



Ter-Qualitechs

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



Etude préalable agricole

ZAC de la HOUSSAYE – Saint- Malo (35)

Etude révisée suite à l'avis préfectoral du 7 février 2024

Version : 29/10/2024

Table des matières

Préambule	3
1 Contexte préalable du projet	4
2 Eviter.....	6
2.1 Justification du choix du site	6
3 Réduire	12
3.1 Réduction du périmètre initial	12
3.2 Densité de logements du programme.....	13
3.3 Maintien d’une activité agricole au sein de la zone	14
3.4 Maintien des voies de circulation pour les engins agricoles pour les parcelles voisines 14	
4 Mesures de compensation collectives	16
4.2 CUMA des primeuristes – investissements matériels.....	17
4.3 CUMA des Corsaires – investissements matériels	20
5 Conclusion	23

Préambule

La Ville de Saint Malo a présenté en CDPENAF le 03 octobre 2023 une Étude Préalable Agricole pour le projet de création de la ZAC de la Houssaye.

Par la suite, M. le Préfet d'Ille et Vilaine a émis un avis défavorable dans son avis du 7 février 2024.

L'avis préfectoral est émis pour les motifs suivants :

- Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur des terres agricoles à haute valeur ajoutée sont insuffisamment détaillée ;
- La densité de logements est insuffisante et un nombre identique de logements pourrait être construit sur une superficie plus réduite
- Dans la partie des mesures envisagées, le nombre limité d'agriculteurs bénéficiant des mesures compensatoires (7 adhérents d'une Cuma) interroge sur le caractère collectif de ces mesures compensatoires.

Ce document s'attache à apporter des réponses et compléments aux attentes et interrogations retranscrites dans le courrier de M. le Préfet ainsi qu'aux observations faites par les membres de la CDPENAF.

1 Contexte préalable du projet

La ville de Saint-Malo est confrontée depuis plusieurs années à des problématiques démographiques fortes, dues notamment au départ des familles vers les communes périphériques, à l'inadéquation des prix de l'immobilier avec les revenus des ménages, à la diminution de la taille des ménages, et au vieillissement de la population de la ville centre.

Consciente de ces enjeux urbains et démographiques, la Ville de Saint-Malo s'est engagée dans une démarche de projets urbains à travers une réflexion prospective d'envergure depuis près de 10 ans. A ce titre, un Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, présenté en 2016, a permis de déterminer différents secteurs d'enjeux de la ville, dont le secteur de la ZAC de la Houssaye fait partie. Cette perspective trouve aujourd'hui une formalisation concrète, opérationnelle et réglementaire à travers la révision en cours du PLU, mais également à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 qui permet l'accompagnement programmatique des projets urbains à l'échelle globale du territoire.

Ce dernier prévoit en effet la réalisation de 3 180 logements pour Saint-Malo, soit près de 530 logements par an. Si une partie de cette programmation pourra s'inscrire sur des projets en renouvellement urbain, notamment grâce à différentes opérations d'aménagement portées par la Ville de Saint-Malo, comme la ZAC du Général de Gaulle, une partie devra trouver sa place dans des opérations en limite d'urbanisation.

A ce titre, le projet de la Houssaye a vocation à requalifier l'entrée de ville, et à terminer une couture fine entre ville et campagne. Ce projet s'inscrit en continuité directe du campus de Saint-Malo, de la zone commerciale nord, qui accueille notamment le centre commercial Leclerc, ainsi que des quartiers d'habitat du Grand Clos, de la Fontaine aux Pèlerins, et de Bonne Rencontre.

Le site de la Houssaye, d'une superficie de près de 11ha, est avant tout riche d'une dimension environnementale forte, à travers la zone humide existante, ainsi qu'à travers une topographie marquée, impliquant une gestion adéquate des eaux pluviales. Ces éléments sont autant d'atouts conservés dans le projet, constitutifs de la trame paysagère et naturelle du futur quartier.

D'un point de vue de la programmation, ce projet de près de 315 logements sera également une partie de la réponse aux enjeux démographiques portés par le PLH. A ce titre, 30% des logements seront réalisés en accession aidée sous la forme de baux réels solidaires, permettant la construction de logements familiaux à prix maîtrisés. Dans la volonté d'une sobriété foncière affirmée, une majorité de la programmation sera réalisée sous la forme de logements collectifs et intermédiaires.

Enfin, au regard du cadre agricole du secteur, le projet intègre une dimension particulière d'agriculture urbaine au sein même du futur espace public. Cette dimension fait écho au



besoin de mieux connaître les aliments dans notre assiette, et de connaître les producteurs locaux. Une dimension pédagogique sera associée à cette démarche, afin que les habitants du secteur se saisissent de ce sujet.

