

Etude agricole préalable en application du principe ERC appliqué à l'agriculture

Création de la zone d'activités de la Belle Etoile à Grandchamp-des-Fontaines et Treillières

Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

(PA La Grand'Haie - 1 Rue Marie Curie - 44119 Grandchamp-des-Fontaines)

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE

Juillet 2018

Sommaire

1. Description et caractérisation du projet d'aménagement	3
Contexte et historique du projet	3
Localisation du projet	4
Calendrier de la ZAC	4
Justification de l'étude agricole préalable en application du principe ERC (éviter, réduire, compenser) appliqué à l'agriculture	5
Justification du territoire agricole impacté	5
Caractérisation de l'agriculture de ce territoire	8
Produits et filières	8
Territoire et occupation du sol	10
Les acteurs socio-économiques du territoire	12
2. Le principe ERC agricole appliqué au projet de création de la ZAC de « Belle Etoile »	13
Caractérisation de l'impact du projet d'aménagement sur l'espace agricole	13
Eviter l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire	13
Réduire l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire	15
Compenser l'impact du projet sur l'agriculture du territoire	21
Reconstitution du potentiel économique agricole	23
Estimation de l'investissement nécessaire	23
Proposition et pistes de réflexions à préciser avec la profession agricole pour la mise en œuvre de mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole	23
Evaluation et suivi avec la profession agricole locale sur la mise en œuvre des mesures de réduction et de compensations agricoles collectives	25
Conclusion de la collectivité maître d'ouvrage	26

1. Description et caractérisation du projet d'aménagement

(Extraits du dossier d'étude d'impact)

Contexte et historique du projet

Le secteur de la Belle Etoile fait partie du **pôle structurant Treillières/Grandchamp-des-Fontaines**, identifié au niveau du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Nantes - Saint-Nazaire. Pour conforter ce pôle et dans une logique de rééquilibrage du territoire de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres, un projet de développement économique, commercial, artisanal et industriel est né sur le secteur de la Belle Etoile, en limite des deux communes de Treillières et Grandchamp-des-Fontaines.

Ce site a fait l'objet d'études de programmation, dès 2012, avec la validation d'un plan de référence en 2013. De plus, ce site a été exclu du zonage du PEAN (le périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains), en raison de son caractère stratégique sur le plan économique, pour le territoire d'Erdre et Gesvres.

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres ayant la compétence développement économique, a décidé d'engager des études de programmation avec la collaboration des Communes de Treillières et de Grandchamp-des-Fontaines. En 2013, un plan de référence établi par un cabinet d'urbaniste est validé par le Conseil communautaire et les deux Conseils municipaux de Treillières et de Grandchamp-des-Fontaines suite aux études d'opportunités.

Au regard de l'importance du projet sur le secteur de la Belle Etoile et dans le cadre de sa compétence en développement économique, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres a décidé de la possibilité de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à vocation économique sur l'ensemble du secteur.

Le 24 juin 2015, les membres du Conseil de la Communauté de communes ont délibéré favorablement pour la création de cette ZAC.

Extrait de la délibération du 24 juin 2015 :

« *Considérant que, pour garantir une prise en compte globalisée des enjeux et des contraintes environnementales du site, la procédure de ZAC est apparue comme un outil intéressant pour aménager le secteur à l'issue des études préalables,*

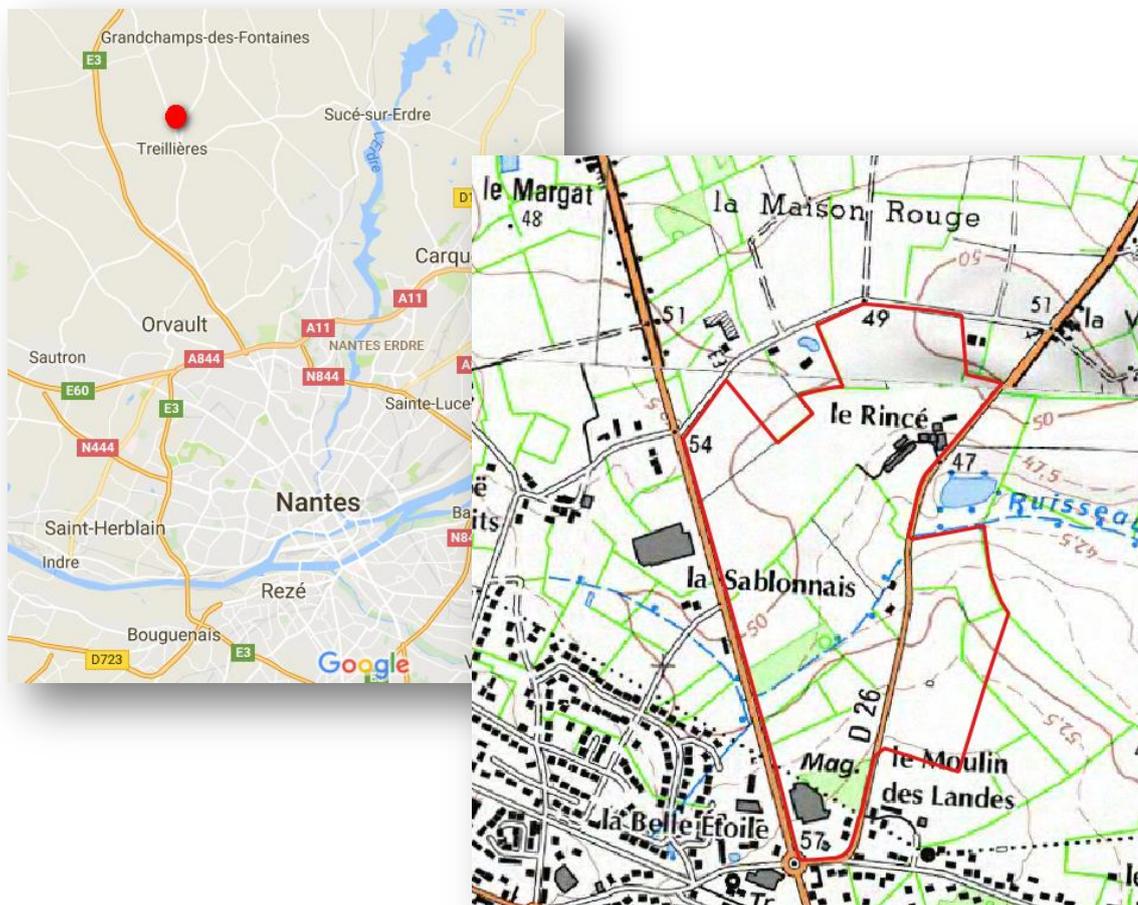
Considérant que, le but de cette opération d'aménagement est de créer une dynamique de développement économique sur le secteur, par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités commerciales, tertiaires et artisanales ».

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- Créer un pôle commercial en partie sud du périmètre afin notamment de permettre le déplacement et l'agrandissement du Super U actuel et l'implantation d'autres enseignes commerciales ;
- Installer des activités économiques (tertiaire, artisanat, service) sur les autres îlots ;
- Requalifier l'ex RD 26 et y intégrer des modes doux de déplacement, permettant notamment d'accéder à la maison d'accueil spécialisée existante et à l'équipement aquatique ;
- Travailler sur la liaison et la cohérence de ces différents sites pour garantir l'émergence d'un véritable quartier.

Localisation du projet

Le projet de la ZAC « Belle Etoile » se situe à environ 15 km du Nord de l'agglomération Nantaise sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines et Treillières sur des parcelles qui appartiennent en grande partie à la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres.



Calendrier de la ZAC

Au regard de l'importance de ce projet pour le développement territorial, la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres a décidé d'étudier la possibilité de mettre en place une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique sur ce secteur**. Une délibération fixant le périmètre d'étude, les objectifs et les modalités de concertation de la ZAC a été votée par le Conseil communautaire le 24 juin 2015.

Les études environnementales et la définition d'un scénario d'aménagement ont été réalisées conjointement, en concertation avec la population (articles dans la presse, réunion publique, document d'intention à disposition). Ces études ont conduit **au dépôt d'une étude d'impact et d'une autorisation environnementale en juin 2017**.

Le projet de création de ZAC est finalisé et a été approuvé le **16 mai 2018**. L'autorité environnementale a adressé son avis sur le projet en date du 5 mars 2018.

Les PLU vont également être mis en compatibilité par déclaration de projet, et font l'objet d'une enquête publique conjointe du 18 juin au 20 juillet 2018 avec l'autorisation environnementale.

La CCEG est propriétaire de 29.58 ha de parcelles sur la ZAC et la pointe sud de l'îlot sud (4 ha 88) (dont une partie en Ue) appartient à Super U. Les acquisitions foncières de Belle Etoile ont été réalisées entre 2008 et 2013. L'ensemble des agriculteurs a été indemnisé à cette période. Ils sont aujourd'hui présents sur les terres en occupation précaire et gratuite, sans aucun bail écrit.

