

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.4 Diagnostic agricole

Date d'approbation du PLU : 09/07/2021



# COMMUNE DE MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE

# PREAMBULE

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

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

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

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, la présente étude agricole commandée par la commune de Montreuil sous Pérouse par convention en date 20 novembre 2012 est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

L'objectif de cette étude est de définir l'activité agricole sur la commune de Montreuil sous Pérouse. 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.
- l'atlas cartographique, intercalé dans le présent rapport et comprenant :
  - 1. la localisation des sièges d'exploitation et leur forme juridique,
  - 2. la répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation,

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

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

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

# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b><u>ANALYSE THEMATIQUE</u></b> .....	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>LA FORME DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>LA DEMOGRAPHIE</b> .....	<b>6</b>
<b>C.</b>	<b>LES SURFACES AGRICOLES</b> .....	<b>7</b>
1.	LES EXPLOITATIONS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR .....	7
2.	L'AGE DES EXPLOITANTS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR .....	8
<b>D.</b>	<b>PRODUCTIONS AGRICOLES</b> .....	<b>9</b>
1.	LES PRODUCTIONS AGRICOLES PRINCIPALES .....	9
2.	PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES AGRICOLES MISES EN VALEUR PAR LES EXPLOITATIONS MONTREUILLAISES .....	9
3.	LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES .....	11
4.	LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	12
<b>E.</b>	<b>LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>13</b>
1.	LE LOGEMENT DE FONCTION .....	13
2.	L'ETAT DU BATI AGRICOLE - LA MISE AUX NORMES DES EXPLOITATIONS .....	14
3.	LE REGIME SANITAIRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET REGLE DE « RECIPROCITE » .....	15
4.	LES TIERS PROCHES DES EXPLOITATIONS OU SITES DE PRODUCTION .....	17
5.	LES CONTRAINTES RENCONTREES .....	18
6.	LE MORCELLEMENT .....	19
<b>F.</b>	<b>LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b> .....	<b>20</b>
<b>G.</b>	<b>SYNTHESE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE</b> .....	<b>22</b>
<b>H.</b>	<b>POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS</b> .....	<b>23</b>
<b>II.</b>	<b><u>ETUDE AGRICOLE ET PLU</u></b> .....	<b>24</b>
<b>A.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE</b> .....	<b>24</b>
<b>B.</b>	<b>RESTITUTION DES DONNEES</b> .....	<b>25</b>
<b>C.</b>	<b>PROPOSITIONS DE CRITERES PERMETTANT UNE CLASSIFICATION EN ZONE A OU N DES SIEGES ET SITES D'EXPLOITATIONS LOCALISES A MONTREUIL SOUS PÉROUSE</b> .....	<b>30</b>
1.	L'UNITE DE REFERENCE (UR) .....	30
2.	LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES (ARRETE PREFECTORAL DU 18 JANVIER 2008) .....	30
3.	L'UNITE ECONOMIQUE AUTONOME (TERRES ET BATIMENTS) DONT LES STRUCTURES PERMETTENT D'EN ASSURER LA RENTABILITE ET LA VIABILITE .....	31
<b>III.</b>	<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>33</b>

# I. ANALYSE THEMATIQUE

## METHODOLOGIE

Monsieur Le Maire de Montreuil sous Pérouse a invité les agriculteurs dont la commune avait identifié le siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur son territoire à une réunion de présentation le 26 novembre 2012.

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

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

## AVERTISSEMENT SUR L'EXACTITUDE DES 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.

### A. LA FORME DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

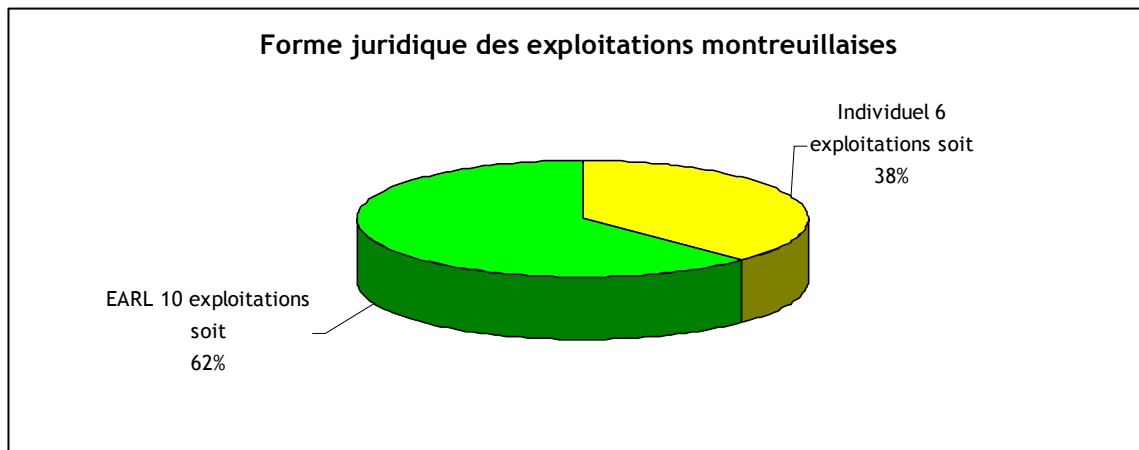
Une liste de 16 noms d'exploitations agricoles nous a été fournie par la mairie de Montreuil sous Pérouse.

10 d'entre elles étaient représentées lors de la réunion du 26 novembre. A la suite de cette réunion, diaporama et questionnaire ont été envoyés aux 6 exploitations absentes.

L'intégralité des exploitations a renseigné le questionnaire.

Sur ces 16 exploitations, 15 ont leur siège sur le territoire communal de Montreuil sous Pérouse. Une exploitation a son siège sur une autre commune mais a un site d'exploitation (c'est-à-dire composé de bâtiments en activité et de foncier agricole) à Montreuil sous Pérouse.

**Les 16 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal réunissent 22 chefs d'exploitations et 1 conjoint collaborateur. Le salariat est aussi bien présent puisque deux exploitations emploient chacune 1 personne (1 personne en contrat d'apprentissage et 1 personne à temps plein).**



L'EARL est aujourd'hui la forme juridique dominante sur le Pays de Vitré-Porte de Bretagne (42 % des exploitations en 2010). Le solde est partagé entre les exploitations individuelles (37 %), les GAEC (13 %), les SCEA (4 %) et les autres (3 %)<sup>1</sup>.

**Cette typologie est accentuée sur le territoire communal puisque les formes individuelles ne représentent que 38 % des exploitations contre 62 % pour les EARL. Il est à noter que seule cette forme d'organisation sociétaire est représentée : aucun GAEC, aucune SCEA ni SCL n'existent sur le territoire communal.**

Ce constat apporte d'ores et déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire favorise des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. Sur les 2 dernières années, les installations sociétaires représentent sur notre département les  $\frac{3}{4}$  des installations aidées (74.9 % en 2011)<sup>2</sup>. La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

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

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

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

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

<sup>2</sup> Source : EOLOAS

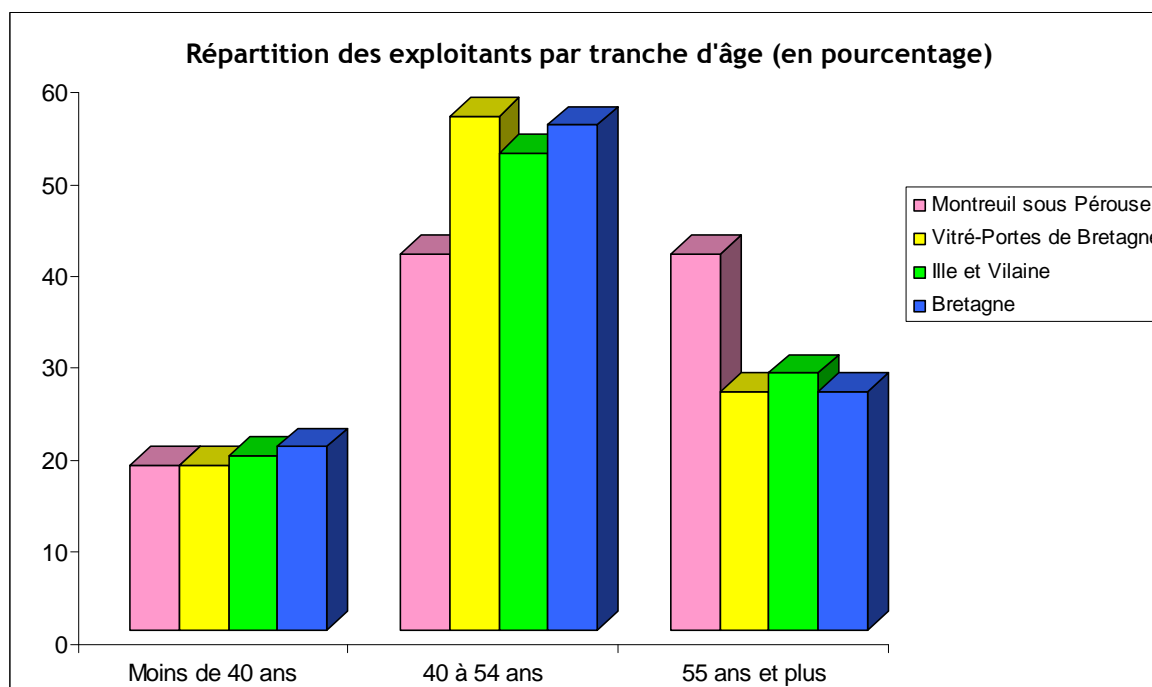
## B. LA DEMOGRAPHIE

L'analyse porte sur 22 chefs d'exploitations et conjoints collaborateurs. L'âge moyen est de 51 ans. Il est à noter que cet âge moyen est plus élevé que celui de l'âge moyen des exploitants bretons (47 ans)<sup>3</sup>.

