



Pièce 1.6.1

Rapport de préconisation



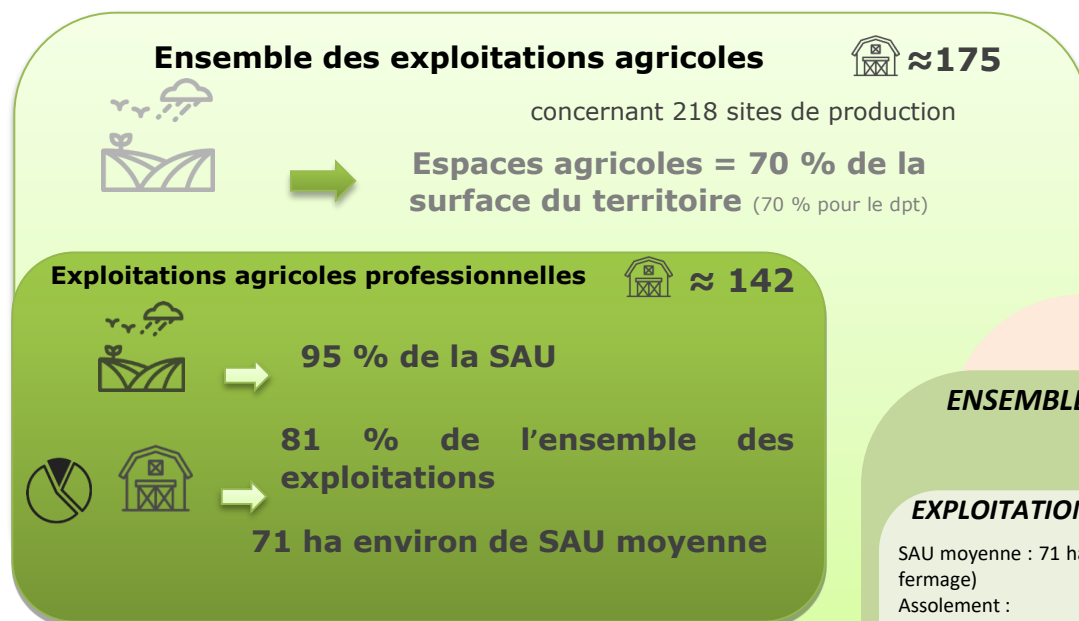
Territoire
des Pieux

1. PRECONISATIONS LIEES A LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

1. PRECONISATIONS LIEES A LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES.....	2
Préambule.....	3
1.1. Prise en compte des projets et enjeux agricoles	5
1.1.1. L'environnement des corps de ferme : besoins des exploitations et principales contraintes	5
1.1.2. Les besoins spécifiques des filières agricoles	10
1.1.3. Des exploitations dynamiques, porteuses de projets, et s'impliquant dans des démarches favorables aux paysages et à l'environnement, en cohérence avec les demandes sociétales	12
1.2. Analyse des problématiques foncières interagissant sur le territoire	14
1.2.1. Caractérisation de la consommation d'espaces agricoles.....	14
1.2.2. Impacts des projets d'aménagement sur la consommation des espaces agricoles	15
1.2.3. La disponibilité et l'accès au foncier (marché foncier rural et pression foncière).....	23
1.3. Mise en évidence de parcelles stratégiques, identifiées comme espaces fondamentaux à préserver pour l'agriculture	27
1.3.1. Enjeux agricoles et pistes pour le PLUi	27
1.3.2. Points de vigilance à prendre en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme	28

Préambule

Ce rapport de préconisations vient à la suite du rapport de présentation et d'analyse de l'activité agricole, sur le territoire du PLUi Les Pieux, réalisé à partir du travail de concertation mené en 2019. A titre de rappel, les deux schémas ci-dessous terminent le rapport de présentation, afin de dresser un portrait synthétique de l'activité agricole qui y est menée en 2019.



ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS PROFESSIONNELLES

EXPLOITATION « TYPE »

SAU moyenne : 71 ha (dont 70% en fermage)

Assolement :

- 54% de prairies
- 26% de cultures fourragères
- 18% de céréales

Orientation Technico Economique : bovin lait

Unité de travail annuel : 2,1

Forme juridique : individuelle ou EARL

Âge moyen plus jeune coexploitant = 47 ans

Age à l'installation : 25 ans

Transmission à prévoir

142 sièges d'exploitation

Plus 40 sites secondaires

Plus de 145 élevages (dont la ½ bovins-lait)

34 exploitations ont plusieurs ateliers de production

Produit agricole : 20,5 millions d'euros

Spécialisation des exploitations selon les productions principales :

- 49% en bovin lait
- 12,5% en bovin mixte
- 10,5% en bovin viande
- 7% en polyculture élevage (ovins, équins, non bovins)
- 9% en autres élevages (porcs, lapins, volailles, veaux)
- 8 % en maraichage
-

Agriculture biologique : au moins 14 exploitations

Spécificités :

20 structures en Maraichage, horticulture, légumes, vergers (cidre)

19 Elevages équins (dont 2 centres équestres)

Territoire du PLUi Les Pieux

Territoire attractif
Surface agricole :
70 % du territoire :
appellations d'origine contrôlée, appellations d'origine protégée, indications géographiques protégées

Pour rappel, les constats autour de l'activité agricole pratiquée sur le territoire du PLUi Les Pieux sont les suivants :

- Une agriculture plurielle (surtout des laitiers, mais aussi légumiers, doubles-actif), **bien implantée**. Malgré les difficultés pour trouver de la main d'œuvre, la **diversification est présente** avec de la vente directe ou des gîtes, **mais cela reste en marge**.
- La filière énergie (photovoltaïque et méthanisation) fait aussi partie des préoccupations des exploitants.
- Manque de main-d'œuvre – manque de foncier sur le littoral pour les légumiers
- Vieillesse des actifs agricoles, difficulté de renouvellement des générations
- Habitations historiquement étalées le long des routes => difficultés de circulation des engins agricoles ; traversées de bourgs difficiles ... mais bonnes relations de voisinage
- non construction dans les dents creuses => friches arrivent dans les hameaux
- Tendance à l'abandon du bâti ancien ou sous-utilisation
- bon réseau de chemins ruraux grâce à Aménagements Fonciers, même si évolution du machinisme agricole rend parfois problématique le croisement des voitures avec engins agricoles
- Règlementation complexe qui évolue souvent – empilement réglementaire ; ex : avec la Gemapi et Loi sur l'eau, le manque d'entretien des cours d'eau conduit à des inondations

Afin de maintenir une économie agricole compétitive, sur ce territoire, en découlent les enjeux suivants :

- Continuer à faire de l'aménagement foncier (avec création de contournements de bourgs), améliorer les entrées de champs ; faire respecter le partage de l'usage des chemins ruraux
- Permettre à ce que les sites de productions puissent encore se conforter pour accompagner la concentration des productions laitières ; **laisser la possibilité aux exploitations de se**

développer aux travers différents projets: extension de bâtiments, méthanisation... notamment en secteur littoral.

- **Eviter le mitage des exploitations** et ses conséquences (coût transport, besoin de pâturage à proximité de l'exploitation...).
- laisser possibilité de changement de destination :
- des anciennes stabulations en hébergement (soit pour saisonniers soit pour touristes, surtout sur les communes littorales)
- des anciennes stabulations en local artisanal ou pour l'implantation de nouvelles activités agricoles à plus haute valeur ajoutée
- du bâti ancien pour la création de gîte ou logements;
- inclure les futures "Zones de Non Traitement" dans les nouveaux lotissements à venir (grâce à consignes dans OAP) et ...
- mieux convenir de l'accueil des nouveaux habitants (par mise en place d'une Charte, communiquée par notaires, par maires ...)
- pour mieux faire comprendre et tolérer le fonctionnement de l'agriculture locale
- ... organiser une instance de dialogue locale, autour de la préservation et la gestion du bocage ... plutôt que de "figer" les possibilités d'intervention sur le maillage bocager

Précaution d'usage concernant la suite de ce rapport : les cartes et informations de contexte agricole exposées dans ce rapport sont produites à partir des données-terrain exhaustives, relevées au contact du monde agricole local, datant de 2019.

1.1. Prise en compte des projets et enjeux agricoles

1.1.1. L'environnement des corps de ferme : besoins des exploitations et principales contraintes

1.1.1.1 Les principaux bâtiments des exploitations agricoles

Selon les activités pratiquées, les sites d'exploitations agricoles sont composés de bâtiments et installations spécialisés :

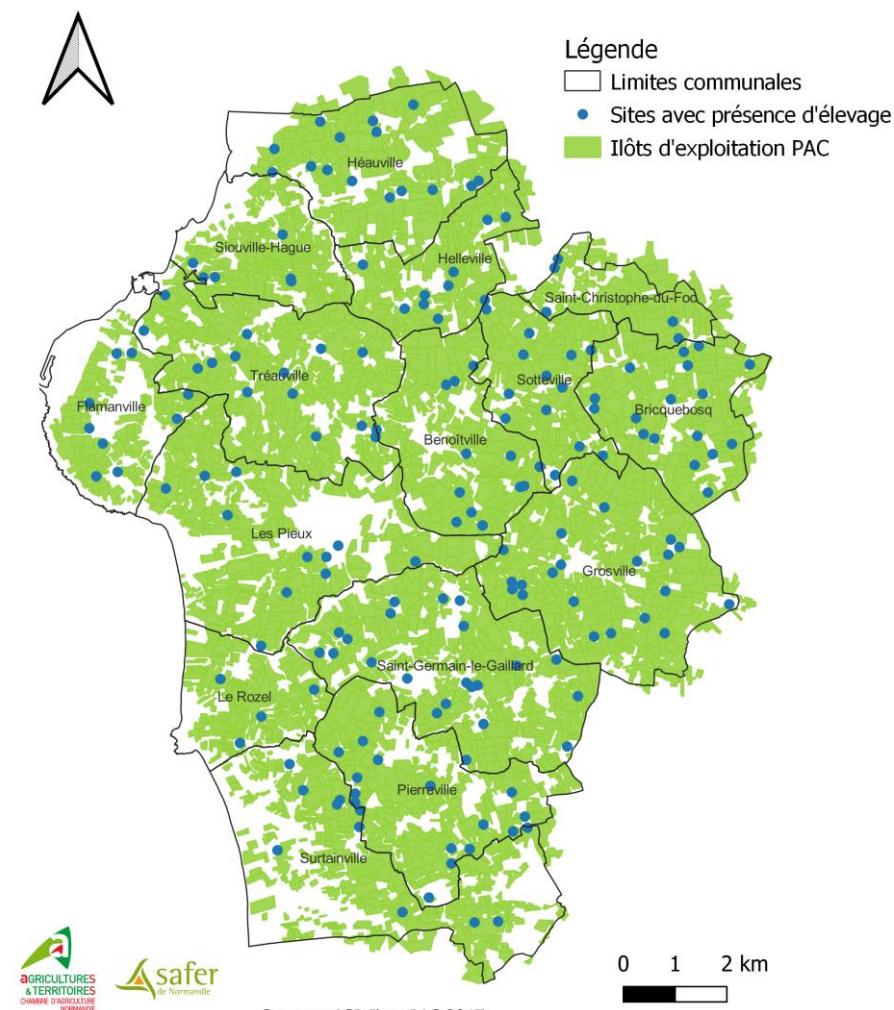
- les bâtiments d'élevage pour gérer les animaux (stabulation, salle de traite, nurserie, manèges, boxes, carrières, poulaillers, etc.) et leurs effluents (fumière, fosse à lisier) ;
- les installations pour les cultures et les plantations (serres, tunnels) ;
- les bâtiments pour le stockage des aliments et le matériel d'entretien pour les animaux, les semences et les produits nécessaires aux cultures, le matériel et les équipements de l'exploitation, la production de l'exploitation (stockage simple ou frigorifique) ;
- les locaux de transformation (laiterie, fromagerie, laboratoire de transformation de viande, fruits et légumes, moulin, pressoir, fournil, etc.) ;
- les locaux d'accueil à la ferme (gîtes ruraux, magasin ou local de vente, salle d'accueil du public, etc.).