Le démarrage des travaux est prévu courant 2018 : les travaux du giratoire sur la RD 537 pour sécuriser l'accès à la future zone commerciale et la viabilisation de l'îlot sud débiteront à l'automne 2018 après obtention des autorisations.

Justification de l'étude agricole préalable en application du principe ERC (éviter, réduire, compenser) appliqué à l'agriculture

La loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 est venue créer un nouvel article au sein du code rural :

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour **éviter** et **réduire** les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de **compensation** collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article, notamment les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »

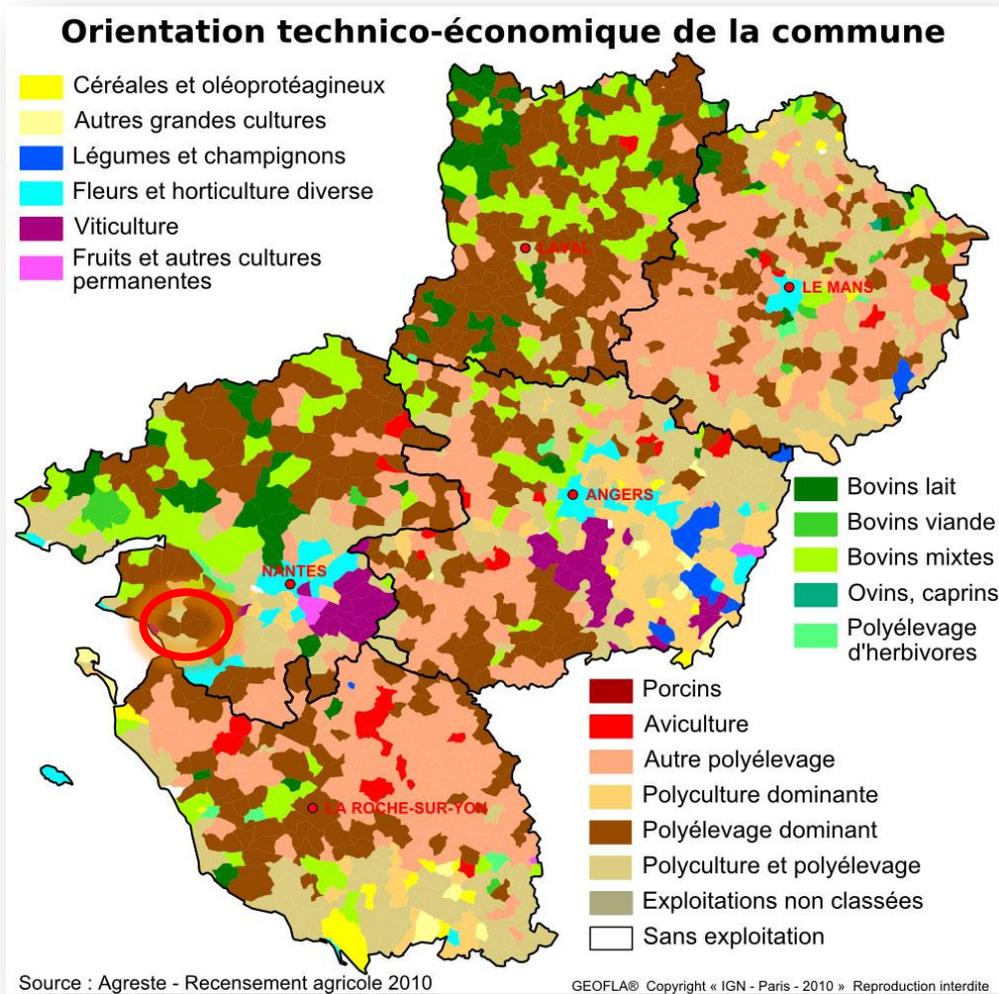
Le Décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation est ainsi venu préciser les dispositions de cet article.

Le projet de création de la zone d'activités de Belle Etoile est concerné par l'application de ce décret car il cumule les critères suivants :

- **Condition de nature** : la ZAC de par sa surface (environ 30 ha) est soumise à étude d'impact,
- **Condition de localisation** : les terrains concernés sont classés pour leur totalité en zone 2AUe, 2AUi et Na-p au PLU de Grandchamp-des-Fontaines et ces espaces étaient occupés par une activité agricole lors des 3 dernières années,
- **Condition de consistance** : la surface prélevée à l'agriculture est supérieure au seuil CDPENAF de 5 ha en vigueur en Loire-Atlantique.

Justification du territoire agricole impacté

Sur une première approche régionale, à partir des données AGRESTE issues du Recensement Général Agricole de 2010, on visualise que le territoire agricole concerné est principalement orienté vers la production laitière.

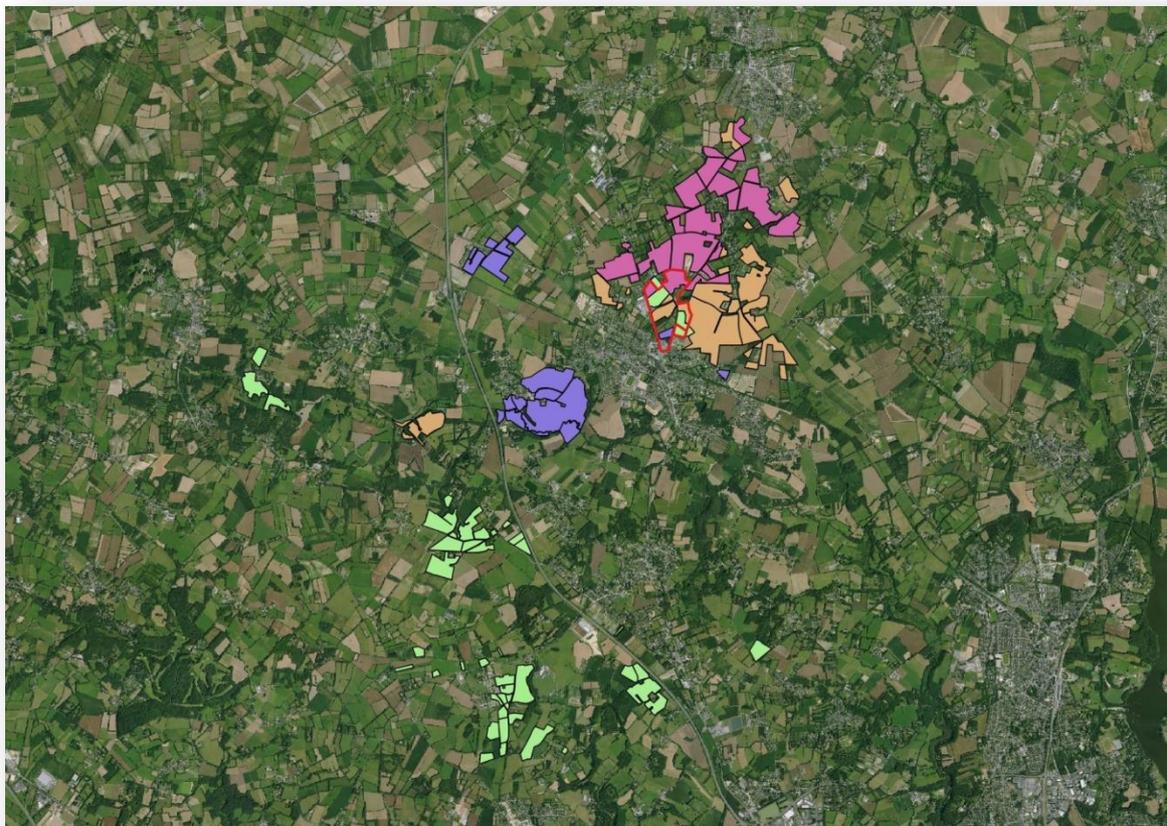


L'approche économique de l'agriculture du territoire renvoie à un emboîtement d'échelles correspondant à la fois aux surfaces directement impactées jusqu'au territoire regroupant les acteurs amont et aval des filières.

Le périmètre se justifie donc sur la base des données socio-économiques, de la situation des exploitations agricoles potentiellement impactées et de la structuration du tissu économique.

Pour caractériser l'économie agricole du territoire impacté, il faut nécessairement un périmètre suffisamment large (au-delà du territoire communal) pour s'assurer à la fois de la représentativité et l'homogénéité des productions agricoles concernées, et également pour **vérifier s'il y a des productions spécialisées à forte valeur ajoutée (Maraichage, arboriculture, vigne...)**.

Ci-dessous la localisation des surfaces correspondant au parcellaire des exploitations agricoles concernées par la ZAC.



De la même manière, le périmètre d'intervention des acteurs économiques (amont et aval), dépasse l'échelle communale.