Les moins de 40 ans représentent 18% des agriculteurs de la commune tandis que les 40 à 54 ans et les plus de 55 ans représentent chacun 41%.

La sur-représentation des 55 ans et plus (4 exploitants déclarent d'ailleurs avoir 64 ans) est un fait notable.

Ces chiffres ont été comparés avec ceux de la population agricole du Pays de Vitré-Porte de Bretagne, du département d'Ille et Vilaine et de la région Bretagne %<sup>4</sup>.



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

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

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

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

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

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

## C. LES SURFACES AGRICOLES

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

Les 16 exploitations recensées mettent en valeur une Surface Agricole Utile (SAU) totale de **900 ha**, dont **784 hectares** sur la commune de Montreuil sous Pérouse.

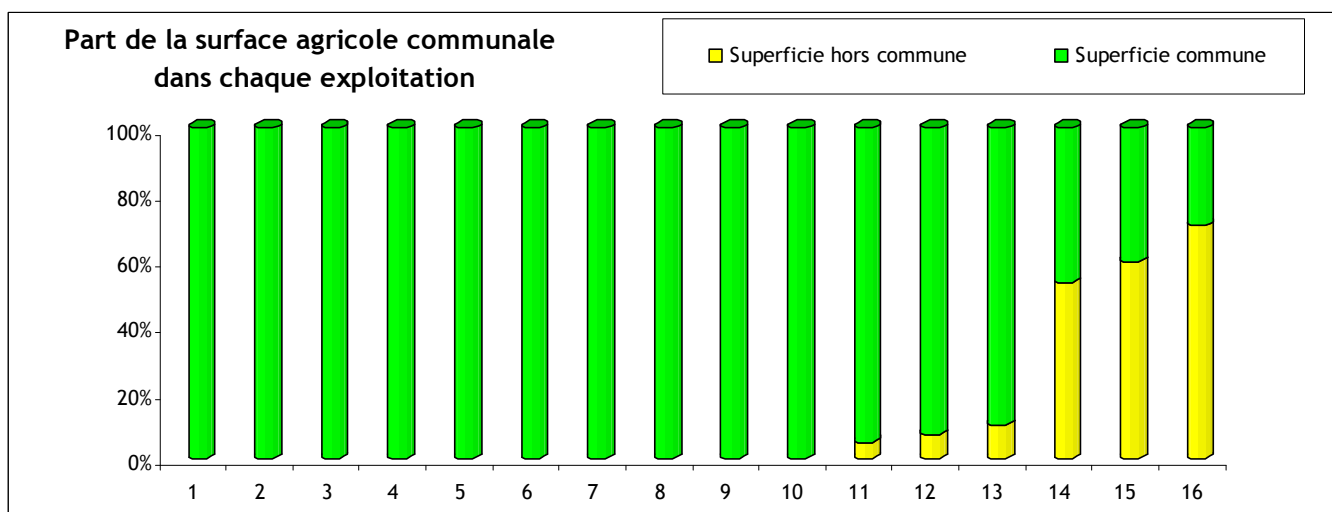
La superficie moyenne d'une exploitation montreuillaise est de **56.25 hectares**. Ce chiffre est à comparer à celui de la taille moyenne des exploitations à l'échelle du département (46,4 ha) et à celui du Pays de Vitré - Porte de Bretagne (45.5 ha)<sup>5</sup>.

Le graphique ci-dessous montre la part de la surface communale dans la surface totale mise en valeur par les 16 exploitations.



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

Le graphique suivant montre que 80 % des exploitations dépendent aux 2/3 des terres situées sur le territoire communal (dont 10 exclusivement).



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

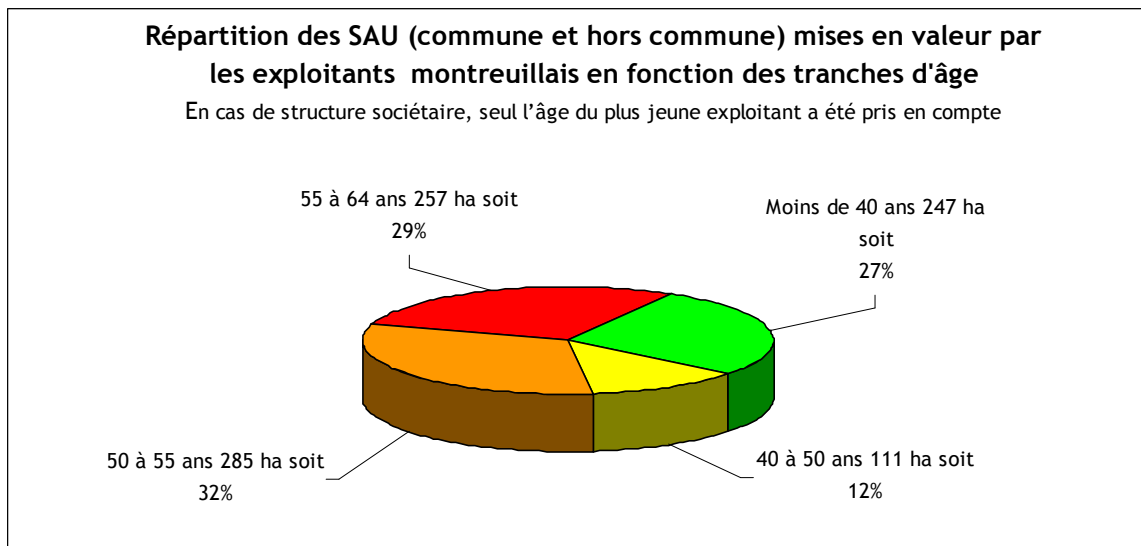
<sup>5</sup> Source : recensement agricole 2010



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

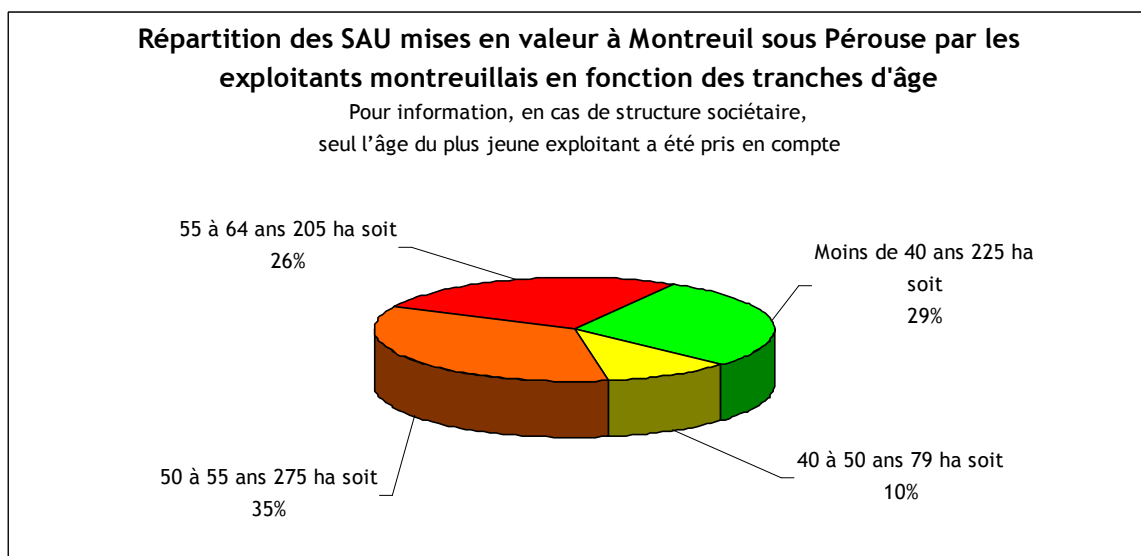
En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier la répartition des terres mises en valeur par rapport aux classes d'âge des exploitants.

Le graphe suivant précise la répartition des 900 ha exploités par les 16 exploitations recensées en fonction des tranches d'âge.



Les exploitants de moins de 50 ans utilisent 39 % des terres mises en valeur par les exploitations montreuillaises et cette proportion passe à 71 % lorsque sont compris dans le calcul les exploitants de moins de 55 ans.

Le graphe suivant précise la répartition des 784 exploités sur le territoire communal de Montreuil sous Pérouse par les 16 exploitations recensées (nous n'avons donc pas les données relatives aux exploitations implantées en dehors de Montreuil sous Pérouse et mettant des terres en valeur sur la commune).



