

PLU

Plan Local d'Urbanisme Louisfert

DOCUMENT 1C

PLU Révision générale

Prescrit le 4 juillet 2023 par le conseil municipal

Arrêté le 17 juillet 2025 par le conseil municipal

Approuvé le 27 janvier 2026 par le conseil municipal



Rapport de présentation Diagnostic agricole



Préambule	3
L'agriculture de la Commune de Louisfert.....	4
Le profil des exploitants agricoles du territoire.....	9
Les productions agricoles.....	12
Les enjeux agricoles de la commune.....	23

Préambule

Dans la cadre de la révision de son PLU, la commune de Louisfert a confié la réalisation du **diagnostic agricole** à la Chambre d'agriculture.

Une première étape a consisté en la réalisation d'un état des lieux précis et exhaustif des activités agricoles qui a été conduit par le biais d'une rencontre des exploitations agricoles du territoire de la commune. Cette rencontre a eu lieu le 13 février 2024. Les membres présents ont pu renseigner les informations concernant les exploitants absents.

Cette rencontre a permis de recueillir des données individuelles et d'identifier le parcellaire agricole de la commune ainsi que celui qui n'est plus exploité. L'analyse des données recueillies a permis d'établir les éléments constitutifs du diagnostic agricole de la commune.

Ce diagnostic a pour objectif de présenter un état des lieux de l'activité agricole du territoire en 2024 : recensement des données socio-économiques, approches sur les questions de la transmission et des projets des entreprises agricoles mais aussi une approche plus qualitative concernant les principales problématiques qui animent les exploitants agricoles.

En complément de ces différentes thématiques, des données spatialisées qui concernent l'ensemble du bâti agricole, des parcellaires des exploitations ainsi que des sièges d'exploitation ont été collectées et valorisées dans un format SIG.

Et enfin, le diagnostic doit permettre d'identifier les principaux **enjeux agricoles** autour du bourg, et plus généralement sur l'ensemble de la commune. Ces enjeux pourront éclairer les décisions des élus dans le cadre du PLU pour l'aménagement de la commune et l'élaboration des documents de planification..



L'agriculture de la Commune de Louisfert

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



Une identité forte de la commune

Les exploitations de la commune

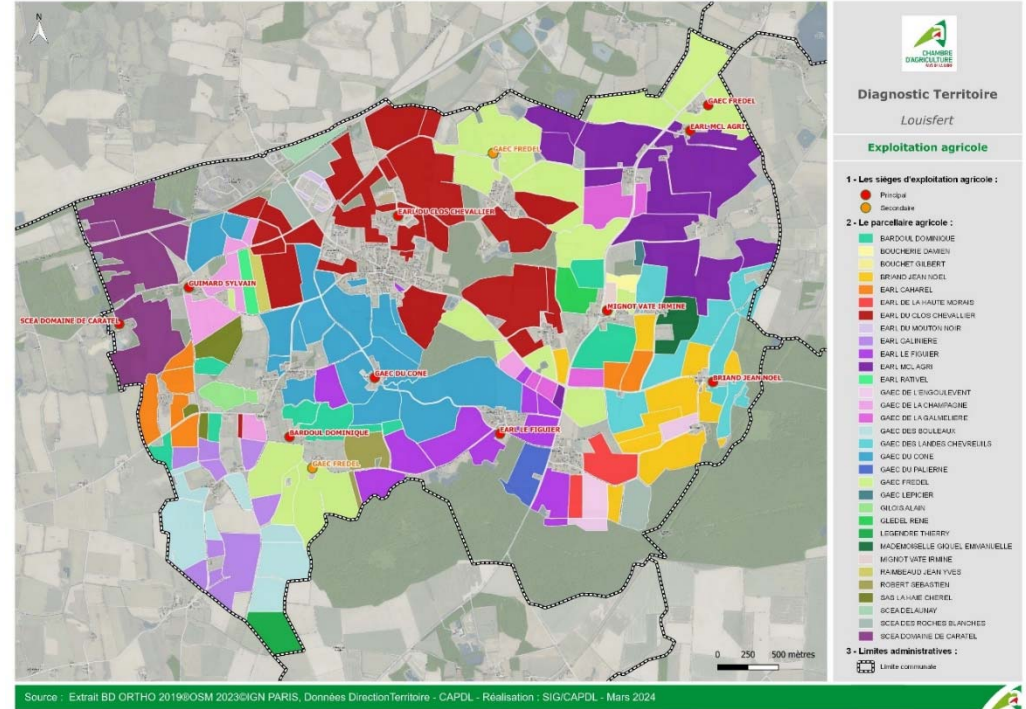
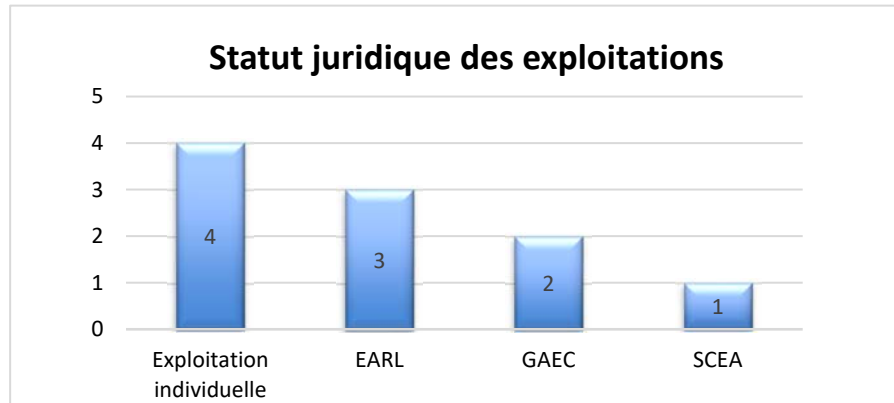
En 2024, la commune compte **10 exploitations agricoles professionnelles** réparties sur l'ensemble de son territoire et gérées par **14 chefs d'exploitation et associés**.

En termes de main-d'œuvre salariée, il convient d'associer **3 emplois salariés agricoles et 2 apprentis** directement liés à l'activité agricole.

La localisation des exploitations, de leur site principal et secondaire et de leur parcellaire est représentée dans la carte ci-contre.

Sites des exploitations

Les bâtiments agricoles sont répartis sur l'ensemble de la commune. Un site est situé dans un village avec présence de tiers et un second en limite de bourg. Une exploitation a 3 sites d'élevages. Les autres bâtiments sont plus isolés dans la campagne.



Statut des exploitations

Les exploitations agricoles de la commune sont en majorité individuelles. Les structures sociétaires sont moins représentées mais concernent une partie très importante de la Surface Agricole Utile.

Une forte érosion du nombre d'exploitations

La commune enregistre une baisse continue et importante de son nombre d'exploitations depuis près de 20 ans.

Le phénomène est général sur le territoire national. En effet, il est enclenché depuis très longtemps et s'est accéléré dans les années 1960 avec la mise en place d'une politique agricole de modernisation de l'agriculture induisant la disparition d'une agriculture de type vivrière basée sur la polyculture-élevage au profit d'une professionnalisation sur des unités de productions viables et spécialisées.

Ainsi, depuis 2000, plus de la moitié des exploitations ont disparu du territoire de la commune. Sur la même période, la baisse du nombre d'exploitations agricoles pour la Loire-Atlantique est de 15 %.

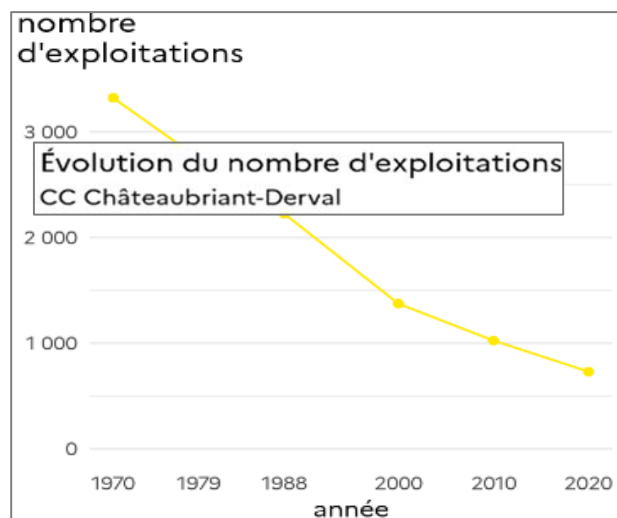


Figure 1 : Source : RGA 2020 - DRAAF des Pays de la Loire

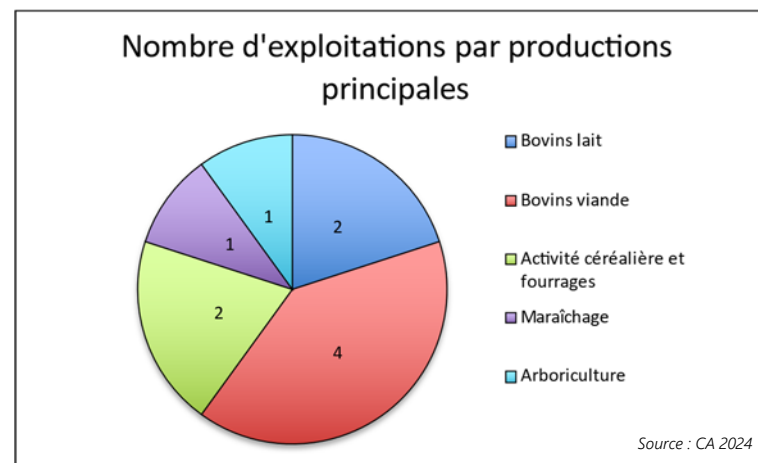
Cette diminution n'a pas entraîné de déprise foncière agricole car la quasi-totalité des zones cultivables est exploitée aujourd'hui sur la commune.

