Diagnostic
Plan local d'urbanisme
Commune de
Saint Lunaire

2018

Etude réalisée par :
Elif GÖREN, juriste – chargée de mission urbanisme et aménagement
Cyril GUERILLOT, cartographe
Service Territoires

Destinataire :
Mairie de Saint Lunaire

Réalisation : février 2018 – avril 2018
Restitution : avril 2018
Chambre régionale d'agriculture de Bretagne
Rue Maurice Le Lannou – CS 74223 - 35042 Rennes cedex
Tél : 02 23 58 26 60
Mél : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr



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 l'élaboration de son document d'urbanisme, la présente étude agricole commandée par la commune de Saint Lunaire 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.

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

- les données et remarques fournies individuellement par chaque exploitation.

II. SOMMAIRE

I. PREAMBULE 2

II. SOMMAIRE 3

III. ANALYSE THEMATIQUE 4

A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES 5
B. LA DEMOGRAPHIE 6
C. LES SURFACES AGRICOLES 7
1. LES EXPLOITATIONS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR 7
2. L'AGE DES EXPLOITANTS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR 8
D. LES PRODUCTIONS AGRICOLES 9
1. LES PRODUCTIONS AGRICOLES PRINCIPALES 9
2. PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES AGRICOLES MISES EN VALEUR PAR LES EXPLOITATIONS 10
3. LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES 11
4. LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE 12
E. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT 13
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 » 16
4. LES TIERS PROCHES DES EXPLOITATIONS OU SITES DE PRODUCTION 18
5. LES CONTRAINTES RENCONTREES 19
6. LE MORCELLEMENT 20
F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES 21
G. LE POINT SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES A TITRE NON PROFESSIONNEL 24
H. SYNTHESE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE AU TRAVERS DES REPONSES FOURNIES 25
I. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS 27

IV. ANNEXES 28

III.ANALYSE THEMATIQUE

METHODOLOGIE

Monsieur le Maire de Saint Lunaire a invité les agriculteurs de 12 exploitations dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur son territoire à une réunion de présentation le 15 février 2018. Cette invitation était accompagnée d'un questionnaire sur l'exploitation agricole[1] qui leur était demandé de bien vouloir ramener complété le jour de la réunion, avec indication du caractère non obligatoire de celui-ci.

6 des 12 exploitations était 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.

Les agriculteurs absents ont été recontactés par téléphone.



Les 7 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses qui vont suivre réunissent 8 chefs d'exploitations. Le salariat est aussi présent (4.5 équivalents temps plein sur 1 exploitation).

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 ».

[1] Voir en annexe

A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



L'exploitation agricole individuelle est la forme juridique dominante sur le Pays de Saint Malo (46 % des exploitations en 2010). Le solde est partagé entre les EARL (33 %), les GAEC (14 %), les SCEA (5 %) et les autres (2 %)[2].

Cette répartition est inversée sur le territoire communal puisque l'EARL est la forme d'organisation juridique majoritaire.

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 (ce qui est le cas pour 3 des 4 EARL).

Les sociétés favorisent également des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. En 2017, les installations individuelles représentent sur notre département plus de 1/4 des installations (26.5 %) contre 16.3 % pour les EARL et 55.1 % pour les GAEC [3]. 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 successeur. 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 formes juridiques » et *à la carte des «parcelles déclarées à la PAC sur la commune ».*

[2] Source : Agreste – DRAAF RA 2010
[3] Source : EOLOAS

B. LA DEMOGRAPHIE

L'analyse porte sur 8 chefs d'exploitations. **L'âge moyen est de 41.3 ans.**

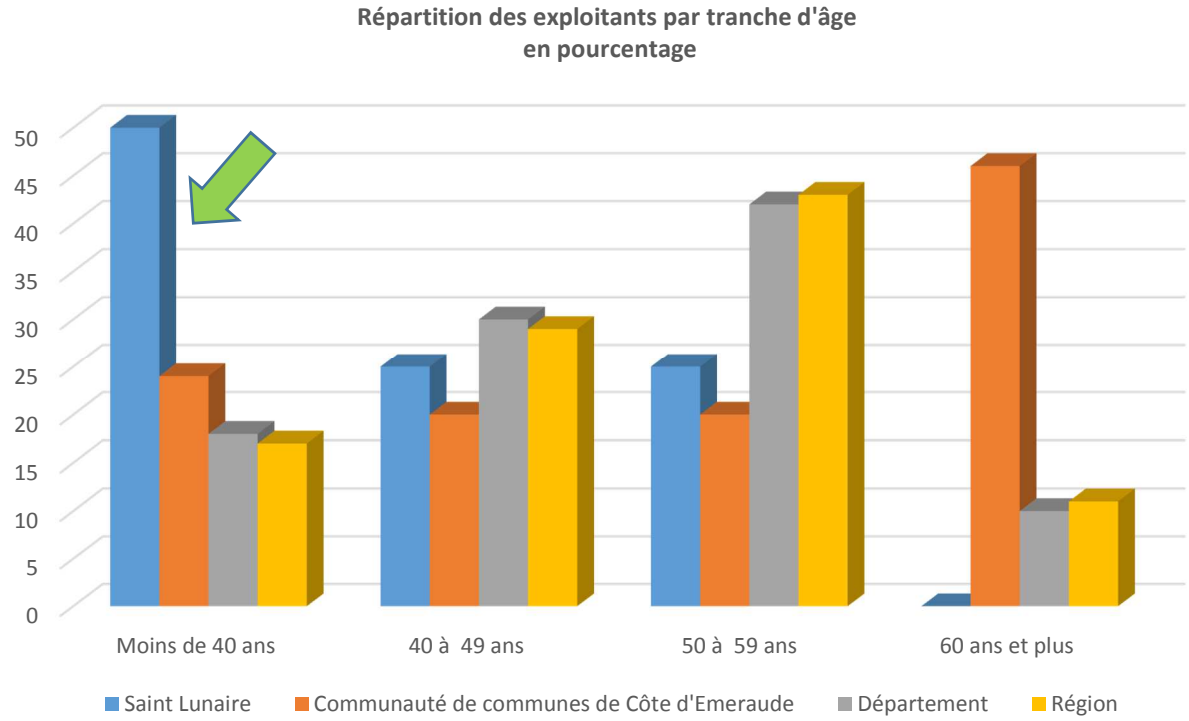
Les moins de 40 ans représentent la 1/2 des agriculteurs de la commune, les 40-49 ans ¼ et les 50-59 ans ¼. Aucun des exploitants n'a plus de 60 ans.

L'agriculteur le plus jeune a 31 ans et le plus âgé 53 ans.

Ces chiffres ont été comparés avec ceux de la population agricole de la Communauté de communes de Côte d'Emeraude, du département d'Ille et Vilaine et de la région Bretagne.[4].

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).

La répartition des âges est particulièrement atypique.



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.

