'hui 40 adhérents, dont 20 très actifs.

Objectifs de la mesure

La CUMA ne bénéficie pas aujourd'hui d'un endroit pour regrouper le matériel. Celui-ci est entreposé directement chez les adhérents. La création d'un bâtiment permettrait de centraliser le matériel pour une meilleure gestion entre les adhérents.

Objectifs :

- Construction d'un bâtiment pour stocker du matériel de CUMA au centre de la zone
- Redynamiser la CUMA sur le secteur

Localisation sur la commune de Parthenay, à proximité immédiate d'un partenaire réalisant à la fois l'entretien du matériel et fournissant de la main d'œuvre.

Potentiel de création de valeur ajoutée (économique, sociale, environnementale…)

Economique : permettre aux exploitants stocker le matériel de CUMA, réaliser l'entretien du matériel et abriter le matériel des intempéries.

Budget estimé

Le budget pour la réalisation de ce bâtiment s'élève à environ 130 000 €. Un site d'implantation est en projet pour la réalisation de ce bâtiment.

Calendrier de mise en œuvre de la mesure

La réalisation d'un bâtiment est en cours de réflexion au sein de la CUMA. La réalisation de celui-ci dépendra notamment du choix du site d'implantation.

Horizon 2 ans = 2025

Modalités de financement

Financement prévu à hauteur de 78 170€.

Les versements ne seront effectués qu'après signature de la convention d'objectifs par les destinataires des sommes indiqués précédemment. Le financement pourra être versé au moment de la réalisation du projet, prévu pour 2025

5.3.4 Mesure 3 – construction d'un bâtiment de stockage de céréales

Présentation des acteurs concernés

Groupement d'agriculteurs locaux : 3 ou 4 exploitations locales sont en réflexion pour la réalisation d'un bâtiment de stockage de céréales collectif.

Territoire pouvant bénéficier de la mesure

Les agriculteurs porteurs de projets sont situés sur les communes de Gévezé et de la Chapelle des Fougeretz.

Objectifs de la mesure

L'objectif de ce groupe d'agriculteur est de créer un lieu de stockage des récoltes (céréales, colza…) permettant la mutualisation des équipements (bâtiment couvert, système de ventilation…).

Ce stockage a pour but une meilleure maitrise des récoltes, des déplacements, de la qualité des productions stockées (destination alimentaire) et de la commercialisation pour les producteurs. Aujourd'hui ces exploitants sont dépendants des organismes de stockage (coopératives agricoles…).

L'accès à une plateforme de stockage permet notamment un gain de souplesse au moment des récoltes (accessible en permanence).

Il permet par ailleurs aux exploitants de diminuer leur coût de stockage (et sans dépendance dans la négociation des ventes de leurs productions stockées).

Le projet prévoit environ 500m² couvert pour une collecte d'environ 1000t de céréales et oleoprotéagineux.

Un pont bascule permettant la pesée des récoltes et camions est aussi prévue.

Le budget estimé à ce stade s'élève à environ 150 000 €

Potentiel de création de valeur ajoutée (économique, sociale, environnementale…)

Economique : meilleure maitrise de la valorisation des productions pour les agriculteurs

Budget estimé

Le budget pour la réalisation de ce bâtiment s'élève à environ 150 000 €. Un site d'implantation doit être trouvé pour la réalisation de ce bâtiment.

Calendrier de mise en œuvre de la mesure

Projet actuellement en cours de réflexion au sein du groupe d'agriculteurs pour une réalisation si possible pour les récoltes 2024.

Modalités de financement

Financement prévu à hauteur de 39 085€.

Les versements ne seront effectués qu'après signature de la convention d'objectifs par les destinataires des sommes indiqués précédemment. Le financement pourra être versé au moment de la réalisation du projet, prévu pour 2024-2025

5.3.5 Mesure 4 – achat d'un semoir à maïs

Présentation des acteurs concernés

CUMA de l'Avenir Silencieux

Territoire pouvant bénéficier de la mesure

Adhérents de la CUMA (aujourd'hui 40 adhérents, dont 20 très actifs)

Objectifs de la mesure

- Renouvellement de matériel
- Optimisation des intrants (réglage de densité, coupure automatique de tronçons pour éviter les doublons de semences, précision et régularité des semis pour d'éventuels désherbages mécaniques…)

Potentiel de création de valeur ajoutée (économique, sociale, environnementale…)

Economique : permettre aux exploitants d'avoir du matériel performant tout en faisant des économies d'intrants : semences, engrais…

Budget estimé

Budget total : environ 60 000 €

Modalités de financement

Financement prévu à hauteur de 39 085€.

Les versements ne seront effectués qu'après signature de la convention d'objectifs par les destinataires des sommes indiqués précédemment. Le financement pourra être versé au moment de la réalisation du projet, prévu pour 2024-2025

6 Synthèse de l'étude

6.1 Etude préalable

Dans le cadre du projet de ZAC Gueury-La Douve, la ville de Gévezé, porteur de projet au stade création de la ZAC réalise les études préalables réglementaires. Compte tenu du périmètre initial du projet sur 20.6ha portant sur des terres agricoles classées 2AU et exploitées jusqu'à présent, le projet est soumis à étude préalable agricole avec mise en place de compensation collective le cas échéant. Le projet prévoit la création d'une ZAC à vocation logement principalement.

L'étude préalable a permis de déterminer un territoire portant sur 9 commune autour de Gévezé. Les productions agricoles sur le territoire sont principalement orientées vers des systèmes polycultures élevages lait et/ou porcs. Les potentiels agronomiques locaux sont qualifiés de bons à très bons, permettant des niveaux de productions en grandes cultures et cultures fourragères supérieures au 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 (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.

6.2 Démarche ERC

6.2.1 Eviter

Le site prévu pour cette nouvelle vague constitue une dent creuse dans l'urbanisation de la ville et est un des derniers gisements fonciers voués à être urbanisé.

6.2.2 Réduire

La construction de différents scénarii, et notamment la densification des logements prévus, a permis de réduire la surface d'emprise de 3.7 ha. Par ailleurs une surface de 1.8ha dédiée un futur aménagement pourra être maintenue en zone agricole avant réalisation de cet aménagement.

Le phasage des travaux en lien avec le besoin de logement prévu autour de 50 logements commercialisés par an permettra de différer l'emprise dans le temps.

6.2.3 Compenser

La surface foncière agricole finalement dédiée au projet s'élève à 16.8ha. Le montant de compensation évalué, sur la base des productions du territoire et pour un retour sur investissement prévu pour 10 an, s'élève à 260 568 €.

Ce montant sera fléché vers 4 projets collectifs identifiés sur le territoires.