Une agriculture faiblement génératrice d'emplois communaux

Comme on l'a vu plus haut, l'activité agricole ne génère que 18 emplois directs. Il n'y a qu'une autre structure para-agricole sur la commune : l'Entreprises de Travaux Agricoles « Matériel Agricole Castelbriantais ». Cependant, on estime qu'un emploi sur une exploitation agricole engendre en moyenne 4 emplois indirects liés à l'agriculture (en amont ou en aval des filières agricoles). Les 10 exploitations génèrent donc en théorie 40 emplois indirects situés hors de la commune.

L'élevage pilier de l'agriculture communale

En termes de filières de production, la commune accueille surtout des exploitations d'élevage bovin (viande et lait) et des cultures céréalières.



Source : CA 2024

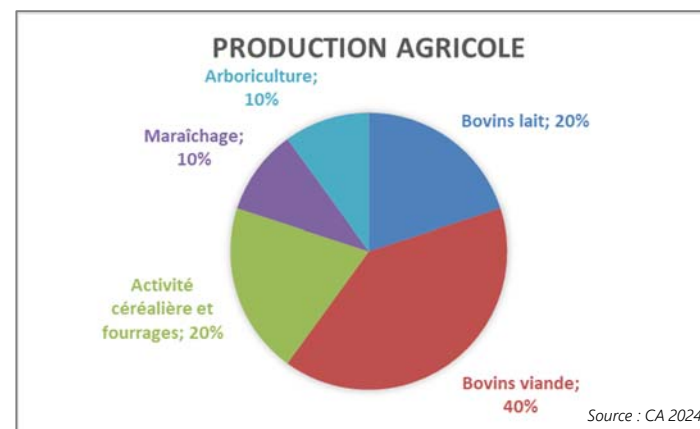
La production laitière, même si elle est en régression en termes de nombre d'exploitations, est restée assez présente en termes d'effectifs de vaches laitières depuis 20 ans. Les deux exploitations comptent une centaine de vaches laitières et des quotas laitiers qui sont dans la moyenne départementale (qui est de 625 :!000 litres par exploitation).

La commune de Louisfert est située dans un bassin d'élevage typique du nord du Département comme le montrent les cartes ci-après. Elle est complètement en cohérence avec son territoire. Il n'y a qu'une exploitation en culture spécialisée (verger) sur la commune et une autre en maraîchage. Mais la Surface Agricole Utile cumulée de ces exploitations ne représente qu'environ 5 hectares.

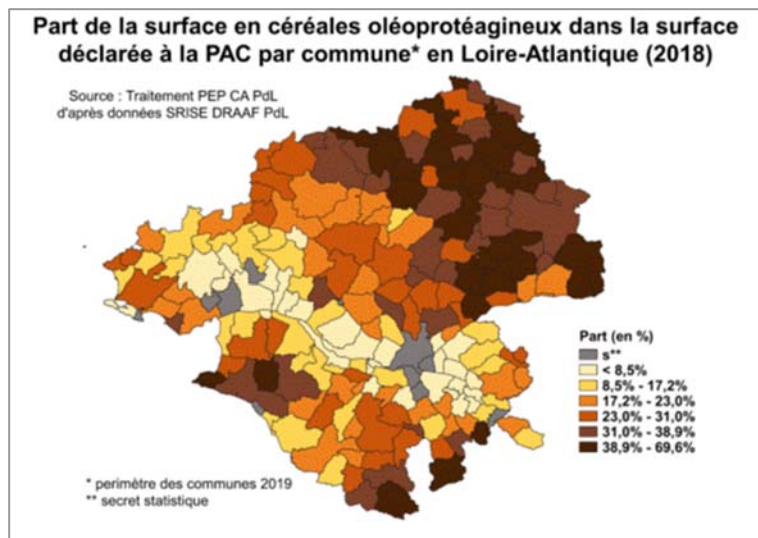
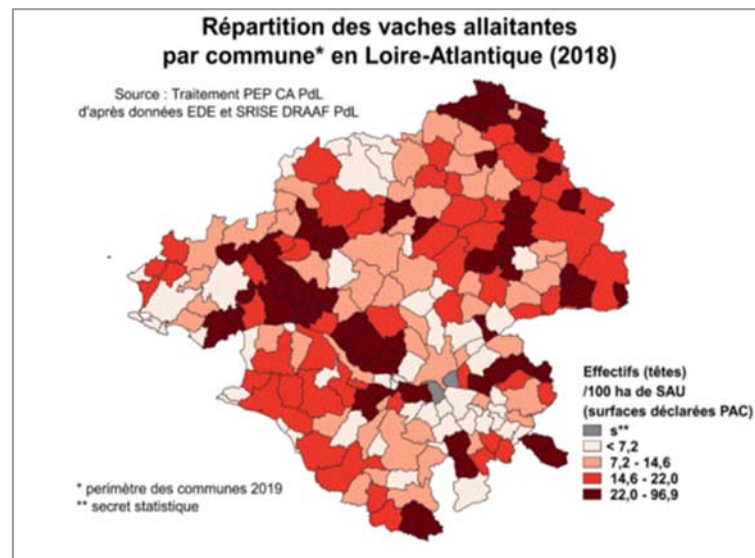
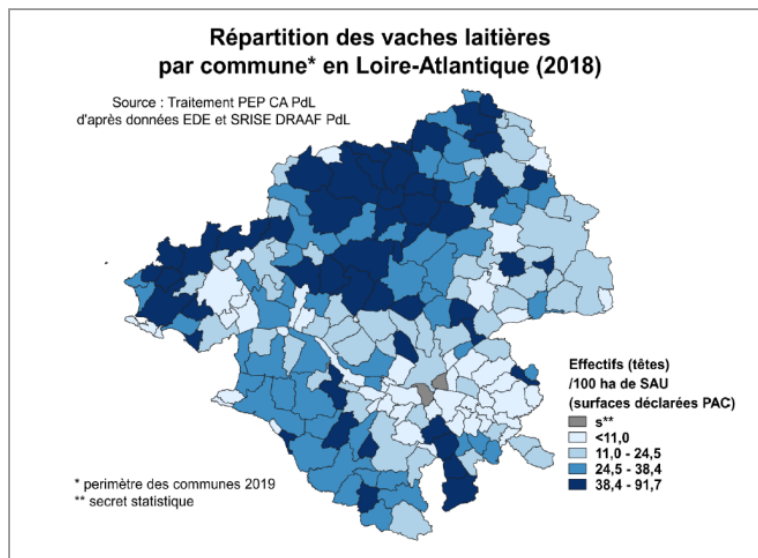
Les exploitations des communes voisines, qui exploitent beaucoup de foncier à Louisfert, ont aussi une orientation à dominante d'élevage.

Nous avons identifié la production principale de ces exploitations rapportée aux surfaces qu'elles exploitent sur la commune. Cela permet d'avoir une approche de l'orientation agricole des terres de la commune.

La production de vaches allaitantes est dominante, suivie de la production de vaches laitières et d'activités céréalières.



Cartes des élevages en Loire-Atlantique (source CA)



Le profil des exploitants agricoles du territoire

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



Une agriculture, véritable activité économique

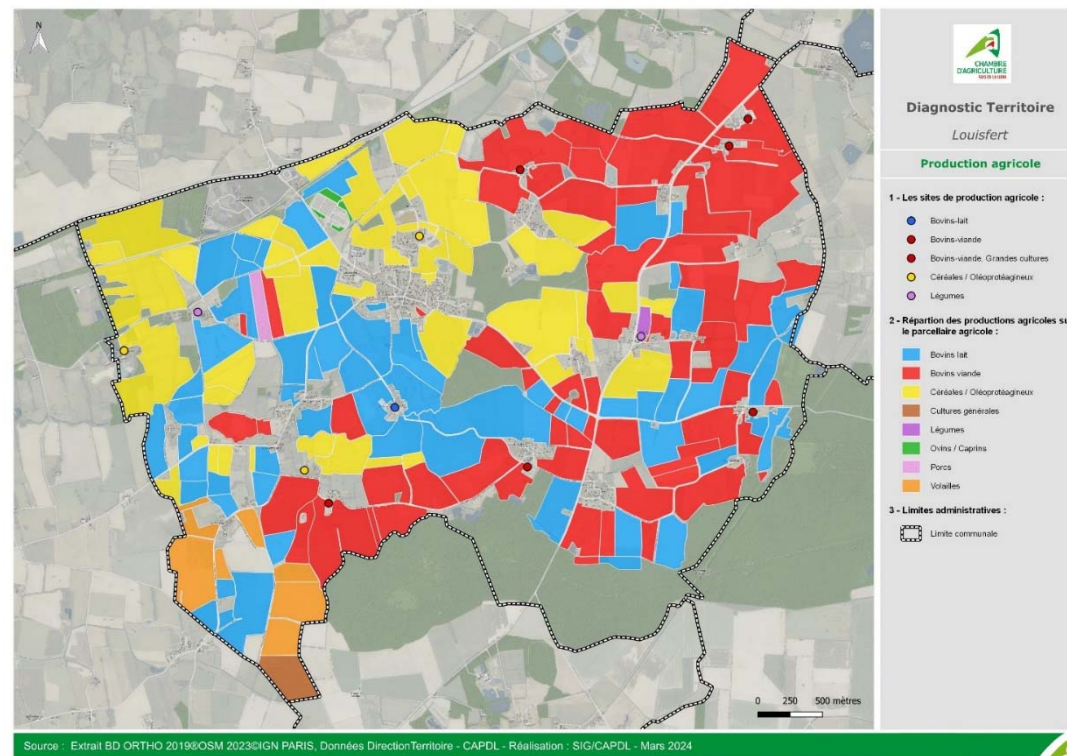
A partir des surfaces exploitées et selon les orientations principales des exploitations en place, nous avons estimé le produit brut dégagé par l'agriculture locale.