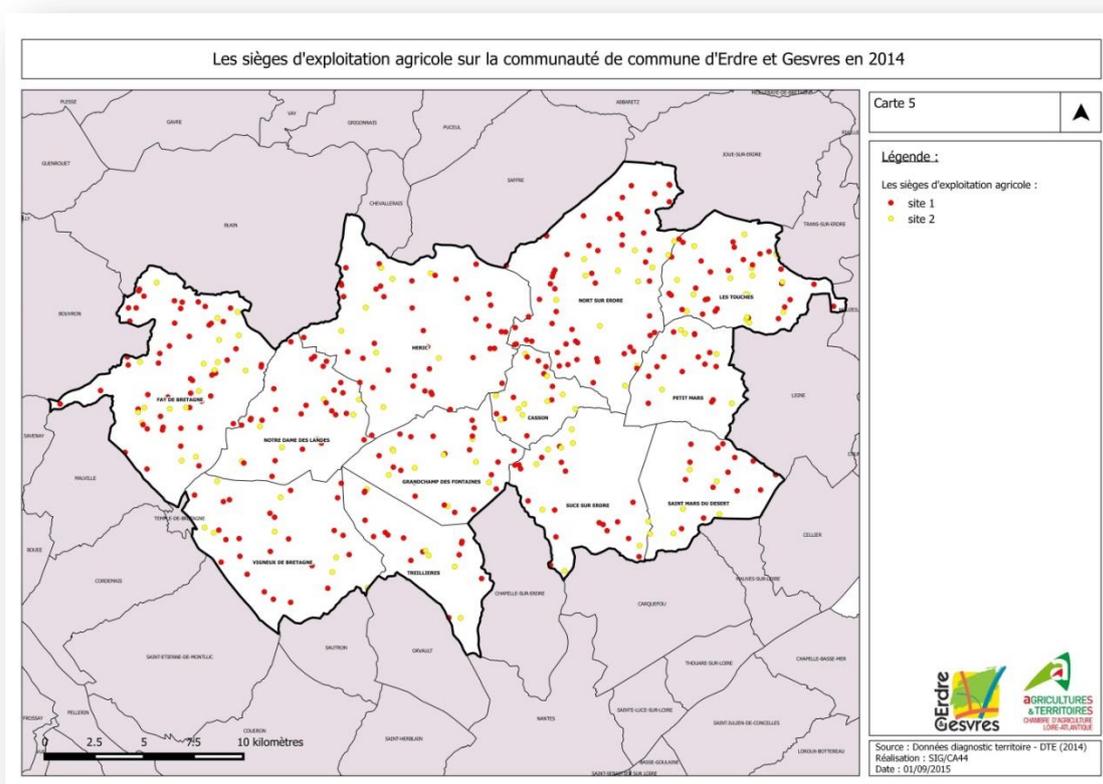
Pour la suite de l'étude, nous proposons de retenir comme périmètre d'analyse, le territoire de la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

Caractérisation de l'agriculture de ce territoire

La Chambre d'agriculture a réalisé en 2014-2015 un diagnostic agricole du territoire d'Erdre et Gesvres. L'analyse présentée ci-dessous est issue de cette étude ; elle a été réalisée en étroite collaboration avec les agriculteurs du territoire.

En périphérie immédiate de la métropole nantaise, une agriculture périurbaine

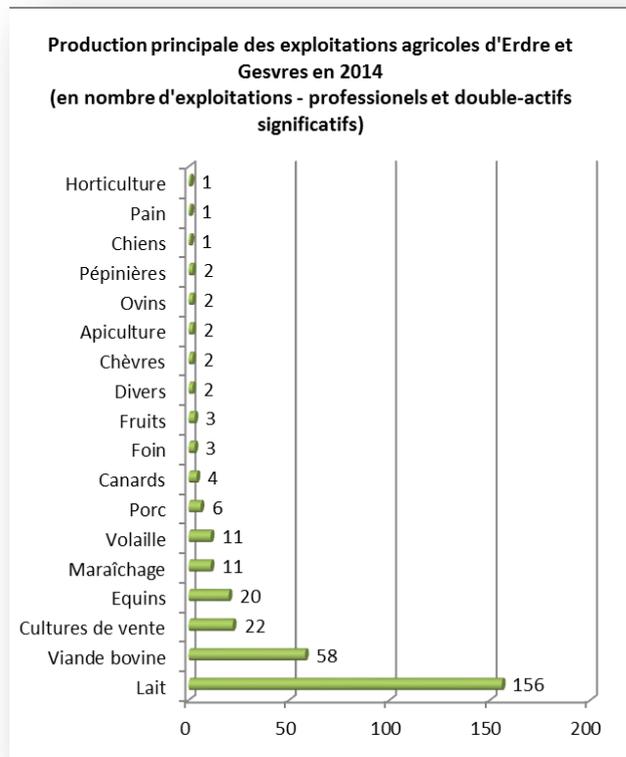
Situé au Nord de la Métropole nantaise, Erdre et Gesvres est un territoire encore très agricole, comptant en 2014, 287 entreprises agricoles professionnelles sur 31 600 ha.



Produits et filières

Un territoire d'élevage bovin

L'agriculture d'Erdre et Gesvres est principalement une agriculture bovine. 4 autres productions à titre principal sont représentées par plus de 10 exploitations sur le territoire : les céréales de vente, les chevaux et dans une moindre mesure les légumes et les volailles. Une trentaine d'exploitations produit une diversité d'animaux et de végétaux.



Répartition de la SAU sur le territoire

Elevage lait	79 %
Elevage viande	19 %
Elevage mixte	2 %

Répartition des établissements bovins sur le territoire de la CCEG

Elevage lait	40 %
Elevage viande	30 %
Elevage mixte	30 %

Un territoire herbager

Erdre et Gesvres est avant tout un territoire herbager. Près de 60 % des surfaces déclarées à la PAC sont des prairies. 20 % sont consacrés au maïs, autre fourrage destiné à l'alimentation des bovins. Céréales et oléo-protéagineux occupent 20 % des surfaces. Les 10 % restants portent des vergers, des légumes et des cultures diverses.

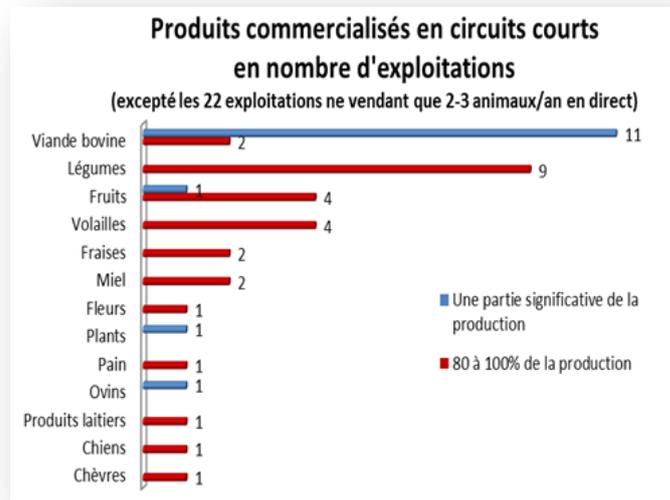
Développement de l'agriculture biologique

34 exploitations pratiquent l'agriculture biologique, soit 18% des exploitations du territoire. Erdre et Gesvres fait partie des secteurs herbagers des Pays de Loire où l'agriculture biologique a pris une place importante. Bien que le lait et la viande bovine soient les productions principales en bio, le maraîchage biologique s'est fortement développé, ainsi qu'une diversité d'autres productions avec des débouchés locaux.

Filières longues et courtes

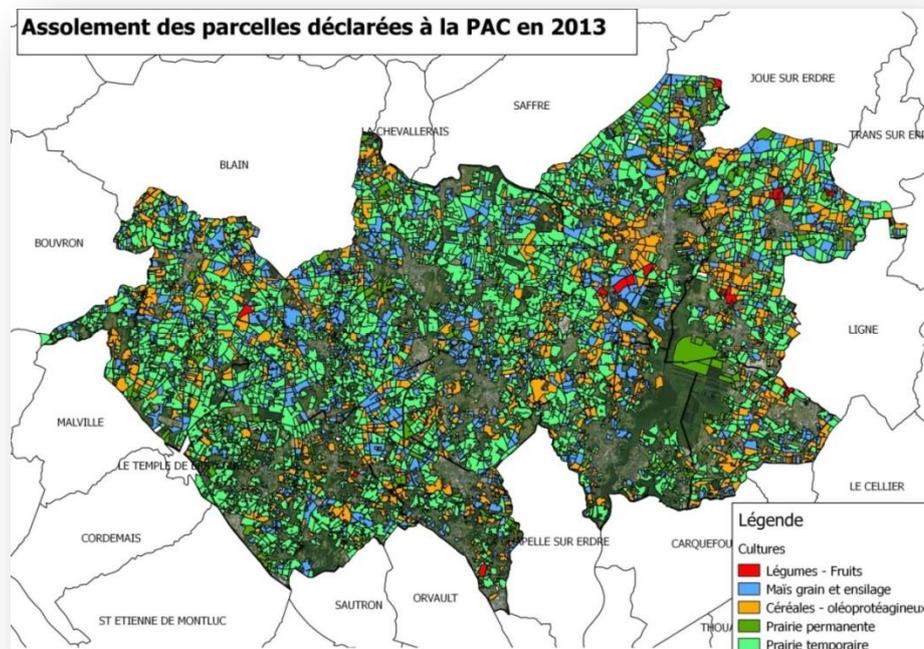
La très grande majorité des exploitations agricoles commercialise leurs productions par le biais des filières longues, à savoir à partir de 2 intermédiaires entre le producteur et le consommateur.

