



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



Etude d'évitement – réduction – compensation agricole préalable à l'aménagement d'une zone d'activités de 11.7 ha aux Fougerais Saint Malo

Etude co-réalisée par :

Saint Malo agglomération
6 rue de la Ville Jégu
BP 11
35 260 Cancale

Luc GRAINDORGE - Directeur de l'Aménagement et de l'Environnement

et

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

Elif GÖREN, juriste - chargée de mission urbanisme - Service Territoire
Cyril GUERILLOT - cartographe - Service Territoire
Nathalie LE DREZEN - chargée de mission Service économie et emploi

Février 2018 - Avril 2019



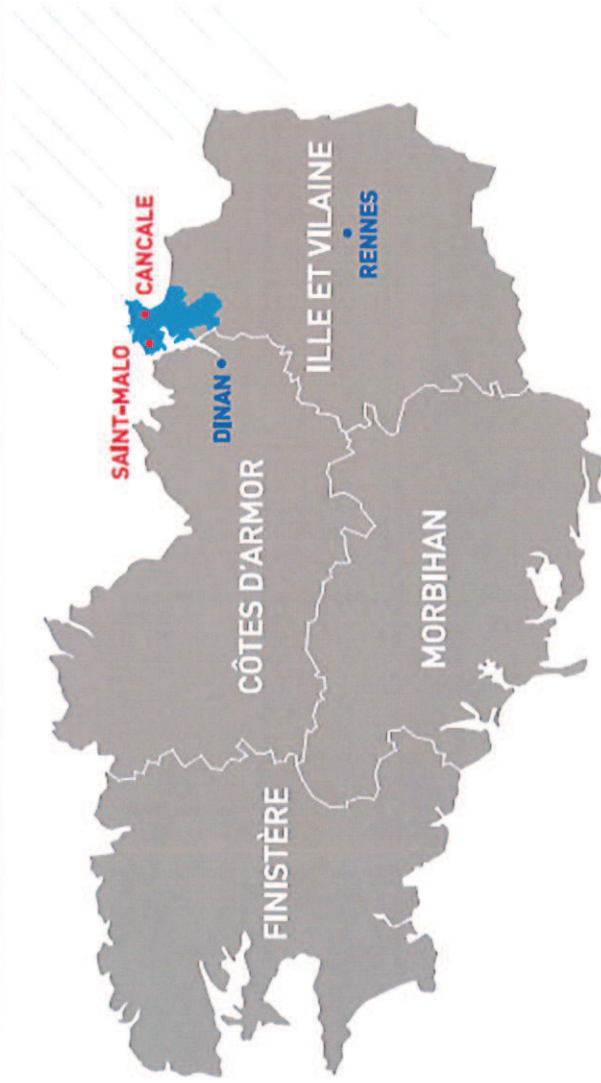
Sommaire

I. Préambule	4
A. Contexte	4
B. Etat des lieux des zones d'activités sur Saint Malo agglomération et La zone d'activités des Fougerais dans ce contexte	5
1. Saturation des zones d'activités	5
2. Evolution des surfaces vendues entre 2004 et 2016 sur l'ensemble des parcs d'activités	5
3. Les perspectives des zones d'activités	6
4. Le choix du site des Fougerais	8
C. Le nouveau cadre réglementaire	13
1. Le contexte : l'augmentation de la surface des sols artificialisés au détriment des surfaces agricoles	13
4. Les conséquences de la réduction des espaces agricoles sur l'activité agricole	14
2. Le principe d'évitement -réduction - compensation collective agricole	14
3. Le principe appliqué à la ZAC des Fougerais	15
II. La description du projet et la délimitation du territoire concerné	16
A. La description du projet	16
B. La délimitation du territoire concerné	16
1. La localisation du projet par rapport au territoire	16
2. L'emprise et la délimitation précise du projet	17
3. Le projet dans son environnement agricole	18
III. L'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné	19
A. L'état initial de l'économie agricole	19
1. A l'échelle de Saint Malo agglomération	19
1. A l'échelle des communes de Saint Malo, Cancale, la Gouesnière, Saint Coulomb, Saint Jouan des Guéréts, Saint Méloir des Ondes, Saint Père	19
B. La description de la production primaire	20
1. A l'échelle de la communauté d'agglomération	20
2. A l'échelle des communes de Cancale, La Gouesnière, Saint Coulomb, Saint Jouan des Guéréts Saint Malo, Saint Méloir des Ondes et Saint Père.....	21
C. La première transformation et la commercialisation par les exploitants	22
1. L'agro-alimentaire à Saint Malo agglomération	22
2. Première transformation et commercialisation par les exploitants agricoles à l'échelle de Saint Malo agglomération	23
3. A l'échelle des 7 communes	23
D. La justification du périmètre retenu	24
IV. L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire	25
A. Les effets positifs de la ZAC des Fougerais sur l'économie agricole du territoire	25
B. Les effets négatifs de la ZAC des Fougerais sur l'économie agricole du territoire	25
1. L'évaluation de l'impact du projet sur l'emploi agricole	25
2. L'évaluation financière globale des impacts du projet	26
3. La durée et les investissements prévisibles pour résorber la perte économique	28
4. Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus	28
V. Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet .	29
A. Les mesures retenues pour éviter les effets négatifs notables du projet	29
B. Les mesures pour réduire les effets négatifs notables du projet	29
VI. Les mesures de compensation envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de mise en œuvre	30

A. Une reflexion et des mesures identifiées de façon participative entre des agriculteurs et SAINT malo agglomération	30
B. Les mesures envisagées et retenues : la reconquete des friches agricoles - la lutte contre la speculation foncière - la preservation des cultures contre les lapins	31
1. Lutte contre les friches agricoles - lutte contre la spéculation foncière - 80 000 €.....	32
2. Protection des cultures légumières contre les lapins - 20 000 €.....	32
VII. Annexes	33

I. PREAMBULE

A. CONTEXTE

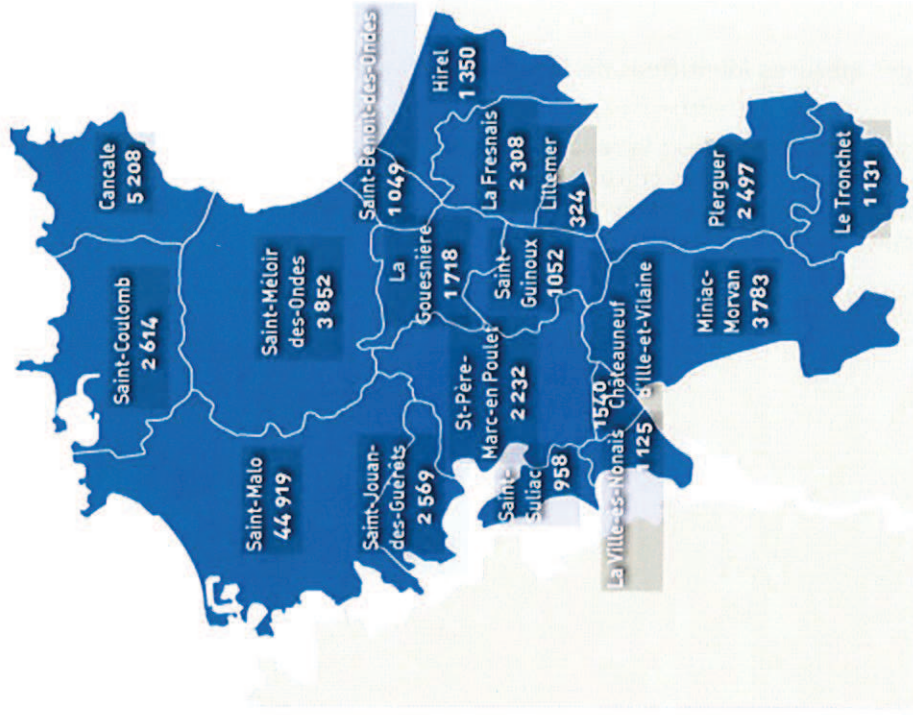


Située au nord du département d'Ille et Vilaine **Saint Malo agglomération** compte 18 communes et 84 336 habitants au 1^{er} janvier 2017. Cette communauté d'agglomération, qui bénéficie d'un rayonnement international et d'un cadre de vie de qualité est un territoire attractif sur le plan culturel, sportif, touristique mais aussi sur le plan économique.

Le territoire compte 5 700 entreprises qui génèrent 27 600 emplois (dont 21 200 dans le privé) et comptabilise 35 128 actifs.

Saint-Malo, commune littorale, appartient à Saint Malo agglomération. Elle présente une superficie totale d'environ 36,58 km² et comptait, au dernier recensement de 2014, 45 980 habitants. Il s'agit de la deuxième ville du département.

Saint Malo se positionne comme un pôle urbain d'importance régionale, possède aussi le 1^{er} port breton en transports de passager et occupe le 3^{ème} rang régional pour le trafic commercial. Bénéficiant déjà d'un bon réseau routier et de liaisons maritimes et aériennes quotidiennes avec la Grande-Bretagne, Saint Malo est depuis juillet 2017 à 2h15 de Paris en train.



B. ETAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES SUR SAINT MALO AGGLOMERATION ET LA ZONE D'ACTIVITES DES FOUGERAIS DANS CE CONTEXTE

En 2004, le schéma des Zones d'Activités (SDZA) du territoire de Saint-Malo Agglomération a été élaboré avec pour objectif d'aménager 200 ha de parcs d'activités structurants et artisanaux sur la période 2004-2014, répartis en deux types :

Les parcs « structurants » : ces parcs de grande taille, de grande qualité d'aménagement et de services, accueillent des entreprises qui viennent de l'extérieur (développement exogène) ou qui ont un marché qui dépasse les limites du territoire. Ce sont généralement des sociétés créatrices de richesses dans le domaine industriel ou tertiaire, souvent des entreprises de grande taille ayant besoin de visibilité, d'accès rapide aux voies de communication, d'équipements spécifiques et de services pour elles et leur personnel. Parmi les parcs structurants, on compte 5 parcs généralistes et 3 parcs thématiques (Atalante : innovation / technologie ; La Janais : logistique et le Vauhariot : conchyliculture). Le Parc du Routhouan et le parc du Vauhariot ont été ajoutés après l'adoption du SDZA de 2004.

Les parcs « artisanaux » : ils sont destinés aux activités internes à l'agglomération, contribuent à son bon fonctionnement et apportent des services aux autres entreprises et aux particuliers, ils accueillent donc **des entreprises artisanales et commerciales (hors grande distribution)**. Ces sites sont répartis de façon équilibrée sur le territoire car les activités ciblées demandent une très grande proximité avec leur clientèle et leur personnel. Le Parc du Mesnil et le parc de la Bretonnière ont été ajoutés après l'adoption du SDZA de 2004. En contrepartie des quatre parcs ajoutés, quatre sites ont été abandonnés depuis 2004, il s'agit de : Quatrevais, Les Camins, Saint-Père et Boudeville.

1. Saturation des zones d'activités

Fin 2017, le stock de foncier cessible disponible sur l'ensemble des PA était de 24,3ha dont :

- 13 ha sur Atalante (+ de 54%) – parc structurant thématique
- 4,4 ha (11,7%) sur les autres parcs structurants thématiques ou généralistes
- 6,9 ha (55%) sur les parcs artisanaux.

Le taux de saturation est donc « numériquement » de 63,7%. Toutefois : si l'on exclut Atalante (inaccessible à la demande ordinaire), le taux de saturation est de 77,4 % soit plus de trois quarts. Si l'on se concentre uniquement sur les parcs situés à Saint Malo, et toujours hors Atalante, le taux de saturation bondit à 97,9%.

