



## Le projet agricole et paysager du Coteau de Guérande et de la Plaine de Congor



### Groupe de pilotage associé à l'élaboration du projet :

- Services de l'Etat (DDTM/DREAL)
- Conseil départemental de Loire-Atlantique
- Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique
- Commune de Guérande
- Commune de La Turballe
- Chambre d'agriculture

## PLAN

1	Protéger et gérer les paysages du site classé .....	4
1.1	Le classement du site le 16 février 1996 .....	4
1.2	Des stratégies de gestion du paysage pour les 5 entités du Site Classé.....	4
1.2.1	Marais salants : une identité paysagère centrée sur la saliculture .....	4
1.2.2	Traicts du Croisic : une identité paysagère autour de la conchyliculture.....	5
1.2.3	Dune de Pen Bron : des aménagements en faveur du paysage et de la canalisation de la fréquentation touristique.....	5
1.2.4	Dune de La Falaise : un programme de travaux et de gestion pour la biodiversité et le paysage à partir de fin 2015.....	6
1.2.5	Coteau de Guérande .....	6
2	Le coteau de Guérande et la plaine de Congor : des activités, des usages et des paysages en mutations .....	6
2.1	Le Paysage du Coteau de Guérande et de la plaine de Congor .....	6
2.2	Les usages et leurs évolutions : entre résistance de l’agriculture et mutation du territoire vers des utilisations de loisirs.....	7
2.3	L’agriculture d’élevage comme activité prioritaire de valorisation et de gestion du coteau de Guérande .....	10
3	Le projet .....	11
3.1	Un projet politique qui s’est construit par étape dans un esprit de gestion intégrée des zones côtières .....	11
3.2	Les objectifs stratégiques.....	12
3.3	Des objectifs opérationnels chiffrés et cartographiés .....	15
3.3.1	430 ha pour les exploitations des sièges existants ou à créer sur le coteau de Guérande et la Plaine de Congor.....	15
3.3.2	Le projet spatialisé qui répond aux besoins fonctionnels et localisés de l’agriculture .....	17
3.4	Des outils pour concrétiser le projet : PEAN, documents de planification, maîtrise foncière publique et baux à construction.....	18
3.5	Les dispositions prises pour l’intégration paysagère.....	18
3.6	La gouvernance : Un cadre de favorable à la réussite du projet.....	19

# Introduction

---

Le site classé des Marais salants du bassin de Guérande, des Traicts du Croisic, du Coteau guérandais et de la Dune de Pen Bron (Loire-Atlantique) est reconnu à l'échelle nationale pour ses qualités paysagères et environnementales. Les activités primaires, à l'image de la saliculture sur les marais salants et de la conchyliculture sur les Traicts, contribuent largement à sa notoriété et en font un territoire singulier.

L'entité géographique du Coteau guérandais constitue le dernier espace du site classé sur lequel une stratégie de gestion répondant aux enjeux paysagers et environnementaux devait être établie. Tous les acteurs publics s'accordent à dire depuis plus de 10 ans que l'agriculture, en particulier l'élevage, est l'activité la mieux placée pour y parvenir. Sa pérennité est toutefois menacée en raison du développement d'autres usages qui dénaturent l'identité paysagère du site. En conséquence, l'agriculture nécessite d'être accompagnée pour préserver et reconquérir des terres agricoles autour de bâtiments d'exploitation qui sont à maintenir et à consolider.

C'est pourquoi les élus du Conseil départemental de Loire-Atlantique, de la Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique « Cap Atlantique », des communes de Guérande et de La Turballe, ainsi que la profession agricole, en lien avec les services de l'Etat, se sont réunis pour construire un projet commun : le projet agro-environnemental du Coteau Guérandais. L'objet de cette note est de le présenter.

Une première partie resitue le Coteau Guérandais au sein des cinq entités géographiques du site classé. La partie suivante décrit les activités, les usages et les paysages du Coteau Guérandais et leurs évolutions. La dernière partie détaille le projet agro-environnemental.

# 1 Protéger et gérer les paysages du site classé

## 1.1 Le classement du site le 16 février 1996

Les années 60 ont vu se développer l'émergence de projets touristiques auxquels les acteurs locaux, notamment la profession agricole et salicole, ont répondu par une demande de préservation et de protection des Marais salants et du Coteau Guérandais dès les années 70.

Le site des marais salants du bassin de Guérande, des traicts du Croisic, du coteau guérandais et de la dune de Pen Bron a été classé le 16 février 1996 au titre de l'article L 341-1 et suivants du Code de l'Environnement. Il s'agit certes d'un périmètre de protection réglementaire mais aussi et surtout d'une reconnaissance de la grande valeur écologique et paysagère ainsi que de l'intérêt pittoresque, historique et scientifique de ce site au niveau national.

Aujourd'hui, ce dispositif réglementaire a atteint son objectif initial : empêcher la disparition physique des marais salants par leur remblaiement et leur conservation dans un écrin paysager à l'urbanisation contrôlée ou empêchée.

Au-delà de la protection, il y a la nécessité de gérer l'espace pour conserver ce qui est à l'origine du classement : sa qualité paysagère.

## 1.2 Des stratégies de gestion du paysage pour les 5 entités du Site Classé

Le site classé est composé de 5 entités paysagères bien distinctes :

- les marais salants,
- les traicts du Croisic,
- la dune de Pen Bron,
- la dune de La Falaise,
- le coteau de Guérande.

### 1.2.1 Marais salants : une identité paysagère centrée sur la saliculture

Le maintien des qualités paysagères passe par la conservation de la saliculture, activité économique ancestrale, qui contribue au caractère pittoresque des marais salants.

