



# TERRALTO

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES

## DIAGNOCTIC Plan local d'Urbanisme

### Commune de MONDEVERT

Décembre 2021



AGRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRES D'AGRICULTURE  
BRETAGNE

# TERRALTO

ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

# I. 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 et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le moment d'une 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 la révision de son document d'urbanisme, la présente étude agricole commandée par la commune de Mondevert est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

Ce diagnostic permettra d'alimenter le rapport de présentation du PLU qui doit expliquer les choix retenus en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des « besoins répertoriés en matière de [...] développement agricole » (article L 151-4 du Code de l'urbanisme).

L'objectif de cette étude est de définir l'activité agricole sur le territoire communal. 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, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain. Au-delà des indicateurs socio-économiques et structurels, cette étude 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 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.

## II. SOMMAIRE

<b>I. PREAMBULE</b> .....	<b>1</b>
<b>II. SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>III. ANALYSE THEMATIQUE</b> .....	<b>3</b>
<b>A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>4</b>
<b>B. LA DEMOGRAPHIE</b> .....	<b>5</b>
<b>C. LES SURFACES AGRICOLES</b> .....	<b>6</b>
1. LES EXPLOITATIONS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR .....	6
2. L'AGE DES EXPLOITANTS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR .....	7
<b>D. LES PRODUCTIONS AGRICOLES</b> .....	<b>8</b>
1. LES PRODUCTIONS AGRICOLES PRINCIPALES .....	8
2. PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES AGRICOLES MISES EN VALEUR PAR LES EXPLOITATIONS .....	9
3. LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES .....	10
4. LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	11
<b>E. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>12</b>
1. LE LOGEMENT DE FONCTION .....	12
2. L'ETAT DU BATI AGRICOLE - LA MISE AUX NORMES DES EXPLOITATIONS .....	13
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 .....	19
6. LE MORCELLEMENT .....	20
<b>F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>21</b>
<b>G. SYNTHESE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE AU TRAVERS DES REPONSES FOURNIES</b> .....	<b>23</b>
<b>H. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS</b> .....	<b>24</b>
<b>IV. ANNEXES</b> .....	<b>25</b>

## III. ANALYSE THEMATIQUE

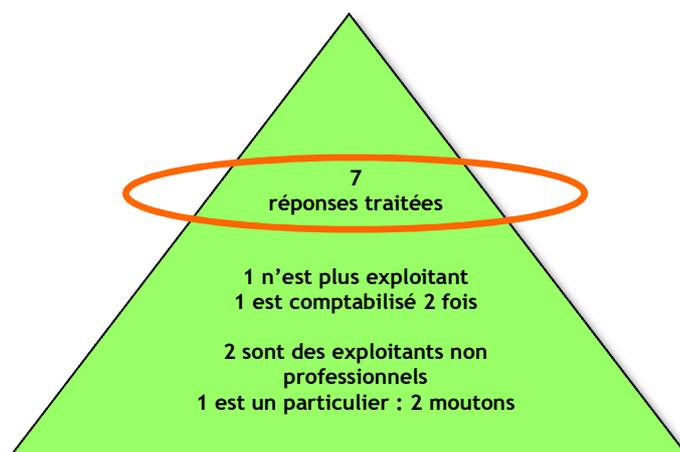
### METHODOLOGIE

Monsieur le Maire de Mondevert a invité les agriculteurs de 13 exploitations dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur son territoire à une réunion de présentation le 21 février 2021. Cette invitation était accompagnée d'un questionnaire sur l'exploitation agricole<sup>1</sup> qui leur était demandé de bien vouloir ramener complété le jour de la réunion, avec indication du caractère non obligatoire de celui-ci.

7 exploitations étaient représentées lors de cette réunion à l'occasion de laquelle ont été expliqués la finalité d'un PLU, les nouvelles règles de constructibilité en zone A et N, l'intérêt d'un diagnostic et les enjeux de la planification pour l'activité agricole.

Au terme de la présentation, les agriculteurs qui le souhaitaient ont remis leur questionnaire.

Les agriculteurs absents ont été recontactés par téléphone.



Les 7 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses qui vont suivre réunissent 12 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. Le salariat est aussi présent puisque 7 exploitations salarient du personnel à hauteur d'au moins 11 équivalents temps plein.

### AVERTISSEMENT SUR L'EXACTITUDE DES DONNEES

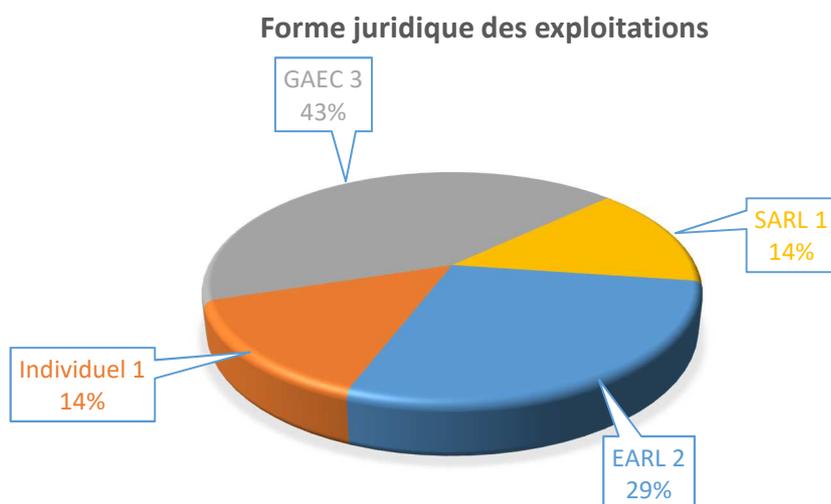
Les informations ont été fournies par les agriculteurs, sous leur responsabilité. Leur exactitude tout en n'étant pas avérée, est néanmoins probante et permettra une approche relativement précise des activités agricoles sur le territoire.

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

*En complément, se référer à la carte intitulée « localisation des sièges d'exploitation et sites de productions » et la carte « parcellaire agricole PAC 2019 ».*

<sup>1</sup> Voir en annexe

## A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



**Les exploitations sociétaires sont la forme d'organisation juridique dominante.**

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire offre de nombreux atouts juridiques, fiscaux, administratifs notamment en ce qui concerne la séparation du patrimoine familial et du capital d'exploitation. Comme les exploitations individuelles, les sociétés sont à dominante familiale mais elles regroupent souvent des moyens de production plus importants et permettent, surtout dans le cadre des GAEC, la mise en commun du travail et des matériels.

**Mais cette réflexion doit être tempérée par le fait que, même dans un format sociétaire, les exploitations peuvent être mises en valeur par un seul exploitant. C'est le cas pour 2 exploitations à Mondevert.**

Les sociétés favorisent également des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. En 2020, les installations se font majoritairement sous forme sociétaire en Ille et Vilaine (75%) et plus largement en Bretagne (72 %)<sup>2</sup>.

Le phénomène de l'installation en société a tendance à se renforcer au fil du temps, et traduit une forme de rapprochement entre le monde agricole et celui de l'entreprise.

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.

Néanmoins, cette question s'inscrit dans le contexte de la diminution importante du nombre d'exploitations agricoles. La Bretagne a ainsi perdu le quart de ses exploitations depuis 2010 (26 300 exploitations en 2020 pour 55 200 actifs permanents). Les causes sont nombreuses : pénibilité du métier, contexte économique, environnemental, social et sociétal peu sécurisant, décalage entre exploitations proposées à la reprise et projet des repreneurs...

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 formes juridiques ».*

<sup>2</sup> Source : chiffres clefs Installation - Transmission 2020 sur <http://www.chambres-agriculture-bretagne.fr/synagri/chiffres-cles-de-la-transmission-en-agriculture>

## B. LA DEMOGRAPHIE

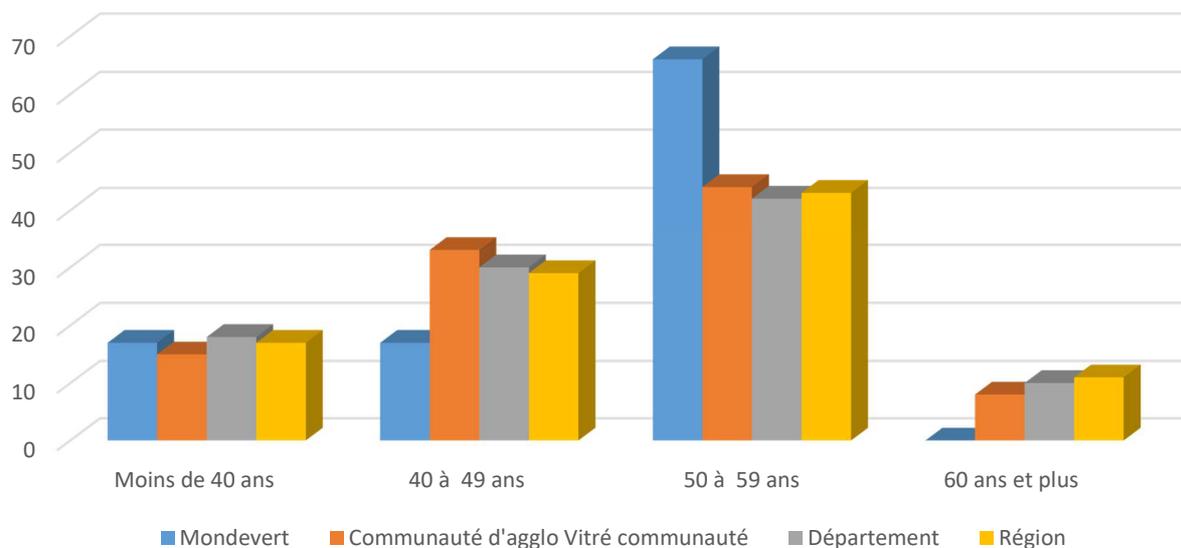
L'analyse porte sur 12 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. L'âge moyen est de 49.9 ans.

Les 5 agriculteurs les plus jeunes ont une moyenne d'âge de 40 ans tandis que les 5 plus âgés ont une moyenne d'âge de 57 ans. Il est à noter qu'aucun exploitant a plus de 60 ans.

Ces chiffres ont été comparés avec ceux de la population agricole de la Communauté d'agglomération Vitré communauté, du département d'Ille et Vilaine et de la région Bretagne.<sup>3</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).

Répartition des exploitants par tranche d'âge en pourcentage



Compte tenu de ce profil démographique, les changements pouvant s'opérer à moyen terme en ce qui concerne la cessation et la transmission des exploitations dont le chef est assez proche de l'âge de la retraite seront à examiner.