Le produit brut par filière est déterminé annuellement par les études économiques des associations de gestion et de comptabilité du Grand Ouest basées sur un échantillon fiable de 3 314 exploitations agricoles du grand ouest, représentatif de 16 systèmes de productions. Les dernières données datent de 2022.

Le produit brut d'un territoire se calcule sur la base des productions et des surfaces des exploitations de ce territoire.

Pour la commune de Louisfert, on retrouve dans le tableau ci-dessous, les surfaces par type de production, visualisables sur la carte ci-contre.

Le chiffre d'affaires annuel agricole de la commune est donc estimé à environ 2 millions d'euros.



Productions	Surface en ha	Produit brut théoriqu.
Bovins viande	492	769 488 €
Bovins lait	337	1 031 557 €
Cultures	158	236 842 €
Arboriculture	3	26 289 €
Maraichage	2	16 388 €
Total général	992	2 080 564 €

Des exploitations de plus en plus grandes

Tout système de production confondu, en 2024, la **surface moyenne des exploitations professionnelles de Louisfert est d'environ 100 hectares**. Mais il y a une très grande disparité entre les exploitations (de 2 à 243 ha). Cette moyenne n'est pas représentative du devenir du foncier de la commune.

La baisse du nombre de sièges d'exploitation évoquée plus haut a conduit en partie à l'agrandissement des exploitations de la commune en termes de foncier. Cet agrandissement se retrouve aussi à l'échelle du département où la surface moyenne par exploitation en 2010 était de 62,17 hectares et est de 83,41 hectares en 2020.

La cessation d'activité des exploitations a plutôt bénéficié aux exploitants des communes voisines. En effet, les surfaces agricoles exploitées ont été majoritairement reprises par des exploitations dont le siège est situé en dehors de la commune.

Un vieillissement de la population des chefs d'exploitation



L'âge moyen des exploitants de la commune est de 46 ans. En Loire Atlantique, il est de 48 ans.

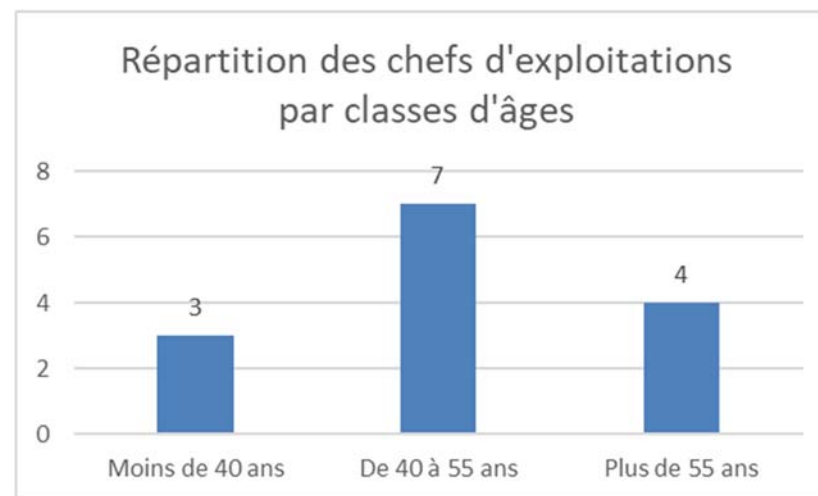
Presque un tiers des exploitants a plus de 55 ans. Parmi eux, un exploitant a un âge supérieur à l'âge légal de la retraite. La transmission de son outil de production (bâtiment et foncier) se fera

à travers les associés de l'exploitation.

Par ailleurs, les structures concernant des exploitants proches de la retraite n'ont pas encore de repreneurs potentiels.

La transmission et l'installation sont un enjeu sensible de renouvellement des exploitations agricoles communales.

Mais cette question est complexe pour la commune car elle est le fruit avant tout d'une décision individuelle des exploitants concernés et des propriétaires du foncier agricole et/ou des bâtiments.



Source : CA 2024

Par ailleurs, la difficulté de reprendre des outils qui parfois ne sont pas aux normes ou trop petits, réduit le potentiel de candidats.

Et enfin, certaines exploitations déjà existantes ont besoin de conforter leur propre structure pour assurer leur pérennité face aux défis de l'autonomie alimentaire, de la pression environnementale et de l'évolution de la PAC. Et ces reprises de foncier par des exploitants en place et connus, sont plus rassurantes pour les propriétaires par rapport aux nouveaux installés, qui ont tout à prouver.

Les productions agricoles

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



Les surfaces agricoles

Une commune dynamique en termes de foncier agricole

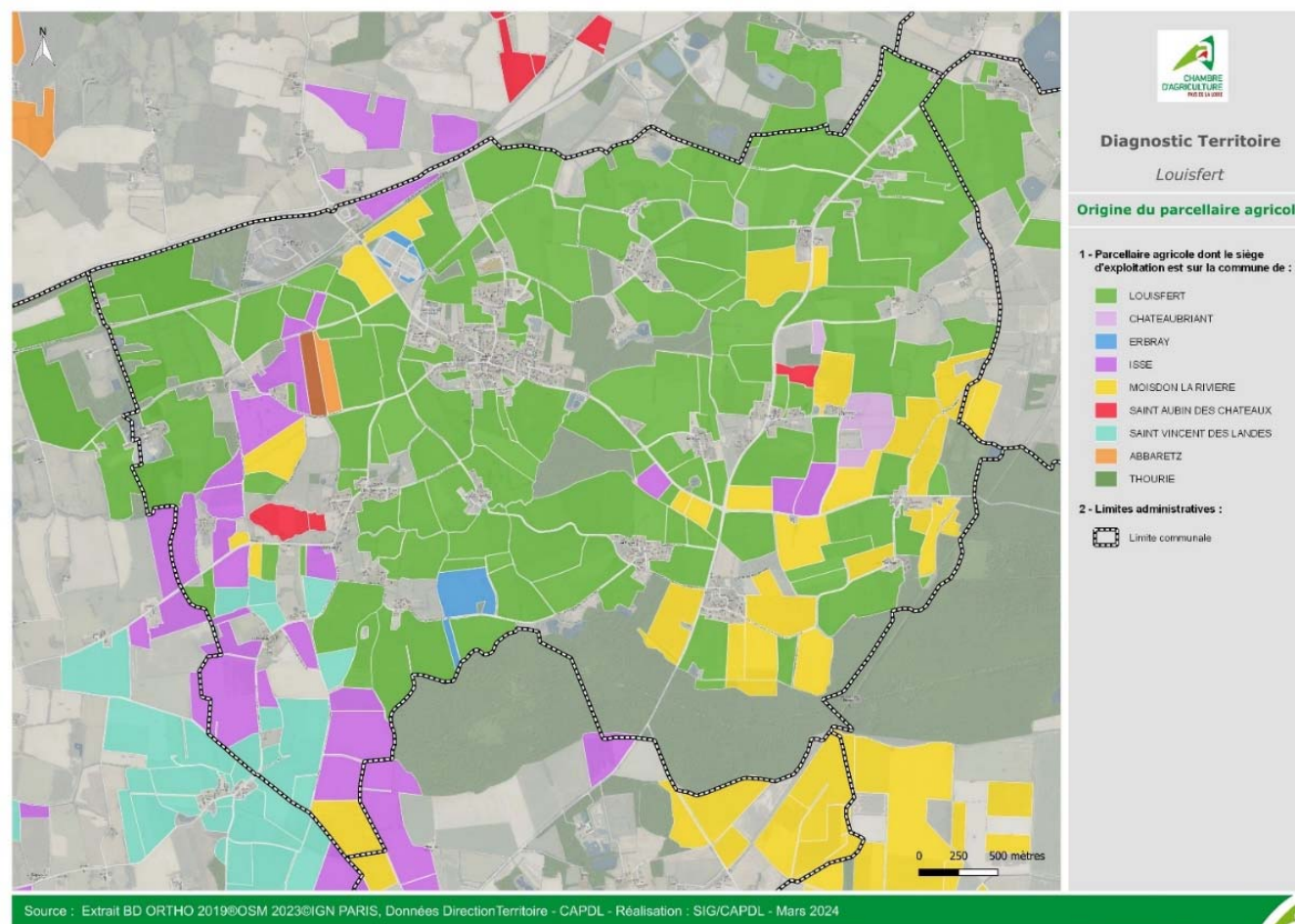
En 2024, près de 1 268 ha sont valorisés par l'activité agricole sur le territoire.

