



PEAN

de Saint-Nazaire Nord

**Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles
et naturels périurbains**

Notice justificative - Mai 2013

Le présent projet de PEAN a été élaboré avec le concours des collectivités et organismes suivants :

	CARENE 4 avenue Commandant l'Herminier 44600 Saint-Nazaire
	Ville de Saint Nazaire Place François Blancho 44 600 Saint Nazaire
	Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne 109 Centre République « Le Paquebot » - BP 326 44615 Saint-Nazaire Cedex
	AGRICULTURES & TERRITOIRES Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique Rue Pierre-Adolphe BobierreLa Géraudière 44939 Nantes cedex 9 Tél. : 02 53 46 60 11 Fax : 02 53 46 61 89
	SAFER MAINE-OCEAN Maison de l'Agriculture Rue de la Géraudière 44074 NANTES CEDEX 09

PREAMBULE

La France dispose de grands espaces agricoles et naturels et d'une densité de population plus faible que celle de ses voisins européens. Dès lors que les espaces naturels remarquables bénéficient de multiples protections, dont certaines quasi définitives, l'espace agricole est souvent considéré comme la seule réserve foncière mobilisable en vue de l'artificialisation, et est de plus affecté par le développement de la fonction résidentielle et de loisirs.

Suivant une étude menée en 2004 par le SCEES du Ministère de l'Agriculture, l'espace artificialisé croît de +19 % entre 1992 et 2004 pendant que la population n'augmente que de 6,1 %. Cette croissance s'accélère depuis : ainsi, entre 1992 et 2003, environ 61 000 hectares de terres agricoles et naturelles, puis 78 700 hectares de 2006 à 2010, et enfin 86 000 ha par an depuis 2010, sont artificialisés pour le logement, les activités économiques et les infrastructures (sources Ministère de l'Agriculture, FNSAFER).

De plus, 20 000 ha quittent chaque année la sphère productive agricole et forestière pour l'aménagement d'espaces verts, de zones de loisirs ou de jardins, et 14 000 ha supplémentaires sont délaissés par l'agriculture, boisés ou laissés en friches.

Mais quelles attentes porte notre société sur les espaces agricoles ?

Les campagnes françaises ont été longtemps considérées comme un espace de production agricole, locale et vivrière.

Puis, l'émergence de l'activité industrielle et de la ville a conduit l'agriculture à produire au-delà des besoins locaux pour nourrir les populations citadines non agricoles. L'agriculture devenait productiviste, au point de constituer le premier élément de l'excédent de la balance commerciale française, pendant que les campagnes se vidaient drastiquement.

Au moment où l'agriculture prend une place plus réduite dans l'emploi national, on voit en parallèle émerger de nouveaux usages et un nouveau regard sur les campagnes. La raréfaction des grands terrains et leur valeur en milieux urbains incitent les citadins à installer leur résidence en périphérie des villes, voire en campagne, parfois sur des propriétés de plusieurs milliers de mètres carrés, essentiellement à usage de loisirs.

L'agriculture, voisine de la ville ou de l'habitat dispersé, cohabite plus difficilement, d'autant plus que nombreux désormais sont les citoyens néo ruraux et citadins qui n'ont plus de racines familiales dans le monde rural.

Parallèlement, la société demande à l'espace agricole de nouveaux services : fonctions paysagères, tampon contre l'urbanisation (coupure verte), espaces de promenade. L'agriculture périurbaine s'associe ainsi au projet urbain, mais la pression foncière devient très préoccupante. L'envolée du prix du terrain « à bâtir nourrit les attentes spéculatives des propriétaires fonciers et génère friches et déprise agricole durables.

En milieu littoral, les espaces agricoles sont aussi convoités afin d'y installer des logements saisonniers à bas coût ; c'est la « cabanisation » des espaces. De plus, des conflits d'usage peuvent y atteindre des dimensions préoccupantes compte tenu de leur fréquentation touristique.

La dévolution et la gestion de l'espace dédié aux activités agricoles en milieux périurbain et rétro littoral doivent être portées par des choix de société et non plus être laissées à la seule régulation des marchés.

Sur le constat que les documents d'urbanisme n'ont pas fait toutes leurs preuves en matière de limitation de l'artificialisation des terres agricoles, le législateur a souhaité introduire la possibilité de mettre en place des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, outils de protection durable par opposition au caractère évolutif des documents précités. Cette faculté a été confiée aux départements.

La politique globale de gestion durable de l'espace menée par le Département :

La Loire-Atlantique se caractérise par une forte pression démographique corrélée à un dynamisme économique confirmé malgré la crise. Ce dynamisme induit une artificialisation des espaces, au rythme d'un millier d'hectares par an, soit 3,8 terrains de football par jour, au profit de l'habitat majoritairement.

Ce territoire en mouvement doit concilier la préservation de ses espaces naturels remarquables et de ses terres agricoles avec la consolidation de ses pôles de développement et son attractivité.

Il convient donc d'atteindre un équilibre entre la défense permanente de la compétitivité et la protection de l'environnement, qui recouvre la lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité, la maîtrise de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain.

En partenariat avec les territoires, le Département entend ainsi engager une transition écologique et territoriale globale, en activant tous les leviers dont il dispose :

- Promotion de la densification de l'urbanisation, à travers le nouveau programme départemental de l'habitat, qui définira les outils à mobiliser pour favoriser la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain et la limitation des consommations foncières afin de préserver les terres agricoles et naturelles,
- Création de l'Agence foncière, outil de maîtrise de la consommation de l'espace au service des communes et des intercommunalités, intervenant prioritairement pour favoriser la densification d'espaces déjà urbanisés,
- Promotion de l'objectif de densification dans tous les avis obligatoires que le Département émet sur les documents d'urbanisme,
- Adoption d'un Plan Départemental en faveur des Espaces Naturels, document stratégique qui affirme et élargit la contribution du Département à la protection et à la valorisation des espaces naturels de Loire-Atlantique,
- Proposition d'un dispositif mutualisé de compensation environnementale, dans le but de réduire et d'anticiper le besoin de compensation,
- Définition d'une politique départementale de mobilité durable convergeant avec l'objectif de maîtrise de l'espace urbain : développement du transport collectif ou partagé (covoiturage), limitation au juste niveau de service attendu du réseau routier, en vue de réduire les emprises foncières dans une logique de protection de l'environnement et d'économie d'espace,
- Et enfin, mise en place de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

L'objet du présent dossier est précisément la mise en place d'un tel périmètre, dans un secteur où la dynamique agricole encore présente doit être durablement confortée, sur un territoire qui cumule la pression foncière induite par la proximité de l'agglomération nazairienne, ainsi que par les attraits touristiques du littoral proche et du marais de Brière. Ce projet de PEAN résulte de l'initiative publique conjointe des 3 grands partenaires que sont le Département, la Ville de Saint-Nazaire et la CARENE. Il incarne une politique volontariste de préservation et de développement d'une activité économique structurante, garante par ailleurs des grands équilibres environnementaux du territoire de l'agglomération.

SOMMAIRE

1. RESUME DE LA NOTICE	11
A. Présentation du dispositif législatif.....	11
1) <i>Le périmètre de protection</i>	<i>12</i>
2) <i>L'intervention foncière</i>	<i>12</i>
3) <i>Le programme d'action.....</i>	<i>12</i>
4) <i>Usage des biens acquis par la collectivité</i>	<i>13</i>
B. La construction du présent projet.....	13
1) <i>L'action du Département</i>	<i>14</i>
2) <i>Les enjeux exprimés par la Chambre d'agriculture.....</i>	<i>14</i>
3) <i>La politique agricole de la CARENE</i>	<i>14</i>
4) <i>La construction du présent projet.....</i>	<i>15</i>
C. La définition du périmètre.....	16
1) <i>Vers la définition du périmètre PEAN.....</i>	<i>16</i>
2) <i>Les principes de délimitation</i>	<i>17</i>
3) <i>Le plan de délimitation en découlant.....</i>	<i>17</i>
D. Les bénéfices attendus de l'installation du présent PEAN.....	18
1) <i>L'exposé des bénéfices attendus.....</i>	<i>18</i>
a. <i>Dans le domaine de l'agriculture.....</i>	<i>18</i>
b. <i>Dans le domaine social</i>	<i>19</i>
c. <i>Dans le domaine environnemental.....</i>	<i>20</i>
d. <i>Dans le domaine forestier et bocager</i>	<i>21</i>
E. Vers un programme d'actions	22
1) <i>Axes stratégiques et actions en découlant.....</i>	<i>22</i>
2) <i>Focalisation sur quelques actions du PEAN</i>	<i>22</i>
CONCLUSION.....	23
2. LES FONDAMENTAUX ET LA PORTEE DE L'OUTIL PEAN	24
A. La préservation des terres agricoles, un enjeu national.....	24
1) <i>Des terres détournées des usages agricoles.....</i>	<i>24</i>
2) <i>Des menaces réelles pour les territoires ruraux</i>	<i>26</i>
B. La protection juridique des territoires ruraux	31
C. La loi du 23 juillet 2005 et son décret.....	31
D. Le dispositif PEAN :	32
1) <i>La définition du PEAN</i>	<i>32</i>
2) <i>La mise en place d'un PEAN</i>	<i>33</i>
3) <i>Le programme d'actions.....</i>	<i>34</i>
4) <i>La gestion foncière</i>	<i>34</i>
5) <i>Usage des biens acquis par la collectivité :</i>	<i>35</i>
6) <i>Modifications du périmètre</i>	<i>36</i>
E. Les conséquences de l'adoption d'un périmètre :	36
1) <i>Sur les règlements d'urbanisme :</i>	<i>36</i>
2) <i>Sur les règles de mise en location des terres agricoles :</i>	<i>37</i>
3) <i>Sur les usages du sol :</i>	<i>37</i>
4) <i>Sur la propriété foncière :</i>	<i>37</i>
3. LA MISE EN ŒUVRE DE L'OUTIL PEAN EN LOIRE-ATLANTIQUE	38
A. La préservation des espaces agricoles et naturels, un enjeu local fort	38
1) <i>Une population en forte croissance.....</i>	<i>38</i>
a. <i>La situation globale départementale</i>	<i>38</i>
b. <i>La déclinaison territoriale, source d'accentuation de la pression foncière.....</i>	<i>39</i>
2) <i>L'évolution des modes d'habitat et de leur répartition spatiale</i>	<i>42</i>
3) <i>Une pression foncière pas seulement urbaine sur les espaces agricoles</i>	<i>43</i>

4)	Bilan de l'occupation du sol et son évolution	44
5)	La BD MOS 44 du département	44
a.	Une base de données d'occupation du sol pour la Loire-Atlantique :	44
b.	Une base de données aux intérêts multiples	45
c.	Une base de données qui n'est pas exempte de limites	45
6)	L'agriculture, facteur d'équilibre pour le territoire de Loire-Atlantique	49
a.	Une activité lait toujours prédominante	50
b.	Contribution à l'économie de Loire Atlantique	51
c.	Un enjeu majeur, le renouvellement	51
d.	Les emplois induits dans l'activité agroalimentaire	52
B.	L'action du Département	53
1)	Études générales : Inventaire des espaces pertinents pour la mise en place de PEAN	53
2)	Information des collectivités :	53
3)	Promotion de la mise en œuvre d'un programme d'action foncière	53
4)	Accompagnement des réflexions territoriales pour la création de PEAN :	54
5)	Promotion de l'outil autour des Ecospaces	54
C.	Principes d'intervention du Département	54
1)	La concertation	54
2)	L'outil de maîtrise foncière	54
3)	Le financement des PEAN	55
D.	Articulation avec les Espaces Naturels Sensibles	55
E.	Enjeux exprimés par la Chambre d'agriculture	55

4. LE PRESENT PROJET

57

4.1.	L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL SUPPORT DU PRESENT PROJET	57
A.	Présentation de la commune de Saint-Nazaire	57
B.	Sa situation dans le Parc de Brière :	58
C.	Une légère croissance démographique liée au solde naturel	58
1)	Une croissance démographique ralentie	58
2)	De moins en moins d'habitants par logement	60
3)	Une répartition spatiale de la population accentuant la pression sur certaines zones	60
4)	Projection de développement pour la ville de Saint-Nazaire	61
D.	Le caractère périurbain du territoire concerné	61
E.	Occupation du sol et ses dynamiques	64
1)	L'approche urbanistique	64
a.	Le PLU de Saint-Nazaire (à la date d'approbation 2009 - modifications non prises en compte) ..	64
b.	La consommation foncière liée à l'habitat	65
2)	L'évolution de l'usage des sols	66
a.	L'évolution de l'occupation du sol sur la CARENE	66
b.	L'occupation du sol depuis 1999 sur la CARENE	71
c.	L'occupation du sol sur la commune de Saint-Nazaire en 2009	72
3)	L'observation des marchés par la SAFER	76
a.	Le marché foncier agricole	77
b.	Le marché des biens en vue de leur artificialisation	77
c.	Le marché des biens de loisirs	78
d.	Le marché des biens résidentiels	78
e.	Le marché des espaces boisés et naturels	79
f.	Les volumes globaux du marché en 2011	79
F.	L'agriculture :	81
1)	Caractérisation de l'agriculture sur LA CARENE - (Source diagnostic agricole)	81
a.	Un territoire d'élevage à forte identité	83
b.	Les surfaces exploitées sur le territoire de l'agglomération	84
c.	Les exploitations agricoles et les chefs d'exploitation	85
d.	Des démarches de labellisation en progression	85
e.	La question de la succession	86
f.	La déprise agricole en espaces agricoles et naturels	87

2)	Caractérisation de l'agriculture sur la commune de Saint Nazaire - (Source diagnostic agricole et RGA)	87
a.	Le Poids de l'agriculture sur Saint-Nazaire	87
b.	Une baisse du nombre des exploitations professionnelles	88
c.	Le poids des quadras dans la structure d'âge	90
d.	Des productions plus diversifiées	90
3)	L'agriculture à l'intérieur du périmètre du projet de PEAN de Saint-Nazaire Nord	91
a.	Un peu d'histoire	91
b.	Localisation des sites agricoles et du parcellaire agricole exploité sur Saint-Nazaire Nord	93
c.	Les surfaces agricoles exploitées	94
d.	Les autres surfaces et usages identifiés dans espaces agricoles et naturels	95
e.	Les actifs agricoles	95
f.	Les productions des exploitations principales de Saint-Nazaire Nord	96
g.	Le pôle agricole de service	96
h.	L'assolement des surfaces agricoles	97
i.	Les sols	97
j.	Fonctionnalité agricole des marais	98
k.	L'eau	98
l.	Les équipements ruraux	98
m.	La chasse et la pêche	98
G.	Patrimoine naturel et paysages	99
1)	Approche paysagère	99
a.	Un espace de transition entre mer et Brière	99
b.	Un bocage périurbain	100
c.	Les marais sur les franges Nord	101
2)	Approche écologique	101
a.	Le Parc Naturel Régional de Brière	101
b.	Protection du patrimoine naturel et paysager	101
c.	Inventaire du patrimoine naturel	102
3)	Enjeux écologiques et paysagers sur le site du projet de PEAN	103
4)	Cartes de localisation des zonages d'inventaires et de protection	103
4.2.	LA CONSTRUCTION DU PRESENT PROJET	106
A.	Motivation du PEAN, choix du périmètre	106
1)	Une politique agricole pour un programme d'actions	106
2)	Les grands objectifs de cette stratégie agricole	107
a.	Sécuriser les espaces agricoles	107
b.	Anticiper la constitution des réserves : la démarche des Territoires de Projets Agricoles (TPA)	108
c.	Valoriser les produits agricoles du territoire	109
d.	Promouvoir le bien vivre ensemble	109
B.	La construction du périmètre	110
1)	Le choix du périmètre	110
a.	Du diagnostic au territoire de projet agricole de Saint-Nazaire Nord	111
b.	Du territoire de projet agricole au PEAN :	112
C.	Les principes de délimitation	112
D.	Le plan de délimitation en découlant	112
E.	Les enjeux exprimés	114
1)	Pour le conseil général	114
2)	Pour la ville de saint Nazaire et la communauté d'agglomération, il s'agit de :	114
3)	Pour la profession agricole :	114
F.	La concertation	115
4.3.	COHERENCE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	116
A.	La DTA du territoire de l'estuaire de la Loire	116
B.	Le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et le Schéma de secteur de la CARENE	116
C.	Le plan local de l'urbanisme de la commune de Saint-Nazaire	118
4.4.	COHERENCE AVEC LA CHARTE DU PNR BRIERE	120
4.5.	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	122

4.6.	LES BENEFICES ATTENDUS DE L'INSTALLATION DU PRESENT PEAN..	123
A.	L'exposé des bénéfices attendus	123
1)	<i>Dans le domaine de l'agriculture</i>	<i>123</i>
2)	<i>Dans le domaine social</i>	<i>124</i>
3)	<i>Dans le domaine environnemental.....</i>	<i>125</i>
4)	<i>Dans le domaine forestier et bocager</i>	<i>125</i>
B.	Vers un programme d'actions	126
1)	<i>Axes stratégiques et actions en découlant.....</i>	<i>126</i>
a.	<i>Axe 1 : Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture</i>	<i>127</i>
b.	<i>Axe 2 : Garantir la vocation agricole du foncier et du bâti et permettre la création et l'évolution de sites d'exploitation.....</i>	<i>127</i>
c.	<i>Axe 3 : Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture</i>	<i>127</i>
d.	<i>Axe 4 : Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN.....</i>	<i>127</i>
2)	<i>Focalisation sur quelques actions du PEAN</i>	<i>127</i>
a.	<i>L'intervention foncière</i>	<i>128</i>
b.	<i>L'animation du PEAN</i>	<i>128</i>
3)	<i>Rappel des programmes d'action, ou les actions existants.....</i>	<i>129</i>
a.	<i>Par la CARENE sur son territoire au travers de sa politique contractuelle avec la Chambre d'agriculture Loire-Atlantique en faveur d'une agriculture pérenne</i>	<i>129</i>
b.	<i>Par la Chambre d'agriculture.....</i>	<i>131</i>
c.	<i>Par le Département en Loire Atlantique</i>	<i>131</i>

5. CONCLUSION

135

ABREVIATIONS

ADDRN	Agence pour le développement durable de la région nazairienne
AGRESTE	Statistique, évaluation et prospective agricole (Ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire)
AURAN	Agence d'urbanisme de la région nantaise
BD MOS	Base de Données sur les Modes d'Occupation du Sol
CARENE	Communauté d'agglomération de la région nazairienne
CC	Communauté de communes
CAP Atlantique	Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CDOA	Commission Départementale d'Orientation Agricole
CODELA	Comité d'expansion de la Loire-Atlantique
CSP	Catégorie Socio Professionnelle
CUMA	Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole
DOG	Document d'Orientation Générales (Volet opérationnel des SCoT et Schémas de Secteur)
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DRAAF	Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EARL	Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
ENS	Espaces naturels sensibles du Département
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement public foncier
FNSAFER	Fédération nationale des SAFER
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GES	Gaz à Effet de Serre
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LAGRENE	association Les AGriculteurs de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (Volet politique des documents de planification urbaine)
PEAN	(Périmètre) de Protection des espaces agricoles et naturels (périurbains)
PLH	Plan Local de l'Habitat

PLU	Plan local de l'urbanisme
PME	Petite et Moyenne Entreprise
POS	Plan d'occupation des sols (avant les PLU)
RGA	Recensement général de l'agriculture
SAFER	Société d'aménagement foncier et rural
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SCEES	Service central des enquêtes et études statistiques
SIC	Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi du 13 décembre 2000 relative à la)
TERUTI	Enquête sur l'utilisation du territoire (cf. paragraphe :
TPA	Territoire de projet agricole
ZAD	Zone d'aménagement différé
ZICO	Zone d'Intérêt communautaire pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

1. RESUME DE LA NOTICE

Le présent projet concerne la création d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain sur le territoire agricole et naturel de la commune de Saint Nazaire.

Après un rappel des objectifs et du contexte législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit ce projet, la construction du présent projet est détaillée au paragraphe B du présent résumé. Elle justifie du choix du périmètre au paragraphe C, ci-dessous cartographié :



Le paragraphe D expose les bénéfices attendus de la mise en place du présent PEAN, et le paragraphe E introduit les principes qui guideront la mise en place d'un programme d'actions en accompagnement de ce projet.

A. Présentation du dispositif législatif

Sauvegarder et mettre en valeur les espaces naturels pour y assurer une mixité harmonieuse entre espace agricole et espace naturel s'avérerait être un objectif majeur pour lequel la loi n'offrait pas d'outils fonciers adaptés en comparaison des outils d'aménagement du territoire urbain, ou ceux existants pour la protection des espaces naturels.

Ainsi, le gouvernement a envisagé une mesure particulière de renforcement de l'intervention publique foncière, dans les espaces périurbains. Il a donc institué « la protection des espaces agricoles et naturels périurbains », dispositif codifié dans le Code de l'urbanisme, dans ses articles L 143-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette mesure permet, grâce à une nouvelle compétence confiée aux départements, de protéger plus efficacement les espaces agricoles et naturels périurbains et sécuriser les activités qui s'exercent sur ces territoires.

Le dispositif, antérieurement abrégé PAEN (protection de l'agriculture et des espaces naturels), aujourd'hui abrégé PPEANP, PENAP, PAEN ou PEAN, sera abrégé en Loire Atlantique

PEAN,
comme Protection des Espaces Agricoles et Naturels
périurbains.

Le chapitre 2 de la présente notice rappelle ces enjeux en matière de protection de l'espace agricole et naturel, tant au niveau national que régional et départemental, et présente le dispositif législatif.

1) Le périmètre de protection

Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

L'instauration d'un tel périmètre, en zones agricoles ou naturelles requiert l'accord des collectivités exerçant le droit des sols.

Le périmètre et le programme d'actions qui en découlent doivent être compatibles avec les différents documents d'urbanisme (SCoT, schéma de secteur, PLU) et avec les différents zonages existants sur le territoire.

Les acteurs réglementairement associés à la mise en place d'un PEAN sont :

- La collectivité compétente en droit des sols, qui formule son accord sur le projet, en l'occurrence ici la commune de Saint-Nazaire,
- La Chambre d'agriculture dont l'avis est obligatoire, consacrant ainsi la dimension agricole fondamentale du projet.
- l'établissement public chargé du SCoT, à savoir le Syndicat mixte du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire pour le présent projet, dont l'avis est obligatoire.

Au-delà des acteurs réglementairement concernés, le Département associe aux démarches de mise en place des PEAN les EPCI en charge de décliner le schéma de secteur du Scot, en l'occurrence ici la CARENE.

Le projet de création du périmètre, assorti d'un plan de situation et de l'ensemble des accords et avis recueillis, est soumis à enquête publique selon la procédure prévue aux articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement, par le président du Conseil général qui exerce les compétences attribuées au préfet par ces dispositions.

2) L'intervention foncière

L'outil de maîtrise foncière associé au PEAN est introduit par l'article L 143-3 du Code de l'urbanisme. Il permet d'acquérir des terrains selon 3 voies distinctes :

- L'accord à l'amiable
- La préemption par activation du droit de préemption de la SAFER au profit du Conseil général, ou directement par le Conseil général en zone ENS
- L'expropriation, en dernier recours.

Le programme d'action décrira les modalités de l'intervention foncière, étant entendu que l'acquisition par voie amiable ou à fortiori contentieuse n'est pas pour le Département une fin en soi, mais un moyen d'atteindre les bénéfices attendus du PEAN.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la procédure d'expropriation reste soumise aux dispositions de l'article L 11-1 du Code de l'expropriation qui prévoit que le projet qui motive cette expropriation soit déclaré d'utilité publique.

3) Le programme d'action

Le département élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion découlant de l'expression des bénéfices attendus.

Ce programme d'action n'est pas soumis à enquête publique, contrairement à la mise en place du périmètre du PEAN. Une de ses caractéristiques fondamentales, indispensables à son efficacité, réside dans le fait qu'il doit être parfaitement évolutif.

Il est par contre soumis pour accord aux communes concernées et pour avis de l'organe de gestion du Parc Naturel de Brière, ainsi qu'à la Chambre d'agriculture.

La délibération du Conseil général qui adoptera le programme d'actions est prévue intervenir au même moment que l'approbation du périmètre, en vue d'assurer l'opérationnalité immédiate de celui-ci.

4) Usage des biens acquis par la collectivité

Les biens ainsi acquis sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action.

Pour y satisfaire, la collectivité peut les rétrocéder ou les louer, en accompagnant l'acte de rétrocession ou de location d'une convention assurant notamment que l'usage du terrain sera conforme aux objectifs du PEAN et modalités du programme d'action

B. La construction du présent projet

La construction du présent projet découle d'actions convergentes

- du Département,
- de la commune de Saint-Nazaire et de la CARENE
- de la Chambre d'agriculture
- des agriculteurs des territoires concernés, et notamment l'association LAGRENE.

1) L'action du Département

Le département promeut la mise en place d'une protection durable des espaces agricoles et naturels, à travers la mise en place des périmètres de « PEAN » et la mise en place et la gestion des périmètres ENS. Il a lancé en 2006 une étude d'analyse territoriale pour la mise en place de périmètres. Cette étude a mis en évidence, parmi les territoires « cible » pour la mise en place de tels périmètres, les zones rétro littorales du département, dont sur le territoire de la CARENE la zone concernée par le présent projet.

Les autres actions de promotion de l'économie et de la protection des espaces agricoles et naturels sont présentées au chapitre 3-B de la présente notice

2) Les enjeux exprimés par la Chambre d'agriculture

Sur le département, plusieurs territoires sont identifiés pour s'inscrire dans ces périmètres sous l'impulsion des collectivités et plus particulièrement du Département. Pour la construction de ces périmètres, la Chambre d'agriculture est mobilisée au côté des collectivités locales. Concernant la mise en œuvre, au-delà du périmètre et de la surface du PEAN, deux débats majeurs concernant les projets de PEAN interpellent la Chambre d'agriculture :

- Le PEAN est un outil de maîtrise du foncier agricole allant jusqu'à l'expropriation ; la complémentarité sera recherchée avec les outils existants (CDOA, CDCEA...).

Avec son programme d'actions, le PEAN intervient de manière concrète et opérationnelle.

- La Chambre d'agriculture demande que le dispositif permette l'implication des acteurs agricoles de terrain et que les PEAN soient dotés d'un programme d'actions s'adressant à une agriculture plurielle et diversifiée pour lui donner les moyens :
 - o d'une bonne maîtrise foncière,
 - o de conforter les activités en place : polyculture-élevage, maraîchage de filières
 - o de développer des actions liées à la péri urbanité (unités plus petites à vocation commerciale plus prononcée et spécifique...).

Il s'agit à la fois de soutenir et accompagner l'agriculture existante, dans le respect de sa diversité et d'accompagner les efforts de reconquête et de consolidation dans les secteurs fragilisés.

La Chambre d'agriculture demande que la profession agricole soit fortement associée à l'ensemble de la démarche, et représentée, dans les comités de pilotage locaux.

Le chapitre 3-E de la présente notice expose de manière détaillée les enjeux exprimés par la Chambre d'agriculture de Loire Atlantique

3) La politique agricole de la CARENE

Dans le cadre de la conduite des projets de PEAN, le Département souhaite une forte implication des EPCI. La politique communautaire de la CARENE sur son territoire intègre l'agriculture comme composante économique essentielle, qui participe à la gestion et à l'équilibre des espaces. La CARENE et la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique collaborent depuis 2004 au travers d'un partenariat qui s'est traduit dans un premier temps par la réalisation d'un diagnostic agricole et, dans un second temps, par la mise en œuvre de deux programmes d'actions successifs (2006/2009 et 2010/2014) en vue de maintenir une agriculture « *dynamique, innovante et durable* » sur le territoire.

Aujourd'hui, le projet de développement durable de la CARENE intègre l'agriculture comme un secteur économique qui, ici plus qu'ailleurs, conditionne le maintien des équilibres environnementaux et garantit la gestion des espaces.

La politique de l'agglomération est d'accompagner une agriculture dynamique et attractive avec des agriculteurs suffisamment nombreux, responsables et solidaires.

4) La construction du présent projet

La construction du présent projet est détaillée au chapitre 4.2 de la présente notice. Les étapes et motivations essentielles sont ci-dessous reproduites.

Une politique agricole pour un programme d'actions

Dès 2004, répondant à l'urgence d'agir pour protéger une agriculture fragile et vulnérable, la CARENE s'est saisie de la question agricole. Trois principaux constats ont ainsi été posés par un diagnostic approfondi réalisé par la Chambre d'Agriculture :

- Une structure foncière des exploitations agricoles très morcelée et compartimentée,
- Des projets de développements urbains et économiques, source potentielle d'impacts fonciers et fonctionnels sur certaines exploitations agricoles,
- La grande fragilité de l'agriculture de l'agglomération en raison du très faible nombre de sièges d'exploitation restant sur plusieurs communes.

Depuis 2005, une politique agricole d'agglomération s'est progressivement mise en place, traduite dans deux programmes d'actions pluriannuels.

Peu à peu, une véritable stratégie agricole de long terme s'y construit notamment grâce au travail concerté des acteurs locaux.

Les grands objectifs de cette stratégie agricole

Le premier programme mené entre 2006 et 2009 a apporté une meilleure visibilité aux agriculteurs sur la sécurisation des espaces agricoles à moyen terme.

Depuis 2010 le second programme traduit une volonté de la CARENE et de ses partenaires de conduire une action plus globale pour protéger et valoriser l'économie agricole du territoire. 4 orientations structurent l'action des partenaires.

- Offrir des perspectives attractives aux exploitants agricoles
 - o par la sécurisation des espaces agricoles
 - o par l'anticipation d'actions en vue de constituer des réserves foncières et concrétiser des projets agricoles : la démarche des Territoires de Projets Agricoles (TPA)
- Valoriser les produits agricoles du territoire
- Promouvoir le bien vivre ensemble
- Répondre aux nouveaux besoins des consommateurs

Le choix du secteur étudié

Le secteur Nord de Saint Nazaire a été choisi car il réunit plusieurs critères fondamentaux et forts, décrits par la loi Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005.

L'analyse de l'état initial support du présent projet est présentée au chapitre 4-1 de la présente notice.

- Une pression foncière liée aux caractéristiques de ville littorale de Saint-Nazaire. Ensermé entre la ville et la Brière, l'espace agricole de transition est devenu un lieu de concurrence foncière des usages où s'expriment des attentes de valorisation patrimoniale et d'espaces pour pratiquer des activités de loisirs. L'espace agricole et naturel est de plus en plus fréquenté ou utilisé par d'autres usages liés aux loisirs et au tourisme, impliquant ainsi une cohabitation qui doit préserver le fonctionnement de l'activité économique agricole. La maîtrise de la vocation agricole des terres est l'enjeu principal.
- L'agriculture de la zone d'étude est globalement bien implantée et dynamique ; Le diagnostic agricole de 2009 établit au nombre de 8 les sièges d'exploitation encore présents sur le territoire, et si ce nombre diminuait encore davantage, cela constituerait un facteur de

vulnérabilité et de fragilité de l'agriculture locale. La pérennité de l'agriculture Nazairienne repose très fortement sur la solidité de cet espace, principal noyau agricole de Saint-Nazaire.

- Le territoire étudié se situe sur une zone naturelle remarquable et fait partie de l'aire du Parc naturel régional de Brière. La frange Nord est par ailleurs identifiée en zone Natura 2000 (Zone de Protection spéciale ZPS) et en ZNIEFF. Le territoire du PEAN est ainsi façonné par des paysages emblématiques de Brière, d'une grande valeur patrimoniale (plateau, coteau, marais).
- L'agriculture d'élevage est le principal gestionnaire et garant des zones humides. En valorisant la ressource fourragère des marais, les exploitations ont trouvé un équilibre pour leur système d'élevage. Cependant, toute fragilisation des terres agricoles hautes, socle des systèmes de production, a des effets sur la vitalité agricole et peut avoir des conséquences sur la gestion de ces zones humides (abandon de marais peu productifs). Le maintien de l'équilibre fonctionnel entre terres hautes et marais en est l'enjeu principal.

Le diagnostic agricole détaillé du Territoire de Projet Agricole est présenté dans le chapitre 4-1 paragraphe F de la présente notice.

C. La définition du périmètre

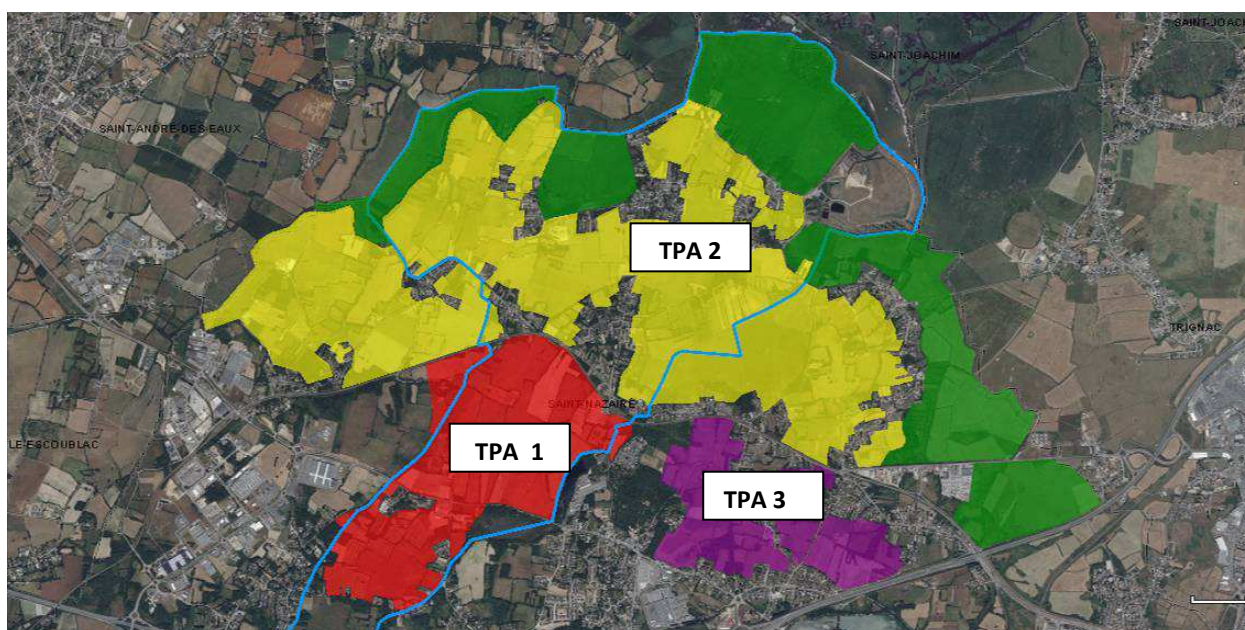
1) Vers la définition du périmètre PEAN

Le territoire de projet agricole de Saint-Nazaire Nord

Dès 2009, une réflexion s'est appuyée sur le diagnostic agricole pour identifier un territoire de projet agricole au Nord de Saint-Nazaire où une action globale pouvait être engagée.

Le périmètre de travail identifié comprend 3 sous secteurs :

- TPA n° 1 (rouge) : au sud de la voie ferrée, Cran, Le Passouer, La Ville Heulin
- TPA n° 2 (jaune + vert) : Le Cormier, Les Prés Hauts, Leaufouis, Les Carrois de Cuneix, Trévelan, L'Ormette,... et l'ensemble des marais (en vert) en fonctionnalité agricole avec les terres hautes (jaune) ;
- TPA n° 3 (violet) : au sud de la voie ferrée, Beauregard, Pont Brien, Armanjo,...



Le territoire de projet agricole de Saint-Nazaire nord - Les 3 sous-secteurs - la ligne d'eau (bleu)

Cinq principaux objectifs agricoles ont été définis pour ce territoire de projet agricole (sans ordre de priorité) :

- maintenir et préserver les sites et unités d'exploitations agricoles déjà en place ;
- installer de nouveaux projets agricoles ;
- développer un pôle productif à destination des circuits courts ;
- constituer des compensations foncières pour consolider des exploitations déjà en place ;
- réorganiser le foncier agricole.

Du territoire de projet agricole au PEAN :

A partir de 2011, les premières discussions sur la protection des espaces agricoles nazairiens ont d'abord porté sur le sous-secteur n°1 du TPA situé autour de CRAN. Cette première zone d'étude représentait une superficie d'environ 145 hectares, sur laquelle était observée une situation d'attentisme foncier et des terres sous exploitées en précarité.

Progressivement, les échanges entre partenaires ont conclu au caractère trop restreint de cette échelle de travail, en tout cas, insuffisante pour engager une véritable dynamique foncière et répondre à l'ensemble des enjeux agricoles identifiés (installation, transmission, réorganisations foncières,...).

Il a donc été décidé d'étendre le secteur d'étude du PEAN avec le TPA n°2. Cet ensemble trouve une cohérence et une pertinence par rapport à la coupure verte de Saint-Nazaire allant jusqu'à la Brière. Il répond donc mieux à la mise en place d'un PEAN, qui vise à offrir une visibilité de long terme permettant de stabiliser de façon pérenne l'économie agricole.

Dans le cadre de la formalisation du projet de PEAN de Saint-Nazaire Nord, les limites du périmètre ont été discutées sur la base du territoire de projet agricole et précisées d'un point de vue cadastral en cohérence avec le Plan local d'urbanisme de la commune.

Les enjeux exprimés par les différents acteurs du territoire sont détaillés dans le chapitre 4-2 paragraphe E de la présente notice

2) Les principes de délimitation

Les travaux de délimitation ont été menés sur le principe d'une large inclusion dans le PEAN des zones A et N du PLU de Saint-Nazaire, dans le « périmètre » du présent projet.

A contrario, certaines zones contigües aux zones urbanisées ou urbanisables, sans usage agricole ou enclavées, et où les objectifs de reconquête agricole sont absents, n'ont pas été intégrées au projet de PEAN

Les principes de délimitation de ce PEAN sont présentés au chapitre 4-2 paragraphe C de la présente notice.

3) Le plan de délimitation en découlant

La surface du PEAN s'établit comme suit :

Surfaces en hectares	Total PEAN
Classement PLU en A	504
Classement PLU en N	375
Total PEAN	879 hectares

Le plan de délimitation en découlant est constitué des parcelles situées en zones A ou N du PLU en vigueur de la commune de Saint-Nazaire incluses dans le périmètre délimité sur le plan figurant dans le présent dossier de projet.

La conformité du présent projet aux documents d'urbanisme dont le SCoT métropolitain est exposée au chapitre 4-3 de la présente notice

D. Les bénéfices attendus de l'installation du présent PEAN

Les bénéfices attendus de la création de ce PEAN présentés au chapitre 4-5 de la présente notice sont intégralement présentés ici. Ils justifient la mise en place de ce périmètre et définissent les objectifs du programme d'actions.

1) L'exposé des bénéfices attendus

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire constitue un pôle économique important notamment grâce aux infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire, mais aussi par la forte représentation de la construction aéronautique, navale et plus récemment par la création d'un pôle industriel tourné vers les énergies marines renouvelables.

Une position estuarienne :

- principal moteur de son développement économique (industrie- constructions navales et aéronautiques ; activités portuaires, tourisme et économie résidentielle),
- mais également créateur d'un patrimoine naturel remarquable. Entre estuaire de la Loire, littoral atlantique ou marais de Brière et de Donges : l'agglomération est fortement marquée par la présence de l'eau et des espaces sensibles support d'une activité économique agricole à conforter.

Le projet de mise en œuvre du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains s'inscrit donc dans le contexte d'un territoire très particulier

a. Dans le domaine de l'agriculture

L'enjeu fondamental exprimé par les acteurs et partenaires de la démarche de PEAN est de protéger les espaces agricoles et de pouvoir, sur certains secteurs précis, réinstaller des activités agricoles.

Par une plus forte protection foncière et un projet agricole spécifique partagé, le défi du PEAN est donc de conforter et développer une économie agricole qui soit viable et bien répartie sur le territoire assurant l'entretien d'espaces naturels emblématiques de qualité (marais).

Les bénéfices attendus, dans le domaine agricole, sont les suivants :

- **Assurer la pérennité économique de l'activité agricole dans sa diversité et notamment la transmissibilité des exploitations agricoles**

Pour cela, il convient de sécuriser les structures agricoles à long terme (foncier et bâti) et de consolider les exploitations en situation de fragilité foncière. En effet, la lisibilité à long terme de la vocation agricole des terres est un facteur indispensable pour toute décision d'installation, de reprise ou même d'investissement. La durabilité de l'investissement facilite par ailleurs son financement et conforte l'économie de l'exploitation agricole.

- **Faciliter l'émergence des nouveaux projets agricoles et installer de nouveaux agriculteurs**

Il s'agit de faciliter les installations agricoles, de saisir des opportunités, (parcelles enclavées, petites surfaces, parcelles gelées ou sous exploitées), pour installer des activités de production à forte valeur ajoutée (/ha) en lien avec le marché local de consommation (vente directe, magasins, restauration collective...).

Les bénéfices attendus sur l'agriculture peuvent se décliner plus finement ainsi :

Sur la partie Sud, où se dessine un enjeu fort de reconquête de l'activité agricole :

- Permettre des installations sur des terrains de bonne qualité agronomique et disposant de point d'eau, vers des productions à forte valeur ajoutée à l'hectare orientées vers des circuits de distribution de proximité comme le maraîchage par exemple,

- À partir des mouvements fonciers anticipables (cessation d'activités, reconquête de friches...), permettre la consolidation de certaines exploitations en situation de fragilité vis-à-vis de leur foncier.

Sur la partie Nord, où l'enjeu primordial est celui de la durabilité de l'agriculture :

- Permettre le maintien des exploitations en place et assurer une meilleure transmissibilité de celles-ci, le PEAN offrant une garantie maximale dans la pérennité de l'espace agricole et naturel,
- Permettre de nouvelles installations agricoles sur de petites surfaces.

D'autres bénéfices induits par les premiers cités sont attendus, comme :

- Réussir à maintenir un tissu d'exploitations et d'actifs présents sur l'ensemble du territoire et donc pérenniser les réseaux professionnels agricoles (CUMA, organisations locales...) ;
- Conserver et améliorer de bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole (exemple des circulations agricoles) ;
- Favoriser la valorisation des productions agricoles y compris sur les marchés de proximité ;
- Prévenir et enrayer la déprise agricole et les changements d'usage par une politique attractive de maintien et d'installation d'exploitants agricoles. ;
- A l'appui du dispositif, engager une stratégie de reconquête active et une incitation à la mise à disposition des terres ; ce sera notamment le cas dans la partie Sud du périmètre PEAN ;
- Protéger les bâtis d'exploitation agricole des changements de destination ; favoriser la reprise des exploitations viables dans le cadre d'une réflexion conduite par anticipation avec l'ensemble des acteurs ;
- Permettre aux différents acteurs et partenaires impliqués de développer de façon coordonnée et renforcée des actions en faveur de l'enjeu agricole fondamental précité (les Territoires de Projet Agricole du PEAN).

b. Dans le domaine social

L'agriculture, et cela est d'autant plus sensible en secteur périurbain, est un vecteur de lien social et d'identité rurale. La prévention des éventuels conflits et la mise en place de relations apaisées et durables passe par la connaissance des besoins, contraintes et attentes de chacun des usagers du territoire partagé (exploitants, habitants, promeneurs, chasseurs, pêcheurs,...).

Sur le territoire de la CARENE, l'agriculture est une activité visible mais elle reste encore trop méconnue par ses habitants.

La préservation du lien social et économique entre urbains et exploitants, passe au travers du développement :

- de la vente directe de produits agricoles locaux,
- de l'organisation de portes ouvertes sur les exploitations (opérations « Samedis Fermiers »),
- ou du partage des circuits aménagés pour chacun des usages (circulations agricoles, itinéraires de randonnée,...).

Ces démarches participent à la compréhension et donc à la reconnaissance de la nécessaire qualité ; de l'outil de travail pour certains ; des espaces de détente pour d'autres.

Par ailleurs, comme déjà évoqué, dans ces espaces agricoles périurbains à forte érosion démographique agricole, le maintien des exploitants et l'installation de nouveaux actifs agricoles doit permettre de préserver les formes de solidarité en agriculture, de renforcer l'identité rurale et de renouer un lien social au sein même de la profession agricole.

Les bénéfices attendus, dans le domaine social, sont les suivants :

- **Valoriser le travail des agriculteurs le plus localement possible par toutes les actions adaptées,**

Au travers de démarches de mise en relation entre les producteurs et les consommateurs d'un même territoire, comme le développement d'activités locales de transformation et de vente directe, ou l'accueil pédagogique ;

- **Favoriser le lien social entre les usagers des territoires, notamment en facilitant des relations constructives et en anticipant les conflits d'usage ;**

Exemple : Chartes de cohabitation, signalisation de l'activité agricole ;

- **Mieux faire reconnaître le rôle des agriculteurs dans la mise en valeur des espaces agricoles et naturels** qui sont des outils de travail pour les uns, des espaces récréatifs pour les autres - via des actions de communication.

c. Dans le domaine environnemental

Comme déjà évoqué, le territoire du PEAN présente de forts enjeux environnementaux et paysagers. Sa situation sur le bassin versant, tourné vers le marais de Brière, nécessitera d'articuler avec le PEAN des projets qui pourront être menés en faveur de l'environnement (trame verte / trame bleue, biodiversité, qualité des eaux, maillage bocager, invasions biologiques) et des paysages.

Parmi ces projets :

- Les marais inclus dans le périmètre de PEAN sont situés en site NATURA 2000. Un dispositif de Mesures Agri-Environnementales (MAE) est actuellement proposé aux agriculteurs au titre du maintien et de la reconquête des systèmes prairiaux et restauration et gestion des habitats naturels d'intérêt communautaire »
- D'autre part, en limite ouest du PEAN se situe le Parc d'activité de Brais-Pédras. Un programme de type management environnemental y est mis en œuvre depuis 2011. Un des objectifs du programme d'actions est la préservation de la qualité des milieux naturels situés en aval du Parc d'activité (Action : limiter les risques de pollution du marais de Brière). Cette démarche mise en place par la CARENE associe étroitement les agriculteurs voisins du parc d'activité.

Ces dispositifs spécifiques devront s'articuler avec le PEAN selon des calendriers de mise en œuvre qui leur sont propres.

Les bénéfices attendus, dans le domaine de l'environnement, sont les suivants :

- **Valoriser et entretenir nos espaces agricoles et naturels en maintenant une agriculture économiquement viable sur le territoire et un nombre suffisamment important d'exploitants ;**
- **Favoriser une agriculture gestionnaire et respectueuse de son environnement contribuant à la mise en œuvre d'autres politiques publiques environnementales conduites sur le territoire du PEAN :**
 - mise en valeur des paysages,
 - préservation des milieux aquatiques,
 - gestion des milieux favorables à la biodiversité (trame verte et bleue, maillage bocager),
 - lutte contre les espèces invasives.
- **Participer au maintien et au développement de la biodiversité des espaces naturels.**

d. Dans le domaine forestier et bocager

Les espaces forestiers ne représentent pas des surfaces très importantes sur le territoire du PEAN, mais la mise en place d'un tel dispositif est l'occasion d'inscrire une réflexion concertée sur le maintien du réseau bocager et son développement :

Les nouvelles implantations de haies bocagères et leur gestion devront être planifiées en prenant en compte le fonctionnement cultural des parcelles. Ces travaux pourront s'appuyer :

- Sur un entretien du bocage par une valorisation économique du bois énergie (en lien avec la trame verte)
- Sur le développement de l'agroforesterie et des taillis courte rotation (TCR).

Les bénéfices attendus, dans les domaines forestier et bocager, sont les suivants :

- **Conforter et mettre en valeur les espaces boisés sous toutes leurs formes, pour autant qu'ils puissent remplir les fonctions de réservoirs de biodiversité, d'éléments de paysages et de ressources locales en bois et en énergie.**

E. Vers un programme d'actions

Comme il a été spécifié dans le cadre de la présentation juridique de l'outil au chapitre 2, le programme d'actions du PEAN n'est pas soumis à enquête publique, mais est adopté par une délibération du Conseil général.

Celle-ci est toutefois prévue à la même période que l'approbation du périmètre, en vue d'assurer l'opérationnalité immédiate de celui-ci.

Pour autant, même si aucune obligation réglementaire n'impose sa mise à l'enquête publique, il est apparu opportun d'en tracer une ébauche dans la présente notice, afin d'illustrer concrètement les actions envisagées d'ores et déjà, pour atteindre les bénéfices attendus du présent PEAN.

1) Axes stratégiques et actions en découlant

Le projet de programme d'actions envisageable devrait s'articuler autour de 4 grands axes récapitulés dans le tableau ci-dessous, dont le dernier traite du projet de gouvernance.

Axe 1	Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture
Axe 2	Garantir la vocation agricole du bâti et faciliter la création et l'évolution de sites d'exploitation
Axe 3	Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture
Axe 4	Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN

Sans préjuger du contenu définitif du programme d'actions, le chapitre 4-6 paragraphe B de la présente notice décrit les actions qu'il est envisagé à ce jour de décliner dans ces 4 axes (elles pourront évoluer avant l'approbation définitive de ce programme d'actions).

2) Focalisation sur quelques actions du PEAN

Afin de mieux cerner la portée opérationnelle du programme d'action du PEAN, figure dans la présente notice, à titre d'illustration, le descriptif de quelques actions phares envisageables, répondant aux objectifs du PEAN. Cette présentation ne préjuge pas de leur rédaction définitive.

Les actions proposées pour cette partie ont une opérationnalité différente :

- l'animation du PEAN, est une action transversale ayant pour principal but de faire vivre le programme d'action, y compris dans sa dimension évolutive,
- l'intervention foncière relève d'actions dont la définition est indispensable pour assurer l'opérationnalité immédiate du PEAN.

CONCLUSION

La conclusion figurant au chapitre 5 de la présente notice est intégralement présentée ici.

Le département de la Loire-Atlantique, porté par le dynamisme de la métropole Nantes Saint-Nazaire, connaît une importante pression foncière. Il compte parmi les départements qui ont enregistré les plus forts taux d'artificialisation de leurs espaces agricoles et naturels. Cela représente environ 1000 ha en moyenne par an destinés à l'urbanisation et aux infrastructures, sans compter les surfaces agricoles détournées de leur usage (loisirs, friche...).

Pour autant, le département dispose d'espaces et de productions agricoles spécifiques et de grande qualité, qui en font un atout indéniable en termes d'économie, d'image de marque et de cadre de vie.

Conscient de ces tendances lourdes, le Département s'engage depuis de nombreuses années dans des actions en faveur de l'agriculture. Plus spécifiquement, il a affiché dès 2006 la volonté de mettre en œuvre sur son territoire des Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, identifiés sous le nom de PEAN. Ces périmètres doivent permettre au Département, en accord avec les communes concernées et avec l'appui d'un groupe technique (CARENE, Chambre d'Agriculture, communes, SAFER) de protéger durablement des espaces à vocation agricole tout en y faisant vivre un projet agricole de territoire à travers un programme d'action.

Le présent dossier porte sur le PEAN de Saint-Nazaire Nord identifié comme un des secteurs prioritaires pour la préservation durable des espaces et des activités agricoles.

L'espace agricole est en effet :

- fragilisé et vulnérable sur sa partie sud par les effets sur le foncier de la pression immédiate et conjointe des zones d'activité économiques et commerciale (Brais et Le point du jour/ Cran Neuf), de l'urbanisme (L'immaculée,...) et des activités de loisir ;
- et doit être conforté à terme sur sa partie Nord, soumise aux effets du périurbain, notamment en périphérie des villages.

La pertinence de ce périmètre d'intervention est par ailleurs justifiée par les documents de planification urbaine : Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, Avant Projet de la Charte du Parc Naturel régional de Brière, Schéma de Secteur de La CARENE et Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire.

Le Département et les acteurs de ce projet entendent faire vivre un programme d'actions autour d'objectifs communs :

- Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture ;
- Garantir la vocation agricole du bâti et permettre la création et l'évolution de sites d'exploitation ;
- Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture.

La réalisation de ce PEAN constitue une action importante dans le cadre des missions d'aménagement du territoire et de mise en valeur de l'agriculture du Département de Loire-Atlantique. Dans ce contexte, la mise en œuvre, l'animation et le suivi du programme d'action seront les clés de la réussite du projet agricole porté par le PEAN.

2. LES FONDAMENTAUX ET LA PORTEE DE L'OUTIL PEAN

A. La préservation des terres agricoles, un enjeu national

De nombreuses publications alertent la société sur le rythme de l'artificialisation des sols, s'opérant au détriment essentiel des espaces utilisés par l'agriculture, et souvent même des espaces agricoles les plus productifs, ceux par exemple les plus sains d'un point de vue hydraulique, ou agronomique. Elles relèvent notamment le détournement de l'usage agricole et la fragilisation des espaces ruraux.

1) Des terres détournées des usages agricoles

Source : Communication de la FNSAFER, (site LOCALTIS ; 25 mai 2011):

Dans cette communication, la FNSAFER évoque aussi que la reprise du marché rural ne profite pas à l'agriculture. L'augmentation des prix des biens fonciers, portée par les acquéreurs non agriculteurs alourdit les charges d'investissement des exploitations agricoles.

