

# PREAMBULE

Conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, de nombreuses communes engagent la révision de leur document d'urbanisme, afin de concrétiser un projet de développement durable et de préciser ainsi le droit des sols.

La démarche vise notamment à mieux prendre en compte les principes d'équilibre entre le développement urbain et rural, la protection de l'environnement, la gestion globale et concertée des différents espaces communaux.

Qu'ils soient urbains, périurbains, littoraux ou ruraux, les territoires connaissent une croissance démographique élevée qui se traduit par une consommation d'espaces notamment agricoles. A divers degrés selon les communes, l'agriculture demeure une activité occupant fortement le territoire et le mettant en valeur, quand bien même l'urbanisation la soumet à différentes contraintes. Connaître au mieux cette activité et son devenir devront permettre une meilleure prise en considération des enjeux fonciers et d'anticiper les conflits.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, la présente étude agricole commandée par la commune de Piré sur Seiche par convention en date 23 février 2012 est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

L'objectif de cette étude est de caractériser l'activité agricole sur la commune de Piré sur Seiche. Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant à ce jour sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments présentés permettra de connaître au mieux l'agriculture du territoire communal, de rechercher la conciliation des activités, sans compromettre les projets de développement urbain.

Au-delà des indicateurs socio-économiques et structurels, elle propose une analyse prospective du devenir et des projets des exploitations agricoles à terme de cinq ans.

Les résultats de cette étude sont déclinés en trois parties :

- les 7 fiches d'analyses thématiques :
  - A. la forme des exploitations agricoles
  - B. la démographie des exploitants
  - C. les surfaces agricoles
  - D. les productions agricoles,
  - E. les exploitations s et leur environnement,
  - F. le devenir des exploitations,
  - G. une synthèse de l'activité agricole communale
- les données et remarques fournies individuellement par chaque exploitation
- l'atlas cartographique, intercalé dans le présent rapport, comprend :
  - 1. la localisation des sièges d'exploitation et la forme juridique des exploitations
  - 2. la répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation
  - 3. la répartition par tranches de surface des exploitations

- 4. la part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale
- 5. les productions principales et les démarches qualités des exploitants
- 6. la diversification des exploitations
- 7. l'état d'avancement des travaux de mise aux normes
- 8. le régime sanitaire des exploitations
- 9. les contraintes rencontrées par les exploitations
- 10. la part de la surface exploitée autour du siège dans la surface totale
- 11. les projets et perspectives des exploitations

En aucun cas, la Chambre d'agriculture ne réalisera de synthèse permettant de juger de la pérennité ou de la viabilité des exploitations. Celle-ci s'appréciant à travers plusieurs critères d'analyses (état et fonctionnalité des bâtiments, qualité du parcellaire, moyens de production, état de la mise aux normes, etc.), les résultats et constats sont laissés libres d'interprétations.

Enfin, même si tous ces critères ne sont pas réunis, certaines exploitations peuvent convenir pour des projets d'installation atypiques en rupture avec le système initial de l'exploitation.

# SOMMAIRE

<b>I. ANALYSE THEMATIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>A. LA FORME DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>4</b>
<b>B. LA DEMOGRAPHIE</b> .....	<b>6</b>
<b>C. LES SURFACES AGRICOLES</b> .....	<b>7</b>
1. LES EXPLOITATIONS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR.....	7
2. L'AGE DES EXPLOITANTS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR.....	8
<b>D. PRODUCTIONS AGRICOLES</b> .....	<b>9</b>
1. LES PRODUCTIONS AGRICOLES PRINCIPALES.....	9
2. PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES AGRICOLES MISES EN VALEUR PAR LES EXPLOITATIONS PIREENNES.....	10
3. LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES.....	11
4. LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	12
<b>E. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>13</b>
1. LE LOGEMENT DE FONCTION .....	13
2. L'ETAT DU BATI AGRICOLE - LA MISE AUX NORMES DES EXPLOITATIONS .....	14
3. LE REGIME SANITAIRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET REGLE DE « RECIPROCITE » .....	15
4. LES TIERS PROCHES DES EXPLOITATIONS OU SITES DE PRODUCTION .....	17
5. LES CONTRAINTES RENCONTREES.....	18
6. LE MORCELLEMENT.....	19
<b>F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>20</b>
<b>G. SYNTHESE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE</b> .....	<b>22</b>
<b>II. ETUDE AGRICOLE ET PLU</b> .....	<b>23</b>
<b>A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE</b> .....	<b>23</b>
<b>B. RESTITUTION DES DONNEES</b> .....	<b>24</b>
<b>C. PROPOSITIONS DE CRITERES PERMETTANT UNE CLASSIFICATION EN ZONE A OU N DES SIEGES ET SITES D'EXPLOITATIONS LOCALISES SUR PIRE SUR SEICHE</b> .....	<b>41</b>
1. L'UNITE DE REFERENCE (UR) .....	41
2. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES (ARRETE PREFECTORAL DU 18 JANVIER 2008) .....	41
3. L'UNITE ECONOMIQUE AUTONOME (TERRES ET BATIMENTS) DONT LES STRUCTURES PERMETTENT D'EN ASSURER LA RENTABILITE ET LA VIABILITE .....	42
<b>III. ANNEXES</b> .....	<b>43</b>

# I. ANALYSE THEMATIQUE

## **Méthodologie :**

Monsieur Le Maire de Piré sur Seiche a invité les agriculteurs dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur son territoire à une réunion de présentation le 29 février 2012.

A cette occasion, une fiche de présentation à compléter a été remise à chaque exploitant présent. Ces mêmes renseignements ont été fournis aux agriculteurs absents à l'occasion d'un courrier qui leur a été adressé quelques jours plus tard.

C'est sur le fondement de ces réponses que la présente étude a été élaborée

## **Avertissement sur l'exactitude des données :**

Les informations ont été fournies par les agriculteurs, sous leur responsabilité. Leur exactitude tout en n'étant pas avérée, est néanmoins probante et permettra une approche relativement précise des activités agricoles sur le territoire.

Les renseignements ont été collectés sur une fiche de présentation dont un exemplaire vierge est annexé au présent rapport.

## **A. LA FORME DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Une liste de 52 noms d'exploitations agricoles nous a été fournie par la mairie de Piré sur Seiche. Sur cette liste, il s'avère que :

- 4 n'ont pas souhaité répondre ou n'ont pas répondu (EARL Cochino, EARL du Lyonnais, EARL Viel et Jean-Yves Poligné)
- 3 ne sont pas basées à Piré sur Seiche mais y ont un site de production composé de bâtiments et de terres (GAEC de la Seiche basé à Janzé, GAEC du Castel basé à Châteaugiron, SCEA du Port Marion basé à Moulin).

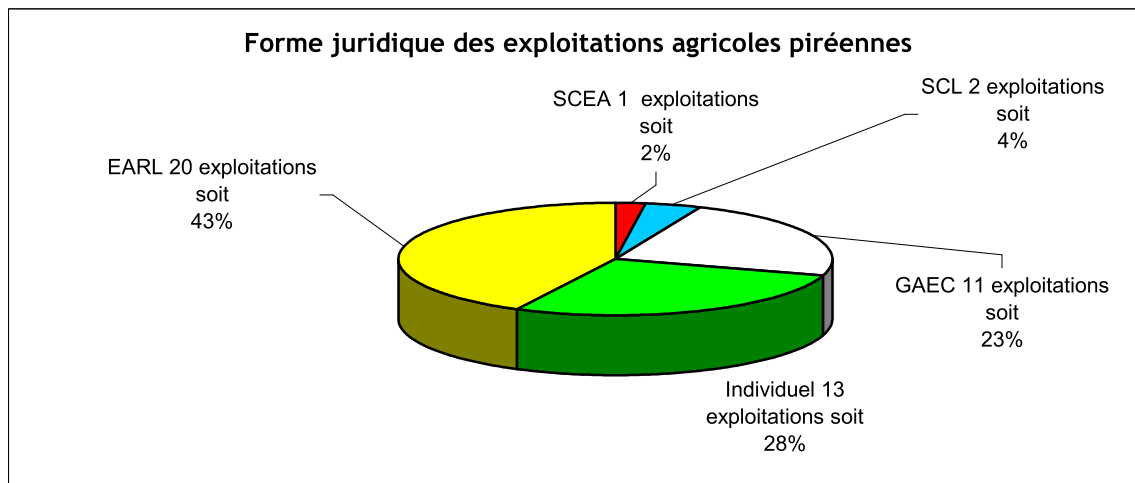
Il convient d'ajouter également à cette liste de 52 noms deux sociétés civiles laitières, (SCL du Hêtre et SCL des Noës), formées entre des agriculteurs déjà listés dans les 52 noms d'exploitations.