36 exploitations (12 %) commercialisent une part significative, voire très conséquente, de leur production en filières courtes.

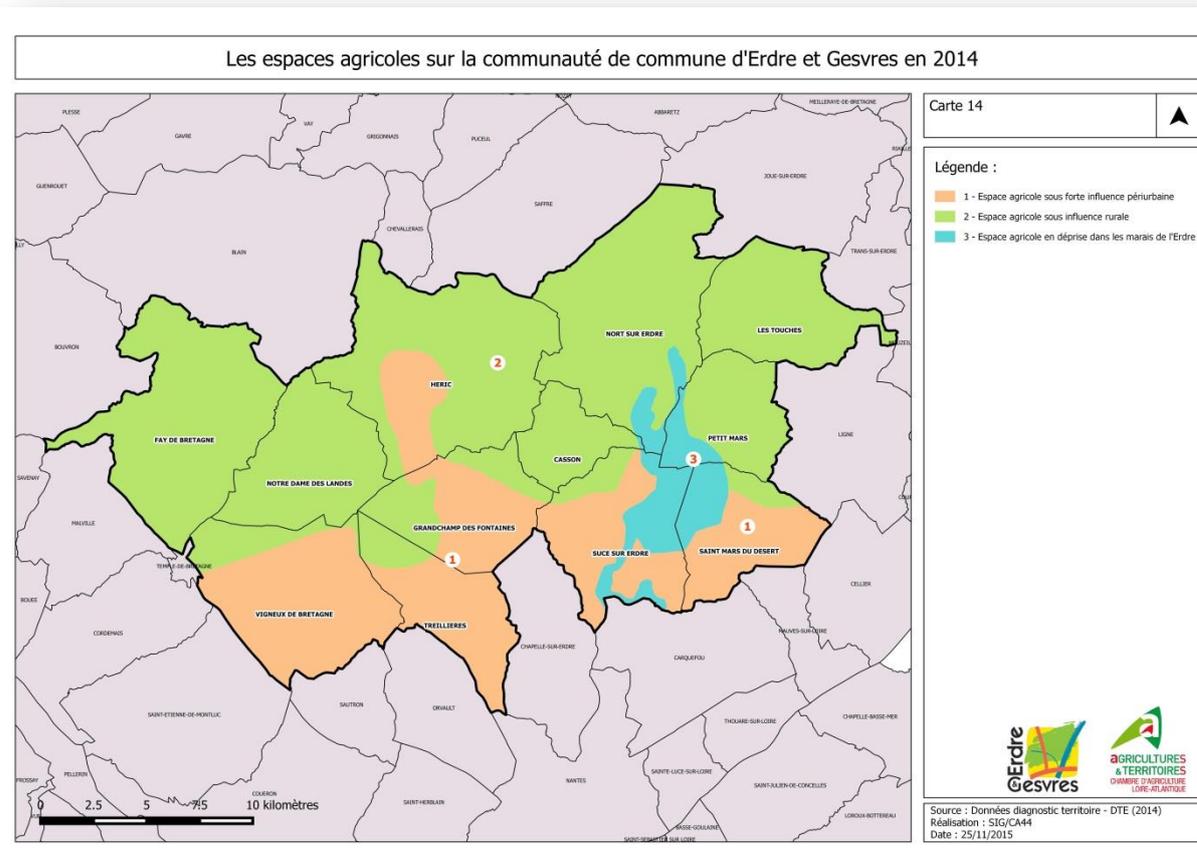


Territoire et occupation du sol

Des productions destinées à l'alimentation animale



Le tiers Est du territoire est un peu plus favorable aux cultures que les sols de l'Ouest. Les marais de l'Erdre sont aujourd'hui en déprise agricole.



3 espaces agricoles définissent le territoire d'Erdre et Gesvres :

- **L'espace agricole sous influence rurale** : Cet espace se caractérise par un réseau de sièges d'exploitation dense et une bonne couverture du territoire par le parcellaire agricole (>60-70 %). Au sein de cet espace rural, l'activité agricole est peu contrainte par l'aménagement du territoire, hormis en périphérie de bourg. L'agriculture biologique et la commercialisation en circuits courts s'y sont bien développées. La diminution du nombre de sièges d'exploitation pendant les 10 dernières années est contenue (<20 %).
- **L'espace agricole sous influence périurbaine** : Dans cet espace périurbain, le tissu agricole est plus lâche aussi bien au niveau du parcellaire que des sièges d'exploitation. Au sein de cet espace périurbain, l'activité agricole est contrainte par l'aménagement du territoire et des usages non agricoles du sol. L'agriculture biologique et la commercialisation en circuits courts s'y sont moins développées qu'en zone rurale. La diminution du nombre de sièges d'exploitation pendant les 10 dernières années est alertante (autour de 30 %).
- **L'espace de déprise agricole dans les marais de l'Erdre** : Cet espace est aujourd'hui moins valorisé par l'agriculture qu'il y a quelques décennies. La grande majorité des prairies humides pâturées ou fauchées hier sont en friche voire boisées. Une dizaine d'entreprises agricoles exploitent encore dans les marais de l'Erdre.

Les acteurs socio-économiques du territoire

Produits commercialisés	Entreprises achetant les produits des agriculteurs d'Erdre et Gesvres
Céréales et cultures de vente	Bernard Agri-Services (Fay-de-Bretagne, Héric, Vigneux de Bretagne), Terrena (Nort sur Erdre, Grandchamp-des-Fontaines, Savenay, Ligné, Carquefou)
Lait	Eurial (Campbon et Herbignac), Lactalis (Bouvron), Laïta (Ancenis), Laiterie Saint Père (St Père en Retz), Biolait
Viande bovine	Abattoirs : Elivia (Le Lion d'Angers), Castel Viande (Chateaubriand), SCEAC (Challans), SNAB (Bressuire) Très nombreux marchands de bestiaux, dont SSCB Garcion-Guichard (Savenay), Société Aupiais (La Chapelle Launay), Ter'élevage (Beaupréau), Covia (Challans), P. Leray (Grandchamp), Terrena
Légumes de conserve	CECAB (56)
Légumes frais	Coopérative Océane (La Chevrolière) et autres grossistes
Volailles	Terrena, Euralis Grelier (49)...

2. Le principe ERC agricole appliqué au projet de création de la ZAC de « Belle Etoile »

Caractérisation de l'impact du projet d'aménagement sur l'espace agricole



Le périmètre opérationnel du projet de ZAC figurant dans l'étude d'impact environnemental et représenté en rouge sur la carte ci-contre correspond à une surface de 34.46 ha pour une surface cessible d'environ 21 ha.

Les surfaces en bleu correspondent aux îlots déclarés à la PAC qui sont effectivement exploités en 2014 soit 3 avant la date de dépôt de l'étude d'impact. Cette surface agricole qui disparaîtra avec la réalisation du projet représente une surface de **26.36 ha**.

L'impact en synthèse

26.36 ha d'espaces agricoles directement concernés par l'aménagement de la ZAC Belle Etoile

Eviter l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire

Les phases de réflexion et les démarches administratives de création de la ZAC ont débuté il y a plus de 7 ans et donc bien avant la parution du décret n°2016-1190 du 31 août 2016. Cependant, plusieurs mesures d'évitement doivent être prises en compte dans la démarche de création de la ZAC et retenues comme telle au titre de cette étude préalable.

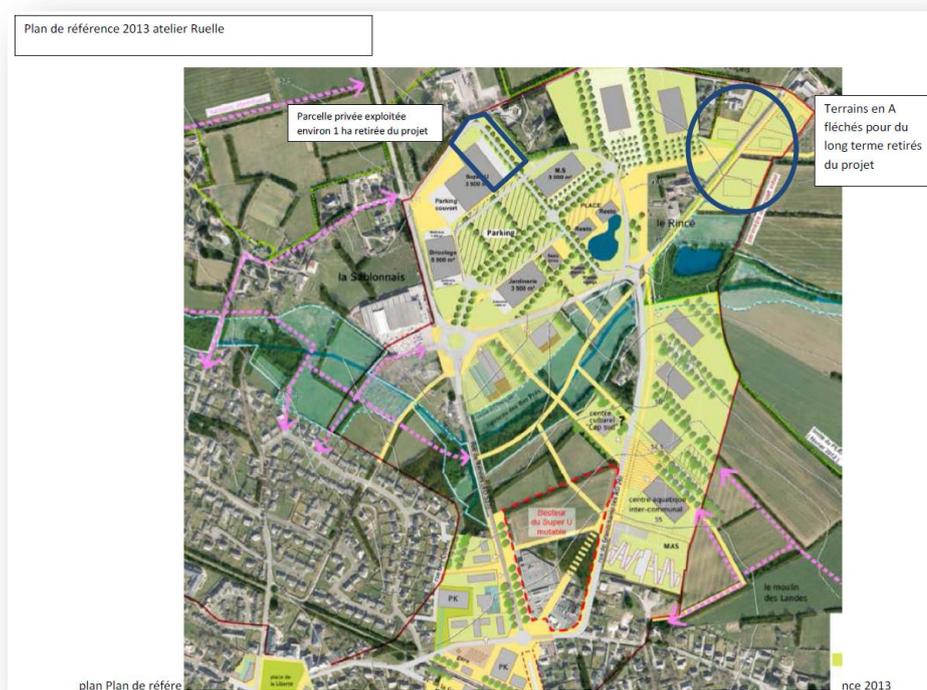
Une volonté de maîtriser le développement commercial « périphérique »

Ce secteur a notamment vocation à accueillir des activités commerciales. Son développement s'inscrit dans le cadre défini par le SCOT au travers de la définition des Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) sur le territoire du Pôle. Cette réflexion portée au SCOT fixe règlementairement les secteurs d'implantation des zones commerciales existantes ou à créer.