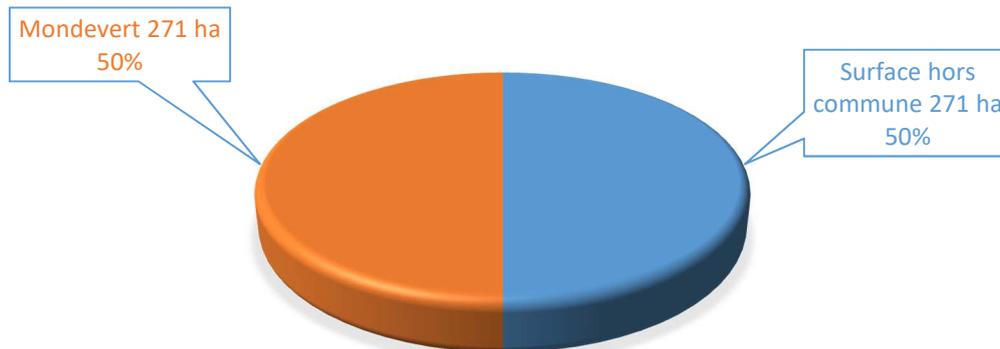
En complément, se référer à la carte intitulée « répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation » et à la fiche F portant sur le devenir des exploitations agricoles.

<sup>3</sup> Source : MSA 2017, comparaisons à relativiser car source Mondevert : 2021

## C. LES SURFACES AGRICOLES

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

Localisation des 542 ha mis en valeur par les exploitations  
Pour 1/2 à Mondevert et pour 1/2 en dehors du territoire communal



La superficie totale de Mondevert est d'environ 502 ha.

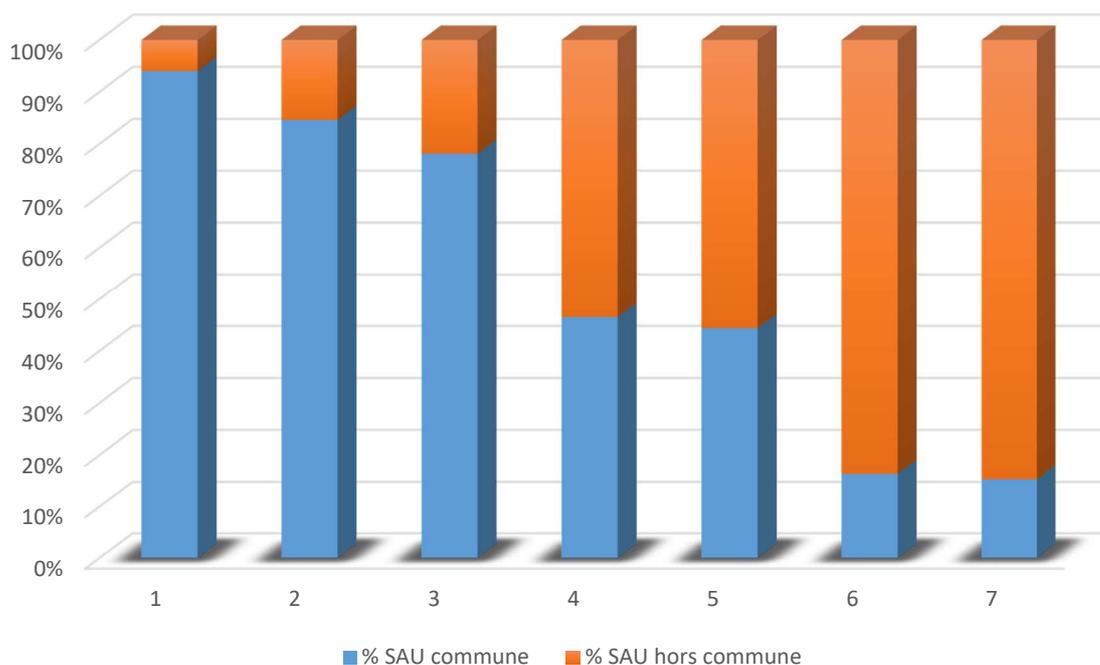
Sur la base des réponses fournies par les exploitants :

- la superficie totale mise en valeur par les 7 exploitations ayant répondu est de 542 ha, dont 271 ha sur le territoire communal ;
- la SAU moyenne d'une exploitation est de 77.5 ha. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle de la région (62 ha)<sup>4</sup>.

En complément : 345.5 ha de la superficie totale de Mondevert ont fait l'objet d'une déclaration au titre de la Politique agricole commune en 2019 par 16 déclarants différents, soit 63.5% de la superficie de celle-ci (peu importe par ailleurs la localisation du siège de l'exploitation).

En complément, se référer à la carte intitulée « Répartition par tranches de surface des exploitations » et « Parcelle PAC ».

### SAU communale dans chaque exploitation



<sup>4</sup> Source : Agreste Draaf Bretagne - 1ers résultats RGA 2020

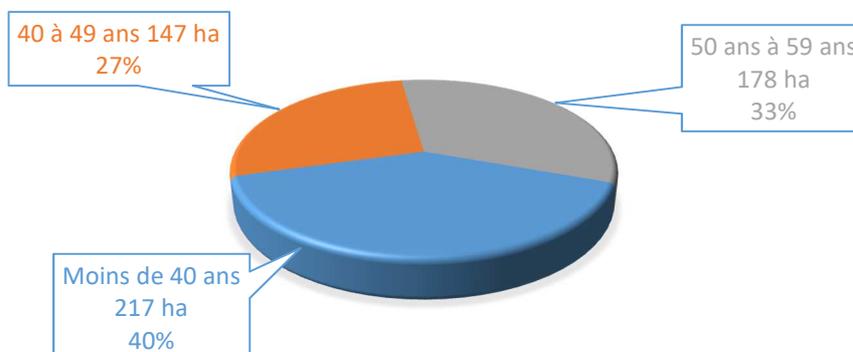
## 2. L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur

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. La SAU moyenne par exploitant est de 45.2 ha.

répartition des 542 ha exploités par les 7 exploitations par tranche d'âge :

### Répartition des SAU (communes et hors communes) mises en valeur par les exploitants en fonction des tranches d'âge

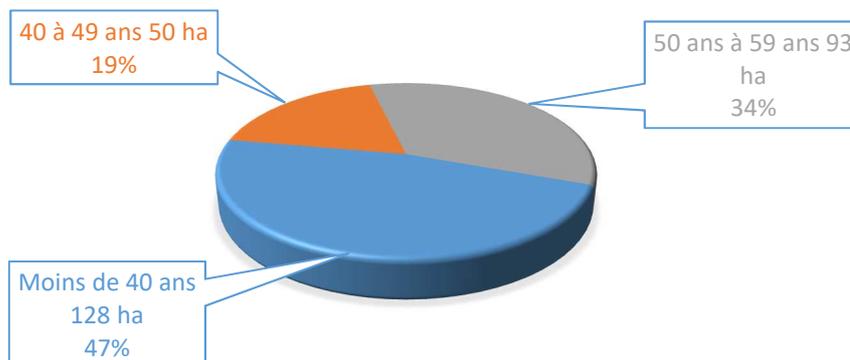
Age du plus jeune des associés retenu pour les structures sociétaires



Répartition des 271 ha exploités à Mondevert par les 7 exploitations par tranche d'âge :

### Répartition des SAU mises en valeur sur la commune par les exploitants en fonction des tranches d'âges

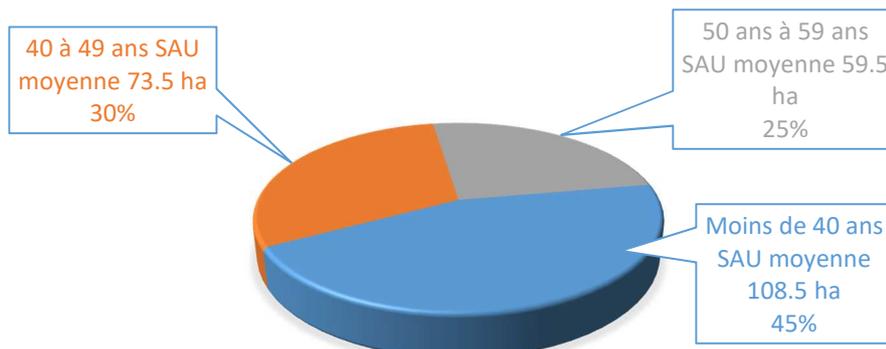
Age du plus jeune des associés retenu pour les structures sociétaires



répartition moyenne des SAU des 7 exploitations selon les tranches d'âge :

### Répartition des SAU moyennes des exploitations (communes et hors communes) mises en valeur par les exploitants en fonction des tranches d'âge

Age du plus jeune des associés retenu pour les structures sociétaires



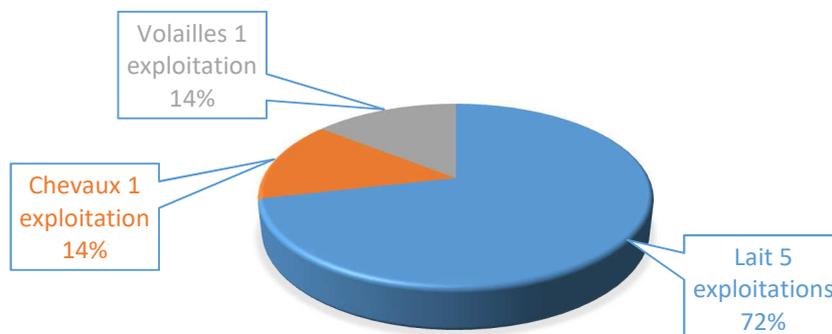
Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations (voir partie F).

## D. LES PRODUCTIONS AGRICOLES

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier arrive majoritairement en tête.

### 1. Les productions agricoles principales

#### Répartition des ateliers de production principale



A l'instar de la majeure partie du département (35 % des exploitations) et de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté (40 % des exploitations), les exploitations agricoles de Mondevert sont prioritairement orientées vers la production laitière.

Il est à noter que 5 exploitations ont un atelier de production complémentaire.