La suite de l'étude se fonde donc sur les réponses fournies par 47 exploitations. Les trois exploitations basées hors communes n'intègrent pas l'étude mais figurent en revanche dans le tableau de recensement de chaque exploitation (voir infra).

Ces 47 exploitations seront appelées ci-après « exploitations recensées ». C'est donc sur le fondement de ces réponses que sont traitées toutes les données de la présente étude.

En revanche, l'atlas cartographique est réalisé sur la base des 54 noms.

**Les 47 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal réunissent 77 chefs d'exploitations et 1 conjoint collaborateur. Le salariat est aussi bien présent puisque 2 exploitations font appel à une vingtaine de saisonniers tous les ans pour des contrats de 2 à 3 mois, 5 exploitations ont chacune 1 salarié à temps partiel, 1 exploitation a 1 salarié à temps complet et 2 exploitations font ponctuellement appel à 1 salarié.**



L'exploitation individuelle est aujourd'hui la forme juridique dominante sur le Pays de Rennes (54 % des exploitations en 2006 contre 70 % en 2000). Les formes sociétaires représentent donc le solde (dont 14 % de GAEC et 24 % d'EARL)<sup>1</sup>.

**Cette typologie est infirmée sur le territoire communal puisque les formes individuelles ne représentent que 28 % des exploitations. Ce sont les formes sociétaires, notamment les EARL qui sont le plus représentées.**

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire favorise des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. Sur les 2 dernières années, les installations sociétaires représentent sur notre département plus de 76 % des installations aidées (77.3 % en 2010)<sup>2</sup>. La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

Ce constat de « transmissibilité » d'exploitation est surtout vrai en élevage et plus particulièrement dans les élevages laitiers ou porcins demandant d'importants capitaux dans les bâtiments et installations.

Cette information pourra être liée à la partie de l'étude portant sur l'état des bâtiments et les mises aux normes.

*En complément, se référer à la carte intitulée « localisation des sièges d'exploitation et forme juridique des exploitations » de l'atlas cartographique.*

<sup>1</sup> Source : MSA 2006

<sup>2</sup> Source : EOLOAS

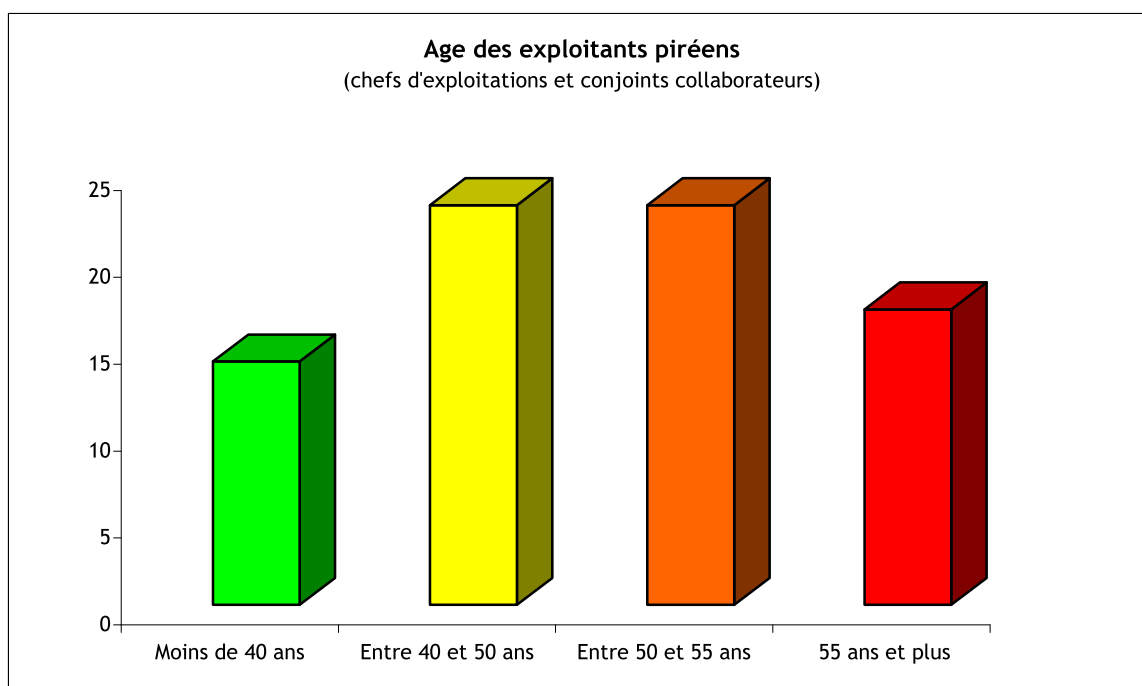
## B. LA DEMOGRAPHIE

L'un des exploitants n'ayant pas complété ce champ, l'analyse porte sur 77 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs des 78 recensés. **L'âge moyen est de 47.89 ans.** Il est à noter que cet âge moyen est très proche de celui de l'âge moyen des exploitants bretons (47 ans)<sup>3</sup>.

Les moins de 40 ans représentent 19% des agriculteurs de la commune tandis que les 40 à 54 ans représentent 59% et les plus de 55 ans représentent 22%.

Ces chiffres peuvent être comparés avec ceux de la population agricole d'Ille et Vilaine et du Pays de Rennes qui affichent pour les moins de 40 ans respectivement 19% et 18 %, pour les 40 à 54 ans 52 % et pour les plus de 55 ans 28% et 30 %<sup>4</sup>.

Un lien peut être fait avec la fiche relative aux perspectives d'évolution qui permettra de mesurer la dynamique de renouvellement à venir (partie F).



Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à court et moyen terme en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est âgé restent faibles.

Si on peut s'interroger sur les perspectives d'évolution au niveau des sièges et des éventuels mouvements fonciers, il faut relativiser : la population agricole se maintiendrait vraisemblablement pendant la durée de vie prévisible d'un PLU (10 ans).

*En complément, se référer à la carte intitulée « répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation » de l'atlas cartographique.*

<sup>3</sup> Source : Agreste Bretagne 2011-3

<sup>4</sup> Source : recensement agricole 2010

## C. LES SURFACES AGRICOLES

### 1. Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur

Les 47 exploitations recensées mettent en valeur une Surface Agricole Utile (SAU) totale de 3 003 ha, dont 2 284 hectares sur la commune de Piré sur Seiche.

Il est à noter que deux exploitations déclarent ne mettre en valeur aucune superficie agricole : il s'agit des deux sociétés civiles laitières. Cette forme de société, assez récente, est destinée à mieux répondre aux contraintes majeures des systèmes de productions laitiers (charges en travail, mises aux normes) grâce à des économies d'échelles et à une optimisation des moyens de production. Elle se fait entre titulaires de références laitières sans apport ni à mise à disposition des terres correspondantes.

Le foncier permettant l'évolution et l'affouragement du cheptel de ces deux SCL est mis en valeur : pour la SCL du Hêtre, par l'EARL de Bel Hêtre et l'EARL Boué et pour la SCL des Noës, par le GAEC de Lamoureux Thiébot ainsi qu'un agriculteur extérieur à la commune.

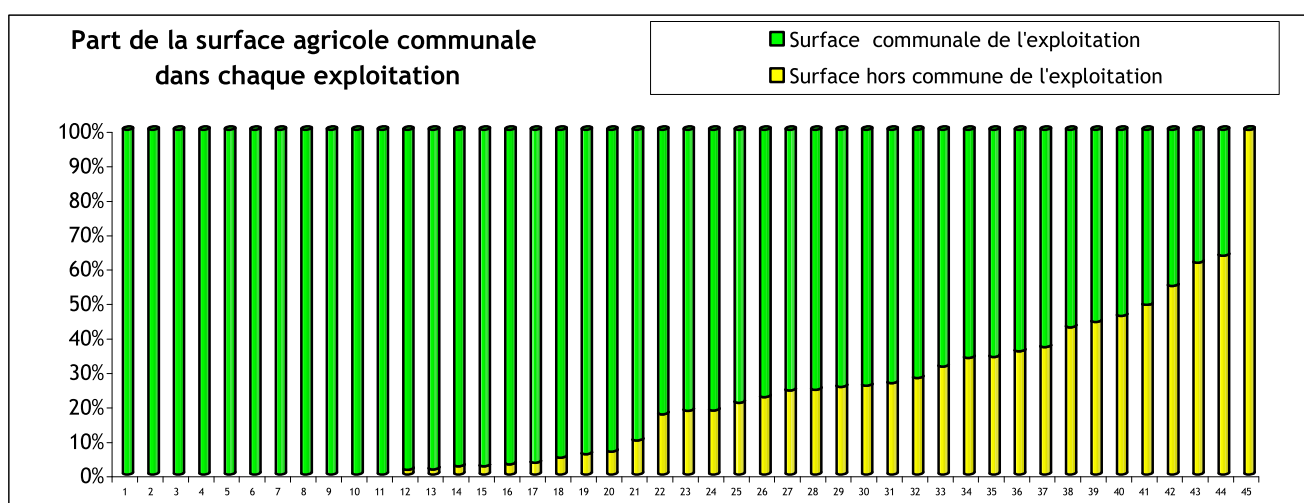
La superficie moyenne d'une exploitation piréenne est d'environ 64 hectares. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (46,4 ha) et à celui du Pays de Rennes et (44.5 ha)<sup>5</sup>.