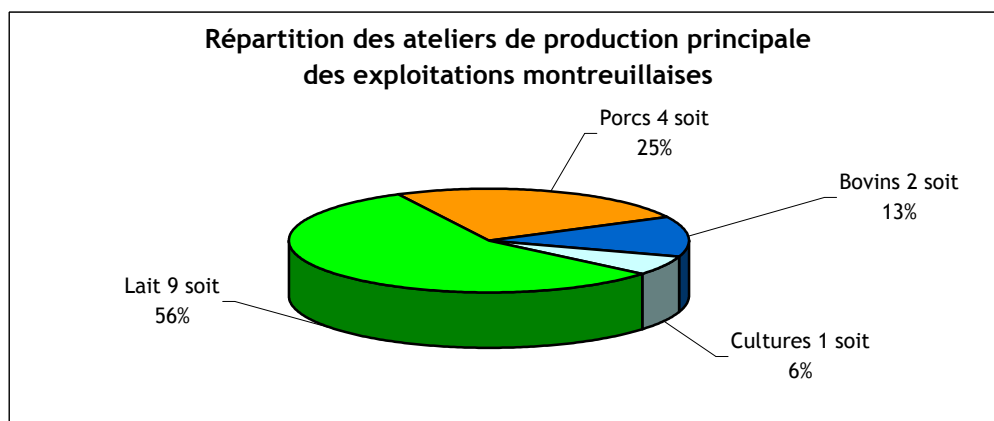
Les moins de 50 ans exploitent environ 304 hectares sur le territoire communal et cette surface passe à 579 ha lorsque sont comptabilisés les moins de 55 ans. Comme précédemment, il est constaté qu'un quart du foncier est mis en valeur par les 55 à 64 ans. Des mutations seront prévisibles. Cette analyse est à croiser avec celle du devenir des exploitations (voir partie F).

## D. PRODUCTIONS AGRICOLES

### 1. Les productions agricoles principales

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, l'élevage laitier vient très majoritairement en tête. La référence laitière totale des 9 exploitations laitières basées à Montreuil sous Pérouse est de 2 847 500 litres de lait environ soit une moyenne d'environ 316 000 litres par exploitation productrice de lait. Cette moyenne reflète des situations très différentes puisque la référence laitière la plus importante est de 450 000 litres de lait et la moins importante est de 120 000 litres de lait.

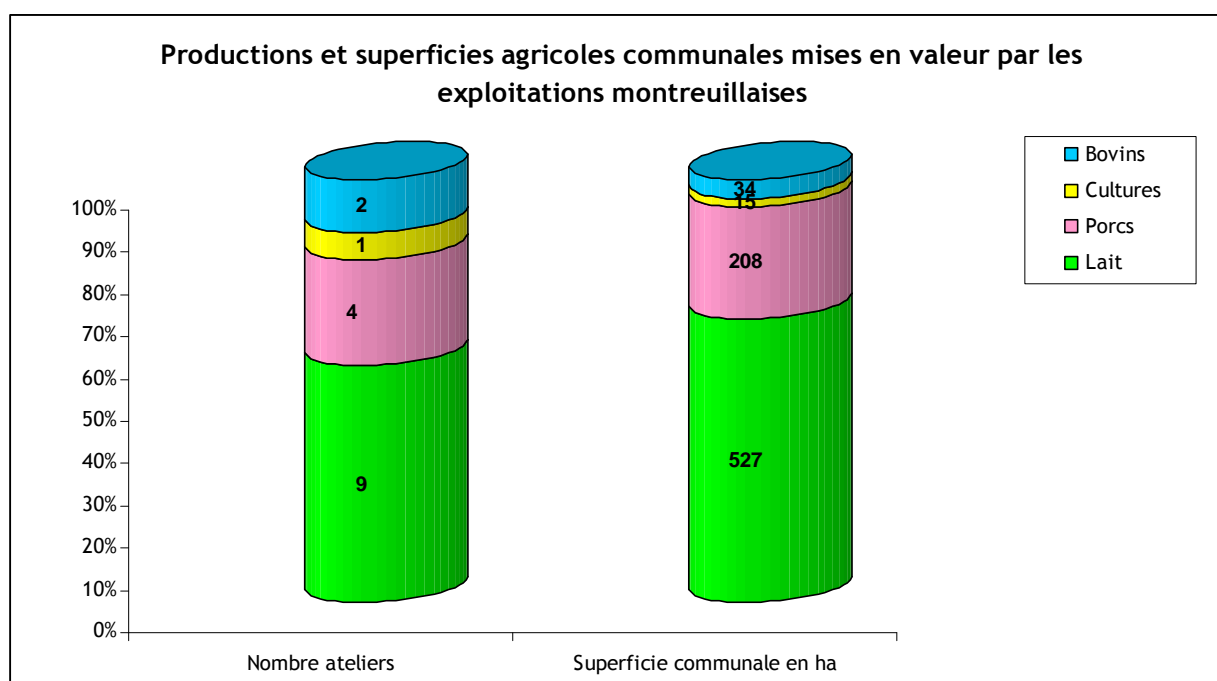
Comme dans le reste du département, le Pays de Vitré-Porte de Bretagne est prioritairement producteur de lait. Il représente 24.5 % des exploitations laitières départementales, c'est donc le premier Pays producteur de lait du département, devant le Pays de Fougères et celui de Rennes.



Il est également à remarquer que 7 exploitations ont un, voire deux atelier(s) de production complémentaire(s). Ces ateliers sont exclusivement tournés vers la production de viande bovine.

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

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



En terme de surface, **l'importance de l'activité laitière comme production principale** est encore plus prononcée puisque cette activité occupe **67 % de la surface communale** mise en valeur par les 16 exploitations recensées (527 ha hectares sur 784 hectares au total), les autres productions occupant le reste du territoire communal.

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

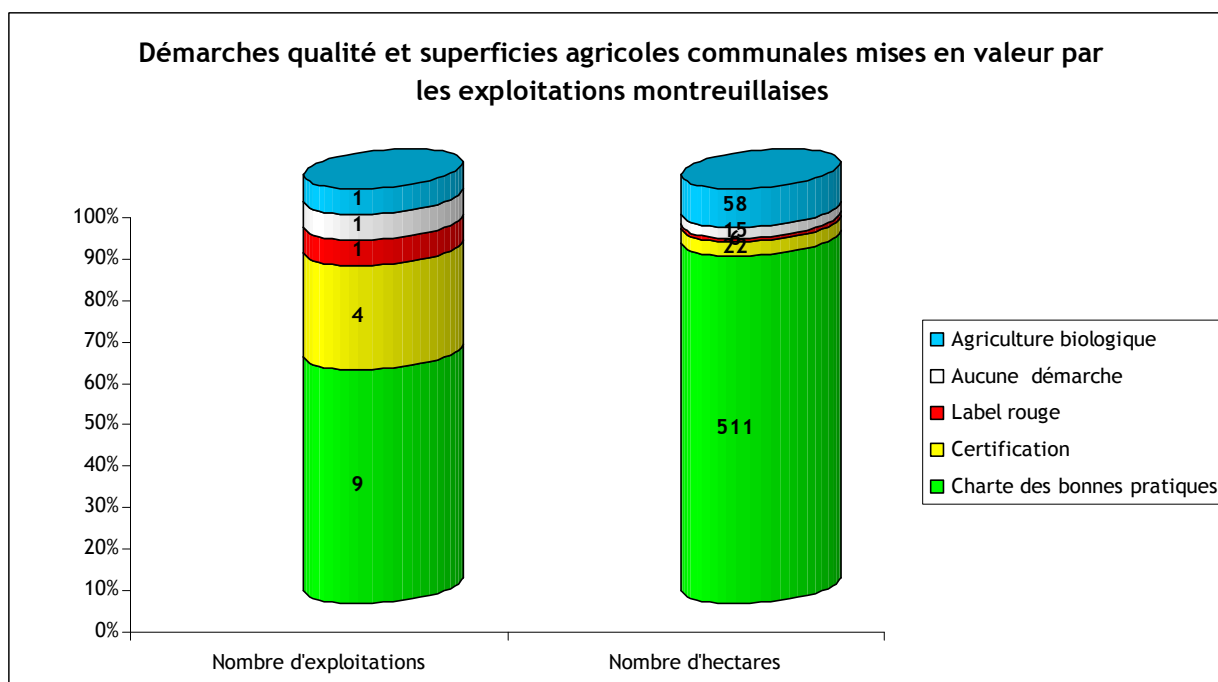
### 3. Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles

La majeure partie des exploitations agricoles suit la charte des bonnes pratiques d'élevage (9 des exploitations recensées). Label rouge et agriculture biologique, qui sont des signes de qualité, sont également représentés.

La commune de Montreuil sous Pérouse est couverte par plusieurs signes de qualité : les IGP Cidre de Bretagne ou Cidre breton, Volailles de Bretagne, Farine de Blé Noir et Volailles de Janzé, Bœuf du Maine et l'AOC Agneau des Pré-Salés<sup>6</sup>.

Pour information, le Pays de Vitré-Porte de Bretagne compte :

- 69 exploitations engagées en Agriculture biologique (soit 3.2 % des exploitations, à comparer aux 3.5 % dans le département),
- 136 exploitations engagées en Label rouge et 8 en IGP (soit au total 6.7 % des exploitations, à comparer aux 3.3 % dans le département)<sup>7</sup>.



4 exploitations déclarent également avoir conclu une mesure agroenvironnementale (engagement volontaire à respecter un cahier des charges, sur une durée de 5 ans, en contrepartie d'une aide publique pouvant bénéficier d'un cofinancement de l'Union Européenne) avec les services de l'Etat, sur une superficie totale de 171 ha.