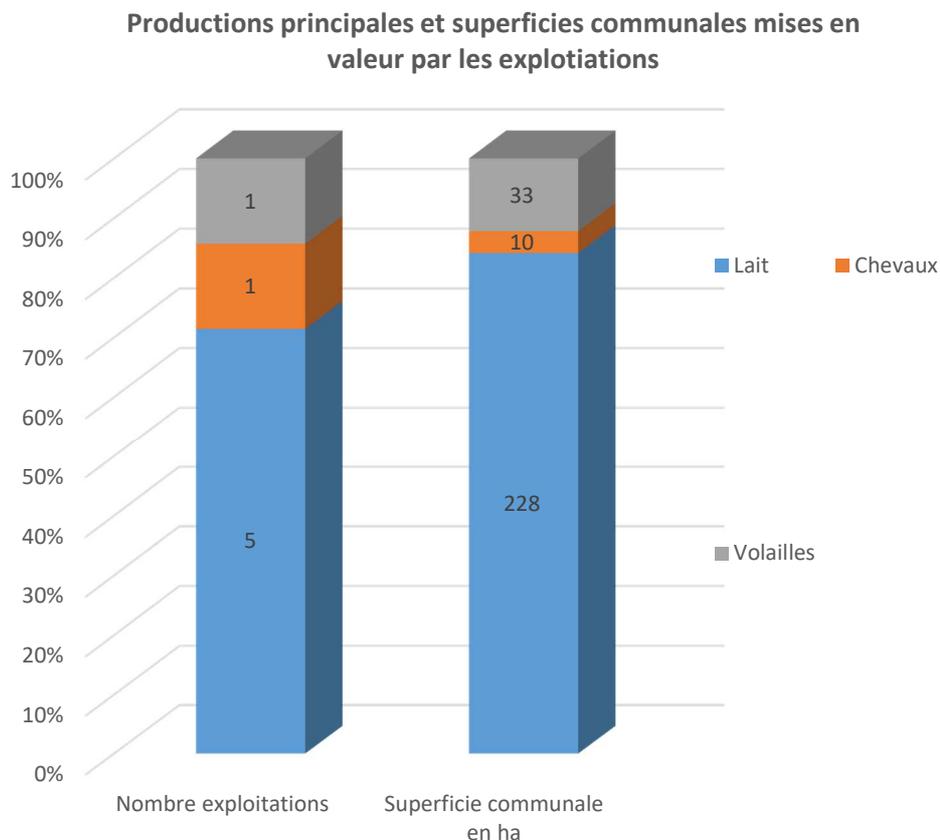
#### Répartition des ateliers de production secondaire

(une exploitation pouvant avoir plusieurs activités secondaires)



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

Le graphique ci-dessous croise le nombre d'exploitations selon la production principale et les surfaces communales afférentes à chaque type de production pour les 7 exploitations.



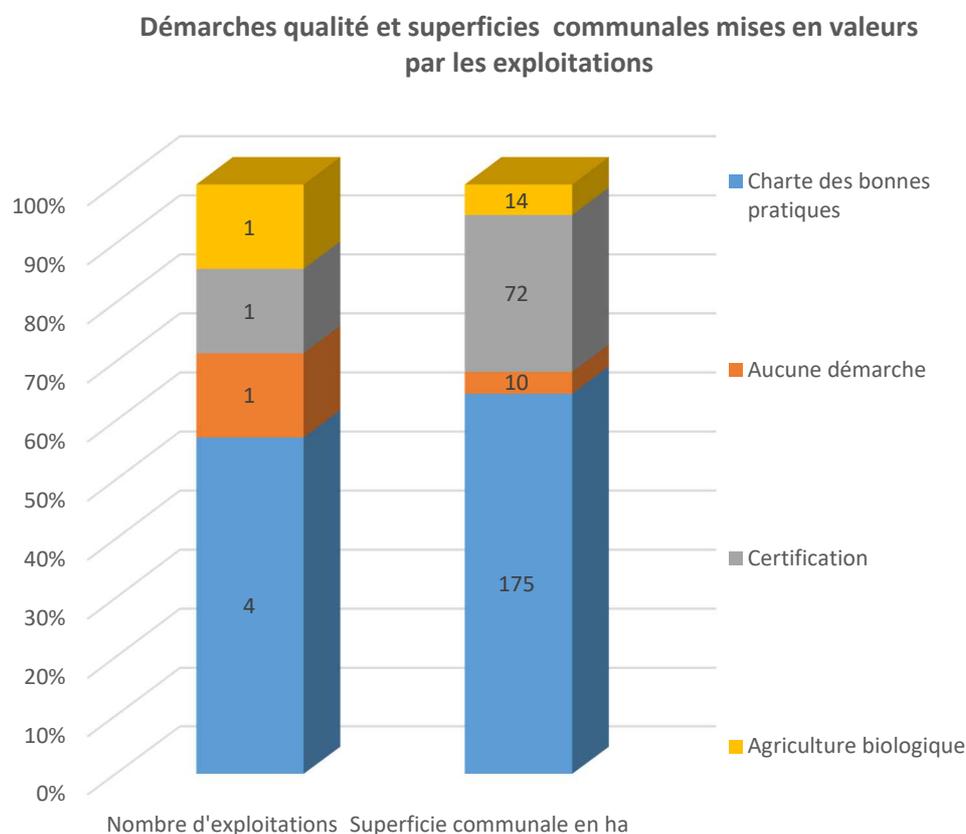
L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante sur la commune. En cas d'extensions de l'urbanisation, qui se traduira par une consommation d'espaces agricoles, il conviendra de prendre en compte cette caractéristique, notamment du point 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

6 des 7 exploitations agricoles ayant répondu à l'enquête sont engagées dans des démarches qualité dont très majoritairement la charte des bonnes pratiques d'élevage.

1 exploitation a pour projet de passer en Agriculture Biologique.

Pour comparer, la communauté d'agglomération Vitré communauté compte 92 exploitations engagées en Agriculture biologique (soit 9 % des exploitations)<sup>5</sup>.



La commune de Mondevert est couverte par les signes de qualité suivants :

- Bœuf du Maine (Indication Géographique Protégée);
- Cidre de Bretagne ou Cidre breton (Indication Géographique Protégée);
- Farine de Blé Noir - Gwinizh du Breizh (Indication Géographique Protégée);
- Volailles de Bretagne (Indication Géographique Protégée);
- Volailles de Janzé (Indication Géographique Protégée);
- Whisky breton ou Whisky de Bretagne (Appellation d'Origine Contrôlée) ;
- Les Prés-salés du Mont Saint Michel sont également cités (zone d'abattage et de transformation)<sup>6</sup>.

Les Volailles de Janzé bénéficient tout à la fois du Label Rouge (une organisation en filière, la certification d'un cahier des charges, la preuve de qualité supérieure et le contrôle par un organisme indépendant) et d'une Indication géographique protégée (production en Ille et Vilaine ou dans les cantons limitrophes).

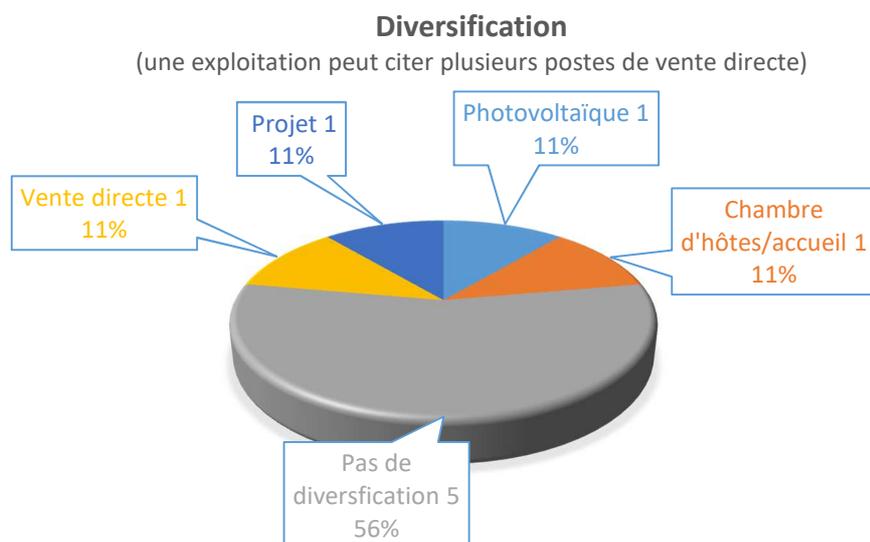
*En complément, se référer à la carte intitulée «productions principales et démarches qualités des exploitants ».*

<sup>5</sup> Source : données FRAB

<sup>6</sup> Source : INAO

#### 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 est proportionnellement assez développée. Une exploitation souhaite développer un projet nouveau.

Ces chiffres peuvent être comparés avec ceux de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté<sup>7</sup> (118 exploitations soit 25 % des exploitations du territoire commercialisent en circuit court) et de l'Ille et Vilaine (683 exploitations soit 11 % des exploitations du département qui commercialisent en circuit court).

Il conviendra de s'interroger dans le cadre du PLU sur l'intérêt d'encadrer et d'accompagner la diversification sur l'exploitation (hébergement à la ferme, laboratoire de transformation, local de vente directe...) dans les choix retenus, le PADD et les règlements graphique et littéral.

*En complément, se référer à la carte intitulée « productions principales et démarches qualités des exploitants ».*

<sup>7</sup> Source : Chambres d'agriculture de Bretagne

## 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 nécessite une présence permanente, au regard de la nature de l'activité et de son importance, 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 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.

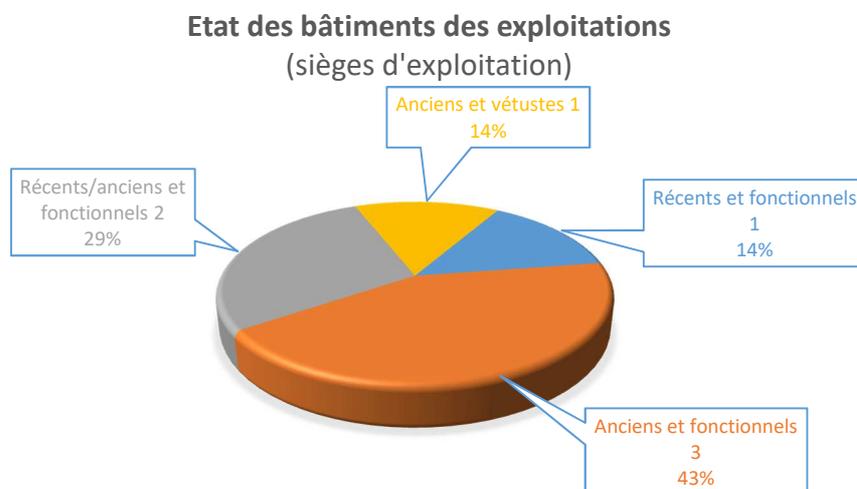
A Mondevert, toutes les exploitations ont au moins 1 de leurs exploitants qui réside à moins de 200 mètres des bâtiments.

Ce point est à lier avec la présence de tiers auprès des exploitations ainsi que des contraintes pesant sur celles-ci. En effet, un exploitant qui cesse son activité et qui conserve la jouissance du logement de fonction devient à son tour un tiers par rapport à l'exploitation.

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

### L'état du bâti agricole :

Les exploitations ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque la plupart déclarent avoir des bâtiments fonctionnels. Plus particulièrement, un total de 7 exploitations déclare des bâtiments récents. Ce fait est à croiser avec la structuration de la population agricole par âge.