1.1.1.2 La réglementation applicable aux ateliers d'élevage

L'élevage est une activité qui peut occasionner certaines nuisances (présence de mouches liées aux troupeaux de vaches, meuglement des veaux en période de sevrage, odeur de fumier, etc.). Aussi, le maintien des exploitations d'élevage à proximité des zones bâties passe par une réglementation particulière. En fonction du type d'élevage et de son importance, plusieurs régimes qualifient les ateliers d'élevage, les principaux étant :

- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- L'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- **Figure 1 : carte des sites agricoles avec présence d'élevage, en 2019**



En 2019, 181 sites sont concernés par cette réglementation, tout autant des sites principaux que secondaires, pour toute sorte de production d'élevage (y compris hors sol).



A RETENIR

La préservation des élevages est un enjeu majeur pour la diversité et le dynamisme de l'activité agricole locale mais également pour la préservation des paysages, de l'environnement et de l'identité des territoires ruraux.

De plus, les surfaces en herbe et les zones bocagères qu'ils valorisent ont une réelle incidence sur la gestion des eaux de surface, la qualité des eaux souterraines, la qualité paysagère et l'attractivité du territoire.

L'activité d'élevage nécessite en outre de lourds investissements (mises aux normes) dans un contexte réglementaire mouvant et des conflits d'usage de plus en plus fréquents.

PRECONISATIONS

Pour ne pas mettre à mal l'avenir de l'ensemble de la filière :

- **Eviter de créer de nouvelles contraintes réglementaires ;**
- **Veiller à ce que l'implantation de nouveaux projets d'aménagement urbain ne génère pas d'impacts pour l'activité d'élevage.**

1.1.1.3 Le principe de réciprocité et la proximité vis-à-vis de tiers

Afin de préserver l'activité agricole, la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé le principe de réciprocité, posé à l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre les bâtiments agricoles abritant des élevages et les habitations et locaux habituellement occupés par des tiers non liés à l'exploitation.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées :

- par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à 50 mètres linéaires minimum
- par la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à 100 mètres linéaires minimum

Ces périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes. Le principe de réciprocité reste un outil efficace de protection des sites agricoles existants mais il ne garantit pas la possibilité d'implantation de constructions nouvelles. C'est pourquoi, pour les exploitations pérennes, il est essentiel de réserver un **cône de développement** en zone agricole s'étendant bien au-delà des distances réglementaires sur des parcelles attenantes au corps de ferme.

Pour les sites d'exploitation sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel, etc.), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, notamment au regard des nuisances produites (bruit, salissement) et pour réserver des surfaces pour en permettre le développement.



A RETENIR

Les parcelles attenantes aux sites de production sont vitales pour les exploitations et stratégiques :

- **pour le fonctionnement des exploitations** : le plus souvent, elles sont accessibles directement depuis les bâtiments agricoles ou en n'empruntant pas ou peu de voies ouvertes à la circulation ; de surveillance aisée, elles jouent un rôle essentiel pour les travaux de manutention (lisiers, fumiers, fourrages, etc.) ainsi que pour les exploitations d'élevage (accessibilité des animaux aux prairies) ;

- **pour le développement des exploitations** : elles sont primordiales pour accueillir les agrandissements de bâtiments (dont modernisation, mises aux normes) ou les nouvelles constructions.

PRECONISATIONS

1) éviter les nouvelles constructions à usage d'habitation de tiers à proximité des corps de ferme, afin d'éviter de compromettre les possibilités de développement des exploitations (notamment en cas d'agrandissement) et permettre la mise en conformité dans de bonnes conditions ;

2) créer un espace tampon autour des sites de production, afin de limiter les contentieux et les problèmes de cohabitation avec des tiers (on observe une recrudescence des conflits de voisinage entre exploitants agricoles et nouveaux arrivants).

Explications pour lecture de la carte ci-contre

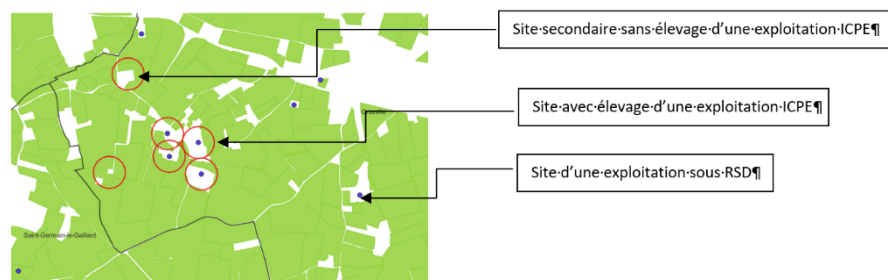
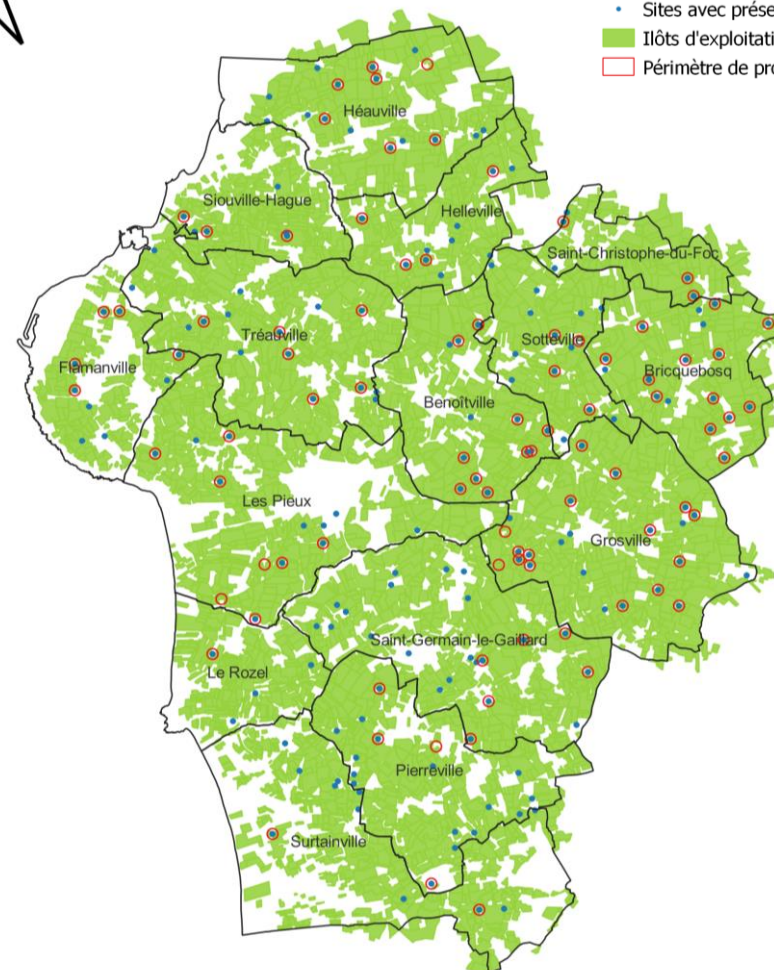


Figure 2 : carte indicative des périmètres de protection (100m) des sites ICPE



Légende

- Limites communales
- Sites avec présence d'élevage
- Ilôts d'exploitation PAC
- Périmètre de protection ICPE (100m)



Source : ASP Ilots PAC 2017

0 1 2 km

Cette carte a été produite par déduction a minima ; la précision concernant l'affiliation du site au RSD ou au régime des ICPE aura à être relevée auprès des agriculteurs concernés, en cas d'interférence à venir avec des projets d'extensions d'urbanisation.

1.1.1.4 Les plans d'épandage

Les agriculteurs épandent des effluents provenant en grande majorité de leurs élevages (fumier, lisier) mais également des boues industrielles ou provenant de stations d'épuration.

Les exploitations doivent respecter des distances d'épandage par rapport aux tiers et aux points d'eau, et les règles environnementales se traduisent par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents.

Les épandages ne sont pas possibles à proximité directe de zones construites, de cours d'eau ou points d'eau. La réglementation impose des zones tampon entre ces éléments du territoire et les surfaces d'épandage allant généralement de 35 à 100 mètres selon les contraintes.

Les surfaces d'épandage sont très importantes pour les structures d'élevage. Elles permettent de gérer les déjections animales produites au sein de l'exploitation tout en améliorant la qualité agronomique des sols à moindre coût. Disposer d'une surface épandable suffisante est également une nécessité économique pour tous les élevages soumis aux réglementations environnementales.

Par ailleurs, chaque habitation nouvelle implantée en zone agricole réduit les possibilités d'épandage dans les parcelles agricoles. Et, en l'absence de principe d'antériorité pour les plans d'épandage (contrairement aux bâtiments d'élevage), c'est à l'agriculteur de mettre à jour son plan d'épandage à chaque nouvelle construction et de réduire les surfaces épandables. Il devra respecter des distances de retrait de 50 à 100 mètres en fonction des effluents épandus.

