



PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER**  
10, boulevard Gaston Serpette  
BP 53606 - 44036 NANTES CEDEX  
Service Aménagement Durable  
Unité Planification et Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Christophe PERROQUIN  
Secrétariat CDPENAF : Catherine AUCLAIR  
☎ 02.40.67.24.67  
☎ 02.40.67.24.59  
[ddtm-cdpnaf@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm-cdpnaf@loire-atlantique.gouv.fr)

Nantes, **27 NOV. 2018**

97

**Le secrétaire général chargé de l'administration de  
l'État dans le département**

à

**Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes d'Erdre et Gesvres**  
PA La Grand'Haie,  
1 rue Marie Curie  
44119 Grandchamp-des-Fontaines

En communication à Monsieur le sous-préfet  
de Châteaubriant - Ancenis

**Objet** : CDPENAF – Avis compensation collective agricole  
Création de la zone d'activités de la Belle Etoile à Granchamp des Fontaines et  
Treillières

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 de création de la zones d'activités de la Belle Etoile à  
Granchamp des Fontaines et Treillières a fait l'objet d'une étude préalable.

Cette étude a été soumise le 19 octobre 2018 à l'avis de la Commission  
Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Après présentation et examen du dossier, la commission a exprimé que :

- cette zone d'activités commerciale est prévue au SCoT métropolitain Nantes  
Saint-Nazaire en vigueur. Constituée d'une surface totale de 34,46 ha dont 21 hectares  
cessibles, cette zone s'inscrit dans une logique d'aménagement global du territoire de la  
communauté de communes d'Erdre et Gesvres traduite dans le PADD du PLUI qui entend  
maîtriser la consommation foncière ;

- en termes d'évitement, une réflexion globale liée à la stratégie de la  
communauté de communes d'Erdre et Gesvres a conduit à privilégier ce secteur et à renoncer  
dans le PLUI en cours à deux autres zones prévues aux PLU de Fay de Bretagne (la Gazette)  
et de Treillières (le Pigeon Blanc) ;

- en termes de réduction, le périmètre initial de la ZAC a été diminué pour préserver le siège d'exploitation du GAEC de la Vinçais et des parcelles exploitées au nord de la zone pour une surface de 1,35 ha maintenue en zone agricole. Le projet dans sa partie centrale préserve 4,51 ha de zones humides qui conserveront un usage agricole ;  
- c'est au total une surface de 21,85 hectares qui disparaîtra des surfaces agricoles.

Les compensations collectives agricoles proposées reposent sur deux axes :

1) la restitution d'espaces agricoles au sein de la zone du « Pigeon Blanc » sur la commune de Treillières, selon le principe du 1 pour 1. Un hectare agricole restitué correspond à un hectare prélevé. Cette zone d'une surface de 33 hectares actuellement classée au PLU en zone 2AUe sera reclassée en zone A au futur PLUi.

Selon les éléments complémentaires apportés par les représentants du maître d'ouvrage en séance, la compensation envisageable serait d'environ 10 hectares sur les 33 hectares que constitue cette zone. Ces 10 hectares correspondent aux surfaces actuellement en friche au sein de cette zone 2AUe du Pigeon Blanc.

2) une compensation financière collective proposée selon une méthode présentée par le maître d'ouvrage basée sur 4 points :

- impacts directs (production)
- impacts indirects (filières)
- perte de potentiel agricole territorial
- temps de retour (durée de reconstitution du potentiel agricole)

Cette méthode conduit à une estimation de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire (durée 10 ans) d'un montant de 204 195 €.

L'étude préalable prévoit une évaluation et un suivi annuel de l'ensemble de ces mesures par un comité de pilotage local (élus, services et association d'agriculteurs).

Ainsi, conformément à l'article L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, les mesures pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que les mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire contenues dans l'étude préalable et complétées des éléments apportés en séance par les représentants du maître d'ouvrage, apparaissent recevables étant entendu que :

- la compensation hectare par hectare concerne des parcelles en friche pour environ 10 hectares ;
- la remise à bail de ces parcelles sera opérée en faveur d'un agriculteur ;
- la mise en œuvre de l'opération sera réalisée dans un délai de 5 ans à compter de l'avis de l'autorité préfectorale ;
- tout ce qui ne sera pas compensé hectare par hectare devra faire l'objet de la compensation financière collective correspondante ;
- une remise de bilan dans un délai de 2 ans sera à fournir aux membres de la CDPENAF et ce à compter de l'avis de l'autorité préfectorale.

Sur cette base, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet un avis favorable à la majorité de ses membres sur l'étude préalable présentée et les compléments apportés en séance dans le cadre du projet de création de la ZAC d'activités de la Belle Étoile à Grandchamp-des-Fontaines et Treillières, tout en regrettant la présentation du dossier écrit qui laisse à penser que le reclassement de 33 hectares en zone A constitue les mesures compensatoires.

Pour ma part, je relève que le projet a été étudié dans le respect chronologique du processus "Eviter, Réduire, Compenser" prévu par les textes. J'observe cependant que le dossier déposé manquait de clarté sur les mesures compensatoires proposées.

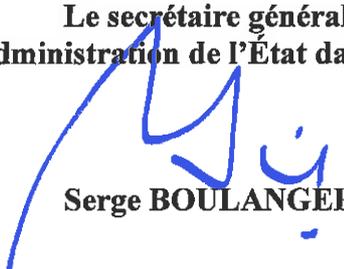
Par conséquent, au regard de l'avis exprimé par la CDPENAF, j'émet un avis favorable à l'étude préalable présentée au titre du projet de création de la zones d'activités de la Belle Etoile à Granchamp des Fontaines et Treillières en considérant que :

- la compensation hectare par hectare concerne des parcelles en friche pour environ 10 hectares ;
- la remise à bail de ces parcelles sera opérée en faveur d'un agriculteur ;
- la mise en œuvre de l'opération sera réalisée dans un délai de 5 ans à compter de l'avis de l'autorité préfectorale ;
- tout ce qui ne sera pas compensé hectare par hectare devra faire l'objet de la compensation financière collective correspondante ;
- une remise de bilan dans un délai de 2 ans sera à fournir aux membres de la CDPENAF à compter de la date du présent avis.

Je vous remercie de m'informer de la mise en œuvre de ces différentes mesures.

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

**Le secrétaire général,  
chargé de l'administration de l'État dans le département**



**Serge BOULANGER**