[4] Source : MSA 2015

C. LES SURFACES AGRICOLES

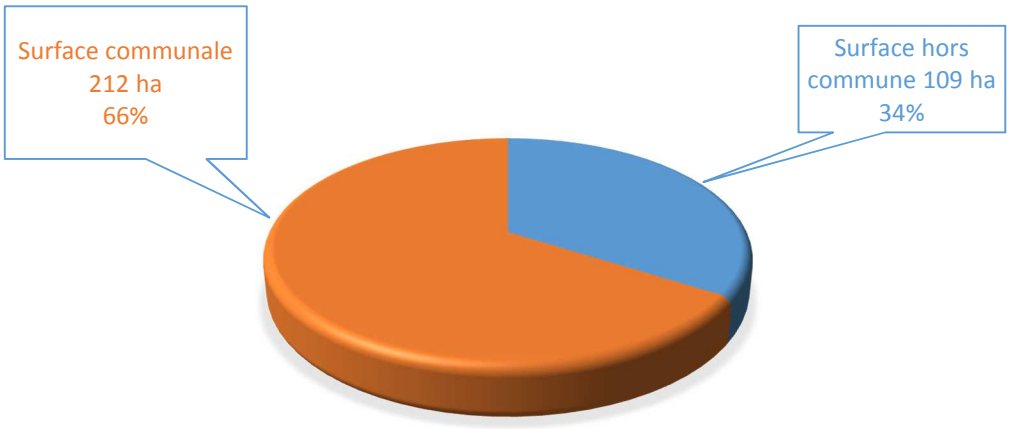
1. Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur

La superficie totale de Saint Lunaire est de 1 027 ha. 319.52 ha de cette superficie soit 31 % ont fait l'objet d'une déclaration au titre de la Politique agricole commune en 2015 et ce, de la part de 11 exploitations (quelle que soit la localisation du siège de l'exploitation, Saint Lunaire ou autre).

Sur la base des réponses fournies par les exploitants :

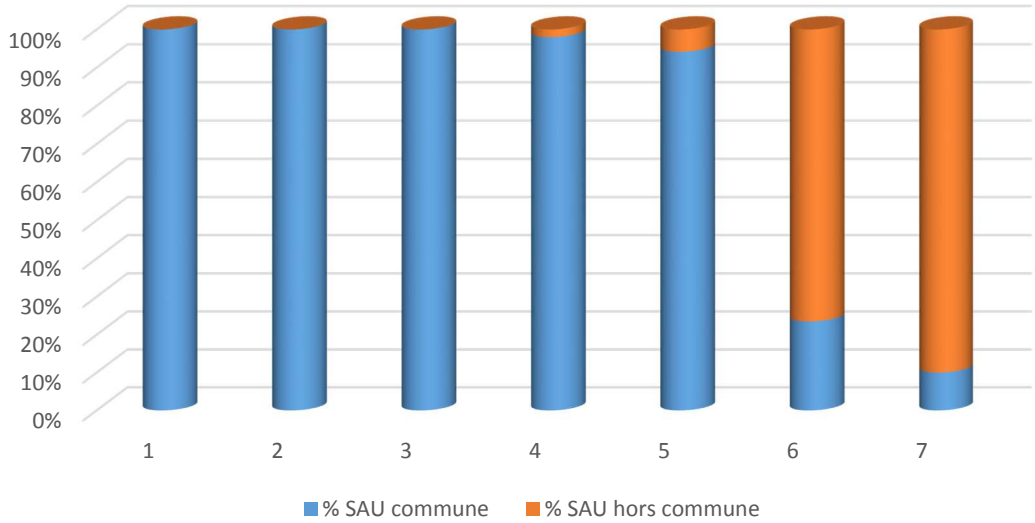
- la superficie totale mise en valeur par les 7 exploitations ayant répondu est de 321 ha, dont 212 ha sur Saint Lunaire soit 20.6 % de la surface totale de la commune ;
- la SAU moyenne d'une exploitation est de 45.8 ha, avec un écart très important puisque les 2 plus petites ont une taille moyenne de 10.6 ha et les 2 plus grandes ont une taille moyenne de 62.5 ha. La taille moyenne des exploitations est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département d'Ille et Vilaine (63 ha) et à celui du Pays de Saint Malo (67 ha) [5].

Répartition des SAU mises en valeur par les 7 exploitations



Les exploitations de Saint Lunaire vont chercher des superficies en dehors du territoire communal, mais ceci se concentre essentiellement sur 2 exploitations.

SAU communale dans chaque exploitation



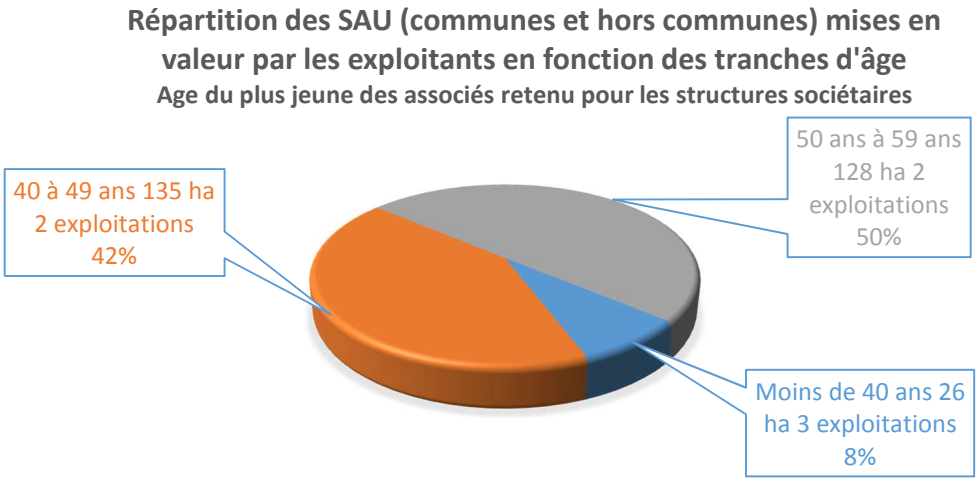
En complément, se référer à la carte intitulée « répartition par tranches de surface des exploitations ».

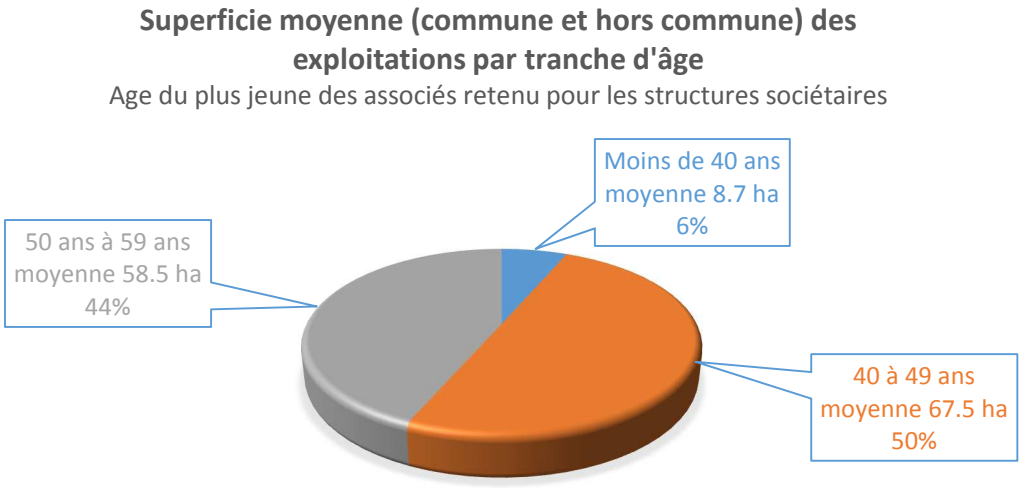
[5] Source : recensement agricole 2010

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

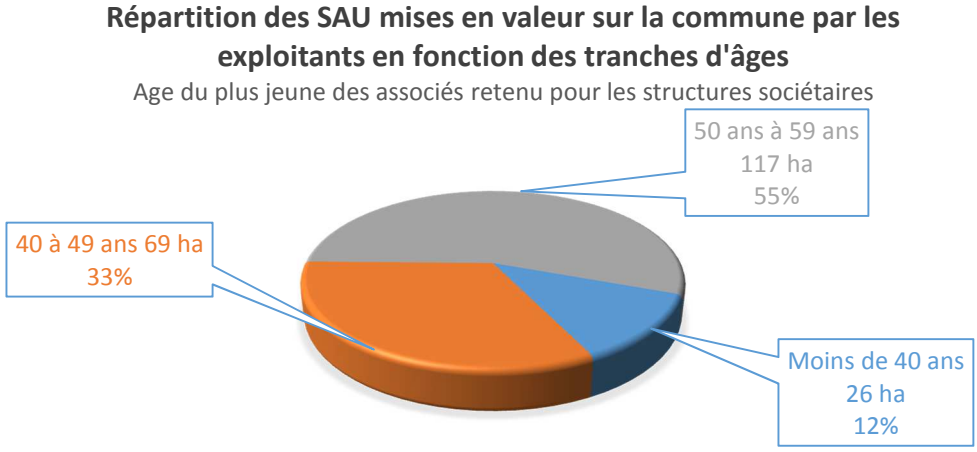
En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants.