### 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.

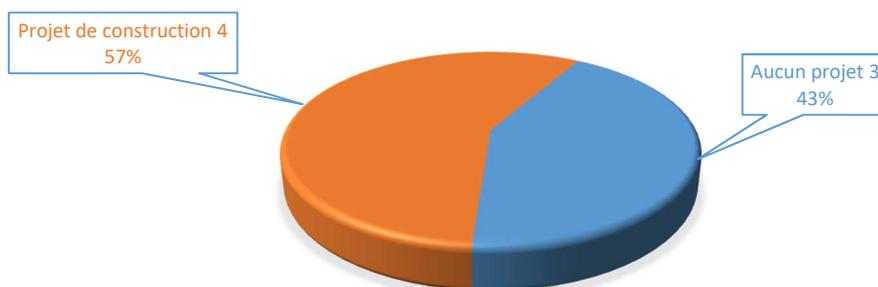
Les ouvrages de mise aux normes sont donc généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci.

A Mondevert, les exploitations agricoles sont aux normes ou en cours d'adaptation suite à des évolutions (ex : par rapport à la taille du cheptel).



Enfin, les exploitants ont été interrogés sur les projets de construction qu'ils pouvaient avoir :

### Exploitations et projets de construction



Les agriculteurs de Mondevert ont donc mobilisé et continuent de mobiliser 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 aux cartes intitulées « Localisation des sièges et des sites d'exploitations » et « Projets et perspectives d'évolution ».*

### 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 exploitations relevant du RSD se voient imposer une distance générale d'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 exploitations relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance générale minimale d'implantation générale de 100 m à compter de de la plupart des bâtiments et installations agricoles (certaines ICPE pouvant même être soumises, au cas par cas, à une distance d'éloignement supérieure).

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.

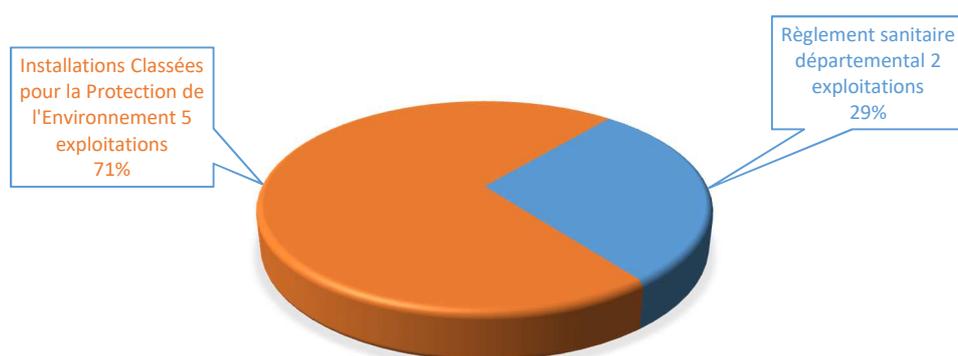
Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation : il s'agit de l'article L 111-3 du Code rural.

Cet article pose le principe général suivant « 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 ».

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.

Le PLU pouvant renforcer la protection des exploitations, il a donc paru important de recenser le régime sanitaire de celles-ci.

#### Régime sanitaire des exploitations agricoles



Toutes les exploitations doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des tiers, situation à laquelle il faut ajouter les exploitations basées en dehors du territoire communal mais y mettant en valeur des bâtiments et installations (voir localisation sur l'atlas parcellaire).

Ces régimes d'éloignement s'étendent assez souvent aux sites de production (en fonction de la nature de l'activité et du régime de l'exploitation).

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 suivante intitulée « régime sanitaire des exploitations ».*

#### 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.

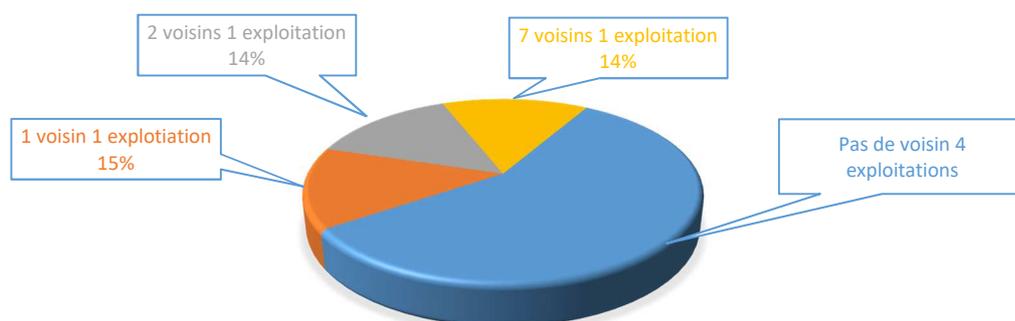
En effet, l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation dès lors que le voisin est arrivé postérieurement 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.

##### Tiers à moins de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles (sièges d'exploitation)



Ces réponses sont à lier avec celles fournies par les exploitations agricoles sur les contraintes rencontrées, où les problèmes dus au voisinage ne sont cités qu'une fois (voir page suivante).

Le futur PLU pourrait 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 être 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...) et avec une règle explicite sur les logements de fonction.

Deux éléments importants sont à noter :

- La présence d'un site d'exploitation accueillant du stockage de paille, foin, aliments et silos en plein centre du bourg (17 rue de la Forêt) et rattaché à une exploitation agricole relevant des ICPE et ayant son siège à Mondevert.
  - Une autre exploitation relevant également des ICPE a son siège à proximité immédiate de l'aire urbanisée (La Croix Gasnier).
- ⇒ Il conviendra, en concertation avec les exploitants agricoles, d'évaluer les impacts réciproques de cette mixité, de déterminer les projets des exploitants pour retenir un règlement littéral et cartographique le plus protecteur possible.

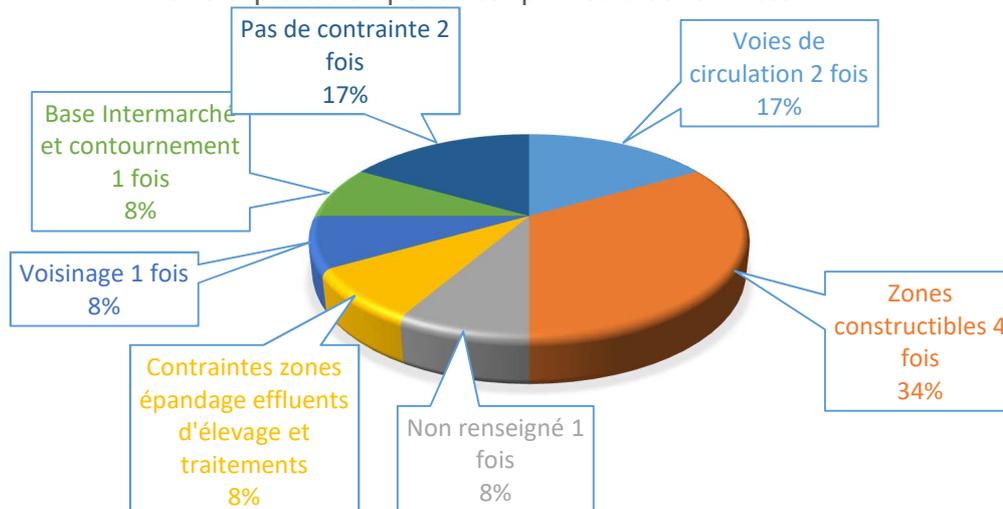
**NB** : sont également considérés comme tiers les anciens exploitants agricoles ayant cédé leur exploitation à l'actuel agriculteur, même dans un cadre familial, ainsi que les anciens associés.

*En complément, se référer à la carte intitulée « contraintes rencontrées par les exploitants » ainsi que celle intitulée « régime sanitaire des exploitations ».*

## 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 ?* ».

### Contraintes rencontrées par les exploitations Une exploitation peut citer plusieurs contraintes



4 exploitations sur 7 déclarent des contraintes, certaines en déclarant jusqu'à 3.

#### Et du côté du foncier ?

- 2 exploitations déclarent avoir perdu du foncier pour des constructions (superficie non précisée), la réalisation d'un demi-échangeur et la ZA de la Huperie (superficie totale : 4 ha),
- 1 exploitation déclare risquer de perdre des terres pour l'agrandissement du bourg et de la station-service, l'atelier technique (superficie non précisée)

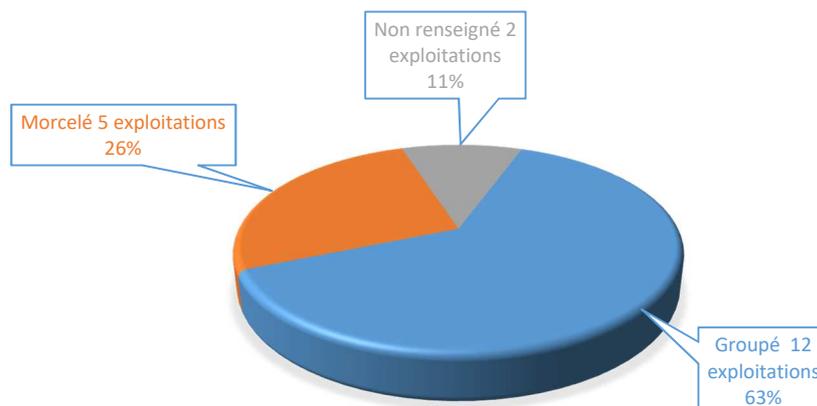
Les exploitations semblent évoluer dans un environnement rural soumis à quelques contraintes dont certaines sont en lien directe avec les choix d'aménagement qui pourront être opérés.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée « *contraintes rencontrées par les exploitations* » et les remarques des exploitants (fin de dossier).

## 6. Le morcellement

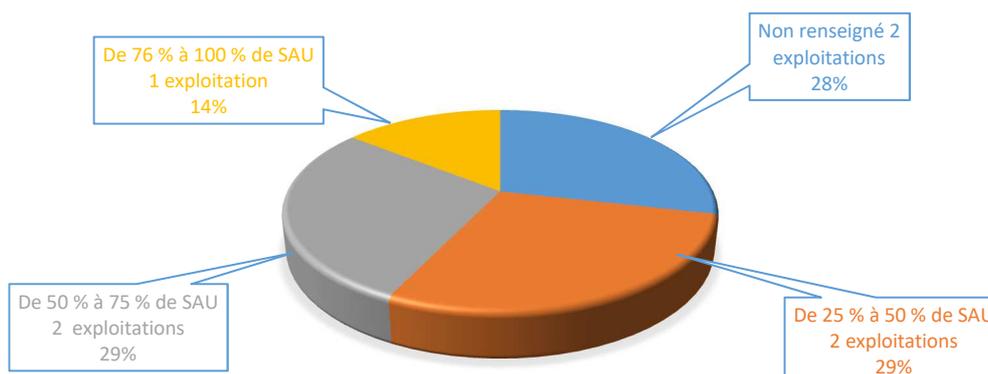
Pour rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. Les exploitants ont été invités à classer la configuration de leur parcellaire selon plusieurs catégories.

### Morcellement des exploitations



La question du morcellement a été affinée grâce à la quote-part de la superficie de l'exploitation située à moins de 500 mètres du siège. L'analyse montre les disparités entre les exploitations.