7 millions d'hectares de terres agricoles perdus en 50 ans

Une nouvelle fois, la FNSafer met en garde contre le gaspillage des terres agricoles. "La surface agricole a diminué de 7 millions d'hectares entre 1960 et 2010, au profit de la forêt, de l'extension des villes et des infrastructures", rappelle-t-elle, alors que dans les zones d'extension urbaine, les propriétaires font de la rétention dans la perspective de plus-values. "On ne voit pas se dessiner une consommation plus vertueuse des terres agricoles : on est toujours sur une moyenne de 78.000 hectares, correspondant à la disparition de la surface agricole d'un département tous les 4-5 ans", a souligné André Thévenot, président de la FNSafer lors de la présentation de l'étude. La loi de modernisation de l'agriculture a selon lui pris conscience du phénomène mais on en reste surtout au stade de l'observation. [...] Il estime qu'aujourd'hui, la balle est dans le camp des collectivités. "Lorsqu'une terre agricole va à l'urbanisation, c'est parce que la commune a révisé son POS ou son PLU en ce sens, la décision est celle du conseil municipal". [...]

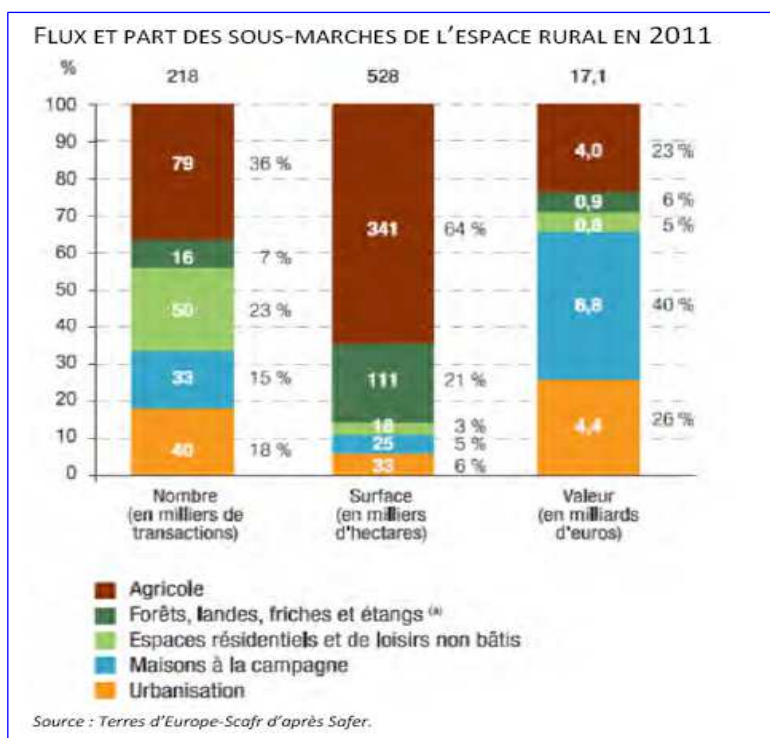
Marché foncier rural en 2010 : le gaspillage des terres continue

Après la contraction générale observée en 2009, les marchés fonciers ruraux ont enregistré une reprise en 2010 mais celle-ci n'a pas profité aux agriculteurs, selon l'étude annuelle présentée ce 24 mai par la Fédération nationale des Safer (FNSafer), en collaboration avec le ministère de l'Agriculture. Le nombre de ventes a augmenté tant en nombre (+1,7%) qu'en surface (+3%) et la reprise est encore plus nette en valeur (+12,2%). Celle-ci s'explique "principalement par la reprise des achats par les particuliers de biens bâtis (agricoles, forestiers ou maisons à la campagne) et de terrains à bâtir", souligne l'étude.

En 2010, il y a eu 34.000 transactions sur le marché des anciens corps de ferme ou anciens bâtiments agricoles avec terrains attenants (14,9% de plus qu'en 2009). Les achats de résidences principales et de terrains à bâtir par les ménages est motivée par les besoins de logement - c'est **notamment le cas dans les secteurs urbains et périurbains** les plus actifs, sous l'impulsion des acquéreurs les plus jeunes - tandis que les investisseurs individuels soucieux de diversifier leur patrimoine se sont portés vers les biens agricoles et les forêts, considérés comme des valeurs refuge en période de crise. Dans ce contexte, le prix de la terre agricole a progressé de 1,9% en 2010, pour s'établir à 5.230 euros/ha, alors qu'il était en repli de 0,4% entre 2008 et 2009, le prix des maisons à la campagne a augmenté de 6,3%, à 169.000 euros et celui des terrains à bâtir de moins de 1 ha a bondi de 17,3%, à 31,20 euros/m², poursuivant une hausse ininterrompue depuis 1997, après le ralentissement de 2009 (+3,1%).

La FNSAFER souligne que la reprise du marché est essentiellement portée par la recherche d'une résidence en campagne.

Dans une nouvelle communication sur le marché foncier de 2011, titrée : »Le Marché Immobilier Rural en 2011 », la FNSAFER confirme la tendance générale observée depuis 2008 à la fermeture des marchés :



Les marchés agricoles, malgré le rebond observé en 2011, restent inscrits dans une tendance longue de fermeture :

- **le marché agricole** est loin de retrouver son niveau de 2008 ; les surfaces échangées ont reculé de 19 % entre 1998 et 2011. Il est de plus en plus un marché de biens loués : en 2011, ce dernier dépasse pour la première fois, en surface, le marché des biens libres. Les fermiers en place, qui bénéficient d'un droit de préemption sur les terres qu'ils louent, ont profité de l'amélioration des revenus agricoles en 2010 pour sécuriser leur assise foncière, en se portant particulièrement acquéreurs de biens sans bâtiment. L'offre de biens libres tend sur le long terme à s'éroder avec la diminution des surfaces en faire valoir direct. En 2011, la reprise de ce segment est bien moins vive que celle du marché des biens loués, et est plus marquée pour les biens bâtis que non bâtis.
- **le marché de l'urbanisation**, après deux années de fermeture en 2008 et 2009, confirme le redémarrage observé en 2010. L'an passé, les particuliers avaient repris leurs acquisitions ; ils sont relayés en 2011 par les opérateurs privés. Par contre, les collectivités, qui ont soutenu ce marché jusqu'en 2009, confirment leur repli en nombre et en surface initié en 2010. Ce repli se produit désormais également en valeur : elles dépensent 6 % de moins en 2011 que la valeur record atteinte en 2010. Tous acquéreurs confondus, la progression du marché en 2011 est de 4,3 % en nombre, 4,2 % en surface et 21,4 % en valeur, avec un prix à l'hectare qui poursuit sans relâche son ascension.

2) Des menaces réelles pour les territoires ruraux

Source : Commissariat au développement durable, n°75 février 2011

La publication du commissariat général au développement durable datant de février 2011, reproduite ci-dessous rappelle que l'artificialisation des sols s'opère principalement aux dépens des terres agricoles, et que la région Pays de la Loire avec celle de Rhône Alpes sont les plus consommatrices en la matière. Elle rappelle aussi en page 2 que l'artificialisation des sols cause de nombreux problèmes environnementaux, dont au premier rang l'augmentation des écoulements de surface au détriment de l'infiltration des eaux, et en page 3 que les changements d'occupation des sols affectent principalement les meilleures terres agricoles, dont les terres arables.

le point sur

L'artificialisation des sols s'opère aux dépens des terres agricoles

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. 90 % des sols artificialisés entre 2000 et 2006 proviennent de zones agricoles. Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire. Dans environ la moitié des régions françaises, les sols qui ont les meilleures potentialités agronomiques sont les plus touchés. À l'échelon national, ils représentent plus d'un tiers (34,8 %) des surfaces agricoles artificialisées entre 2000 et 2006.

L'imperméabilisation des sols affecte leur usage et leurs fonctions, comme la production agricole, l'épuration des polluants, la régulation des eaux, etc. Elle est le plus souvent irréversible et est particulièrement dommageable pour les sols à grande valeur agronomique.

L'artificialisation des sols s'accélère

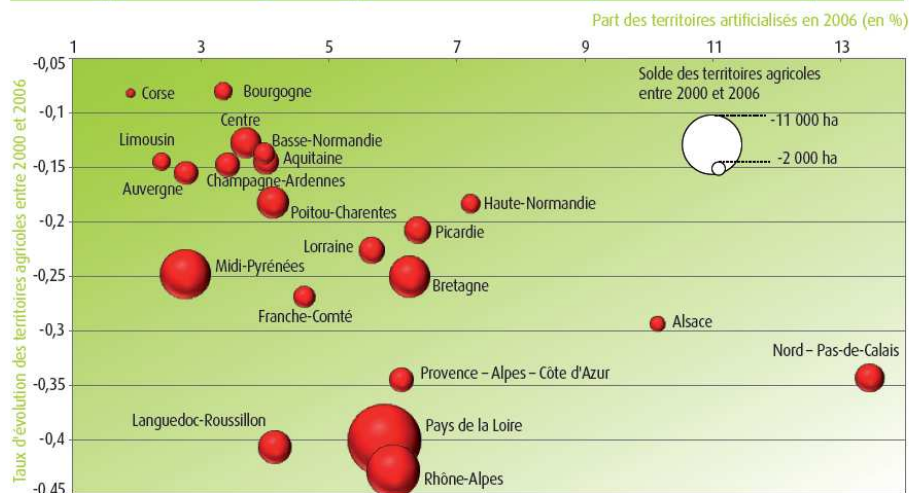
Les espaces artificialisés considérés dans cette étude englobent les zones urbanisées, industrielles ou commerciales, les réseaux de communication, les mines, décharges et chantiers et les espaces verts urbains, mais excluent les sols artificialisés de petite taille (bâtiments isolés et routes des espaces agricoles ou naturels). Les espaces artificialisés se sont accrus d'environ 3 % (+ 820 km²) entre 2000 et 2006 et occupent désormais plus de 5 % du territoire métropolitain en 2006 (CORINE¹ Land Cover, 2006). Leur

accroissement global entre 2000 et 2006 s'est fait à 90 % aux dépens d'espaces agricoles (745 km²).

Ce sont les régions déjà très urbanisées comme l'Alsace, l'Île-de-France et le Nord - Pas-de-Calais, qui ont connu le mouvement de disparition des terres agricoles le plus élevé, ainsi que les Pays de la Loire, Rhône-Alpes et le littoral méditerranéen (Languedoc-Roussillon, Paca). L'artificialisation responsable de ce phénomène peut prendre différentes formes. Ainsi, les agglomérations des régions déjà fortement urbanisées, comme l'Île-de-France ou Rhône-Alpes, poursuivent leur extension. Dans d'autres régions, c'est moins le niveau que la nature de l'urbanisation qui explique l'importance de l'artificialisation : discontinue (Bretagne, Pays de la Loire) ou se concentrant le long des axes de transport (Midi-Pyrénées).

¹ Coordination de l'information sur l'environnement.

Des pertes en terres agricoles supérieures à 7 600 ha en Pays de la Loire et Rhône-Alpes



Note de lecture : la région Pays de la Loire a perdu, entre 2000 et 2006, 0,4 % de ses terres agricoles, soit un solde net gain-perte de -11 000 ha. En 2006, 5,9 % de cette région est couverte par des territoires artificiels.

Note : l'Île-de-France n'est pas représentée : taux d'évolution des territoires agricoles entre 2000 et 2006 (-0,77 %), part des territoires artificialisés en 2006 (21 %), superficie du solde des territoires agricoles entre 2000 et 2006 (-5 070 ha).

Source : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2006. Traitements : SOeS, 2010.

Service de l'observation et des statistiques

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

La réserve utile en eau du sol (RU), un bon indicateur de sa qualité agronomique

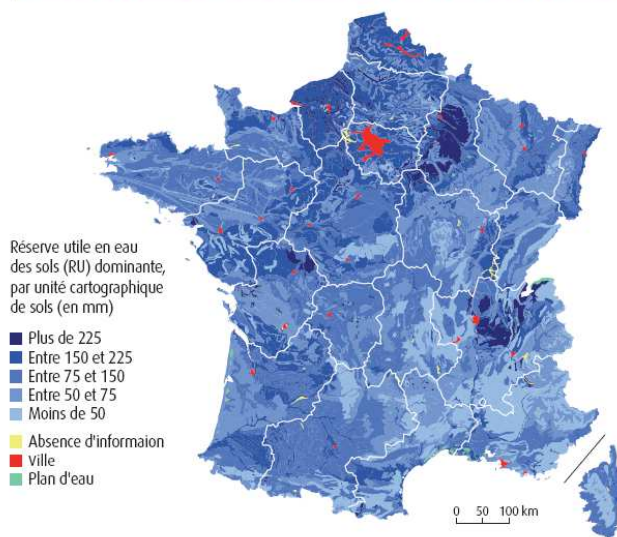
L'estimation de la qualité d'un sol fait intervenir de nombreux facteurs : sa texture (argile, limon, sable), sa proportion en éléments grossiers, sa structure et sa profondeur. La RU permet d'intégrer un bon nombre de ceux-ci et de donner une approximation de sa qualité agronomique. Elle représente la quantité d'eau retenue par le sol et que celui-ci peut restituer aux plantes, en vue de leur alimentation ou du transport des éléments nutritifs nécessaires à leur croissance (azote, phosphore, etc.).

La quantité d'eau retenue par le sol dépend principalement de sa texture et de sa profondeur, mais aussi de la saison, de la pente et de l'aptitude des plantes à utiliser l'eau du sol. L'eau s'infiltre plus facilement et plus rapidement dans un sol sableux pour rejoindre les aquifères, tandis que les sols limoneux ou argileux la retiennent plus aisément. La part facilement utilisable par les plantes est estimée par la RU, c'est-à-dire le maximum d'eau disponible pour les plantes qu'un sol peut contenir. Faible pour les sables et fort pour les limons, la réserve utile est exprimée par une hauteur d'eau en millimètres, pour être comparée aux précipitations et à l'eau évapotranspirée par les plantes.

Des RU plus faibles dans le sud

Les RU de France s'échelonnent entre 7 et 480 mm. Elles sont particulièrement fortes dans les sols limoneux s'étendant du Bassin parisien à la Normandie et au nord. Elles sont maximales dans les craies de Champagne, qui favorisent les remontées capillaires de la nappe vers les sols. Les RU sont également élevées pour les sols lessivés des dépôts limoneux très fertiles (loess) de la vallée du Rhône. À l'inverse, elles sont faibles dans les sols peu profonds des zones montagneuses

Fortes RU du Bassin parisien, de Champagne et de la vallée du Rhône



Source : Gis Sol, BDGSF, 2010. Traitements : Gis Sol, 2010.

Impacts environnementaux de l'artificialisation des sols

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

(Causses du Quercy et de Lozère, Corse, Drôme, Hautes-Alpes, Haute-Savoie, Pyrénées), dans les sols sableux des Landes et les sols peu épais avec un humus abondant des sols argilo-calcaires du Berry (rendosol). De manière générale, on observe une RU plus faible dans les régions du sud et en montagne (Auvergne, Corse, Languedoc-Roussillon, Paca, Rhône-Alpes), où les valeurs inférieures à 50 mm s'étendent sur 23 à 42 % de la région.

Les moyennes régionales pondérées par les surfaces s'échelonnent entre 80 et 173 mm, avec une moyenne nationale de 117 mm. Dans les régions du sud (Corse, Languedoc-Roussillon, Limousin, Paca) elles sont inférieures de - 25 à - 31 % à la moyenne nationale, contrairement aux régions septentrionales (Champagne-Ardenne, Haute-Normandie, Ile-de-France, Nord - Pas-de-Calais, Picardie), où elles sont supérieures de 25 % à 48 %.

L'artificialisation touche davantage les meilleurs sols agricoles

Les sols agricoles (à partir des données de CORINE Land Cover 2000) ont été répartis, pour chaque région, en 5 classes de qualité agronomique en fonction des valeurs de leur RU. Cette approche régionale permet d'analyser l'artificialisation des sols agricoles entre 2000 et 2006 de manière relative, car les dynamiques d'urbanisation et les qualités agronomiques des sols ne sont pas transposables d'une région à l'autre.

Quatre groupes de régions se distinguent. Pour près de la moitié d'entre elles (Aquitaine, Bourgogne, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord - Pas-de-Calais, Pays de la Loire, Rhône-Alpes), l'artificialisation touche en priorité les sols

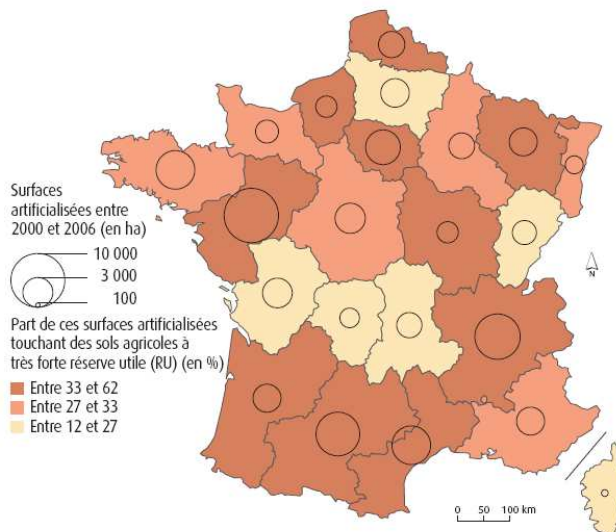
ayant les meilleures potentialités agronomiques (entre 33 et 62 % des surfaces agricoles régionales artificialisées entre 2000 et 2006). La répartition est plus homogène dans les autres régions. Ainsi, dans un deuxième groupe rassemblant l'Alsace, la Basse-Normandie, la Bretagne, le Centre, la Champagne-Ardenne et Paca, l'artificialisation touche environ 30 % des sols agricoles de qualité agronomique très bonne et dans une moindre mesure les autres. En Auvergne, en Corse, et en Franche-Comté, les sols de qualité agronomique intermédiaire sont les plus touchés par l'artificialisation (entre 25 et 55 % de la surface agricole régionale artificialisée entre 2000 et 2006). Enfin, en Limousin, en Picardie et en Poitou-Charentes, ce sont les sols de moindre qualité agronomique qui sont les plus concernés par l'artificialisation.

À l'échelon de la France métropolitaine, entre 2000 et 2006, les sols de très bonne qualité agronomique représentent donc plus d'un tiers des surfaces agricoles artificialisées au niveau national.

L'analyse des changements d'occupation du sol des terres agricoles entre 2000 et 2006 montre que ce sont principalement des terres arables (44 %) et des zones agricoles hétérogènes regroupant surtout des mosaïques agricoles (31 %) qui ont été artificialisées et dans une moindre mesure des prairies (18 %). Ces dernières ayant été par ailleurs mises en culture sur des surfaces importantes, elles ont vu leur surface totale diminuer fortement.

L'analyse met aussi en exergue l'extension des réseaux linéaires de transport de large emprise (plus de 100 m) : même s'ils ont été construits à 95 % sur des terres agricoles, la surface agricole concernée reste faible. Elle représente 2 800 ha, soit environ 4 % de la surface agricole artificialisée entre 2000 et 2006. Toutefois, plus d'un quart du dévelop-

Pression de l'artificialisation entre 2000 et 2006 sur les sols agricoles à très forte RU



Source : SOeS-Gis Sol, 2010. Traitements : SOeS, 2010.

pement de ces réseaux s'est effectué aux dépens de très bons sols agricoles, notamment en Haute-Normandie (environ 80 %), en région Centre (55 %), en Île-de-France et en Franche-Comté (50 %), ou en Aquitaine (41 %) avec la construction de l'autoroute A89. Par contre, en Basse-Normandie et en Poitou-Charentes, les sols de faible et très faible valeur agronomique sont les plus affectés par l'extension des réseaux (environ 80 %).

Surfaces agricoles régionales artificialisées entre 2000 et 2006, réparties par RU

Région	Surface (en ha) par type de réserve utile (RU)									
	RU très faible		RU faible		RU moyenne		RU forte		RU très forte	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
Alsace	251	(21,5 %)	-	(- %)	325	(27,9 %)	215	(18,4 %)	375	(32,2 %)
Aquitaine	405	(14,5 %)	504	(18 %)	601	(21,5 %)	283	(10,1 %)	1006	(35,9 %)
Auvergne	393	(17,1 %)	529	(23 %)	644	(28 %)	194	(8,4 %)	540	(23,5 %)
Basse-Normandie	628	(32,6 %)	401	(20,8 %)	38	(2 %)	334	(17,4 %)	522	(27,2 %)
Bourgogne	77	(4,7 %)	263	(15,9 %)	364	(22 %)	227	(13,7 %)	722	(43,7 %)
Bretagne	739	(13,9 %)	230	(4,3 %)	1300	(24,4 %)	1496	(28,1 %)	1561	(29,3 %)
Centre	603	(18,1 %)	648	(19,4 %)	655	(19,6 %)	468	(14 %)	963	(28,9 %)
Champagne-Ardenne	240	(10,2 %)	649	(27,6 %)	395	(16,8 %)	331	(14,1 %)	735	(31,3 %)
Corse	5	(2,7 %)	37	(21,9 %)	93	(54,3 %)	-	(- %)	36	(21,1 %)
Franche-Comté	246	(11,8 %)	331	(15,8 %)	700	(33,5 %)	389	(18,6 %)	425	(20,3 %)
Haute-Normandie	271	(16,8 %)	260	(16,1 %)	339	(21,1 %)	-	(- %)	742	(46 %)
Île-de-France	296	(6,9 %)	853	(19,7 %)	307	(7,1 %)	1250	(28,9 %)	1615	(37,4 %)
Languedoc-Roussillon	498	(9,3 %)	246	(4,6 %)	996	(18,7 %)	1838	(34,4 %)	1759	(33 %)
Limousin	486	(34,6 %)	48	(3,4 %)	276	(19,7 %)	318	(22,7 %)	276	(19,7 %)
Lorraine	363	(12,7 %)	530	(18,5 %)	614	(21,5 %)	317	(11,1 %)	1036	(36,2 %)
Midi-Pyrénées	623	(9,2 %)	649	(9,5 %)	752	(11,1 %)	571	(8,4 %)	4202	(61,8 %)
Nord - Pas-de-Calais	253	(10,1 %)	530	(21,2 %)	609	(24,4 %)	-	(- %)	1104	(44,2 %)
Pays de la Loire	1672	(16,1 %)	2221	(21,4 %)	1576	(15,2 %)	1333	(12,8 %)	3585	(34,5 %)
Picardie	724	(24,8 %)	441	(15,1 %)	611	(20,9 %)	504	(17,3 %)	637	(21,8 %)
Poitou-Charentes	299	(9,6 %)	1180	(37,7 %)	659	(21 %)	594	(19 %)	399	(12,7 %)
Paca	508	(18,3 %)	455	(16,4 %)	362	(13 %)	631	(22,7 %)	821	(29,6 %)
Rhône-Alpes	501	(6,9 %)	1175	(16,1 %)	1060	(14,5 %)	1703	(23,3 %)	2856	(39,1 %)
Total	10077	(13,5 %)	12179	(16,4 %)	13276	(17,8 %)	12995	(17,5 %)	25916	(34,8 %)

Source : SOeS-Gis Sol. Traitements : SOeS, 2010.

Compte tenu de l'implantation historique des villes, l'extension de leurs zones urbaines touche le plus souvent les meilleurs sols agricoles. En Midi-Pyrénées par exemple, l'extension du tissu urbain continu et des zones industrielles et commerciales s'est très majoritairement réalisée (70 %) sur de très bons sols agricoles, ce phénomène étant moins prononcé (55 %) pour le tissu urbain discontinu. De même, les sols de qualité agronomique forte et très forte représentent deux tiers des surfaces agricoles artificialisées au profit du tissu urbain discontinu en Ile-de-France. Par contre, en Corse, le tissu urbain continu s'est développé à plus de 80 % sur des sols de qualité agronomique moyenne.

La préservation des meilleurs sols agricoles est un enjeu fort de l'aménagement du territoire, notamment en milieu périurbain, où la pression sur les sols est considérable.

Un exemple de préservation des sols agricoles dans l'Indre

La chambre d'agriculture de l'Indre a réalisé des outils d'aide à la décision pour son département à partir de la carte des sols et de la base de données associée au 50 000^e du programme d'inventaire, gestion et conservation des sols (IGCS). Les cartes de potentiels agronomiques des sols ont ainsi permis de gérer des conflits d'usage en zones périurbaines et en milieu rural lors de l'agrandissement de zones d'activités ou de travaux d'aménagement d'infrastructures dans le cadre de Plu.

Méthodologie

La réserve utile en eau du sol (RU) a été estimée à partir de la base de données géographique des sols de France (BDGSF) à l'échelle du millionième. Pour les différentes couches du sol (horizons) elle est évaluée à partir de son épaisseur, de sa teneur en cailloux et de la différence entre sa teneur en eau maximale et celle non absorbable par les racines de la plupart des plantes cultivées, car fortement retenue par le sol. La RU du sol est obtenue en sommant les RU de ses horizons sur la profondeur maximale d'enracinement. Elle est ensuite estimée pour chaque unité cartographique de sols, par la moyenne pondérée par les surfaces des RU de chaque type de sol présent.

Les distributions régionales ordonnées des RU des sols agricoles en 2000, pondérées par les surfaces agricoles, ont été découpées par des quintiles. Cinq parts identiques représentant chacune 20 % des surfaces agricoles en 2000 sont obtenues. Les quintiles sont appliqués aux RU des sols agricoles artificialisés entre 2000 et 2006, pour découper les distributions régionales en cinq groupes : RU très faible (surface régionale ayant une RU inférieure au quintile 1), RU faible (surface régionale ayant une RU comprise entre le quintile 1 et 2), etc.

La présente étude utilise la source CORINE Land Cover, avec un seuil de 25 ha pour la cartographie des unités d'occupation des sols considérée comme homogène. Les espaces agricoles analysés regroupent les terres arables, les vignes, vergers et oliveraies, les prairies, les pelouses et pâturages naturels et les zones agricoles hétérogènes (mosaïques agricoles, terres agricoles interrompues par de la végétation naturelle, territoires agro-forestiers), mais peuvent également inclure des habitations isolées, des bâtiments et des chemins d'exploitation. Les zones artificialisées associent le tissu urbain dit continu, quand la végétation non linéaire et le sol nu sont rares, et discontinu lorsqu'ils occupent des surfaces non négligeables. Toutefois, selon une autre source, l'enquête Teruti-Lucas, l'artificialisation des sols touche une part plus importante des sols français, passant de 8,4 à 8,8 % entre 2006 et 2009. Cette artificialisation s'opère à 58 % sur des sols qui étaient cultivés ou en herbe en 2006. Cette enquête annuelle non spatialisable à grande échelle montre également que l'artificialisation s'accélère entre 2006 et 2009, affectant l'équivalent d'un département français moyen (6 100 km²) en sept ans, contre un département en dix ans entre 1992 et 2003 (Agreste, 2010).

Artificialisation of soils is at the expense of agricultural land

The spread of artificial surfaces is mainly at the expense of agricultural land. 90 per cent of the areas artificialised between 2000 and 2006 were agricultural in origin. Amongst the numerous environmental consequences, soil sealing, often permanent, compromises future use of the land for production of food or other produce. In around half of France's regions the areas most affected are those with the highest agricultural potential. On the national level, they represent more than one-third (34.8%) of the agricultural areas artificialised between 2000 and 2006.

Pour en savoir plus :

- Claude Cheverry, Chantal Gascuel, 2009. *Sous les pavés la terre : connaître et gérer les sols urbains*. Montreuil : Omniscience. 208 p. (coll. Écrin).
- Service de la statistique et de la prospective (SSP), 2010. « L'utilisation du territoire entre 2006 et 2009 : L'artificialisation atteint 9 % du territoire en 2009 », *Agreste Primeur*, n° 246, juillet 2010. 4 p.
- Chambre d'agriculture de l'Indre : <http://www.indre.chambagri.fr>, rubrique « La Chambre à votre service » > « Informations géographiques »
- Gis Sol : <http://www.gissol.fr>

Véronique Antoni, SOeS.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

le point sur

Commissariat général
au développement
durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Tél. : (33/0) 1 40 81 13 15
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :

Bruno Trégouët
Rédacteur en chef :
Bruno Trégouët
Coordination éditoriale :

Corinne Boitard

Conception et réalisation :

Chromatiques Éditions

Impression : Imprimerie

Nouvelle-Jouve, utilisant

du papier issu de forêts

durablement gérées.

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : février 2011

B. La protection juridique des territoires ruraux

L'État français ne peut plus laisser disparaître chaque année des milliers d'hectares de surfaces agricoles, constituant la principale réserve d'artificialisation des terres.

De même qu'il a mis en place, depuis longtemps maintenant la protection des espaces naturels remarquables, parfois de manière définitive, il a introduit plus récemment et progressivement des outils de protection des espaces agricoles.

Le Conseil de l'Europe, dans la même logique, a élaboré une charte européenne de l'espace rural. Elle a été à l'époque novatrice, affirmant pour la première fois la triple fonction de l'espace rural : économique, écologique, et socioculturelle.

Il est remarquable que la fonction économique soit citée en premier, et en même temps indéniable que les trois fonctions s'imbriquent les unes dans les autres.

D'ailleurs, sans fonctionnement économique, l'espace ainsi considéré aura des difficultés à remplir ses deux autres fonctions, écologiques et socioculturelles. L'écologie peut n'apparaître dans les zones de prospérité de l'agriculture que comme un élément de régulation de la production, et de sa valorisation. Par contre, dans les zones en difficulté économique, elle peut conforter l'activité agricole, en introduisant le concept de « jardinier » des espaces agricoles et naturels.

Dans le droit français, la loi du 09 juillet 1999 d'orientation agricole a consacré les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et sa participation à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

En 2000, dans la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le gouvernement reconnaît à nouveau ce rôle et codifie la protection de l'agriculture périurbaine comme un objectif national. Le maintien de l'agriculture périurbaine ne peut être abordé uniquement sous l'angle agricole, mais comme l'un des éléments importants d'une politique plus globale d'organisation de la dynamique urbaine, dans la perspective d'un développement équilibré et durable des espaces périurbains.

C. La loi du 23 juillet 2005 et son décret

Dans ce contexte de pression sur les espaces agricoles et naturels, est née la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, qui introduit une série de mesures concernant des domaines très divers :

Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

Article 1 :

L'État est garant de la solidarité nationale en faveur des territoires ruraux et de montagne et reconnaît leur spécificité.

Sauvegarder et mettre en valeur les espaces naturels pour y assurer une mixité harmonieuse entre espace agricole et espace naturel s'avérerait être un objectif majeur pour lequel la loi n'offrait pas d'outils fonciers adaptés en comparaison des outils d'aménagement du territoire urbain, ou ceux existants pour la protection des espaces naturels.

Ainsi, le gouvernement a envisagé une mesure particulière de renforcement de l'intervention publique foncière, dans les espaces périurbains. Il a donc institué dans le titre II de cette loi « la protection des espaces agricoles et naturels périurbains ».

Cette mesure permet, grâce à une nouvelle compétence confiée aux départements, de protéger plus efficacement les espaces agricoles et naturels périurbains et sécuriser les activités qui s'exercent sur ces territoires.

Depuis la parution de la loi du 23 juillet 2005, et en accord avec les objectifs du Grenelle II de l'environnement, l'État poursuit son engagement en matière de maîtrise des changements d'affectation de l'espace agricole.

Ainsi, la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** a institué de nouvelles mesures dans cet objectif :

- Institution d'un instrument de planification de l'agriculture à l'échelon régional (plan régional de l'agriculture durable),
- Création d'un observatoire et d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles,
- Création d'une taxe sur les plus-values réalisées lors de la cession de terres rendues constructibles par l'effet d'un document d'urbanisme, dont la spécificité par rapport aux taxes existantes, de même nature, est que celle-ci n'est pas facultative, mais obligatoire,
- Accroissement du rôle des SAFER.

La protection des espaces agricoles et naturels périurbains est désormais codifiée dans les articles L 143 1 et suivants, ainsi que dans les articles R143-1 et suivants, du Code de l'urbanisme.

Le dispositif, antérieurement abrégé PAEN (protection de l'agriculture et des espaces naturels), aujourd'hui abrégé PPEANP, PENAP, PAEN ou PEAN, sera abrégé en Loire Atlantique

PEAN,
comme Protection des Espaces Agricoles et Naturels
périurbains.

D. Le dispositif PEAN :

1) La définition du PEAN

Le PEAN est un outil d'intervention spatiale qui réunit trois éléments :

- Un périmètre d'intervention, déterminé à l'échelle parcellaire
- un dispositif d'intervention foncière
- Un programme d'action.

Article L143-1 du Code de l'urbanisme

Pour mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le département peut délimiter des périmètres d'intervention avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la Chambre départementale d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement . Les périmètres approuvés sont tenus à la disposition du public.

Ces périmètres doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, s'il en existe un. Ils ne peuvent inclure des terrains situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

Article L143-2 du Code de l'urbanisme

Le département élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité en application de l'article L. 143-1. Lorsque ce périmètre inclut une partie du territoire d'un parc naturel régional, le programme d'action doit être compatible avec la charte du parc.

Article L143-3 (voir paragraphe ci-dessous : gestion foncière)

Article L143-4 du Code de l'urbanisme

Les terrains compris dans un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale.

L'instauration d'un tel périmètre, en zones agricoles ou naturelles (A et N au sens du Code de l'urbanisme) requiert l'accord des collectivités compétentes en droit des sols.

Le périmètre et le plan d'actions qui en découlent doivent être compatibles avec les différents documents d'urbanisme (SCoT, schéma de secteur, PLU) et avec les différents zonages existants sur le territoire (ZAD, pré ZAD, Parc Naturel Régional).

Les acteurs réglementairement associés à la mise en place d'un PEAN sont :

- La collectivité compétente en droit des sols, qui formule son accord sur le projet, en l'occurrence ici la commune de Saint Nazaire
- La Chambre d'agriculture dont l'avis est obligatoire, consacrant ainsi la dimension agricole fondamentale du projet,
- l'établissement public chargé du SCoT, à savoir ici le Syndicat mixte du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire, dont l'avis est obligatoire.

2) La mise en place d'un PEAN

Elle est régie par les articles de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, reproduits ci-dessous :

Section I : Délimitation du périmètre d'intervention

Article R143-1 du Code de l'urbanisme

Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre, notamment les bénéfices attendus de son institution sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

Le président du conseil général soumet le projet, pour accord, aux communes ou aux établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés. Le projet est également adressé, pour avis, à la Chambre départementale d'agriculture ainsi qu'à l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale s'il existe ; les avis, s'ils ne sont pas exprimés dans le délai de deux mois à compter de la saisine, sont réputés favorables.

Article R143-2 du Code de l'urbanisme

Le projet de création du périmètre, assorti d'un plan de situation et de l'ensemble des accords et avis recueillis, est soumis à enquête publique selon la procédure prévue aux articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement, par le président du conseil général qui exerce les compétences attribuées au préfet par ces dispositions.

Article R143-3 du Code de l'urbanisme

La création du périmètre est décidée par une délibération du conseil général.

Cette délibération, accompagnée des plans de situation et de délimitation, est publiée au recueil des actes administratifs du département, affichée pendant un mois à l'hôtel du département, dans les mairies des communes incluses dans le périmètre et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et fait l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département ; ces publications et affichages indiquent les lieux où le dossier peut être consulté. Pour l'application de l'article L. 3131-1 du code général des collectivités territoriales, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Cette délibération, accompagnée des plans de situation et de délimitation, est simultanément transmise au directeur des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le périmètre de protection ainsi qu'au greffe de ces tribunaux.

Le périmètre doit être annexé aux documents d'urbanisme en application de l'alinéa 15 de l'article R 123-13 du Code de l'urbanisme.

Article R123-13 du Code de l'urbanisme extraits :

Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

... 15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

3) Le programme d'actions

Le programme d'actions est le moyen d'atteindre les objectifs du PEAN, notamment les bénéfices attendus de son installation.

Il est élaboré conformément aux dispositions des articles R143-5 et 6 du Code de l'urbanisme, qui prévoit notamment le recueil de l'avis du Parc naturel Régional de Brière sur celui-ci.

Il n'est pas soumis à enquête publique, contrairement à la mise en place du périmètre du PEAN. Il fera l'objet de la publicité réglementaire prévue à l'article R143-3 du Code de l'urbanisme. La délibération qui adoptera le programme d'actions est envisagée intervenir à la même période que l'approbation du périmètre, en vue d'assurer l'opérationnalité rapide de celui-ci.

Une de ses caractéristiques fondamentales, indispensables à son efficacité, réside dans le fait qu'il doit être parfaitement évolutif.

4) La gestion foncière

L'outil de maîtrise foncière associé au PEAN est introduit par l'article L 143-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition du Code de l'urbanisme permet effectivement au département ou aux collectivités territoriales d'acquérir des terrains selon 3 voies distinctes :

- L'accord à l'amiable
- La préemption par activation du droit de préemption de la SAFER au profit de la collectivité, ou directement par le Département en zone ENS
- L'expropriation.

Article L143-3 du Code de l'urbanisme

A l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Ces acquisitions se font dans les conditions suivantes :

1° Dans l'ensemble du périmètre, par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable ou par expropriation ou, dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles délimitées en application de l'article L. 142-3, par exercice de ce droit de préemption. (...)

2° En dehors de zones de préemption des espaces naturels sensibles, par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural exerçant à la demande et au nom du département le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Par un établissement public mentionné au troisième ou au quatrième alinéa de l'article L. 321-1 du présent code ou un établissement public foncier local mentionné à l'article L. 324-1 agissant à la demande et au nom du département ou, avec son accord, d'une autre collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

En l'absence de société d'aménagement foncier et d'établissement rural compétente, s'il n'a pas donné mandat à un établissement public mentionné à l'alinéa précédent, le département exerce lui-même ce droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du même code.

Ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués conformément aux dispositions du titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.

Lorsque le département décide de ne pas faire usage du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut néanmoins exercer le droit de préemption déjà prévu par les 1° à 8° de cet article.

Le programme d'actions décrira les modalités de l'intervention foncière, étant entendu que l'acquisition par voie amiable ou à fortiori contentieuse n'est pas pour le Département une fin en soi, mais un moyen d'atteindre les bénéfices attendus du PEAN.

Article L11-1

I. — L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une **déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique** et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

II. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux, d'aménagements, de constructions ou d'ouvrages constituant une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement est régie par le chapitre III du titre II du livre Ier du même code.

III. — L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations autres que celles mentionnées au II est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. Ce décret fixe notamment la durée, le champ de l'enquête, les informations soumises au public, les modalités de désignation et les pouvoirs du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la procédure d'expropriation reste soumise aux dispositions de l'article L 11-1 du Code de l'expropriation ci-dessous reproduit :

Dans l'hypothèse où la poursuite des objectifs du PEAN nécessiterait l'expropriation d'un ou plusieurs biens, celle-ci fera l'objet d'une procédure spécifique.

5) Usage des biens acquis par la collectivité :

L'usage des biens ainsi acquis est encadré comme l'indique l'alinéa 6 de l'article L 143-3 du Code rural :

Article L143-3 extraits

« Ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis. Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. »

Pour y satisfaire, la collectivité peut rétrocéder ou louer les biens qu'elle aura acquis, comme indiqué ci-dessous :

Section III : Régime des biens acquis dans les périmètres d'intervention

Article R143-7 du Code de l'urbanisme

La cession, la location ou la concession temporaire d'un bien acquis par l'une des collectivités territoriales ou l'un des établissements publics mentionnés à l'article L. 143-3 dans un périmètre d'intervention fait l'objet d'un appel de candidatures qui est précédé de l'affichage d'un avis à la mairie du lieu de situation de ce bien pendant quinze jours au moins.

Cet avis décrit le bien, résume les principales clauses du cahier des charges, indique le prix proposé, le délai dans lequel les candidatures doivent être présentées ainsi que les moyens d'obtenir des renseignements complémentaires.

Article R143-8 du Code de l'urbanisme

Les terrains acquis par application de l'article L. 143-3 peuvent être mis à la disposition de la société d'aménagement foncier et de développement rural par les collectivités territoriales et établissements publics propriétaires, dans le cadre des conventions prévues par l'article L. 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

Ces conventions assurent que l'usage agricole du bien sera maintenu ou rétabli, dans le respect des exigences environnementales ; elles comportent un cahier des charges contenant les clauses types prévues par l'article R. 143-9.

6) Modifications du périmètre

Si la procédure d'extension des périmètres est celle de l'établissement du périmètre initial, le retrait d'une parcelle du PEAN s'opère par décret pris sur le rapport des ministres chargés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement. C'est bien cette disposition qui permet la protection durable des espaces ainsi délimités.

Article L143-5 du Code de l'urbanisme

Des modifications peuvent être apportées par le département au périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ou au programme d'action avec l'accord des seules communes intéressées par la modification et après avis de la Chambre départementale d'agriculture.

Toutefois, toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

Article R143-4 du Code de l'urbanisme

Toute décision portant extension du périmètre est prise après une enquête publique effectuée dans les seules communes intéressées par l'extension.

Le décret prévu à l'article L. 143-5 est pris sur le rapport des ministres chargés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement.

En revanche, l'extension d'un PEAN s'opère dans le même cadre juridique que celui applicable pour l'élaboration du périmètre initial.

E. Les conséquences de l'adoption d'un périmètre :

1) Sur les règlements d'urbanisme :

La mise en place d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain ne modifie pas les règlements d'urbanisme. Mais il permet au département en accord avec les communes :

- de conforter la vocation agricole durable des terres en zones A ou N des PLU,
- d'agir sur les usages, à travers le programme d'actions, en activant le cas échéant les outils de maîtrise foncière associés.

Si le PEAN consacre l'usage agricole ou naturel des terres qu'il couvre, l'exclusion de son périmètre de certaines parties des territoires des communes concernées ne préjuge en rien de l'évolution des PLU sur

ces territoires, et leur vocation agricole ou naturelle ne saurait être remise en question de ce seul fait. Il en est ainsi de certaines parcelles situées à proximité immédiate ou incluses dans les zones d'habitat dispersé (secteurs identifiés Nh au PLU), dont certaines sont classées en zone Np.

L'évolution ultérieure des documents d'urbanisme reste possible, pour autant qu'elle soit compatible avec le périmètre du PEAN, sauf à modifier celui-ci par la procédure décrite au paragraphe précédent.

2) Sur les règles de mise en location des terres agricoles :

Les dispositions réglementaires qui prévalent dans l'attribution des baux ruraux (rôle du préfet et de la Commission départementale d'orientation agricole dans l'attribution de l'autorisation d'exploiter), et les rapports entre propriétaires et locataires ne sont en rien affectés par la mise en place des PEAN.

De même l'exercice du droit de préemption des SAFER prévu par l'article L143-2 du Code rural et de la pêche maritime n'est pas affecté, au-delà de l'introduction du nouveau motif que permet l'institution d'un PEAN.

Les conditions de la location ou de la rétrocession des terres acquises par la collectivité sont présentées au paragraphe D-5.ci-dessus.

3) Sur les usages du sol :

Comme il a été dit plus haut, le PEAN n'est pas un zonage prescriptif au sens du règlement des documents d'urbanisme, mais un périmètre de protection, d'intervention foncière et d'action en faveur de l'agriculture.

Si les usages des territoires concernés par le projet peuvent être précisés, infléchis, au travers du plan d'actions du PEAN, le projet de PEAN, ses objectifs et son programme d'actions ne modifient pas le règlement d'urbanisme applicable aux territoires concernés.

Précisément, si, en zones A et N des PLU, les documents d'urbanisme prévoient la possibilité de réaliser les équipements nécessaires à l'agriculture, ou d'intérêt collectif comme ceux nécessaires à la promotion des déplacements doux, ou collectifs, des aménagements routiers ou de sécurité routière, des équipements concourant au développement des énergies renouvelables, et pour autant que ces équipements ne génèrent pas de création des zones urbaines ou à urbaniser pour les recevoir, le PEAN n'a pas vocation à les interdire.

4) Sur la propriété foncière :

L'établissement d'un PEAN n'entraîne pas automatiquement l'intervention foncière de la collectivité dès lors qu'elle constate un usage du sol non conforme à ses objectifs, mais permet à celle-ci d'exercer son droit de préemption ou d'expropriation.

Sur ce point, l'article L 143-2 du Code de l'urbanisme indique que les terrains ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action.

C'est donc bien le constat de la non-conformité aux objectifs du PEAN qui est l'élément déclencheur de l'intervention foncière. Il appartiendra au programme d'action d'encadrer les conditions amenant à considérer un usage du sol comme non-conforme aux objectifs du PEAN.

3. LA MISE EN ŒUVRE DE L'OUTIL PEAN EN LOIRE-ATLANTIQUE

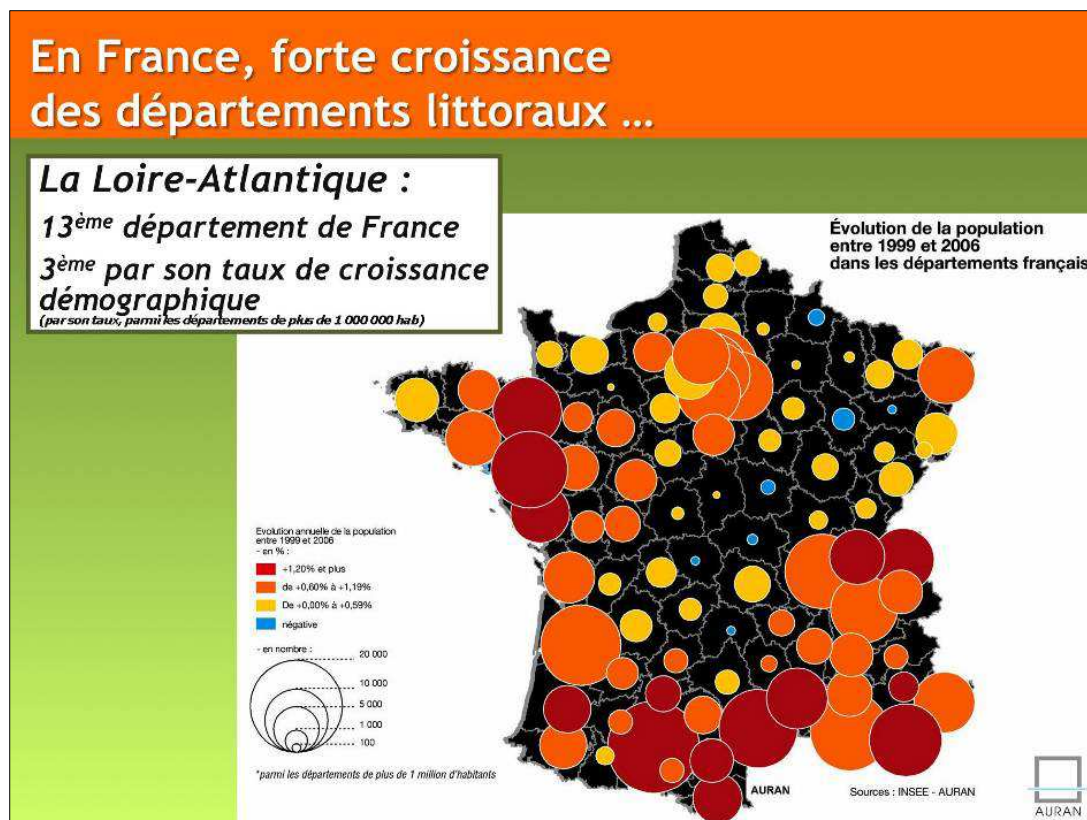
A. La préservation des espaces agricoles et naturels, un enjeu local fort

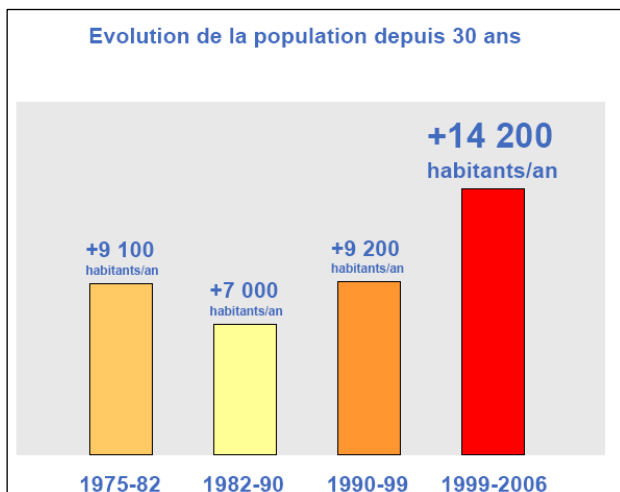
1) Une population en forte croissance

a. La situation globale départementale

(Source CODELA, INSEE, Département 2010)

L'artificialisation des sols est fortement corrélée à l'évolution de la population, et le département de la Loire-Atlantique est le treizième département le plus peuplé de France, (le septième si l'on excepte les départements de la Région Ile de France). En 2010, sa population était de 1 282 052 habitants (chiffres INSEE publiés en 2013).





accroissement important de la population départementale et son vieillissement.

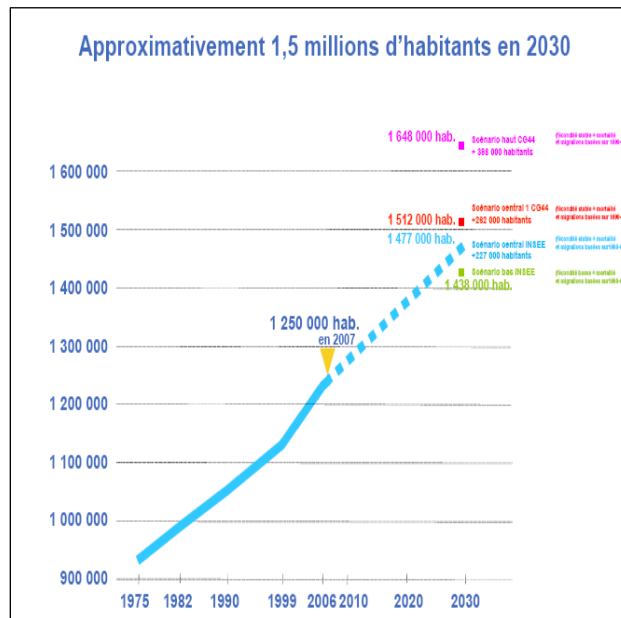
Selon les estimations, conduites par le Comité d'expansion de Loire Atlantique, l'INSEE ou par le Département, intégrant les paramètres de fécondité, d'espérance de vie, et de migrations résidentielles conduisent à une estimation d'un million et demi d'habitants en 2030.

Ce chiffre peut paraître important, mais il faut se souvenir que les scénarii construits dans les années 1990 ont généralement sous-estimé l'attractivité et le dynamisme démographique de la Loire-Atlantique.

La croissance démographique, nettement plus rapide que dans les années 1980 et 1990, s'est établie entre 1999 et 2006, au taux annuel moyen de croissance de +1,2 % par an, induisant un gain de près de 100 000 habitants supplémentaires en 7 ans.

Depuis 1999, le département gagne chaque année 14 200 habitants.

A l'horizon 2030, les projections convergent sur un

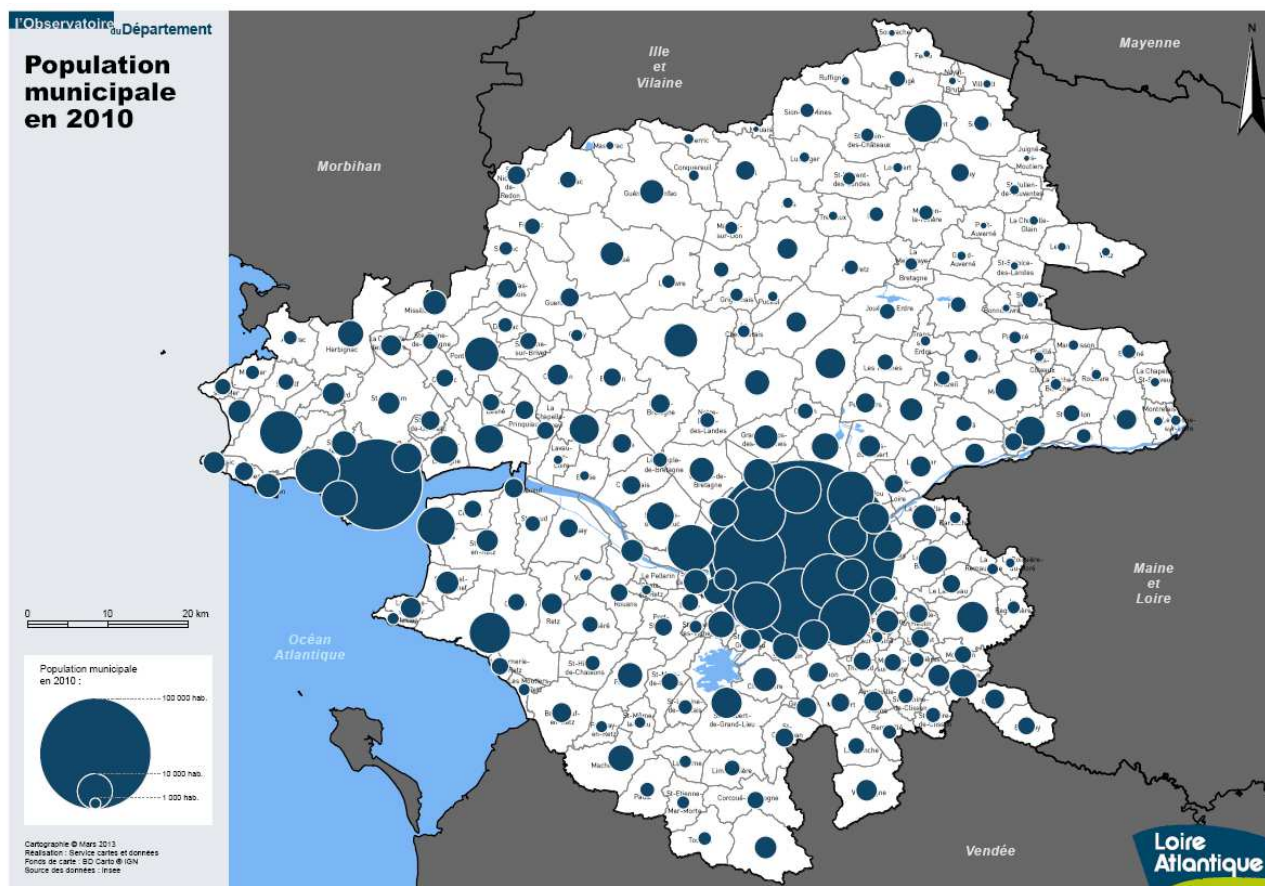


b. La déclinaison territoriale, source d'accentuation de la pression foncière

Au-delà de la simple augmentation de population, une nouvelle géographie du peuplement se dessine :

- Un peuplement plus loin des villes, confirmant la logique d'étalement urbain,
- Des évolutions plus marquées dans l'espace périurbain (2e et 3e couronnes) et sur le littoral,

Un espace rural en redressement, et retrouvant son niveau de population de la fin du XIXe siècle, la quasi-totalité des communes du département gagnant des habitants.



