

Conseil d'administration

du 15/02/2005

IV-Questions diverses

1 - Projet de Zone d'Activité conchylicole de Pénestin

Etat d'avancement du projet et possibilité de rachat des anciens chantiers conchylicoles

1. L'origine du projet : la dessalure chronique de l'estuaire de la Vilaine.
2. La première étude : Validation du projet de ZA à vocation conchylicole
3. La seconde étude : Faisabilité technique, juridique, économique et financière en vue de la réalisation d'une ZA à vocation conchylicole à Pénestin
4. Le projet de ZA conchylicole désigné comme site pilote par le CIADT.

1. L'origine du projet : la dessalure chronique de l'estuaire de la Vilaine.

La mytiliculture dans le contexte estuarien

Sur l'ensemble de la baie de Vilaine, 85 concessionnaires, adhérents au syndicat conchylicole de Tréhiguier, produisent environ 3 000 tonnes de moules, créent une centaine d'emplois et génèrent un CA de 3,8 M€.

Sur la commune de Pénestin, le syndicat conchylicole de Tréhiguier regroupe 45 adhérents pour 30 chantiers agréés qui font vivre localement environ 60 familles.

Qualité sanitaire

La qualité sanitaire des parcs est globalement bonne cependant, le principal problème sanitaire de la baie de Vilaine est l'apparition chronique de phytoplanctons toxiques et, parmi ceux-ci, de Dinophysis, qui implique des périodes de fermeture quasi-systématiques de plusieurs semaines tous les étés.

La gêne liée à la dessalure et à l'envasement

Une part importante des concessions exploitées se situe dans les zones intermédiaires et externes de l'estuaire de la Vilaine et est donc sous influence du fonctionnement du barrage d' Arzal. La première conséquence de cette situation est un envasement global de

l'estuaire lié à l'utilisation du plan d'eau amont comme réserve d'eau potable. Cet envasement a conduit à l'abandon de certains parcs et rend difficile l'accès aux structures de débarquement du port de Tréhiguier. Cela s'est traduit en 1979 par une compensation d'un montant de 5 750 000 F versée au titre de dédommagement au syndicat conchylicole de Tréhiguier.

Une seconde conséquence du fonctionnement du barrage d'Arzal est la dessalure chronique et importante de l'estuaire en période de crues. Cette dessalure est dommageable pour les mytiliculteurs lorsqu'elle intervient tardivement au printemps car ils ne peuvent alors remplir les bassins de stockage des moules. Ce problème concerne les 21 chantiers situés au niveau de Tréhiguier (Scal et Logo) qui réalisent leur pompage d'eau de mer dans l'estuaire intermédiaire.

2. La première étude : Validation du projet de ZA à vocation conchylicole

Sous l'égide du Comité d'Estuaire de la Vilaine, et sous maîtrise d'ouvrage de l'IAV, une étude a été confiée au bureau d'étude Oïkos, fin 2002, pour analyser et proposer la meilleure approche technico-économique parmi trois solutions avancées (conduite d'eau de mer, circuits hydrauliques fermés et lotissement conchylicole).

Après la première phase de diagnostic technico-économique de la profession et de rappel des contraintes environnementales limitantes, la deuxième phase de l'étude a consisté, en concertation avec la profession, à mettre en regard ces contraintes avec les 3 solutions techniques.

A l'issue de cette phase, le comité de pilotage, qui s'est réuni en avril, a validé **l'orientation de l'étude vers la solution de la zone d'activités à vocation conchylicole** au lieu dit Loscolo sur un terrain réservé dans le PLU de la commune de Pénestin. « Cette solution apporte en effet une réponse aux problèmes que rencontrent les mytiliculteurs face à la qualité médiocre de l'eau sur le site de Tréhiguier. Le lotissement permet d'accroître la taille des ateliers et la modernisation des conditions de travail, libère en outre des espaces littoraux de l'emprise des anciens chantiers situés sur le bord de mer et s'inscrit ainsi dans une logique de développement économique et d'aménagement du territoire ».

Les conclusions de cette première étude indiquent que l'étude de faisabilité relève majoritairement du développement économique, compétence que ne possède pas l'IAV. En conséquence, il a été décidé que cap Atlantique assure la maîtrise d'ouvrage de cette étude de faisabilité.