Figure 3 : schéma des surfaces non épandables autour d'une habitation

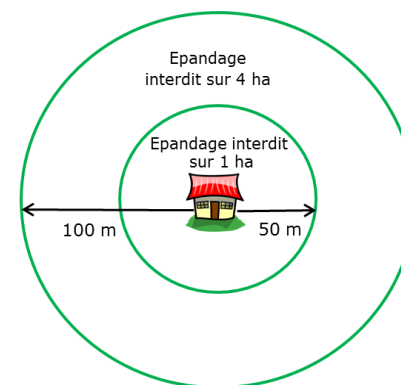
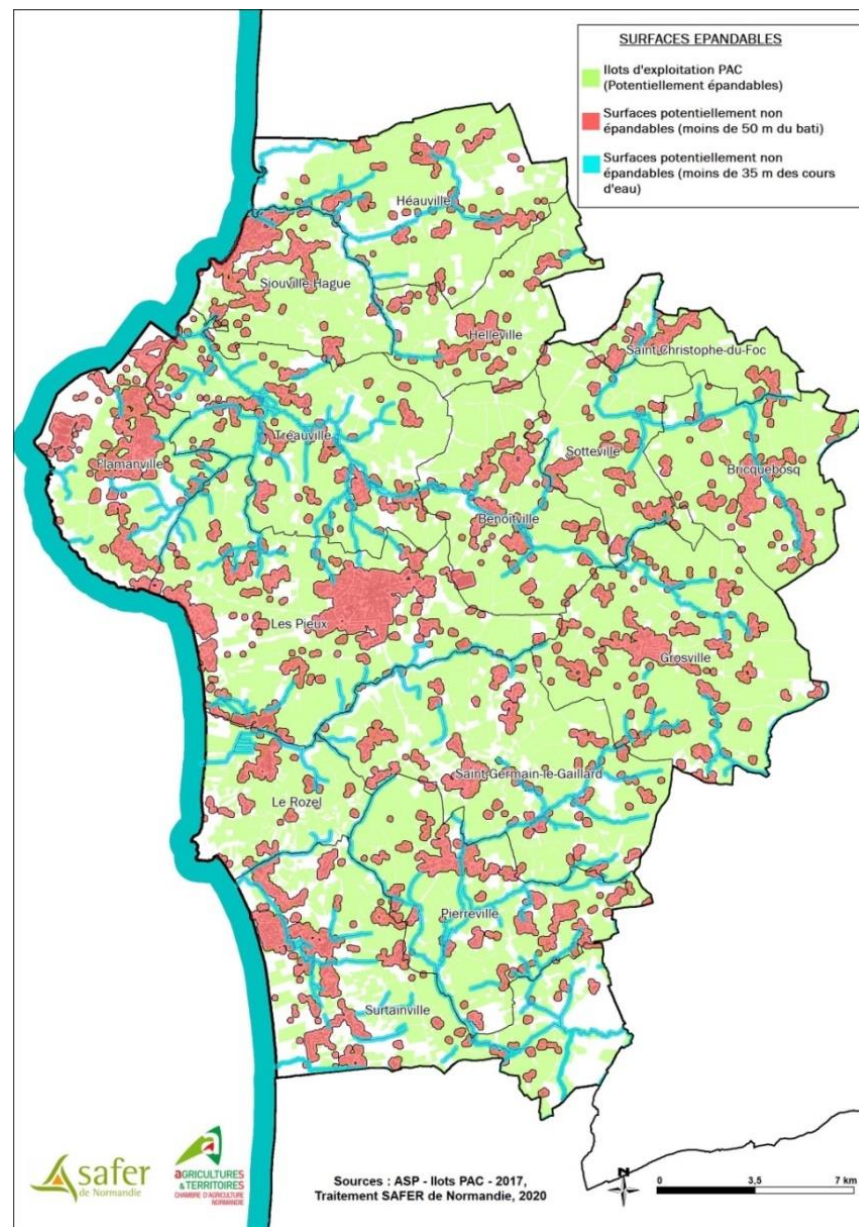


Figure 4 : Localisation des espaces potentiellement épanposables sur le territoire du PLU I Les Pieux



A RETENIR

L'épandage est essentiel au devenir des exploitations et à la stabilité de leur modèle de rentabilité économique.

PRECONISATIONS

Prendre en compte les surfaces potentiellement épandables dans la définition des projets et du zonage, pour éviter les pertes de surface épandables causées par l'urbanisation et le mitage

La partie suivante indique en quoi chaque filière de production agricole locale a ses besoins « fondamentaux ». En effet, la rédaction du règlement de la zone A se devra d'assurer les conditions du maintien voire du développement du niveau de rentabilité déjà atteint par les exploitations professionnelles.

1.1.2. Les besoins spécifiques des filières agricoles

Les besoins « fondamentaux » selon l'évolution des filières de production locale, sont les suivants :

- Pour la filière bovine (qu'elle soit lait ou viande)

La hauteur des investissements entrepris pour améliorer la productivité laitière, se fonde sur le principe que l'usage de l'ensemble des terrains utilisés par une exploitation agricole professionnelle reste inchangé dans le temps. La diminution d'une zone de pâture (si cet espace devenait constructible par exemple) engendre une perte de production durable et difficile à compenser pour les structures laitières.

Ainsi, c'est par une réflexion raisonnée, au regard de l'évaluation d'incidence des impacts directs sur le fonctionnement particulier de l'exploitation concernée, que sera envisagée l'extension de zones à urbaniser qui entameraient des zones de pâtures à proximité des équipements de traite.

- Pour les filières d'élevages hors-sol, tout comme pour la filière bovine

Préserver, de tout nouvel habitat de tiers, les abords des sites de production, au-delà de la zone réglementaire indiquée par la nomenclature des ICPE et du RSD, sur un périmètre de vigilance, ou dans un cône de développement, au moins pour les structures ayant un avenir assuré pour les 10 ans à venir.

- Pour la filière ovine

Rendre compatible les contraintes d'implantation des nouvelles bergeries (pour des pratiques agricoles adaptées à cette filière), avec l'application de la Loi Littoral, par la mise en place, dans le futur PLUi, d'un règlement écrit et graphique spécifique au maintien de cette filière.

Quelques pistes de réflexions peuvent d'ores et déjà être suggérées :

- invoquer la nécessité de la proximité immédiate de l'eau pour la production d'ovins de prés-salés,

- étudier la faisabilité d'aménager de nouvelles bergeries dans d'anciennes stabulations pour vaches laitières non utilisées éventuellement ou dans d'autres types de hangars de bonne capacité non utilisés.

- Pour la filière légumière

L'implantation des équipements nouveaux dont a besoin cette filière dans le cadre de sa modernisation, doit pouvoir s'envisager même dans les communes couvertes par l'application de la Loi Littoral.

Il est important que le futur PLUi soit élaboré avec le souci d'éviter un règlement d'urbanisme qui instituerait des règles trop contraignantes (hauteur, volumes, éloignement) au risque de bloquer toute évolution, voire toute mise aux normes des sites d'exploitation.

À l'occasion d'un projet d'implantation d'un nouvel équipement agricole ou d'un nouveau site d'exploitation, une concertation doit s'engager localement avec les producteurs pour les inciter à en concevoir leur intégration paysagère.

Pour mémoire, la carte de localisation des sites agricoles selon leur production principale (figure 23) est intégrée au rapport de diagnostic.

1.1.3. Des exploitations dynamiques, porteuses de projets, et s'impliquant dans des démarches favorables aux paysages et à l'environnement, en cohérence avec les demandes sociétales

Au cours du travail de concertation mené en 2019, 31 exploitants ont répondu au questionnaire sur le territoire du PLUi Les Pieux. Ces projets sont ci-dessous évoqués, à titre d'information. Aucune illustration cartographique n'en a été faite, à ce stade, car au vu de la période inédite vécue depuis 2019, ceux-ci ont certainement en partie changé. Il conviendra, au moment des choix d'urbanisation à venir, de récolter à nouveau ces informations, au moins auprès des structures agricoles se retrouvant concernées par une proximité d'urbanisation.

Projets d'évolution portés par les exploitations

Les deux-tiers des exploitants ayant répondu au questionnaire, en 2019, ont déclaré avoir un **projet** pour leur activité.

Ces projets sont variés, mais la plupart concerne la **réalisation de nouvelles constructions** agricoles et **l'agrandissement** de la structure.

Détail et nombre de projets cités dans les questionnaires

- **1** veut créer un **nouvel atelier par le développement de l'accueil à la ferme** (mise en place d'une salle de réception, camping à la ferme)
- **2** souhaitent s'engager dans le **développement de circuits-courts** pour commercialiser leur production
- **1** veut se **convertir à l'agriculture biologique**
- **2** veulent **produire de l'énergie par méthanisation** ou via des **panneaux photovoltaïques**
- **9** veulent **étendre un bâtiment existant**
- **10** veulent pouvoir construire un **nouveau bâtiment de stockage** (en plus d'étendre un bâtiment existant pour 4 d'entre eux)
- **1** souhaite un **changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en habitation**
- **10** expriment le **besoin d'augmenter les surfaces exploitées**
- **2** souhaitent **arrêter un atelier de production**

Projets de transmission et pérennité des exploitations

Sur les 31 exploitants ayant répondu au questionnaire, 9 sont à moins de 5 ans de la retraite, et parmi eux, 8 **prévoient de céder leur exploitation** ; à ce stade, seulement la moitié a un **successeur** identifié.

La plupart la transmettront plutôt à un « successeur direct », c'est-à-dire issu de la sphère familiale. 2 exploitants indiquent que le repreneur reprendrait également les bâtiments.

Implication dans la préservation de la qualité des espaces agricoles

○ Initiatives individuelles

Certains agriculteurs ayant répondu au questionnaire déclarent contribuer à une meilleure prise en compte de l'environnement via :

- des démarches volontaires de plantation de haies, d'arbres,
- le développement de pratiques permettant de protéger la ressource en eau, notamment au bord des cours d'eau et dans le cadre de la protection des bassins d'alimentation de captage,
- la création de fossés et talus,
- l'engagement dans la conversion à l'agriculture biologique.
- la contractualisation à des MAEC (mesures agro-environnementales et climatiques) sur 5 ans.

○ Démarches collectives

Par ailleurs, sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux, il existe plusieurs initiatives collectives d'agriculteurs, notamment via la mise en place de **Groupe d'Intérêts Economiques et Environnementaux** sur des thèmes variés. Un groupe travaille sur **l'autonomie fourragère** des exploitations agricoles afin de réduire les achats à l'extérieur pour l'alimentation des animaux. Un second groupe travaille sur les **techniques sans labour**.

Les exploitants agricoles se regroupent également dans des **Groupes de Valorisation de l'Agriculture** (GVA), à travers l'animation globale diffusée par Cotentin Réseau Rural.

Les nouvelles demandes de la société et la multifonctionnalité de l'activité agricole

L'activité agricole est à l'interface entre le milieu naturel et la production alimentaire. La société, au-delà d'exigences accrues sur la traçabilité et la qualité des produits, porte une attention particulière sur le rôle de l'agriculture dans la gestion et la valorisation de l'espace et des territoires. L'agriculture est de plus en plus évaluée à travers sa capacité à préserver, respecter et mettre en valeur les ressources naturelles et les paysages.

Pour les non agriculteurs, la campagne est un lieu de vie, un patrimoine commun. Pour les agriculteurs, c'est avant tout un lieu de travail.

Cette divergence de points de vue pourrait s'estomper en facilitant une part de production d'énergie par les agriculteurs. En effet, la production d'énergie pourrait fournir, sous certaines conditions, de nouveaux revenus aux agriculteurs tout en renforçant l'autonomie énergétique du territoire.

Les agriculteurs disposent d'atouts dans le domaine de la production d'énergies renouvelables (disponibilité de surfaces de toiture sur les bâtiments, disponibilité de biomasse / déchets / coproduits mobilisables...).

Les enjeux liés au changement climatique, à la dépendance vis-à-vis des ressources fossiles et surtout les incertitudes sur leur prix, amènent les collectivités locales et territoriales à s'intéresser de plus en plus à la production d'énergies renouvelables. Ces énergies n'utilisent pas le stock de ressources naturelles épuisables. Elles présentent l'avantage de ne pas émettre de gaz à effet de serre (solaire, éolien, hydraulique) ou d'avoir un bilan nul (biomasse) (source : INSEE, 2012). Leur développement doit se faire dans le respect du paysage et des ressources naturelles. Les projets d'installations photovoltaïques au sol posent ainsi question notamment lorsqu'ils concernent des surfaces productives, et qu'ils entrent en concurrence avec des usages agricoles.