En ce qui concerne l'emprise agricole du territoire, l'agriculture occupe 69 % de l'ensemble de l'espace de la commune soit plus que l'agriculture départementale qui occupe 64,5 % de la Loire-Atlantique. Les espaces boisés (y compris haies) couvrent quant à eux 14 % du département. Plus de 15 % des surfaces sont artificialisées. Les autres surfaces, 7 % du territoire, recouvrent une grande diversité de situations : landes, friches, plages, rochers, eaux intérieures ... Au cours des dix dernières années (2009-2019), les sols artificialisés ont progressé de 10 %, soit en moyenne 925 ha par an.

903 hectares de surfaces communales, soit 71 %, sont exploités par des agriculteurs de la commune.

22 exploitants des communes voisines, viennent exploiter les 29 % restants soit 365 ha de Louisfert.

Ils exploitent en moyenne 16 ha. Certains ont leur siège d'exploitation tout proche, mais la plupart parcourent plusieurs kilomètres pour accéder à leurs parcelles.



Les exploitants n'ayant pas leur site sur la commune parcourent en moyenne 6,6 kilomètres pour atteindre leurs parcelles situées à Louisfert. Une majorité d'entre eux parcoure 8,8 kilomètres.

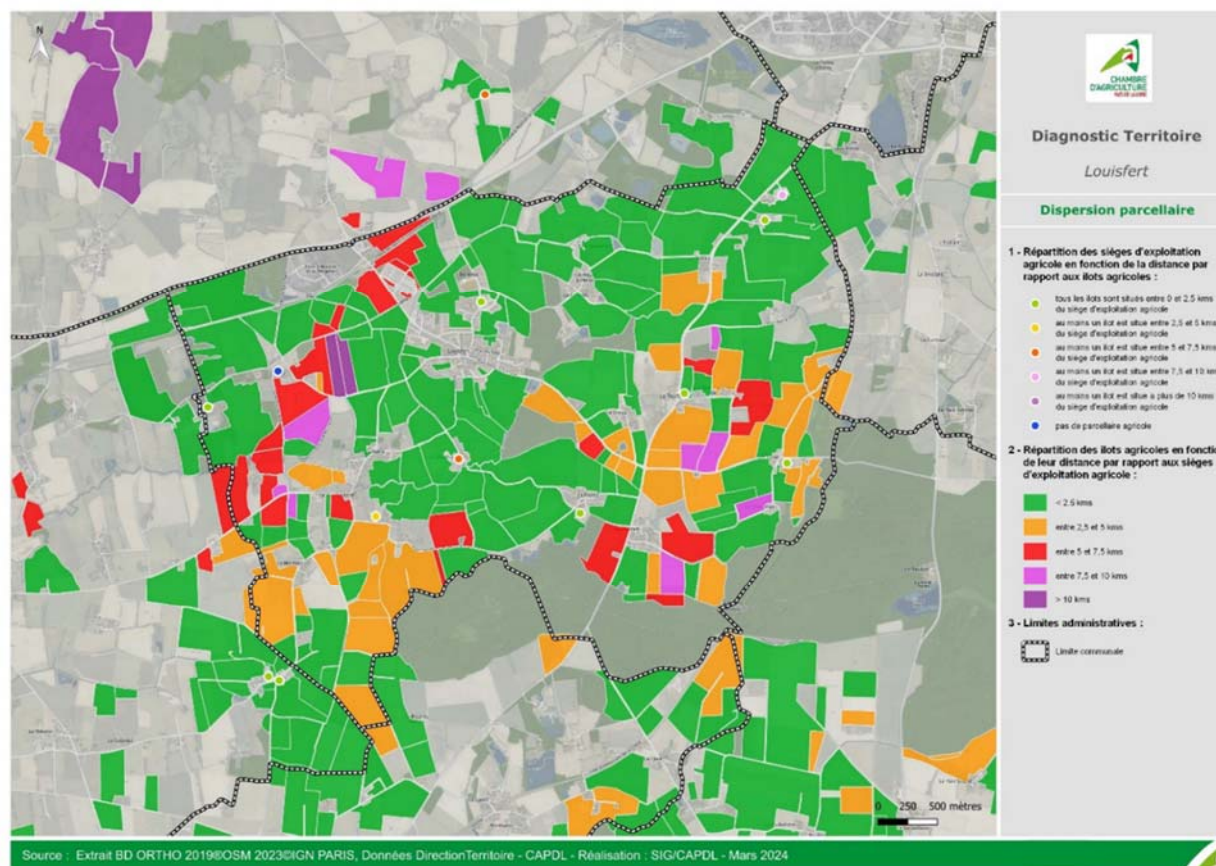
Seules les parcelles en vert sont situées à moins de 2,5 kilomètres du siège social de leur exploitant. On remarque que 6 exploitants de la commune ont leurs parcelles à moins de 2,5 kilomètres de leur site.

Ce qui caractérise aussi le foncier agricole de la commune est aussi sa dispersion, liée le plus souvent aux agrandissements successifs des exploitations.

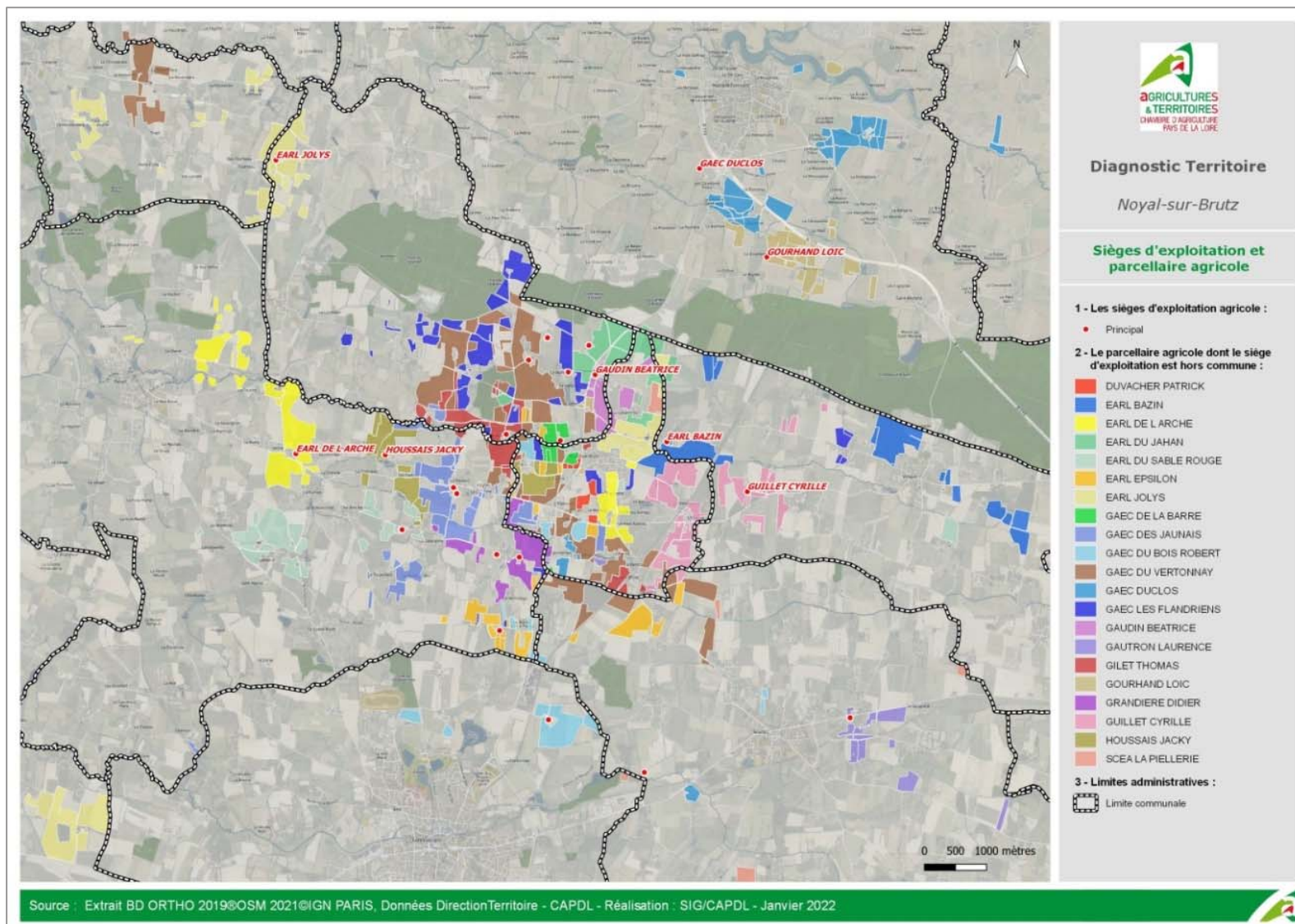
Ces agrandissements peuvent aussi être la conséquence de l'accroissement des moyens de production : lorsque les quotas laitiers étaient encore en vigueur, ils étaient liés au foncier agricole. Et pour augmenter sa production laitière, les exploitations étaient contraintes de se porter candidates sur le foncier disponible, même s'il était éloigné du site d'exploitation.

Par ailleurs, comme évoqué plus haut, la diminution du nombre d'exploitations a engendré la dispersion des surfaces.