Il est généralement considéré que compte tenu :

- des terrains résiduels et/ou inadaptés,
- des aléas liés à la spéculation foncière ou à la difficulté de réemployer un terrain ou des bâtiments existants,
- des temps toujours accrus d'étude et de viabilisation d'une zone d'activités, un taux de disponibilité inférieur à 10% du parc est le signal de lancement d'une nouvelle opération, et un taux inférieur à 5% est une saturation complète.

2. Evolution des surfaces vendues entre 2004 et 2016 sur l'ensemble des parcs d'activités

De 2004 à 2016, 77 terrains représentant 42 ha ont été vendus, soit un rythme de 3,2 ha par an (avec un écart-type important) dont :

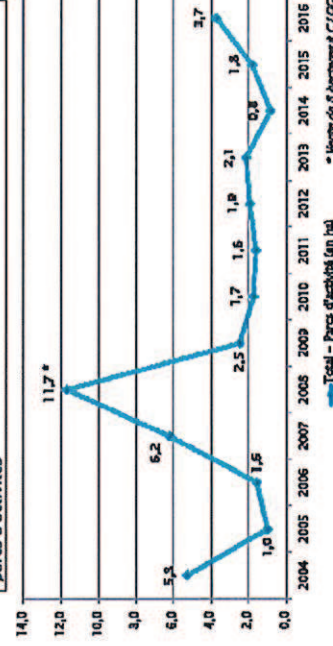
- 37 ha sur les parcs structurants, soit 68 % Atalante inclus et 88,2 % hors Atalante de la surface cessible totale existante sur ces parcs. 2 ha sont actuellement en cours de commercialisation (Tag Lab, Bonjour, SACIB)
- 5,7 ha sur les parcs artisanaux, soit 45 % de la surface cessible disponible existante sur ces parcs. 1,2 ha sont actuellement en cours de commercialisation, portant le taux à 53%.

On mesure très directement sur le graphique dessous l'effet :

- de la livraison des parcs des Mottais, de la Madeleine et d'Actipôle 1 en 2005-2006, produisant le pic de 2007-2008 (ils sont aujourd'hui saturés entre 72 et 100%), traduisant également un effet soupape, les parcs qui ouvrent répondant à une demande certainement en attente depuis plusieurs années,
- de la crise de 2008 – 2009,
- de l'adoption et de l'application rigoureuse d'un schéma directeur des zones d'activités : de nombreuses

entreprises ont par exemple été refusées à Atalante 1 pour incompatibilité de vocation, malgré une situation de saturation du reste de l'offre à Saint Malo.

Evolution des surfaces vendues entre 2004 et 2016 sur l'ensemble des parcs d'activités



3. Les perspectives des zones d'activités

L'état des lieux des espaces d'activités sur Saint Malo Agglomération est ici exposé sous forme d'un tableau compte tenu du nombre de données à considérer, et la nécessité de suivre la classification par polarité (structurant / artisanal, en ligne), et par vocation (deuxième colonne). Les colonnes indiquent notamment les surfaces aménagées, cessibles, cédées depuis la livraison et restant à céder, ces deux dernières avec la proportion (« ratio ») associé. Ensemble : la somme des valeurs de chaque colonne.

ENSEMBLE - (réalisé + en cours)		Surface totale	Surface cessible totale	en cours de cession**	Surfaces cédées (2004-2016 + en cours)	A céder	Ratio	Ratio
G = A + D	Total général PA Structurants	1 790 435	1 095 576	20 000	390 191	705 385	35,62%	64,38%
H = B + E	Total* général PA Artisanaux	226 710	155 411	12 000	68 649	86 762	44,17%	55,83%
I = G + H	TOTAL* GENERAL ENSEMBLE	2 017 145	1 250 987	32 000	458 840	792 147	36,68%	63,32%

En 2019 après livraison des zones (y compris ZAC des Fougerais), une lecture directe du tableau donne 79,2 hectares cessibles, ce qui peut paraître démesuré (63% de cessible), correspondant à 25 ans de commercialisation. Toutefois cette lecture ne résiste pas à la démonstration qui suit :

⇒ **Les demandes en cours de traitement**, avant même la mise sur le marché de la ZAC des Fougerais (étude), de la ZAC Atalante (travaux en démarrage), de la ZAC du Vauhariot (travaux en démarrage) et de la ZA de la Bretonnière (livraison 2018), sont les suivantes pour 2018 et 2019 :

- sur les parcs d'activités structurants : 18,37 hectares,
- sur les parcs d'activités artisanaux : 2,88 hectares,

La cession de 21,25 hectares de terrains est donc fortement probable.

⇒ **Le territoire de Saint-Malo profite de la reprise économique** (+3,2% d'embauches en 2016 par rapport à 2015 ; nombre d'emplois salariés du secteur marchand en progression de 11% sur 2014 - 2016, taux de chômage passé de 9,6 % en 2013 à 8,5 % au 3ème trimestre 2017). Les investissements des entreprises du territoire repartent à la hausse (de 120.9 M€ à 185.1 M€ de 2013 à 2015 selon Banque de France centrale des bilans). Ce regain d'investissement des entreprises locales se combine avec les importants projets de rénovation urbaine conduits par la Ville de St Malo qui va générer des opérations de transferts, souvent accompagnées d'extensions d'entreprises.

Ce double phénomène entraîne une forte demande des entreprises notamment auprès du Service Economique de St Malo Agglomération qui accompagne actuellement **une cinquantaine de porteurs de projets désireux de s'implanter sur les différents parcs d'activités du territoire dans les 3 ans à venir.**

⇒ **La commercialisation prévisible des espaces d'activités bénéficiera des effets suivants :**

- la livraison de nouveaux parcs d'activités fera un appel d'air vraisemblablement supérieur à celui observé de 2006 à 2008 lors de la livraison des grandes zones précédentes. D'ores et déjà, des contacts sont pris pour 13 hectares, soit environ la moitié, de la nouvelle tranche d'Actipôle,
- Le Vauhariot est spécialisé et sera pratiquement réservé intégralement dès sa commercialisation par les professionnels de la conchyliculture en attente.
- Atalante (tranche 3) a vu sa vocation s'élargir très récemment en demeurant néanmoins spécialisée, et sa commercialisation repart à la hausse, sans compter le complexe aquatique qui démultipliera son attractivité, effet tangible à partir de l'ouverture en 2019.

Le tableau ci-après permet d'approcher une évaluation faiblement optimiste de ces effets : en pratique, on peut donc tabler raisonnablement fin 2020 sur une **cession d'environ 48 hectares soit pratiquement les trois cinquièmes des 79,2 hectares** présentés, en première lecture, comme libres sur les tableaux d'ensemble.

Effet	Commentaires	Estimation des terrains cédés d'ici fin 2020
Appel d'air	Triplement des ventes sur les parcs structurants Doublement des ventes sur les parcs artisanaux pour 2019-2020 (idem 2006-2008) : environ 9 ha / an	18 ha cédés
Négociations commerciales	Moitié d'Actipole et diverses zones	21,2 ha cédés
Réservations	Totalité du Vauhariot	6,2 ha cédés
Vocation Atalante	Doublement du rythme de 2019 à 2020,	3,2 ha cédés

	soit 1,6 ha / an	
TOTAL		48,6 ha cédés

En 2021, le stock global ne serait plus alors que de 30,6 hectares soit un taux de vacance inférieur à 15,2 % des 201 hectares de parcs d'activités du territoire, ZAC des Fougerais incluse.

De fait, même avec une sage hypothèse de commercialisation à 3,5 hectares / an à partir de 2021, le foncier cessible ne représenterait déjà plus qu'à peine 8 à 9 ans de stock.

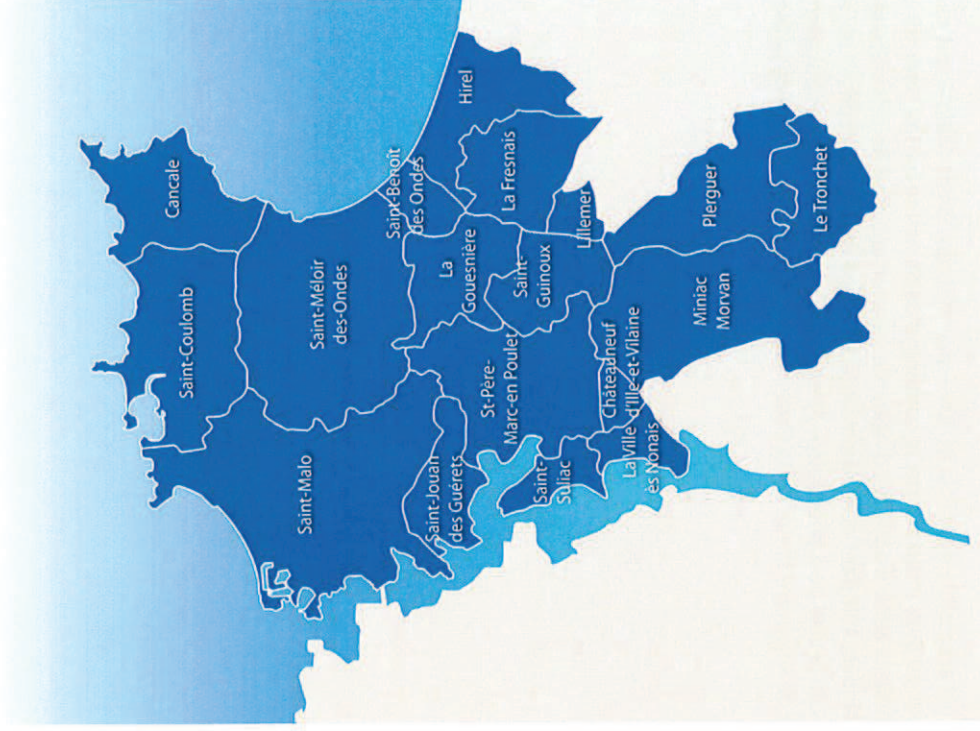
⇒ Un tarissement de l'offre à vocation économique sur Saint Malo

Dans le prolongement de la ZAC des Fougerais, la zone des Mottais (24 entreprises et 430 emplois sur 16 hectares à vocation mixte) était en 2003 la première ZAC structurante de la communauté d'agglomération de St Malo. Le dernier terrain ayant été vendu en 2017, SMA est parvenue à une situation de rupture d'offre sur Saint Malo ; d'autant que les trois terrains d'une surface totale de 1,1 hectares sur le Routhouan qui ont été transférés en 2018 par la ville de St Malo à SMA dans le cadre de la loi NOTRe font d'ores et déjà l'objet d'une réservation.

Les entreprises qui souhaitent s'installer à Saint Malo mais qui n'entrent pas forcément dans les critères d'admissibilité de la ZAC Atalante n'ont donc aucune solution d'implantation. Les autres espaces d'activités évoqués ont des contraintes rédhibitoires : les ex dépôts pétroliers côtiers sont déjà affectés à un usage public, la ZA de la Chapelle de la Lande à St Jouan des Guérets est impactée par la Loi Littoral, la zone de l'Outre est éloignée et constituée de petites parcelles limitées par des zones humides et enfin les lotissements Mettras I et II sur Actipôle sont trop loin pour les entreprises nécessitant la proximité avec leur clientèle.

La ZAC des Fougerais est ainsi seule à pouvoir assurer cette fonction de suite de la zone des Mottais, notamment pour la petite industrie ou le commerce de gros. Sa

création en tant que parc d'activités paraît donc aussi indispensable qu'en tant que support de l'Unité de Soin Mental.



