



RAPPORT

Etude préalable et mesures de compensation collective agricole

ZAC Les Chardonnerets / Première tranche - ZAD AIZENAY NORD

Mai 2022

Mairie d'Aizenay



CLIENT

RAISON SOCIALE	Marie d'Aizenay
COORDONNÉES	8, Avenue de Verdun 85190 Aizenay Tél. : 02 51 94 60 46 - Fax : 02 51 34 74 04
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Monsieur ROY Franck Tél. 02.99.33.45.55

SCE

COORDONNÉES	4, rue Viviani – CS26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. 02.51.17.29.29 - Fax 02.51.17.29.99 E-Mail: sce@sce.fr
INTERLOCUTEUR (nom et coordonnées)	Christelle BESSE 02 51 17 29 29 / 06 84 16 24 18 christelle.besse@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Etude préalable et mesures de compensation collective agricole – Première tranche ZAD Aizenay Nord
NOMBRE DE PAGES	47
NOMBRE D'ANNEXES	0
OFFRE DE RÉFÉRENCE	P19003407 – Édition 1 – Septembre 2019
N° COMMANDE	Décision n°2019-249 – Octobre 2019

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
200062	12/03/2020	Édition 1	Première version	NLH	CBS
200062	24/09/2020	Edition 2	Version finale	NLH	CBS
200062	15/01/2022	Edition 3	Actualisation	ASS	CBS
200062	16/03/2022	Edition 4	Actualisation	ASS	CBS

Sommaire

1. Contexte réglementaire	5
2. Etape 1a : projet d'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord	6
2.1. Caractérisation du projet	6
2.1.1. Présentation du projet	6
2.1.1.1. La ZAD d'Aizenay	6
2.1.1.2. Le projet d'aménagement de la ZAC les Chardonnerets (<i>ZAD d'Aizenay – Nord</i>)	8
2.1.2. Cohérence du projet avec les principaux documents d'urbanisme	11
2.1.2.1. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon & Vie	11
2.1.2.2. PLUI-Habitat de la Communauté de Communes Vie et Boulogne (CCVB)	14
2.2. Caractérisation de la zone de projet	18
2.2.1. L'occupation du sol	18
2.2.2. L'activité agricole	18
3. Etape 1b : délimitation du périmètre perturbé	20
3.1. Méthodologie	20
3.2. Justification du périmètre d'étude	20
4. Etape 2 : Etat initial de l'économie agricole sur le périmètre d'étude	23
4.1. La production primaire	23
4.1.1. Quelques chiffres-clés	23
4.1.2. Les exploitations agricoles	24
4.1.2.1. Le statut des exploitations	24
4.1.2.2. L'orientation technico-économique des exploitations	26
4.1.2.3. Age des chefs d'exploitation et successions	27
4.1.3. Les productions agricoles	29
4.1.3.1. Les productions animales	29
4.1.3.2. Les productions végétales	29
4.2. La commercialisation	31
4.3. La première transformation	34
5. Etape 3 : Evaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole	37
5.1. Les impacts du projet	37
5.1.1. Les impacts positifs	37
5.1.2. Les impacts négatifs	37

5.1.2.1. Sur les exploitations agricoles.....	37
5.1.2.2. Sur les partenaires économiques.....	37
5.2. Evaluation financière des impacts	38
5.2.1. Méthodologie à partir du potentiel de production	38
5.2.2. Calcul.....	40
5.2.3. Montant de la compensation collective	41
5.3. Les impacts cumulés	41
6. Etape 4 : Mesures prises pour éviter et réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole	42
6.1. Les mesures prises pour éviter les effets négatifs du projet sur l'économie agricole	42
6.1.1. La maîtrise de la consommation d'espace via le SCoT	42
6.1.2. La maîtrise de la consommation d'espace via le PLUi.....	42
6.2. Les mesures prises pour réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole à l'échelle du projet d'aménagement.....	43
7. Etape 5 : Propositions de mesures de compensation collective agricole.....	46
7.1. Soutien au développement de l'économie agricole	47
7.2. Actions sur l'accès au foncier.....	47
7.3. Montant de la compensation agricole.....	48

1. Contexte réglementaire

L'objet de la mission consiste à réaliser les études prévues par le décret 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation citée à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime¹. Le décret précise notamment les critères auxquels doivent répondre les opérations d'aménagements pour faire l'objet d'une telle étude (critères cumulatifs) :

- ▶ le projet est soumis à une étude d'impact de façon systématique ;
- ▶ l'emprise du projet est située tout ou partie :
 - soit en zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
 - soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les 3 années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
 - soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les 5 années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;
- ▶ la surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 5 hectares.