Le projet de la ZAC de la Houssaye s'inscrit dans la perspective d'un quartier respectueux d'un site, à la croisée de l'espace urbain et agricole, et à même de répondre aux besoins de logement d'une partie des familles de Saint-Malo

2 Eviter

2.1 Justification du choix du site

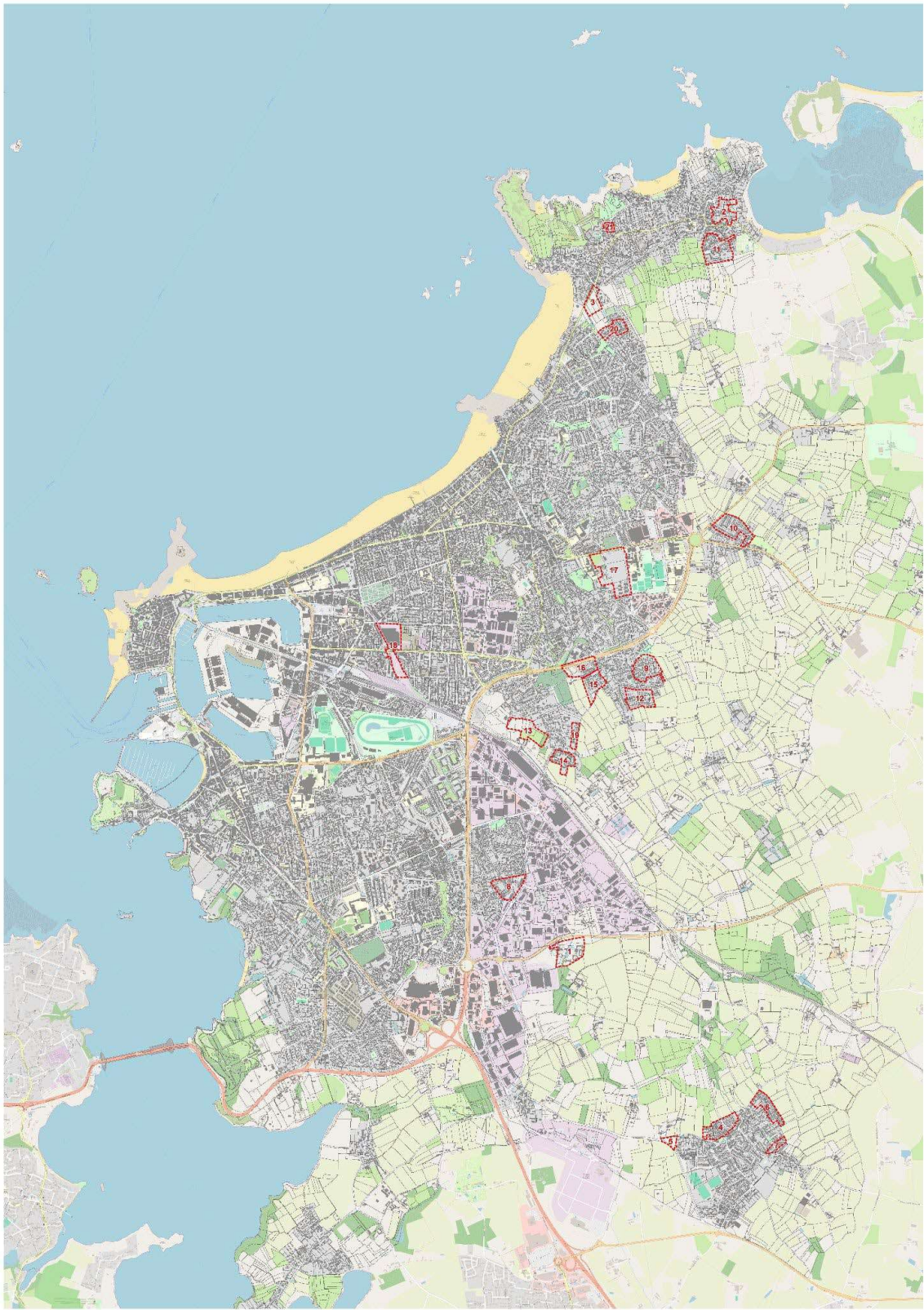
Le projet de la Houssaye s'inscrit de longue date dans le développement urbain de Saint-Malo, puisque le PLU actuellement en vigueur, datant de 2006, intègre déjà une orientation d'aménagement intitulée B.04 Bonne Rencontre et B.05 La Croix Desilles Nord. A ce titre, un premier dossier de création a été approuvé par une délibération du 5 mars 2010. La volonté d'un projet urbain, permettant de connecter le secteur de la Croix Desilles et le secteur de Saint-Ideuc, et de fait, l'ensemble de la réflexion sur la fin de l'urbanisation et le traitement de la couture ville-campagne, a été initiée depuis près de 20 ans.

Ces ambitions ont été confortées dans le cadre du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, étude prospective déterminante pour le territoire, afin de pousser la réflexion sur différents secteurs clés de la ville, et notamment l'entrée nord/ouest en direction de Cancale/Saint-Méloir-des-Ondes. C'est dans ce contexte que le projet de la Houssaye a trouvé une place nécessaire, en lien notamment avec la zone commerciale à proximité, mais également en lien avec le campus étudiant.

En termes de définition réglementaire, et au regard de la prospective territoriale, le secteur de la Houssaye est actuellement défini en 2AU au PLU en vigueur, et limitrophe de secteurs en U et 1AU.

Sur la notion d'évitement, et d'une localisation du projet de la Houssaye sur un secteur déjà en 1AU, la Ville de Saint-Malo a pu évaluer les potentiels de l'ensemble des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation. Ainsi, sur la base de la cartographie suivante, les différents secteurs en 1AU ont connu l'évolution suivante.