4. Le choix du site des Fougerais

a) Des études préalables qui confirment l'intérêt du site

La volonté de la collectivité de développer l'activité économique du territoire au travers la mise en œuvre d'un nouveau Parc d'Activités sur le secteur des Fougerais à Saint-Malo est en genèse depuis les années 2000, notamment lors de l'élaboration du PLU en 2006. Sur cette zone, un premier dossier de création, portant sur une emprise d'environ 13,80 hectares, a été validé par le Conseil Communautaire de Saint-Malo en décembre 2008.

A cette époque, le projet prévoyait une zone à vocation économique permettant de répondre à la demande d'implantations principalement artisanales et accessoirement industrielles et logistiques, sur des terrains de moyenne et petite taille.

Depuis le dossier de création réalisé en 2008, le projet des Fougerais n'a pas évolué de façon significative au profit du développement d'autres zones d'activités du territoire et la procédure de ZAC n'a pas aboutie.

b) Localisation de la zone par rapport à la ville :

Le projet est situé dans le prolongement de l'aire urbaine existante, on retrouve ainsi :

- A l'Ouest : la zone d'activités des Sept Pertuis,
- Au Sud : Le hameau de St-Etienne ainsi que la zone d'activités d'Atalante,
- Au Nord : Différentes zones d'activités dont la Janais, les Mottais, ...,
- A l'Est : le milieu rural de l'arrière-pays malouin ainsi que de l'habitat diffus.

c) Accessibilité de la zone :

La zone d'étude est bordée par plusieurs infrastructures linéaires :

- la rue de la Maison Neuve à l'Ouest qui constituera l'accès unique au projet,
- Le chemin rural n°22 au Nord,
- la rue du Puits Sauvage au Sud,
- la rue du grand verger au Sud-Ouest.

La zone est accessible depuis la RD137 – axe Rennes / Saint-Malo – soit par un échangeur au Sud, implanté sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, qui dessert directement la zone d'activités d'Atalante permettant ainsi de rejoindre la rue de la Maison Neuve, soit par l'échangeur situé à l'Ouest du site, qui constitue l'accès principal de la ville de Saint-Malo – Avenue Général de Gaulle - et qui permet depuis un giratoire de rejoindre la rue de la Grassinai ou la RD2 puis, la rue de la Maison Neuve.

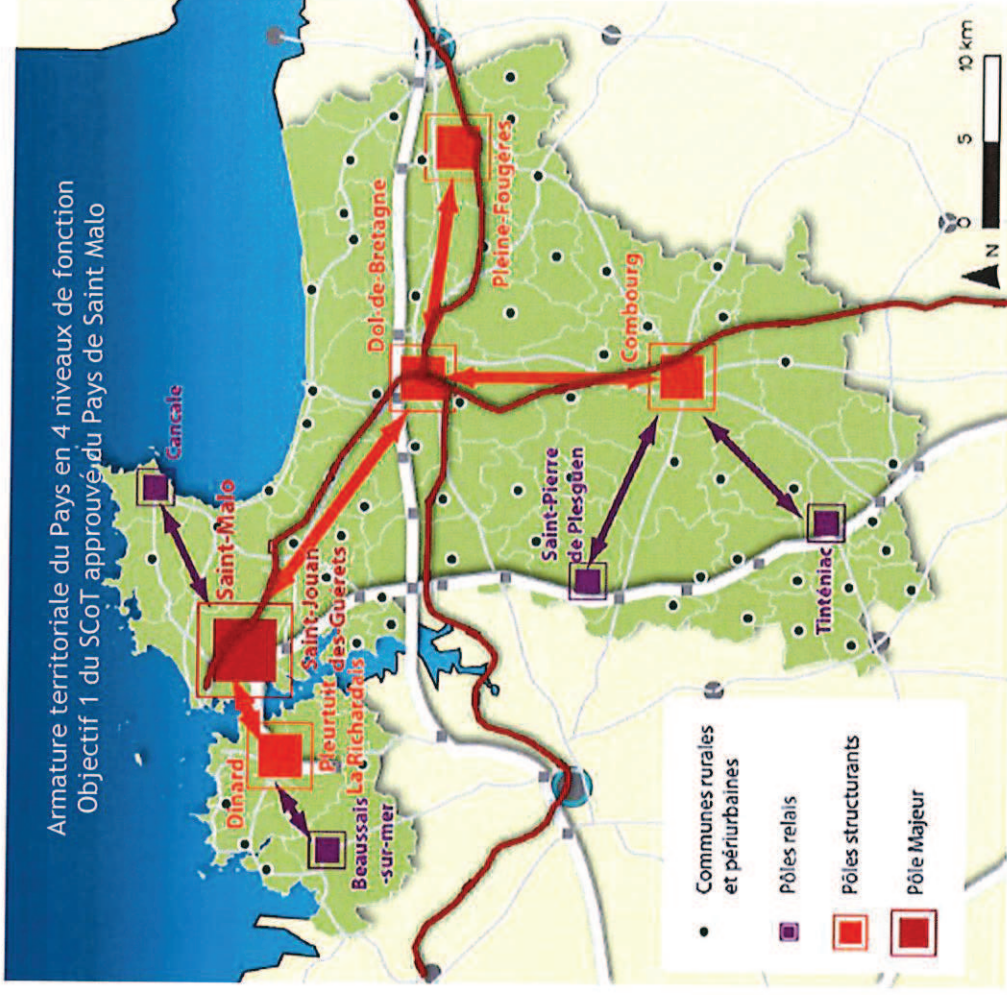
d) Un projet qui s'intègre dans les documents stratégiques économiques du territoire
 Une planification qui s'intègre dans le SCoT du Pays de Saint Malo

Approuvé le 8 décembre 2017, le schéma de cohérence territoriale du pays de Saint Malo prévoit dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO) les conditions nécessaires au développement économique. Un des moyens identifiés la confortation du maillage des zones d'activités structurantes du Pays. L'objectif 30 précise que l'armature économique du Pays s'organise autour de sites structurants d'activités économiques identifiés dans un tableau, ces sites sont assortis de surfaces potentielles de création ou d'extension qui leur sont propres.

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pour les sites spécialisés :			
Cancale	Le Vauhariot	7 ha	-
Indéterminée	Site conchylicole	-	7 ha
Le Vivier / Cherruix	Zone mytilicole du port	-	5 ha
Pleurduit	Site aéronautique	1 ha	-
St-Jouan / St-Malo	Atalante	18 ha	18 ha
Pour les sites à vocation mixte ou non précisée :			
Baguer Morvan	La Roche Blanche	3 ha	3 ha
Baguer-Morvan	ZA La Hénaudais	3 ha	-
Beaussais-sur-Mer	PA de Coutelouche	4 ha	-
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	ZA de la Dosle	-	-
Combourg	La Gare	-	-
Combourg	Moulin Madame	10 ha	-
Cuguen	ZA de Cuguen	-	-
Dinard	La Ville es Passants	-	4 ha
Dingé	Champ Poussin	-	-
Dol / Baguer-Pican	Les Rolandières	5 ha	15 ha
Pleugueueuc / Saint-Pierre de Plesguen / Saint-Domineuc	Site à créer sur la D137	-	30 ha
La Gouesnière	L'Outre	2 ha	-
La Richardais	L'Hermitage	-	-
La Richardais	La Ville Biais	-	1 ha
Le Minihic sur Rance	Le Reverdier	-	-
Le Vivier sur Mer	Les Crechettes	3 ha	6 ha
Miniac-Morvan	Actipole	40 ha	-
Pleine-Fougères	Budan	1 ha	-
Pleine-Fougères	Razette	5 ha	2 ha
Pleugueueuc	La Coudrale	-	-
Pleurduit	Cap Emeraude	-	-
Pleurduit	La Ville es Meunier	-	-

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pleurduit	PA de l'Orme	3 ha	-
Québriac	Rollin	-	-
Roz-Landrieux	Les Vignes Chasles	10 ha	-
Sains	La Fontaine au Jeune	4 ha	21 ha
Saint-Domineuc	Bois du Pleurtuit	5 ha	-
Saint-Malo	Fougerais	8 ha	-
Saint-Malo	La Houssaye	24 ha	-
Saint-Malo	Le Routhouan	8 ha	-
Saint-Malo	Les Mottais	-	-
Saint-Malo	ZA Général de Gaulle	-	-
Saint-Malo	ZA La Janais	-	-
Saint-Malo	ZA La Prairie	-	-
Saint-Malo	Zone Nord	-	-
Saint-Méloir-des-Ondes	La Madeleine	2 ha	-
St-Georges Gréhaigne	Bas St-Georges	-	-
St-Georges Gréhaigne	Le Point du Jour	-	-
St-Lunaire / St Briac	PA La Ville aux Coqs	-	-
St-Pierre de Plesguen	La Basse Rougeolais	-	-
Tinténiac	La Billiais	-	-
Tinténiac	La Morandais	10 ha	15 ha
		166 ha	127 ha

Le SCoT identifie la zone des Fougerais et prévoit un potentiel d'extension et de création de 8 ha d'activités économiques. La programmation de la ZAC des Fougerais est compatible avec cet objectif car elle prévoit pour 11,7 ha de ZAC : 6,6 ha d'activités économiques et 3,2 pour une activité médicale et le solde pour de la Zone humide et le merlon boisé.



Une planification à revoir dans le PLU de Saint Malo

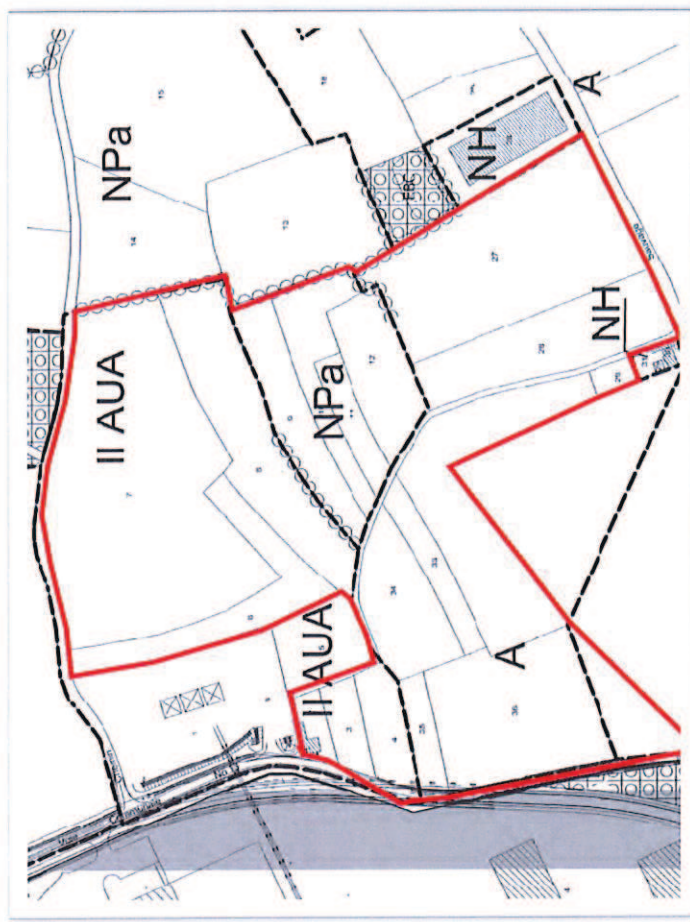
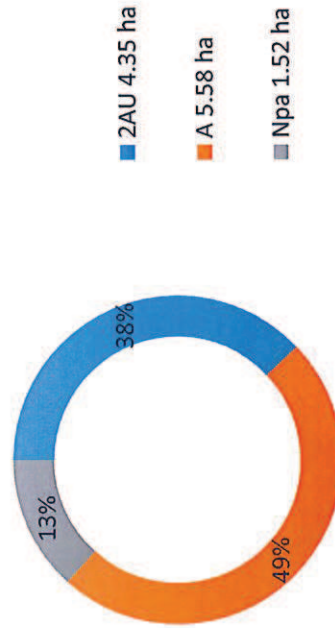
Saint Malo est doté d'un PLU approuvé depuis le 31 mars 2006. La localisation des parcelles a été confrontée au règlement graphique (périmètre rouge sur extrait de la planche 12 D du PLU).

