



TERRES DE SAINT-MALO

GUIDE DE RECOMMANDATIONS POUR L'INSERTION ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ LÉGUMIÈRE



SOMMAIRE

Ce document, s'adresse aux adhérents de la Coopérative légumière Terres de Saint-Malo afin d'aider les exploitants légumiers à mieux concevoir leurs bâtiments tout en répondant aux besoins fonctionnels et économiques de leurs activités.



0 - Introduction	page 5
1 - Contexte	6
2 - Adaptation et agrandissement des sites de production et identification des besoins	8
Organisation logistique et besoins en bâtiment d'exploitation	
3 - Les conditions de la réussite d'un projet	10
3.1 - Savoir s'entourer : les acteurs	11
3.1.1 - La coopérative Terres de Saint Malo	
3.1.2 - Le conseiller bâtiment de la chambre d'agriculture	
3.1.3 - L'architecte conseil du Conseil Général	
3.1.4 - Le maître d'oeuvre	
3.1.5 - L'entreprise	
3.2 - Les aides financières existantes	16
Les soutiens publics aux exploitations légumière	
3.3 - Intégrer les acteurs dans le processus de conception et de construction	18
3.3.1 - Le temps de la réflexion	
3.3.2 - Définir le projet	
3.3.3 - Concevoir le projet	
3.3.4 - Le temps de la réalisation	
3.4 - Logigramme des étapes pour étendre une exploitation agricole	22
4 - Pour la mise en oeuvre de bonnes pratiques et recommandations qualitatives	24
4.1 - Composer avec le paysage	24
4.1.1 - Intégration à l'échelle du paysage local	
4.1.2 - Intégration à l'échelle de la parcelle	
4.2 - Choisir des matériaux et des couleurs comme facteur d'intégration paysagère	28
4.3 - Intégrer de nouvelles préoccupations environnementales	30
4.4 - Améliorer globalement le site de production	30
4.5 - Aménager les abords	31

Annexes	Termes techniques	34	Loi littoral	38	Loi sur l'eau	55
	Lexique des sigles	35	Planification	47	Fiche préprogramme	59
	Adresses internet	36				

0 Introduction

La question de l'insertion des bâtiments agricoles dans leur environnement se mesure aujourd'hui avec acuité.

Cette notion d'insertion doit s'entendre à travers différentes échelles, depuis les documents de planification jusqu'à la réalisation proprement dit, en passant par le respect des exigences réglementaires. Des nouveaux modes de production et de mécanisation, des nouvelles normes sanitaires, sociales et environnementales se sont désormais imposées dans le monde agricole et nécessitent aujourd'hui de faire évoluer les infrastructures de production. Aussi, une conception architecturale des bâtiments doit aujourd'hui tenir compte du gabarit imposant des bâtiments agricoles qui ont cru de façon importante.

Parce que les bâtiments agricoles participent pleinement au patrimoine commun d'une région, d'un secteur géographique, leurs empreintes sur le paysage doivent donc être réfléchies et conçues avec soin.

La charte Agriculture et Urbanisme d'Ille et Vilaine «Pour un aménagement durable des territoires en Ille et Vilaine» pose un certain nombre de principes au regard de cette problématique. Si la charte propose que les règlements d'urbanisme doivent «veiller à ne pas instituer des règles trop contraignantes (hauteur, volumes, éloignement...) au risque de bloquer toute évolution, voire toute mise aux normes des sites d'exploitation», elle incite et souhaite que «l'exploitant légumier, à l'occasion d'un projet d'implantation d'un nouveau site d'exploitation ou d'un nouveau bâtiment agricole devra, dans le cadre du volet paysager de son permis de construire, viser autant que

possible différents principes pour intégrer au mieux le projet dans son environnement.».

La coopérative légumière "Terres de Saint-Malo" doit faire face depuis quelque temps à une évolution des exploitations qui nécessite une adaptation des sites de production, que ce soit en termes de stockage du matériel, des équipements spécifiques ou d'accueil du personnel.

Enfin, du fait de l'application de la loi littoral sur la quasi-totalité des communes de la zone légumière, les demandes de permis de construire actuelles et à venir devront continuer à prendre en compte et satisfaire les spécificités de la loi. Aussi, durant l'année 2011, un travail s'est engagé entre Terres de Saint-Malo et les services de l'État pour proposer un cadre, composé de principes clairement définis, pouvant satisfaire les deux parties au regard du respect de la loi littoral et de la nécessaire évolution des exploitations sur le secteur.

Un des principes proposé est la nécessaire intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments agricoles au sein des exploitations. Ce principe «premier» devra être reconnu par les exploitants de la coopérative et servir l'image de marque et l'ambition de qualité souhaitée par Terres de Saint-Malo. On peut rappeler à ce propos, l'objet de la loi sur l'architecture de 1977 « La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

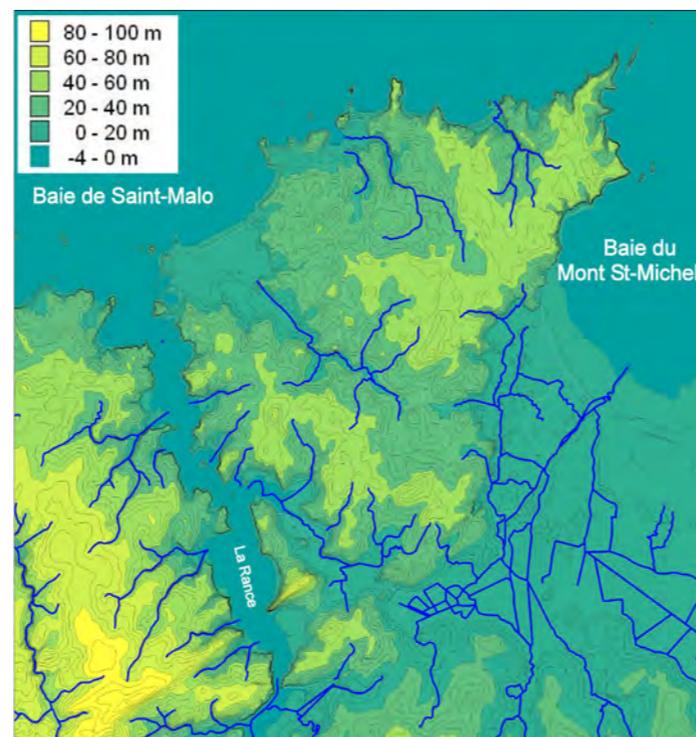


1 Contexte

Le pays de Saint-Malo est notamment connu pour sa zone légumière, d'où provient 85 % de la production d'Ille-et-Vilaine, et tout particulièrement en choux-fleurs, poireaux et choux pommés.

La coopérative Terres de Saint-Malo (TSM), groupement de producteurs basé à La Gouesnière, rassemble 104 producteurs, employant 500 personnes sur leurs exploitations ou au sein de la coopérative et des stations de conditionnement. Presque tous les producteurs professionnels de légumes de plein champ sont adhérents de TSM. Les légumes sont récoltés, conditionnés et vendus en frais à la coopérative qui les commercialise auprès des sociétés d'expédition via un marché au cadran commun aux 3 coopératives légumières bretonnes, SICA ST POL (29), UCPT (22) et TSM. Suivant les années, 60 à 70% de la production est exportée vers l'Europe.

Le territoire historique dédié à l'activité légumière est contenu à l'ouest, par l'agglomération malouine et l'estuaire de la Rance (excepté pour quelques exploitations qui sont à l'ouest de la Rance) et à l'est, par le plateau s'arrêtant sur les hauteurs de Cancale et Saint-Méloir des Ondes qui dominant la baie du Mont saint-Michel. Quasi insulaire, ce secteur, historiquement appelé pays d'Alet puis Clos Poulet, se distingue par des paysages de bocage, de champs cultivés autour de bourgs, villages et hameaux.



Carte du relief et de l'hydrographie



Paysage cultivé du plateau malouin

Les grands traits du paysage du plateau de Saint-Malo sont caractérisés par peu de végétation et un bocage de faible hauteur. Quant au pourtour littoral, il présente de nombreux vallons boisés dominés par des plateaux cultivés surplombant des falaises rocheuses. Cet ensemble forme des paysages littoraux remarquables.

Le contexte morphologique développe de nombreux coteaux exposés sud et ouest favorables à l'activité de maraîchage. Ces terres agricoles littorales font partie du massif armoricain composé principalement par une arène granitique et schisteuse. L'altitude moyenne du plateau est située à environ 44 mètres d'altitude. Un atout supplémentaire pour le développement de l'activité légumière est la douceur océanique observée tout au long de l'année. Un système hydraulique dense fragmente le territoire et fait varier les paysages entre plateaux et vallons.

Historiquement, la région malouine produisait principalement de la pomme de terre primeur. Depuis quelques années, une diversification des productions s'est opérée, tant au niveau des cultures qu'au niveau de la production de l'élevage de plants. Les méthodes de germination ont évolué de l'époque du germeur à pomme de terre vers une forme d'industrialisation des techniques d'élevage de plants. Cette évolution n'est pas sans conséquence sur les exploitations agricoles et notamment sur les bâtiments d'exploitations.

2 Adaptation et agrandissement des sites de production et identification des besoins

Organisation logistique et besoins en bâtiments d'exploitation

La zone malouine connaît actuellement une érosion démographique rapide de ses exploitations légumières. En 6 ans, plus de 50% des exploitations ont disparu. Aujourd'hui, 87 exploitations professionnelles¹ restent en activité et cultivent 2350 ha de légumes.

L'évolution de l'activité légumière selon Terres de Saint-Malo permet d'envisager, sur une projection à dix ans, une diminution du nombre d'adhérents à une soixantaine d'exploitations. Les surfaces libérées lors des cessations d'activité sont pratiquement toutes remises en production dans le cadre d'installation ou d'agrandissement des exploitations voisines. De fait, la production de légumes de la zone malouine se maintient en volumes et devrait continuer sur cette tendance. Aussi, c'est bien dans ce cadre que les sites de production devront alors évoluer en conséquence, que ce soit en termes d'équipement matériel, de main d'œuvre ou d'adaptation du site de production.

L'amélioration permanente de l'organisation logistique de la filière légumes frais est un élément central de la compétitivité des coopératives légumières bretonnes. Sur la zone malouine, les légumes sont récoltés puis transportés vers la station de la Gouesnière pour les



Culture de la pomme de terre sous serre.

légumes "frais" et la station de St-Méloir des Ondes pour les légumes "industrie". Une fois conditionnés et refroidis, les légumes sont transportés par camion et, depuis peu, par ferroutage vers les grands bassins de consommation. Dans ce schéma d'organisation, les sites de production ne sont que peu sollicités. De fait, les bâtiments agricoles répondent à des besoins précis mais limités comme :

- le stockage du matériel,
- les stations de lavage de légumes (poireaux),
- l'élevage de jeunes plants sous tunnels plastiques hauts,
- la production de primeurs sous tunnels plastiques hauts (pomme de terre),

S'ajoutent des besoins d'accueil et d'hébergement pour les salariés permanents ou saisonniers des exploitations.

Pour certaines exploitations, qui étaient jusqu'alors familiales, les aménagements nécessaires à cette évolution n'ont pas été faits. Aussi la coopérative souhaite que soient envisagées rapidement plusieurs types de mises à niveaux.

Le code du travail impose aux producteurs les installations suivantes quant à l'accueil de leurs salariés :

- des vestiaires chauffés, comprenant des sièges et

des armoires individuelles fermant à clé.

- des installations sanitaires propres, aérées et éclairées, avec un lavabo et des moyens de nettoyage et de séchage.
- des cabinets de toilettes.
- un local pour les repas.

Peut s'ajouter à cela le besoin d'un bureau.

Par ailleurs, le développement de l'Agriculture Biologique, voie dans laquelle s'engage la coopérative, requiert des outils supplémentaires, notamment pour le désherbage et le travail du sol, d'où la nécessité de capacités de stockages supplémentaires. Les exploitations doivent donc disposer d'installations répondant aux normes réglementaires (conditions de travail et d'accueil des salariés, sécurité alimentaire, ...) et aux exigences imposées par les normes qualité dans lesquelles les producteurs sont engagés (Agriculture Biologique, AgriConfiance®, GlobalGap®).

Ces différents éléments permettent de considérer la diversité des besoins des exploitants légumiers, soit en terme d'extension bâtiminaire, soit au regard de l'évolution du site de production ou plus simplement envers des obligations de lieux d'accueil pour les salariés.

