

Commanditaire
ASSOCIATION FERT'ÎLE

Réalisation
Naïla Bedrani - ingénieur agricole
naila.bedrani@gmail.com
06.78.88.68.21.

omnibus

Jeanne Roche - paysagiste concepteur
jr@omnibus-paysage.fr
06.72.19.95.01.

RAPPORT DÉCEMBRE 2017

ÉTUDE PROSPECTIVE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE SUR L'ÎLE DE BRÉHAT



SOMMAIRE

CONTEXTE DE L'ÉTUDE	p.5	
MÉTHODOLOGIE	p.7	
A. L'AGRICULTURE INSULAIRE, UNE ACTIVITÉ ESSENTIELLE MAIS CONTRAINTE		
1. Une activité économique au fonctionnement complexe	p.10	
2. Composante du développement territorial	p.11	
B. ETAT DES LIEUX DE L'AGRICULTURE À BRÉHAT		
1. Evolution de l'agriculture et des paysages de l'île de Bréhat .	p.14	
2. Diagnostic agricole et porteurs de projet connus	p.18	
3. Freins, atouts, axes de travail identifiés	p. 24	
4. Etat des lieux des démarches initiées par les Bréhatins	p. 25	
C. OUTILS DE GESTION DU FONCIER ET DU BÂTI AGRICOLE		p. 27
+ Le bail rural		
+ Le bail rural sur de petites parcelles		
+ La mise à disposition gratuite		
+ L'association foncière agricole libre		
+ Veille foncière en partenariat avec la SAFER		
+ Verbalisation des occupations irrégulières et renforcement de l'action de la SAFER		
+ Zone d'activité agricole en propriété publique ou privée		
+ Pacte de préférence		
+ Ferme relais		
+ Ferme communale		
D. PERSPECTIVES		
1. Foncier identifié et activités potentielles	p. 34	
2. Préconisations paysagères	p. 45	
3. Exemples de démarches insulaires	p. 49	
4. Proposition d'une méthodologie de travail	p. 51	
ANNEXES	p. 53	

REMERCIEMENTS

L'association **Fert'île** tenait tout particulièrement à remercier le **Fond de Dotation Perspectives**, représenté par Marc Jérôme et Annick Jadé, qui avance le financement de l'étude, ainsi que la **commune de Bréhat** et les nombreux **donateurs bréhatins** contribuant à sa réalisation et au développement de l'agriculture sur l'archipel.

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Le maintien et le développement durable de l'agriculture participent à la construction de territoires vivants, autonomes et résilients face aux enjeux d'aujourd'hui. Changement climatique et dégradation de l'environnement, santé publique et alimentation, dévitalisation des zones rurales... sont des problématiques auxquelles une agriculture diversifiée, innovante et cohérente apporte des solutions.

Or, la tendance actuelle dans les îles comme au niveau national, est à la baisse du nombre de fermes et d'actifs agricoles. De plus, le contexte insulaire crée des contraintes supplémentaires liées à la géographie et à l'attractivité touristique des îles.

Pourtant, les services rendus par l'agriculture de proximité et respectueuse de l'environnement sont indéniables : emplois pérennes et saisonniers, maintien de la biodiversité des milieux ouverts, entretien des paysages, approvisionnement qualitatif en circuits-courts, lien social et lien à la terre, lutte contre la prolifération des nuisibles et des espèces végétales envahissantes, limitation des risques d'incendie...

La municipalité, les associations Fert'île et Bréhat Vit, conscientes de ces enjeux, souhaitent évaluer le potentiel agricole de l'île de Bréhat, en cohérence avec les réalités du territoire.

Dans ce sens, le 12 avril dernier, s'est tenue à Bréhat une première réunion publique sur le devenir agricole de l'île, à l'initiative des associations Fert'île et Bréhat Vit. Étaient présents des agriculteurs déjà installés, des citoyens consommateurs, des propriétaires fonciers et des élus municipaux.

Au cours de cette réunion, l'avenir des espaces agricoles et naturels s'est révélé être un sujet de préoccupation important des participants. Ainsi, les problématiques liées à l'urbanisation, à l'accès au foncier et au développement de l'activité agricole ont été largement abordées.

Une deuxième réunion a eu lieu en août afin de sensibiliser et de mobiliser les bréhatins, résidents permanents ou secondaires, propriétaires fonciers, autour de cette thématique. Ce fut également l'occasion de lancer une campagne de collecte de fonds privés, par l'intermédiaire du Fonds de Dotation Perspectives, dans le but de financer cette étude sur le potentiel agricole de l'île de Bréhat.

De plus, la commune élabore actuellement son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui fera suite à l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur depuis 1979. Or, la prise en compte de la réalité agricole bréhatine, ses enjeux et son potentiel sont des données indispensables pour alimenter la réflexion et la construction du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), validé en conseil municipal le 28 octobre 2017, indique que « le projet de la commune s'appuie sur un développement maîtrisé et adapté à la réalité de son territoire insulaire. **Il promeut un développement permettant l'accueil de tous, notamment de jeunes ménages et favorise le maintien et le développement des activités économiques tout en préservant les multiples richesses naturelles et paysagères de la commune qui font partie des fondements de son attractivité.** ».

Il est également précisé que la commune se donne pour objectif de « maintenir les terres agricoles mais limiter les possibilités de construction de bâtiments agricoles. **La municipalité souhaite préserver l'activité agricole qui participe activement à l'entretien des paysages et à l'identité de l'île.** Plusieurs orientations sont associées à cette démarche, notamment :

- Reconnaître un usage strictement agricole sur les terres et les bâtiments d'exploitation.
- Interdire tout changement de destination des bâtiments agricoles.
- Promouvoir les produits locaux et la diversification agricole.

Afin de protéger l'activité agricole, il apparaît souhaitable d'interdire tout changement de destination de bâtiment agricole en habitation y compris ceux n'ayant plus de vocation agricole. »

Dans ce contexte, les commanditaires de cette étude ont exprimé différents besoins en termes d'information et d'accompagnement :

- Foncier : nécessité d'informer les propriétaires sur leurs droits, différentes possibilités de prêts, portage foncier, baux,...
- PLU : proposer des implantations possibles des futures exploitations et de leurs bâtiments dans l'objectif d'avoir des fermes fonctionnelles.
- Friches : recherche de périmètres en friche qui pourraient être réinvestis, avec étude de leur potentiel agronomique.
- Viabilité technico-économique des futures fermes : identifier des productions adaptées et des modes de valorisation en vente directe.
- Mobilisation : sensibiliser les habitants, consommateurs et propriétaires pour rendre plus acceptables les installations et limiter les conflits de voisinage avec les agriculteurs.

Diagnostic agricole et étude des potentialités permettront ainsi d'aborder les aspects agronomiques, techniques, économiques et réglementaires relatifs au potentiel de production, à la mobilisation du foncier et du bâti et aux circuits de valorisation. Cette étude est une première approche et ne se prétend en aucun cas exhaustive.

Dans une démarche de développement durable et en cohérence avec les caractéristiques du territoire, ce travail permettra d'identifier les conditions indispensables et inhérentes au maintien et au développement agricole insulaire, notamment en lien avec le PLU, les politiques publiques locales et la mobilisation des citoyens. Ainsi cette étude a vocation à donner les clés de compréhension et d'analyse nécessaires aux acteurs locaux dans le cadre de leurs futurs choix concernant l'activité agricole insulaire.

MÉTHODOLOGIE

L'étude est réalisée par Naïla BEDRANI, ingénieure agricole et l'atelier de paysage Omnibus représenté par Jeanne ROCHE, paysagiste-concepteur.

L'étude se décompose en plusieurs étapes :

• UN DIAGNOSTIC DE TERRAIN, MENÉ DU 25 AU 30 OCTOBRE 2017

L'objectif fut de réaliser un état des lieux des activités agricoles en place, de l'occupation des espaces agricoles et naturels et des dynamiques en cours.

Entretiens réalisés à Bréhat :

Anne Laure AUFFRET, porteuse de projet en agriculture

Noëlle AUFFRET, agricultrice retraitée

Laurence et Charles BLASCO, pépiniéristes

Didier DAIGRE, propriétaire foncier et chasseur

Mme et M MAROT, propriétaires foncier

Yann Hervé DEROECK, membre de l'association Fert'île

Nolwenn GUEZOU, restauratrice et porteuse de projet en agriculture

François LE TRON et Marion REGLER, maraîchers et membres de l'association Fert'île

Alain LOUAIL, éleveur bovin viande

Michel PETIBON, éleveur bovin viande

Patrick PICARD, propriétaire foncier

Yves TRIMAILLE, président de l'association Bréhat Vit

• UNE RÉUNION PUBLIQUE DE TRAVAIL ORGANISÉE LE 31 OCTOBRE 2017

Réunissant une quarantaine de personnes, les objectifs de la réunion étaient de :

- exposer les enjeux liés au maintien et au développement d'une agriculture de proximité à Bréhat,
- présenter le diagnostic agricole de l'île et discuter des potentialités de redéploiement de l'agriculture notamment à partir des cartographies proposées,
- informer les propriétaires sur les différents outils juridiques de gestion du foncier agricole, leurs droits et devoirs,
- encourager, par l'émulation collective, les citoyens et propriétaires fonciers à œuvrer ensemble pour permettre des installations agricoles.

• UNE PHASE D'ANALYSE ET DE FORMALISATION DES PROPOSITIONS

Entretiens téléphoniques :

Jérémy JEGOUZO du bureau d'étude Perspective, Atelier d'urbanisme, en charge de l'élaboration du PLU de l'île de Bréhat

Mme CHARPENTIER, service instructeur du service urbanisme de la DDTM des Côtes d'Armor

Lionelle ARNAUD, porteuse de projet en élevage de volailles de chair sur l'île d'Yeu

Françoise LEPAGE, inspecteur du site classé de l'île de Bréhat, service patrimoine naturel de la DREAL Bretagne.

LIVRABLES :

- Rapport de synthèse de l'étude (document PDF)
- Diaporama support de la réunion publique (document PPT et PDF)
- Cartographies (documents PDF)
- Documents issus d'autres démarches insulaires (documents PDF)



A. L'AGRICULTURE
INSULAIRE,
UNE ACTIVITÉ
ESSENTIELLE
MAIS CONTRAINTE

A. L'agriculture insulaire, une activité essentielle mais contrainte

1. Une activité économique au fonctionnement complexe

L'agriculture est une activité économique relevant du secteur primaire et privé. Dans la pratique, cette activité est pondérée par la disponibilité des ressources et les composantes de l'environnement biophysique, géographique et humain dans lequel elle évolue.

L'agriculture est une activité complexe et évolutive car être agriculteur ou agricultrice, c'est avant tout travailler avec le vivant. D'un point de vue extérieur, elle peut être considérée comme se résumant à des champs et des animaux, mais aussi des femmes et des hommes qui les cultivent et les élèvent. Or l'agriculture implique de nombreuses interactions en amont et en aval avec les propriétaires fonciers, administrations, fournisseurs et clients. De plus, **l'agriculture ne peut se faire sans les installations techniques indispensables à son fonctionnement (hangar de stockage, stabulation, clôtures, serres, forages et puits, atelier de transformation...)**.

Par ailleurs, l'agriculture insulaire évolue dans un contexte spécifique et complexe, en lien avec sa géographie physique et sociale et dont voici les principales problématiques :

- Les organismes professionnels agricoles se trouvent sur le continent. Cet éloignement engendre une méconnaissance des problèmes spécifiques insulaires et parfois une incompréhension des besoins des agriculteurs. Ces derniers subissent alors un **isolement social et économique**.
- Acheminer des fourrages en cas de pénurie, des matériaux de construction pour l'entretien des bâtiments, faire réparer son matériel chez les concessionnaires qui se trouvent sur le continent... les agriculteurs subissent un **surcoût lié au transport maritime et des contraintes organisationnelles en comparaison à leurs collègues du continent**.
- **L'accès au foncier est complexe et difficile**. La rétention foncière due à la spéculation est forte. Elle s'accompagne souvent d'une réticence des propriétaires à signer des baux ruraux. Pourtant la contractualisation sécurise le fermier agriculteur d'un point de vue économique. Elle est également indispensable pour accéder à certaines aides. De plus, la rétention a également des conséquences sur les prix du foncier agricole qui a tendance à être bien plus élevé que sur le continent, en déconnexion totale avec son potentiel agronomique et économique.
- Réunir des îlots de culture ou de pâture est bien souvent le « parcours du combattant » aux vues du **morcellement du parcellaire**. Face à cette multitude de micro parcelles et sans médiation ni outil de gestion collective du foncier, les agriculteurs ont du mal à constituer des unités cohérentes et suffisamment grandes.
- En conséquence, les friches se développent en zone agricole et favorisent la **prolifération d'espèces végétales envahissantes et de nuisibles** qui entraînent la dégradation des cultures.
- Il y a **pénurie de bâtiments agricoles** car nombreux sont ceux qui connaissent un changement de vocation vers du logement notamment. Or construire en zone agricole est complexe du fait de règlements d'urbanisme de plus en plus contraignants pour justement préserver les espaces agricoles et naturels...

- **La Loi Littoral** implique une obligation de construire à moins de 50 mètres de bâti déjà existant alors que s’y concentre une forte rétention foncière. De plus, l’interdiction de construire certains bâtiments d’élevage à moins de 100 mètres des habitations vient en contradiction avec cette réglementation.

- Les îles, aux enjeux paysagers et environnementaux forts, sont protégées par de **nombreuses réglementations**. Or, l’agriculture permet bien souvent de participer à l’entretien et à la dynamique de ces écosystèmes protégés, notamment par les activités pastorales ou aquacoles.

2. Composante du développement territorial

Malgré son caractère privé en tant qu’activité économique, l’agriculture répond à plusieurs besoins d’un territoire et relève de l’intérêt général. **En effet, l’agriculture est une des composantes de la vie d’une commune et participe à la qualité du cadre de vie de sa population.** Dans le cas où l’agriculture s’intègre dans une démarche de développement durable, elle crée de nombreuses externalités positives pour le territoire :

- Entretien des paysages ouverts,
- Maintien de la biodiversité des milieux ouverts,
- Lutte contre la prolifération des nuisibles (rats, pigeons, lapins...) et des espèces envahissantes (herbes de la pampa...),
- Meilleure maîtrise des risques d’incendie,
- Lien social, culturel et patrimonial autour du paysage, de la vie rurale et du travail de la terre,
- Création d’emplois à l’année et saisonniers,
- Approvisionnement local en produits de qualité.

Ainsi, dans des territoires restreints, complexes et soumis à de nombreuses pressions comme à Bréhat, le maintien et le développement agricole nécessitent une implication forte des élus et des citoyens.



B. ETAT DES LIEUX DE L'AGRICULTURE À BRÉHAT

B. Etat des lieux de l'agriculture à Bréhat

1. Evolution de l'agriculture et des paysages de l'île de Bréhat

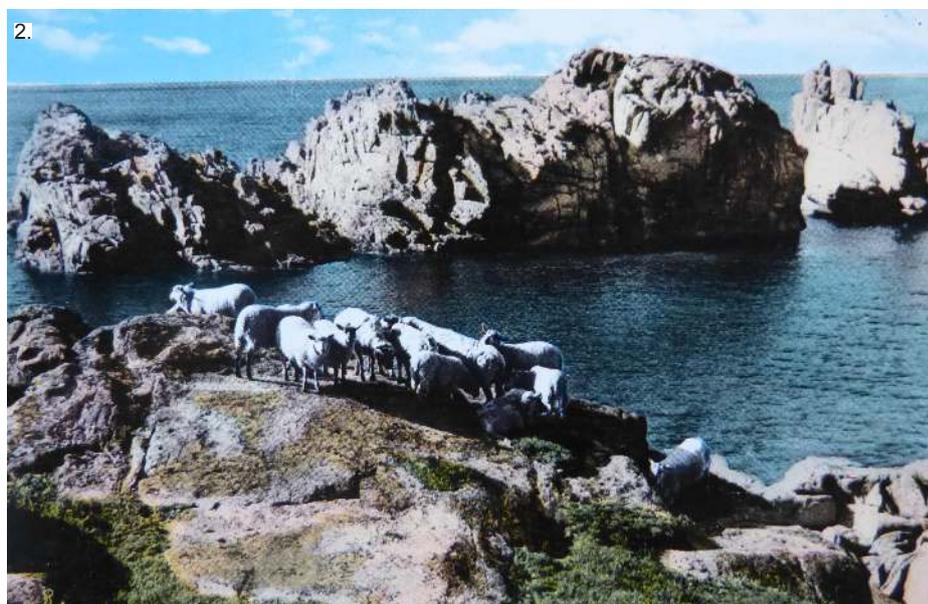
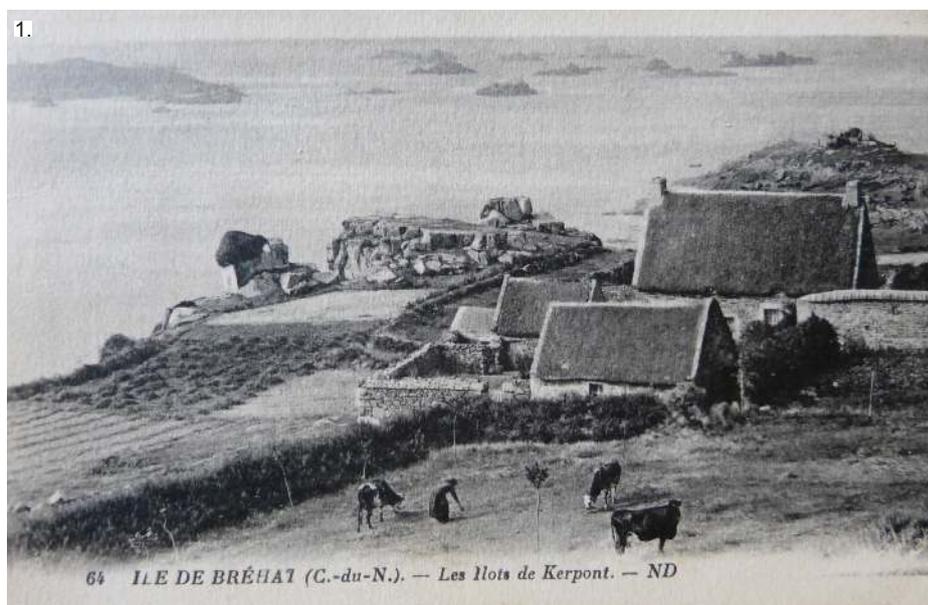
* (source : diagnostic du bureau d'étude Perspective dans le cadre de l'élaboration du PLU).

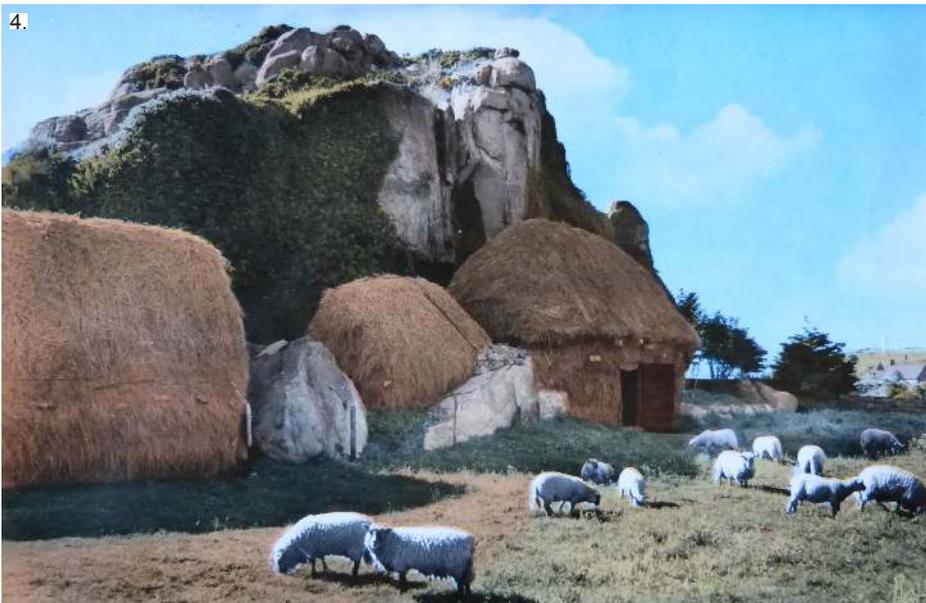
Les cartes postales anciennes révèlent des paysages bréhatins, très ouverts car agricoles. L'île était un territoire consacré aux activités de production, soit en culture, soit en pâture, parfois même pour la construction (toitures en chaume). Les habitants avaient quelques têtes (ovins ou bovins) mis au piquet. Les troupeaux pouvaient aussi être itinérants et pâturaient les tertres, sous les arbres fruitiers, la côte, jusqu'au littoral de l'île nord. Il semblerait aussi que sur le port, se trouvaient des cultures en terrasse comme en témoignent certaines cartes postales.

