

SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION - ANNEXE 1

DIAGNOSTIC AGRICOLE

- Révision générale du PLU approuvée le 26 février 2025

I. PREAMBULE

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

La démarche vise notamment à mieux prendre en compte les principes d'équilibre entre le développement urbain et rural et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le moment d'une gestion globale et concertée des différents espaces communaux.

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

Ainsi, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, la présente étude agricole commandée par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets 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.
- les données et remarques fournies individuellement par chaque exploitation.

II. SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	1
II. SOMMAIRE.....	2
III. ANALYSE THEMATIQUE.....	3
A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES.....	4
B. LA DEMOGRAPHIE	6
C. LES SURFACES AGRICOLES.....	7
1. LES EXPLOITATIONS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR A SAINT-JOUAN-DES-GUERETS	7
2. L'ORGANISATION FONCIERE DES EXPLOITATIONS.....	8
3. L'AGE DES EXPLOITANTS ET LES SURFACES AGRICOLES MISES EN VALEUR.....	9
D. LES PRODUCTIONS AGRICOLES.....	11
1. LES PRODUCTIONS AGRICOLES PRINCIPALES	11
2. PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES AGRICOLES MISES EN VALEUR PAR LES EXPLOITATIONS	12
3. LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES	13
4. LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	15
E. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET LEUR ENVIRONNEMENT	16
1. LE LOGEMENT DE FONCTION.....	16
2. L'ETAT DU BATI AGRICOLE – LA MISE AUX NORMES DES EXPLOITATIONS.....	17
3. LE REGIME SANITAIRE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET REGLE DE « RECIPROCITE »	19
4. LES TIERS PROCHES DES EXPLOITATIONS OU SITES DE PRODUCTION	21
5. LES CONTRAINTES RENCONTREES	22
6. LE MORCELLEMENT	23
F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	24
G. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS	27
IV. ANNEXES.....	28

III.ANALYSE THEMATIQUE

METHODOLOGIE

Madame la Maire de Saint-Jouan-des-Guérets a invité les agriculteurs de 9 exploitations dont la commune avait identifié le siège d'exploitation en activité sur le territoire à une réunion de présentation le 16 décembre 2021. Cette invitation était accompagnée d'un questionnaire sur l'exploitation agricole¹ qui leur était demandé de bien vouloir ramener complété le jour de la réunion, avec indication du caractère non obligatoire de celui-ci.

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

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

Les agriculteurs absents ont été recontactés par téléphone.

Lors de cette même réunion, à partir du RPG 2019 anonyme et avec l'aide des agriculteurs présents, la majeure partie des exploitations basées en dehors du territoire communal mais y mettant en valeur du foncier a pu être identifiée. Ainsi ce sont 20 exploitations supplémentaires qui ont reçu un courrier et un questionnaire envoyés par la mairie fin décembre 2021 et 19 d'entre elles ont répondu, la plupart du temps après rappel téléphonique par la Chambre d'agriculture.



Les 28 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses qui vont suivre réunissent au total 36 chefs d'exploitation dont 11 exploitants pour les 9 exploitations basées à Saint-Jouan-des-Guérets (employant également 5 Equivalents Temps Plein (ETP)).

AVERTISSEMENT SUR L'EXACTITUDE DES DONNEES

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

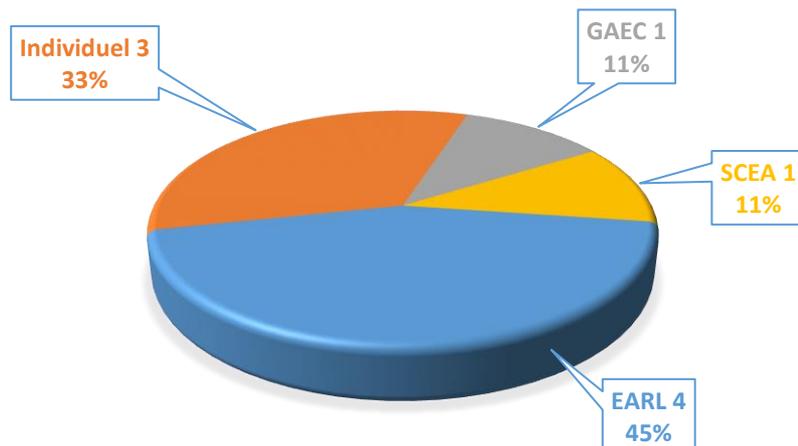
Les renseignements ont été collectés sur une fiche de présentation dont un exemplaire vierge est annexé au présent rapport.

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

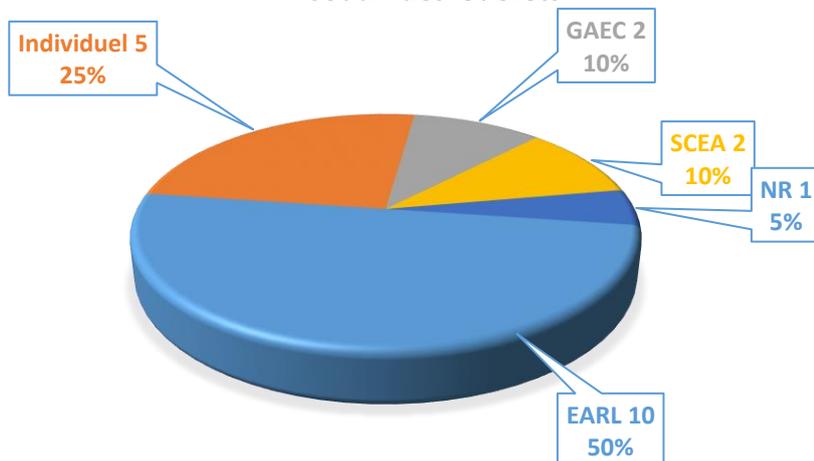
¹ Voir en annexe

A. LA FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Forme juridique des exploitations basées à Saint-Jouan-des-Guérets



Forme juridique des exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets mais mettant en valeur des parcelles à Saint-Jouan-des-Guérets



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

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

Mais cette réflexion doit être tempérée par le fait que, même dans un format sociétaire, les exploitations peuvent être mises en valeur par un seul exploitant, ce qui est le cas en l'espèce car :

- sur les 6 exploitations jouannaises organisées en société, 4 comptent 1 seul associé actif ;
- sur les 14 exploitations organisées sous forme sociétaires basées en dehors du territoire jouannais mais y mettant en valeur du foncier, 9 d'entre elles comptent également 1 seul associé actif.

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

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

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

La transmission et l'installation sont souvent plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. Ainsi, la question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Toutefois, les analyses complémentaires suivantes permettront d'identifier s'il y a risque de disparition ou non d'exploitations sur le territoire communal.

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 ».

B. LA DEMOGRAPHIE

Concernant les 9 exploitations agricoles basées à Saint-Jouan-des-Guérets l'âge moyen est de 54 ans. L'agriculteur le plus jeune a 31 ans et le plus âgé a 71 ans. L'allongement de la durée de la vie au travail se confirme également en agriculture.

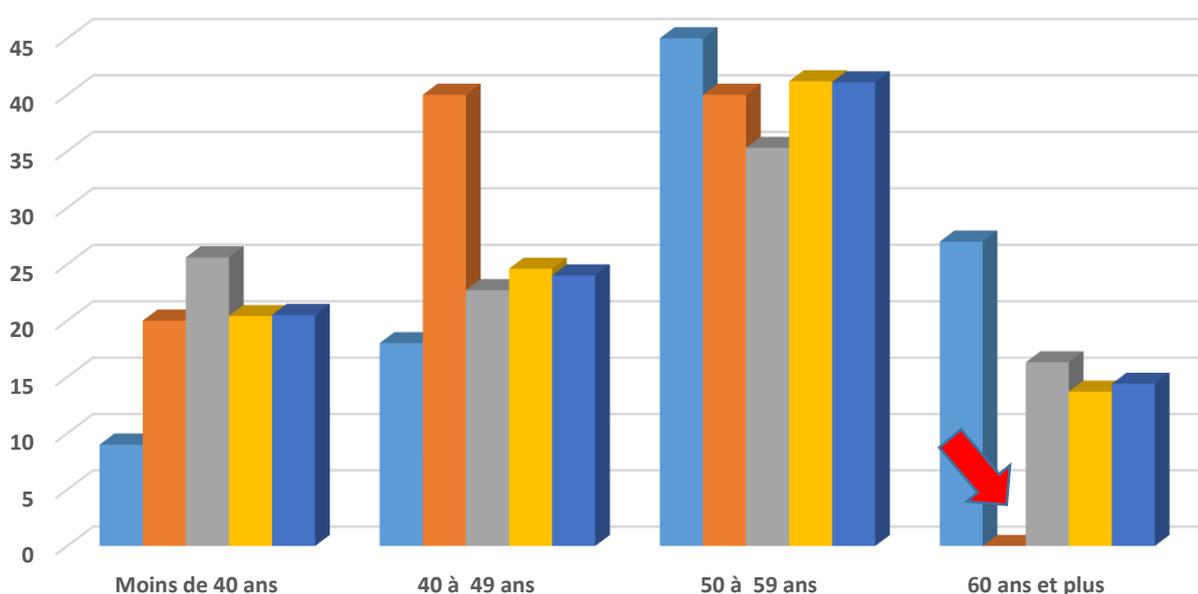
Concernant les 19 exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets mais y mettant en valeur du foncier, l'âge moyen est de 45.7 ans. L'agriculteur le plus jeune a 30 ans et le plus âgé a 59 ans.

Ces chiffres ont été comparés avec ceux de la population agricole de Saint-Malo agglomération, du département d'Ille et Vilaine et de la région Bretagne.³

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 basées à Saint-Jouan-des-Guérets dont le chef est assez proche de l'âge de la retraite sont à examiner.

Répartition des 28 exploitations par tranche d'âge en pourcentage



■ Exploitations basées à St Jouan des Guérêts 2022

■ Exploitations basées en dehors de Saint Jouan des Guérêts et mettant en valeur du foncier à Saint Jouan des Guérêts 2022

■ Saint Malo agglomération 2020

■ Département 2020

■ Région 2020

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.

³ Source : MSA 2020, comparaisons à relativiser car source Saint-Jouan-des-Guérets 2021/2022

C. LES SURFACES AGRICOLES

1. Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur à Saint-Jouan-des-Guérets

La superficie totale de Saint-Jouan-des-Guérets est d'environ 924 ha.

Le registre parcellaire graphique de la PAC 2019 fait état de 32 déclarants différents pour une superficie totale de 475 ha.

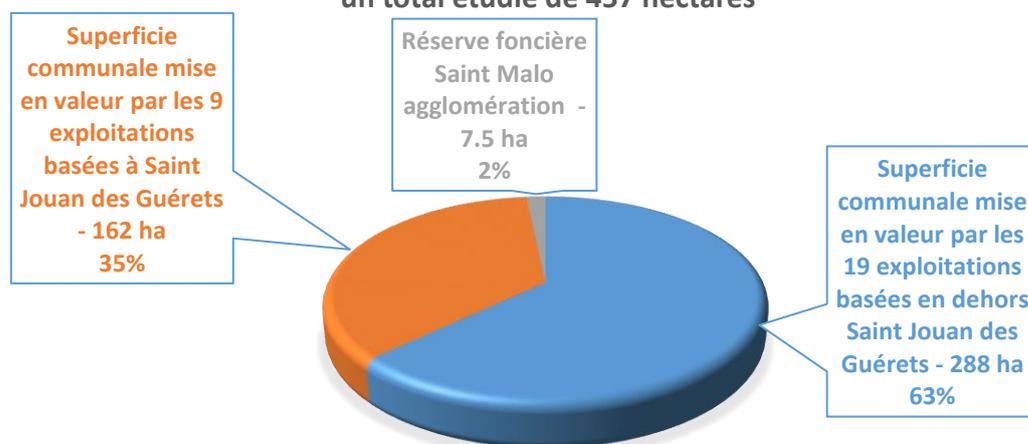
Attention, le registre parcellaire graphique de la PAC n'est pas le reflet de toute la superficie agricole disponible sur le territoire communal. Car d'une part il n'y a aucune obligation pour une exploitation de déclarer ses parcelles à la PAC⁴ et d'autre part des terres agricoles peuvent être en friche (rétention foncière, succession...) ou encore utilisées à un usage de loisirs (chevaux, moutons...).

De plus la distribution du parcellaire agricole est mouvante en fonction des cessations d'activités, des mouvements fonciers d'une exploitation à une autre (qu'ils s'opèrent par la vente ou la location), des échanges parcellaires... Par conséquent, le RGP 2022 sera sans doute différent de celui de 2019.

Sur la base des réponses fournies par les exploitants :

- La SAU totale mise en valeur par les 9 exploitations basées à Saint-Jouan-des-Guérets est de 308 ha (dont 162 ha à Saint-Jouan-des-Guérets) soit une superficie moyenne de 35 ha⁵.
- La SAU totale mise en valeur par les 19 exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets mais y mettant en valeur du foncier est de 1 830 ha (dont 288 ha à Saint-Jouan-des-Guérets) soit une superficie moyenne de 96 ha.

Répartition des superficies agricoles communales mises en valeur par les 28 exploitations + une réserve foncière communautaire sur un total étudié de 457 hectares



⁴ La déclaration PAC n'est obligatoire que si l'exploitation souhaite bénéficier concerne les aides découplées, les aides couplées végétales, l'indemnité compensatoire de handicaps naturels (ICHN), les aides en faveur de l'agriculture biologique (AB), les mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC) et l'aide à l'assurance récolte.

