

*Communauté de Communes Estuaire et Sillon*

*(2, boulevard de la Loire, 44260 Savenay)*

*Création du Parc d'activités des Landes de la Justice à Campbon*

**Commission de préservation des espaces  
naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

**20 juin 2017**



# *Justification de l'étude préalable Agricole*

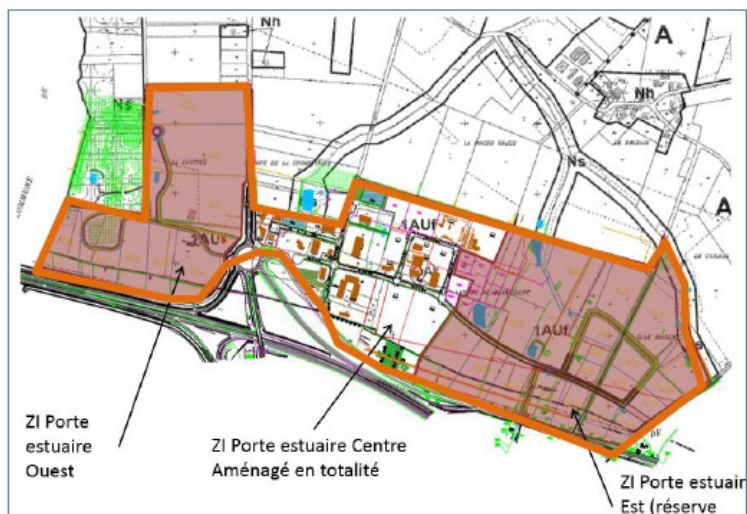
- La création du parc d'activités est concernée car:
  - *Condition de nature*: le permis d'aménager de par sa surface (15,8 ha) est soumis à étude d'impact
  - *Condition de localisation*: les terrains concernés sont classés pour leur totalité en zone 1AUf au PLU de Campbon et ces espaces étaient occupés par une activité agricole lors des 3 dernières années
  - *Condition de consistance*: la surface prélevée à l'agriculture est supérieur au seuil CDPENAF de 5 ha en vigueur en Loire-Atlantique

# Contexte

La ZAC de la Moère, d'une superficie d'environ 730 000 m<sup>2</sup> a été créée en 1994. La tranche 1 a été aménagée dans les années 1990.

Au vu de l'ancienneté de la ZAC et des évolutions réglementaires, il a été décidé en 2016 de supprimer la ZAC.

En 2016, le 21 octobre 2016, un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé et obtenu le 24 novembre 2016 pour les Landes de la Justice. Le permis d'aménager de ce secteur a été déposé le 20 février 2017 avec un dossier d'étude d'impact, transmis à la DREAL le 8 mars 2017.



 Périmètre de ZAC

## Enjeux:

Le territoire de la CCES dispose d'une situation géographique privilégiée entre Nantes et Saint-Nazaire à proximité de l'échangeur RN171 et RN 165.

La CCES est souvent sollicité pour l'implantation d'entreprises sur son territoire, mais ne dispose plus du foncier nécessaire. L'extension du parc d'activité de la Croix Rouge est en cours sur 9ha et il reste ce périmètre de l'ancienne ZAC de la Moère, en 1AUF au PLU.