Distance	Distance moyenne parcourue	Nombre d'exploitations
< 2,5 kms	0,7	2
Entre 2,5 kms et 5 kms	3,6	6
Entre 5 kms et 7,5 kms	8,8	14

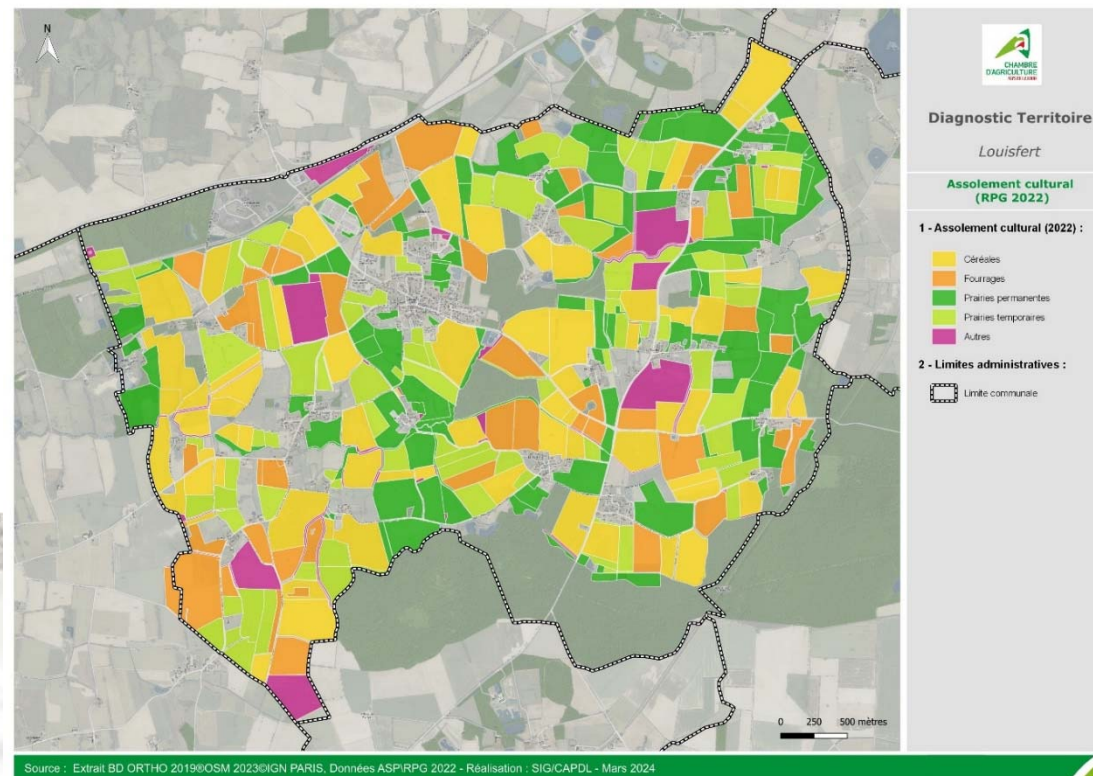
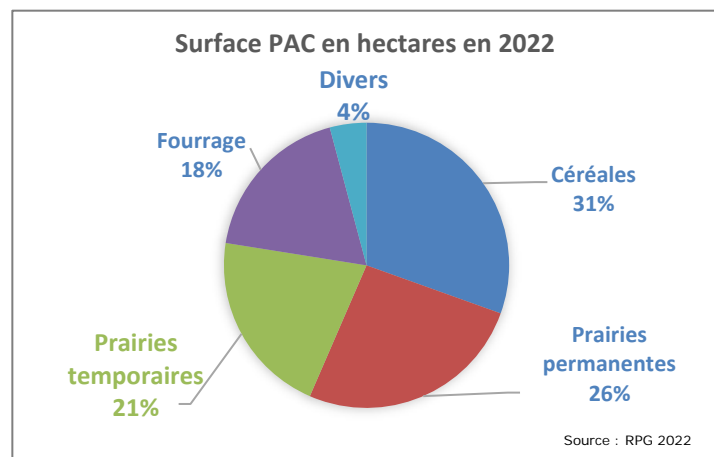


Carte des exploitations situées hors de Louisfert



L'assolement, typique de l'élevage

1 201 des 1 268 hectares de surfaces agricoles ont été déclarés à la PAC 2012. Les surfaces sont majoritairement en céréales et en prairies.

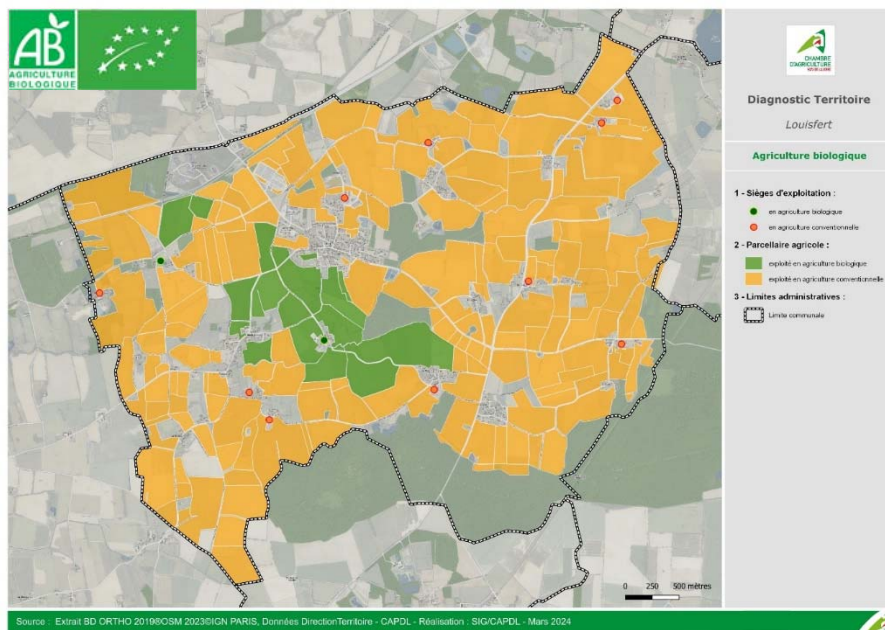


Les circuits courts

La commune compte deux exploitations pratiquant de la vente directe (Arboriculture et cultures maraîchères). Cela ne représente cependant que 5 hectares de Surface Agricole Utile. La vente directe est par conséquent très limitée localement.

Signe de qualité et certification

2 exploitations sont engagées en agriculture biologique : cela concerne une des exploitations pratiquant de la vente directe mais également un éleveur laitier. Aucune autre exploitation n'est concernée par des signes de qualité particuliers.



Les projets des exploitations agricoles

Trois exploitations ont le projet de développer un bâtiment agricole dans le cadre de leur activité.

Deux exploitations préparent également leur transmission à court/moyen terme.

L'organisation du travail

La commune ne compte pas de CUMA. Les exploitants ont recours à du matériel en propriété ou aux entreprises de travaux agricoles (ETA) ou à des CUMA hors commune.

Les flux de circulations agricoles

Les exploitants ont signalé quelques points de difficultés concernant la circulation agricole, notamment au niveau de la Bréchetais, à l'Ouest du bourg. Cette parcelle a été fermée à la circulation et provoque dorénavant des problématiques de circulation au sein du bourg.

Plus généralement, certaines routes locales sont étroites et le passage des matériels agricoles, caractérisés par leur gabarit important, peut présenter des difficultés notamment en cas de croisement avec d'autres véhicules lourds tels que les cars sur le secteur allant de la Riolais à la Libeaudais.



Les bâtiments agricoles

Les bâtiments en activité

12 sites intégrant des bâtiments utilisés par les exploitants agricoles ont été recensés. La plupart des bâtiments exploités se trouvent implantés au sein de l'espace rural sans présence de tiers. Même implantées au cœur de l'espace rural, les exploitations se trouvent néanmoins régulièrement confrontées à la proximité de tiers non-agriculteurs.

Deux sites sont dans ce cas et sont situés dans un village avec des tiers à proximité à moins de 100 mètres. Cette proximité de tiers peut être compliquée à gérer car elle peut générer des conflits de cohabitation. En effet, les activités d'élevage induisent potentiellement des nuisances : bruits, odeurs, passages d'animaux sur les routes donc des gênes probables pour le voisinage.