-
-



- Secteur 1 - 1AUAc : Ce secteur correspond à une densification économique douce et diffuse sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 2 - 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est presque complet.
- Secteur 3 : 1AULb : Ce secteur correspond à une densification relative à des activités récréatives et de plein air sur un secteur réduit.
- Secteur 4 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 5 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet (projet en cours validé en 2023)
- Secteur 6 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 7 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 8 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 9 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 10 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 11 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 12 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 13 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Il n'a pas encore fait l'objet d'un projet. Cependant, une OAP a été définie dans le cadre de la révision du PLU, pour une orientation économique.
- Secteur 14 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 15 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 16 : 1AUEd : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 17 : 1AUEc : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur a fait l'objet d'une densification pour partie. Le reste du site est actuellement occupé par un ordre religieux pour des manifestations.
- Secteur 18 : 1AUCc : Ce secteur correspond à une densification centrale, à vocation mixte, à dominante d'habitat. Le secteur correspond à la mutation de l'entreprise LONCLE, dont le départ est programmé pour 2026. L'entreprise LONCLE a fait le choix de valoriser ce site en propre, pour un projet urbain qui émergera après 2026. A ce

titre, une OAP de la révision en cours du PLU accompagne le développement du quartier.

- Secteur 19 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- secteur 20 : 1AUEf : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.
- Secteur 21 : 1AUEe : Ce secteur correspond à une densification douce et diffuse, à vocation mixte, sur un périmètre réduit. Le secteur est complet.

Ainsi, le territoire actuel régi par le PLU en vigueur, ne permet pas l'émergence d'un projet identique à celui du secteur de la Houssaye en secteur 1AU déjà constitué.

Cette réflexion d'évitement s'est ensuite portée sur les secteurs ciblés pour l'extension urbaine dans le cadre de la révision du PLU. Ces secteurs apparaissent sur la carte ci-dessous.