Cet objectif est aujourd'hui atteint grâce au dynamisme de la profession salicole, de la réussite commerciale du sel et à la reconquête d'espaces en friches par la saliculture. Le paysage change aussi sensiblement sans perdre son identité, au rythme de l'évolution des pratiques professionnelles (entretien mécanique des talus).

Par ailleurs, une partie des espaces non cultivés par la saliculture et non exploitables aujourd'hui pour des raisons économiques ou de localisation font l'objet d'actions de reconquête paysagère (plantes invasives), hydraulique (circulation de l'eau) et

écologique (habitats, faune et flore). Des projets structurants ont ainsi été mis en place progressivement depuis les années 2000, contribuant à conserver les équilibres paysagers des marais salants : Careil-Mouzac sur 80 hectares, divers Contrats Natura 2000 (Nord-Est Saillé, Baleiné,...).

### **1.2.2 Traicts du Croisic : une identité paysagère autour de la conchyliculture**

L'entité des Traicts du Croisic est constituée d'un vaste estran ouvert, lieu d'élevage conchylicole, plus particulièrement de coques (1<sup>er</sup> centre français d'élevage). L'identité paysagère est étroitement associée à cette activité professionnelle (des tracteurs dans la mer !). L'avifaune remarquable y est également un élément patrimonial sensible et majeur.

Il n'existe pas de menace sur le paysage aujourd'hui et pas de programme d'actions spécifiques.

Les deux enjeux sont les suivants :

- Maintenir l'activité économique de la conchyliculture vulnérable aux pollutions bactériologiques ;
- Préserver l'avifaune des nuisances liées aux activités humaines de loisir.

Sur le premier point, la démarche bassin-versant engagée par Cap Atlantique avec tous les acteurs est l'outil pour atteindre l'objectif d'une qualité des eaux conforme aux besoins de la conchyliculture : renforcement des analyses pour préciser l'origine des sources de pollutions bactériologiques, renforcement des contrôles d'assainissement, travaux de raccordement de secteurs urbanisés ou en assainissement collectif, cartographies des réseaux d'eaux pluviales, diagnostics agricoles pour éviter le risque de contamination animale,... Les acteurs ont acté cet engagement en signant en 2014 la charte pour la reconquête bactériologique des zones conchylicoles et de pêche à pied des traicts du Croisic.

Quant à la préservation de l'avifaune, la charte des activités nautique, signée en 2010 par plusieurs acteurs dans le cadre de Natura 2000, constitue la réponse à l'enjeu de préservation de l'avifaune.

### **1.2.3 Dune de Pen Bron : des aménagements en faveur du paysage et de la canalisation de la fréquentation touristique**

Plage, dune et pins maritimes confèrent à ce site une très grande valeur paysagère. C'est un haut lieu tant pour le tourisme que pour la promenade et la balade dominicale des habitants de la Presqu'île de Guérande. Des vues incomparables sur les traicts et ports du Croisic, le coteau de Guérande et l'océan en accentuent encore l'attractivité.

Les espaces dunaires de ce site constituent aussi des habitats naturels de grande valeur écologique.

L'enjeu est donc de concilier forte fréquentation liée au tourisme de plage et préservation écologique et paysagère. C'est aujourd'hui chose faite.

A partir de 2007, dans le cadre de l'avenant Erika (Contrat de plan Etat/Région) et de contrats Natura 2000, une maîtrise d'ouvrage publique du site de Pen Bron appartenant pour partie au Conservatoire du Littoral et à la commune de La Turballe, a permis la réalisation d'aménagements dont l'objectif était la restauration paysagère et écologique d'une part, l'amélioration des conditions d'accueil du public d'autre part.

Différents travaux ont ainsi été réalisés : mise en défens des dunes, canalisation des cheminements, création de liaisons douces, recul ou suppression d'aires de stationnement. La gestion pastorale des propriétés du Conservatoire du littoral a été confiée au Conseil départemental de Loire-Atlantique.

#### **1.2.4 Dune de La Falaise : un programme de travaux et de gestion pour la biodiversité et le paysage à partir de fin 2015**

D'une grande valeur biologique grâce à de nombreuses espèces patrimoniales, enserrée dans un environnement urbain entre Le Croisic et de Batz-sur-Mer, la dune de La Falaise constitue un espace qui semble « oublié ». En effet, ce site d'exception n'a pas de vocation visible et est vécu comme un terrain vague propice à des activités non organisées, incompatibles avec son intérêt écologique (quads, motos,...).

L'enjeu est de gérer cet espace dunaire et de lui redonner une valeur « paysagère » et d'usage pour les riverains et résidents secondaires.

En réponse à cet enjeu, un projet sera mis en œuvre dès 2016 sous maîtrise d'ouvrage Cap Atlantique, cofinancé à 40% par l'Europe et 40% par l'Etat. Il consiste à restaurer les dépressions dunaires, supprimer des espèces invasives, mettre en défens les secteurs les plus fragiles et à assurer une gestion des terrains par du pâturage et de la fauche. La découverte du site est également favorisée par la création de cheminements organisés.

#### **1.2.5 Coteau de Guérande**

Le Coteau Guérandais constitue le dernier espace du site classé sur lequel une stratégie de gestion axée sur l'agriculture à dominante d'élevage a été engagée mais qu'il convient de conforter et consolider. C'est l'objet de cette note.

## **2 Le coteau de Guérande et la plaine de Congor : des activités, des usages et des paysages en mutations**

Avant de détailler le projet de gestion du Coteau de Guérande et de la Plaine de Congor, il est utile pour bien le comprendre, de décrire et d'illustrer les caractéristiques paysagères de cet espace et de raconter son histoire depuis les 50 dernières années.

