



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Nantes, le 18 novembre 2022

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

Réf :

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

N°183

**Le préfet de la Loire-Atlantique**

à

**Monsieur le directeur général  
de 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 14 septembre 2022 à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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, il ressort que :

- le projet d'aménagement, d'une emprise de 33,4 ha répartis en 4 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 13,7 ha de prairies entretenues par broyage qui ne sont plus valorisés suite au départ en retraite de l'exploitant ;

– en termes de mesures d'évitement des impacts sur l'activité agricole, l'étude ne propose pas d'emplacement alternatif car une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle préexistante est déjà prévue pour l'accueil du projet au Plan Local d'Urbanisme métropolitain depuis 2007 ;

– en termes de mesures de réduction, l'étude fait état de réflexions en cours sans les compléter d'éléments factuels qui permettrait d'apprécier la réduction des impacts du projet sur l'activité agricole du site visé ;

– 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 31,5 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 110 197 € 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 771 379 € :

– l'étude préalable agricole est orientée sur la recherche de mesures de compensation à l'aide d'un recensement permettant d'inventorier l'intégralité des mesures pouvant être proposée, néanmoins elle se révèle partielle sur la description des mesures envisagées.

– la mesure de compensation collective priorisée au sein de l'étude consiste en l'alimentation du fonds dédié au Projet Alimentaire Territorial (PAT) de Nantes Métropole, sans indication sur la ventilation des fonds en lien avec les mesures choisies.

Considérant l'ensemble de ces éléments et les précisions apportées en séance par le porteur de projet en réponse aux questions posées par les membres de la Commission et en vertu de 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 se révèlent insuffisantes au regard de leur stade d'avancement.

Les mesures de compensation collective agricole sont proposées à l'état d'étude, avec une préférence indiquée au sein de l'étude préalable agricole pour le soutien du Projet Alimentaire Territorial de Nantes Métropole sans être assortie d'un phasage aidant à l'évaluation des mesures sélectionnées au regard des conséquences sur l'économie agricole du territoire. La commission ne dispose pas d'éléments lui permettant de se prononcer sur la pertinence et la proportionnalité des mesures présentées ainsi que de suivre l'évolution et la bonne exécution de celles-ci.

Au vu de ces éléments, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis défavorable à la majorité de ses membres sur l'étude préalable agricole présentée par LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT dans le cadre du projet d'aménagement du site de la Belle-Étoile sur la commune de CARQUEFOU.

Compte-tenu de cet avis défavorable de la CDPENAF, je ne peux pas, à ce stade, donner un avis favorable sur ce projet.

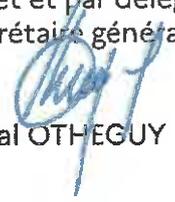
Cependant, j'invite le pétitionnaire à compléter son Étude Préalable Agricole par un fléchage entre les mesures qui seront proposées dans le cadre du Plan Alimentaire Territorial de Nantes Métropole et le montant financier présenté au sein de l'étude.

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 OTHEGUY