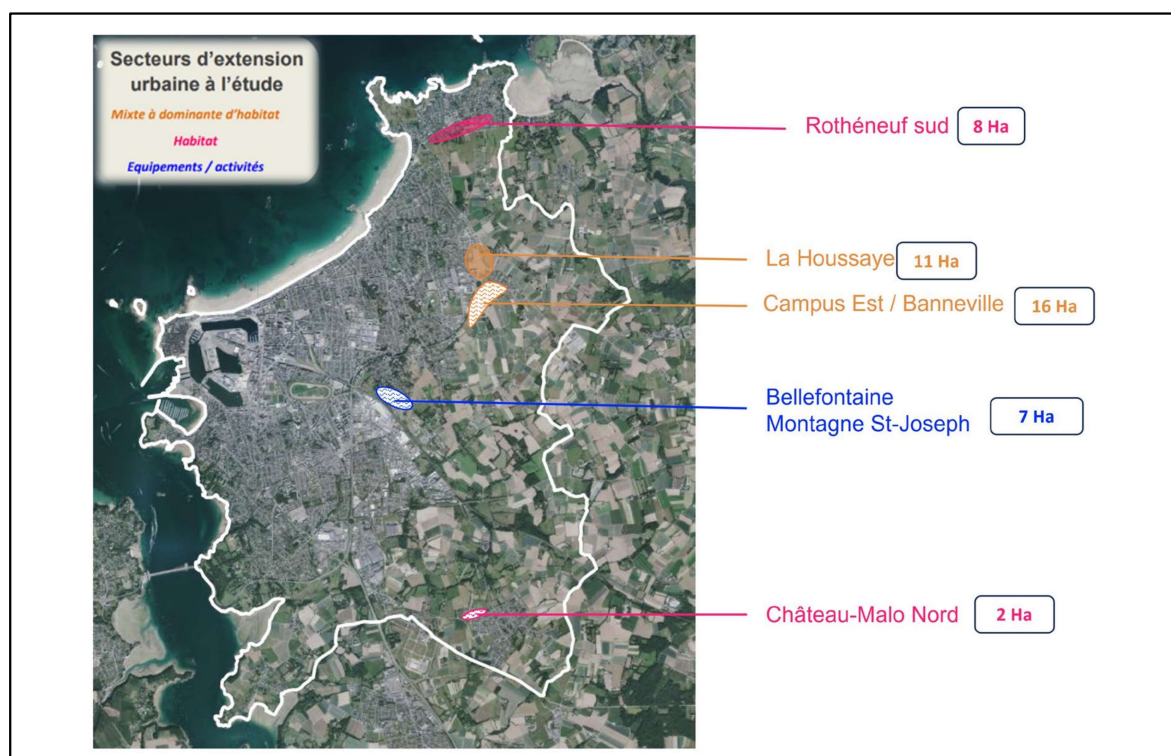


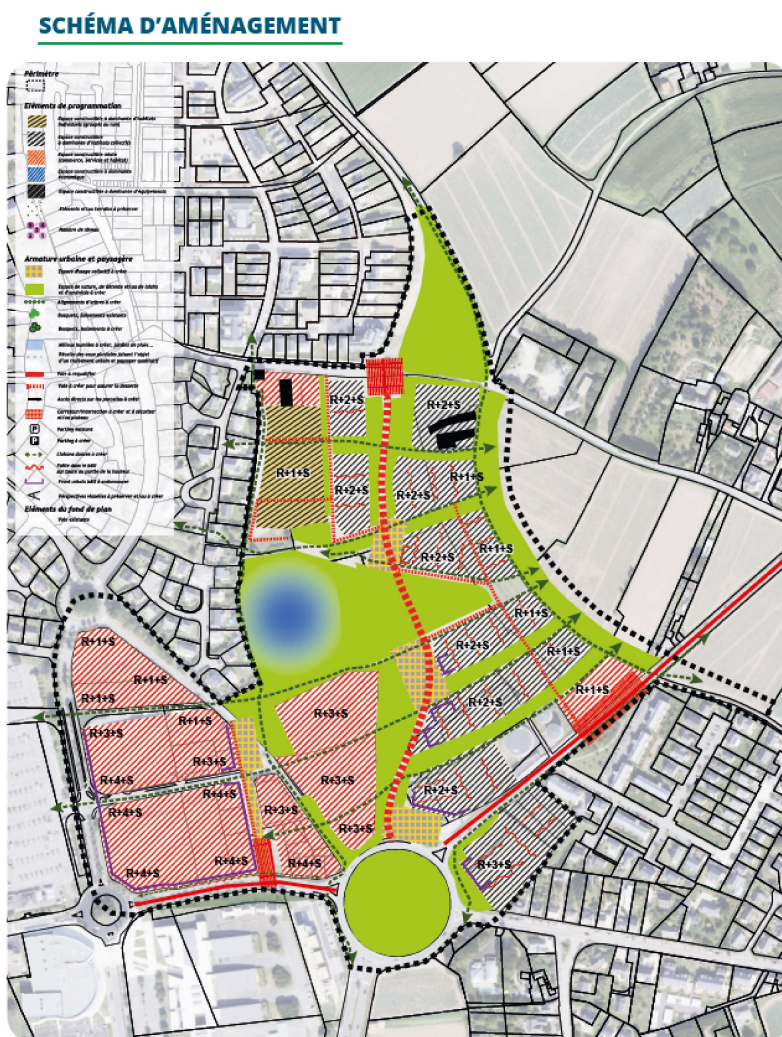
Figure 1 – Secteurs d'extension à l'étude sur le territoire de la Ville de Saint-Malo

Cette perspective de développement urbain de Saint-Malo doit être abordée à l'échelle de la révision en cours du PLU de Saint-Malo et du Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet, le PLH en vigueur, portant sur la période 2023/2028, définit la construction de 3 180 logements pour la Ville de Saint-Malo, soit près de 530 logements par an. Cette production sera localisée à plus de 80% en renouvellement urbain, sous la forme d'opérations globales d'aménagement, d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que d'une densification douce et diffuse du tissu urbain existant.

Cependant, une nécessaire production devra s'inscrire en extension urbaine, dans la limite de la loi Climat et Résilience, au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, entre 2011 et 2021. A ce titre, -30% à -40% des 77 ha consommés (entre 2011 et 2021) sont aujourd'hui ciblés pour des programmes en extension urbaine, dont le secteur de la Houssaye. La révision en cours du PLU, au regard des conditions du PLH, prévoit ainsi une production de logements d'environ 20% sur les secteurs en extension urbaine.

Ainsi, l'ensemble des secteurs ciblés en extension urbaine, dont la ZAC de la Houssaye, sont nécessaires pour tenir les objectifs du PLH et du futur PLU, et d'autres secteurs ne peuvent s'y substituer.

Dans cette perspective, et afin de tenir les objectifs du PLH, le projet de PLU révisé a été arrêté le 09/12/2024 par le conseil municipal. Pour garantir une déclinaison à l'échelle du projet urbain de la Houssaye, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été créée. Celle-ci permettra de cadrer le développement du projet d'aménagement, et de permettre une couture fine entre l'espace agricole et l'espace urbain. Un extrait du plan est présenté ci-dessous, et l'OAP est transmise en annexe de la présente étude.



A travers l'application du PLH et du futur PLU, le projet de la Houssaye s'inscrit dans un projet de territoire pour répondre aux objectifs de différents documents cadres. L'extension urbaine nécessaire pour la réalisation de cette opération découle d'une réflexion menée à la fois sur les secteurs déjà urbanisés en 1AU, afin de déterminer si un secteur aurait pu accueillir un programme équivalent, mais également sur les autres secteurs faisant l'objet d'une extension urbaine, pour déterminer si des mutualisations étaient possibles.

Au regard du besoin de production de 530 logements par an sur la Ville de Saint-Malo, et parallèlement à la capacité de renouvellement urbain marquée au sein du PLU arrêté, portant par exemple des opérations de près de 800 logements comme celle de la ZAC du Général de Gaulle, un besoin complémentaire d'extension reste nécessaire pour accueillir de nouveaux habitants sur le territoire.