Les deux graphes suivants précisent la répartition des 321 ha exploités par les 7 exploitations.





Le graphe suivant précise la répartition des 212 ha exploités sur Saint Lunaire par les 7 exploitations.



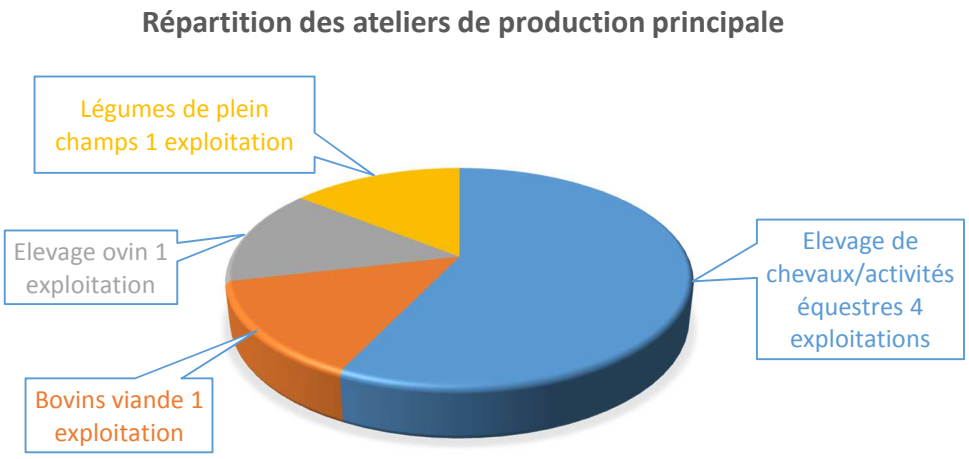
Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations (voir partie F).

Dans les 3 graphiques, la superficie mise en valeur par les moins de 40 ans est très réduite.

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 et surtout l'élevage laitier arrivent majoritairement en tête.

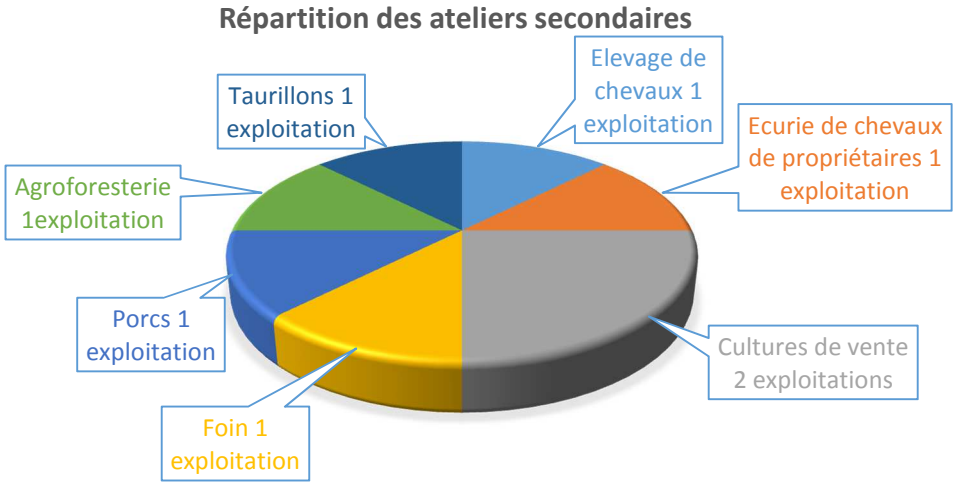
1. Les productions agricoles principales



L'activité agricole est principalement orientée vers le monde du cheval : l'élevage de chevaux, la préparation et l'entrainement des chevaux en vue de leur exploitation (essentiellement les concours de saut d'obstacle - CSO), les activités de centre équestre (cours, ballades…).

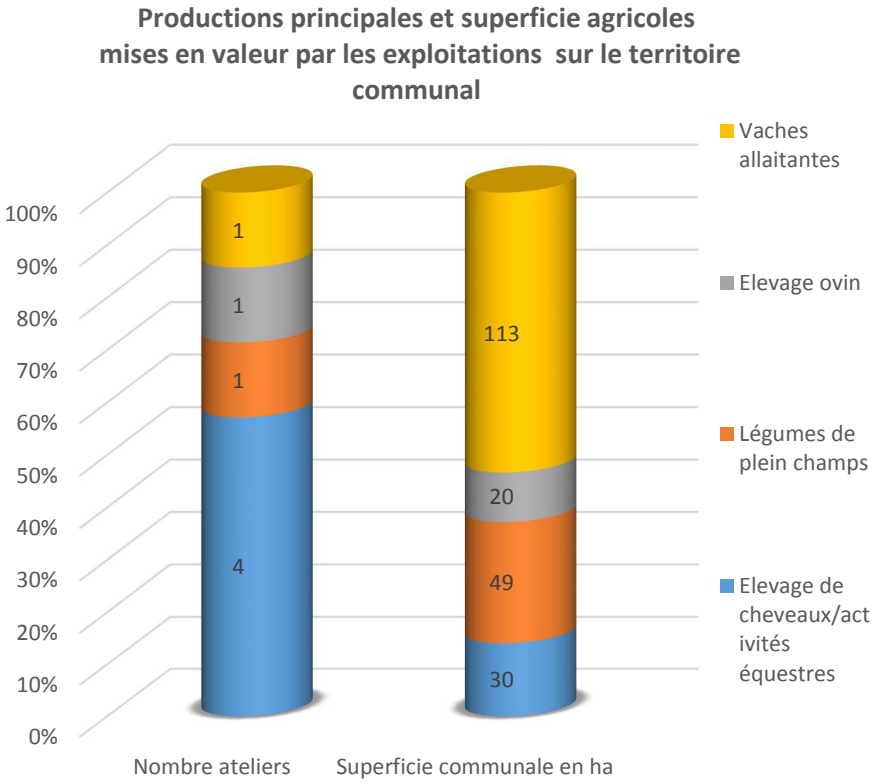
Les activités agricoles sont assez variées. Elles s'inscrivent en rupture de l'agriculture dominante sur la communauté de communes de Côte d'Emeraude, orientée principalement vers les grandes cultures et les légumes de plein champ (22 %) et le bovin lait (21 %).