Production vivrière et vente des surplus venaient en complément d'autres sources de revenus pour les foyers bréhatins. L'habitat était dispersé de manière à occuper les terres les moins fertiles.*

Anciennes cartes postales :

1. Le Kerpont, sur l'île Sud, à l'Ouest.
2. La côte, paturée par les moutons.
3. Cultures au Port Clos
4. Constructions en chaume pour l'exploitation





Le 19ème siècle est marqué par le développement de l'activité touristique et la construction de très nombreuses résidences secondaires au détriment, en partie, de l'activité paysanne.

En 1955, 25 exploitations existaient. Or, l'île a connu une forte déprise agricole ces dernières décennies. Depuis, de nombreuses parcelles agricoles ont soit été urbanisées ou transformées en jardins privés, soit laissées en friche.*

Aujourd'hui, l'île Sud est très urbanisée comparativement à l'île Nord. A proprement parler, le tissu bâti n'est pas très dense, hormis vers le bourg : **les grands jardins, les prés, les espaces communaux sont de grandes ouvertures entre les habitations et les hauts murets construits en granit. Ces respirations agricoles ou entretenues par la commune ou des particuliers, sont tant que possible à conserver. Elles participent à la beauté des paysages de l'île Sud de Bréhat, à leur diversité et surtout, à leur singularité.** Elles sont comme des surprises au détour des ruelles, et permettent au regard de s'échapper. Il n'est plus commun de voir des paysages agricoles inscrits dans un tissu bâti et ce, même en milieu rural.

Ile Sud : grand terrain fauché par le propriétaire. Le produit de la fauche pourrait bénéficier aux éleveurs ou le terrain servir à un cultivateur.



Dans l'île Nord, l'habitat est plus dispersé. Quelques grands prés sont pâturés par les bovins des deux élevages existants. Disséminés sur le territoire de l'île Nord, des parcelles relativement petites sont cultivées par la ferme maraîchère du GAEC de Kervilon. **Mais les paysages sont surtout très enrichis. Les fougères, parfois même les herbes de la pampa, de rares ajoncs, occupent toute la frange littorale de l'île nord et forment de vastes étendues assez monotones et peu diversifiées.** Les chasseurs fauchent régulièrement ces espaces pour permettre des passages. Cet entretien occasionnel laisse apparaître comment l'herbe pourrait être propice à davantage d'élevage. **Des troupeaux permettraient de rouvrir les paysages de l'île Nord et de favoriser grâce au pâturage la biodiversité floristique, tout en s'appuyant sur une activité économique.**

Les espaces agricoles et naturels de l'île de Bréhat accueillent différentes activités. Plusieurs usages y cohabitent dont les principaux sont l'agriculture, le tourisme, les jardins d'agrément et la chasse. Avec parfois des intérêts contradictoires, les différents usagers se retrouvent néanmoins autour des objectifs de maintien des paysages ouverts et d'entretien des chemins et accès.



Sur l'île Nord, les serres du GAEC de Kervillon et les pâtures d'A. Louail.

Les fougères occupent de très vastes surfaces et sont gagnées par les herbes de la pampa. Le long des chemins, créés entre autres par les chasseurs, la visibilité est souvent réduite.

B. Etat des lieux de l'agriculture à Bréhat

2. Diagnostic agricole et porteurs de projets connus

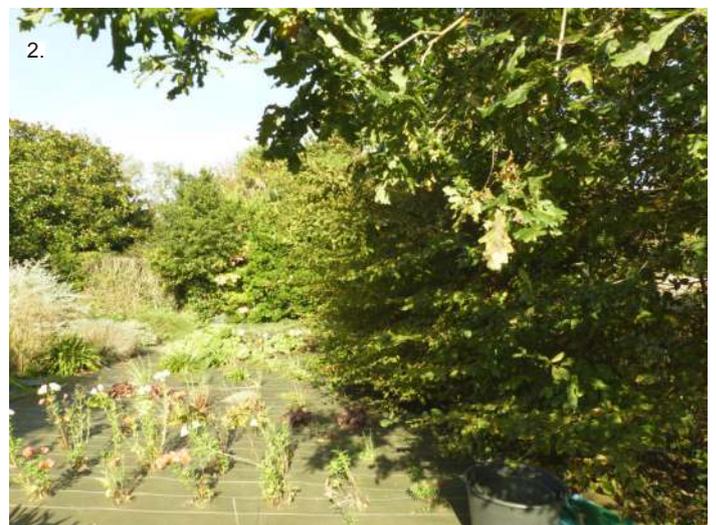
Aujourd'hui 33 hectares sont valorisés par l'agriculture, ce qui correspond à 11,4% de la surface de l'île principale. En 2017, il existe 4 entreprises agricoles sur l'île de Bréhat et un foyer réalisant une activité agricole vivrière.

• PÉPINIÈRE DE L'ÎLE - LAURENCE ET CHARLES BLASCO

L'activité a démarré en 1998 et emploie aujourd'hui 2 ETP (Équivalent Temps Plein). L'activité se déploie sur un demi-hectare, avec une dizaine de serres et un espace de vente extérieur. La pépinière mène un travail remarquable de conservation et possède une collection de 200 variétés d'agapanthe et de 40 variétés d'échium.

La pépinière rencontre actuellement un problème de voisinage du fait du non entretien des haies sur les parcelles limitrophes. Le non entretien de ces haies impacte directement la production de la pépinière avec de nombreuses plantes en désuétude du fait de l'ombre provoquée, de l'envahissement par le lierre et les racines des haies voisines. La mairie a été sollicitée afin de venir constater le manquement d'entretien des haies et de rappeler au voisinage leur devoir d'entretien en tant que propriétaire.

La pépinière a aujourd'hui pour projet d'ouvrir un jardin botanique sur le site de production. Néanmoins, pour que cette activité complémentaire voit le jour, un agrandissement de 1 500 m² sera nécessaire dans la continuité des parcelles déjà mises en valeur pour la production.



Ile Nord :

1. La pépinière aimerait pouvoir investir le terrain communal, de l'autre côté de la haie pour créer un jardin botanique, accessible au public, au pied de la chapelle.
2. Conflit de voisinage : les haies du propriétaire voisin ont un impact négatif sur les productions de la pépinière.

• ALAIN LOUAIL

Alain Louail est éleveur bovin viande et double actif (activité de logistique et transport). Il valorise actuellement une dizaine d'hectares.

Il s'est d'abord installé en 1996 avec un cheptel de 12 vaches laitières et une activité de transformation en fromages et yaourts principalement, commercialisés en vente directe.

L'arrêt de l'activité laitière et la conversion du troupeau en bovin viande date de 2006, suite à la reprise du bâtiment agricole de transformation par le propriétaire.

Alain Louail a donc été dans l'obligation d'arrêter la production de lait, pourtant rentable et répondant à un marché local demandeur, faute de bâti disponible pour poursuivre la transformation. De plus, la construction d'un bâtiment agricole, correspondant à ses besoins, situé dans l'île nord, lui a d'abord été refusée trois fois pour être finalement autorisée en 2013 dans l'île sud. Cependant 7 années s'étaient écoulées depuis la conversion du troupeau en élevage pour la viande et la double activité d'Alain aujourd'hui ne permet pas pour le moment de développer à nouveau l'élevage laitier.



• **MICHEL PETIBON**

Michel Petibon s'est installé en 1995. Il est éleveur bovin viande et double actif (activité d'entretien de jardins). Il valorise environ dix-sept hectares, autrefois en partie valorisés par la famille Geffroy (élevage bovin lait).

Michel Petibon dispose d'un hangar agricole dans l'île Nord qu'il souhaite agrandir dans l'objectif d'augmenter sa capacité de stockage.

Ile Sud : les grandes pâtures de M. Petibon près du bourg.



• **GAEC DE KERVILON – FRANÇOIS LE TRON ET MARION REGLER**

Le GAEC de Kervilon a une activité de production en maraîchage diversifié, arboriculture et petits fruits en agriculture biologique sur un peu moins de deux hectares. Il réunit actuellement deux associés, François Le Tron installé en 1984 en entreprise individuelle, rejoint par Marion Regler, installée en 2016 suite à plusieurs années de salariat. Le GAEC a développé une activité de transformation à partir de 2007. Le laboratoire, la chambre froide et les espaces de stockage se situent au siège de l'exploitation dans l'île Nord.

François Le Tron est également détenteur du permis professionnel de récoltant d'algues, qui sont transformées par le GAEC.

Le GAEC envisage d'accueillir deux nouveaux associés. L'installation de Vony Harivel, actuellement en stage parrainage, est prévue pour 2018 et l'installation de Johann Monchy, actuellement salarié saisonnier, est envisagée pour 2019. Le GAEC évalue ses besoins d'agrandissement à 5000 m² de terres cultivables (dont 1000m² de serres) afin d'assurer la viabilité économique de ces deux prochaines installations. Les terres valorisées par le GAEC étant très morcelées et dispersées, les associés souhaiteraient regrouper leur parcellaire en procédant à des échanges de parcelles avec les autres agriculteurs en activité.



Sur l'île Nord, une parcelle occupée par le GAEC de Kervilon pour la production de fruits divers.

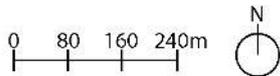
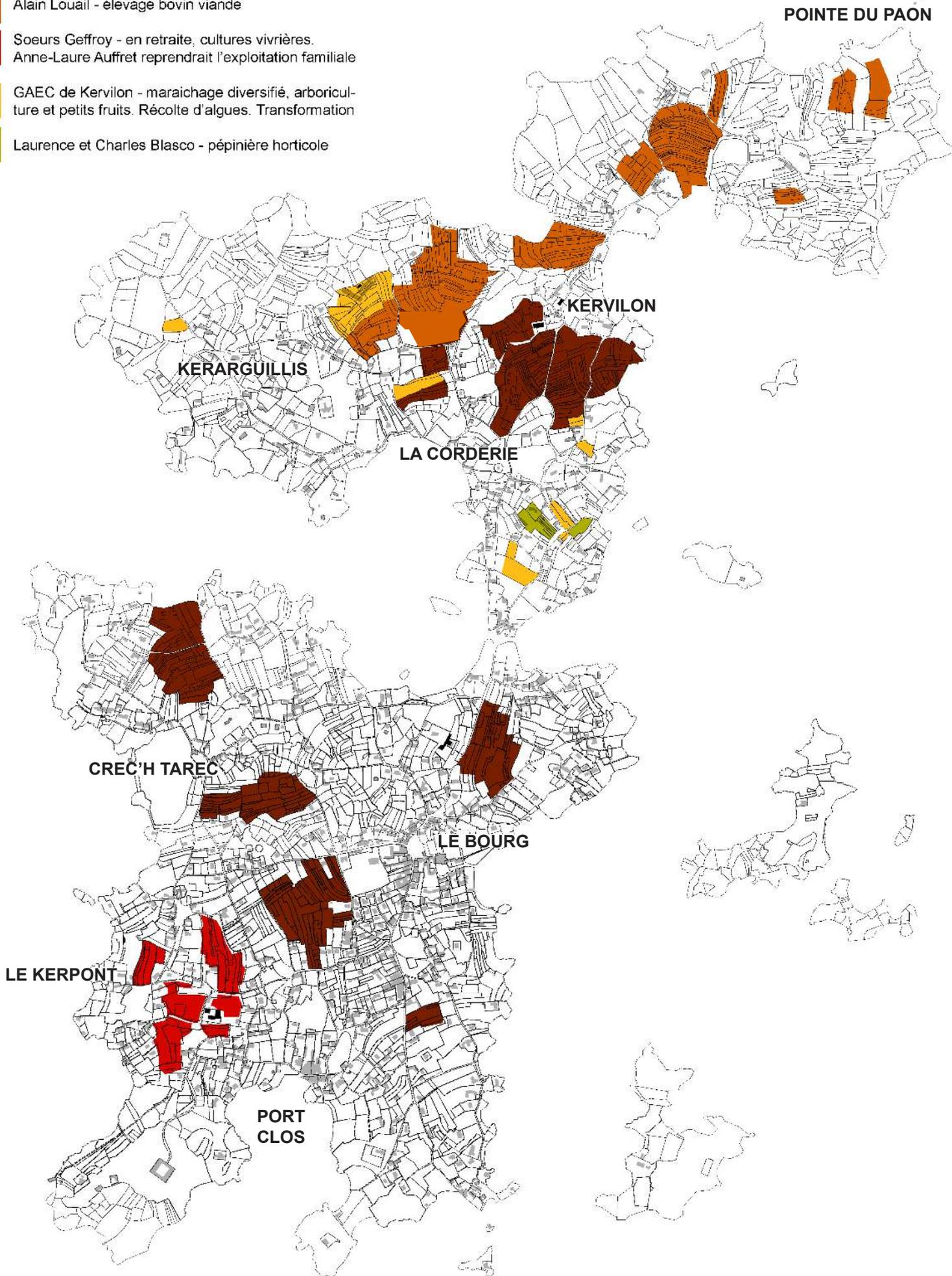


Le *Petit Marché* du GAEC : un marché en libre service témoignant de la confiance des producteurs envers les consommateurs.

• FAMILLE GEFFROY

Les sœurs Geffroy en retraite assurent toujours une activité agricole vivrière (production laitière et maraîchage) sur une partie des terres de leur ancienne ferme, équivalent à trois hectares.

- Michel Petibon - élevage bovin viande
- Alain Louail - élevage bovin viande
- Soeurs Geffroy - en retraite, cultures vivrières.
Anne-Laure Auffret reprendrait l'exploitation familiale
- GAEC de Kervilon - maraichage diversifié, arboriculture et petits fruits. Récolte d'algues. Transformation
- Laurence et Charles Blasco - pépinière horticole



Cartographie des exploitations et des surfaces occupées par l'activité agricole :

l'agriculture à Bréhat occupe 33ha sur l'île principale de l'archipel, soit 11,4% du territoire.

Cette carte est une synthèse des entretiens réalisés, il peut y avoir quelques imprécisions.

En plus des deux installations envisagées au sein du GAEC de Kervilon, d'autres **PORTEURS DE PROJET** habitant Bréhat, souhaitent développer une activité agricole insulaire.

• **NOLWENN GUEZOU**

Nolwenn Guézou, actuellement restauratrice, souhaite créer une activité complémentaire de production de plantes aromatiques et médicinales. L'installation est envisagée pour 2018 ou 2019, selon les délais de mobilisation du foncier nécessaire à son activité.

Nolwenn recherche actuellement 1 à 2 parcelles pour une surface totale de 5000 m², plutôt en terrain plat et clos dans l'île sud. Son activité nécessitera également un séchoir et un lieu de stockage du matériel d'environ 30 m². Si un lieu collectif est créé dans l'île sud pour la transformation et le conditionnement de produits végétaux (plantes aromatiques et médicinales, algues...), Nolwenn serait intéressée.

• **ANNE LAURE AUFFRET**

Anne Laure Auffret a pour projet la création d'un élevage bovin laitier d'une dizaine de mères avec transformation en fromages, glaces... et commercialisation en vente directe. La traite pourra se faire au champ mais le projet nécessite des bâtiments pour le stockage du matériel, des fourrages et pour l'atelier de transformation. Il y aura éventuellement possibilité pour Anne Laure de rénover un bâtiment agricole familial pour répondre à ce besoin.

En terme de surface, Anne Laure pourrait également mobiliser la dizaine d'hectares nécessaire à son projet, dans le cadre familial (terres actuellement valorisées par ses tantes Mmes Geffroy et son cousin Michel Petibon dans l'île sud).

L'installation est envisagée en 2019 après une année de formation BPREA sur l'année scolaire 2018/2019.

• **JOHANN MONCHY ET DAMIEN DE MAGUERIE**

Johann Monchy et Damien De Maguerie, accompagnés par François Le Tron, envisagent de devenir récoltants d'algues. Actuellement, le GAEC de Kervilon salarie Johann et Damien, transforme et conditionne les algues dans son laboratoire. A moyen terme, la construction d'un bâtiment de séchage et conditionnement dédié et suffisamment grand pourra permettre le développement de l'activité de récolte d'algues afin de répondre à des marchés sur Bréhat et vers le continent.

B. Etat des lieux de l'agriculture à Bréhat

3. Freins, atouts, axes de travail identifiés

Le maintien et le développement de l'agriculture bréhatine sont conditionnés par divers freins et atouts qu'il faut prendre en compte dans le cadre de la mise en place d'une politique agricole locale.

Freins	Atouts
<ul style="list-style-type: none">- rétention foncière pour des raisons diverses de la part des propriétaires foncier (spéculation, attachement aux biens familiaux, peur que l'agriculture génère une gêne visuelle ou autres)- prix du foncier- difficulté des agriculteurs à contractualiser avec les propriétaires pour obtenir des fermages officiels nécessaires pour sécuriser l'outil de production de l'agriculteur (notamment dans le cas de cultures pérennes)- difficulté à constituer des unités foncières fonctionnelles et « exploitables » du fait du micro parcellaire, du mitage et des chevauchements entre espaces urbanisés, agricoles et naturels- difficulté d'obtention de permis de construire pour du bâti agricole- difficulté à se loger	<ul style="list-style-type: none">- accueil favorable par les agriculteurs en place d'un projet de développement agricole pour l'île- potentiel saisonnier de commercialisation en vente directe, créatrice de valeur ajoutée- micro-climat et qualité des sols maraîchers- potentiel de zone pastorale dans l'île nord, actuellement en friche- présence d'un groupe d'acteurs (associations, propriétaires fonciers ...) moteur et prêt à investir du temps pour permettre le redéploiement de l'activité agricole à Bréhat

D'autre part, les différents usages des espaces agricoles et naturels peuvent entraîner des conflits. **Sensibilisation de la population et médiation sont des outils indispensables pour dissiper les tensions et favoriser l'entente sur le long terme.** Les points de vigilance concernent notamment le respect des clôtures des parcelles en pâture, l'entretien des haies par les propriétaires et la tenue des chiens en laisse.

Les axes de travail identifiés sont donc les suivants :

- sensibiliser et mobiliser les propriétaires fonciers, les élus et les citoyens,
- favoriser le dialogue entre agriculteurs, porteurs de projet et les bréhatins, résidents permanents et temporaires,
- favoriser l'accès des agriculteurs professionnels au foncier agricole,
- permettre aux agriculteurs de construire un bâtiment d'exploitation en cas d'installation,
- favoriser l'accès au logement pour les porteurs de projets non encore résidents à Bréhat.

Dans un premier temps, **la volonté des élus et des citoyens de maintenir l'activité agricole est indispensable et implique d'accompagner les agriculteurs déjà installés dans la réalisation de leurs projets** (cf. diagnostic ci-dessus) afin de garantir la pérennité économique et spatiale du tissu professionnel existant. Simultanément, **les porteurs de projets identifiés et habitant Bréhat pourront également bénéficier de cet accompagnement** afin de réussir leur installation agricole et/ou aquacole (récoltant d'algues notamment).

Dans un deuxième temps, **il pourra être envisagé d'impulser d'autres projets agricoles, en cohérence avec le potentiel restant de l'île.**

Accueillir de nouvelles familles sur l'île implique trois réflexions conjointes :

- Quel dimensionnement de l'activité agricole pour faire vivre une famille entière ?
- Ou quelles opportunités d'emploi pour le conjoint qui ne s'installe pas en agriculture ?
- Quelles solutions d'accès au logement (logement social, logement communal passe-relle, accès à la propriété) ?

4. Etat des lieux des démarches initiées par les Bréhatins

Plusieurs propriétaires fonciers rencontrés au cours de l'étude acceptent que leurs terrains soient utilisés pour la pâture ou la culture en bio, permettant ainsi de consolider les exploitations en place en recherche de foncier et l'installation de nouvelles activités agricoles. Des agriculteurs et/ou entrepreneurs bréhatins sont également prêts à prêter main forte à des porteurs de projet : coup de main temporaire, accompagnement au démarrage de l'activité, création d'une CUMA de production, de transformation ou de commercialisation.

De plus, l'association Fert'île a organisé deux réunions publiques en 2017 et un débat à l'occasion du festival des Insulaires fin septembre 2017, afin de sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux agricoles de Bréhat. Ces initiatives ont permis d'informer et d'échanger avec plus de deux cents personnes.

Par ailleurs, Monsieur Patrick PICARD, propriétaire dans l'île Sud, fédère actuellement plusieurs propriétaires dans l'objectif de mettre à disposition des terrains pour les activités agricoles. Cette démarche de mobilisation est d'autant plus pertinente qu'elle est menée par un pair, capable de comprendre à la fois les réticences des propriétaires et d'argumenter en faveur du développement agricole de l'île en vue d'un cadre de vie et d'un développement territorial harmonieux.