⁵ Source : Agreste Draaf Bretagne - enquête structure 2013

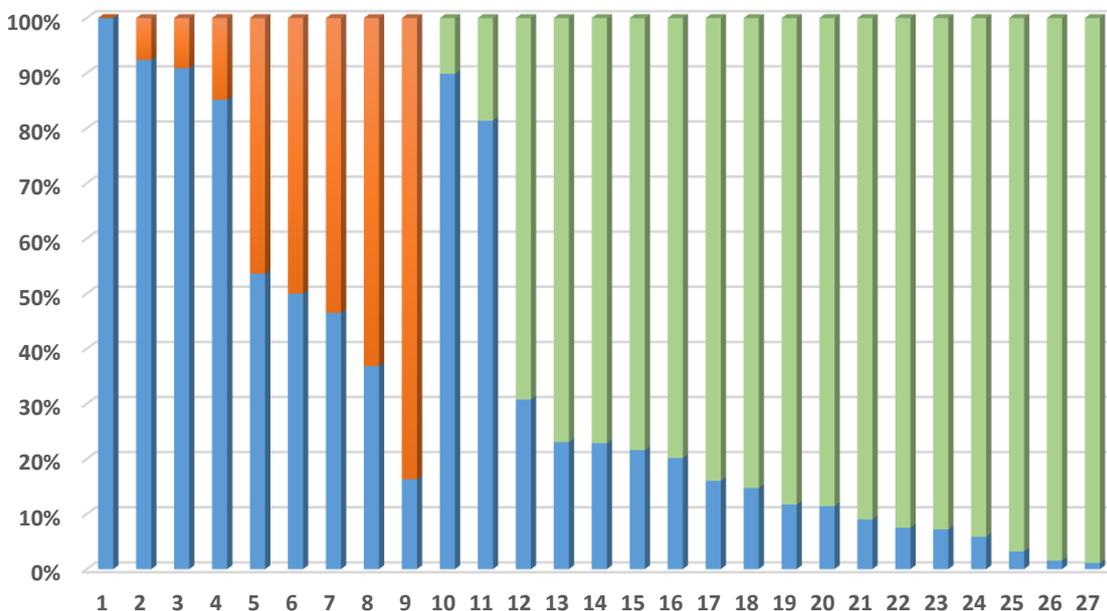
2. L'organisation foncière des exploitations

La part de SAU localisée à Saint-Jouan-des-Guérets dans l'organisation foncière des exploitations est variable :

Répartition de la SAU dans chaque exploitation en pourcentage

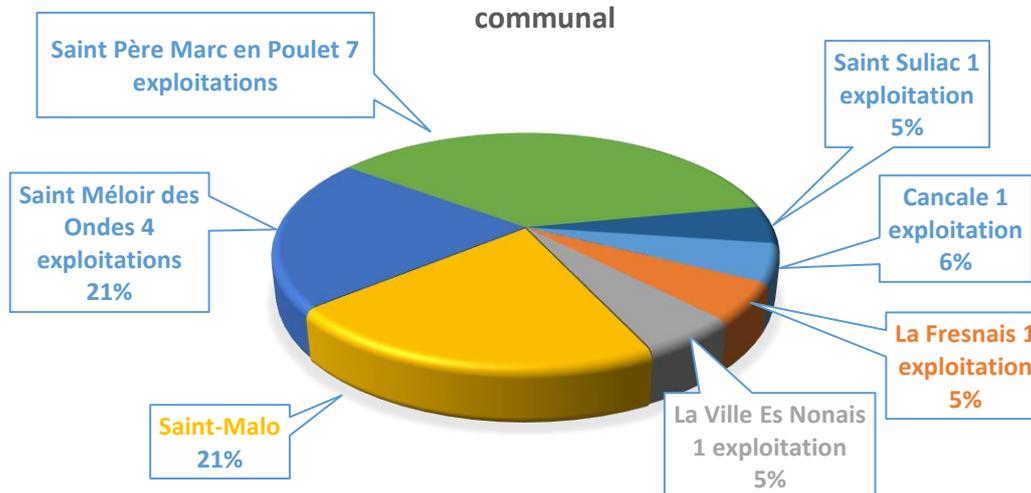
Bleu et orange : exploitations jouannaises (bleu SAU à Saint-Jouan-des-Guérets/orange SAU hors Saint-Jouan-des-Guérets)

Bleu et vert : autres exploitations (bleu SAU à Saint-Jouan-des-Guérets/v



Les exploitations basées en dehors du territoire communal mais y mettant en valeur du foncier sont localisées sur 8 communes différentes.

Localisation des exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets et mettant en valeur du foncier sur le territoire communal



Les distances séparant leur siège d'exploitation du foncier localisé à Saint-Jouan-des-Guérets sont variables :

- la distance moyenne séparant les sièges de la parcelle la plus proche mise en valeur à Saint-Jouan-des-Guérets est de 4.5 km ;
- la distance la plus courte déclarée ou calculée est de 150 mètres, la distance la plus longue est de 15 km.

La superficie moyenne mise en valeur à Saint-Jouan-des-Guérets par ces exploitations est de 15 ha, la superficie la plus importante étant de 40 ha et la plus petite de 0.9 ha.

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

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

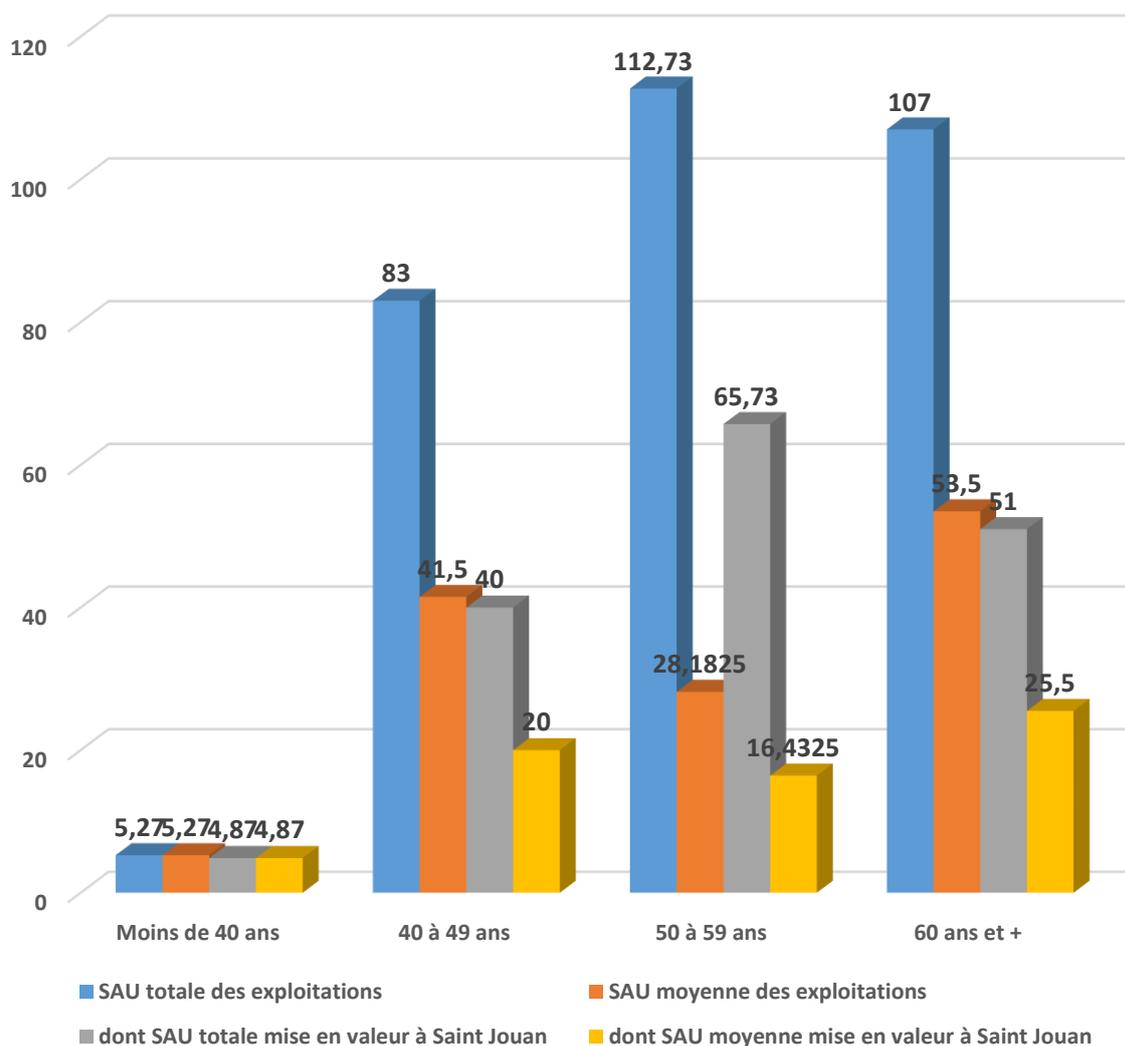
En complément du croisement des données entre exploitations agricoles et localisation des terres exploitées, il est intéressant d'étudier le rapport entre la répartition des terres mises en valeur et les classes d'âge des exploitants.

Nous pouvons déjà noter que les superficies mises en valeur et ramenées à :

- un exploitant jouannais donnent une moyenne de **28 ha par exploitant** ;
- par un exploitant extérieur au territoire communal mais ressortant d'une exploitation mettant en valeur des terres à Saint-Jouan-des-Guérets donnent une moyenne de **72 ha par exploitant**.

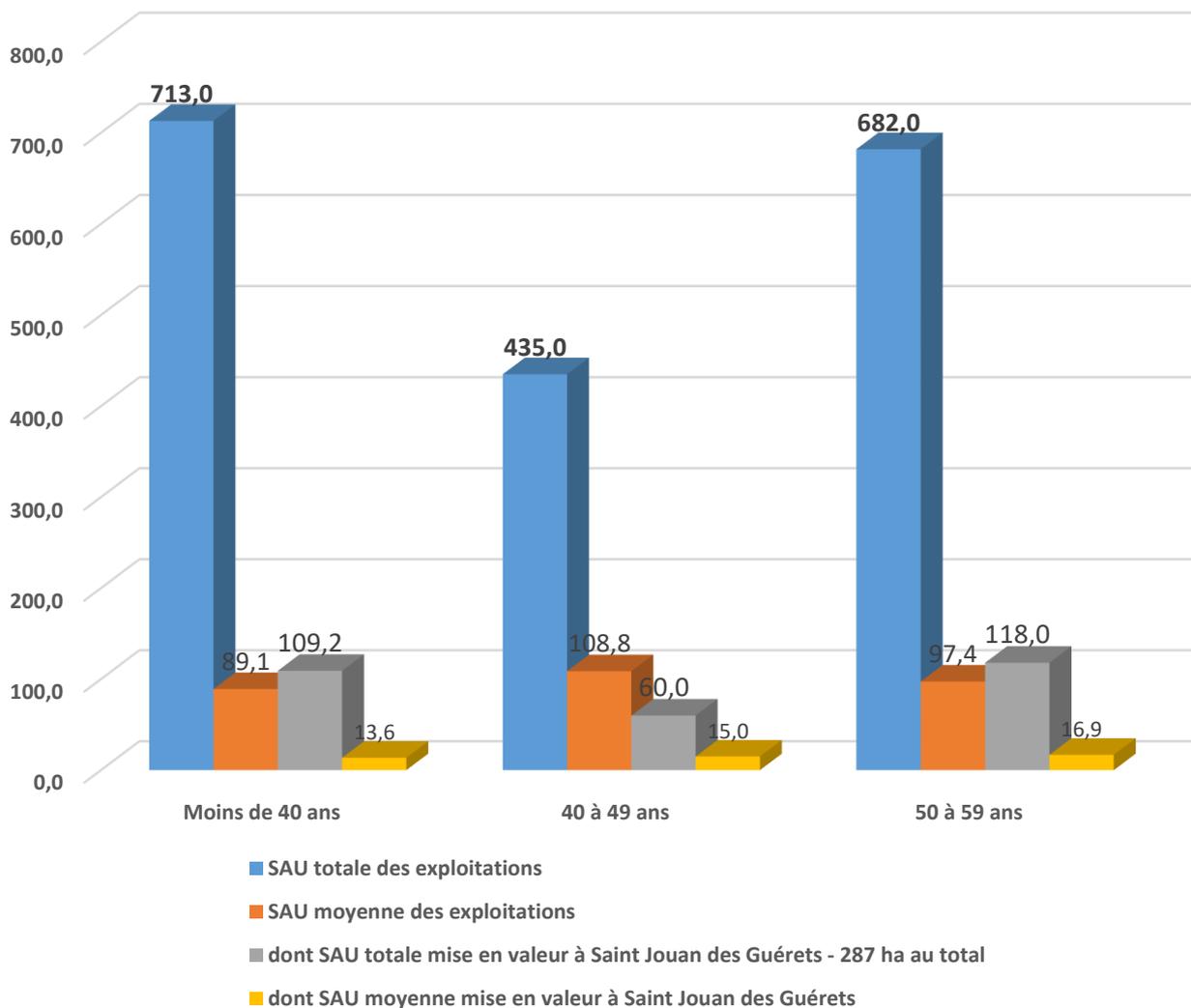
Répartition en hectares des superficies agricoles utiles des 9 exploitations jouannaises en fonction des tranches d'âge (rappel : 308 ha au total dont 162 à Saint-Jouan-des-Guérets) :

Répartition des superficies agricoles des exploitations jouannaises en fonction des tranches d'âge



Répartition en hectares des superficies agricoles utiles des 19 exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets mais y mettant en valeur du foncier en fonction des tranches d'âge (rappel : 1 830 ha au total dont 287 ha à Saint-Jouan-des-Guérets) - **A noter : pas d'exploitant de plus de 60 ans :**

Répartition des superficies agricoles des exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets en fonction des tranches d'âge



La structuration des exploitations est différente à Saint-Jouan-des-Guérets puisque proportionnellement les plus grandes exploitations sont mises en valeur par les plus âgés.