PRECONISATIONS

- 1) Maintenir un maillage bocager**, puits de carbone garant de l'identité du territoire, **sans figer ses possibilités d'évolution (intervention autorisée sous conditions)** pour permettre l'optimisation de l'exploitation des terres agricoles.
- 2) Autoriser les exploitations agricoles à se diversifier dans la production d'énergie renouvelable**, sous conditions.

labours ont progressé de 300 ha et représentent 44% des surfaces agricoles en 2017.

1.2. Analyse des problématiques foncières interagissant sur le territoire

1.2.1. Caractérisation de la consommation d'espaces agricoles

Précaution d'usage : c'est par le croisement de grandes données de cadrage sur le territoire que cette caractérisation s'est faite : le croisement de données OSCOM et de données issues du cadastre.

Une régression des espaces agricoles au profit de l'artificialisation

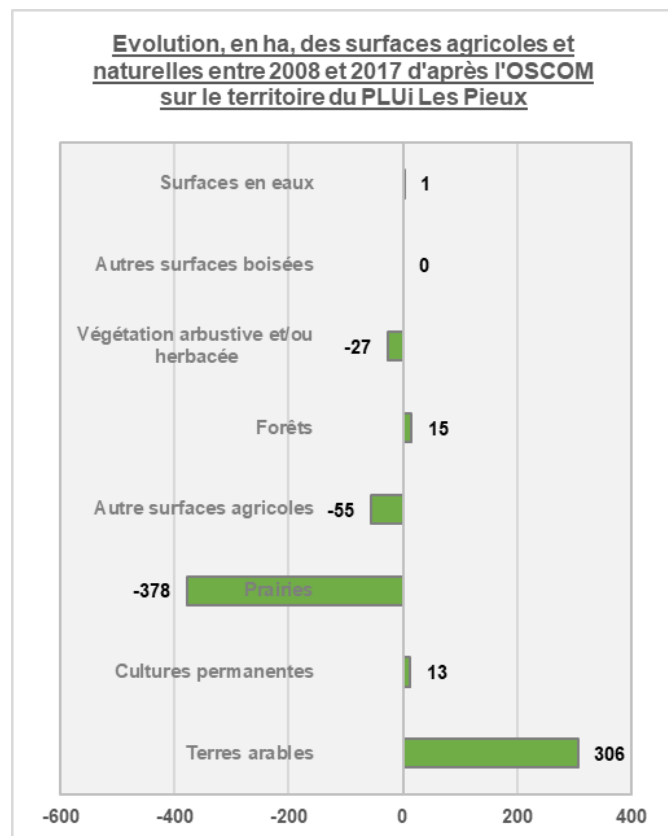
Entre 2008 et 2017, les sols artificialisés du territoire du PLUi des Pieux ont progressé de près de 10%, soit de 124 ha. Sur la même période, ce sont en majorité les sols agricoles qui ont régressé de 114 ha, et les espaces naturels, boisés et en eaux qui ont régressé de 10 ha au profit des espaces artificialisés. Ainsi, en moyenne les espaces agricoles ont perdu un peu plus de 12,5 ha par an, soit environ 0,8% du territoire couvert par le PLUi des Pieux.

Figure 5 : typologie des surfaces (en ha et en %) sur le territoire du PLUi Les Pieux, entre 2008 et 2017

	OSCOM 2008		OSCOM 2017		Evolution OSCOM 2008-2017	
	Surface en ha	Surface en %	Surface en ha	Surface en %	ha	%
Sols artificialisés	1 391	10	1 515	10	124	9
Sols agricoles	10 239	71	10 125	70	-114	-1
Sols boisés, naturels et en eaux	2 869	20	2 858	20	-10	0
Territoire PLUi Les Pieux	14 498	100	14 498	100	0	0

Un partage entre surfaces en labours et en prairies qui se resserre

Entre 2008 et 2017, les surfaces en prairies ont reculé de 6% (9% dans la Manche) alors que dans la même période, les surfaces labourables ont progressé de 7% (14% dans la Manche); cette évolution est proche du contexte intercommunautaire et bien moins important qu'à l'échelle départementale. Ainsi les surfaces en prairies ont régressé de près de 400 ha, elles représentaient 60% des territoires agricoles en 2008 contre 56% en 2017 alors que les surfaces en

Figure 6

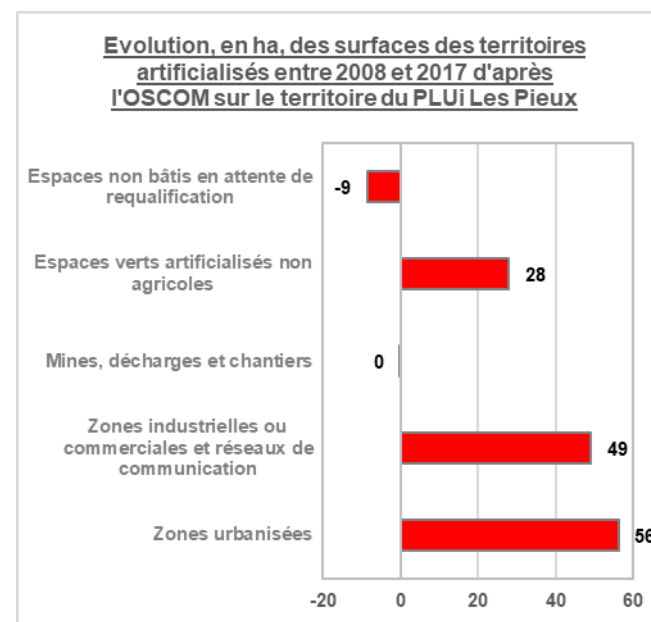
Une progression des espaces verts artificialisés et des zones industrielles, commerciales et des réseaux de transport

Entre 2008 et 2017, l'artificialisation des sols du territoire du PLUi des Pieux s'est faite d'abord dans les zones urbanisées pour l'habitat (56 ha) suivies des zones industrielles ou commerciales et des réseaux de communication (49 ha) et enfin des espaces verts artificialisés non agricoles (28 ha).

Entre 2008 et 2017, parmi les territoires artificialisés, les espaces verts artificialisés non agricoles ont progressé de 37% (contre 27% à l'échelle de la CAC et 19% à l'échelle départementale). En 2017, ces espaces représentent 7% des

territoires artificialisés, légèrement supérieur aux contextes de la CAC (5%) et de la Manche (6%).

Sur la même période 2008 – 2017, les zones industrielles, commerciales et réseaux de communications ont progressé de 10%, c'est le double qu'à l'échelle de la CAC. Ces espaces représentent 35 % des territoires artificialisés du territoire en 2017, c'est identique à l'échelle de la CAC et légèrement inférieur au département de la Manche (38%).

Figure 7

1.2.2. Impacts des projets d'aménagement sur la consommation des espaces agricoles

Sans préfiguration des projets d'aménagement à venir, c'est à partir des zonages, en vigueur à l'heure actuelle, s'imposant éventuellement en terme de

changement de destination ou de servitudes d'utilité publique sur les parcelles agricoles que ces précisions sont apportées.

1.2.2.1 Impact des espaces non encore artificialisés mais planifiés en développement urbain

Figure 8 : Localisation des îlots déclarés à la PAC par des exploitations agricoles dans les zones ouvertes à l'urbanisation

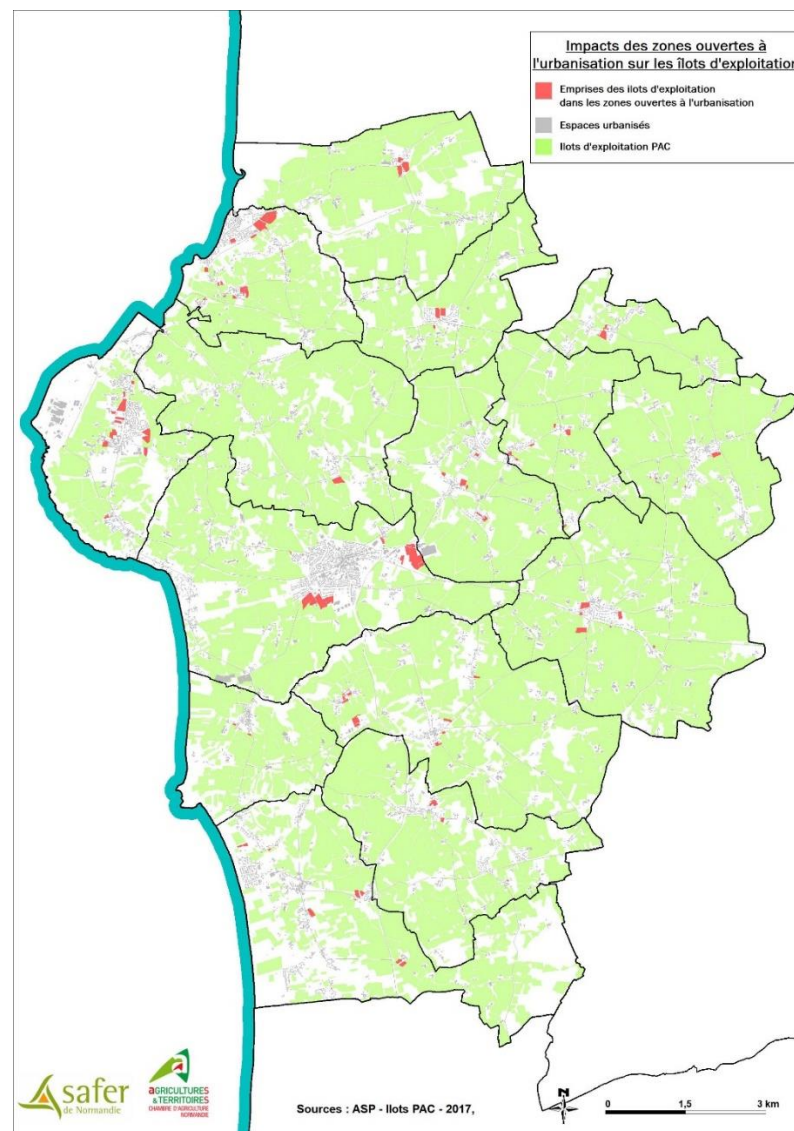
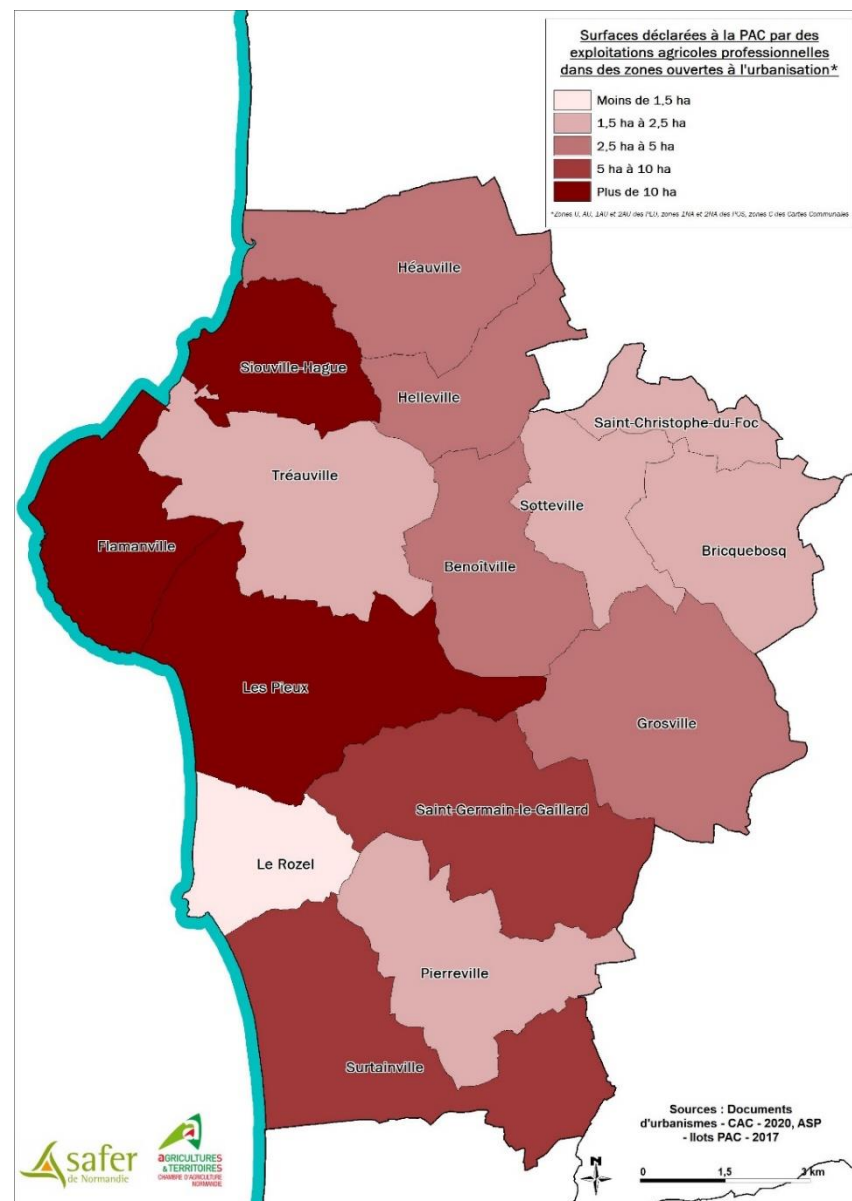