L'aire urbaine nantaise compte près de 849 000 habitants, alors que Nantes métropole regroupe près de 580 000 habitants, et la ville de Nantes à elle seule 283 000 habitants, ce qui la place au sixième rang des villes de France.

La population de cette aire urbaine est en très forte progression. Selon une étude de l'INSEE datée de novembre 2011, elle pourrait dépasser le million d'habitants d'ici 2030, entraînant dans sa dynamique l'évolution de la population de Saint Nazaire et accentuant les pressions foncières sur la presqu'île guérandaise.

Le tableau ci-dessous récapitule les chiffres clés de l'évolution et les tendances exprimées ci-dessus. Il montre que le plus fort taux de croissance s'observe non pas dans les villes, mais sur les espaces littoraux et rétro-littoraux.

Principales données sur l'évolution de la population

	Population 1999	Population 2006	Evolution annuelle de la population 1999-2006		Du au solde naturel	Du à l'excédent migratoire
			En Nb	En %		
Ville de St Nazaire	65 868	68 838	+424	+0,6 %	+0,3 %	+0,3 %
Ville de Nantes	270 343	282 853	+1 787	+0,6 %	+0,7 %	+0,0 %
CARENE (10 communes)	110 271	116 520	+893	+0,8 %	+0,3 %	+0,5 %
Nantes métropole (24 communes)	554 601	579 131	+3 504	+0,6 %	+0,6 %	+0,0 %
Aire urbaine de Nantes (82 communes)	711 241	763 116	+7 411	+1,0 %	+0,7 %	+0,3 %
Espace périurbain (109 communes)	271 362	316 037	+6 382	+2,2 %	+0,8 %	+1,4 %
Espace rural (75 communes)	145 118	167 492	+3 180	+2,1 %	+0,2 %	+1,9 %
Département de Loire-Atlantique	1 134 493	1 234 089	+14 228	+1,2 %	+0,5 %	+0,7 %
Région des Pays de la Loire	3 222 784	3 450 413	+32 506	+1 %	+0,4 %	+0,5 %
France métropolitaine	58 520 688	61 399 541	+411 265	+0,7 %	+0,4 %	+0,3 %

(Source CODELA, INSEE, Département 2010)

D'après le scénario généralement admis, l'accroissement de la population des EPCI serait le suivant :

	Évolution 2006 - 2030	Population 2030
CC Pornic	+70 %	54 000 habitants
CC Erdre et Gesvres	+50 %	76 000 habitants
Nantes métropole	+32 %	765 000 habitants
CAP Atlantique	+23%	86 500 habitants
CARENE	+4,3 %	121 600 habitants
CC Secteur de Derval	-7,0 %	8 900 habitants
CC Castelbriantais	-9,8 %	29 200 habitants

L'agglomération Nazairienne, support du présent projet, n'accuse pas le plus forts taux de croissance prévisionnelle du groupe des territoires à forte croissance, et notamment vis-à-vis de ceux directement impactés par l'agglomération nantaise. Pour autant, la question de l'organisation de l'espace entre les différentes composantes de l'activité économique, résidentielle et de services y est prégnante et est au cœur des préoccupations de la CARENE.

La pression foncière découle en effet d'une croissance certes moins forte, mais devant s'opérer sur un espace très contraint, territoire confiné entre océan atlantique et marais de Brière et déjà fortement urbanisé et industrialisé.

L'actualisation du projet de développement durable que la CARENE a approuvée en conseil communautaire le 24 mars 2009 identifie de fait bien l'enjeu de structuration de l'espace et la protection des espaces agricoles et naturels :



Le projet actualisé : l'aménagement et la structuration de l'espace

La concrétisation du projet de développement durable repose principalement sur notre capacité collective à « fabriquer » les fonciers urbanisables, à des coûts maîtrisés, pour construire les logements nécessaires à la croissance démographique et aux besoins des personnes les plus démunies, pour accueillir les entreprises et répondre aux besoins de la diversification économique.

Baigné par les eaux douces ou salées, l'espace communautaire est très protégé et n'offre que peu de place pour le développement urbain. Seule une planification rationnelle, s'appuyant sur une utilisation économe de la ressource foncière, **pour un meilleur partage de l'espace en redonnant aux villes et aux bourgs leurs densités perdues**, peut permettre le développement tout en garantissant la préservation de l'environnement, confortant la Charte du Parc Naturel Régional de Brière.

Définition de la stratégie de planification territoriale aux différentes échelles.

- Mettre en œuvre la stratégie à l'échelle de Nantes / Saint-Nazaire, de la CARENE et du pôle maritime de la métropole avec les intercommunalités voisines comme CAP Atlantique... avec notamment la mise en compatibilité des PLU des communes avec le Schéma de secteur, dans le prolongement du SCOT métropolitain,... et s'inscrire dans la démarche d'éco-cité.
- Définir la stratégie foncière et sa traduction dans les PLU, et mettre en œuvre les outils de veille, de gestion et de portage financier pour constituer les réserves foncières nécessaires au développement et contrôler la spéculation.
- Protéger les espaces naturels et agricoles, maîtriser l'enjeu « eau et environnement » dans le prolongement du SAGE, intégrer la dimension environnementale dans tous les projets, dans le respect de la Charte de développement durable de la CARENE.

Extrait du document : actualisation du projet de développement

2) L'évolution des modes d'habitat et de leur répartition spatiale

La seule observation de l'évolution de la population est insuffisante, car si elle conditionne les besoins fonciers en matière d'urbanisation nouvelle et d'infrastructures connexes, elle n'est pas le seul critère à prendre en considération.

La Loire-Atlantique reste, en moyenne, un territoire urbanisé encore peu dense, avec une faible densité des espaces urbains (33^{ème} position française en 2006), et la baisse de la consommation de l'espace, objectif majeur des SCoT, commence juste à devenir opérationnelle.

Parmi les défis à relever, il convient :

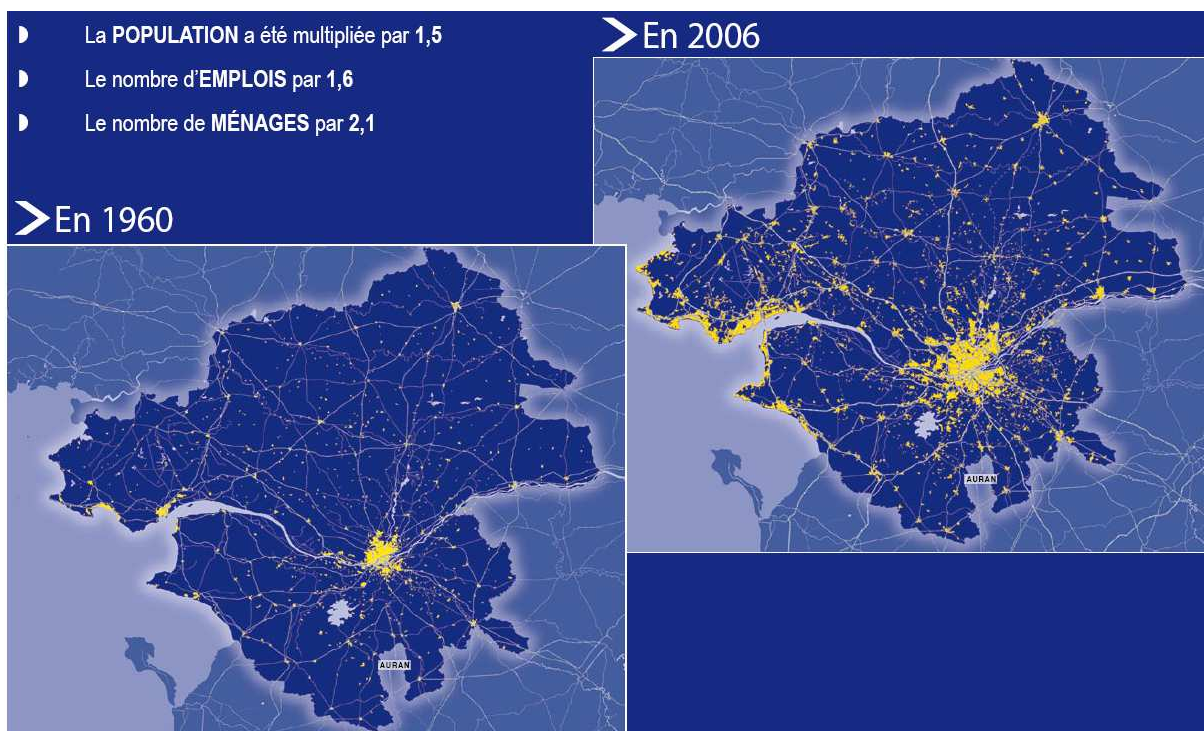
- d'accompagner l'évolution démographique par une politique d'habitat ambitieuse, prônant la densification urbaine,
- de limiter l'étalement urbain, notamment en secteur périurbain, et l'installation non maîtrisée d'hébergements, y compris touristiques, mitant les territoires agricoles et naturels,
- de répondre aux demandes des populations nouvelles : logements, équipements et services, infrastructures, etc., en promouvant l'économie d'espaces,
- de limiter les formes d'urbanisation induisant le recours à la voiture, comme la périurbanisation de deuxième ou troisième couronne.

Il faut aussi faire face à la diminution du nombre moyen de personnes par logement, ce qui implique une production de 11 000 à 12 000 logements chaque année.

Le parc de logements a doublé en 40 ans

- ☑ La Loire-Atlantique compte 621 784 logements en 2006.
12,5 % de plus qu'en 1999
 - ☑ Près de 85 % sont des résidences principales, 11 % des résidences secondaires, et 4 % environ des logements vacants
 - ☑ Plus de 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement.
Avec 62,5 % vs 57,2 %, ce taux est supérieur à la moyenne française
 - ☑ L'habitat individuel prédomine dans l'espace périurbain.
Des résidences secondaires côtières
-
- ☑ Des ménages de plus en plus petits. En 2006, 1 ménage sur 3 est une personne seule.

(Source CODELA, INSEE, Département 2010)



Évolution de l'espace urbanisé en Loire Atlantique entre 1960 et 2006 (Source AURAN)

La carte ci-dessus montre qu'au-delà de la couronne nantaise, c'est la zone littorale et en premier lieu la bande littorale du pôle de Saint Nazaire - Presqu'île de Guérande (côte d'Amour) qui a subi le plus fort étalement de l'habitat et de l'économie.

3) Une pression foncière pas seulement urbaine sur les espaces agricoles

Trois raisons principales expliquent le retrait des surfaces agricoles :

- celle motivée bien souvent par la spéculation foncière (constructibilité attendue) dans les espaces périurbains et littoraux,

- celle générée par la déprise agricole, les conditions d'exploitation de certaines terres devenant réhabilitables dans le cadre d'un projet d'agriculture viable (dispersion parcellaire, îlots d'exploitation trop petits, problèmes d'accès, de voisinage, mais aussi problèmes de logement des exploitants),
- et celle relative au développement d'une activité de « loisirs » et touristiques en campagne - périurbaine et/ou rétro-littorale entrant en conflit avec l'activité agricole.

La pression foncière à laquelle est soumise le territoire départemental se caractérise par :

- La diminution de la surface dédiée à l'agriculture, alors que parallèlement, la demande sociétale invite les agriculteurs à produire plus et mieux, et donc à disposer de plus d'espaces ,
- des coûts du foncier agricole qui obèrent les capacités d'investissement et de rentabilité des exploitations,
- des mises à disposition de terres précaires, échappant au statut du fermage, et aux standards de coûts en la matière,
- un mitage du territoire agricole, par l'enrichissement et l'apparition d'activités non agricoles génératrices de concurrences et parfois de conflits.

Cette pression foncière peut elle-même avoir des conséquences environnementales négatives, puisque de nature à favoriser l'intensification de la production, ou remettre en cause l'activité d'élevage garante de la pérennité du bocage.

4) Bilan de l'occupation du sol et son évolution

L'observation foncière d'un territoire peut se décliner à travers trois approches différentes, complémentaires, qui sont les suivantes :

- L'observation de l'occupation, des sols par photo interprétation des photos aériennes ; elle génère une évaluation précise des évolutions de l'usage des sols, pour autant que l'interprétation soit sans équivoque, ce qui est le cas pour la mesure de l'artificialisation des sols,
- L'observation de l'évolution des surfaces dédiées à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ; elle mesure l'intention des collectivités en planifiant la destination à terme des espaces,
- L'observation des marchés, comme par exemple celui connu des SAFER ; elle mesure les tendances du marché et définit le positionnement des différents acteurs dans ce domaine.

Ces différentes approches utilisent des données variées, comme par exemple :

- les recensements de l'INSEE et d'AGRESTE Pays de la Loire,
- les observations des marchés par la SAFER,
- la photo-interprétation aérienne : Corine Land Cover, Teruti Lucas et la BDMOS en Loire-Atlantique (base de données produite par le Département à partir de la BD Ortho de l'IGN).

Les bilans ci-dessous reproduits constituent une illustration des flux fonciers, évalués en surface, entre les différents espaces couvrant le département, à savoir :

- espaces agricoles,
- espaces artificialisés,
- espaces naturels.

S'agissant d'évaluations ayant pour source le résultat d'enquêtes par sondages, les résultats peuvent quelque peu différer selon l'expertise qui en découle. Pour autant, les chiffres traduisent des tendances, parfois lourdes, jamais en faveur du maintien des espaces agricoles.

5) La BD MOS 44 du département

a. Une base de données d'occupation du sol pour la Loire-Atlantique :

Cette base de données a été réalisée, sur l'ensemble du département de Loire-Atlantique, à partir d'un travail de photo-interprétation et à l'aide d'une nomenclature prédéfinie des différents types de milieux à cartographier.

Les données sont disponibles pour les années 1999, 2004 et 2009.

La BD MOS décrit l'occupation réelle du sol (surfaces artificialisées, agricoles, naturelles...). Il ne s'agit donc pas de l'usage du sol au sens réglementaire tel qu'il est projeté et décrit dans les documents d'urbanisme.

b. Une base de données aux intérêts multiples

- Un outil de connaissance du territoire, qui permet de caractériser un espace défini ;
- Un outil d'analyse, qui permet d'identifier les évolutions des différents types d'espaces dans le temps et de préciser les mutations entre espaces ;
- Un outil prospectif et d'évaluation, qui constitue une ressource d'importance pour répondre aux obligations de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) qui impose notamment, aux documents d'urbanisme tels que les SCoT et les PLU, de présenter une analyse de la consommation de leurs espaces naturels, agricoles et forestiers et de fixer des objectifs chiffrés afin de limiter cette consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

c. Une base de données qui n'est pas exempte de limites

Les premières tiennent à l'étape de photo-interprétation et à sa qualité. A l'œil, l'identification d'une occupation n'est pas toujours aisée. De plus, malgré sa résolution importante, l'unité minimale de cartographie est de 2 000 mètres carrés et les processus inférieurs ne sont pas observés, comme la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification urbaine. Malgré les limites de l'outil, la BD MOS 44 reste une base de données qui permet d'avoir une vision structurelle d'un territoire à un moment donné et de définir les dynamiques qui y sont à l'œuvre.

Les estimations fournies dans le cadre de la révision de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire font état d'une artificialisation des terres agricoles de l'ordre de 800 à 1000 ha par an, pour l'habitat et les infrastructures comme le montre le tableau suivant.

Achats par des collectivités		Achats de terrains agricoles par des non agriculteurs	
A r t i f i c i a l i s a t i o n	HABITAT 600-700 ha/an (AURAN – TERRUTI - SAFER)	Ventes pour activités de loisirs (zones A et N) 500 à 700 ha/an (environ 1 ha/vente) (Source SAFER)	Ventes pour « Maisons à la campagne » 400-500 ha/an (Source SAFER)
	INFRASTRUCTURES 200-300 ha/an		(Bâti + foncier < 5 ha)

Ces estimations sont confirmées par les évaluations menées par le Département dans le cadre de la BD MOS.

En effet, les surfaces occupées par les espaces artificialisés ont progressé de 10,7 % en 10 ans, soit 9 768 hectares. L'ordre de grandeur d'un millier d'hectares consommés par an est ainsi confirmé.

Depuis 1999, sous l'effet de l'attractivité démographique de la Loire-Atlantique, la surface consacrée à l'habitat a progressé de 10,2 %, soit 5 628 ha en une décennie, dont 1 259 ha pour les espaces classés en hameaux ruraux.

Les emprises liées aux activités et aux équipements ont gagné 3 010 ha. En comparaison avec les zones liées à l'habitat, leur croissance est plus de deux fois supérieure : +23,7 %

Sans surprise, les espaces agricoles sont ceux qui contribuent le plus à l'extension et au développement des espaces artificialisés (8 961 ha). Les espaces agricoles sont très concernés par l'ensemble des mutations. Entre 1999 et 2009, ils ont perdu un total de 8 557 ha.

Ces données, qui viennent confirmer les estimations de la Chambre d'agriculture, sont illustrées sur la page suivante.

Il en ressort que le département se situe plutôt dans l'estimation haute d'artificialisation des terres agricoles, à savoir environ 1 000ha/an.

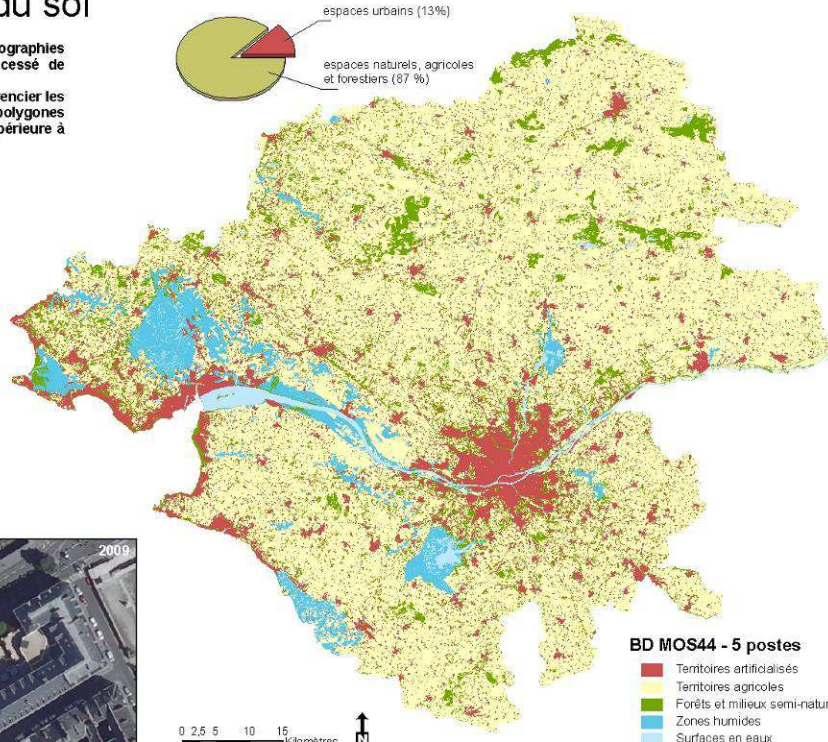
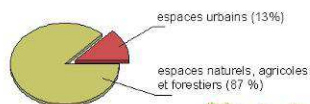
BD MOS44

Modes d'occupation du sol

L'occupation du sol est identifiée à partir de photographies aériennes numériques, dont la résolution n'a cessé de s'améliorer depuis 1999. Ce travail de photo-interprétation consiste à différencier les 694 218 hectares du département en polygones d'occupation du sol ayant une taille égale ou supérieure à 2 000m².



La Loire-Atlantique aujourd'hui



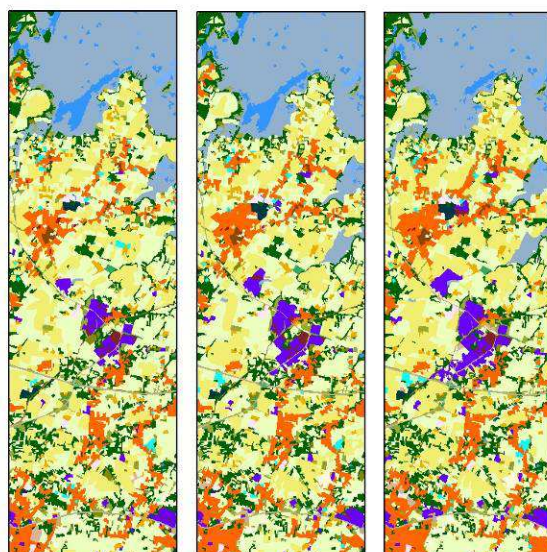
0 2,5 5 10 15 Kilomètres

1999 > 2009

10 ans d'observation du territoire

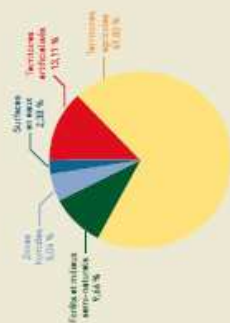
3 MOS disponibles pour un suivi régulier de l'occupation du sol et des mutations foncières

1999 2004 2009



BD MOS44 - 38 postes		Surfaces par postes d'occupation du sol (en ha)		
Libellés		1999	2004	2009
Centre bourg, centre-ville		1 729	1 732	1 733
Hameau rural		21 311	22 003	22 570
Habitat collectif		1 040	1 059	1 077
Habitat pavillonnaire		30 239	32 383	34 517
Habitat mixte (individuel et collectif)		762	786	812
Zones d'activités		7 869	8 945	10 309
Surfaces commerciales		566	653	762
Grands services urbains (eau, assainissement, etc.)		2 601	2 758	2 930
Zones portuaires		535	570	580
Emprises aéroportuaires		361	370	374
Emprises routières		2 736	2 840	3 130
Emprises ferroviaires		873	877	876
Carrières, sablières		1 078	1 216	1 317
Décharges		348	410	418
Chantier, terrains en mutation		898	1 216	1 591
Terrains vacants et friches urbaines		2 735	1 963	1 956
Parcs et jardins urbains		1 669	1 814	1 861
Equipements sportifs et de loisirs		3 334	3 536	3 580
Camping, caravanning		594	620	654
Cultures annuelles et terres labourées		200 196	231 448	249 640
Vignoble		18 275	17 901	15 741
Maralchage, horticulture		6 245	6 374	6 610
Arboriculture, pépinières		2 445	2 446	2 637
Sylviculture, et peupleraies		9 054	9 892	11 609
Prairies naturelles		256 889	218 637	198 307
Bois et forêts		53 647	53 200	52 899
Friche		2 851	2 879	2 681
Lande et broussailles		9 444	9 088	9 782
Plage, sable, et dunes		1 661	1 374	1 489
Rochers et falaises		212	218	212
Marais, marécages, tourbières		29 839	32 114	28 863
Conchyliculture		31	36	36
Salines et marais salants		2 341	2 341	2 332
Boires et étiers		279	276	286
Roselières		3 801	3 783	3 498
Rivières et cours d'eau divers (canaux, etc.)		8 761	9 098	8 897
Plans d'eau et étangs		6 729	7 125	7 492
Mer et océans		241	177	160
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE		694 218	694 218	694 218

Occupation réelle du sol en 2009



Territoires artificialisés

- Zones urbanisées (à l'habitat)
- Activités et Equipements
- Infrastructures de transport
- Autres espaces artificialisés
- Espaces verts artificialisés, non agricoles, et zones de loisirs

Territoires agricoles

- Terres arables
- Cultures permanentes
- Prairies naturelles
- Forêts et milieux semi naturels
- Bois et forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation

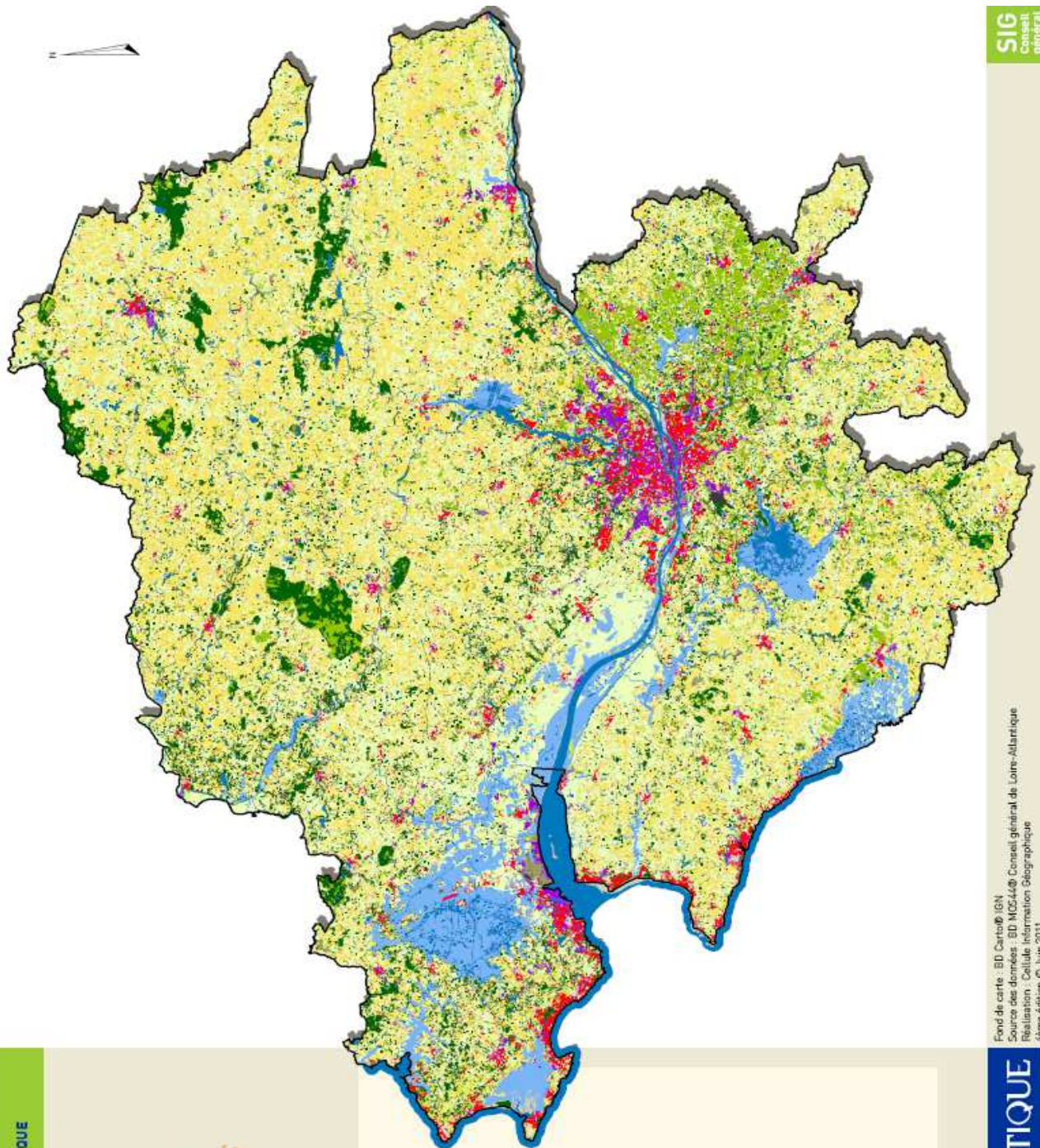
Zones humides

- Zones humides

Surfaces en eau

- Eaux continentales, mers et océans

- Limite départementale



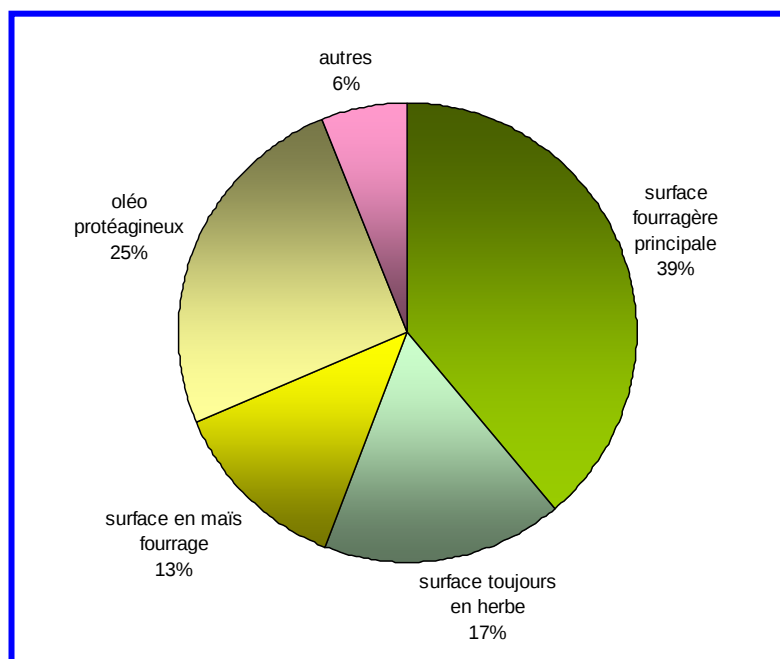
Le bilan de l'observation foncière en termes de consommation d'espaces se résume dans le tableau ci-dessous extrait de l'article titré « 10 ans d'évolution de l'occupation du sol dans les territoires de Loire-Atlantique (1999-2009) paru dans le Cahiers Nantais 2012-2 :

	Loire-Atlantique	Nantes-métropole	Aire urbaine de Nantes (hors Nantes métropole)	Reste du Département (hors aire urbaine de Nantes)
Estimation gain démographique	+135 100 hab	+29 300 hab (22%)	+38 400 hab (28%)	+67 400 hab (50%)
Consommation d'espace par l'urbanisation	9 767 ha	1552 ha = 16%	2522 ha = 26%	5723 ha = 58%
<i>Moyenne annuelle</i>	976 ha/an	152 ha/an	252 ha/an	572 ha/an

Le rythme départemental d'artificialisation des sols est confirmé comme de l'ordre de 1000 hectares par an. Cette étude mentionne aussi que 14% des surfaces consommées se situent sur le littoral de la Loire-Atlantique, alors qu'elles représentent 8% de la surface du Département. Il est vrai que cette zone concentre 15,5 % de la population du département.

Une déclinaison locale de la BD MOS sur le territoire de la CARENE et de Saint-Nazaire est présentée au chapitre 4-1 paragraphe D de la présente notice.

6) L'agriculture, facteur d'équilibre pour le territoire de Loire-Atlantique

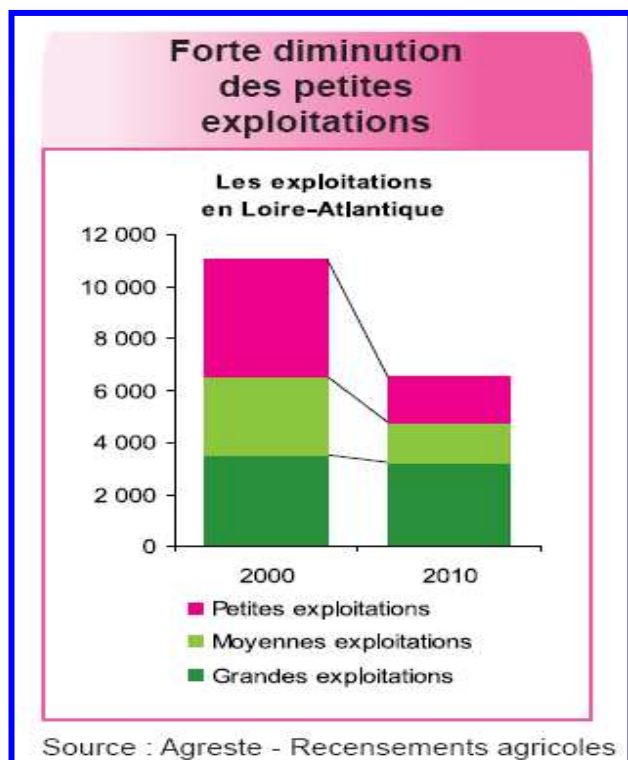


Spatialement en concurrence permanente avec le développement de l'urbanisation, des infrastructures, et des activités de loisir résidentiel, l'agriculture contribue de manière importante à la vie économique et participe à l'attractivité de notre département.

La surface agricole utile du département est de 407 500 ha d'après les données du Recensement Général Agricole de 2010. La surface fourragère principale occupe 281 000 ha (159 000 en prairie temporaire, 68 000 en superficie toujours en herbe et 53 000 en maïs fourrage ...) ; alors que les céréales et oléo protéagineux occupent 103 000 hectares. La viticulture occupe 13 100 ha tandis que le maraîchage près de 8 400 ha.

L'activité agricole valorise ainsi plus de 60 % de la surface départementale.

Elle s'exerce au sein de 6 500 exploitations dont 4 750 sont professionnelles (exploitations dites grandes et moyennes). Ces dernières contribuent à 98,6 % de la production agricole potentielle départementale et occupent 95 % de la surface agricole. Leurs chefs d'exploitation sont à 17 % dans les exploitations individuelles, 23 % dans les EARL et 35 % dans les GAEC. La surface moyenne des exploitations professionnelles est de 84 ha (contre 67 en 2000). Mais elle varie fortement : de petites structures individuelles en vignoble et maraîchage à de plus conséquentes sous forme de groupements agricoles d'exploitation en commun en production laitière ou bovine.



Entre 2000 et 2010, le nombre des exploitations moyennes a baissé de moitié tandis que les grandes résistent mieux (- 8 %). Le nombre des petites exploitations recule très nettement (- 60%), plus fortement qu'en Mayenne et Sarthe. Les exploitations s'agrandissent de près de 40 % contre un peu moins de 31 % en moyenne dans la région. En 2010, la surface agricole moyenne des exploitations est de 64 ha.

La Loire-Atlantique compte 15 000 actifs permanents sur l'ensemble de ses exploitations (soit 13 500 unités de travail annuel (UTA)). Ces actifs voient leur effectif se réduire d'un tiers depuis 2000. En grande majorité (85 %), ils travaillent sur les moyennes et grandes exploitations.

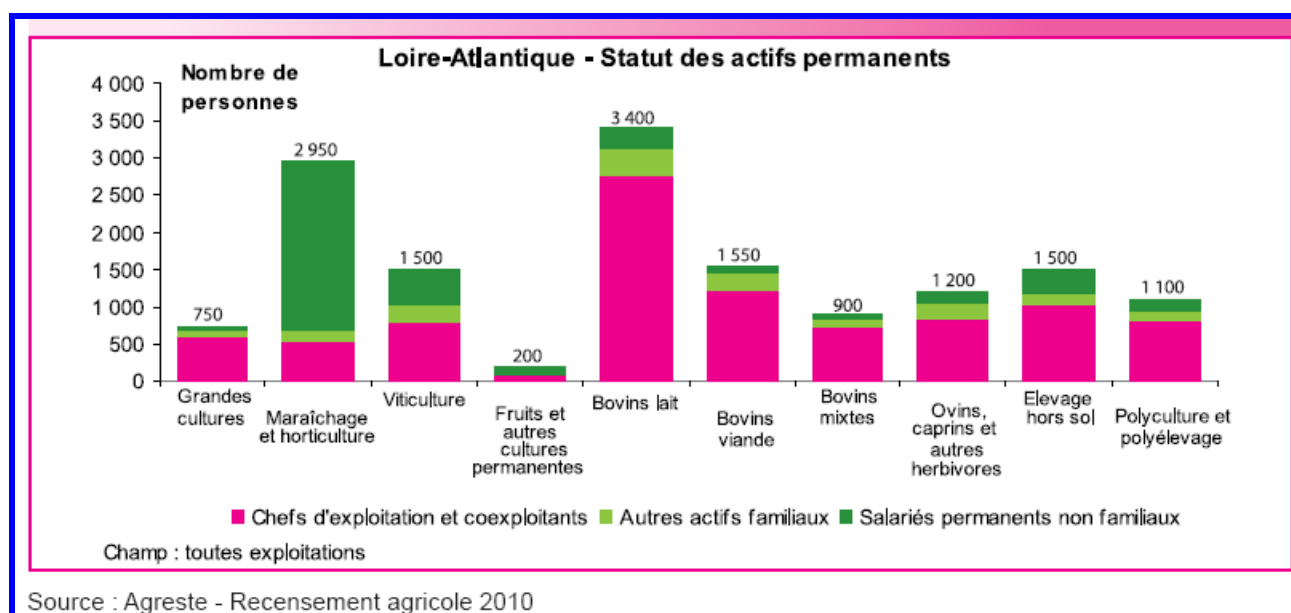
Les 9 350 chefs d'exploitations et coexploitants fournissent 62 % de ces actifs, trois sur quatre exercent

à temps complet et cette proportion s'élève à plus de neuf sur dix pour les grandes exploitations. A contrario, trois quarts des conjoints non coexploitants pratiquant une activité sur l'exploitation travaillent à temps partiel.

Hors chefs et coexploitants, la main-d'œuvre familiale chute de deux tiers en dix ans et sa contribution à l'ensemble des actifs permanents passe de 23 % en 2000 à 11 % en 2010. En revanche, la part du salariat non familial progresse de 16 % à 26 % au cours de la même période. Cet affermissement est le plus important des cinq départements des Pays de la Loire. En effet, les salariés voient leur nombre croître de 12 % en Loire-Atlantique tandis qu'à l'échelon régional l'évolution s'avère négative (- 8 %). Parmi les 4 000 salariés (3 150 UTA) dénombrés en 2010, près de 60 % travaillent dans le maraîchage et l'horticulture. A un degré moindre, la viticulture et l'élevage hors-sol en sont également employeurs.

En supplément des actifs permanents, il convient d'ajouter l'équivalent de 1 900 UTA saisonnières dont les activités précédemment citées restent les principales utilisatrices. Enfin, quelques 150 UTA sont le fruit de prestations extérieures (entreprises de travaux agricoles et CUMA).

Le maraîchage et la viticulture restent les principales sources de salariat sur le département.



a. Une activité lait toujours prédominante

L'activité lait est toujours prédominante dans le département mais le nombre d'exploitations laitières est en recul au profit de la diversification

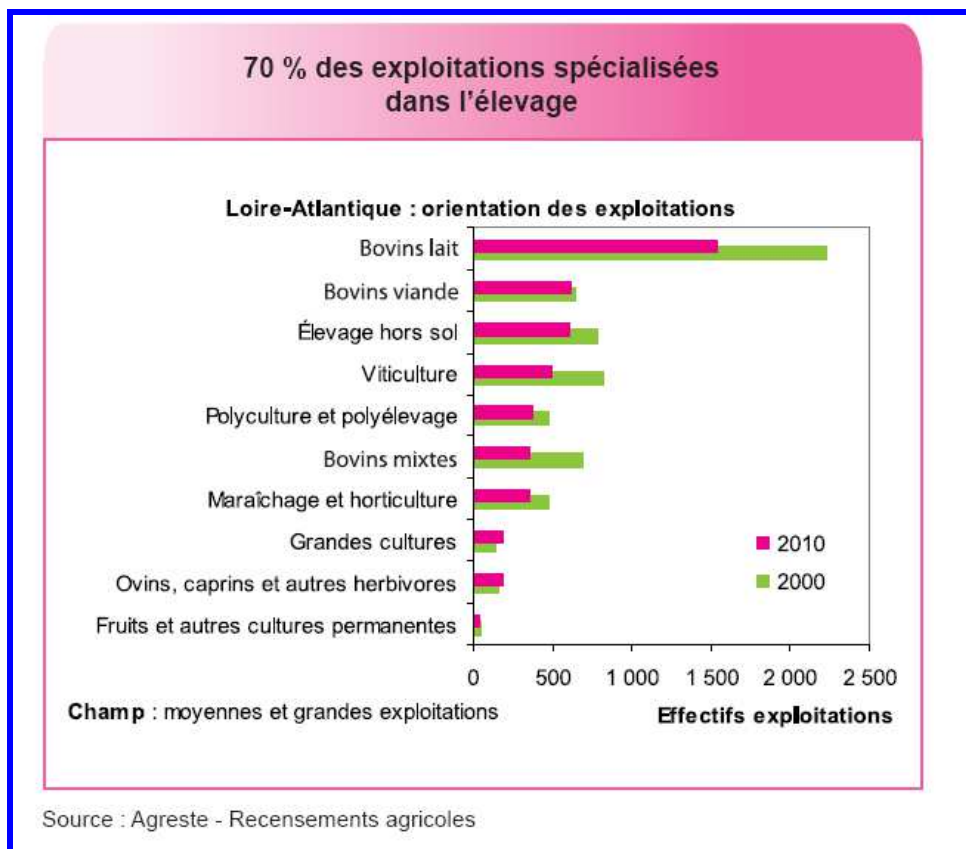
L'élevage laitier assure encore près de 24 % de la valeur de la production départementale en 2010. Les exploitations moyennes et grandes orientées vers la production laitière emploient 24 % des UTA (environ 3 160), soit presque autant que celles spécialisées en maraîchage et horticulture.

Dans le contexte de réduction du nombre d'exploitation associé à un agrandissement des surfaces par exploitation, le secteur de l'élevage connaît une évolution différente. Contrairement aux élevages mixtes lait et viande, l'effectif d'exploitations de viande bovine résiste mieux (-10 %). La baisse du nombre d'exploitation hors sol a pour corollaire la concentration des élevages de porc et de volaille.

L'agriculture de la Loire Atlantique diversifie également ses activités :

- 2 300 exploitations ont au moins une de leurs productions sous signe de qualité (y compris en viticulture),
- 1 550 vendent des produits via des circuits courts (y compris en viticulture),
- 400 pratiquent une activité de diversification (transformation de produits agricoles, travail à façon, hébergement à la ferme,...),
- 485 sont certifiées « bio » (y compris en conversion) et 280 envisagent une conversion dans les 5 ans,

- 185 produisent de l'énergie renouvelable.



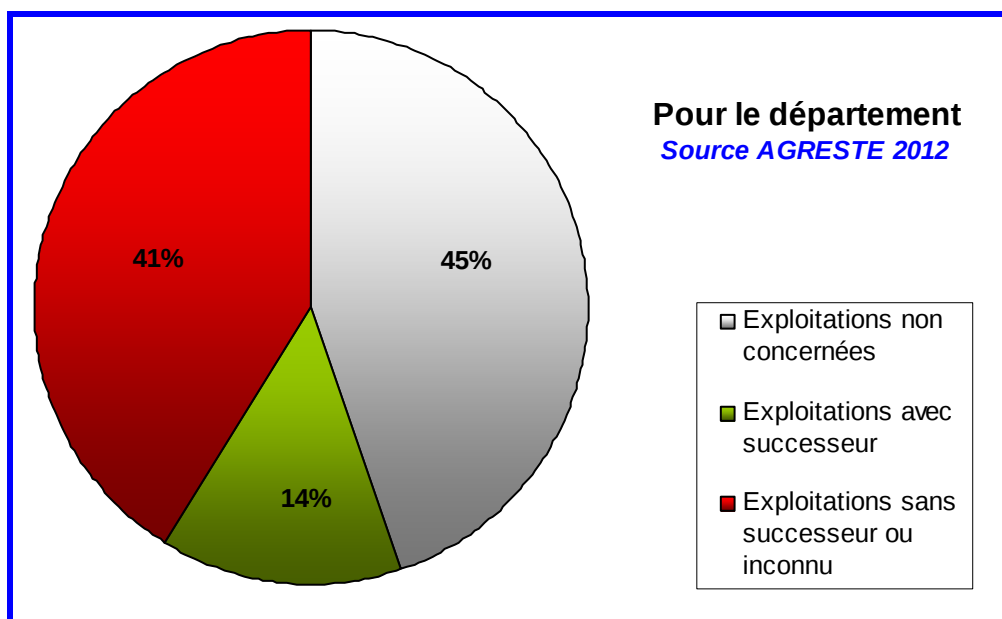
b. Contribution à l'économie de Loire Atlantique

L'agriculture de production génère un chiffre d'affaires de 1,123 milliards d'euros hors subventions (source Agreste 2010).

c. Un enjeu majeur, le renouvellement

Le maintien de l'agriculture en tant que facteur d'équilibre des territoires, passe par le renouvellement des générations.

En Loire-Atlantique, la part d'exploitations sociétaires est importante et particulièrement dans la production principale, le lait, où elle s'élève à plus de 40 %. Ces systèmes, majoritairement familiaux, sont plus importants en surface, en nombre d'actifs et en volumes produits. Ils arrivent, à l'heure du départ à la retraite de la génération du papy boom, à une étape importante et délicate de leur évolution puisqu'il faut remplacer les associés qui cessent leur activité. Parallèlement, les structures unipersonnelles ont tendance à aller vers une forme sociétaire au moment de l'installation d'un nouvel arrivant. La part des installations en société est donc majoritaire et de plus en plus importante dans notre département, même si la demande d'installation en individuel reste forte chez les jeunes candidats.



NB : Les exploitations non concernées sont celles dont le chef d'exploitation est âgé de moins de 50 ans.

d. Les emplois induits dans l'activité agroalimentaire

Le territoire de la Loire-Atlantique accueille un nombre important d'industries agroalimentaires, parmi lesquelles on peut citer :

- les outils industriels issus de grandes coopératives agricoles,
- des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
- de nombreuses PME, créées localement et devenues pour certaines d'entre elles, des entités reconnues régionalement.

Cette industrie transforme évidemment la viande et le lait, mais est aussi bien représentée :

- dans la biscuiterie, pâtisserie, meunerie, boulangerie,
- dans le conditionnement et la transformation des fruits et légumes,
- dans la transformation du poisson.

Les 8 principaux établissements de plus de 20 salariés domiciliés en Loire-Atlantique, producteurs, ou distributeurs ayant un volet production ou un poids particulier, emploient environ 7 600 salariés et totalisent un chiffre d'affaires de plus de 3 milliards d'euros (source CODELA, septembre 2011).

Ainsi, chaque exploitation agricole génère 5 emplois totaux, soit un nombre total de 27 000 emplois, pour les 5350 exploitations.

B. L'action du Département

Le Département reconnaît pleinement à l'activité agricole son rôle d'opérateur économique, ainsi que ses rôles social et environnemental.

Garant de l'harmonie des territoires, il entend mettre en œuvre l'ensemble des outils à sa disposition pour assurer l'équilibre indispensable entre le développement de l'économie du département, la préservation de sa composante agricole et plus généralement la préservation des espaces non urbains, qu'ils soient agricoles ou naturels.

L'outil introduit par la loi de 2005 sur le développement des territoires ruraux permet de consacrer durablement à l'activité agricole son principal support qui est le foncier agricole, bâti ou non, en contenant son urbanisation ou son artificialisation.

Dans ce domaine, le département a engagé un certain nombre d'actions depuis 2006, répertoriées ci-dessous :

1) Études générales : Inventaire des espaces pertinents pour la mise en place de PEAN

Le département a confié à l'AURAN en 2006 une étude d'analyse territoriale pour la mise en place de périmètres PEAN. Cette étude a mis en évidence, parmi les territoires « cible » pour la mise en place de tels périmètres, les zones périurbaines rétro littorales du département.

Dans cette étude, le territoire de la CARENE est identifié comme de nature à recevoir un projet de PEAN.

2) Information des collectivités :

- Information des EPCI dans le cadre de l'étude précitée (2006) :

Les communes et EPCI concernées par les projets identifiés ont rappelé à cette occasion l'intérêt qu'elles portaient à la mise en œuvre de tels périmètres.

- Avis sur les documents d'urbanisme :

En tant que personne publique associée, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, le Département attire systématiquement l'attention des collectivités sur la nécessaire protection durable des espaces agricoles et naturels, et donc l'optimisation des ressources foncières disponibles dans l'urbain et la densification urbaine.

3) Promotion de la mise en œuvre d'un programme d'action foncière

Dans le cadre des diagnostics de territoire préalable à l'établissement ou à la révision d'un document d'urbanisme, l'établissement d'un programme d'action foncière permet à la collectivité (commune ou EPCI) d'établir sa stratégie foncière en recensant disponibilités et besoins de façon à raisonner et planifier les acquisitions foncières à réaliser.

Cet outil comporte trois axes :

- Connaître : le programme d'action foncière permet de référencer les secteurs sous tensions et à enjeux fonciers importants, ainsi que les acteurs et leur stratégie qui sont la cause de cette tension. Il permet aussi de sélectionner et de référencer des sites fonciers cohérents avec des objectifs précis,
- Définir : le programme d'action foncière définit la programmation de maîtrise foncière possible et les moyens techniques, de gestion et financiers de réalisation,
- Suivre et évaluer : proposer une méthodologie précise pour assurer un suivi du foncier et des évaluations des zones soumises à forte spéculation, avec les outils de mise en œuvre nécessaires.

Enfin, ce programme d'action foncière permet de mettre en œuvre les autres outils d'urbanisme (SCoT, PLU,...) et de programmation (PLH par exemple) déjà existants.

4) Accompagnement des réflexions territoriales pour la création de PEAN :

Le Département accompagne les projets suivants :
CCEG-Nantes Métropole (en cours depuis 2007)

- Le projet de PEAN des vallées de l'Erdre, du Gesvres, du Cens propose de définir 19 345ha de zones agricoles à pérenniser au nord de l'agglomération nantaise, sur 9 communes de Nantes Métropole et de la CCEG.

Cap Atlantique :

- Un projet est en cours sur la protection d'un espace rétro littoral sur les communes de La Turballe et de Guérande, situé sur le coteau guérandais et le plateau turballais, et englobant une surface de 1723 hectares.

CARENE (objet du présent dossier)

- Sur ce territoire les réflexions concernent : la préservation de l'agriculture briéronne par le maintien de l'équilibre fonctionnel « Terres Hautes / marais » et des zones agricoles rétro-littorales, dont les terres agricoles situées au Nord de la commune de Saint-Nazaire, objet du présent dossier.

Haute-Goulaine

- Un travail très spécifique a été mené autour d'un clôt de grande qualité viticole, enchâssé dans le tissu urbain. La crise du Muscadet a mis ce projet en attente.

5) Promotion de l'outil autour des Ecospaces

Dans ce domaine des Ecospaces (zones d'activités économiques d'intérêt départemental) le PEAN est envisagé comme une mesure forte d'accompagnement de ces projets consommateurs d'espaces dédiés au développement industriel. Contre partie proposée aux agriculteurs impactés par ces projets, il permet de leur donner une garantie à long terme de la vocation de leur territoire, en créant une véritable « zone d'activité agricole ».

C. Principes d'intervention du Département

1) La concertation

La méthode de travail promue est celle de la concertation avec l'ensemble des collectivités concernées, à savoir celles compétentes en droit des sols, mais aussi les EPCI comme la CARENE, notamment en charge de la déclinaison territoriale des Scot, et de la promotion de l'activité agricole sur son territoire.

La profession agricole est le troisième interlocuteur privilégié de cette réflexion. En effet, le Département n'entend développer l'outil PEAN seulement s'il existe un enjeu fort de préservation de l'activité agricole. L'adhésion de la profession agricole est donc indispensable à l'émergence de tout projet de PEAN.

Enfin, le public est prévu être consulté pour l'élaboration du projet de PEAN au travers

- D'une réunion publique
- De l'enquête publique

2) L'outil de maîtrise foncière

Il faut rappeler ici que le département n'envisage pas comme une fin en soi de se rendre propriétaire du foncier à destination agricole, mais comme un des outils pour l'atteinte des bénéfices du PEAN, comme la politique incitative au maintien de l'activité agricole, prévue être déployée dans les périmètres PEAN, dans le cadre du programme d'actions.

L'acquisition par la collectivité qui doit rester exceptionnelle, doit être :

- Extrêmement ciblée sur des problématiques précises (comme par exemple les parcelles détournées de l'usage agricole ou naturel),
- Temporaire, le terrain, pouvant être cédé sous condition, une fois la vocation agricole du terrain rétablie.

Le programme d'action devra préciser pour chaque objectif qu'il fixe, la stratégie, les acteurs, ainsi que les modalités d'acquisition (amiable, préemption, expropriation).

La collectivité intervenant sur le foncier par acquisition amiable ou expropriation sera en priorité la commune ou l'EPCI, après accord par le département, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article L143-3 du Code de l'urbanisme présenté au chapitre 2-D-4 ci-dessus.

L'exercice du droit de préemption sera exercé par la SAFER, comme le prévoit l'article précité.