Le graphique ci-dessous montre la part de la surface communale dans la surface totale mise en valeur par les 45 exploitations ayant répondu.



Il convient donc de noter la grande dépendance des exploitations piréennes vis-à-vis du territoire communal.

Le graphique suivant montre que 80 % des exploitations dépendent aux 2/3 des terres situées sur le territoire communal (dont 10 exclusivement) et seulement 5 d'entre-elles mettent une superficie équivalente ou supérieure à 50 % de leur superficie en dehors du territoire communal.



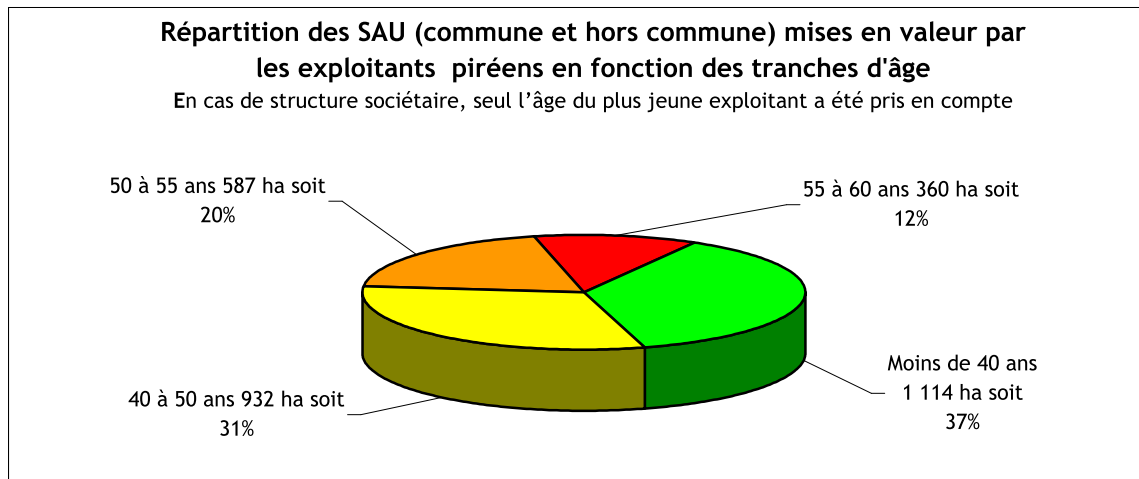
En complément, se référer aux cartes intitulées « répartition par tranches de surface des exploitations » et « part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale » de l'atlas cartographique.

<sup>5</sup> Source : recensement agricole 2010

## 2. L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur

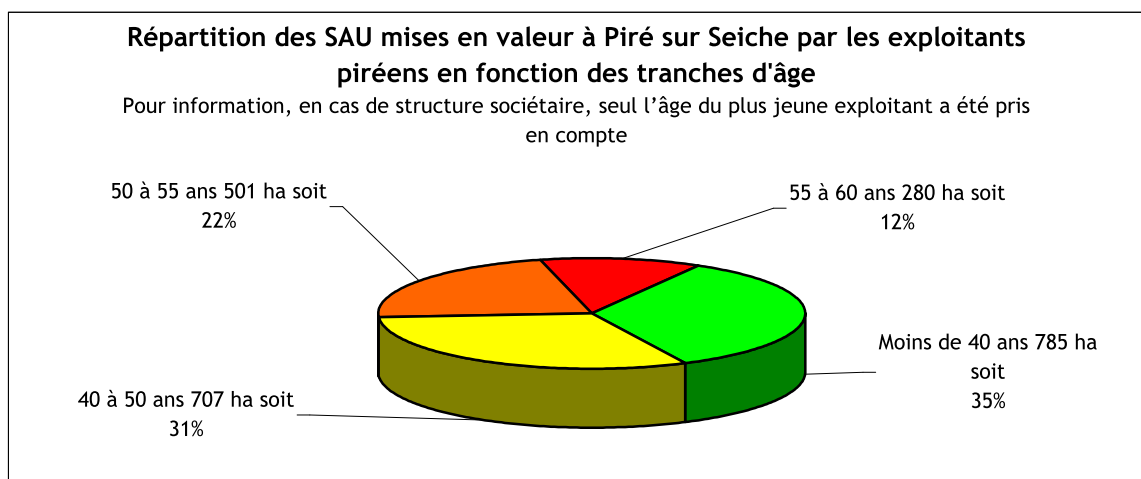
En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants.

Les graphes suivants précisent la répartition des terres exploitées par les 45 exploitations recensées et mettant en valeur du foncier en fonction des tranches d'âge. Les deux SCL sont donc exclues de ceux-ci.



Les exploitants de moins de 50 ans utilisent 68 % des terres mises en valeur par les exploitations piréennes et cette proportion passe à 88 % lorsque sont compris dans le calcul les exploitants de moins de 55 ans. La stabilité devrait donc être de mise du moins sur les 5 prochaines années. Cette information peut également se traduire par une pression foncière qui se renforcerait dans l'avenir, du fait de tensions internes à l'agriculture (agrandissement pour répondre aux normes environnementales, pour tendre vers des systèmes plus extensifs, pour améliorer, voire tout simplement maintenir son revenu), ou entre agriculture et les besoins des autres acteurs du territoire (urbanisation, loisirs...).

Le graphe suivant précise la répartition des terres exploitées sur le territoire communal de Piré sur Seiche par les 45 exploitations recensées (nous n'avons donc pas les données relatives aux exploitations implantées en dehors de Piré sur Seiche et mettant des terres en valeur sur la commune).



Les moins de 50 ans exploitent environ 1 503 hectares sur le territoire communal. Comme précédemment, ce constat pourrait présager d'une certaine stabilité foncière sur les 10 prochaines années. Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations (voir partie F).