3. La seconde étude : Faisabilité technique, juridique, économique et financière en vue de la réalisation d'une ZA à vocation conchylicole à Pénestin

Une convention de partenariat a été signée entre l'IAV et Cap Atlantique. L'IAV apporte un soutien technique au service de Développement Economique de Cap Atlantique ainsi que le financement de 75% de l'étude de faisabilité.

L'étude a été confiée à un groupement de bureaux d'étude comprenant : Oïkos (aspects économiques et financiers), Allegans (aspects juridiques) et Techniconsult (aspects techniques). La fin de cette étude est prévue pour le 15 mars 2005.

Faisabilité technique

Il est demandé au prestataire de fournir un dossier technique de niveau APS qui comprendra le dimensionnement des installations et des ouvrages à réaliser, la définition des techniques de purification et de conditionnement et l'élaboration de plans de principe.

Sur ce plan, l'étude est très avancée et a répondu à la plupart des éléments techniques demandés. Les techniques de purification et de conditionnement sont spécifiées. Le comité de pilotage a validé le dimensionnement du projet à 19 ateliers correspondant à environ 8ha, avec cependant une réserve foncière pour d'éventuels agrandissements. Les ouvrages à réaliser sont listés et leurs caractéristiques détaillées. Un jeu de plans de principe et de masse a été réalisé.

Dans le cadre de la fin de l'étude il a été demandé au prestataire de lister les contraintes techniques et réglementaires liées à l'accès à la mer (descente, cale...)

D'autres éléments techniques manquent comme le traitement des déchets du lotissement, l'insertion paysagère des bâtiments et seront abordés dans l'étude d'impact prévue ultérieurement (cf § 4. CIADT).

Faisabilité juridique

L'étude doit permettre de définir l'insertion de ce projet dans les documents d'urbanisme ainsi que la meilleure forme d'organisation des professionnels au sein de ce projet. Elle doit également aborder les modalités du rachat et de la destination des actuels chantiers à terre.

L'étude a tout d'abord consisté en une analyse de l'ensemble des dispositions administratives et juridiques attachées au site pressenti.

La commune de Pénestin est considérée dans son ensemble comme **une commune littorale** (art. L. 146-4.1 code urbanisme) ce qui implique que tout projet d'urbanisation doit être réalisé soit en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, soit sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Une exception concerne les activités agricoles porteuses de nuisances pour le voisinage.

Le site pressenti pour accueillir le futur lotissement de Loscolo se situe pour partie dans l'ensemble des **espaces proches du rivage** au sein duquel tout projet d'urbanisation doit avoir un caractère limité.

La complexité des règles d'urbanisation susceptibles de s'appliquer sur le site pressenti a conduit le maître d'ouvrage à faire réaliser une consultation spécifique au projet à un

cabinet d'avocats spécialisés en droit de l'urbanisme littoral. Maître Loïc Prieur a mené cette consultation qui indique qu'en l'état actuel du PLU le projet ne semble pas réalisable. Cependant, le PLU de Pénestin est encours de révision, il est donc préconisé d'étudier la possibilité d'une nouvelle définition des espaces proches du rivage pour en exclure le lotissement de Loscolo. Le possible classement du lotissement en activité agricole permettrait alors de déroger à la contrainte de continuité de l'urbanisation ou de hameau nouveau au titre des nuisances pour le voisinage.

Le projet de lotissement n'est donc réalisable qu'à la condition d'une révision du PLU qui redéfinirait la limite des espaces proches du rivage. Devant cette contrainte forte, les autres points relatifs aux modes de réalisation et de gestion du lotissement n'ont pas été abordés. Il est cependant demandé au prestataire dans la phase finale de l'étude de réaliser des fiches listant les modes d'organisation possibles en détaillant les avantages et les inconvénients de chacun.

Le rachat et le devenir des actuels chantiers à terre est un aspect est très important car les mytiliculteurs considèrent, pour la plupart, que la vente de leur chantier actuel correspondra à leur investissement privé dans le futur lotissement. La réussite de cette opération conditionne donc en grande partie leur adhésion au projet de lotissement. Les chantiers concernés par cette possibilité de rachat sont ceux du Logo (10 chantiers mytilicoles + 1 mareyeur) et ceux du Scal (12 chantiers mytilicoles).