3) Le financement des PEAN

Le Département prend en charge le financement de la mise en place des PEAN ; En ce qui concerne les actions du programme d'action, il prévoit soit des financements spécifiques (mise en place, animation des PEAN, actions spécifiques), soit une priorité de financement de certaines actions dès lors qu'elles concernent un territoire PEAN.

D. Articulation avec les Espaces Naturels Sensibles

La réglementation prévoit la possibilité de superposer les deux outils, sur les territoires où les enjeux agricoles et environnementaux coexistent.

Toutefois, en matière d'articulation avec la politique des Espaces Naturels Sensibles, il a été mentionné plus haut que certains périmètres ENS pouvaient utilement être « convertis » en PEAN, dès lors que la problématique y est avant tout agricole.

Au demeurant, si les enjeux se déclinaient uniquement sur un territoire donné autour d'une problématique de préservation d'écosystèmes remarquables, l'outil de protection des E.N.S. serait choisi.

Cette question de l'articulation entre PEAN et ENS ne se pose pas dans le cadre du présent projet, dès lors qu'il n'existe pas d'ENS sur la commune de Saint-Nazaire.

E. Enjeux exprimés par la Chambre d'agriculture

Sur le département, plusieurs territoires sont identifiés pour s'inscrire dans ces périmètres sous l'impulsion des collectivités et plus particulièrement du Département. Pour la construction de ces périmètres, la Chambre d'agriculture est mobilisée au côté des collectivités locales. Concernant la mise en œuvre, au-delà du périmètre et de la surface du PEAN, deux débats majeurs concernant les projets de PEAN interpellent la Chambre d'agriculture :

Le PEAN est un outil de maîtrise du foncier agricole allant jusqu'à l'expropriation ; la complémentarité sera recherchée avec les outils existants (CDOA, CDCEA...).

Avec son programme d'actions, le PEAN intervient de manière concrète et opérationnelle.

La Chambre d'agriculture demande que le dispositif permette l'implication des acteurs agricoles de terrain :

- *Partir des secteurs à enjeux identifiés et leurs problématiques, bien délimités, quitte à les élargir ensuite sur des territoires de taille cohérente avec le projet et les enjeux de proximité,*
- *Définir des territoires de proximité dont les objectifs sont définis localement entre groupe d'agriculteurs référents appelé groupe territoire, Chambre d'agriculture et Collectivité, le PEAN étant un des outils possibles,*
- *Préciser les enjeux et panels d'actions différenciés adaptés aux différents contextes en matière d'installations, restructurations foncières, circuits de proximité et tenant compte de l'existant où la Chambre d'agriculture a toute sa place dans les débats.*

Le PEAN a pour objectif de préserver l'activité agricole en développant une agriculture :

- *Innovante et vivante,*
- *Viable économiquement,*
- *Solidaire dans la répartition des moyens de production,*

-
- Et en phase avec son environnement humain et naturel de proximité.

Dans cette perspective, il s'agit :

- d'offrir la lisibilité à long terme sur la vocation agricole des espaces agricoles et naturels. Cette lisibilité est un atout indéniable pour tout projet d'installation, de reprise, donc pour la pérennité de l'agriculture. De même, l'innovation a besoin de cette pérennité pour se développer.
- De contribuer fortement à la viabilité des exploitations, par la maîtrise des coûts du foncier (en accession ou en location), et par la durabilité des investissements, autorisant des durées d'amortissement élevées.
- D'organiser et structurer les espaces agricoles utilisés pour des activités diverses proches de l'agriculture et en bonne cohabitation.
- De permettre aux différents acteurs impliqués et motivés de développer des actions en faveur de l'enjeu agricole fondamental précité, dans le cadre du programme d'actions accompagnant le PEAN notamment :
 - Le maintien d'une activité agricole dynamique et structurée, offrant des gages de durabilité,
 - La revitalisation des espaces agricoles fragilisés par la pression urbaine,
 - La lutte contre la déprise agricole, quelles qu'en soient les raisons.

En résumé les positions de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique sont que les PEAN doivent être dotés d'un programme d'actions s'adressant à une agriculture plurielle et diversifiée :

- qui prend les moyens d'une bonne maîtrise foncière,
- qui est capable de conforter les activités en place qui nécessitent (polyculture-élevage, maraîchage de filières, par exemple....
- et apte à développer des actions liées à la péri urbanité (unités plus petites à vocation commerciale plus prononcée et spécifique...).

Il s'agit à la fois de soutenir et accompagner l'agriculture existante, dans le respect de sa diversité et accompagner les efforts de reconquête et de consolidation dans les secteurs fragilisés.

La Chambre d'agriculture demande que la profession agricole soit correctement représentée et fortement associée à l'ensemble de la démarche, tant du point de vue institutionnel que localement, dans les groupes locaux.

4. LE PRESENT PROJET

Le présent projet concerne la création d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains sur le territoire agricole et naturel de la commune de Saint-Nazaire.

Après le rappel des objectifs et du contexte législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit ce projet, ainsi que la politique départementale en la matière, le présent chapitre :

- dresse l'état initial support du présent projet, dans le contexte territorial de la communauté d'agglomération (paragraphe 4-1)
- décrit ensuite la construction du présent projet (paragraphe 4-2),
- justifie du choix du périmètre, ci-dessous cartographié :



4.1. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL SUPPORT DU PRESENT PROJET

A. Présentation de la commune de Saint-Nazaire

Le présent projet de PEAN se situe totalement sur la commune de Saint-Nazaire :

Située sur la rive nord de l'estuaire de la Loire, celle-ci compte plus de 47 km² pour 67 000 habitants. Elle se structure en 3 grands types d'espaces distincts, auxquelles correspondent des fonctions dominantes :

- La bande littorale urbanisée (12 km de côte) concentrant la majorité de la population et les grandes fonctions urbaines ;
- L'espace estuarien regroupant l'essentiel des fonctions économiques ;
- L'espace Brière accueillant de vastes espaces naturels et agricoles.

La commune est couverte par plusieurs documents de planification supra-communale qui définissent les grandes orientations de développement du territoire et notamment :

- La directive territoriale d'aménagement du territoire de l'estuaire de la Loire, publiée au journal officiel en juillet 2006,
- le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire, approuvé en mars 2007,
- le schéma de secteur de la CARENE, approuvé en février 2008

Le plan local d'urbanisme de Saint-Nazaire (approuvé en décembre 2009) est compatible avec ces documents. La cohérence du présent projet avec celui-ci est traitée au chapitre 4-3 D de la présente notice.



B. Sa situation dans le Parc de Brière

La ville de Saint-Nazaire fait partie des 17 communes qui se sont regroupées en 1970 pour former le Parc Naturel Régional de Brière. Avec près de 50 000 hectares, sillonnés par un réseau de canaux à perte de vue, la Grande Brière est une des plus grandes zones humides de France. Saint-Nazaire n'est certes pas situé au cœur de la Brière, mais des marais et des canaux font partie de la commune, dans sa partie nord-est. Marais et bocage recouvrent ainsi près de la moitié du territoire municipal.

A noter que la totalité du périmètre de projet de PEAN fait partie intégrante du Parc Naturel Régional, ajoutant ainsi une spécificité forte au présent projet.

La compatibilité de ce présent projet avec les documents réglementaires du PNR est analysée au chapitre 4.4.

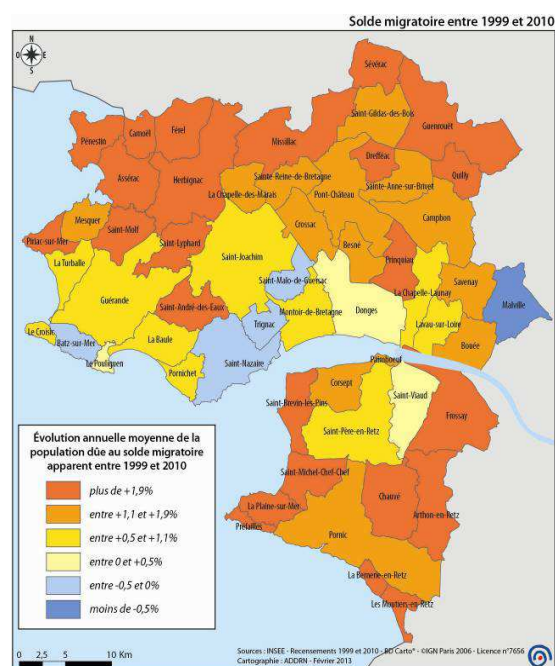
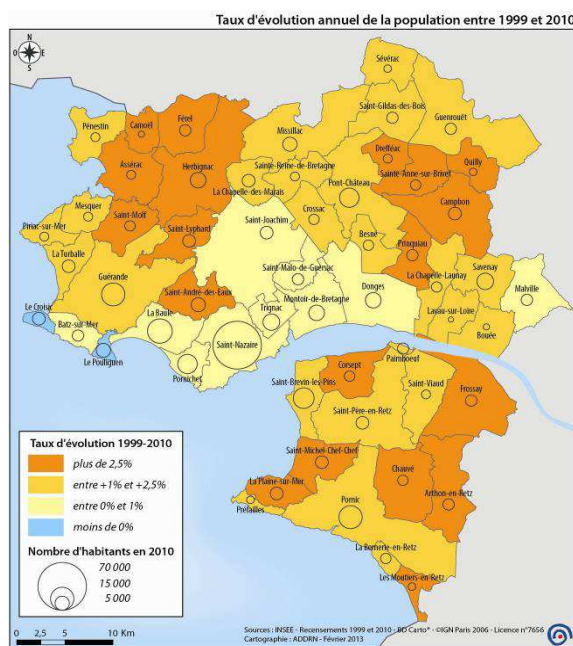
C. Une légère croissance démographique liée au solde naturel

1) Une croissance démographique ralentie

En 2010, la commune de Saint-Nazaire compte 67 031 habitants. Entre 1999 et 2010, son taux de croissance démographique annuel est de 0,2 %. Relativement modérée au regard de celui la CARENE (0,6% par an) et d'autres intercommunalités du bassin de vie (croissance moyenne autour de 1,3% par an). La croissance démographique communale est portée par le solde naturel (0,3% de croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2009) qui compense le solde migratoire négatif (-0,1%)

A l'échelle de l'agglomération, le vieillissement de la population s'est confirmé entre 1999 et 2009. Un habitant sur quatre a désormais plus de 60 ans. Le vieillissement s'observe dans toutes les communes, cependant, dans les communes à forte croissance démographique, on observe que les 0-14 ans et les 30-44 ans représentent près de la moitié de la population. A noter également que la classe d'âge 15-29 ans tend à s'amenuiser.

A l'instar des agglomérations de taille moyenne, le poids de population de la ville-centre de Saint-Nazaire dans l'agglomération est en baisse, il est passé de 60% de la population de la CARENE en 1999 à 57% en 2010 (phénomène de périurbanisation particulièrement important aux franges de l'agglomération).



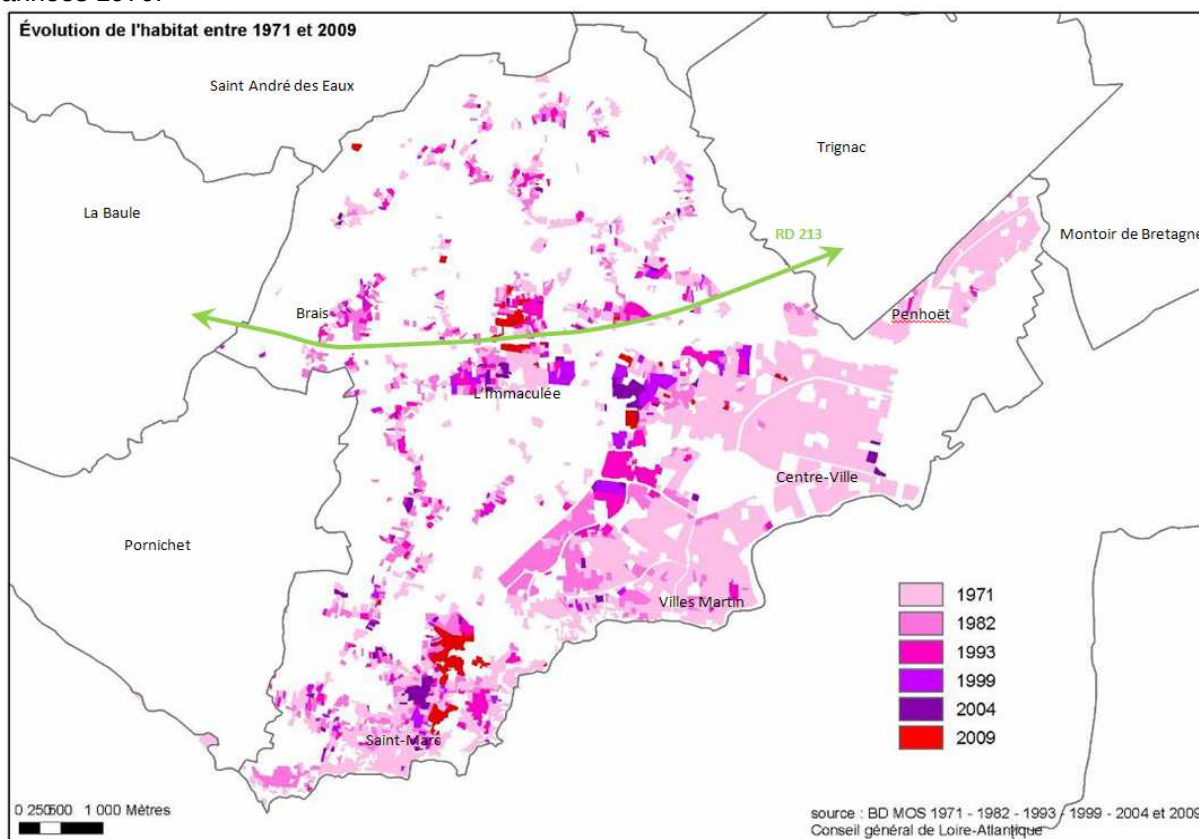
2) De moins en moins d'habitants par logement

Saint-Nazaire, commune littorale, connaît un vieillissement de sa population (1 personne sur 4 à plus de 60 ans en 2009) qui se traduit par l'augmentation de la part des personnes âgées de plus de 75 ans (10% de la population en 2009) ou encore par une augmentation des retraités. Parallèlement, la part des ménages avec enfant diminue ce qui induit notamment par une baisse des effectifs scolaires (- 7% entre 1999 et 2009).

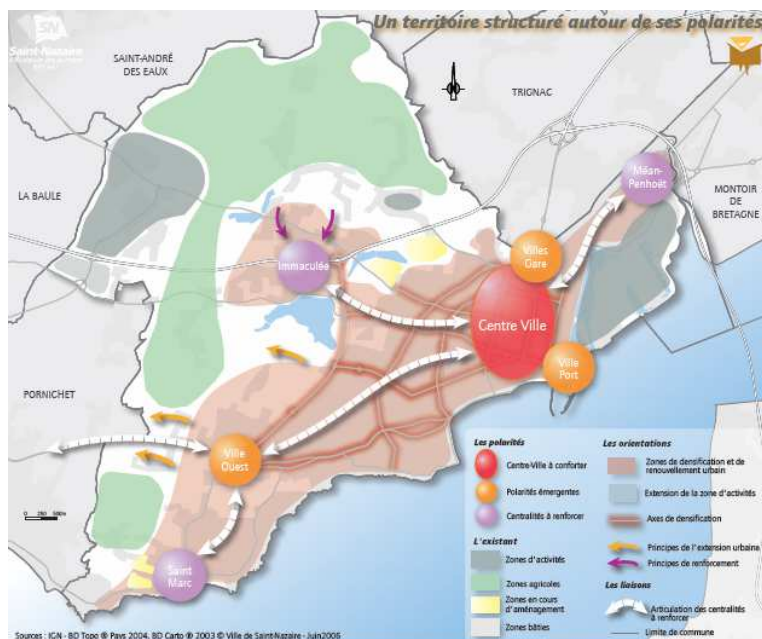
Le nombre de personnes par ménage diminue donc, passant de 2,2 en 1999 à 2,1 en 2009 (2,2 sur la CARENE 2,3 en Loire-Atlantique). Simultanément, le nombre de ménages a augmenté à un rythme supérieur (+9%) à celui de la croissance de la population des ménages entre 1990 et 2009 (+0,6%). Plusieurs facteurs expliquent l'augmentation sensible du nombre des ménages et la diminution de leur taille : les facteurs démographiques (diminution du nombre d'enfants par ménage, vieillissement de la population), auxquels s'ajoutent les comportements sociaux (départ des jeunes, fréquence des études supérieures, augmentation des familles monoparentales, maintien à domicile des personnes âgées). Ce phénomène accentue le besoin en logement, lui-même vecteur potentiel de consommation foncière. Ainsi, à Saint-Nazaire sur la période 1999-2009, les besoins de logements liés au desserrement de la population correspondent à plus de 90% de la production de logement sur cette période (75% sur la CARENE).

3) Une répartition spatiale de la population accentuant la pression sur certaines zones

Les zones à vocation d'habitat se concentrent principalement au sud de la RD 213 sur la bande littorale. Toutefois, au Nord de la RD 213, on observe un développement de l'urbanisation « diffuse » depuis les années 1970.



Évolution de l'habitat entre 1971 et 2006



Depuis 2009, PLU de Saint-Nazaire prévoit le développement de l'urbanisation suivant ces principes :

- « Au nord de la RD 213 : l'espace est occupé par le marais de Brière et son parc naturel régional. L'urbanisation y sera limitée au confortement des polarités existantes, bourgs et villages.
- Au sud de cette voie, la ville littorale devra se développer et se densifier pour accueillir les populations futures. »

Extrait PADD du PLU de Saint-Nazaire

Ainsi, entre 2009 et 2012, la majorité des programmes (publics et privés) a été éditée au sud de la RD 213, en zone urbaine (à peine 3 % des 2 787 logements construits ont été édités au Nord de la RD – renforcement du bourg de l'Immaculé).

4) Projection de développement pour la ville de Saint-Nazaire

Le PLU de Saint-Nazaire fixe comme objectifs :

- 80 000 habitants à l'horizon 2020/2025,
- 10 000 logements à produire sur 15 ans (666 logements/an).

Depuis 2009, le rythme de production de logement est très légèrement supérieur à celui prévu par le PLU. Pour autant, le scénario est volontariste d'accueil de population semble difficilement atteignable (production de logements collectifs n'attirant que faiblement les « familles », croissance portée uniquement par le solde naturel, desserrement important,...).

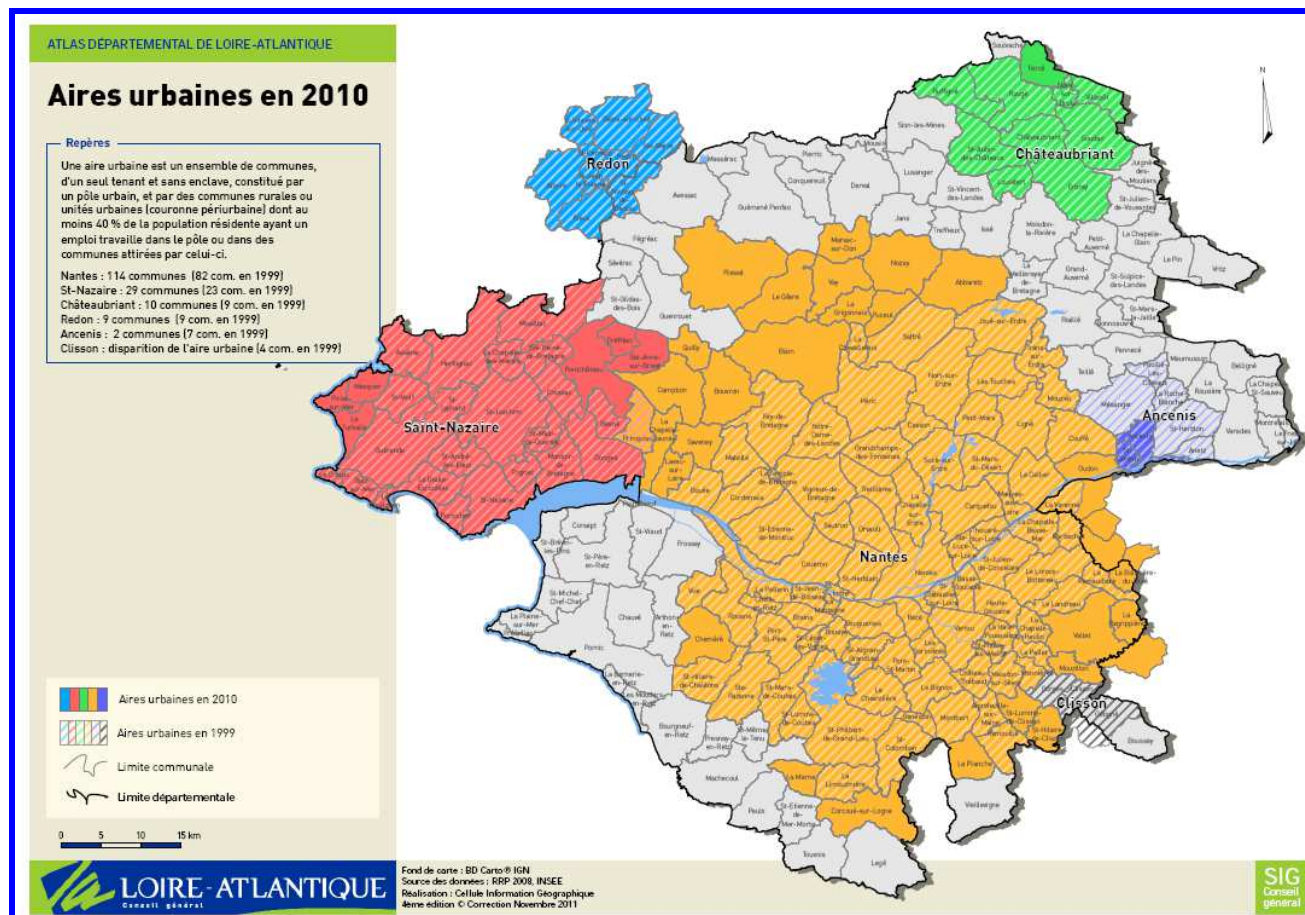
A noter : des projections de population ont été réalisées sur le territoire du SCoT en 2012 en collaboration avec l'Insee. Ces projections poursuivent les grandes tendances démographiques observées sur la période récente et donc le maintien de l'attractivité du territoire à l'horizon 2030. La CARENE devrait atteindre 135 100 habitants en 2030 (objectif 2020 au schéma de secteur). La croissance de la population de la CARENE est estimée autour de +0,7% par an.

D. Le caractère périurbain du territoire concerné

La loi consacre la mise en place de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, sans pour autant donner une définition ou référencer l'adjectif périurbain. En l'absence d'une telle définition, on considérera que ces territoires sont ceux qui montrent des signes concrets de la pression urbaine, à savoir consommations d'espaces en vue de leur artificialisation, pression sur le foncier bâti ou non, inflation du marché foncier, et aussi mitage par le bâti ou les activités non agricoles des zones agricoles et naturelles.

Une référence peut toutefois être utilisée, à savoir celle de la définition au sens de l'INSEE des communes périurbaines :

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



A ce titre, on s'aperçoit que le présent projet est intégralement compris dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire. A noter que les aires urbaines de Nantes et Saint-Nazaire se sont rejointes entre 1999 et 2008.

Au-delà de la définition de l'INSEE, le caractère périurbain peut se mesurer sur l'influence de la zone urbaine proche, tant sur les activités économiques que sur les usages du territoire, ou la pression sur le foncier non bâti et le logement.

Longtemps portée par la filière industrielle, la Ville de Saint-Nazaire est aujourd'hui dans une dynamique de développement et de diversification de son économie.

Si ces 10 dernières années, le foncier à vocation d'habitat se rationalise, la consommation d'espaces dédiés aux activités a connu une forte progression. Cela s'explique par le profil spécifique de certaines entreprises accueillies sur l'agglomération (et notamment la zone industrialo-portuaire), fortement consommatrices d'espace.

➡ Dans l'ensemble, d'importantes surfaces ont été consommées ces dernières années pour répondre aux besoins de développement des filières aéronautique et logistique.

Evolution des surfaces vendues et cessibles sur la CARENE

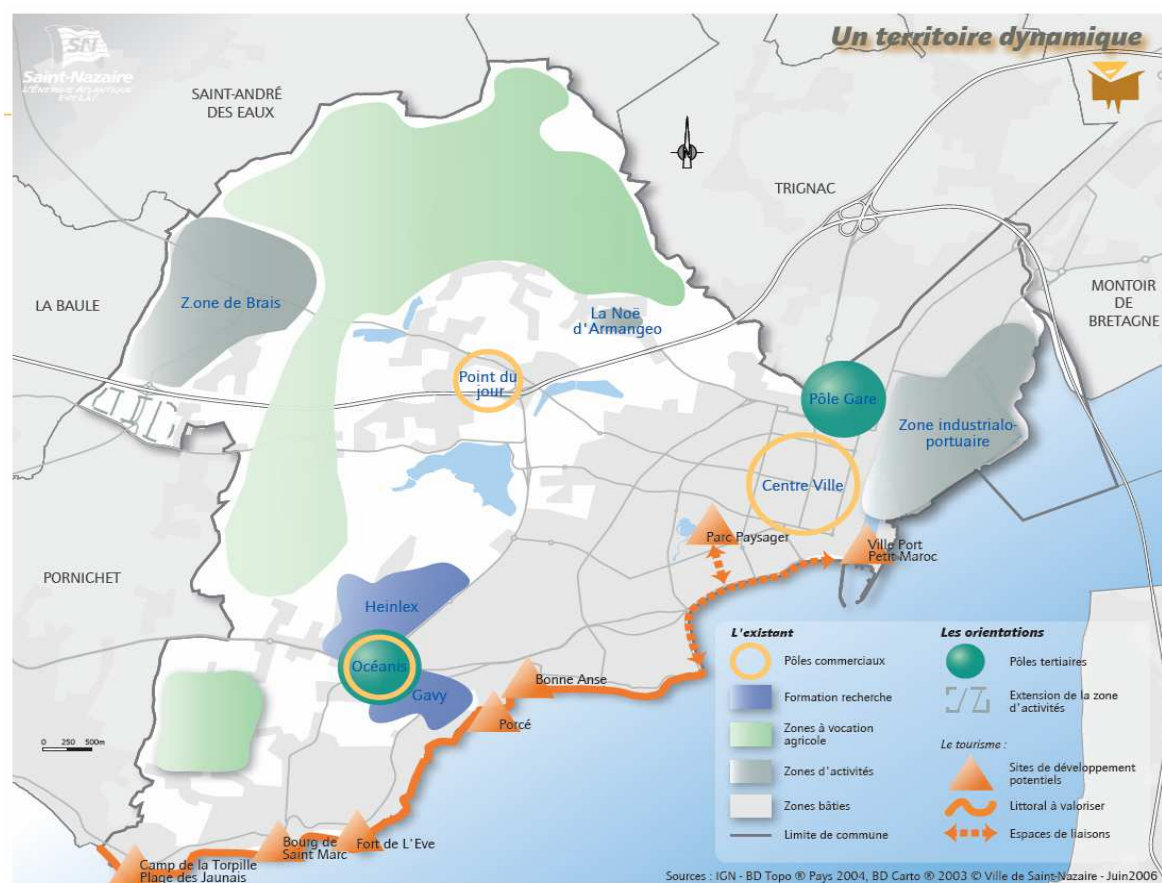
	2007	2008	2009	2010	2011	moyenne 2007/2011
Superficie vendue (ha)	27,9	22,3	4,5	32,5	1,5	18
Superficie cessible affichée (ha)	150,7	126,1	59,8	64,8	64,1	-

Source : CG44

Le schéma d'accueil des entreprises, élaboré en 2011, a cependant permis d'organiser la réflexion sur la mise en cohérence de l'offre d'accueil (foncier, services...). En parallèle, il est à noter que des actions en faveur du renouvellement au sein des parcs d'activités sont menées afin de limiter la consommation foncière. A titre d'exemple :

- La modification du PLU de Saint-Nazaire afin de permettre l'aménagement de certains espaces verts en stationnement perméable dans les secteurs à vocation économique ;
- Une mise en œuvre d'une démarche de qualification et de densification des zones d'activités (aménagements de requalifications réalisés à Brais, Cadréan et aux Six-Croix).

La politique du territoire tend de plus en plus vers une structuration spatiale des activités par pôles (industriels, tertiaires, logistiques et commerciaux) comme l'illustre cette infographie extraite du PADD du PLU de Saint-Nazaire.



Un territoire dynamique – infographie extraite du PADD du PLU de la Ville de Saint Nazaire

Le présent projet de PEAN s'inscrit dans l'espace périurbain nazairien, là où existent des enjeux forts de cohabitation entre activités d'un territoire urbain, marqué par l'attraction de l'arrière pays pour les nouvelles populations de jeunes retraités et d'actifs dans l'aéronautique ou les services, et une activité agricole dynamique.

E. Occupation du sol et ses dynamiques

L'observation foncière d'un territoire peut se décliner à travers trois approches différentes, complémentaires, qui sont les suivantes :

- L'observation de l'évolution des surfaces dédiées à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ; elle mesure l'intention des collectivités en planifiant la destination à terme des espaces,
- L'observation de l'occupation des sols par photo interprétation des photos aériennes ; elle génère une évaluation précise des évolutions de l'usage des sols, pour autant que l'interprétation soit sans équivoque, ce qui est le cas pour la mesure de l'artificialisation des sols,
- L'observation des marchés, comme par exemple celui connu des SAFER ; elle mesure les tendances du marché et définit le positionnement des différents acteurs dans ce domaine.

1) L'approche urbanistique

a. Le PLU de Saint-Nazaire (à la date d'approbation 2009 - modifications non prises en compte)

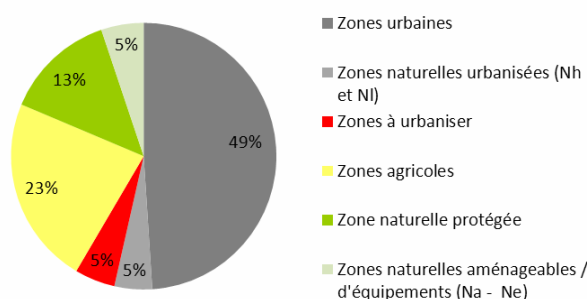
Le PLU, approuvé en 2009, protège les espaces agricoles et naturels. Ainsi 1 756 ha sont classés en zones A et Np soit 34% de la superficie totale. L'analyse de l'occupation des sols (BD MOS 44) montre qu'à la même période, 49% du territoire est composé d'espaces agricoles ou naturels.

La différence entre le PLU et l'occupation du sol s'explique ainsi :

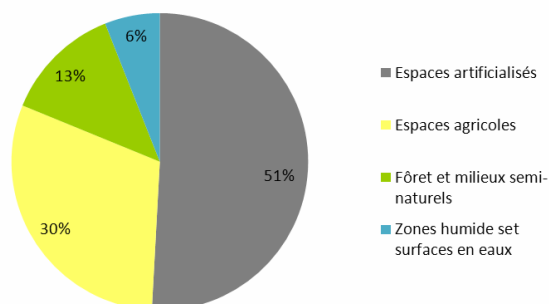
- le PLU prévoit l'ouverture de zones à l'urbanisation – zones aujourd'hui agricoles ou naturels (5% des zones du PLU)
- l'analyse de la BD MOS à l'échelle communale présente des limites : il s'agit d'une photo-interprétation et l'unité minimale de cartographie de la BD MOS 44 est de 2 000m².

U	urbanisées ou d'urbanisation future	2 366	54%
Nh et NI	naturelles, à habitat diffus (interdiction nouveau logement)	222	
AU	urbanisées ou d'urbanisation future	239	5%
N spécifiques	naturelles, aménageables ou à vocation d'équipements	652	5%
Np	naturelles, d'usage agricole possible	652	13%
A	agricoles	1 104	23%

Surface des zones du PLU - Données issues des PLU- approuvé en 2009



Surface des zones du PLU approuvé en 2009
(modifications non prises en compte)



Occupation de l'espace en 2009
BD MOS 44

b. La consommation foncière liée à l'habitat

Entre 1975 et 2009, la population de Saint-Nazaire a diminué de 4 % (solde migratoire négatif non compensé par le solde naturel entre 1975 et 1990). Pour autant sur la même période, les surfaces consacrées à l'habitat ont progressé (+ 52%) ainsi que le parc de résidences principales (+ 39 %), traduisant ainsi le fort desserrement de la population notamment.

Depuis les années 2000, la densification des tissus urbanisés est à l'œuvre : en effet la part des logements produits en collectif augmente tandis que la taille moyenne des parcelles pour le logement individuel tend à diminuer.

2002-2007	Nb logts livrés (2) 2002-2007 <i>Sit@del2</i>	Nb logts livrés par an 2002-2007 <i>Sit@del2</i>	% logts indiv. 2002-2007 <i>Sit@del2</i>	Surface moy des terrains logts indiv. 2002/2007 <i>Sit@del2</i>
CARENE	5 884	981	56%	1 106 m²
Saint-Nazaire	3 246 (55% de la production)	541	38%	703 m²

2008-2012	Nb logts livrés (2) 2008/2012 <i>Sit@del2</i>	Nb logts livrés par an 2008/2012 <i>Sit@del2</i>	% logts indiv. 2008/2012 <i>Sit@del2</i>	Surface moy des terrains logts indiv. 2008/2012 <i>Sit@del2</i>
CARENE	6 493	1299	38%	847 m²
Saint-Nazaire	4 071 (63% de la production)	814	19%	616 m²

² Estimation du nombre de logements livrés calculer à partir de la prise en compte des dépôts de permis de construire à N+1 pour les logements individuels et à N+2 pour les collectifs – source *Sit@del2*

De plus, on constate une optimisation du tissu urbain, le nombre de logements construits par rapport hectares consommés par de l'habitat augmentant de manière notable :

	1999/2004		2004/2009	
	CARENE	Saint-Nazaire	CARENE	Saint-Nazaire
logements commencés <i>Sit@del 2 et sitadel 1 (1999)</i>	4 531	2644	5 747	3158
ha consommés par l'habitat (3) <i>BD MOS</i>	185	36	162	39
Logements par ha Estimation*	24 logt/ha	73 logt/ha	35 logt/ha	81 logt/ha

² Attention : ces objectifs chiffrés ne peuvent être retenus comme valeurs de référence car les sources diffèrent. Cependant, l'évaluation de la consommation d'espace porte sur les dynamiques observées.

³ Les données issues de la BD MOS sont issues de photos aériennes prises en milieu d'année (1999 – 2004 -2009) pour faire correspondre le nombre de logements commencés par an (données Sidatel au 31janvier de l'année) les années prises en compte pour les logements sont 1999-2003 et 2004-2008

2) L'évolution de l'usage des sols

Le Département a publié fin 2012 un bilan de l'observation foncière à travers la BD MOS (présentée au paragraphe 3-C-4 ci-dessus), focalisé sur le pôle Ouest, défini ci-contre.

Les résultats qui y sont présentés pour la CARENE sont reproduits ci-dessous.

Ils confirment l'artificialisation des sols à un rythme d'environ 56 hectares par an, dont 70 % pour l'urbanisation.

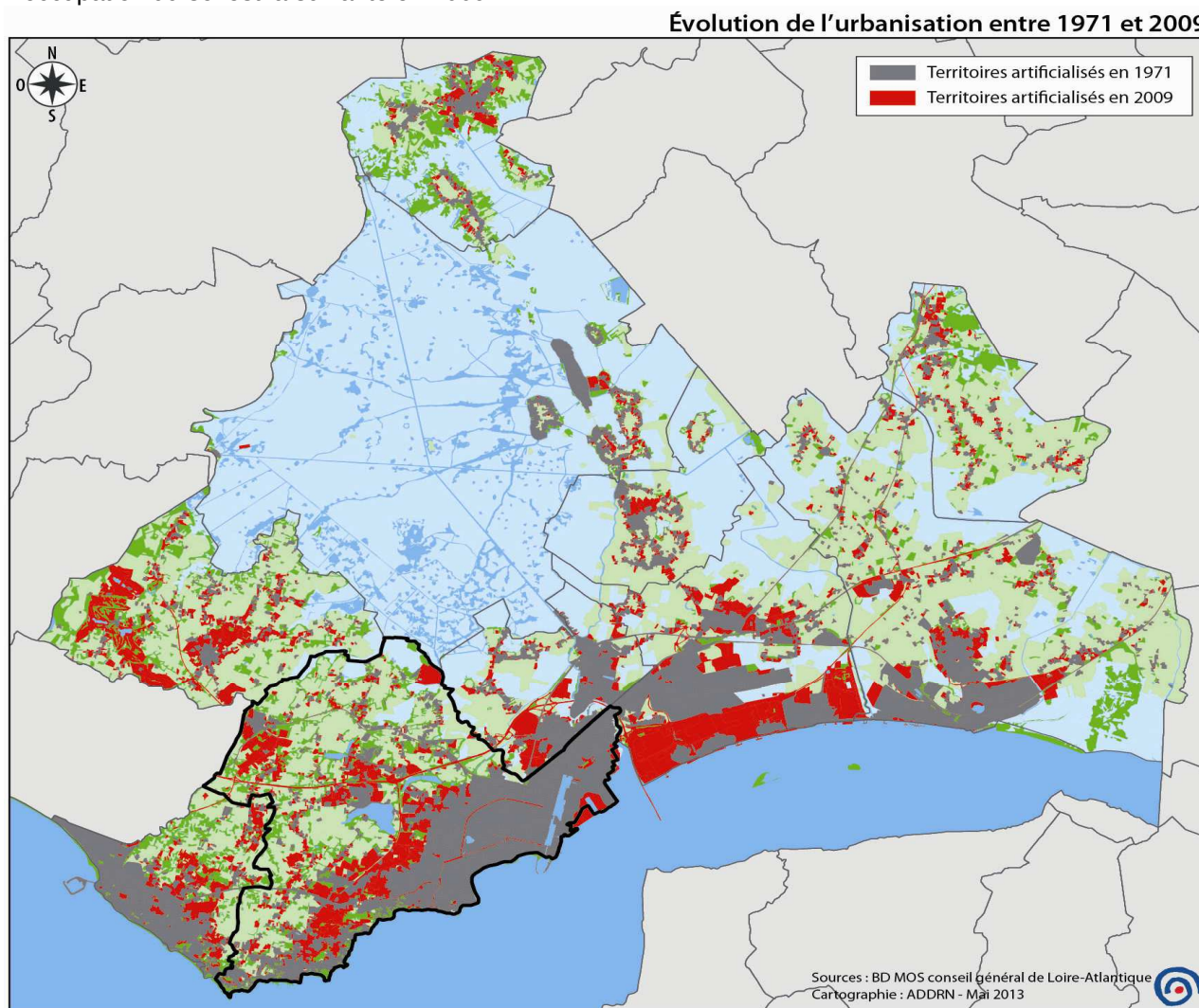


a. L'évolution de l'occupation du sol sur la CARENE

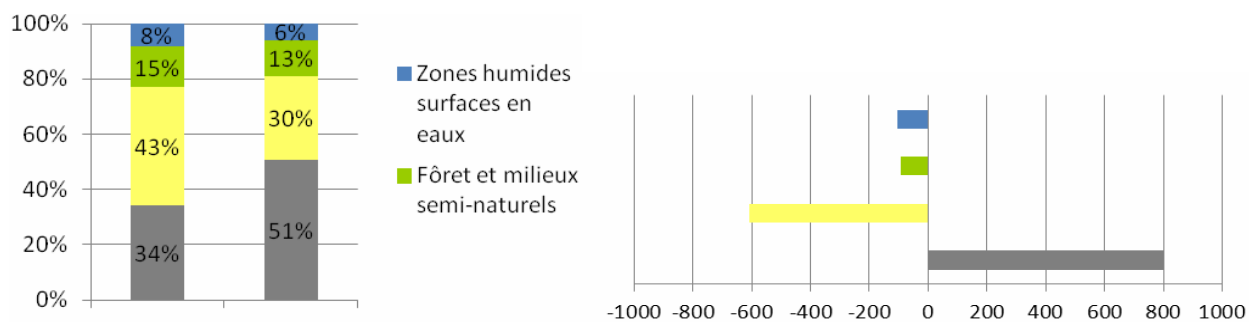
- depuis 1971 sur la CARENE

En près de 40 ans, les espaces artificialisés ont fortement progressé (+49%) principalement au détriment de espaces agricoles qui ont perdu un peu plus de 600 ha.

L'occupation du sol est la suivante en 2009 :



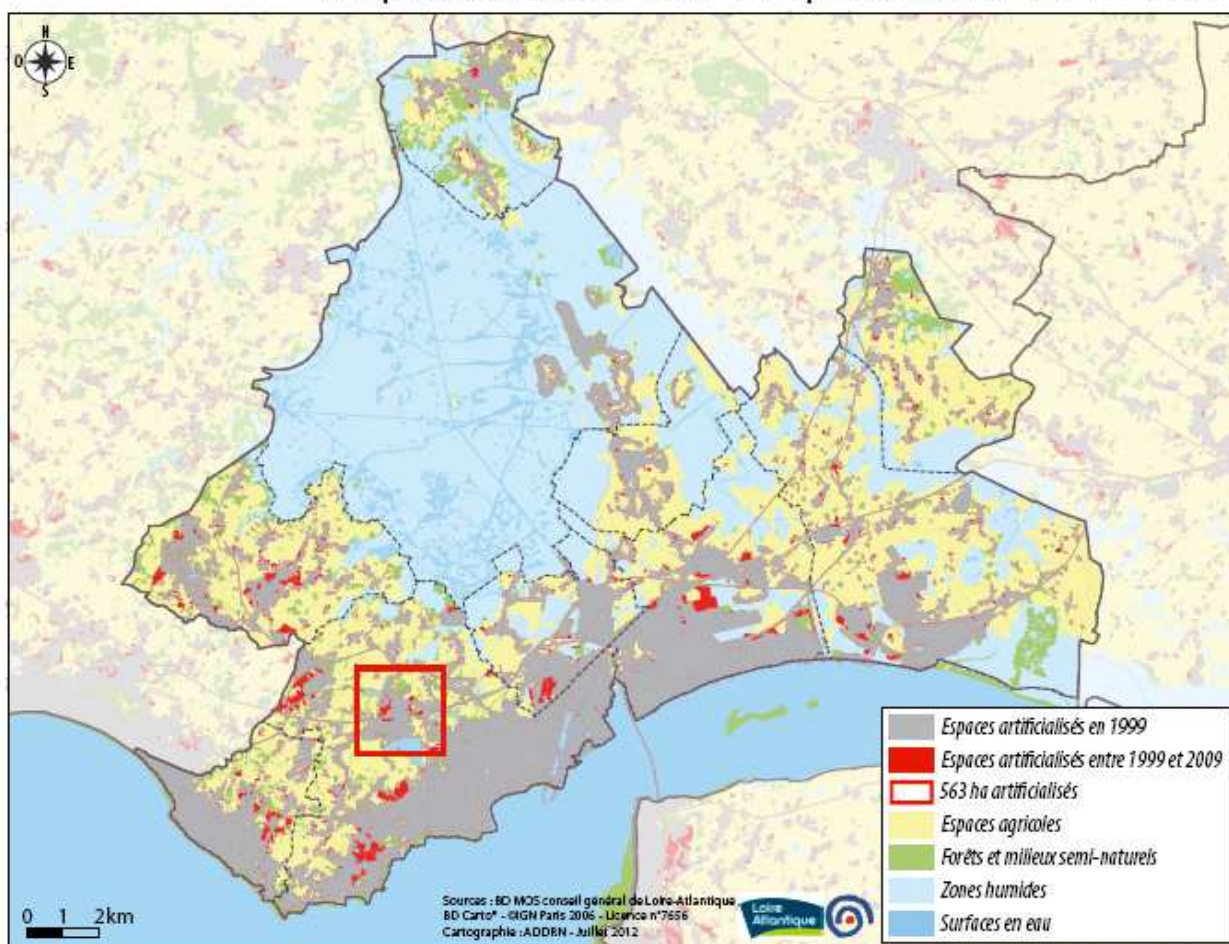
Évolution de l'occupation du sol entre 1971 et 2009 BD MOS 44



Occupation de l'espace en 1971 et 2009 BD MOS 44

- Depuis 1999 sur la CARENE
- La carte suivante permet de visualiser les nouveaux espaces artificialisés entre 1999 et 2009

Occupation du sol en 2009 et nouveaux espaces artificialisés entre 1999 et 2009



Les espaces artificialisés

Façade littorale du nord du département. Cap Atlantique bénéficie d'une **forte attractivité** (taux de résidences secondaires important). Les coûts d'acquisition étant élevés sur les communes littorales, de nombreux ménages s'installent dans les **communes rétro-littorales** qui connaissent une **forte augmentation de leur population** (Herbignac, Saint-Lyphard, en particulier) [carte p. 6].

Le parc de logements de Cap Atlantique est le plus important du Pôle Ouest. Le rythme de construction y est soutenu malgré une baisse depuis 2008. La production de logements correspondant principalement à de l'individuel (74 % des logements livrés entre 2002 et 2012), la consommation d'espace à vocation d'habitat a été importante, la plus forte du Pôle Ouest entre 1999 et 2009.

A l'image du département, la tendance récente est tout de même à une **diminution de la consommation d'espace à vocation d'habitat** [graphique 1]. Parallèlement, depuis 2000, on assiste à une réduction de la taille de parcelles des logements individuels (-16 % entre 2001 et 2012) qui tend à se stabiliser autour de 970 m² [graphique 2].

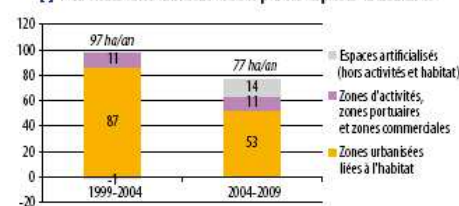
Les **surfaces dédiées aux activités économiques et aux équipements commerciaux progressent**. Leur croissance est supérieure à celle des zones artificialisées liées à l'habitat [tableau]. Avec 11 ha/an, la **consommation annuelle du sol** par ce mode d'occupation reste toutefois globalement **stable** entre les périodes 1999-2004 et 2004-2009, à contrario de la tendance constatée sur d'autres territoires (dont la Loire-Atlantique).

Surfaces occupées par catégories d'espaces artificialisés (1999-2009)

Catégories	Surface en hectares		Evolution 1999/2009	
	1999	2009	en ha	%
Espaces artificialisés (hors activités et habitat)	1 389	1 453	+64	+5 %
Activités et équipements				
Zones commerciales	27	40	+13	+48 %
Zone d'activités et portuaires	349	446	+97	+28 %
Zones urbanisées liées à l'habitat	4 886	5 584	+698	+14 %

Source : BD MOS 44

[1] Consommation annuelle du sol par les espaces artificialisés



Source : BD MOS 44

[2] Production d'habitat par typologie de logements (individuel / collectif)
Evolution de la taille moyenne des parcelles (estimation logements livrés)

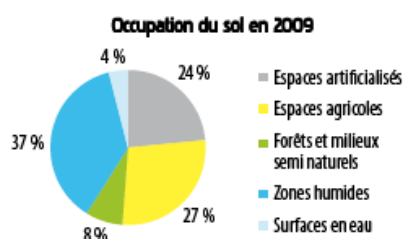


Source : SHD 44

Etat des lieux de l'occupation du sol en 2009 et évolution entre 1999 et 2009

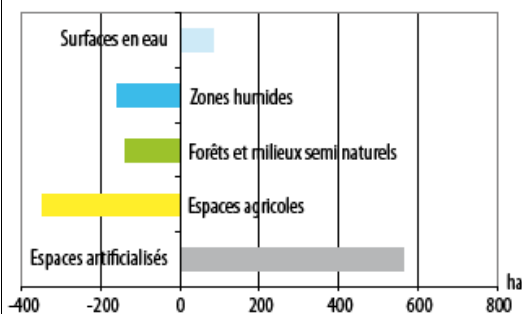
Le territoire de la Carene est **très fortement marqué par les zones humides et les surfaces en eau** (41 % du territoire) avec notamment la présence des marais de Brière. Les espaces agricoles, au sens de la BD MOS 44, n'occupent qu'un quart du territoire. Pour autant, l'activité agricole y est bien présente car c'est elle qui entretient de nombreuses zones humides (pâturage).

La Carene est le territoire le plus artificialisé du Pôle Ouest avec **un quart d'espaces artificialisés** qui se concentrent principalement **sur le littoral pour l'habitat et le long de l'estuaire pour les activités industrielles-portuaires**. Entre 1999 et 2009, l'artificialisation a consommé 563 ha, enregistrant néanmoins l'évolution la plus faible du Pôle Ouest (+8 %).



Source : BD MOS 44

Evolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2009



Source : BD MOS 44

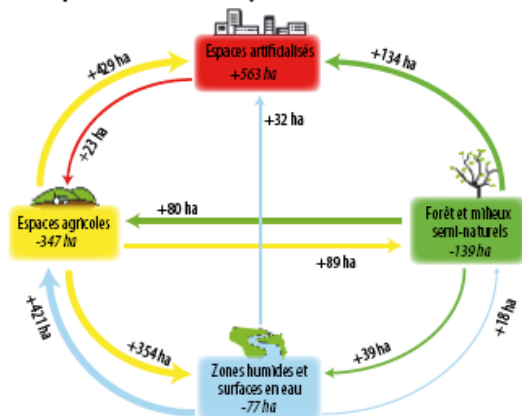
Principales mutations de l'occupation du sol entre 1999 et 2009

Près de 1 600 ha ont connu, en l'espace de 10 ans, un changement de vocation. Représentant 54 % des espaces ayant muté, les **espaces agricoles sont les plus concernés par ces mutations**, suivis par les zones humides et les surfaces en eau (29 %). Des mouvements importants sont constatés entre les espaces agricoles et les zones humides et surfaces en eau. Pour beaucoup, ces échanges correspondent à un jeu d'aller-retour entre des épisodes humides et secs selon les saisons lors desquelles les prises de vue aériennes ont été réalisées. Ils donnent un côté un peu factice à ces mutations mais attestent en revanche de la dynamique agricole persistant sur ces espaces [graphique 1].

L'artificialisation ne représente qu'un peu plus du tiers des mutations. Sans surprise, les espaces agricoles et particulièrement les prairies naturelles sont les espaces qui ont le plus muté en espaces artificialisés [graphique 2]. Plus du quart des nouvelles surfaces artificialisées sont à vocation d'activités ou d'équipements (plus forte proportion du Pôle Ouest).

A noter, la part importante des « autres espaces artificialisés », constitués à près de 65 % de chantiers ou terrains en mutation, c'est-à-dire d'espaces en cours de mutation mais dont la transformation n'est pas encore achevée.

Principales mutations de l'occupation du sol entre 1999 et 2009



NB : seuls les flux majeurs (>10 ha) entre les différents modes d'occupation sont représentés.