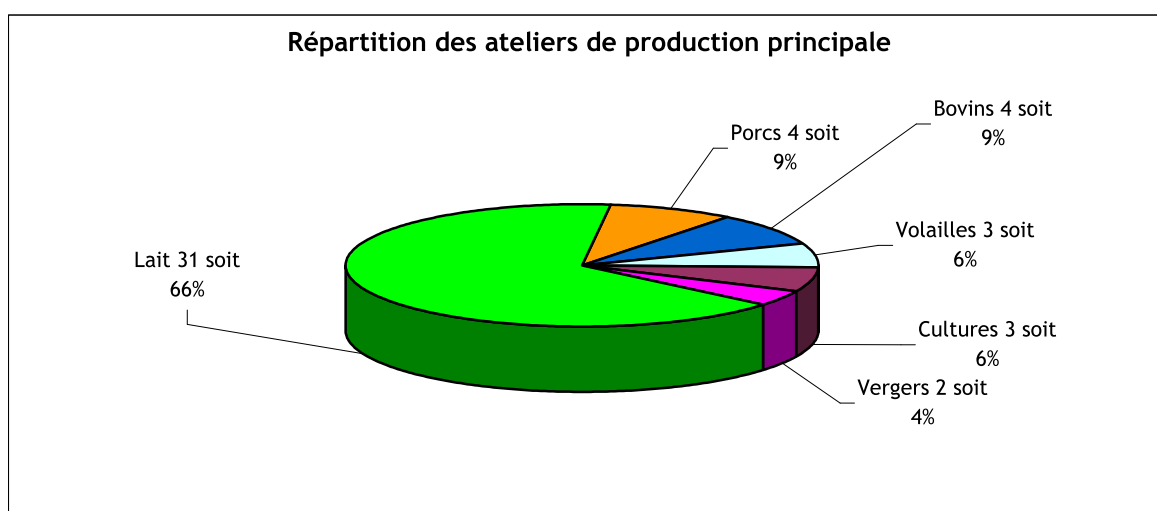
## D. PRODUCTIONS AGRICOLES

### 1. Les productions agricoles principales

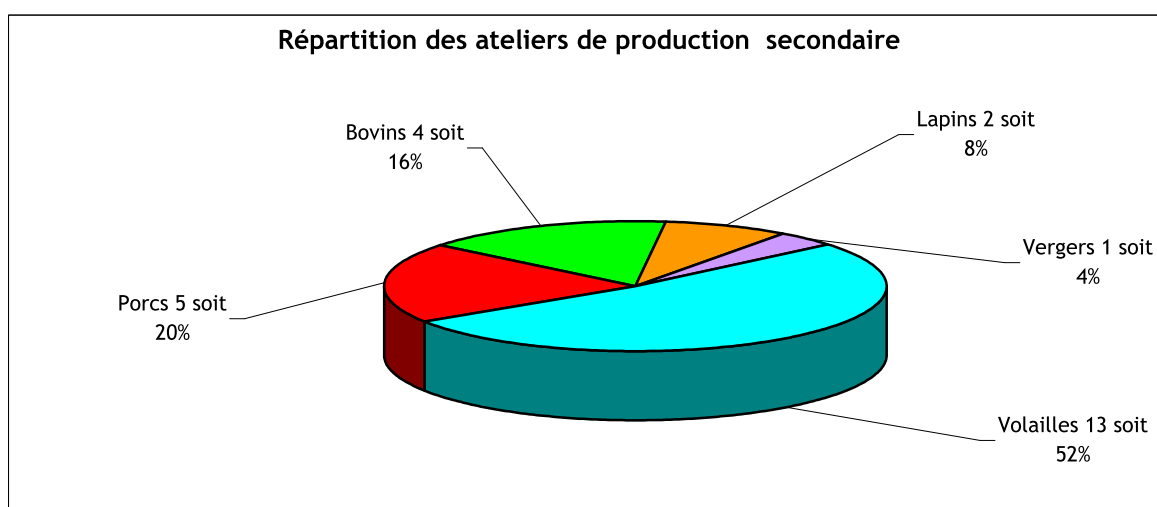
Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête. La référence laitière totale des 31 exploitations laitières basées à Piré sur Seiche est de 13 276 000 litres de lait environ soit une moyenne de 428 000 litres par exploitation productrice de lait. Cette moyenne reflète des situations très différentes puisque la référence laitière la plus importante est de 1 080 000 litres de lait et la moins importante est de 216 000 litres de lait.

Comme dans le reste du département, le Pays de Rennes est prioritairement producteur de lait. Il représente 14 % des exploitations laitières départementales. Le Pays de Rennes est le troisième plus gros producteur de lait du département, juste après les Pays de Vitré-Porte de Bretagne et de Fougères. En 2005-2006, il était le premier en volume de lait produit par exploitation<sup>6</sup>.

Il doit également être noté la très grande présence de l'activité d'élevage de volailles. En effet, 16 exploitations pratiquent cet élevage, à titre principal ou secondaire.



Il est également à remarquer que 22 exploitations ont un atelier de production complémentaire. 3 d'entre-elles en déclarent même deux ateliers secondaires. Ces ateliers sont essentiellement tournés vers la production de volailles.

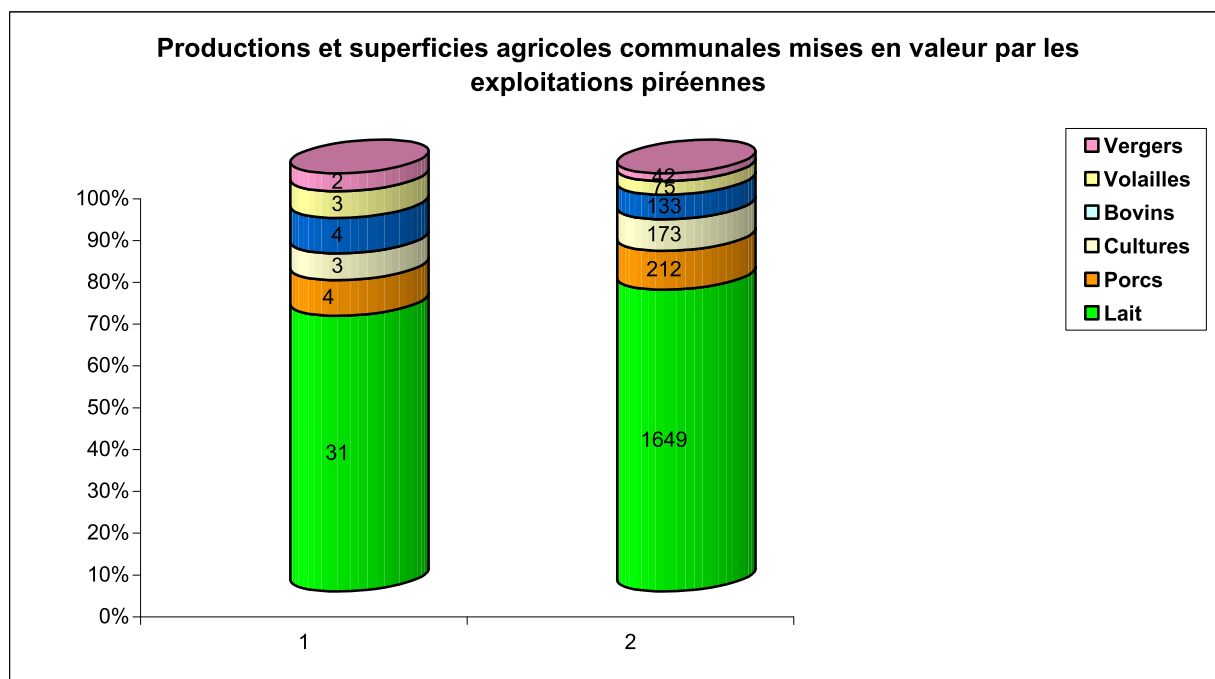


<sup>6</sup> Agreste DRAF Bretagne - fichiers administratifs 2006 et 2007. Office de l'élevage. Chiffres Ille et Vilaine sous réserve du secret statistique (2005) (assemblage cantonal)

## 2. Productions principales et superficies agricoles mises en valeur par les exploitations pyrénéennes

Le graphique ci-dessous montre le nombre d'exploitations selon la production principale et les surfaces communales afférentes à chaque type de production.

En terme de surface, l'importance de l'activité laitière comme production principale est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 72 % de la surface communale mise en valeur par les 47 exploitations recensées (1 649 ha hectares sur 2 284 hectares au total), les autres productions occupant le reste du territoire communal. Il est à noter ici que les SCL, ne mettant en valeur aucun foncier scindent l'activité laitière des superficies grâce auxquelles les cheptels évoluent et s'affouragent. Ces superficies se retrouvent donc dans celles mises en valeur par des exploitations sans lait et apparaissent en cultures.



L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante sur la commune. En cas d'extensions de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point de vu de la **fonctionnalité du parcellaire** affecté (accessible ou non au cheptel) et de l'**autonomie en plan d'épandage** des exploitations.

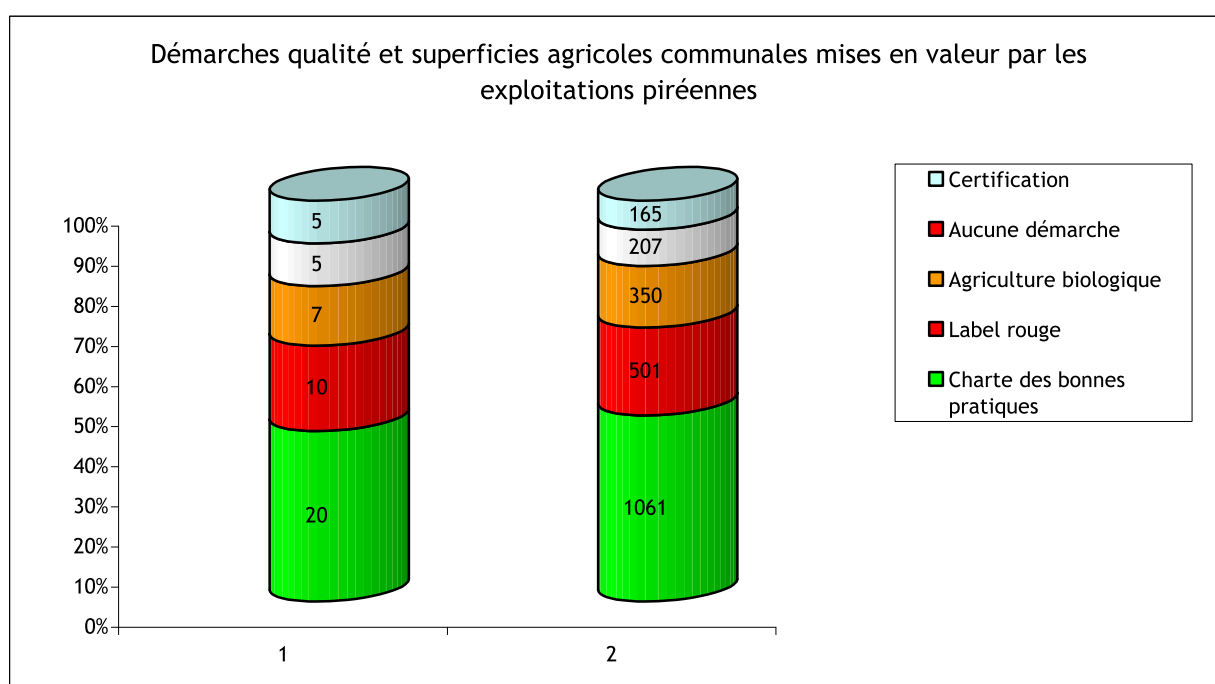
### 3. Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles

La majeure partie des exploitations agricoles suit la charte des bonnes pratiques d'élevage (20 des exploitations recensées). Certaines exploitations sont engagées dans plusieurs démarches (certification et label rouge par exemple). 14 % des exploitations communales sont engagées en Agriculture biologique tandis que 21 % sont engagées en Label rouge.