Sur le territoire d'Erdre et Gesvres, hormis des extensions limitées de zones existantes (Pancarte, Ragon), Belle Etoile est la seule ZACOM de type 4 identifiée (visant à améliorer le maillage à l'échelle du territoire métropolitain). Cela témoigne d'une **volonté politique forte de maîtriser strictement le développement de nouveaux secteurs commerciaux d'envergure potentiellement impactants pour l'activité agricole** (notamment en lien avec les axes de transit). Le principe retenu vise à concentrer ce développement sur les pôles structurants pour affirmer leur rôle et organiser le maillage.

Les premières études urbaines du pôle structurant de Belle Etoile remontent à 2013, et ce projet est affiché en tant que pôle structurant du SCOT 2 et ce qui était également le cas du SCOT 1 et du schéma de secteur. Il s'agit donc d'un site de développement prioritaire affiché depuis plusieurs années et validé par les instances institutionnelles. Cet aménagement est porté par la Communauté de communes qui a fait ce choix dans une logique d'aménagement global du territoire. Dans ce sens, la CCEG a renoncé à l'aménagement d'autres secteurs d'urbanisation tel que « **Pigeon Blanc** » de **33 ha en zone 2AUe** sur la commune de Treillières ou la « **Gazette** » environ **60 ha en zone Ax** sur la commune de Fay de Bretagne pour privilégier le site de Belle Etoile.

La carte ci-après extraite des études de 2013 montre que lors des premières réflexions, le périmètre de ZAC comprenait initialement des terrains à proximité immédiate de la ferme GAEC de la Vinçais qui ont finalement été retirés du périmètre.



Les mesures d'évitement en synthèse

- Une réflexion globale pour le positionnement des nouvelles zones d'activités sur les pôles structurants de la CCEG.
- Le renoncement à l'aménagement de 35 ha de zone d'activités sur la commune de Treillières et 60 ha sur la commune de Fay de Bretagne.
- Un périmètre de ZAC qui préserve le siège d'exploitation à proximité du GAEC de la Vinçais.

Réduire l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire

Le futur PLUi confirme la volonté de limiter la consommation foncière

Comme évoqué précédemment, le projet de Belle Etoile n'est pas le fruit du hasard, mais s'inscrit complètement dans la logique territoriale d'aménagement. A ce titre, le projet de Belle Etoile a été intégré au sein du PADD du PLUi, débattu le 10 mai 2017. Le développement économique est un axe phare du projet de mandat 2014-2020, le projet de Belle Etoile étant une vitrine en terme d'aménagement économique et à rayonnement intercommunal.

Ainsi, le projet de développement du PLUi (PADD) s'appuie sur une armature urbaine qui doit notamment permettre au pôle structurant de Treillières/Grandchamp-des-Fontaines de se renforcer à l'échelle intercommunale et métropolitaine (valable également pour ses fonctions économiques liées). Ainsi, les deux pôles structurants constitueront demain les deux pierres angulaires de la future armature territoriale sans remise en cause possible. Pour ces pôles structurants, les objectifs de développement seront intensifiés de façon à organiser l'offre d'équipements, de logements et économique sur le territoire en cohérence avec les modes de vie et aspirations des habitants. Ainsi, sur ce canevas de développement équilibré se surimposent des « pièces communautaires », des projets et des actions d'envergure intercommunale qui vont contribuer à dynamiser le territoire.

Le PADD du PLUi donne comme orientation de « *déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques aux vocations différenciées pour clarifier l'organisation économique territoriale et dynamiser le développement et le rayonnement économique d'Erdre & Gesvres* ». Pour maintenir l'équilibre commercial et la dynamique des centralités, en tant que lieux d'accueil préférentiels du commerce, il prévoit l'accueil des surfaces commerciales complémentaires au sein des zones d'aménagement commercial (ZAc) identifiées au SCoT, notamment en « *permettant une offre foncière nouvelle répondant aux besoins complémentaires du territoire en matière commerciale notamment sur une partie du parc de la Belle Etoile afin de renforcer les pôles structurants* ».

Par ailleurs, dans le cadre des réflexions sur la rédaction du PLUi, il est essentiel de rappeler que la CCEG mène actuellement 8 études de faisabilité d'aménagement économique, afin de pouvoir déterminer dans son PLUi les secteurs à aménager de façon à optimiser l'urbanisation et **maîtriser strictement la consommation foncière et donc limiter l'atteinte au milieu agricole sur le moyen terme.**

Précédemment, de nombreux secteurs 2AUe étaient fléchés dans les documents d'urbanisme, sans avoir au préalable fait l'objet d'études d'opportunité. Ils apparaissaient comme des réserves, dans l'optique de réaliser à plus ou moins long terme des aménagements de parcs d'activités.

Dans une logique d'économie d'espaces, le PLUi affiche une ambition très forte de réduction de la consommation foncière avec **un objectif global de réduction de 35 % minimum de la consommation foncière constatée** mais également en optimisant le remplissage des parcs d'activités économiques actuels.

Pour ce qui concerne l'activité économique (sous réserve de l'avancement du PLUi), l'effort devrait être sans précédent et montre une réelle volonté de limiter l'atteinte à l'agriculture. En effet, la CCEG souhaite souligner et valoriser ses particularités (atouts agricoles et paysagers) en tant que socle de son identité qui contribuent activement à l'attractivité du cadre de vie. C'est pourquoi, le 1er axe du PADD est bien de favoriser le développement de la CCEG vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels en « *incitant notamment à optimiser les parcs d'activités existants [...] en préservant plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations (32 000 ha minimum) en priorité dans les secteurs des communes concernées par les dispositifs de ZAP et de PEAN* ».

A ce stade de réflexion sur le PLUi, il apparaît que les surfaces dédiées à l'extension des parcs d'activités à l'horizon 2030 seraient d'environ 120 ha alors même que le potentiel actuel inscrit dans les PLU est de l'ordre de 530 ha. **La diminution des surfaces dédiées au développement économique serait donc de plus de 60 % dans le cadre du futur PLUi**, témoignant d'un effort considérable.

En l'état, plusieurs projets importants ont donc été écartés des futurs documents de planification :

- La Gazette à Fay de Bretagne
- Le Pigeon Blanc à Treillières

Par ailleurs, dans le cadre du diagnostic territorial, le PLUi a mené une approche en terme d'analyse des potentiels de mutabilité de chaque site économique existant pour bien appréhender les gisements fonciers existants et à optimiser au sein des parcs d'activités avant d'identifier au plus juste les nouveaux besoins en gisement en dehors des périmètres prédéfinis.

La réflexion menée dans le cadre des études de faisabilité vise **à se concentrer sur les projets les plus pertinents** en lien avec la stratégie économique et l'armature urbaine validée au PADD de façon à inscrire le projet de développement dans les objectifs de développement durable.

Pour les secteurs concernés, les études de faisabilité auront pour objectif de définir précisément les périmètres d'intervention de manière à n'inscrire dans les documents d'urbanisme que les surfaces réellement utiles. Cela permet d'assurer un affichage clair vis-à-vis de la profession agricole sur le devenir à moyen terme de ces secteurs et de leurs abords immédiats qui est, par ailleurs, associée de façon privilégiée aux études du PLUi.