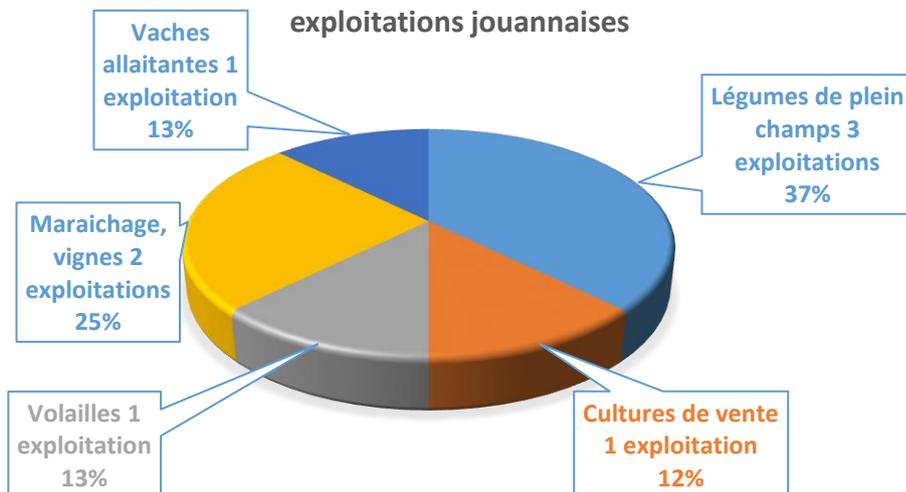
D. LES PRODUCTIONS AGRICOLES

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, les cultures de légumes, qu'ils soient de plein champs ou en maraîchage, arrivent en tête à Saint-Jouan-des-Guérets comme dans les communes des alentours.

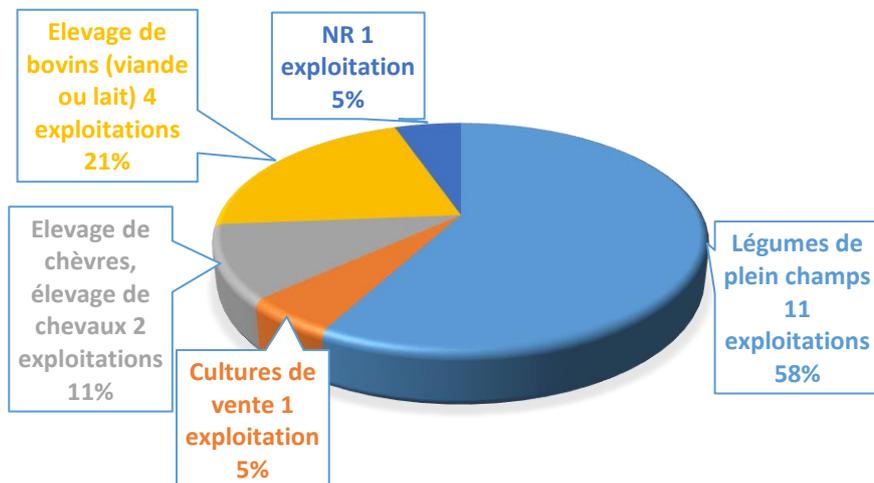
L'élevage est aussi présent avec des exploitations bovines mais orientées en production de viande, volailles, caprine et équines.

1. Les productions agricoles principales

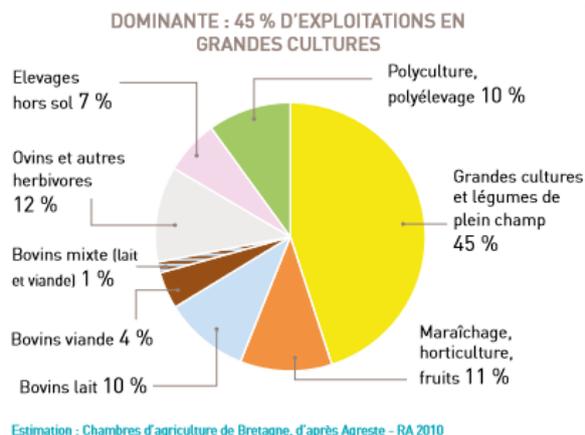
Répartition des ateliers de production principale des exploitations jouannaises



Productions principales des exploitations extérieures et mettant en valeur du foncier à Saint-Jouan-des-Guérets



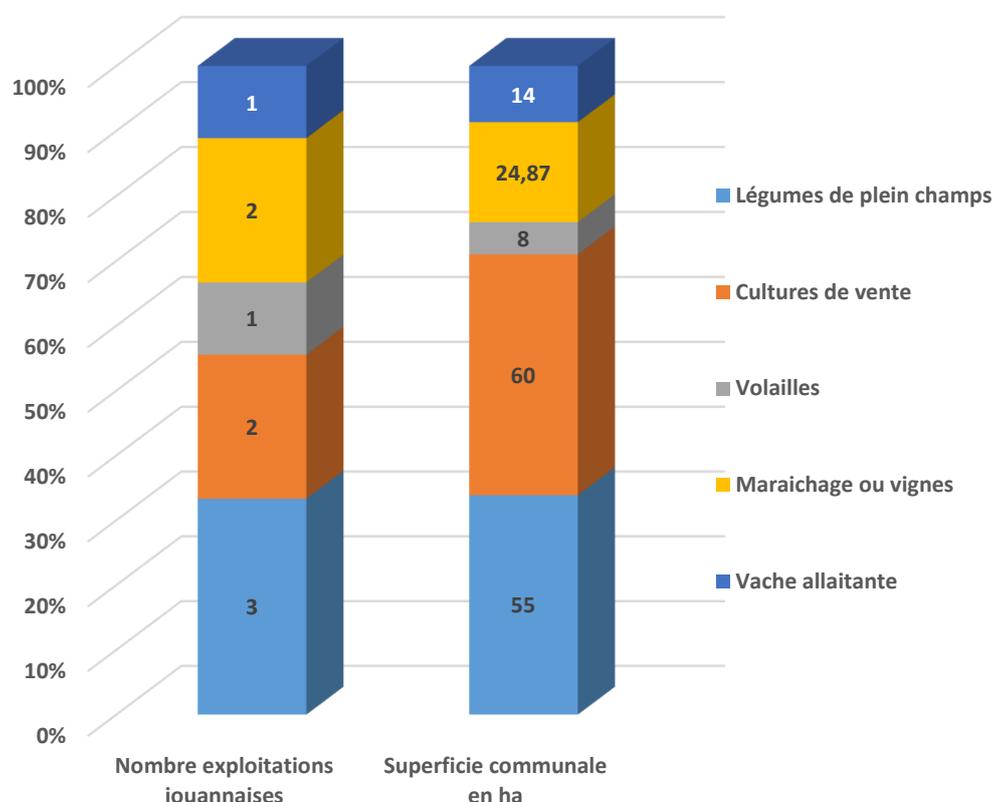
Ces répartitions s'inscrivent dans les répartitions de production constatées à l'échelle de Saint-Malo agglomération (sources qui seront réactualisées en fonction des retours du RA 2020) :



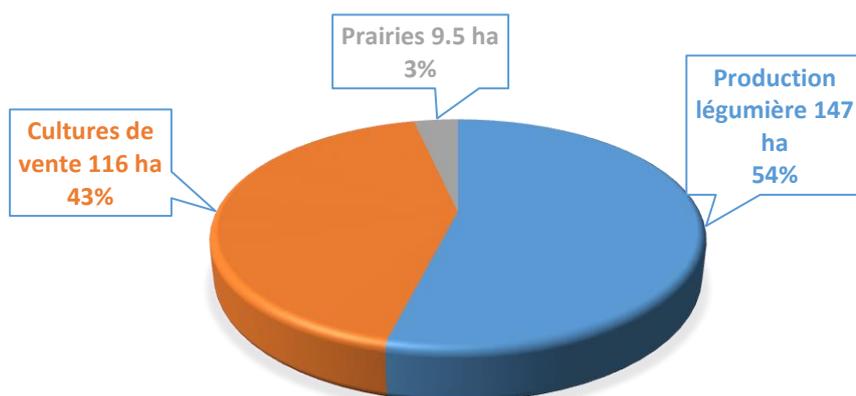
2. Productions principales et superficies agricoles mises en valeur par les exploitations

Le graphique ci-dessous croise le nombre d'exploitations selon la production principale et les superficies communales afférentes à chaque type de production pour les 9 exploitations jouannaises.

Productions principales et superficies communales mises en valeur par les exploitations jouannaises



Répartition des usages du sol à Saint-Jouan-des-Guérêts des exploitations basées en dehors du territoire communal



La typologie des productions montre un territoire principalement orienté vers les cultures, qu'elles soient légumières ou de céréales (les deux se pratiquent souvent en rotation pour des raisons agronomiques et des logiques de protection de cultures).

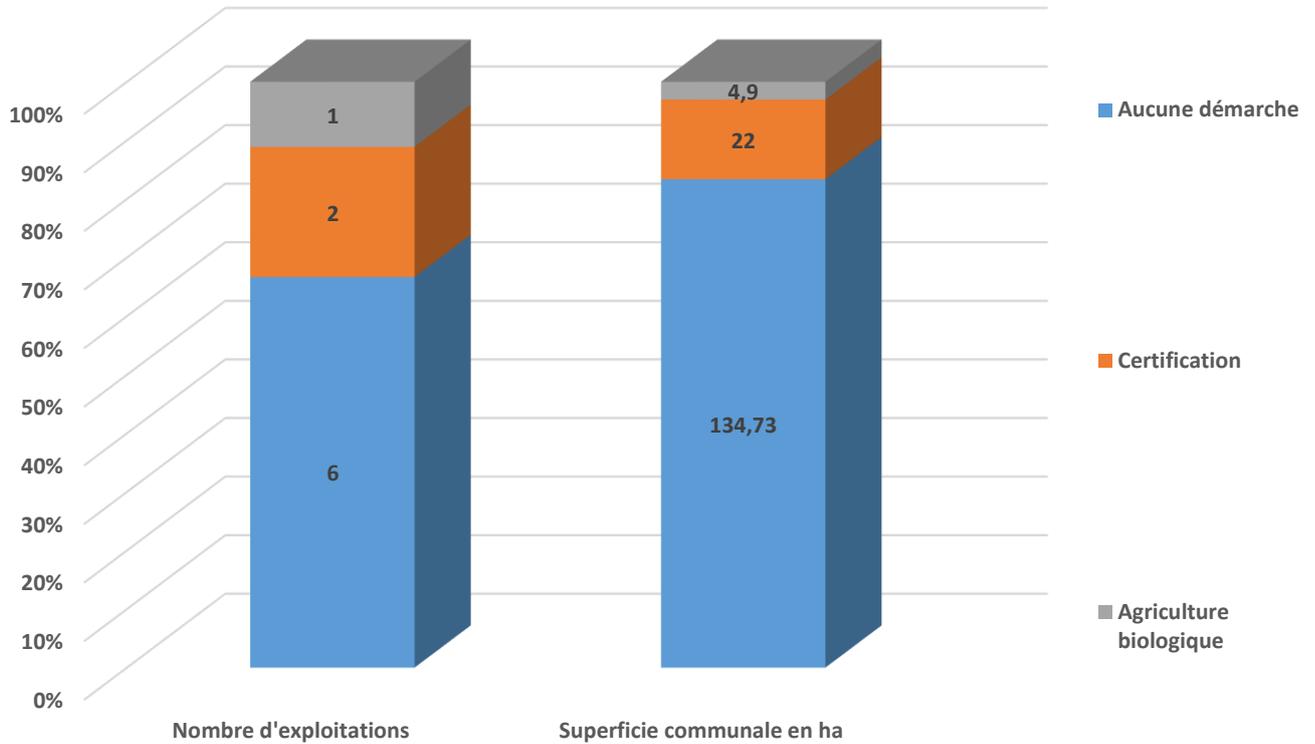
La valeur agronomique des sols et les conditions météorologiques (hivers peu rigoureux), mais aussi la structuration des acteurs économiques locaux (ex : coopérative légumière) contribuent pleinement à ces orientations.

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

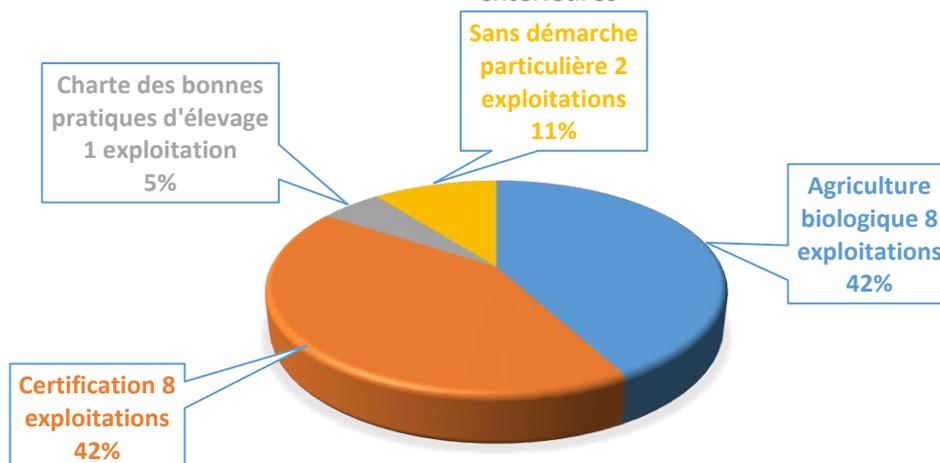
12 des 19 exploitations agricoles ayant répondu à l'enquête sont engagées dans des démarches qualité dont très majoritairement la charte des bonnes pratiques d'élevage.