La commune de Piré sur Seiche est couverte par plusieurs signes de qualité : les IGP Cidre de Bretagne ou Cidre breton, Volailles de Bretagne, Farine de Blé Noir et Volailles de Janzé, l'appellation d'origine contrôlée pommeau de Bretagne et l'appellation d'origine réglementée Eau de vie de cidre de Bretagne<sup>7</sup>.

Pour information, le Pays de Rennes compte :

- 67 exploitations engagées en Agriculture biologique (soit 4.4 % des exploitations, à comparer aux 3.5 % dans le département),
- et 44 exploitations engagées en Label rouge (soit 2.9 % des exploitations, à comparer aux 3.3 % dans le département)<sup>8</sup>.



En complément, se référer à la carte intitulée « productions principales et démarches qualités des exploitants » de l'atlas cartographique.

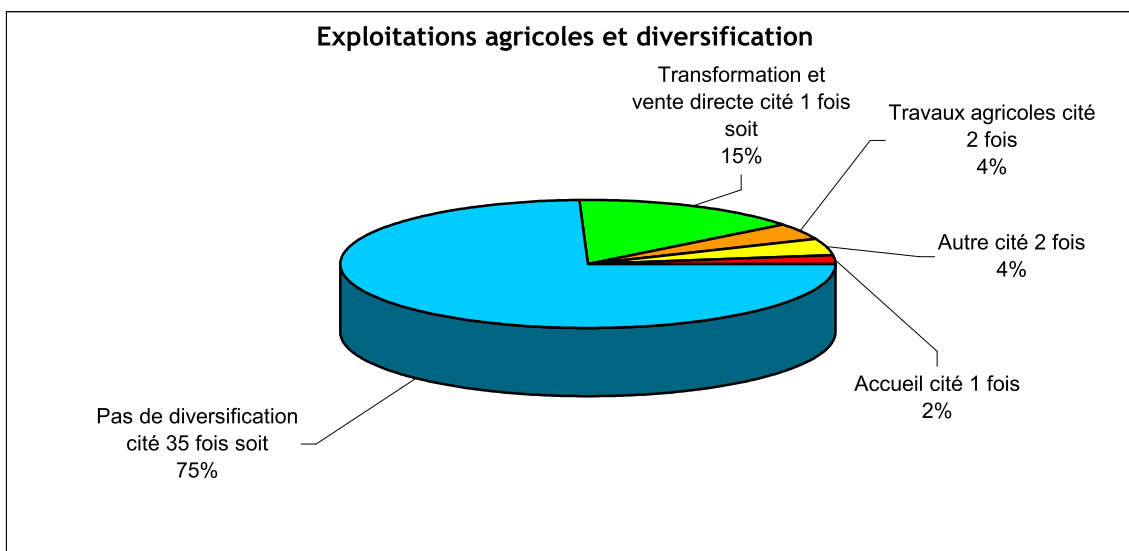
<sup>7</sup> Source : Institut National des Appellations d'Origine

<sup>8</sup> Source : Recensement agricole 2010

#### 4. La diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification sont celles qui sont « exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation » (article L 311-1 du Code rural).

La diversification de l'activité agricole sur le territoire communal est assez présente. 12 exploitations pratiquent celle-ci soit 25 %. Ce chiffre peut être comparé avec ceux du Pays de Rennes (13.2 % en circuits courts et 7.6 % en diversification) et avec ceux du département (9.5 % en circuits courts et 6.5 % en diversification).



En complément, se référer à la carte intitulée « diversification des exploitations » de l'atlas cartographique.

## **E. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT**

### **1. Le logement de fonction**

Par principe, l'espace agricole est inconstructible, hormis pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Il en ressort particulièrement que la construction d'habitations n'est en principe pas possible.

Toutefois, si l'exploitation agricole, au regard de la nature au regard de la nature de l'activité et de son importance nécessite une présence permanente, il peut être dérogé à cette règle. La création d'un logement dit de fonction d'une exploitation peut être autorisée.

Il est donc une exception au principe d'inconstructibilité d'habitations dans l'espace rural.

La plupart des règlements de POS ou de PLU permettent donc ces logements de fonction mais en essayant de les encadrer. Cet encadrement poursuit pour objectif la limitation du mitage de l'espace agricole par l'édification de logements qui peuvent perdre assez facilement, à l'occasion de la transmission d'une exploitation ou d'une cessation de celle-ci, leur vocation agricole.

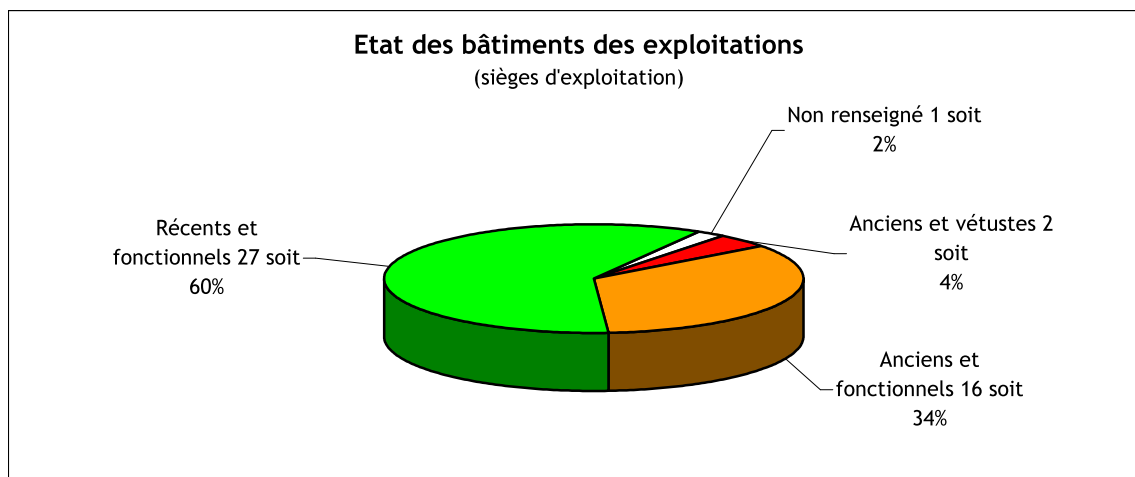
A Piré sur Seiche, 9 exploitations déclarent ne pas avoir de logement de fonction ou habiter à plus de 200 mètres de l'exploitation.

Le fait est notable car il est rare que les exploitations, notamment en matière d'élevage, fassent ce choix de fonctionnement. Toutefois, cette solution présente l'avantage de ne pas offrir de risque de mitage accru du territoire, surtout à l'heure où 7 exploitations déclarent rencontrer des contraintes du fait de leur voisinage.

## 2. L'état du bâti agricole - la mise aux normes des exploitations

### L'état du bâti agricole :

Les exploitations piréennes ont beaucoup investi dans leurs bâtiments agricoles puisque **quasiment toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels** et plus précisément, **60 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents et fonctionnels**.

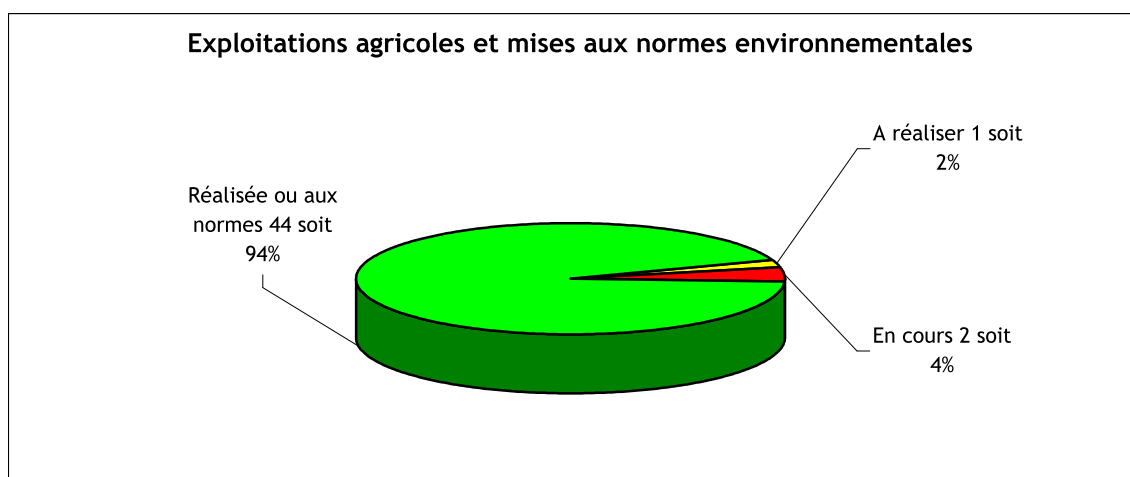


### La mise aux normes des exploitations :

Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau... autant de préoccupations qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles, de respecter certaines normes.