Le contexte local semble donc propice à l'initiation d'une réflexion commune et d'un accompagnement collectif réunissant citoyens, professionnels et élus pour développer l'agriculture sur l'île de Bréhat.



C. OUTILS DE GESTION DU FONCIER ET DU BÂTI AGRICOLE

C. Outils de gestion du foncier et du bâti agricole

LE BAIL RURAL

Un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire terrien met à disposition d'un exploitant agricole des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer.

Le montant du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation doit être compris entre des minima et des maxima fixés par arrêté préfectoral et revalorisé tous les ans.

Le bail rural est la plupart du temps conclu pour une durée de 9 ans avec tacite reconduction. Il peut néanmoins être conclu pour une durée de 18 ans ou sur toute la durée de la carrière de l'exploitant agricole (bail de carrière).

La signature d'un bail rural ne dépossède en rien le propriétaire de son bien.

Lorsqu'un propriétaire bailleur souhaite vendre une parcelle agricole, la priorité d'achat est donnée au profit du fermier.

Le propriétaire peut adresser au locataire un congé justifié par un des motifs suivants :

- Défaut de paiement d'au minimum deux fermages,
- mauvaise ou absence d'exploitation du fonds,
- changement de destination des terres, notamment par un classement en zone urbaine au PLU,
- retraite du locataire,
- reprise par le bailleur pour exploiter personnellement ses biens ou les faire exploiter par son conjoint ou ses descendants.

Le bail rural verbal est soumis au statut du fermage dans les mêmes conditions et obligations que le bail écrit explicitées ci-dessus. Le paiement d'un fermage permet de considérer son existence.

LE BAIL RURAL SUR DE PETITES PARCELLES

Si la parcelle est inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral, qu'elle ne constitue ni un corps de ferme, ni une partie essentielle de l'exploitation du preneur, le bail rural s'applique avec plus de souplesse.

La durée du bail écrit est fixée librement, la durée du bail verbal étant celle nécessaire afin que le preneur en recueille les fruits.

Les baux de petites parcelles ne sont pas soumis aux règles suivantes :

- à la rédaction d'un écrit et d'un état des lieux ;
- au prix du bail selon les grilles définies par arrêté préfectoral ;
- au droit de préemption du fermier ;
- à la durée minimum de 9 ans (la durée du bail est librement fixée par les parties) ;
- au droit de renouvellement.

Les seuils départementaux des Côtes d'Armor sont de 5000 m² pour une parcelle de terre nue en prairie ou en culture et de 2500 m² pour une parcelle en maraîchage, arboriculture ou horticulture.

LA MISE À DISPOSITION GRATUITE

Le prêt à usage ou commodat se caractérise par la gratuité de ce contrat (pas de loyer versé par l'emprunteur au prêteur) et l'obligation de restituer le bien à la fin du contrat.

La durée du commodat n'est pas obligatoirement fixée, dans ce cas, la fin du commodat a lieu lorsque "le besoin de l'emprunteur cesse". Cependant, une durée de prêt peut également être déterminée.

La mise à disposition gratuite est une contractualisation entraînant une certaine précarité pour l'agriculteur, notamment dans le cas de cultures pérennes (arboriculture notamment). Les plantes pérennes telles que les arbres fruitiers, les framboisiers, les plantes aromatiques et médicinales... demandent un investissement financier important de la part de l'agriculteur. Parfois, les premières récoltes n'apparaissent qu'un an à cinq après les plantations. Ainsi, l'agriculteur améliore le bien prêté mais peut en être dépossédé à n'importe quel moment sans justification aucune et sans indemnité.

L'ASSOCIATION FONCIÈRE AGRICOLE LIBRE

L'objectif est de regrouper les propriétaires de parcelles situées dans un périmètre à enjeux d'entretien et de gestion de l'espace, afin de pouvoir notamment procéder aux aménagements nécessaires (débranchement, clôtures...).

Cela permet également de regrouper un parcellaire pouvant faire l'objet d'une valorisation agricole, forestière ou qui contribue au développement rural. Les utilisateurs ont alors l'association comme interlocuteur, ce qui simplifie leurs démarches, et disposent également d'un périmètre à cultiver constitué et cohérent. L'AFA Libre substitue une gestion collective à une gestion individuelle, mais chaque associé reste propriétaire de son bien et peut le vendre.

VEILLE FONCIÈRE EN PARTENARIAT AVEC LA SAFER

L'outil Vigifoncier est un service d'information en ligne proposé par la SAFER qui permet à la collectivité adhérente d'avoir accès aux notifications de vente en zone agricole et naturelle sur son territoire (avec localisation cartographique des parcelles ou du bien immobilier concerné). Il permet également de disposer d'indicateurs de suivi et d'analyse des dynamiques foncières locales. Dans le cas d'un conventionnement avec la SAFER, la collectivité, en concertation avec la profession agricole, peut user du droit de préemption dans le cas où la vente du bien met en péril sa vocation agricole.

VERBALISATION DES OCCUPATIONS IRRÉGULIÈRES ET RENFORCEMENT DE L'ACTION DE LA SAFER

Pour lutter contre le changement de destination du bâti agricole, les maires peuvent verbaliser les propriétaires qui utilisent leurs bâtiments de manière irrégulière par rapport au règlement du PLU. En effet, en zone agricole les bâtiments professionnels ne peuvent pas accueillir des activités artisanales, de BTP... De plus, si le bâtiment est en site classé, après établissement du procès-verbal par la commune au titre du Code de l'urbanisme, la DREAL peut ensuite établir un constat de manquement au site classé, au titre du Code de l'environnement. Ces démarches permettent de réaffirmer la volonté de conserver la vocation agricole du bâti en zone agricole.

Dans le cas d'une vente de bâti dont la vocation agricole n'a pas été respectée, la SAFER peut difficilement user du droit de préemption malgré la nature du bien, car c'est l'usage actuel qui prime. La SAFER ne peut préempter que sur des biens à usage agricole.

Cependant, les verbalisations permettent de démontrer l'usage irrégulier du bien et confortent ainsi l'action de la SAFER par la préemption auprès des tribunaux si besoin. La SAFER intervient donc plus facilement si le rôle de police a été exercé auparavant par les collectivités locales.

ZONE D'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PROPRIÉTÉ PUBLIQUE OU PRIVÉE

La zone d'activité permet d'allouer des espaces dédiés à du bâti agricole. Cette forme de regroupement de hangars est adaptée à du stockage de matériel ou de produits végétaux. Ce n'est par contre pas adapté pour la vinification, l'élevage et la transformation du lait.

Les bâtiments peuvent être en propriété privée (comme pour une zone d'activité classique) ou publique. La propriété publique permet de contrôler la vocation du bâti sur le long terme.

La commune de Sainte-Marie de Ré a construit des « bâtiments agricoles mutualisés » au début des années 2000, pour répondre au besoin de professionnels viticulteurs coopérateurs (sans vinification) et de maraîchers. Le projet portait sur l'aménagement d'un groupement de hangars agricoles avec :

- 2 bâtiments de 300 m²
- 1 bâtiment de 400 m²
- aire de stockage et accès
- atelier communal dédié aux services techniques de la commune 500 m²

Le coût total de l'opération se chiffre à 4.524.800F HT (environ 700 000€ HT) et la commune avait la maîtrise d'ouvrage. Pour cette opération, l'ancienne municipalité a obtenu 62 % de subventions publiques.

Les bâtiments sont tous occupés et loués. Au regard du nombre d'agriculteurs demandeurs, il n'y a aucun impayé et la commune ne verse aucune subvention d'équilibre. Les agriculteurs font toujours part de leur désir de faire construire d'autres bâtiments agricoles.

PACTE DE PRÉFÉRENCE

Dans le cas où la collectivité cède un terrain pour permettre à un agriculteur d'y construire son siège d'activité, elle peut inclure dans l'acte de vente un cahier des charges qui permet de définir les conditions de cession du bien pour une durée à déterminer. Cette dernière peut être d'une quinzaine d'années, ce qui est considéré comme un délai maximum raisonnable en termes de jurisprudence. Le cahier des charges définit les conditions que doit remplir le l'acquéreur potentiel et les modalités de calcul du prix du bien. Si le bien est en vente, la collectivité pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le bien lui soit rétrocédé ou cédé à un acquéreur désigné ou agréé par elle, selon les conditions définies dans le cahier des charges.

FERME RELAIS

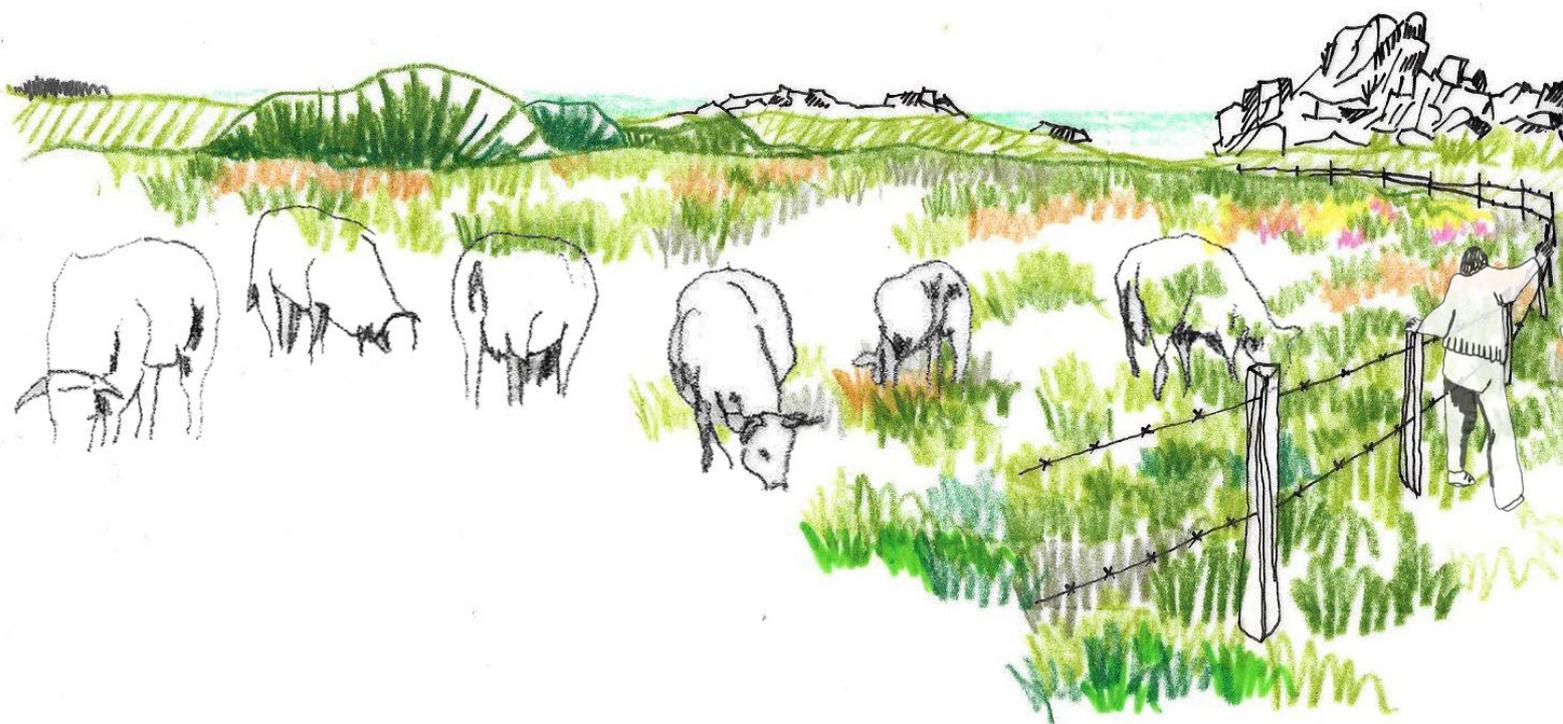
En France, plusieurs communes victimes de déprise agricole ont fait le choix de faciliter la création d'activités sur leur territoire par le biais de fermes relais. Ce montage évite au porteur de projet d'avoir à réaliser un investissement trop conséquent au départ et permet une installation progressive. L'implication de la commune pallie ainsi l'insuffisance d'autofinancement du jeune agriculteur et sert de levier pour la mobilisation du foncier.

Généralement, la collectivité œuvre pendant plusieurs années à la constitution d'une entité foncière viable (procédure des biens vacants et sans maître, acquisition, mobilisation des propriétaires pour mise en location...) et réhabilite ou fait construire les bâtiments nécessaires à l'activité souhaitée. La collectivité lance ensuite un appel à candidature pour trouver un fermier. Dans le cadre d'un contrat de location-vente, le fermier peut acquérir le bien une fois l'activité arrivée à son rythme de croisière.

L'objectif est de faciliter l'arrivée de jeunes actifs en réunissant les outils nécessaires à une installation réussie. Le choix de la location-vente a pour objectif de réaliser une opération blanche pour la collectivité.

FERME COMMUNALE EN PROPRIÉTÉ PUBLIQUE

Dans le cas d'une forte pression immobilière comme c'est le cas en zone littorale, la collectivité peut choisir de garder la propriété des terres et des bâtiments afin de s'assurer de la pérennité de leur vocation sur le long terme comme c'est le cas sur l'île d'Arz.



D. PERSPECTIVES



D. Perspectives

1. Foncier identifié et activités potentielles

FONCIER POTENTIEL IDENTIFIÉ

Un relevé de terrain non exhaustif, a permis d'identifier des espaces qui pourraient être entretenus ou valorisés par une ou des activités agricoles.

La synthèse spatiale est disponible au travers des cartographies suivantes :

• cartographie du potentiel foncier aujourd'hui propice à la mise en place d'activités agricoles

Ont été identifiées les **surfaces en friche**, principalement dans l'île Nord et occupées majoritairement sur de très grandes étendues par les fougères aigle (*Pteridium aquilinum*). Ces espaces peuvent être défrichés par un fauchage régulier des fougères, 2 à 3 fois par an. Au fil des années (3 ans en moyenne), celles-ci s'épuisent pour laisser place progressivement à de l'herbe.

En fonction des cheptels et de ce qu'ils peuvent manger, il est possible également d'ouvrir quelques « clairières » dans la lande et des chemins pour y accéder. Les animaux pourront défricher peu à peu les surfaces restantes à partir des espaces préalablement ouverts.

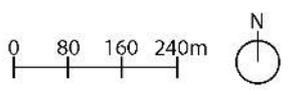
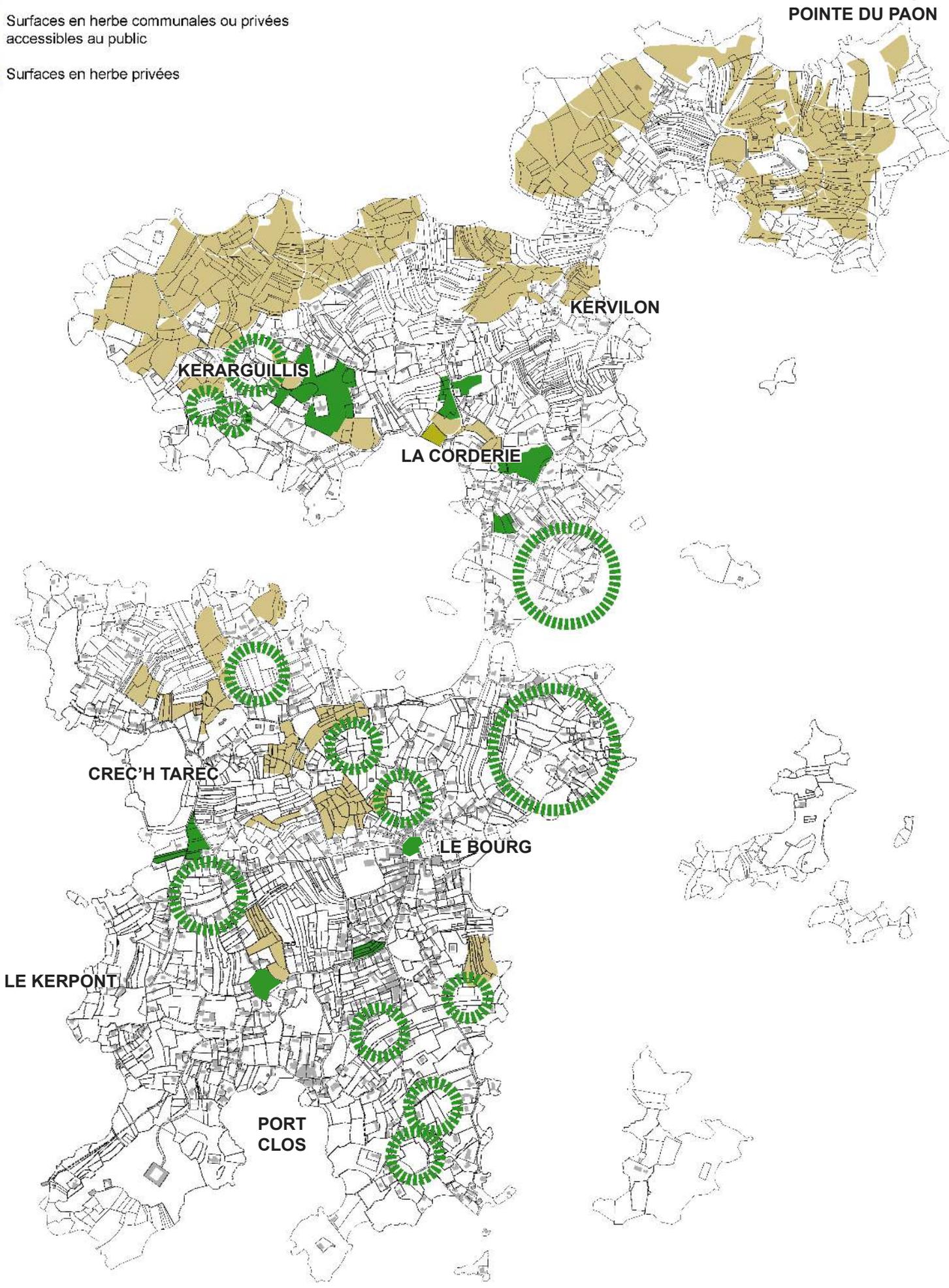
Pâturés ou fauchés, la réouverture de ces espaces permettrait de favoriser la diversité de la flore, de retrouver des pelouses littorales variées et mêlées à des landes basses.



Friches :

1. à Kermiquel située en zone humide,
2. sur le littoral de l'île nord,
3. à Kerarguillis

-  Friches
-  Surfaces en herbe communales ou privées accessibles au public
-  Surfaces en herbe privées



Ont été identifiées également les **surfaces en propriété communale ou privées** accessibles au public. Très souvent, elles sont situées sur les tertres (c'est le cas par exemple du tertre du sémaphore et de la Corderie), ou aux abords de lieux patrimoniaux, comme auprès de la chapelle Notre-Dame de Keranroux.



Les espaces communaux sur les tertres de la Corderie et du Sémaphore de Kerarguillis

Enfin, **les surfaces en herbe privées**, plus ou moins attenantes aux résidences, souvent secondaires. Il semblerait que ces espaces ne soient dédiés à aucun usage en particulier.

Surfaces en herbes sur des terrains privés dans l'île Sud



Ces deux dernières typologies d'espaces sont de vastes surfaces qui demandent un entretien régulier et qui par conséquent coûte au(x) propriétaire(s). L'occupation de ces parcelles par une ou des activités agricoles permettraient aux propriétaires de ne pas avoir à s'occuper de la gestion de leur(s) terrain(s) tout en en faisant profiter un porteur de projet agricole.

Les maintenir ouverts grâce à une fauche, au pâturage ou à une autre activité agricole (maraîchères, arboricoles ...) permettrait à ces espaces de participer pleinement à la singularité des paysages de Bréhat, notamment de l'île Sud. Et ce grâce à l'entrelacement d'un tissu bâti et dispersé existant avec de nouvelles activités vivrières et/ou d'élevage.

Les intentions des propriétaires des secteurs identifiés n'ont pas été recensées. Ces surfaces permettraient de redéployer l'activité agricole mais cela nécessite de sensibiliser leurs propriétaires et d'obtenir leur accord. Le soutien de la mairie est pour ce faire indispensable.

• cartographie du potentiel foncier agricole valorisable en pâture et en culture

Les espaces propices à la culture ou à la fauche sont probablement plus importants, notamment dans la zone côtière de l'île Nord. La fermeture du paysage à ce niveau et l'envahissement par la fougère et les herbes de la pampa ne nous ont pas permis de vérifier si une partie de ces terres étaient valorisables autrement que par la pâture. Certaines personnes avec lesquelles nous sommes entretenues, nous ont assurées que des terres y sont cultivables et d'ailleurs autrefois cultivées.