¹ La région de Saint-Malo compte un total de 131 producteurs de légumes pour 2450ha de légumes déclarés au titre de la PAC 2011.

3 Les conditions de la réussite d'un projet

L'exploitant agricole est le maître d'ouvrage du projet.

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale, pour qui sont réalisés les travaux. Il engage sa responsabilité en tant que maître d'ouvrage à respecter les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement et, en tant qu'employeur, de la législation du travail. Le maître d'ouvrage a deux obligations principales :

- définir clairement ce qu'il veut,
- se prononcer sur la réception de ce qui lui est livré,

A ce titre, c'est lui qui décide de l'extension du projet agricole qu'il souhaite mettre en œuvre. L'opération est donc bien réalisée pour son compte. La construction d'un nouveau bâtiment va modifier l'organisation du travail et le cadre de vie. Ainsi, toutes les personnes travaillant au sein de l'exploitation et susceptibles d'être potentiellement concernées par le projet doivent être consultées au préalable. S'agissant particulièrement des lieux d'accueil pour les salariés, il est nécessaire d'impliquer ces derniers qui pourront participer de ce fait à l'élaboration du projet tout au long du processus.

Les questions que doit se poser l'exploitant légumier à l'occasion d'un projet d'extension peuvent être diverses et complexes en fonction de la taille de l'exploitation, de la situation de son site de production,... Le recours à des acteurs extérieurs est souvent une réponse pour définir les besoins, s'appuyer sur des partenaires et concevoir son projet.

Différents acteurs et structures peuvent jouer un rôle non négligeable que ce soit en terme d'analyse du territoire, d'aide au diagnostic de l'activité, de conception du projet, de suivi des travaux, de facilitateur dans le cadre des autorisations d'urbanisme,

Enfin, certaines aides financières pourront être activées dans le cadre de procédures précises.

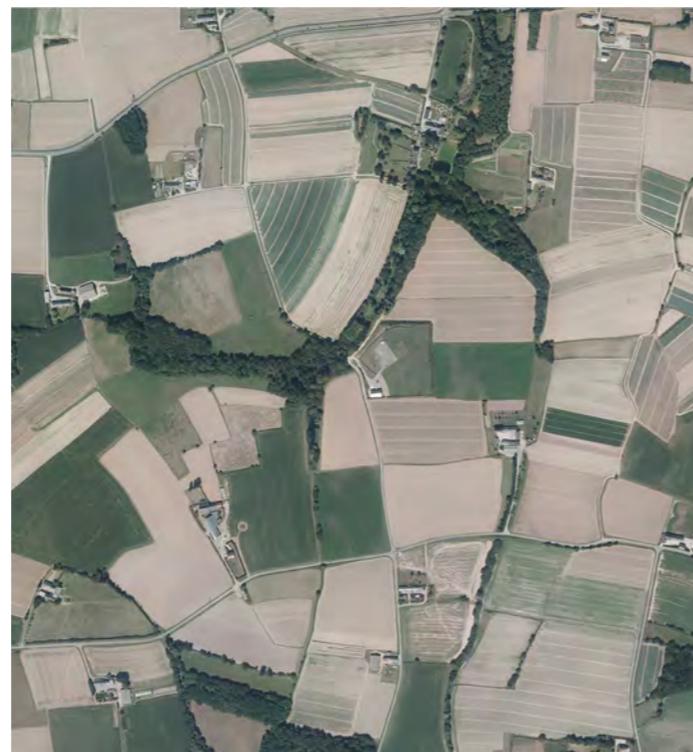


Photo aérienne présentant une implantation diffuse des sites originels d'exploitant.

3.1 - Savoir s'entourer : les acteurs

3.1.1 - La coopérative Terres de Saint Malo

La structure coopérative doit être naturellement le premier interlocuteur de l'exploitant agricole lors d'un projet d'extension de son site de production. Elle peut ainsi donner des premiers conseils à travers l'expérience de son personnel de la Chambre d'Agriculture mis à disposition et doit être le premier relais vers d'autres acteurs extérieurs pour engager correctement le projet. Ainsi la coopérative s'engage à accompagner et favoriser la démarche et le processus définis à travers ce guide méthodologique auprès de ses adhérents.



Paysage cultivé du plateau malouin.

3.1.2 - Les conseillers de la Chambre d'Agriculture et des organisations professionnelles agricoles

Les Chambres d'Agriculture et les organisations professionnelles proposent les services de conseillers spécialisés (bâtiments, urbanisme, aménagement, production légumière). Leur expérience du monde agricole leur permet d'apporter les solutions adaptées à chaque projet en associant les contraintes de construction et les spécificités d'une exploitation.

Les conseillers peuvent intervenir à différents niveaux :

- formation ou information des producteurs destinée à la compréhension par l'exploitant légumier du processus de construction, de sa nécessaire implication et responsabilité en tant que maître d'ouvrage et enfin de sa sensibilisation aux questions d'intégration architecturale et paysagère des bâtiments légumiers ;
- information des concepteurs et/ou des maîtres d'œuvre;
- conseil aux exploitants agricoles, notamment diagnostic et avant-projet;

Un travail d'accompagnement avec la Chambre d'Agriculture pourrait donc être envisagé à court et moyen terme.



3.1.3 - L'architecte conseil du Conseil Général

Le Conseil Général d'Ille et Vilaine est doté d'un CAU35 (Conseil en Architecture et Urbanisme).

Depuis 1994, a été mis en place un dispositif de contractualisation entre le Conseil Général et les collectivités, commune et/ou Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour que ces dernières puissent bénéficier des conseils des architectes du CAU35. Cette contractualisation s'opère par le biais d'une convention et uniquement à travers une démarche volontaire de l'EPCI ou de la commune.

Réseau conseil en architecture et urbanisme



- Jean-Pierre Crusson
- Roch de Crevoisier
- Communes non-adhérentes

Au sein du territoire de production légumier, les communes ayant passé jusqu'à présent une convention avec le CAU35 sont : Cancale, Saint-Benoît des Ondes, La Gouesnière, Saint-Père Marc-en-Poulet, Saint-Jouan des Guérets, La Ville-es-Nonais, Plerguer, La Richardais, Pleurtuit, Le Minihic-sur Rance, Saint-Briac sur Mer, Dinard, et Saint Lunaire.

En Ille-et-Vilaine, l'architecte du CAU35 présent sur le

territoire correspondant au secteur géographique du Clos Poulet et pour les communes membres peut ainsi conseiller l'exploitant agricole sur différents points. On peut citer notamment :

- l'information et l'accompagnement dans le cadre des démarches administratives,
- un accompagnement dans la réflexion d'aménagement de son projet d'extension sur les différents aspects précités (harmonie architecturale, insertion paysagère respectueuse du site, analyse du fonctionnement du site de production,...),
- une intervention très en amont dans le cadre des périmètres de protection des monuments historiques pour faciliter la constitution et l'instruction des dossiers.

En consultant un architecte conseil du Conseil Général le plus tôt possible dans sa réflexion, l'exploitant légumier peut ainsi rencontrer un professionnel pour le conseiller gratuitement, l'aider dans sa démarche et l'orienter vers les différents professionnels et organismes compétents.

Dans un souci de valorisation de son exploitation, aussi bien en termes de patrimoine que de fonctionnalité, l'exploitant légumier pourra, avec le conseiller, analyser et envisager les évolutions de paysage liées à l'extension de son site de production ou à la transformation des bâtiments existants. Il pourra ainsi être guidé dans ses choix par des conseils pratiques pour mener au mieux son projet.

3.1.4 - Le maître d'oeuvre

Le maître d'oeuvre est la personne qui a vocation, pour le compte du Maître d'Ouvrage de concevoir un ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes acceptés par ce dernier, d'en coordonner la réalisation et d'en proposer la réception au maître d'ouvrage. Le maître d'oeuvre a une mission définie dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage.

Construire n'est pas un acte anodin et nécessite un engagement financier sur de nombreuses années. C'est pourquoi il est important pour l'exploitant légumier de s'entourer des meilleures garanties pour la réussite et la pérennité de son projet. S'entourer de compétences nécessaires et diverses (techniques, architecturales, paysagères,...) est une condition déterminante pour mener à bien son projet.

Pour les bâtiments agricoles, le recours à un architecte en libéral est obligatoire pour le dépôt d'un permis de construire de toute construction supérieure à 800 m² ainsi que pour des serres supérieures à 2000 m² et dont le pied droit a une hauteur supérieure à 4 mètres. Ces seuils s'appliquent pour tout nouveau bâtiment comme pour les modifications et extensions de constructions existantes.

Aussi, l'intervention d'un architecte au sein du monde agricole ne reflète pas la majorité des cas. Cet état de fait est peut être dû aussi à une méconnaissance de son rôle et aux différentes manières de faire appel à lui, dans le cadre des missions passées entre maître d'ouvrage et maître d'oeuvre.

L'architecte est chargé par le maître d'ouvrage de concevoir le projet architectural.

Il apporte son savoir-faire à la fois de concepteur, de facilitateur et de bâtisseur. Il est en capacité d'organiser et d'aménager un espace qui respecte les contraintes de tous ordres pour un résultat correspondant aux besoins de l'utilisateur et en harmonie avec l'environnement (disposition des lieux, utilisation judicieuse des surfaces, organisation des volumes intérieurs, aspect extérieur...).

Il propose un projet compatible avec les moyens financiers de l'exploitant agricole. L'intervention d'un architecte permet de concevoir un projet en tenant compte du climat et du site dans lequel il va s'intégrer (son orientation, son architecture, le choix des techniques et des matériaux de construction,...).

Le diagnostic de l'ensemble de l'exploitation, l'insertion du projet dans le paysage ainsi que l'aménagement des abords de bâtiments (terrassement, nivellement, assainissement, nature des sols, plantations, mise en valeur de l'exploitation), relèvent, quant à eux, plus spécifiquement de la compétence d'un paysagiste. Ainsi, programme, projet architectural et coût doivent être clairement définis avant la phase du chantier.



Outre l'établissement du projet architectural, l'architecte est compétent pour intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux :

- conception,
- expertise,
- évaluation économique,
- montage financier,
- démarches administratives,
- appel d'offres,
- suivi du chantier,
- réception des travaux.

3.1.5 - L'entreprise

Elle est responsable de la bonne mise en œuvre du projet et doit apporter toute garantie au maître d'ouvrage en matière de qualification et d'assurance biennale et décennale, préalablement à la signature de son marché de travaux.

Le marché engage l'entreprise sur des prestations, un prix et une date de livraison.

3.2 - Les aides financières existantes

Les soutiens publics aux exploitations légumières

Comme toute activité agricole, le secteur des productions légumières peut bénéficier des soutiens de la Politique Agricole Commune (PAC). A ce titre TSM connaît parfaitement les mécanismes des aides publiques accessibles aux exploitations légumières. Mais il paraît nécessaire de les rappeler, celles-ci sont de 3 ordres :

- aides classiques de la PAC, elles sont annuelles, individuelles et appuyées sur les surfaces cultivées en légumes, céréales ou prairies, elles sont versées au titre des droits à paiement uniques (DPU - 1er pilier de la PAC) ou des mesures agro - environnementales (MAE – 2ème pilier de la PAC) tel que le soutien à la réduction de l'emploi des produits phytosanitaires,
- aides PAC relevant des programmes opérationnels fruits et légumes (1er pilier de la PAC), elles sont versées aux organisations de producteurs (TSM est agréé Organisation de Producteurs) pour conduire des actions techniques et commerciales favorables au développement d'une offre de légumes adaptée à la demande. Ces aides ciblées sur un programme d'actions prédéfini, sont limitées à moins de 5% / an de la valeur de la production commercialisée par l'OP,



- aides PAC aux investissements de l'exploitation (2ème pilier de la PAC), elles sont limitées à certains types d'opération comme l'acquisition de matériels de cultures spécifiques ou l'équipement particulier du siège d'exploitation.



Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine



Organigramme – Mai 2012

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, un service déconcentré interministériel de proximité pour le développement durable des territoires et de la mer du département d'Ille-et-Vilaine

S'agissant des aides à la construction proprement dites, seules les installations de type serres en verre, tunnels plastiques hauts et ateliers de transformation de la production et/ou de vente directe peuvent faire l'objet d'aides financières. Les dossiers de demandes d'aides sont à retirer auprès de la DDTM.