# Le projet de Parc d'activités

## Objectifs:

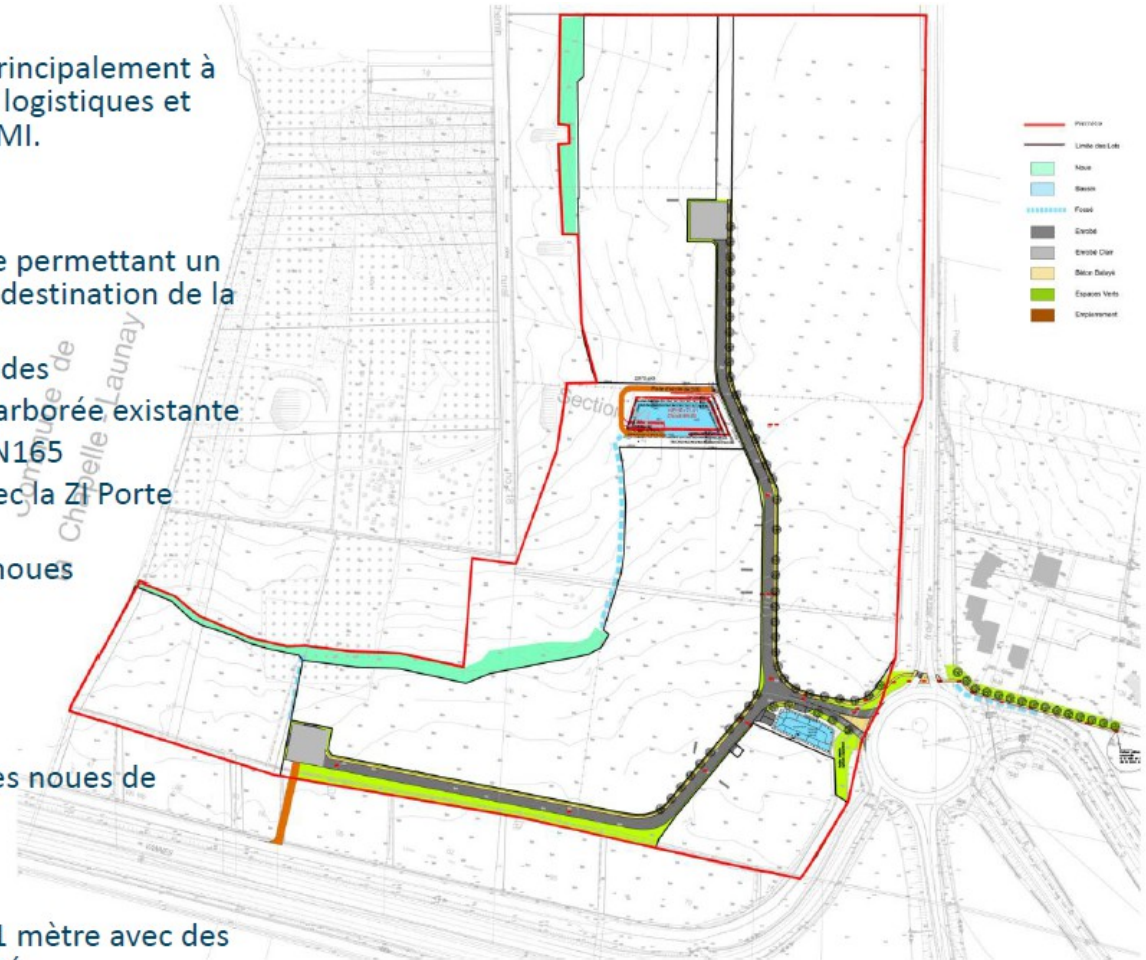
- Implantation d'activités destinées principalement à l'accueil d'entreprises de transports logistiques et industrielles ainsi que des PME et PMI.

## Parti d'aménagement:

- Proposer une desserte fonctionnelle permettant un découpage en lots cohérent avec la destination de la zone
- Préserver l'intégrité des zones humides
- S'appuyer sur la trame bocagère et arborée existante
- Qualifier les espaces le long de la RN165
- Assurer une connexion piétonne avec la ZI Porte estuaire à l'est
- Gérer les eaux pluviales à l'aide de noues

## Description technique synthétique:

- Environ 800 ml de voirie x 6,50 m
- 2 plateformes de retournement
- 1 bassin de rétention paysager et des noues de rétention et de transfert
- 1 réserve incendie complémentaire
- Trottoirs d'un seul côté : 1,50m
- Espaces verts de part et d'autre de 1 mètre avec des plantations à hautes tiges sur un côté
- Connexion piétonne avec la zone existante Porte Estuaire