Les ouvrages de mise aux normes sont donc généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.

A Piré sur Seiche, les sites ou sièges d'exploitations sont dans leur quasi-intégralité aux normes ou en cours de mises aux normes.



Les agriculteurs de Piré sur Seiche ont donc mobilisé des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mise aux normes. Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

*En complément, se référer à la carte intitulée «état d'avancement des travaux de mise aux normes » de l'atlas cartographique.*

### 3. Le régime sanitaire des exploitations agricoles et règle de « réciprocité »

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Certaines activités agricoles, même sans élevage (stockage céréales) ressortent des ICPE.

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles comme l'épandage, éloignement vis à vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

➤ les élevages relevant du RSD se voient imposer une distance générale implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 m par rapport aux tiers (voir arrêté préfectoral du 18 mars 1985).

➤ les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance d'implantation générale minimum de 100 m à compter de tous leurs bâtiments et installations agricoles (certaines ICPE pouvant même être soumises, au cas par cas, à une distance d'éloignement supérieure).

Même s'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, les exploitations sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation.

C'est l'article L 111-3 du Code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ». Ce même article ouvre ensuite différents régimes dérogatoires.

Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Il a donc paru important de recenser le régime sanitaire des exploitations. Ainsi, **42 des 47 exploitations déclarent relever d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers.**



Il conviendra donc, en complément de la question des conflits de voisinage (voir infra), de s'interroger dans le cadre du PLU :

- de l'intérêt ne pas permettre ou de ne pas aggraver l'empiètement sur ces périmètres d'éloignement (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique).

Cette réflexion sera à mener sur du long terme : faut-il raisonner sur le régime applicable à l'exploitation ou sur le régime le plus contraignant qui pourrait lui être applicable ? Cette seconde solution offre l'avantage de ne pas bloquer ses possibilités d'évolution ou d'association avec une autre exploitation.

*En complément, se référer à la carte intitulée « régime sanitaire des exploitations » de l'atlas cartographique.*



#### 4. Les tiers proches des exploitations ou sites de production

Les exploitations agricoles peuvent générer - notamment du fait de la présence des cheptels - des gênes que les voisins peuvent contester au titre des « troubles anormaux de voisinage ».

Il est commun d'entendre dire que les voisins arrivés postérieurement à l'exploitation agricole, se sont implantés « en connaissance de cause » et qu'à ce titre, ils ne sont pas fondés - du moins moralement - à se plaindre de l'exploitation agricole voisine.

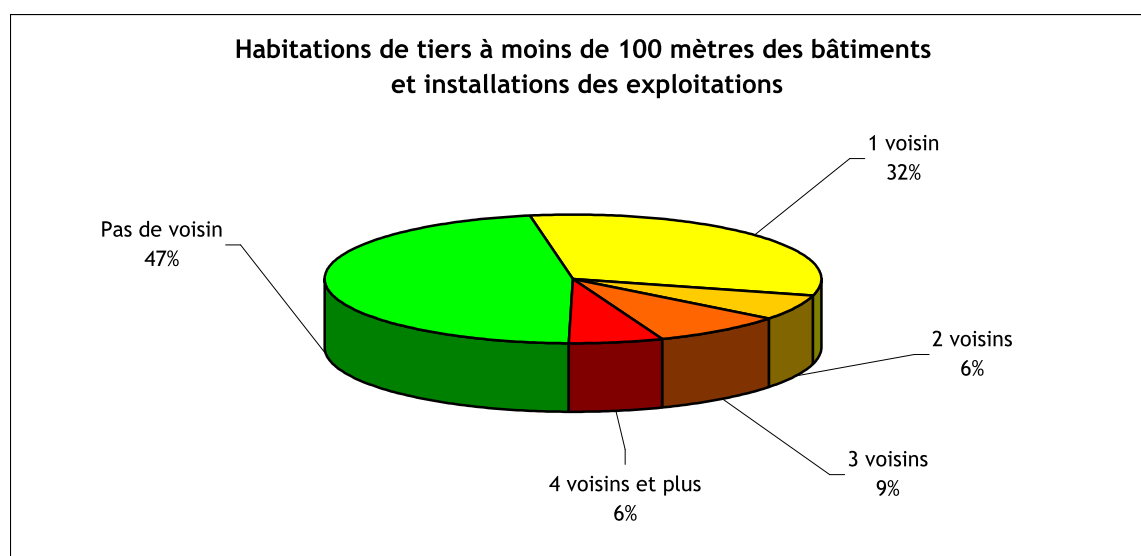
Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

En effet, l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation » dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité, que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur **et qu'elle n'a pas été modifiée**.

Cette protection est donc limitée : les tiers arrivés postérieurement à l'implantation de l'exploitation retrouvent la possibilité de se plaindre du trouble de voisinage dès que l'activité agricole se modifie (ex : accroissement de cheptel, travaux comme création d'une fosse...).

Si l'action en justice du voisinage de l'exploitation n'est pas conditionnée par une distance maximale d'éloignement (au-delà de laquelle par exemple, la plainte du voisin serait irrecevable), il n'en reste pas moins que c'est le plus souvent - surtout en élevage - le voisinage proche des bâtiments agricoles qui représente le plus fort potentiel de conflits.

Nous avons donc interrogé les exploitants sur le nombre de voisins situés à moins de 100 mètres de leurs bâtiments et installations agricoles. Cette photographie permet de se donner une idée de la sensibilité des exploitations par rapport à ce risque.



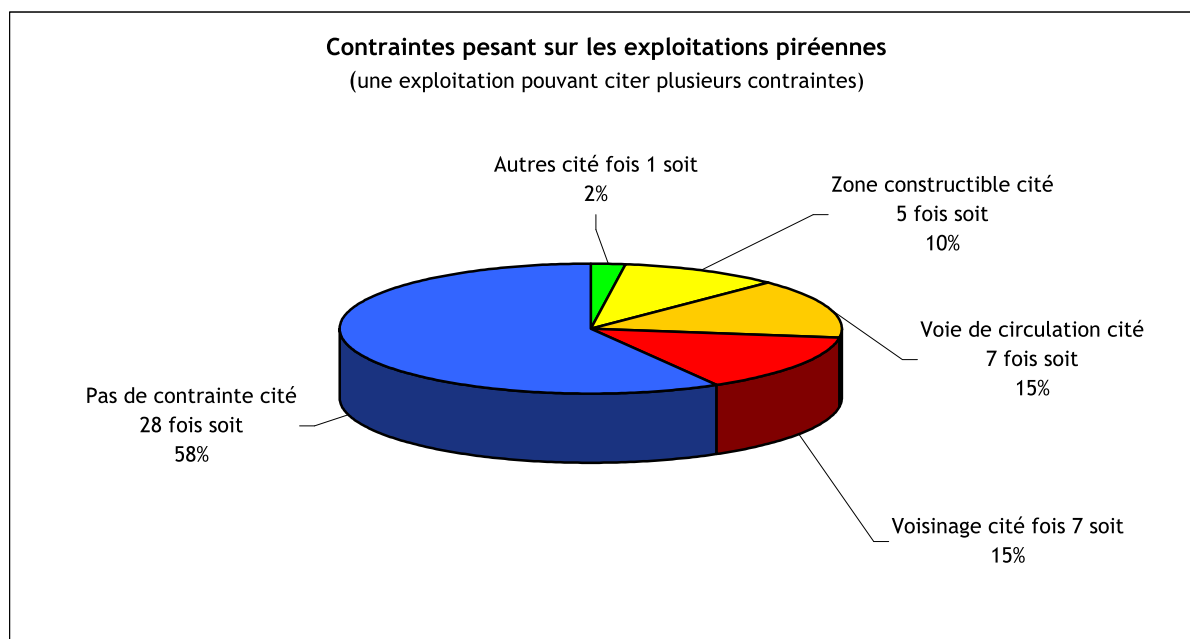
Le futur PLU pourra veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges d'exploitation... Cette réflexion est à mener en parallèle d'une étude sur les hameaux (typologie, sécurité, assainissement, réseaux et voirie...).

**NB :** sont également considérés comme tiers les anciens exploitants agricoles ayant cédé leur exploitation à l'actuel agriculteur, même dans un cadre familial, ainsi que les anciens associés.