### Part de la surface agricole utile des exploitations située à moins de 500 mètres du siège



Plus de la moitié des exploitations déclare bénéficier d'un parcellaire groupé et autant déclarent avoir plus de  $\frac{3}{4}$  de leur superficie à moins de 500 mètres des bâtiments.

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 à la carte intitulée « Répartitions par tranches de surface des exploitations »*

## 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.

Le maintien est cité pour 4 exploitations.

L'installation est citée par 3 exploitations mais 2 d'entre elles n'ont pas encore identifié de repreneur.

En revanche, 1 exploitation déclare ne pas savoir comment elle voit les 5 prochaines années.

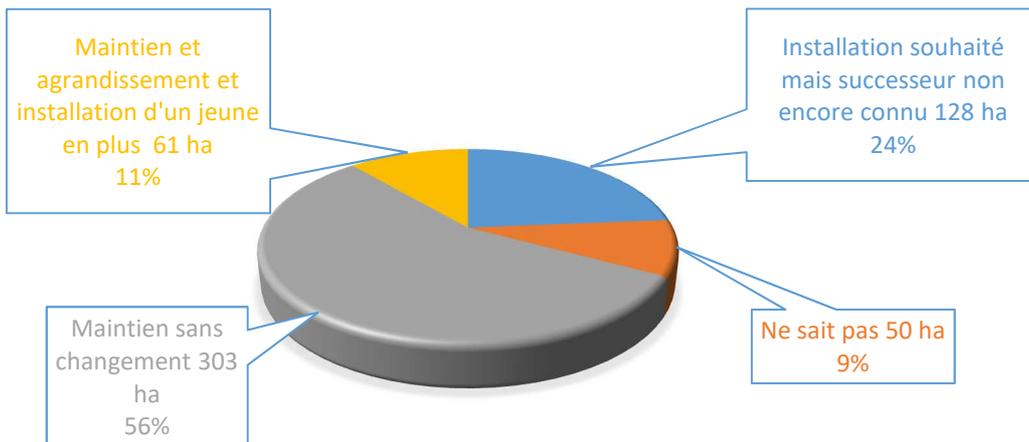
Hormis des situations très individuelles, ce type de réponse, dont la proportion varie en fonction des communes, est étroitement lié au contexte de l'économie agricole, à la pénibilité du travail et à l'image de l'agriculture (qui se traduisent par une faible attractivité), mais aussi à une évolution du rapport au métier d'agriculteur, qui n'est plus considéré comme « à vie ».

Ce constat est à coupler avec celui de la difficulté d'assurer en agriculture le renouvellement des générations



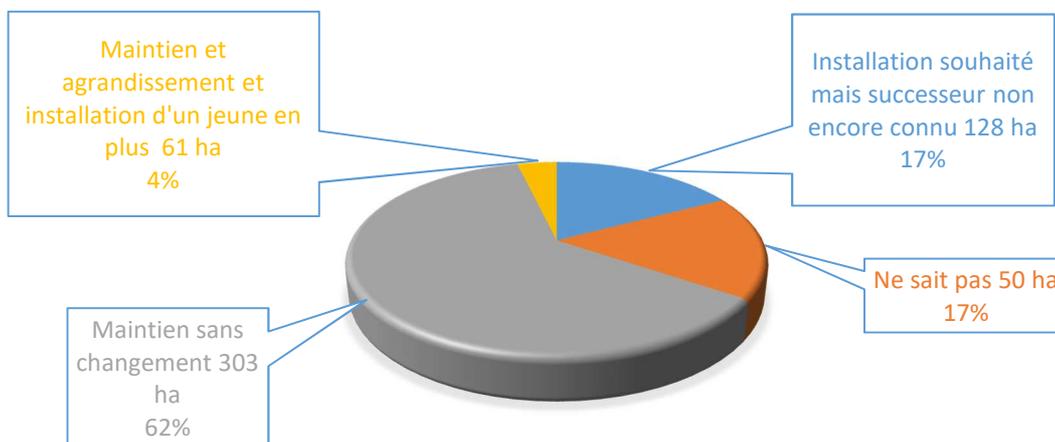
Les graphiques qui suivent font le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 7 exploitations et les 542 ha qu'elles mettent en valeur.

### Projets à 5 ans et superficies agricoles totales



Le même graphe, travaillé en ne considérant que les 271 ha mis en valeur sur le territoire communal, aboutit quasiment aux mêmes proportions.

### Projets à 5 ans et superficies agricoles communales



Un des objectifs du PLU doit être d'offrir des règles de planification et d'urbanisme permettant de sécuriser les exploitations en place et leur offrir des perspectives de développement.

*En complément, se référer à la carte suivante intitulée « projets et perspectives des exploitations ».*

## G. SYNTHÈSE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE AU TRAVERS DES RÉPONSES FOURNIES

La superficie de Mondevert est de 502 ha. 1 167 ha font l'objet d'une déclaration PAC en 2018.

La commune compte au moins 8 sites d'exploitation en activité.

Le diagnostic agricole sur les 7 exploitations met en exergue les éléments suivants :

- elles totalisent 12 chefs d'exploitations et au moins 8 emplois salariés en équivalent temps plein,
- leur taille moyenne est de 64.8 ha, soit environ 54.93 ha par exploitant,

**Mondevert est sans conteste une petite commune à identité agricole et rurale, dans un bassin économique où l'agriculture est particulièrement présente.**

Au regard des réponses fournies :

- l'âge moyen d'un exploitant est de 59.9 ans,
- les exploitations sont toutes spécialisées en élevage,
- 6 exploitations déclarant le maintien dont 3 mentionnent un projet ou du moins la volonté de transmettre à un jeune, dans des circonstances où le renouvellement des générations n'est assuré que pour 1/3 des exploitations,

l'agriculture est visiblement un acteur économique important pour la commune avec quelques incertitudes sur le renouvellement.

Avec des bâtiments d'exploitation :

- fonctionnels pour la très grande majorité des exploitations,
- aux normes environnementales ou en cours de mise aux normes,
- bénéficiant pour la ½ d'entre eux d'un parcellaire groupé,
- relativement préservées du voisinage,

**les exploitations bénéficient assez globalement d'atouts pérennes, liés au patrimoine foncier, bâti et non bâti. Toutefois, la plupart d'entre elles évoquent des contraintes liées à l'aménagement du territoire telles que les voies de circulations, les zones constructibles ou de façon plus générale l'occupation non agricole de l'espace rural.**

**Une attention toute particulière devra être portée sur les situations suivantes :**

- exploitation ayant son siège à proximité immédiate de l'aire urbanisée (la Croix Gasnier),
- exploitation ayant un site de production au 17 rue de la Forêt.

(se référer à la page 17 de la présente étude.

En ce qui concerne l'activité agricole, le PLU aura de nombreuses questions à traiter telles que :

- Comment préserver l'activité agricole sur le territoire communal ? (choix retenus et justification des choix, PADD, règlements).
- Comment favoriser le développement et la transmissibilité des exploitations agricoles ? (règlements).
- quelles règles de gestion du voisinage (changements de destination/constructions nouvelles ? extensions ?)
- quelles préservations du foncier agricole ? (zone A, zone N, zones U et AU)
- quelles règles d'encadrement de la diversification ? Du logement de fonction ?

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.

## H. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS

Le diagnostic agricole a été l'occasion de demander aux agriculteurs quelles remarques ils souhaitaient porter auprès des élus de la commune en ce qui concerne l'aménagement de la commune.

### Activité de l'exploitation :

- Souhait de passer en agriculture biologique
- Projet de construction bâtiment couvert photovoltaïque
- Projet de construction de stabulation et fosse à plus de 100 mètres des tiers
- Projet de construction fosse à lisier et bâtiments stockage

### Perte de foncier, contraintes foncières :

- A déjà perdu 4 ha au total pour 1/2 échangeur et ZA la Huperie
- A déjà perdu du foncier pour des constructions
- Risque de perdre des superficies liées à agrandissement du bourg, station-service, atelier technique.

### Remarque sur l'activité agricole :

- L'agriculture représente une part importante du territoire et de l'activité économique. De ce fait, il serait intéressant d'entretenir l'ensemble de la campagne de la commune tout autant que le bourg y est entretenu (chemins, route...)

## IV.ANNEXES

**Liste des exploitations recensées comme étant en activité à Mondevert** et remise par la commune pour la réalisation de la présente étude

**Diaporama** utilisé lors de la réunion avec les agriculteurs

**Questionnaire** remis aux exploitants

**Extrait des données individuelles**

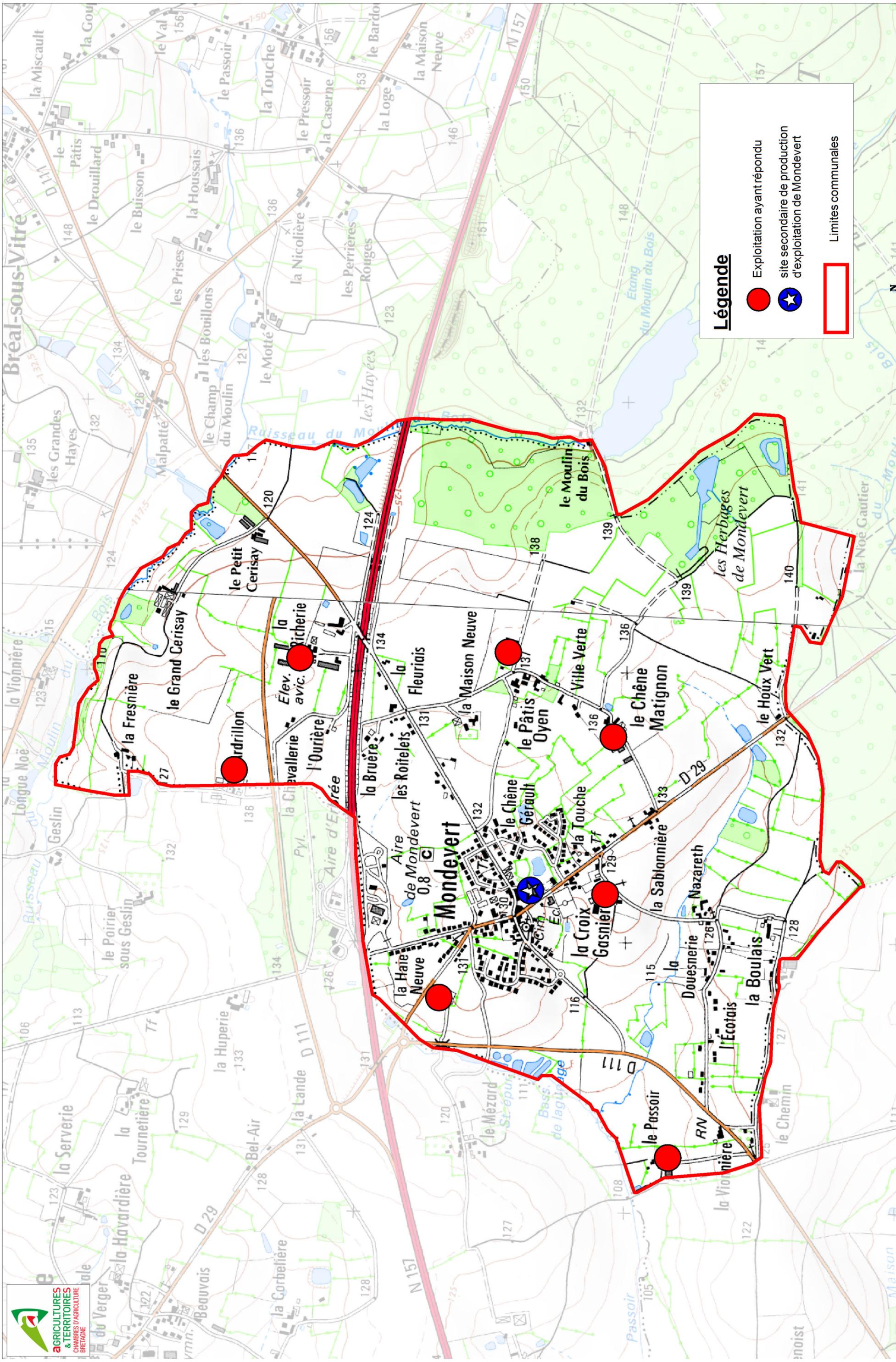
**Liste signes de qualité à Mondevert** (source : site INAO)