Figure 9 : Surfaces déclarées à la PAC par des exploitations agricoles et ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme (par commune)



A partir des éléments fournis par les services de la CAC, à l'été 2020, sur l'ensemble du potentiel urbanisable selon les documents d'urbanisme en vigueur (zones U, 1AU, 2 AU des PLU, zones 1NA et 2NA des POS – caduques au 31/12/2020 – ainsi que les zones C des Cartes Communales), un peu plus de 80 ha sont déclarés à la PAC, soit 0,8 % de la SAU totale déclarée à la PAC sur l'ensemble du territoire.

En sachant que la superficie moyenne d'une exploitation sur le territoire est d'environ 71 ha, ces zones potentiellement urbanisables alors que déclarées à la PAC, viennent à faire disparaître l'équivalent d'un peu plus d'une exploitation agricole professionnelle.

Cette perte potentielle de terres déclarées à la PAC est hétérogène d'une commune à l'autre (un peu moins de 0,5 ha sur Benoîtville à un peu plus de 20 ha sur Tréauville).

Figure 10 : Impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur les exploitations agricoles (surfaces déclarées à la PAC)

Classement aux documents d'urbanisme PLU / POS et CC (Plan Local d'Urbanisme / Plan d'Occupation des Sols et Carte Communale)	Surface concernée (en ha)	Surface déclarée à la PAC (en ha) en 2017	% Surface déclarée à la PAC	% Surface déclarée à la PAC par rapport à la SAU totale	Nombre d'exploitations agricoles impactées
Zones U (PLU)	613,42	16,37	2,7	0,2	22
Zones 1AU/1NA (PLU/POS)	34,79	19,53	56,1	0,2	13
Zones 2AU/2NA (PLU/POS)	38,67	23,49	60,7	0,2	12
Zones C (CC)	292,03	21,06	7,2	0,2	26
Ensemble	978,91	80,45	8,2	0,8	61

Ainsi, près de la moitié de ces surfaces en SAU, soit environ 37,5 ha, sont impactées à court termes, dans les zones U et C des documents d'urbanisme, environ 1/4, soit près de 20 ha, le sont à moyen termes (zonés en 1AU) et près de 30 %, soit plus de 20 ha, le sont à plus long termes (zonés en 2AU).

Seulement 8,2 % de la surface totale de ces zones est déclarée à la PAC par des exploitations agricoles. Ceci est plutôt logique, les zones U et C des documents d'urbanisme sont « immédiatement » urbanisables et donc déjà en partie largement urbanisées. En revanche, ce taux augmente dans les zones 1AU et 2AU, à 56 % et près de 61 % (pour une superficie totale de près de 45 ha). Au sein de ces zones, une partie peut déjà être urbanisée, notamment car elles comprennent des routes ou des chemins existants. De plus, la particularité du territoire et du contexte de la Manche fait que beaucoup de surfaces sont à caractère agricole, mais ne sont pour autant pas déclarées à la PAC. Ces surfaces peuvent être ou non valorisées par des agriculteurs professionnels. Il peut s'agir d'agriculture dite de loisirs ou d'agrément, avec des petits élevages de bovins, de moutons ou de chevaux, etc.. Mais il peut également s'agir de propriétaires fonciers ne souhaitant pas faire valoriser leurs parcelles par des exploitants, ou encore qui proposent des ventes d'herbes – à l'année – leur permettant de ne pas tomber sous le statut du fermage (et donc de faire exploiter les terrains, tout en étant « libres » de toute occupation agricole) ou tout simplement par choix d'exploitants professionnels désirant ne pas déclarer les parcelles à la PAC.

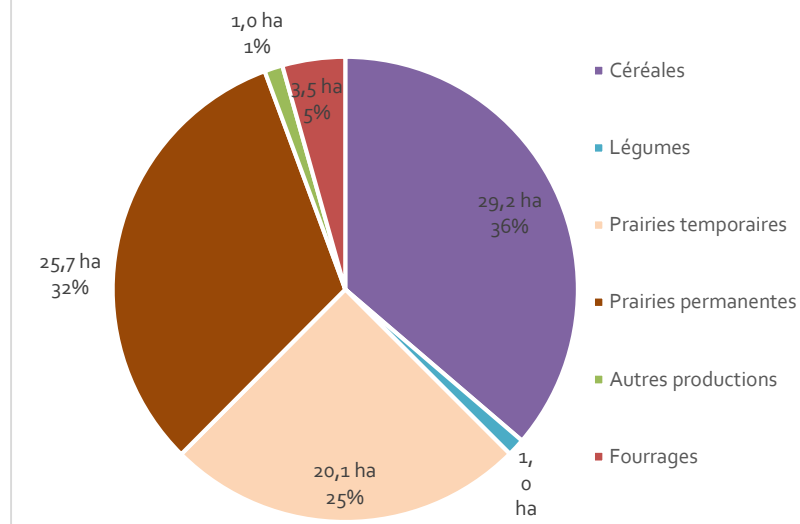
Au total, 61 exploitations différentes sont concernées par ces zones ouvertes à l'urbanisation, dont 10 d'entre elles sont impactées par plusieurs types de zonages (dont 2 d'entre elles par 3 zonages différents).

Les emprises sont très variables d'une exploitation à l'autre allant de 300 m² à plus de 7,1 ha impactés.

A noter également que parmi les exploitations impactées, 6 sont en agriculture biologique.

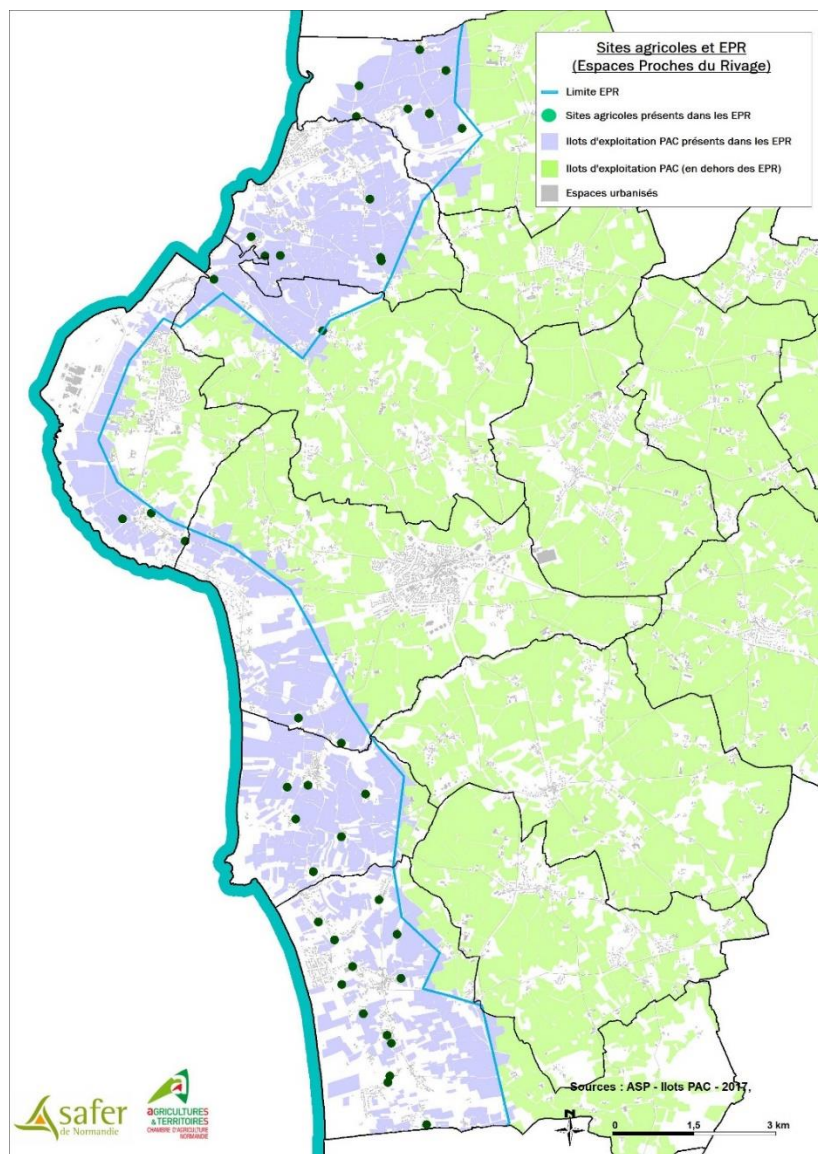
Plus de la moitié des surfaces ouvertes à l'urbanisation sont en prairies (majoritairement des prairies permanentes), un peu plus d'1/3 sont des céréales (majoritairement avoine, blé, maïs et orge).