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur (en rouge : délimitation du périmètre du projet de ZAC)

Le périmètre de la ZAC touche 3 zonages différents dont les caractéristiques sont définies par le PLU de Saint Malo comme suit¹ :

- 1- Zone 2AU : zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- 2- Zone A : zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 3- Zone NPa : zone naturelle et rurale de qualité paysagère ou doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables.

Répartition de la ZAC par zones de PLU



Le PLU sera modifié par l'intermédiaire d'une procédure de mise en compatibilité pour aboutir au plan de zonage suivant :

¹ Source : règlement approuvé du PLU / <http://www.ville-saint-malo.fr/medias/2017/01/REGLMT-A-JOUR-version-octobre-2017.pdf>



ZAC des FOUGERAIS

C. LE NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE

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

a) Le constat national

Selon le panorama de la quantification de l'évolution nationale des surfaces agricoles réalisé en 2014 par l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles² l'évolution des espaces naturels agricoles et forestiers a connu deux grandes tendances sur la période 2000-2012 :

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

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

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

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

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

² Devenu observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (article 25).

b) Le constat à l'échelle de la Bretagne³

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

Près de 4 000 ha ont ainsi été utilisés chaque année pour la croissance urbaine entre 1985 et 2005, soit l'équivalent de la superficie urbanisée de Rennes. Entre 2010 et 2015, 6 500 ha ont quitté l'agriculture. Ces anciennes terres agricoles ont été artificialisées, laissées en friche ou reboisées. Cependant, entre 2010 et 2015, les terres agricoles ont reculé quatre fois moins vite qu'entre 2006 et 2010.⁴

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

Les espaces agricoles ont perdu 6 500 ha entre 2010 et 2015

Espaces agricoles : cultures, surfaces toujours en herbe, prairies...

- 6 500 ha



Espaces naturels : bois, forêts, landes zones humides...

- 9 800 ha



10 183 ha



Espaces artificialisés : bâti, routes, parkings...
+ 16 300 ha

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

³ Source : étude COSTEL 2010

⁴ Source : Agreste synthèse Bretagne édition 2018

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

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

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

2. Le principe d'évitement –réduction – compensation collective agricole

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

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

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

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

- leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été

affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;

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

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

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



3. Le principe appliqué à la ZAC des Fougerais

La ZAC des Fougerais porte :

- 1/ sur un projet soumis à étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39 de l'article R 122-2 du Code de l'environnement modifié par le décret n° 2018-239 du 3 avril 2018 ;

Catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à l'examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares .	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvrent un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ²
<p>Bilan :</p> <p>zone de 11.70 ha donc soumise à étude d'impact systématique</p>		

- 2/ sur un espace qui est et qui a été affectée à l'activité agricole dans les 5 dernières années ;
- 3/ sur une emprise supérieure à 5 ha.

Par conséquent, il est soumis à cette étude préalable d'évitement – réduction – compensation agricole, objet du présent dossier.

Le présent dossier est une co-production de la communauté d'agglomération de Saint Malo et de la Chambre régionale d'agriculture de Bretagne (CRAB) :

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

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

A. LA DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à créer une zone d'activités de 11.70 ha devant satisfaire deux besoins distincts.

Une unité de soins psychiatriques :

La zone devra accueillir une unité de soins psychiatriques d'environ 80 lits et de 10 places par jour. A ce jour, la psychiatrie hospitalière est actuellement éclatée sur quatre sites, dont deux plus importants : la Broussais (44 lits) et le Rosais à Saint Servan (42 lits). L'idée est de regrouper ces unités en un seul pôle pour s'implanter aux Fougerais, à l'entrée est de Saint-Malo. La fonctionnalité du site sera organisée autour de trois blocs : un bâtiment avec 4 ailes différenciées, un jardin pédagogique et du stationnement, le tout sur un site sécurisé.

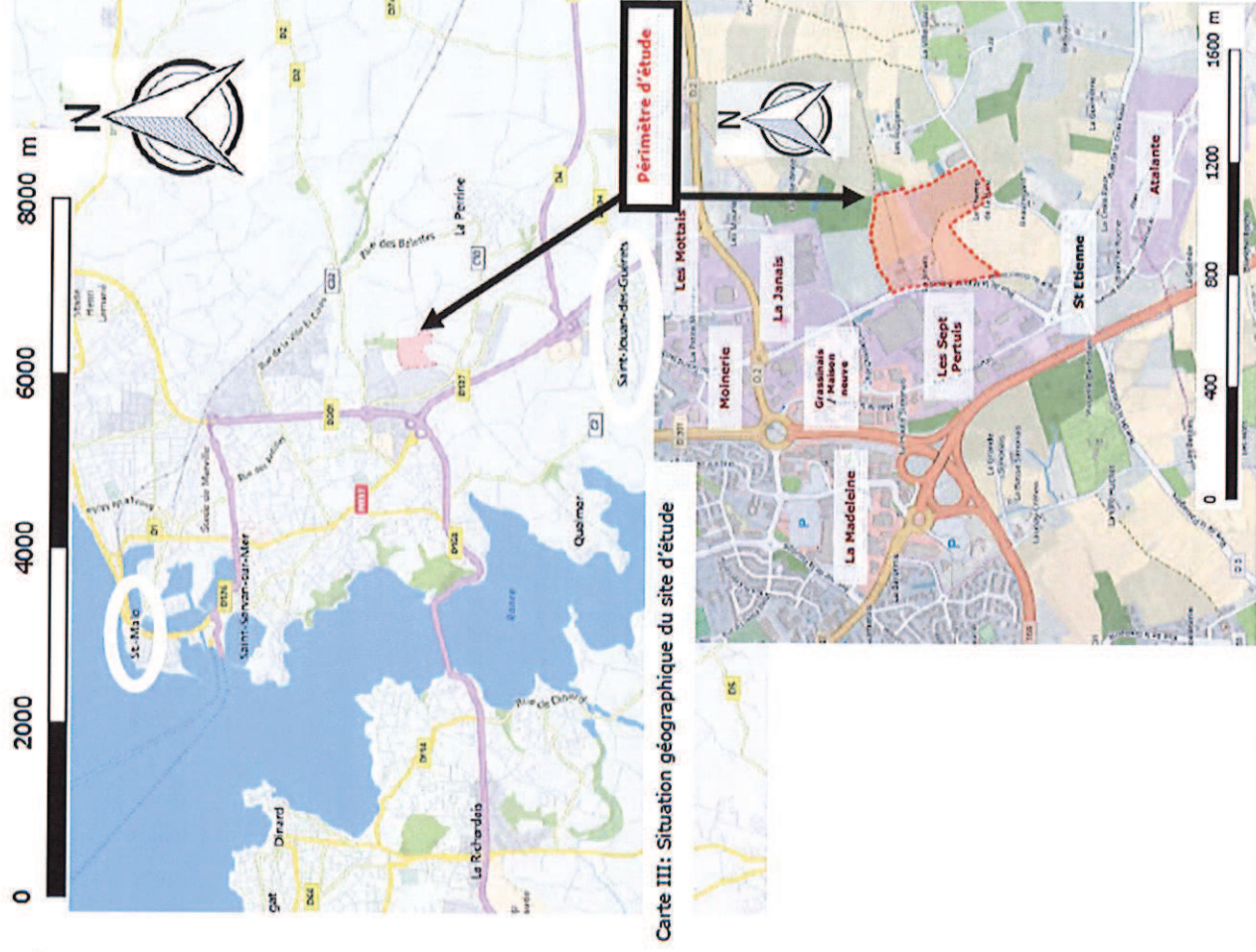
Une zone d'activités :

La zone devra également accueillir activités économiques tournées vers les domaines industriels, artisanaux et de production, de logistique et de transport, de services, commerce de gros, de BTP, commerce et réparation automobiles. Les activités commerciales seront autorisées si elles dépendent directement des activités artisanales ou industrielles en place sur le site. L'accueil des entreprises n'est pas forcément exogène au territoire puisque la zone devra aussi permettre les déplacements des entreprises situées dans Saint Malo, afin de permettre un renouvellement urbain du centre-ville.

B. LA DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

1. La localisation du projet par rapport au territoire

Le projet, inscrit sur le territoire de Saint Malo, est proche des communes de Saint Jouan des Guéréts et Saint Méloir des Ondes.



2. L'emprise et la délimitation précise du projet

L'emprise (en rouge) retenue pour le projet est de 11ha70 et porte sur les 22 parcelles cadastrées et un chemin :

Section	Numéro	Superficie totale en m ²	Superficie dans la ZAC en m ² (gras si partiel)
DH	2	955	955
DH	6	5 442	5 442
DH	7	25 387	25 387
DH	8	9 316	9 316
DH	9	4 745	4 745
DH	10	4 082	4 082
DH	11	1 840	1 840
DH	12	4 560	4 560
DH	283	14 809	14 809
DH	28	7 509	7 509
DH	29	600	600
DH	33	2 140	2 140
DH	34	4 870	4 870
DH	36	10 310	9 733
DH	172	18 479	5 937
DH	173	18 479	7 141
DH	184	1 293	1 293
DH	220	1 588	1 588
DH	222	2 094	2 094
DH	221	31	31
DH	223	289	289
DH	185	248	248
Total en m²		138 498	Superficie chemin cadastré + 114 609

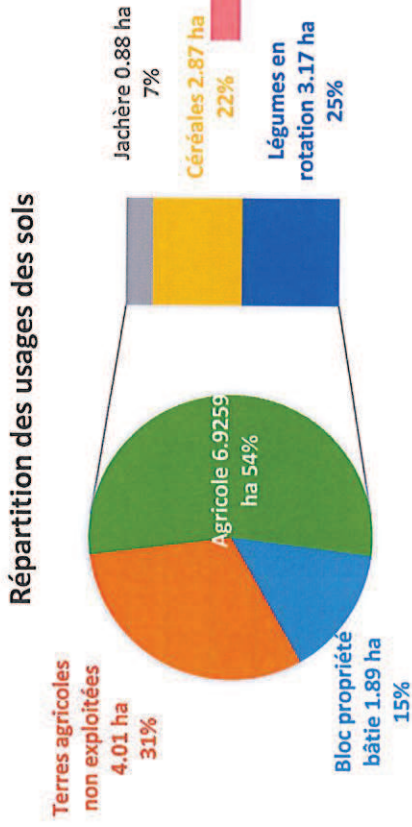


Source : plan d'avant - projet - ADEPE

3. Le projet dans son environnement agricole

Le projet s'inscrit à la frontière de l'aire urbanisée de Saint Malo et en limite immédiate de Saint Jouan des Guérêts et de Saint Méloir des Ondes.

Des investigations de terrain couplées aux réponses des 3 exploitations qui occupent la partie ayant encore conservée un usage agricole de certaines parcelles de la ZAC aboutissent au constat de répartition des usages des sols suivants



Il est à noter que selon les enquêtes terrain réalisées auprès des 3 exploitants impactés par le projet de ZAC, 4 ha de terres sont en sous-utilisation agricole depuis le départ en retraite du précédent exploitant.