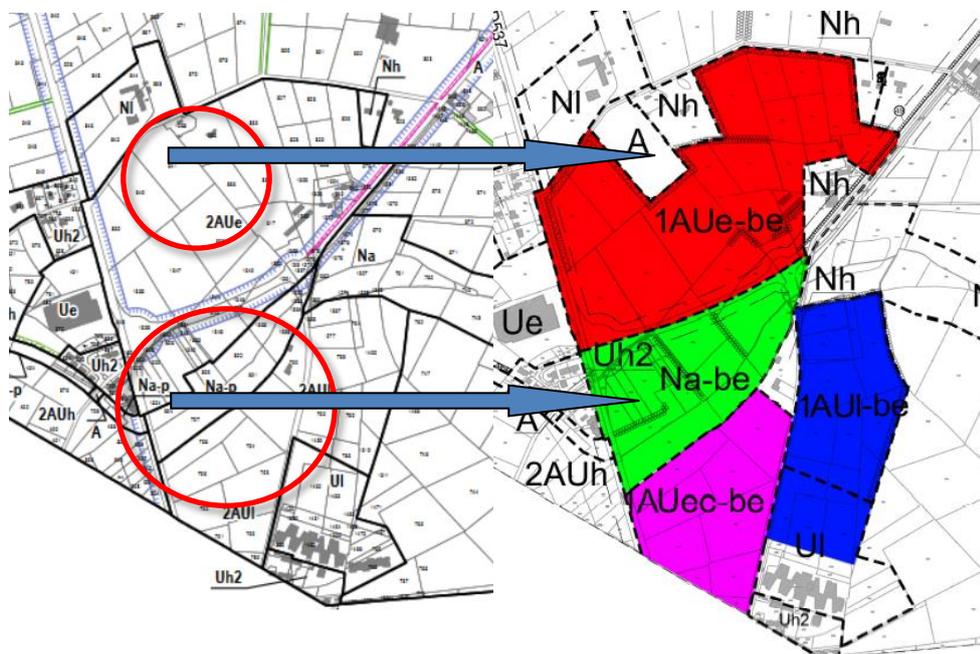
Signalons enfin que les réflexions d'aménagement s'appuieront sur une démarche visant à l'optimisation foncière au sein des enveloppes urbaines existantes par une densification des parcs existants ou la recherche de mutualisation des espaces.

A terme, le PLUi affichera une ambition majeure en ayant « redonné » à l'agriculture plus de 350 ha actuellement inscrits en zone d'urbanisation future pour le développement économique. Si l'on applique **le principe « éviter »** à l'échelle de l'intercommunalité et de sa politique économique, il doit être mis en avant **cet effort sans précédent** visant à concentrer l'intervention sur des secteurs stratégiques dans un souci de consommation foncière réduite.

La traduction des choix d'urbanisme en mesures concrètes de réduction

Dans ces choix d'aménagement, la CCEG a d'ores et déjà acté plusieurs principes qui vont réduire le prélèvement de surfaces agricoles et par conséquent l'impact sur l'économie agricole du territoire.

Le périmètre de la ZAC a été revu et permettra de restituer environ **1.325 ha en zone A** et **4.51 ha de zone Naturelle**. Cet engagement est déjà acté au travers des documents d'urbanisme en cours de mise en compatibilité.



PLU actuel de Grandchamp-des-Fontaines

Projet PLU après mise en compatibilité

Cette modification de zonage permettra de restituer deux espaces agricoles :

- **1.325 ha** au nord qui sont actuellement exploités et qui le resteront sans mesure de gestion spécifique.
- **4.51 ha** en partie centrale qui seront destinés à des mesures de préservation et de conservation des zones humides mais conserveront un usage agricole. Pour prendre en compte cette mesure de réduction de manière effective dans le calcul de l'impact résiduel du projet, la CCEG devra contractualiser avec un exploitant agricole la mise à disposition d'un contrat d'entretien répondant aux objectifs de gestion présentés dans le dossier d'étude d'impact et dont les modalités figurent en annexe de la présente étude.

L'EARL du Champ Léger exploite historiquement ces surfaces et souhaite conserver ces 4.5 ha malgré les contraintes imposées dans le cahier des charges de gestion. Pour formaliser le contrat (de 5 ou 10 ans) avec cette exploitation, la CCEG devra préciser les modalités techniques et financières de cette prestation d'entretien.

Des mesures de réduction dues à une politique agricole volontariste

La CCEG est une collectivité très volontariste et engagée de longue date en matière de politique agricole montrant un intérêt non seulement pour la protection de la ressource mais aussi pour l'accompagnement de l'activité agricole. Aujourd'hui, le projet de mandat 2014-2020 met le développement économique au cœur de la stratégie territoriale, et l'agriculture est bien identifiée comme un acteur à part entière.

A titre d'illustration, la commission développement économique a identifié le levier « Valoriser le fort potentiel agricole pour le positionner au sein de la filière agroalimentaire locale » comme un axe prioritaire de la stratégie économique territoriale, levier repris par le PCET et le futur PCAET.

Cette volonté se traduit par un ensemble d'actions :

La protection de la ressource foncière (PEAN, ZAP, ...)

Au-delà du PLUi, le territoire est concerné par un périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels dont la surface en fait un des plus importants de France (plus de 17 000 ha dont 12 773 ha sur le territoire de la CCEG). Il apporte une garantie à très long terme du maintien de la vocation agricole des terrains concernés, approche nécessaire pour que la profession puisse se projeter sur ces espaces mais aussi pour éviter les phénomènes de rétention foncière par les propriétaires espérant un passage en zone constructible (enjeu d'avoir une activité économiquement viable et pérenne). Il offre en outre des outils comme la préemption permettant de mener une politique foncière en lien avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique visant au maintien de l'activité agricole sur ces espaces.

Notons par ailleurs qu'un projet de Zone Agricole Protégée est en cours de validation sur le territoire de Notre Dame des Landes et permettra là aussi d'affirmer la vocation agricole des terrains concernés sur le très long terme de manière à éviter toute spéculation. Un second est à l'étude sur la commune d'Héric.

Aide à la valorisation des friches

Depuis 2011, la CCEG a créé un dispositif de reconquête des terres en friche visant à apporter une aide financière aux exploitants agricoles pour des travaux de remise en état des parcelles agricoles, ce qui permet de remettre en valeur des espaces agricoles productifs et de diminuer la tension forte sur les terres du fait de la pression de l'agglomération.

La CCEG a par ailleurs depuis adhéré activement à la SCIC Nord Nantes et apporté son soutien financier à cette structure (aide au fonctionnement de 8.000 € en 2016) qu'elle sollicite pour faire les travaux de défrichage.

Ce dispositif a permis de remettre en état près de 171 ha de terres agricoles avec une participation financière d'environ 110.000 €.

Depuis 2015, date de la délibération pour le lancement des études de la ZAC, le dispositif a permis de remettre en état agricole 62 ha.

En 2016, la CCEG a recentré le dispositif prioritairement sur les secteurs à enjeux du fait de la pression urbaine (secteurs de Vigneux et Treillières surtout) en sollicitant des moyens d'animation supplémentaires de la Chambre d'agriculture pour identifier, sensibiliser et mobiliser les propriétaires de foncier agricole en vue de rendre ces terres disponibles aux agriculteurs professionnels et en anticipant sur la connaissance des cessations d'activité et adaptant des projets d'installation à la disponibilité foncière, en favorisant le dialogue entre exploitants et propriétaires.

Travail partenarial avec la Chambre d'agriculture depuis 2005

Ainsi, depuis plus de 10 ans, la Communauté de communes travaille en partenariat avec la Chambre d'agriculture autour des axes suivants :

- L'organisation territoriale et foncière avec la nécessité de maîtriser la consommation de foncier agricole pour donner une lisibilité sur le long terme aux agriculteurs sur des « zones d'activités consacrées durablement à l'activité agricole »,
- L'accompagnement des exploitations agricoles en convenant que l'activité agricole est une activité économique à part entière constituée d'entreprises devant s'inscrire dans la logique du développement durable en contribuant à l'attractivité de son territoire ainsi qu'à la préservation de son environnement,
- L'observatoire et le dispositif de veille foncière.

La mise en œuvre de ces principes s'est traduite notamment par la mise à jour des diagnostics agricoles des 12 communes depuis 10 ans et de faire une synthèse consolidée à l'échelle intercommunale. Ce travail comportait également un travail de mise à jour des parcelles en friche intéressantes pour l'agriculture mais aussi l'identification des secteurs d'enjeux agricoles d'Erdre & Gesvres.

Par ailleurs, la Communauté de communes est en train d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire. A ce titre, les enjeux du socle agricole sont mis en avant à travers :

- Un développement du territoire qui devra concilier protection des zones agricoles et développement de l'urbanisation,
- Une protection qui passe par une prise en compte globale du fonctionnement de l'activité agricole : déplacement agricole, morcellement du foncier, distance d'épandage, développement des sièges, etc...,
- Une attention particulière à avoir sur des secteurs déjà fragilisés,
- Une activité agricole qui peut s'engager dans une phase transitoire par la diversification de ses activités,
- Faire que l'agriculture soit partie prenante du maintien des espaces naturels et paysagers.

Un travail de concertation avec les agriculteurs du territoire est mené pour permettre d'avoir des contributions de leur part aux étapes clés du PLUi en lien notamment avec les représentants locaux et l'association des agriculteurs d'Erdre et Gesvres.

L'actuelle convention cadre qui s'étend de 2016 à 2019 a pour objectif de construire aujourd'hui l'agriculture de demain en travaillant sur des actions autour de : l'agriculture et l'aménagement de l'espace, le foncier, l'alimentation, la société, l'eau, l'énergie, le tourisme et l'innovation.