Source : BD MOS 44

[Indicateurs clés]

Population 2009

115 951 (+0,50 %/an entre 1999 et 2009)

Occupation du sol 1999/2009

Catégories	Surface en hectares		Evolution 1999/2009	
	1999	2009	ha	%
Espaces artificialisés	6 934	7 497	+563	+8%
Espaces agricoles	9 042	8 695	-347	-4%
Forêts et milieux semi naturels	2 578	2 439	-139	-5%
Zones humides	11 954	11 795	-159	-1%
Surfaces en eau	1 188	1 270	+82	+7%

Consommation d'espaces par l'artificialisation

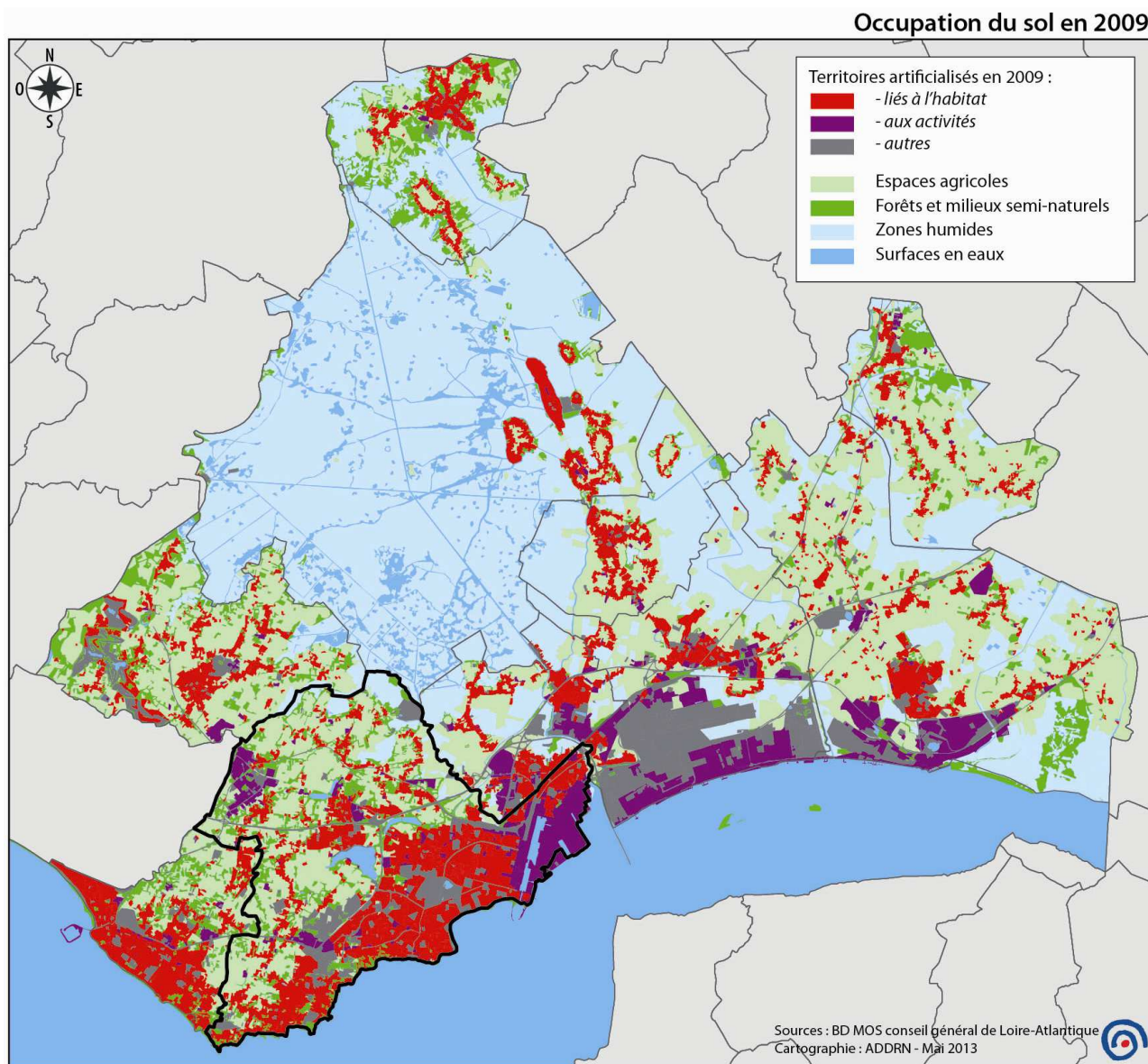
- Part des surfaces artificialisées en 2009 : **24 %**
- Évolution annuelle 1999/2009 : **+56 ha/an** (+0,8 % par an)
- Surface artificialisée par habitant en 2009 : **647 m²**

Dynamique de construction

- Nombre total de logements en 2009 : **64 061** dont 82 % de résidences principales
- Taux de construction 2002/2012 : **9,7** logements pour 1 000 habitants
- Part des logements individuels dans le total des logements livrés 2002/2012 : **42 %**
- Taille moyenne des parcelles de logements individuels livrés : 921 m² en 2001, **714 m²** en 2012, soit **-22 %**
- Densité de logements 1999/2009 : **23** logements nouveaux par ha d'espaces artificialisés à vocation d'habitat

b. L'occupation du sol depuis 1999 sur la CARENE

L'occupation du sol sur la CARENE en 2009 est la suivante :

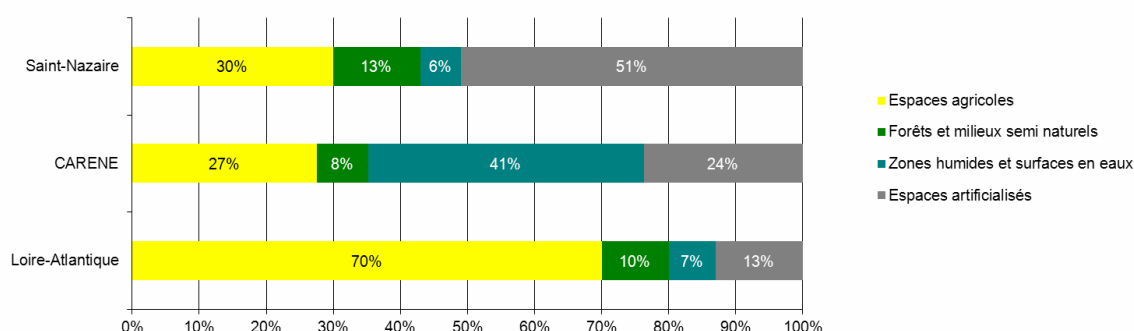


c. L'occupation du sol sur la commune de Saint-Nazaire en 2009

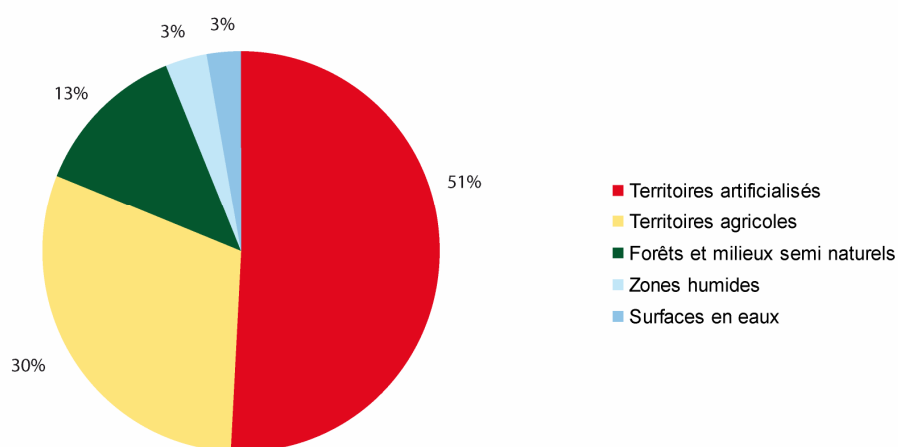
Territoire fortement artificialisé au sud de la RN 213, la ville de Saint-Nazaire se distingue par l'importance des espaces artificialisés (la moitié de son territoire) qui se concentrent principalement sur le littoral pour l'habitat et le long de l'estuaire pour les activités industrielles et portuaires. En 2009, elle concentre 57% de la population de la CARENE sur 33% de ces espaces artificialisés.

Au sein des espaces artificialisés, 60% ont une vocation d'habitat et un quart ont une vocation d'activités et d'équipements (zones industrialo-portuaires, zones d'activités, zones commerciales,...).

Pour Saint-Nazaire, l'occupation du sol est ainsi caractérisée :

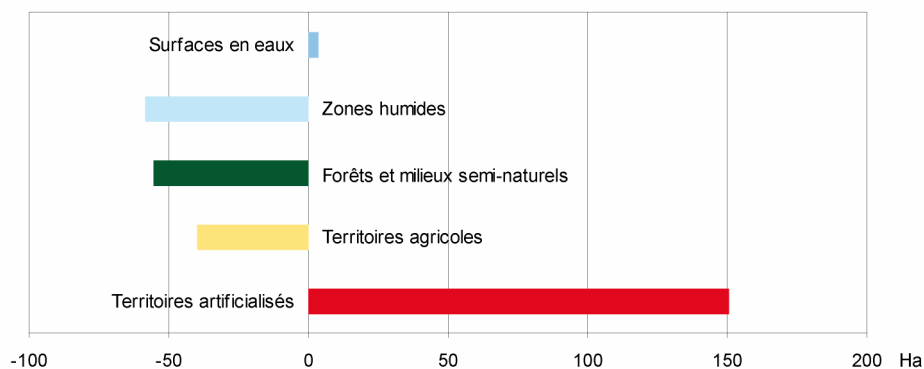


Occupation du sol en 2009



Pour Saint-Nazaire, l'évolution de l'occupation du sol est ainsi caractérisée :

Evolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2009



Indicateurs clés

Population	
1999	2009
65874	66348

Occupation du sol

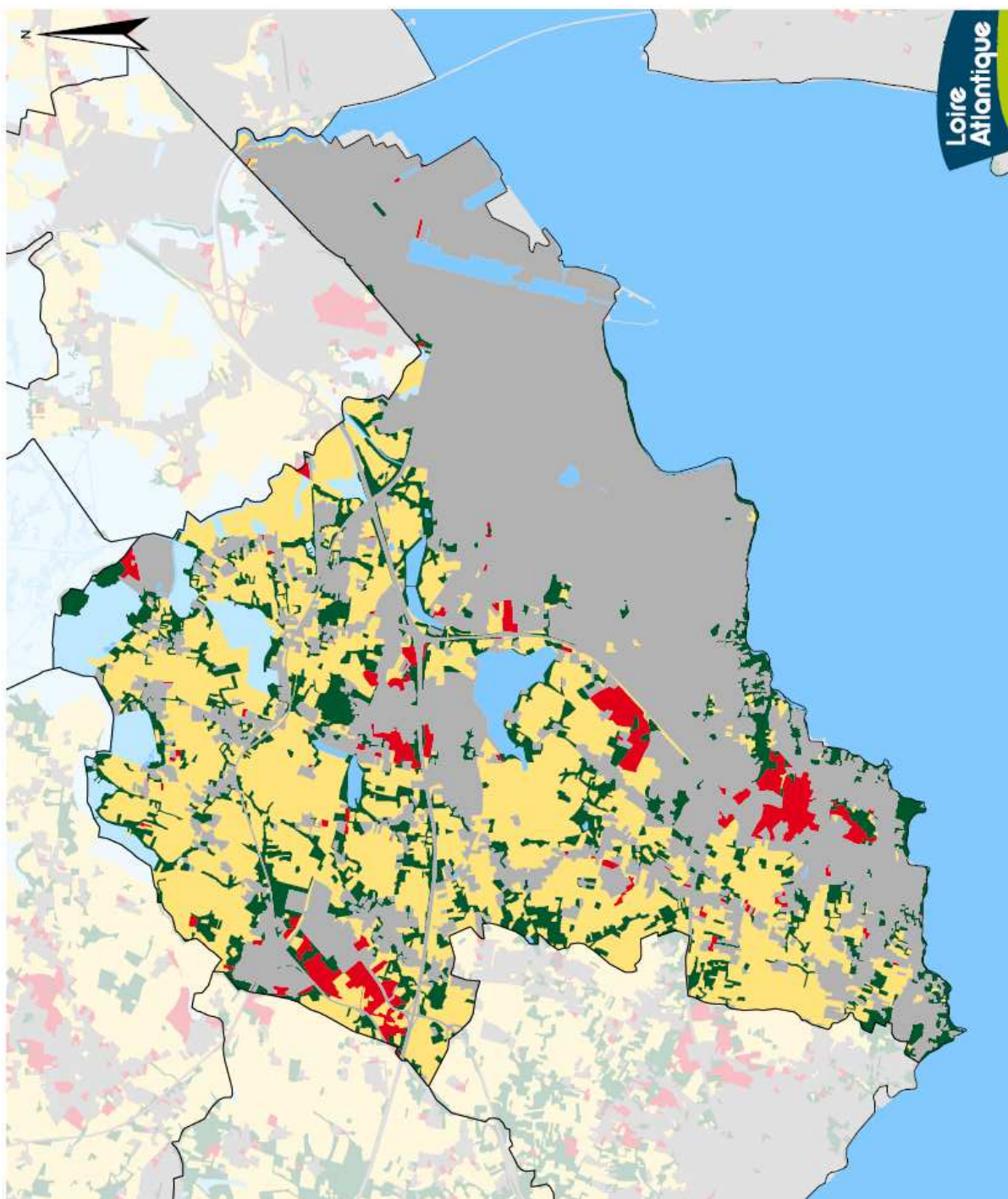
Catégories	Surfaces		Evolutions 1999/2009	
	1999	2009		
	Ha	Ha	Ha	%
Territoires artificialisés	2294	2445	151	7%
Territoires agricoles	1497	1458	-40	-3%
Forêts et milieux semi naturels	672	617	-55	-8%
Zones humides	222	163	-59	-26%
Surfaces en eaux	128	132	4	3%

Consommation d'espaces par l'artificialisation

Part des surfaces artificialisées en 2009	51%	
Évolution annuelle 1999/2009	15	0,7%
Surface artificialisée en m2 par habitant en 2009	368	
Évolution annuelle 1999/2009	15	0,7%

Occupation du sol 2009 et espaces artificialisés depuis 1999

Saint Nazaire



Loire
Atlantique

0 500 1 000 Mètres

Cartographie © Mars 2013
Réalisation : Service cartes et données
Fonds de carte : BD Cartho © IGN, BD Cartho
Source des données : Soudanement de l'Observatoire

3) L'observation des marchés par la SAFER

La connaissance de la nature du marché foncier sur les espaces ruraux des territoires concernés par le PEAN est nécessaire. Dans ce domaine, une approche de la typologie du marché des biens fonciers bâtis et non bâtis peut s'opérer à partir des relevés d'activité de la SAFER sur les territoires concernés.

La SAFER agit effectivement, par l'intermédiaire d'une convention existante avec la CARENE, en assurant :

- une veille foncière,
- la prévention des changements de destination des terres agricoles,
- et l'anticipation des besoins des collectivités en matière de compensation foncière des agriculteurs.

Les éléments insérés ci-dessous sont issus des travaux de la SAFER Maine Océan menés entre autres dans ce cadre, et consignés dans le document titré ci-contre.



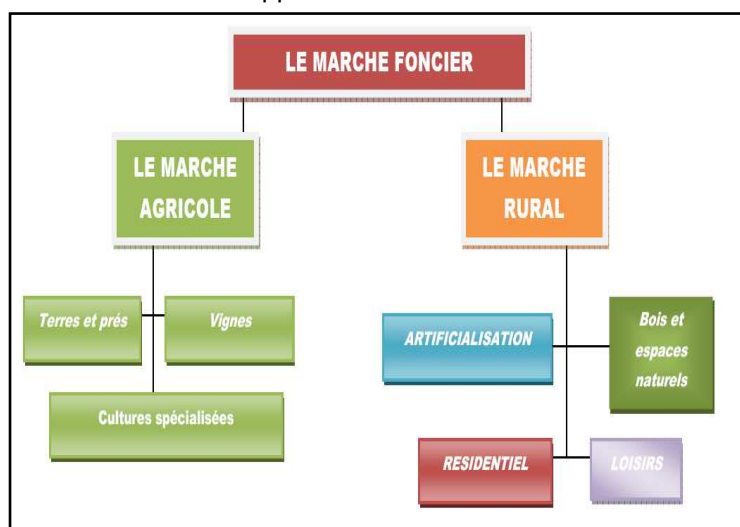
Si les données exploitées ne constituent pas une approche exhaustive de la réalité des transactions, leur analyse permet de dégager à dire d'expert des tendances du marché du foncier des biens agricoles et ruraux.

Le volume du marché foncier notifié à la SAFER correspond à l'ensemble des biens agricoles et ruraux situés dans les zones A ou NC et N ou ND des documents d'urbanisme. A ce volume de notifications se rajoute l'ensemble des rétrocessions opérées par la SAFER.

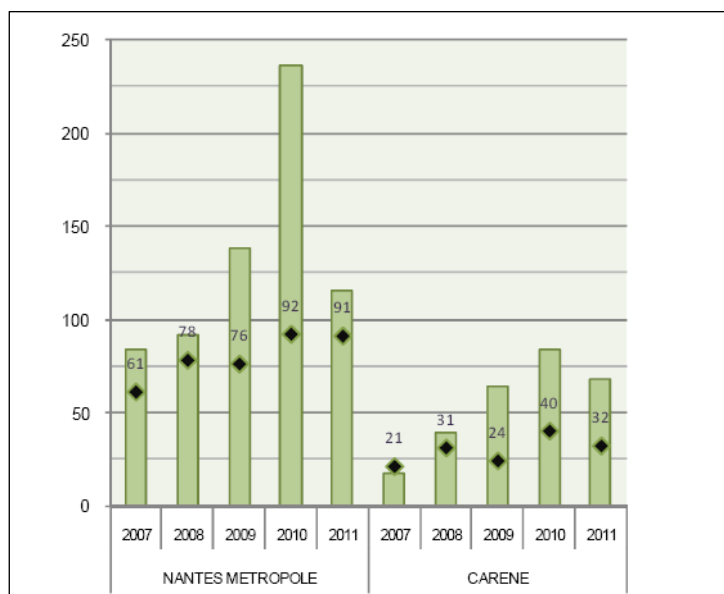
Sont toutefois exclus du marché :

- les notifications portant sur 1 are (100 m²) et moins
- les projets inférieurs à 15 € /ha
- les échanges
- les apports en société

Les marchés ruraux sont segmentés en différents « sous-marchés ». Cette segmentation repose à la fois sur des critères objectifs au regard des renseignements portés sur le projet de vente notifié par les notaires mais également sur des critères issus d'une interprétation au regard des éléments complémentaires et non obligatoires communiqués ou des connaissances propres de la SAFER vis-à-vis de tels ou tels biens.



a. Le marché foncier agricole



Comparatif : Volumes depuis 5 ans en nombre (points) et en surface (vert)

En 2010, l'activité foncière agricole avait légèrement progressé en raison du règlement d'une succession en de multiples mutations. Le marché retrouve en 2011 un régime d'activité se calant sur la majorité des exercices précédents, le niveau des investissements et les surfaces notifiées restant modestes en raison de multiples facteurs structurels peu favorables (S.A.U réduite, parcellaire très morcelé, orientation forte vers le fermage).

L'indice de turn over agricole reste logiquement faible en 2011 (0.75% de la S.A.U contre 1.32% pour la Loire-Atlantique) tout comme la part de ce marché, la plus faible des intercommunalités de Loire-Atlantique (20% des ventes contre 42% au

niveau départemental et 54.5% de surfaces contre 74%).

Le marché n'est resté capté par la sphère agricole (près de 50 ha) qu'avec le soutien sur cet exercice de l'intercommunalité (sur une dizaine d'hectares) dans la cadre du maintien d'une exploitation agricole. Ce type de projet reste atypique d'autant plus que les apporteurs de capitaux privés sont toujours absents sur le marché local. De manière générale, les mutations foncières agricoles restent en 2011 essentiellement motivées pour des raisons structurelles : acquisition en périphérie des bâtiments d'exploitation, sécurisation d'ilots déjà exploités par le fermier.

On soulignera que l'écart de prix entre le foncier agricole (Prix moyen/ha : 1750 €/ha) et le foncier à usage de loisirs reste parmi les plus importants de la région. Le ratio de prix égal à 17 traduit bien le contexte favorable aux intentions spéculatives et/ou à la rétention foncière.

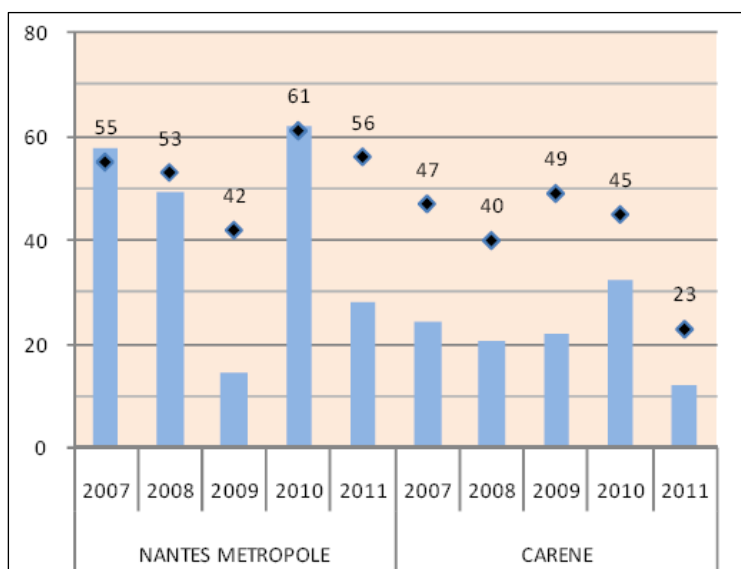
Sur la CARENE et sur Saint-Nazaire, le nombre de transactions et les volumes concernés restent relativement faibles ces dernières années. Le marché foncier agricole est relativement fermé, mais les opportunités viables sont saisies, parfois avec l'appui de la collectivité, ce qui dénote d'une demande réelle de la profession agricole, et d'une capacité à valoriser le foncier en agriculture.

Rappelons qu'un marché foncier agricole qui ne fonctionne plus constitue une difficulté majeure pour les agriculteurs qui accèderaient de plus en plus difficilement à leur outil de travail, la terre.

b. Le marché des biens en vue de leur artificialisation

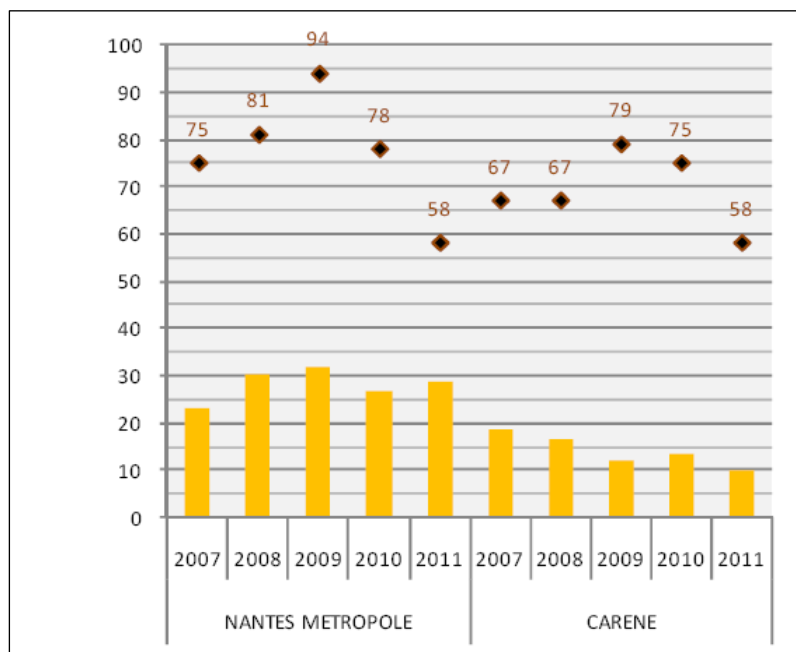
Comparaison des volumes en nombre (points) et surface (bleu)

L'activité sur le segment de l'artificialisation était restée particulièrement stable entre 2007 et 2010. L'exercice 2011 indique un décrochage net, les volumes diminuant en nombre et en surface bien que la valeur globale se maintient. Tous les indicateurs de suivi du marché baissent logiquement :



la part du segment n'ayant jamais été aussi faible depuis 11 ans, tout comme l'indice d'artificialisation de la S.A.U (0.13%) pour la première fois en dessous de la moyenne départementale (0.15%). Si l'intervention des collectivités est restée stable (une dizaine d'hectares pour autant d'acquisitions ; sur St Nazaire essentiellement), on soulignera un profond recul des investissements privés. Pour le moment, il est difficile de préciser s'il s'agit des premiers effets de la nouvelle dégradation macro-économique (le contexte régional et départemental restant bien orienté) ou d'un phénomène ponctuel ou structurel...

c. Le marché des biens de loisirs



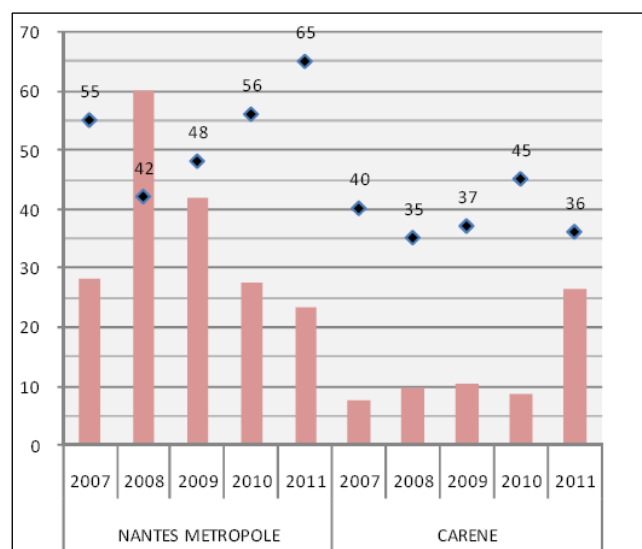
Comparaison des volumes en nombre (points) et surface (orange)

A l'image de l'activité observée sur Nantes Métropole, le segment des loisirs n'avait pas enregistré de baisse de régime en 2009-2010 contrairement au marché départemental où le recul s'était accentué sous les effets de la crise. L'exercice 2011 semble démontrer que la contagion affecte désormais les territoires urbains comme la Carene ou Nantes Métropole où l'activité a dévissé très fortement (plus faibles volumes depuis 2001). Saint Nazaire comme Saint Joachim, poumons du marché local, enregistrent une nette baisse de régime. Pour autant, la hausse des prix continue (près de 30 000€/ha), les vendeurs

n'ayant guère consenti à revoir leur prétention à la baisse dans un contexte macro-économique se dégradant de nouveau.

Les principaux vecteurs de cette évolution sont les moins de 35 ans qui n'investissent plus pour ce type d'usage.

d. Le marché des biens résidentiels



Comparaison des volumes en nombre (bleu) et surface (saumon)

En légère augmentation en 2010 (dans un contexte départemental en très forte hausse en raison de la baisse des taux d'intérêt), le segment résidentiel retrouve en 2011 un volume de transactions se situant sur le bas du régime annuel observé depuis 10 ans (35 à 45 cessions/an).

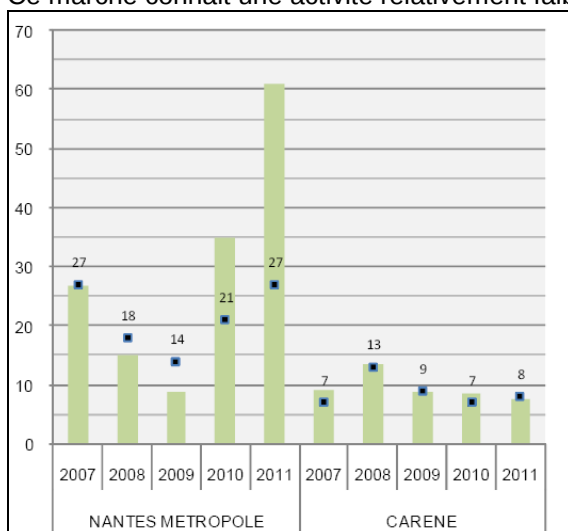
Contrairement au segment des biens de loisirs, le marché ne semble guère pour le moment affecté par les effets conjoncturels au regard des volumes enregistrés, l'activité restant stable dans la majorité des communes (indépendamment de l'exercice 2010), la valeur moyenne notifiée étant encore en nette hausse (180 k€).

Pour autant, on peut souligner que l'activité des

jeunes primo-accédants (moins de 35 ans) s'est fortement érodée en 2011 (une dizaine d'acquisitions contre une vingtaine en 2009 ou 2010), à l'image de leur investissements sur le segment des loisirs. Dans un contexte local où les prix du foncier ne connaissent pas de baisse de régime, on peut se demander si cette catégorie d'acquéreurs n'est pas la première « à décrocher » sous les effets de la nouvelle crise des problématiques conditionnant l'obtention des prêts.

e. Le marché des espaces boisés et naturels

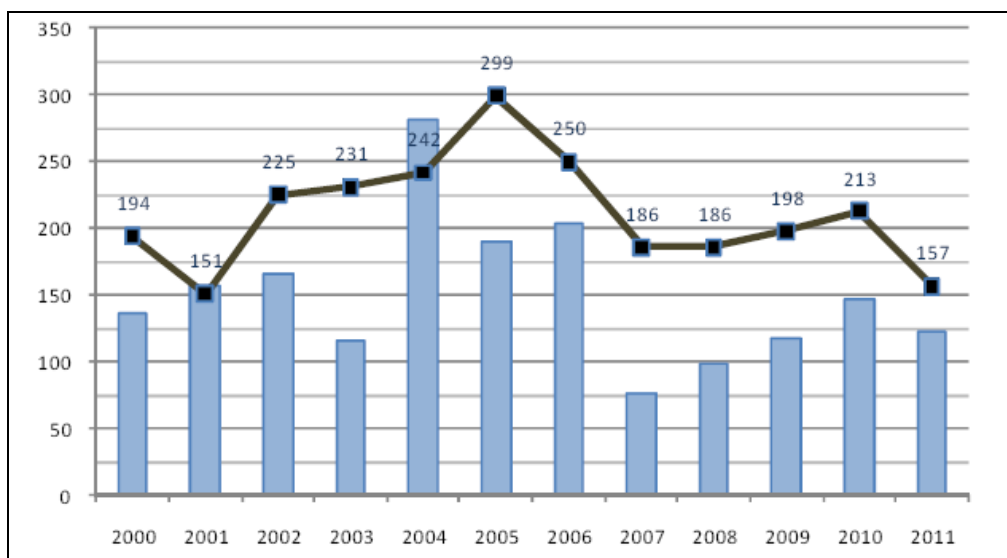
Ce marché connaît une activité relativement faible et stable.



Comparaison des volumes en nombre (points) et surface (vert)

f. Les volumes globaux du marché en 2011

L'activité enregistrée en 2010 indiquait statistiquement une légère accélération des mouvements fonciers après trois exercices (2007-2009) s'inscrivant parmi les plus faibles de la décennie. Pour autant cette « dynamique » était essentiellement générée par le règlement d'une succession en de multiples transactions situées sur la commune de St Nazaire.



Volumes notifiés depuis 2000 en nombre (noir) et en surface (bleu)

Succédant à cette croissance conjoncturelle, le marché intercommunal enregistre en 2011 une baisse conséquente en nombre de mutations (volume le plus faible depuis 2001). Ce recul parmi les plus importants des intercommunalités de Loire-Atlantique pour 2011 affecte la quasi-totalité des communes du territoire.

Malgré cette évolution, la surface totale et la valeur totale notifiée sont restées stables, soutenues par quelques ventes atypiques... Cette baisse d'activité affecte les deux moteurs structurels du marché à savoir les mutations bâties et le micro-foncier non bâti (moins de 2500 m²) et particulièrement les marchés ruraux. Pour autant l'orientation de la demande locale reste essentiellement à des fins non agricoles, 4 acquisitions sur 5 étant orientées sur un des marchés ruraux...

Globalement, ces analyses du marché foncier traduisent le contexte périurbain et rétro-littoral du secteur et mesurent la concurrence qui s'exerce sur le foncier. Le marché agricole, moins rémunérateur, peut être rapidement fragilisé.

La mise en place du PEAN, en soustrayant les terres agricoles aux autres marchés, décourage les phénomènes spéculatifs qui peuvent être à l'origine de la situation actuelle, et de sa dégradation.

Les agriculteurs doivent être confortés dans leurs efforts pour pouvoir maintenir et reconquérir les terres à un usage agricole.

F. L'agriculture :

La culture industrielle a profondément déterminé le mode de développement de l'espace estuarien Nazairien. Durant toute la période de développement industriel et urbain d'après guerre, l'agriculture s'est progressivement effacée pour devenir une activité oubliée et méconnue, principalement identifiée à la tradition des marais de Brière. La consommation des terres agricoles non inondables a fait reculer l'agriculture davantage vers la périphérie des marais. L'activité agricole s'est alors adaptée tant bien que mal.

À partir des années 2000, la nouvelle génération d'agriculteurs a trouvé des interlocuteurs et une prise de conscience des enjeux agricoles au moment de la structuration du territoire en communauté d'agglomération. Cela s'est notamment traduit par la création de l'association des agriculteurs de la CARENE : LAGRENE. Cette émergence a été facilitée par un accompagnement de la Chambre d'agriculture.

LAGRENE est une association qui a pour objet de faire connaître et reconnaître l'agriculture et pour mission de défendre dans la concertation les activités agricoles et le rôle de l'agriculture et des agriculteurs sur les espaces ruraux et naturels de la CARENE (espaces périurbains, péri-industriels et zones humides). LAGRENE, associée à la Chambre d'agriculture, est un interlocuteur des collectivités pour apporter sa contribution au programme d'actions agricoles.

1) Caractérisation de l'agriculture sur LA CARENE - (Source diagnostic agricole)

L'activité agricole sur la CARENE se situe dans une zone caractérisée par trois critères :

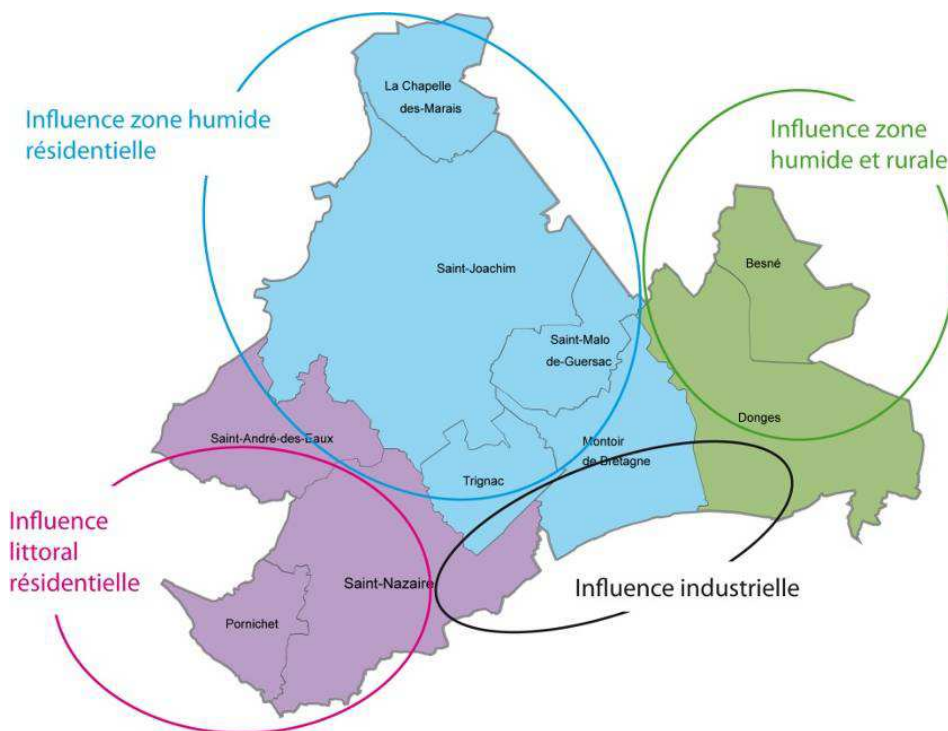
- Une dominante bocagère,
- Un contexte territorial : la péri urbanité et le bassin industriel,
- Une problématique spécifique et importante de zones humides

L'importance relative de ces trois critères place l'espace agricole et naturel en 3 zones d'influence :

- un espace agricole «périurbain - urbain» situé sur : Saint-Nazaire, Pornichet et Saint-André-des-Eaux, soumis à la pression de l'habitat, à celle due au développement des activités économiques et des équipements structurants, et aux effets de l'agglomération proche (loisirs, rétention foncière),
- un espace agricole «périurbain - zone humide - cœur de Brière» situé sur : La Chapelle-des-Marais, Saint- Joachim et Saint-Malo-de-Guersac, en concurrence avec l'habitat en raison du peu d'espace non-inondable encore disponible et Montoir-de-Bretagne et Trignac, soumis à une plus forte pression urbaine et économique où l'agriculture de marais domine
- un espace agricole «périurbain - rural» situé sur : Donges et Besné, moins densément peuplé mais également lieu de développement urbain et économique où l'agriculture occupe encore de plus vastes espaces de terres hautes liés avec les marais.

La CARENE, c'est 32 000 hectares dont près de 50% de zones humides

L'espace agricole de l'agglomération est, sur de nombreux secteurs, compartimenté par les zones urbaines et économiques, les infrastructures, et la géographie spécifique de la zone humide. Comme les autres activités humaines, l'agriculture évolue sur un territoire très contraint, fortement marqué par l'eau d'où un poids des espaces agricoles très variable selon les communes en fonction de l'importance de l'urbanisation et des marais.



Les différentes influences du territoire de l'agglomération

➤ Entre estuaire de la Loire, littoral atlantique ou marais de Brière et de Donges, l'agglomération est fortement marquée par la présence de l'eau et des espaces sensibles supports d'une activité économique agricole.

➤ Un diagnostic agricole approfondi sur le territoire de l'agglomération a été mené pour analyser les évolutions, conduire des réflexions et évaluer les résultats.

En 2004 puis en 2009, une photographie précise des exploitations agricoles a été dressée par la Chambre d'Agriculture avec le concours de LAGRENE. Une cartographie recense les exploitations présentes sur chaque commune, les espaces exploités et enfin l'occupation du sol avec de nombreuses informations associées.

L'intégration de ces données dans le SIG (Système d'information géographique) Agriculture de la CARENE permet de réaliser les cartes agricoles thématiques (type de productions, îlots exploités), de croiser d'autres informations (cadastre, PLU...) et ainsi de venir « nourrir » les expertises et l'aide à la décision. Ce diagnostic sera actualisé à nouveau à partir du deuxième semestre de 2013.

Les données et les chiffres contenus dans les paragraphes à suivre en sont essentiellement issus. Les recensements agricoles réalisés par le ministère de l'agriculture (Agreste) de 2010, 2000, 1988, et 1979 sont également utilisés. Les catégories du recensement agricole sont des catégories spécifiques, qu'il n'est pas aisé de rapprocher de celles de l'INSEE, indépendamment même des dates qui ne sont pas identiques.

Toutefois, pour ce qui est de l'évolution des surfaces et des productions agricoles, le recensement agricole reste le principal outil de connaissance, car il autorise des comparaisons valides entre périodes intercensitaires en raison du caractère homogène et suivi de sa méthodologie.

➤ Une agriculture globalement extensive, fortement liée à la zone humide et aux prairies

La particularité du territoire de la CARENE est de ne compter que très peu d'exploitations agricoles sur son territoire : le secteur agricole ne représente qu'1,5 % de la population active de l'agglomération mais met en valeur plus de 45 % des terres.

Plus précisément, on distingue 5 900 hectares composés de prairies et de cultures et 7 400 hectares de prairies humides et de marais privés. S'ajoutent environ 1 300 ha de marais indivis de Brière utilisés par l'élevage durant 6 mois de l'année (avril/mai à octobre/novembre).

L'agriculture de la CARENE peut être qualifiée de globalement extensive, puisqu'elle est fortement basée sur les systèmes prairiaux et utilisatrice de la zone humide. A ce titre, elle contractualise 25 % des Mesures agri-environnementales du département.

Véritable poumon vert de l'agglomération, les espaces agricoles ont été progressivement grignotés par la pression conjuguée de l'urbanisation, de l'industrie et des activités de loisirs.

En 20 ans, de 1980 à 2000, les superficies agricoles non inondables ont diminué de 18 %. Le nombre des exploitations professionnelles à, quant à lui, baissé de près de 15 % depuis 2004. Ainsi, les exploitations agricoles de l'agglomération demeurent dans des équilibres fonciers extrêmement fragiles. Pour autant, elles remplissent plusieurs fonctions irremplaçables pour l'ensemble du territoire :

- la gestion des équilibres entre l'urbain et les milieux naturels,
- des paysages et cadre de vie entretenus par une activité économique,
- une valorisation des atouts environnementaux de la CARENE.

Quelques Repères

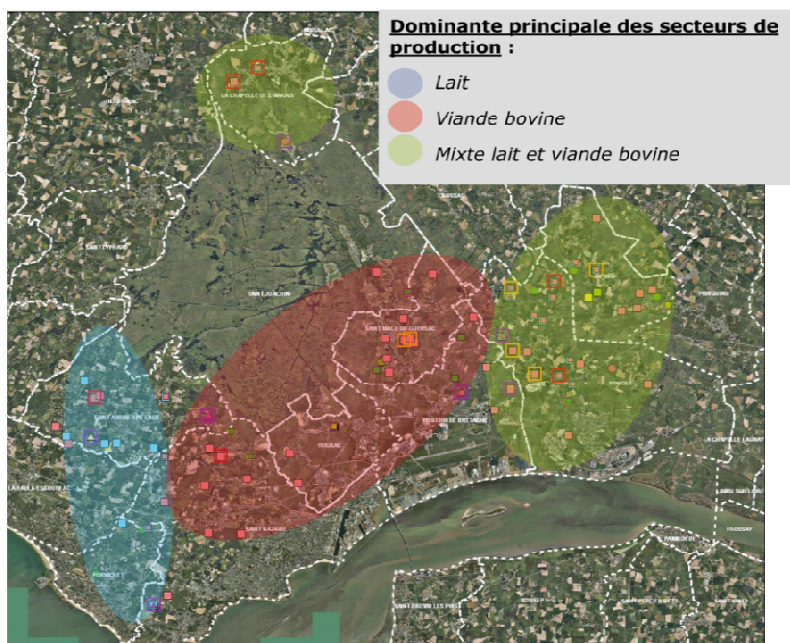
- 9 M€ de chiffre d'affaires annuel avec une progression des productions alimentaires : laitière de +2.7% et viande bovine de + 11% entre 2004 et 2009 ;
- 13 300 ha exploités, dont 5 900 ha de prairies et de cultures et 7 400 ha de prairies humides et de marais privés (hors marais indivis, d'une surface de 1300 ha) ;
- 133 exploitations dont 75 sont professionnelles, en baisse de 11 % depuis 2004 ;
- 3 exploitations sur 4 sont des élevages bovins, totalisant un cheptel de plus de 11 500 têtes ;
- Les chefs d'exploitation de moins de 40 ans sont présents sur 1/3 des exploitations et 46 % de la surface agricole utile.

a. Un territoire d'élevage à forte identité

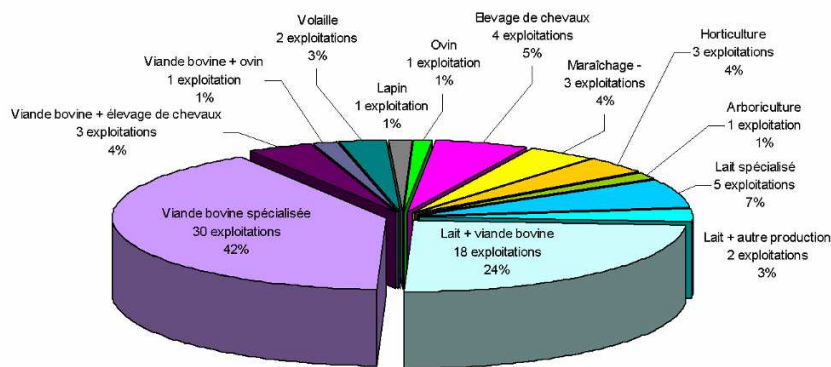
L'agriculture du territoire de l'agglomération est principalement orientée vers l'activité d'élevage bovin : 80% des exploitations sont en production bovine. Le cheptel de la CARENE est ainsi évalué à 11 400 bovins dont les 2/3 sont de races à viande.

En parallèle, 25 exploitations sont spécialisées dans la production laitière et livrent 8.3 millions de litres de lait par an.

D'autres productions sont également présentes : volailles, lapins de chair, légumes, vergers, céréales, fleurs, élevage de chevaux, miel (depuis 2011).



Les différents secteurs de production et leur principale dominante de production

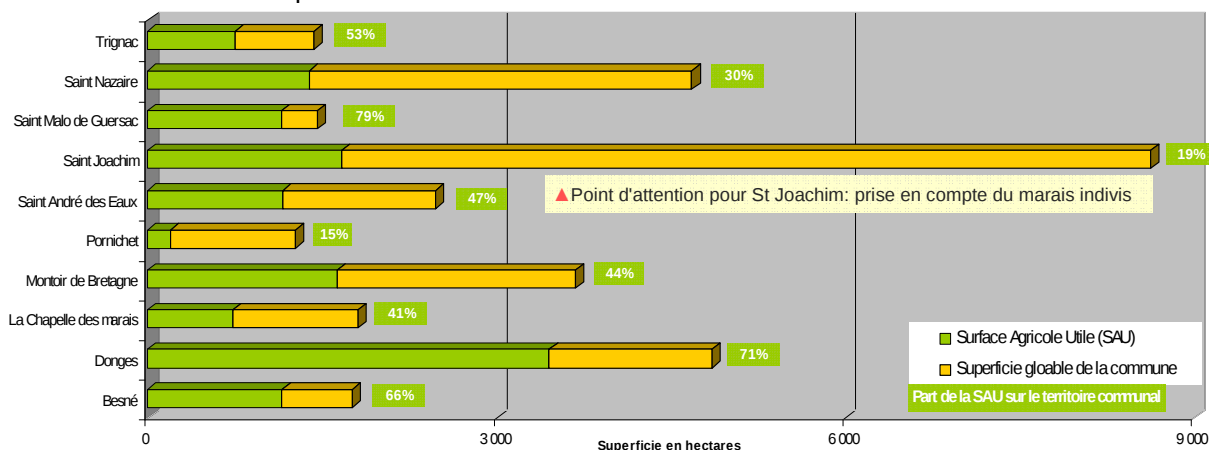


- 34% des exploitations professionnelles disposent d'un atelier de production de lait
- 71% des exploitations professionnelles disposent d'un atelier de production de viande bovine

Les productions – en nombre d'exploitations professionnelles et en pourcentage:

b. Les surfaces exploitées sur le territoire de l'agglomération

En 2009, La surface agricole utile occupe moins de la moitié du territoire de l'agglomération (42 %). Ce ratio est inférieur à la moyenne départementale (60%). 1/3 seulement de cette surface est potentiellement labourable. De fortes disparités existent entre les différentes communes de la CARENE.



Part de la SAU sur le territoire des communes de la CARENE - 2009

75% des terres agricoles exploitées par les agriculteurs sont louées à des propriétaires. Cependant, il faut noter que des surfaces non négligeables sont entretenues en prêt à usage, sans aucune location. La multipropriété favorise cette situation et certains propriétaires ne souhaitent pas s'engager contractuellement avec un agriculteur. La précarisation du foncier est un facteur de fragilisation des exploitations agricoles sur le long terme.

Entre 2004 et 2009 : diminution de 400 hectares pour ce qui concerne les terres hautes (en 2004 : 6 300 ha ; en 2009 : 5900 ha)

Cette différence de 400 ha peut s'expliquer au travers du changement de destination de certaines parcelles :

- vers une urbanisation ou le développement d'infrastructures,
- vers une activité de loisirs ou/et de gestion patrimoniale.

Entre 2004 et 2009 : augmentation de 300 hectares pour ce qui concerne les marais et prairies humides (en 2004 : 6400ha ; en 2009 : 6 700 ha)

Cette différence peut s'expliquer au travers de différents facteurs :

- une stratégie de reconquête de certaines parcelles de marais par des exploitations agricoles de certaines communes de Brière (cas à la Chapelle des Marais : + 90 ha) ou par des exploitations extérieures au territoire de l'agglomération,
- une cartographie plus affinée en 2009 des surfaces de marais réellement exploitées ou entretenues par l'agriculture,
- quelques reclassements de terres hautes en prairies humides.

c. Les exploitations agricoles et les chefs d'exploitation

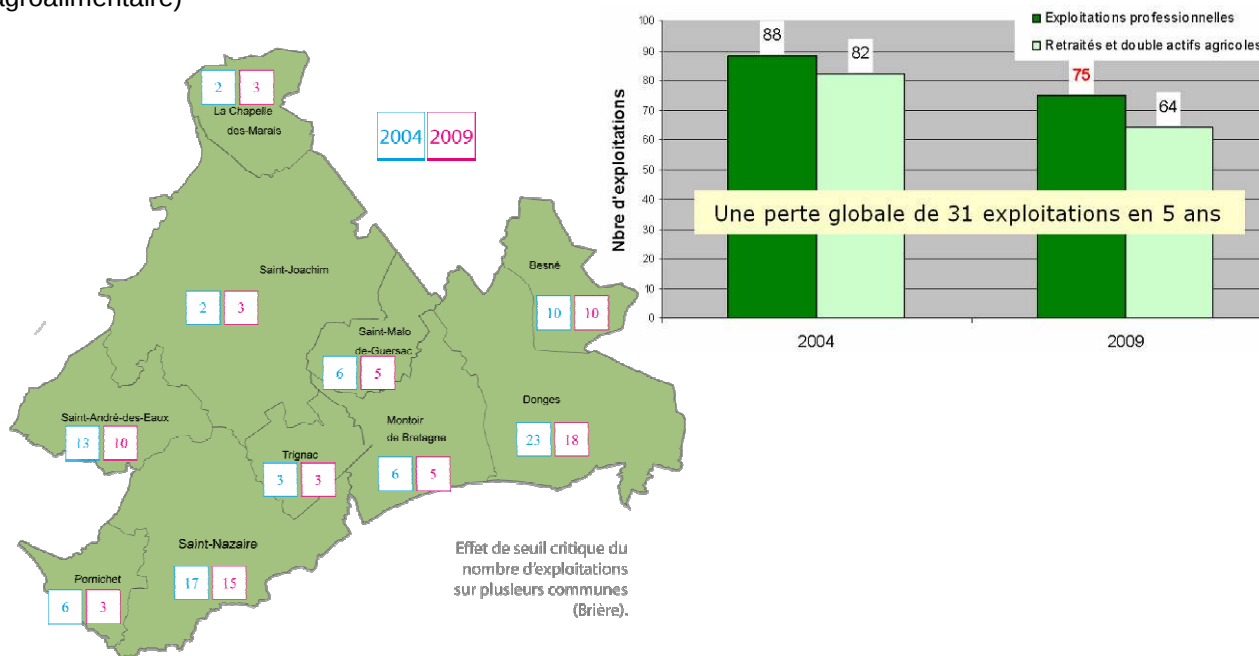
En 2009 : 133 exploitations agricoles étaient recensées sur le territoire de l'agglomération.

Il convient cependant de distinguer l'agriculture exercée à titre professionnel, c'est-à-dire de manière exclusive, par rapport à celle exercée en double activité ou en agriculture dite de loisir. La pluriactivité agricole est une caractéristique historique du territoire de l'agglomération. Depuis plusieurs années, cette dernière a profondément muté. L'élevage traditionnel de bovins tend à disparaître au profit d'activités de loisir.

Entre 2004 et 2009, le nombre des exploitations professionnelles a diminué de 14.7 % (passage de 88 exploitations à 75, soit une perte de 13 exploitations). Le seuil vital critique du nombre d'exploitations est atteint sur plusieurs communes de Brière.

La double activité a davantage régressé (perte de 18 exploitations : leur nombre passant de 82 à 64) mais cette diminution est à nuancer. En effet certains de ces exploitants âgés entretiennent plutôt leurs terres dans un objectif patrimonial. Par ailleurs, les terres utilisées pour des activités de loisir représentent de plus en plus de surfaces sans pour autant que leurs propriétaires ne puissent être ou soient identifiés comme exploitants agricoles.

En 2009 : L'agriculture fait vivre 210 actifs dont 145 à plein temps (hors activités d'aval et d'amont : services, agroalimentaire)



Évolution du nombre d'exploitations professionnelles entre 2004 et 2009

d. Des démarches de labellisation en progression

Sur l'agglomération, 422 ha étaient exploités en agriculture biologique en 2009, soit près de 11 % de la SAU totale, incluant terres labourables et marais privés hors Brière indivise (département : 6 %) ; l'élevage de bovins destinés à la viande y est majoritairement représenté.

Depuis 2008, la viande bovine produite dans les élevages du Parc de Brière peut être labellisée sous la Marque Parc, à la condition du respect d'un cahier des charges sur le produit et les pratiques d'élevage. Ainsi, plus de 2/3 des élevages adhérents sont implantés sur la CARENE en raison de la forte présence de marais dans les systèmes de production.



Démarches qualité	Nombre d'exploitations
Agriculture Biologique	10
Viande bovine Marque Parc	23

44% des exploitations professionnelles sous cahier des charges qualité

Les exploitations sous cahier des charges qualité (données actualisées en 2013)

Le Grenelle de l'environnement préconise le développement des circuits courts pour les produits agricoles locaux dont les produits biologiques. L'agglomération n'est pas en reste grâce à ses 18 exploitations réalisant la vente à la ferme de manière professionnalisée, ses 2 magasins de producteurs (Socali et Terroirs 44 (Halles de St Nazaire)), ses marchés locaux et enfin ses 3 AMAP.

Démarches « Circuits courts »	Nombre d'exploitations
Vente à la ferme (significative)	18
Magasin de producteurs	2 (Socali, Terroirs 44)
Vente en Paniers (Amap, paniers Presqu'île Terroirs44)	3

Les exploitations engagées dans des démarches de « circuits courts »

Plusieurs exploitations se sont organisées au sein de réseaux de producteurs afin d'y développer une image, des engagements de production et de transformation mais aussi des pratiques de commercialisation. Citons l'association Terroirs et sel (Terroirs 44), Bienvenue à la ferme, Manger Bio 44 (GAB44) et les AMAP implantées localement.

Terroirs 44 a renforcé son offre par un concept de vente de « Paniers Presqu'île » et une logistique de transport « Terroirs sur la route ».

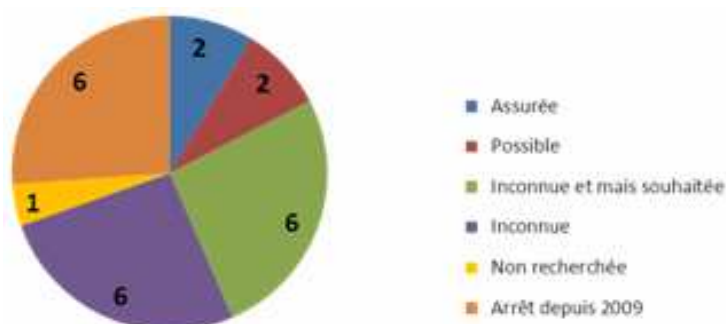
La Chambre d'agriculture met en place le site Internet départemental « Proximité » dont l'objectif est de promouvoir les producteurs adhérents.