Les exploitations déclarent également des activités complémentaires :



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

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



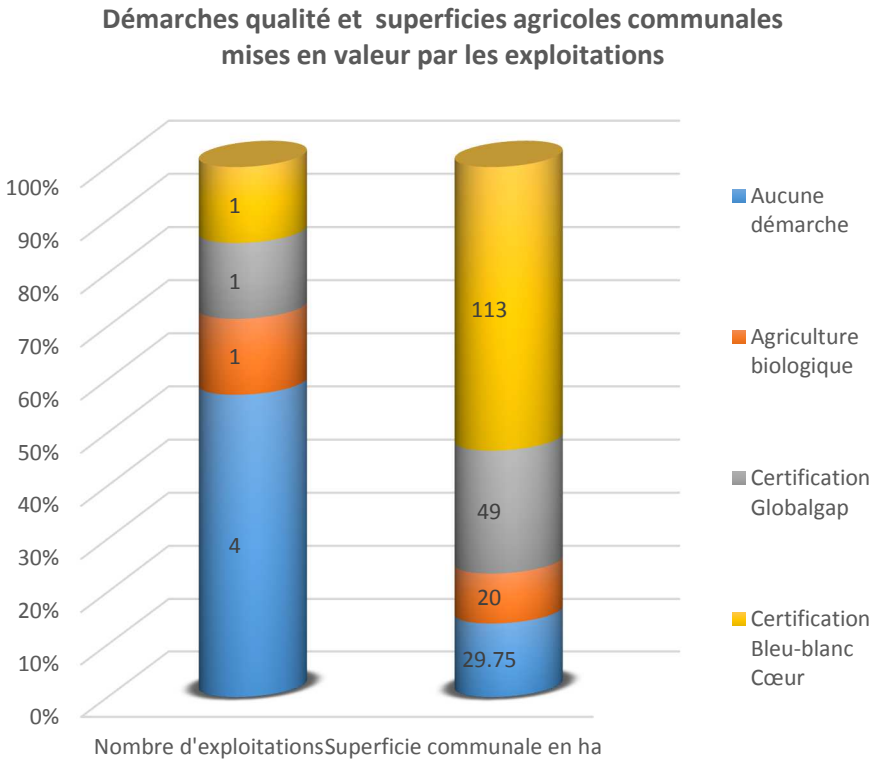
La surface mobilisée sur Saint Lunaire pour les activités équestres est inversement proportionnelle à l'importance des exploitations spécialisées dans cette activité.

L'activité d'élevage tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal est prédominante sur la commune. En cas d'extension 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

3 des 7 exploitations agricoles sont engagées dans des démarches qualité.

Pour comparer, sur les 61 exploitations que compte la communauté de communes de Côte d'Emeraude, 5 exploitations sont engagées en Agriculture biologique[6].



La commune de Saint Lunaire est couverte par les indications géographiques protégées :

- Cidre de Bretagne ou Cidre breton ;
- Farine de Blé Noir – Gwinizh du Breizh ;
- Volailles de Bretagne ;
- Volailles de Janzé[7].

En complément, Saint Lunaire fait partie des communes sur lesquelles l'abattage et la transformation de l'agneau des Prés-Salés du Mont Saint Michel sous Appellation d'origine protégée est possible.

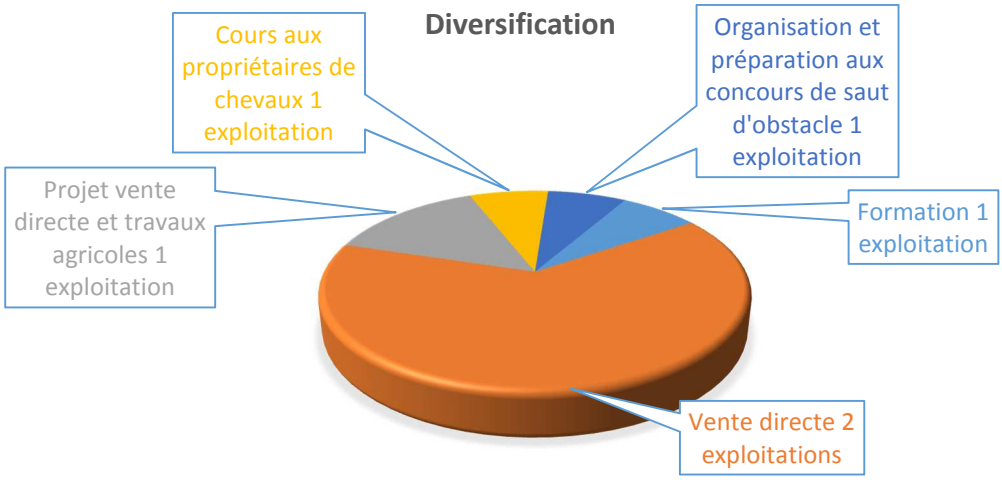
Les Volailles de Janzé bénéficient tout à la fois du Label Rouge (une organisation en filière, la certification d'un cahier des charges, la preuve de qualité supérieure et le contrôle par un organisme indépendant) et d'une Indication géographique protégée (production en Ille et Vilaine ou dans les cantons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

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

[6] Source : Chambres d'agriculture de Bretagne 2016
[7] 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 importante et couvre des activités très variées.

Ces chiffres peuvent être comparés avec ceux de la Communauté de communes de Côte d'Emeraude[8] (21 exploitations soit 35 % des exploitations du territoire 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 ».

[8] 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.

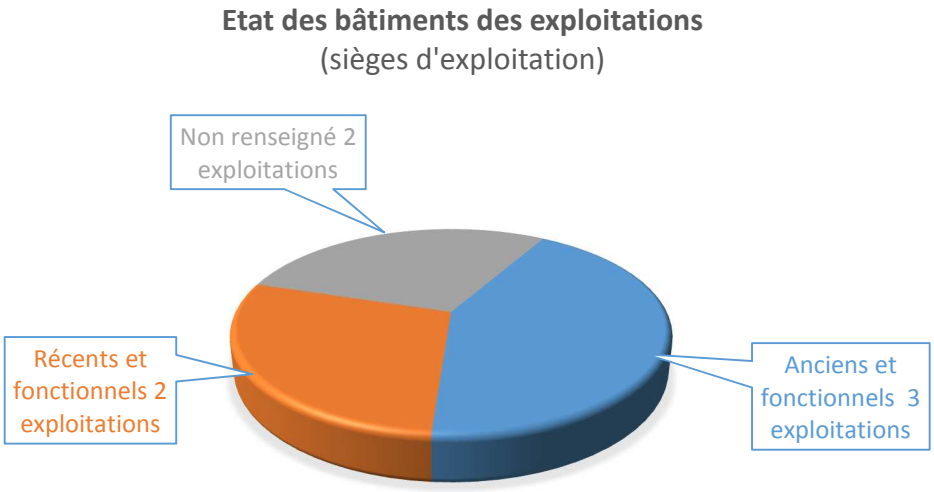
A Saint Lunaire, 3 exploitations sur 7 ont au moins 1 de leurs exploitants qui réside à moins de 200 mètres des bâtiments. Ceci peut facilement s'expliquer par la valeur importante des biens immobiliers et l'application de la loi littorale.