Pour comparer, Saint-Malo agglomération comptait 35 exploitations engagées en Agriculture biologique (soit 9 % des exploitations)⁶ en 2017

Démarches qualité et superficies communales mises en valeurs par les exploitations jouannaises



Répartition démarches qualités à Saint-Jouan-des-Guéréts des exploitations extérieures



Les exploitations communales sont moins engagées dans des démarches qualités (Signes officiels de la qualité et de l'origine ou certifications) que les exploitations basées en dehors du territoire communal.

⁶ Source : données FRAB

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets est couverte par signes de qualité suivants :

- Cidre de Bretagne ou Cidre breton (Indication Géographique Protégée);
- Farine de Blé Noir - Gwinizh du Breizh (Indication Géographique Protégée);
- Volailles de Bretagne (Indication Géographique Protégée);
- Volailles de Janzé (Indication Géographique Protégée)
- Whisky breton ou Whisky de Bretagne (Appellation d'Origine Contrôlée)⁷.

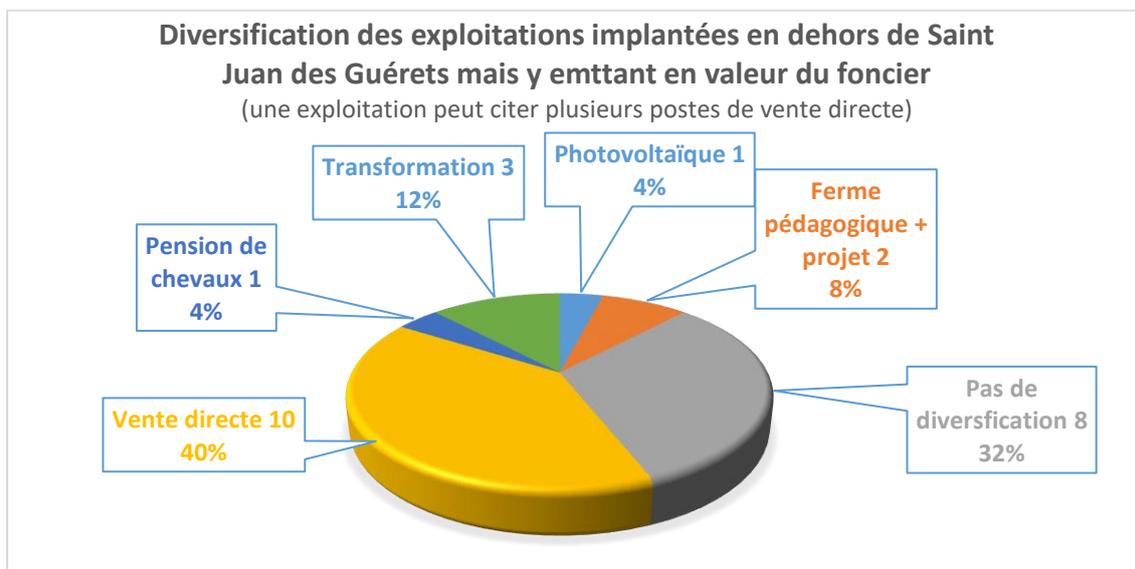
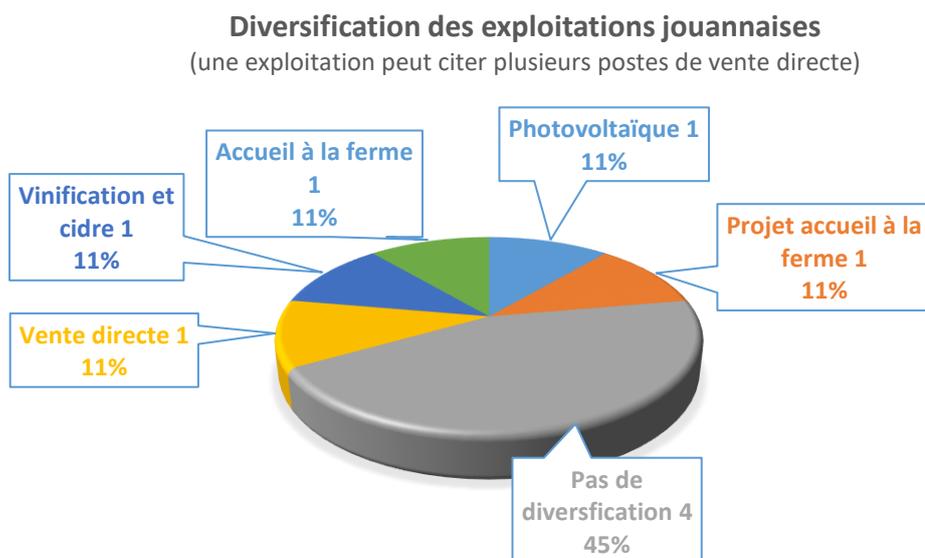
Les Volailles de Janzé bénéficient tout à la fois du Label Rouge (une organisation en filière, la certification d'un cahier des charges, la preuve de qualité supérieure et le contrôle par un organisme indépendant) et d'une Indication géographique protégée (production en Ille et Vilaine ou dans les cantons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

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

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 bien développée et a trait essentiellement à la vente directe (légumes et viande).

Ces chiffres peuvent être comparés avec ceux de Saint-Malo agglomération ⁸ (56 exploitations soit 27 % des exploitations du territoire commercialisent en circuit court) et de l'Ille et Vilaine (683 exploitations soit 11 % des exploitations du département qui commercialisent en circuit court).

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

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

⁸ Source : Chambres d'agriculture de Bretagne -2018

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.

La rigueur de la loi Littoral est un frein supplémentaire à cette constructibilité.

A Saint-Jouan-des-Guérets, au moins 7 des 9 exploitations ont au moins 1 de leurs exploitants qui réside à moins de 200 mètres des bâtiments.

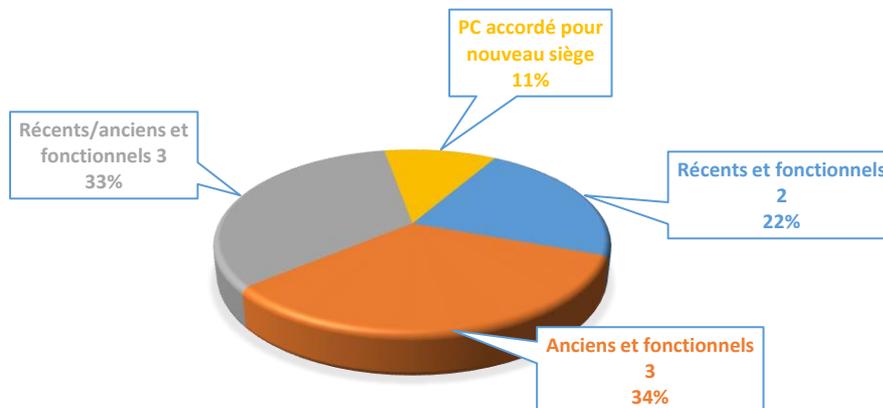
Ce point est à lier avec la présence de tiers auprès des exploitations ainsi que des contraintes pesant sur celles-ci. En effet, un exploitant qui cesse son activité et qui conserve la jouissance du logement de fonction devient à son tour un tiers par rapport à l'exploitation.

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

L'état du bâti agricole :

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

Etat des bâtiments des exploitations jouannaises (sièges d'exploitation)



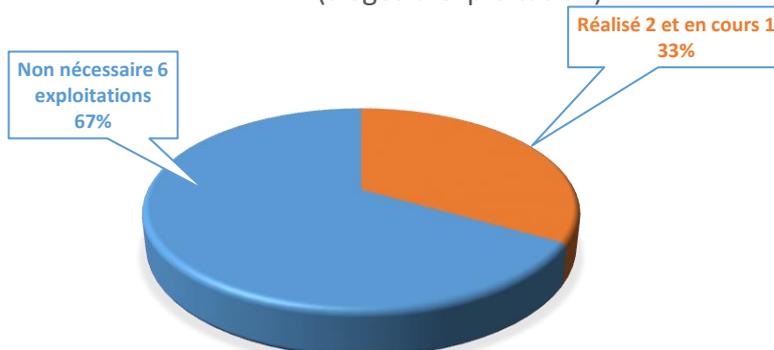
La mise aux normes des exploitations :

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 Saint-Jouan-des-Guérets, les exploitations agricoles sont aux normes ou en cours d'adaptation. A noter : les exploitations légumières peuvent également être assujetties à des mises aux normes liées à l'accueil de salariés, du public ou encore du conditionnement.

Mise aux normes des exploitations agricoles jouannaises (sièges d'exploitation)



Enfin, les exploitants ont été interrogés sur les projets de construction qu'ils pouvaient avoir :
2 exploitations déclarent avoir des projets de construction ou de rénovation et une exploitation construit son nouveau siège (création de l'activité liée à la viticulture et au cidre).

Les agriculteurs ont donc mobilisé et continuent de mobiliser des capitaux importants dans leurs bâtiments et dans les ouvrages de mise aux normes.

Il conviendra donc de s'interroger, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, sur la nécessité de protéger efficacement ce patrimoine économique (via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et des façons de le protéger (règlements littéral et cartographique) d'autant plus que les règles d'urbanisme sont en plus soumises au respect de la loi Littoral.

En complément, se référer aux cartes intitulées « Localisation des sièges et des sites d'exploitations » et « Projets et perspectives d'évolution ».

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

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

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

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

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

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

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

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

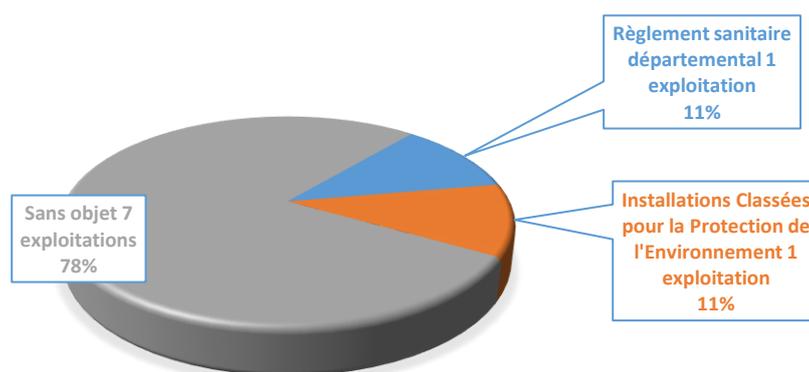
Cette règle d'éloignement s'applique « réciproquement » pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation : il s'agit de l'article L. 111-3 du Code rural.

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

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

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

Régime sanitaire des exploitations agricoles jounnaises



Sur 7 exploitations, au moins 9 d'entre-elles doivent donc respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des tiers.

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

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

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

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

En complément, se référer à la carte suivante intitulée « régime sanitaire des exploitations ».

4. Les tiers proches des exploitations ou sites de production

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

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

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

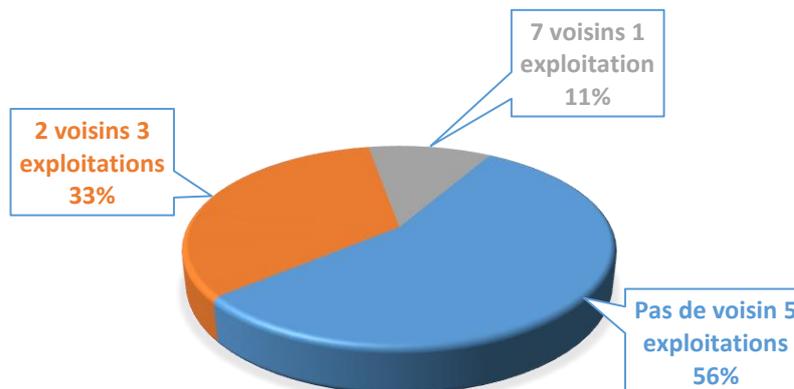
En effet, l'article L. 112-16 du Code de la Construction et de l'habitation pose bien pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales [...] n'entraîne pas droit à réparation dès lors que le voisin est arrivé postérieurement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

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

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

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

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



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

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

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

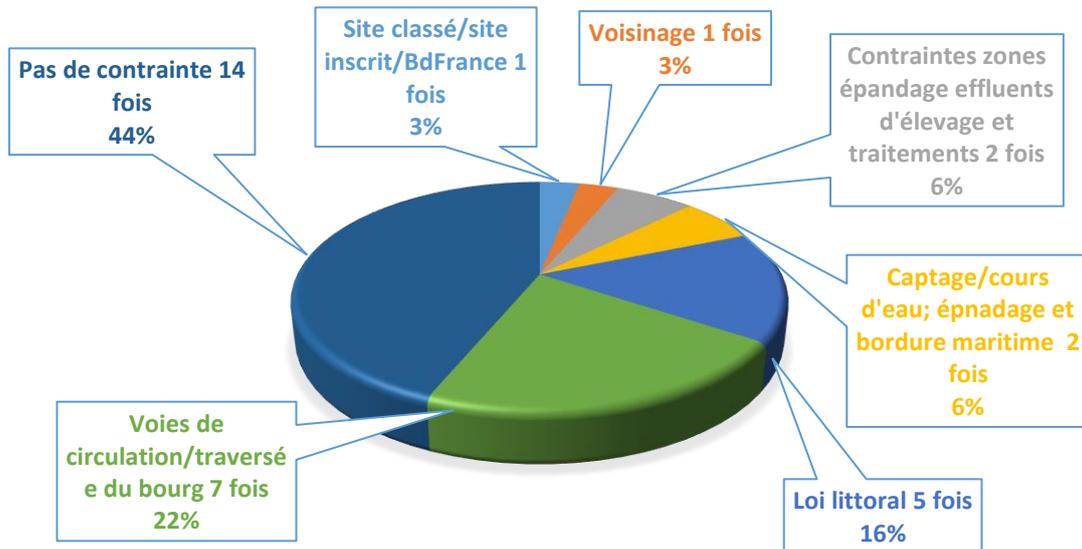
En complément, se référer à la carte intitulée « contraintes rencontrées par les exploitants » ainsi que celle intitulée « régime sanitaire des exploitations ».

