



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Michaël LOSIEWICZ
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le

17 JUIN 2024

Réf :

- article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime
- décret n°2016-1190 du 31 août 2016

N° 63

Le Préfet de la Loire-Atlantique

à

Loire Océan Développement
Bat 02 – 7e étage
34, rue du Pré-Gauchet
CS 93521
44035 NANTES CEDEX 01

**Objet : Opération d'aménagement du site de la Belle-Etoile au sein de la commune de CARQUEFOU
avis sur l'étude préalable et les mesures de compensation collective agricole.**

En application des articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le projet d'aménagement du site de la Belle-Étoile sur le territoire de la commune de Carquefou a fait l'objet d'une étude préalable.

Cette étude a été soumise le 16 avril 2024 à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ce second examen fait suite à l'avis défavorable émis par la commission lors de la séance du 14 septembre 2022.

Après examen sur l'existence d'effets négatifs notables du projet d'aménagement du site de la Belle-Étoile sur l'économie agricole, sur la nécessité de mesures de compensation collective et sur la pertinence et la proportionnalité des mesures proposées par le maître d'ouvrage LOIRE OCEAN DÉVELOPPEMENT, la commission a considéré que :

- le projet d'aménagement, d'une emprise de 31,6 ha répartis en 3 lots, vise en partie des parcelles maraîchères actuellement exploitées pour une surface de 6,5 ha, d'anciennes parcelles maraîchères maintenant valorisées en grandes cultures totalisant une surface de 11,3 ha ainsi que 13,8 ha de prairies entretenues par broyage qui ne sont plus valorisés à ce jour par une filière

agricole. L'étude ne propose pas d'emplacement alternatif en raison d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle préexistante et prévue pour l'accueil du projet depuis 2007 ;

– en termes de mesures d'évitement et de réduction des impacts sur l'activité agricole, le périmètre initial du projet a été revu afin de permettre l'évitement d'une parcelle agricole de 1,7 ha actuellement valorisée en maraîchage spécialisé permettant le maintien de la production, il est également prévu une densification des aménagements et une mutualisation des équipements ;

– en termes de mesures de compensation collective agricole (MCA), le porteur de projet considère la perte intégrale et définitive du terrain d'assiette d'une superficie totale de 31,6 ha composé de 17,8 ha de surfaces agricoles utiles (SAU) dont 6,5 cultivées en maraîchage et 11,3 ha en grandes cultures (blé tendre, maïs...). La méthode de calcul employée dans le cadre de l'étude aboutit à une estimation de la perte de valeur totale à l'échelle des SAU pour un montant de 84 423 € par an. La période de temps nécessaire à la reconstitution de la valeur agricole des pertes engendrées retenue par l'étude est de 7 années. Cette valeur correspondant à la période de reconstitution a été multipliée par l'estimation financière annuelle des pertes occasionnées résultant en un montant total de 591 000 € ;

Plus précisément, concernant les mesures de compensation collective agricole présentées, la commission :

1. Souligne le défaut de lisibilité de l'étude préalable agricole. Plusieurs mesures présentées s'inscrivent en effet dans le projet alimentaire territoire (PAT) de la collectivité de Nantes métropole et la commission estime qu'elles ne peuvent être identifiées comme des mesures de compensation collective agricole à part entière du fait de leur assimilation à des actions préexistantes et déjà financées dans le cadre du PAT. Cette superposition complexifie ainsi leur traçabilité financière et la mise en place de mesures de suivi propres à celles-ci ;
2. Observe que le périmètre retenu pour les mesures de compensation aurait gagné à être étendu au-delà du territoire métropolitain, notamment à la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres du fait de sa proximité immédiate avec la commune de Carquefou, contribuant ainsi à faire bénéficier les mesures de compensation à une échelle élargie et représentative de l'économie agricole impactée ;
3. Regrette le caractère déséquilibré de la répartition du montant financier entre les sept mesures de compensation, en ce que la mesure MCA1 relative à la remise en culture des terres agricoles délaissées est financée à hauteur de 350 000€, soit près 59 % du montant global ;
4. Déploie le manque de clarté quant à la présentation du volet environnemental, notamment des différentes procédures d'autorisations relevant du Code de l'environnement.

Au regard des éléments présentés à la CDPENAF et afin de répondre aux trois observations, portant sur la pertinence des mesures relevant du PAT, le choix du périmètre retenu, ainsi que le montant alloué, jugé excessif, au profit d'une mesure de remise en état de friche agricole, le porteur de projet est invité à rééquilibrer la répartition de l'enveloppe financière de façon à assurer un financement homogène des mesures relevant du PAT et des mesures hors PAT en élargissant son périmètre d'action et ce aux moyens suivants :

1. Une partie du montant alloué à la mesure MCA7 dédiée au soutien des actions collectives en faveur de l'agroécologie et intégrée au PAT sera réaffectée au profit d'une mesure visant la réfection du réseau d'eau brute de l'association syndicale des maraîchers du Nord-Est par l'acquisition, comme évoqué en séance par le porteur de projet, de deux débitmètres ;
2. L'identification de projets collectifs agricoles sur le territoire limitrophe de la CCEG, en raison de la proximité des communes de Saint-Mars-du-Désert et de Petit-Mars avec celle de Carquefou, qui feront également l'objet d'un financement par réaffectation des fonds alloués à la mesure MCA7 ;

La mesure MCA7 constitue un engagement du porteur de projet à identifier des besoins d'accompagnements sur le territoire, la réaffectation des fonds de cette mesure dans l'objectif de renforcer des mesures existantes ou financer de nouvelles mesures concrètes était une possibilité évoquée par le maître d'ouvrage et n'entraîne pas de bouleversement de l'étude préalable agricole.

Le volet environnemental, considéré comme peu lisible lors de sa présentation en séance, fait l'objet d'un suivi rapproché de la part des services de l'État, garants du respect de la réglementation et en charge de l'instruction des autorisations sollicitées dans le cadre des procédures relatives au Code de l'environnement.

Au vu de ces éléments :

- considérant le travail de concertation et de maturation de l'étude mené par le maître d'ouvrage à la suite d'un premier avis défavorable de la commission le 14 septembre 2022 ;
- considérant qu'il y a lieu cependant de rééquilibrer les mesures présentées conformément aux observations émises par la commission, d'une part en élargissant le périmètre géographique, d'autre part en réaffectant une fraction de l'enveloppe allouée à la mesure MCA7 au profit d'une mesure concourant à la réfection du réseau d'eau brute de l'association syndicale des maraîchers du Nord-Est par l'acquisition de deux débitmètres ;
- sous réserve de la mise en œuvre effective de ces mesures ;

J'émet un avis favorable sur la demande présentée.

Le pétitionnaire assurera un suivi régulier de ces mesures et informera la commission de l'état d'avancement de celles-ci au moyen d'une présentation dans un délai de 5 ans maximum à compter de la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout renseignement complémentaire.

L'étude préalable et le présent avis seront publiés sur le site internet des services de l'État.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Pascal OTHÉGUY