Les 11 chantiers du Logo sont situés à proximité immédiate de la limite DPM-milieu terrestre, forment un seul bloc et sont situés dans la zone de préemption du Conseil général du Morbihan au titre des espaces naturels sensibles. Le Conseil général est déjà propriétaire de terrains au titre des espaces naturels sensibles dans cette zone. Le principe d'un rachat de ces anciens chantiers serait de les détruire ainsi que toutes les installations de prise d'eau pour restaurer des zones naturelles. Si une telle opération est montée, elle nécessite l'adhésion des 11 chantiers, y compris celle du mareyeur pour se justifier environnementalement. Le prix d'achat de ces chantiers est fixé sur proposition du service des Domaines. A titre indicatif, un chantier du Logo a été vendu en 2000 pour 310 000 F soit 47 000 €.

La solution qui vous est proposée consiste en un rachat de ces chantiers dans un but de réhabilitation avec le concours financier du Conseil général du Morbihan (au titre des espaces naturels sensibles). Le montage restant bien entendu encore à définir au vu de l'estimation de l'opération.

Selon vos orientations, une estimation du prix des chantiers du Logo pourrait être demandée aux Domaines par nos services.

Au Scal, la configuration des 12 chantiers est différente puisque ces chantiers sont disséminés sur la falaise et ne forment pas un ensemble comme ceux du Logo. Ces chantiers ne sont pas dans le périmètre de préemption du Conseil Général. Contrairement aux chantiers du Logo, leur vente n'est pas une obligation puisque le préjudice au titre des paysages ne concerne que les prises d'eau de mer. La question de leur condition de vente se pose cependant et dépend essentiellement du caractère constructible ou non des terrains.

Il vous est proposé de considérer que si ces chantiers possèdent une valeur vénale sur le marché, notre collectivité n'intervienne pas dans leur rachat éventuel.

Il vous est également proposé de mettre en place, par voie contractuelle, une obligation de suppression de la prise d'eau de mer pour les mytiliculteurs souhaitant adhérer au projet de Loscolo mais ne pas vendre leur chantier actuel.

Faisabilité économique et financière

L'étude doit apporter des éléments sur l'intérêt du développement de la production de moules de bouchot à Pénestin. Elle doit également chiffrer et détailler les investissements, la capacité de mobilisation de financements publics et les possibilités de retour sur investissement pour le maître d'ouvrage (redevance sur l'eau...).

L'étude montre bien l'intérêt et la pérennité de l'activité mytilicole au vu de l'âge des exploitants et de la petite taille des exploitations dont la rentabilité structurelle est forte. L'impact touristique de l'activité mytilicole à Pénestin a également été analysé et une enquête de terrain indique le caractère local fort de l'image de la moule de bouchot de Penestin pour les touristes de cette commune.

Le projet a été évalué à 5,4 millions d'€ HT (hors équipements en matériel privé) qui comprennent les infrastructures communes (1 446 000 €) et les bâtiments (3 360 000 €). Ce coût global ne prend pas en compte le coût de rachat des terrains devant accueillir le futur lotissement, le prix et les modalités d'achat de ces terrains n'ont pas été communiqués par la commune.

Les différents financeurs publics potentiels ont été listés ainsi que les taux et les conditions d'accès à leurs fonds de concours. Il s'agit, de l'Europe (IFOP), de l'Etat, de la Région et du Département. Les différents porteurs du projet de lotissement conchylicole ont également été listés. Il s'agit de la SRC (Section Régionale Conchylicole), du syndicat mytilicole de Pénestin, de la commune de Pénestin et de Cap Atlantique.

3 hypothèses de travail ont été retenues pour proposer des scénarios de financements. Les possibilités de mobilisation de financements publics sont d'autant plus importantes que le projet revêt à la fois un caractère collectif qui peut être reconnu d'intérêt général et est porté par un maître d'ouvrage public.

<u>Scénarios</u>	❶ « le moins d'interventions publiques »	❷ « Projet reconnu d'intérêt général » éligible IFOP	❸ Mixte 1 + 2
<u>Maître d'ouvrage</u>	Les entreprises Les OP (Organisations de Producteurs)	Les OP Les syndicats...	2, un pour les parties communes + chaque entreprise
<u>% Fin. Public</u>	Europe : 15% Etat, Coll : 25 %	Europe : 25 à 50% Etat, Coll : 30 à 55%	

% Fin. Privé	60 %	20 %	40 %
<u>Coût après rachat des chantiers actuels</u>	124 500 € / mytiliculteur	10 000 € / mytiliculteur	73 000 € / mytiliculteur

Ces estimations sont basées sur un projet global de 5,4 M € pour 19 mytiliculteurs et un prix de rachat des chantiers estimés à 47 000 €/ chantier ; le prix définitif sera arrêté après consultation des Domaines.