3 Réduire

3.1 Réduction du périmètre initial

En termes de réduction de la consommation foncière, le secteur de la Houssaye a intégré différentes étapes en phase de conception. Dans un premier temps, le secteur d'études portait jusqu'à la rue de la Ville Besnard, sur un périmètre de près de 15 ha. Une première phase de réduction foncière a été menée pour sortir une emprise de près de 4 ha du secteur de projet, dont 3ha80 correspondant à des parcelles agricoles.

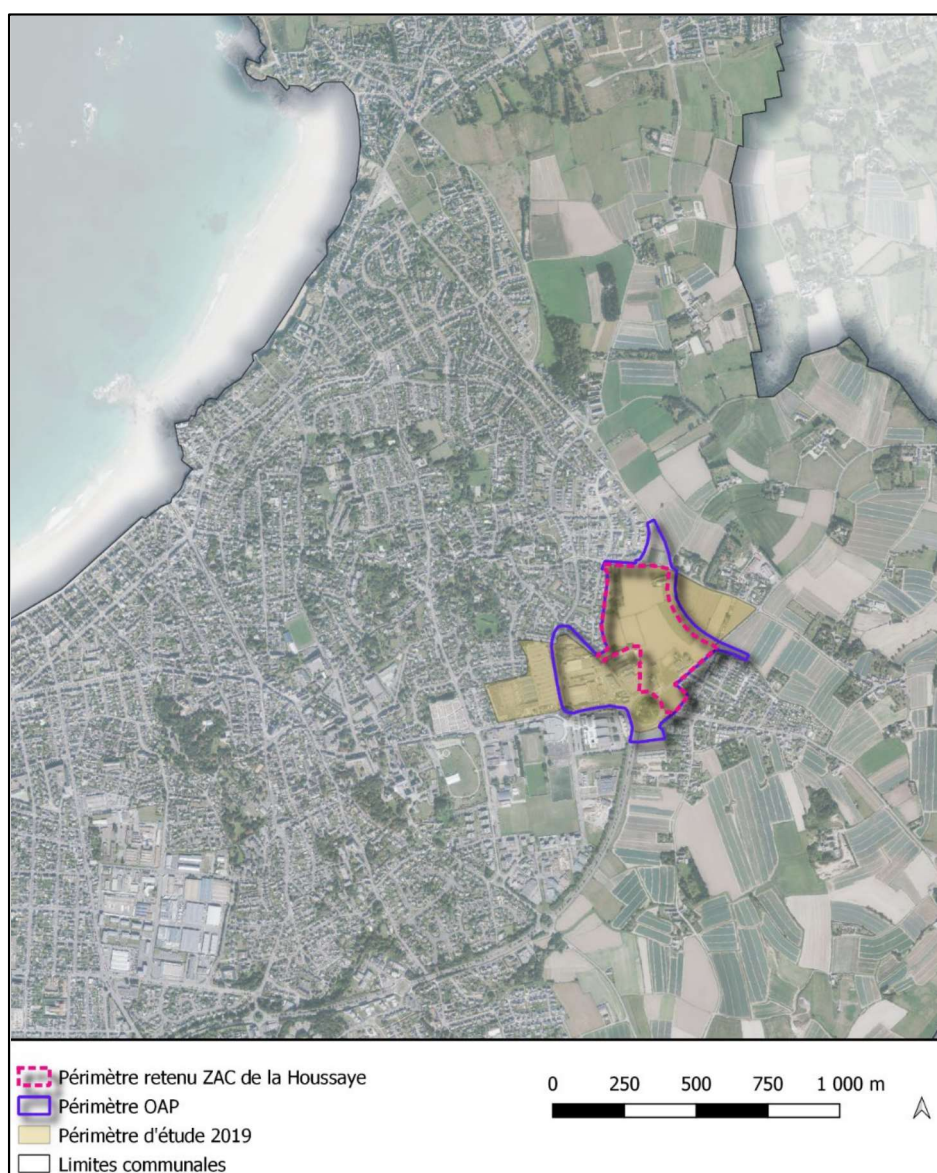


Figure 2 -Périmètre d'étude initial (en bleu) et périmètre retenu (en rouge)

Le projet a également fait l'objet d'une étude de programmation pour optimiser la consommation foncière des îlots constructibles. Pour cela, les logements seront majoritairement réalisés sous la forme de collectifs et d'intermédiaires. Le projet urbain s'inscrit, d'autre part, sur des emprises pour partie déjà constructibles, et notamment l'ancienne usine de traitement des eaux, ou encore les logements présents sur site à proximité des châteaux d'eau.

Enfin, le projet souhaite favoriser une dimension d'agriculture urbaine au sein même de l'espace public futur. Cela aura pour conséquence de garantir une proportion importante de pleine terre conservée sur le projet, et de favoriser les corridors écologiques.

3.2 Densité de logements du programme

Le SCOT en vigueur préconise une densité moyenne de 42 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du territoire de la ville. Cela signifie que la totalité des programmes cumulés, ayant chacun une densité cohérente avec l'environnement urbain, doit être de 42 logements/ha. Dans cette perspective, la densité attendue sur le secteur de la Houssaye à l'échelle du SCOT n'est donc pas de 42 logements/ha. A titre d'exemple, des projets en renouvellement urbain ont des densités moyennes plus importantes, à l'image de l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette avec une densité d'environ 62 logements/ha, ou la ZAC du Général de Gaulle, avec une densité d'environ 114 logements/ha. Ainsi, à l'échelle du territoire complet de la Ville de Saint-Malo, l'objectif de 42 logements/ha en moyenne s'appuie sur des opérations permettant une densité plus importante, et d'autres, en fonction des contextes urbains, sur des densités plus faibles.