*En complément, se référer aux cartes intitulées « régime sanitaire des exploitations » ou « contraintes rencontrées par les exploitations » de l'atlas cartographique.*

## 5. Les contraintes rencontrées

Le graphique ci-dessous expose la fréquence des réponses à la question suivante : « *rencontrez-vous des contraintes particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine ?* ».



28 exploitations sur 47 déclarent ne rencontrer aucune contrainte. Une exploitation déclare 2 contraintes différentes. Les contraintes les plus citées sont : celles liées au voisinage et aux voies de circulation (citées 7 fois chacune) et celles liées aux zones constructibles (citées 5 fois).

Il est à noter que 3 exploitations déclarent avoir déjà perdu des superficies comprises entre 0.2 ha et 7 ha pour un total de plus de 9.25 ha sur les 5 dernières années.

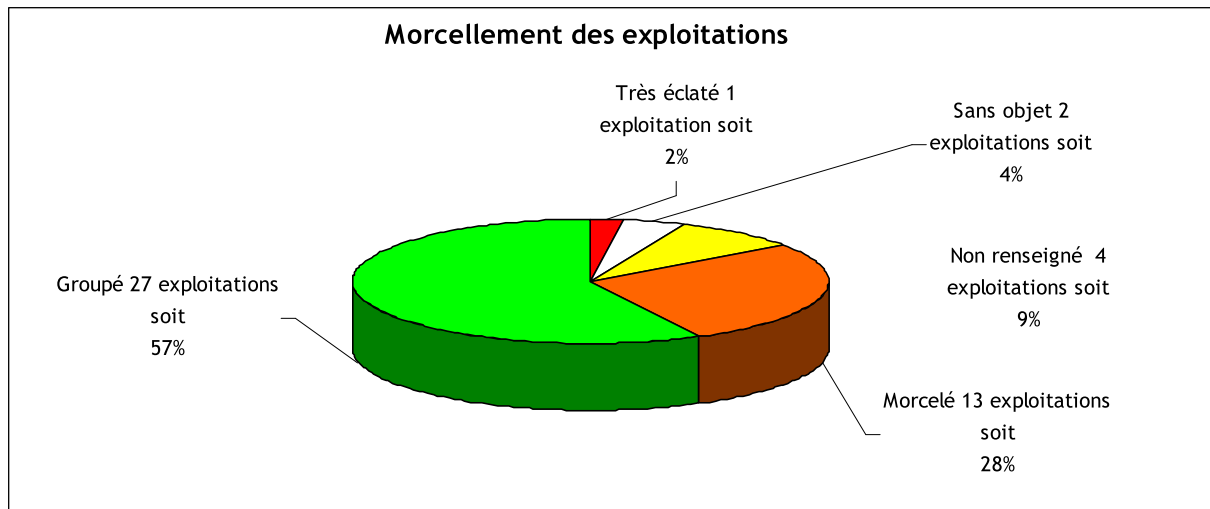
11 exploitations pensent risquer de perdre des terres à l'avenir pour au moins 77 ha, soit du fait des zones constructibles (sur le territoire communal et sur d'autres communes), soit du fait du futur contournement de la commune.

*En complément, se référer à la carte intitulée «contraintes rencontrées par les exploitations » de l'atlas cartographique.*

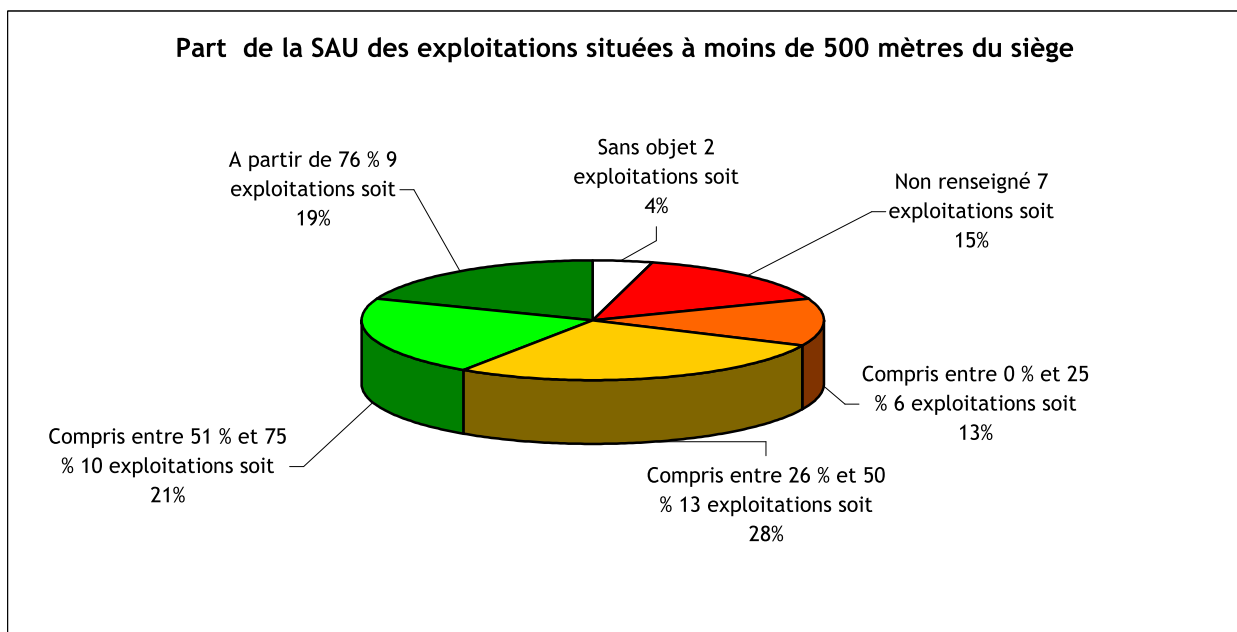
## 6. Le morcellement

Pour rationaliser le temps de travail et les coûts et le transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. L'analyse de la surface exploitée autour du siège (dans un périmètre de 500 mètres) montre que des disparités existent entre les exploitations.

Un peu moins d'un tiers des exploitations enquêtées déclare avoir un parcellaire morcelé ou très éclaté.



Cette question a été affinée grâce à la quote part de la superficie de l'exploitation située à moins de 500 mètres du siège.



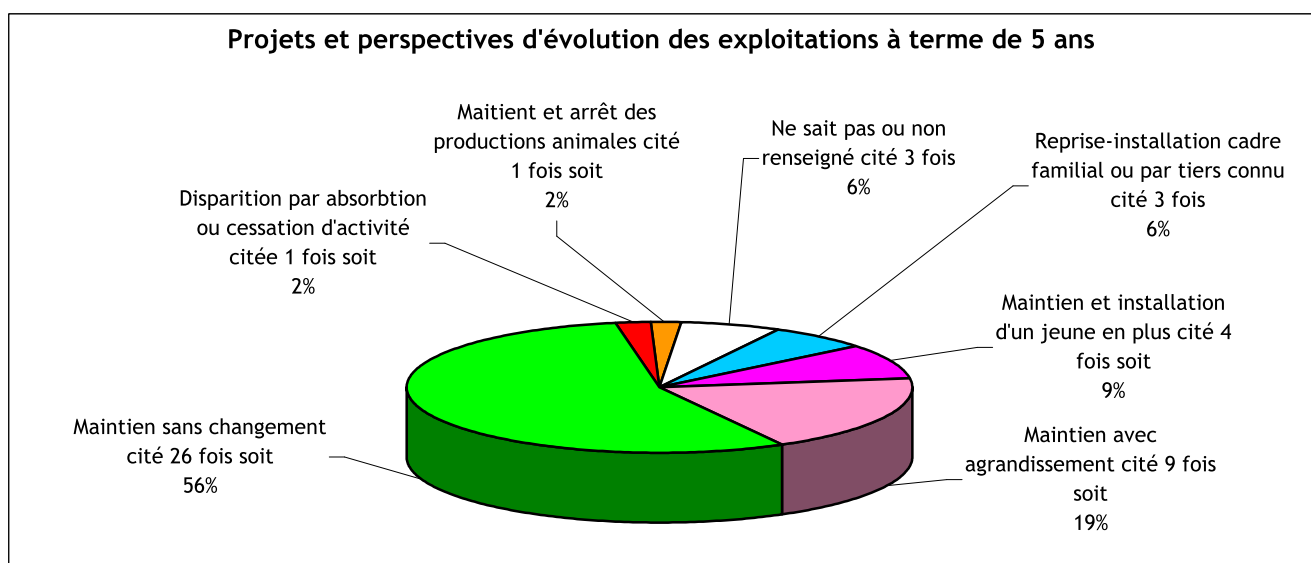
Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.

*En complément, se référer aux cartes intitulées « part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale » et « part de la surface exploitée autour du siège dans la surface totale » de l'atlas cartographique.*

## F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès des exploitants lors de l'enquête. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.