On ajoutera que les aides ponctuelles de type dotation jeunes agriculteurs (DJA) dans le cas de l'installation et les prises en charges d'intérêts bancaires lors des périodes de crises sont aussi des aides accessibles aux exploitations légumières mais que leur effet levier reste limité.

Les aides européennes sont légales par définition et relèvent de la réglementation communautaire du 1er et 2nd piliers de la PAC. Les aides nationales à l'agriculture émanant de l'état ou des collectivités doivent faire, quant à elles, l'objet d'une notification préalable auprès de la commission européenne.

En conclusion, les possibilités de soutien financier aux investissements en bâtiments agricoles sont réelles mais limitées dans la zone légumière de Saint-Malo. Seules quelques opérations spécifiques pourraient être retenues sous réserve d'examen de leur éligibilité par la DDTM. L'intervention des collectivités locales reste, quant à elle, contrainte par l'obligation de notification préalable.

3.3 - Intégrer les acteurs dans le processus de conception et de construction

Suivant la complexité du projet, la mission de conception et de travaux requiert des professionnels indispensables à la bonne définition du projet, à savoir :

- L'architecte et le paysagiste.
- Le géomètre, pour la fourniture des relevés en réponse aux attentes.
- Le géotechnicien, pour une reconnaissance du sol et préconiser un mode de fondations.
- Le contrôleur technique pour vérifier la solidité de l'ouvrage.
- Le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.
- Le ou les bureaux d'études techniques (structure, fluides,...).

3.3.1 - Le temps de la réflexion

Lorsque l'exploitant légumier décide de réaliser une extension au sein de son site de production, le projet agricole peut s'engager. Il est indispensable que le projet soit réfléchi dans une perspective à long terme. En effet, trop souvent, un projet initié trop hâtivement peut s'avérer bloquant si un autre besoin d'extension se fait ressentir quelques années plus tard.

Aussi pour passer d'une démarche au «coup par coup» à un projet sur le long terme, le maître d'ouvrage doit initier l'opération en collectant des données, en produisant un premier niveau d'analyse et doit passer de l'intention à l'appréciation des besoins.

En premier lieu, il doit définir ses besoins présents et à venir, s'interroger sur les dates de mise à disposition des bâtiments. Concernant les éléments financiers, il doit définir un budget plafond qui tienne compte de son capital disponible (autofinancement) et de sa capacité d'emprunt. Le maître d'ouvrage doit aussi s'interroger sur un certain nombre de points portant sur l'analyse du site, les exigences réglementaires, ...

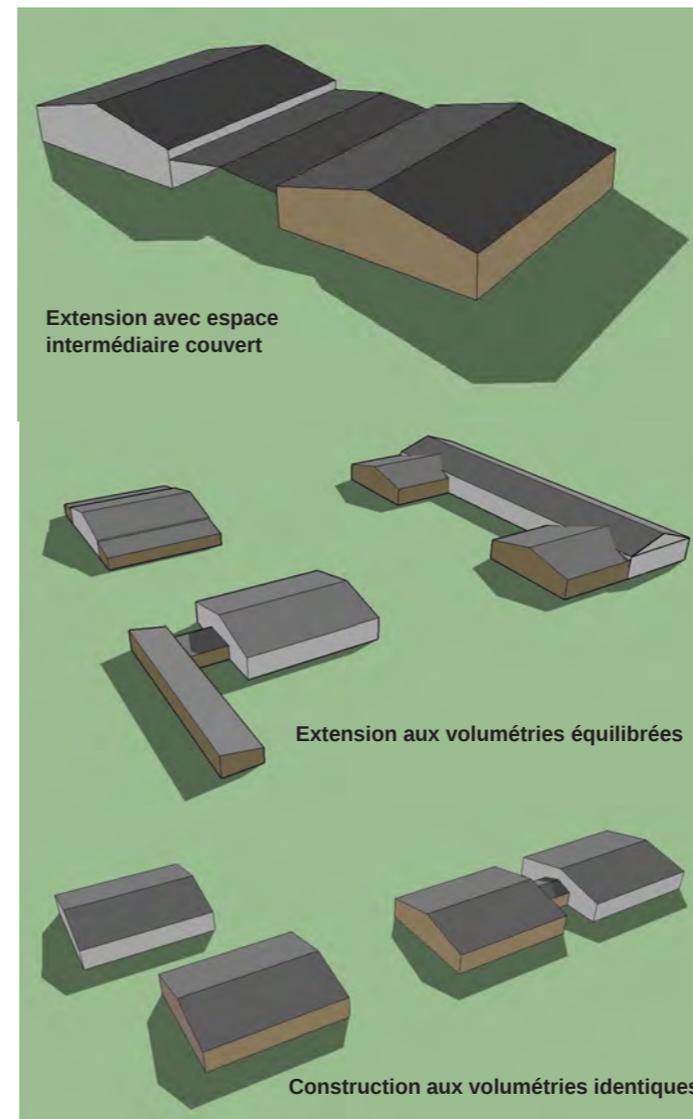
Ces différents points de questionnement peuvent être synthétisés à travers une «fiche pré-programme» présentée en annexe.

Acteurs à associer ; TSM, Chambre d'Agriculture, Architecte du Conseil Général CAU...

3.3.2 - Définir un projet

Cette étape ne peut débuter qu'à partir de la constitution d'une équipe de maîtrise d'œuvre et de la définition de sa mission. **Un contrat d'études préliminaires** sera préconisé et pourra comporter les éléments de mission suivants :

- Vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme (adéquation entre le projet et la réglementation)
- Établir une esquisse du projet sous forme de documents graphiques sommaires.



Exemples de projet d'extension ou de construction

- Vérifier l'adéquation du projet avec les éléments du programme.
- Vérifier l'adéquation du projet avec l'enveloppe financière par une approche des coûts.

C'est donc à partir de ce moment que la faisabilité du projet est étudiée.

Cette étape complète donc le recueil des besoins, formalise les données, précise et dimensionne les fonctions, décrit les objectifs d'exploitations et les contraintes réglementaires. Programme, budget et site sont analysés par la maîtrise d'œuvre qui propose différentes hypothèses au maître d'ouvrage. Il s'agit donc d'une phase de dialogue et de réflexion, entre l'exploitant et les professionnels qu'il a choisis, dont il doit ressortir l'adoption d'un schéma de principe fonctionnel compatible avec les capacités économiques du client.

Exemple d'éléments de programme à étudier par la maîtrise d'œuvre :

- L'organisation actuelle de l'exploitation.
- Les activités, les fonctions et les surfaces nécessaires.
- Les relations fonctionnelles internes et externes.
- Les exigences en terme d'usage et de qualité recherchées.
- Recensement et la hiérarchisation les éléments imposés.
- Obligations réglementaires.
- Contraintes liées au site.
- Prise en compte de l'environnement et du caractère patrimonial des bâtiments si nécessaire.
- Les exigences et les attentes du maître d'ouvrage.
- L'identifier et l'organisation du suivi des points à risques de l'opération
- Vérification de la faisabilité technique.
- Vérification de l'adéquation des exigences avec l'enveloppe financière.
- Mise en place d'un planning.

Acteurs à associer ; Equipe de maîtrise d'œuvre, Chambre d'Agriculture, Architecte du Conseil Général, CAU.

3.3.3 - Concevoir le projet

L'étape suivante de la phase de conception consiste à suivre les études dans le respect des enjeux du maître d'ouvrage. L'animation des études traverse des étapes d'élaboration et de validation du projet. Dans le cadre d'une mission complète, **la phase conception** du contrat de maîtrise d'œuvre se décompose ainsi :

- Diagnostic de l'exploitation légumière et prise en compte des évolutions futures.
- Études d'avant projet y compris l'estimation des travaux.
- Réalisation du dossier de permis de construire lors de la phase administrative, c'est l'architecte qui constitue pour le compte du maître d'ouvrage le dossier de permis de construire. Il peut, en fournissant sans attendre les renseignements demandés par l'administration, accélérer considérablement les délais d'obtention du permis.
- Études de projet de conception générale et détaillée.
- Assistance pour la passation de marchés de travaux qui comprend la réalisation des dossiers de consultation des entreprises et l'analyse des offres.

Acteurs à associer : Equipe de maîtrise d'oeuvre

3.3.4 - Le temps de la réalisation

Cette phase vise à suivre la réalisation des travaux au regard du projet validé par le maître d'ouvrage et dans le respect des contrats de travaux.

La phase travaux du contrat de maîtrise d'œuvre se décompose ainsi :

- Visa des plans d'exécution transmis par les entrepreneurs.
- Direction de l'exécution des travaux.
- Assistance aux opérations de réception.
- Dossier des ouvrages exécutés.
- Réception et levée des réserves.

Durant la phase de réalisation, trois grands temps sont à préciser :

La préparation de chantier

Le maître d'œuvre convoque les entreprises retenues après d'éventuelles négociations à une réunion de préparation de chantier. A cette occasion, les contrats sont signés par le maître d'ouvrage. Le délai de la phase de préparation des travaux est précisé. Les délais d'exécution et les modalités d'exécution des contrats sont notifiés. Cette réunion met en présence tous les intervenants impliqués dans la conception et la réalisation du projet (maître d'œuvre, contrôleur technique, coordonnateur SPS, les gestionnaires de réseaux et toutes les entreprises concernées). Le rôle et les responsabilités de tous sont rappelés avec notamment la mise en place des circuits de validation (plan d'exécution et documents techniques).



Une phase de travaux

Un calendrier prévisionnel de réalisation est alors ébauché par lot ou par corps d'état. Des mesures d'organisation sont arrêtées, le plan d'installation de chantier et le rythme des réunions de chantier sont convenus.

La réalisation des travaux

Lors de cette phase, le maître d'œuvre sera le chef d'orchestre qui coordonne les interventions des différents corps de métier et assurera le suivi des travaux et le respect des délais. L'enjeu pour le maître d'ouvrage est de maîtriser l'achèvement des procédures et actions prévues lors de la réunion de préparation de chantier avant de lancer l'exécution des travaux. Par la suite, les réunions périodiques de chantier informent tous les acteurs sur le respect des objectifs de l'opération (coûts, délais et spécificités d'exécution).

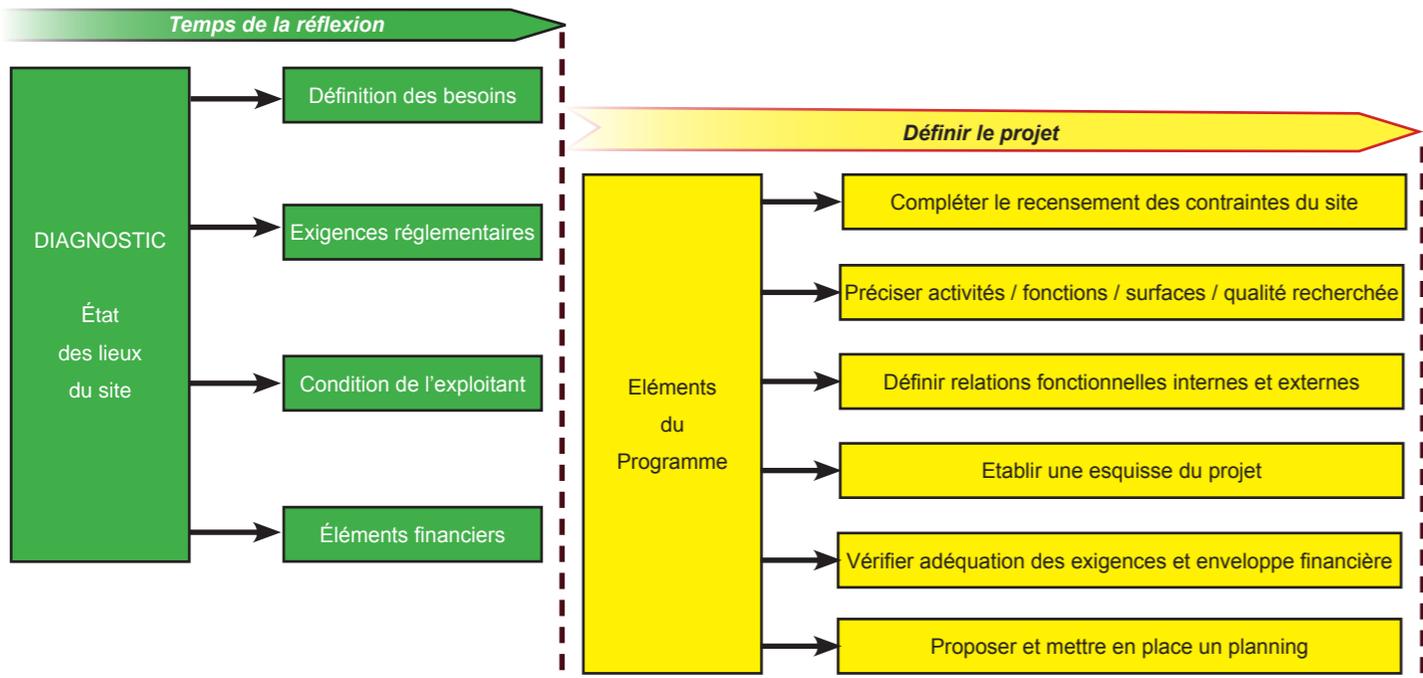
La réception et la mise en service

La réception de l'ouvrage vise principalement à s'assurer du respect des dispositions contractuelles et que le niveau d'achèvement des prestations soit conforme au projet, de veiller à la levée des réserves éventuelles et la mise en place des retenues de garanties. La décision de réception fait courir les différents délais de garantie et permet au maître d'ouvrage de disposer du dossier des ouvrages exécutés pour mettre en service l'exploitation.