Cette méthode apporte de la souplesse et de l'adaptation des projets au site, et cela à plusieurs égards pour le projet de la Houssaye. Dans un premier temps, la concertation publique menée, avec une part importante de riverains limitrophes, a pu aboutir à la volonté d'un projet majoritairement collectif, ce qui est un point favorable. Cependant, et à juste titre, la concertation a également permis de définir le souhait d'un épannelage progressif au regard des logements individuels situés à l'ouest du site.

Ensuite, le site est constitué d'une topographie importante et marquée, notamment par une ligne de crête et un plateau. Dans ces conditions, la programmation urbaine doit s'intégrer en termes de hauteur, afin de préserver les perspectives à l'échelle du grand paysage. Enfin, le site est constitué d'une trame naturelle déterminante, les zones humides, que le projet prévoit de mettre en valeur. Ce sont ainsi près de 2 ha sur 11 (surface totale du projet), soit près de 20% de l'emprise totale du site, hors voiries et autres espaces publics, qui seront dédiés à un espace naturel. Dans ces conditions, les îlots constructibles sont dimensionnés en fonction de leur capacité de construction, et ne peuvent être sur-densifiés pour compenser les espaces naturels conservés.



Comme évoqué ci-dessus, la ZAC intègre dans son périmètre administratif de nombreux espaces inconstructibles, notamment la zone humide et son aire d'alimentation, les châteaux d'eau de la RME, ainsi que la RD 355, portant la surface objective de l'opération à près de 8.6 ha. En prenant en compte le retrait de ces trois éléments, la densité de l'opération s'élève à 39 logements/ha, soit un résultat proche de la densité moyenne attendue par le SCOT.

En termes d'objectif, le stade du dossier de réalisation pourra faire l'objet de projections de densification des îlots. Cependant, le projet urbain doit rester cohérent en termes de gabarits au regard de la constitution intrinsèque du site (espaces naturels...), de son environnement urbain et paysager immédiat, et des ambitions programmatiques d'espaces publics (place pour le piéton et le cycle).

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

La programmation d'aménagement s'appuie sur l'intégration d'une agriculture urbaine au sein même du projet. Cette dimension vivrière se retrouve sur le futur domaine public, par le biais de lanières cultivées, avec un objectif maraîcher et/ou de jardins potagers locaux. Cette démarche est également en lien avec l'installation d'un tiers lieu "agriculture urbaine" sur le projet, avec la mise à disposition d'un local pour des expérimentations liées à l'agriculture urbaine et bio. Ce tiers lieu sera l'opportunité d'inscrire une démarche habitante et participative autour du projet, en lien avec l'agriculture locale. Par cette dimension agricole maintenue sur le site, et par cette vocation pédagogique et locale des cultures, le projet s'inscrit en continuité de l'identité initiale du site, et permet de conserver certains espaces cultivés.

L'objectif est de créer une activité sur une surface minimum de 1 hectare. Les plans de la ZAC prévoient une surface d'espaces publics de près de 41 000 m², dont près de 20 000 m² en zone humide, et des « lanières » potentiellement cultivables (surfaces non linéaires).

3.4 Maintien des voies de circulation pour les engins agricoles pour les parcelles voisines

Le projet intégrera différentes pistes cyclables pour relier les quartiers environnants, ainsi que les aménagements déjà réalisés, notamment sur le boulevard des Déportés. A ce titre, le projet prévoit la réalisation d'une connexion cycle sur le chemin vicinal qui longe le projet à l'est, afin de se connecter à la fois en direction de Saint-Ideuc et de la mer, mais également en direction de la Fontaine aux Pèlerins, et de fait vers l'espace agricole et naturel.



L'aménagement de ce chemin sera réalisé pour permettre une mutualisation du passage d'engins agricoles avec un usage de modes doux. L'accès aux parcelles à l'Est du chemin rural existant (« Bonne rencontre »), en bordure de la future ZAC, restera possible pour les exploitations concernées.

4 Mesures de compensation collectives

Les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas de gérer l'ensemble des impacts identifiés. Subsistent notamment les impacts économiques ainsi que des impacts liés à la pression urbaine. Au-delà de l'aspect problématique de circulation des engins agricoles évoqués dans les mesures de réduction des impacts, d'autres impacts sont identifiés.

4.1.1 Estimation du montant d'investissement compensatoire

Rappel : Le montant d'investissement pour compenser la perte de potentiel économique à l'échelle du territoire étudié est estimé à 164 306 € à l'échelle des 7.57 ha impactés.