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 :

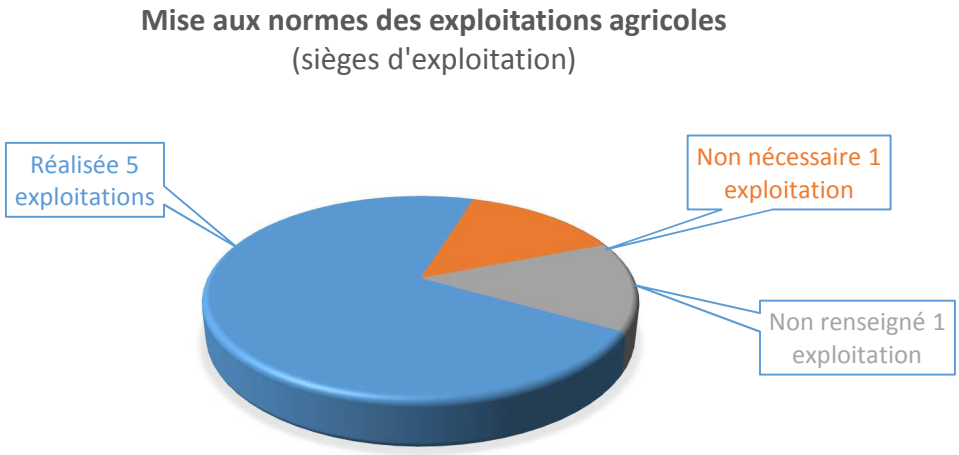
5 exploitations déclarent leur bâtiments comme fonctionnels, ce qui est un atout dans une commune où la loi littoral impose de fortes contraintes sur la constructibilité agricole.



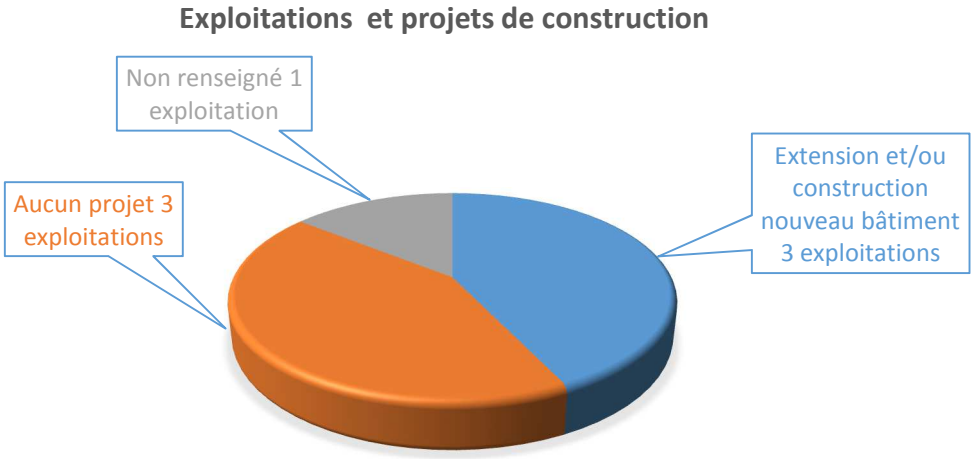
La mise aux normes des exploitations :

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.



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



Les exploitations de Saint Lunaire bénéficient dont essentiellement de bâtiments fonctionnels, aux normes et certaines affichent des projets de construction. 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), surtout dans un contexte de forte pression patrimoniale et où la loi littoral amène également un cadre particulièrement strict pour les constructions agricoles.

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 ».

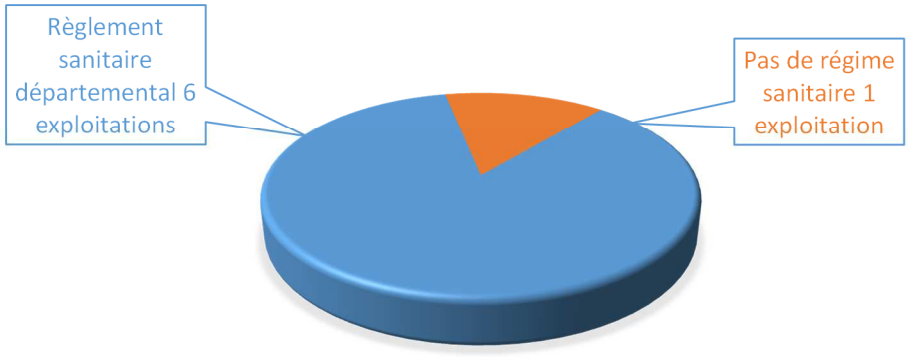
Toutefois, si cet article pose le principe de la réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolution des exploitations.

Le PLU pouvant renforcer la protection des exploitations, il a donc paru important de recenser le régime sanitaire de celles-ci (à noter : pour les exploitations relevant du RSD mais ne déclarant pas avoir de normes particulières à respecter pour les bâtiments du fait d'élevages exclusivement menés en extérieur, les règles d'éloignement à respecter sont à vérifier au cas par cas).

Toutes les exploitations peuvent être amenées à 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).

Il convient d'ailleurs de rappeler que 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).

Régime sanitaire des exploitations agricoles



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.

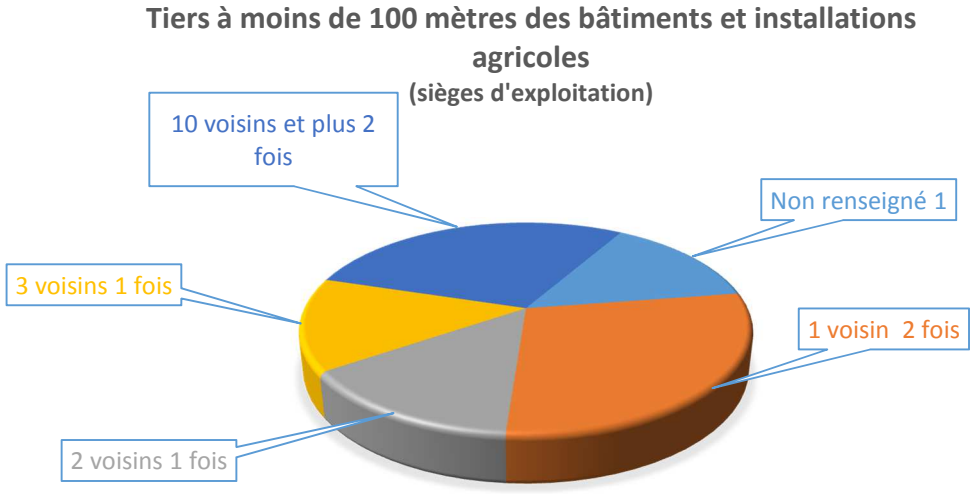
Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

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.



Ces réponses sont à lier avec celles fournies par les exploitations agricoles sur les contraintes rencontrées, où les problèmes dus au voisinage sont cités 2 fois (voir page suivante).