Figure 11 : Les productions agricoles des surfaces déclarées à la PAC dans les zones ouvertes à l'urbanisation



1.2.2.2 Incidences d'autres zonages environnementaux

Figure 12 : Sites et îlots agricoles au sein des EPR (Espaces Proches du Rivage)



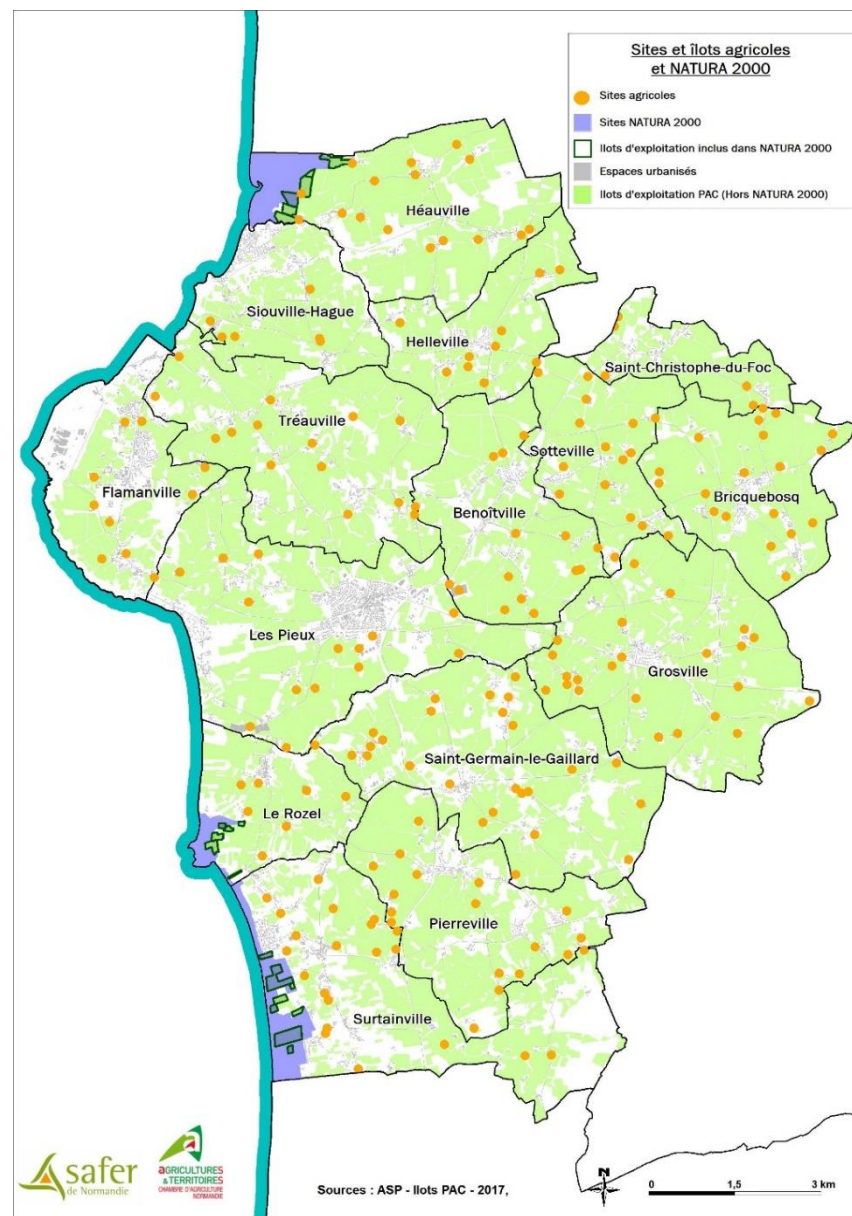
Toutes les communes littorales appartenant au PLUi Les Pieux, sont concernées par la délimitation d'EPR (Espaces Proches du Rivage), entraînant des contraintes sur les exploitations agricoles présentes.

En effet, seuls les travaux et les constructions nécessaires à la mise aux normes des bâtiments d'exploitation existants sont possibles. Cela limite donc fortement les possibilités de développement ou d'évolution des exploitations concernées (augmentation limitée du cheptel, création ou extension de bâtiments, etc.). Pour pouvoir palier à cette contrainte, certaines exploitations créent des sites secondaires en partie rétro-littorale. Mais cela entraîne bien souvent des contraintes sur le fonctionnement de l'exploitation, liées notamment au travail sur multisites (organisation, trajets, pâturage des animaux, cout, etc.).

Aussi, sur le PLUi Les Pieux, près de 40 sites agricoles seraient concernés, dont près des 2/3 sont des sites avec de l'élevage.

Au total, près de 80 exploitations agricoles valorisent au moins un îlot au sein des EPR et plus de 1 800 ha sont concernés, soit près de 19% de la SAU totale du territoire.

Figure 13 : Sites et ilots agricoles au sein ou à proximité des zones NATURA 2000 et surfaces concernées



Nom du site Natura 2000	Surface Natura 2000 dans le territoire (<i>hors plage et espaces marins</i>)	Surface agricole déclarée à la PAC dans Natura 2000	Surface agricole déclarée à la PAC en agriculture biologique dans Natura 2000
Massif dunaire d'Héauville-Vauville	105 ha	6 ha	5 ha
Littoral ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel	150 ha	25 ha	0 ha

Figure 14 : Sites et ilots agricoles au sein des périmètres de protection de la ressource en eau

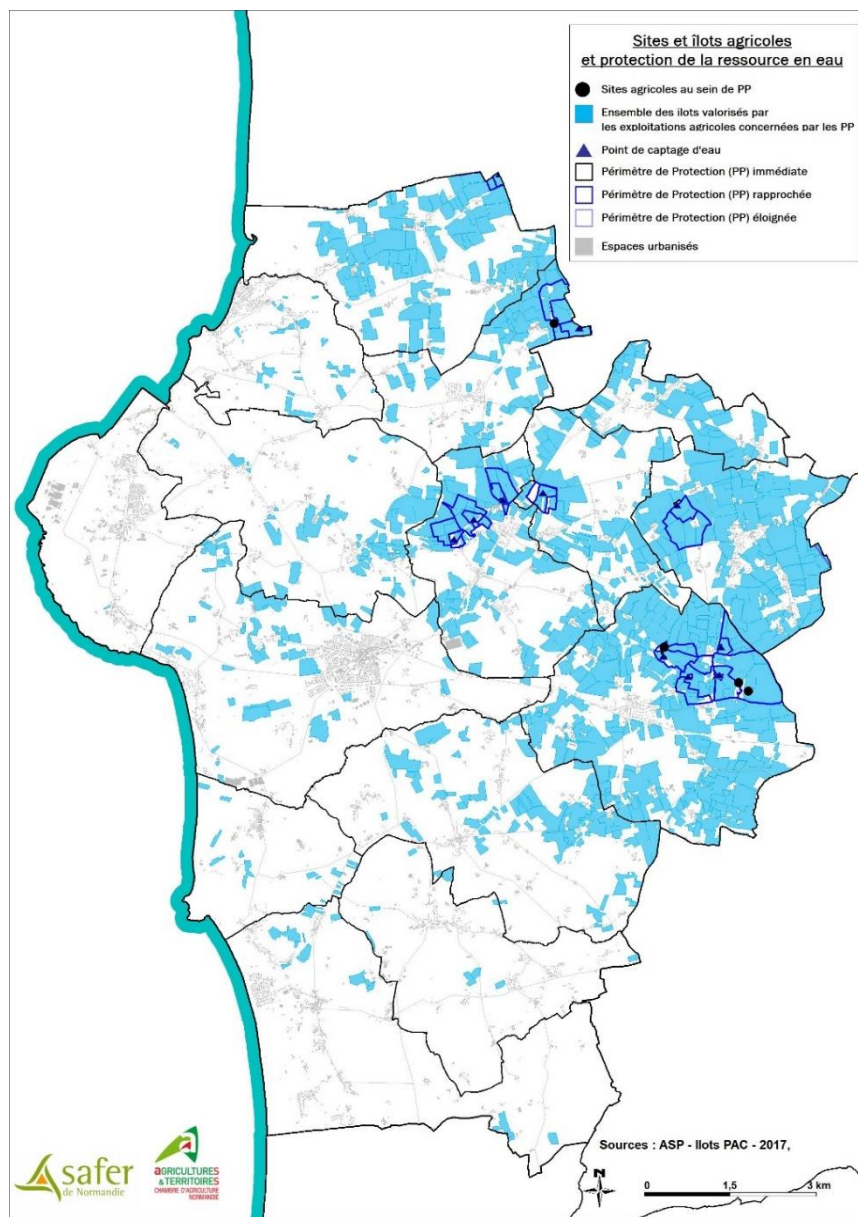
Sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux, 2 zones Natura 2000 sont présentes.

Les zones NATURA 2000 et l'agriculture ne sont pas incompatibles. Cependant, pour certains projets, il est nécessaire d'entreprendre des démarches administratives (dénommées évaluation des incidences), pour s'assurer qu'ils ne portent pas atteinte aux sites Natura 2000 (demande d'exploitation d'une ICPE, retournement de prairies permanentes ou temporaires, coupes ou arrachages de haies, boisements, etc.)

Au Nord-Ouest du territoire, la zone Natura 2000 du massif dunaire d'Héauville-Vauville, couvre un peu plus d'une centaine d'hectares, dont 6 ha sont déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles (dont presque la totalité en agriculture biologique).

Au Sud-Ouest du territoire, la zone NATURA 2000 du Littoral Ouest du Cotentin de Saint-Germain-Sur-Ay au Rozel, couvre environ 150 ha, dont 23 ha sont déclarés à la PAC par des exploitations agricoles professionnelles.

Aucun site agricole n'est présent dans ces 2 zones NATURA 2000, mais environ une dizaine ont leur siège à proximité immédiate.



Afin de protéger et d'assurer la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation, des périmètres de protection peuvent être instaurés autour des captages d'eau. L'objectif est donc à travers des cahiers des charges et des actions spécifiques, de limiter et ou de réduire les risques de pollution des eaux, qui s'adressent notamment aux pratiques agricoles.

Ainsi, des actions agricoles spécifiques et ciblées peuvent être demandées aux exploitations agricoles (définies dans un programme d'actions) visant à modifier et ou adapter les pratiques agricoles et ainsi permettre une limitation voir une réduction des pollutions d'origine agricole (diminution des traitements, remise en herbe, aide à la conversion en agriculture biologique, etc.).

Sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux, 47 exploitations agricoles sont concernées par l'ensemble des périmètres de protection présents (celles-ci ont au moins 1 îlot, en totalité ou en partie au sein d'un périmètre de protection) et 4 sites agricoles (tous des sites principaux), dont 2 sont en bovins lait, 1 en bovins viande et 1 en bovins lait et viande.

Au total, sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux, près de 300ha sont déclarés à la PAC par ces exploitations au sein de l'ensemble des périmètres de protection, soit un peu plus de 3% de la SAU totale du territoire.