Manger bio 44 développe la vente de produits agricoles auprès de la restauration hors domicile

Enfin, un plan d'action pluriannuel est engagé depuis 2012 pour développer et structurer toutes les formes de valorisation des produits agricoles locaux ; vente directe, circuits courts et restauration collective et commerciale. Ce projet de territoire couvre les agglomérations de La CARENE et de CAP Atlantique ainsi que le Parc de Brière. Il associe l'ensemble des réseaux de producteurs, les communes et leurs intercommunalités. Un volet installation de producteurs en circuits courts est prévu dans le cadre des territoires de projet agricole.

e. La question de la succession

Le diagnostic agricole réalisé en 2009 indiquait un potentiel de départ à la retraite de 18 chefs exploitant. En 2013, 17 exploitations agricoles sont concernées par une transmission. Le graphique ci-dessous répartit l'intention des exploitants à assurer ou non leur succession. Les chiffres présentés ne prennent pas en compte les associés âgés de plus de 55 ans dans la mesure où un associé plus jeune est déjà en place sur l'exploitation.



6 exploitations ont arrêté leur activité entre 2009 et 2013 sans qu'il y ait eu transmission d'exploitation. 12 exploitations n'ont pour l'instant pas de transmission connue ; cependant la moitié des agriculteurs expriment une volonté de transmettre leur outil de production. Enfin, le projet de transmission est en bonne voie pour 4 exploitations.

Les intentions de transmission des chefs exploitants âgés de plus de 55 ans (source 2013)

f. La déprise agricole en espaces agricoles et naturels

Au fil du temps, et principalement sur certains secteurs périurbains de l'agglomération, une déprise agricole s'est installée sous l'effet combiné de quatre facteurs :

- la rétention de la propriété foncière, visible sous la forme de friches spéculatives ou de parcelles entretenues dans un but uniquement patrimonial ;
- l'enclavement foncier des parcelles consécutif à l'urbanisation, aux infrastructures ou aux divisions de propriétés ;
- un affaiblissement de l'agriculture consécutif à la non reprise d'exploitations agricoles et à la disparition d'une double activité d'élevage ;
- le développement des loisirs impliquant un changement d'usage du sol.

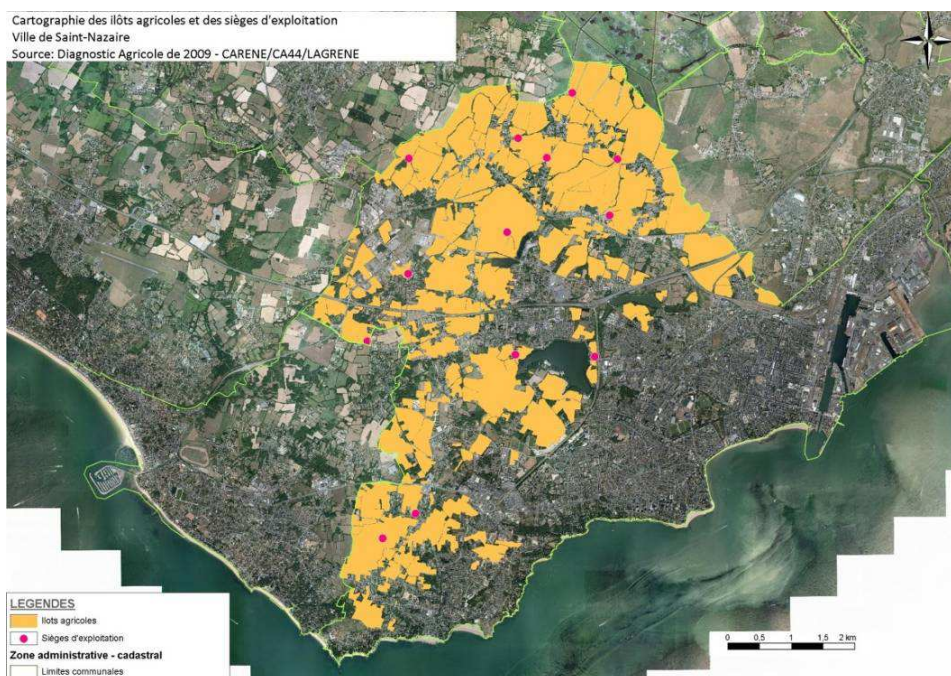
C'est un fait, sur ce territoire l'agriculture reste fragile et vulnérable, mais elle recèle de nombreux atouts. Son avenir est plus que jamais déterminé par la capacité des collectivités et de la profession agricole à fournir des conditions de travail et des perspectives d'avenir suffisamment attractives.

L'objectif est bien de maintenir en activité les sièges d'exploitation viables, de renouveler ses exploitants et d'installer de nouvelles activités agricoles, entre autre sur les marchés de proximité. C'est le gage de la gestion quotidienne et durable d'un équilibre complexe entre l'urbain et les milieux naturels

➔Vers le maintien d'une économie agricole viable qui conserve de l'emploi et garantit la gestion des paysages traditionnels de l'agglomération.

2) Caractérisation de l'agriculture sur la commune de Saint Nazaire - (Source diagnostic agricole et RGA)

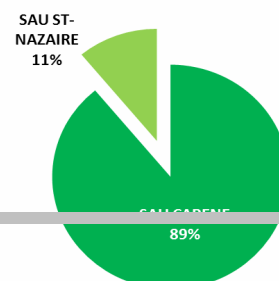
a. Le Poids de l'agriculture sur Saint-Nazaire



Cartographie des îlots agricoles sur la ville de Saint-Nazaire – diagnostic agricole 2009

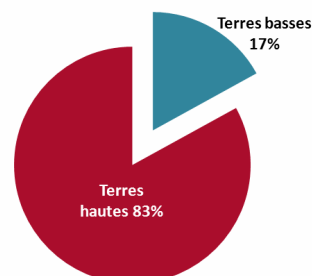
SAU sur le territoire de Saint-Nazaire

1 390 ha

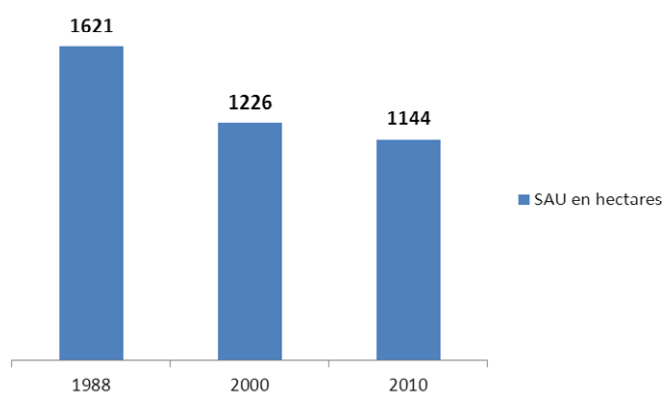


Exploitations dont :	1 072	77 %
<i>Exploitations professionnelles</i>	922	66 %
<i>Double-actifs/ retraités agricoles</i>	150	11 %
Exploitations professionnelles Extérieures	192	14 %
Autres utilisateurs (entretien loisirs, chevaux...)	126	9 %

SAU des exploitations professionnelles de Saint-Nazaire	1 426 ha
dont sur autres communes de la CARENE	271 (Pornichet 132)
dont sur des communes Hors CARENE	83



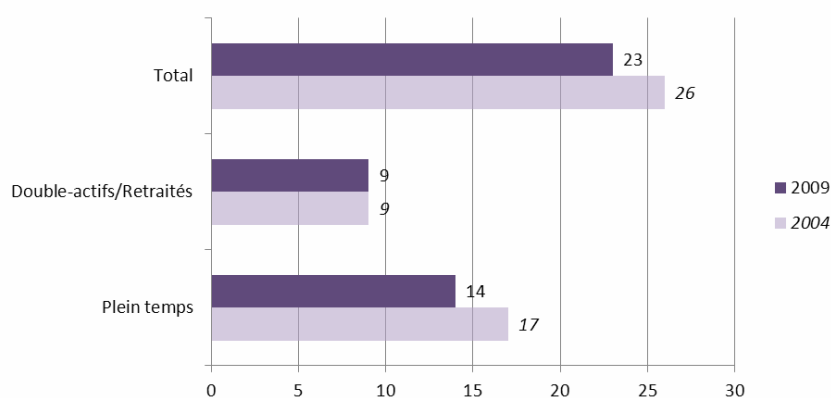
Répartition de la Surface Agricole Utile – diagnostic agricole de 2009



Superficie agricole utilisée par les sièges d'exploitation de Saint-Nazaire (source RGA)

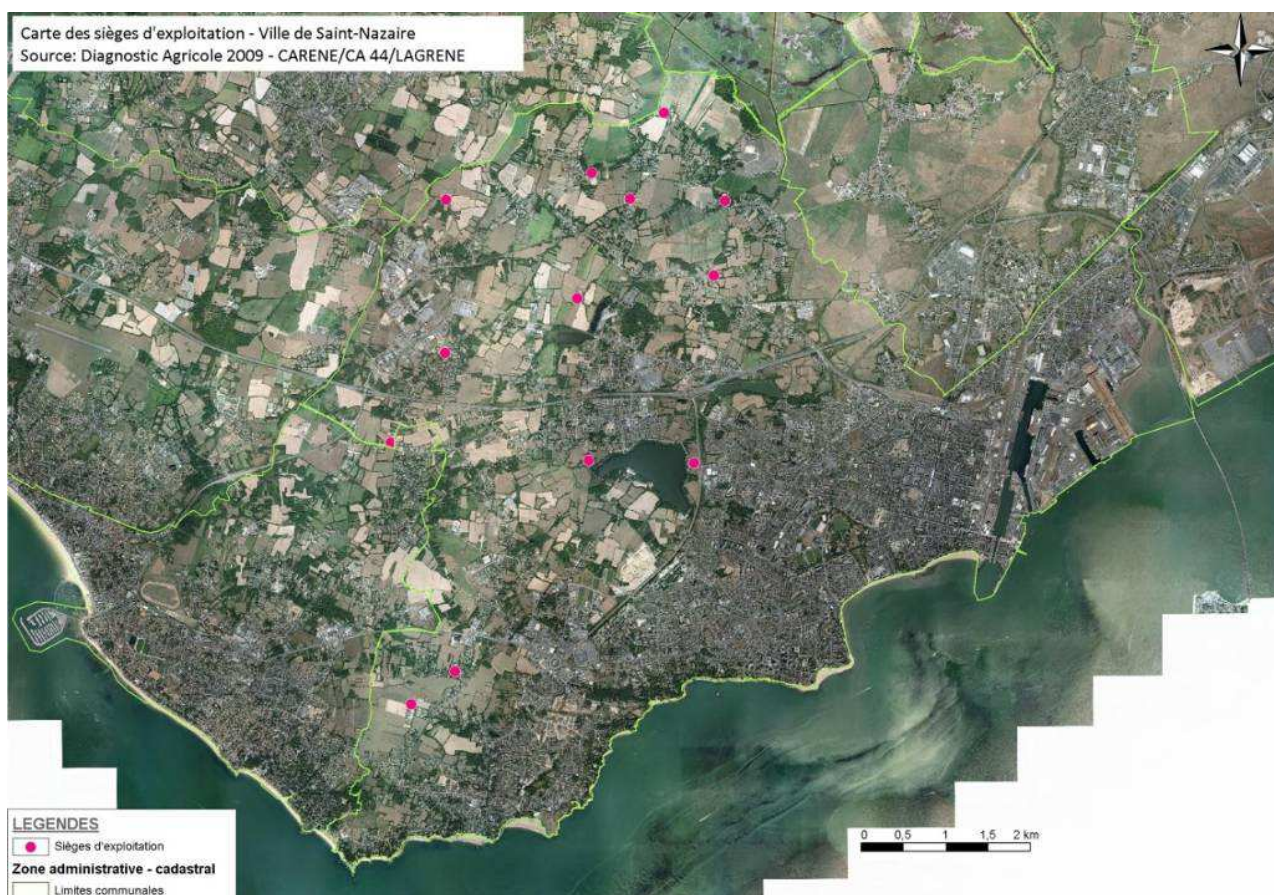
La surface agricole utilisée par les sièges d'exploitation de Saint-Nazaire a diminué de 477 hectares en un peu plus de 20 ans, soit une régression de près de 30 %. Le changement d'affectation des sols au bénéfice du développement urbain et économique de l'agglomération est une première raison, le changement de destination des terres vers des activités de loisir et la rétention foncière en est une seconde. Enfin, le développement de l'intercommunalité agricole en est une troisième, associé à la faible dynamique d'installation sur la commune. En effet, des exploitations de Saint André des eaux, La Baule et Trignac se sont consolidées sur Saint-Nazaire alors que les sièges d'exploitation de Saint-Nazaire ne l'ont pas fait à l'extérieur mais sur place à l'occasion des arrêts d'activité. Une partie de ces terres reprises sont donc maintenant comptabilisées par le recensement agricole sur les sièges d'exploitations des communes riveraines.

b. Une baisse du nombre des exploitations professionnelles

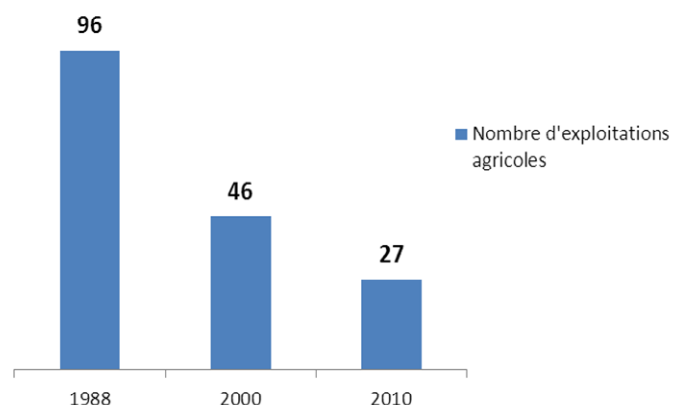


43 % des exploitations en sociétés (GAEC,...)

Exploitations agricoles par statut d'activité



Cartographie des sièges d'exploitations sur Saint-Nazaire – diagnostic agricole 2009



En 5 ans, l'agriculture Nazairienne a perdu 18 % du nombre de ses exploitations à plein temps, chiffre au dessus de l'évolution enregistrée sur le département et La CARENE (-15%). La structure d'âge a un effet d'autant plus important sur l'évolution agricole que le nombre d'exploitations est peu important.

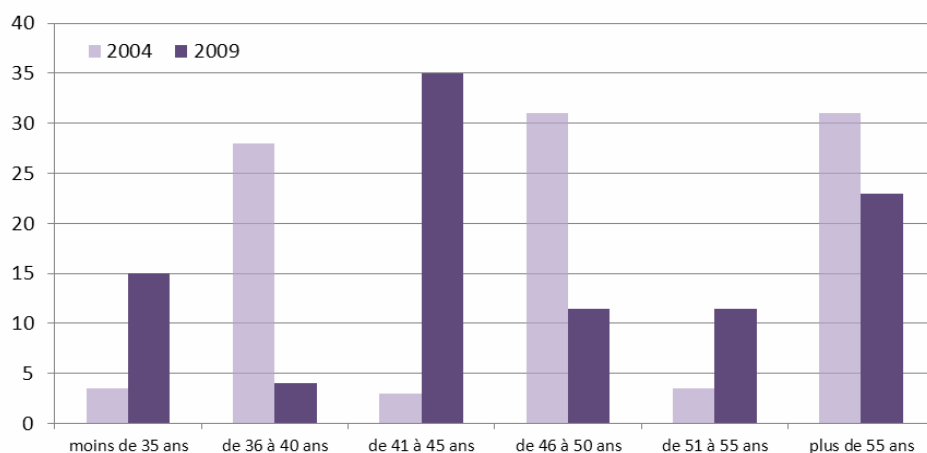
Les 3 exploitations professionnelles disparues ont transmis les terres, pour deux d'entre-elles aux exploitations voisines et pour la troisième par succession familiale en statut de double activité.

En 2009, Saint-Nazaire comptait 19 % des exploitations professionnelles de la CARENE (sur 75 exploitations au total).

Évolution du nombre d'exploitations ayant leur siège sur Saint Nazaire (sources : RGA)

Le recensement général de l'agriculture fournit une évolution sur une période plus longue du nombre des exploitations agricoles implantées sur Saint-Nazaire. Plus de 2/3 des exploitations y ont disparu depuis 1988. Plusieurs facteurs expliquent cette diminution ; le développement urbain, de nombreux départs à la retraite d'exploitants sans transmission des outils de production, une faible dynamique d'installation observée sur la commune et un affaiblissement de la double activité.

c. Le poids des quadras dans la structure d'âge



- 12 % sur les - de 40

+ 12 % sur les 41 à 50

= pour les 51 ans et +

Évolution de la structure d'âge des exploitants professionnels de 2004 à 2009

La structure d'âge montre un poids important des exploitants âgés de 40 à 45 ans. Cette génération partira à la retraite à partir de 2025. L'anticipation des transmissions constitue d'ores et déjà un enjeu déterminant dans la maîtrise du foncier agricole.

On observe un rajeunissement de l'âge moyen des chefs exploitants, expliqué par l'arrivée de jeunes dans les sociétés (GAEC, EARL) :

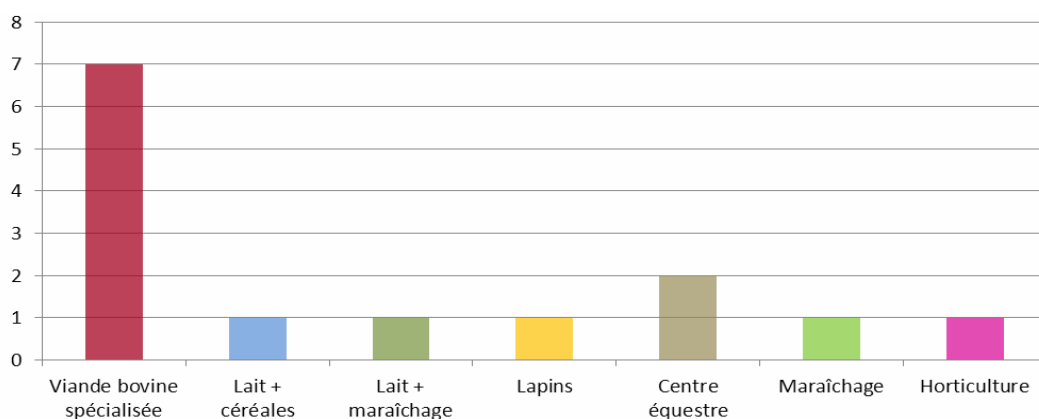
Age moyen des chefs d'exploitation :

- 2004 = 47,5 ans
- 2009 = 45 ans (CARENE : 46 ans)

D'ici 2015, le départ potentiel à la retraite va concerner 3 exploitations et 6 actifs pour lesquels sont envisagés :

- 1 transmission possible
- 1 transmission inconnue
- 1 arrêt d'activité

d. Des productions plus diversifiées



Production des exploitations professionnelles

Saint-Nazaire présente la plus grande diversité des productions agricoles de l'agglomération. La proximité avec la Ville en est une des principales raisons. L'élevage bovin (lait, viande) reste malgré tout majoritaire sur 65% des exploitations.

- Une importante baisse de la production laitière y est constatée. Elle est liée à des cessations ou à des reconversions de production, notamment vers la viande bovine. Dans le cadre des reprises de terres, des moyens de production laitiers ont été transférés sur des exploitations de St André des eaux ;
- En 2012 (source EDE), 1228 bovins ont été comptabilisés dans les élevages de Saint-Nazaire. La diminution de 9 % enregistrée depuis 2000 est liée à celle du cheptel laitier qui perd plus de la moitié de son effectif. En contrepartie, le troupeau allaitant augmente de 37 %, expliqué par les conversions ;
- 1 087 ha de surfaces agricoles sont déclarés à la PAC (15 % du potentiel sur la CARENE) ;
- La production agricole Nazairienne dégage 1,7 millions d'euros de chiffre d'affaires, soit 20% du montant réalisé sur la CARENE.

Production Bovine	Production laitière (Litre/an)	Production viande bovine
2009	770 000 (9,3% CARENE)	318 vaches primées
2004	1 327 000 (16,4 % CARENE)	215 vaches primées
Évolution 2009/2004	- 557 000 (- 42 %)	+ 103 (+ 48 %)

Évolution des niveaux de production des exploitations professionnelles entre 2004 et 2009

3) L'agriculture à l'intérieur du périmètre du projet de PEAN de Saint-Nazaire Nord

a. Un peu d'histoire

(source : Histoire de Saint-Nazaire et de la région environnante, de l'origine de la cité à la révolution - tome 1 - Henri Moret)

Des silex retrouvés sur les vallons du Nord de Saint-Nazaire, un dolmen à Cuneix et le lieu-dit Le Ménau drin, signifiant « colline des druides », sont des marques d'une occupation ancienne des lieux.

A la révolution, le territoire de Saint-Nazaire, étendu sur Pornichet, comptabilisait 3365 habitants repartis en 15 frairies, 983 maisons, 486 granges et 1034 étables. Saint-Nazaire Ville comptait seulement 904 habitants alors que 1 557 habitants vivaient en campagne. 5 frairies s'étendaient sur le périmètre de l'actuel projet de PEAN : Ilac et Cuneix (en totalité), La Ville Heulin (excepté la partie sud), Saint Gildas (Marsac et Leaufouis uniquement) et Lezardon (Cran et Marsain uniquement). La population agricole pouvait être estimée à près de 600 personnes. 4 moulins à vents produisaient la farine à partir des céréales récoltées par les cultivateurs locaux. Entre 1793 et 1796, le territoire a connu de nombreuses exactions brigandages, crimes et pillages (Cuneix, Trevelan, Marsac...).

Dans les années 1880, une part de la population active agricole faisait des journées à la construction des bassins de Penhoët. A cette même époque, la voie ferrée qui coupe en deux le périmètre du projet de PEAN est construite par la Compagnie d'Orléans. En 1857 la construction de l'église de l'Immaculée met fin au culte dans les chapelles des frairies (de la Motte Allemand).

Hormis la propriété de Marsain (an 1285) qui fait partie de la baronnie de Donges, toutes les propriétés actuelles sont originaires de familles paysannes. Les secteurs de Cran et des Bondes (Brais) sont des propriétés uniques. Le reste est en multi-propriétés divisées encore davantage à chaque succession (vignes, vergers, marais, labour, pré,...). Les agriculteurs exploitent leurs terres en propriété. Les fermes sont toutes situées dans les villages et autour des puits et du four à pain.

A cette époque, les fermes sont en totale autonomie alimentaire (vin, cidre, poulailler, lapins, viande, lait beurre, fruit, bois de chauffage). La semence est produite sur la ferme. L'excédent des productions est vendu en ville, en circuit court, pour financer les acquisitions foncières, le matériel, et les autres biens de première nécessité.

Au début du 20^{ème} siècle, l'agriculture s'organise sur le secteur de Saint-Nazaire. La Caisse Rurale (futur Crédit Mutuel) est créée en 1904 pour financer le développement agricole. La Mutuelle Chevaline est créée en 1904 et la Mutuelle assurance naît à l'Immaculée en 1927. Une organisation collective de battage est mise en place (compagnie de battage par village).



Compagnie de battage

En 1905, une étape importante est franchie ; le Syndicat agricole de l'Immaculée voit le jour, rassemblant 198 adhérents. Ce Syndicat existe encore aujourd'hui.

Durant la seconde guerre mondiale, les terres agricoles sont le lieu de constructions de blockhaus et de batteries anti-aériennes (Marsain) mais aussi l'installation de nombreux champs de mines. Le marais est volontairement inondé et le bocage sacrifié pour offrir une plus grande visibilité à l'occupation allemande. De nombreuses fermes sont réquisitionnées tandis qu'un réseau d'informateurs résistants s'organise au sein de la population agricole.

La période d'après guerre connaîtra un important exode rural et le développement de l'habitat non agricole dans les villages. Si la double activité ouvrier/agriculteur naît avant guerre avec les forges de Trignac, l'essor des Chantiers navals va fortement renforcer cette pluriactivité. L'agriculture constitue un appoint pour améliorer le revenu et une sécurité en cas de baisse de l'activité industrielle.

Les premiers tracteurs entrent en service vers 1950. La vulgarisation agricole se développe à partir de 1960. A partir de 1970, l'ensilage de maïs et d'herbe remplace peu à peu les choux et les betteraves pour nourrir le bétail. L'achat en copropriété du matériel prend son essor. Les compagnies de battage sont alors remplacées par les équipes d'ensilage.

En 1950, le bâtiment du Syndicat agricole de l'Immaculée est reconstruit pour développer l'activité commerciale d'achat revente. La coopérative laitière de l'Immaculée est créée en 1952 dans le but de lutter contre la concurrence des laiteries extérieures sur Saint-Nazaire et sur la côte.

Depuis les années 1980, on assiste à une professionnalisation de l'agriculture et en même temps à une régression de la double activité d'élevage. Les conjointes ou conjoints d'exploitants travaillent de plus en plus à l'extérieur, bénéficiant des opportunités du bassin d'emploi Nazairien.

En 1983, la section « matériel agricole » du Syndicat agricole de l'Immaculée investit pour succéder progressivement à l'achat du matériel en copropriété.

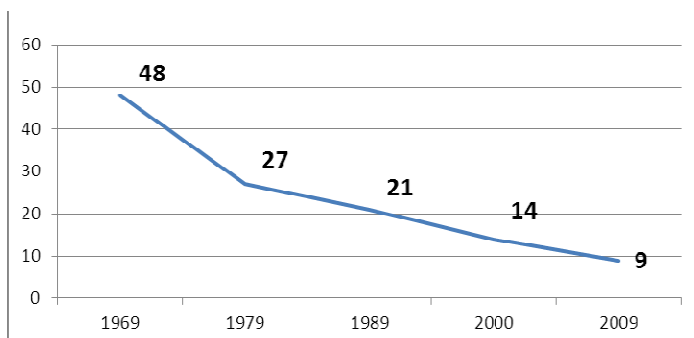
La SOCALI (Société d'approvisionnement de l'Immaculée), filiale commerciale du Syndicat agricole est transféré en 1993 sur le site de Cran. Cet équipement sera complété d'une jardinerie animalerie en 1998 puis d'un magasin alimentaire en 2006.

En 2005, un bâtiment agricole est construit sur le site de Cran situé face à la SOCALI pour réunir le Syndicat agricole de l'Immaculée, l'activité vente de céréales en circuit court et la section « matériel agricole ». Le lieu y accueille des réunions professionnelles locales. En 2007, la Coopérative d'Utilisation du Matériel en

Commun « Champs et Marais » est créée sur la base d'un regroupement entre une vingtaine d'agriculteurs de Saint-Nazaire, Saint André des eaux et La Baule-Escoublac.



À gauche : Bâtiment du Syndicat agricole de l'Immaculée
A droite : La Société d'Approvisionnement de l'Immaculée (SOCALI)



Évolution du nombre des exploitations sur Saint-Nazaire Nord

En 1969, le recensement agricole réalisé tous les 5 ans par la Chambre d'agriculture (REA*) comptabilisait 48 exploitations agricoles sur le périmètre d'étude.

En 40 années, le nombre des exploitations a été divisé par 5.

La taille moyenne des exploitations était de 15 hectares en 1969. En 2009, elle passe à 61.7 ha.

(*Répertoire des Exploitations Agricoles)

b. Localisation des sites agricoles et du parcellaire agricole exploité sur Saint-Nazaire Nord

En 2009, 9 exploitations à statut agricole principal disposaient d'un site d'exploitation sur le périmètre Saint-Nazaire Nord. Il faut ajouter à ce chiffre l'exploitation d'un double actif et celle d'un ancien agriculteur actuellement à la retraite. Au total, 19 exploitations y exploitaient des terres dont 10 sièges agricoles sont extérieurs au périmètre.

Depuis 2012, il est important de noter la disparition d'une exploitation agricole du périmètre étudié. Les terres ont été reprises par une exploitation extérieure au territoire. Nous identifions donc aujourd'hui le nombre de 8 sièges d'exploitations à statut agricole principal.

7 exploitations sur les 8 sont propriétaires de leur siège comprenant bâtiments et habitation. Les installations agricoles ont majoritairement été modernisées ces dernières années. Il s'agit d'un atout en matière de fonctionnalité et de transmission.

Le site d'exploitation de la ville Heulin est enclavé entre le village et le Parc d'activité de Brais. Si sa situation lui permet encore de fonctionner, une solution de désenclavement par relocalisation est une réflexion qui pourrait être menée dans le cadre du programme d'action du PEAN.

c. Les surfaces agricoles exploitées

Surfaces agricoles exploitées en 2009 sur Saint-Nazaire Nord
665 ha de SAU exploitée
dont 493 ha par les sites d'exploitation de Saint-Nazaire Nord
535 ha contractualisés à la Politique Agricole Commune (PAC)

Surfaces agricoles exploitées en 2009 sur Saint-Nazaire Nord

74 % des terres sont utilisées par les sites agricoles de Saint-Nazaire Nord. Ce chiffre montre une maîtrise encore significative du foncier productif par les exploitations du périmètre. Depuis plusieurs années, à l'occasion des arrêts d'activité, les exploitations extérieures consolident leurs surfaces de production fourragère et céréalière sur ce territoire. Ces exploitations sont aujourd'hui au nombre de 12.

La SAU est utilisée à plus de 80 % pour l'élevage bovin et la polyculture. Le reste étant employé pour les activités équine essentiellement et une petite surface pour le maraîchage et l'horticulture.

La surface exploitée par les agriculteurs représente plus de 75 % de la superficie du périmètre PEAN étudié. 80,5 % des surfaces agricoles sont contractualisées à la PAC. Près de 20 % de ces surfaces ne le sont donc pas, localisées sur les secteurs de plus forte rétention foncière : Cran, Marsac et à l'ouest de l'île du Cormier.

Le territoire de Saint-Nazaire Nord n'a pas bénéficié d'opération de remembrement des propriétés foncières. Seules quelques restructurations d'îlots d'exploitation ont été réalisées par les agriculteurs à partir des années 70/80. Conséquence de l'histoire, expliquée dans le paragraphe précédent, la structure foncière y est majoritairement morcelée et constituée d'une importante multipropriété. En moyenne, 10 ares par parcelle. Le secteur de Marsain est le seul qui présente encore une structure relativement groupée. Le marais est exploité en multipropriété. Il est particulièrement « lamellisé » dans les marais des Aunielles.

Au pourtour des zones urbanisées (villages, hameaux) et des zones économiques et commerciales (Brais, Point du Jour), un attentisme foncier s'est développé, favorisant la division parcellaire des propriétés et les usages non agricoles.

La location des terres est le principal mode de faire valoir. Les agriculteurs sont locataire à près de 75 % des terres qu'ils exploitent. Les locations sont conclues verbalement, essentiellement par tradition et parfois parce que les propriétaires ne veulent pas s'engager en bail à ferme sous sein privé ou par acte notarié. Ces locations non contractualisées ont cependant une valeur de bail départemental et sont jusqu'à présent bien respectées par les propriétaires.

Le montant du fermage suit une référence locale. Dans l'ensemble, il est pour l'instant homogène et bien suivi.

d. Les autres surfaces et usages identifiés dans espaces agricoles et naturels

Espaces entretenus : - Entretien privé, patrimoine et loisirs - Entretien par l'agriculture (fauche précaire)	105 ha
Autres occupations : - Friches - Boisements - Divers	34 ha

Surfaces Espaces entretenus et Autres occupations en 2009 sur Saint-Nazaire Nord

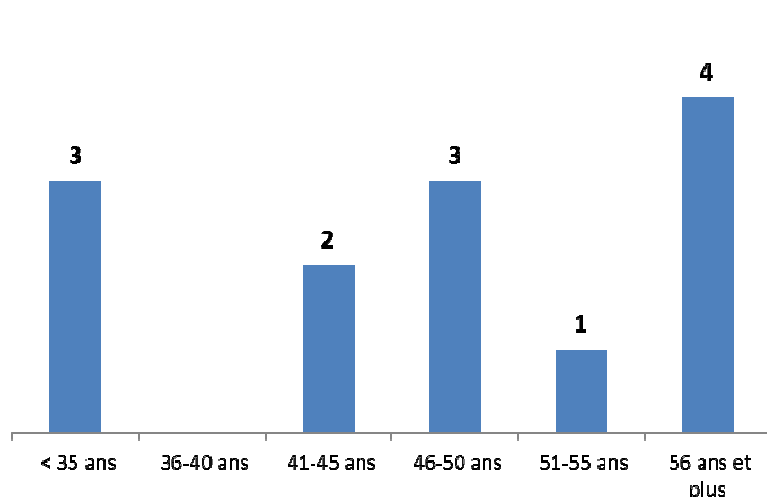
Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus mettent en évidence l'importance des autres usages identifiés dans le diagnostic agricole et présents dans les espaces agricoles et naturels de Saint-Nazaire Nord.

Au total, ces « autres usages » couvrent 139 ha soit plus de 17 % de l'ensemble des occupations du sol cartographiées : surfaces exploitées, espaces entretenus et délaissés, et changement de destination. Les espaces gérés en patrimoine foncier et les espaces utilisés par des activités de loisir occupent à eux seuls 105 ha. En particulier, une part importante des espaces situés en périphérie immédiate des villages a changé de destination pour accueillir des activités de loisir.

Le secteur de Cran, site d'une ancienne pépinière, n'accueille plus ou pour l'instant d'activité agricole à titre pérenne. Ce site qui a fait l'objet de divisions de propriétés est pour partie géré en patrimoine foncier (entretien des terres), et pour autre partie a été cédé pour des pratiques de loisirs.

A noter que les autres occupations non identifiées dans le diagnostic agricole (routes, chemins, boisements, étangs, petites parcelles, jardins,...) représentent 81 ha.

e. Les actifs agricoles



16 actifs travaillent sur les sites d'exploitation implantés sur le territoire du projet. Il faut ajouter la coopérative d'utilisation du matériel en commun qui emploie 3 salariés pour un équivalent d'1,5 temps plein. 24 actifs travaillent au sein des 12 exploitations extérieures qui utilisent les terres du territoire de Saint-Nazaire Nord.

Age des actifs exploitants de Saint-Nazaire Nord (base 2012)

L'âge moyen des actifs exploitants

présents sur les sites agricoles de Saint-Nazaire Nord est de 47,4 ans. Cette moyenne est supérieure de 1,5 ans à la moyenne enregistrée sur la CARENE.

Les 3 récentes installations de jeunes exploitants ont permis de rajeunir la structure d'âge. La génération des 40/50 ans pose l'enjeu du renouvellement d'une génération qui concerne 4 exploitations.

Parmi les actifs âgés de plus de 55 ans, 2 s'inscrivent dans une transmission déjà assurée par la présence de jeunes installés. Pour les 2 autres, la reprise de la première exploitation est connue et envisagée à court terme. La seconde reste une inconnue et est un enjeu pour le maintien du site agricole d'élevage.

f. Les productions des exploitations principales de Saint-Nazaire Nord

Productions/ orientations	Nombre d'exploitations
Viande bovine spécialisée	2
Viande bovine spécialisée et céréales	1
Lapin de chair et viande bovine	1
Horticulture	1
Centre équestre et céréales	1
Centre équestre	1
Total	7

Nombre d'exploitations en fonction de l'orientation de leur production

A ce tableau, il faut ajouter les productions réalisées par les sites d'exploitation extérieurs au périmètre étudié. Il s'agit principalement de productions fourragères (herbe et cultures) pour l'alimentation des bovins.

Le territoire agricole présente une diversité de production. Des ateliers de production occupant peu d'espaces, dégagent une valeur ajoutée importante, par rapport à la surface utilisée et par rapport aux productions gérant des surfaces importantes.

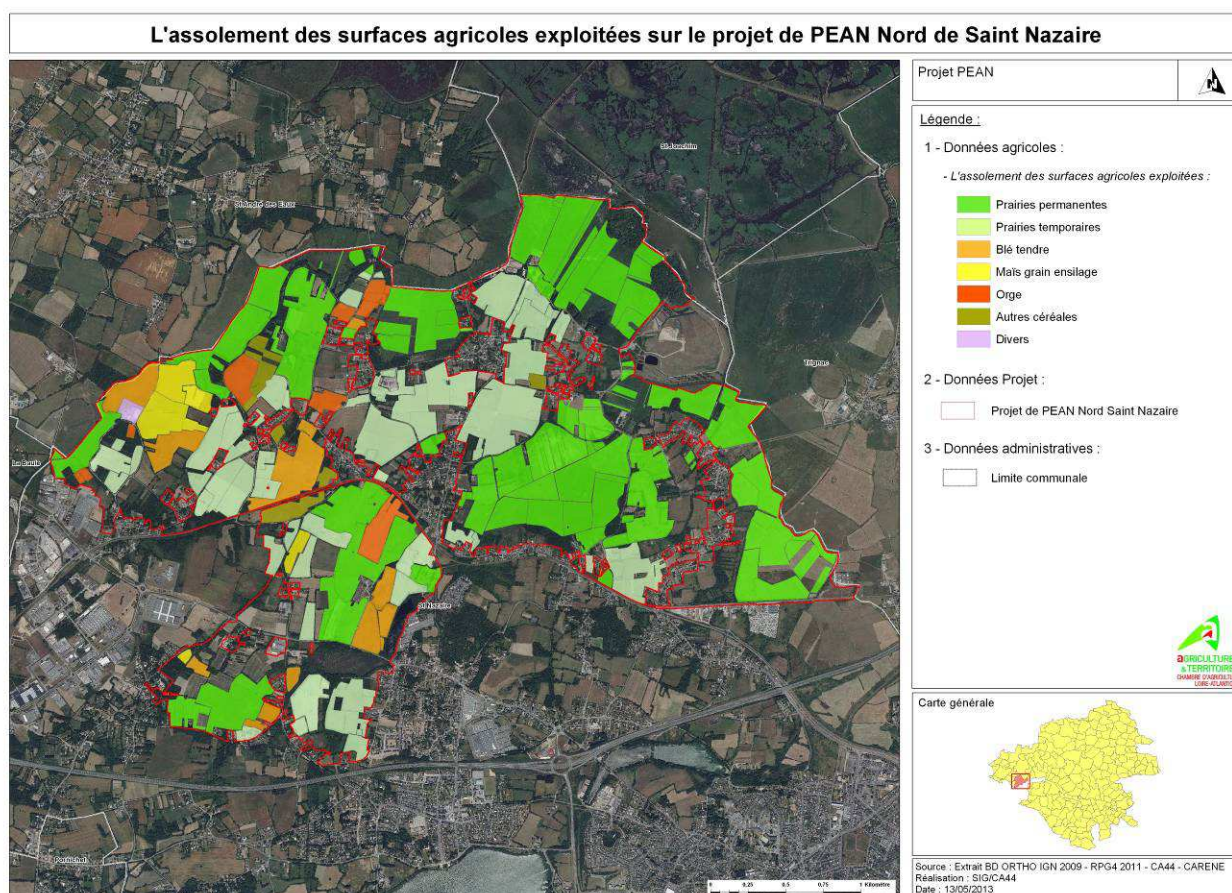
g. Le pôle agricole de service

La SOCALI, installée à Cran, emploie 18 salariés et réalise 3 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel (source 2012). Cette filiale commerciale du Syndicat agricole de l'Immaculée commercialise des produits issus de l'agriculture locale. Une capacité de 140 tonnes de céréales produites et gérées collectivement par les agriculteurs du secteur est écoulée chaque année dans le magasin. C'est également le cas de plusieurs autres produits issus des exploitations locales, qu'ils soient transformés ou non : viandes (bœuf, volailles, lapins,...), légumes, produits laitiers, terrines, sel, fruits,... La SOCALI distribue également une large gamme de plantes et d'arbustes dans sa jardinerie.

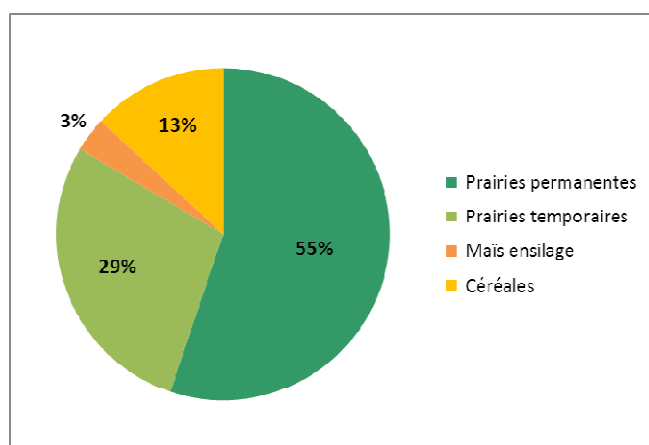
A proximité, une exploitation horticole produit et vend en direct une gamme de plantes à massif et de chrysanthèmes.

Enfin, la CUMA remplit son indispensable rôle de mutualisation de l'utilisation du matériel agricole. Cette forme collective permet de disposer de matériels performants et de répartir les coûts sur plusieurs exploitations. Des salariés réalisent l'entretien du matériel ainsi que des prestations de travaux des champs répondant aux besoins de certaines exploitations.

h. L'assolement des surfaces agricoles



Assolement des surfaces agricoles exploitées (source RGP PAC 2011)



L'assolement des terres confirme le profil très herbagé du territoire de Saint-Nazaire Nord. Près de 85 % des terres sont occupées par les prairies où le marais prend toute son importance.

Les surfaces mises en cultures sont faibles au regard du potentiel de terres labourables. 45 % des terres cultivées le sont par les sièges d'exploitation des communes riveraines.

Assolement des terres en 2011 (source RGP PAC)

i. Les sols

Les terres labourables du secteur présentent des sols développés sur gneiss. Le potentiel agronomique reste globalement moyen. Plusieurs exploitations sont parvenues à en rehausser la valeur par des pratiques de fertilisation organique régulière (compost végétal et fumiers d'élevage) qui ont amélioré la structure et l'activité de la vie des sols.

Les marais sont constitués de sols tourbeux sur argile bleue. Selon leur altimétrie, ils accueillent :

- des prairies hygrophiles, inondables au moins 5 mois par an et utilisées en général pour la fauche et le pâturage à l'automne ;
- et des prairies méso-hygrophiles, inondables au moins 1 mois par an et valorisées en général en pâturage du printemps à l'automne.

j. Fonctionnalité agricole des marais

Les marais situés à l'intérieur du périmètre de Saint-Nazaire Nord peuvent se distinguer d'après leur lien avec la Brière :

- Les marais intérieurs, enclavés, sans lien direct avec la Brière : marais d'Illac-Quémeneau et marais de la Rivière ;
- Les marais en continuité avec la Brière : marais de Marsac et marais des Aunielles.

Les marais d'Illac, de Quémeneau et des Aunielles sont utilisés par les éleveurs dans la continuité des buttes servant au pâturage.

Les marais d'Illac, de Marsac et de la Rivière sont plutôt destinés au pâturage et à la production de fourrage. Les marais de Quémeneau et des Aunielles plus densément occupés par du roseau apportent plutôt des foin de seconde qualité et de la litière.

k. L'eau

Hormis le secteur de Cran, le territoire ne bénéficie d'aucune nappe souterraine d'importance. Le marais d'Illac apporte une ressource en eau à une exploitation agricole. A noter que les étangs de Marsain anciennement utilisés pour l'irrigation de cultures maraîchères ne sont plus utilisés par l'agriculture aujourd'hui.

Le secteur de Cran et les étangs de Marsain offrent donc une opportunité intéressante pour l'irrigation agricole, notamment pour les productions maraîchères et horticoles ou les cultures.

l. Les équipements ruraux

L'agriculture bénéficie d'un bon équipement d'accès aux parcelles agricoles, que ce soit à travers le réseau routier desservant le territoire périurbain, ou à partir des chemins ruraux et d'exploitation.

Anciennement creux, certains chemins ont conservé leur aspect. D'autres se sont aplanis, rehaussés à partir de remblais issus des ruines des bombardements et à partir de la déconstruction d'habitations de Saint-Nazaire.

L'important réseau routier apporte un réseau de fossé bien réparti sur le territoire.

m. La chasse et la pêche

3 sociétés de chasse exercent leur activité sur le périmètre d'étude du PEAN (Grande chasse de Saint-Nazaire, Chasse Nazairienne, Chasse communale). Un nouvel arrêté municipal datant de 2000 instaure des zones de chasse interdites. Depuis plusieurs années, la chasse enregistre une baisse de ses effectifs.

La pêche est pratiquée dans les étangs de Marsain et au Port du Vivier.

G. Patrimoine naturel et paysages

Majoritairement exploitée et valorisée par les activités agricoles, une part importante du périmètre concerné par le PEAN est également reconnue pour la qualité de ses paysages et sa richesse biologique.

La trame rurale et bocagère du territoire communal peut être découpée en plusieurs unités spatiales cohérentes (milieu biologique, paysage, usages). Le PEAN englobe tout ou partie des 3 entités suivantes :

-les îles et marais

Partie nord du territoire communal, ce secteur possède une réelle richesse écologique et paysagère liée à la présence du marais d'une part et aux espaces de contact entre îles et marais d'autre part.

Sur les terres hautes, le réseau des haies bocagères et des arbres isolés (chênes pédonculés) est encore bien constitué.

Ces continuités végétales procurent également une réelle qualité paysagère à certains cheminements.

L'agriculture est dynamique (agriculture extensive), sur le marais comme sur les terres hautes.

-Prés Hauts, Cran, Passouer, Brais

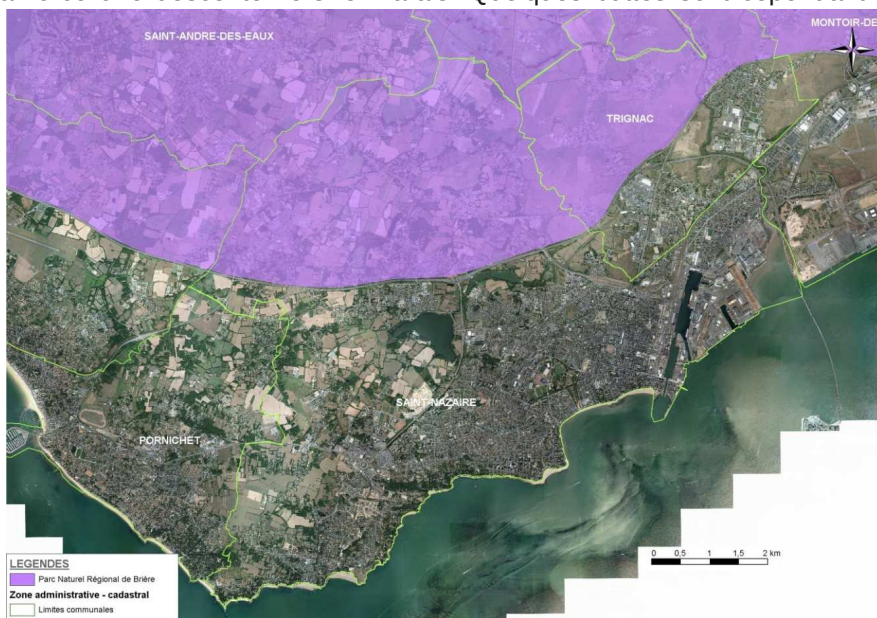
Ce secteur constitue une coupure d'urbanisation entre l'urbanisation du Point du Jour et la zone d'activités économiques de Brais. Il est caractérisé par la présence des étangs de Brantu et Marsain et par la présence, au sud, des étangs de zones humides à forte richesse écologique (prairie humide du Passouer).

L'agriculture est dynamique sur un couloir nord-sud Prés-Hauts/Ile du Passouer, mais en déprise au sud des étangs de Marsain.

1) Approche paysagère

a. Un espace de transition entre mer et Brière

Le secteur d'étude du projet de PEAN constitue la partie Nord de la coupure verte de Saint-Nazaire, séparée par la RN 171 et dont l'ensemble se positionne comme un entre-deux, intermédiaire physique entre marais et océan. Il est caractérisé par une assise relativement plane où le relief, depuis le point haut de la RN 171, amorce une descente vers le marais. Quelques buttes sont cependant situées au nord de la voie ferrée



autour des landes de Cuneix, des marais d'Ust, de Marsac et de Marsain suivant les lignes d'eau.

L'eau constitue un élément prédominant, présent à travers les réseaux hydrauliques du coteau bocager et des marais mais également par la présence des étangs de Marsain (ancienne carrière).

Comme illustrée sur la carte suivante, la commune de Saint-Nazaire se trouve, pour partie, dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière. La limite Sud de celui-ci correspond à la RN 171, soit à environ 1,5 km au Nord du site.

Le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière sur la Ville de Saint-Nazaire

Le Parc de Brière, dans le cadre de l'élaboration de sa charte paysagère en 2005 (cf. encart à suivre) a défini les différentes unités paysagères de son territoire, illustrées sur la carte suivante et décrites ensuite :

Le Parc Naturel Régional de Brière a élaboré en 2005 une **charte paysagère**. Ce document non réglementaire a été élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux. Il s'agit tout autant de mettre en évidence la richesse des paysages du Parc que d'y contribuer, notamment en menant des politiques d'aménagement cohérentes à l'échelle du territoire.

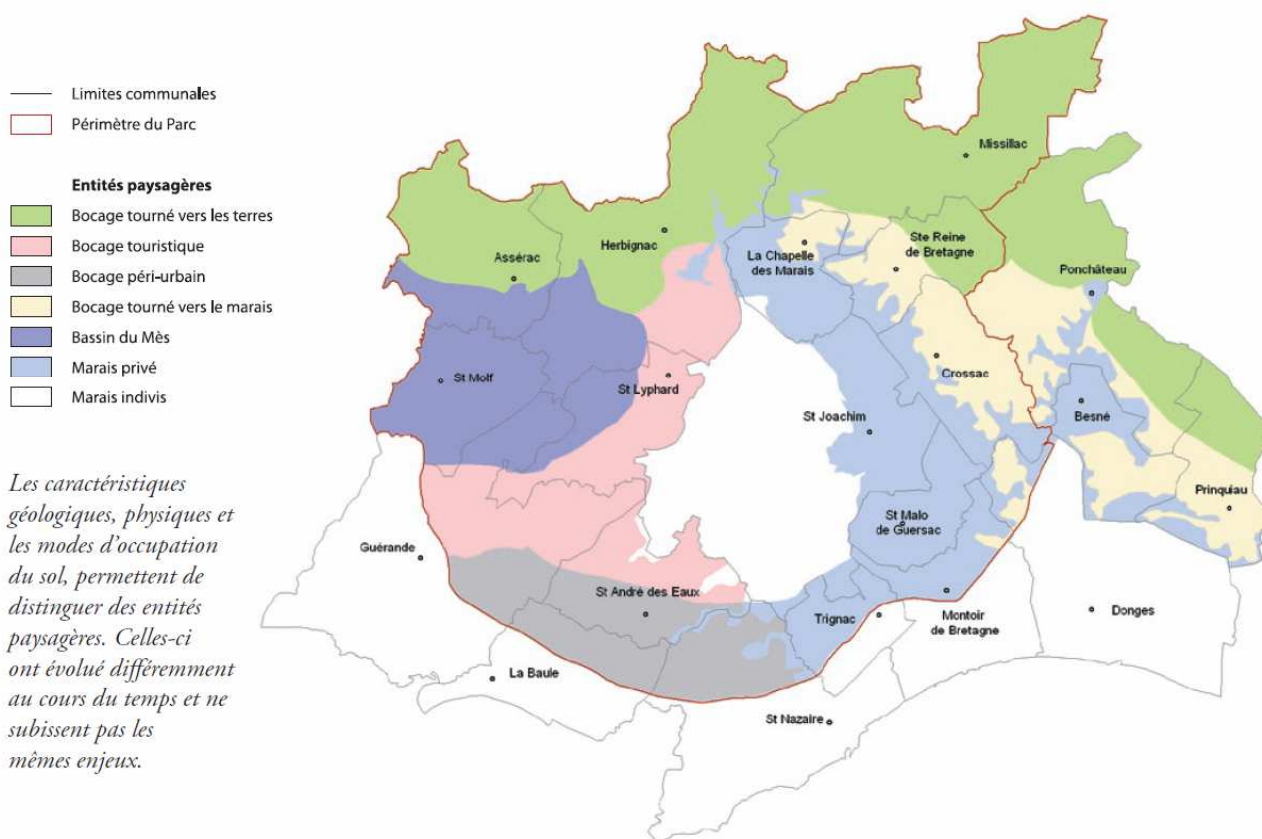
La Charte paysagère du Parc naturel régional de Brière a ainsi pour vocation majeure d'être un document d'aide à la décision lors de tout projet d'aménagement, autant lors de l'élaboration des documents d'urbanisme que dans le cadre de projets d'aménagement de moindre envergure, et ce, quelle que soit l'échelle envisagée.

Elle contient des propositions susceptibles de mieux maîtriser les enjeux qu'on a vu se dessiner au gré des entités paysagères et de leurs évolutions respectives. Elles touchent quatre grands domaines suivants :

- L'organisation de l'Espace
- Le patrimoine bâti
- L'aménagement – Les infrastructures
- Les espaces sensibles et remarquables

Le territoire de Saint-Nazaire concerné par le parc est localisée dans l'entité « Bocage Périurbain » pour l'essentiel. A noter que les franges Nord de la commune sont identifiées dans l'entité « marais privés ». Le territoire d'étude du PEAN offre donc deux visages :

Présentation des entités paysagères :



Présentation des entités paysagères – extrait de la charte paysagère du PNRB

b. Un bocage périurbain

Ce bocage a la particularité de présenter des buttes ou « îles », également vouées à la culture, des nuances y sont décelables suivant la hauteur et l'orientation des terres qui conditionnent la densité et la répartition du

maillage de haies bocagères et de boisements. Par rapport aux autres entités bocagères du Parc, sa grande singularité est de n'avoir pas connu de remembrement et, par conséquent, d'être relativement bien préservé. Les haies bocagères quadrillent le territoire avec une bonne densité bocagère, un peu moins importante sur les points les plus hauts. La densité est en moyenne de 130 mètres par hectare. La haie bocagère se caractérise par sa diversité floristique (chêne, ormeau, aubépine, églantier, saule, frêne).