Ce travail sur les taux et modalités de mobilisation des financements publics est très important car il conditionne l'adhésion des mytiliculteurs au projet. En effet, ceux-ci, jusqu'à présent, attendaient d'avoir une estimation de l'investissement que ce projet représentait pour se prononcer. Ce tableau récapitulatif montre aussi leur intérêt de s'organiser en structure collective.

La solution la plus réaliste réside dans le scénario ③ qui consiste à scinder le projet en deux composantes : l'une collective justifiant la notion d'intérêt général et bénéficiant ainsi du scénario ② et l'autre privée ne pouvant justifier de cette notion d'intérêt général et ne pouvant bénéficier que du scénario ①.

Les modalités de mobilisation des financements publics dépendent de la structure qui portera le projet. C'est pourquoi, l'étude, dans sa phase finale doit compléter les arguments concernant l'intérêt du développement de la moule de bouchot à Penestin pour la commune, Cap Atlantique et la Région Bretagne (éventuellement également Pays de la Loire). Un aspect important réside également dans le retour sur investissement pour la structure publique susceptible de porter le projet (redevance sur l'eau de mer...).

4. Le projet de ZA conchylicole désigné comme site pilote par le CIADT.

Le 12 février 2005, une réunion organisée par les services de l'Etat à la préfecture du Morbihan a confirmé que deux sites de lotissements conchylicoles avaient été désignés comme « pilote » en Morbihan. Il s'agit des sites de Locmariaquer, où un projet de lotissement ostréicole est à l'étude et le site de Pénestin.

Cette désignation apporte un soutien à la démarche en cours et peut permettre l'accès à des financements publics supplémentaires. Il semblerait que, dans le cas de Pénestin, ce soit la démarche de retrait des chantiers actuels de la bordure immédiate de la mer et de leur réhabilitation en espaces naturels qui justifient ce classement.

A ce titre, le CIADT a décidé d'accorder une subvention pour des études complémentaires à hauteur de 150 000 € pour les deux projets. Le taux de participation peut atteindre 100% si une structure professionnelle assure la maîtrise d'ouvrage de ces études. Dans ce but, la SRC (Section Régionale Conchylicole) de Bretagne Sud a accepté la maîtrise d'ouvrage de ces études dans le cadre d'une convention de partenariat technique et juridique entre les trois organismes impliqués jusqu'à présent : IAV-Cap-Atlantique-SRC.

Les études complémentaires au titre de cette subvention exceptionnelle seraient :

- **une étude d'impact sur l'environnement** du projet de lotissement qui traiterait des aspects classiques d'un tel projet mais qui aurait un champ d'investigation plus complet en abordant notamment les aspects de collecte et gestion des déchets, de descente et cale de mise à l'eau dans un contexte de concertation avec les usagers de la plage concernée, les modalités des travaux de réhabilitation des chantiers du Logo et les possibilités de certification HQE (Haute Qualité Environnementale) du lotissement...
- **une étude de la filière « Moule de Pénestin »** qui étudierait les possibilités de valorisation du produit mais également de l'image de la production de Pénestin (vente directe, route du coquillage...).

Le plan détaillé de ces deux études sera validé lors du prochain comité de pilotage de l'étude de faisabilité qui marquera la fin de cette étude et qui validera le contenu des deux études complémentaires.