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

<sup>6</sup> Source : INAO

<sup>7</sup> Source : Recensement agricole 2010

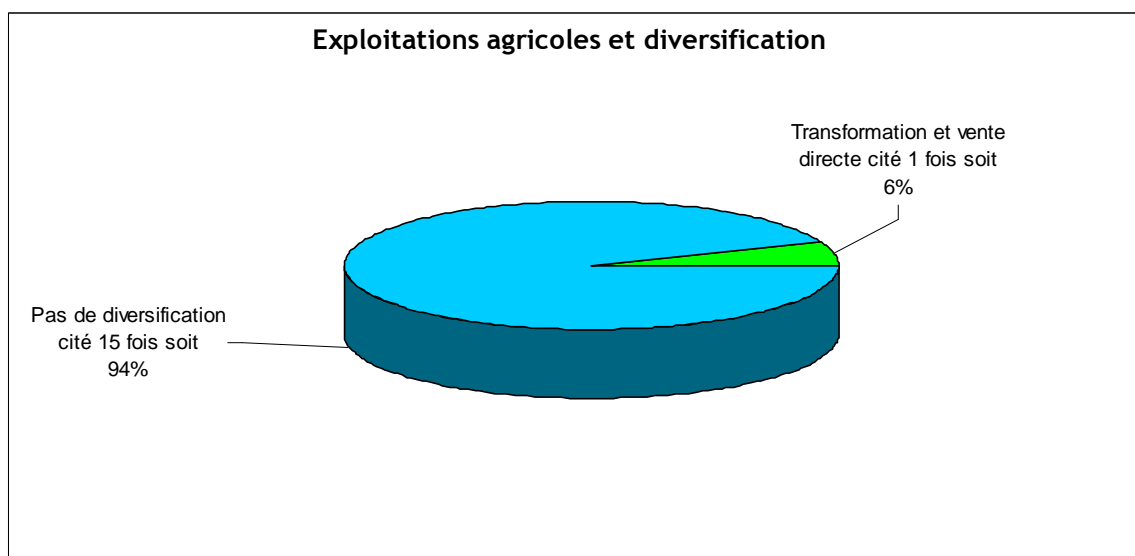
#### 4. La diversification de l'activité agricole

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

La diversification de l'activité agricole sur le territoire communal est très peu présente. 1 seule exploitation pratique celle-ci. Il s'agit de vente directe.

Il est à noter qu'un exploitant pratique, sur une structure juridique indépendante de celle de son activité agricole, une activité artisanale puisqu'il est également entrepreneur de travaux agricoles.

Ce chiffre peut être comparé avec ceux du Pays Vitré-Porte de Bretagne (134 exploitations en circuits courts et 98 en diversification, soit respectivement 6.2 % et 4.6 %) et avec ceux du département (9.5 % en circuits courts et 6.5 % en diversification).



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

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

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

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

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

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

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

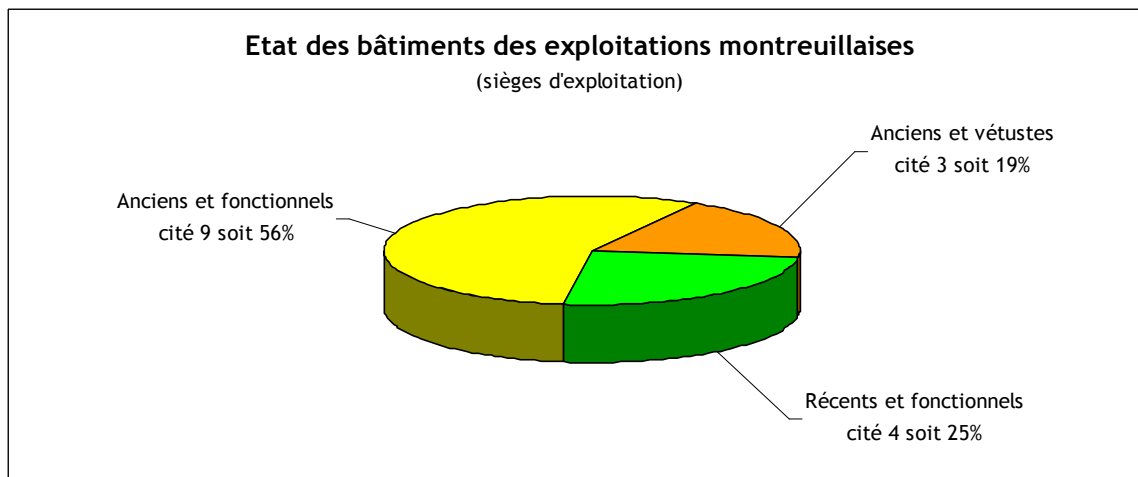
**A Montreuil sous Pérouse 3 exploitations déclarent ne pas avoir de logement de fonction ou habiter à plus de 200 mètres de l'exploitation.**

Le fait est notable car il est rare que les exploitations, notamment en matière d'élevage, fassent ce choix de fonctionnement. Toutefois, cette solution présente l'avantage de ne pas offrir de risque de mitage accru du territoire, surtout à l'heure où 5 exploitations déclarent rencontrer des contraintes du fait de leur voisinage.

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

### L'état du bâti agricole :

Les exploitations montreuillaises ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels. Toutefois, il peut être noté que seulement 25 % des exploitations déclarent ces bâtiments récents. Ce fait est à croiser avec la structuration de la population agricole par âge.

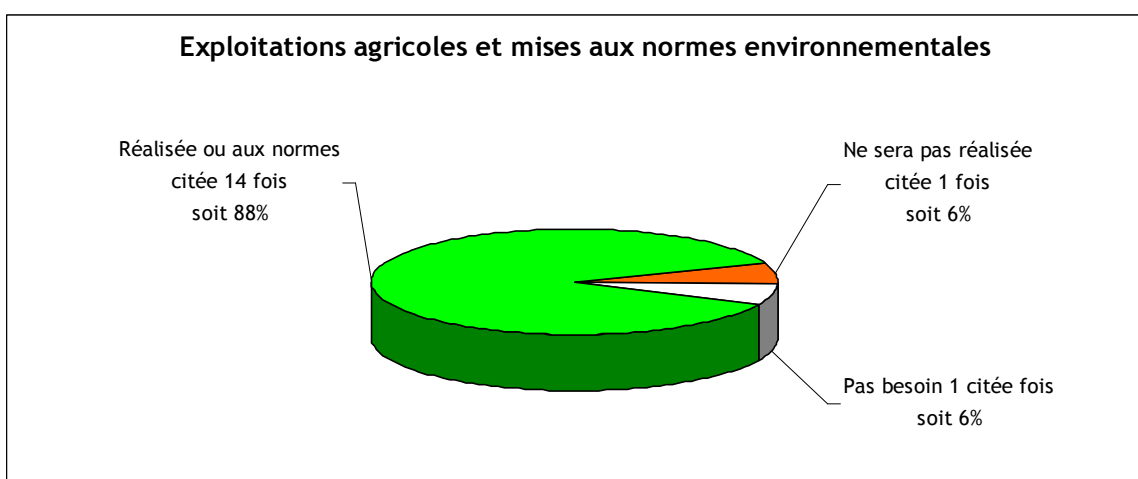


### La mise aux normes des exploitations :

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 Montreuil sous Pérouse, les sites ou sièges d'exploitations sont dans leur quasi-intégralité aux normes.



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

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

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

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

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

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

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

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

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

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.

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

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. Ainsi, **15 des 16 exploitations déclarent relever d'un régime sanitaire imposant des normes d'éloignement vis-à-vis des tiers.**





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

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

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

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

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

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

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

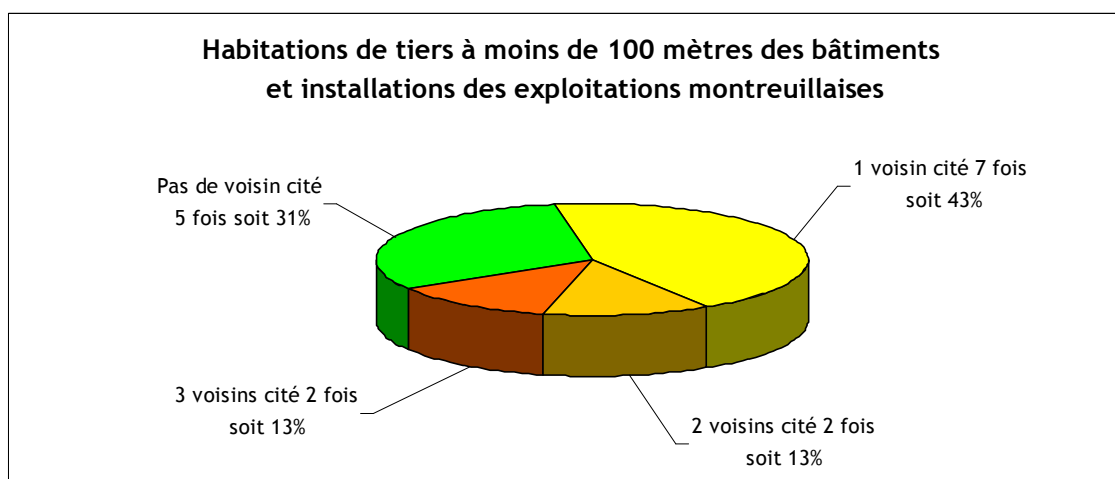
Cette réflexion n'est pourtant pas traduite comme telle dans la réglementation.

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

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

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

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



Ces réponses sont à lier avec celles fournies par les exploitations agricoles sur les contraintes rencontrées, où les problèmes dus au voisinage sont cités 5 fois (voir page suivante).