### **2.1 Le Paysage du Coteau de Guérande et de la plaine de Congor**

Le Coteau de Guérande et la Plaine de Congor s'étendent sur les communes de Guérande et de La Turballe (1034 ha).

Vu depuis le marais salants, le Coteau apparaît aujourd'hui comme une alternance de bandes verticales :

- de zones habitées (Trescalan, Clis, Queniquen, Guérande..),
- de petits vallons boisés ;
- d'espaces ouverts, exploités par l'agriculture, en voie d'enfrichement ou occupés par des activités de loisir ;
- ponctués de beaux ensembles immobiliers anciens (Colveux, Drezeux,..).

Au pied du Coteau, la plaine de Congor comporte :

- des cultures céréalières et de maraîchage ;
- des installations salicoles à Pradel et des salorges (hangars à sel) disséminées ici et là ;
- des espaces de loisir (polo, golf,...) ;
- des bâtiments à requalifier (bâtiment industriel CTO), des bâtiments isolés.

Les espaces urbains à l'intérieur ou en périphérie immédiate sont caractérisés par :

- des lisières urbaines de qualités très variables ;
- des villages dits « paludiers » (bâti ancien de maisons de paludiers) dont certains sont en sites inscrits ; des programmes de requalification de village ont été réalisés ou sont en cours, comme celui de Saillé.

De façon générale, les paysages ont évolué depuis l'après-guerre : d'abord marqués par des restructurations foncières (remembrements en 1986 sur Guérande), puis l'urbanisation, la diminution de la place de l'élevage et concomitamment l'apparition d'usages de loisir.

Si le classement du site au titre de l'article L 341-1 et suivants du Code de l'Environnement et la réglementation de la loi Littoral protègent, depuis les années 90, ces espaces de l'urbanisation, ils n'ont pas pu, en revanche, éviter le changement de destination des terres agricoles, le développement d'usages liés aux loisirs privés non maîtrisés, le développement des friches et la fermeture de certains milieux. Tous ces facteurs ont contribué progressivement à désorganiser la gestion de l'espace et à dégrader la valeur paysagère du Coteau.

## **2.2 Les usages et leurs évolutions : entre résistance de l'agriculture et mutation du territoire vers des utilisations de loisirs**

### **L'agriculture d'aujourd'hui**

Le Coteau de Guérande et la plaine de Congor, ce sont 1034 ha répartis comme suit :

- 565 ha d'espaces exploités par l'agriculture (soit 54 %),
- 42 ha d'entretien agricole en fauche précaire (sans bail),
- 210 ha d'espaces de loisir ou d'entretien privé,
- 79 ha d'espaces en friche et taillis,
- 138 ha d'espaces « divers » sans potentiel de production agricole : routes, chemins, boisements, zones humides,...

Le Coteau Guérandais accueille 4 types d'activités agricoles professionnelles : la polyculture élevage, les cultures céréalières de vente, le maraîchage en circuits-courts et enfin l'activité

équine. S'y ajoutent la saliculture à travers l'implantation d'équipements pour la récolte du sel et la promotion de la filière.

En 2015, 22 exploitations agricoles utilisent les terres du Coteau Guérandais. Seulement 6 d'entre elles ont leur site en activité principale sur le Coteau Guérandais (auxquels on peut ajouter l'activité d'élevage de l'entreprise du Polo club). Sur les 565 ha exploités par l'agriculture, 260 ha seulement, soit 46 % des terres exploitées, sont utilisés par les sièges d'exploitation agricoles situés sur le Coteau Guérandais. Ce chiffre traduit d'ores-et-déjà l'affaiblissement de l'activité traditionnelle de l'élevage sur le Coteau Guérandais.

Les sites agricoles implantés sur le Coteau Guérandais sont :

- 3 exploitations d'élevage,
- 1 exploitation maraîchère,
- 1 exploitation céréalière,
- 1 centre équestre,
- L'activité élevage de l'entreprise du Polo club.

### **Un peu d'histoire**

Au moyen âge, la culture de la vigne prit une très grande importance sur le Coteau Guérandais. Elle explique la faible présence des landes que l'on rencontre ailleurs. A cette époque, le coteau est marqué par un paysage de Clos. Le Coteau fournissait des vins blancs en abondance (vin Aunis). La culture de la vigne était principalement menée dans le cadre des seigneuries mais également au sein des petites exploitations vivrières associant la vigne, le sel, l'élevage et les cultures (blé, seigle, avoine, pommes de terre). Plus tard, à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le vignoble est à son apogée avec plus de 1 000 ha sur l'ensemble du coteau dont 400 ha sur Guérande. Contrairement aux usages anciens, le haut du coteau est réservé aux prairies et à l'élevage et les vignes sont implantées en bas de coteau, de Trescalan à Careil et rejoignent les marais salants. Jusqu'à la fin des années 50, le vignoble va se reconstituer pour atteindre 500 ha avant de décliner puis disparaître.

Terroir favorable aux maraîchers, le coteau fut également une zone de production de légumes et d'oignons. Citons la carotte Guérandaise, réputée par sa précocité mais qui n'est plus cultivée aujourd'hui.

Traditionnellement, l'agriculture était exercée soit à titre principal, soit en complémentarité avec une autre activité principale. Le Coteau Guérandais a lui aussi été marqué par la double activité paludier-agriculteur et parfois pêcheur-agriculteur. La terre servait de complément de revenu pour assurer la subsistance en cas de mauvaises saisons de sel. Le paludier pouvait alors posséder une à deux vaches, un cheval et exploiter quelques terres, principalement pour la culture d'oignons et plus tard de pommes de terres. Avant que le transport du sel ne se mécanise dans les années 50/60, les paludiers utilisaient la traction animale et possédaient des prairies de pâture.