Concrètement, les dernières actions opérationnelles co-financées par la CCEG et la Chambre d'agriculture (entre 20 et 30.000 €/an) ont permis en 2016-2017 de réaliser plusieurs actions :

- Accompagner le renouvellement des générations : organisation d'un Farm dating couplé à un atelier de la création,
- Contribuer au PLUi en menant de la concertation avec le monde agricole et réalisant des contributions au PADD,
- Assister le service ADS par un conseil technique au moment de l'examen des dossiers en zone agricole,
- Participer à la plateforme foncière SAFER.

Et surtout :

- **Conforter et dynamiser l'agriculture sur les 2 secteurs fragilisés de Vigneux et Treillières** par le biais d'une action renforcée et concertée entre les acteurs locaux (CCEG, communes...) et la profession agricole (Chambre d'agriculture, SAFER, exploitants locaux...). Récemment ces deux secteurs fragilisés ont été agrandis afin d'intégrer également le Sud de la commune de Grandchamp-des-Fontaines. Ceci en rappelant que la ZAC de la Belle-Etoile s'implante en quasi-totalité sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines.

Politique foncière en faveur de l'agriculture

- Adhésion et animation de la plateforme foncière agricole SAFER en lien avec les communes ; mise à disposition de données observatoire du marché foncier en zone agricole chaque année.
- Prémption foncière de la CCEG selon des critères définis et en fonction des enjeux de maintien de l'activité agricole.

Engagement sur le développement de la filière bois/bocage

Dès 2010, la CCEG s'est engagée dans le développement de cette filière en cherchant à valoriser une ressource locale bénéficiant à l'économie agricole. Une première étude a été menée par le CIVAM DEFIS en 2010/2011 et a démontré qu'il existe un potentiel important de bois-énergie sur le territoire notamment au niveau du bocage et des boisements privés (peu importants).

En 2011, la CCEG a adhéré à la SCIC Bois Energie 44 en tant que collectivité. La structuration de la filière bois/énergie sur Erdre & Gesvres devait passer par un investissement des acteurs du territoire qui avaient la volonté de s'investir.

Les mesures de réduction en synthèse

- Un futur PLUi qui intègre une diminution de 35 % de la consommation foncière et une réduction de 60 % des espaces à vocation économique existants.
- La révision du périmètre de la ZAC restituera 5.83 ha d'espaces agricoles reclassés en A, dont 4.51 ha seront maintenus en exploitation agricole avec respect d'un cahier des charges environnemental.

Une politique agricole volontariste pour :

- La protection du foncier économique agricole (ZAP, PEAN, plateforme foncière)
- La remise en état des parcelles agricoles sous exploitées
- Le partenariat avec la profession agricole depuis 2005

Bilan récapitulatif	Surface agricole concernée
Périmètre de réflexion 2013	29.43 ha
Mesures d'évitements	3.07 ha
Périmètre de la ZAC arrêté en 2015	26.36 ha
Mesures de réduction = MCE	4.51 ha
Surface agricole impactée finale (antériorité 3 ans)	21.85 ha + 4.51 ha de MCE

Compenser l'impact du projet sur l'agriculture du territoire

Reconstitution du produit Brut Agricole de la CCEG

La perte du potentiel économique du territoire de la CCEG est établie à partir du produit brut dégagé par l'agriculture.

Le produit brut est déterminé à partir des sources de données publiées dans les Etudes économiques des Chambres d'agriculture et des Associations de gestion et de comptabilité du Grand Ouest (références des entreprises agricoles réalisées à partir des études des compatibilités d'un échantillon de 3 300 exploitations (départements 44, 49, 72, 79, 37, 41, 45,16).

Le produit brut du territoire se calcule en prenant le produit brut de chacune des productions du territoire rapporté proportionnellement à la surface exploitée sur le territoire de la CCEG.

Afin de corriger les effets de la conjoncture, les valeurs retenues correspondent à la moyenne des 3 derniers résultats comptables.

	2016	2015	2014	Moyenne
Produit Brut lait	2 347 €/ha	2 568 €/ha	2 715 €/ha	2 543 €/ha
Produit Brut viande	1 485 €/ha	1 494 €/ha	1 507 €/ha	1 495 €/ha
Produit Brut Mixte	2 231 €/ha	2 305 €/ha	2 293 €/ha	2 276 €/ha

Répartition en surface des exploitations agricoles par système de production sur le territoire de la CCEG

Elevage lait	79 %
Elevage viande	19 %
Elevage mixte	2 %

Produit Brut Agricole Moyen sur le territoire de la CCEG

$$PB = (2\,543 \times 79\%) + (1\,495 \times 19\%) + (2\,276 \times 2\%)$$

Produit Brut agricole moyen = 2 338 €/ha

1. La perte annuelle liée à l'emprise du projet

Elle se calcule en multipliant la surface agricole prélevée définitivement par le produit brut du territoire.

Rappel de l'emprise du projet sur des espaces agricoles = 21.85 ha

La perte économique annuelle : 21.85 ha x 2 338 € = 51 085 €/an

2. La perte annuelle liée à l'emprise pour la compensation environnementale

Les espaces agricoles dédiés aux mesures compensatoires environnementales et qui ne sont pas comptabilisés dans l'emprise directe du projet, génèrent une perte de production annuelle de 40 %.

Ce ratio de 40 % correspond à la perte économique en application de cahiers des charges pour la mise en œuvre de MCE. Le manque à gagner est alors calculé sur la base des éléments suivants :

- Respect d'une période d'interdiction de fauche qui entraîne une perte de rendement et de qualité fourragère,
- Absence d'apports de fertilisation azotée (minérale ou organique) qui entraîne une perte de rendement fourrager,
- Limitation du chargement d'animaux qui génère un temps de surveillance et de déplacement supplémentaire,
- Enregistrement des interventions qui génèrent un temps de main d'œuvre supplémentaire,
- ...

Surfaces agricoles destinées aux MCE = 4.51 ha

**Perte économique annuelle liée aux MCE : 2 338 € x 40 % x 4.51 ha =
4 218 €/an**

Au total, le montant total de la perte de potentiel de production est le suivant :

51 085 + 4 218 = 55 303 €/an

3. Calcul de la perte économique des filières amont et aval

Le produit brut d'exploitation calculé précédemment intègre les charges (agrofournitures, services) correspondant à la filière amont. En conséquence, reste à évaluer la perte économique de la filière aval, représentée principalement par les industries agro-alimentaires et les services.

Le potentiel économique des filières aval est déterminé à partir d'un rapport établi entre le chiffre d'affaires de la production agricole et celui de l'agroalimentaire. Selon les données issues d'Agreste Pays de Loire - INSEE et comptes régionaux de l'agriculture, le chiffre d'affaires en agro-alimentaire est = 1,4 du chiffre d'affaires agricole

Soit 55 303 € x 1,4 = 77 424 €/an

4. Calcul de la perte de potentiel agricole territorial annuelle

La valeur du potentiel économique perdue des filières du territoire correspond à l'ensemble des pertes de l'amont à l'aval :

Perte de potentiel agricole territorial : 55 303 + 77 424 = 132 727 €/an

Reconstitution du potentiel économique agricole

Le potentiel économique perdu définitivement ne peut être reconstitué de manière immédiate. La durée estimée pour sa reconstitution est fixée à **10 ans**.

TOTAL potentiel agricole territorial à retrouver :

132 727 € x 10 ans = 1 327 270 €

** entre 7 et 15 ans pour que le surplus de production généré par un investissement couvre la valeur initiale de cet investissement dans les entreprises françaises. La variable de 10 ans correspond au délai nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet économique agricole collectif de sa phase de réflexion jusqu'à un fonctionnement économique équilibré.*

Estimation de l'investissement nécessaire

Le montant de la compensation collective qui vise à consolider l'économie agricole du territoire correspond à celui de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique perdu. Il est déterminé à partir d'un rapport entre investissement et production. Il est calculé sur la base des données du Réseau d'Information Comptable Agricole des Pays de Loire (RICA).

Le rapport entre investissement et production donne un ratio moyen de 6,51 sur les 10 dernières années.

Il est donc nécessaire d'investir **1 euro pour générer 6,5 euros** de produits.