5. Les contraintes rencontrées

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

Contraintes rencontrées par les exploitations (jouannaises et hors communes

Une exploitation peut citer plusieurs contraintes



14 exploitations déclarent des contraintes, certaines en déclarant jusqu'à 3.

Et du côté du foncier ?

- 4 exploitations déclarent avoir perdu ou avoir cédé du foncier sur les 5 dernières années pour une superficie d'environ 7 ha
- 4 exploitations déclarent risquer de perdre des terres pour une superficie d'au moins 15 ha (11 ha du fait d'une reprise par un propriétaire et au moins 3 ha pour l'aménagement du territoire).
- Saint-Malo agglomération a une réserve foncière de 7.5 ha à Saint-Jouan-des-Guérets, actuellement en zone agricole et loués par convention de mise à disposition SAFER jusqu'en 2023/

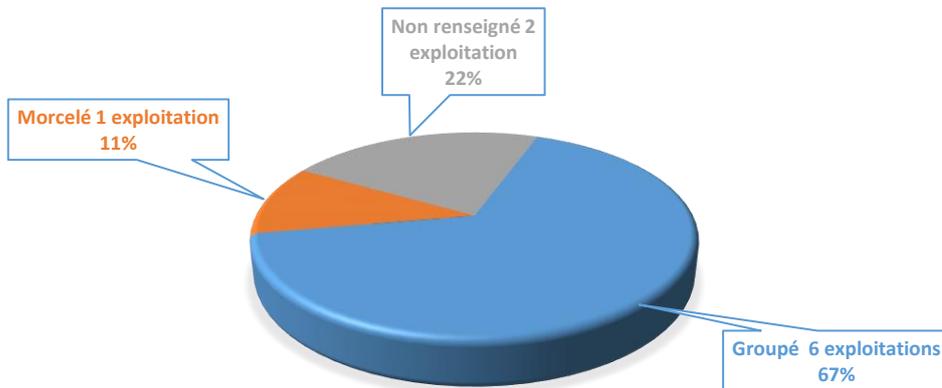
Les exploitations évoluent dans un environnement rural soumis à quelques contraintes dont certaines sont en lien direct avec les choix d'aménagement qui pourront être opérés. Il faut également rappeler que la commune a accueilli la zone d'activité de Roche Blanche (opération déclarée d'utilité publique) en plus de la zone commerciale et de l'aire du bourg, ce qui a par le passé contribué à impacter fortement des exploitations, encore en activité à ce jour).

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

6. Le morcellement

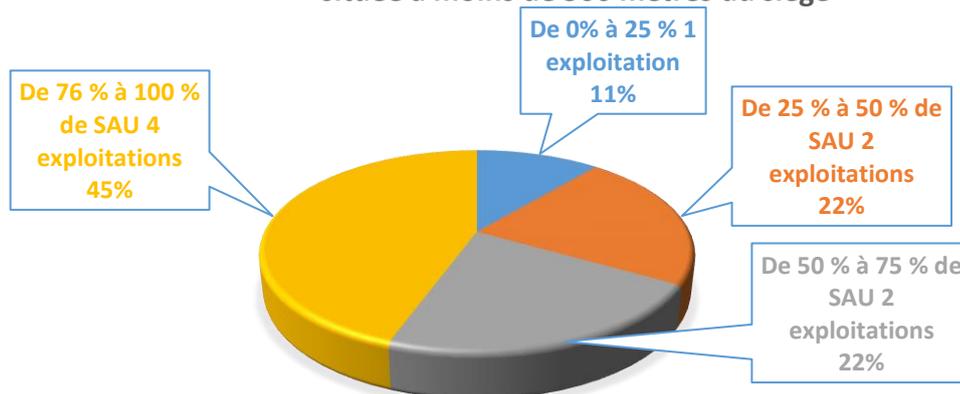
Pour rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. Les exploitants ont été invités à classer la configuration de leur parcellaire selon plusieurs catégories.

Morcellement des exploitations jouannaises



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 jouannaises située à moins de 500 mètres du siège



Les 2/3 des exploitations déclare bénéficier d'un parcellaire groupé et autant déclarent avoir plus de la 1/2 de leur superficie à moins de 500 mètres des bâtiments.

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

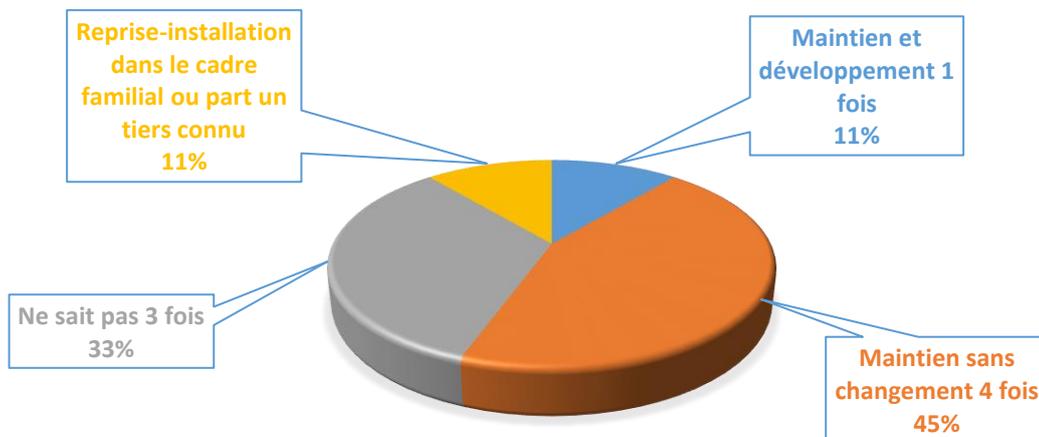
L'impact parcellaire n'engendrant pas les mêmes incidences, les analyses sur les systèmes de production et la localisation géographique de chaque exploitation sont indissociables de cet indicateur.

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

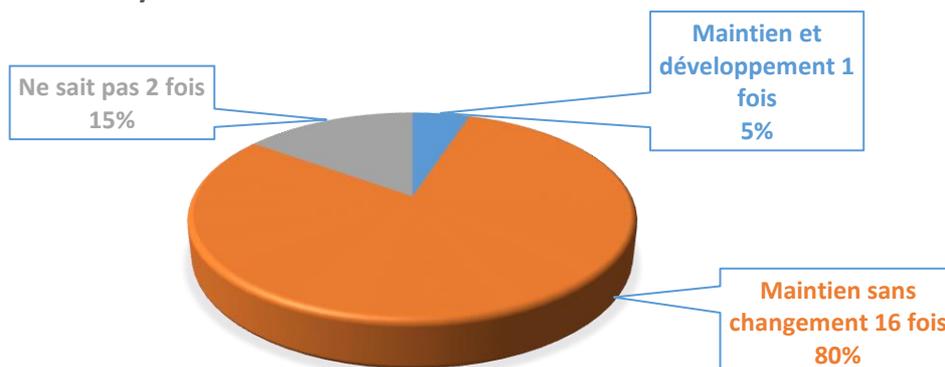
F. LE DEVENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

Projet des exploitations jouannaises à 5 ans



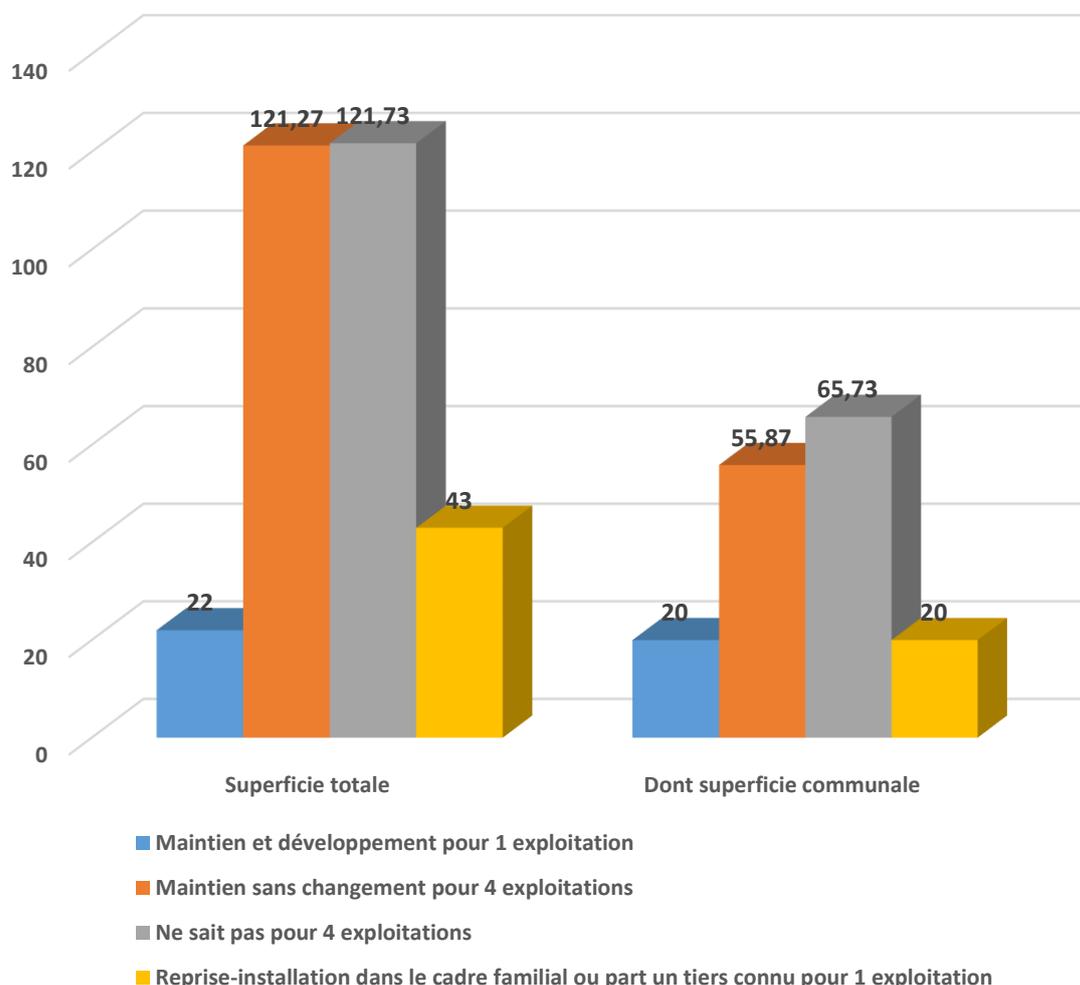
Projet des exploitations basées en dehors du territoire communal mais y mettant en valeur du foncier à 5 ans



Le maintien de l'activité est surtout du fait des exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets. Le risque essentiel semble moins être lié à la disparition de l'activité agricole qu'à la réduction du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal.

Le graphique qui suit fait le lien entre les perspectives d'évolution déclarées par les 9 exploitations et les 308 ha qu'elles mettent en valeur dont 162 à Saint-Jouan-des-Guérets

Répartition en hectare des exploitations jounnaises en fonction des projections à 5 ans



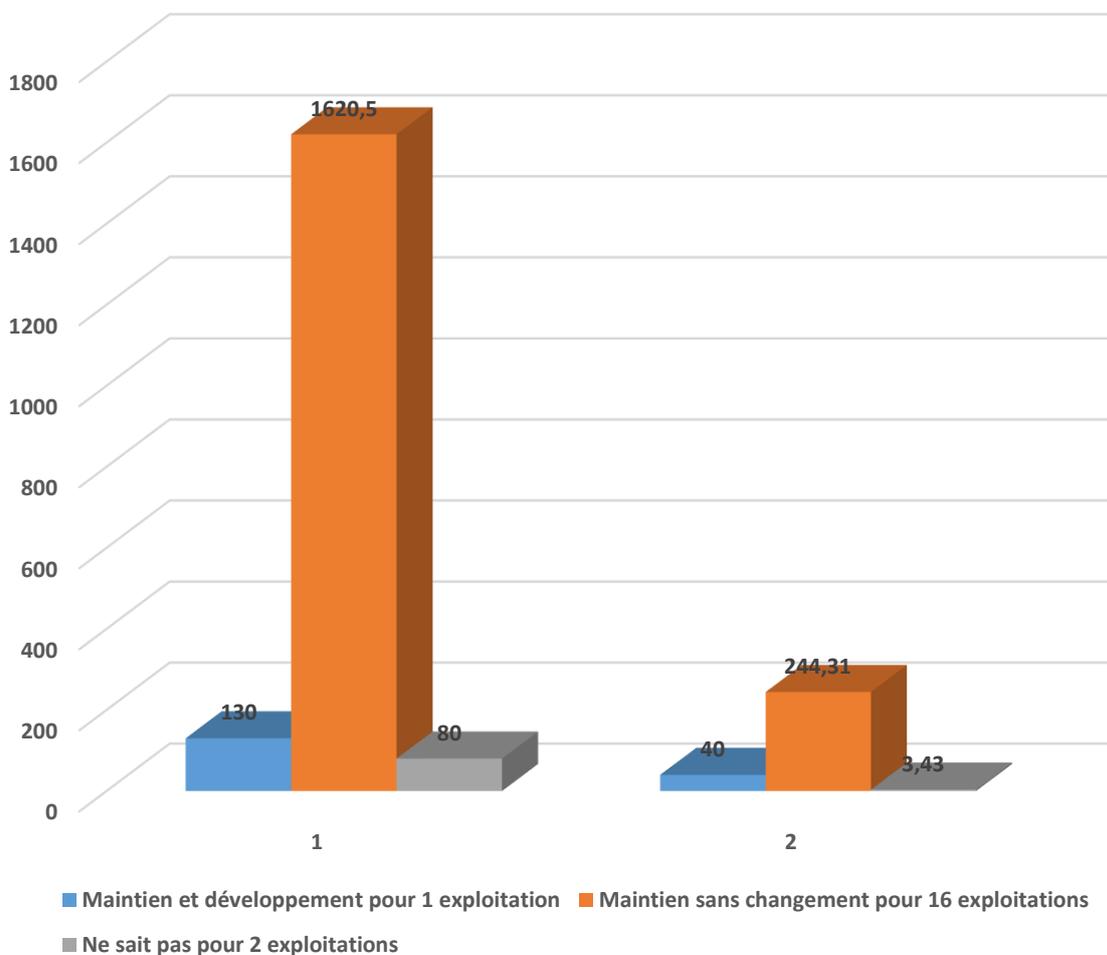
Un tiers des exploitations agricoles basées à Saint-Jouan-des-Guérets s'interroge sur son orientation dans les 5 prochaines années. Ce constat est à lier avec la répartition par âge des exploitants agricoles.