**Atlas cartographique**

1. localisation des sièges d'exploitation et leur forme juridique,
2. répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation,
3. répartition par tranches de surface des exploitations, la part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale et le morcellement
4. les productions principales, les démarches qualité et la diversification,
5. régime sanitaire des exploitations,
6. contraintes rencontrées par les exploitations,
7. projets et perspectives d'évolution des exploitations ainsi que l'état d'avancement des travaux de mises aux normes,
8. parcellaire agricole PAC 2018



# ANNEXES

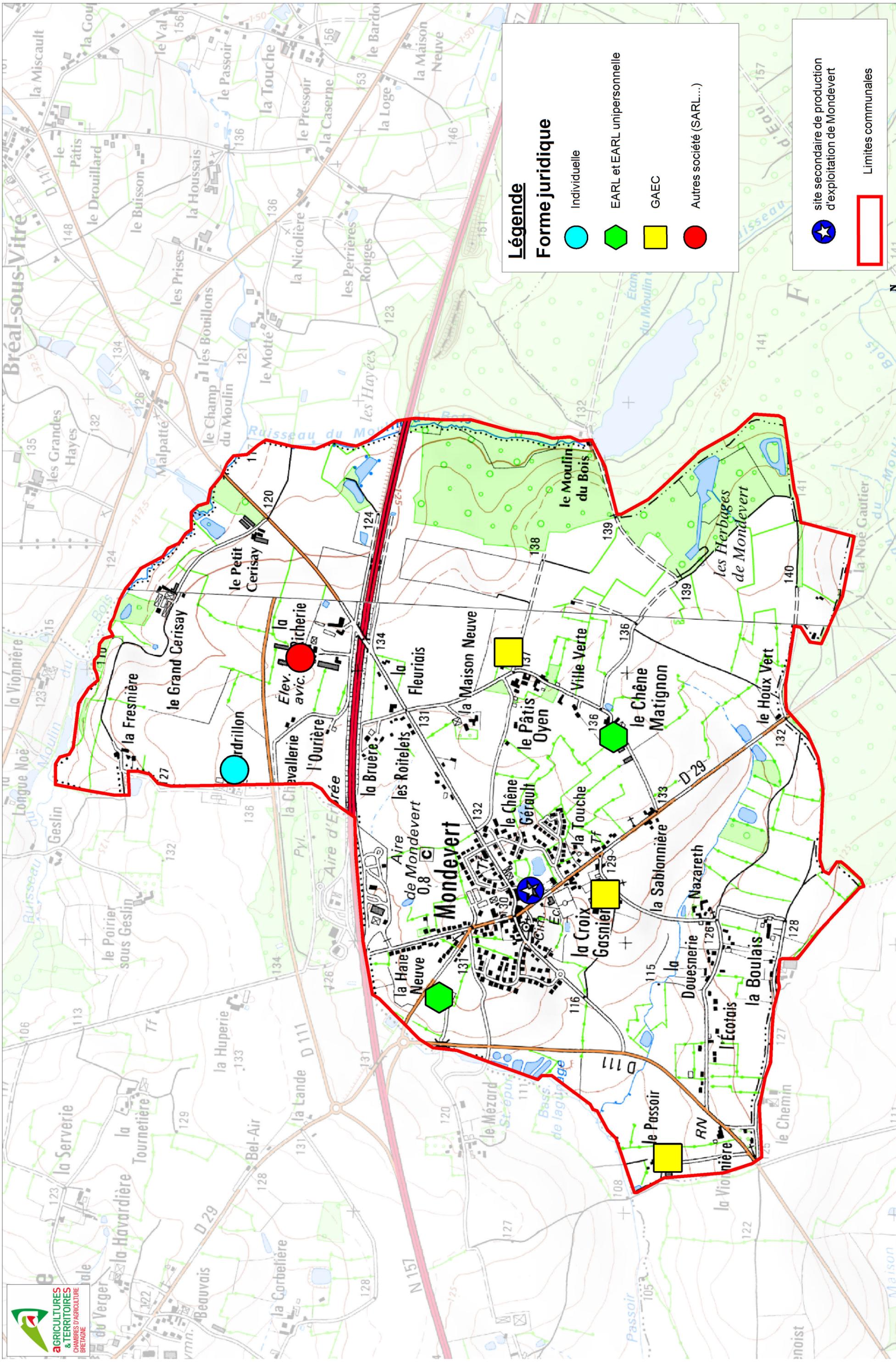


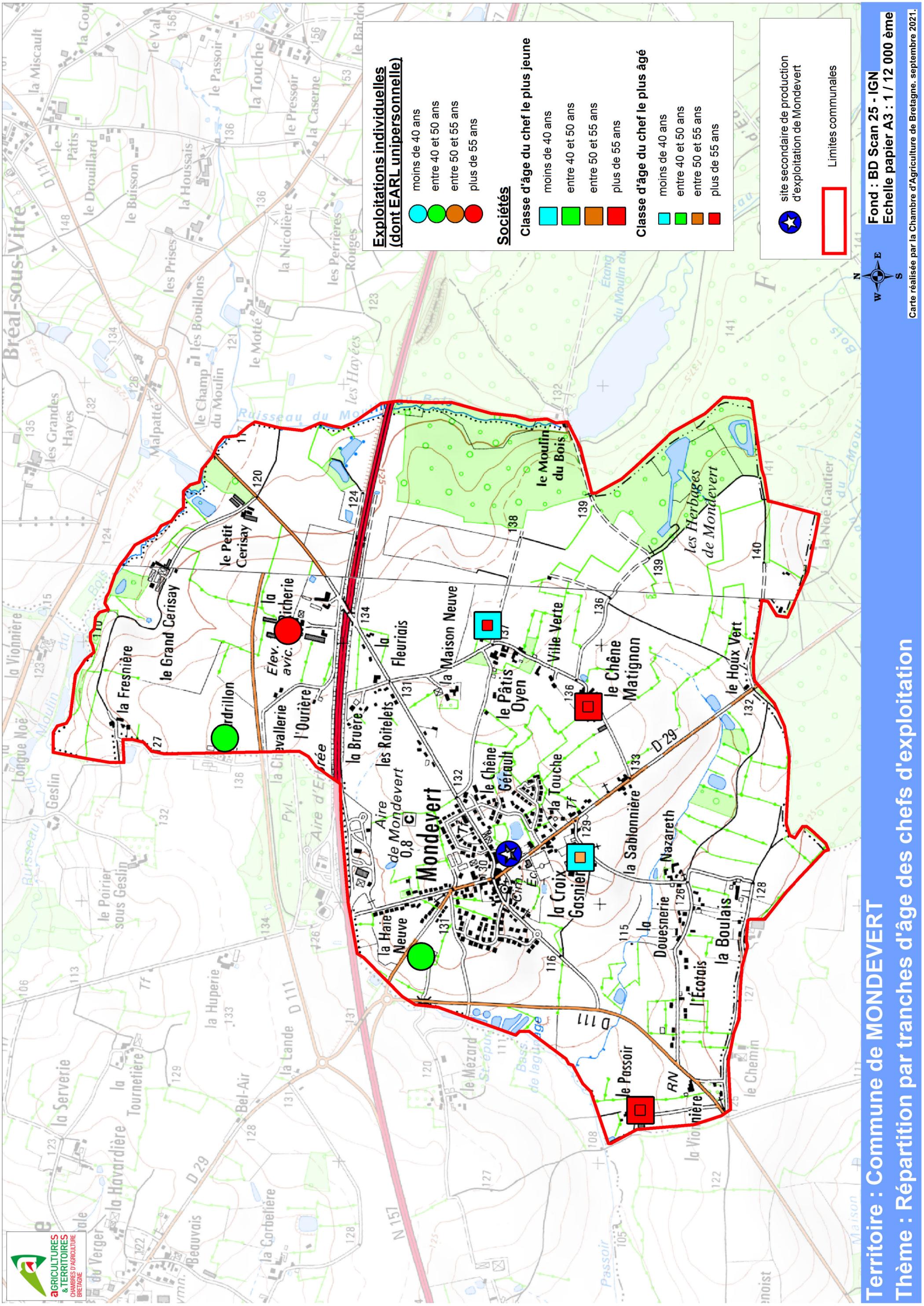
**Légende**

- Exploitation ayant répondu
- ★ site secondaire de production d'exploitation de Mondevert
- Limites communales