Cette première estimation a permis d'identifier 33,4 hectares répartis comme suit : 6,4 ha propices à la culture (2,1 ha dans l'île Nord et 4,3 ha dans l'île Sud), 24 ha de terres propices à la pâture, 3 ha en zone humide soumise à des protections réglementaires ne permettant qu'une fauche ou un pâturage d'été.

De grandes surfaces (en friche) sont disponibles au nord de l'île. Cependant, d'autres parcelles repérées, en particulier pour les cultures, sont petites et disséminées sur le tout le territoire.

Il est à noter que leur répartition dans l'espace, leur morcellement, compliquent le fonctionnement des exploitations qui décideraient de les investir.

 Surfaces sans occupation propices à la pâture

 Surfaces sans occupation propices aux cultures

La destination de ces espaces (pâture ou culture) a été déterminée grâce à un relevé de terrain et lors de nos entretiens avec les habitants. Elle est à confirmer.

Certaines friches de l'île Nord sont peut-être cultivables. Mais, impénétrables en l'état, nous n'avons pu vérifier la profondeur du sol, sa qualité et donc la possibilité de les cultiver.

POINTE DU PAON

KERVILON

KÉRARGUILLIS

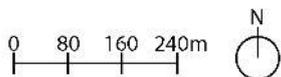
LA CORDERIE

CREC'H TAREC

LE BOURG

LE KERPONT

**PORT
CLOS**



ACTIVITÉS POTENTIELLES ET CONDITIONS À L'INSTALLATION

La création de nouvelles activités doit être pensée en complémentarité avec les productions des entreprises existantes et des porteurs de projet déjà connus.

En partant du potentiel de commercialisation en vente directe et dans un objectif de non concurrence avec l'existant, un développement d'activité peut être envisagé dans les secteurs suivants :

• ÉLEVAGE LAITIER CAPRIN OU OVIN AVEC TRANSFORMATION

La transformation du lait en fromages, yaourts, crème... permet une valorisation et une commercialisation de proximité. En plus de la fabrication de produits frais, la production de fromage de tomme pendant la basse saison permet de le conserver et de le commercialiser lorsque la demande est là.

L'élevage ovin, bien que très implanté sur l'île par le passé, sera contraint par la prédation des chiens. Des tentatives récentes ont montré un nombre élevé d'attaque par les chiens et de nombreuses mortalités d'animaux. Les caprins sont moins sujet à ces attaques et pourraient être adaptés à un entretien pastoral de la zone nord côtière.

La race détermine la rusticité du troupeau, sa capacité d'adaptation au climat local mais également sa productivité laitière. Ainsi le choix de la race influencera sur la taille du cheptel nécessaire pour atteindre une viabilité économique. Avec une capacité de production laitière basse, en monotraite, un troupeau de 30 à 40 mères sera nécessaire pour 1 UTH.

Si le troupeau caprin se met en place notamment dans l'optique d'une réouverture du milieu et des paysages de la côte nord (zone de pâture estimée à une vingtaine d'hectares), il faudra impérativement que le bâtiment d'exploitation soit situé dans l'île Nord. Les petits ruminants laitiers, ovins ou caprins, même les plus rustiques, ne peuvent vivre totalement en extérieur contrairement aux bovins. La stabulation est nécessaire pour un regroupement des animaux à l'abri pour la nuit toute l'année, pendant la saison hivernale (nuit et jour selon la météo) et pendant la période des mises bas.

Voici quelques éléments de dimensionnement d'un élevage caprin :

Nombre d'UTH (Unité de Travail Humain)	1
Activités	Élevage caprin Pour 1 UTH, valorisation de 15 000 à 20 000 litres en transformation et commercialisation en vente directe. La production laitière d'une chèvre peut varier de 400 à 1000 litres selon la race, la génétique, l'alimentation et la fréquence des traites. En monotraite, avec une production à 500 litres de lait par an et par chèvre, le troupeau doit donc comporter 30 à 40 mères.
Surfaces et alimentation	Entre 5 à 7 ha de pâture et 5 à 7 ha de prairies de fauche peuvent suffire pour atteindre l'autonomie fourragère du troupeau. Ces données sont à moduler en fonction de la richesse et de la productivité des prairies. Quelques hectares de méteil pourront permettre l'autonomie en céréales, qui peut également être achetée à l'extérieur.
Bâtiments	40 à 50 m ² pour l'espace de vente et la fromagerie 70 à 100 m ² pour la stabulation (1,5 m ² par animal minimum en agriculture biologique) et la salle de traite. Hangar ouvert ou fermé pour le stockage de l'aliment, du foin et du matériel

• VOLAILLES DE CHAIR ET POULES PONDEUSES

Bien que répondant à une demande locale, la production de volailles sera contrainte par deux aspects : la difficulté à produire l'alimentation des volailles sur l'île, la commercialisation pendant la saison hivernale. Lionelle Arnaud, porteuse de projet sur l'île d'Yeu, a dimensionné son projet comme présenté dans le tableau ci dessous.

Nombre d'UTH (Unité de Travail Humain)	1,2
Activités	Production de volailles de chair (250 poulets commercialisés par mois, bandes élevées pendant 3 à 4 mois) et élevage de 50 poules pondeuses.
Surfaces et alimentation	1 hangar de 100 m ² pour le stockage de l'aliment et du matériel, une chambre froide, l'accueil du public. Cette surface comprend également un atelier et la tuerie pour l'abattage des volailles (25 m ²). 3 cabanes mobiles pour l'élevage des volailles de 25m ² chacune (10 à 15 poules au m ²). 1 nurserie en cabane mobile de 25 m ² .
Bâtiments	Parcours pour les volailles (réglementation agriculture biologique : 2,5 m ² de parcours si élevage en cabane mobile) : 6000 m ² Parcours pour la ferme pédagogique : 4000 m ² .
Alimentation	Achat de l'aliment des volailles auprès des établissements Mercier. La surface nécessaire à la production de l'aliment sur place pour le dimensionnement de cet élevage est estimée à une dizaine d'hectares (production de blé, féverole, pois, maïs, sorgho...). Cela nécessite également du bâti supplémentaire pour le stockage du matériel nécessaire à la production de céréales, la fabrication de l'aliment (broyage, concassage) et son stockage (silos). Néanmoins, la fabrication de l'aliment sur place permet d'augmenter la rentabilité économique de l'outil de production.
Commercialisation	Commercialisation en vente directe à la ferme, par pré-réservation et auprès de tiers (restaurateurs, bouchers...).

La population permanente de l'île d'Yeu de 5 000 habitants assure un débouché à l'année. Sur l'île de Bréhat, il faudra probablement envisager une commercialisation sur le continent pendant la basse saison. La production de l'alimentation des volailles, comme dans le projet de Lionelle sur l'île d'Yeu, ne semble pas envisageable à Bréhat compte tenu de la surface nécessaire en terres cultivables.

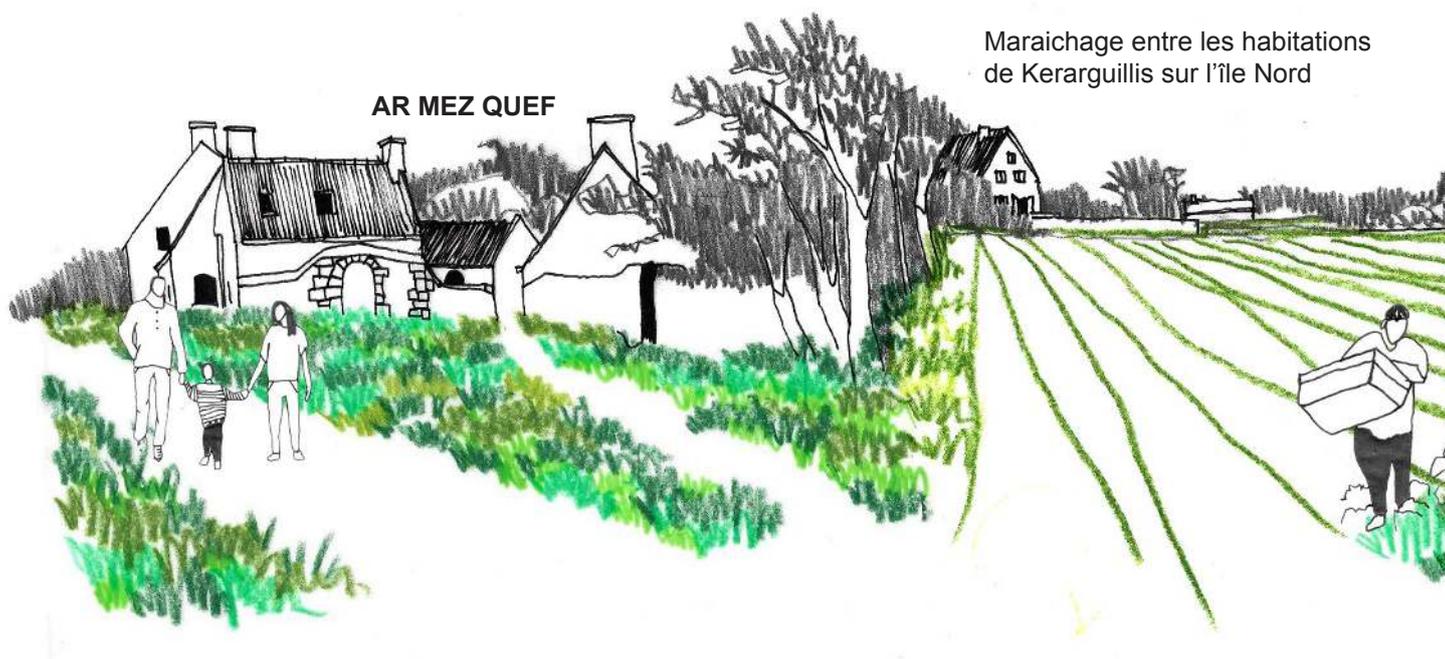
• ELEVAGE ASIN ET/OU FERME PÉDAGOGIQUE

Bréhat pourrait accueillir une activité agri-touristique d'élevage d'ânes qui proposerait des balades accompagnées ou libres sur l'île pendant la haute saison. Une ferme pédagogique avec des animaux pourrait également trouver son public. Néanmoins, compte tenu de la saisonnalité de cette activité, elle doit être envisagée probablement de manière complémentaire à une activité de production pouvant également profiter de l'activité touristique (accueil de classe verte ...).

Pour un âne, il faut compter 3000 m² pour une autonomie en pâturage et 5000m² pour une autonomie en pâturage et foin. Il faut ainsi s'assurer de disposer de prairies de fauche. Est également à prévoir, selon la taille du cheptel, un hangar de stockage du foin, du matériel et de repli pour les animaux pendant l'hiver si besoin.

La création de nouvelles activités doit être pensée en complémentarité avec les productions des entreprises existantes et des porteurs de projet déjà connus.

En partant du potentiel de commercialisation en vente directe et dans un objectif de non concurrence avec l'existant, un développement d'activité peut être envisagé dans les secteurs suivants :



• PRODUCTION DE FRUITS ET LÉGUMES

Selon le GAEC de Kervillon, la demande sur l'île en produits maraîchers frais et transformés et en fruits (petits fruits rouges et arboriculture) n'est pas comblée. Il y a donc un potentiel existant en termes de commercialisation. Il faut compter environ 1 hectare par UTH incluant une surface en serre d'environ 1000 m². L'accès à l'eau douce sera un facteur déterminant. En termes de bâtiments, il faut également prévoir un espace de stockage du matériel et des légumes de conservation ainsi qu'une chambre froide. Un atelier de transformation peut être envisagé si besoin ou mutualisé.

Ces données permettent d'obtenir **un ordre de grandeur** en termes de viabilité économique, de surfaces et d'infrastructures nécessaires. Cela ne dispense en aucun cas d'une étude économique prévisionnelle à la création d'entreprise. La création d'activité et son dimensionnement précis doivent être pensés et construits avec les porteurs de projet selon leurs compétences, leurs centres d'intérêts et leurs exigences en termes de revenus. Bien entendu, la concrétisation de ces activités dépendra aussi de la disponibilité du foncier recensé, des possibilités de construction de bâtiment et de l'accès à l'eau douce. Ces installations peuvent difficilement se faire sans serres et voiles de forçage ou protections au sol contre les lapins notamment.

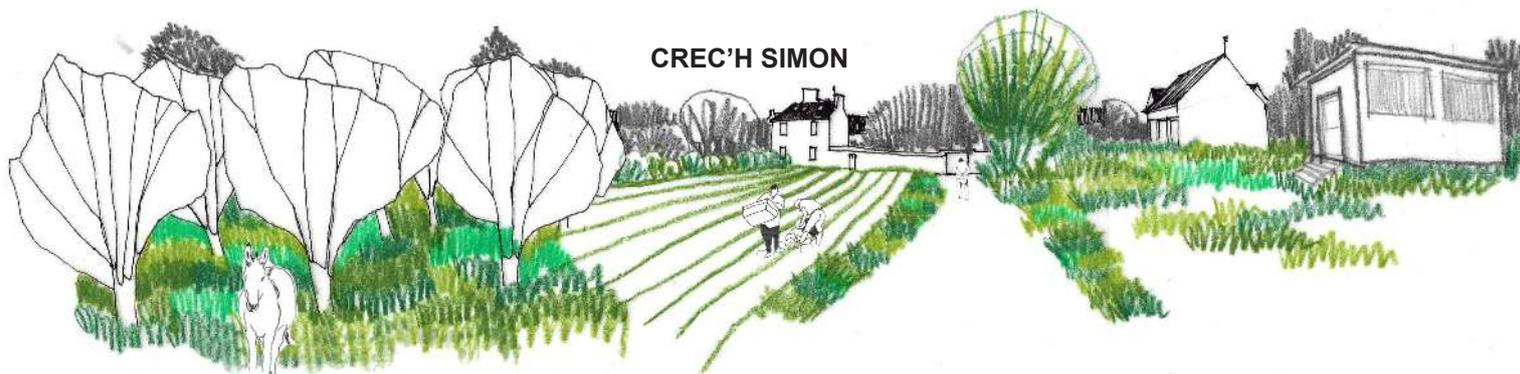
Les 33 hectares recensés dont une vingtaine dédiés uniquement à la pâture permettent notamment d'envisager une installation maraîchère, une installation en volailles et une installation en élevage de petits ruminants. Les activités agri-touristiques pourront difficilement se concevoir comme une activité autonome mais plutôt comme une source de revenu complémentaire. A partir des données ci-dessus, il apparaît que la diversité des productions sur une même ferme peut s'avérer être une stratégie intéressante en terme de viabilité, compte tenu de la saisonnalité du potentiel commercial.



Pâturage sur le littoral de l'île Nord

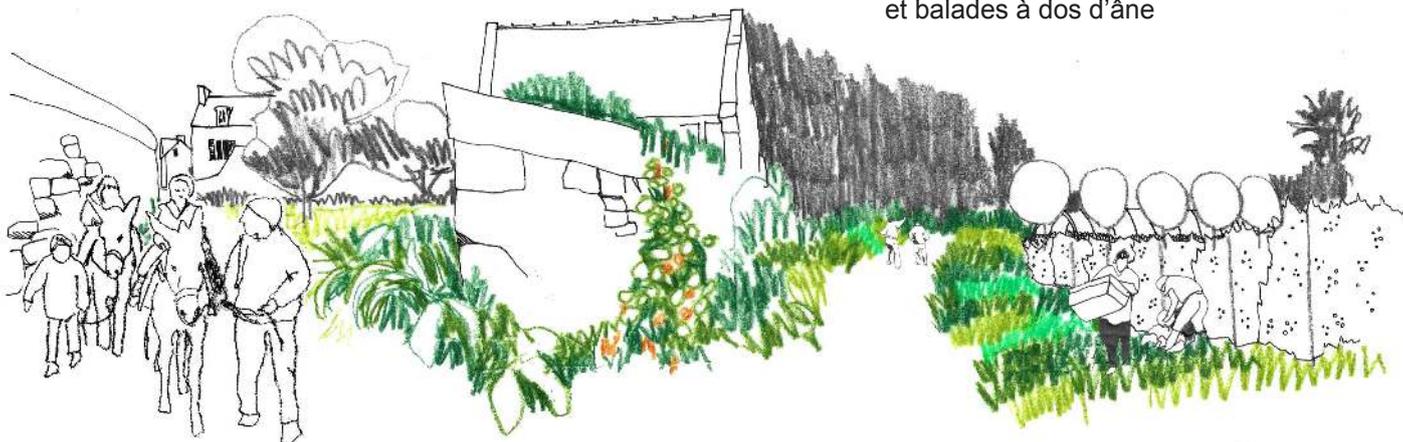
KERARGUILLIS

Pâturage sur les espaces communaux



CREC'H SIMON

Cultures diversifiées dans l'île Sud et balades à dos d'âne



RÉGLEMENTATION EN PLACE ET INTERACTION AVEC LE POTENTIEL AGRICOLE

L'île de Bréhat est concernée par la Loi Littoral et l'ensemble de son territoire est considéré comme « espaces proches du rivage ». De plus, une grande majorité des espaces agricoles et naturels de l'île Nord sont qualifiés d'espaces remarquables (cf. documents d'urbanisme dont le POS) et sont dans le périmètre du site classé. L'implantation de bâtiments agricoles y est donc fortement contrainte.

Ainsi, afin d'éviter de nouveaux cas d'échecs d'installation ou de poursuite d'activités agricoles existantes, il est indispensable d'identifier les espaces qui peuvent accueillir les infrastructures nécessaires aux entreprises que l'on souhaite voir s'installer à Bréhat, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU.

Pour rappel, l'éleveur Alain Louail a dû déposer quatre permis de construire en sept ans pour enfin obtenir une réponse positive. Cette situation a provoqué l'arrêt de son activité laitière qui ne pouvait se passer d'un bâtiment pour se pérenniser dans le temps.

Cette réflexion peut être menée conjointement par la municipalité, le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU et les services de l'État (DDTM et DREAL).



1. Extension du GAEC de Kervilon
2. Hangar de M. Petibon sur l'île Nord
3. Déchetterie de Bréhat



D. Perspectives

2. Préconisations paysagères

INSERTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES DANS LES PAYSAGES DE L'ÎLE NORD

L'élevage nécessite d'avoir des bâtiments à proximité des pâtures et du cheptel et en particulier, la stabulation.

Les nombreuses réglementations, souvent contradictoires, contraignent fortement l'implantation de ces bâtiments, d'autant plus sur l'île Nord. Il est cependant possible de s'inscrire dans ce cadre réglementaire dans la mesure où la collectivité s'implique et soutient les installations, en s'appuyant par exemple sur le Plan Local d'Urbanisme, en cours d'élaboration.

Des préconisations architecturales et paysagères peuvent être faites de manière à ce que ces bâtiments s'inscrivent au mieux dans le contexte paysager : en tenant compte de la topographie, des bâtiments et structures végétales existantes, de l'exposition visuelle, des matériaux utilisés ...

Plusieurs exemples, à Bréhat même, peuvent servir de références en termes d'intégration paysagère. Ils démontrent qu'il est possible de construire des bâtiments d'exploitation sans pour autant impacter les paysages de l'île.

L'extension de la ferme maraîchère du GAEC de Kervilon s'est faite en lien avec la topographie (légèrement en contrebas de la route) et dans la continuité d'un bâtiment existant.

Ainsi, le bâtiment qui sert entre autre de lieu de stockage et de d'atelier de transformation, tout comme la récente chambre froide, en recul par rapport à la route, sont parfaitement intégrés.

Le hangar agricole de l'exploitation de M. Petibon, situé en contrebas d'un tertre et dans la continuité des bâtiments (GAEC de Kervilon et habitations) est également bien intégré malgré ses dimensions un peu imposantes.

Dernier exemple, **la déchetterie de l'île** : elle ne dépasse pas la hauteur des bâtiments existants à côté desquels elle s'inscrit.