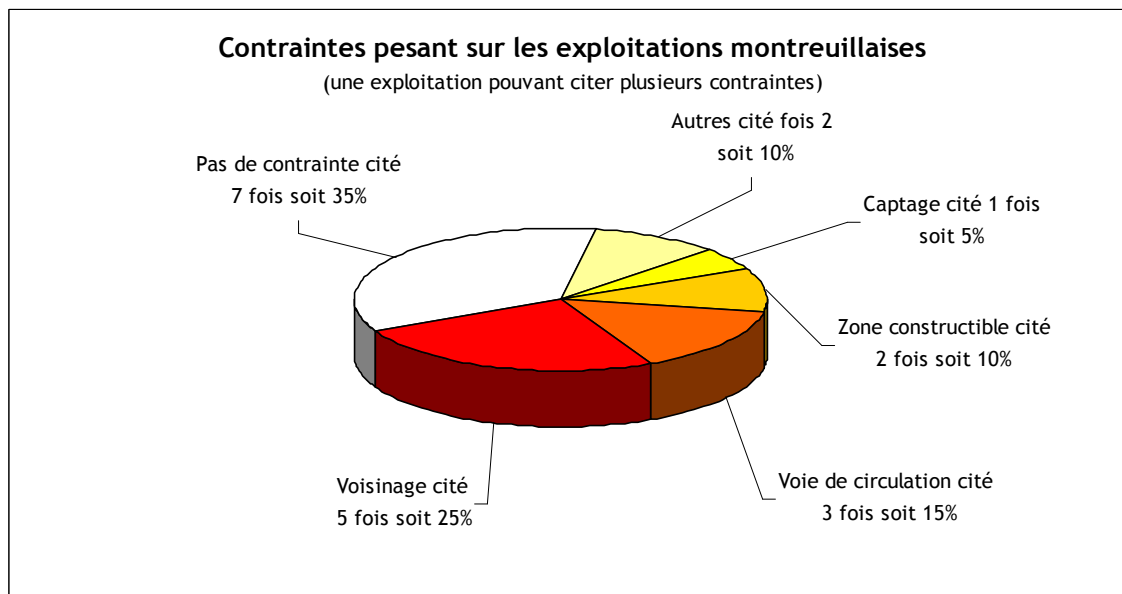
Le futur PLU pourrait veiller à ne pas aggraver cette situation, par exemple en limitant ou en interdisant les habitations nouvelles en espace rural (à l'exclusion des logements de fonction agricoles). Cette interdiction pourra générale ou circonscrite aux hameaux proches des bâtiments et sièges d'exploitation.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

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

*En complément, se référer aux cartes intitulées « régime sanitaire des exploitations » ou « contraintes rencontrées par les exploitations » de l'atlas cartographique, ainsi qu'à la page suivante pourtant sur les contraintes rencontrées par les exploitants.*

## 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 ?* ».



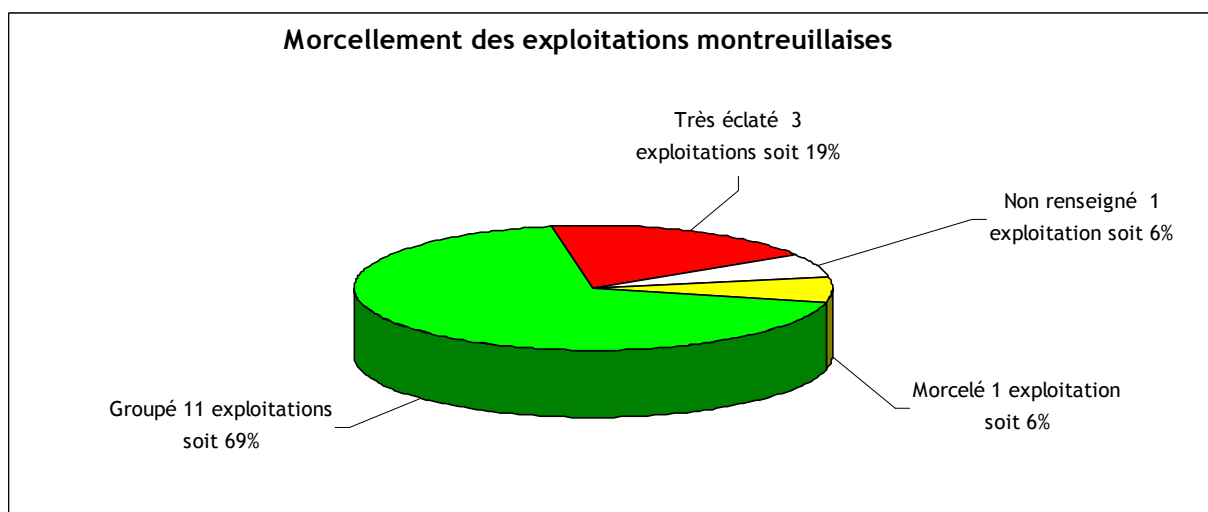
7 exploitations sur 16 déclarent ne rencontrer aucune contrainte. Deux exploitations déclarent 2 contraintes différentes et une cite trois contraintes. Les contraintes les plus citées sont : celles liées au voisinage (citée 5 fois) et celles liées aux voies de circulation (citées 3 fois).

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

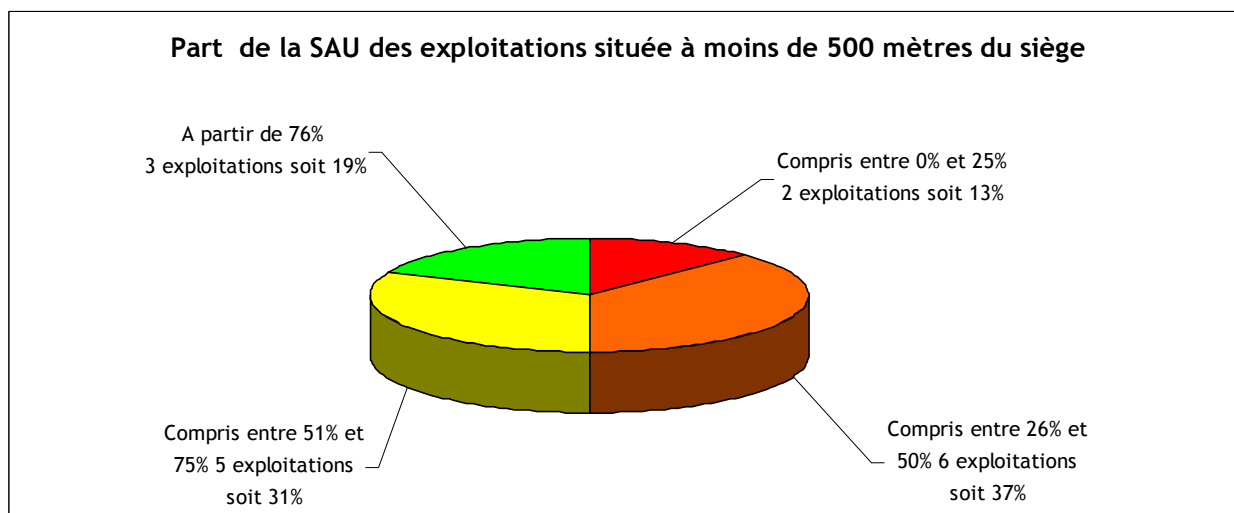
## 6. Le morcellement

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

Un quart des exploitations enquêtées déclare avoir un parcellaire morcelé ou très éclaté.



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



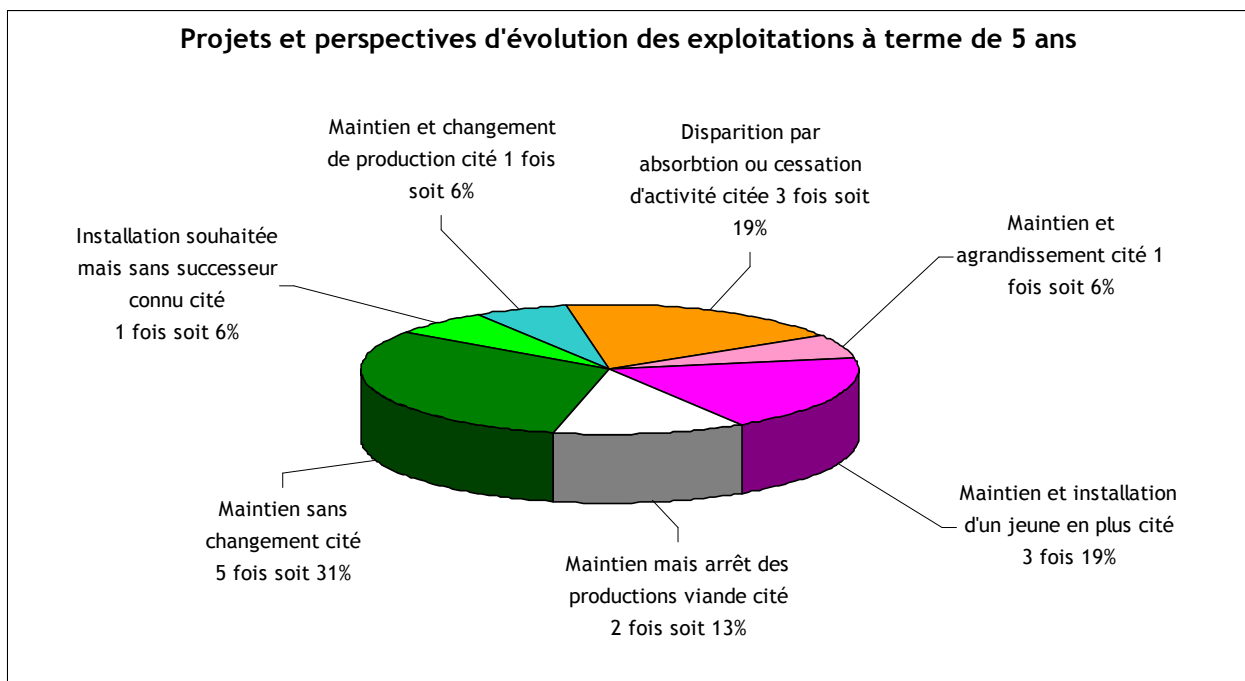
Des projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles pourront dans certains cas, gêner ou nuire à certaines exploitations.