L'attractivité des métiers de l'agriculture pose question à ce jour. Le défi du renouvellement des générations se pose à Saint-Jouan-des-Guérets comme partout ailleurs, avec ses propres spécificités.

Le PLU ne peut donc qu'offrir des règles de planification et d'urbanisme permettant de sécuriser les exploitations en place et leur offrir des perspectives de développement.

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

Répartition en hectare des exploitations jounnaises en fonction des projections à 5 ans



Le maintien de l'activité est surtout du fait des exploitations basées en dehors de Saint-Jouan-des-Guérets. Le risque essentiel semble moins être lié à la disparition de l'activité agricole qu'à la réduction du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal.

G. POUR CONCLURE, QUELQUES REMARQUES DES AGRICULTEURS

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

Conflit d'usage / circulation

- Conflits d'usages sur petit es route entre machinisme agricole et automobilistes roulant parfois trop vite.
- Chemin d'accès aux parcelles partagé entre randonneurs et engins agricoles de l'exploitation; peut générer une gêne pour les randonneurs en période de pluie (boues). Les plus les eaux du quartier situées eu dessus ravinent le chemin.
- Traversée de bourg très compliquée avec les remorques, pour rejoindre les parcelles bords de Rance.
- Circulation très difficile.

Conflit d'usage / autres :

- Dégradation de cultures par des animaux non tenus en laisse sur les chemins. Manque de respect des cultures et chemins/cultures privés.

Urbanisme

- Risque de perdre du foncier cause zone industrielle.
- Risque de perdre 11 ha cause vente et succession.
- Perte de foncier 1.80 à venir et 2.20 depuis 5 ans.
- Perte de 1.5ha depuis 5 ans.
- Risque de perdre 1 ha à Saint-Jouan-des-Guérets cause urbanisme ou voirie.

Pression foncière :

- Forte concurrence sur le foncier. Foncier important pour les rotations mais aussi pour maintenir un bon niveau de production nous permettant de rentabiliser notre mécanisation et ainsi être attractif pour la main d'œuvre (moins de pénibilité).
- Economie agricole : importante. Avant de reprendre du foncier pour urbaniser, explorer toutes les autres solutions (reconquête vacance...

Loi littoral :

- Difficulté à construire à bâtiment de stockage.
- Espère avoir moins de complications pour l'installation de PV sur toit qu'il n'y en a eu pour la construction du bâtiment.

Contraintes :

- Les haies en zone sensibles, on n'aurait plus le droit de les entretenir "taillés pour régénérer, les ? restant étaient taillés pour entretien. Les non taillés sont morts".
- Problème d'entretien des bords de Rance (ronces, saules...).

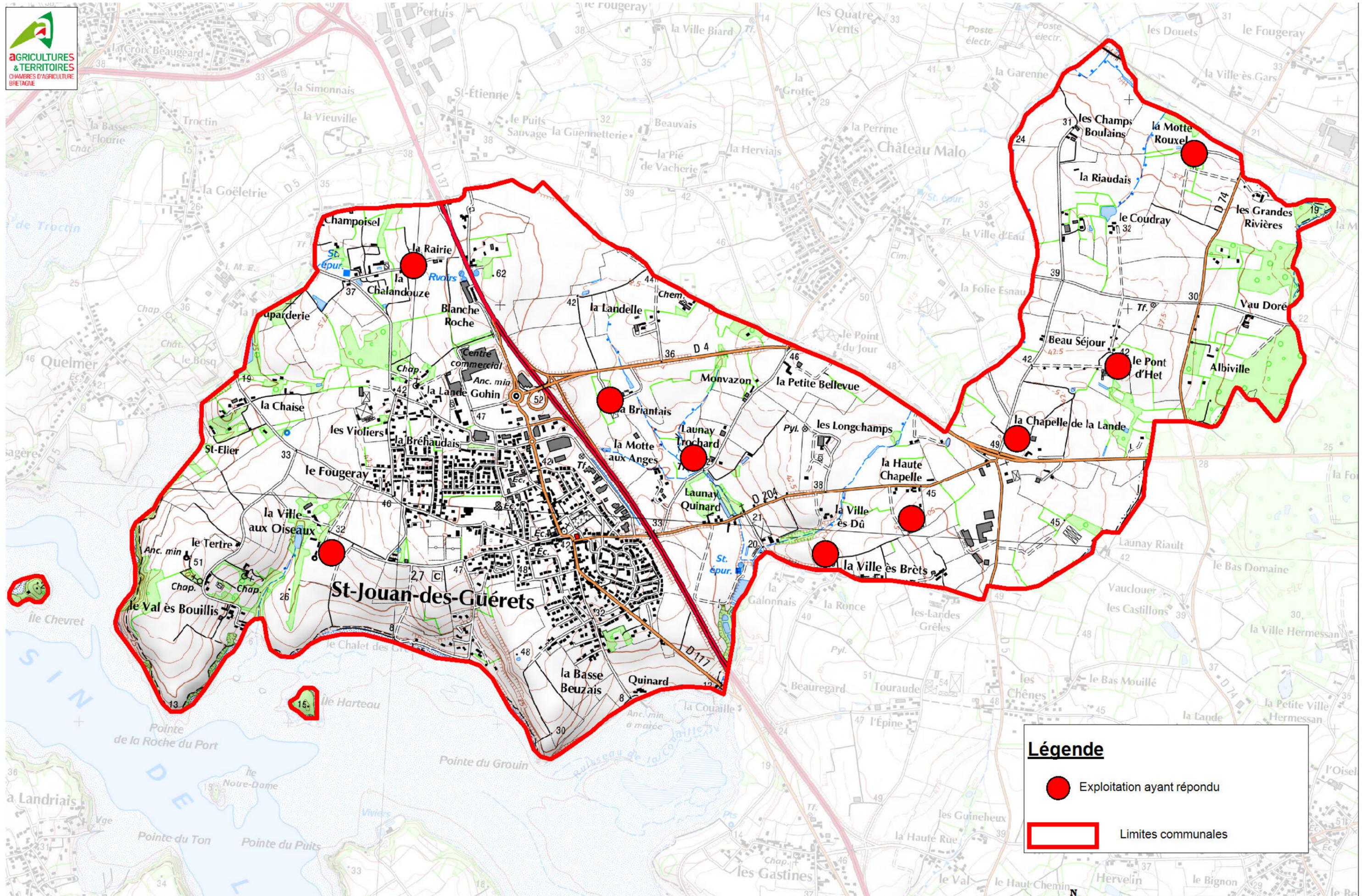
Valeur agronomique des parcelles :

- Parcelles profondes et douces, pouvant être menées sans irrigation. Très bon potentiel agronomique.

IV. ANNEXES

Atlas cartographique

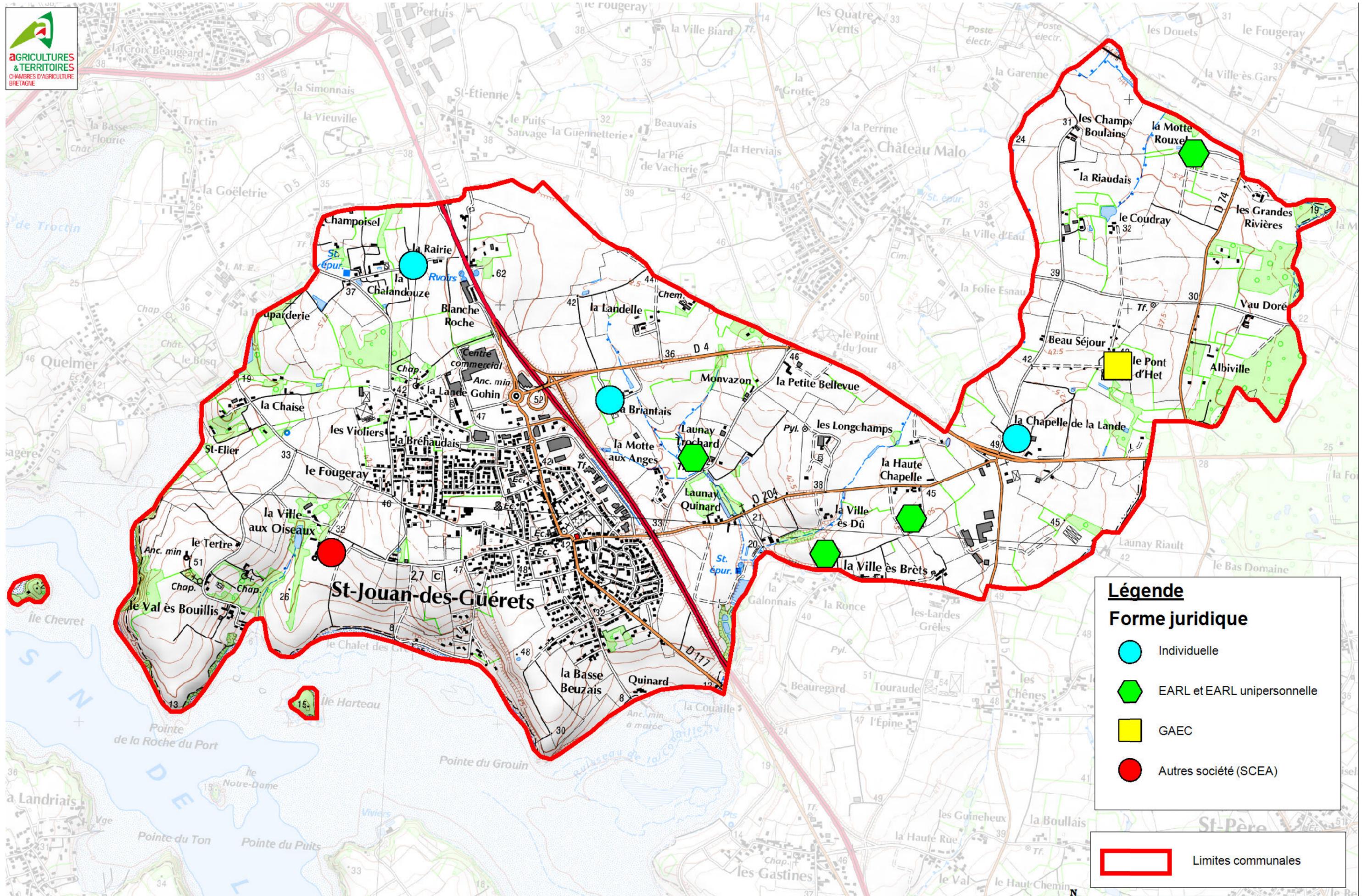
1. localisation des sièges d'exploitation,
2. localisation des sièges d'exploitation et leur forme juridique,
3. répartition par tranches d'âge des chefs d'exploitation,
4. répartition par tranches de surface des exploitations, la part de la surface exploitée sur la commune dans la surface totale et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