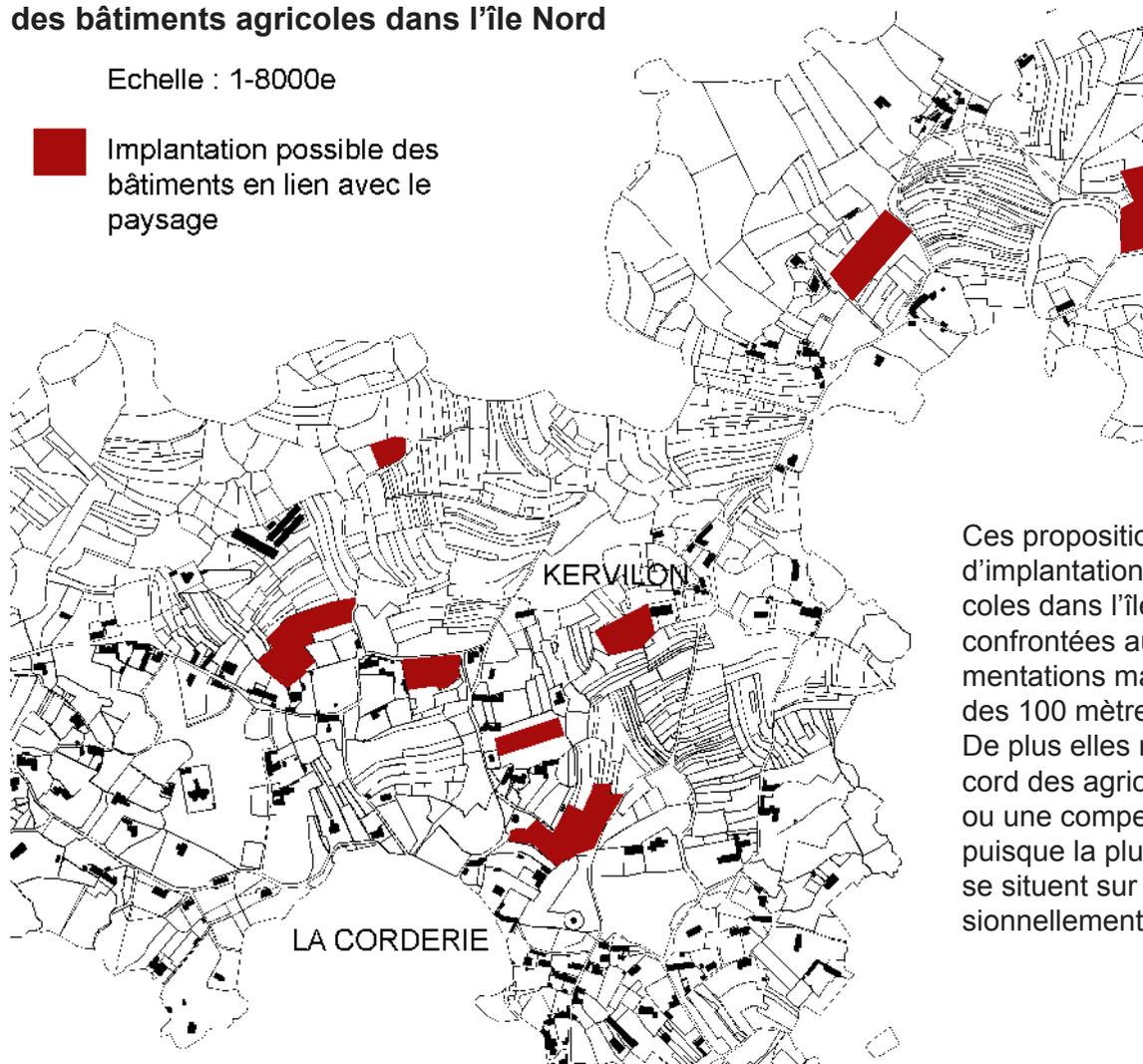
Les matériaux choisis dans chacun de ces exemples s'intègrent parfaitement aux paysages de l'île : le granit est employé parfois comme soubassement faisant référence aux murets qui longent les routes de l'île (la déchetterie par exemple). Le bois est utilisé comme bardage et la couleur grise qu'il prend avec le temps se fond avec la pierre.

Il est possible de mutualiser certains équipements (lieu de stockage, de transformation, de séchage), à condition que cela reste fonctionnel pour chacune des exploitations.

Propositions de secteurs d'implantation des bâtiments agricoles dans l'île Nord

Echelle : 1-8000e

 Implantation possible des bâtiments en lien avec le paysage



Ces propositions de secteurs d'implantation de bâtiments agricoles dans l'île Nord n'ont pas été confrontées aux multiples réglementations mais se situent au delà des 100 mètres de la loi littoral. De plus elles nécessiteraient l'accord des agriculteurs existants et/ou une compensation de terrain puisque la plupart de ces secteurs se situent sur des parcelles occasionnellement occupées.

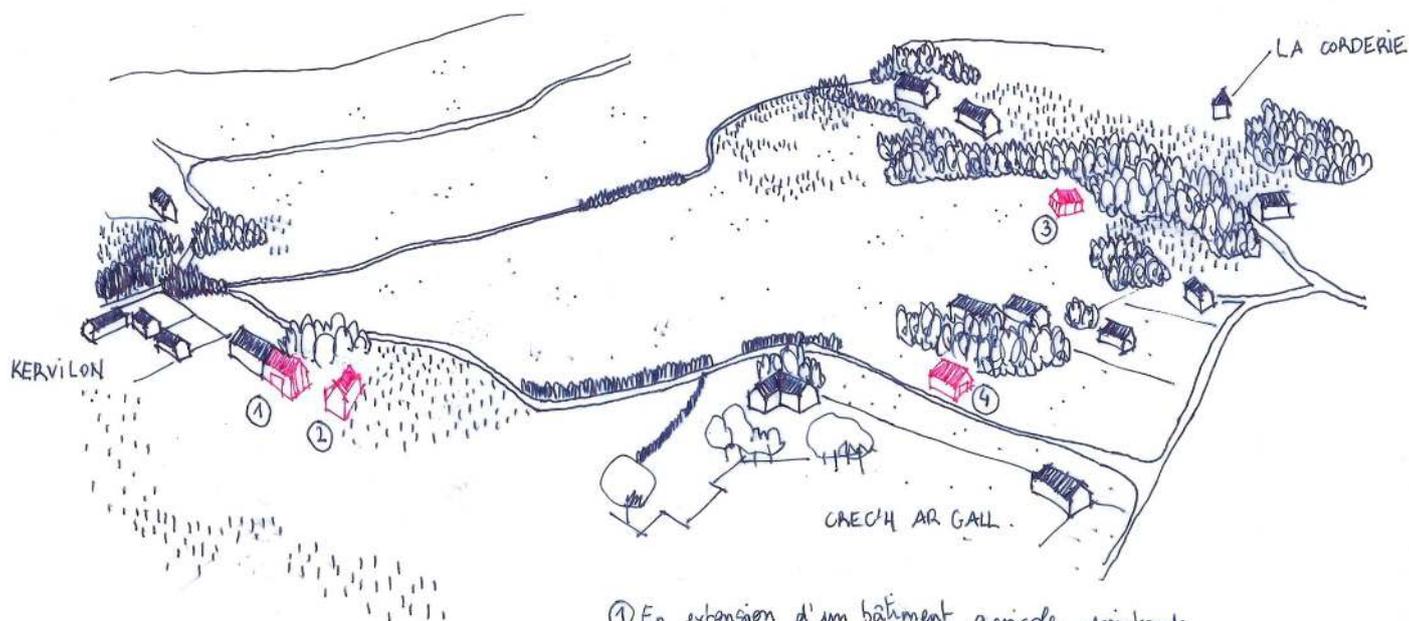


Schéma d'implantation éventuelle de bâtiments agricoles entre la Corderie et Crec'h ar Gall

- ou ① En extension d'un bâtiment agricole existant
- ou ② Perpendiculaire à la route, inscrit dans la pente du terrain
- ou ③ En pied du terrain, en recul grâce à la "bande" boisée
- ou ④ Sur le terrain communal, parallèle à la route, en respectant une hauteur raisonnable et profitant des bois de résineux

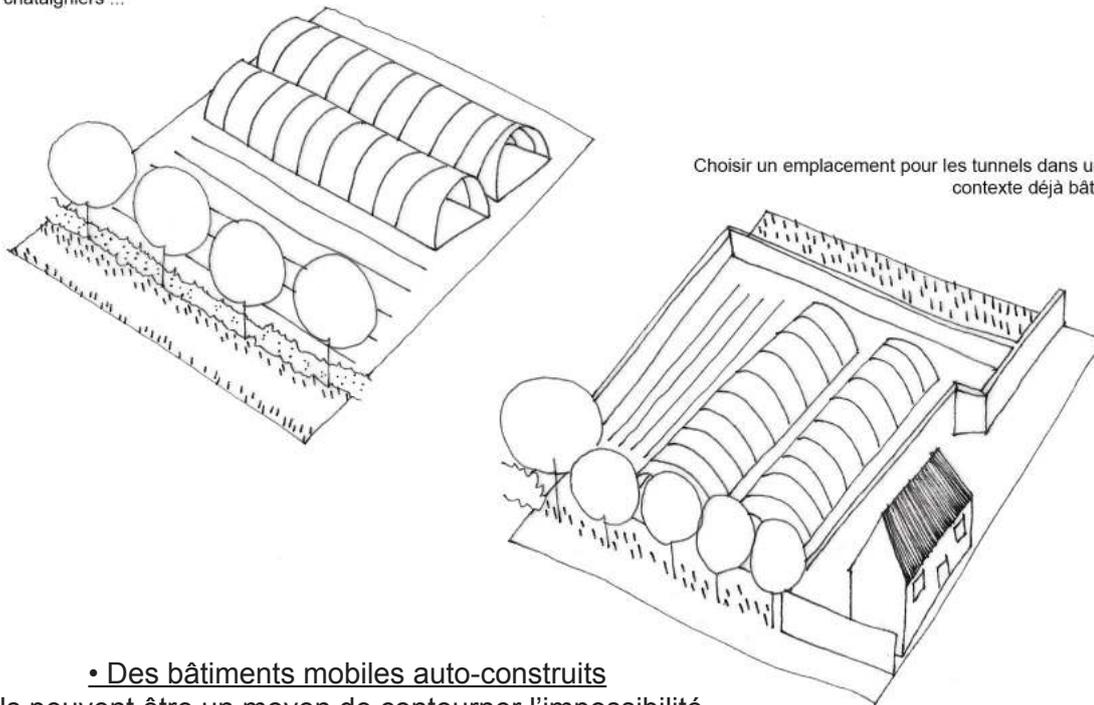
LES ÉQUIPEMENTS AGRICOLES

• Les serres pour le maraîchage

Les serres maraîchères posent souvent problème aux résidents qui n'acceptent pas la vue de ces équipements agricoles dans le paysage, pourtant indispensables à l'activité lorsqu'il s'agit de produire des légumes de primeur ou d'été. Pour réduire la gêne visuelle qu'ils entraînent auprès des résidents ou minimiser leur impact dans le paysage, des solutions simples existent :

- Le choix de serres de moindre hauteur (2m30 au faitage minimum),
- la plantation de haies : fruitières par exemple à laquelle il est possible de mêler des arbres (châtaigner, pommier, poirier ...),
- L'intégration des serres dans un tissu bâti existant. Les serres sont d'autant plus visibles lorsqu'elles sont situées au milieu d'un paysage très ouvert. Leur présence est moindre entre deux parcelles construites et entourées de murets et/ou haies.

Mise en place d'une haie mêlée à des arbres :
la haie peut être productive : petits fruits, arbres fruitiers, châtaigniers ...



• Des bâtiments mobiles auto-construits

Ils peuvent être un moyen de contourner l'impossibilité de construire un bâtiment. Cependant, les bâtiments mobiles standards ne sont pas toujours très « esthétiques ».

Un permis de construire peut néanmoins être exigé comme c'est le cas pour les cabanes mobiles des volailles (surface unitaire supérieure à 20 m²) de Lionelle Arnaud, sur l'île d'Yeu.

Comme les serres, ils risqueraient de gêner les résidents. C'est pourquoi, il vaut mieux opter pour un système qui soit auto-construit avec du bois par exemple.



Salle de traite, cabane (volailles) et fromagerie mobiles

• Les filets permettant de protéger les cultures des lapins

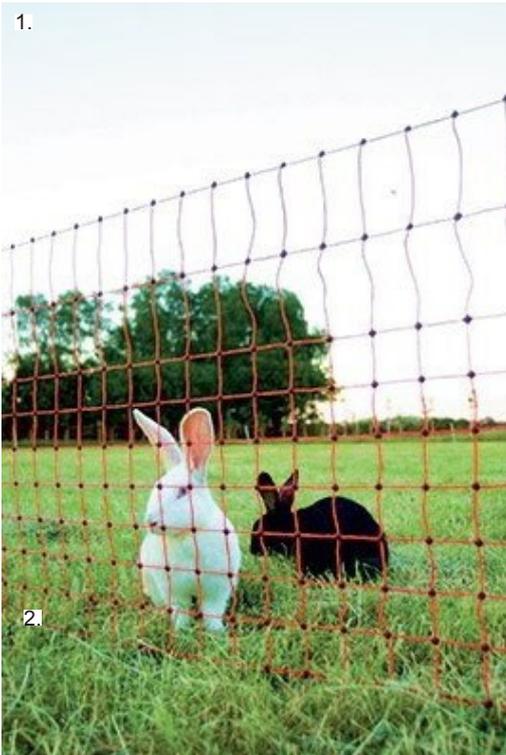
Les cultures, maraîchères doivent être protégées des lapins. Pour ce faire, les agriculteurs disposent des filets peu esthétiques.

Il est possible pour dissimuler ces filets de construire une clôture en bois clayonnée, une haie plessée, ou une ramée. Ces clôtures peuvent être recouverte par des plantes telles que la vigne, des ronces (qui en plus produiront des mûres), de créer une haie (fruitière et mixte par exemple), ou encore de planter quelques rangs de grandes fleurs telles que des tournesols. Cette dernière proposition a par contre, l'inconvénient d'être ponctuelle dans l'année. D'autres aménagements peuvent être envisagées en fonction du contexte.

Les clôtures clayonnées, les haies plessées ou les ramées en bois peuvent être construites **en employant les rémanents issus de la taille et de l'abattage des haies et arbres des très nombreux jardins privés, réalisées en collaboration avec les entreprises d'entretien de jardins.** Ces réalisations sont peu coûteuses

financièrement. **Elles demandent cependant un temps conséquent de mise en oeuvre (parfois d'entretien) qui ne peut être à la charge exclusive de l'agriculteur, d'autant plus lorsqu'il s'agit de satisfaire à «une demande esthétique».**

Elles peuvent par contre être réalisées **dans le cadre de chantiers participatifs impliquant les associations locales, les citoyens motivés, les agriculteurs concernés... Des chantiers qui sont autant d'occasion de sensibiliser les habitants à la question du développement de l'agriculture sur les îles, aux problématiques que rencontrent les agriculteurs, de créer des liens entre producteurs et consommateurs et de mobiliser la population en faveur du projet.**





1. Filet à lapins.
2. Clôtures clayonnées, parfois recouvertes de vigne, haie plessée et ramée.
3. Pommiers palissés - haie fruitière.
4. Rangées de framboisiers, opaques au printemps et à l'été, perméables en hiver.
5. Rang de tournesols faisant office d'écran visuel.



3. Exemples de démarches insulaires

ÎLE D'ARZ

La municipalité de l'île d'Arz a réuni 40 hectares de terres en friche (acquisition pour 10 ha, mobilisation des propriétaires pour les 30 ha restants) et a lancé un appel à candidature pour trouver un porteur de projet en élevage laitier avec transformation fromagère et vente directe. La commune a mis un logement communal à disposition du couple d'agriculteurs retenus et a fait construire un hangar et une fromagerie. Compte tenu du contexte insulaire et de la difficulté de construire en zone agricole, la collectivité a souhaité garder la propriété des bâtiments professionnels afin de garantir leur vocation agricole au-delà de la carrière des occupants actuels. Les agriculteurs payent un fermage dont le montant est défini à partir de l'arrêt préfectoral correspondant. Le couple souhaitant être propriétaire de son logement, la commune leur a permis d'acquérir un lot à prix maîtrisé dans un lotissement en cours de viabilisation, à proximité de l'exploitation. Grâce à cette démarche volontariste, la commune a permis de réinstaller l'agriculture sur l'île alors que cette dernière avait disparue.

ÎLE D'YEU

Le projet Terres Fert'Île est une démarche collective qui a pour objectif de valoriser le potentiel agricole de l'île par la reconquête progressive d'une partie des friches, dans le respect du développement durable. Il est élaboré et mis en place par le Comité de Développement de l'Agriculture qui réunit la mairie, les associations le Collectif agricole, Yeu demain, Terre de liens Pays de la Loire et les agriculteurs de l'île. Le projet vise à pérenniser les fermes familiales existantes et à accompagner l'installation de porteurs de projets agricoles, avec l'appui des propriétaires fonciers, dans l'objectif de relocaliser une partie de la production alimentaire (cf.document en annexe).

Concrètement, le projet se traduit par différentes actions en cours :

- Mobilisation des propriétaires par des rencontres individuelles et des réunions d'information
- Programme de défrichage et de remise en état de parcelles à vocation agricole, permettant un accès à des cofinancements publics
- Procédure de récupération des biens vacants et sans maître par la commune
- Veille foncière en partenariat avec la SAFER
- Organisation d'un « café installation » pour rencontrer des porteurs de projet de l'île d'Yeu et appel à candidature pour identifier des porteurs de projet non résidents sur le territoire.
- Diagnostic alimentaire de l'offre et de la demande en produits locaux mené avec le GAB (Groupement des Agriculteurs Biologiques) de Vendée.

BELLE-ÎLE-EN-MER

A l'initiative du Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) de Belle-Île-en-Mer, du fond de dotation Perspectives et en partenariat avec Jeanne Roche (paysagiste-concepteur), la recherche-action « Que faire de mon lopin de terre ? » vise à se réapproprier les espaces abandonnés de Belle-Île (les friches agricoles du plateau et les boisements délaissés des vallons) autour de trois objectifs en faveur du maintien et du développement des activités primaires insulaires :

- La consolidation des exploitations existantes.
- L'installation de porteurs de projet en vue de diversifier les productions agricoles et d'encourager une production de proximité.
- L'expérimentation autour des boisements existants pour valoriser la ressource en bois de plus en plus importante sur l'île.

Dans un premier temps, la recherche-action est portée sur un périmètre d'une soixantaine d'hectares sur la commune de Locmaria, la plus touchée par la dynamique d'enfrichement. De nombreuses actions de sensibilisation destinées aux propriétaires fonciers, aux élus et plus largement aux habitants ont été menées : atelier de paysage, réunions publiques, diffusion d'une plaquette, démarchage téléphonique, entretiens individuels ... Une formation animée par Terre de Liens Bretagne et intitulée « Agir sur le foncier pour l'avenir agricole à Belle-Île : protéger, générer, maîtriser », a permis aux élus de prendre conscience de l'importance d'engager une politique de gestion du foncier afin de permettre le développement et le maintien des activités primaires sur le territoire. Depuis, les élus ont mis en place un comité agricole qui se réunit quatre fois par an et traitant de tous les sujets relatifs à l'agriculture belliloise (foncier, création d'un pôle de transformation et distribution, abattoir ...) et un groupe de travail spécifiquement sur le foncier. Le comité est ouvert aux élus (nombreux sont agriculteurs), au CPIE, à la Communauté de communes ... et à différents partenaires associés en fonction de l'ordre du jour (SAFER, Terre de Liens, Chambre d'agriculture du Morbihan...). Les agriculteurs et porteurs de projet participent au groupe de travail qui fait part de ses propositions au comité. Le comité décide de les valider ou non. Le CPIE anime l'ensemble de ces comités mais l'objectif est que les collectivités embauchent un/e chargé/e d'animation pour toutes les questions liées à l'agriculture à Belle-Île. La commune de Locmaria envisage de voter un budget pour acquérir petit à petit 9 hectares et créer des réserves foncières communales en faveur d'une installation ou d'une consolidation.

ÎLE D'OUessant

La commune d'Ouessant travaille sur un projet de développement de l'agriculture. Après avoir recensé les espaces agricoles et naturels pouvant être valorisés par l'agriculture, elle a lancé un appel à candidature en février dernier (cf. document en annexe). A partir des surfaces identifiées dans l'appel à candidature, les candidats sont libres de présenter les projets agricoles qu'ils souhaitent. La mairie gardera la propriété des bâtiments d'exploitation pour garantir leur vocation sur le long terme. Un coup de pouce est aussi assuré au porteur de projet qui sera retenu pour trouver un logement.

4. Proposition d'une méthodologie de travail

La poursuite des engagements citoyens, associatifs et municipaux pour le maintien et le développement agricole de Bréhat pourrait prendre la forme suivante :

MISE EN PLACE D'UN COMITÉ AGRICOLE LOCAL, SOCLE DE CONCERTATION ET DE MÉDIATION

COMPOSITION : associations, agriculteurs, porteurs de projets, propriétaires fonciers, citoyens, élus municipaux.

COORDINATION : désignation d'une structure référente pour l'organisation des réunions, l'animation des échanges et le maintien de la dynamique engagée.

MISSIONS :

- Sensibiliser et informer le grand public,
- informer les propriétaires sur les outils de gestion du foncier, sur leurs droits et leurs devoirs,
- accompagner les porteurs de projet, s'assurer de l'insertion de leur projet dans l'économie insulaire,
- accompagner les agriculteurs en place dans leurs démarches pour conforter leur entreprise,
- mettre en relation les propriétaires et les agriculteurs,
- impulser la mise en place d'une bourse d'échange de terrains entre professionnels et s'assurer qu'il n'y ait pas d'agriculteur « lésé »,
- proposer des actions communales sur la question du bâti, du foncier agricole, de l'accès au logement des agriculteurs, de la sensibilisation du grand public et des propriétaires fonciers,
- assurer un rôle de médiation avec les services de l'État concernés (DDTM et DREAL).