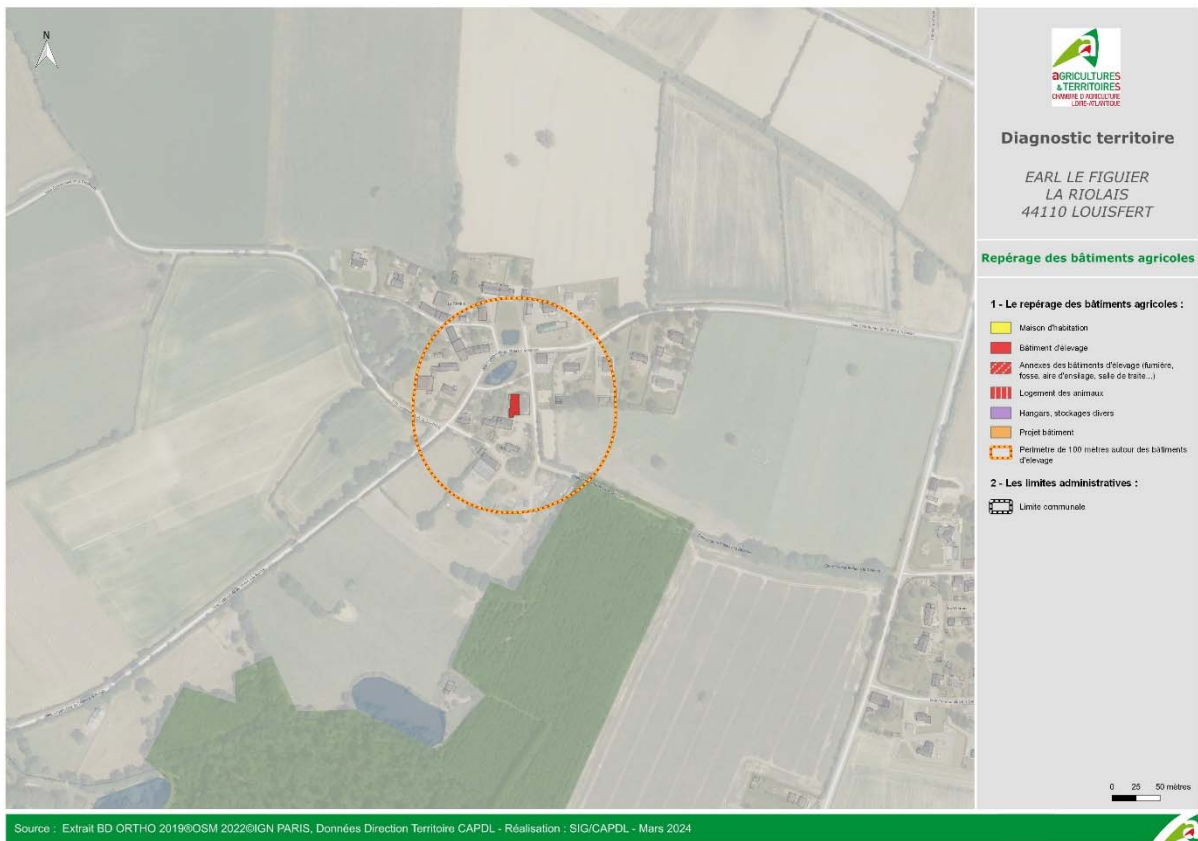
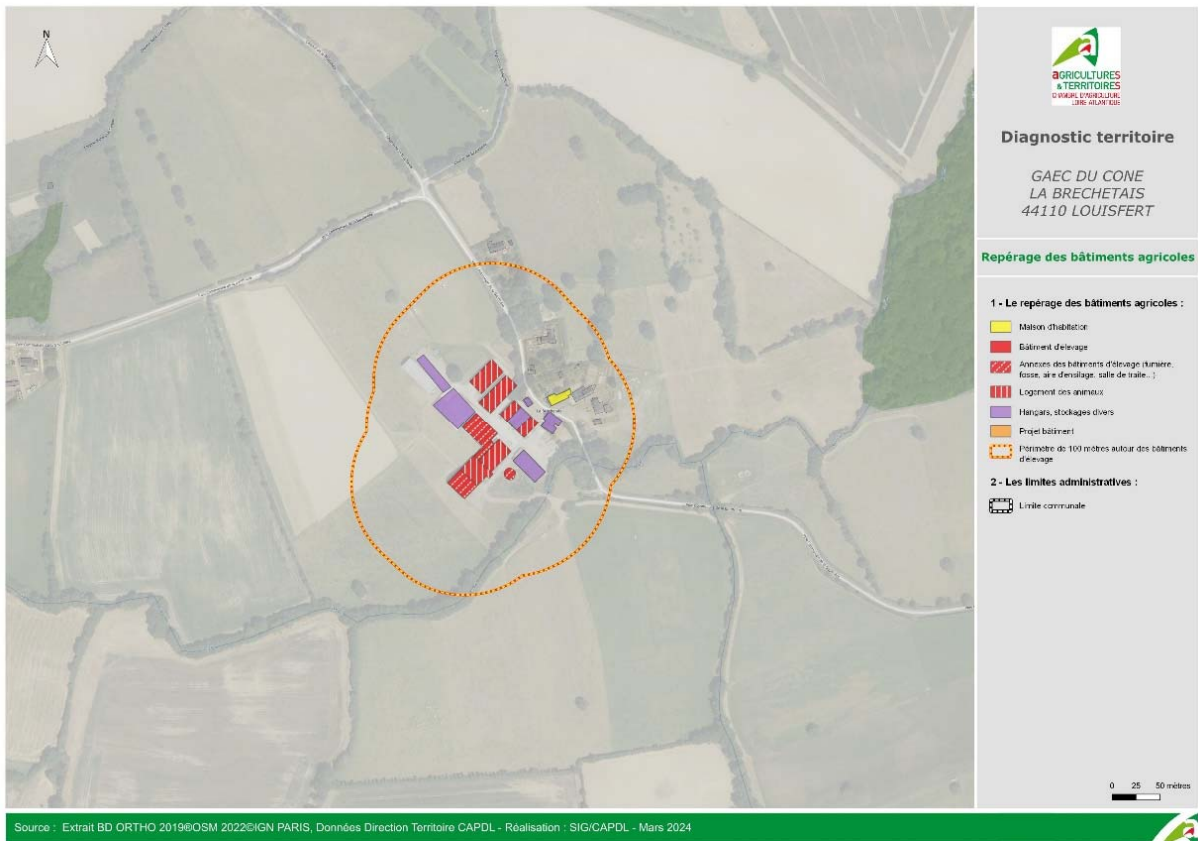
D'autre part, cela peut représenter un frein à l'évolution de l'exploitation, en lien avec le principe de réciprocité (article L1111-3 du code rural). Celui-ci implique des conditions de distance pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des tiers. La même exigence d'éloignement est appliquée à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à proximité des exploitations.

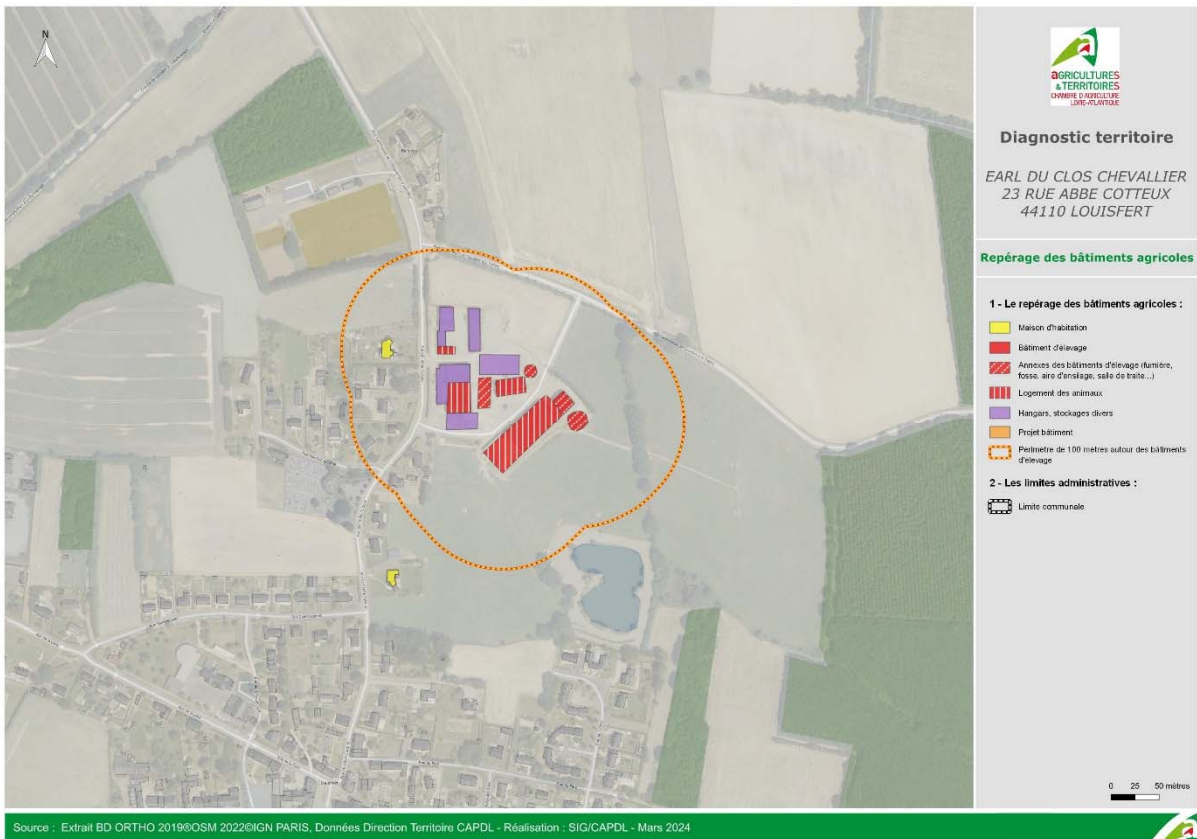
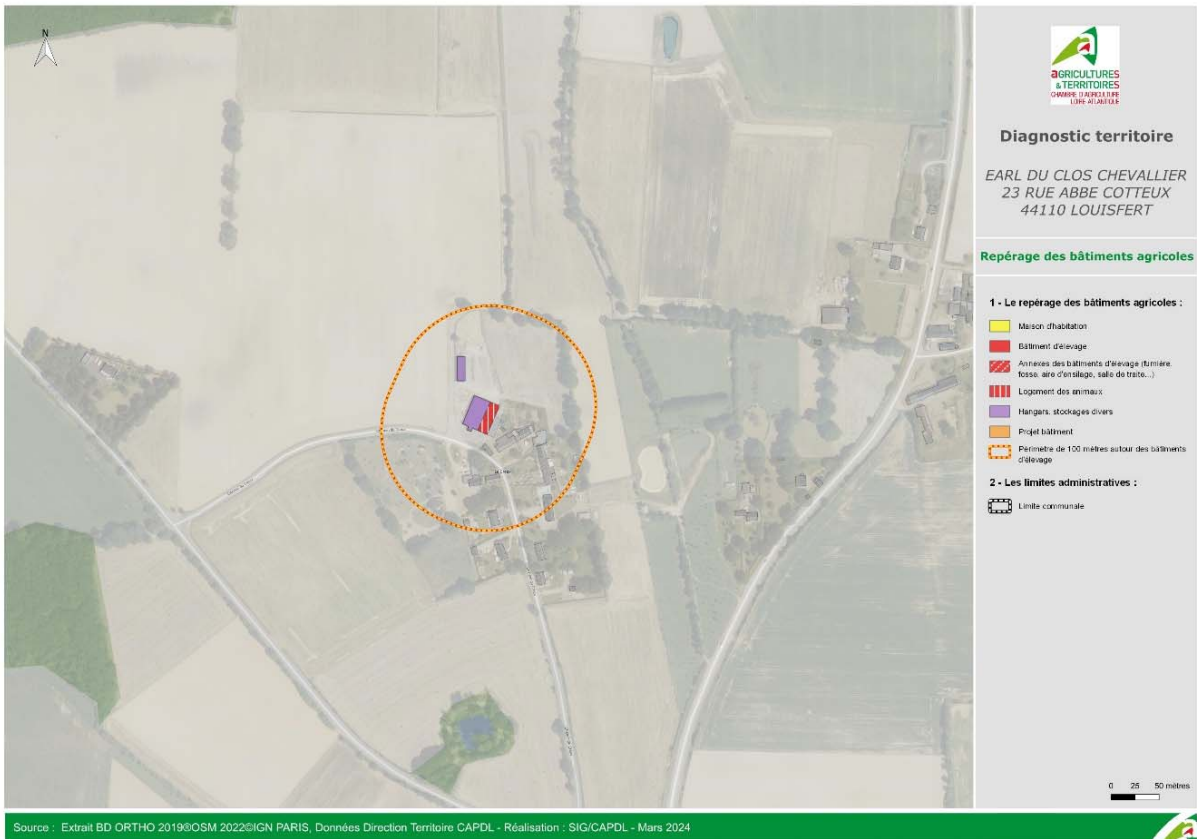
Le projet de PLU devra veiller à ne pas accroître le nombre de tiers au sein de l'espace rural, notamment dans l'identification d'anciens bâtiments agricoles de caractères pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La préservation des sites et la possibilité pour ceux-ci d'évoluer et de se développer, sont essentielles à la vitalité de l'économie agricole locale.