1.2.3. La disponibilité et l'accès au foncier (marché foncier rural et pression foncière)

Les enjeux liés au foncier sont multiples : la consommation foncière, le prix du foncier, les formes d'urbanisation et les contraintes liées à la proximité des zones bâties, en particulier pour les élevages

Le territoire couvert par le PLUi Les Pieux bénéficie d'une valorisation agricole de ses surfaces intéressante et d'une bonne structuration des filières.

En conséquence, **les prix des terres libres ont augmenté de manière régulière** sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux sur les 10 dernières années. Même si cette augmentation a été moindre que dans le centre et le sud de la Manche, les prix ont progressé de 20% contre 28% à l'échelle départementale. Les prix restent inférieurs à la moyenne régionale (6 300 euros/ha contre 8 180 euros/ha en 2018) et départementale (7 290 euros/ha). La diversité des systèmes de production et du potentiel agronomique des sols sur le territoire entraîne une **diversité importante des prix**, pouvant aller de 3000 euros/ha pour des terres difficilement exploitables (fond de vallon humide, forte pente) à près de 9000 euros pour les meilleures terres labourables. Cette pression sur l'ensemble du territoire s'explique par les besoins multiples du monde agricole : recherche de bonnes terres labourables pour le maraîchage, recherche de surfaces épandables (surfaces qui sont réduites avec l'urbanisation), recherche de prairie à proximité des exploitations.

Sur les 10 dernières années, le marché foncier rural représente 1626 transactions (1107 pour le marché rural hors agricole et 519 pour le marché agricole) soit 2102 ha vendus (682 ha pour le marché rural hors agricole et 1420 ha pour le marché agricole). Concernant le marché rural hors agricole, c'est principalement le marché des maisons à la campagne et des espaces de loisirs qui est actif (240 ha en 10 ans).

N.B. la loi d'avenir agricole a élargi le champ de notification des SAFER entraînant une rupture dans les statistiques à partir de 2016 (cessions de parts de sociétés, biens à caractère agricole dès le premier m² en zone A et N des POS et PLU). Cela explique en partie l'augmentation du nombre de transactions ces dernières années.

La hausse des prix et les problèmes d'accès au foncier sur un marché relativement fermé (plus de demandes que d'offres) ont des conséquences importantes, notamment sur les capacités de transmission des exploitations et la reprise par de jeunes agriculteurs. Cette situation peut favoriser la reprise d'exploitations par

des structures déjà en place, disposant des capitaux nécessaires à cet investissement, confirmant ainsi la tendance à l'agrandissement des exploitations, observée ces dix dernières années. La reprise d'exploitations par des sociétés ou des groupes financiers apporteurs de capitaux peut aussi être une perspective envisagée. L'attachement au foncier et notamment aux terres familiales, participe aussi à la transmission des terres par location.

Figure 15 : Nombre de transaction et surface en ha du marché rural (hors agricole) et agricole dans le PLUi des Pieux

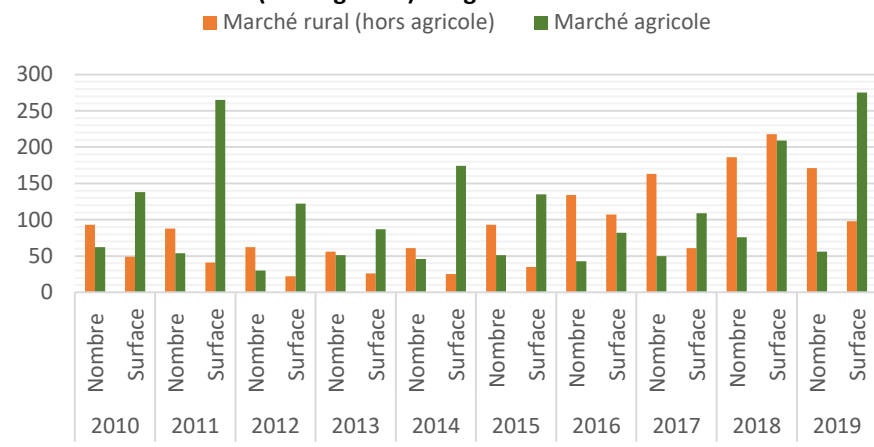


Figure 16 : Répartition du marché foncier rural entre 2010 et 2019		Nombre de notifications	Surface en ha
Marché agricole	Marché des terres et prés	496	1398
	Marché des cultures spéciales et divers	23	22
Marché rural hors agricole	Marché des maisons à la campagne	307	132
	Marché des espaces de loisirs	303	108
	Marché de l'espace en vue de son artificialisation hors Collectivités et assimilés	286	56
	Marché hors segmentation	123	306
	Marché des Collectivités ou assimilés	67	42
	Marché forestier	13	25
	Marché des espaces non productifs	8	11
Total	Marché rural	1626	2102

Figure 17 : Evolution du prix des terres libres non bâties en euros/ha des Petites Régions Agricoles "PRA" (données Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR)

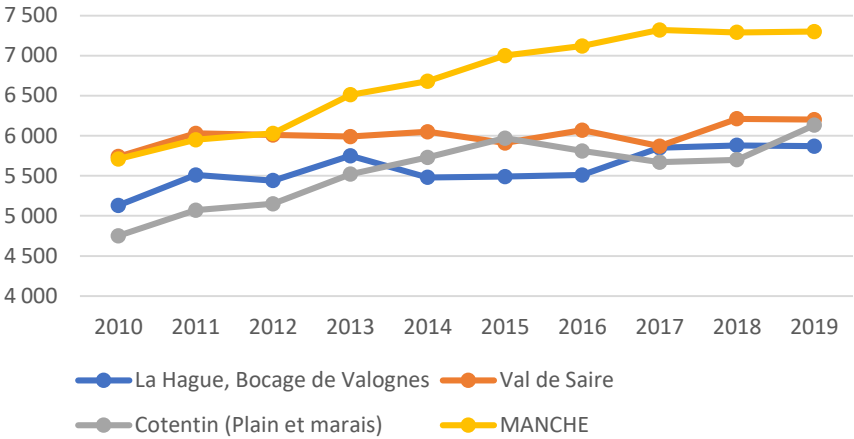


Figure 18 : Prix moyen des terres libres non bâties en Normandie en 2018

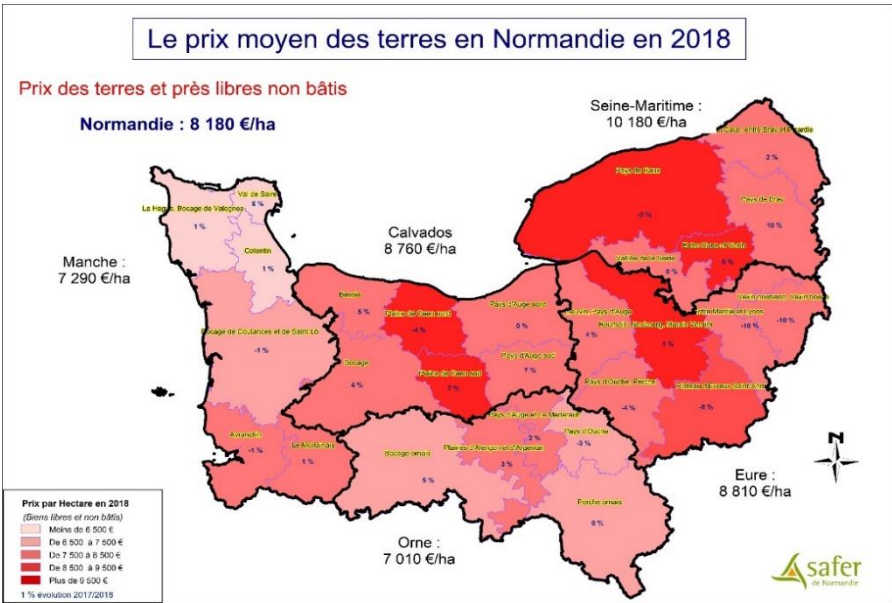
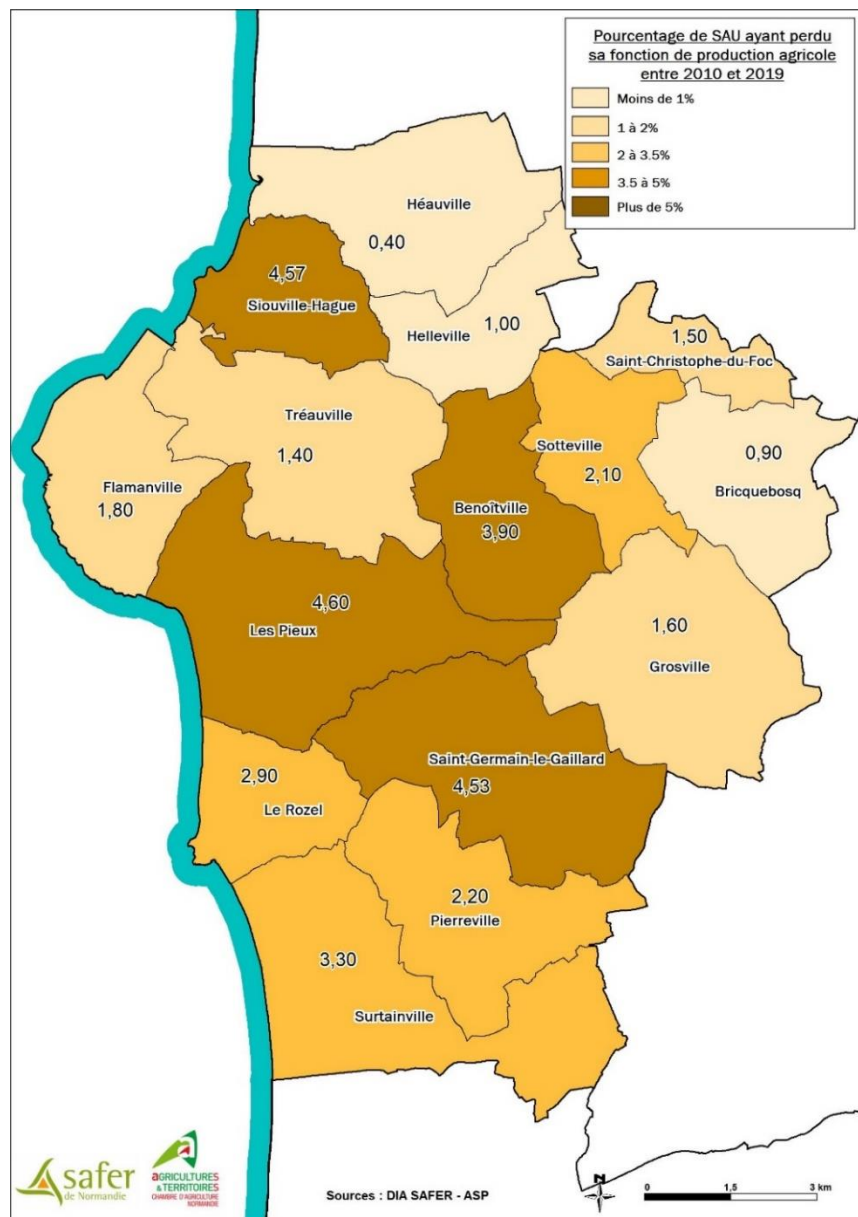


Figure 19 : Indice de Pression Urbaine (IPU) entre 2010 et 2019 (Part de la SAU ayant perdu sa fonction de production agricole)



La proximité des bassins d'emplois permis par la centrale nucléaire de Flamanville et ORANO et le cadre de vie littoral recherché confère au territoire une certaine attractivité. Cela explique en partie la **forte pression foncière sur certaines communes**, avec un marché de la maison à la campagne dynamique. L'indicateur de pression urbaine permet de définir la pression urbaine sur un territoire. Il est calculé en rapportant la surface agricole utile (SAU) acquise par des non-agriculteurs sur les marchés de l'artificialisation, du résidentiel et de loisir, à la SAU totale du territoire (ici les communes). Il évalue la part de SAU ayant perdu sa fonction de production agricole.