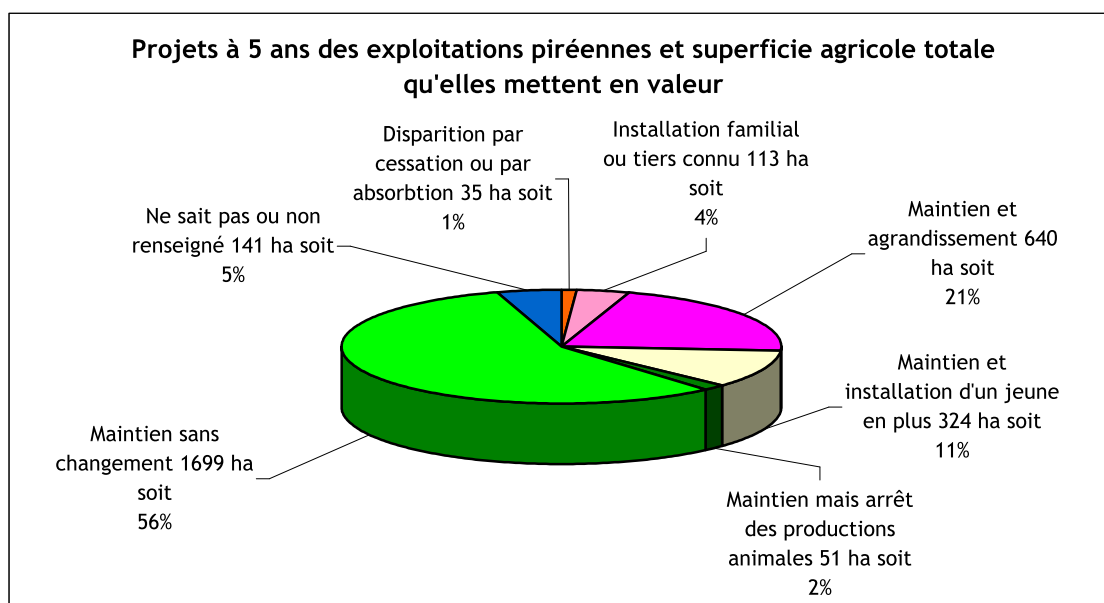
La majeure partie des exploitations déclare le maintien (ce maintien, cité au total 40 fois pouvant prendre plusieurs formes comme sans changement ou avec agrandissement...).

Une seule exploitation agricole mentionne la cessation d'activité ou l'absorption par une autre structure.

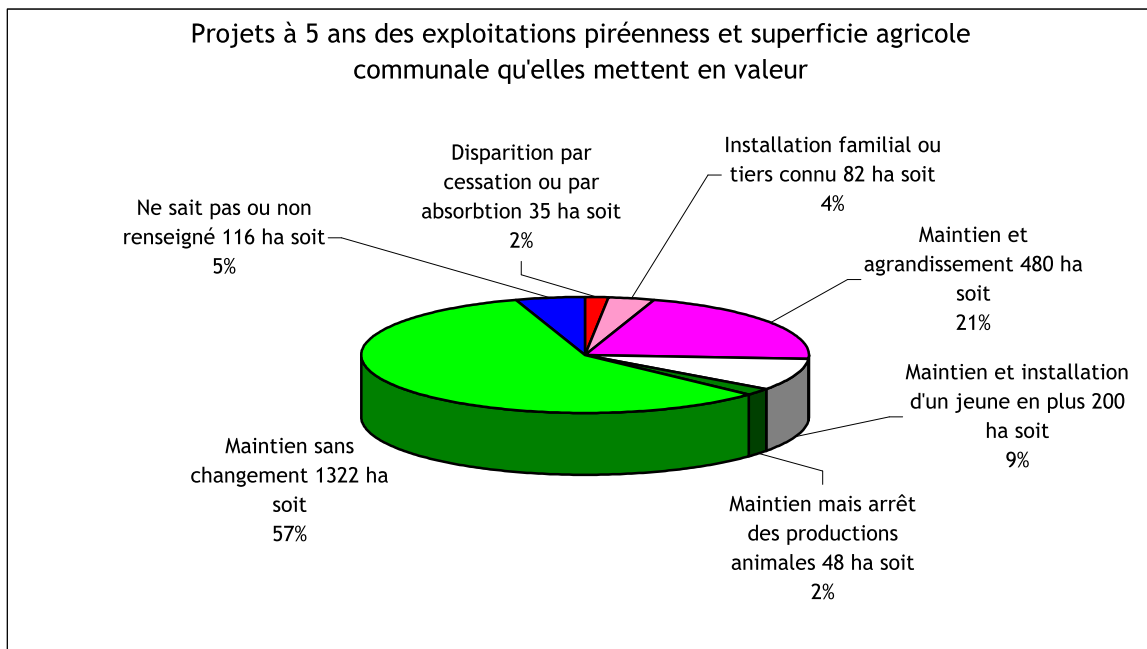
Autre fait notable : 7 exploitations déclarent un projet d'installation, pouvant prendre des formes variées (transmission ou installation avec les exploitants en place).

La stabilité des exploitations agricoles et du foncier, déjà présagé dans les autres réponses, est ici affirmée.

Enfin, le graphique suivant fait le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 45 exploitations mettant en valeur des superficies et les superficies agricoles liées à celles-ci.



Le même graphe a été travaillé en ne prenant en considération que les 2 284 ha mis en valeur sur le territoire communal :



En complément, se référer à la carte intitulée « projets et perspectives des exploitations » de l'atlas cartographique.

## G. SYNTHÈSE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE

L'activité agricole est très présente sur la commune : les 47 sièges d'exploitations recensés mettent en valeur 3 303 ha dont 2 284 ha sur le territoire communal, avec 77 exploitants, 1 conjointe collaboratrice et de nombreux salariés.

Elle se caractérise par une population agricole relativement jeune, déclarant majoritairement le maintien et donc pourrait se traduire par une relative stabilité sur les prochaines années, bien que les évolutions de l'agriculture soient difficiles à appréhender tant elles dépendent du contexte politique et économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.

Les exploitations présentent en moyenne des moyens de production très performants (superficie agricole au-dessus de la moyenne départementale, le plus souvent bien regroupée autour des sièges d'exploitation, avec des droits à produire conséquents, souvent confortés par un ou deux ateliers de productions secondaires), avec du bâtiment agricole fonctionnel, répondant aux normes en vigueur et le plus souvent récent.

La quasi-intégralité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- ⇒ des bâtiments importants, majoritairement récents et mis aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- ⇒ la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- ⇒ la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

Les exploitations sont confrontées à des contraintes comme le voisinage, les zones constructibles, le morcellement des terres...

Si la commune ne peut avoir de prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voir résorber certaines d'entre elles notamment par le biais du PLU. C'est le cas par exemple du voisinage à proximité des sièges d'exploitation ou des contraintes dues aux emprises foncières.

De plus, l'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune avec le maintien de l'activité agricole.

Le renouvellement des chefs d'exploitations opéré depuis les années 2000 devrait continuer assurant le maintien de l'activité agricole et de ses fonctions productives ou non. Cet enjeu est aujourd'hui important dans le cadre du développement et de l'aménagement des territoires, qu'ils soient ruraux, littoraux ou périurbains.

La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités, des perspectives d'accueil des populations et des enjeux environnementaux n'est pas une démarche aisée. Cette étude doit permettre de sensibiliser et d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour réaliser leur projet de développement durable et de planification.

## II. ETUDE AGRICOLE ET PLU

### A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE

Le Code de l'urbanisme a remplacé, notamment au travers la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme. L'approche de la partie rurale d'une commune n'est plus du tout la même et pose désormais un espace agricole quasi-exclusif de toute autre occupation de l'espace.

#### Constructions et installations admises en zone A :

L'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

**« les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.».**

L'article L 123-1 du Code de l'urbanisme dispose que

**« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » .**

#### Evolution du patrimoine bâti de caractère en zone A :

L'article L 123-3-1 précise que :

**« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».**

#### Evolution de l'habitat diffus en zone A :

L'article L 123-1-5 14° précise que :

**« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »**

Il convient également de rappeler que l'article L 111-3 du Code rural pose un principe de réciprocité d'éloignement entre les bâtiments agricoles soumis à distance d'éloignement vis à vis des tiers et les constructions.

#### Confidentialité et déclaration CNIL :

Le présent fichier étant autorisé par la Commission Nationale Informatique et Libertés, est soumis à la plus stricte confidentialité et ne saurait être utilisé à d'autres fins qu'à l'élaboration du PLU de la Commune de Piré sur Seiche qui s'engage, ainsi que le bureau d'études qu'elle aura retenu pour l'assister dans la révision de son POS en PLU à le détruire dès l'approbation du PLU.