Nous retiendrons donc pour la suite de l'étude une superficie totale de 10.94 ha à usage agricole ou pouvant avoir un usage agricole.



III. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE CONCERNE

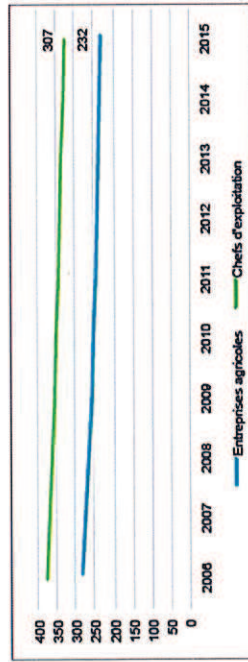
A. L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE

1. A l'échelle de Saint Malo agglomération

Le territoire accueille 232 exploitations qui emploient 544 personnes.

	Communauté de communes	Bretagne
Chefs d'exploitation	307	35245
Dont femmes	76	9628
Salariés agricoles	237	16141

Source : Pr ...
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES ET DE CHEFS D'EXPLOITATION DE 2006 À 2015



Source : MSA 2015

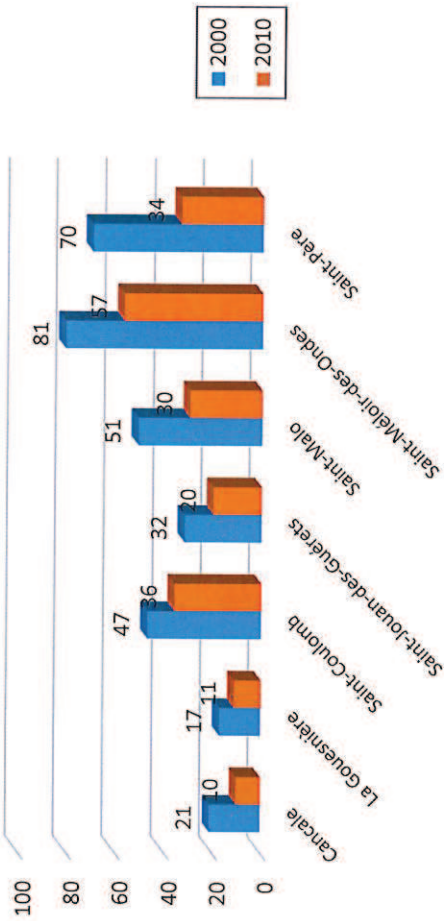
esnière, Saint Coulomb, Saint Jouan des Guéréts, Saint Méloir des Ondes, Saint Père
 'exploitants a considérablement chuté entre les deux derniers recensements agricoles. Des facteurs
 ire, restructuration d'exploitations, agrandissements pour maintenir les revenus, pénibilité du travail

A l'instar d
 d'explicati
 ...

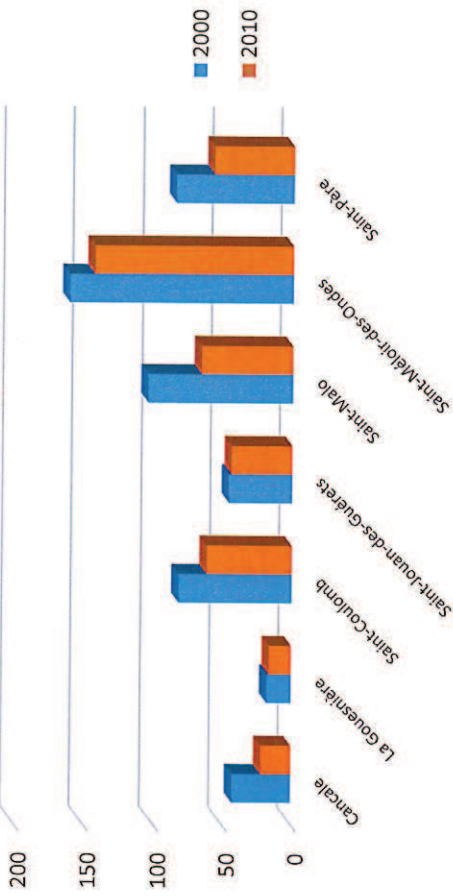
→ 25% des entreprises ont plusieurs chefs d'exploitation

* Les productions agricoles prises en compte se limitent aux activités cultures et élevages

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre les deux recensements agricoles



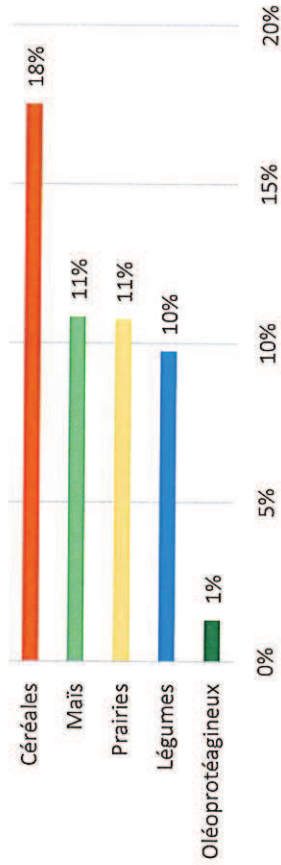
Evolution du nombre d'unités de travail agricole entre les deux recensements agricoles



B. LA DESCRIPTION DE LA PRODUCTION PRIMAIRE

1. A l'échelle de la communauté d'agglomération

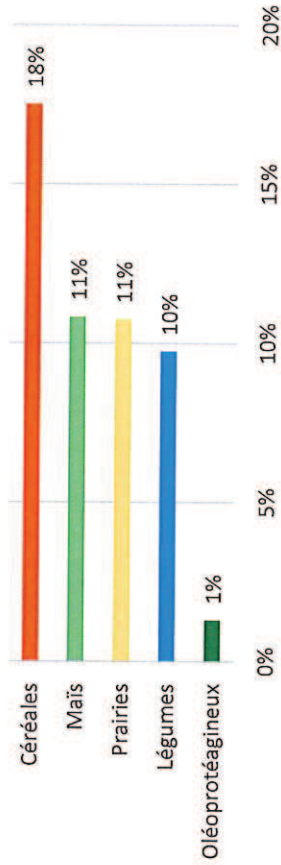
Estimation : Chambres d'agriculture de Bretagne d'après Agreste - RA 2010



La communauté d'agglomération, d'une superficie totale de 245 km, totalise une superficie agricole utile de 12946 ha.

Utilisation des surfaces agricoles en %

Source : RPG 2015



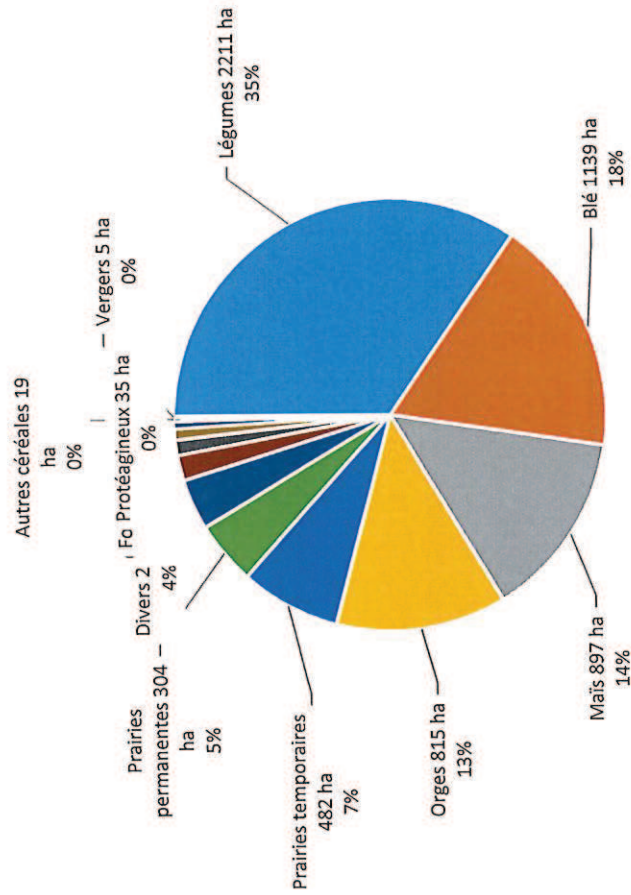
Les activités des exploitations agricoles sont très nettement spécialisées en productions végétales et plus particulièrement en production légumières.

2. A l'échelle des communes de Cancale, La Gouesnière, Saint Coulomb, Saint Jovan des Guérets Saint Malo, Saint Méloir des Ondes et Saint Père

L'étude du registre parcellaire graphique⁵ des communes de Cancale, La Gouesnière, Saint Coulomb, Saint Jovan des Guérets Saint Malo, Saint Méloir des Ondes et Saint Père met en évidence que la majeure partie des productions végétales est destinée à grandes cultures et cultures de plein champs.

Productions végétales

Base : registre parcellaire graphique 2015



⁵ Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune. Ces données sont produites par l'agence de services et de paiement (ASP) depuis 2007.

C. LA PREMIERE TRANSFORMATION ET LA COMMERCIALISATION PAR LES EXPLOITANTS

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

1. L'agro-alimentaire à Saint Malo agglomération

Galettes de Saint Malo : basé à Miniac Morvan.

Spécialisée dans la production et commercialisation de galettes (collectivités, grandes surfaces...

Groupe Roullier : siège social à Saint Malo.

Spécialisé dans l'agrofourmiture (en particulier les fertilisants), phosphates alimentaires, magnésie, produits industriels et l'agroalimentaire.

Effectif : 8000 salariés (dont 70 % hors de France), 2.5 milliards d'euros de chiffres d'affaires fin 2017.

Laiterie de Saint Malo : siège à Saint Malo.

Spécialisée dans la fabrication de poudre hatmaker pour chocolaterie et de produits laitiers ultra frais (yaourts, fromages frais, crèmes fraîches). Effectif : 200 salariés.

Les Craquelins de Saint Malo : siège à Saint Malo.

Spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation. Effectif 20 et 49 salariés.

Mytilimer : siège social à Cancale.

