



REUNION

Diagnostic agricole

Du 27 septembre 2013

1. OBJET DE LA REUNION

Le bureau d'études explique l'objet de la réunion : il s'agit de présenter les premières conclusions du diagnostic agricole. Le bureau d'études précise que le diagnostic agricole n'est pas finalisé et que le recueil des données continue en raison d'un taux de réponse relativement faible (à ce jour, le taux de réponse est de 52%).

Sont présents pour présenter et commenter le diagnostic agricole aux agriculteurs présents :

- M. DELILE, architecte-urbaniste, bureau d'études Cittànova,
- Mme LE GALL, urbaniste, bureau d'études Cittànova,
- M. TOULLEC, représentant de la Chambre d'Agriculture,
- Mme VOISIN, représentante de la Chambre d'Agriculture,
- M. ROGNON-SAASKI, en charge du suivi de l'élaboration des PLU de Belle-Île-en-Mer, CCBI.

2. LES ECHANGES

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Article L123-3-1- Créé par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 15 JORF 3 juillet 2003

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.

Le bureau d'études explique que le changement de destination permet, dans les zones A, la préservation de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais que les élus pensent important de conserver en autorisant une

réaffectation de leur usage dans un cadre non agricole. Cependant, seuls « les bâtiments agricoles » ayant un « intérêt architectural ou patrimonial » peuvent faire l'objet d'un changement de destination. M. TOULLEC ajoute que ces bâtiments seront désignés dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Les bâtiments identifiés ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination, à savoir le passage vers l'une des neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou fonction d'entrepôt.

M. TOULLEC rappelle que si deux raisons, selon le code de l'urbanisme, peuvent motiver le choix des élus à rendre possible le changement de destination d'un bâtiment agricole (intérêt architectural ou intérêt patrimonial), il est nécessaire que les élus prennent en compte les besoins et les conséquences sur le milieu que le passage en habitation implique par exemple.

LE CHANGEMENT D'USAGE DE CERTAINES PARCELLES AGRICOLES

Les agriculteurs présents informent le bureau d'études et les représentants de la Chambre d'Agriculture que certains propriétaires d'habitations, notamment des résidents secondaires, achètent de la terre agricole pour agrandir leurs jardins ou pour y mettre leurs chevaux. Les représentants de la Chambre d'Agriculture expliquent que la SAFER peut intervenir sur cette problématique. La SAFER peut acquérir une propriété par acquisition amiable ou par préemption. Le droit de préemption lui permet d'acquérir en priorité, à certaines conditions, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole. La SAFER peut participer ainsi à la lutte contre la spéculation foncière. Mme X ajoute que le zonage du PLU est déterminant pour ce type d'actions ; la SAFER intervient uniquement sur les terres agricoles.

Le bureau d'études ajoute qu'un outil peut permettre de protéger les terres agricoles « sous pression » : le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PEANP). Il s'agit d'un outil d'intervention foncière. Il garantit une mise en valeur des espaces agricoles périurbains, le classement en zone Agricole des terrains dans le PLU, une maîtrise du foncier grâce au droit de préemption qui peut être exercé par la SAFER à la demande ou non du département. Une étude plus spécifique pour la possible mise en place d'un PEANP doit être réalisée afin d'évaluer la pertinence d'un tel périmètre.

Mme VOISIN précise que les agriculteurs vendant leurs terres pour un usage de jardins participent à la diminution des surfaces agricoles.

LA PRESENCE DE TIERS A PROXIMITE DES EXPLOITATIONS

Les agriculteurs indiquent que de nombreux sièges d'exploitations sont implantés à proximité de tiers. Ces derniers se retrouvent souvent au cœur de hameaux habités.

Par ailleurs, les agriculteurs qui partent en retraite souhaitent généralement conserver l'ensemble des bâtiments de la ferme pour éviter des problèmes de cohabitation.

LA LOI LITTORAL

Les agriculteurs s'interrogent sur leurs possibilités de construire en raison de la loi Littoral.

La loi Littoral du 3 janvier 1986 indique que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Le bureau d'études précise que concernant les constructions agricoles, en dehors des espaces proches du rivage, l'implantation de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées est autorisée après l'accord du Préfet (exemple : bâtiments pour les activités d'élevage). En dehors de cette possibilité, les agriculteurs ne peuvent pas installer d'autres bâtiments (hangars par exemple) en dehors de l'extension des agglomérations.

Les représentants de la chambre d'agriculture précisent que les serres, structures démontables sans dalle au sol, sont admises.

LA CHASSE

Les agriculteurs annoncent que cette année de nombreuses prairies et cultures ont été endommagées par des rongeurs. Les gibiers volatiles sont également de plus en plus présents en raison d'une diminution du nombre de chasseurs. Mme VOISIN indique que les agriculteurs peuvent prendre contact avec la chambre d'agriculture pour trouver des solutions de lutte.

LES PRATIQUES AGRICOLES

Certains agriculteurs souhaiteraient que dans le projet de PLU soit davantage mis en relation l'environnement naturel et les pratiques agricoles. En effet, les agriculteurs peuvent, par certaines de leurs pratiques (usage de produits phytosanitaires...), impacter la richesse des espaces naturels. Un agriculteur précise que le lien entre richesse écologique des espaces naturels et pratiques agricoles n'est pas souvent fait et est pourtant primordial.

LES PROBLEMES LIES AUX BAUX

Les agriculteurs informent également les représentants de la chambre d'agriculture et le bureau d'études que certaines terres ne font pas l'objet d'un bail ; elles sont donc exploitées par des agriculteurs ni propriétaire, ni loueur dont l'exploitation peut être considérablement affectée par une vente.

LES LIMITES DE L'ANALYSE ACTUELLE

Les représentants de la Chambre d'Agriculture indiquent que plusieurs limites du diagnostic agricole tel qu'il est présenté existent :

-le taux de réponse des agriculteurs : de 52%, il est faible et ne donne ainsi pas une image représentative de la situation agricole du territoire insulaire. Par exemple, malgré les enjeux qui y sont liés, les petites exploitations n'ont pas répondu.

-la cartographie : tous les bâtiments d'exploitation ne sont pas exhaustivement identifiés et caractérisés selon leur usage.

Le bureau d'études explique qu'il s'agit d'une présentation intermédiaire du diagnostic agricole et que l'analyse se poursuivra.

3. POURSUITE DE L'ETUDE

La CCBI a décidé de faire travailler la chambre d'agriculture sur la suite et fin du diagnostic agricole du PLU :

-conforter le diagnostic agricole en cours de réalisation en faisant un état précis de la situation des sièges d'exploitations et des projets des agriculteurs. Objectif : définir un zonage adapté dans les PLU pour permettre le maintien des sièges d'exploitation,

-travailler sur les zones humides avec les agriculteurs pour les informer des enjeux du classement dans les documents d'urbanisme. Objectif : définir un zonage adapté dans les PLU permettant le développement de l'agriculture.