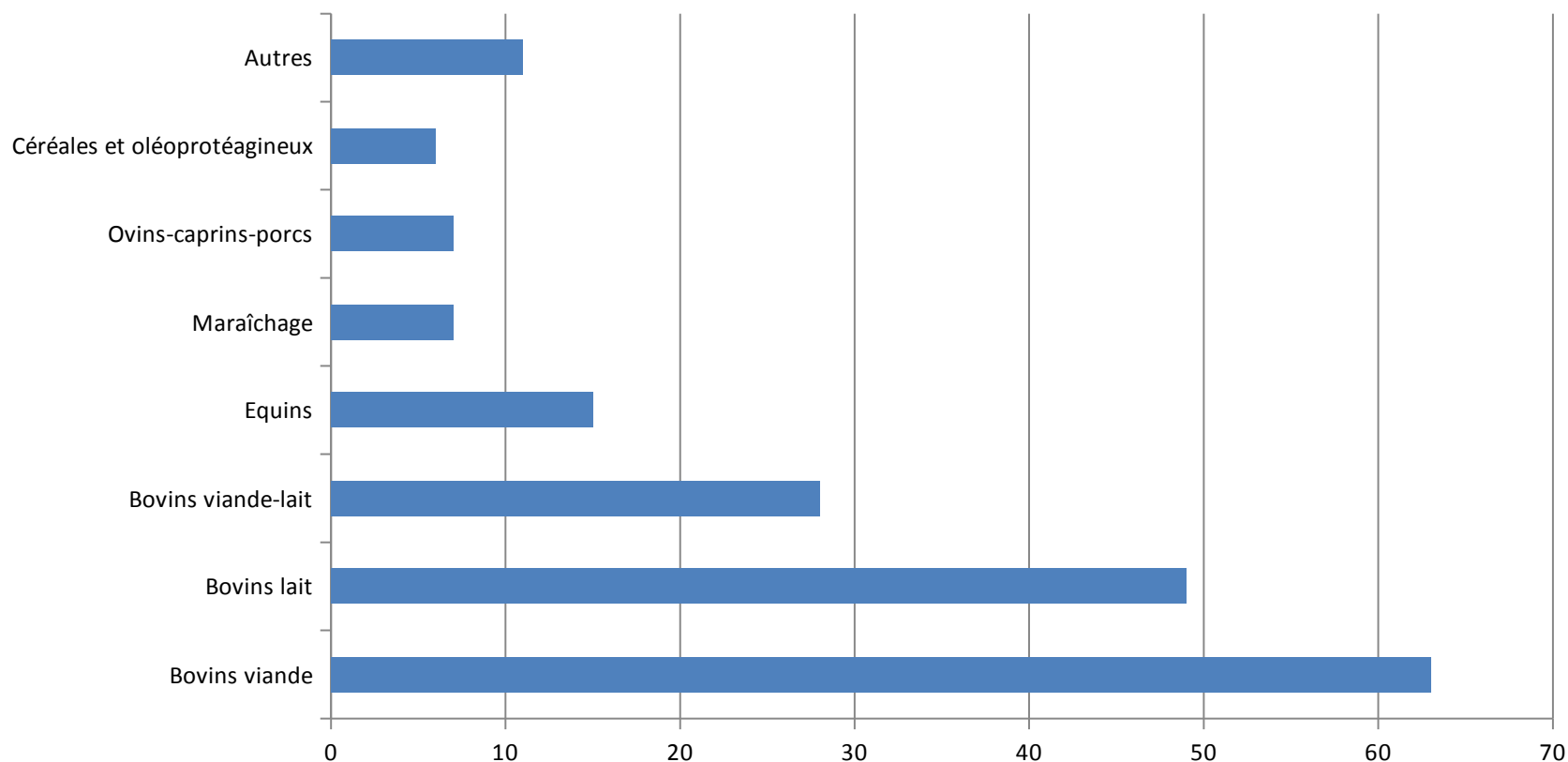


# *Calendrier et procédures réglementaires*

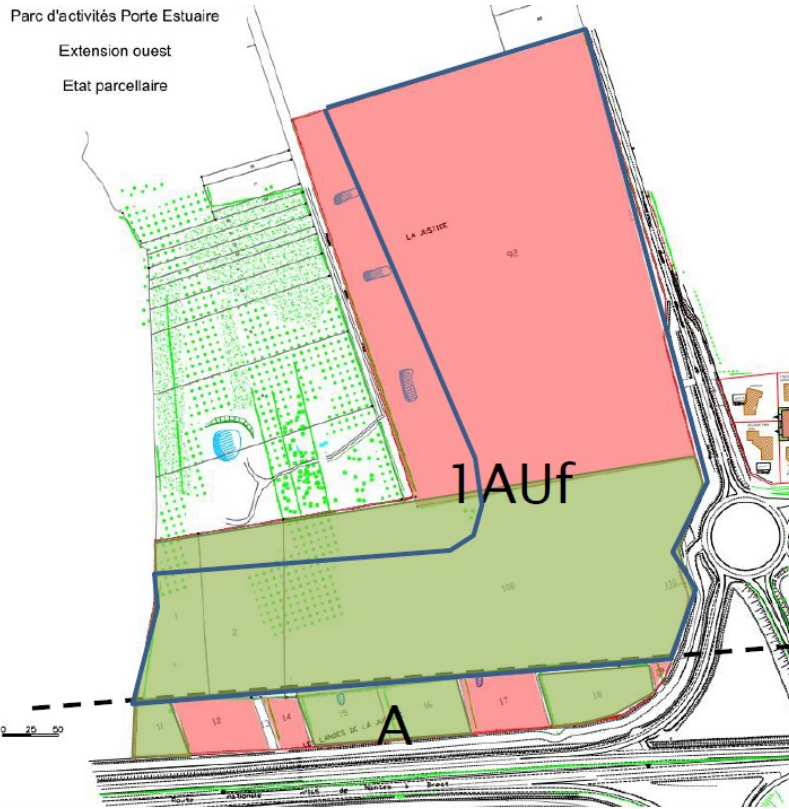
- 1994 : création de la ZAC et zonage 1 Auf au PLU de CAMPBON
- Années 2000 : acquisitions foncières et réalisation 1<sup>ère</sup> tranche (est RD3)
- 2015/2016 : lancement études préalables de faisabilité et maîtrise d'œuvre pour création PA des Landes de la Justice (ouest de la RD3)
- Hiver 2016 : finalisation acquisitions foncières et indemnisation évictions agricoles (70 000 €)
- Eté 2016 : réalisation des diagnostics archéologiques
- Novembre 2016 : obtention de l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau
- Décembre 2016 : Attribution des marchés de travaux aux entreprises
- Février 2016 : dépôt du permis d'aménager pour instruction
- Mai 2017 : obtention de l'avis de l'autorité environnementale
- Juin/ juillet 2017 : enquête publique sur l'étude d'impact du projet d'aménagement
- Septembre 2017: prévision d'obtention du permis d'aménager et travaux à suivre