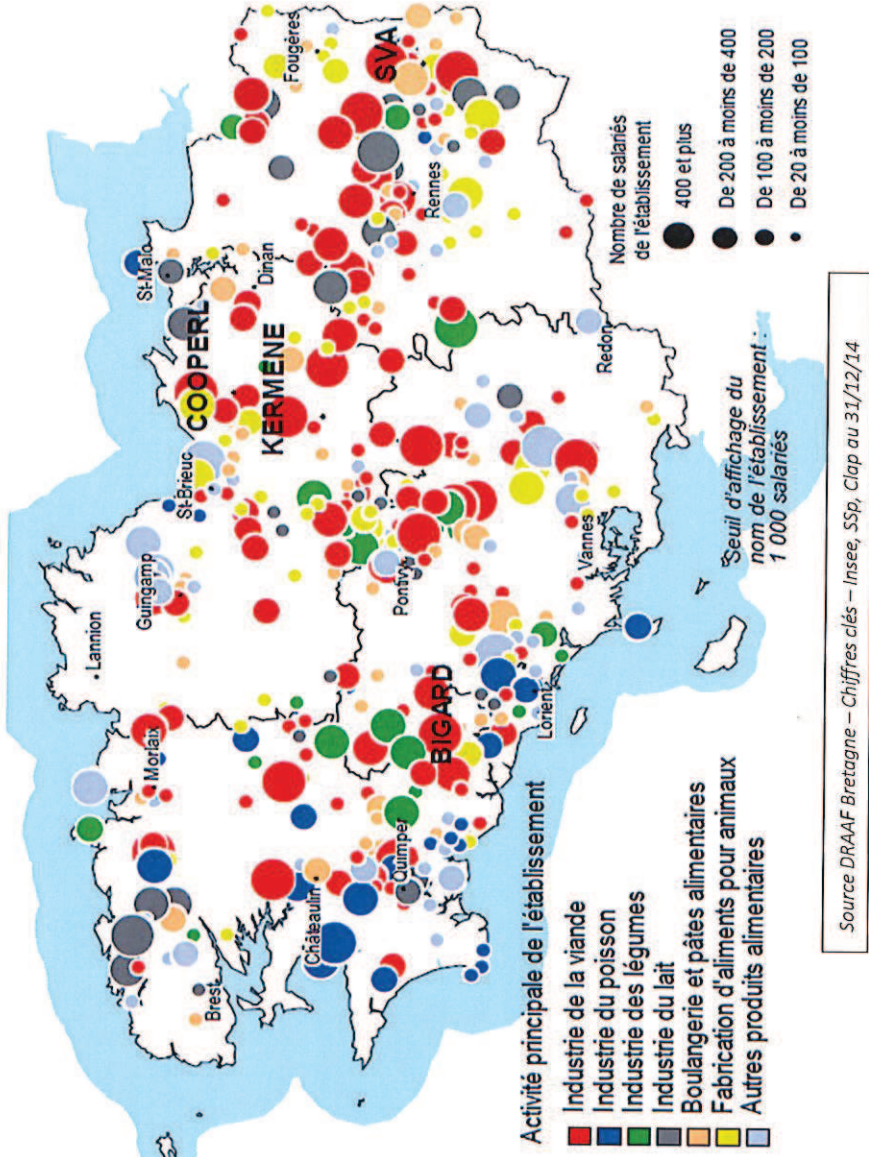
Spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros (commerce interentreprises) de poissons, crustacés et mollusques. Son effectif est compris entre 50 et 99 salariés.

Sipena : siège social à Saint Malo.

Production d'actifs nutritionnels et fonctionnels à libération contrôlée en ciblant principalement les animaux de rente. Effectif : ?

Tymac agro international : siège social à Saint Malo.

Filiale du groupe Roullier. Entreprise industrielle spécialisée dans l'amendement des sols, la nutrition végétale et animale. Effectif compris en ter 1000 et 1100 personnes.



2. Première transformation et commercialisation par les exploitants agricoles à l'échelle de Saint Malo agglomération

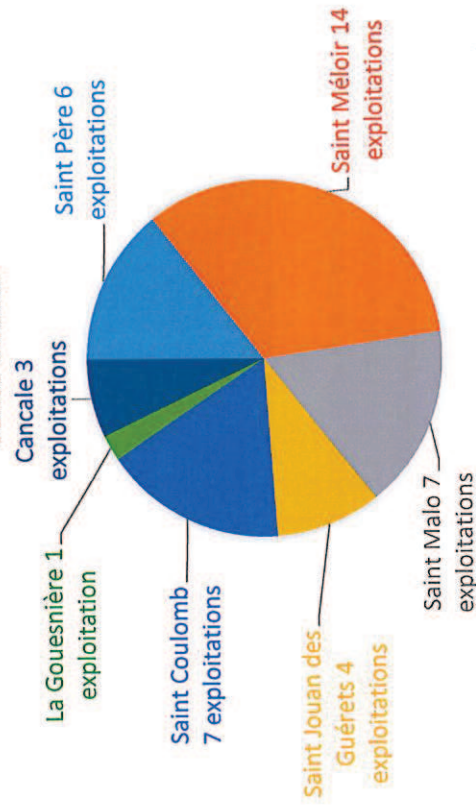
Selon les données du RGA 2010, 90 exploitations du territoire commercialisent en circuit court soit 38.6 % des exploitations du territoire.

Terres de Saint Malo – siège : La Gouesnière, est une organisation de producteurs qui rassemble 80 agriculteurs. Les missions essentielles de Terres de Saint-Malo sont d'assurer la mise en marché des légumes, la réception, l'agrèage et le conditionnement au sein des stations, l'organisation de la production, la garantie financière pour les adhérents, l'appui technique... Les producteurs de Terres de Saint-Malo emploient 4 à 500 personnes sur leurs exploitations ou au sein de la coopérative et des stations de conditionnement. L'activité légitime de Terres de Saint-Malo induit également 300 emplois indirects chez les expéditeurs, les fabricants d'emballages, les transporteurs...

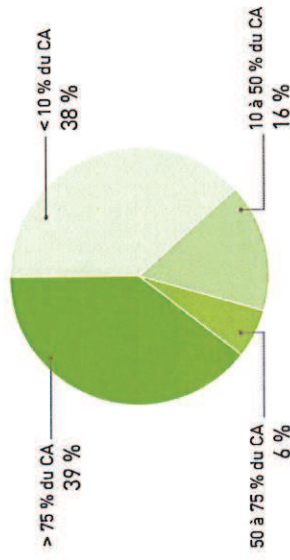
3. A l'échelle des 7 communes

Nombre d'exploitations par commune pratiquant la

vente directe



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (CA) généré par la commercialisation en circuit court au niveau Bretagne



Estimation : Chambres d'agriculture de Bretagne, d'après Agreste - RA 2010

D. LA JUSTIFICATION DU PERIMETRE RETENU

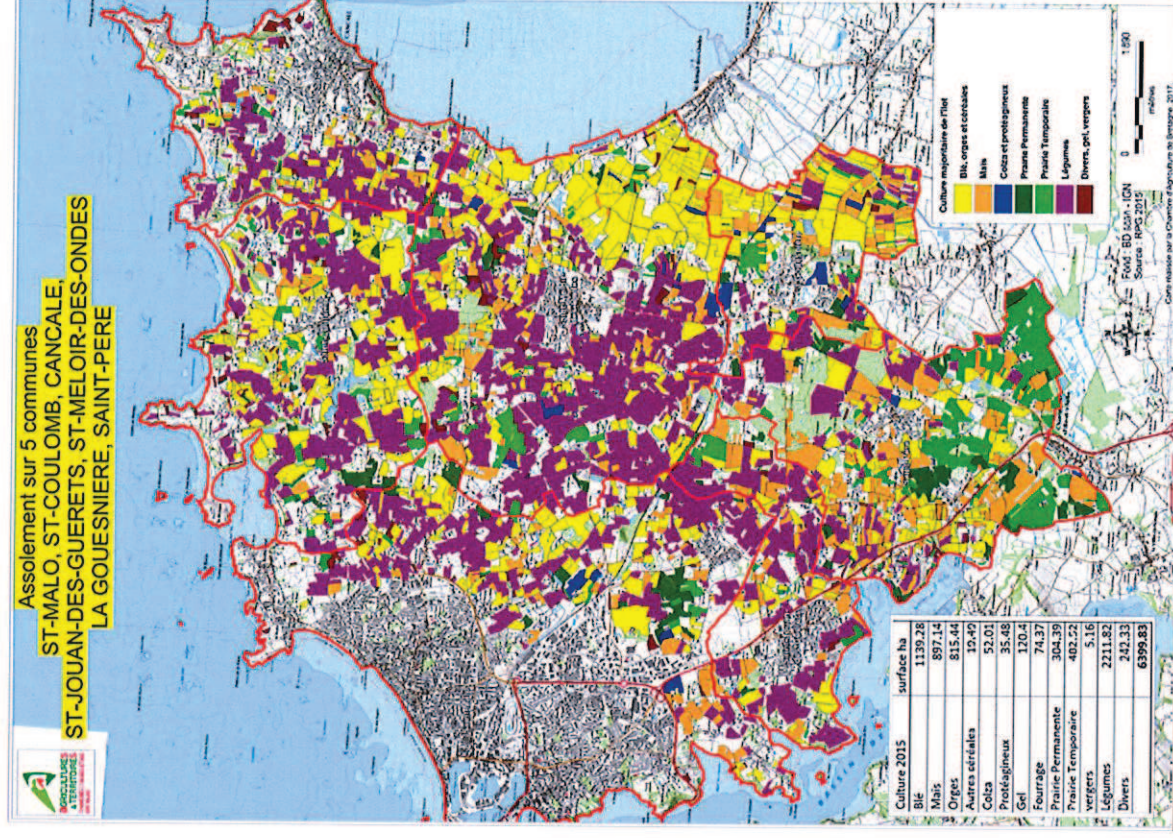
Les textes réglementaires ne précisent pas les critères permettant d'identifier les caractéristiques d'un périmètre à retenir.

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

Le projet, d'une surface relativement réduite (11.7 ha) :

- présente une morphologie compacte et en limite d'une agglomération;
- s'implante dans un territoire agricole spécialisé en production légumière, ou l'assolement est homogène⁶.

Au vu de l'historique des parcelles concernées et de leur potentiel (productions légumières) et de l'économie agricole légumière du territoire, il est proposé de retenir les communes de Saint Malo, Saint Jouan des Guérets, Saint Méloir des Ondes, Cancale, La Gouesnière, Saint Coulomb et Saint Père, dont les activités agricoles sont pour l'essentiel tournées vers la production légumière.



⁶ Voir carte du parcellaire et des assolements en annexe

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

A. LES EFFETS POSITIFS DE LA ZAC DES FOUGERAIS SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Le projet de zone d'activités est dédié à l'accueil d'entreprises de type PMI – PME pour des activités industrielles de tous types ou logistiques, de services aux entreprises, de négoce ou encore d'artisanat et pour l'accueil d'une unité de soins mentaux

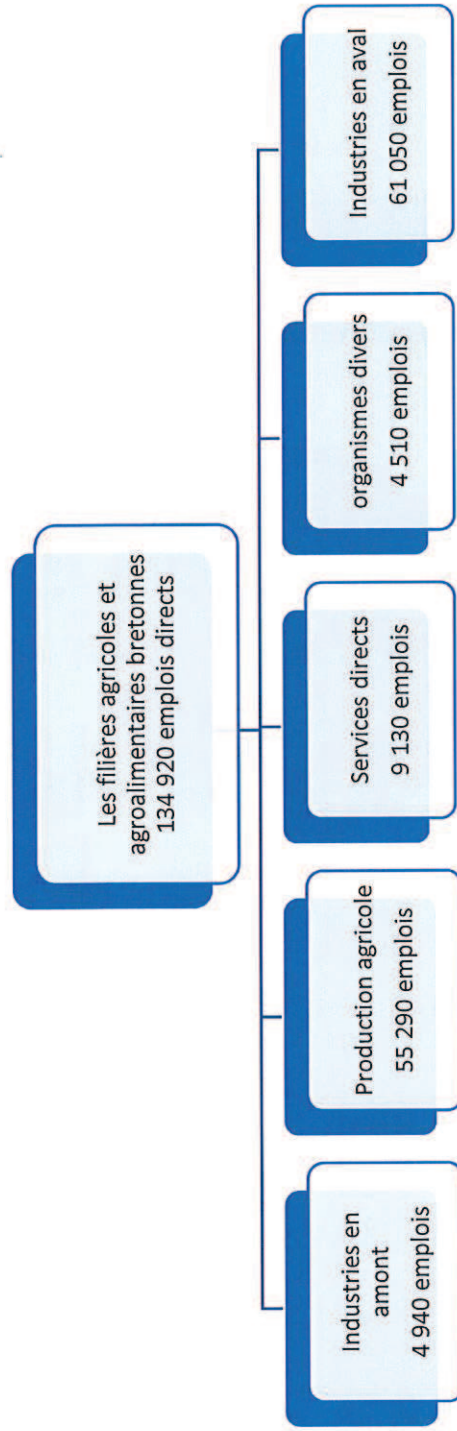
La création de la zone ne bénéficie ni directement, ni indirectement à l'économie agricole du territoire. Par conséquent, la ZAC des Fougerais n'a pas d'effets positifs directs sur l'économie agricole du territoire.