Source AGRESTE (RICA)

Montant de la compensation collective : 1 327 270 / 6,5 = 204 195 €
--

Proposition et pistes de réflexions à préciser avec la profession agricole pour la mise en œuvre de mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole

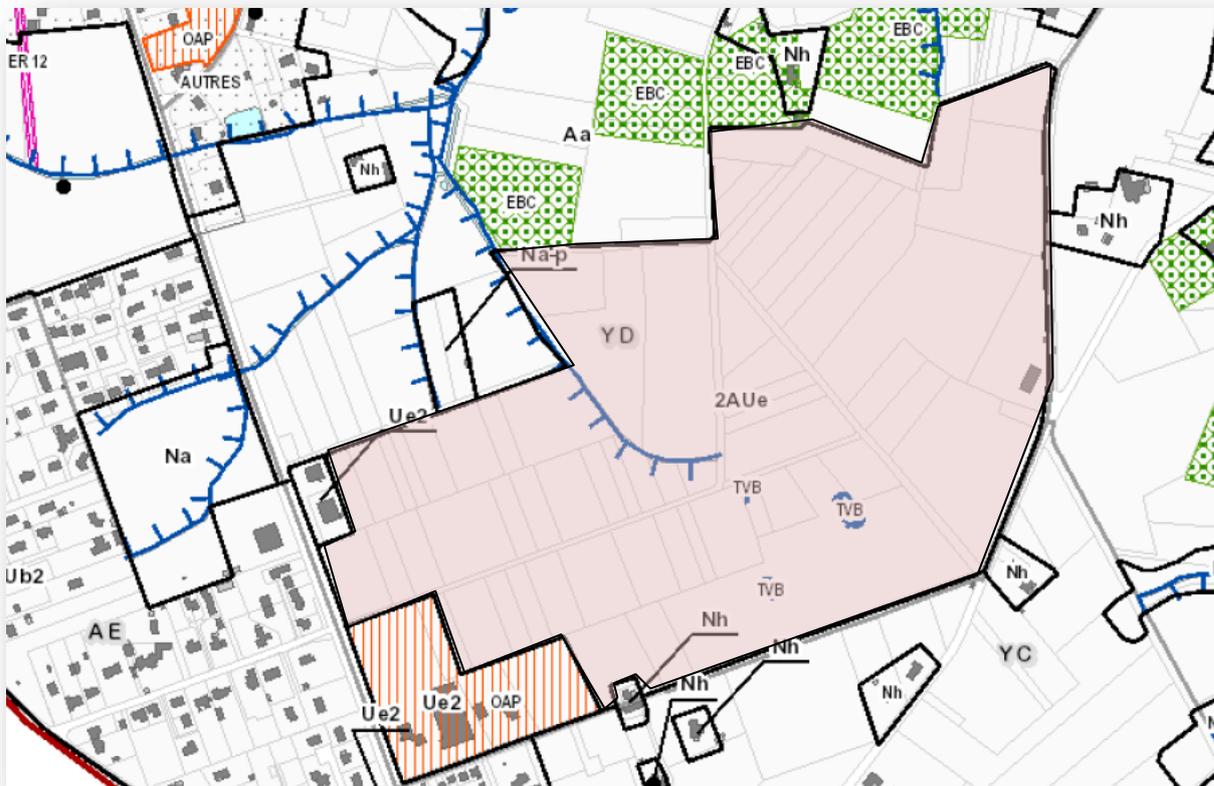
Au terme de l'application des principes Eviter et Réduire, deux possibilités sont offertes à la CCEG pour respecter ses obligations vis-à-vis de la compensation. Une première option consiste à restituer et remettre en exploitation agricole des espaces agricoles délaissés, en veillant à reconstituer un potentiel de production équivalent (surface, qualités agronomiques, caractéristiques du parcellaire...).

La deuxième option envisageable consiste à financer directement des actions en faveur du développement de l'économie agricole du territoire.

Parmi ces deux options, la CCEG priorise la compensation en restituant des surfaces agricoles en ciblant plusieurs actions détaillées ci-après et en maintenant la possibilité de financer des actions visant à la reconstitution du potentiel économique, notamment pour garantir le respect de ses obligations.

Une action localisée : la restitution de surfaces agricoles par reconversion du secteur de « Pigeon blanc »

Le secteur dit de « Pigeon Blanc » à Treillières est une ancienne zone d'exploitation agricole d'environ 33 ha, qui est aujourd'hui classé en zone 2AUe.



Extrait du PLU actuel de Treillières

Ce secteur a été identifié avec les acteurs agricoles locaux comme ayant un potentiel agricole, d'autant plus que ce site se situe à proximité de la ZAC de Belle Etoile. Pour satisfaire à ses obligations, la CCEG s'engage à mener et financer des actions pour restituer le maximum d'espaces agricoles à un ou plusieurs exploitants agricoles sur ce secteur :

- Reclassement en zone A du site dans le cadre du PLUi
- Démarches de sensibilisation des propriétaires
- Identification des contraintes pour la remise en état agricole (enjeux environnementaux, qualité agronomique...)
- Animation des actions inscrites dans la convention de partenariat avec la Chambre d'agriculture 2018/2020 (pilotage, concertation, procédure, identification des repreneurs...)
- Financement des opérations de défrichage et de remise en état du potentiel agronomique
- Portage si besoin des procédures administratives, de l'acquisition de certaines parcelles

Action	Calendrier	Solde/compensation	Projet identifié
Reclassement en zone A d'espace actuellement à urbaniser et remise en exploitation agricole et contractualisation avec un repreneur	2018-2023	1 ha agricole restitué (potentiel de production équivalent) = 1 ha prélevé	Zone « Pigeon Blanc » : potentiel de zone agricole restituée de 30 ha maximum

Un plan d'action global sur la CCEG pour la restitution de surfaces agricoles

Par ailleurs, la CCEG mène une politique de défrichage sur l'ensemble de son territoire : les hectares « restitués » à l'agriculture dans ce cadre seront également versés au titre de la compensation agricole pour l'opération de Belle Etoile, selon les modalités ci-dessous précisées :

Action	Calendrier	Solde/compensation	Projet identifié
Remise en exploitation d'espace agricole (A) délaissé	2018-2021	1 ha agricole restitué (potentiel de production équivalent) = 1 ha prélevé	Potentiel d'environ 430 ha de surfaces identifiées par l'inventaire réalisé fin 2015
Plateforme foncière	2018-2020	Ha sauvegardé à l'agriculture et euros investis	Suivi des DIA SAFER

Le financement de projets agricoles collectifs pour la création d'économie agricole

Enfin, la CCEG souhaite également pouvoir mettre en avant le financement d'actions en faveur de l'agriculture, afin d'atteindre l'objectif de compensation, à raison d'1 € investi pour 1 € compensé :

Projet agricole collectif	2018-2023	1 € investi = 1 € compensé (vérifier la création d'économie agricole)	Définition en concertation avec le groupe agricole
----------------------------------	------------------	--	---

Evaluation et suivi avec la profession agricole locale sur la mise en œuvre des mesures de réduction et de compensations agricoles collectives

La concertation agricole existe depuis 2005 et se poursuit au travers de différents comités de pilotage qui associent les représentants de la CCEG et l'association des agriculteurs d'Erdre et Gesvres.

Un bilan annuel de la mise en œuvre et de l'avancement des actions proposées (mesures de réduction, restitution de surfaces agricoles et financement de projets agricoles) du plan d'action sera fait auprès de ce comité de pilotage. Il veillera à l'atteinte des objectifs annoncés en termes de restitution de surfaces agricoles pour compenser les impacts du projet de Belle Etoile et pourra le cas échéant proposer des réajustements pour le financement d'actions collectives agricoles visant à reconstituer l'économie agricole du territoire.

Conclusion de la collectivité maître d'ouvrage

La collectivité maître d'ouvrage du projet de la ZAC priorise la mise en œuvre opérationnelle du plan d'actions proposé pour la reconstitution du potentiel économique agricole qui en cas d'échec sera transformé par le versement financier dans un fonds de compensation. Sur la base de ce dossier d'étude agricole préalable à la création de la ZAC Belle Etoile, la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre un avis qui servira d'élément d'appréciation à Madame la Préfète.

MA1 : Plan de gestion écologique du vallon central

Groupe(s) ciblé(s) :	Zones humides, flore, insectes, amphibiens, oiseaux
Phase de mise en œuvre :	Exploitation

Le plan de gestion présenté ci-après porte sur l'ensemble du vallon des Bas-Prés (îlot Central) tel qu'illustré sur la Figure 81.

▪ *Entretien des prairies humides*

La convention de gestion avec un exploitant agricole est en cours de définition. Elle intègrera les modalités suivantes et sera d'une **durée minimum de 5 renouvelables tacitement ou 10 ans** :

- Fauche à partir de mi-juillet avec une hauteur de coupe supérieure à 10 cm sauf dérogations pour conditions climatiques défavorables (sur avis de l'animateur), réalisée de manière centrifuge afin de permettre à la faune de fuir ;
- Déprimage autorisé ;
- Ensilage interdit. Enrubannage interdit sauf conditions climatiques exceptionnelles ne permettant pas au foin de sécher (sur avis de l'animateur) ;
- Export obligatoire des produits de fauche ;
- Pâturage sur regain autorisé sans affouragement de la parcelle ;
- Fertilisation interdite sauf amendement calcaire (CaO). Pas d'intervention à moins de 5 mètres des mares, haies, cours d'eau et fossés ;
- Pas de travail mécanique du sol, de surface ou en profondeur, sauf en cas d'intervention rendue nécessaire par forte dégradation due à des conditions climatiques exceptionnelles et après validation de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres ;
- Désherbage chimique interdit à l'exception de traitements localisés d'espèces invasives à destruction obligatoire ;
- Enregistrement des interventions mécaniques (dates de fauche, matériels utilisés, etc.) et/ou des pratiques de pâturage (dates d'entrée et des sortie des animaux, nombre d'animaux, etc).



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE

**Axel GAYRAUD et
Elsa LEVEDER**

Site de Nantes

Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00

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