La pérennité des haies est tributaire de leur entretien qui diffère selon les secteurs. Sans revenir sur le rôle essentiel des haies et des talus en matière d'environnement et de régulation des crues, on notera les efforts réalisés pour maintenir, entretenir et replanter certaines haies bocagères. L'activité agricole, principal gestionnaire de cet espace et de ses paysages, y assure un rôle social et d'entretien primordial.

En quelques endroits, cependant, les haies sont peu ou pas entretenues car les parcelles sont peu exploitées ou parfois en déprise.

Le bocage périurbain est globalement vieillissant et mérite un entretien pour le revitaliser (chênes).

Les boisements sont extrêmement morcelés et disséminés en plusieurs endroits (Marais d'ust, Ile de Lormette, Brais, Landes de Cuneix...).

➤ **Même si l'urbanisation et l'industrialisation, les restructurations des parcelles par les exploitants, ont un peu affecté le bocage, ce secteur bocager offre donc une importante capacité d'intégration paysagère grâce à la forte densité de haies.**

c. Les marais sur les franges Nord

Les marais composent un paysage ouvert et plat, quadrillé par un réseau de canaux (marais d'Illac, de Quemeneau, des Aunielles, de la Rivière et de Marsac). Les marais et leur proche environnement, régulièrement inondés l'hiver par les crues, sont propices à la pratique de l'élevage sur prairies humides. La végétation est composée d'une diversité floristique : Agrostide blanche, Scirpe des marais, Roseau blanc (baldingère), Vulpin genouillé, Trèfle rampant, Orge faux seigle, Laîche divisée, Jonc de Gérard, Trèfle fraise.

Des saules et chênes sont présents sur les rives et à l'intérieur des marais. La densité du linéaire bocager est en moyenne de 75 mètres par hectare.

L'entretien du réseau hydraulique mérite cependant une attention particulière.

➤ **Le patrimoine naturel est relativement bien sauvegardé (haies, talus, fossés, cours d'eau, zones humides). Il confère aux paysages une vraie qualité et conforte le rôle écologique primordial d'un tel espace, corridor écologique entre la mer et la Brière et socle de la trame verte et bleue. La proximité d'un environnement urbain exerce malgré tout une pression sur l'intégrité de cet espace.**

2) Approche écologique

La Commune de Saint-Nazaire est placée dans un contexte écologique particulier puisqu'elle se trouve à la lisière des Marais de la Brière et de l'estuaire de la Loire. Ce contexte a conduit à établir un certain nombre de classements relatifs à la protection et la connaissance du milieu naturel.

a. Le Parc Naturel Régional de Brière

Comme déjà évoqué précédemment, la commune de Saint-Nazaire se trouve, pour partie, dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, et l'ensemble du périmètre projeté pour le présent PEAN y est inclus.

b. Protection du patrimoine naturel et paysager

Il y a plusieurs zones de protection réglementaire du patrimoine naturel sur le territoire communal :

Sites Classés et Inscrits :

« La grande Brière », n°4434

« Le site côtier de Pornichet à Saint-Marc », n°4436

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Zones de Protection Spéciale (Natura 2000) :

« Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet », n°FR5212008

« Estuaire de la Loire », n°FR5210103

« Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf », n° FR5212014

« Iles de la baie de la Baule », n°FR5210049

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Sites d'Importance Communautaire (Natura 2000) :

« Grande Brière, Marais de Donges », n°FR5200623

« Estuaire de la Loire », n°FR5200621

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Propositions de Site d'Importance Communautaire (Natura 2000):

« Estuaire de la Loire Nord », n°FR5202011

c. Inventaire du patrimoine naturel

Il y a plusieurs zones d'inventaires du patrimoine naturel sur le territoire communal :

Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) :

« Marais de Brière », code régional : PL02

« Estuaire de la Loire », code régional : PL03

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération) :

« Marais de Grande Brière » n° 10030007 ;

« Prairie humide de Passouer » n° 00001026 ;

« Vasière de Méan » n° 10010001 ;

« Ilots de la baie de la Baule » n° 10170001 ;

« Secteur de la pointe de la Lande à la pointe de Chemoulin » n° 10180001 ;

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 2 (2ème génération) :

« Zones Résiduelles de La Baule à Saint-Nazaire » n° 1018 ;

« Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet » n° 1003 ;

« Vallée de la Loire à l'aval de Nantes » n° 10010 ;

« Ilots de la baie de la Baule et réserve de chasse périphérique » n° 1017 ;

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Sont également recensées sur la commune deux Zones Humides d'Importance Nationale :

« Marais du Brivet et de Brière », n°FR511002

« Estuaire de la Loire », n°FR511003

Seul le site de la Grande Brière concerne le périmètre du projet de PEAN, sur les zones de marais au Nord.

Il convient d'ajouter que la commune est concernée par une Zone Humide d'importance Internationale au titre de la Convention de Ramsar : « Grande Brière et Marais du bassin du Brivet », N°3FR013.

Il est important de noter que les classements en ZNIEFF, ZICO et zones humides d'importance nationale sont des outils de connaissance des milieux naturels à prendre impérativement en compte dans les projets d'aménagement. Ils correspondent à un inventaire, et n'ont pas intrinsèquement valeur de protection légale.

3) Enjeux écologiques et paysagers sur le site du projet de PEAN

Le secteur concerné par le projet de PEAN, essentiellement composé d'une zone prairiale et bocagère, se situe à l'interface directe de l'ensemble écologique et paysager de la Brière. Ces espaces sont considérés pour leur valeur paysagère (paysages ouverts sur les marais, bocage) et pour leur grande richesse écologique.

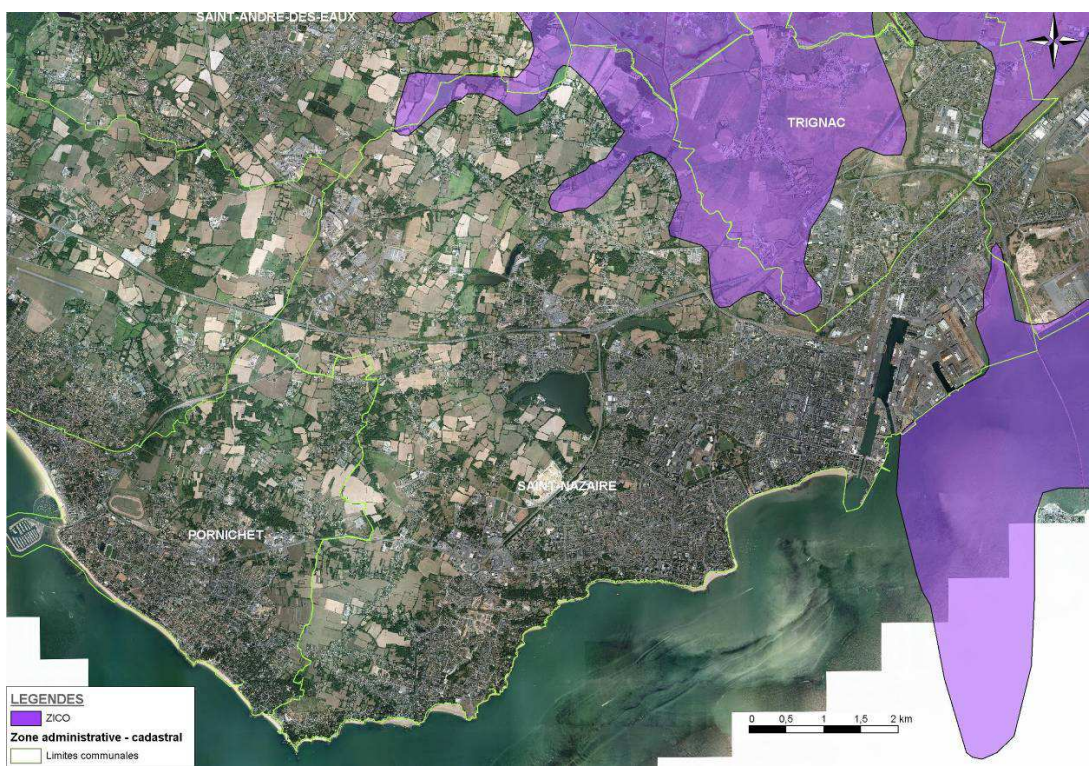
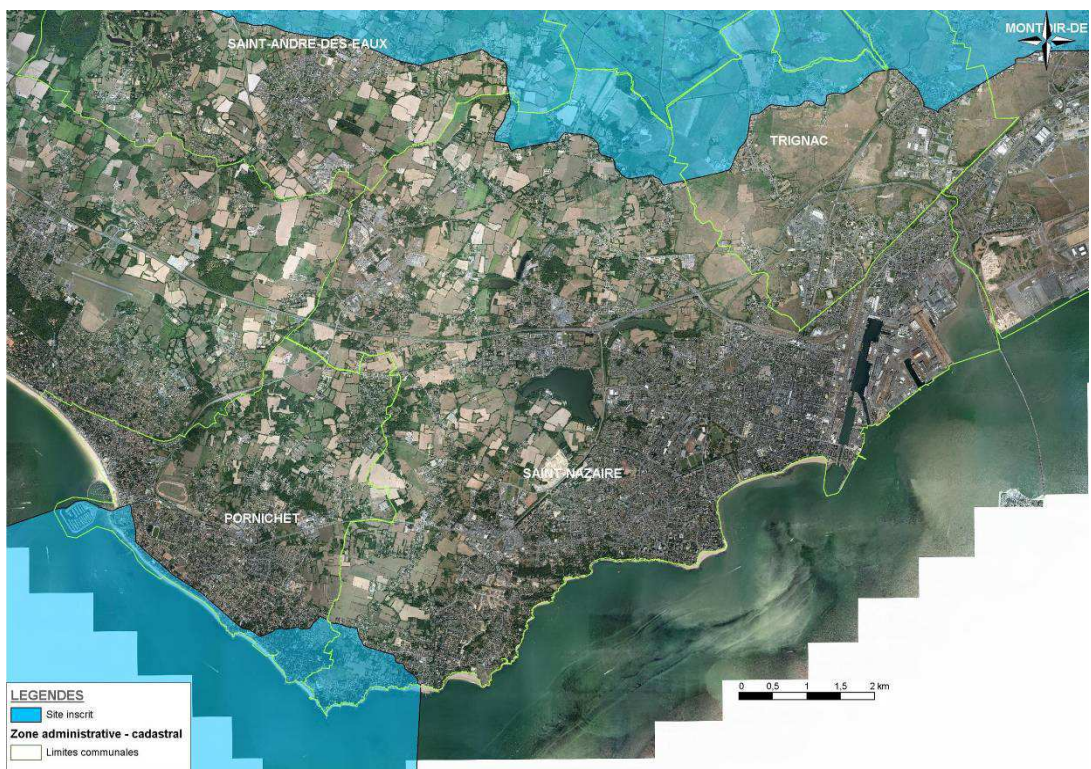
La gestion de ces espaces, tant sur le coteau que dans le marais, relève principalement des activités agricoles, en particulier de l'élevage bovin. La pérennité de ces espaces au regard de leurs richesses écologiques et paysagères est donc directement liée à celle de l'élevage bovin tel qu'il est actuellement pratiqué.

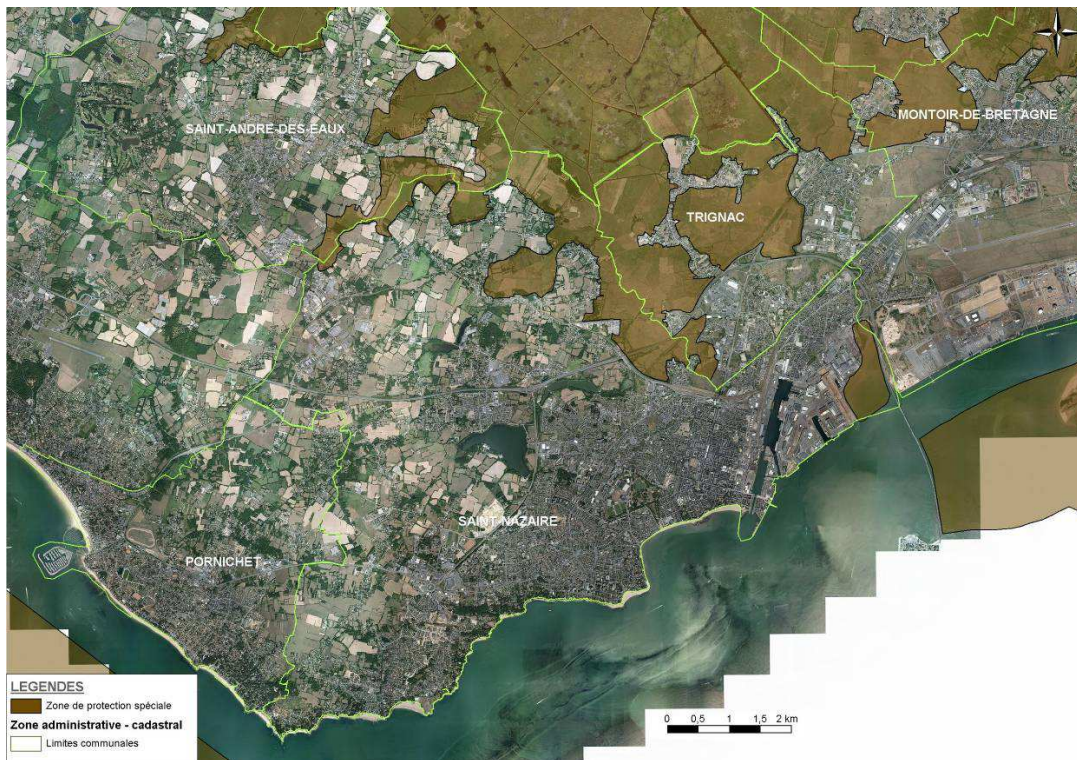
Pour autant, la pression foncière exercée sur les terres hautes, les difficultés économiques rencontrées dans les filières d'élevage, ainsi que le développement de plantes invasives (jussie) tendent à remettre en cause ce système.

Ainsi, une gestion durable de ces espaces, répondant aux enjeux écologiques et paysagers propres au site, passe notamment par un confortement des activités, des espaces et des sites agricoles, ainsi que par le maintien et la valorisation de l'élevage bovin lié au pâturage, à la fauche et à la gestion du bocage.

4) Cartes de localisation des zonages d'inventaires et de protection







4.2. LA CONSTRUCTION DU PRESENT PROJET

A. Motivation du PEAN, choix du périmètre

En 2006, la première convention signée entre la CARENE et la Chambre d'Agriculture traduit la volonté d'une réflexion partagée entre la profession agricole et les élus de la CARENE.

En juillet 2010, une seconde convention poursuit le partenariat entre la Chambre d'Agriculture et la CARENE afin d'engager une nouvelle étape pour 4 ans. Le partenariat convient de mettre conjointement en œuvre un plan d'actions. Quatre grandes orientations visent l'objectif d'accompagner l'agriculture dans sa stabilité, son développement et ses évolutions :

- Assurer la stabilité économique et foncière des exploitations et faciliter l'installation d'activités agricoles viables ;
- Développer des conditions de cohabitation positive entre les activités humaines des différentes vocations des espaces communautaires ;
- Développer la valorisation locale des productions agricoles du territoire ;
- Approfondir les réflexions et le projet pour l'agriculture périurbaine et des zones humides par un partenariat constructif entre les acteurs agricoles et les collectivités.

Dans le cadre de ce partenariat, une nouvelle démarche y est engagée depuis 2010 : les **Territoires de Projet Agricole**.

Dans un premier temps des secteurs précis à forts enjeux fonciers et agricoles ont été localisés, tous situés à l'intérieur des espaces agricoles pérennes du Schéma de secteur. L'objectif est d'y renforcer et d'y coordonner des actions nécessaires à la consolidation des exploitations agricoles existantes et à l'installation de nouveaux agriculteurs.

Dans un second temps, pour répondre à cet objectif, une expertise des moyens d'intervention disponibles a été réalisée sur la base du programme d'action agricole existant sur l'agglomération et de nouveaux outils.

Le dispositif de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN), relevant de la compétence du département, est alors apparu comme un outil foncier parfaitement adapté au Territoire de Projet Agricole défini sur Saint-Nazaire Nord.

C'est la raison pour laquelle, le Département, pilote de cette opération, la Ville de Saint-Nazaire et les partenaires locaux ont décidé d'engager collectivement la mise en œuvre d'un PEAN sur le secteur de Saint-Nazaire Nord.

1) Une politique agricole pour un programme d'actions

Dès 2004, répondant à l'urgence d'agir pour protéger une agriculture fragile et vulnérable, la CARENE s'est saisie de la question agricole. Trois principaux constats ont ainsi été posés par un diagnostic approfondi réalisé par la Chambre d'Agriculture :

- La structure foncière des exploitations agricoles, très morcelée et compartimentée, génère une importante multipropriété foncière, facteur d'instabilité et de fragilité en secteur périurbain et de difficultés en zone humide ;
- Les projets de développements urbains et économiques, source potentielle d'impacts fonciers et fonctionnels sur certaines exploitations agricoles fragilisent la pérennité des outils de travail agricole et impliquent des compensations pas toujours évidentes à trouver en situation de tension foncière ;
- La grande fragilité de l'agriculture de l'agglomération en raison du très faible nombre de sièges d'exploitation restant sur plusieurs communes.

Depuis 2006, une politique agricole d'agglomération s'est progressivement mise en place, traduite dans deux programmes d'actions pluriannuels.

Peu à peu, une véritable stratégie agricole de long terme se construit sur La CARENE, notamment grâce au travail concerté des acteurs locaux. Aujourd'hui, le projet de développement durable de la CARENE intègre l'agriculture comme un secteur économique important qui, ici plus qu'ailleurs, conditionne le maintien des équilibres environnementaux et garantit la gestion des espaces. La politique de l'agglomération se fixe pour objectif d'accompagner une agriculture dynamique et attractive avec des agriculteurs suffisamment nombreux, responsables et solidaires.

2) Les grands objectifs de cette stratégie agricole

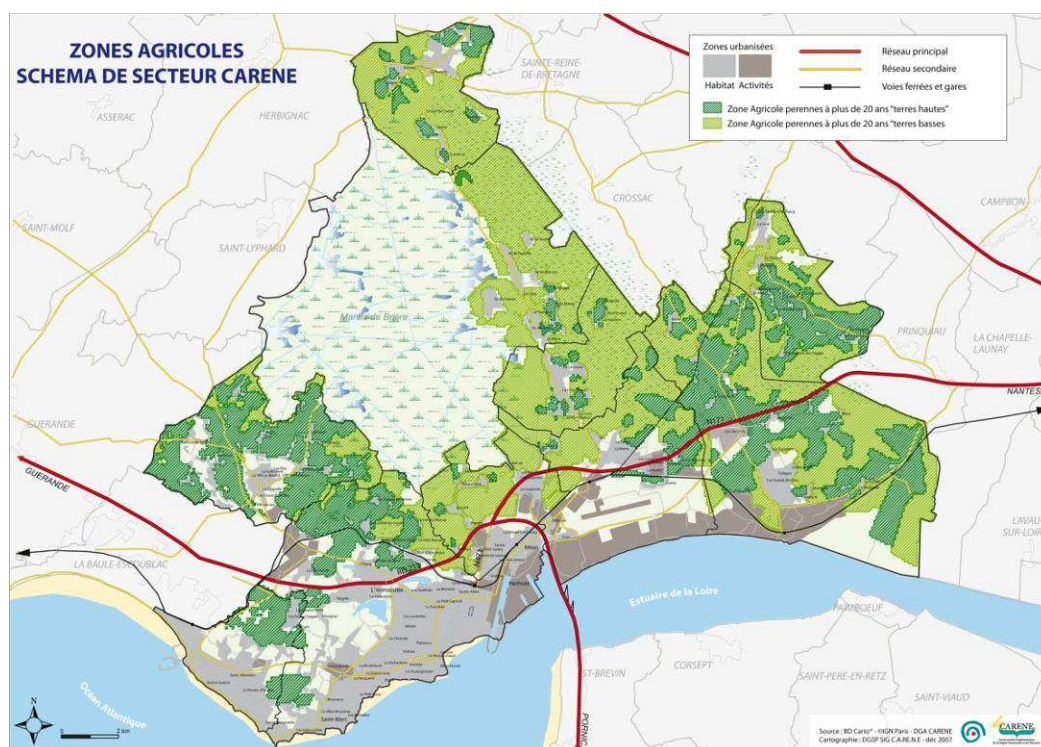
Le premier programme mené entre 2007 à 2009 a apporté aux agriculteurs une visibilité de moyen terme pour les espaces agricoles.

Depuis 2010, le second programme traduit une volonté de la CARENE et de ses partenaires de conduire une action plus globale pour protéger et valoriser l'économie agricole du territoire. 4 orientations structurent l'action des partenaires.

a. Sécuriser les espaces agricoles

Par son schéma de secteur approuvé en 2008, la CARENE mène une politique de réduction de la consommation d'espace en s'engageant à densifier l'urbanisation. Le Projet d'Aménagement et Développement Durable met ainsi en avant la nécessité de conforter l'activité agricole en tant qu'activité économique qui contribue à forger l'identité paysagère du territoire et à entretenir les espaces naturels de l'agglomération.

Un élément clef de cette nouvelle politique est la protection de zones agricoles pérennes à plus de 20 ans : 45 % du territoire de l'agglomération (6 000 ha de terres hautes et 8 700 ha de terres humides) est désormais réservé et protégé pour l'économie agricole, comme l'illustre la carte suivante :



Zones Agricoles - Schéma de secteur de la CARENE (2008)

➔ **45% du territoire de l'agglomération est désormais réservé et protégé pour l'économie agricole**

Cette localisation des espaces agricoles pérennes a été menée dans un double objectif :

- Identifier et préserver de grands espaces agricoles, garantissant aux exploitants une véritable commodité d'exploitation (vastes îlots non mités et non soumis à la pression d'un habitat trop proche) et améliorant la viabilité économique des activités agricoles ;
- Permettre le maintien d'une agriculture en marais, en réservant à la fois des terres hautes (les gageries) sur lesquelles les troupeaux peuvent pâturer et hiverner en période d'inondation et des voies de passage entre les marais et ces mêmes terres hautes.

Depuis 2008, un dispositif de veille et d'intervention foncière fonctionne sur ces espaces. Géré par la CARENE, les communes, la SAFER, la Chambre d'Agriculture et LAGRENE, cet outil de veille cherche à

dissuader le changement de destination des terres agricoles. La possibilité de la préemption SAFER doit permettre d'éviter la transaction spéculative des terrains à vocation agricole.

Jusqu'à présent, si plusieurs interventions foncières ont pu aboutir, le dispositif a essentiellement eu un effet dissuasif positif aboutissant, soit au retrait de la vente, soit au rappel du règlement d'urbanisme auprès du futur acquéreur, dans le cas où aucun projet agricole n'est possible ou encore connu ou suffisamment formalisé.

Face à ces limites, les partenaires ont décidé de renforcer leur intervention dans le cadre d'une nouvelle approche : les territoires de projet agricole.

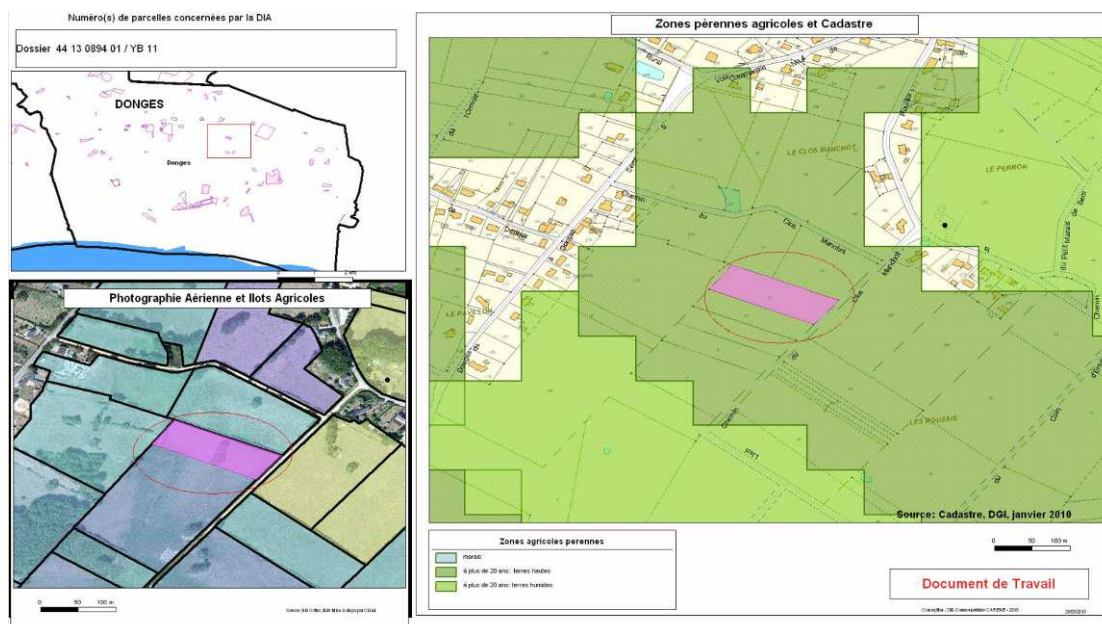


Illustration des travaux de la plateforme foncière collaborative CARENE / Communes / Chambre d'Agriculture / LAGRENE / SAFER

b. Anticiper la constitution des réserves : la démarche des Territoires de Projets Agricoles (TPA)

En 2010, la CARENE, la Chambre d'Agriculture et LAGRENE ont imaginé la démarche des « Territoires de Projet Agricole » ou TPA. Cette innovation locale consiste à repérer des secteurs d'action prioritaire nécessitant une intervention renforcée en raison des enjeux agricoles et fonciers particuliers. Concrètement, ces territoires d'action doivent permettre d'identifier les évolutions foncières et les outils mobilisables pour agir. L'objectif est d'être en mesure d'anticiper et d'organiser des parades et des actions concertées en fonction des situations observées. Pour le moment, 4 territoires de l'agglomération sont concernés par ce travail : Saint-Nazaire Nord, Donges/Montoir de Bretagne, Saint André des Eaux et Saint-Malo de Guersac.

Le profil de ces territoires d'action prioritaire dépend de leurs enjeux :

- secteurs impactés par des projets d'aménagement portés par la CARENE : enjeu de compensation foncière et de restructuration parcellaire ;
- secteurs où il paraît nécessaire d'anticiper les arrêts d'activité agricole et les mouvements fonciers agricoles (exploitants âgés de plus de 55 ans, cessations anticipées d'activité, transmissions fragiles, potentiels fonciers des retraités et des doubles actifs agricoles,...) : enjeu de reprise et de réorganisation foncières ;
- secteurs en forte mutation d'usages ou à risques (concurrence foncière exercée par les activités de loisir) : enjeu de veille et de protection foncière pour l'installation ou la consolidation d'exploitation ;
- secteurs de grande fragilité foncière subissant le développement de parcelles en friches ou sous-exploitées (comportement d'attente spéculative de la part des propriétaires, entretien minimum) : enjeu de reconquête foncière pour l'installation d'exploitants ou la consolidation d'exploitations.

➡ Les TPA ou comment mener des plans d'actions opérationnels et coordonnés sur des périmètres à forts enjeux fonciers et agricoles...

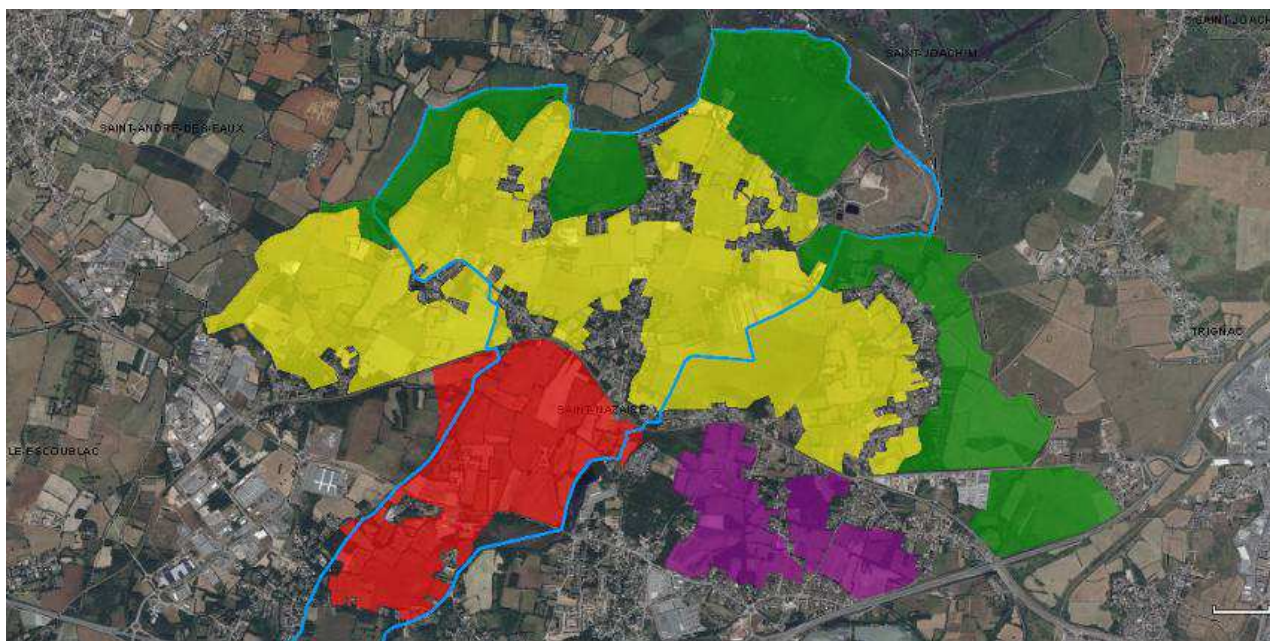


Illustration du « TPA » de Saint-Nazaire Nord

c. Valoriser les produits agricoles du territoire

Le territoire de la CARENE est riche d'initiatives et de créations collectives en matière de valorisation des circuits courts :

- Depuis 2004, la CARENE, la Chambre d'Agriculture, Terroirs 44, le GAB 44, CAP Atlantique et le Parc de Brière animent l'opération des Samedis Fermiers. Ce concept de « portes ouvertes » attire chaque année près de 6 000 visiteurs sur 3 exploitations agricoles ;
- Depuis 2008, l'association des éleveurs du Parc de Brière, accompagnée du Parc Naturel Régional de Brière, de la Chambre d'Agriculture et des opérateurs commerciaux, développe une filière de viande bovine vendue essentiellement en local sous la marque «Viande Bovine Parc de Brière» ;
- D'autres initiatives collectives de valorisation locale des produits issus des exploitations sont à souligner : Magasins, points de vente collectifs de producteurs et plusieurs AMAP (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne) ;
- Enfin, depuis 2012 les agglomérations de Saint-Nazaire et de la Presqu'île Guérandaise, le Parc de Brière, la Chambre d'Agriculture et les réseaux de producteurs conduisent un programme d'action ambitieux en faveur des circuits alimentaires de proximité. Le but est de développer, structurer et organiser ces circuits, qu'il s'agisse de la vente directe ou des circuits courts (restauration hors domicile, circuits locaux de distribution...).

d. Promouvoir le bien vivre ensemble

L'agglomération Nazairienne présente la particularité d'être composée d'espaces différents à vocations très marquées. Se côtoient en position d'interface, d'importantes zones d'activités économiques, des zones d'habitat groupé ou diffus, un espace agricole compartimenté et de vastes espaces naturels protégés. Cette situation si particulière, a conduit les partenaires à inscrire plusieurs actions dans le programme agricole, favorisant ou facilitant une meilleure cohabitation entre ces différents espaces et surtout entre les activités humaines qui s'y exercent.

Citons par exemple 4 actions en cours ; la prise en compte des circulations agricoles dans les aménagements urbains, l'expérimentation d'une charte de « bien vivre ensemble » sur la Commune de Montoir de Bretagne, le management environnemental du Parc d'activités industrielles de Brais et le guide d'accueil des nouveaux résidents du quartier des Ecottais à Donges.

Première étape décisive pour améliorer la stabilité des terrains agricoles, les espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans du schéma de secteur délimitent des périmètres d'activités économiques agricoles.

Un second levier d'action porte sur la maîtrise du foncier, principal déterminant de la pérennité de l'agriculture locale. Des premiers outils ont été mis en place par La CARENE et la Chambre d'agriculture, soutenues par les acteurs locaux : le dispositif de veille et d'intervention foncière et plus récemment la mise en œuvre des territoires de projets agricoles. 2 objectifs sont recherchés : mieux anticiper l'ensemble des mouvements fonciers dans les espaces à vocation agricole et constituer des réserves foncières pour les projets agricoles. L'enjeu est d'importance car les agriculteurs sont au cœur de l'équilibre durable du développement du territoire.

Le troisième levier est l'installation de jeunes agriculteurs dans le cadre, soit des reprises d'exploitation, soit de nouvelles créations. Il s'agit d'offrir aux futures générations des perspectives attractives au plan foncier et économique. Par exemple, l'accueil de nouveaux producteurs sur les filières courtes (vente directe et approvisionnement de la restauration collective) apporterait une réponse aux besoins des consommateurs et contribuerait à renforcer la valeur ajoutée des productions agricoles du territoire.

B. La construction du périmètre

1) Le choix du périmètre

Le secteur agricole situé au Nord de Saint-Nazaire présente plusieurs critères fondamentaux et forts, décrits par la loi Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005.

- Une pression foncière induite par les caractéristiques de ville littorale de Saint-Nazaire. La configuration géographique de la ville, située entre l'estuaire et le marais de Brière, restreint les espaces de développement. Cette ville de 70 000 habitants accueille des activités industrielles portuaires le long de l'Estuaire et possède un littoral qui commence à attirer de nouvelles populations. A sa périphérie Nord, elle concentre des zones d'activités économiques et commerciales (ZAC de Brais, Zone commerciale du Point du Jour,...), des zones urbaines (L'immaculée, les villages et les hameaux). Alimenté par la dynamique de développement, le phénomène de pression s'est accentué à l'intérieur des espaces agricoles périurbains, particulièrement à la périphérie des zones urbaines et aux abords des infrastructures. Ensermé entre la ville et la Brière, l'espace agricole de transition est ainsi devenu un lieu de concurrence foncière entre les usages où s'expriment des attentes de valorisation patrimoniale ou la pratiques d'activités de loisirs.
- L'espace agricole et naturel périurbain est de plus en plus fréquenté et utilisé pour d'autres usages liés aux loisirs et au tourisme. Ces nouvelles pratiques impliquent une cohabitation qui doit préserver le fonctionnement de l'économie agricole. La maîtrise de la vocation agricole des terres est l'enjeu principal.
- L'agriculture de la zone d'étude est encore globalement bien implantée et dynamique. Cependant des signaux de fragilité existent ; le diagnostic agricole établit au nombre de 8 les sièges d'exploitation encore présents sur le territoire (7 en 2013). Le tissu d'exploitations s'y est fortement affaibli depuis plusieurs années, en raison d'un niveau d'installation assez faible et d'une structure d'âge déséquilibrée. Si le nombre d'exploitations allait à diminuer encore davantage, il constituerait un facteur de vulnérabilité et de fragilité de l'agriculture locale inquiétant, participant à la déstructuration foncière.
- La pérennité de l'agriculture Nazairienne repose très fortement sur la solidité de cet espace Nord, principal noyau agricole de Saint-Nazaire ; la reprise des exploitations en place et l'installation de jeunes exploitants en est donc l'enjeu principal.

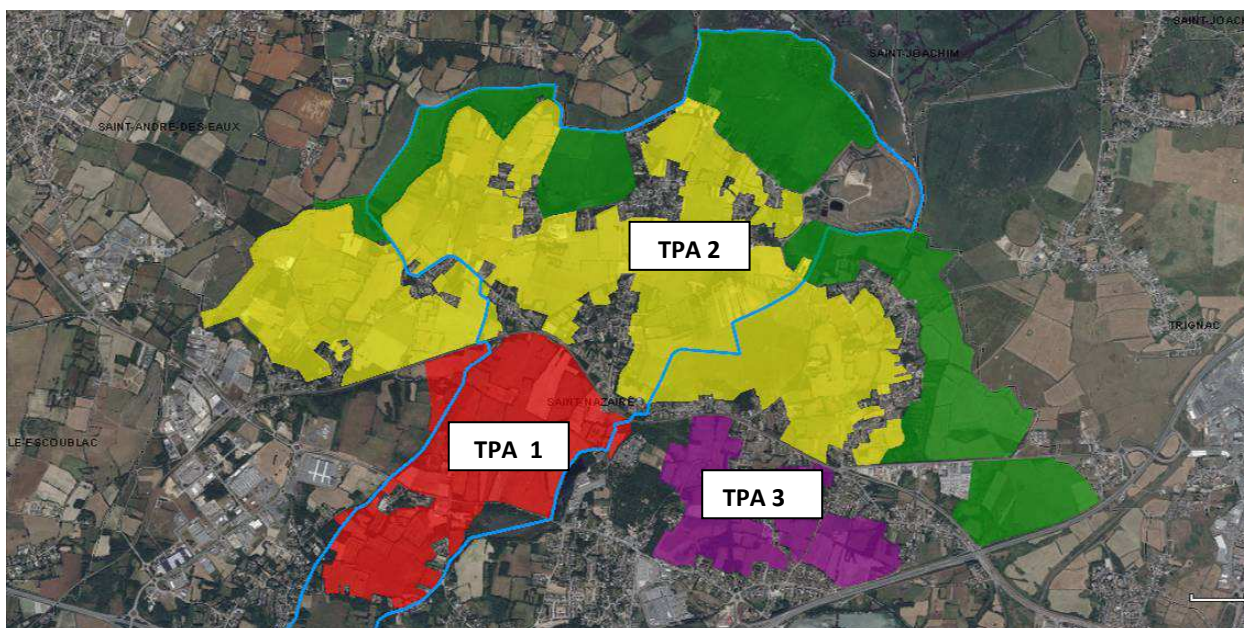
- Le territoire étudié se situe sur une zone naturelle remarquable puisqu'il se situe en totalité dans l'aire du Parc naturel régional de Brière. La frange Nord est par ailleurs identifiée en zone Natura 2000 (Zone de Protection spéciale ZPS) et en ZNIEFF. Le territoire du PEAN est ainsi façonné par des paysages emblématiques de Brière, d'une grande valeur patrimoniale (coteau, marais).
- L'agriculture d'élevage est le principal gestionnaire et garant des zones humides. En valorisant la ressource fourragère des marais, les exploitations ont trouvé un équilibre pour leur système d'élevage. Cependant, toute fragilisation des terres agricoles hautes, socle des systèmes de production, a des effets sur la vitalité agricole et peut avoir des conséquences sur la gestion de ces zones humides (abandon de marais peu productifs). Le maintien de l'équilibre fonctionnel terres hautes et marais en est l'enjeu principal.

a. Du diagnostic au territoire de projet agricole de Saint-Nazaire Nord

Dès 2009, la première réflexion s'est appuyée sur le diagnostic agricole pour envisager un territoire de projet agricole au Nord de Saint-Nazaire.

Le périmètre de travail identifiait 3 sous-secteurs agricoles au Nord de Saint-Nazaire :

- TPA n°1 (rouge) : au sud de la voie ferrée, Cran, Le Passouer, La Ville-Heulin
- TPA n°2 (jaune + vert) : Le Cormier, Les Prés Hauts, Leaufouis, Les Carrois de Cuneix, Trévelan, L'Ormette,... et l'ensemble des marais (en vert) en fonctionnalité agricole avec les terres hautes (jaune) ;
- TPA n°3 (violet) : au sud de la voie ferrée, Beauregard, Pont Brien, Armanjo,...



Le territoire de projet agricole de Saint-Nazaire nord - Les 3 sous-secteurs - la ligne d'eau (bleu)

Rappel des principales caractéristiques :

Les sous-secteurs 1 et 3 présentent toutes les caractéristiques des effets de la pression foncière sur les terres agricoles : attentisme foncier, changements de destination, sous-exploitation des terres ... Le diagnostic y indique une très grande fragilité agricole à moyen terme, hypothéquant des perspectives et une attractivité pour l'agriculture.

Le sous-secteur 2 bénéficie d'une plus grande stabilité foncière même si un attentisme foncier s'est développé au pourtour de certains villages. Cependant, la structure agricole s'est progressivement affaiblie en raison d'un déficit d'installation au moment de reprises d'exploitation. Le renouvellement des générations y constitue un enjeu à moyen et long terme.

De ces constats, la Ville de Saint-Nazaire et les acteurs du projet ont justifié l'engagement d'une démarche de Territoire de Projet Agricole sur Saint-Nazaire Nord dans le but d'offrir des perspectives d'avenir plus sûres aux exploitants et aux futures générations.

Cinq principaux objectifs agricoles ont été définis pour ce territoire de projet agricole (sans ordre de priorité):

- maintenir et préserver les sites et unités d'exploitations agricoles déjà en place ;
- installer de nouveaux projets agricoles ;
- développer un pôle productif à destination des circuits courts ;
- constituer des compensations foncières pour consolider des exploitations déjà en place ;
- réorganiser le foncier agricole.

b. Du territoire de projet agricole au PEAN :

A partir de 2011, les premières discussions sur la protection des espaces agricoles nazairiens ont d'abord porté sur le sous-secteur n°1 du TPA situé autour de CRAN. Cette première zone d'étude représentait une superficie d'environ 145 hectares, sur laquelle étaient observées une situation d'attentisme foncier et la présence de terres sous exploitées en précarité.

Progressivement, les échanges entre partenaires ont conclu au caractère trop restreint de cette échelle de travail ; en tout cas insuffisante pour engager une véritable dynamique foncière et répondre à l'ensemble des enjeux agricoles identifiés (installation, transmission, réorganisations foncières,...).

Il a donc été décidé d'étendre le secteur d'étude d'un PEAN au sous secteur n°2 du TPA. Cet ensemble trouve une cohérence et une pertinence par rapport à la coupure verte de Saint-Nazaire, qui se prolonge jusqu'à la Brière. Il répond donc mieux à la mise en place d'un PEAN, qui vise à offrir une visibilité de long terme permettant de stabiliser de façon pérenne l'économie agricole.

Dans le cadre de la formalisation du projet de PEAN de Saint-Nazaire Nord, les limites du périmètre ont été discutées sur la base du territoire de projet agricole et précisées d'un point de vue cadastral en cohérence avec le Plan local d'urbanisme de la commune.

C. Les principes de délimitation

Les travaux de délimitation à la parcelle du futur PEAN se sont basés sur les principes suivants :

- Large inclusion dans le PEAN des zones A et N dont Np du secteur Nord de la commune de Saint-Nazaire,
- Inclusion du bâti en zone agricole, dès lors qu'un usage potentiel agricole est identifié, ou en vue de pérenniser un usage agricole (bâtiments, logements de fonction agricoles, CUMA, ...)
- Exclusion des zones urbaines ou à urbaniser et économiques non agricoles,
- Exclusion des zones Nh, où le bâti n'a généralement pas ou plus d'usage agricole,
- Exclusion de certaines zones Np, où l'enjeu de reconquête est absent (par exemple zones enclavées dans du bâti non agricole),
- Exclusion des zones Ne ou Na, à vocation non agricole,
- Exclusion de certaines zones contigües aux zones urbanisées ou urbanisables, sans usage agricole ou enclavées, où les objectifs de reconquête agricole sont absents,
- Exclusion des parcelles partiellement en U ou Nh et A ou N, à vocation non agricole, où l'enjeu de reconquête agricole est minime ou inexistant, et maintien de ces parties de parcelles dans le PEAN dans le cas contraire.

D. Le plan de délimitation en découlant

Le plan de délimitation en découlant est constitué des parcelles situées en zones A ou N du PLU en vigueur de la commune de Saint-Nazaire incluses dans le périmètre délimité sur le plan figurant dans le présent dossier de projet.

La surface du PEAN s'établit comme suit :

Surfaces en hectares	Total PEAN
Classement PLU en A	504
Classement PLU en N	375
Total PEAN	879 hectares

E. Les enjeux exprimés

1) Pour le conseil général

Le département promeut la mise en place d'une protection durable des espaces agricoles et naturels, à travers la mise en place des périmètres de « PEAN » et la mise en place et la gestion des périmètres ENS.

Il a lancé en 2006 une étude d'analyse territoriale pour la mise en place de périmètres. Cette étude a mis en évidence, parmi les territoires « cible » pour la mise en place de tels périmètres, les zones rétro littorales du département, dont sur le territoire de la CARENE la zone concernée par le présent projet.

Le présent projet s'inscrit donc parfaitement dans la politique du Département explicitée dans le chapitre 3 au paragraphe B de la présente notice et résumée aussi dans le préambule.

2) Pour la ville de saint Nazaire et la communauté d'agglomération, il s'agit de :

- Maintenir de manière durable, sur son territoire, une activité économique agricole et des espaces naturels de qualité. Y accroître la valeur ajoutée, notamment à travers le développement des filières de proximité ;
- Concrétiser la protection des espaces périurbains afin de sécuriser durablement le foncier agricole. Y affirmer plus fortement la vocation agricole des espaces et des bâtis d'exploitations agricoles en direction de la propriété foncière. Aujourd'hui le schéma de secteur protège la vocation d'espaces agricoles à plus de 20 ans dans les PLU ;
- Proposer un projet agricole global et cohérent s'inscrivant dans la démarche des Territoires de Projet Agricole :
 - o Engager une politique ambitieuse de reconquête et de réhabilitation de délaissés agricoles et d'espaces sous exploités, principalement en proximité de la Ville.
 - o Entraîner un « appel d'air foncier » pour concrétiser des projets agricoles (création/installation, consolidation) ;
 - o Installer des conditions favorables à la transmission des exploitations ;
- Avoir une vision à très long terme sur les évolutions possibles des documents d'urbanisme.

3) Pour la profession agricole :

- Pérenniser une agriculture plurielle, multiforme, économiquement viable et activement présente sur le territoire de Saint-Nazaire Nord ;
- Maintenir et renforcer le tissu de sièges d'exploitations pour conserver une vitalité des organisations collectives et des relations sociales (Syndicat agricole de l'Immaculée, CUMA, organisations professionnelles,...) ;
- Affirmer un projet agricole d'avenir qui garantisse des perspectives aux futurs agriculteurs et renforce l'économie agricole :
 - o protéger la vocation agricole pérenne du foncier qui garantisse et favorise les décisions d'investissement, de transmission et d'installation ; anticiper le renouvellement des générations et l'installation de jeunes agriculteurs ;
 - o renforcer un pôle agricole dynamique apportant les services en amont et en aval pour l'activité agricole et développant les circuits courts et les relations sociales avec la population ;
 - o permettre la valorisation agricole des terres sous-exploitées ou en friche par la sensibilisation des propriétaires fonciers ;
 - o favoriser la restructuration foncière des exploitations ;
 - o trouver les solutions permettant de réduire le surcoût des droits de mutation foncière des petites parcelles mise en vente ;
 - o valoriser la ressource en eau disponible pour un usage agricole (ex : étangs de Marsain).

F. La concertation

L'acte fondamental de la consultation du public sur le projet de présent PEAN est celui de la mise à l'enquête du projet.

Au-delà de cet aspect réglementaire, le Département associe depuis l'émergence du projet des représentants des collectivités, dont les communes et les EPCI concernées, à la construction du projet.

Pour ce qui concerne l'agriculture, une concertation étroite a été menée avec la Chambre d'agriculture, ainsi qu'avec les agriculteurs sollicités par l'intermédiaire des collectivités locales, et l'association LAGRENE, qui fait partie du comité de pilotage du présent PEAN, pour l'établissement de son programme d'actions.

A ce titre, 2 réunions regroupant l'ensemble des exploitants de la commune ont eu lieu en avril 2013

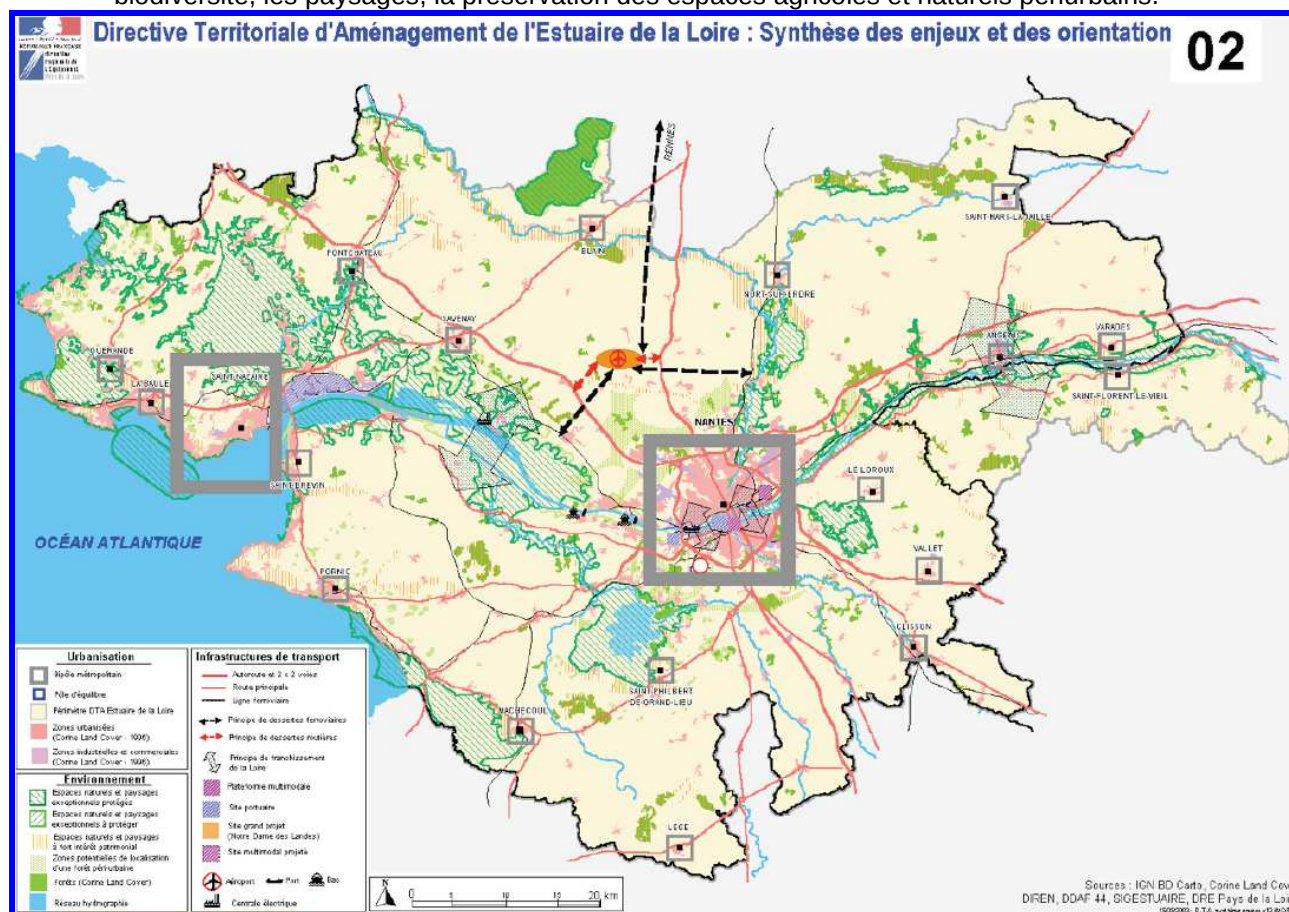
Le Département a par ailleurs présenté le présent projet de PEAN aux représentants des associations d'usagers ou de protection du territoire concerné, lors d'une réunion qui a eu lieu début mai 2013.

4.3. COHERENCE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

A. La DTA du territoire de l'estuaire de la Loire

La DTA publiée au journal officiel le 19 juillet 2006 s'est donnée des ambitions majeures :

- ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain,
- préserver et valoriser la trame verte de l'estuaire de la Loire dont les habitats naturels et la biodiversité, les paysages, la préservation des espaces agricoles et naturels périurbains.