B. LES EFFETS NEGATIFS DE LA ZAC DES FOUGERAIS SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

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

Les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes totalisent 134 920 emplois directs répartis entre la production agricoles (41 %), les industries en amont et en aval de la production (49 %) ainsi que les services directs à la production agricole et agroalimentaire et les organismes divers au service de l'activité agricole (10%)⁷.

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



L'emploi de 27 723 exploitations agricoles bretonnes a été examiné : 1 exploitation agricole en Bretagne génère près de 5 emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires⁸.

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

Emplois générés pas 1 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

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

⁸ Idem

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

L'exploitation moyenne bretonne de 48 ha employant 4.9 personnes, la disparition de 10.94 ha de terres agricoles peut être schématiquement traduite par la disparition de (4.9 emplois / 48 ha) * 10.94 ha = 1.1 emploi dans la filière agricole (toutes productions confondues), à productivité et valeur ajoutée constantes.

2. L'évaluation financière globale des impacts du projet

L'évaluation financière globale des impacts générés par la disparition de 10.94 ha se fonde sur 2 calculs différents qui ont la même base : la définition d'un assolement-type.

Cet assolement type, défini à partir de l'assolement moyen des 7 communes retenues comme périmètre d'étude, permet de prendre du recul par rapport aux cultures en places sur les parcelles concernées, qui résultent des choix individuels des exploitants en matière d'itinéraires techniques.

Dans le cas présent, il s'agit bien de regarder ce que pourraient produire les 10.94 ha en proportion de l'économie générale de l'agriculture du territoire.

L'assolement type est déterminé à partir du parcellaire et de l'assolement PAC 2015 des 7 communes, soit sur une surface totale PAC de 6399.83 ha.

a) 1^{ère} méthode : évaluation de la perte annuelle de potentiel agricole territorial

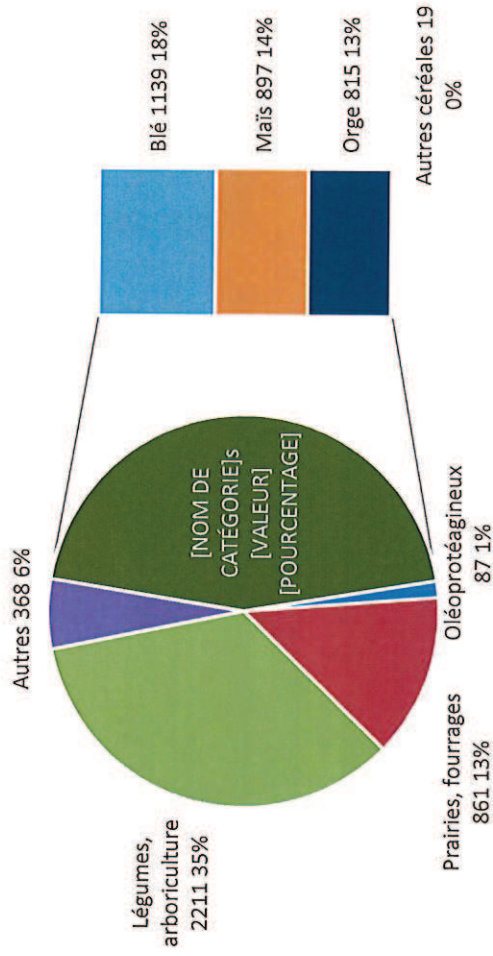
Cette méthode additionne l'impact annuel direct et l'impact annuel indirect.

Calcul de l'impact annuel direct :

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

Issu du règlement communautaire N°1242 /2008 du 8 décembre 2008, le PBS est un coefficient standard à caractère volontairement structurel, calculé en moyenne sur plusieurs années. Les coefficients utilisés pour la première fois en 2010 ont été calculés

Assolement de la surface sur 7 communes en ha
6 399.83 ha



en moyenne sur 5 ans pour les années 2005 à 2009 (coefficients « 2007 » pour qualifier l'année centrale de cette moyenne). Ces coefficients sont fixes pour une certaine période afin de conserver la classification des exploitations qui en découle et ne pas la rendre trop sensible aux variations conjoncturelles de la valeur des productions⁹.

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

⁹ Source : Ministère de l'agriculture, service de la statistique et de la prospective

Selon nos calculs, le PBS des 7 communes est de 12 921 256 € pour 6 399 ha, soit un **PBS/ ha de 2 019 €**.

Calcul de l'impact annuel indirect :

Il s'agit de calculer les impacts directs sur les filières (aval). Selon les données issues de l'INSEE et d'Agreste, le chiffre d'affaire en agro-alimentaire est celui de l'agriculture multiplié par un coefficient de 2.74.

Par conséquent, l'impact annuel indirect est de $2\,019\text{ €} \times 2.74 = \mathbf{5\,532\text{ €}}$.

Total de l'impact direct et indirect annuel:

Total pour 1 ha :
2 019 € + 5 532 € = 7 551 €
Total pour 11 ha
7 551 € x 11 ha = 83 061 €

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

Cette seconde méthode consiste à mettre en évidence les principales productions sur les 7 communes retenues à partir des données de la Base Sol Bretagne¹⁰ et des rendements 2015¹¹.

Valeur alimentaire des 11 ha :

A partir des données disponibles (cheptel, surfaces en bâtiment, animaux commercialisés...) on peut mettre en évidence les 2 principales productions du secteur, ici le lait et la viande bovine. En complément, l'assolement obtenu à partir du RPG permet de répartir les 11 ha entre ces deux principales productions. Ensuite, à partir de différentes sources, la valeur alimentaire de ces 11 ha est calculée.

11 ha de terres agricoles => 11 ha affectés aux légumes de plein champ
Equivalence de production de légumes commercialisables => 177 tonnes de chou-fleur
Equivalence de la consommation annuelle : 61 000 personnes
Valeur alimentaire des 11 ha sur une année : 288 673 €

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

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

Pour simplifier, pour 100 € alimentaires dépensés par le consommateur, 24.6 % rémunèrent l'agriculture et les industries¹².

Sur cette base, la part de valeur ajoutée produite par les 11 ha revenant à l'agriculture et à l'agro-alimentaire est donc de : $288\,693\text{ €} \times 24.6\% = 71\,018\text{ €}$.

¹⁰ Partenaires : Chambres d'agriculture de Bretagne, BCEL Ouest, Eilyps
¹¹ Agreste Draaf, SAA et Conjoncture agricole

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

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

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

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

Par conséquent en fonction des 2 méthodes calculées, la perte de valeur ajoutée agricole liée à la disparition des 10 ha sera de :

- Perte annuelle de potentiel agricole territorial : $83\ 061\ \text{€} \times 10\ \text{ans} = 830\ 610\ \text{€}$
- Perte de valeur ajoutée liée à la valeur alimentaire : $71\ 018\ \text{€} \times 10\ \text{ans} = 710\ 180\ \text{€}$

b) Investissements théoriques pour compenser la perte de valeur ajoutée

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

A partir des données du RICA (Agreste), pour 1 € investi, l'activité agricole génère 7.4 € de valeur ajoutée en moyenne sur les années 2010 – 2014¹³.

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

- Perte annuelle de potentiel agricole territorial $830\ 610\ \text{€} / 7.4\ \text{€} = 112\ 244\ \text{€}$ à investir
- Perte de valeur ajoutée liée à la valeur alimentaire $710\ 180\ \text{€} / 7.4\ \text{€} = 95\ 970\ \text{€}$ à investir

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

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

Depuis 2016, date d'entrée en vigueur du décrets, plusieurs projets ont soumis à avis de l'autorité environnementale sur les communes du territoire étudié¹⁴.

Saint-Jouan-des-Guérets :

Doublement d'une canalisation d'eau potable sous la Rance maritime (2017)
Modification de la zone d'aménagement concerté Atalante (2017)
Projet d'augmentation de la capacité de lavage et de régularisation du plan d'épandage des boues de la station de traitement des effluents - Blanchisserie de la côte d'Emeraude (2016) vérifier si postérieur au décret

Saint-Malo :

Modification de la zone d'aménagement concerté Atalante (2017)

Saint-Méloir-des-Îles :

Construction d'un réservoir sur tour (2017)

Cancale :

2016 Extension de la station d'épuration (2016)

Aucun dossier n'a été soumis à étude préalable agricole et la consommation de foncier agricole relatif à ces procédures a été mineure – le dossier de la ZAC Atalante étant la modification d'une ZAC déjà existante depuis quasiment une dizaine d'années et en cours d'aménagement.

¹³ Voir tableau en annexe

¹⁴ <http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r331.html>

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

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

Volet relatif à l'accueil d'activités économiques :

Le taux de saturation des zones d'activités de Saint Malo agglomération est de 63.7 %. Toutefois, si l'on exclut Atalante, ce chiffre passe à 77.4 %. Et si sont seuls retenus les parcs situés à Saint Malo, le taux de saturation avoisine les 100 % (97.9 % pour être exact)

La ZAC par sa localisation à proximité de la ville centre est considérée comme un site privilégié de relocalisation et de transfert et d'extension pour les entreprises du territoire. Parmi les entreprises déjà candidates mais aussi celles ciblées, se trouvent notamment celles situés en plein centre de Saint Malo et dont la libération des terrains permettrait de répondre aux enjeux de la densification, de l'harmonisation urbaine et de la reconquête des espaces du centre.

Le PLH de Saint Malo agglomération, dans un second programme approuvé en 2014 et applicable jusqu'en 2019 définit le besoin en logements de la ville qui s'élève à 413 logements / an, ce qui représente 55 % des objectifs de la communauté d'agglomération.

Plusieurs entreprises, sont situées dans l'aire urbanisée de Saint Malo. Elles expriment leur manque de place et certaines ont même des besoins de restructurations (elles sont parfois dispersées sur plusieurs sites). La partie de ZAC dédiée à leur accueil permettra donc de libérer les surfaces qu'elles occupent dans l'aire urbanisées. Ces surfaces libérées feront l'objet d'opérations de renouvellement urbain, principalement dédiées à l'accueil de nouveaux logements.

Volet relatif à l'unité de soins mentaux : les secteurs de psychiatrie de la région malouine, initialement rattachés au centre hospitalier G. Régnier de Rennes, ont été transférés au Centre hospitalier de Saint Malo en 1983 et 1985.

Depuis 1989, les 4 unités d'hospitalisation sont hébergées sur 2 sites distincts : Broussais et Rosais. Alors restructurés, les locaux n'ont depuis bénéficié d'aucuns travaux importants. Obsolescents, ils ne permettent plus de bonnes conditions d'accueil du patient et des familles ni de bonnes conditions de travail pour le personnel soignant. La future unité permettra d'une part d'offrir des locaux récents en réponse à la vétusté des actuels sites et d'autre part de regrouper l'ensemble des soins sur un même endroit.

Le projet est classé prioritaire par l'Agence Régionale de la Santé. Il est destiné à accueillir l'ensemble des pathologies de la psychiatrie adulte du bassin malouin soit 4 unités sur un même site géographique (6 250m² de surface en rez-de-chaussée avec un besoin foncier exprimé à 3 hectares.