# Etude agricole: diagnostic agricole territorial

## Les exploitations agricoles du territoire



# Etude agricole: Impact agricole



Îlot agricole exploité = 18,5 ha

Périmètre d'aménagement du projet = 15,8 ha

Surface économique cessible = 12,4 ha

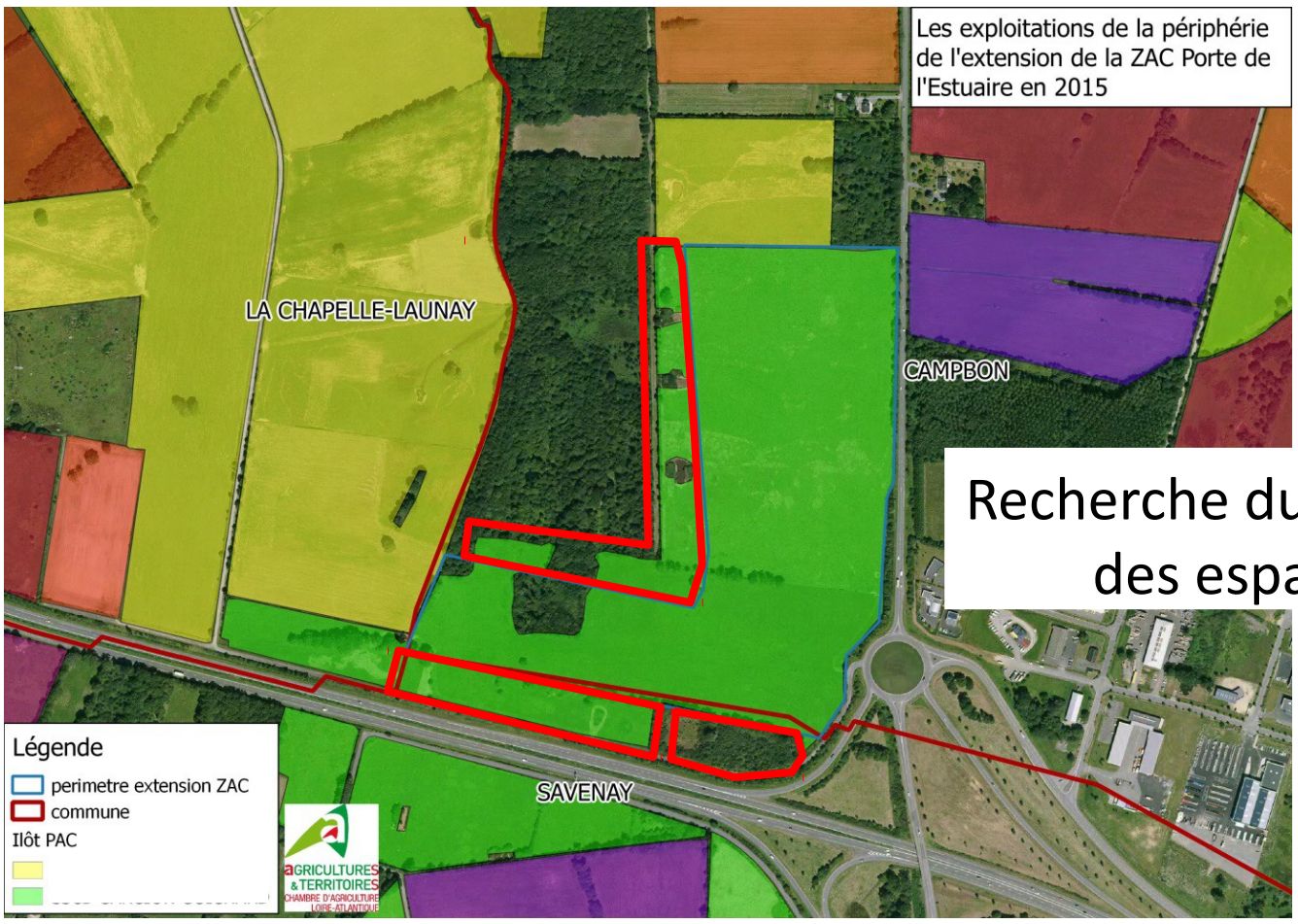