4.1.2 Propositions de mesures compensatoires

Les propositions de mesures de compensation présentées ici sont issues d'un ensemble de rencontres avec les intervenants agricoles du territoire : producteurs, institutionnels, privés. Les échanges avec ces personnes ont permis d'approfondir un certain nombre d'opportunités pour le territoire. De plus, les solutions proposées sont multiples dans l'objectif de valoriser plusieurs projets et ainsi créer plusieurs sources de création de plus-value pour le secteur agricole. Le choix est porté sur des projets à vocation collective. D'autres projets individuels ou privés ont pu être proposés par les différents acteurs mais non retenus car présentant un potentiel de plus-value pour le secteur agricole limité. Les mesures de compensation présentées ici ne sont pas hiérarchisées mais complémentaires pour le territoire.

Les pistes de mesures évoquées suite aux rencontres avec les exploitations directement concernées n'ont pas toutes été retenues suite à l'absence de porteurs de projets identifiés (épandeur à fumier adapté au travail sous serres ; local de stockage collectif frigorifié)

Par ailleurs, les réflexions concernant du matériel d'irrigation ou des protections contre les ravageurs ont été abandonnées car moins pertinentes dans le cadre d'un usage collectif.

Suite à la première phase de recherche de mesures compensatoires réalisée en 2023, une nouvelle prise de contact a été réalisée avec des agriculteurs du territoire, notamment au sein de la filière légume principalement concernée par la perte de foncier dans le cadre de ce projet.

Il en ressort des mesures fléchées vers 2 CUMA locales.

4.2 CUMA des primeuristes – investissements matériels

4.2.1 Présentation du porteur de projet

La CUMA des Primeuristes a été créée en 2014. Elle est composée de 17 adhérents, présidée par Philippe Réveillard (Earl La Presqu’île), par ailleurs président de Terres de Saint-Malo, groupement de producteurs légumiers sur le territoire de Saint-Malo.

Les adhérents à la CUMA des Primeuristes sont des agriculteurs locaux, producteurs de légumes de plein champs.

4.2.2 Territoire concerné par la mesure

L’ensemble des exploitations adhérentes à la CUMA pourra bénéficier des investissements matériels réalisés par celle-ci.

Communes des sièges des exploitations adhérentes à la CUMA :

Communes des sièges des exploitations adhérentes à la CUMA	Commune dans le territoire d’étude
Cancale	Oui
La Gouesnière	Commune limitrophe
Saint Coulomb	Oui
Saint-Malo	Oui
Saint Meloir Des Ondes	Oui
Saint Suliac	Commune limitrophe
Saint-Jouan-Des-Guerets	Oui
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Commune limitrophe

Description du projet

Les besoins s’inscrivent face à différentes problématiques visant à améliorer l’accès à du matériel pour les producteurs légumiers du territoire. Ces investissements pourront être réalisés sur plusieurs années suivant un calendrier qui sera à affiner par les adhérents de la CUMA.

La CUMA, par son fonctionnement habituel, finance l’achat de matériel via les cotisations et la facturation du matériel en fonction de son utilisation par les producteurs. Le financement via la compensation collective agricole viendra en complément de ce financement habituel. Il



permettra ainsi d'anticiper l'achat de certains matériels qui aurait été difficile compte tenu des montants à engager.

Matériel	Besoins liés au matériel	Devis estimatifs
Roto-étrille 6 m, repliage hydraulique Devis : APV, type RW600M1, largeur de travail 6m15, Attelage cat2 ; distance entre les anneaux 150 mm, anneaux de 500 mm, 41 anneaux rotatifs, 2 roues de jauge, Element par ressort, Force du ressort réglable individuellement ; suspension individuelle par anneau ; réglage d'angle 5 positions de 0 à 30°, Sécurité transport hydraulique.	Matériel non disponible au sein de la CUMA. L'accès à ce matériel permettra de diminuer les interventions phytosanitaires via des passages mécaniques lorsque les conditions le permettent.	27 000 € HT
Epierreuse (Devis KONGSKILDE TYPE STONEBEAR SB400, 2 andaineurs à relevage hydraulique, rotor d'alimentation à 18 dents vibrantes, roues 500/60-22.5, largeur de travail 4m, capacité de trémie 1.80 m³, barre d'attelage cat.2 avec vérin hydraulique de flèche, grille de 40 mm, kit protection des andaineurs)	La présence de pierre dans certaines parcelles limite le potentiel et ne permet pas l'implantation de toutes les cultures. L'accès à ce matériel permettra donc à la fois une diversification des cultures et une amélioration du potentiel.	51 900€ HT
Semoir monograine Devis : Semoir Monosem Ribouleau maraicher MS Semoirs pneumatiques 4 rangs, enterrage disques, fertiliseur, micro-granulés	Semoir adaptés aux <u>cultures en planche</u> et mieux équipé que les semoirs actuellement disponibles au sein de la CUMA	17 000 € HT
Semoir monograine Semoirs pneumatiques 4 rangs, enterrage disques, fertiliseur, micro-granulés	→ semoir adaptés aux <u>cultures sur butte</u> et mieux équipé que les semoirs actuellement disponibles au sein de la CUMA	28 000 € HT

La liste des équipements présentés ici n'est pas hiérarchisée. Les chiffrages présentés ici ont été réalisé courant 2024.

4.2.3 Calendrier de mise en œuvre de la mesure

L'achat des matériels cités est en cours de réflexion au sein de la CUMA. L'horizon d'achat est prévu sur 3 ans.