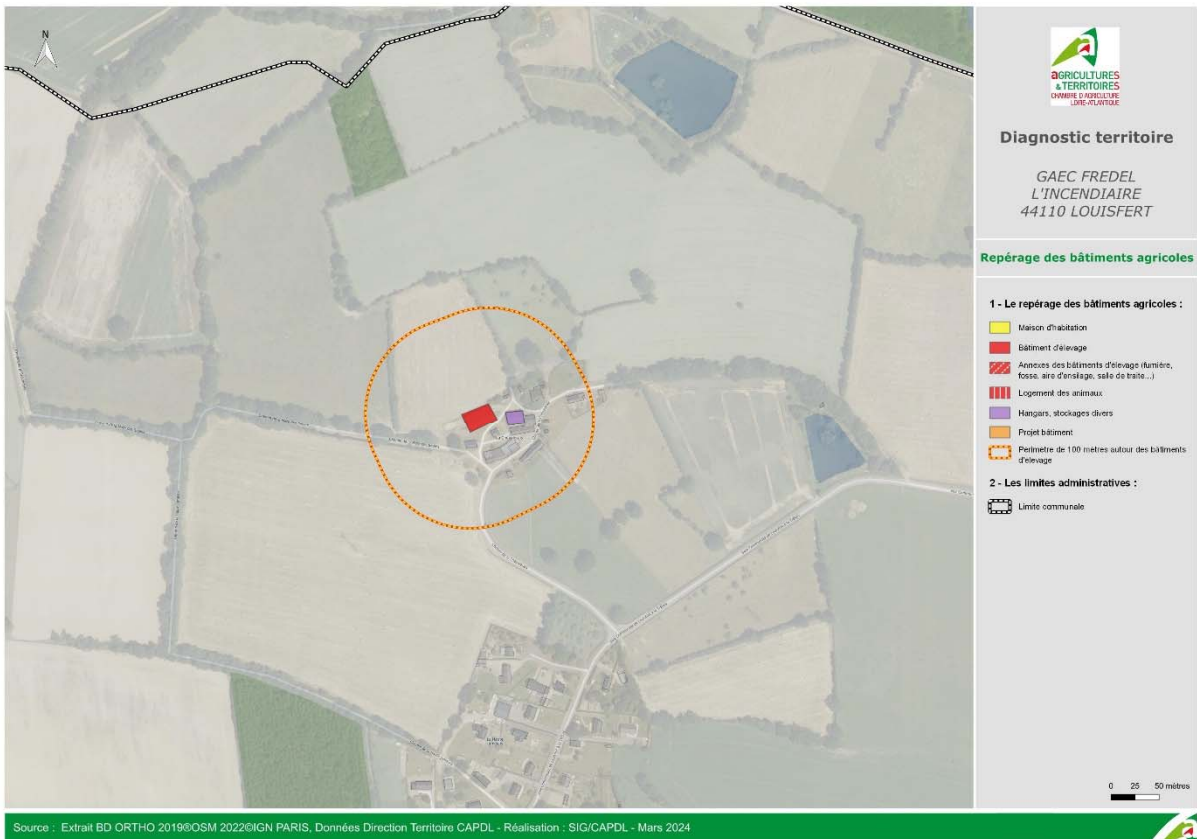
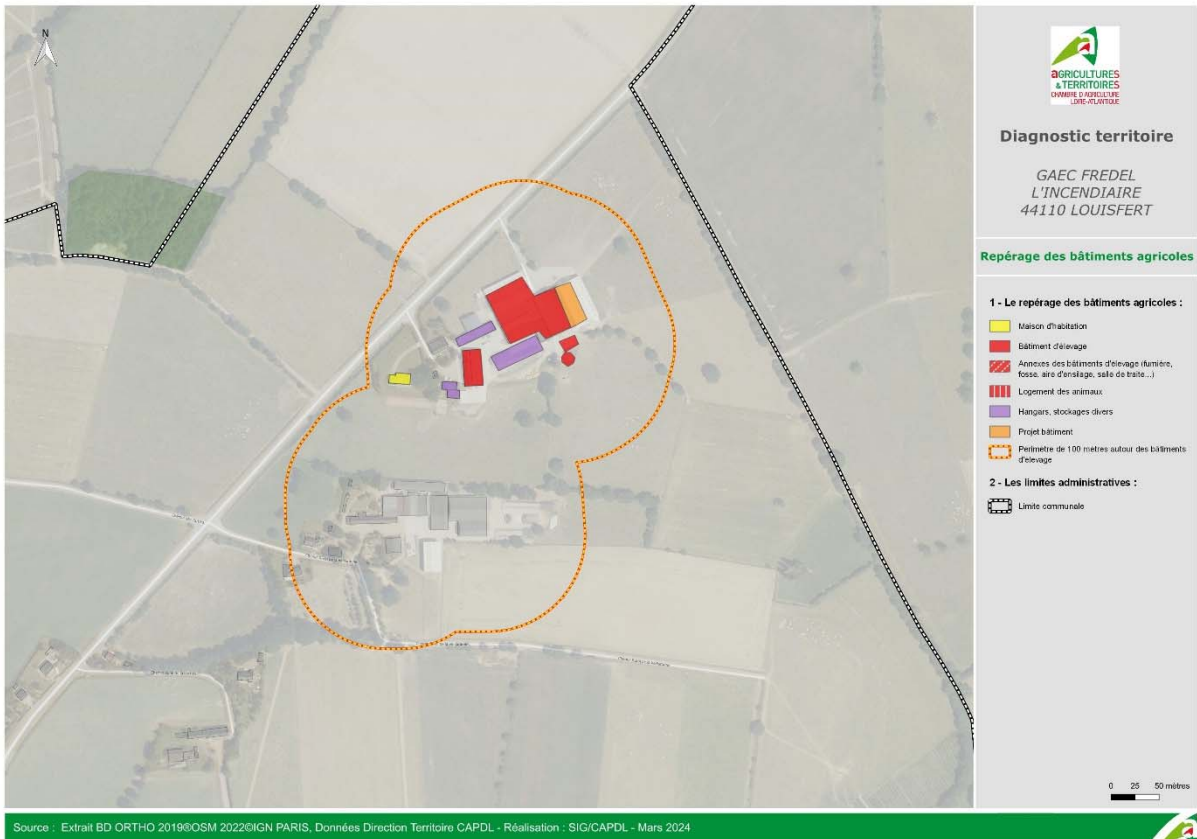
Le principe d'une distance « de sauvegarde » de 100 m, en-deçà de laquelle la pérennité du site agricole est mis en danger, est à retenir dans le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