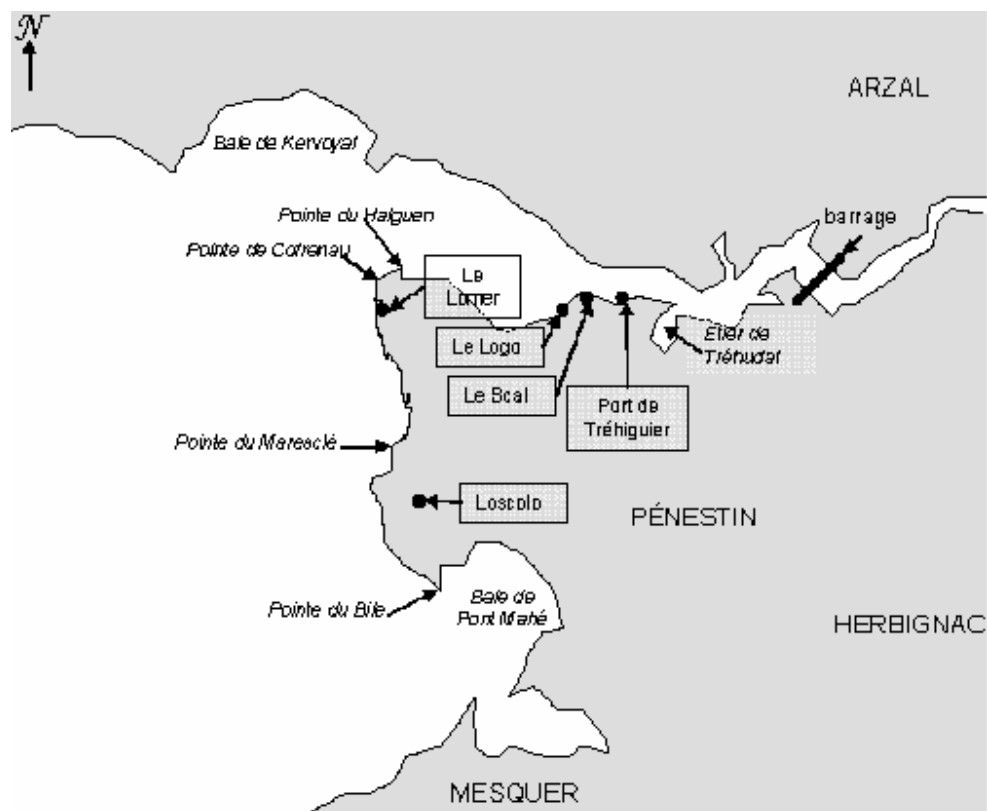
Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, après avoir pris connaissance de l'avancement de ce dossier prend acte des orientations essentielles et donne pouvoir au Président pour poursuivre, selon les orientations proposées.

**Pour Extrait Conforme
LE PRESIDENT**

Y. MAHE

Cartes et vues aériennes

Contexte du projet
Carte de la commune de Penestin
Chantiers du Logo et du Scal



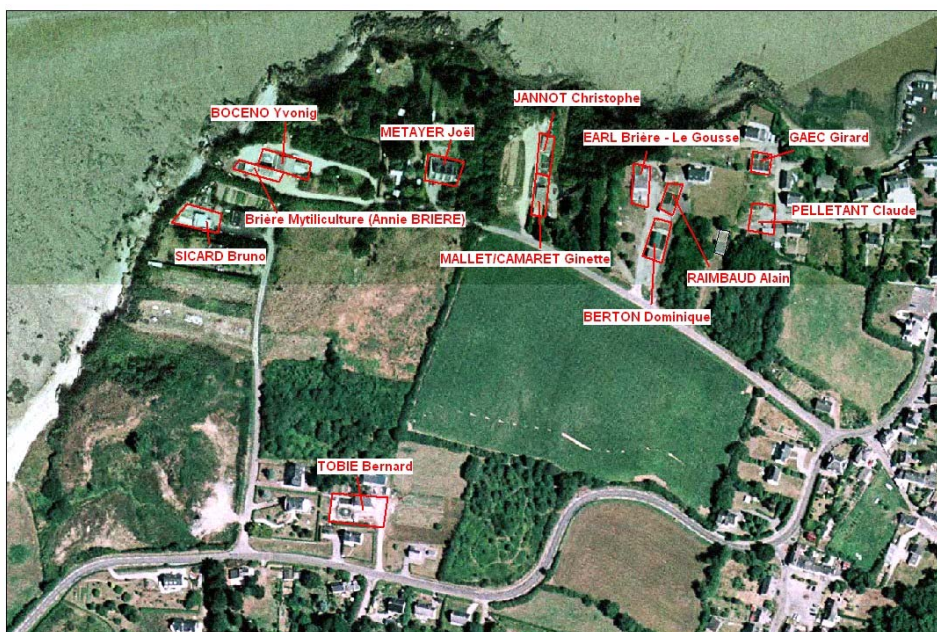
Source : IAV-Oïkos, 2003

Etudes préalables à la réalisation d'une Zone d'activités à vocation conchylicole à Penestin





Exploitations conchylicoles au Logo (PENESTIN)



Exploitations conchylicoles à la pointe du Scal (PENESTIN)

Source : SRC Bretagne-Sud, 2005.