Acteurs à associer : Equipe de maîtrise d'oeuvre

ÉTAPES POUR CONCEVOIR UN PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE : INITIATIVE / RESPONSABILITE



ACTEURS / CONSEILS

Coopérative TSM
Appui méthodologique /

Chambre Agriculture
Appui méthodologique / Formations /

Architecte du Conseil Général
Accompagnement de la réflexion
Information démarches administratives

ACTEURS / CONSEILS

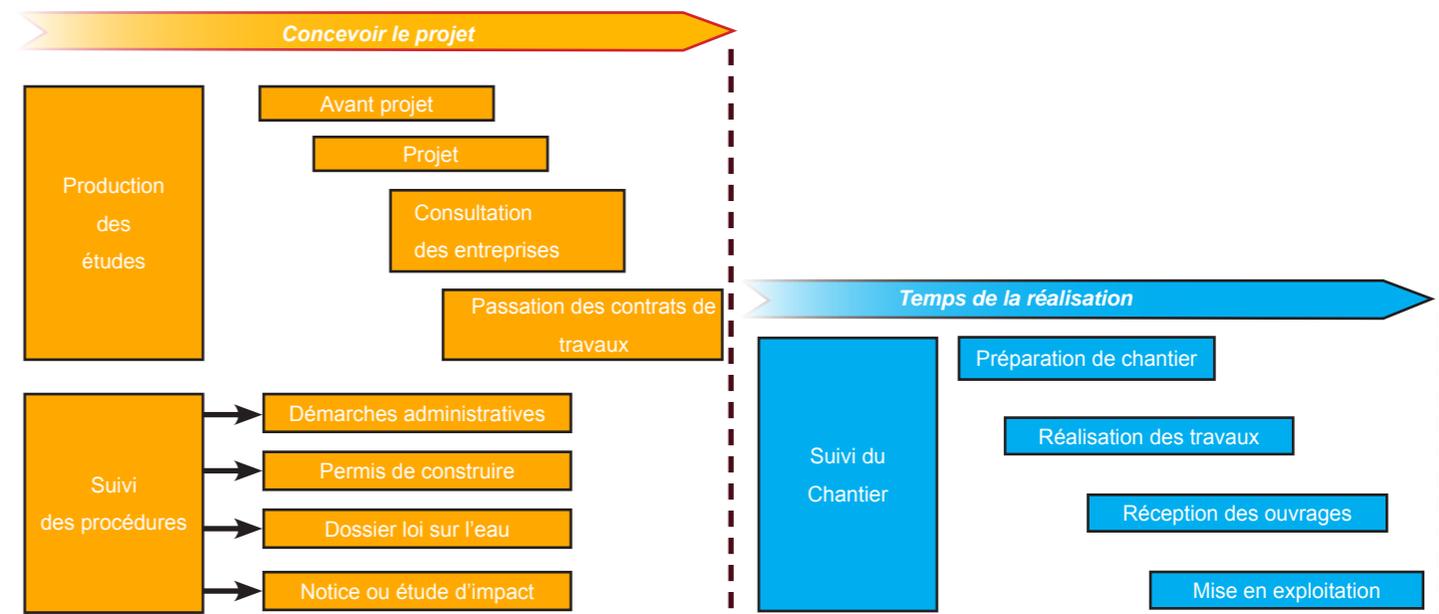
Equipe maîtrise d'oeuvre
Contrat d'études préliminaires

Chambre Agriculture
Appui méthodologique / Formations /

Architecte du Conseil Général
Accompagnement de la réflexion
Information démarches administratives

D'EXTENSION D'UNE EXPLOITATION LÉGUMIÈRE

MAITRISE D'OUVRAGE : SUIVI / PILOTAGE



ACTEURS / CONSEILS

Equipe maîtrise d'oeuvre
Si mission complète :
Phase conception du contrat de maîtrise d'oeuvre

ACTEURS / CONSEILS

Equipe maîtrise d'oeuvre
Si mission complète :
Phase travaux du contrat de maîtrise d'oeuvre

4 Pour la mise en oeuvre de bonnes pratiques et recommandations qualitatives

4.1 - Composer avec le paysage

Le plateau malouin, par définition, est peu vallonné. Il offre ainsi des grandes perspectives visuelles et souffre d'un manque de végétalisation arborée. Couvert d'un bocage lâche de moyenne hauteur, qui par endroit se réduit fortement, le secteur, dans son ensemble offre des échappées à partir de nombreux endroits : tant vers la mer au Nord et à l'Est que vers le marais de Dol-de-Bretagne au Sud-Est.

Ainsi, tout nouvel élément bâti dans ce paysage caractéristique peut potentiellement avoir des impacts visuels importants.

Il est nécessaire de prendre en considération la typologie de paysage dans lequel le projet s'inscrit, en analyser les composantes et l'environnement proche. Il faut observer et comprendre les caractéristiques du site à différentes échelles en procédant d'une vision de la plus lointaine à la plus proche.

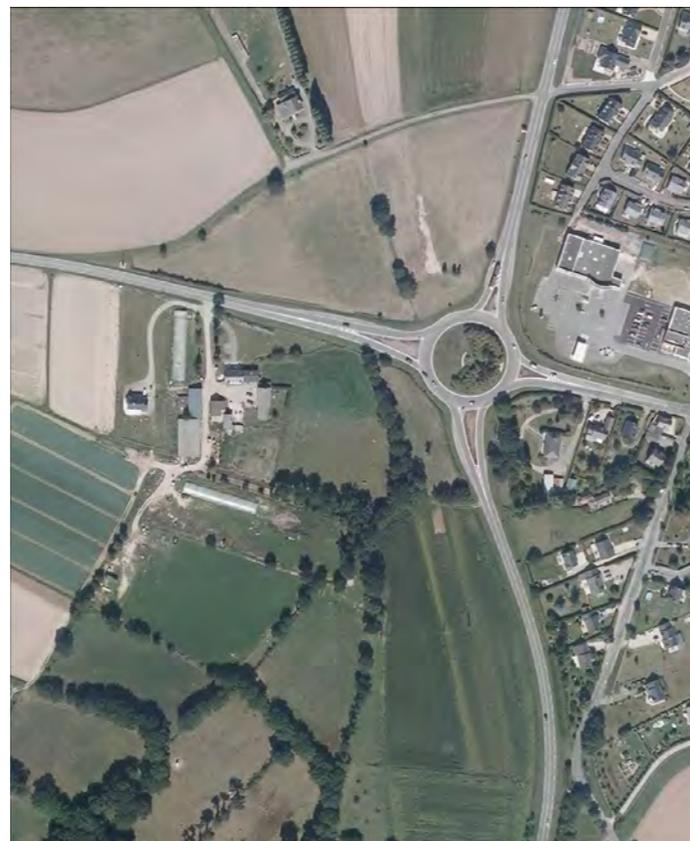


Photo aérienne d'une exploitation agricole en entrée de bourg



Paysage cultivé du plateau malouin

4.1.1 - Intégration à l'échelle du paysage local

Le relief

Le relief, bien que peu prononcé sur l'ensemble du plateau malouin, est un élément important à prendre en compte. Il faut éviter la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel et plutôt suivre les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage. Un positionnement perpendiculaire à la pente oblige d'importants travaux de terrassement. Il est nécessaire dans tous les cas après travaux de redonner l'aspect naturel du terrain.

Le bâti

Plusieurs questions peuvent se poser : Quels types de bâtiments rencontre-t-on autour du site de production? S'agit-il d'un habitat groupé, traditionnel?

Que ce soit à l'entrée d'un village ou au milieu de celui-ci, il faudra privilégier la continuité avec les constructions existantes, être vigilant quant aux proportions, à la composition architecturale et aux matériaux utilisés.

La végétation existante

La végétation arborée, peu représentée au sein du secteur, joue un rôle d'autant plus important dans la composition du paysage lointain ou proche. Il faut veiller à la préserver, voire la compléter si nécessaire, en s'inspirant des espèces locales, du maillage existant (haie libre, basse, arbres ou arbustes conduits en cépée ou non, verger...)

4.1.2 - Intégration à l'échelle de la parcelle

- **L'implantation et l'orientation**

L'implantation d'un nouveau bâtiment doit prendre en compte l'organisation générale de l'activité agricole. Il faut éviter d'occuper le centre de la parcelle et réfléchir à d'éventuelles extensions possibles dans le futur. Lorsque la propriété foncière le permet et dans la limite du respect de la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, RSD, ICPE), il est nécessaire d'implanter un bâtiment au plus près de l'exploitation pour ne pas créer de dispersion du bâti ou mitage. Ces considérations générales sont d'autant plus vraies dans le cadre des exploitants légumiers soumis à la loi littoral. De manière générale, une bonne implantation doit veiller à limiter les surfaces de circulation et les distances liées au fonctionnement. Enfin, l'orientation du bâtiment doit enfin tenir compte des vents dominants et de l'ensoleillement.

- **L'adaptation au sol**

La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, réduisant le plus possible les terrassements, en équilibrant les déblais et les remblais de façon à limiter la hauteur des talus et leur pente. Un plan de nivellement et des profils sont nécessaires pour appréhender les travaux de terrassement et leur impact sur le paysage et les espaces proches.

- **Les circulations**

Le concepteur doit veiller à bien calculer l'emprise des accès, des dessertes, des activités, des aires de retournement, ... Un sur-dimensionnement entraîne un impact plus important, une gestion des eaux de surfaces accrue et des surcoûts. Si nécessaire, un nouvel accès peut préserver l'intimité de l'habitation et l'éloigner des nuisances sonores, de la poussière...



Intégration d'un bâtiment agricole.

- **Les éléments identitaires**

Le projet, qu'il comprenne un ou plusieurs bâtiments, est l'occasion de réfléchir à l'image de l'exploitation. L'entrée, par exemple, peut être améliorée, faire l'objet d'un aménagement spécifique par la mise en valeur d'éléments existants du patrimoine : barrière/plantations, enseigne, murets....



Volume simple d'un bâtiment agricole bardé bois



Gestion des eaux pluviales et bardage en bac acier.

- **L'eau**

Cette question est importante : le projet doit évaluer l'impact des eaux de surfaces, de toitures et des rejets liés à l'exploitation sur la ou les nappes phréatiques présentes. La gestion des eaux de pluie est indispensable à la bonne tenue de l'exploitation et au confort des espaces de travail.

Drainage, fossés, canalisations et regards à grille complémentaires doivent assurer un bon assainissement de toutes les surfaces de travail.

- **Volume et forme**

La taille d'un bâtiment est avant tout définie par l'activité qu'il abrite. Il est donc possible de jouer sur la forme et le volume pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse. En effet, le bâtiment peut être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité. Toutefois, la juxtaposition de plusieurs volumes est généralement délicate à composer harmonieusement et peut être source de complexité technique et de ce fait ne pas représenter une économie notable. Pour Terres de Saint-Malo, les bâtiments à réaliser restent à une échelle qui ne semble pas nécessiter une volumétrie complexe.

Les ouvertures resteront simples, avec une proportion verticale, les fenêtres seront de dimensions identiques et seront composées sur un rythme régulier; la porte d'accès pour les véhicules sera dimensionnée selon le gabarit des engins utilisés dans l'exploitation et sera réalisée dans le même matériau et la même teinte que la façade dans laquelle elle sera positionnée.