# Etude agricole: Principe **EVITER**

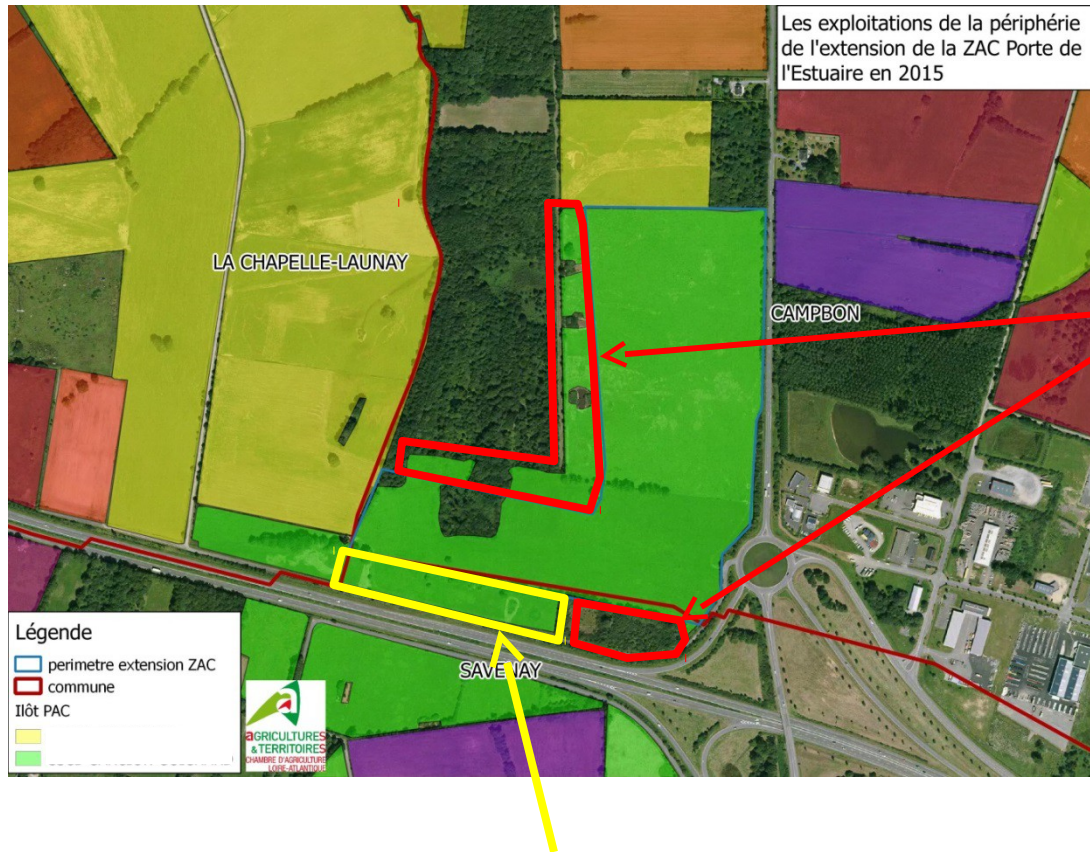
- Les démarches administratives de création du Parc d'activités sont antérieures à la parution du décret « ERC agricole »
- Pas de mesure spécifique d'évitement mise en œuvre au-delà des réflexions portées au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme.