MOBILISATION DU FONCIER AGRICOLE

Compte tenu de la petitesse du territoire de l'île de Bréhat ainsi que de la complexité du découpage parcellaire et de ses interactions avec les zones construites, la mobilisation du foncier agricole nécessite une implication communale forte.

Après avoir défini des zones prioritaires de redéploiement de l'agriculture, la collectivité pourra piloter ou déléguer la réalisation d'un recensement exhaustif des souhaits des propriétaires dans ces périmètres. L'engagement du conseil municipal permettra en effet un accès facilité au cadastre et aux coordonnées des propriétaires. Il permettra également d'assurer la légitimité de la démarche auprès des propriétaires contactés. Les propriétaires seront ainsi appelés à se prononcer sur leur souhait ou non de remettre leurs terres agricoles à disposition d'une activité agricole.

Une telle démarche de recensement et de médiation peut se dérouler comme suit :

- identification des zones prioritaires où l'activité agricole peut s'y développer. Cela peut être une des missions attribuée à un comité agricole local.
- identification précise du potentiel agricole en pâture, fauche et / ou en culture des zones définies.

- information de la population par des articles dans la presse et/ou par l'organisation de réunions publiques.
- envoi d'un courrier de sollicitation aux propriétaires du ou des périmètres identifiés.
- mise en place d'une permanence ou de rendez-vous individuels pour expliquer la démarche et répondre aux interrogations des propriétaires.
- identification du périmètre réellement valorisable en fonction des réponses positives des propriétaires.
- accompagnement des propriétaires et du porteur de projet agricole pour le défrichage si besoin et les modalités de contractualisation entre les deux parties.

ACCÈS AU BÂTI

En ce qui concerne le bâti professionnel, son implantation doit garantir cohérence et fonctionnalité de l'exploitation agricole dans son ensemble. Ainsi, le redéploiement d'une activité pastorale dans l'île Nord implique que le siège d'exploitation se situe également dans l'île Nord. L'installation d'un volailler implique d'identifier un site adéquat pour la mise en place des parcours et des cabanes mobiles.

Les bâtiments agricoles peuvent être en propriété publique dans le cas où la commune souhaite s'assurer de la pérennité de sa vocation à long terme.

La transformation des productions végétales (fruits et légumes, plantes aromatiques et médicinales, algues) et animales (transformation fromagère, miellerie, ...) doivent être prévus dans des bâtiments spécifiques : ces bâtiments peuvent être en propriété publique pour le terrain, le bâtiment nu et les aménagements et équipements intérieurs en propriété collective des producteurs.

PORTEURS DE PROJET ET LOGEMENT

La commune ou le comité agricole local peut faire le choix de lancer un appel à candidature pour favoriser le développement des activités agricoles identifiées et sans porteur de projet actuellement connu. C'est ainsi qu'ont procédé les îles d'Arz et de Ouessant.

Au delà des possibilités d'accès à la propriété ou d'accès au logement social pour les porteurs de projet, il peut être proposé des logements communaux relais ou pérennes, sans condition de ressources.

Par l'intermédiaire de l'Association des Îles du Ponant, les communes peuvent bénéficier de subventions issues du fonds FNADT (Fonds national d'aménagement et de développement du territoire) et/ou de la Région Bretagne. Selon les retours de l'AIP à ce sujet, les financements octroyés ont été en moyenne de 17% pour FNADT et 15% pour la Région.

ANNEXES

+ Plaquette de présentation du réseau agricole des îles atlantiques

+ Documents de communication issus de démarches insulaires :

- Fiche Terre de Liens : Mise en valeur du potentiel agricole de l'île d'Yeu
- Plaquette Belle Ile en Mer : Mobilisez-vous avec nous pour le projet « mon lopin de terre » !
- Plaquette île d'Oléron : Je suis propriétaire foncier, l'agriculture valorise mon terrain
- Dossier île de Ouessant : appel à candidature pour la recherche d'un candidat à l'installation agricole

LE RÉSEAU, C'EST QUI, C'EST QUOI ?

Le réseau agricole rassemble des structures associatives et des agriculteurs volontaires des îles de la façade atlantique. Il est ouvert à tous.

Le réseau a vocation à alimenter une réflexion et une action globales sur l'avenir de l'agriculture en territoire insulaire. Aujourd'hui, les échanges au sein du réseau sont à la fois source d'ouverture, de motivation et de solidarité. Par le partage d'expériences, ils permettent un enrichissement des projets agricoles menés par chaque structure sur son territoire en matière de gestion du foncier, de valorisation et circuits-courts, de mobilisation des élus et de la population...

Concrètement, le réseau souhaite :

- Développer l'entraide et continuer à partager les expériences,
- Mutualiser des réflexions, des moyens d'animation, des outils,
- Sensibiliser et mobiliser les différents acteurs concernés par l'agriculture insulaire,
- Défendre et faire reconnaître les spécificités liées à l'insularité,
- Assurer un rôle de médiation et d'accompagnement des projets agricoles locaux,
- Développer une analyse prospective du champ à l'assiette et sur le long terme,
- Jouer un rôle de guidage de projets d'activités primaires innovantes, en lien avec la terre et la mer.

Le réseau organise des rencontres professionnelles réunissant élus, agriculteurs et partenaires (organisées à l'île d'Yeu en 2014, à Belle Ile en Mer en 2015 et à Oléron en 2017).

Le réseau souhaite inscrire ce projet dans une démarche partenariale (coopératives agricoles, collectivités, Association des Îles du Ponant...) afin de proposer des accompagnements complémentaires et dans le but de co-construire des politiques agricoles pour les îles de l'Atlantique.

MEMBRES DU RÉSEAU ET CONTACTS

Coordination : agriculturedesiles@gmail.com

STRUCTURE	CONTACTS	COORDONNÉES
Association Au coin des producteurs de Belle Ile en Mer	Huguette HUEL, présidente	hugehuel@orange.fr
Collectif Agricole de l'île d'Yeu	Georges BIRAULT, président	georges.birault@wanadoo.fr
Groupe d'Etudes, de Développement et d'Animation Rurale (GEDAR) de l'île d'Oléron	Christine NADREAU, vice présidente	lejardindelajosiere@club-internet.fr
Association Marennes Oléron Produits et Saveurs (MOPS)	Benoît SIMON, président	benoit.simon73@sfr.fr
Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) de Belle Ile en Mer	Guillaume FEVRIER, coordinateur	guillaume.fevrier@belle-ile-nature.org
Communauté de communes de l'île d'Oléron	Ethel GAUTHIER, chargée de mission	agriculture@cdc-oleron.fr
Groupe de Développement Agricole Durable (GDAD) de l'île de Ré	Carole PARDELL, présidente	carole.pardell@wanadoo.fr
Association Fert'île de l'île de Bréhat	GAEC de Kervilon	francoisletron@neuf.fr
Collectif de l'île de Groix	Martine BARON Isabelle GUELOU	libaron@wanadoo.fr isabellealine.guelou@gmail.com
Agriculteurs sur l'île d'Arz	Sébastien et Violaine HAUTCHAMP	sebhaut56@gmail.com
Agriculteur sur l'île de Hoëdic	Samuel KERGAL	samuel.kergal56@orange.fr

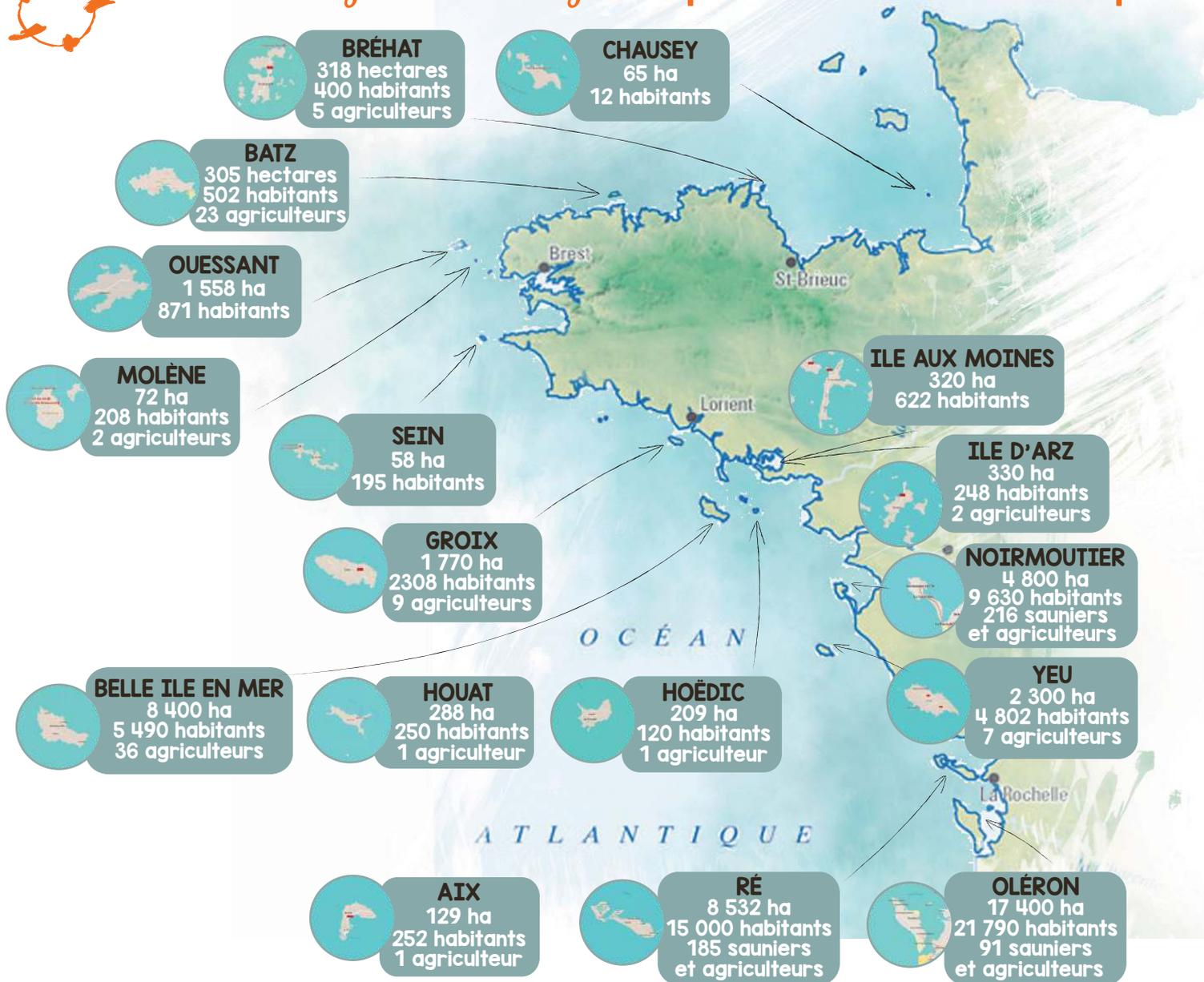
Avec le soutien financier et la participation du Fonds de Dotation Perspectives.

RÉSEAU AGRICOLE DES ÎLES ATLANTIQUES

Réseau d'acteurs, réseau d'échanges, réseau d'actions...



Pour une agriculture dynamique dans les îles atlantiques.



PÊCHE, TOURISME, AQUACULTURE, SERVICES... ET AGRICULTURE !

A vocation vivrière, commerciale ou bien souvent les deux à la fois, l'agriculture a marqué de manière singulière l'histoire de chacune des îles atlantiques françaises. Aujourd'hui et selon les îles, l'agriculture peut être composée d'un réseau de professionnels dynamiques, créateurs de productions incontournables.

A l'inverse, elle peut aussi avoir décliné dans le paysage et en nombre d'actifs.

Entre gastronomie et alimentation, identité culturelle et paysages, et du fait des préoccupations sociétales, l'agriculture fait parler et fait partie intégrante de la vie de nos territoires insulaires.



UNE MISE EN RÉSEAU, POURQUOI ?

- Le maintien et le développement durable de l'agriculture sont indispensables à la construction de territoires vivants, autonomes et résilients face aux enjeux d'aujourd'hui. Changement climatique et dégradation de l'environnement, santé publique et alimentation, dévitalisation des zones rurales... sont des problématiques auxquelles une agriculture diversifiée, innovante et cohérente apporte des solutions.
- Or, la tendance actuelle dans les îles comme au niveau national, est à la baisse du nombre de fermes et d'actifs agricoles. De plus, le contexte insulaire crée des contraintes supplémentaires liées à la géographie et à l'attractivité touristique des îles.
- Pourtant, les services rendus par l'agriculture de proximité et respectueuse de l'environnement sont indéniables : emplois pérennes et saisonniers, maintien de la biodiversité des milieux ouverts, entretien des paysages, approvisionnement qualitatif en circuits-courts, lien social et lien à la terre, lutte contre la prolifération des nuisibles...
- Partageant ce constat, des groupes de professionnels agricoles et citoyens ruraux ont vu le jour sur plusieurs îles. Ils se sont rencontrés pour la première fois lors de l'édition 2012 du festival des Insulaires. Depuis, des échanges inter-îles sont ainsi menés et tous partagent la conviction que le maintien de l'agriculture insulaire et son adaptation nécessitent mise en lumière, décloisonnement, réflexion prospective et accompagnement.
- Consommateurs, élus, propriétaires fonciers, agriculteurs, citoyens, tous ensemble, nous pouvons agir pour accompagner l'agriculture insulaire d'aujourd'hui et initier celle de demain.

UN GRAND CHANTIER À ENGAGER FACE AUX DÉFIS DE L'INSULARITÉ

Au quotidien, les agriculteurs et les porteurs de projet sont confrontés à de nombreuses difficultés dont voici quelques exemples :

- Les organismes professionnels agricoles se trouvent sur le continent. Cet éloignement engendre une méconnaissance des problèmes spécifiques insulaires et parfois une incompréhension des besoins des agriculteurs. Ces derniers subissent alors un **isolement social et économique**.
- Acheminer des fourrages en cas de pénurie, des matériaux de construction pour l'entretien des bâtiments, faire réparer son matériel chez les concessionnaires qui se trouvent sur le continent... les agriculteurs subissent un **surcoût lié au transport maritime** et des contraintes organisationnelles en comparaison à leurs collègues du continent.
- **L'accès au foncier est complexe et difficile**. La rétention foncière due à la spéculation est forte. Elle s'accompagne souvent d'une réticence des propriétaires à signer des baux ruraux. Pourtant la contractualisation sécurise le fermier agriculteur d'un point de vue économique. Elle est également indispensable pour accéder à certaines aides et certaines productions (arboriculture...).
- Réunir des îlots de culture ou de pâture est bien souvent le parcours du combattant au vu du **morcellement du parcellaire**. Face à cette multitude de micro parcelles et sans médiation ni outil de gestion collective du foncier, les agriculteurs ont du mal à constituer des unités cohérentes et suffisamment grandes.
- En conséquence, les friches se développent en zone agricole et favorisent la **prolifération d'espèces végétales envahissantes et de nuisibles** (rats, faisans, lapins, sangliers...) qui entraînent la dégradation des cultures.
- Il y a **pénurie de bâtiments agricoles** car nombreux sont ceux qui connaissent un changement de vocation vers du logement notamment. Or construire en zone agricole est complexe du fait de règlements d'urbanisme de plus en plus contraignants pour justement préserver les espaces agricoles et naturels...
- La **Loi Littoral** implique une obligation de construire à moins de 50 mètres de bâti déjà existant alors que s'y concentre une forte rétention foncière. De plus, l'interdiction de construire certains bâtiments d'élevage à moins de 100 mètres des habitations vient en contradiction avec cette réglementation.
- Les îles, aux enjeux paysagers et environnementaux forts, sont protégées par de **nombreuses réglementations**. Or, l'agriculture permet bien souvent de participer à l'entretien et à la dynamique de ces écosystèmes protégés, notamment par les activités pastorales ou salicoles.

LES VALEURS PARTAGÉES AUTOUR DE L'AGRICULTURE DURABLE AGRICULTURE PAYSANNE ET AGROÉCOLOGIE

€ ÉCONOMIE

- Accompagnement des agriculteurs en place vers l'agro-écologie
- Transmissibilité des fermes
- Maîtrise du foncier agricole
- Approche filière et sur le long terme
- Agriculture à haute valeur ajoutée
- Rémunération juste des producteurs
- Développement de l'emploi à l'année
- Complémentarité avec l'économie touristique

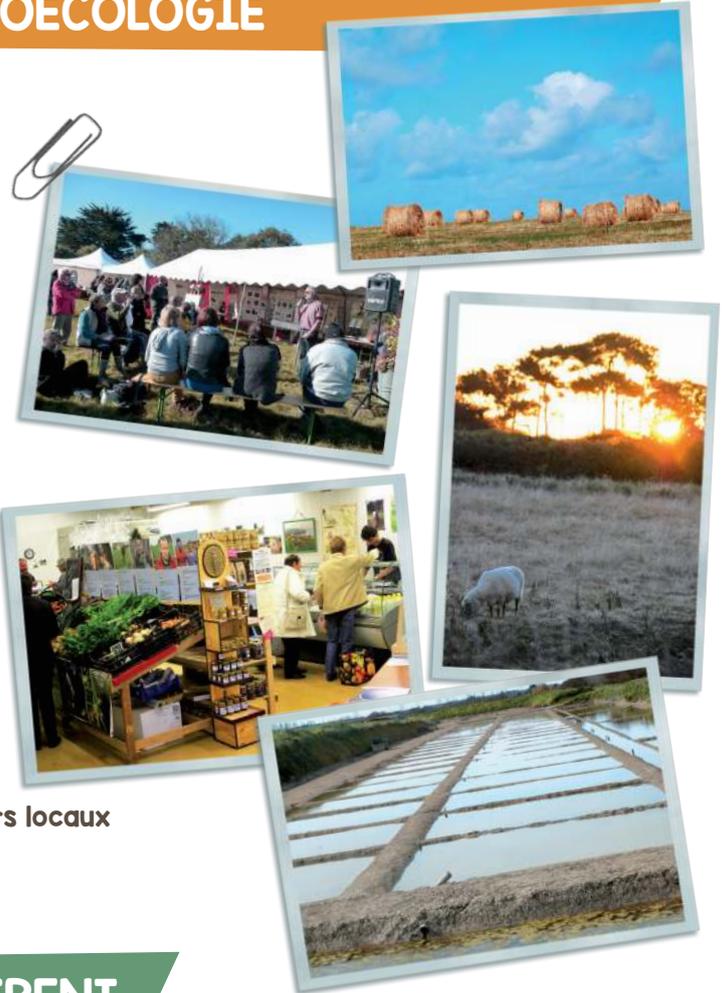


ENVIRONNEMENT

- Entretien des paysages
- Maintien de la biodiversité des milieux ouverts
- Préservation de la qualité de l'eau
- Qualité des produits et santé humaine
- Lutte contre les nuisibles et espèces envahissantes
- Meilleure maîtrise des risques d'incendie
- Entretien du réseau hydraulique et lutte contre le risque de submersion

😊 SOCIAL

- Liens entre consommateurs, producteurs et acteurs locaux
- Tissu rural dynamique
- Démarche fédératrice et solidarité
- Concertation



DES RÉUSSITES QUI NOUS INSPIRENT

DES BÂTIMENTS AGRICOLES COMMUNAUX SUR L'ÎLE D'ARZ ET SUR L'ÎLE DE RÉ

La création d'un élevage laitier de vaches 'Pie Noire' a été rendue possible sur l'île d'Arz grâce à la création d'une ferme communale. Sébastien et Violaine ont répondu à l'appel à projet lancé par les élus en 2009. Stabulation, hangar et fromagerie sont en propriété de la commune et cette maîtrise publique a facilité l'installation et la venue du couple d'éleveurs. Elle permettra aussi une transmission sans peine avec garantie du maintien de la vocation agricole des bâtiments.

Dans ce même objectif, les collectivités de l'île de Ré ont construit dès les années 2000, plusieurs zones d'activités agricoles en propriété publique. Ce n'est pas moins de 10 hangars agricoles collectifs qui abritent aujourd'hui 2 CUMA, 7 viticulteurs, 1 maraîcher et 2 paysagistes.

UNE POLITIQUE FONCIÈRE AMBITIEUSE À L'ÎLE D'OLÉRON

En 2011, un diagnostic exhaustif du foncier agricole est engagé. Le parcellaire cultivé et pâturé étant identifié, la Communauté de Communes (CdC) réunit tous les acteurs concernés et les professionnels agriculteurs de l'île. Quelles vocations et quelles gestions pour quels espaces ? C'est le fil conducteur de la mise en œuvre d'un schéma d'intervention foncière. En partenariat avec le Conservatoire du littoral, le Département et la SAFER, des installations sont en cours (élevage ovin, maraichage...), en cohérence avec les enjeux environnementaux de l'île. La CdC est également médiatrice entre propriétaires et agriculteurs pour un accès au foncier sécurisé et facilité.