Au cours de la période 2010-2019, 2,2% de la SAU du PLUi a perdu sa fonction de production agricole au sens professionnel de l'usage de la SAU. Il est à noter que certaines de ces surfaces peuvent être valorisées par des particuliers pour des activités de loisirs (moutons, chevaux...), c'est un phénomène que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire. Ainsi, dans l'absolu, ces surfaces pourraient éventuellement retrouver une utilisation agricole professionnelle.

A RETENIR

Le prix élevé du foncier agricole est un frein majeur à l'installation et défavorise d'autant plus les jeunes souhaitant s'installer hors cadre familial. Il est nécessaire de limiter la pression foncière sur les terres afin de ne pas accentuer la spéculation.

PRECONISATIONS

Délimiter un zonage A incluant toutes les surfaces agricoles ou susceptibles de le redevenir, ainsi que les sites agricoles et leur cône de développement, pour contribuer à limiter la pression foncière sur les terres

1.3. Mise en évidence de parcelles stratégiques, identifiées comme espaces fondamentaux à préserver pour l'agriculture

1.3.1. Enjeux agricoles et pistes pour le PLUi

Identification des attentes des acteurs agricoles et de la population locale sur l'usage des espaces agricoles (selon les discussions menées en réunion collective auprès des agriculteurs) :

- Continuer à faire de **l'aménagement foncier** (avec création de contournements de bourgs), améliorer les entrées de champs ; faire respecter le partage de l'usage des chemins ruraux
- Permettre d' étoffer des sites de productions pour accompagner la concentration des productions laitières ; **laisser la possibilité aux exploitations de se développer** au travers de différents projets : extension de bâtiments, méthanisation, etc. même en secteur littoral.
- **Eviter le mitage** et ses conséquences pour les exploitations (coût de transport, besoin de pâturage à proximité de l'exploitation...).
- Laisser la possibilité de **changement de destination** :
 - des anciennes stabulations en hébergement (soit pour saisonniers soit pour touristes, surtout sur les communes littorales)
 - des anciennes stabulations en local artisanal ou pour l'implantation de nouvelles activités agricoles à plus haute valeur ajoutée
 - du bâti ancien pour la création de gîte ou logements;
- **Inclure les futures « Zones de Non Traitement » (ZNT) dans les nouveaux lotissements** à venir (grâce à des consignes dans les OAP)
- Mieux informer et convenir de l'accueil des nouveaux habitants (par la mise en place d'une Charte, communiquée par les notaires, maires, etc.) pour mieux faire comprendre et accepter le fonctionnement de l'agriculture locale

- Organiser une **instance de dialogue locale**, autour de la préservation et de la gestion du **bocage**, plutôt que de "figer" les possibilités d'intervention sur le maillage bocager

Lors du travail de concertation mené avec le public agricole, des problématiques et besoins spécifiques au territoire du PLUi Les Pieux ont émergé :

Besoins intrinsèques à l'activité agricole

- Optimiser la gestion du foncier
- Organiser des échanges parcellaires
- Disposer de chemins d'exploitations et les entretenir
- Aménager des aires de croisement sur les routes
- Anticiper la transmission des exploitations et le devenir des anciens corps de ferme et bâtiments agricoles
- Maintenir les prairies autour des corps de ferme
- Accompagner les projets agricoles répondant aux attentes sociétales
- Conforter les entreprises en lien avec l'activité agricole
- Maintenir l'élevage tout en répondant aux enjeux environnementaux
- Encourager les relations entre agriculteurs et non agriculteurs
- Concilier le cadre de vie bocager et l'économie agricole

Facteurs extrinsèques à l'activité agricole mais lui permettant de se maintenir

- Maintenir l'attractivité du territoire
- Gérer les interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées
- Permettre la valorisation des anciens bâtiments agricoles
- Informer le grand public sur les réalités de l'activité agricole
- Positionner les haies et les talus à des endroits stratégiques (rôle hydraulique et brise vent) et prévoir les modalités d'entretien
- Concentrer l'urbanisation dans les bourgs

Au regard des enjeux, à la fois généraux tels qu'évoqués précédemment tout au long de ce rapport, et des enjeux spécifiques ci-dessus, il semble **envisageable de maintenir le niveau économique de l'agriculture locale menée sur le territoire du PLUi Les Pieux dès lors que l'élaboration du PLUi les prendra en compte**. D'une manière générale, les éléments déterminants sont d'une part **la rédaction d'un règlement de la zone A permettant de répondre à tous les besoins de l'activité agricole**, d'autre part la **délimitation d'un zonage le plus approprié possible**. Cette délimitation du zonage devra permettre :

- L'optimisation de la gestion du foncier à destination de l'agriculture
- Le confortement des entreprises en lien avec l'activité agricole
- Le maintien de l'élevage et le soutien à l'accompagnement des pratiques apporté aux éleveurs face aux enjeux environnementaux
- Le développement des relations entre agriculteurs et non agriculteurs
- La conciliation du cadre de vie bocager et de l'économie agricole

Figure 20 : Sites agricoles et pression urbaine

1.3.2. Points de vigilance à prendre en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme

- **La préservation des sites agricoles dans leurs fonctions**

L'adaptation des exploitations au contexte économique se traduit par une recherche d'économie d'échelle et une spécialisation des sites de production. La tendance déjà observée de concentration des sites de production va se poursuivre. Les besoins d'agrandissement ou de transformation de certains sites de production actuels ou la construction de nouveaux sites seront importants et à prendre en compte dans le PLUi.

Comme nous l'avons vu précédemment, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement, notamment vis-à-vis des habitations, selon des distances fixées selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents).

Au cours du travail de cartographie des sites agricoles, une attention particulière a été portée aux **sites soumis à pression urbaine**, du fait de leur relative proximité des zones déjà urbanisées. Ces sites ont été identifiés et les contours des corps de ferme ont été dessinés afin d'évaluer au mieux leur emprise et les distances minimales à respecter à leur égard.

Sur le territoire couvert par le PLUi Les Pieux, 47% des sites d'exploitation sont soumis à une pression urbaine, soit au total un peu plus de 100 sites, dont les 2/3 sont situés à proximité immédiate de l'urbanisation.

- Sites agricoles concernés par une proximité urbaine

□ Délimitations communales

■ Ilôts d'exploitation PAC

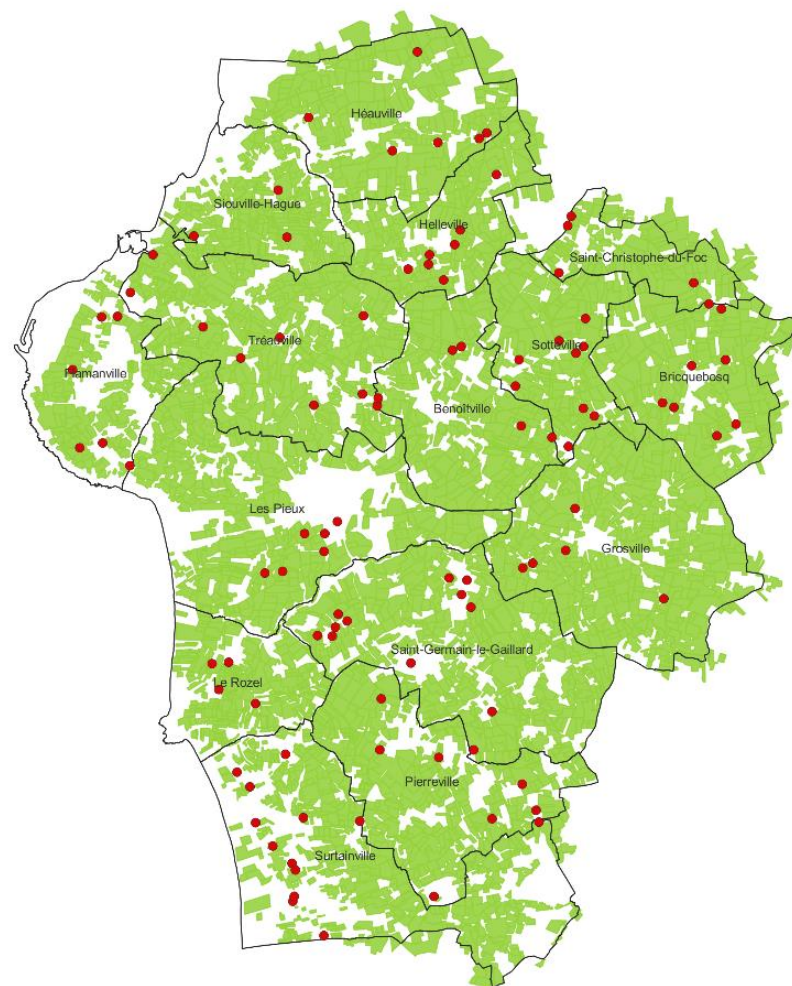


Figure 21 : Exemple de sites agricoles, soumis à pression urbaine, sur la commune de Surtainville



- **La notion de parcelles fondamentales aux exploitations agricoles**

Pour exercer son activité, l'exploitant agricole a besoin de parcelles à valoriser et de bâtiments. Toutes les surfaces agricoles sur le territoire du PLUi Les Pieux sont importantes pour l'activité, mais certaines le sont un peu plus en raison de leur localisation. Ce sont des parcelles fondamentales à l'activité agricole. Il s'agit principalement des **prairies à proximité des corps de ferme** (l'ensemble de la surface des ilots PAC prairie situés à moins de 200 m des sites d'élevage) : un éleveur laitier ne peut pas conduire son activité sans avoir un minimum de surface en herbe, de pâtures, autour de son bâtiment d'élevage et de sa salle de traite. Il s'agit également des **parcelles des activités agricoles nécessitant peu de surfaces comme le maraîchage ou l'horticulture** : ces exploitations comptent des surfaces agricoles utiles généralement faibles et regroupées autour des bâtiments. Il en est de même pour les activités équestres.

Figurent également sur cette carte des terres fondamentales, les ilots PAC déclarés Bio (qu'ils soient en prairie ou autre type d'occupation du sol) et les zones à qualité agronomique forte.

Figure 22 : carte des terres fondamentales à l'activité agricole