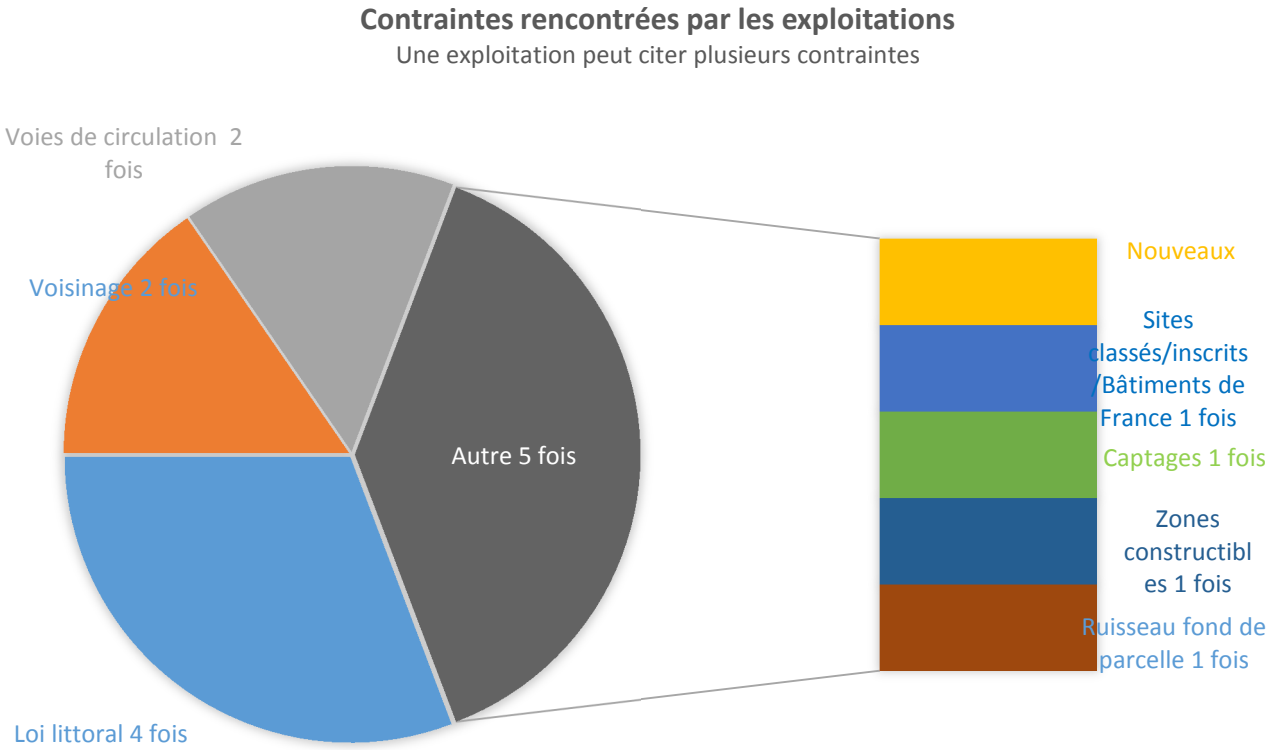
Le futur PLU pourrait veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra être générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges 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.

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 foncières particulières aujourd'hui. Si oui, dans quel domaine ?* ».



Toutes les exploitations déclarent des contraintes. L'une d'entre elles déclare même ressentir 4 contraintes.

5 exploitations déclarent avoir perdu ou risquer de perdre du foncier, parfois sur des superficies conséquentes (2 exploitations déclarent risquer de perdre 16 ha) et le plus souvent pour des causes d'urbanisme.

Les exploitations semblant évoluer dans un environnement rural plutôt sécurisant ressentent toutefois des contraintes liées à leur environnement géographique proche ou à l'évolution de cet environnement.

En complément, se référer à la carte suivante intitulée «contraintes rencontrées par les exploitations ».

6. Le morcellement

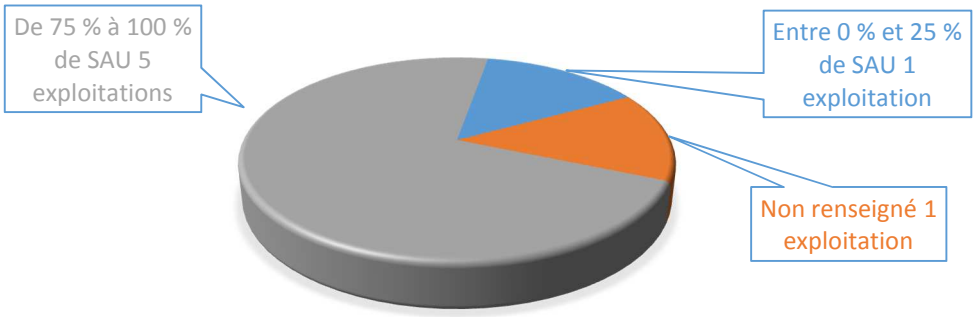
Pour rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. Les exploitants ont été invités à classer la configuration de leur parcellaire selon plusieurs catégories.

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



Un peu plus de la ½ des exploitations déclare bénéficier d'un parcellaire groupé. 5 exploitations déclarent avoir au moins 75 % de leur superficie à moins de 500 mètres des bâtiments.

Attention toutefois, il est nécessaire de temporiser cette information a priori positive par le fait que 3 exploitations ont 12 ha et moins et qu'il est donc plus facile en proportion pour celles-ci d'avoir leur parcellaire à proximité immédiate 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.

A ce titre, 4 exploitations déclarent avoir perdu du foncier sur les 5 dernières années pour une superficie pouvant atteindre 20 ha. Les raisons sont variées : bail précaire, pour permettre une installation ou encore du fait de l'urbanisation.

2 exploitations déclarent risquer de perdre des superficies dans les 5 prochaines années (une cite une superficie de 7 ha, l'autre cite comme cause l'urbanisation).

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 »

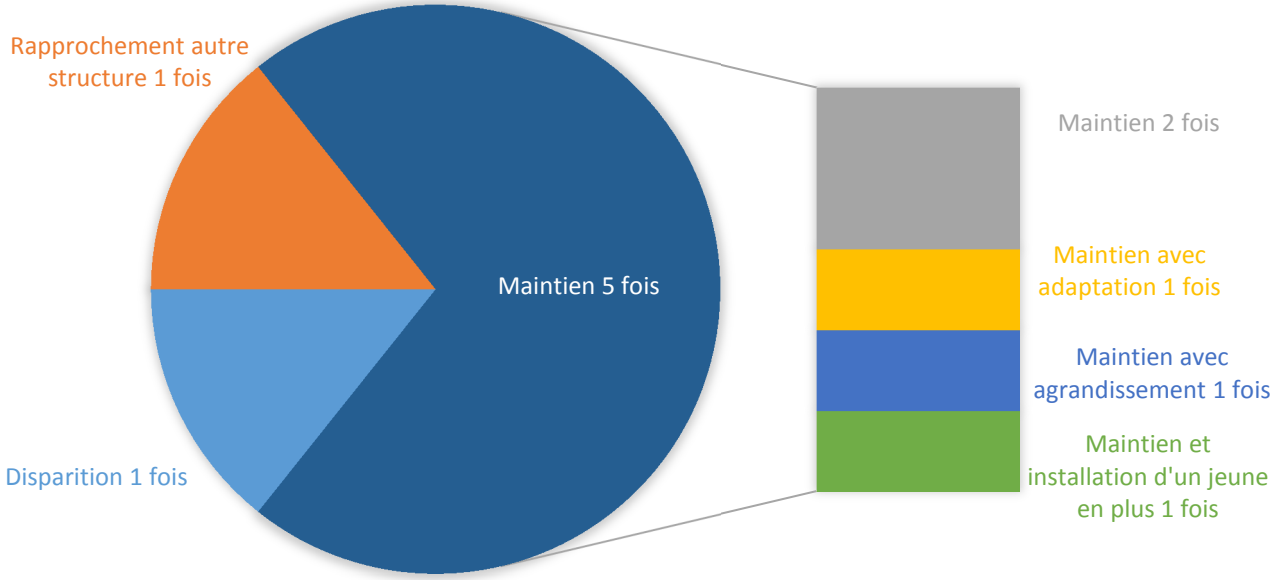
F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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.

La majorité des exploitations déclare le maintien (cité au total 5 fois et pouvant prendre plusieurs formes), ou le rapprochement avec une autre structure (citée 1 fois). Seule 1 exploitations déclare la disparition.