UN MAGASIN DE PRODUCTEURS À BELLE ÎLE EN MER

La commercialisation par la vente directe est en croissance, avec l'augmentation de la demande locale depuis plus d'une vingtaine d'années. Les normes devenant de plus en plus contraignantes, les éleveurs de volailles ont décidé de se réunir pour créer un abattoir mutualisé. Cette aventure collective semée d'embûches n'arrête pas pour autant l'envie de faire ensemble des professionnels. En découle alors la création d'un point de vente collectif, ouvert depuis 2007, qui est aujourd'hui le reflet de la diversité et de la dynamique de l'agriculture belle îloise.

UNE INSTALLATION RENDUE POSSIBLE PAR LA MODIFICATION DU PLU DE L'ÎLE D'YEU

Le PLU prévoit que toute construction agricole soit à plus de 30 mètres de voies privées ou publiques. Or, le terrain qui va accueillir un élevage de volailles fermières en est entouré, bien que la plupart de ces voies ne soient pas utilisées (chemins secondaires non bitumés). Grâce la mobilisation du collectif agricole de l'île d'Yeu et à l'engagement du conseil municipal, le PLU a été modifié pour que l'éloignement à 30 mètres ne concerne que les voies publiques principales. Ainsi la candidate à l'installation a pu déposer un permis de construire pour l'implantation du bâtiment nécessaire à l'élevage et la transformation des volailles.



Pays de la Loire

MISE EN VALEUR DU POTENTIEL AGRICOLE DE L'ÎLE D'YEU

➔ SITUATION



➔ RÉSULTATS

Avec le projet Terres Fert'Île, la mairie donne un signal fort : les terres en zone agricole au PLU doivent le rester.

➔ DISPOSITIFS UTILISÉS

- > Vigifoncier (Safer)
- > Procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître



À TRAVERS LE DIALOGUE TERRITORIAL, la mobilisation des propriétaires fonciers et la réhabilitation de friches, un collectif citoyen accompagne la commune dans un projet de maintien et de développement de l'agriculture locale.



Contexte

Depuis les années 50, la population de l'Île d'Yeu est constante et se situe aux alentours de 5 000 habitants à l'année, pour atteindre 30 000 personnes l'été. Tandis que son économie s'articule autour du tourisme et de la pêche, l'agriculture qui a connu son apogée au cours de la première moitié du XX^e siècle, est en déclin : aujourd'hui une dizaine de sièges d'exploitation représentent moins de 130 ha de SAU. Ainsi, L'Île d'Yeu, pour une surface totale de 2 300 ha, compte 500 ha de friches soit le quart du territoire. Ces friches entraînent l'appauvrissement des sols, l'uniformisation des paysages et une perte de biodiversité.

Point de départ

En 2014, le plan local d'urbanisme montre une volonté de reconquête de l'espace agricole par le classement de 280 ha en zone agricole, soit plus de 10 % de la surface de l'île. À la suite du vote du nouveau PLU en 2014, trois associations de citoyens : le Collectif Agricole de l'Île d'Yeu, l'Association Yeu Demain et Terre de Liens Pays de la Loire élaborent un projet de développement de l'agriculture sur l'île.

La municipalité décide en octobre 2014 de soutenir le projet et un Comité de Développement de l'Agriculture (CDA) est créé, composé des trois associations, de la mairie et de tous les agriculteurs souhaitant s'y associer.

➔ FACTEURS DE RÉUSSITE

La commune privilégie la démarche amiable là où des mesures réglementaires auraient été possibles (zone agricoles protégées, article L. 125-5 du code rural relatif à la procédure collective de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées). L'effort de concertation tient donc nécessairement une large place dans le projet. Il se traduit par une communication grand public (diffusion d'une plaquette, gazette locale et radio locale, site internet de la mairie, table d'info sur les marchés, réunion publique), la consultation individuelle des propriétaires et une gouvernance partagée du projet. Néanmoins, la commune s'autorisera à mobiliser les outils réglementaires en cas de blocage

➔ FREINS IDENTIFIÉS

› **Un parcellaire de très petite taille et le plus souvent en indivision**, qui fait obstacle à leur mise en culture

› **Des logiques de propriété qui s'opposent à la vente ou à la mise à bail** : les faibles prix du m² agricole ou du fermage s'avèrent dissuasifs pour les propriétaires

➔ PERSPECTIVES

Les opérations sont lancées mais beaucoup reste à faire :

- › **Rencontrer** individuellement chaque propriétaire
- › **Envisager des travaux de remise en état** : un des arguments pour convaincre les propriétaires sera la mise en œuvre d'un accompagnement et éventuellement une incitation financière pour la remise en état des terrains



Une convention est par ailleurs signée entre la commune de l'Île d'Yeu et la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour la gestion du foncier agricole.

Démarche

Le projet, intitulé « Terres Fert Île », s'inscrit sur la durée du mandat municipal (2014-2020) et repose sur le principe d'une mise en valeur du potentiel agricole du territoire de l'Île d'Yeu par la reconquête progressive d'une partie des friches. Élaboré et mis en place dans le cadre du CDA, il s'étend sur 165 ha dont 70 ha sont en friche.

Le projet vise à pérenniser les structures agricoles familiales existantes et à accompagner l'installation de porteurs de projets agricoles, avec l'appui et la collaboration des propriétaires fonciers.

Une méthode est élaborée, articulée autour de trois axes principaux :

- dresser un état des friches : situation, qualité du sol, état, taille, identité des propriétaires, état des fossés ;
- sensibiliser les habitants permanents et secondaires sur l'importance du maintien et développement de l'activité agricole pour le territoire ;
- démarcher les propriétaires, par des rencontres individuelles et réunions d'information, pour les convaincre de mettre à disposition ou de vendre leurs terrains aux agriculteurs et porteurs de projet.

Afin de lancer les opérations, la commune embauche un stagiaire de mars à août 2015. Un recensement préalable d'expériences de reconquête de friches agricoles sur d'autres territoires permet de définir une méthodologie.

Dans un premiers temps, le CDA cible les secteurs concernés par le projet, sur un mode participatif.

- Des critères sont élaborés lors de sessions de travail collectives sur cartes.
- Des visites de terrain sont ensuite réalisées sur trois secteurs par un agriculteur (et président du Collectif Agricole), un agronome, un ancien élu à l'urbanisme, un responsable d'espaces boisés, et des citoyens adhérents du Collectif Agricole et de Yeu Demain. Cette étude de terrain permet de lister les critères de choix des zones potentiellement intéressantes, tels que l'état d'enfrichement, la nature et

(défrichage, entretien des haies, remise en état du réseau hydrographique)

- › **Favoriser l'installation** : si les perspectives de mobilisation foncière laissent envisager de nouvelles installations agricoles, il faudra se donner les moyens d'identifier des porteurs de projet, de les accompagner dans leur projet et de les accueillir sur le territoire, notamment pour faciliter leur accès au logement



la qualité du sol, l'accessibilité, la présence d'eau, l'identité des propriétaires et la possibilité de restructuration de l'îlot par réunions ou échanges de parcelles.

- En parallèle, l'ensemble des éléments disponibles sont compilés dans un outil de Système d'Information Géographique (SIG). La cartographie ainsi réalisée permet de visualiser les zones agricoles du PLU, la localisation des friches et les intentions de leurs propriétaires. Ces cartes facilitent la définition des zones prioritaires d'action du projet par le CDA.
- Pour finir, lors d'une réunion ouverte à tous les habitants, des groupes de travail délimitent les secteurs qui paraissent les plus pertinents, puis mettent en commun leurs conclusions qui s'avèrent convergentes.

Un argumentaire est ensuite élaboré pour présenter le projet aux habitants de l'île lors de réunions publiques ou dans la presse locale. Des tables d'informations sur les marchés sont également organisées. Le Collectif Agricole de l'Île d'Yeu produit et diffuse des fiches-outils destinées à faciliter la communication avec des propriétaires et habitants sur les aspects techniques.

Enfin, les 560 propriétaires des 1078 parcelles concernées par les zones prioritaires sont contactés individuellement par courrier au cours de l'été 2015, appelant une centaine de réponses. Une majorité des propriétaires se dit prête à vendre, louer ou prêter sa terre, mais à ce stade, il n'apparaît pas d'entité suffisamment viables pour permettre une installation, ni conforter un agriculteur en place. À cette occasion, un certain nombre de biens à l'abandon sont repérés, ce qui décide la commune à utiliser la procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître. Début 2016, le contact avec les propriétaires se poursuit et le défrichage commence sur certaines parcelles identifiées.

Parallèlement à ces démarches, et pour maîtriser la spéculation foncière (les prix sont dix à vingt fois plus élevés que sur le continent), la commune signe avec la Safer une convention Vigifoncier. Le dispositif, intégré dans le SIG de la commune, permet de visualiser les transactions foncières agricoles, avec les prix de vente. La commune transmet les notifications de vente aux membres du CDA qui connaissent le territoire et assurent une veille citoyenne. Des préemptions avec révision de prix sont opérées en cas de ventes spéculatives sur des zones à enjeu. Les notaires sont informés de la démarche par la commune.

ÉTAPES CLÉS

- › **Octobre 2014** adoption du projet Terres Fert'Île par le conseil municipal et mise en place opérationnelle du CDA
- › **Printemps 2015** accueil d'un stagiaire, consultation des propriétaires par courrier, formation des membres du CDA au dialogue territorial et statut du fermage
- › **Juillet 2015** 1^{ère} réunion publique d'information
- › **Octobre 2015** convention Safer pour l'outil Vigifoncier (3 préemptions)
- › **Janvier 2016** 2^{ème} réunion publique d'information
- › **Hiver 2016** capitalisation des retours des courriers pour identifier les propriétaires à contacter en bilatéral pour une mise à disposition de leurs terrains
- › **Printemps 2016** accueil d'un stagiaire, rencontres individuelles des propriétaires, lancement des opérations de défrichage

Contacts www.terredeliens.org | Terre de Liens Pays de la Loire, pdl@terredeliens.org | Réalisé avec le soutien de



SOUTENEZ LE PROJET DEVENEZ EN L' UN DES ACTEURS

Voici comment vous investir dans la création ou le fonctionnement de la réserve ou si toutefois vous ne pouvez attendre sa création, les moyens à votre disposition pour valoriser à court terme votre lopin de terre :

PROPRIETAIRES FONCIERS, vous pouvez :

- ✓ **LOUER** votre lopin de terre à un agriculteur ou confier la gestion locative de votre bien à la réserve foncière. Plusieurs baux existent et certains intègrent des clauses environnementales (Bail Rural Environnemental).
- ✓ **PRÊTER** votre lopin de terre à un agriculteur en lui garantissant une durée minimale d'exploitation afin qu'il amortisse et rentabilise les coûts que peut engendrer un défrichage.
- ✓ **AUTORISER** la réserve foncière à défricher la parcelle ou à entretenir ses boisements par une simple autorisation de défrichage et convention d'occupation.
- ✓ **VENDRE** votre lopin de terre ou **EFFECTUER UNE DONATION** en fonction de la valeur de votre terrain et de son état d'enfrichement.

ELUS, vous pouvez :

- ✓ **SOUTENIR NOS ACTIONS DE SENSIBILISATION, INFORMER** les propriétaires fonciers de leur devoir d'entretenir leur terrain et des règles d'urbanisme pour limiter la rétention et spéculation foncière.
- ✓ **GARANTIR** aux travers des documents d'urbanisme, **LA VOCATION AGRICOLE DES TERRAINS (PAEN, ZAP ...)** et participer au programme **VIGIFONCIER** en partenariat avec **LA SAFER**.
- ✓ **PARTICIPER A LA STRUCTURATION**, par la suite au fonctionnement de la réserve foncière et à son capital.
- ✓ Nous aider à **RECENSER DES PÉRIMÈTRES EN FRICHE " PRIORITAIRES " ET LEURS PROPRIÉTAIRES**, ainsi qu'aller avec nous à leur rencontre.

CIToyENS, vous pouvez :

- ✓ **GLANER** des terrains abandonnés à Belle-Île et ainsi nous aider à les recenser.
- ✓ **ALLER AVEC NOUS A LA RENCONTRE** des propriétaires fonciers et participer à des actions de sensibilisation.
- ✓ **PARTICIPER AU CAPITAL** de la réserve foncière. En investissant par exemple des parts pour l'achat de terrain et garantir ainsi leur vocation agricole sur le long terme.
- ✓ **PARTICIPER A DES CHANTIERS** d'entretien des boisements, de défrichage, de gestion des parcelles, des sentiers et petit patrimoine dans les vallons.



CPIE DE BELLE-ÎLE-EN-MER

Les Glacis
56360 - Le Palais
02.97.31.40.15
accueil@belle-ile-nature.org

JEANNE ROCHE - PAYSAGISTE DPLG

06.72.19.95.01
jeanneroche.paysage@gmail.com

CONTACTEZ
NOUS !

Le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement est une association loi 1901 qui agit à Belle-Île sur des thématiques telles que la biodiversité, l'éco-habitat, l'énergie, l'eau, les déchets, l'agriculture, l'enfrichement ...

Jeanne Roche exerce en tant que paysagiste DPLG auprès d'associations et collectivités en indépendante ou avec l'agence de paysage OMNIBUS pour des études paysagères et chantiers d'aménagement participatifs.



Vous êtes propriétaire d'un terrain en friche à Belle-Île et cherchez à le valoriser ? Vous êtes élu, citoyen et êtes sensible à une évolution écologique, paysagère et économique durable, dynamique et choisie de votre territoire ?

MOBILISEZ-VOUS AVEC NOUS POUR LE PROJET "MON LOPIN DE TERRE" !

Mis en oeuvre par le CPIE de Belle-Île-En-Mer, le projet consiste en la création d'une réserve foncière associant différents acteurs du territoire dans l'émergence et le fonctionnement d'une structure collective dédiée à la sensibilisation, l'acquisition et la gestion du foncier. Ce, afin d'assurer sur des espaces abandonnés ou en voie d'abandon, le maintien, le développement et la diversification des activités primaires belliloises, agricoles voire sylvicoles.

Concrètement, cette réserve Foncière permettra de tester des méthodes de réappropriation des Friches du plateau et des boisements des vallons.

Elle aura également l'avantage de libérer les propriétaires des contraintes administratives et chronophages liées au prêt ou à la location des parcelles à un exploitant.

C'est autour de trois axes de valorisation possible que nous définissons la gestion la mieux adaptée aux différents terrains rencontrés :

NOS OBJECTIFS

Prévenir l'enfrichement : maintien ou réouverture des milieux

Accompagner l'enfrichement : valoriser la ressource en bois de l'île

1 CONSOLIDER ET MAINTENIR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

2 FACILITER L'INSTALLATION DE NOUVELLES EXPLOITATIONS

3 EXPÉRIMENTER DES MODES DE GESTION DES BOISEMENTS ET FRICHES ARBUSTIVES

En limitant l'existence des accords oraux précaires entre agriculteurs et propriétaires pour ainsi assurer sur le long terme la vocation agricole de terrains que les agriculteurs entretiennent et se voient parfois contraints d'abandonner ; pour permettre les échanges parcellaires et limiter le morcellement des exploitations ; pour faciliter les transmissions d'exploitation.

En mettant à disposition des porteurs de projet (arboriculteurs, maraichers, apiculteurs, éleveurs ...) des terrains disponibles et défrichables. Pour ainsi permettre à l'agriculture insulaire de se diversifier, d'approvisionner localement et en productions variées les consommateurs.

En accompagnant les friches du plateau trop difficiles à rouvrir vers un stade de petits bois gérés et exploitables ; en entretenant les boisements des vallons en fonction d'une conduite forestière écologique. Ce, en faveur du développement d'une filière bois de chauffage voire de bois d'oeuvre locale ou autre ...

MOYENS

CONTEXTE DU PROJET

Un avenir incertain pour l'agriculture insulaire

L'agriculture occupe près de 60% du territoire insulaire.

L'élevage conventionnel représente aujourd'hui 93% de l'activité agricole de l'île.

Les 7% restants sont liés à la production maraîchère, l'élevage caprin, l'apiculture et l'aviculture.

Plusieurs facteurs fragilisent aujourd'hui l'activité agricole de l'île. Entre autres :

- + Le surcoût lié à l'insularité
- + La dépendance de l'activité vis-à-vis du continent
- + Des contraintes réglementaires nombreuses et parfois contradictoires
- + L'accès difficile aux bâtiments d'exploitation qui souvent changent d'affectation.
- + L'accès limité à la terre (précarité des accords entre propriétaires et agriculteurs, multipropriété, spéculation, rétention foncière ...).

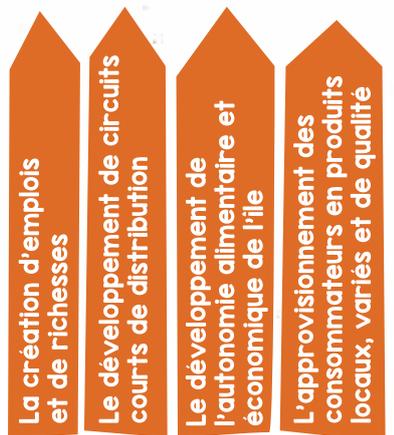


ENJEUX SOCIAUX

Un cadre de vie dynamique toute l'année, indépendamment de la saison touristique

Des liens de proximité entre consommateurs et producteurs

Un " héritage " plus sain pour les générations futures



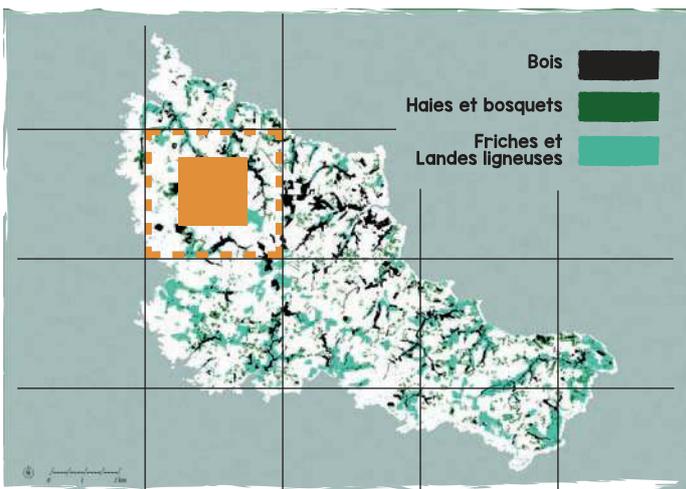
ENJEUX ÉCONOMIQUES



Friche arbustive aux abords du Grand Phare



Boisement délaissé dans un vallon



En 20 ans plus de 300 hectares de terres agricoles ont été abandonnés

Les friches occupent 17 % du territoire*

Ces difficultés que rencontrent les agriculteurs se traduisent de manière de plus en plus lisible par l'enfrichement des paysages de l'île.

Les friches sont le résultat d'une évolution paysagère subie alors qu'elles pourraient devenir le support de nouvelles activités primaires.