## Un affaiblissement agricole depuis l'après-guerre

Depuis les années 60, l'agriculture s'est fortement affaiblie sous l'effet du développement balnéaire, de l'industrialisation du bassin Nazairien (exode agricole), de la restructuration de l'agriculture et d'une spécialisation de la production salicole.

Dans les années 70, les perspectives de développement et d'aménagement traduites dans les documents de planification (SDAU La Baule Saint-Nazaire) ont agi comme facteur de spéculation foncière, frein à l'affermage des terres et aux perspectives d'avenir agricole.

Depuis les années 80, l'agriculture est en situation de résistance sur les secteurs encore maîtrisable grâce au statut du fermage. A chaque départ à la retraite d'un agriculteur, le fermage est mis à mal au moment de la reprise des terres par les propriétaires. **Ainsi le nombre de sièges d'exploitation présents sur le Coteau est arrivé à un seuil critique en dessous duquel le dynamisme de l'agriculture ne pourra plus résister aux changements d'usage des terres.**



Depuis les années 2000, le classement de site et la loi littoral assurent une protection efficace et durable contre toute urbanisation du site. Néanmoins, ces réglementations peuvent rendre difficiles le maintien d'une agriculture pérenne et viable, activité pourtant essentielle à la gestion du Coteau Guérandais.

### La disparition d'une importante exploitation agricole en 2006 : la prise de conscience fondatrice

En 2006, une importante exploitation laitière située sur le Coteau Guérandais n'a pas pu être transmise au jeune agriculteur candidat à la reprise de l'exploitation. La mise aux normes environnementales n'étant pas possible sur le site, la loi littoral n'a pas permis la relocalisation du site d'élevage à un emplacement plus favorable. La disparition de cette exploitation a déclenché de vives réactions au sein de la profession agricole et auprès des élus locaux. Une prise de conscience des acteurs locaux s'est alors transformée en volonté politique pour rechercher des solutions auprès de l'Etat afin de maintenir les derniers sites

d'exploitation du Coteau Guérandais et de donner un élan ambitieux pour revitaliser l'agriculture.

### **Une explosion des autres usages**

Face à ce constat d'agriculture en résistance, des activités de loisirs se sont très fortement développées depuis les années 80 à l'occasion d'arrêt d'exploitations. Elles entrent en concurrence directe avec l'agriculture. Il s'agit d'activités professionnelles (Polo Club, Golf) ou privées (occupation saisonnière de certains terrains par des tentes et caravanes, parcelles pour des activités de loisirs). Aujourd'hui, les surfaces utilisées pour du loisir ou de l'entretien privé correspondent à plus d'1/3 de celles exploitées par l'agriculture (soit 210 ha). Ces modes d'occupation, périodiques ou annuels, bien souvent non organisés, contribuent à transformer en profondeur l'image agricole et paysagère du Coteau. Ils ont tendance à entraîner une surenchère sur le prix de vente et sur la location des terres.

La résistance des comportements de rétention foncière à finalité spéculative de certains propriétaires contribue également au développement des friches et à la dégradation de la valeur paysagère par la fermeture des milieux. Les friches couvrent 79 ha et sont principalement localisées sur la partie ouest du Coteau.

La précarité foncière se développe pour des agriculteurs parfois impuissants à obtenir des fermages. On assiste à une perte progressive de la maîtrise foncière dans les usages et la gestion de ces espaces.

## **2.3 L'agriculture d'élevage comme activité prioritaire de valorisation et de gestion du coteau de Guérande**

Face à cette évolution et à ce constat de paysage qui se déstructure, difficile à lire et à interpréter, une volonté politique de reprise en main de l'évolution de cette partie du site classé s'est exprimée pour faire de l'agriculture, et principalement de l'élevage, le mode de gestion économique et paysager prioritaire du site.

L'enjeu consiste à se réapproprier l'acte de production agricole comme garantie de la gestion durable des espaces du Coteau guérandais.

Cette volonté se traduit dans un projet politique collectif des communes de Guérande et La Turballe, de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique et du Conseil départemental de Loire-Atlantique, en lien avec la profession agricole, qui arrive à maturité aujourd'hui, après un long parcours qui mérite d'être détaillé.

### 3 Le projet

Le projet s'inscrit dans la continuité de la réflexion conduite et animée par l'Etat dans le cadre de l'Atelier Littoral, à la demande des acteurs locaux, qui a arrêté en 2010 une feuille de route pour l'élaboration d'un projet agro-environnemental pour le Coteau.

La genèse du projet, ses principes, ses objectifs stratégiques et opérationnels (chiffrés et cartographiés), les outils de planification, réglementaires et fonciers à mobiliser, l'intégration paysagère et la gouvernance du projet, sont successivement abordés dans cette dernière partie.