Légende

-  Exploitation ayant répondu
-  Limites communales

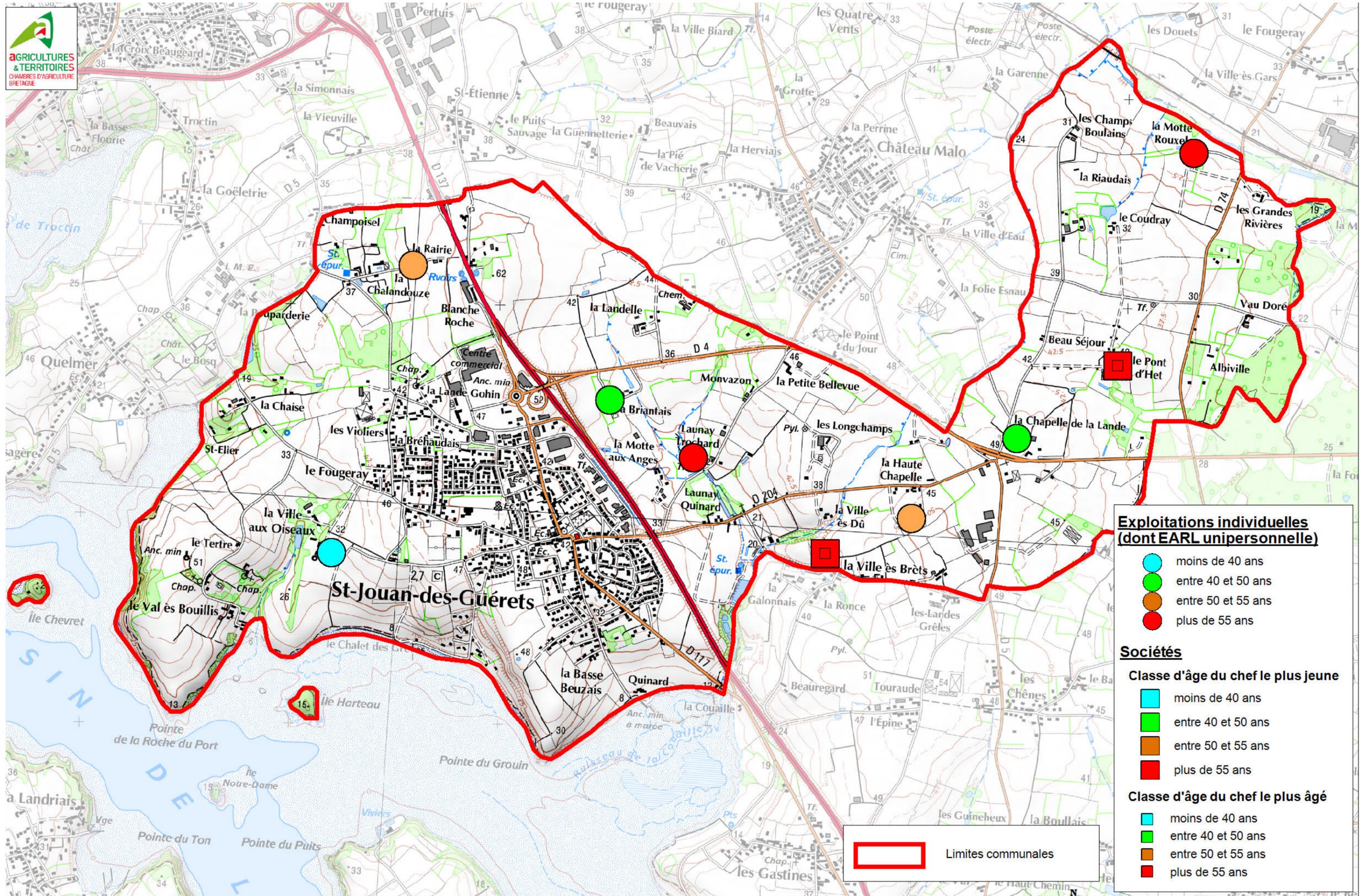
Territoire : Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Thème : Localisation des sièges et des sites d'exploitation



Territoire : Commune de SAINT-JOUAN-DES-GUERETS
Thème : Localisation des sièges et formes juridiques



Fond : BD Scan 25 - IGN
 Echelle papier A3 : 1 / 15 500 ème



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

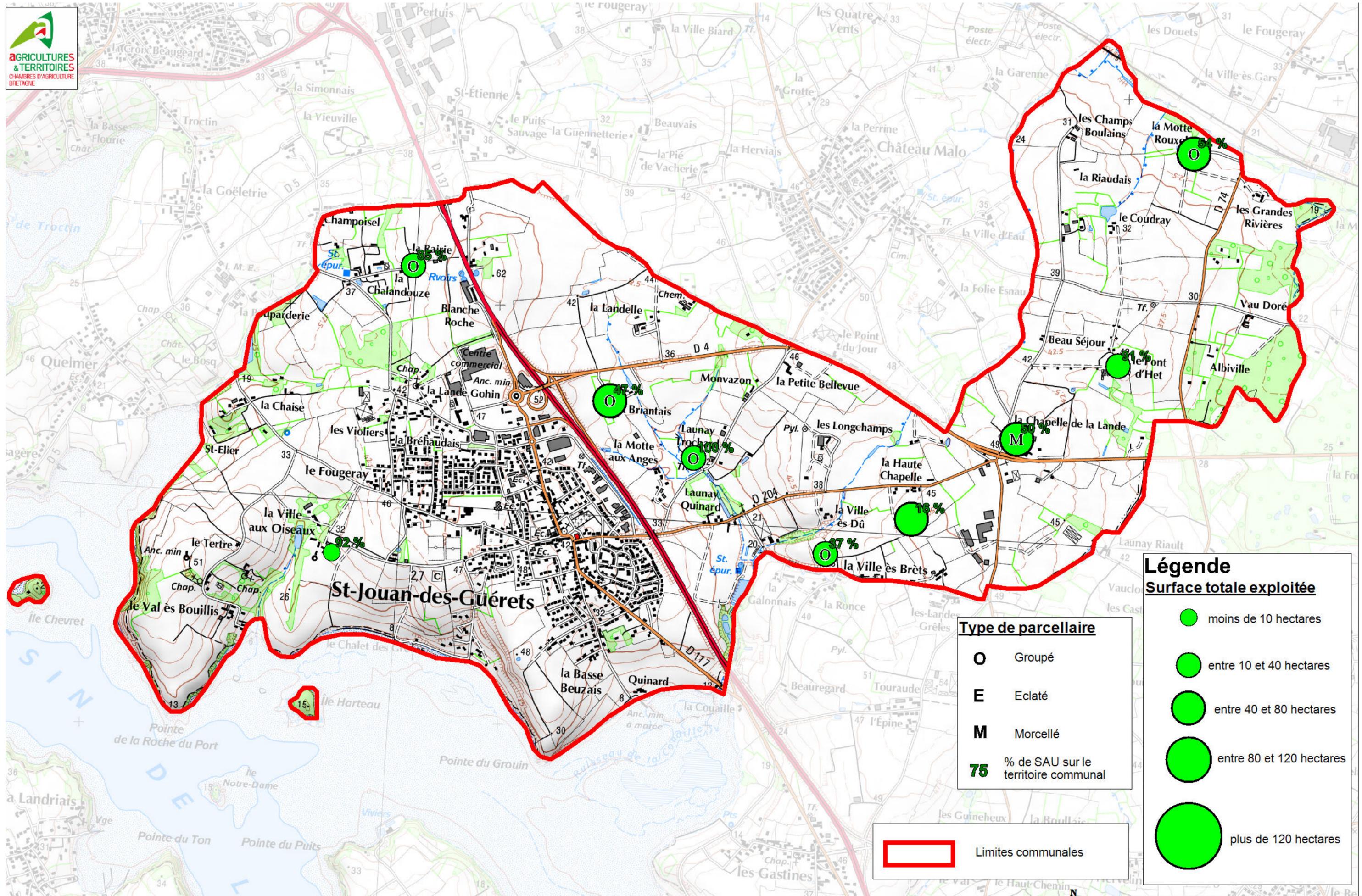
- moins de 40 ans
- entre 40 et 50 ans
- entre 50 et 55 ans
- plus de 55 ans

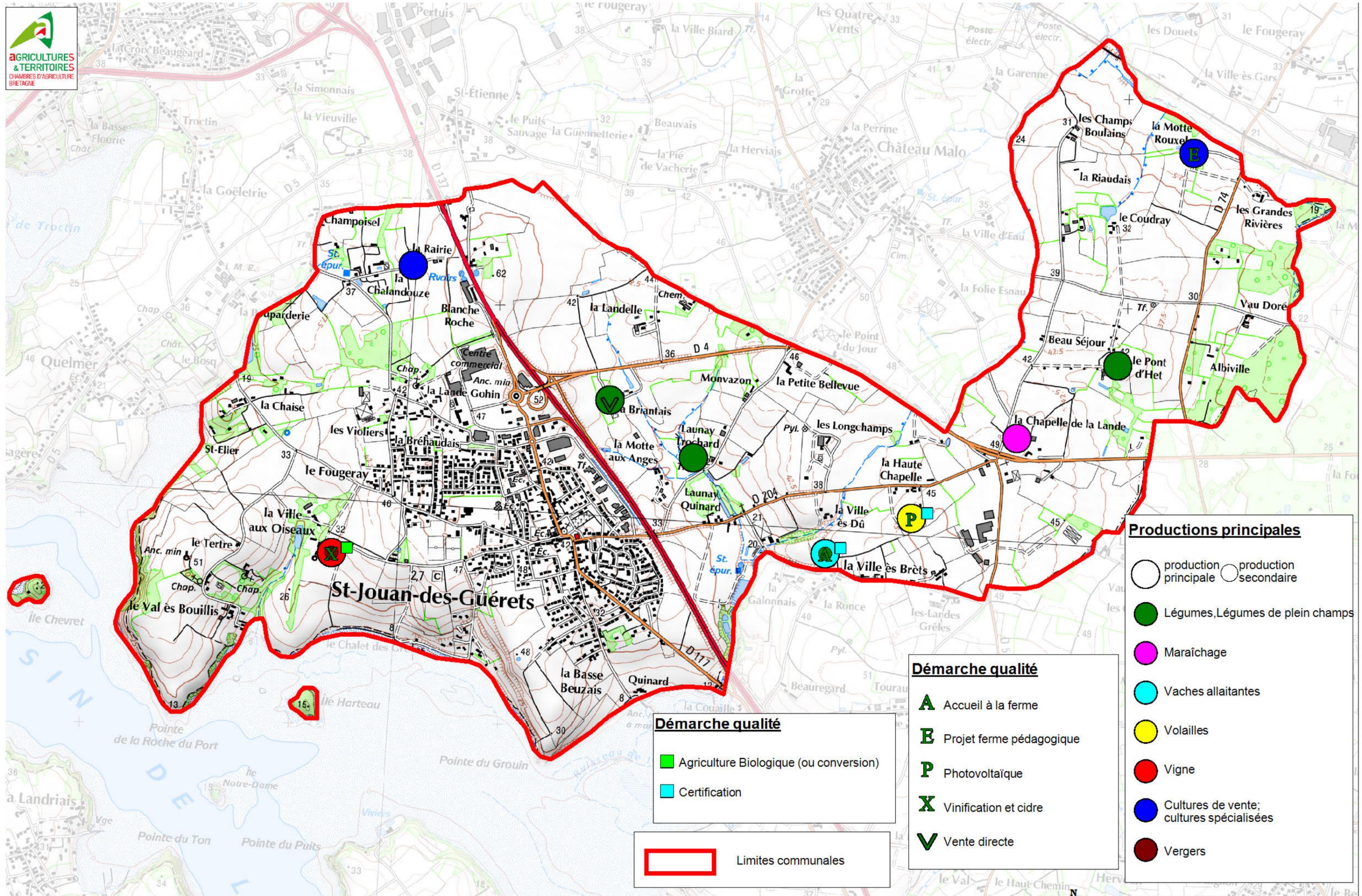
Classe d'âge du chef le plus âgé

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

Limites communales

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





Productions principales

-  production principale
-  production secondaire
-  Légumes, Légumes de plein champs
-  Maraîchage
-  Vaches allaitantes
-  Volailles
-  Vigne
-  Cultures de vente; cultures spécialisées
-  Vergers

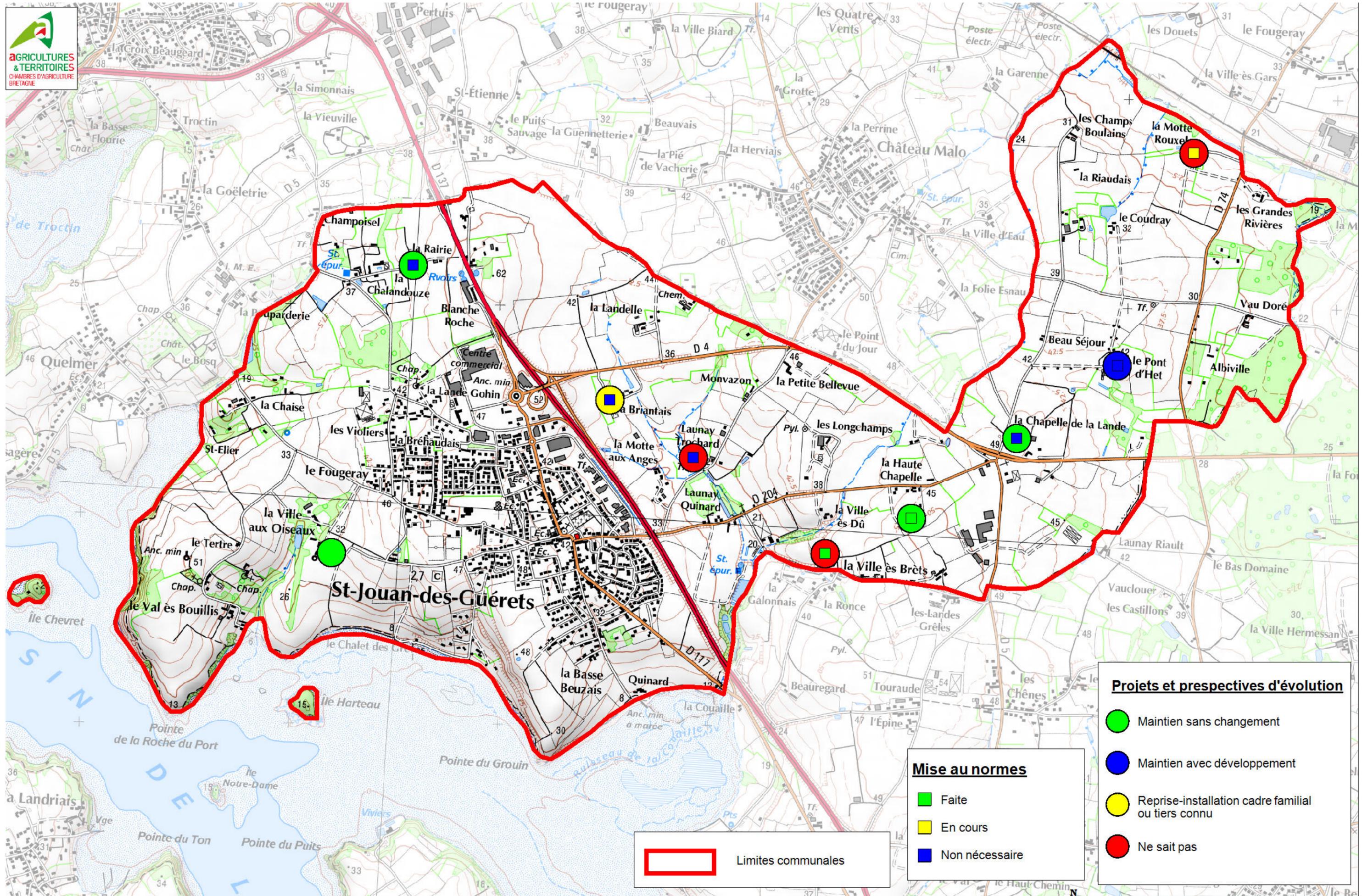
Démarche qualité

-  Accueil à la ferme
-  Projet ferme pédagogique
-  Photovoltaïque
-  Vinification et cidre
-  Vente directe