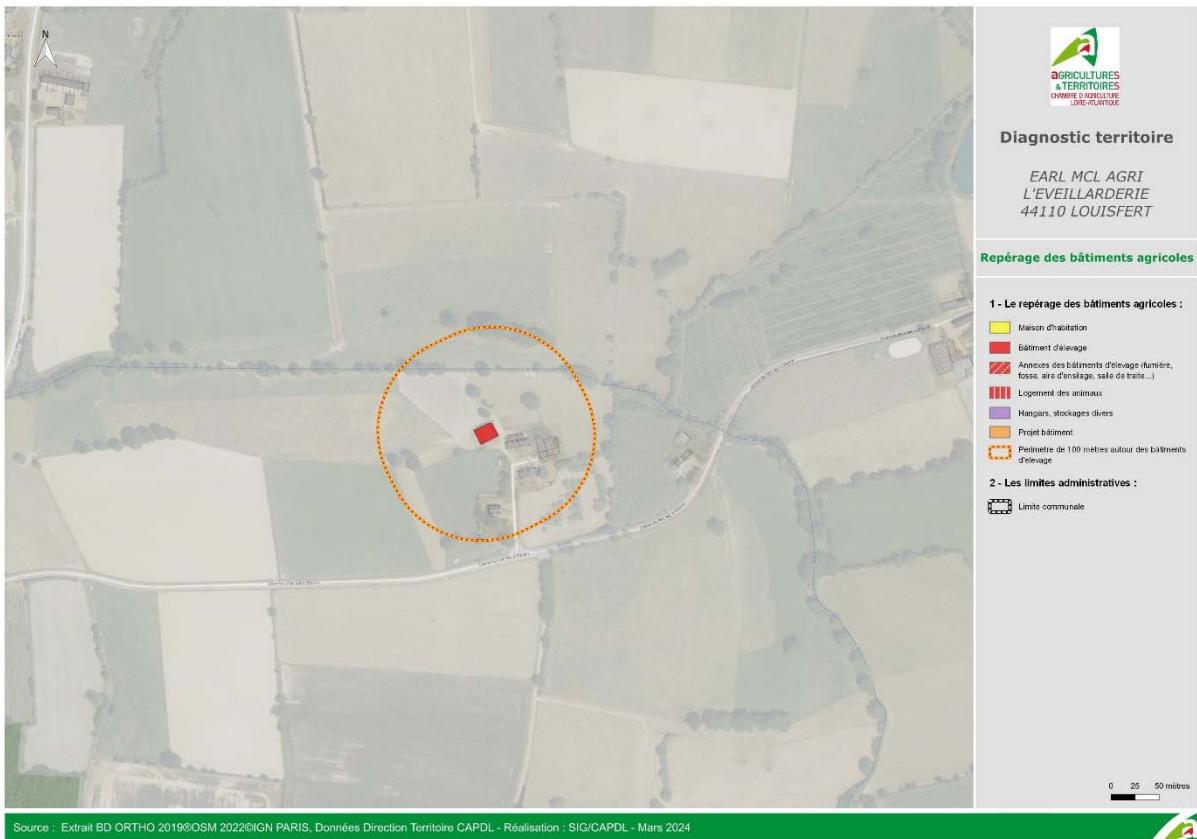
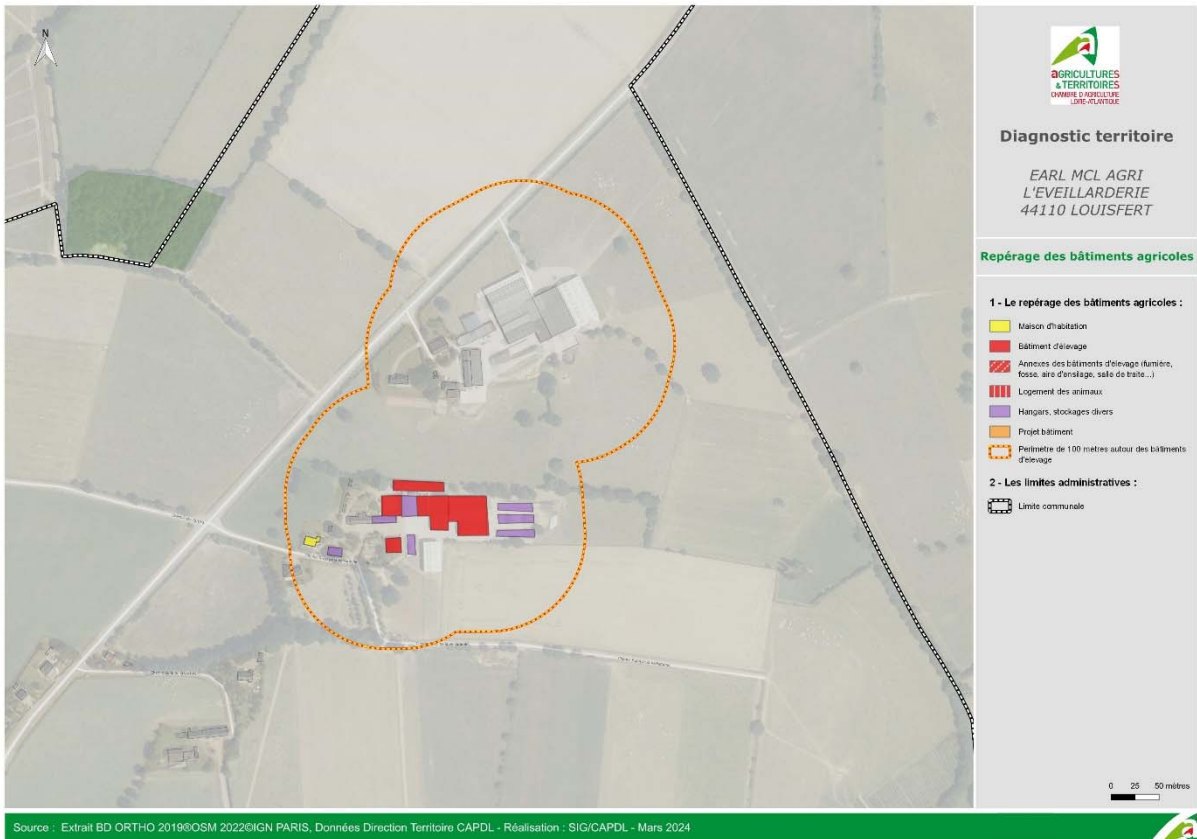


Carte des bâtiments agricoles en activité









Les enjeux agricoles de la commune

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



Le diagnostic de l'agriculture de la commune met en avant plusieurs enjeux

Une gestion économe de l'espace

Dans le département de Loire-Atlantique, le taux d'artificialisation des espaces agricoles au profit de la création de lotissement, de zones d'activités ou d'infrastructures était de 14,3 % sur la période 2008-2018 contre 9 % au niveau national.

Or, ces espaces agricoles assurent à la fois des fonctions économiques de production de ressources, mais également des fonctions de préservation paysage, de qualité de vie qui en font un espace utile à la collectivité. L'importance du foncier agricole pour le territoire nécessite de limiter les impacts en termes de prélèvements tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Il s'agit donc d'économiser la terre agricole et dans la mesure du possible, de préserver les secteurs où les enjeux agricoles sont les plus forts.

Le devenir des exploitations

Comme nous l'avons indiqué dans le diagnostic, plusieurs chefs d'exploitation vont cesser leur activité à court ou moyen terme. La question de reprendre ces exploitations est posée, notamment de leurs bâtiments et indirectement des sièges d'exploitation dans le cas où une transmission ne serait pas faite.

Cette transmission des exploitations agricoles n'est pas acquise à ce jour. Et les parcelles concernées vont probablement être dispersées pour agrandir les exploitations existantes, dans et hors commune.

Et dans ce cas, la question de l'usage des bâtiments qui sont isolés, se pose également : vont-ils restés vacants ?

La dispersion du foncier

Le diagnostic montre aussi la dispersion du foncier agricole.

Cet éloignement du parcellaire entraîne une circulation agricole plus dense. Cela a des conséquences directes sur les risques d'accident, et indirectement sur l'économie agricole et sur l'environnement (temps passé sur les routes, coût de transport, consommation de fuel..).

Lors des enquêtes, la dispersion du foncier a bien été identifiée et pourrait être un enjeu sur lequel travailler lors d'échanges parcellaires.

Cependant, beaucoup d'exploitants craignent un refus des propriétaires d'accepter cette démarche d'échanges amiables entre exploitants.

Une sensibilisation des propriétaires de la commune est peut-être à envisager, à la fois sur cette thématique, mais plus largement sur leur rôle en tant que propriétaires pour le maintien du dynamisme de l'agriculture communale.





**Etude réalisée par
Justine CHOLET**

Rue Pierre-Adolphe Bobierre
La Géraudière
44939 Nantes cedex 9
Tél. : 02 53 46 61 87 – 06 13 41 42 51

Siège social

9 rue André-Brouard
CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02
FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr



Financée par : La Commune de Louisfert
1 bis rue de l'Espérance - 44110 LOUISFERT