#### 3.1 Un projet politique qui s'est construit par étape dans un esprit de gestion intégrée des zones côtières

La définition de ce projet global est le résultat d'une longue réflexion commune des collectivités et du monde agricole depuis bientôt 10 ans. Quelques étapes fondamentales qui ont amené les acteurs locaux à le proposer sont présentées ci-après :

2006 : Un acte « fondateur » pour la prise de conscience de la régression de l'élevage : la disparition d'une importante exploitation laitière à Saillé

2006 : Révision du PLU de Guérande :

- 16 ha du coteau de terrains précédemment constructibles sont rendus inconstructibles et retournent durablement vers les espaces agricoles et naturels
- Création de premiers emplacements réservés au bénéfice de Cap Atlantique en faveur de la saliculture dans le PLU de Guérande

**2010 : Un tournant: l'Atelier Littoral, démarche nationale proposée et animée par l'Etat, arrête une feuille de route pour maintenir durablement l'agriculture sur le coteau et propose l'élaboration d'un projet agro-environnemental global partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire et les services de l'Etat**

2013 : l'étude de définition de l'Opération Grand Site (OGS) qui conforte le principe de l'agriculture comme activité économique pour la reconquête de la qualité paysagère du coteau

2014 : consolidation et pérennisation des exploitations agricoles existantes par des actions de maîtrise et réduction des pollutions bactériologiques d'origine agricole dans le cadre d'un partenariat avec l'Agence de l'Eau (Contrat Territorial)

**2014 : la création, à l'initiative du Conseil départemental de Loire-Atlantique, du Périmètre des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) Péri-urbains après 3 années de procédures**

2015 : démarrage de l'animation du PEAN : de premiers résultats concrets

- ⇒ Définition d'une stratégie de reconquête des friches croisant enjeux environnementaux et valeurs agronomiques des sols ;

- ⇒ Des interventions foncières du Conseil départemental, de Cap Atlantique et de la ville de La Turballe ;
- ⇒ Des contacts de plus en plus fréquents avec des propriétaires qui souhaitent mettre à disposition leurs biens à des agriculteurs ;
- ⇒ Un accompagnement personnalisé et concerté des candidats à d'installation et un suivi systématique des cédants.

2015 : Identification des éléments de la trame verte et bleue qui conduira à la définition d'un programme d'opération de type « schéma bocager » et « restauration des cours d'eau » dans le cadre d'un contrat avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

2015 : Prémption du Conseil départemental d'une partie du bâtiment dit « CTO » (ancien site industriel Chaudronnerie Tôlerie de l'Ouest) avec rétrocession à Cap Atlantique traduisant la volonté politique des collectivités de s'engager dans la requalification du site et à créer à terme un hameau agricole nouveau intégré à l'environnement.

2016 : La validation du présent projet global agricole et paysager du Coteau de Guérande et de la Plaine de Congor.

### 3.2 Les objectifs stratégiques

Le projet repose sur une gestion de l'espace et des paysages par les activités primaires à l'échelle du site classé :

- La saliculture pour la gestion des marais salants,
- La conchyliculture pour la gestion des traicts,
- L'agriculture pour la gestion du coteau.

Pour le Coteau, la volonté politique des collectivités locales et de la profession agricole est de soutenir un projet qui s'appuie sur les valeurs d'une agriculture durable, économiquement viable, créatrice de lien social et de proximité, et garante des qualités paysagères et environnementales de ce site exceptionnel. Cette orientation politique implique de bâtir un projet qui s'inscrit dans le temps et qui s'appuie sur les acteurs locaux. Le projet doit prendre en compte l'existence d'activités et leurs modes de fonctionnement. Il doit aussi anticiper, favoriser et soutenir leurs évolutions.

Le projet fixe les objectifs stratégiques suivants :

1. **Maintenir et renforcer prioritairement une agriculture traditionnelle d'élevage comme activité économique gestionnaire de l'espace**, en opposition au développement des friches, des grandes cultures et des espaces de loisir qui ne correspondent pas à l'identité paysagère du Coteau ni aux objectifs de reconquête paysagère.

Le territoire s'inscrit en effet dans une des principales régions d'élevage bovin en France, les Pays de la Loire étant la première région française de productrice de viande de gros bovins en 2008. Les trois quarts des exploitations de Cap Atlantique sont spécialisées dans la production bovine (laitière principalement), avec une production de polyculture intégrée.

Le renforcement d'une agriculture d'élevage laitier, bovin allaitant ou ovin sur le Coteau vise trois aspects essentiels :

- Favoriser une activité de production agricole qui s'inscrit le mieux dans l'identité paysagère du Coteau et dans les enjeux paysagers du site,
- Créer du lien social (le Coteau comme espace de vie) par la présence quotidienne d'éleveurs et d'animaux. Il s'agit d'installer de jeunes éleveurs sur les exploitations à reprendre ou à créer, de favoriser les relations de travail et de développer les contacts avec la population (circuits-courts, fermes ouvertes, rando-fermes). Tout cela doit concourir à renforcer la maîtrise de l'usage des terres à des fins agricoles.
- Développer un système productif à dominante fourragère et initier des actions bénéfiques aux paysages et à l'environnement par la reconstitution d'une trame bocagère adaptée au parcellaire agricole et aux enjeux de bassins versants.

L'atteinte de cet objectif pose trois conditions :

- L'activité d'élevage va avoir besoin d'espaces supplémentaires pour accueillir des jeunes et renforcer son système productif optimisant l'autonomie fourragère ;
- Un regroupement des parcelles autour des bâtiments d'exploitation sera nécessaire pour optimiser la gestion du pâturage des troupeaux ;
- Cette production aura besoin de bâtiments assurant des conditions d'élevage et de travail acceptables. Elle passe aussi par des adaptations améliorant la fonctionnalité technique des installations existantes et par les mises aux normes environnementales, de bien-être des animaux et d'accueil du public.

## **2. Accompagner les agriculteurs pour une diversification des cultures et renforcer la synergie avec l'élevage du Coteau**

Conséquence du recul progressif des activités d'élevage constaté depuis des années, les cultures annuelles et céréalières occupent une part non négligeable de la surface agricole du Coteau guérandais. Dans une perspective à moyen et long termes, et en articulation avec le renforcement des activités d'élevage, deux objectifs seront poursuivis dans l'esprit des pratiques agro-écologiques.