- **Les façades**

La composition des ouvertures et leur rythme permet de jouer sur l'impression de régularité ou non des façades. Il faut surtout éviter les rythmes verticaux de couleurs différentes qui amplifient la hauteur ou les bandes de rives de teintes vives.

4.2 - Choisir des matériaux et des couleurs comme facteur d'intégration paysagère

Les soubassements

La partie basse des bâtiments agricoles est souvent réalisée avec des plaques de béton ou en maçonnerie de parpaings enduits. L'impact du soubassement dépend de sa hauteur qui sera limitée au strict nécessaire. Pour la couleur du soubassement, on cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local ou de celles du paysage proche (Terre, écorces d'arbres...). Là encore, il faudra éviter les teintes claires qui subiront les projections d'eau et se saliront très vite. À titre indicatif, le nuancier industriel RAL propose une large gamme de couleurs parmi lesquelles on peut retenir le Gris Mousse 7003, la Terre d'Ombre 7022, le Gris Ardoise 7015, et le Gris Granite 7026. D'une façon générale, la couleur du soubassement doit être plus sombre que celle du matériau choisi pour la façade. Le rapport au sol sera plus discret et réduira l'impact visuel du bâtiment.

Les bardages

Vue de loin, la couleur des matériaux doit permettre de «fondre» le bâti avec le paysage. Suivant les endroits où l'on se situe, on pourra privilégier le bois qui s'intègre de façon naturelle dans le paysage et présente de nombreux avantages. Matériau économique, il est possible de varier les styles de pose selon que l'on désire un bardage ajouré ou étanche à l'air, vertical à couvre-joints traditionnels ou horizontal à clins superposés. Matériau écologique, durable et d'une grande qualité esthétique et d'ambiance, le bois, permet aux exploitants légumiers d'agir directement sur la construction des paysages de demain et de faire reconnaître cette contribution au bien-être individuel et collectif. Sauf dans le cas du bois traité autoclavé, du mélèze et



Bois traité autoclave

Red cédar



Bac acier

Bois laqué

du Red Cedar, les bardages bois nécessitent un entretien qui varie selon l'essence, l'exposition et l'usage. L'épicéa, le douglas et le pin sylvestre sont les essences les plus couramment employées en bardage. Le châtaignier et le chêne sont plus rares sauf pour les charpentes qui nécessitent une performance mécanique importante. Sur le chantier, le bois représente un gain de temps car il est facile à mettre en œuvre et les bardages peuvent être pré-montés. En cas d'incendie, contrairement aux idées reçues, le bois résiste mieux que d'autres matériaux car toute la structure n'est pas emportée par la chaleur de la combustion. De plus, le bois se prête facilement aux aménagements. Il est toujours possible de démonter pour procéder à une extension. Les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé. L'aération est meilleure, la condensation réduite et les bruits sont absorbés. Autant de qualités qui améliorent la qualité sanitaire des locaux et facilitent le travail de l'exploitant.

TERRES DE SAINT-MALO

Guide de recommandations pour l'insertion et le développement de l'activité légumière



Bâtiment d'exploitation en bardage bois et couverture couleur ardoise

TERRES DE SAINT-MALO

Guide de recommandations pour l'insertion et le développement de l'activité légumière

Au fil du temps, les planches vont se patiner et prendre une teinte foncée.

Dans le cas de bardage métallique, on choisira une teinte unique dans les teintes RAL citées précédemment, de préférence mate pour éviter les reflets du soleil. Là aussi, la pose est soit horizontale, soit verticale et le choix du type d'ondulation dépendra de la portée de la structure. Une ondulation homogène sera privilégiée.

Dans le cas d'un local de lavage, une cloison intérieure lessivable pourra satisfaire aux obligations sanitaires et améliorer les conditions de travail.



La couverture

Les matériaux trop brillants et de couleurs claires sont à exclure. Les teintes claires et vives sont celles qui ont l'impact visuel le plus prononcé. Si l'ardoise demeure le matériau le plus apprécié, sa mise en œuvre entraîne un coût élevé, c'est pourquoi nombreux sont les bâtiments agricoles qui adoptent des matériaux industriels plus économiques tels que les bacs en acier galvanisé ou laqué d'aspect identique aux bardages, les plaques de fibro-ciment et les toiles goudronnées (Shingle). La teinte sera également en harmonie avec le paysage, sombre pour rester discrète, dans le cas de bardage métallique en façade la teinte de la toiture peut être identique à celle retenue en façade. Gouttières et descentes pluviales seront plus effacées si leur teinte est identique à celles de la toiture et de la façade.

4.3 - Intégrer de nouvelles préoccupations environnementales

Si la prise en compte de l'environnement est aujourd'hui une donnée incontournable de tout projet de construction et d'aménagement, elle ne doit pas se limiter à la stricte application des normes et règlements. Il convient de s'interroger sur son intégration bioclimatique (implantation et orientation par rapport aux vents dominants, prise en compte du fonctionnement du bâtiment dans la conception et notamment la production et la consommation d'énergie, l'éclairage naturel ou artificiel, ...), sur sa durabilité et son adaptabilité aux évolutions (durée de vie prévisible, potentialités de réhabilitation ou de réaffectation à d'autres usages, recyclage des matériaux dont il est constitué, ...).

Les idées directrices d'une optimisation de la qualité environnementale sont les suivantes :

- L'approche environnementale forme un tout, et il convient de privilégier la cohérence d'ensemble par rapport aux diverses cibles, plutôt qu'une superposition de technologies disparates. Cette approche estompe les distinctions entre espace bâti et abords: ce sont tous des espaces de vie et leur aménagement est tout aussi lourd d'impacts potentiels sur l'environnement.

- Le rôle de l'architecture est prédominant : les premiers choix, de forme, d'implantation, d'orientation, vont conditionner l'impact de la construction sur l'environnement (matériaux, confort, éco-gestion de l'eau ou de l'énergie) : ils doivent traduire les principes de logique anti-gaspillage et de «frugalité» du projet, en tirant parti du contexte physique (site, espace, topographie, climat, hydrographie, sol) et humain (culture, savoir-faire local).

- L'optimisation de la qualité environnementale du projet amène les concepteurs à élargir leur approche dans le temps, à tout le cycle de vie du bâtiment, et dans l'espace, au-delà de la parcelle. Mais le bâtiment constitue un cadre de vie avant même d'être le produit d'une filière de construction : le premier impact d'un bâtiment est celui sur ses utilisateurs, ceux qui le vivent au quotidien, agrément d'usage et facilité de maintenance, confort, santé, mais aussi image valorisante sont indispensables pour répondre à leurs aspirations. C'est essentiellement durant cette phase d'utilisation que se manifesteront la qualité environnementale du bâtiment. Le traitement architectural doit accorder une place prépondérante à la valeur d'usage et mettre l'accent sur la présence végétale. La protection contre le bruit est aussi une cible à privilégier et les caractéristiques et qualités phoniques du projet seront précisément étudiées.

- Enfin la qualité environnementale n'est qu'un volet de la qualité tout court. Le projet est l'occasion de repenser l'économie réelle du projet, en coût global, ainsi que l'organisation du chantier.

4.4 - Améliorer globalement le site de production

Un projet d'extension d'un site de production est souvent l'occasion de faire le point sur l'exploitation dans son ensemble, de réaliser un diagnostic montrant les atouts et les faiblesses du site, pour proposer ensuite des améliorations sur tel ou tel point.



Abords et circulation de deux sites de production.

4.5 - Aménager les abords

Les abords du site de production et de l'extension prévue doivent faire l'objet d'une attention particulière, au regard du paysage et de la proche périphérie.

L'aménagement des abords du site de production permet l'intégration des constructions dans le paysage, contribue à la mise en valeur de l'activité ainsi qu'au confort de travail.

- La nature des sols

Elle sera choisie en fonction de la pente et du trafic de la surface à traiter. Soit un sol sablé stabilisé si la pente ne dépasse pas 3%, soit un enrobé noir ou beige ou un bicouche beige. La bonne tenue de la voie dépendra du soin apporté à sa fondation et à la gestion des eaux de surfaces.

- L'entrée du site de production, gage d'une image qualitative

L'entrée fera l'objet d'un soin particulier, en proposant par exemple des lieux d'accueil, un parking pour visiteur, en veillant à articuler des transitions entre les différents lieux de travail, en plantant les délaissés...

- Les plantations et l'aménagement végétal en périphérie

La végétation existante doit être préservée au maximum lors de la conception du projet. Les plantations en périphérie ont pour objectif d'intégrer le projet dans le paysage, de constituer un écran contre le vent, d'atténuer l'impact d'un bâtiment. Haies, talus, bosquet, groupe d'arbres, verger ou arbre isolé participeront à l'insertion du projet dans le paysage. Il ne s'agit pas toutefois de cacher mais d'accompagner. Les végétaux seront choisis en majorité parmi les essences feuillues présentes localement.

- La gestion des lieux de stockage du matériel
Ces lieux spécifiques et identitaires du monde agricole sont à organiser pour les rendre fonctionnels tout en limitant leur impact par la mise en place d'écran: palissade, haie ...

A nnexes



Termes techniques
Lexique des sigles
Adresses internet
Loi littoral
Planification
Loi sur l'eau
Pré-programme

Termes techniques

Maître d'ouvrage

Le bâtiment est réalisé pour le maître d'ouvrage qui est l'exploitant légumier. Il décide, commande et règle les factures. Toutefois une coopérative peut être maître d'ouvrage pour un exploitant légumier dont elle a reçu un mandat pour agir à sa place. Elle réalise alors pour lui le bâtiment et en assure le paiement.

Maître d'oeuvre

C'est celui, personne individuelle, société ou groupe qui établit pour le compte de l'exploitant légumier les études techniques nécessaires, dirige l'exécution des travaux et vérifie les factures. Ce peut être un architecte libéral ou en société ou un architecte salarié d'une SICA-HR*. Le maître d'oeuvre est lié au maître d'ouvrage par une convention de prestation de service qui définit sa mission et sa rémunération.

Entrepreneur

Il réalise matériellement les travaux, en général dans une certaine catégorie (charpente, maçonnerie...) appelée corps d'état. Il est lié au maître d'ouvrage par un contrat d'entreprise, plus communément appelé « marché ».

Appel d'offres

Mise en concurrence de plusieurs entreprises à l'aide des documents du projet afin d'obtenir les meilleures conditions en vue de la construction. Les marchés sont signés avec les seules entreprises retenues.

Marché

C'est le contrat qui lie l'entrepreneur au maître d'ouvrage. Il y a en général autant de marchés que d'entreprises spécialisées. Si une seule entreprise réalise toutes les catégories de travaux, il s'agit d'un marché dit « tous corps d'état ».

Devis

C'est un document qui permet de fixer la nature et la quantité des matériaux à mettre en oeuvre. C'est pourquoi on l'appelle devis « descriptif ». Le devis quantitatif décompte des quantités d'ouvrage à réaliser. Enfin, si des prix prévisionnels sont appliqués à ces quantités, il s'agit d'un devis « estimatif ». Très souvent, un devis est à la fois descriptif, quantitatif et estimatif, mais les prix d'un devis estimatif sont toujours prévisionnels, c'est à dire indicatifs. Seuls les prix figurant aux marchés des entreprises sont définitifs et peuvent servir au calcul de l'ouvrage après son exécution.

Cahier des charges

Ce document fixe les conditions auxquelles devront se soumettre toutes les entreprises exécutantes. Il est établi aussi un cahier des charges particulières pour fixer des conditions propres à chaque réalisation.

Mise aux normes

Actions pour répondre à :

- des obligations techniques ou sanitaires
- des certifications professionnelles
- des mises en conformités réglementaires

Lexique des sigles

APCA Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture.

CAUE Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement.

CAD Contrat d'Agriculture Durable.

DOO Document d'Orientations et d'Objectifs.

EPR Espaces Proches du Rivage.

HMONP Habilitation de l'architecte diplômé d'état à l'exercice de la Maitrise d'Oeuvre en son Nom Propre

MAAF Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.

MEDDE Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

OAP Orientation d'Aménagements et de Programmations.

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PAM Plan d'Amélioration Matériel.

PLU Plan Local d'Urbanisme (remplace le POS).

PMPOA Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole.

POS Plan d'Occupation des Sols.

SCEA Société Civile d'Exploitation Agricole.

SICA-HR Société d'Intérêt Collectif Agricole et d'Habitat Rural (voir — FNHDR).