4.2.4 Modalités de financement lié à la compensation

Le montant total des investissements prévus s'élève à 123 900 €.

Le financement prévu dans le cadre de la compensation s'élève à hauteur de 82 153 €.

Le financement compensatoire couvre environ 66% de la valeur des investissements prévus. Un autofinancement est prévu pour financer la différence.

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 et suite à présentation des factures aux maîtres d'ouvrage, sur accord entre les 2 parties.

4.2.5 Plus-value liée au projet

La plus-value liée à ces investissements est détaillée ici sous les aspects économiques, environnementaux et sociaux.

Plus-value économique	Optimisation des productions via l'accès à des matériels plus performants (roto-étrille, semoirs) Optimisation des potentiels (épierreuse)
Plus-value environnementale	Accès à des matériels permettant de limiter l'usage des produits phytosanitaires (roto-étrille)
Plus-value sociale	Maintien des productions légumières et des emplois

4.3 CUMA des Corsaires – investissements matériels

4.3.1 Présentation du porteur de projet

CUMA créée en 2000, présidée par David Porée (Gaec Porée).

Les adhérents à la CUMA des Corsaires sont des agriculteurs locaux, producteurs de légumes de plein champs, principalement de choux et pommes de terre.

Elle est composée aujourd'hui de 7 adhérents, avec mise à disposition ponctuelle de matériels à d'autres agriculteurs intervenant à proximité.

4.3.2 Territoire concerné par la mesure

L'ensemble des exploitations adhérentes à la CUMA pourra bénéficier des investissements matériels réalisés par celle-ci.

Communes des sièges des exploitations adhérentes à la CUMA	Commune dans le territoire d'étude
Cancale	Oui
Saint Coulomb	Oui
Saint Malo	Oui
Saint-Jouan-des-Guerets	Oui

4.3.3 Description du projet

Les besoins s'inscrivent face à différentes problématiques visant à améliorer l'accès à du matériel principalement lié à la culture de pommes de terre. Ces investissements pourront être réalisés sur plusieurs années suivant un calendrier qui sera à affiner par les adhérents de la CUMA.

La CUMA, par son fonctionnement habituel, finance l'achat de matériel via les cotisations et la facturation du matériel en fonction de son utilisation par les producteurs. Le financement via la compensation collective agricole viendra en complément de ce financement habituel. Il permettra ainsi d'anticiper l'achat de certains matériels qui aurait été difficile compte tenu des montants à engager.

Matériel	Besoins liés au matériel	Prix d'achat estimé
Remorques 18 T 2 essieux Devis : Benne agricole Thievin Cortal 180-67 Essieux tandem, porte monobloc hydraulique, Vitesse d'homologation 25km/h	L'augmentation des capacités de transports permet de diminuer les couts de production via le gain de temps pour les producteurs.	34 000 € HT
Remorque Devis : Thievin Cortal 210-72 ou La Campagne, type 71-29 PTAC 29T ; 40km/h		39 000 € HT
Plateau 32T porte caisson Devis : La Campagne, type SPR32T ; 40km/h ou Thievin PL-SP-320 25 km/h	Matériel permettant d'optimiser la logistique au champ et jusqu'au point de livraison, avec un portance améliorée grâce aux 3 essieux, et un freinage hydraulique adapté aux cultures fragiles telles que les choux	37 000 € HT
Billonneur 2 rangs Grimme BFL 400	Matériel non disponible au sein de la CUMA.	15 500 € HT

La liste des équipements présentés ici n'est pas hiérarchisée. Les chiffrages présentés ici ont été réalisé courant 2024.

4.3.4 Calendrier de mise en œuvre de la mesure

L'achat des matériels cités est en cours de réflexion au sein de la CUMA. L'horizon d'achat est prévu sur 3 ans.

4.3.5 Modalités de financement lié à la compensation

Le montant total des investissements prévus s'élève à 125 500 €.

Le financement prévu dans le cadre de la compensation s'élève à hauteur de 82 153 €.

Le financement compensatoire couvre environ 65% de la valeur des investissements prévus. Un autofinancement est prévu pour financer la différence.

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 et suite à présentation des factures aux maitres d'ouvrage, sur accord entre les 2 parties.

4.3.6 Plus-value liée au projet

La plus-value liée à ces investissements est détaillée ici sous les aspects économiques, environnementaux et sociaux.

Plus-value économique	Optimisation des productions via l'accès à des matériels plus performants (billonneuse) Diminution des coûts de production via des moyens de transports optimisés (remorques, porte caisson)
Plus-value sociale	Maintien des productions légumières et des emplois

5 Conclusion

Ce document constitue une réponse à l'avis préfectoral émis en février 2024 dans le cadre des études préalables au projet d'aménagement de ZAC de la Houssaye pour la ville de Saint Malo.

Cette étude complémentaire approfondit les mesures d'évitement, via la justification du choix du site, et de réduction mises en place dans la conception de l'aménagement.

Enfin, les mesures compensatoires collectives agricoles identifiées ici sont élargies via le financement de matériel à une seconde CUMA du territoire, élargissant le nombre d'agriculteurs concernés, tout en restant majoritairement fléchées vers les productions légumières concernées par l'aménagement.