LES ENJEUX

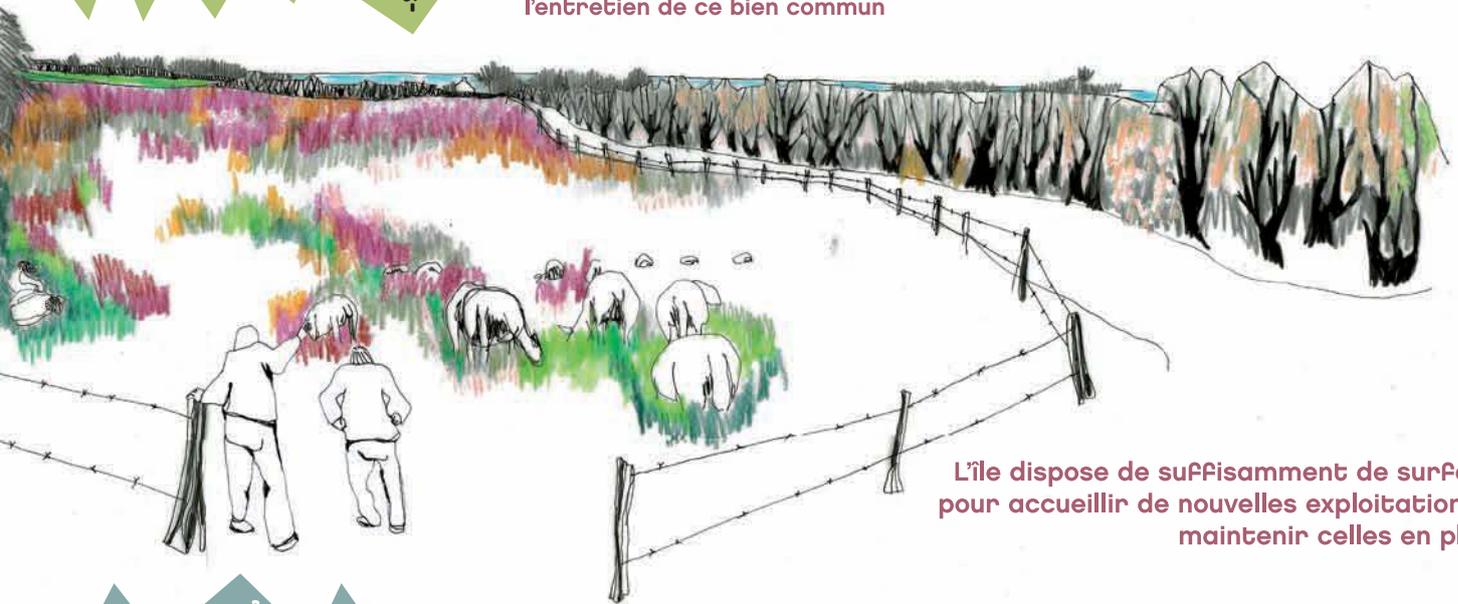
Pourquoi participer au projet et valoriser votre lopin de terre

Une terre en friche peut à plus ou moins long terme redevenir agricole ou lorsque le travail de défrichage est trop conséquent, supporter une autre activité. De la valorisation de chaque lopin de terre abandonné ou susceptible de l'être, d'une meilleure maîtrise globale du foncier dépendent plusieurs enjeux économiques, sociaux, écologiques et paysagers :

ENJEUX ÉCOLOGIQUES

- L'entretien du réseau hydrologique
- Plus de biodiversité
- Une meilleure maîtrise des risques d'incendie
- Lutte contre les « nuisibles » (rats, faisans, lapins ...)
- Lutte contre l'homogénéisation des milieux floristiques et faunistiques de l'île par le maintien de l'ouverture de milieux

S'il se dessine en majorité sur un parcellaire privé, le paysage est un bien commun. La diversification de l'activité agricole, le développement de pratiques nouvelles autour du bois peuvent s'opérer sur de petites surfaces et permettraient l'entretien de ce bien commun



L'île dispose de suffisamment de surfaces pour accueillir de nouvelles exploitations et maintenir celles en place.

Une évolution choisie des paysages boisés

Le maintien de la mosaïque paysagère de l'île, donc de sa diversité, de sa beauté

L'entretien du "petit patrimoine"

UN PÉRIMÈTRE A L'ÉTUDE

Fin 2014, nous avons sélectionné un périmètre d'étude d'une soixantaine d'hectares autour du village de Le Bourhic jusqu'au vallon de Port Andro afin de tester la faisabilité du projet et d'évaluer l'intérêt que les citoyens y porteraient.

Quelques propriétaires sont déjà prêts à s'investir dans le projet. Et certains agriculteurs et porteurs de projet envisageraient déjà de réinvestir le périmètre.

Ce périmètre est susceptible d'évoluer. D'autres peuvent être créés.

ENJEUX PAYSAGERS





J'AI BESOIN D'INFORMATIONS OU DE CONSEILS



Communauté de communes de l'île d'Oléron

Service Agriculture Durable

59 route des allées – 17310 Saint-Pierre d'Oléron

05 46 47 16 81

agriculture@cdc-oleron.fr



SAFER Poitou-Charentes
18 boulevard Guillet-Waillet - 17100 Saintes
05 46 93 16 90

sdi17@safer-poitoucharentes.fr



Chambre d'Agriculture de la Charente Maritime
2, Avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE CEDEX 9
05 46 50 45 00

economie-territoires@charente-maritime.chambagri.fr

Je suis propriétaire foncier, l'agriculture valorise mon terrain

Sur l'île D'Oléron, 3 088 ha de terres agricoles sont exploitées. Les agriculteurs souhaitant s'installer ou développer leur activité rencontrent de grandes difficultés pour trouver les terrains dont ils ont besoin. L'accès au foncier est donc un frein au développement de l'agriculture et à la diversification des produits cultivés localement.

Près de 2 000 ha de terrains agricoles privés, non valorisés et parfois dans un état d'enfrichement important, ont été recensés et pourraient être remis en culture par les agriculteurs, avec l'accord des propriétaires, dans un intérêt partagé.



POURQUOI, TOUT EN RESTANT PROPRIÉTAIRE, PERMETTRE L'USAGE AGRICOLE DE MON TERRAIN ?

> POUR ÊTRE ACTEUR DE MON TERRITOIRE

- Soutenir l'agriculture, le métier d'agriculteur, faciliter l'installation de jeunes exploitants,
- Participer à la préservation du paysage et maintenir la typicité et l'attractivité de l'île,
- Agir en faveur de la diversification des productions et du développement de l'approvisionnement local en circuits courts et ainsi pouvoir bénéficier, en tant que consommateur, d'une alimentation de qualité,
- Lutter contre le risque d'incendie par le maintien d'un paysage ouvert et entretenu,

> POUR QUE MON PATRIMOINE GARDE SA VALEUR

- Limiter les nuisances liées à la prolifération du gibier (lapins, sangliers),
- Éviter l'expansion d'espèces végétales envahissantes pouvant être nuisibles pour les autres espèces.

Signataire de la Charte agricole de l'île d'Oléron qui vise au maintien et au développement durable de l'agriculture sur son territoire, la Communauté de communes œuvre en faveur de la reconquête des terrains en friche pouvant retrouver un usage agricole.



COMMENT CONTRACTUALISER POUR LOUER MON TERRAIN A UN AGRICULTEUR ?

Il existe plusieurs types de contrats pour encadrer les relations entre un propriétaire-bailleur et un locataire-agriculteur.

Le bail de référence en agriculture : le bail rural ou bail à ferme

Écrit ou oral, il permet de mettre en location des biens immobiliers agricoles (terres et bâtiments), avec un contrat type d'une durée de 9 ans et un montant de loyer compris entre des minima et des maxima fixés par arrêté préfectoral et revalorisés tous les ans.

Pour protéger mon patrimoine il est conseillé de rédiger le bail par écrit et de dresser un état des lieux.

Dans certaines zones (zone Natura 2000, périmètre de captage...), il est possible d'appliquer un **bail environnemental** avec des clauses exigeantes par rapport à la gestion des terrains (entretien, usage limité des pesticides...)

Des contrats de location simples

et souples :

- La Convention de Mise à Disposition (CMD) de la SAFER : le terrain est mis à disposition de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) qui prend en charge la recherche d'un exploitant et qui en gère la location. La durée de location peut varier de 1 à 6 ans, renouvelable une seule fois.

- Le bail de petites parcelles : il s'agit d'un cas particulier du bail à ferme, avec des spécificités liées aux petites surfaces.

Sa rédaction permet une grande liberté : fixation libre du prix du bail, pas de durée minimale, pas de renouvellement automatique. La taille maximale des parcelles entrant dans ce dispositif est fixé par arrêté préfectoral.

Exemples de surfaces maximales :
Terres labourables destinées à la polyculture : 1 ha
Prairies naturelles et pré-marais cultivés : 1 ha 50

Vignes, vergers, cultures maraîchères, pépinières de peupliers : 0 ha 25
Pépinières viticoles et ornementales : 0 ha 05

D'autres dispositifs existent, tels que l'association foncière : des propriétaires d'un périmètre défini se regroupent sous forme associative pour gérer leurs propriétés. Chaque membre reste propriétaire. L'association est l'interlocutrice de l'agriculteur et propose le mode de location qu'elle souhaite (bail rural ou convention de pâturage).

> Pour chaque cas, des modalités sont prévues pour récupérer l'usage de votre terrain.



QUE DISENT LES TEXTES ?

> MISE EN VALEUR DES TERRES INCULTES

Le Code Rural (articles L.125-1 à L.125-4) impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres. Un propriétaire peut être mis en demeure de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain s'il est reconnu que celui-ci est manifestement sous-exploité ou en état d'inculture depuis au moins trois ans.

> OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT

L'article 32 de la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2011 définit le débroussaillage obligatoire comme « les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, en garantissant la continuité du couvert végétal ».

L'arrêté préfectoral n°07-2486 rend ainsi obligatoire le débroussaillage sur l'île d'Oléron :

- sur tout le terrain, s'il est situé en zone urbaine,
- dans un rayon de 50m autour des habitations et de 10m de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, sur tout le territoire.

> OBLIGATION D'ENTRETIEN POUR MOTIF ENVIRONNEMENTAL

En cas de défaut d'entretien d'un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, le maire peut par arrêté, pour des motifs d'environnement, notifier au propriétaire l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure (Article L2213-25 du code des collectivités territoriales).

MON TERRAIN EN FRICHE EST-IL CONSTRUCTIBLE ?

Le zonage du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de ma commune détermine le caractère constructible ou non de mon terrain. Les zones constructibles pour un usage d'habitation sont les zones U et AU ; celles qui le seront à plus long terme sont les zones 1AU, 2AU...

Les terres agricoles (Zonage A) sont exclusivement réservées à l'exploitation agricole. La construction de maisons d'habitation ou de bâtiments y est strictement interdite sauf si ces constructions sont indispensables au bon fonctionnement des exploitations agricoles. La construction est impossible en zones naturelles (zones N).

De plus, depuis 2011, 84% du territoire de l'île est classé (article L.341 du code de l'environnement). En site classé, toute construction est interdite sauf autorisation spéciale délivrée par le Préfet ou le Ministre en charge des sites.

QUEL EST LE PRIX DE VENTE DU FONCIER AGRICOLE SUR L'ÎLE D'OLÉRON ?

Terres labourées, en friche et en prairie : entre 2 500€ et 4 000€ par hectare
Prés marais : entre 1 000€ et 2 000€ par hectare

Vignes : entre 6 000€ et 15 000€ par hectare
Bois taillais : entre 400€ et 1 200€ par hectare
Clairtes : entre 1 500€ et 15 000€ par hectare
Claire en friche difficile d'accès : 1 500€/ha
Claire en friche facile d'accès : 3 000€/ha
Claire en bon état difficile d'accès : 10 000€/ha
Claire en bon état facile d'accès : 15 000€/ha



APPEL A CANDIDATURE

Pour une installation en agriculture sur l'île d'Ouessant

CAHIER DES CHARGES POUR LES CANDIDATURES

Objet

La commune d'Ouessant travaille sur un projet de développement de l'agriculture. Elle lance un appel à candidature en s'appuyant sur un cahier des charges, dont ce document fait l'objet. Il est destiné à toute personne intéressée pour faire acte de candidature.

Contexte

La commune d'Ouessant est accompagnée du Parc naturel régional d'Armorique dans son projet de développement de l'agriculture sur l'île. Elle soutient la mise en place de projets agricoles innovants, respectueux de l'environnement, créateurs de liens sociaux avec les habitants de l'île et les professionnels (restauration, commerces, tourisme) et générateurs d'emploi.

Le Parc naturel régional d'Armorique est un syndicat mixte (collectivité territoriale) dont le périmètre d'intervention couvre 44 communes du Finistère, dont Ouessant. Il contribue au développement économique et social de son territoire en privilégiant le soutien de modes de développement harmonieux et durables (charte 2009-2021).

En ce sens, le Parc et la commune d'Ouessant ont cartographié des secteurs de l'île prioritaires pour accueillir une activité agricole. Un premier secteur permettant l'installation d'un porteur de projet agricole est situé à MezNotariou. Il s'agit d'une propriété du Conseil Départemental du Finistère.

D'autres assises foncières peuvent être disponibles. Elles peuvent permettre au producteur installé de s'agrandir, de diversifier sa production, ou à un autre porteur de projet de s'installer. Certains de ces espaces étant en site naturel, des activités de type agropastoralisme extensif seront attendues.

Objectifs visés

Les objectifs attendus sont de lancer une dynamique agricole sur l'île et de maintenir le milieu ouvert par une activité agricole.

Le candidat devra proposer un projet agricole adapté au territoire d'Ouessant et évolutif, répondant à un certain niveau d'autonomie, et conciliant performances techniques, économiques et respect de l'environnement. Il devra aussi se mobiliser pour rechercher du foncier et ainsi conforter son installation.

Rappel sur l'usage agricole des terres à Ouessant

D'une superficie de 1 550 hectares, Ouessant est l'île la plus isolée et la plus avancée en mer des îles bretonnes. Ce territoire était intégralement exploité jusqu'au début du XX^{ème} siècle, avec près de 750 ha de terres cultivées, 800 ha de terres à pâture et une agriculture exclusivement de dimension familiale.

Ouessant dispose en effet de ressources naturelles propices au développement d'une activité agricole. La majeure partie des sols présente de bonnes potentialités agronomiques. La terre, relativement acide mais de grande profondeur, a été travaillée à la bêche et révèle donc une très bonne structure. Le climat océanique tempéré de l'île et l'absence presque totale de gel avantagent la croissance des cultures et la mise en place de plantations d'arrière-saison et de primeurs. Seuls les vents forts et les embruns constituent des inconvénients à la végétation. L'absence d'intrants et le caractère insulaire garantissent enfin une qualité sanitaire et une image de marque aux produits agricoles.

Les terres agricoles ont été délaissées au profit de nouveaux modes de vie. Ouessant a connu une chute démographique et une mutation des activités. L'économie actuelle de l'île, qui provient en grande partie des services et d'une activité saisonnière touristique, a besoin d'être confortée par une activité économique locale dans le secteur primaire.

Ouessant n'abrite aujourd'hui plus d'activité agricole. L'accès au foncier, l'acceptabilité sociale et les aspects techniques relatifs au transport et à la commercialisation des produits agricoles ont pu limiter la relance de l'agriculture sur l'île. Ouessant connaît par conséquent une croissance de l'enfrichement qui conduit à la fermeture de ses paysages et l'appauvrissement de la biodiversité. Maintenir des espaces ouverts durablement passe par la mise en place d'une activité agricole.

Descriptif du foncier et des équipements mis à disposition

L'usage des terres sera régi par un bail rural, associé éventuellement à des clauses environnementales baillées ou contractuelles visant essentiellement à la préservation du sol. Le montant annuel du loyer est envisagé dans la limite du barème départemental, compte tenu des critères sol, morcellement, forme, accès, relief, exposition.

La commune d'Ouessant s'engage à mettre à disposition un logement sur l'île pour le candidat. La construction éventuelle d'un bâtiment agricole est à définir entre la commune et le candidat selon la nature du projet agricole. Il devra s'agir d'un bâtiment polyvalent (type hangar) qui restera de la propriété de la commune.



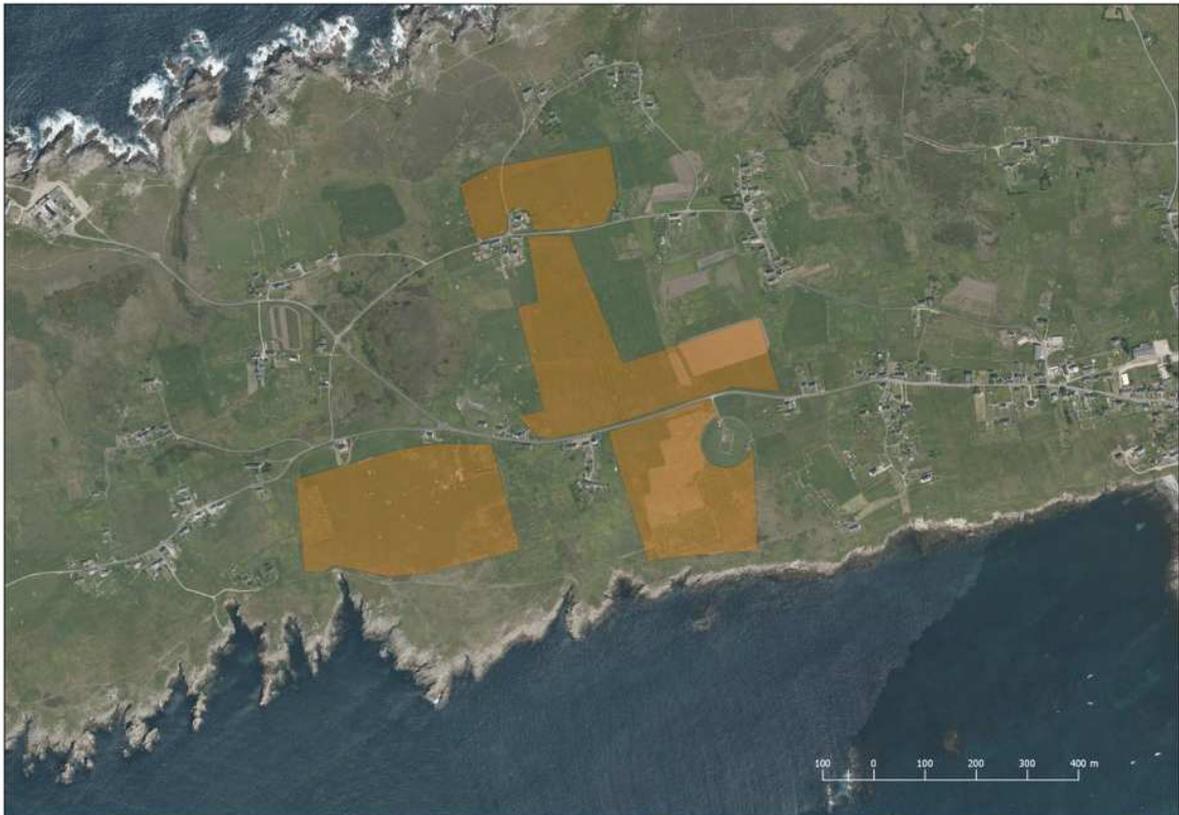
Mez Notariou



Secteur du Stiff



Bel-Air, Dizro, Parluc'hen



Pors Doun, Feunteun Velen



Forme des candidatures - Constitution du dossier

Le candidat est libre de présenter le projet qu'il souhaite. Il devra compléter le **dossier de candidature joint au cahier des charges**, accompagné d'un **CV**, d'une **lettre de motivation** et d'un dossier plus détaillé du projet comprenant un **budget prévisionnel sur cinq ans**.

Le dossier de candidature pourra être complété par :

- les coordonnées d'une personne référente (agriculteur, technicien agricole, ...)
- un document de présentation du projet, sous forme libre, comprenant tous les éléments permettant d'apprécier l'intérêt et la viabilité du projet, la motivation et les compétences du candidat
- tout document (technique, économique, comptable ou autre) susceptible de renseigner la candidature

Le candidat devra décrire le plus précisément possible son activité agricole (usage des sols, type de production, bâtiments et matériel nécessaires, investissements envisagés, type de commercialisation, ...). Il pourra proposer le développement d'activités annexes à son activité agricole. Il portera une attention particulière à l'insertion de ses activités sur le territoire de l'île.

Mode et critères de sélection des candidats

Les dossiers complets reçus par la mairie d'Ouessant, seront transmis aux membres du jury de sélection. Ce jury comprend des élus du Conseil municipal d'Ouessant, des agents du Parc d'Armorique, du Conservatoire du littoral, de l'AIP, de la Chambre d'Agriculture, du Groupement des Agriculteurs Biologiques et du CIVAM du Finistère. Le jury pourra être ouvert à des agriculteurs des îles du Ponant (éleveurs de l'île d'Arz, maraichers de l'île de Groix) et à des experts agronomes.

Une première sélection s'effectue sur dossier.

Les candidats retenus passeront ensuite un entretien individuel devant le jury de sélection pour présenter leur projet et leurs motivations.

Les critères de sélection retenus sont les suivants :

- expérience du candidat dans le milieu agricole et compétences (savoir-faire technique, commerce et gestion, capacités d'adaptation, soucis de l'environnement)
- motivations, sensibilité aux démarches agro-environnementales et insertion dans le tissu socio-économique local
- solidité technique du projet, qualité des itinéraires techniques proposés, conduite des sols
- viabilité économique du projet, pertinence des investissements envisagés

Des plus-values seront apportées aux projets qui répondent aux critères suivants :

- respect de la qualité des sols, préservation de la biodiversité du territoire
- recherche d'autonomie sur la ferme
- création de débouchés locaux (commercialisation des produits agricoles sur l'île)
- création d'activités annexes favorables à l'insertion de l'activité agricole sur le territoire

- capacité à évoluer et à se diversifier suite à une éventuelle mise à disposition de foncier (prairies naturelles)

Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 31 janvier 2017

Renseignements complémentaires et visite des lieux

Contacts :

Dominique MOIGNE
Adjointe au Maire d'Ouessant
mairie.eusa@wanadoo.fr

Thibaut Thierry
Directeur du Pôle Développement au Parc naturel régional d'Armorique
thibaut.thierry@pnr-armorique.fr

Le Maire, Denis PALLUEL