D'une part, il s'agira d'encourager et d'accompagner les agriculteurs à la diversification de leur système cultural en favorisant la diversité des assolements et l'allongement des rotations par la réintroduction de prairies. Des synergies de production entre les éleveurs et les céréaliers du Coteau seront recherchées sur la base de contractualisations. Les céréaliers pourront produire des protéines pour améliorer l'autonomie des élevages du Coteau (foin de luzerne, mélanges céréaliers,...).

Les céréaliers pourront introduire une fertilisation organique dans leur système agronomique dans le cadre d'échanges fumiers/paille. Des dispositifs soutenant les évolutions de pratiques culturales seront recherchés dans le cadre d'une démarche bassin versant. Enfin, des débouchés locaux seront étudiés pour orienter la diversification des productions vers des cultures spécifiques et/ou à haute valeur ajoutée : chanvre, semences fourragères, orge brassicole, différents types de céréales pour la panification.

D'autre part, le travail d'échanges de parcelles programmé entre les agriculteurs exploitant sur et à l'extérieur du Coteau aidera à la reconversion de cultures annuelles au profit de prairies pour des activités d'élevage du Coteau.

### **3. Réussir la reconquête des espaces délaissés ou sous exploités prioritairement au profit de l'élevage**

Le développement des friches lié au refus des propriétaires de mettre à disposition leurs terres à des agriculteurs contribue à la dégradation de la qualité et de l'identité paysagère du Coteau.

Par ailleurs, l'accroissement des surfaces occupées par des usages liés aux loisirs accentue la spéculation foncière des propriétaires par la surenchère du prix des terrains en zone agricole et naturelle. Les agriculteurs font face à des difficultés pour accéder au foncier. On constate peu à peu un « mitage » de l'espace agricole et l'apparition d'aménagements qui dénaturent le paysage : hétérogénéité de clôtures, « cabanisation » des terrains, dépôts divers,... Tout cela contribue à déstabiliser les îlots agricoles des exploitations encore présentes, désorganise la gestion de l'espace et impacte la lecture et l'identité paysagère du site.

Le PEAN assure une animation et des interventions foncières au quotidien (veille foncière, démarche à l'amiable) auprès des propriétaires, pour la remise en exploitation agricole des friches et des espaces actuellement occupés par du loisir.

La reconquête agricole des friches s'effectuera en priorité sur des secteurs à enjeux agricoles forts en intégrant une expertise environnementale et paysagère (lien trame verte et bleue).

La remise en exploitation des espaces de loisirs se fera d'abord dans les zones où des projets de consolidation ou de création d'exploitations agricoles ont été identifiés.

### **4. S'appuyer sur le site classé pour développer une stratégie de productions locales**

L'image et la notoriété du site des marais salants de Guérande constituent un atout qui sera valorisé pour appuyer les démarches d'identification et de diversification des productions agricoles. Il sera étudié la faisabilité d'un retour de productions historiques du Coteau Guérandais comme la carotte Guérandaise ou la vigne. La mise en place de signes de qualité constituera un axe structurant de la démarche. Le développement des productions agricoles en circuits courts bénéficiera d'une stratégie d'accompagnement.

### **5. Maintenir les activités de maraîchage existantes, permettre l'adaptation technique des outils de production et favoriser la diversification**

Le présent projet doit permettre aux activités maraîchères déjà installées sur le Coteau, notamment l'EARL du Beslonneau, de mettre leurs installations aux normes de production ainsi qu'aux normes pour les salariés et l'accueil de la clientèle locale pour la vente directe. Les travaux s'accompagneront de mesures d'intégration paysagère et de requalification. Ces activités maraîchères pourront conforter leur système productif

labellisé en Agriculture Biologique (AB) et en Haute Valeur Environnementale (HVE), consolider l'emploi local et développer les circuits-courts.

Il convient de préciser qu'initialement situé dans l'emprise de la zone d'activités de Beslon sur la commune de La Baule, le site maraîcher de l'EARL du Beslonneau a été transféré vers la Plaine de Congor en 1989. Cette évolution s'est faite conformément aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) La Baule/Saint-Nazaire, bien antérieurement au classement du site en 1996.

Le projet ne prévoit pas d'implantations nouvelles d'exploitations maraîchères nécessitant des installations techniques (bâtiments, abris, tunnels). Cependant, il soutient la diversification du maraîchage à travers des projets économiquement viables combinant une activité maraîchère de plein champ (pommes de terre, ail, oignons, échalotes, carottes) en circuits-courts et une activité agricole complémentaire (élevage, sel, petite production,..). Ces systèmes de pluriactivité, hérités du passé sur le Coteau, pourront s'installer à partir de la logique du hameau nouveau intégré à l'environnement.

## **6. Organiser de nouveaux sites de stockage du sel dans la périphérie du marais salant et des villages paludiers**

Les normes sanitaires exigées par les labels du sel artisanal du bassin de Guérande (ex: IGP) ont induit un besoin en bâtiment, les salorges, pour le stockage du sel gris et de la fleur de sel. Depuis de nombreuses années, ce besoin en salorges est exprimé par la profession salicole sans qu'il n'est été possible jusqu'à présent d'apporter des réponses foncières à proximité des marais salants. L'objectif du présent projet est de proposer des sites pour la construction de bâtiments collectifs permettant de mieux rationaliser les installations de conditionnement et les déplacements du sel, de la récolte au stockage et conditionnement.

### **3.3 Des objectifs opérationnels chiffrés et cartographiés**

Ces objectifs stratégiques sont déclinés en objectifs opérationnels chiffrés et cartographiés.

#### **3.3.1 430 ha pour les exploitations des sièges existants ou à créer sur le coteau de Guérande et la Plaine de Congor**

La priorité est d'abord de pérenniser les 260 ha exploités par les agriculteurs dont les sièges d'exploitation sont situés sur le Coteau Guérandais.