**Territoire : Commune de MONDEVERT**  
**Thème : Localisation des sièges et des sites d'exploitation**







**Exploitations individuelles  
(dont EARL unipersonnelle)**

- moins de 40 ans
- entre 40 et 50 ans
- entre 50 et 55 ans
- plus de 55 ans

**Sociétés**

**Classe d'âge du chef le plus jeune**

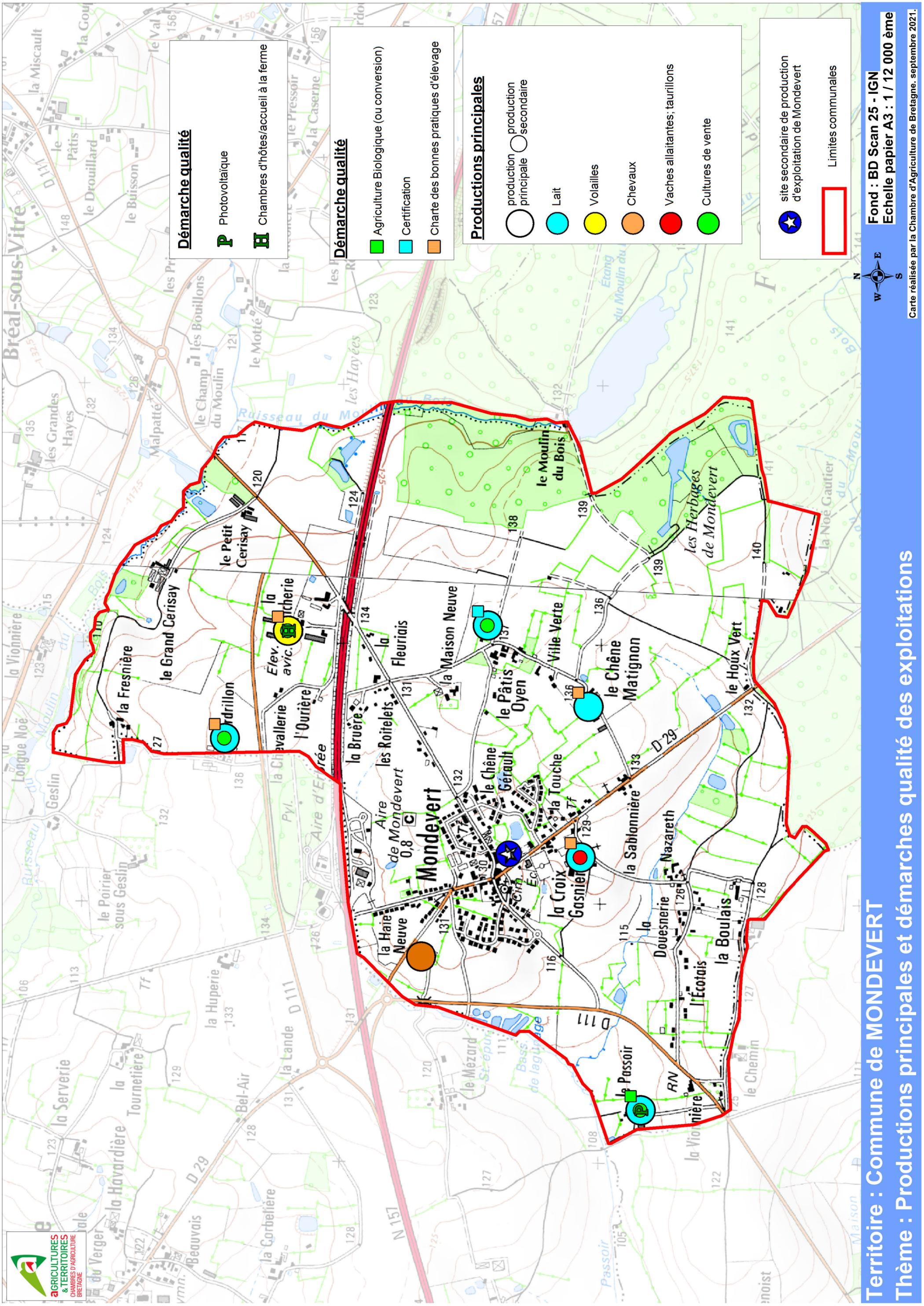
- moins de 40 ans
- entre 40 et 50 ans
- entre 50 et 55 ans
- plus de 55 ans

**Classe d'âge du chef le plus âgé**

- moins de 40 ans
- entre 40 et 50 ans
- entre 50 et 55 ans
- plus de 55 ans

 site secondaire de production  
 d'exploitation de Mondevert

 Limites communales



**Démarche qualité**

- P** Photovoltaïque
- H** Chambres d'hôtes/accueil à la ferme

**Démarche qualité**

- Agriculture Biologique (ou conversion)
- Certification
- Charte des bonnes pratiques d'élevage

**Productions principales**

- production principale
- production secondaire
- Lait
- Volailles
- Chevaux
- Vaches allaitantes; taurillons
- Cultures de vente

- ★ site secondaire de production d'exploitation de Mondevert
- Limites communales



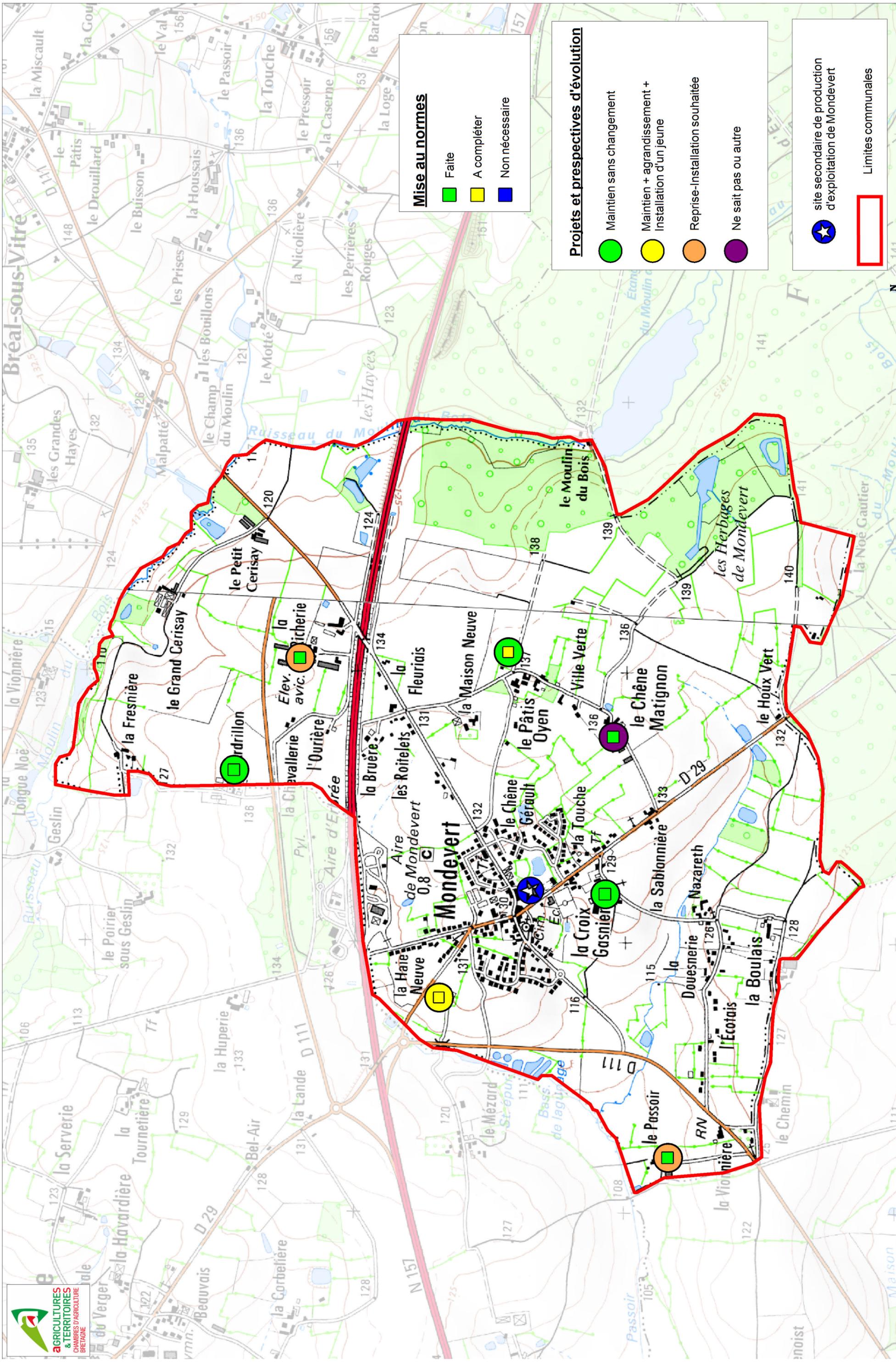
**Territoire : Commune de MONDEVERT**

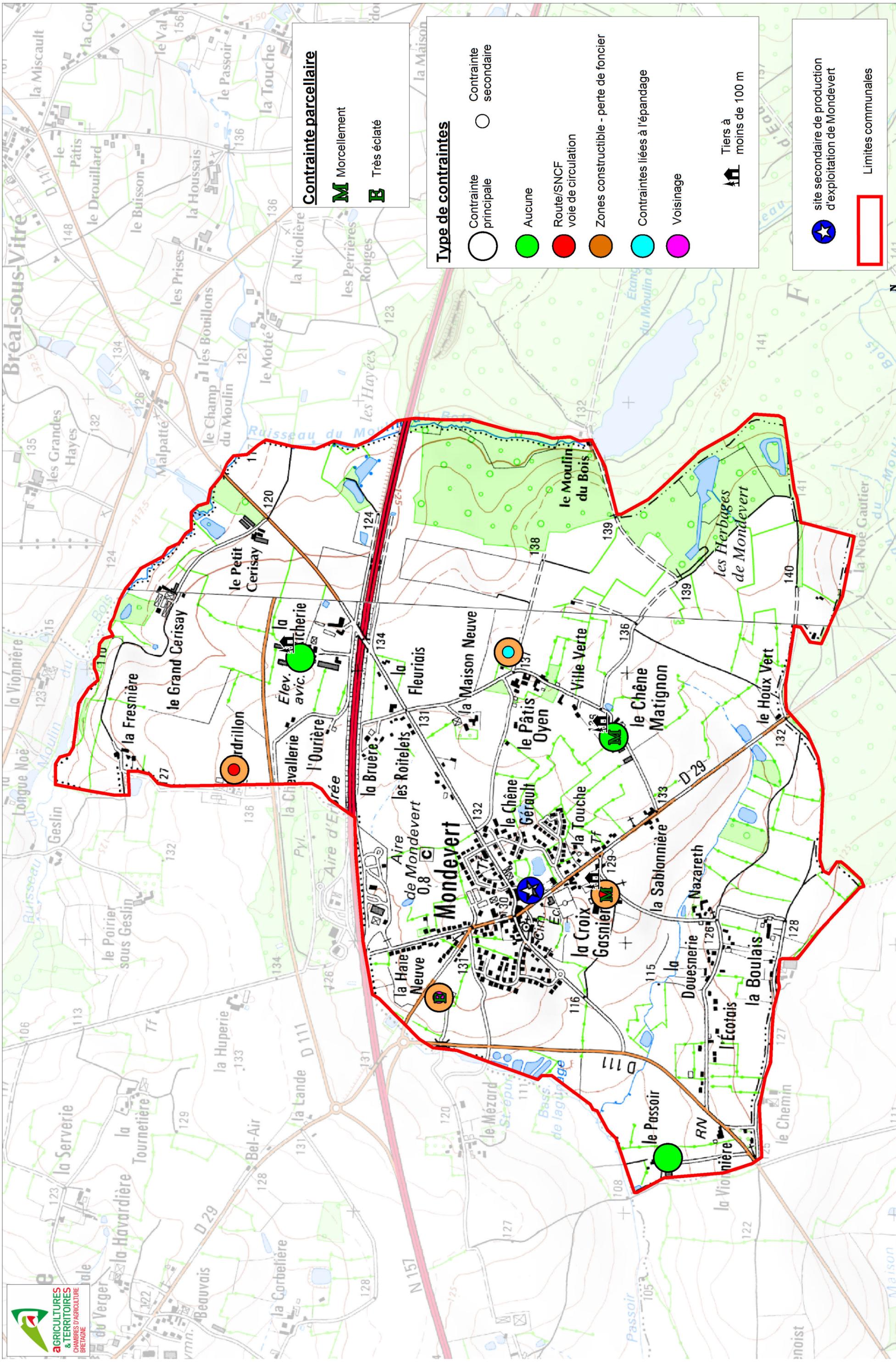
**Thème : Productions principales et démarches qualité des exploitations**

Fond : BD Scan 25 - IGN  
Echelle papier A3 : 1 / 12 000 ème



Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne, septembre 2021.