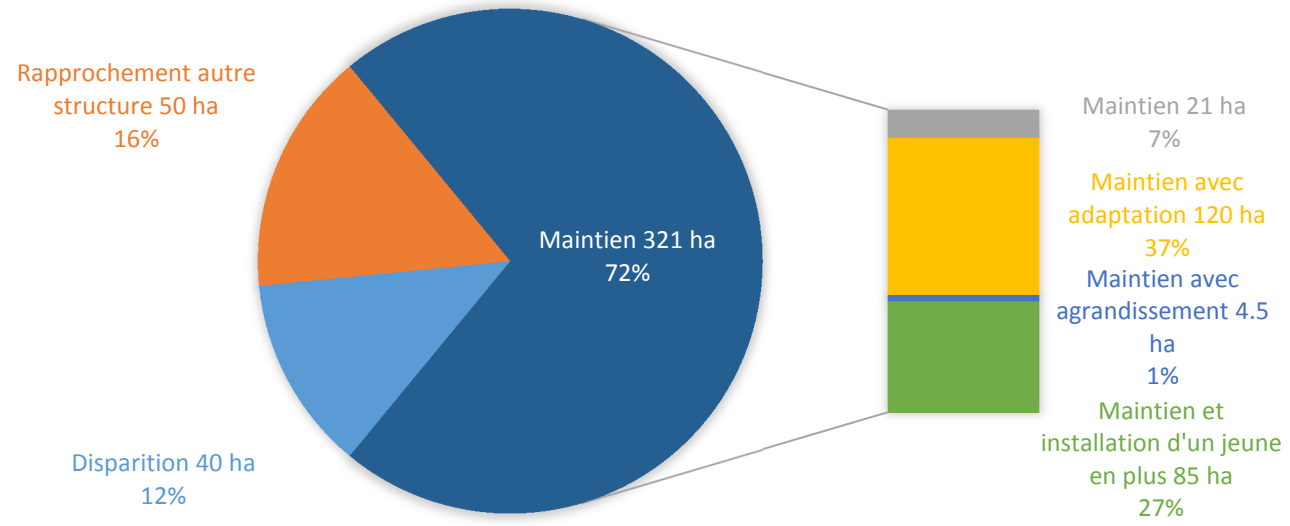
Ce constat est encourageant pour un avenir proche.

Projet des exploitations à 5 ans



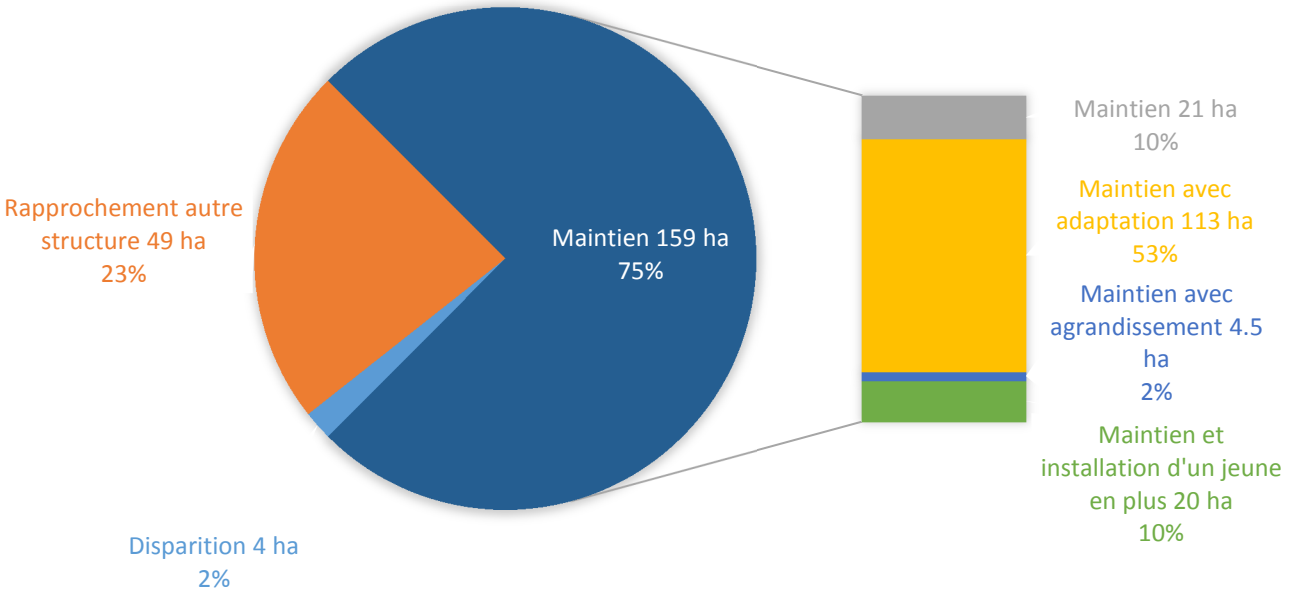
Les graphiques qui suivent font le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 7 exploitations et les 321 ha qu'elles mettent en valeur.

Projets à 5 ans et superficies agricoles totales



Le même graphe a été travaillé en ne prenant en considération que les 212 ha mis en valeur sur le territoire communal :

Projets à 5 ans et superficies agricoles communales



La stabilité des exploitations agricoles et du foncier – du moins dans les 5 prochaines années- déjà présagée dans les autres réponses, est ici affirmée. 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, tendre vers des systèmes plus extensifs, améliorer, voire tout

simplement maintenir son revenu), ou entre agriculture et les besoins ou les demandes exprimés par les autres acteurs du territoire (urbanisation, propriétés rurales…).
En complément, se référer à la carte suivante intitulée « projets et perspectives des exploitations ».

G. LE POINT SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES A TITRE NON PROFESSIONNEL

Le diagnostic a permis de faire le point sur 3 activités agricoles exercées à titre non professionnel.

Deux d'entre elle pratiquent l'apiculture et ne déclarent pas de surface agricole. Ils déclarent bénéficier de bâtiments fonctionnels (récents pour l'un, anciens pour l'autre).

La troisième pratique l'élevage de chevaux sur 9 ha. Il déclare bénéficier de bâtiments anciens et fonctionnels et d'un parcellaire groupé. Le maintien de cette activité est envisagé sur les 5 prochaines années.

H. SYNTHESE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE AU TRAVERS DES REPONSES FOURNIES

Avec :
- 31 % de la surface communale ayant fait l'objet de déclaration au titre de la PAC en 2015,
- 7 sièges d'exploitation mises en valeur par 8 exploitants et employant plus de 4 salariés, et 3 exploitations à titre non professionnel,
- une taille moyenne d'exploitation de 45.8 ha,
- des exploitations pratiquant quasiment toutes l'élevage ou s'occupant d'animaux et plus particulièrement de chevaux,

Saint Lunaire peut allier l'image de la mer et de l'agriculture.

Au regard des réponses fournies :
- un âge moyen d'exploitant de 41.3 ans,
- des formes d'agriculture très différentes (spécialisation autour du monde du cheval / agriculture fondée sur la maitrise biologique d'un cycle de la production),
- des exploitations agricoles très visiblement tournées vers l'accueil de la clientèle ou la vente directe,
- des exploitations diversifiant les productions,
- des exploitations déclarant le maintien,

l'agriculture locale a deux profils très différents (agriculture plus classique / monde du cheval) mais qui présente les points communs d'être jeune, dynamique et de tirer profit de l'attrait de St Lunaire et plus globalement de la Côte d'Emeraude

Avec:
- des sièges d'exploitation bénéficiant des bâtiments agricoles fonctionnels et aux normes,
- des exploitations déclarant devoir respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des tiers,
- des exploitants déclarant des projets de construction,
- mais aussi un contexte de forte pression sur le patrimoine bâti en littoral,

l'agriculture locale peut voir l'évolution des bâtiments bridés d'une part et valorisés en dehors de l'agriculture d'autre part.