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

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

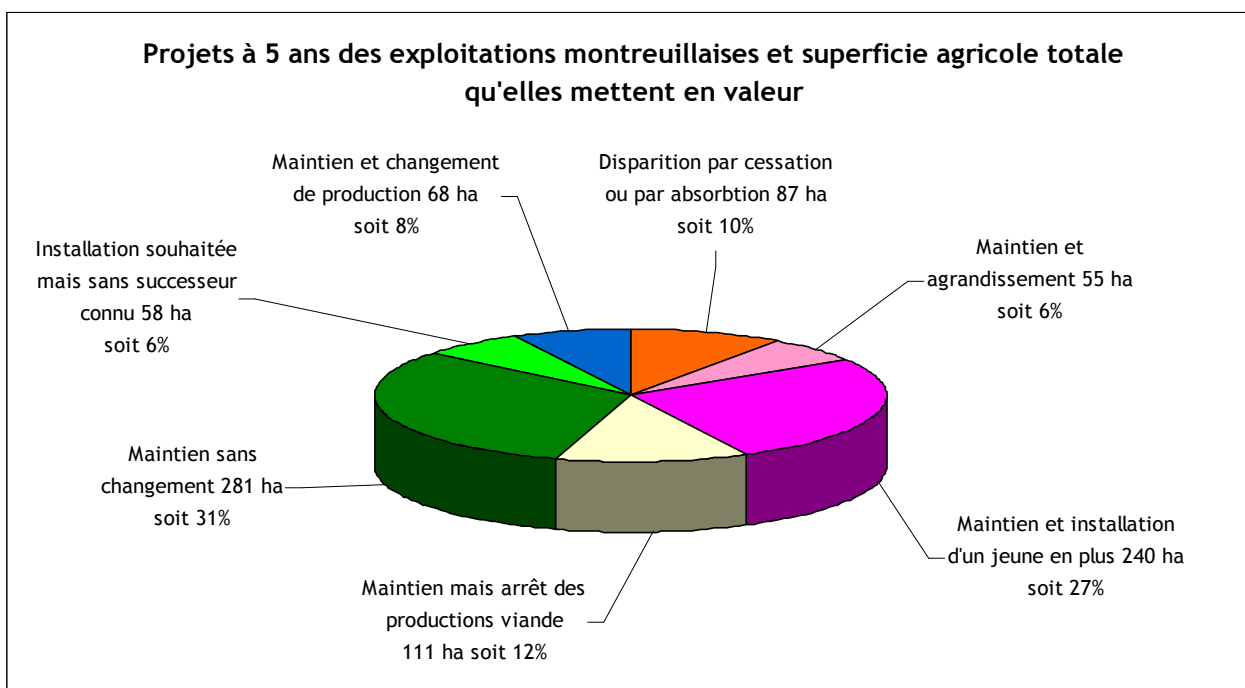
## F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

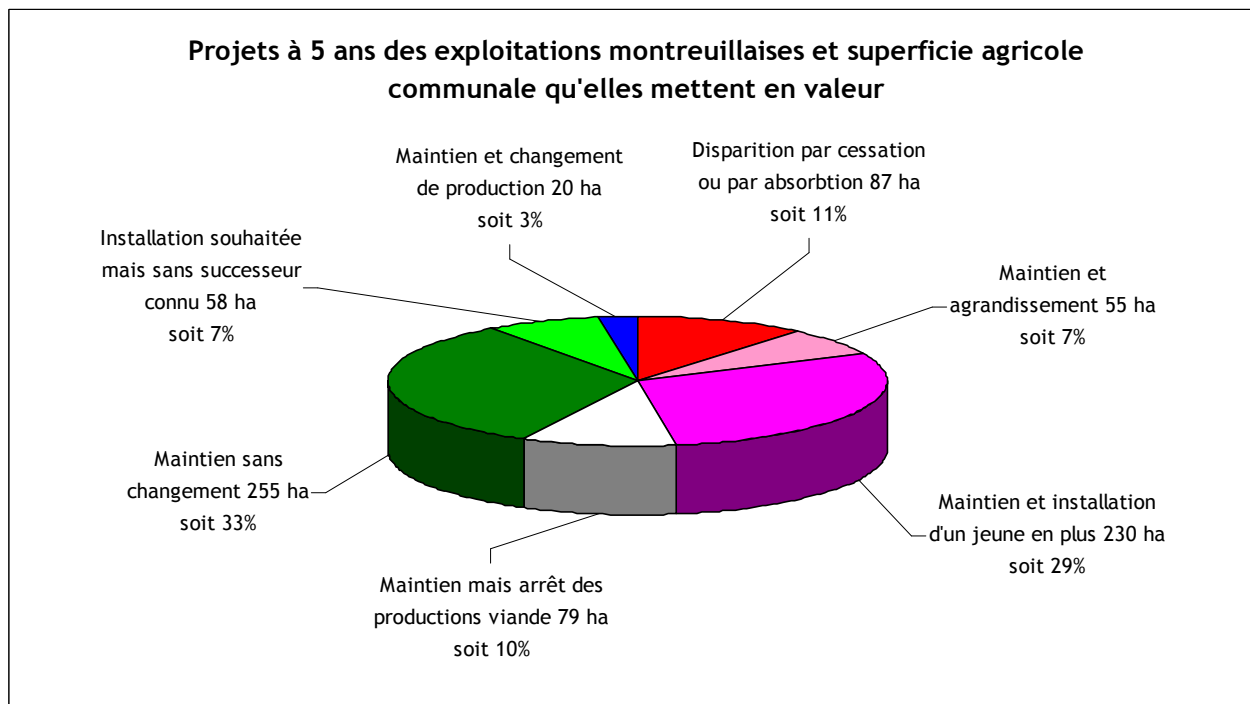


La majeure partie des exploitations déclare le maintien (ce maintien, cité au total 9 fois pouvant prendre plusieurs formes comme sans changement ou avec agrandissement...). 3 exploitations agricoles mentionnent la cessation d'activité ou l'absorption par une autre structure. Autre fait notable : 4 exploitations déclarent un projet d'installation, pouvant prendre des formes variées (transmission ou installation avec les exploitants en place).

Enfin, le graphique suivant fait le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 16 exploitations mettant en valeur des superficies et les superficies agricoles liées à celles-ci.



Le même graphe a été travaillé en ne prenant en considération que les 784 ha mis en valeur sur le territoire communal :



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 des autres acteurs du territoire (urbanisation, loisirs...).

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

## G. SYNTHÈSE DE L'AGRICULTURE COMMUNALE

L'activité agricole est très présente sur la commune : les 16 sièges d'exploitations recensés mettent en valeur 900 ha dont 794 ha sur le territoire communal, avec 22 exploitants et deux salariés.

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

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

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

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

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

Les exploitations sont confrontées à des contraintes comme le voisinage, les voies de circulation, le morcellement des terres...

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

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

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

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

## 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 Montreuil sous Pérouse.

Toutes ces remarques sont reprises dans le tableau final mais voici un bref aperçu de celles-ci, réparties par thèmes.

•**Voisinage / habitat diffus** : faire des constructions proches d'exploitations encore en activité, c'est les condamner à terme.

3 fermes dans le chemin : laisser le secteur en zone A et ne pas le passer en zone AU. Il existe d'autres terrains à faible potentiel agronomique à utiliser avant. Respecter les distances entre les exploitations et les permis des tiers.

•**Ruralité** : Quel est le souhait des habitants ? Habiter dans un bourg dit « rural », sans agriculteurs autour, juste 2 ou 3 agriculteurs exploitant les meilleures terres au risque de laisser les autres en friches ? Ou habiter une campagne vivante avec un maintien et un soutien à la reprise des exploitations existantes, notamment en élevage bovin et lait, les seules favorisant un entretien de l'ensemble des terres via le pâturage et la conservation des haies ?

•**Echanges parcellaires** : à favoriser pour limiter les déplacements.

•**Trafic routier route de la Robiquette** : limiter la vitesse des automobilistes, excessive et rendant les déplacements agricoles dangereux.

•**Aménagements routiers et chicanes** : prévoir le passage des machines agricoles (ne pas faire d'angles à l'équerre).