L'animation foncière du programme d'actions PEAN (échanges parcellaires entre agriculteurs et reconquête de terres en friches et de terres agricoles occupées par les loisirs) doit permettre ensuite d'augmenter ces surfaces jusqu'à atteindre à moyen/long termes 170 ha de SAU supplémentaires au bénéfice des sièges d'exploitation du Coteau (+ 60 %).

<b>Objectifs</b>	<b>SAU (en ha)</b>
Pérenniser les 260 hectares actuellement exploités par les sièges d'exploitation du Coteau Guérandais	260
Accompagner le transfert par échanges parcellaires de 60 hectares actuellement exploités par des sièges agricoles hors Coteau au profit des exploitations du Coteau (existantes ou à créées)	60
Reconquérir 110 hectares de terres sous-exploitées au profit des sièges agricoles du Coteau (existants ou créés)	110
<b>TOTAL</b>	<b>430</b>

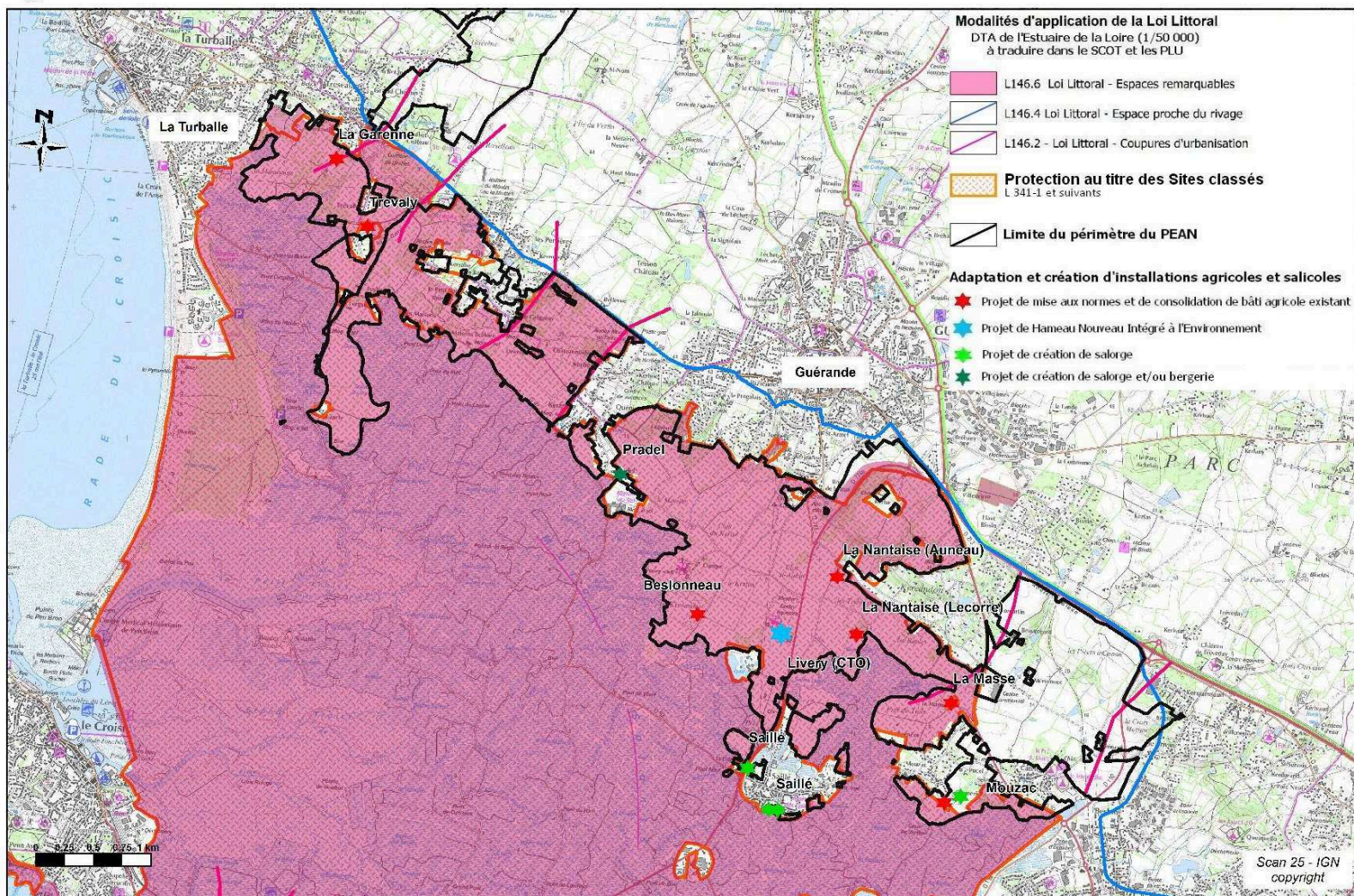
<b>Usage des parcelles / Surfaces (en ha)</b>	<b>2012</b>	<b>%</b>	<b>A terme</b>	<b>%</b>
<b>Terres exploitées par des sièges d'exploitation situés sur le coteau</b>	<b>260</b>	<b>25.15</b>	<b>430 (+170)</b>	<b>41.58</b>
<b>Terres exploitées par des sièges d'exploitation hors coteau</b>	<b>305</b>	<b>29.50</b>	<b>245 (-60)</b>	<b>23.70</b>
<b>Terres entretenues par l'agriculture à titre précaire (sans possibilité de bail)</b>	<b>42</b>	<b>4.06</b>	<b>22 (-20)</b>	<b>2.12</b>
<b>Entretien privé et loisirs</b>	<b>163</b>	<b>15.77</b>	<b>93 (-70)</b>	<b>9.00</b>
<b>Entretien Polo Club et golf</b>	<b>39</b>	<b>3.77</b>	<b>39 (0)</b>	<b>3.77</b>
<b>Cabanisation, caravaning</b>	<b>8</b>	<b>0.77</b>	<b>6 (-2)</b>	<b>0.58</b>
<b>Friches et taillis</b>	<b>79</b>	<b>7.64</b>	<b>61 (-18)</b>	<b>5.90</b>
<b>Divers</b>	<b>138</b>	<b>13.34</b>	<b>138 (0)</b>	<b>13.35</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1034 ha</b>	<b>100</b>	<b>1034 ha</b>	<b>100</b>