Avec :
- 4 des 7 exploitations déclarant avoir perdu du foncier ou risquer d'en perdre,
- des exploitations déclarant toutes des contraintes,
- des exploitations ayant toutes des tiers à moins de 100 mètres,

Des contraintes fortes et liées à l'aménagement du territoire sont exprimées.

Conclusion :

Saint Lunaire bénéficie d'une agriculture originale, présentant la spécificité d'être orientée autant vers une forme classique que vers le monde du cheval et de tirer tous les avantages de la fréquentation des lieux.

Toutefois l'agriculture exprime aussi souffrir de la forte attractivité de Saint Lunaire mais aussi très certainement de la Côte d'Emeraude avec un trafic automobile important, le voisinage, les espaces constructible et de façon forte les contraintes de la loi littoral.

En filigrane sont aussi exprimés les problèmes liés à la pression foncière. L'étude de la carte relative à la PAC montre d'ailleurs des espaces qui classiquement ressortent de l'activité agricole ne faire l'objet d'aucune déclaration. S'agit-il de terres non exploitées ? Et si oui pourquoi ? Et/ ou de terres utilisées pour des loisirs individuels (chevaux, moutons…) ?

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.

Pour comparer :

	RGA 2000	RGA 2010	Diagnostic CRA 2018	Variation 2000/2010	Variation 2010/2018
Nombre d'exploitations	10	11	7	10%	-36%
PBS en milliers d'euros	291	389		34%	
Nombre UTA totales	14	11	12.5	-21%	14%
SAU totale en ha mis en valeur par les exploitations	364	309	322	-15%	4%
Nombre d'UGB totales	113	90		-20%	
PBS en milliers d'euros par UTA	21	35		70%	
SAU / UTA	26	28	26	8%	-7%
PBS/ha	14	11		-21%	
UGB/exploitation	11	8		-28%	

I. 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 Saint Lunaire.

D'assez nombreuses remarques ont été formulées. Elles tiennent d'ailleurs plus de souhaits personnels de gestion patrimoniale et de remarques générales.

Pression foncière / urbanisme

- Ne peut pas se projeter sur l'agrandissement car difficultés à trouver du foncier. Les propriétaires spéculent sur le fait que leur terrain deviendra constructible, refusent baux et même mise à disposition. Autre difficultés, les terres soustraites à l'agriculture lors des ventes des propriétés rurales. Même les anciens agriculteurs ne jouent pas le jeu.
- Risque de perdre 5 ha (camping sur Dinard) et 1.78 ha devant sa maison (reprise par propriétaire pour plantation) et 0.5 ha par un autre propriétaire. Risque de perdre 10 ha sur Dinard. Et a perdu 2 ha (lotissement).
- Va perdre de la SAU à cause des zones constructibles
- A la recherche de terre supplémentaires pour activité fourragère (légumineuses et graminés). La conversion ne permettra pas d'être exploitant à temps complet par manque de superficie.

Circulation :

- La route passant devant les Ecuries de Ponthual et devant l'élevage : voitures vont très vite. 1 couple cheval/cavalier a été accidenté il y a 6 semaines (cheval euthanasié). Or passage obligé pour accéder aux itinéraires de randonnée. Aménagements à réaliser.
- Aménagements routiers faits sans concertation avec les agriculteurs +
-

Biodiversité :

- La diminution des terrains en friche, la diminution des haies bocagères, les cultures intensives de choux, l'augmentation des zones de lotissement font que nos abeilles souffrent d'un manque de diversité florale, voire un manque de nourriture à certaines périodes de l'année
- Multiplier la diversité florale. Réduire les pesticides jusqu'à leur abandon
- Les contraintes majeures restent les approchent trop environnementales
- Evolution de l'agriculture dans le cadre de Rance/Frémur et Natura 2000 présente des avantages et des inconvénients.

Partage de l'espace rural :

- La présence d'animaux, l'épandage du fumier et son stockage, notre présence sur les routes. A 80 îlots en 100 propriétaires différents. Beaucoup de mitage par les habitations qui ajoutent des contraintes (ex : distance des 100 mètres entre stockage d'effluents et les tiers). Les communes doivent rédiger une charte qui explique que les nouveaux arrivants la commune a des activités qui génèrent des bruits et nuisances, qu'il faut respecter. Ceci devrait être valable sur tout le territoire national. Les agriculteurs assurent la sécurité alimentaire de la population française.

IV.ANNEXES

Liste des exploitations recensées comme étant en activité sur la commune de Saint Lunaire 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

Liste signes de qualité sur Saint Lunaire (source : site INAO)

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Légende

Forme juridique

- Individuelle
- EARL et EARL unipersonnelle
- GAEC
- Autres société (SCEA, SARL...)

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE

Thème : Localisation des sièges et formes juridiques

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

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

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE
Thème : Répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Légende

Surface totale exploitée

- moins de 10 hectares
- entre 10 et 40 hectares
- entre 40 et 80 hectares
- entre 80 et 120 hectares
- plus de 120 hectares

Type de parcellaire

O	Groupé
E	Eclaté
M	Morcellé
75	% de SAU sur le territoire communal

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE

Thème : Répartition par tranches de surface des exploitations

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Productions principales

- production principale / production secondaire
- Chevaux
- Légumes de plein champs
- Vaches allaitantes; viande bovine
- Cultures de vente; cultures spécialisées, Foin
- Agroforesterie
- Moutons
- Porcs

Activité complémentaire

- Vente directe
- P — Projet Vente Directe et travaux agricoles
- A — Cours aux propriétaires

Démarche qualité

- Agriculture Biologique
- Certification
- GlobalGap

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE
Thème : Productions principales et démarches qualité des exploitations

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Mise au normes

- Faite
- Non nécessaire

Projets et prespectives d'évolution

- Maintien sans changement
- Maintien avec agrandissement
- Maintien et installation d'un jeune en plus
- Maintien avec adaptation. Sans Espoir.
- Rapprochement d'une autre structure
- Disparition

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE
Thème : Projets et perspectives d'évolution des exploitations

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Contrainte parcellaire

M Morcellement

E Très éclaté

Type de contraintes

Contrainte principale

Contrainte secondaire

Aucune

Captages, cours d'eau

Loi littorale

Route/SNCF voie de circulation

Zones constructible - perte de foncier

Voisinage

Tiers à moins de 100 m

Légende

site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire

site de production d'exploitation Non professionnelle

Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE

Thème : Les contraintes rencontrées par les exploitations

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Type de régime sanitaire

- Régime Sanitaire Départemental
- ICPE Autorisation ou Déclaration
- Sans objet

Légende

- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE
Thème : Régimes sanitaires des exploitations

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

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

SAU Communale : 319.52 ha

sources : RPG PAC 2015

1	(26)
2	(11)
3	(30)
4	(6)
5	(4)
6	(58)
7	(6)
8	(1)
9	(11)
10	(6)
11	(2)

Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE
Thème : Parcellaires agricoles

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE BRETAGNE

Légende

- Exploitation ayant répondu
- site secondaire de production d'exploitation de Saint-Lunaire
- site de production d'exploitation Non professionnelle
- site d'exploitation principal n'ayant pas répondu
- Limites communales

Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 16 000 ème

Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture de Bretagne. avril 2018.

Territoire : Commune de SAINT-LUNAIRE

Thème : Localisation des sièges et des sites d'exploitation