SCOT Schéma de Cohérence Territorial.

TVB Trame Verte et Bleu.

UTH Unité de Travail Humain.

CDNPS Commission Départementale de la Nature, de Paysages et des Sites.

A dresses internet

Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt

<http://www.agriculture.gouv.fr/>

<http://www.agriculture.gouv.fr/paysages-architecture,10582>

http://www.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Qualite_architecturale_des_batiments_agricoles.pdf

Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine et son conseil en bâtiment

<http://www.bretagne.synagri.com/35/synagri/batiment>

Conseil national de l'ordre des Architectes

<http://www.architectes.org>

<http://www.architectes.org/travailler-avec-un-architecte>

Portail des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et de leur fédération nationale

<http://www.fncaue.fr/>

Conseil en Architecture et Urbanisme du Conseil Général d'Ille et Vilaine

<http://www.ille-et-vilaine.fr/le-conseil-en-architecture-et-en-urbanisme-cau-35,108213,fr.html>

Site du Ministère de la Culture et de la Communication

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/>

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne/Les-STAPs-de-Bretagne/STAP-d-Ille-et-Vilaine>

Réseau et Outils pour des projets de territoire

<http://www.agriculture-et-paysage.fr/>

Portail de l'Architecture et de l'Agriculture

<http://www.archiagri.fr>

Site de la Coopérative Terres de Saint-Malo

<http://www.terres-de-saint-malo.com>

Prendre en compte les dispositions de la loi littoral dans le montage d'un projet agricole

La loi littoral a pour objectif d'assurer l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dans une logique de développement durable. Elle permet de gérer les équilibres nécessaires en tenant compte des caractéristiques du territoire. Le rôle de l'agriculture est essentiel dans la structuration des paysages et dans la politique du développement du littoral. Les activités légumières des Terres de Saint Malo participent au même titre que les autres activités agricoles à l'équilibre et au développement des espaces littoraux tout en protégeant les espaces naturels.

Ce document a pour objectif de:

- Présenter les principaux concepts et orientation de la loi.
- Préciser les modalités de mise en œuvre de la loi par une approche réglementaire et juridique
- Maîtriser les dérogations possibles au principe de continuité
- Détailler les éléments nécessaires à la compréhension et à l'analyse des projets
- Encadrer le cas particulier du logement de fonction

En premier lieu il convient de préciser que les modalités normales de mise en œuvre des dispositions de la loi relèvent d'une déclinaison locale au travers des outils de planification et d'aménagement du territoire que sont le SCOT et les PLU. A défaut de prise en compte la loi s'impose directement à toute demande d'urbanisme.

Les notions de la loi

Pour prendre en compte l'activité légumière dans la gestion des espaces littoraux, il importe de distinguer tous les éléments qui caractérisent les espaces littoraux au sens de la loi et d'en connaître les principes et contraintes.

Les espaces naturels de qualité exceptionnelle qualifiés d'**espaces remarquables** doivent être préservés en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent.

Les **espaces proches du rivage** urbanisés ou non et définis dans les documents d'urbanisme selon des critères de distance, de visibilité avec la mer et selon le caractère des lieux peuvent recevoir une extension limitée de l'urbanisation sous réserve d'être justifiés et motivés dans les documents d'urbanisme selon les critères restrictifs de la loi.

Les espaces non urbanisés au contact du rivage sur une **bande de 100 m** ne sont pas constructibles par principe. Les espaces naturels, cultivés ou non présentant un caractère de **coupure d'urbanisation** ne sont pas constructibles par principe.

Les **espaces urbanisés qualifiés d'agglomération ou de village** peuvent recevoir une extension de l'urbanisation

en continuité au sens de l'article L146-4.I du code de l'urbanisme. Si la notion d'agglomération et de village n'est pas définie par la loi, une définition est proposée par la circulaire du 14 mars 2006. La circulaire désigne le bourg de la commune ou la ville centre comme une agglomération et le village comme un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre.

Ces espaces doivent être définis dans les documents de planification et permettre un urbanisme de projet sous conditions. Il s'agit dans le cas d'espèce de répondre aux enjeux agricoles de l'activité légumière de la zone Malouine tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux.

Un urbanisme de projet n'est pas un urbanisme de dérogation mais il doit ouvrir les possibilités d'un urbanisme encadré qui prend en compte l'environnement, qui veille à l'équilibre entre les besoins et les ambitions et aussi favorise des projets de qualité.

Il convient de souligner qu'un projet en espaces remarquables, dans la bande des 100m est tout à fait spécifique et doit faire l'objet d'un examen particulier. Les possibilités d'évolution sont très liées à l'activité et très encadrées.

Les modalités de mise en œuvre de la loi par une approche juridique et réglementaire

La réglementation

Dans les communes littorales, le développement des activités agricoles est conditionné par :

- La notion d'extension de l'urbanisation qui doit se réaliser en continuité d'une agglomération ou d'un village ou sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement conformément aux dispositions de l'article L146-4.I.
- La notion d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L146-4-II.

La notion d'extension de l'urbanisation appliquée aux bâtiments agricoles

Dans les communes du littoral, le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée, fut-ce à usage agricole. Depuis la jurisprudence est venue éclairer la notion d'extension de l'urbanisation et notamment celle qui a conduit le conseil d'état dans son arrêt du 15 octobre 1999 sur la commune de Logonna-Daoulas à interdire en principe toute opération de construction isolée. Par la suite le conseil d'état a confirmé que les constructions agricoles devaient être regardées comme des opérations d'urbanisation au sens de l'article L146-4.I.

Pour fonder la notion de continuité le juge de la cour administrative d'appel de Nantes a considéré sur la commune de Tréflé le 8 mars 2000 que la construction d'un poulailler situé à plus de 100 mètres de quelques bâtiments isolés ne pouvait être regardée comme réalisée en continuité. Il a été confirmé par la même cour que la construction de bâtiments agricoles est soumise à la règle de l'urbanisation en continuité.

Dans le cas d'un site de production disposant de serres d'élevage de plants, les serres qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre de l'article R421-9 du code de l'urbanisme ne peuvent être considérées comme une forme d'urbanisation et justifier du principe de continuité.

Les schémas de principes de la page suivante présentent les formes d'extensions de l'urbanisation applicable aux bâtiments agricoles.

Les dérogations possibles au principe de continuité

Cela conduit à regarder la construction d'un bâtiment agricole comme constitutive d'une opération d'urbanisme qui de fait est soumise au principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations ou villages existants.

La première exception autorise les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

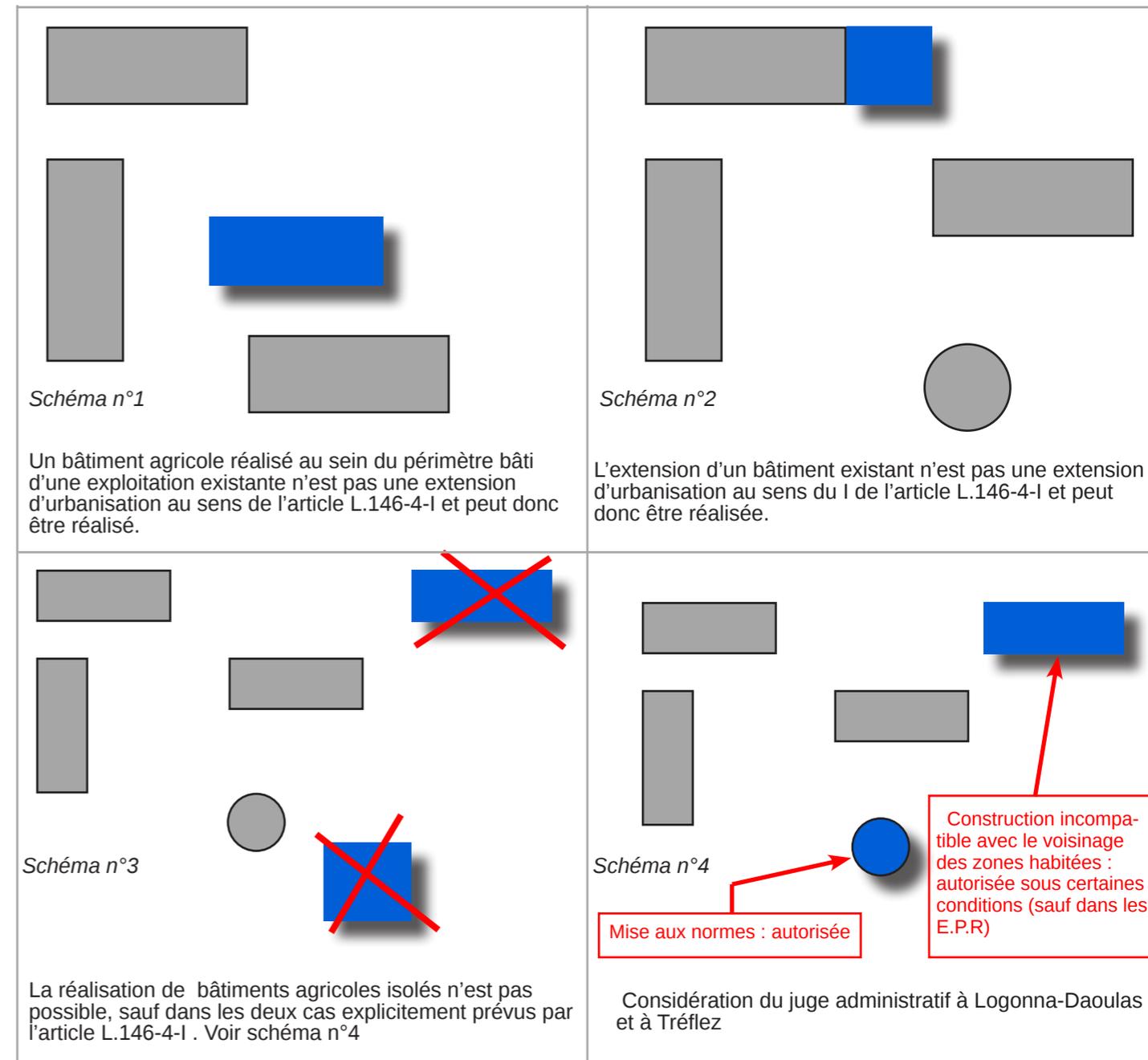
Pour justifier du caractère exceptionnel de la dérogation, la notion d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées doit être apprécié en fonction des différentes sources de nuisances (olfactives, sonores, visuelles, la nature, la dimension, les risques ...).

La seconde exception ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soit pas accrus.



Abord et circulation d'un site d'exploitaion.

Cette deuxième exception s'applique principalement aux exploitations d'élevages dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation des effectifs ou de la production. Il ressort de cette dérogation que le législateur ne veut pas augmenter les conséquences du projet de mise aux normes sur l'environnement.



En gris : bâtiments existants, en bleu : construction nouvelle.

En ce qui concerne les exploitations légumières la notion de mise aux normes est à construire. Diverses situations peuvent se présenter.

Les motifs de mise aux normes doivent être détaillés dans une notice de présentation du projet. Cette notice mettra en évidence les obligations qui amènent l'exploitant à faire évoluer son site de production, pour des raisons de mises aux normes techniques ou sanitaires, pour se mettre en conformité avec le code du travail ou pour satisfaire à des ambitions de certifications professionnelles.

Éléments pour apprécier la mise aux normes:

- Justifier que l'extension est en lien avec une activité agricole (article L311-1 du code rural et de la pêche maritime)
- Détailler dans le cas d'une mise aux normes, les contraintes réglementaires obligatoires et les contraintes choisies sur l'exploitation.

Éléments pour apprécier la notion d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitées

- Préciser l'existence de nuisances, les dimensions, la nature et les caractéristiques de fonctionnement pour évaluer le niveau de compatibilité du projet avec le voisinage des zones habitées. Il conviendra de démontrer qu'une réduction des nuisances ne permet pas le voisinage des zones habitées
- Déterminer si l'activité entre dans la nomenclature relative aux installations classées ICPE ou au règlement sanitaire départemental RSD

En ce qui concerne un projet de mise aux normes dans les espaces proches du rivage, l'extension en continuité des exploitations agricoles est autorisée à la condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

En l'espèce pour autoriser l'extension d'une exploitation légumière en espace proche du rivage, il faudra d'une part intégrer les règles de continuité de l'urbanisation et justifier d'une urbanisation limitée et que le projet soit sans conséquence sur l'environnement.