**Contrainte parcellaire**

**M** Morcellement

**B** Très éclaté

**Type de contraintes**

○ Contrainte principale

○ Contrainte secondaire

● Aucune

● Route/SNCF voie de circulation

● Zones constructible - perte de foncier

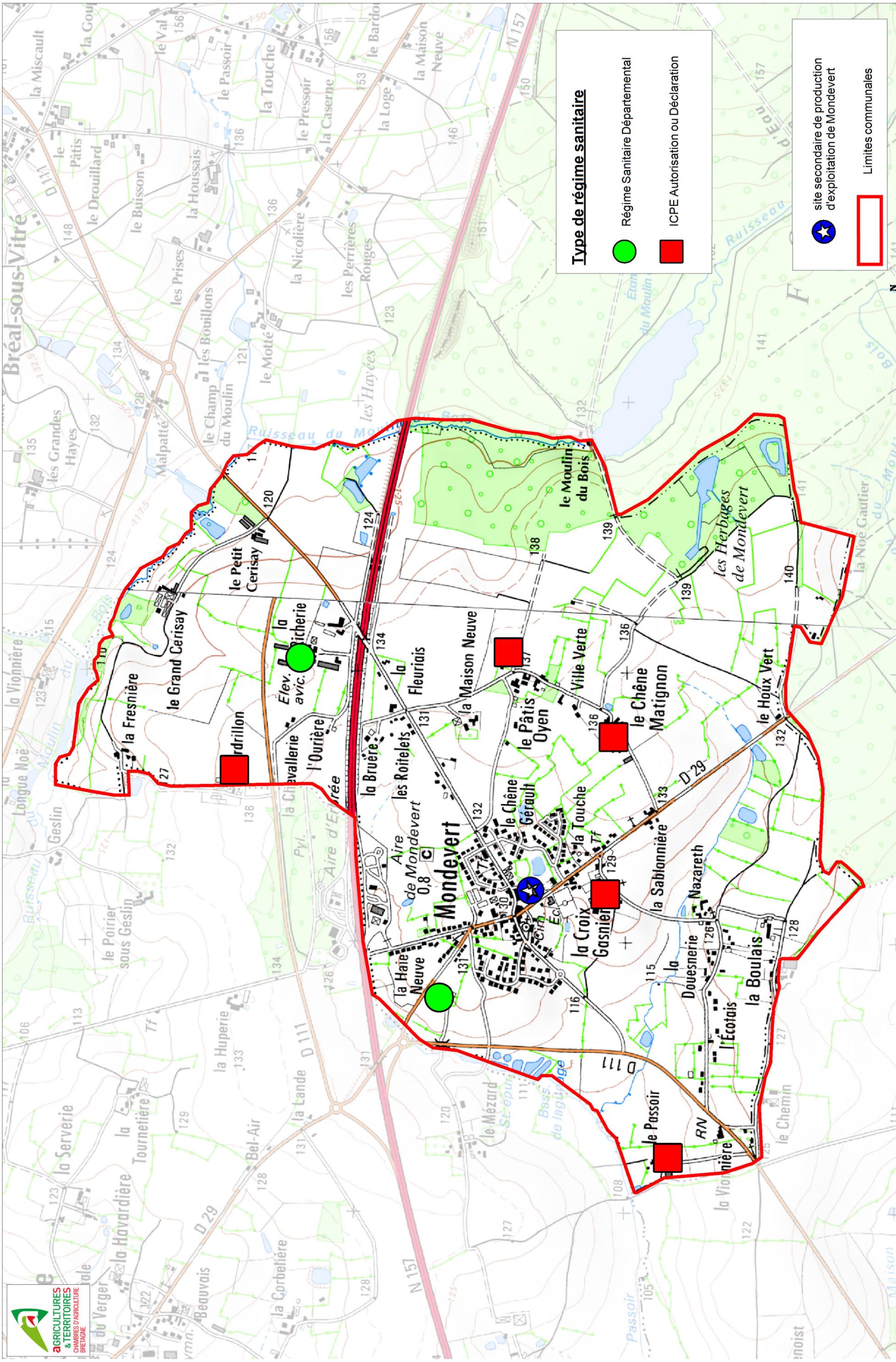
● Contraintes liées à l'épandage

● Voisinage

🏠 Tiers à moins de 100 m

★ site secondaire de production d'exploitation de Mondevert

▭ Limites communales



**Type de régime sanitaire**

- Régime Sanitaire Départemental
- ICPE Autorisation ou Déclaration

- ★ site secondaire de production d'exploitation de Mondevert
- Limites communales

**Territoire : Commune de MONDEVERT**  
**Thème : Régimes sanitaires des exploitations**

Fond : BD Scan 25 - IGN  
 Echelle papier A3 : 1 / 12 000 ème  
 Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne, septembre 2021.



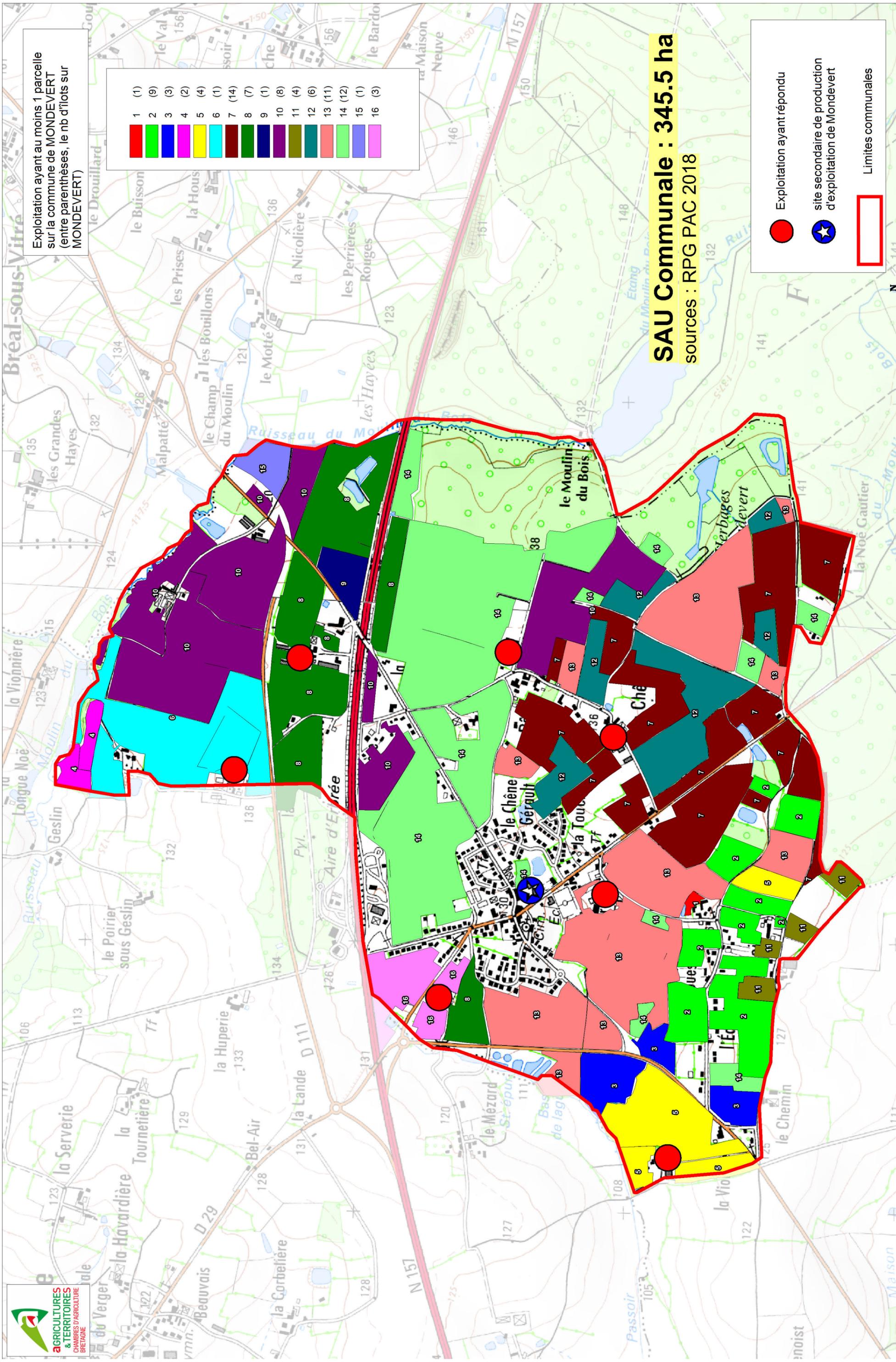
Exploitation ayant au moins 1 parcelle sur la commune de MONDEVERT (entre parenthèses, le nb d'îlots sur MONDEVERT)

1	(1)
2	(9)
3	(3)
4	(2)
5	(4)
6	(1)
7	(14)
8	(7)
9	(1)
10	(8)
11	(4)
12	(6)
13	(11)
14	(12)
15	(1)
16	(3)

# SAU Communale : 3445.5 ha

sources : RPG PAC 2018

-  Exploitation ayant répondu
-  site secondaire de production d'exploitation de Mondevert
-  Limites communales



# TERRALTO

AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS ET DES TERRITOIRES



## NOS COMPÉTENCES À VOTRE SERVICE

**Elif Goren-Ricaud**

**Juriste, Chargée de mission urbanisme et  
aménagement**

**Tel: 02 23 48 28 04 / Port. : 07 86 88 17 22**

**Cyril Guérillot**

**Cartographe**

**Tél : 02 23 48 27 20 / Port. : 06 86 40 37 83**

**Chambres d'agriculture de Bretagne**

**Service Territoires**

**Rue Maurice le Lannou CS 74223**

**35013 RENNES cedex**