Démarche qualité

-  Agriculture Biologique (ou conversion)
-  Certification

-  Limites communales



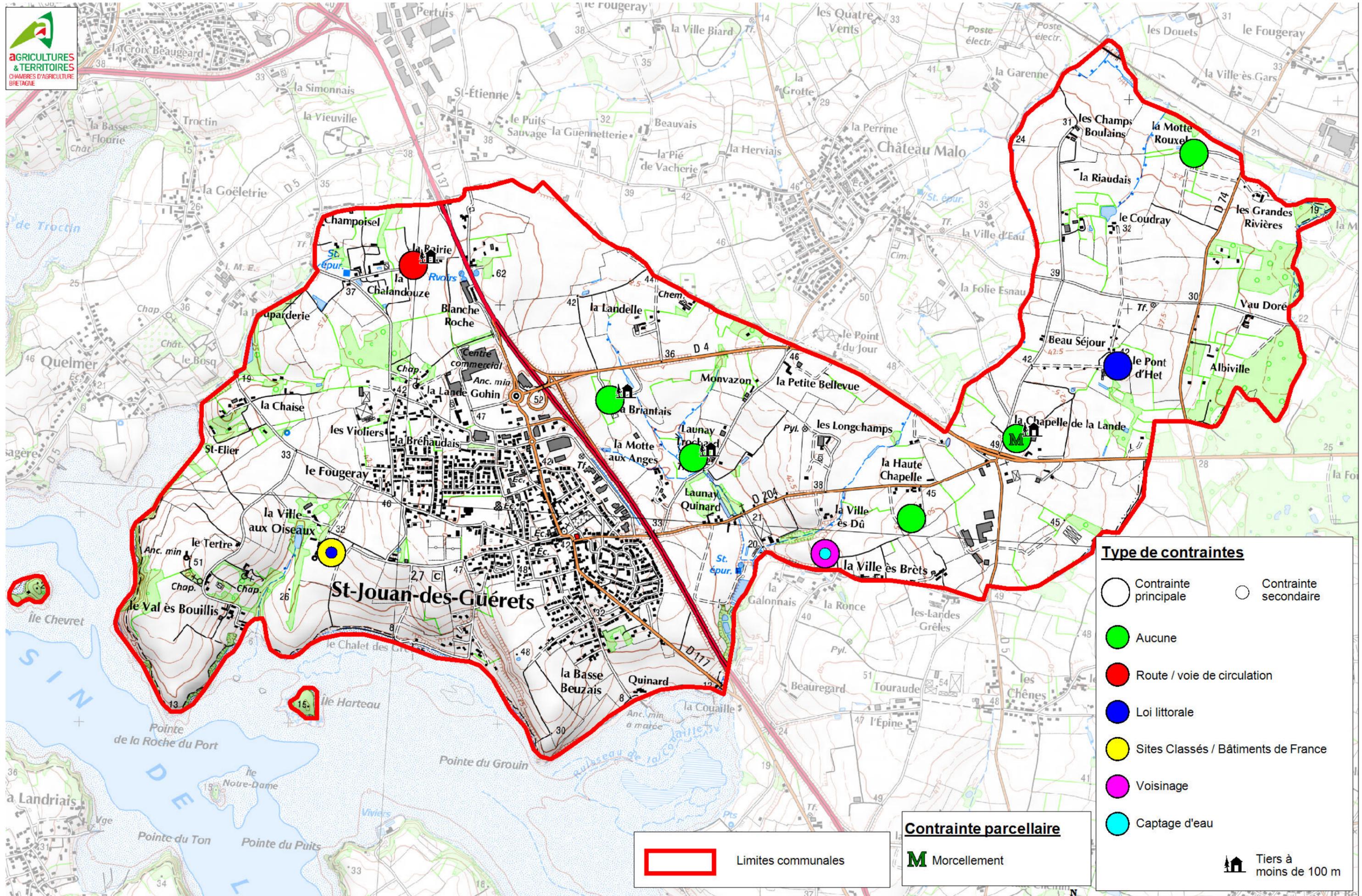
Projets et perspectives d'évolution

- Maintien sans changement
- Maintien avec développement
- Reprise-installation cadre familial ou tiers connu
- Ne sait pas

Mise au normes

- Faite
- En cours
- Non nécessaire

Limites communales



Type de contraintes

- Contrainte principale
- Contrainte secondaire
- Aucune
- Route / voie de circulation
- Loi littorale
- Sites Classés / Bâtiments de France
- Voisinage
- Captage d'eau

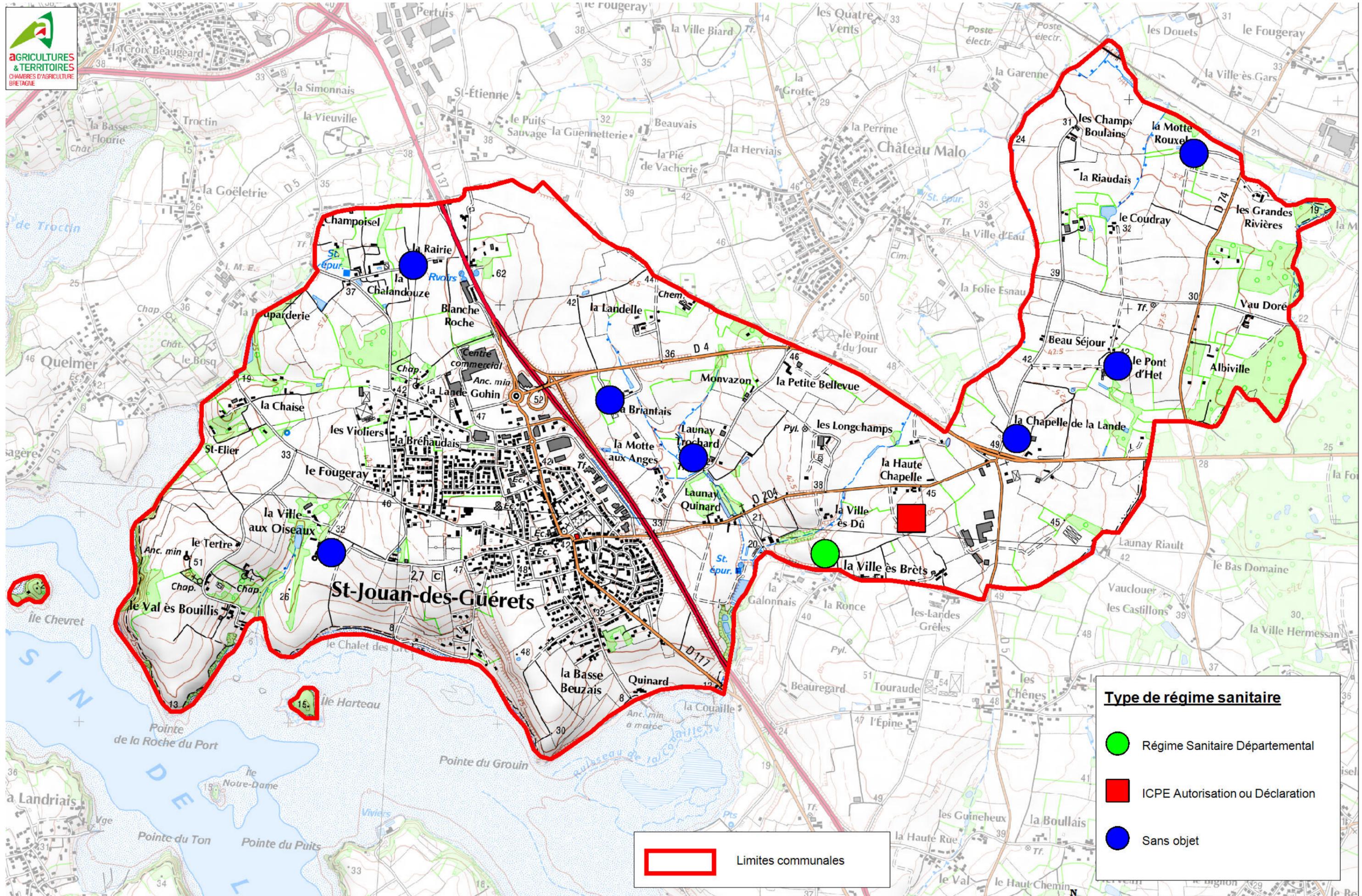
Contrainte parcellaire

- M** Morcellement
- 🏠 Tiers à moins de 100 m

 Limites communales

Contrainte parcellaire

M Morcellement



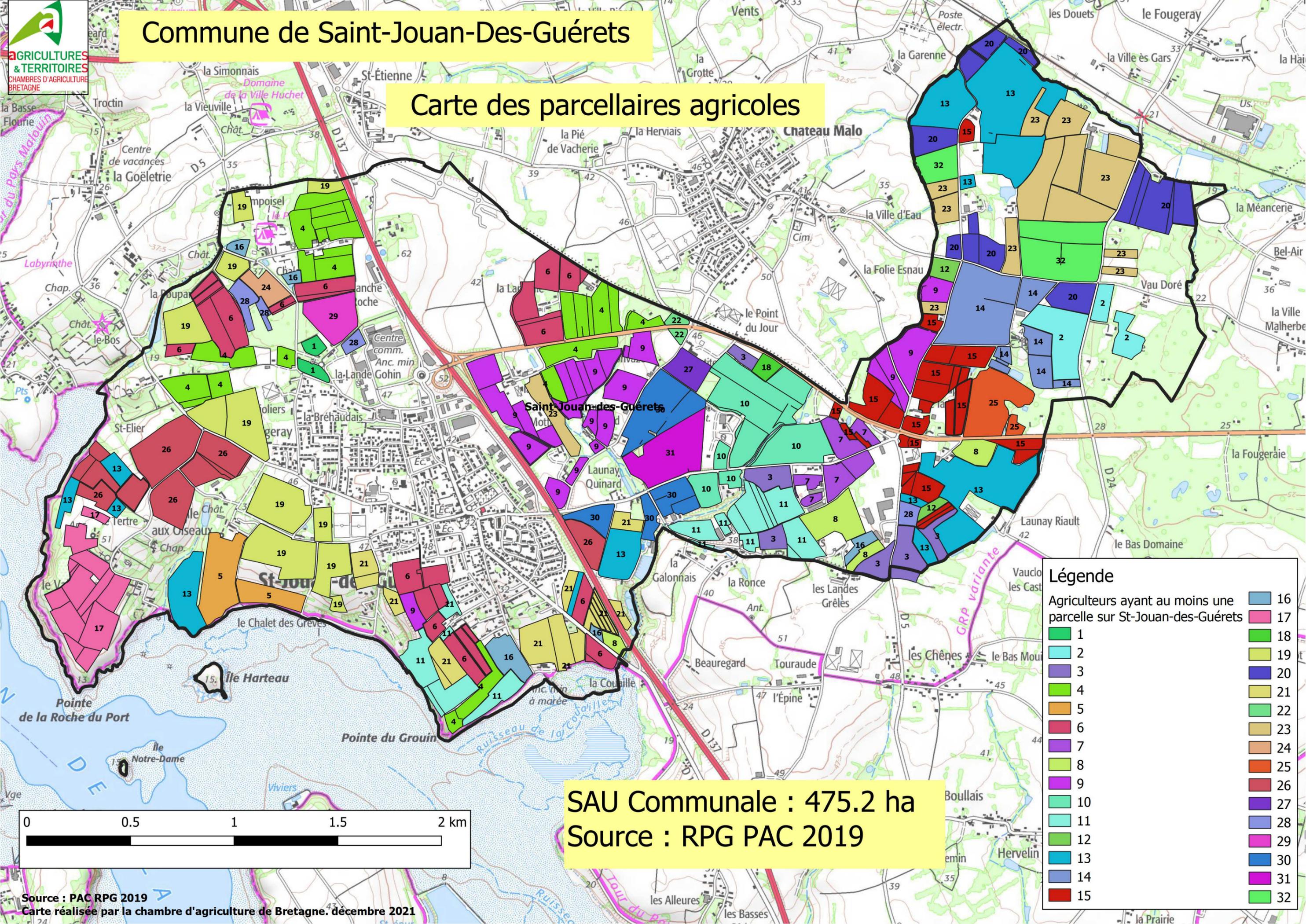
 Limites communales

Type de régime sanitaire

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

Commune de Saint-Jouan-Des-Guérets

Carte des parcellaires agricoles



SAU Communale : 475.2 ha
Source : RPG PAC 2019

Légende

Agriculteurs ayant au moins une parcelle sur St-Jouan-des-Guérets	16
1	17
2	18
3	19
4	20
5	21
6	22
7	23
8	24
9	25
10	26
11	27
12	28
13	29
14	30
15	31
	32