Le cas particulier du logement de fonction et du local de gardiennage dans le cas de l'élevage de plan

En référence à la charte agriculture et urbanisme, en principe le logement de fonction doit permettre d'assurer le bon fonctionnement et la surveillance constante de l'exploitation.

Pour encadrer le cas particulier du logement de fonction sur une exploitation légumière il importe de:

- Justifier de la nécessité d'une présence permanente d'un agriculteur sur l'exploitation.
- Limiter la distance d'implantation du logement par rapport aux bâtiments existants à 30 m pour respecter la règle de continuité.
- Restreindre à un le nombre de logement de fonction par site d'exploitation, un local de gardiennage lié à l'élevage de plants attenant à un bâtiment existant pourra être autorisé sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol d'environ 30 m².

Synthèse des risques juridiques en croisant la situation avec la nature du projet

1 - Situation du projet

-le projet d'extension se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village existant

-le projet ne se situe pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant

-le projet ne se situe pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant mais peut bénéficier d'une dérogation prévue par l'article L. 146-4-I pour les bâtiments agricoles.

2 - Conditions à respecter

-il doit se situer au maximum à 30 mètres du dernier bâtiment de l'agglomération ou du village (distance préconisée par l'Atelier littoral)

-1 : l'extension des bâtiments existants est possible

-2 : la construction d'un bâtiment au sein de la partie actuellement urbanisée de l'exploitation

-3 : la construction d'un bâtiment en dehors de la partie actuellement urbanisée de l'exploitation et à plus de 30 mètres

-1 : la construction d'un bâtiment en discontinuité est possible dans le cas d'une mise aux normes (bien-être animal, sécurité, normes sanitaires, normes sociales...)

-2 : la construction d'un bâtiment en discontinuité car son utilisation est incompatible avec le voisinage des zones habitées.

3 - Risque juridique

-conforme à la jurisprudence

-conforme à la jurisprudence. **Cette solution doit être privilégiée**

-délicat au regard de la jurisprudence, mais accepté dans la pratique (risque d'annulation par le juge). **Cette solution peut être envisagée**

-très délicat au regard de la jurisprudence (annulation certaine par le juge). **Cette solution est à éviter**

-cette exception doit être justifiée et ne doit concerner que la surface nécessaire à la mise aux normes

-le juge apprécie cette incompatibilité avec sévérité et **cela semble difficile de la justifier pour les exploitations légumières.**

P lanification

Vers des documents d'urbanisme adaptés à l'activité agricole

Sur tout le territoire, l'amélioration de la protection de l'espace agricole est devenue une nécessité face au développement de l'urbanisation. Ceci est encore plus vrai autour des endroits attractifs que sont les villes et le littoral. Le littoral de la région malouine cumule les deux facteurs, et la pression foncière y est forte.

Des règles d'aménagement visent, sur l'ensemble du territoire, à limiter le mitage des campagnes et l'étalement urbain. Sur le littoral, elles sont complétées par des règles en vue de la protection du littoral, de ses espaces naturels, et des activités traditionnelles qui s'y déroulent.

Cette fiche est élaborée en prolongement de la « Charte Agriculture et urbanisme - Pour un aménagement durable du territoire d'Ille et Vilaine, dont elle extrait les principaux éléments, en tenant compte de la particularité des territoires littoraux, ici pour l'activité légumière de la région de Saint-Malo.

I – Présentation de la Charte Agriculture et urbanisme d'Ille et Vilaine

La Charte départementale propose cinq grands principes:

- préserver les espaces et les activités agricoles,
- reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural,

- maintenir et développer l'activité agricole, outil de développement économique,
- renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages,
- évaluer et faire vivre la charte.

Pour préserver les espaces et activités agricoles, elle préconise :

- 1- de protéger les espaces de l'urbanisation à partir de la production de diagnostics approfondis identifiant l'activité agricole et ses besoins, la définition de zonages spécifiques à l'agriculture, l'inscription de la vocation agricole de vastes espaces;
- 2- de maîtriser l'étalement urbain en affirmant une armature urbaine et de zones d'activités, en privilégiant le renouvellement des tissus urbains, en prévoyant des formes urbaines plus compactes pour l'habitat et les activités;
- 3- d'assurer le bon fonctionnement des exploitations en tenant compte des zones bâties et naturelles, en protégeant les bâtiments d'exploitation de l'arrivée de nouveaux tiers, en encadrant les logements de fonction et les activités de diversification.

Pour reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural, il y a lieu :

- 1- de reconnaître l'activité agricole dans l'espace rural (agricole et naturel) en affirmant la fonctionnalité agricole des espaces ruraux dans les documents d'urbanisme (PADD, DOO ou règlement) et en facilitant le maintien et le développement de l'activité agricole (classement en A, N si enjeux paysagers et environnementaux forts)
- 2- de prendre en compte les fonctionnalités agricoles au sein des espaces naturels majeurs en y reconnaissant les



démarches partenariales intégrant la protection des milieux, en prenant en compte les fonctionnalités agricoles dans la préservation et la valorisation des continuités écologiques (TVB)

3- d'intégrer les bâtiments agricoles dans les paysages

4- de favoriser le maintien et le développement du bocage par l'agriculture en favorisant la préservation du bocage dans les documents d'urbanisme, ainsi que la valorisation économique et la reconstitution du patrimoine bocager

Pour maintenir et développer l'activité agricole, outil de développement économique, elle engage à :

1- assurer la pérennité des exploitations agricoles en favorisant la transmission des exploitations tout en protégeant le patrimoine agricole, en assurant des restructurations de parcelles agricoles cohérentes, en réalisant des études d'impact agricole lors de projets structurants, prévoyant des mesures compensatoires dont la réserve foncière

2- faciliter la diversification des activités agricoles en facilitant l'accueil à la ferme, en favorisant la vente directe sur l'exploitation, en permettant le développement des énergies renouvelables

Pour renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages, elle conseille :

1- de concilier l'ouverture de l'espace rural aux urbains avec l'activité agricole en associant la profession agricole à l'élaboration des documents d'urbanisme et en faisant connaître les pratiques agricoles

2- d'intégrer les différents usages agricoles dans les projets d'aménagement en y intégrant les besoins des agriculteurs lors d'aménagements urbains et routiers et en assurant la concertation avec la profession agricole lors de l'élaboration

des itinéraires des chemins de randonnée

Enfin, évaluer et faire vivre la charte, implique :

1- d'échanger les données entre partenaires

2- d'organiser des évaluations et un suivi des SCOT et PLU sur le volet agricole

3- de former, informer les acteurs et d'échanger avec les professionnels

Ainsi, l'implication des communes s'exerce de multiples façons, à différentes échelles d'aménagement. De nombreux éléments mentionnés concernent les documents d'urbanisme, aussi convient-il de les développer.

II - Prendre en compte l'activité agricole dans les différents documents du PLU

Agir lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes suppose d'intervenir dans les différentes étapes et documents résultants.

Les étapes et documents d'un PLU comprennent :

- La mise en place de la concertation tout au long de l'élaboration : veiller à la participation des professionnels agricoles

- Le diagnostic : une bonne prise en compte de l'agriculture commence par un état des lieux via un diagnostic agricole complet et participatif incluant la localisation des sièges et bâtiments d'exploitation, des terres à fort potentiel agronomique, biologique ou économique, recensant leur mode de fonctionnement et évaluant leur potentiel de développement, leurs besoins également. Le diagnostic urbain doit aussi

inventorier les potentialités de renouvellement urbain dans l'espace aggloméré afin de limiter l'urbanisation d'espaces au détriment de l'agriculture. Dans le bourg, en matière de déplacements, il conviendra de veiller à préserver les itinéraires agricoles ou de prévoir leur substitution en cas d'aménagement urbain.

- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il peut fixer un objectif de préserver l'espace agricole et naturel, de maintenir ou d'améliorer la fonctionnalité agricole de l'espace rural, et affirmer la vocation agricole de certains secteurs repérés sur une carte schématique du territoire.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles s'appliquent aux zones urbaines présentes ou futures où elles peuvent prévoir des dispositions permettant de densifier pour limiter la consommation d'espace agricole, la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones pour avoir une meilleure lisibilité dans le temps de la future perte d'espaces agricoles.

- Le rapport de présentation : il explique les choix pour la prise en compte de l'activité agricole dans les différents volets du PLU, éventuellement par un chapitre individualisé à ce sujet.

- Le règlement et le règlement graphique (plan) : partie développée plus bas.

Le règlement de PLU

Rappel: Le règlement écrit s'applique à des zonages délimités sur le plan de PLU.

Le plan contient des zonages correspondant à l'état ou

à la vocation du territoire : A pour l'espace agricole, N pour l'espace naturel, U pour l'espace urbain, et AU pour l'espace à urbaniser des communes. On peut trouver des sous zonages. Chaque espace est affecté d'un règlement.

Le plan ou règlement graphique

Les activités agricoles sont généralement situées dans l'espace rural. Selon la vocation de cet espace, le zonage sera A, ou N en cas d'enjeu paysager ou environnemental fort.

La zone A est la zone agricole par excellence pour les terres à potentiel agronomique, biologique ou économique, et celles occupées par l'activité agricole. Les sièges d'exploitation ou sites de production sont prioritairement classés en A. Ils peuvent néanmoins en être exclus pour les hameaux ou écarts, et pour les villages, si le règlement écrit prévoit des règles les concernant et en veillant à ne pas leur ajouter des contraintes spécifiques supplémentaires.

La zone N est une zone naturelle à protéger. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière) peuvent y être autorisées.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur

compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement des zones U urbaines et AU à urbaniser est en lien avec les activités agricoles :

En zone U, le règlement peut favoriser la densification de l'espace urbain, y compris pour les zones d'activités non agricoles. Il peut permettre le changement de destination en général, et le prévoir au bénéfice des exploitations agricoles en particulier, sous condition de compatibilité avec ce zonage.

En zone AU, la maîtrise de l'urbanisation passe par l'utilisation des OAP et la temporisation des mises sur le marché des zones et de leur équipement périphérique.

Le règlement permet d'abord de s'accorder sur la définition de l'activité agricole, en reprenant celle du Code rural (art.L 311-1). Les activités agricoles correspondent à la maîtrise d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal [...] ainsi que les activités qui les prolongent ou qui ont pour support l'exploitation (diversification). Elle inclut les centres de préparation et d'entraînement des chevaux, la production d'énergie à partir de matière provenant de l'exploitation et les cultures marines.

Les possibilités constructives sont déterminées par type de construction ou selon la destination des constructions, installations et aménagements.

Les destinations possibles pour les constructions sont définies (R.123-9 du Code de l'Urbanisme). Pour l'activité agricole, la destination est « exploitation agricole (ou forestière) ». Le logement de fonction (habitation de l'exploitant) a cette destination. En terme d'affectation,

il s'agit d'un local d'une exploitation agricole à usage d'habitation.

Maintenir une vocation agricole dans l'espace rural

Pour le bâti existant non agricole en espace rural, les extensions bâtimentaires, le changement de destination des bâtiments, les éventuelles possibilités constructives seront conditionnées au maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à l'insertion dans l'environnement.

Si les exploitations légumières ne sont pas soumises à périmètre sanitaire, imposant une distance à respecter vis à vis des tiers, il s'agit néanmoins de leur permettre d'évoluer à moyen ou long terme, aussi, afin de limiter les conflits de voisinage, une distance d'éloignement vis à vis des tiers peut être introduite dans le règlement. La distance communément appliquée est de 100m, cette distance peut figurer dans le rapport de présentation ou aussi être délimitée sur le plan de PLU.

Afin de maintenir un tissu d'exploitations agricoles ou la fonctionnalité agricole de l'espace, le changement de destination des locaux agricoles vers des tiers à l'agriculture peut être très limité ou interdit, le changement des locaux tiers à l'agriculture vers des exploitations agricoles en zone A ou N doit rester possible, dans le périmètre d'éloignement ou éventuellement sous condition de compatibilité avec le voisinage.

Dans les hameaux comprenant du bâti agricole, on veillera à prévoir des règles adaptées à ce type de bâtiment : extensions, changement de destination, possibilités constructives.

III – Recommandations particulières en commune littorale

L'activité agricole traditionnelle est surtout basée sur la culture de légumes en région malouine. Les activités de diversification, présentes, restent minoritaires, et il s'agit surtout d'assurer la pérennité de la production des exploitations agricoles, terres et bâtiments.