Quel que soit le volet (économique, hospitalier), Il n'est donc pas possible de prévoir un évitement du projet. En revanche et dans la mesure où il répond essentiellement à de la délocalisation d'activités, les sites laissés libres dans l'aire urbanisées de la Ville de Saint Malo feront l'objet d'opérations de renouvellement.

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

Initialement prévue sur une surface de 13.8 ha, la ZAC ne porte plus que sur 11.70 ha. Les superficies soustraites au projet l'ont été du fait de la pollution du sous-sol d'une partie de certains terrains ayant par le passé servi de déchetterie au Nord Ouest et surtout de l'ajustement des limites du projet au Sud selon les souhaits de l'Architecte des bâtiments de France. Ce dernier a en effet réduit les surfaces impactées au sud en venant caler l'opération sur la ligne de crête.

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

A. UNE REFLEXION ET DES MESURES IDENTIFIEES DE FAÇON PARTICIPATIVE ENTRE DES AGRICULTEURS ET SAINT MALO AGGLOMERATION

La communauté d'agglomération a souhaité associer le monde agricole local aux réflexions liées aux mesures de compensation collective, ceci afin d'identifier des mesures qui soient d'une part le plus en lien avec l'économie agricole du territoire et d'autre part appropriées et partagées par les acteurs agricoles, afin que la mise en œuvre des mesures soit comprise et plus efficace.

Attention : les compensations collectives agricoles sont destinées à consolider l'économie agricole du territoire perturbé pour recréer de la valeur ajoutée sur le territoire. Elles ne sont pas à confondre ni à substituer à la réparation des préjudices individuels directs, matériels et certains, qui naîtront de la procédure d'expropriation.

La réflexion s'est déroulée sur 4 temps de rencontres distincts entre le collectif des exploitants et Saint Malo agglomération, sur une période comprise entre mars 2018 et avril 2019.

Dans le même laps de temps, la Sous-Préfecture de Saint Malo a confié à Saint Malo agglomération l'animation des travaux entre le Conseil départemental, le Conservatoire du littoral, la DREAL, la Chambre d'agriculture et Terres de Saint Malo explorer les possibilités de remise en culture légumière de parcelles appartenant au Conseil départemental au Conservatoire du littoral, acquises dans leur périmètre de préemption au titre de leur politique environnementale.

L'enjeu est de croiser la préservation renforcée de la biodiversité sur ces secteurs tout en permettant la culture légumière, ces parcelles présentant des caractéristiques agronomiques et climatiques particulièrement propices aux légumes (comme leur usage passé en atteste).

Ce travail poursuivait 2 objectifs opérationnels : trouver un accord sur un cahier des charges qui soit compatible avec la production légumière et la préservation renforcée de la biodiversité sur les terres de Côte et identifier les parcelles susceptibles d'accueillir les productions légumières – sur la base d'une grille de lecture agronomique et environnementale.

Au terme de ces démarches, un cahier des charges commun a pu être élaboré. Des parcelles à hauteur d'une dizaine d'hectares ont pu être identifiées. Mais le recoupement avec les investigations de terrain n'ont permis à ce jour de mise en culture. Certaines parcelles pourraient cependant être remises en culture dès 2019, et celles actuellement occupées par des éleveurs vont faire l'objet d'investigations pour les libérer le plus rapidement possible. L'agglomération se chargeant en étroite collaboration avec Terres de Saint-Malo des négociations d'échanges fonciers avec les occupants actuels. La question se pose de savoir quelles suites opérationnelles donner à ce chantier.

Constitution du Comité de pilotage : Saint Malo agglomération, Chambre d'agriculture, SAFER, collectif d'agriculteurs issus du territoire impacté, toutes productions confondues

1^{er} Comité de pilotage – mars 2018

- présentation de la démarche
 - proposition de territoire perturbé sur 5 communes : Saint Malo, Saint Jouan des Guéréts, Saint Méloir des Ondes, Saint Coulomb et Cancale
 - présentation des chiffres. Accord sur des mesures de compensation à hauteur de 100 000 €
 - validation collégiale des caractéristiques des mesures à identifier
1. - des mesures collectives et servant l'intérêt général de l'économie agricole du territoire ;
 2. des mesures pérennes ou du moins qui peuvent perdurer après la cessation d'activité des exploitants ;
 3. des mesures essentiellement localisées sur le territoire perturbé.
- Conclusion de ce 1^{er} Comité de pilotage : élargir le territoire perturbé aux communes de Saint Père et de la Gouesnière pour prendre en compte tout le bassin légumier de production agricole.

2nd Comité de pilotage – avril 2018

- Validation du territoire perturbé : Saint Malo, Saint Jouan des Guérets, Saint Méloir des Ondes, Saint Coulomb, Cancale, Saint père et la Gouesnière
- Présentation du nouveau chiffrage : sains modification car peu de changement sur le pourcentage d'assolement
- Mesures de compensation collective identifiées par le Comité de pilotage : 2 points de vente automatiques de produits agricoles locaux. Coût estimé à 40 000 € par unité (local inclus). Solde : promotion de l'agriculture locale auprès du grand public

3^{ème} Comité de pilotage - novembre 2018

- Réunion à la demande des agriculteurs composant le Comité de pilotage pour proposer de nouvelles mesures 'en lieu et place de celles identifiées par le précédent comité de pilotage) qui s'inscriront dans le projet de programme local de l'agriculture (PLA), en cours de discussion entre la Chambre d'agriculture et Saint Malo agglomération
- Répartition des 100 000 € en 2 enveloppes :
 - ⇒ remise en état des friches => 80 % de l'enveloppe
 - *1/5^{ème} sur les terres de côte (zones Conservatoire du Littoral et du Conseil départemental) – maîtrise foncière publique ou privée, sur terres à vocation agricole **location statut du fermage** (1000 €/ha en cas de vente ou de location statut du fermage par un acteur privé) + **indemnisation remise en culture** (forfait maximum 1000 € par ha.) – Attention coût études environnementales.
 - Objectif : 10 ha.
 - *et 4/5^{ème} sur les terres rétro-littoral avec **prime pour vente** (20 % du montant du foncier) ou pour **location statut du fermage** (1000 €/ha en cas de vente ou de location statut du fermage par un acteur privé) + **indemnisation remise en culture** (forfait maximum 1000 € par ha). Objectif : 40 ha.
- ⇒ clôture de protection contre les nuisibles (prévoir structure porteuse type CUMA)=> équipement + batterie environ 1000 € / ha pour 20 % de l'enveloppe (variable d'ajustement)

4^{ème} Comité de pilotage – mars 2019

- courrier d'un collectif d'agriculteurs représentant Terres de Saint Malo, La FDSEA et les JA exprimant leur déception de n'avoir pu aboutir à aucune remise en culture suite aux travaux menés avec le Conseil départemental et le Conservatoire du littoral et qui expriment leur impossibilité de donner un avis favorable au dossier ERC

Réunion ad hoc Chambre d'agriculture, SAFER, Saint Malo agglomération, Terres de Saint Malo et quelques agriculteurs du Comité de pilotage – 10 avril 2019

- Propositions de nouvelles mesures, clairement différenciées des discussions menées avec le Conservatoire du Littoral et le Conseil départemental (voir infra).

Comité de pilotage sur le dossier des Terres non gélives présidé par le Sous-Préfet et des services de l'Etat compétents en présence de Saint Malo agglomération, Terres de Saint Malo et quelques agriculteurs, Le conservatoire du Littoral et le Département, absent mais qui a confirmé ses positions de mises en culture lors d'une réunion préparatoire le 10 avril – 12 avril 2019

Second courrier du même collectif d'agriculteurs représentant Terres de Saint Malo, La FDSEA et les JA validant les modalités de l'étude et du dossier ERC de la ZAC des Fougerais.

B. LES MESURES ENVISAGEES ET RETENUES : LA RECONQUETE DES FRICHES AGRICOLES - LA LUTTE CONTRE LA SPECULATION FONCIERE - LA PRESERVATION DES CULTURES CONTRE LES LAPINS

Saint Malo agglomération a validé lors de son conseil communautaire du 20/12/2018 le principe de Programme Local de l'Agriculture et portant sur 3 volets : friches / Projet alimentaire territorial / Emploi – formation.

L'attractivité des communes littorales et la pression de l'urbanisation conduit à des comportements dommageables pour le foncier agricole :

- Friches : certains propriétaires préfèrent laisser ne friche leur terrain dans l'espoir qu'à terme leur terrain devienne constructible. Il arrive aussi que des successions conduisent à des indivisions où aucun indivisaire ne voit l'intérêt d'inciter ses co-indivisaires à vendre ou louer. Par effet ricochet, ces parcelles en friche sont des aubaines pour les lapins qui s'y réfugient et s'y reproduisent. La population cuniculicole augmente et saccage les champs légumiers voisins.
- Spéculation foncière : certains propriétaires préfèrent vendre à des non agriculteurs pour des usages de loisirs, le prix de la vente dépassant alors très nettement les valeurs agricoles. Ce phénomène, par effet ricochet, entraîne l'augmentation de la valeur du foncier agricole.

Par conséquent, schéma de compensation collective retenu est le suivant et porte sur un total de 100 000 €. La durée de mise en œuvre est estimée à 5 ans.

1. Lutte contre les friches agricoles – lutte contre la spéculation foncière – 80 000 €

- ⇒ 1/5 de la somme soit environ 15 000 € à consacrer à la remise en état cultural des parcelles appartenant à des propriétaires privés sur les terres dites de côte (espaces de préemption du Conservatoire du littoral ou du Conseil départemental). **Objetif : reconquête de 8 ha sur les friches.**
 - Moyen opérationnel auprès du propriétaire : inciter à la location par bail rural soumis au statut du fermage. Prime de déblocage 1000 €/ha
 - Moyen opérationnel auprès de l'exploitant ; faciliter la remise en état cultural en fonction des travaux nécessités par la remise en état de la parcelle, jusqu'à 1000 €/ha, versé à l'exploitant
 - Opérateur : Saint Malo agglomération

⇒ 4/5^{ème} de la somme soit environ 65 000 € à consacrer à la lutte contre les friches ou la spéculation foncière

- Moyen opérationnel de départ : identification des friches par la Chambre d'agriculture (volet PLA) et un collectif d'agriculteurs

Volet amiable – objectif : reconquête de 10 ha sur les friches. 20 000 € + éventuels frais (ex : frais d'intervention SAFER)

- Moyen opérationnel sur l'animation : SAFER et Saint Malo agglomération : inciter à la vente ou à la location. Si vente : par l'intermédiaire de la SAFER. Outre le prix de vente, prime de « déblocage » de 1000 € par ha. Si location, inciter à la location par bail rural soumis au statut du fermage. Prime de déblocage 1000 €/ha.
- Moyen opérationnel auprès de l'exploitant : faciliter la remise en état cultural en fonction des travaux nécessités par la remise en état de la parcelle, jusqu'à 1000 €/ha, versé à l'exploitant

Volet préemption – objectif : lutter contre la spéculation et émettre un message clair auprès des propriétaires. 45 000 €

- SMA rembourse à TSM le coût de la mise en œuvre de la convention TSM/SAFER sur les dossiers de préemption. L'activation de la demande de préemption par Terres de Saint Malo ne préjuge absolument pas du cessonnaire final, pouvant être producteur de légumes ou non, adhérent de Terres de Saint Malo ou non...

2. Protection des cultures légumières contre les lapins – 20 000 €

- ⇒ 20 000 € de clôtures et de batteries électriques acquis par Saint Malo agglomération et dont la gestion sera confiée à la CUMA de Saint Malo – **objectif : protection d'une vingtaine d'hectares**