



PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE
Direction de la Coordination et du
Management de l'Action Publique
Bureau des procédures d'utilité publique
A l'attention de Madame Sandrine BOUHIER
6 quai Ceineray
BP 33515
44035 NANTES CEDEX 1

u / t

Nantes, le 6 janvier 2017

Objet : projet de réalisation d'un nouveau pôle sportif sur la commune du Pellerin
(mise en compatibilité PLU)
Affaire suivie par : *Janine PILARD*
janine.pilard@loire-atlantique.chambagri.fr
02 53 46 60 13

Réf. : PC/JPI/HP/421M17001

Monsieur le Préfet,

Vous nous avez adressé, pour avis, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Le projet porte sur la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'un nouveau pôle sportif en reclassant une zone 2AU et une zone Nx, en zone UM, soit une surface de 3,25 ha.

Après examen du projet, nous formulons les observations suivantes.

La future zone comprend des parcelles agricoles exploitées qui font l'objet d'une location à usage agricole. De ce fait, elles sont soumises au statut du fermage. Il devra être fait application de l'article L. 411-32 du Code Rural en cas de changement de destination, pour l'indemnisation des exploitants agricoles en place.

Pour des raisons de transparence, nous demandons alors que la collectivité maîtresse d'ouvrage de la zone, ou, l'organisme délégué par elle comme maître d'œuvre sur les questions foncières (société d'économie mixte... ou autres), dans l'acte de transfert de propriété, se substitue au propriétaire cédant dans ses obligations par rapport à l'occupant ou à l'exploitant agricole.

Pour assurer la préservation des activités agricoles, il conviendrait également, en cas de réalisation du projet que celui-ci intègre l'implantation d'espace tampon végétalisé ou non en lisière avec la zone agricole.

u / t

Le projet sera implanté à 100 m d'une exploitation agricole et conduira à la disparition d'un 1,6 ha de surface agricole. Ces parcelles constituent un parcellaire agricole de qualité qui a fait l'objet d'un aménagement foncier, il y a moins de 10 ans.

L'entreprise agricole spécialisée en production laitière, est, en même temps, située à proximité immédiate du centre urbain de la commune. Elle constitue un emplacement stratégique pour le développement éventuel d'une production en circuit court, d'autant que la succession de l'exploitation est assurée.

Le site d'exploitation comprend environ 200 ha dont une cinquantaine d'hectares regroupés autour des bâtiments de l'exploitation agricole, au sud du boulevard Jean Monnet entre la rue de la Jouardais et la rue de l'Hermitage.

Or, le boulevard Jean Monnet constitue de fait, une limite à l'urbanisation et un espace tampon entre l'espace urbanisé et la zone agricole. Comme il est confirmé page 6 de la pièce B du présent dossier : « *sensible à la question de l'étalement urbain, la commune a fait le choix de ne pas urbaniser au-delà de la limite Sud que constitue le boulevard Jean Monnet. Ainsi, les zones dédiées au futur développement de l'habitat seront déclassées au prochain PLU.* »

Aussi, l'implantation d'un équipement sportif au sud de ce boulevard constituera une nouvelle accroche urbaine qui fragilisera l'activité agricole sur ce secteur.

D'autre part, l'espace disponible autour de la salle René Cassin, classé en zone Um, est composée d'une friche de plus de 2,5 ha en continuité des terrains de foot existants.

L'objectif de « *libération d'espaces dédiés à moyen terme à la création de logements en lieu et place de l'actuel pôle sportif* » (page 10 de la pièce E) doit s'inscrire dans la réflexion menée au titre du PLUM. Le présent dossier ne fait pas état du potentiel d'urbanisation dans le PLU en cours.

En conséquence, nous considérons qu'au regard de la gestion économe des espaces, ce projet a vocation à s'insérer au sein de l'actuelle zone Um qui pourrait ainsi faire l'objet d'une optimisation en lien avec les équipements actuels.

Nous émettons un **avis défavorable** sur ce projet.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sentiments distingués.

Paul CHARRIAU
Président

Copie pour information :
• Monsieur le maire du Pellerin