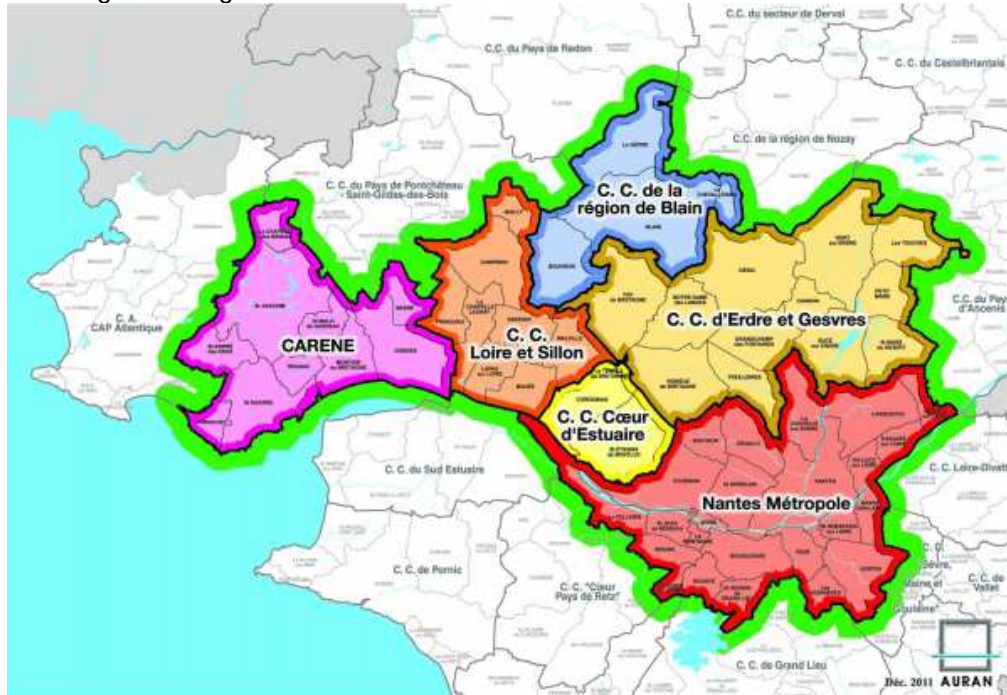


Le présent projet de PEAN constitue une des réponses aux orientations données par la DTA.

B. Le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et le Schéma de secteur de la CARENE

Le SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire approuvé en mars 2007, repose, depuis son extension en juillet 2010, sur 6 intercommunalités regroupant 61 communes sur 1873 km² pour 800 000 habitants et 350 000 emplois. Compte tenu de la forte polarisation de son territoire, le SCoT a procédé à une subdivision en Schémas de secteur, calés sur les territoires de projet (EPCI). Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) du SCoT confie à ces schémas de secteur la mission d'encadrer le développement urbain.

Cela se traduit dans son document d'orientation générale (DOG) par le principe d'identifier des espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans à traduire dans les Schémas de secteur, soit un stock de 69 000 ha de terres agricoles à garantir tout en réduisant d'au moins 10 % la consommation annuelle d'espace.



Le territoire de la CARENE constitue le territoire de l'un des cinq schémas de secteur : il occupe le pôle sud et la façade maritime du SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire. Approuvé en 2008, il définit une politique de réduction de la consommation d'espace en s'engageant pour une densification de l'urbanisation.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable du schéma de secteur prend acte de l'importance de l'agriculture **au niveau local comme global : il souhaite conforter l'activité agricole sur l'agglomération en tant qu'activité** économique contribuant à construire l'identité paysagère du territoire et à entretenir les espaces naturels. Un élément clef de cette nouvelle politique, est la protection de zones agricoles pérennes à plus de 20 ans : 45% du territoire de l'agglomération (6 000 ha de terres hautes et 8 700 ha de terres humides) est désormais réservé et protégé pour l'économie agricole

Cette localisation des espaces agricoles pérennes a été menée dans un double objectif :

- Identifier et préserver de grands espaces agricoles, garantissant aux exploitants une véritable commodité d'exploitation (vastes îlots non mités et non soumis à la pression d'un habitat trop proche) et donc viables économiquement ;
- Permettre le maintien d'une agriculture en marais, en réservant à la fois des terres hautes (les gageries) dans lesquelles les troupeaux peuvent pâturer et hiverner en période d'inondation et des voies de passage entre les marais et ces mêmes terres hautes ;

Le schéma de secteur a localisé des espaces agricoles pérennes à l'intérieur desquels la vocation agricole est affirmée et garantie dans les documents d'urbanisme locaux

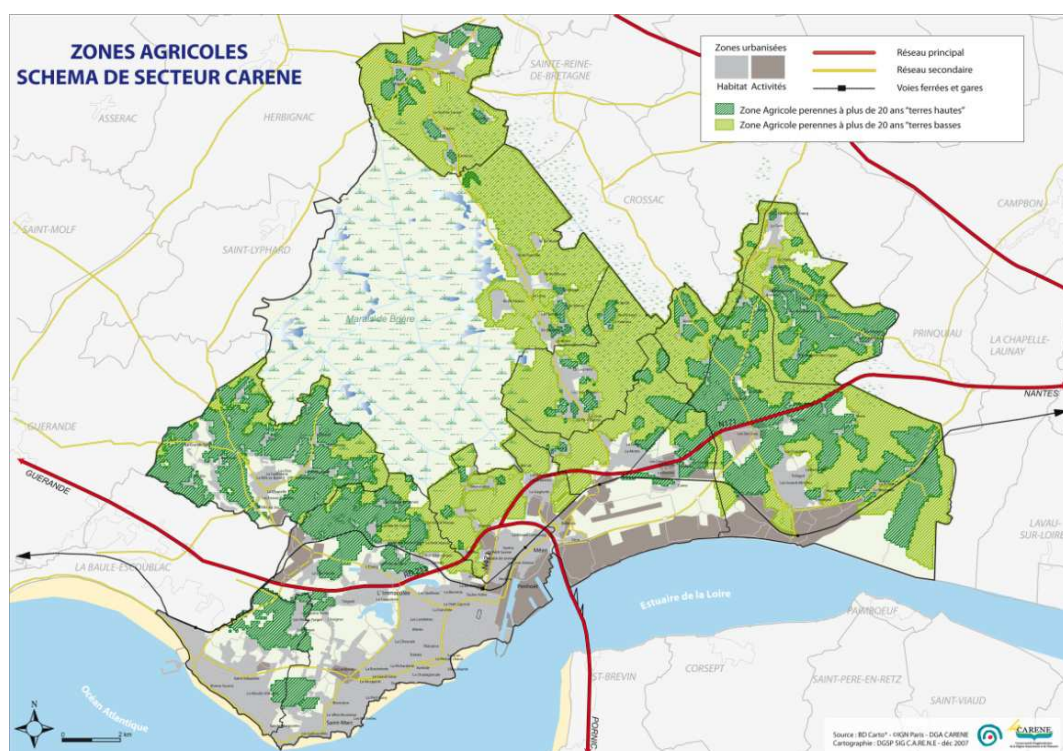
Le diagnostic agricole de la CARENE a été réalisé de manière concomitante à l'élaboration du SCoT métropolitain. Cela a permis d'alimenter les réflexions, tant au niveau local qu'au niveau de la métropole.

A partir de 2006, les éléments du diagnostic agricole réalisé avec la contribution de LAGRENE ont été intégrés aux différents documents du SCoT. Ainsi, on en trouve des apports dans les quatre documents constitutifs du SCoT :

- Diagnostic général du schéma de secteur dans le volet économique : « Agriculture, activité en mutation »
- État Initial de l'environnement, partie Espace naturel et agricole, volet agricole : « Un espace agricole périurbain »
- PADD, partie Conduire la croissance dans un territoire contraint et fragile avec un principe fondamental d'économie de l'espace : « Conforter l'activité agricole »
- Document d'orientation générale (2007), partie Les grands équilibres entre espaces urbains ou à urbaniser et espaces agricoles et naturels : « Assurer la protection de l'espace agricole »

De plus, la carte ci-contre définissant les « espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans » a été considérée comme un acquis important par la profession agricole.

A la lecture des objectifs du SCoT et du schéma de secteur, on s'aperçoit que le projet de PEAN objet du présent dossier est parfaitement cohérent avec celui-ci, en matière de préservation durable des espaces agricoles.



C. Le plan local de l'urbanisme de la commune de Saint-Nazaire

Dès lors que les travaux de délimitation parcellaire, menés étroitement avec la commune compétente en matière d'urbanisme, ont respecté le principe de l'exclusion de toute zone urbaine ou à urbaniser, le projet de PEAN ainsi constitué est compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune considérée, défini ci-dessous.

Dernière révision	Dernière modification
PLU approuvé le 18 décembre 2009 Révision simplifiée n° 1 le 04 novembre 2011 Révisions simplifiées n° 2 et 3 en cours	Modification n°8 approuvée le 21 septembre 2012 Modification n° 9 en cours –approbation prévue le 28 juin prochain-

Le plan local d'urbanisme devra annexer le périmètre de PEAN (voir chapitre 2 paragraphe b-2).

Le PLU de Saint-Nazaire affiche clairement sa volonté de préserver les espaces agricoles et naturels à travers l'orientation n°4 de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) intitulée «Valoriser le patrimoine et les paysages de la Commune».

La Commune reconnaît tout d'abord le rôle essentiel assuré par les agriculteurs dans le maintien de la biodiversité et l'entretien des paysages. Dans ce sens, elle s'engage à « leur donner une visibilité foncière à long terme et des conditions d'exploitation économiques viables » qui leur permettra de continuer à jouer ce rôle.

Par ailleurs, elle souligne son souci de préservation des milieux naturels et précise que le marais de Brière et le bocage seront protégés et entretenus et la « trame verte et bleue » renforcée et consolidée.

L'objectif est de garantir les continuités du réseau hydrographique et les zones de contacts entre les différents milieux et d'assurer le renforcement de ces « corridors biologiques ».

Ceux-ci constituent, en effet, des supports de biodiversité et permettront de favoriser, d'une part, les migrations faunistiques et floristiques et de constituer, d'autre part, un réseau de promenades accessibles par de multiples utilisateurs.

La volonté de la Ville de réduire de manière notable la consommation des espaces naturels transparaît dans l'accroissement important des surfaces naturelles et agricoles, entre le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé en 1993 et le PLU approuvé en 2009 : 103 hectares retrouvent une vocation naturelle, ce qui correspond à la réduction drastique des zones à urbaniser.

Le plan de zonage a été construit de façon, notamment, à limiter la construction dans les zones agricoles et naturelles et, corrélativement, à calibrer au plus juste les zones à urbaniser.

La prise de conscience de la fragilité du territoire et de son caractère non extensif ont conduit la Ville à enrayer définitivement le phénomène de « mitage » des campagnes, observé depuis les années 70.

Les parcelles déjà construites, situées dans les espaces agricoles et naturels (hormis les sièges d'exploitation) ont été classées en zone Nh, « naturelle habitée » dans lesquelles les possibilités de construire sont quasi inexistantes.

Dans cette partie nord de la commune, les zonages du PLU sont, en particulier :

- **Np : zone naturelle protégée**

Ces secteurs sont destinés à être protégés au regard de leurs qualités paysagères et environnementales. Ce sont principalement les zones humides.

L'objectif est de préserver la richesse des milieux naturels, les équilibres éco-biologiques et les espèces floristiques et faunistiques qui s'y trouvent ainsi que les éléments paysagers, les espaces boisés ou de marais et les sentiers.

Aucune construction n'y est autorisée hormis les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site.

- **A : zone agricole**

La zone agricole regroupe les terres agricoles exploitées ou exploitables de la commune.

Le choix a été fait de ne pas différencier les zones agricoles pérennes des zones non pérennes, comme c'est le cas dans le schéma de secteur. Par cette décision, la Commune souhaitait limiter les risques de spéculation foncière.

Les zones A comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont localisées au nord de la RD 213, entre la RD 213 et le RD 92 et pour une autre partie, au sud de la RD 92.

Elles présentent un parcellaire relativement morcelé, maillé de haies bocagères et de sentiers.

Dans certaines zones, les entités sont séparées par les constructions qui se sont étalées le long des routes.

L'objectif de ce zonage est double :

-
- o assurer la pérennité de l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune ,
 - o préserver les éléments paysagers de ces secteurs, espaces boisés, haies bocagères et sentiers.

A ce titre, seuls les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole et les ouvrages publics d'infrastructures sont autorisés.

Sont également permis les changements de destination des constructions à des fins de diversification de l'activité agricole.

D'un point de vue règlementaire, les clôtures végétales sont recommandées. Elles doivent participer à conforter le réseau bocager existant par l'emploi d'essences répertoriées sur le site.

Le bâti est constitué de quelques fermes ou bâtiments d'exploitation.

Ces zones ne sont pas, en général, desservies par l'assainissement collectif.

Le PEAN est un outil évolutif qui pourra évoluer dans sa dimension périmétrale, et dans la définition de son programme d'action en fonction du contexte local.

Ainsi, le Département, en lien notamment avec la commune concernée et la CARENE, aura la possibilité d'étendre le périmètre du PEAN à certains secteurs aujourd'hui non éligibles (cas de zones AU ou U rebasculées en A ou N des PLU). Ces évolutions donneront lieu à une modification du périmètre par le Département, après enquête publique.

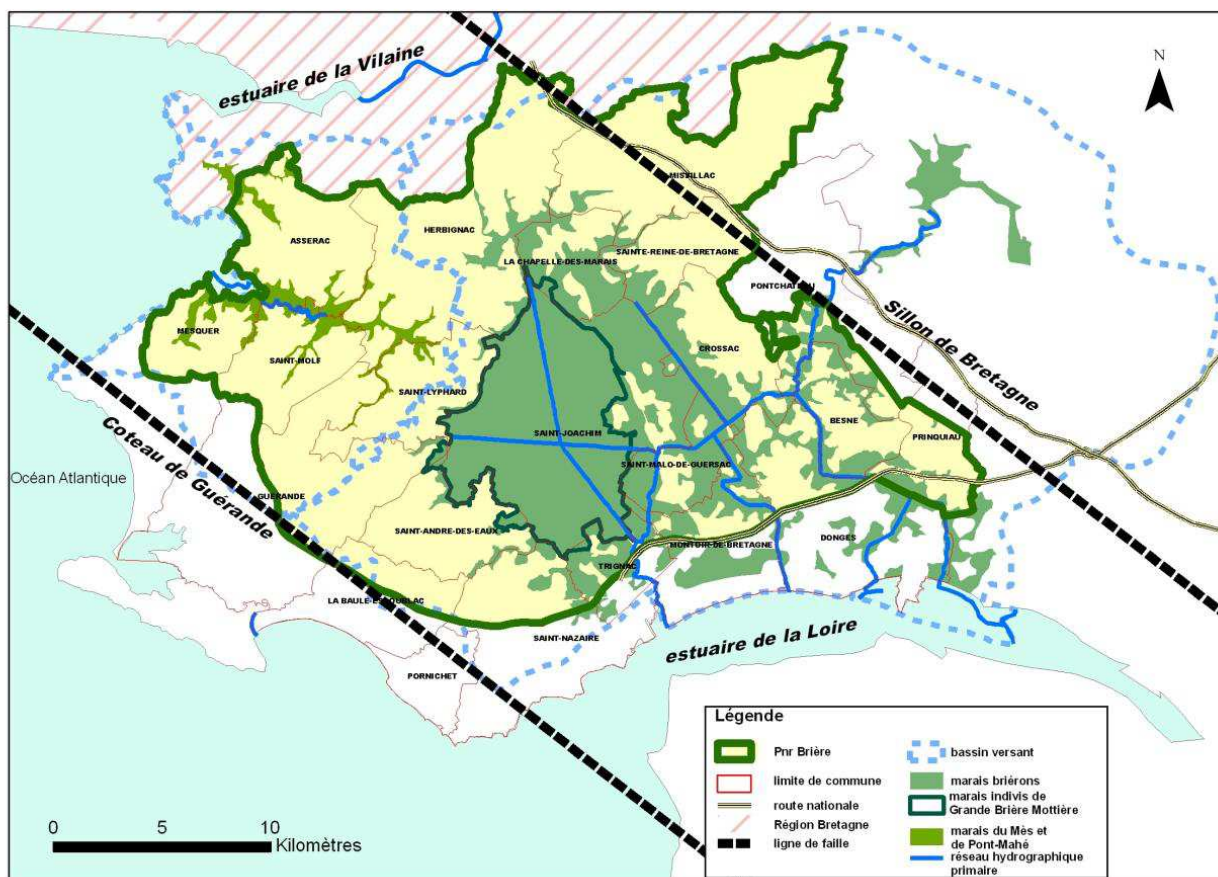
Toutefois, on rappellera que toute soustraction d'une parcelle du PEAN ne peut être prescrite qu'après un décret pris après avis des ministres en charge de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement.

4.4. COHERENCE AVEC LA CHARTE DU PNR BRIERE

Le Parc naturel régional de Brière est situé au cœur de la presqu'île guérandaise, entre l'estuaire de la Loire au sud et celui de la Vilaine au nord, à proximité de l'Océan Atlantique.

Son territoire couvre 49 000 hectares et tout ou partie de 17 communes, ce qui en fait un des plus petits parcs naturels régionaux de France. Il est par ailleurs situé dans un espace à dominante urbaine, puisqu'il est entièrement compris dans l'aire urbaine de Saint-Nazaire, ce qui en fait un des territoires de parc les plus peuplés et les plus denses.

Le Parc naturel régional de Brière est un des plus vieux parcs français puisqu'il a été créé, ainsi que son Syndicat Mixte, en octobre 1970. Il regroupe aujourd'hui la Région des Pays de la Loire, le Département de Loire-Atlantique, 17 communes territorialement concernées, les villes de Nantes et Pornichet et la Commission Syndicale de Grande Brière Mottière (CSGBM) et le syndicat du bassin versant du Brivet (SBVB).



Le Parc Naturel Régional de Brière

La charte originelle de 1970 a été révisée à deux reprises et le territoire a été reclassé successivement en 1994 et 2001. L'actuelle charte arrivant à échéance en 2013, une démarche d'évaluation/bilan a été engagée dès 2008 pour jeter les bases d'un nouveau projet de territoire pour douze ans (2013/2025).

L'avant-projet de charte, défini sur la base des enjeux du territoire et des enseignements de la mise en œuvre de la charte précédente, décline plusieurs axes, parmi lesquels celui de « VALORISER UN HERITAGE EXCEPTIONNEL ET FAVORISER UN DEVELOPPEMENT INNOVANT ET DURABLE » a un objectif stratégique ciblant la valorisation durable des ressources du territoire.

Dans cet objectif stratégique, le Parc rattache la valorisation des ressources locales à la gestion environnementale et à la **pérennisation des espaces naturels et agricoles**, dans l'objectif de contribuer à une territorialisation de l'économie et à la création d'emplois locaux. L'ambition affichée est la suivante :

« Les filières existantes sont à pérenniser et à conforter, par un renforcement des liens entre les acteurs des filières et les habitants du territoire, pour un meilleur ancrage territorial. Des progrès sont à rechercher dans un souci de durabilité. De nouvelles filières sont également à explorer pour tirer parti de ressources locales ».

Ainsi, un des objectifs affichés est de pérenniser le tissu d'exploitations en renforçant la valorisation locale des productions dans les différentes filières. Le maintien des exploitations s'appuie sur la modernisation des sièges, voire de nouvelles implantations et sur le renouvellement des générations d'agriculteurs. Cet objectif implique **de mieux affirmer la vocation agricole des espaces stratégiques, de mobiliser du foncier pour la production agricole et d'anticiper davantage les projets de transmission et d'installation.**

➡ A la lecture des objectifs de l'avant-projet de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière, le projet de PEAN objet du présent dossier apparaît parfaitement cohérent avec celui-ci, en matière de préservation durable des espaces agricoles.

4.5. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A la lecture des textes issus de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement concernant :

- d'une part l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement (article L122-4 du Code de l'Environnement) ;
- d'autre part le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- enfin l'évaluation environnementale au titre des sites Natura 2000 (Article L 414-4 du code de l'environnement) .

Il ressort que le PEAN n'est pas concerné par ces procédures.

Pour autant, il convient de rappeler que certaines actions portées par le programme d'actions éventuellement concernées par ces textes pourraient faire l'objet des procédures requises.

En dehors de la mise en œuvre éventuelle de ces actions, qui feraient le cas échéant l'objet de procédures spécifiques, il est utile de mentionner que la mise en œuvre du périmètre PEAN n'a en soi aucune incidence négative, directe ou indirecte, sur la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire visés par le site Natura 2000 « Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet », ainsi que sur les sites voisins.

4.6. LES BENEFICES ATTENDUS DE L'INSTALLATION DU PRESENT PEAN

A. L'exposé des bénéfices attendus

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire constitue un pôle économique important notamment grâce aux infrastructures portuaires du Grand Port Maritime de Nantes-Saint-Nazaire, mais aussi par la forte représentation de la construction aéronautique, navale et plus récemment par la création d'un pôle industriel tourné vers les énergies marines renouvelables.

Une position estuarienne :

- principal moteur de son développement économique (industrie- constructions navales et aéronautiques ; activités portuaires, tourisme et économie résidentielle) ;
- mais également créateur d'un patrimoine naturel remarquable. Entre estuaire de la Loire, littoral atlantique ou marais de Brière et de Donges : l'agglomération est fortement marquée par la présence de l'eau et des espaces sensibles support d'une activité économique agricole à conforter.

Le projet de mise en œuvre du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains s'inscrit donc dans le contexte d'un territoire très particulier

1) Dans le domaine de l'agriculture

L'enjeu fondamental exprimé par les acteurs et partenaires de la démarche de PEAN est de protéger les espaces agricoles et de pouvoir, sur certains secteurs précis, réinstaller des activités agricoles.

Par une plus forte protection foncière et un projet agricole spécifique partagé, le défi du PEAN est donc de conforter et développer une économie agricole qui soit viable et bien répartie sur le territoire assurant l'entretien d'espaces naturels emblématiques de qualité (marais).

Les bénéfices attendus, dans le domaine agricole, sont les suivants :

- **Assurer la pérennité économique de l'activité agricole dans sa diversité et notamment la transmissibilité des exploitations agricoles**

Pour cela, il convient de sécuriser les structures agricoles à long terme (foncier et bâti) et de consolider les exploitations en situation de fragilité foncière. En effet, la lisibilité à long terme de la vocation agricole des terres est un facteur indispensable pour toute décision d'installation, de reprise ou même d'investissement. La durabilité de l'investissement facilite par ailleurs son financement et conforte l'économie de l'exploitation agricole.

- **Faciliter l'émergence des nouveaux projets agricoles et installer de nouveaux agriculteurs**

Il s'agit de faciliter les installations agricoles, de saisir des opportunités, (parcelles enclavées, petites surfaces, parcelles gelées ou sous exploitées), pour installer des activités de production à forte valeur ajoutée (/ha) en lien avec le marché local de consommation (vente directe, magasins, restauration collective...).

Les bénéfices attendus sur l'agriculture peuvent se décliner plus finement ainsi :

Sur la partie Sud, où se dessine un enjeu fort de reconquête de l'activité agricole :

- Permettre des installations sur des terrains de bonne qualité agronomique et disposant de point d'eau, vers des productions à forte valeur ajoutée à l'hectare orientées vers des circuits de distribution de proximité comme le maraîchage par exemple ;
- À partir des mouvements fonciers anticipables (cessation d'activités, reconquête de friches...), permettre la consolidation de certaines exploitations en situation de fragilité vis-à-vis de leur foncier.

Sur la partie Nord, où l'enjeu primordial est celui de la durabilité de l'agriculture :

- Permettre le maintien des exploitations en place et assurer une meilleure transmissibilité de celles-ci, le PEAN offrant une garantie maximale dans la pérennité de l'espace agricole et naturel,

- Permettre de nouvelles installations agricoles sur de petites surfaces.

D'autres bénéfices induits par les premiers cités sont attendus, comme :

- Réussir à maintenir un tissu d'exploitations et d'actifs présents sur l'ensemble du territoire et donc pérenniser les réseaux professionnels agricoles (CUMA, organisations locales...) ;
- Conserver et améliorer de bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole (exemple des circulations agricoles) ;
- Favoriser la valorisation des productions agricoles, y compris sur les marchés de proximité ;
- Prévenir et enrayer la déprise agricole et les changements d'usage par une politique attractive de maintien et d'installation d'exploitants agricoles ;
- A l'appui du dispositif, engager une stratégie de reconquête active et une incitation à la mise à disposition des terres ; ce sera notamment le cas dans la partie Sud du périmètre PEAN ;
- Protéger les bâtis d'exploitation agricole des changements de destination ; favoriser la reprise des exploitations viables dans le cadre d'une réflexion conduite par anticipation avec l'ensemble des acteurs ;
- Permettre aux différents acteurs et partenaires impliqués de développer de façon coordonnée et renforcée des actions en faveur de l'enjeu agricole fondamental précité (les Territoires de Projet Agricole du PEAN).

2) Dans le domaine social

L'agriculture, et cela est d'autant plus sensible en secteur périurbain, est un vecteur de lien social et d'identité rurale. La prévention des éventuels conflits et la mise en place de relations apaisées et durables passe par la connaissance des besoins, contraintes et attentes de chacun des usagers du territoire partagé (exploitants, habitants, promeneurs, chasseurs, pêcheurs,...).

Sur le territoire de la CARENE, l'agriculture est une activité visible mais elle reste encore trop méconnue par ses habitants.

La préservation du lien social et économique entre urbains et exploitants, passe au travers du développement :

- de la vente directe de produits agricoles locaux,
- de l'organisation de portes ouvertes sur les exploitations (opérations « Samedis Fermiers »),
- ou du partage des circuits aménagés pour chacun des usages (circulations agricoles, itinéraires de randonnée,...).

Ces démarches participent à la compréhension et donc à la reconnaissance de la nécessaire qualité ; de l'outil de travail pour certains ; des espaces de détente pour d'autres.

Par ailleurs, comme déjà évoqué, dans ces espaces agricoles périurbains à forte érosion démographique agricole, le maintien des exploitants et l'installation de nouveaux actifs agricoles doit permettre de préserver les formes de solidarité en agriculture, de renforcer l'identité rurale et de renouer un lien social au sein même de la profession agricole.

Les bénéfices attendus, dans le domaine social, sont les suivants :

- **Valoriser le travail des agriculteurs le plus localement possible par toutes les actions adaptées,**

Au travers de démarches de mise en relation entre les producteurs et les consommateurs d'un même territoire, comme le développement d'activités locales de transformation et de vente directe, ou l'accueil pédagogique,

- **Favoriser le lien social entre les usagers des territoires, notamment en facilitant des relations constructives et en anticipant les conflits d'usage ;**

Exemple : Chartes de cohabitation, signalisation de l'activité agricole ;

- **Mieux faire reconnaître le rôle des agriculteurs dans la mise en valeur des espaces agricoles et naturels** qui sont des outils de travail pour les uns, des espaces récréatifs pour les autres - via des actions de communication

3) Dans le domaine environnemental

Comme déjà évoqué, le territoire du PEAN présente de forts enjeux environnementaux et paysagers. Sa situation sur le bassin versant, tourné vers le marais de Brière, nécessitera d'articuler avec le PEAN des projets qui pourront être menés en faveur de l'environnement (trame verte / trame bleue, biodiversité, qualité des eaux, maillage bocager, invasions biologiques) et des paysages.

Parmi ces projets :

- Les marais inclus dans le périmètre de PEAN sont situés en site NATURA 2000. Un dispositif de Mesures Agri-Environnementales (MAE) est actuellement proposé aux agriculteurs au titre du maintien et de la reconquête des systèmes prairiaux et de la restauration et gestion des habitats naturels d'intérêt communautaire »
- D'autre part, en limite ouest du PEAN se situe le Parc d'activité de Brais-Pédras. Un programme de type management environnemental y est mis en œuvre depuis 2011. Un des objectifs du programme d'actions est la préservation de la qualité des milieux naturels situés en aval du Parc d'activité (Action : limiter les risques de pollution du marais de Brière). Cette démarche mise en place par la CARENE associe étroitement les agriculteurs voisins du parc d'activité.

Ces dispositifs spécifiques devront s'articuler avec le PEAN selon des calendriers de mise en œuvre qui leur sont propres.

Les bénéfices attendus, dans le domaine de l'environnement, sont les suivants :

- **Valoriser et entretenir nos espaces agricoles et naturels en maintenant une agriculture économiquement viable sur le territoire et un nombre suffisamment important d'exploitants ;**
- **Favoriser une agriculture gestionnaire et respectueuse de son environnement contribuant à la mise en œuvre d'autres politiques publiques environnementales conduites sur le territoire du PEAN :**
 - o mise en valeur des paysages,
 - o préservation des milieux aquatiques,
 - o gestion des milieux favorables à la biodiversité (trame verte et bleue, maillage bocager),
 - o lutte contre les espèces invasives.
- **Participer au maintien et au développement de la biodiversité des espaces naturels.**

4) Dans le domaine forestier et bocager

Les espaces forestiers ne représentent pas des surfaces très importantes sur le territoire du PEAN, mais la mise en place d'un tel dispositif est l'occasion d'inscrire une réflexion concertée sur le maintien du réseau bocager et son développement :

Les nouvelles implantations de haies bocagères et leur gestion devront être planifiées en prenant en compte le fonctionnement culturel des parcelles. Ces travaux pourront s'appuyer :

- Sur un entretien du bocage par une valorisation économique du bois énergie (en lien avec la trame verte)
- Sur le développement de l'agroforesterie et des taillis courte rotation (TCR).

Les bénéfices attendus, dans les domaines forestier et bocager, sont les suivants :

- **Conforter et mettre en valeur les espaces boisés sous toutes leurs formes, pour autant qu'ils puissent remplir les fonctions de réservoirs de biodiversité, d'éléments de paysages et de ressources locales en bois et en énergie.**

B. Vers un programme d'actions

1) Axes stratégiques et actions en découlant

Comme il a été spécifié dans le cadre de la présentation juridique de l'outil au chapitre I, le programme d'actions du PEAN n'est pas soumis à enquête publique. Mais il est cependant prévu être adopté par une délibération du Département, qui interviendra à la même période que celle de l'approbation du périmètre, en vue d'assurer l'opérationnalité immédiate de celui-ci.

Le programme d'actions sera, conformément à la loi, préalablement soumis :

- pour accord aux communes
- pour avis
 - o à la Chambre d'agriculture,
 - o au parc naturel de Brière.

En outre, le programme d'actions sera présenté :

- au Syndicat mixte du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire,
- à la SAFER en tant que partenaire dans la mise en œuvre de l'action foncière du PEAN.

Pour autant, même si aucune obligation réglementaire n'impose sa mise à l'enquête publique, il est apparu opportun d'en tracer ici l'ébauche, afin d'illustrer concrètement les actions envisagées d'ores et déjà, pour atteindre les bénéfices attendus du présent PEAN.

Il convient aussi de rappeler qu'il se doit fondamentalement d'être évolutif. Le caractère pérenne de la protection mise en place par le PEAN, et sa mise en valeur emportent obligation pour les acteurs de s'adapter régulièrement à l'évolution du contexte général dans lequel s'inscrivent les actions, mais aussi aux attentes des territoires, pour autant qu'elles soient cohérentes avec les objectifs du présent projet.

C'est pourquoi, le programme d'action doit intégrer la mise en place d'un projet de gouvernance, en capacité de répondre aux objectifs suivants :

- définir les actions en fonction du contexte et des attentes des territoires, des administrés et des acteurs, et les adapter en permanence,
- évaluer les résultats et infléchir le programme d'actions en fonction du degré d'atteinte des objectifs,
- faire comprendre, faire accepter, et faire adhérer aux objectifs et au programme d'actions, les acteurs et usagers des territoires impliqués.

Le programme d'actions rappellera également que la proposition, ou l'intégration, d'un certain nombre d'actions, passent par l'identification et la motivation effective des acteurs compétents.

En effet, si le PEAN peut légitimement promouvoir un certain nombre d'actions ou d'orientations, la responsabilité de la mise en œuvre de celles-ci n'incombe pas au seul Département. A titre d'exemple, on peut citer :

- l'évolution du droit des sols qui dépend des communes,
- l'application de la police de l'urbanisme qui relève des communes,
- la remise en culture des friches, qui dépend de l'adhésion du propriétaire, et de l'émergence d'un projet d'exploitation pérenne,
- l'organisation des cheminements en territoires ruraux qui renvoie à la police du maire,
- les autorisations d'exploiter délivrées par le préfet après avis de CDOA,
- etc.

Le projet de programme d'actions envisageable devrait s'articuler autour de 4 grands axes récapitulés dans le tableau ci-dessous, dont le dernier traite du projet de gouvernance.

Axe 1	Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture
Axe 2	Garantir la vocation agricole du bâti et faciliter la création et l'évolution de sites d'exploitation
Axe 3	Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture
Axe 4	Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN

Sans préjuger du contenu définitif du programme d'actions, les actions qu'il est envisagé à ce jour de décliner dans ces 4 axes sont répertoriées ci-dessous (elles pourront évoluer avant son approbation) :

a. Axe 1 : Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture

- Assurer une veille foncière active des ventes de terres agricoles et intervenir dans le cadre d'une coordination des différents opérateurs ;
- Améliorer la structure de la propriété foncière en vue de son exploitation agricole ;
- Réorganiser le parcellaire des exploitations agricoles par des échanges ;
- Intervenir auprès des propriétaires pour remobiliser des terres à un usage agricole ;
- Favoriser les transactions des petites parcelles freinées par les coûts de mutation ;
- Inciter à la remise en exploitation agricole des parcelles en friche ;
- Définir et mettre en place un outil de stockage, de gestion et de redistribution du foncier en lien avec le projet agricole.

b. Axe 2 : Garantir la vocation agricole du foncier et du bâti et permettre la création et l'évolution de sites d'exploitation

- Concerter les acteurs compétents en matière de planification des sols,
- Maintenir et créer des sites d'exploitation agricole,
- Adapter les bâtiments agricoles. Soutenir le transfert, le maintien et la création de sites d'exploitation soumis à fortes contraintes.

c. Axe 3 : Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture

- Favoriser et accompagner l'installation par la reprise ou la création d'exploitations agricoles ;
- Accompagner l'installation d'activités agricoles en circuits de proximité pour accroître l'offre en produits locaux. Conforter le rôle du pôle agricole de proximité existant. Développer des activités pédagogiques ;
- Innover en commun pour renforcer l'efficacité des outils de production et développer la solidarité des exploitations ;
- Aménager et gérer un espace agricole fonctionnel en lien avec les autres usages ;
- Utiliser des réserves d'eaux pour un usage agricole ;
- Gérer et restaurer les habitats naturels et la biodiversité de la trame verte et bleue.

d. Axe 4 : Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN

- Piloter, animer et évaluer le programme d'action du PEAN
- Communiquer sur le PEAN auprès du grand public dont les propriétaires fonciers
- Mettre en œuvre un observatoire SIG dédié au PEAN

2) Focalisation sur quelques actions du PEAN

Afin de mieux cerner la portée opérationnelle du programme d'action du PEAN, figure ci-dessous à titre d'illustration les principes guidant la mise en œuvre de quelques actions phares envisageables, répondant aux objectifs du PEAN. Cette présentation ne préjuge pas de leur rédaction définitive.

Les actions consensuelles proposées pour cette partie ont une opérationnalité différente :

- l'animation du PEAN, est une action transversale ayant pour principal but de faire vivre le programme d'action, y compris dans sa dimension évolutive ;
- l'intervention foncière relève d'actions dont la définition est indispensable pour assurer l'opérationnalité immédiate du PEAN,

a. L'intervention foncière

L'intervention sur le foncier agricole relève de l'axe 1, qui prévoit les actions suivantes :

Axe 1 : Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture

- Assurer une veille foncière active des ventes de terres agricoles et intervenir dans le cadre d'une coordination des différents opérateurs ;
- Améliorer la structure de la propriété foncière en vue de son exploitation agricole ;
- Réorganiser le parcellaire des exploitations agricoles par des échanges ;
- Intervenir auprès des propriétaires pour remobiliser des terres à un usage agricole ;
- Favoriser les transactions des petites parcelles freinées par les coûts de mutation ;
- Inciter à la remise en exploitation agricole des parcelles en friche ;
- Définir et mettre en place un outil de stockage, de gestion et de redistribution du foncier en lien avec le projet agricole.

Cette intervention nécessite la définition d'un schéma de gouvernance, qui sera explicité dans le cadre du programme d'actions, mais qui intégrera les principes suivants :

- Proposition de création d'une « instance d'évaluation » : elle serait constituée des représentants des membres du comité de pilotage. Cette instance, animée par l'animateur du PEAN recueille les avis et propose au Département les décisions à prendre en matière de préemption. Elle devra être fortement réactive.
- En préemption, affirmation du rôle de la SAFER : Le législateur a désigné la SAFER comme étant l'opérateur chargé de l'exercice du droit de préemption (art. L143-3 du Code de l'Urbanisme) lorsqu'une SAFER existe sur le territoire du PEAN, ce qui est le cas pour notre Département. La SAFER intervient alors à la demande et au nom du Département, qui devient alors propriétaire du bien préempté.
- En acquisition : la SAFER, les communes, les EPCI et le Département, peuvent intervenir en amiable et en expropriation dans un périmètre de PEAN. L'Agence foncière peut également intervenir à la demande des collectivités. Cette diversité des moyens d'intervention doit être préservée afin de mobiliser l'opérateur le plus pertinent au moment d'engager un démarchage. Cette question sera donc traitée par le comité de pilotage du présent PEAN.
- Rétrocession des biens acquis : les terrains acquis au titre du PEAN ont vocation, in fine, à retourner à l'usage agricole, donc à être rétrocédés. La rétrocession sera assortie d'un cahier des charges engageant l'acquéreur à mettre le bien en exploitation conformément au programme d'action.

La question est posée de savoir comment les collectivités, lorsque ce sont elles qui portent un foncier à rétrocéder (y compris par l'intermédiaire de l'Agence), formalisent le choix de l'acquéreur et le portent auprès de la profession. Il pourrait être proposé, pour cela, de s'appuyer sur la méthodologie mise en œuvre par la SAFER et admise par la profession (appel à candidature et examen en comité technique départemental SAFER).

b. L'animation du PEAN

L'animation du PEAN et de son programme d'action est une action socle qui relève de l'axe 5 :

Axe 5 : Mettre en œuvre la gouvernance du PEAN

- Piloter, animer et évaluer le programme d'action du PEAN ;
- Communiquer sur le PEAN auprès du grand public dont les propriétaires fonciers ;
- Mettre en œuvre un observatoire SIG dédié au PEAN.

Elle constitue l'un des leviers majeurs pour atteindre les objectifs propres à chaque PEAN. La fonction d'animation peut se décliner en deux types :

-
- Une fonction d'animation « de terrain » : déploiement des actions, sensibilisation des acteurs, des particuliers, ...
 - Une fonction de coordination, de synthèse de l'ensemble des interventions des partenaires, de secrétariat du comité de pilotage.

Concrètement, il s'agira dans un premier temps de définir un groupe de pilotage chargé d'assurer :

- une animation permanente du programme afin d'en faire appliquer concrètement les actions sur le terrain ;
- une communication sur les actions portées dans le cadre du programme d'actions, afin d'en améliorer la portée, la visibilité et l'acceptabilité ;
- un suivi régulier et une évaluation des actions, de leurs résultats concrets et des moyens mis en œuvre afin d'en permettre une évolution dans le cadre d'un programme d'action qui ne sera pas figé.

Le groupe de pilotage envisagé découle de la mise en place du PEAN, à savoir :

- le Département
- la CARENE
- la commune de Saint-Nazaire,
- La Chambre d'agriculture, les agriculteurs et leur représentation locale
- La SAFER
- La DDTM
- L'ADDRN
- Auquel serait ajouté le Parc Naturel de Brière

L'animation du PEAN et de son programme est une action permanente. Pour chaque action, une périodicité de suivi et de révision est définie en fonction de ses objectifs. Il conviendra de fixer une périodicité de réunion du groupe de pilotage.

Cette action est organisée et financée par le Département dans le cadre de ses compétences attribuées par la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 instaurant les PEAN. Il a ainsi en charge l'animation du groupe de pilotage et la mise en œuvre des évolutions proposées par le groupe de pilotage.

Toutefois, cette animation portée par le Département n'exclut pas une participation active, notamment de la part de l'ensemble du comité de pilotage du PEAN. Celui-ci définira selon les orientations propres à chacun des partenaires, les modalités de l'animation

3) Rappel des programmes d'action, ou les actions existants

Les collectivités concernées par la mise en place de ce PEAN développent depuis plusieurs années déjà des actions, ou ont mis en place des dispositifs d'intervention, en faveur de l'agriculture.

En effet, les territoires qui verront naître les PEAN sont ceux sur lesquels la sensibilité des collectivités locales aux difficultés de l'agriculture périurbaine est déjà présente.

Ces initiatives doivent nourrir le programme d'action du PEAN, qui pourra les conforter, ou proposer par exemple leur homogénéisation. Elles font naturellement échos aux enjeux et aux types d'actions envisagés dans le cadre du programme d'action du PEAN.

Pour information, les principales actions menées en faveur de l'agriculture et des espaces naturels sont les suivantes :

- a. Par la CARENE sur son territoire au travers de sa politique contractuelle avec la Chambre d'agriculture Loire-Atlantique en faveur d'une agriculture pérenne

La CARENE et la Chambre d'Agriculture collaborent depuis 2004 au travers d'un partenariat qui s'est traduit dans un premier temps par la réalisation d'un diagnostic agricole précis puis dans un second temps par un programme d'accompagnement pluriannuel de l'agriculture sur le territoire de l'agglomération.

Une première convention a été signée par les deux parties en 2007 pour 3 ans. Lors de ce partenariat, quatre principaux enjeux ont été identifiés :

- définir un espace agricole pour l'avenir en tenant compte de la dualité entre développement de l'urbain et des obligations de croissance de l'agglomération et le maintien d'une agriculture économiquement viable ;
- veiller au marché du foncier agricole et garantir par des interventions appropriées la vocation et l'usage agricole des terres ;
- accompagner la relocalisation ou le désenclavement des exploitations qui subissent la pression foncière et l'avancée de la ville ;
- faire connaître l'agriculture et les produits agricoles du territoire, développer une image positive de l'agriculture, pour une cohabitation fructueuse.

Pour chacun de ces enjeux, des actions concrètes ont été mises en place au travers d'interventions propres de la CARENE ou au travers des partenariats qu'elle a pu engager :

- la localisation des espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans dans le schéma de secteur (2007) ;
- le fonctionnement d'une plateforme foncière collaborative et une convention foncière avec la SAFER (depuis 2007) ;
- une aide financière à la relocalisation et au désenclavement de sièges d'exploitation enclavés (2009) ;
- la réactualisation du diagnostic agricole (2009) ;
- le soutien à l'opération de promotion de l'agriculture et des produits fermiers, « Samedis fermiers », (depuis 2005) ;
- l'adhésion à l'association nationale « Terres en villes », réseau d'expériences de 22 agglomérations françaises sur l'agriculture périurbaine (2008).

Afin de pérenniser et de consolider l'acquis mais aussi pour répondre à de nouveaux enjeux pour l'agriculture et pour le territoire de l'agglomération, une nouvelle étape de partenariat était indispensable.

Une nouvelle convention a ainsi été signée entre la CARENE et la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique (2010-2014) dans laquelle il a été convenu entre les deux partenaires de mettre en œuvre, conjointement, un plan d'actions pluriannuel afin d'accompagner l'agriculture dans sa stabilité, son développement et ses évolutions, qui réponde aux 4 orientations suivantes :

-                           

-
- Contribuer aux initiatives des autres acteurs publics sur les problématiques foncières et de cohabitation et en matière d'innovations ;
 - Valoriser et développer les filières agricoles de proximité, productions locales dont les productions biologiques.

b. Par la Chambre d'agriculture

Installation Transmission :

La Chambre d'agriculture assure sa mission d'accueil et d'information des candidats à l'installation dans le cadre du point Info-installation. Elle enregistre par ailleurs l'évolution des exploitations au Centre de Formalité des Entreprises confié aux Chambres d'agriculture (déclaration de création, reprise, modification et cessation d'activité des entreprises agricoles).

La Chambre d'agriculture gère un Répertoire Départ Installation (RDI) permettant la mise en relation de candidats à l'installation avec les agriculteurs souhaitant céder leur exploitation ou à la recherche d'un associé.

Territoire :

Dans le cadre de son action sur les territoires, La Chambre d'agriculture a mis en place des groupes d'agriculteurs référents sur les intercommunalités, appelés Groupes Territoires. Depuis 2002, La Chambre d'agriculture et LAGRENE ont oeuvré sur un principe de partenariat et de complémentarité. LAGRENE y joue un rôle de relais de proximité et d'expertise professionnelle. C'est précisément le rôle confié aux groupes territoires de la Chambre d'Agriculture. Dans un souci d'efficacité, la Chambre d'Agriculture reconnaît LAGRENE comme groupe Territoire sur La CARENE pour la Chambre d'Agriculture. Pour remplir la mission, elle met un animateur à la disposition de l'Association.

La Chambre d'agriculture contribue, pour moitié, à l'animation du programme agricole de l'agglomération Nazairienne au titre de son partenariat avec la CARENE. Cette contribution permet de mener à bien les actions du programme, notamment les actions foncières et la mise en œuvre des Territoires de projet agricole.

La Chambre d'agriculture apporte des moyens d'animation dans son partenariat avec le Parc Naturel Régional de Brière. Elle y soutient notamment la gestion de la filière viande bovine « Marque Parc » et, d'une manière générale, la promotion et la valorisation des productions locales.

c. Par le Département en Loire Atlantique

Parallèlement à la gestion des dispositifs existants, le Département a mené en 2011 une réflexion visant à revisiter l'ensemble de ses aides à l'agriculture afin de les refondre dans une politique cohérente, centrée sur les principes du développement durable.

Ainsi trois axes d'intervention ont été identifiés :

Foncier et installation :

La protection des espaces agricoles (dont la mise en place des PEAN fait partie intégrante) permettra de maintenir et de restituer à l'agriculture des espaces agricoles performants, multifonctionnels et préservant les ressources naturelles. L'aménagement de ces territoires (foncier, hydraulique et bocager) les rendra accessibles et opérationnels aux agriculteurs. Les aides correspondantes du Département seront accordées en priorité à ces espaces.

Autonomie des exploitations et démarches collectives :

Il s'agit ici de soutenir le conseil technique afin de renforcer l'autonomie de décision des agriculteurs en favorisant l'émergence de systèmes alternatifs à la logique de concentration actuellement à l'œuvre. Le développement des démarches collectives et des solidarités de travail concourt à ce même objectif.

Relocaliser les circuits de valorisation :

L'objectif est ici de soutenir les initiatives visant à mettre en place des circuits commerciaux relocalisés : ceux-ci pourront concerner la vente directe par l'exploitant, la restauration hors domicile ou la présence des

produits locaux dans des magasins de proximité. Dans ce dernier cas il s'agit de développer de véritables partenariats avec les artisans et commerçants, dans un objectif de soutien à l'économie de proximité.

La politique agricole du Département mettra en œuvre 3 types de moyens d'action :

- la subvention, telle qu'elle existe aujourd'hui,
- l'appel à projet, modalité nouvelle permettant d'accompagner les projets novateurs en fonction de leur adéquation avec les objectifs du Département,
- la maîtrise d'ouvrage par le Département, sur les questions foncières (aménagement foncier et PEAN).

Derrière l'ensemble de ces axes et modalités se sont donc bien le renforcement de l'activité économique agricole, la solidarité entre les exploitations, l'encouragement à l'innovation et le renforcement des liens sociaux entre producteurs et consommateurs qui sont attendus.

Ces grands principes se déclinent dans les dispositifs cités ci-dessous :

Axe 1 : Valorisation environnementale et économique des espaces agricoles

(Maintenir des espaces agricoles performants et multifonctionnels et les rendre accessibles à l'agriculture et aux agriculteurs)

Enjeu 1.1 : Préserver, Transmettre et réorganiser le foncier agricole

Dispositif 1.1.1 : Maintenir ou restituer des terres agricoles pour installer/renforcer des exploitations

Dispositif 1.1.2 : Réorganiser le parcellaire des exploitations agricoles par des échanges amiables

Dispositif 1.1.3 : Améliorer la propriété foncière support de l'exploitation agricole

Dispositif 1.1.4 : Protéger des Espace Agricoles et Naturels périurbains

Enjeu 1.2 : Aménager les espaces de production

Dispositif 1.2.1.1 : Aménager l'espace pour une agriculture respectant l'environnement et les fonctions hydrauliques

Dispositif 1.2.1.2 : Engager une réflexion associant le monde agricole articulant le besoin de compensations environnementales et le plan départemental pour les espaces naturels"

Dispositif 1.2.2 : Reconquérir des espaces agricoles en Périmètres d'Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PEAN)

Dispositif 1.2.3 : Intégrer paysagèrement les sièges d'exploitation

Dispositif 1.2.4 : Stocker de l'eau pour l'irrigation

Enjeu 1.3 : Assurer le renouvellement des actifs agricoles

Dispositif 1.3.1 : Accompagner le développement de l'installation éligible à la DJA

Dispositif 1.3.2 : Accompagner le développement de l'installation en agriculture des personnes ayant plus de 40 ans

Dispositif 1.3.3 : Accompagner le développement de l'installation en agriculture des personnes de moins de 40 ans, non éligible à la DJA

Axe 2 : Autonomie et solidarité des exploitations

(Renforcer l'autonomie des exploitations tout en confortant leurs solidarités de travail)

Enjeu 2.1 : Accompagner les exploitations vers plus d'autonomie technique et financière

Dispositif 2.1.1 : Renforcer l'autonomie de gestion des exploitations par acquisition et transferts de compétences et de savoirs

Dispositif 2.1.2 : Diagnostiquer les exploitations en vue d'un basculement vers un système biologique ou paysan

Dispositif 2.1.3 : Planifier la gestion des haies et des petits boisements à l'échelle de l'exploitation ou du bosquet

Dispositif 2.1.4.1 : Renforcer l'autonomie technique et la résilience économique des exploitations

Dispositif 2.1.4.2 : Accompagner les maraichers dans une démarche environnementale

Enjeu 2.2 : Renforcer la présence et l'efficacité des outils de production en CUMA

Dispositif 2.2.1 : Accompagner l'adaptation des sièges de CUMA

Dispositif 2.2.2 : Innover en commun, avec les CUMA

Axe 3 : Territorialiser les circuits de valorisation

(Territorialiser, consolider les continuités entre productions agricoles et denrées alimentaires)

Dispositif 3.1 : Inventer et développer des partenariats commerciaux entre producteurs agricoles locaux et les commerces de proximité et/ou la restauration collective privée

Dispositif 3.2 : Soutenir la création de site internet « haute performance » pour renforcer la vente en circuit court environnementalement performant

5. CONCLUSION

Le département de la Loire-Atlantique, porté par le dynamisme de la métropole Nantes Saint-Nazaire, connaît une importante pression foncière. Il compte parmi les départements qui ont enregistrés les plus forts taux d'artificialisation de leurs espaces agricoles et naturels. Cela représente environ 1000 ha en moyenne par an destinés à l'urbanisation et aux infrastructures, sans compter les surfaces agricoles détournées de leur usage (loisirs, friche...). Pour autant, le département dispose d'espaces et de productions agricoles spécifiques et de grande qualité, qui en font un atout indéniable en termes d'économie, d'image de marque et de cadre de vie.

Conscient de ces tendances lourdes, le Département s'engage depuis de nombreuses années dans des actions en faveur de l'agriculture. Plus spécifiquement, il a affiché dès 2006 la volonté de mettre en œuvre sur son territoire des Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, identifiés sous le nom de PEAN. Ces périmètres doivent permettre au Département, en accord avec les communes concernées et avec l'appui d'un groupe technique (CARENE, Chambre d'Agriculture, communes, SAFER) de protéger durablement des espaces à vocation agricole tout en y faisant vivre un projet agricole de territoire à travers un programme d'action.

Le présent dossier porte sur le PEAN de Saint-Nazaire Nord identifié comme un des secteurs prioritaires pour la préservation durable des espaces et des activités agricoles.

L'espace agricole est en effet :

- fragilisé et vulnérable sur sa partie sud par les effets sur le foncier de la pression immédiate et conjointe des zones d'activité économiques et commerciale (Brais et Le point du jour/ Cran Neuf), de l'urbanisme (L'immaculée,...) et des activités de loisir ;
- et doit être conforté à terme sur sa partie Nord, soumise aux effets du périurbain, notamment en périphérie des villages.

La pertinence de ce périmètre d'intervention est par ailleurs justifiée par les documents de planification urbaine : Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, avant projet de la Charte du Parc Naturel régional de Brière, Schéma de Secteur de La CARENE et Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nazaire.

Le Département et les acteurs de ce projet entendent faire vivre un programme d'actions autour d'objectifs communs :

- Remettre l'outil foncier à la disposition de l'agriculture ;
- Garantir la vocation agricole du bâti et permettre la création et l'évolution de sites d'exploitation ;
- Renforcer le rôle économique, social et environnemental de l'agriculture.

La réalisation de ce PEAN constitue une action importante dans le cadre des missions d'aménagement du territoire et de mise en valeur de l'agriculture du Département de Loire-Atlantique. Dans ce contexte, la mise en œuvre, l'animation et le suivi du programme d'action seront les clés de la réussite du projet agricole porté par le PEAN.



Conseil général de Loire-Atlantique
Direction générale du développement - Direction des territoires
Service Foncier - Unité Gestion et Protection des Espaces
Immeuble Jean-Baptiste Davials
8 Rue Sully - Nantes
Tél : 02 40 99 60 18 - Fax : 02 40 99 89 98
Site internet : loire-atlantique.fr
Contact : Jacky Martin - jacky.martin2@loire-atlantique.fr
Tél. : 02 40 99 60 18 - Fax : 02 40 99 89 98

Conception et Impression : Conseil général de Loire-Atlantique
Crédit photo : © Dominique Maciel
Mai 2013