Un territoire segmenté au regard de la loi Littoral

En commune littorale, les modalités d'application de la loi Littoral impliquent une segmentation du territoire communal au regard de cette loi (cf fiche loi Littoral), distinguant :

- **Les espaces urbanisés** qualifiés d'agglomération ou de village : ils peuvent recevoir une extension de l'urbanisation en continuité au sens de l'article L146-4.I du code de l'urbanisme. Si la notion d'agglomération et de village n'est pas définie par la loi, une définition est proposée par la circulaire du 14 mars 2006. La circulaire désigne le bourg de la commune ou la ville centre comme une agglomération et le village comme un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre.

- **Les espaces proches du rivage** urbanisés ou non et appréciés selon des critères de distance, de visibilité avec la mer et selon le caractère des lieux peuvent recevoir une extension limitée de l'urbanisation sous réserve d'être justifiés et motivés dans les PLU selon les critères restrictifs de la loi, ou d'être prévus au SCOT.

- Les espaces non urbanisés au contact du rivage sur une **bande de 100 m** ne sont pas constructibles par principe.

- Les espaces cultivés ou non présentant un caractère de **coupure d'urbanisation** ne sont pas constructibles par principe.

- Les espaces naturels de qualité exceptionnelle qualifiés d'**espaces remarquables** doivent être préservés en fonction de l'intérêt environnemental qu'ils présentent.

Il appartient aux communes de procéder à leur délimitation, de les reporter au plan, d'en tenir compte dès le diagnostic et au long de l'élaboration, enfin de les mentionner dans le règlement écrit et graphique.

Dans ces espaces, il s'agit d'incorporer au PLU des règles établies en respectant également la loi Littoral (art L.146-1 à 9 et R.146-1 à 4 du code de l'urbanisme). Lors de l'élaboration du PLU, on veillera à faire référence aux articles de cette loi, en ne reprenant leur contenu que pour exemple, afin de laisser le PLU compatible en cas d'évolution législative, et ainsi d'éviter d'introduire des règles locales supplémentaires.

Au regard de ces contraintes, et plus qu'ailleurs en commune littorale, la protection et la valorisation des ressources en rapport avec l'activité agricole doit être organisée et faire l'objet d'une réflexion stratégique complètement développée abordant la prise en compte des enjeux de la loi Littoral. A ce titre, deux champs d'action apparaissent comme fondamentaux :

Sur le littoral, de vastes surfaces peuvent être comprises dans les espaces remarquables, dans la bande des 100m du rivage de la mer, dans les espaces proches du rivage, dans les coupures d'urbanisation. Pour les activités légumières, les possibilités y vont de l'inconstructibilité totale à la constructibilité sous conditions (cf fiche loi Littoral). Il y a donc lieu de pousser la réflexion hors de ces espaces lors du PLU.

Favoriser un développement agricole dans ou en continuité des agglomérations et villages

La règle générale, en commune littorale, est que l'extension de l'urbanisation est conditionnée au respect de la règle de continuité des agglomérations et villages. Une exception est prévue pour les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et les installations agricoles de mise aux normes.

Les espaces urbanisés ou à urbaniser doivent permettre à des activités agricoles et connexes d'y trouver place, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones habitées et d'absence de nuisance trop importante, éventuellement par changement de destination du bâti existant. La règle de développement en continuité doit être respectée. Pour ces activités agricoles dans ou en continuité de l'urbanisation, veiller à maintenir les accès à l'espace rural.

Dans les cas où l'extension doit être limitée (espaces proches), des règles de constructibilité limitée spécifiques pour le bâti agricole devraient être prévues, en rapport avec ses dimensions, et l'urbanisation environnante.

Explorer les possibilités dans l'espace rural en dehors des agglomérations et villages

Une exception à la règle de continuité est prévue pour les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, et les installations agricoles de mise aux normes (cf fiche loi littoral), les constructions agricoles y sont donc possibles à ce titre, si les autres articles de la loi sont respectés.

En général, en ce qui concerne le bâti existant hors agglomération et village, afin de ne pas être considéré comme une extension de l'urbanisation, les possibilités constructives sont limitées à des extensions bâtimentaires limitées et à des annexes limitées dans les écarts ou pour du bâti isolé, des constructions peuvent trouver place à l'intérieur des hameaux.

Dans le cas des exploitations agricoles existantes, hormis les exceptions prévues plus haut, il s'agit de privilégier l'extension bâtimentaire et la réhabilitation ou la réaffectation de bâtiments existants avant toute autre construction. Il y a alors lieu de fixer des limites différentes pour les extensions bâtimentaires agricoles. L'analyse des exploitations peut permettre de fixer ces limites, soit en m², soit en taux.

Dans les espaces proches du rivage les possibilités d'évolution sont à limiter.

Dans le cas d'une extension bâtimentaire, l'extension sera appréciée à partir de l'emprise au sol du bâtiment d'attache. Dans le cas d'une construction nouvelle le principe de l'urbanisation limitée sera apprécié à partir de la somme des emprises au sol des bâtiments existants sur le site d'exploitation. Dans les deux cas le rapport de 30% n'est pas une extension limitée, le taux étant plutôt de 10 à 20%.

Dans les espaces remarquables, la surface de plancher est limitée à 50m² pour l'activité agricole.

La notion de compartiment bâti peut être intéressante à développer: elle correspond à l'enveloppe globale de tous les bâtiments de l'exploitation (hormis ceux implantés en discontinuité). Le règlement écrit peut définir cette notion, et y faire référence. Le règlement graphique peut aussi délimiter ce compartiment pour chaque exploitation. Il permettra d'envisager la construction de nouveau bâtiment à l'intérieur du compartiment bâti, ou en continuité immédiate de celui-ci, la distance d'éloignement maximum à retenir étant de 30 m (comme dans le cas de la continuité des agglomérations).

Au vu de la difficulté de construire en espace rural, en commune littorale plus qu'ailleurs, les évolutions du bâti tiers à l'agriculture en espace rural méritent d'être encadrées dans le PLU.

Loi sur l'eau

La loi sur l'eau de 2006 est la transposition de la directive cadre européenne sur l'eau de 2000. Elle fixe un objectif de bon état écologique de l'eau en 2015.

L'utilisation et la gestion de la ressource constitue un enjeu pour tous. Plus particulièrement, le contexte hydrologique du plateau malouin ne lui permet pas de disposer d'une ressource importante. C'est pourquoi la préservation de la ressource en eau constitue pour l'activité légumière malouine un enjeu important.

Pour restaurer la qualité de l'eau et adopter une gestion quantitative, des procédures pour lutter contre les pollutions diffuses et pour renforcer la gestion locale des ressources sont prévues par la loi. Cette fiche présente et rappelle les procédures relevant de la loi sur l'eau en fonction de la nomenclature en vigueur en terme de prélèvement et stockage ainsi que de rejets dans le milieu.

Rappel des procédures «loi sur l'eau» et ICPE

Les installations qui rentrent sous une des rubriques de la nomenclature «loi sur l'eau» sont soumises à une procédure soit de déclaration ou d'autorisation en fonction des seuils des rubriques.

Si ces installations sont existantes, elles ont l'obligation de se déclarer pour être régularisées.

Si ces installations sont classées ICPE sous le régime de l'autorisation les impacts «eau» sont traités dans le dossier ICPE.

Si ces installations sont classées ICPE en déclaration elles doivent faire l'objet d'une procédure «loi sur l'eau» séparée. Pour les installations légumière l'impact sur le milieu concerne essentiellement les prélèvements et les rejets.

Prélèvement et stockage

Sont concernés les prélèvements dans les eaux superficielles (ruisseau, plan d'eau connecté à un cours d'eau), les eaux de nappe (forage, plan d'eau sur source).

Les rubriques de la nomenclature qui s'appliquent sont les suivantes :

1. 1. 1. 0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).

1. 1. 2. 0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant :



1° Supérieur ou égal à 200 000 m³ / an (A);

2° Supérieur à 10 000 m³ / an mais inférieur à 200 000 m³ / an (D).

1. 2. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe : 1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m³ / heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (A);

2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m³ / heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (D).

1. 2. 2. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe, lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle.

Toutefois, en ce qui concerne la Seine, la Loire, la Marne et l'Yonne, il n'y a lieu à autorisation que lorsque la capacité du prélèvement est supérieure à 80 m³ / h (A).

1. 3. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2, ont prévu l'abaissement des seuils :

1° Capacité supérieure ou égale à 8 m³ / h (A) ;

2° Dans les autres cas (D).

3. 2. 3. 0. Plans d'eau, permanents ou non :

1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A);

2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D).

Concernant les aspects prélèvement et stockage la réglementation, notamment le SDAGE ou les SAGE, peuvent limiter certains usages (par exemple pour l'irrigation de certaines cultures) et il y a lieu de s'assurer, quasiment au cas par cas, de la possibilité et des conditions de ces prélèvements.

Rejets dans le milieu

Il peut s'agir du rejet des eaux pluviales et des eaux produites par le fonctionnement de l'installation (eaux de lavage).

Pour les eaux pluviales sont notamment concernées les installations équipées de serres.

Ces eaux pluviales doivent être régulées et traitées dans des bassins tampon.

Les eaux chargées qui sont générées par l'installation (eaux de lavage) doivent être traitées dans des bassins de décantation.

Les rubriques de la nomenclature qui s'appliquent sont les suivantes:

2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A);

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

2. 2. 1. 0. Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2. 1. 5. 0 ainsi que des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2. 1. 1. 0 et 2. 1. 2. 0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant :

1° Supérieure ou égale à 10 000 m³ / j ou à 25 % du débit moyen interannuel du cours d'eau (A);

2° Supérieure à 2 000 m³ / j ou à 5 % du débit moyen interannuel du cours d'eau mais inférieure à 10 000 m³ / j et à 25 % du débit moyen interannuel du cours d'eau (D).

2. 2. 3. 0. Rejet dans les eaux de surface, à l'exclusion des rejets visés aux rubriques 4. 1. 3. 0, 2. 1. 1. 0, 2. 1. 2. 0 et 2. 1. 5. 0 :

1° Le flux total de pollution brute étant :

a) Supérieur ou égal au niveau de référence R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent (A) ;
b) Compris entre les niveaux de référence R1 et R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent (D).

2° Le produit de la concentration maximale d'*Escherichia coli*, par le débit moyen journalier du rejet situé à moins de 1 km d'une zone conchylicole ou de culture marine, d'une prise d'eau potable ou d'une zone de baignade, au sens des articles D. 1332-1 et D. 1332-16 du code de la santé publique, étant :

a) Supérieur ou égal à 1011 E coli / j (A);

b) Compris entre 1010 à 1011 E coli / j (D).

Pour les rejets l'obligation est de mettre en place des ouvrages qui permettront de réguler et de traiter les eaux avant rejet au milieu.

D'autres rubriques pourraient éventuellement être concernées notamment si des cours d'eau ou des zones humides étaient impactées. Bien qu'il n'y ait pas une stricte interdiction d'intervenir sur ces milieux il existe des principes forts de préservation qui font qu'il est difficile d'envisager d'y prévoir des aménagements.



P ré-programme

Acteurs à associer si besoin
Architecte du Conseil Général, Chambre d'Agriculture.

Commune : code postal:

Lieu dit :

Cadastre section: n° feuille : n° parcelle : surface:

L'analyse du site

- voie d'accès
- alimentation eau oui non distance débit
- alimentation électricité oui non distance puissance
- évacuation E.P. oui non distance
- évacuation E.U. oui non distance
- topographie :
- nature du sol :
- implantation en continuité des bâtiments existants oui non distance
- proximité par rapport aux tiers distance
- habitations Ets publics
- lignes haute tension oui non cours d'eau
- puits oui non canalisation fontaine oui non

Les exigences réglementaires

- P.O.S oui non PLU oui non
- les réglementations particulières oui non
- existence de servitudes oui non
- nuisances

Les conditions de l'exploitant

- définition sommaire des besoins présents et avenir
- dates de mise à disposition des bâtiments

Les éléments financiers

- plafond d'investissement bâtiments + V.R.D
- accord préalable
- autofinancement dont participation aux travaux



Liberté . Egalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
ILLE ET VILAINE



Ile & Vilaine
LE DEPARTEMENT

TERRES DE SAINT-MALO

GUIDE

DE RECOMMANDATIONS

POUR L'INSERTION ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ LÉGUMIÈRE

Janvier 2013

Conception
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
d'Ille et Vilaine