## II. ETUDE AGRICOLE ET PLU

### A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE

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

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

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

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

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

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

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

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

L'article L 123-3-1 précise que :

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

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

L'article L 123-1-5 14° précise que :

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

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

#### Confidentialité et déclaration CNIL :

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

## B. RESTITUTION DES DONNEES

<ul style="list-style-type: none"> <li>Noms de l'exploitation agricole et de l'exploitant</li> <li>Adresse du siège</li> <li>Adresse du site</li> </ul>	Age des exploitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie agricole utile</li> <li>Production</li> <li>Régime sanitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unité de référence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement de fonction</li> <li>Bâtiment d'exploitation</li> <li>Mise aux normes</li> </ul>	Proximité tiers à moins de 100 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives d'évolution à 5 ans</li> <li>Contraintes existantes et emprise foncière</li> <li>Démarche qualité / activités complémentaires</li> <li>Remarques particulières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la SAU communale dans la SAU totale de l'exploitation et dans un rayon de 500 mètres autour de l'exploitation</li> <li>Appréciation du morcellement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>BELLIER Dominique et Nicole</li> <li>L'Aubinière</li> </ul>	56 et 53 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>73 ha</li> <li>Lait, vaches allaitantes et taurillons</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.46</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement.</li> <li>Contraintes à causes des zones constructibles. Risque de perdre 5 ha.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Faire des constructions proches d'exploitations encore en activité, c'est les condamner à terme.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>25 %</li> <li>Morcelé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL de la Bosserie</li> <li>LOUVEL Patrick</li> <li>La Bosserie</li> </ul>	50 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>42 ha</li> <li>Porcs naisseur, viande bovine</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.37</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement.</li> <li>Contraintes dues aux voies de circulation.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. 10.58 ha sous mesures agri-environnementales.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>71 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL Isa Etienne</li> <li>ETIENNE Isabelle et Philippe</li> <li>Siège à Pocé les Bois</li> <li>Site au Chemin à Montreuil sous Pérouse</li> </ul>	44 et 48 ans 1 salarié en contrat d'apprentissage	<ul style="list-style-type: none"> <li>60 ha</li> <li>Lait et veaux de boucherie</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.45</li> </ul>	<p><b>Montreuil sous Pérouse (veaux de boucherie) :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> <li>Anciens et vétustes</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à 72 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien et arrêt de la production veaux de boucherie.</li> <li>Contraintes dues au périmètre de captage (6.90 ha).</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Aménagement routier route de la Robiquette : limiter la vitesse, celle-ci est excessive en ce qui concerne le déplacement des automobilistes et rend les déplacements agricoles dangereux. Génère du stress lors des chantiers agricoles. Parcelle cadastrée ZL 135 au lieudit la Gatelais : celle-ci est entourée de multiples habitations, n'est pas épandable, est excentrée du siège. M. et Mme ETIENNE souhaitent qu'elle soit rendue constructible.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>47 % sur Montreuil</li> <li>33 % autour du bâtiment veaux de boucherie</li> <li>Groupé</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Noms de l'exploitation agricole et de l'exploitant</li> <li>Adresse du siège</li> <li>Adresse du site</li> </ul>	Age des exploitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie agricole utile</li> <li>Production</li> <li>Régime sanitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unité de référence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement de fonction</li> <li>Bâtiment d'exploitation</li> <li>Mise aux normes</li> </ul>	Proximité tiers à moins de 100 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives d'évolution à 5 ans</li> <li>Contraintes existantes et emprise foncière</li> <li>Démarche qualité / activités complémentaires</li> <li>Remarques particulières/projets construction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la SAU communale dans la SAU totale de l'exploitation</li> <li>Part de la SAU dans un rayon de 500 mètres autour de l'exploitation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL La Ferme de l'Eguillerie</li> <li>LERETRIF Jean-Yves</li> <li>L'Eguillerie</li> </ul>	52 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 ha</li> <li>Lait et vaches allaitantes</li> <li>RSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.4 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Récents et fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien et installation d'un jeune en plus.</li> <li>Contraintes dues aux zones constructibles, voisinage et barrage à 100 mètres. Les bâtiments sont cernés par différentes contraintes. Prévoir le développement de l'exploitation sur ce site à terme est compliqué. A déjà perdu 2 ha + du plan d'épandage à cause de la zone artisanale.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. Mesures agro-environnementales : système fourrager économe en intrants (toute la superficie de l'exploitation). Vente directe.</li> <li>Il faudrait des échanges parcellaires pour limiter les déplacements et favoriser le pâturage du cheptel. 1 chemin de randonnée coupe la circulation des animaux, entrave et complique l'activité de l'exploitation.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>93 %</li> <li>23 %</li> <li>Très éclaté</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL La Pelleriniais</li> <li>GODAIS Olivier et Marie-Annick</li> <li>La Pelleriniais</li> </ul>	28 et 58 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 ha</li> <li>Lait, vaches allaitantes et taurillons</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.4 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Récents/anciens et fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien/maintien avec agrandissement.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>3 fermes dans le chemin. Il faudrait garder ce secteur rural. Il faut le laisser en zone A et ne pas le passer en zone AU. Il existe d'autres terrains à faible potentiel agronomique à exploiter avant. Projet de rallongement de la stabulation.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>39 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL La Stardière</li> <li>MECE Marcel</li> <li>La Stardière</li> </ul>	64 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>58 ha</li> <li>Lait</li> <li>RSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.6 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Récents/anciens et fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Installation souhaitée mais sans successeur connu.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. Agriculture biologique. Mesures agro-environnementales sur 16 ha.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>48 %</li> <li>Groupé</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Noms de l'exploitation agricole et de l'exploitant</li> <li>Adresse du siège</li> <li>Adresse du site</li> </ul>	Age des exploitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie agricole utile</li> <li>Production</li> <li>Régime sanitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unité de référence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement de fonction</li> <li>Bâtiment d'exploitation</li> <li>Mise aux normes</li> </ul>	Proximité tiers à moins de 100 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives d'évolution à 5 ans</li> <li>Contraintes existantes et emprise foncière</li> <li>Démarche qualité / activités complémentaires</li> <li>Remarques particulières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la SAU communale dans la SAU totale de l'exploitation</li> <li>Part de la SAU dans un rayon de 500 mètres autour de l'exploitation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL Le Haut Plessis</li> <li>LENARS Léonardus et Josephine</li> <li>Le Haut Plessis</li> </ul>	53 et 52 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 ha</li> <li>Lait</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres (20 mètres)</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien et installation d'un jeune en plus.</li> <li>Contraintes dues au voisinage.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Les routes sont en mauvais état.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>95 %</li> <li>28 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL Les Vallons</li> <li>DAVENEL Yannick et Gaëlle</li> <li>La Louvelais</li> </ul>	40 et 38 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>55 ha</li> <li>Lait</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement/avec agrandissement.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. Mesure agro-environnementale : système fourrager économe en intrant.</li> <li>Quel est le souhait des habitants : habiter dans un bourg dit « rural », sans agriculteurs autour, juste 2 ou 3 exploitants les meilleures terres, au risque de laisser des surfaces en friche ? Ou habiter dans une campagne vivante, avec un maintien et un soutien à la reprise des exploitations existantes, notamment en élevage bovin et lait, les seules favorisant un entretien de l'ensemble des terres via le pâturage et la conservation des haies ?</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>62 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL Louapre</li> <li>LOUAPRE Joël</li> <li>Les Feux</li> </ul>	57 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 ha</li> <li>Porcs</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.91 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens et vétustes</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Installation souhaitée mais sans successeur connu/disparition par absorption ou cessation d'activité.</li> <li>Contraintes de voisinage.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. Viande de porc français.</li> <li>Après la fermeture définitive de l'élevage de porcs, il n'y aura plus d'élevage sur le site qui est situé trop près des voisins. En conséquence, il y aura deux granges en pierres pour faire des maisons, une pour un site plus éloigné étant donné que toute la terre est groupée.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>95 %</li> <li>Groupé</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Noms de l'exploitation agricole et de l'exploitant</li> <li>Adresse du siège</li> <li>Adresse du site</li> </ul>	Age des exploitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie agricole utile</li> <li>Production</li> <li>Régime sanitaire</li> </ul>	Unité de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement de fonction</li> <li>Bâtiment d'exploitation</li> <li>Mise aux normes</li> </ul>	Proximité tiers à moins de 100 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives d'évolution à 5 ans</li> <li>Contraintes existantes et emprise foncière</li> <li>Démarche qualité / activités complémentaires</li> <li>Remarques particulières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la SAU communale dans la SAU totale de l'exploitation</li> <li>Part de la SAU dans un rayon de 500 mètres autour de l'exploitation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL MACE-DAVID</li> <li>MACE</li> <li>Christiane</li> <li>La Mare</li> </ul>	64 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>68.34 ha</li> <li>Lait</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.36 UR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien et changement de production.</li> <li>Contraintes dues aux voies de circulation.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Afin d'obtenir un permis de construire, certaines normes sont à respecter (distance de 100 mètres pour une exploitation classée). Or, mon proche voisin a eu un permis de construire (construction d'une maison dans un bâtiment agricole) . Un autre permis a été délivré à moins de 50 mètres d'un autre agriculteur (non classé). Cependant, ayant une grange non attenante à nos bâtiments d'exploitation, pouvons-nous prétendre obtenir un permis de construire ?</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>29 %</li> <li>37 %</li> <li>Très éclaté</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>EARL Villauray</li> <li>MENAGER Louis et Samuel</li> <li>Villauray</li> </ul>	64 et 35 ans 1 salarié à temps complet	<ul style="list-style-type: none"> <li>85 ha</li> <li>Porcs</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.93 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Récents et fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage + certification.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>59 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>JACQUES Yves</li> <li>La Corbinais</li> </ul>	58 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>44.5 ha</li> <li>Lait</li> <li>RSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.89 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens et vétustes</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>90 %</li> <li>79 %</li> <li>Groupé</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>LOUVEL Emile</li> <li>L'Épéyère</li> </ul>	64 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 ha</li> <li>viande bovine</li> <li>RSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.12 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Disparition par cessation d'activités ou absorption.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage. Label rouge.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>100 %</li> <li>Groupé.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Noms de l'exploitation agricole et de l'exploitant</li> <li>Adresse du siège</li> <li>Adresse du site</li> </ul>	Age des exploitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie agricole utile</li> <li>Production</li> <li>Régime sanitaire</li> </ul>	Unité de référence	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement de fonction</li> <li>Bâtiment d'exploitation</li> <li>Mise aux normes</li> </ul>	Proximité tiers à moins de 100 mètres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives d'évolution à 5 ans</li> <li>Contraintes existantes et emprise foncière</li> <li>Démarche qualité / activités complémentaires</li> <li>Remarques particulières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la SAU communale dans la SAU totale de l'exploitation</li> <li>Part de la SAU dans un rayon de 500 mètres autour de l'exploitation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>MASSOT Aline</li> <li>L'Echevinière</li> </ul>	59 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>51 ha</li> <li>Porcs</li> <li>ICPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;1.28 et &lt; 1.47</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Ne sera pas réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Disparition par absorption ou cessation d'activité.</li> <li>Contraintes dues aux voies de circulation et au voisinage.</li> <li>Certification (Carrefour).</li> <li>Il existe deux bâtiments en pierres aménageables en logements auprès du RD et indépendants pour l'accès.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>59 %</li> <li>NR</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>TRAVERS Joël</li> <li>Mondable</li> </ul>	46 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>51 ha</li> <li>Lait et viande bovine</li> <li>RSD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.02</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Non</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Réalisée</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien mais arrêt de la production viande.</li> <li>Pas de contrainte.</li> <li>Charte des bonnes pratiques d'élevage.</li> <li>Pas de remarque.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>59 %</li> <li>Très éclaté</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>VALLEE Thierry</li> <li>Le Haut Montlévrier</li> </ul>	39 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>37 ha</li> <li>Cultures de vente</li> <li>Sans objet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.74 UR</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Oui</li> <li>Anciens mais fonctionnels</li> <li>Sans objet</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 tiers à moins de 100 mètres</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maintien sans changement</li> <li>Contraintes dues au voisinage. Mitage qui contraint les épandages.</li> <li>Non</li> <li>Indépendamment de l'activité agricole, existe sur le site du Haut Montlévrier une entreprise de travaux agricoles (SARL), employant les époux Vallée, 1 salarié à temps complet, 1 apprenti et 1 stagiaire. Tous les engins de l'ETA sont au Haut Montlévrier, dans des bâtiments récents et fonctionnels auxquels il faudrait ajouter un hangar. Aménagements routiers et chicanes : prévoir le passage des machines agricoles (ne pas faire d'angles à l'équerre).</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>41 %</li> <li>41 %</li> <li>Groupé</li> </ul>