### 3.3.2 Le projet spatialisé qui répond aux besoins fonctionnels et localisés de l'agriculture



Adaptation, modernisation et création d'installations agricoles et salicoles pour une gestion durable du Coteau Guérandais



### 3.4 Des outils pour concrétiser le projet : PEAN, documents de planification, maîtrise foncière publique et baux à construction

#### - Le Périmètre des Espaces Agricoles et Naturels Péri-urbains :

Le PEAN est un outil de protection durable de l'agriculture piloté par le Conseil départemental de Loire-Atlantique sur le territoire du Coteau Guérandais. Il est constitué d'un périmètre et d'un programme d'actions. La mise en œuvre du programme d'actions du PEAN a été confiée par le Conseil départemental à Cap Atlantique (animation foncière) et à la Chambre d'agriculture (installation/transmission). Dans le cadre du PEAN, des moyens humains sont donc affectés pour atteindre les objectifs fixés dans le présent projet :

- surveillance des mutations grâce à un partenariat avec les SAFER (droit de préemption renforcé au titre du PEAN),
- animation et intervention foncière pour inciter les propriétaires à mettre à disposition leurs biens à des agriculteurs (location, vente, défrichage),
- renforcement des moyens affectés à l'accompagnement des projets d'installation et de transmission.

#### - Les documents de planification

Le présent projet agricole et paysager sera traduit dans le SCOT de Cap Atlantique, en cours de révision, et dans les PLU des communes de La Turballe et de Guérande.

Une attention particulière sera portée dans les documents d'urbanisme sur le projet de Hameau Nouveau agricole Intégré à l'Environnement qui sera affiché et justifié dans le SCOT, y compris en termes de choix du site d'implantation. Au niveau du PLU de Guérande, le projet fera en outre l'objet de mesures spécifiques (zonage, règlement, orientation d'aménagement et de programmation) permettant notamment de garantir son intégration dans l'environnement.

#### - Le bail à construction sur terrains acquis par les collectivités permettant le contrôle efficace de la destination du bien qu'un maître d'ouvrage privé est autorisé à construire

Le projet acte le principe de la maîtrise foncière publique des terrains sur lesquels des bâtiments agricoles et salicoles pourront être créés par des maîtres d'ouvrage privés agricoles et/ou salicoles. L'établissement de baux à construction permettra de maintenir la destination agricole du bien lors d'une future cession.

### 3.5 Les dispositions prises pour l'intégration paysagère

#### Pour les bâtiments agricoles et HNIE :

Les projets de bâtiments devront répondre à des prescriptions architecturales et paysagères rigoureuses, afin de produire des installations exemplaires.

Les prescriptions architecturales porteront sur :

- l'implantation des bâtiments en recherchant la compacité,
- la mise en place de volumétries cohérentes avec l'existant, ou le bâti traditionnel, et se glissant dans les lignes structurantes du paysage.
- la mise en œuvre de matériaux en lien avec le paysage, assurent une intégration parfaite (bois brut, bardages mat et sombres...).

Les prescriptions paysagères porteront sur :

- le traitement des limites des exploitations comme espaces de transition avec les marais (constitution de haies bocagères, écrans ou filtres permettant la perception du bâti en 2ème niveau).

**Pour l'ensemble du site, en espaces agricoles et naturels :**

Cap Atlantique définira un schéma bocager en faveur de la biodiversité intégrant les données existantes Natura 2000, les données acquises pour l'élaboration de la trame verte et bleue et les données disponibles prochainement sur les cours d'eau.

### **3.6 La gouvernance : Un cadre de favorable à la réussite du projet**

Le Comité de pilotage du PEAN présidé par le Conseil départemental, avec l'appui technique de Cap Atlantique et de la Chambre d'agriculture, a pour objectif de suivre et d'évaluer le programme de reconquête des terres agricoles au profit des sièges d'exploitation du Coteau. Il assure également l'accompagnement des porteurs de projets qu'ils soient agriculteurs ou paludiers. Cette instance a donc un rôle essentiel à tenir dans l'atteinte des objectifs du présent projet.

Le Comité de pilotage créé pour élaborer le projet global agricole et paysager du Coteau Guérandais et de la Plaine de Congor sera maintenu pour suivre et évaluer les actions menées. Il sera piloté par Cap Atlantique, en lien avec les services de l'Etat, le Conseil départemental, les communes et la Chambre d'agriculture. Cap Atlantique sera en charge de l'animation globale du projet et fera le lien entre toutes politiques thématiques sectorielles du site : PEAN, SCOT, PLU, biodiversité, qualité des eaux, trame verte et bleue. Les services de l'Etat (DDTM, DREAL) seront systématiquement associés pour leur expertise réglementaire et seront garants du respect de la feuille de route. Tous ces acteurs disposent d'une culture de la concertation qui sera très utile pour atteindre les objectifs fixés. Les nombreux partenariats opérationnels démontrent cette habitude à travailler ensemble.