# Etude agricole: Principe REDUIRE



Recherche du maintien agricole des espaces délaissés

# Etude agricole: Principe REDUIRE



Restitutions agricole de **3,4 ha** rendue impossible / enjeux environnementaux

Restitution agricole de **1,3 ha** rendue possible avec réaménagement des accès et clôtures bovins

# Etude agricole: Principe **COMPENSER**

- **Impact résiduel du projet**

= 18,52 ha – 1,3 ha de réduction

➤ **17,22 ha**

- **2 méthodes d'évaluation:**

- Perte de potentiel économique du territoire
- Perte de valeur alimentaire territoriale

# Perte de potentiel économique territoriale

## 1. Reconstitution du produit Brut Agricole de la CCES = 2 095 €/ha

Elevage lait	45 %
Elevage viande	35 %
Elevage mixte	20 %

Produit Brut lait	2 468 €/ha
Produit Brut viande	1 494 €/ha
Produit Brut Mixte	2 305 €/ha

## 2. Impact direct annuel

$$17.22 \text{ ha} \times 2\,095 \text{ €} = 36\,076 \text{ €/an}$$

## 3. Impact indirect annuel

Impacts indirects sur les filières (aval) : selon les données issues d'Agreste Pays De Loire, le chiffre d'affaire en agro-alimentaire est = 1,5 du chiffre d'affaire agricole (*Sources INSEE*)

$$36\,076 \text{ €} \times 1,5 = 54\,114 \text{ €/an}$$

## 4. Impact global annuel : direct + indirect

$$36\,076 \text{ €} + 54\,114 \text{ €} = 90\,190 \text{ €/an}$$

## 5. Perte de potentiel agricole territorial

➤  **90 190 € de perte de potentiel agricole territorial/an**



# Reconstitution du potentiel économique agricole

Durée estimée pour le temps de la reconstitution du potentiel économique est fixée à 7 ans

## 1ère méthode

TOTAL potentiel agricole territorial à retrouver

90 190 € x 7\* ans = **631 330 €**

## 2ème méthode

TOTAL valeur alimentaire territoriale à retrouver

84 898 € x 7\* ans = **594 286 €**

*\* 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.*

# Investissement nécessaire pour la compensation collective agricole

Nécessité d'investir **1 euro pour générer 4 euros\*** de produits :

*\* Sources données MAAF*

## 1ère méthode :

631 330 €/4 € = **157 833 €** de compensations collectives agricoles

*Soit 1.26 €/m<sup>2</sup> cessible*

## 2ème méthode :

594 286 €/4 € = **148 572 €** de compensations collectives agricoles

*Soit 1.19 €/m<sup>2</sup> cessible*



## *Premières expressions agricoles locales pour la mise en œuvre de mesures de compensation agricoles collectives*

- ✓ Remise en état d'espaces agricoles délaissés ou en friche
- ✓ Demandes d'autorisation et travaux permettant l'accès aux îles et marais de Loire
- ✓ Investissements en CUMA : engins à chenilles pour la fauche des roselières, robots de désherbage du maïs...
- ✓ Lutte contre les sangliers : moyens pour l'organisation de battues
- ✓ Entretien du réseau bocager : moyens humains, délégation des travaux
- ✓ Développement d'une marque « Foin de l'Estuaire », voire « Viande bovine de l'Estuaire » avec un périmètre à définir, bien plus large que celui d'Estuaire et Sillon
- ✓ Accompagnement à la restructuration foncière (échanges parcellaires et Aménagements fonciers agricoles et forestiers)
- ✓ Collecte des vieux pneus présents sur les exploitations
- ✓ ...

**Une réflexion a engager par les élus d'Estuaire et Sillon pour proposer à la profession agricole des moyens et des actions pour redynamiser l'économie agricole du territoire.**

## *Conclusion*

- **Sur la base de ce dossier d'étude agricole préalable à la création du parc d'activités des « Landes de la Justice » à Campbon, la CDPENAF est saisie pour émettre un avis qui servira d'élément d'appréciation à Mme Le Préfet de Loire-Atlantique**