## C. PROPOSITIONS DE CRITERES PERMETTANT UNE CLASSIFICATION EN ZONE A OU N DES SIEGES ET SITES D'EXPLOITATIONS LOCALISES A MONTREUIL SOUS PEROUSE

### 1. L'Unité de Référence (UR)

Cette nouvelle norme, fixée par la loi N° 99-574 du 9 juillet 1999, est appelée à se substituer à la Surface Minimum d'Installation (SMI) pour le déclenchement du contrôle des structures. Alors que la SMI était fondée sur la seule considération de la superficie, l'unité de référence est d'inspiration plus économique. Elle correspond, en effet, à la surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors-sol ainsi que des autres activités agricoles (Article L. 312-5 du Code rural). L'unité de référence est fixée par l'autorité administrative, pour chaque région naturelle du département. Sa détermination intervient après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Elle est calculée en fonction de la moyenne des installations encouragées au titre de l'article L. 330-1 au cours des cinq dernières années dans la zone concernée. En d'autres termes, on se réfère aux installations et non aux exploitations déjà existantes et encore aux seules exploitations aidées, c'est-à-dire qui ont bénéficié des aides dans le cadre de la politique d'installation. Comme les débats parlementaires l'ont révélé, la référence a été jugée restrictive et insuffisamment représentative, mais les installations non aidées sont mal connues et il a paru difficile de les intégrer dans le dispositif.

Une circulaire du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche du 29 février 2000 précise au sujet de la détermination de l'unité de référence que, dans un premier temps, le Préfet doit tenir compte de la moyenne de la superficie des installations aidées au cours des cinq dernières années, et dans un deuxième temps, moduler ses choix en fonction des régions naturelles agricoles du département (une unité de référence identique étant cependant autorisée pour toutes les régions agricoles), des natures de culture et production hors-sol et des autres activités agricoles se situant dans le prolongement de l'exploitation. La fixation de l'unité de référence peut être faite indépendamment du schéma directeur départemental qui obéit à des règles de procédure et de révision plus lourdes.

En Ille-et-Vilaine, l'unité de référence a été fixée par un arrêté préfectoral du 14 novembre 2007. L'unité retenue est de 50 ha pour le tout le département.

Ainsi la référence à l'UR, calculée grâce à l'addition de la superficie exploitée et des moyens de production hors-sol pourrait être un critère permettant d'identifier les exploitations ayant une certaine activité économique et donc à laisser en zone A.

**Attention :** l'UR n'intègre pas l'élevage non hors-sol (cheptel laitier et donc référence laitière, vaches allaitantes,...) ni les activités de diversification.

### 2. Le Schéma départemental des structures agricoles (arrêté préfectoral du 21 décembre 2012)

Pris en application de l'article L 331-1 du Code rural le schéma départemental des structures définit les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département.

Il a pour objectif d'assurer la pérennité des exploitations existantes et d'en faciliter la transmission ainsi que de participer au maintien de la dynamique de l'espace agricole et à la protection de l'économie agricole.

Il définit alors comme priorités lorsque est sollicitée l'autorisation d'exploiter sur un bien supérieur à 0,8 Unité de référence (UR) ou constituant une unité économique autonome avec terres et bâtiments et dont l'ensemble des facteurs de production permet d'en assurer la rentabilité et la viabilité au regard de l'indicateur de dimension économique à calculer, les autorisations d'exploiter sont données selon l'ordre de priorité suivant:

- la réinstallation d'un agriculteur avec déplacement du siège d'exploitation suite à l'impossibilité de poursuivre son activité sur son exploitation gravement atteinte soit du fait de la reprise amiable ou par expropriation de terres pour changement de destination, soit du fait de la résiliation ou du refus de renouvellement du bail par le propriétaire,

- l'installation à titre principal d'un jeune agriculteur répondant aux conditions d'octroi des aides à l'installation accordées dans le cadre du 2<sup>nd</sup> pilier de la PAC,
- l'installation à titre principal d'un agriculteur répondant aux conditions d'octroi d'aides à l'installation relevant d'autres dispositifs nationaux tels que les aides du Conseil général,
- l'installation à titre exclusif, d'un agriculteur disposant que la capacité professionnelle mais ne répondant pas aux conditions d'octroi des aides à l'installation,
- la réinstallation d'un agriculteur à titre exclusif avec déplacement du siège d'exploitation par bail ou par acquisition sur une nouvelle exploitation,
- les autres demandes accordées en priorité aux exploitations de dimension économique la plus faible appréciée selon certaines modalités, en tenant compte, quand cela le justifie, de la situation des candidats après reprise,

Les autres demandes sont examinées selon un autre ordre de priorité (voir arrêté préfectoral reporté in extenso dans les annexes).

Ainsi, pour une même exploitation, la conversion des moyens de productions hors-sol additionnée à la superficie exploitée en UR ou la traduction des facteurs de production en actif permet d'en déterminer l'activité économique via une superficie objectivement déterminée.

**Attention :** les critères de l'UR ou de l'unité économique doivent être maniés avec prudence car ils ne tiennent compte ni des facteurs de productions n'entrant pas dans le calcul mathématique de l'UR (ex : accueil à la ferme, vente directe, vaches allaitantes sans droit à prime...) ni des données propres à l'exploitation (exemple : état des bâtiments...) ou de son contexte pouvant néanmoins, grever son avenir comme par exemple :

- des projets d'urbanisation qui pourraient l'affecter,
- une importante densité de tiers proches des bâtiments d'exploitation (risque de blocage de son évolution et/ou d'augmentation des conflits de voisinage).

La référence à la superficie exploitée a le mérite d'avoir déjà été utilisée par le juge administratif qui a annulé des permis de construire lors du constat de l'absence de lien entre la construction projetée et l'activité envisagée, notamment lorsque :

- ⇒ la propriété ne peut être regardée comme exploitation agricole, ni par suite l'abri de jardin envisagé par le requérant comme un bâtiment d'exploitation au sens des dispositions d'un POS qui exigent une superficie minimum d'installation de 20 hectares en polyculture et 4 hectares en vignes destinées à la fabrication des vins de consommation courante (CE, 18 nov. 1992, Bouchet, N° 111206).

De même, le juge :

- ⇒ admet la légalité d'un règlement d'un POS qui définit l'exploitation agricole comme « une unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la surface minimum d'installation » et retient que « ladite surface est... actuellement fixée à 16 hectares », règlement qui permet de refuser les constructions de tout bâtiment à usage agricole sur une exploitation d'une superficie n'atteignant pas le seuil ainsi fixé (CCA Lyon, 16 mai 1995, Hardellet),
- ⇒ considère, en outre, que constitue une activité liée et nécessaire à l'activité agricole, un hangar destiné au rangement des récoltes et du matériel agricole, même si l'intéressé ne dispose pas de la SMI (CE, 20 juill. 1989, Cne de Pourrières).

Ces jurisprudences, assez anciennes étaient alors fondées sur une autre catégorie de superficie (la SMI) qui existait seule alors. Toutefois, le critère de l'UR apparaît plus opportun dans la mesure où il est fondé des données plus économiques.

### **3. L'unité économique autonome (terres et bâtiments) dont les structures permettent d'en assurer la rentabilité et la viabilité**

Une unité économique autonome correspond à une unité avec terres et bâtiments dont les structures, en prenant en compte l'ensemble des facteurs de production permettent en l'état ou avec un projet complémentaire, d'en assurer la rentabilité et la viabilité, dans la limite de la grille d'équivalence de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2008.



Conformément à cette grille, les moyens de production de chaque exploitation ont été ramenés en valeur nombre d'UTA, ce qui permet d'en mesurer la rentabilité économique à ce jour.