Le contenu de l'étude, esquissé par la loi d'avenir de 2014 et rappelé par le décret (article D.112-1-19 du Code rural et de la pêche maritime) est le suivant :

« 1° Une description du projet et la délimitation du territoire concerné ;

« 2° Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

« 3° L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

« 4° Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants² ;

« 5° Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre. »

¹ Article 28 de la loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014 (L.112-1-3) : Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

² Code rural

2. Etape 1a : projet d'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord

2.1. Caractérisation du projet

2.1.1. Présentation du projet

2.1.1.1. La ZAD d'Aizenay

Le projet consiste à l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune d'Aizenay en Vendée à une quinzaine de kilomètres au Nord-Ouest de La Roche-sur-Yon (85).

Une ZAD, Zone d'Aménagement Différé, est un outil foncier garant de la mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique d'habitat, de la réalisation d'équipements collectifs et du maintien de la dynamique sociale et urbaine de celle-ci.

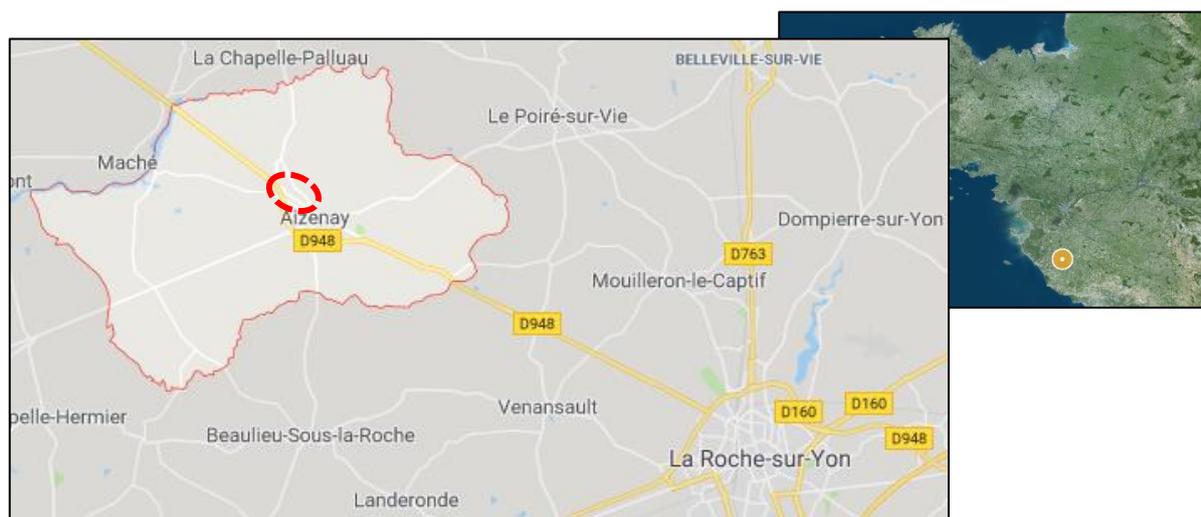


Figure 1 : Localisation de la commune d'Aizenay et du projet (Google Maps)

Le projet s'insère dans une zone péri-urbaine d'environ 44 hectares situé au nord du bourg d'Aizenay dans un secteur principalement agricole, constitué de prairie. Ce vaste périmètre représente un quart de la superficie de l'agglomération actuelle. L'Ouest et le Sud de l'aire d'étude sont déjà urbanisés (voir figure n°2). Ce positionnement induit le croisement de trois enjeux : agricoles, naturels et urbains.

La collectivité a déjà défini les grands principes de l'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord à moyen et long terme (réseau de liaisons, connexions entre les quartiers et équipements sportifs, culturels et scolaires). Les principaux enjeux de ce projet d'aménagement s'appuient sur les liens entre le milieu rural et urbain avec la création de grandes traversées vertes d'Ouest en Est, la présence d'espaces de plein air entre la ville et la campagne, la valorisation des composantes naturelles du site, la conception d'un site urbain novateur ou encore la connexion des zones urbaines entre elles avec des liaisons douces.

Le site se situe aux portes du bourg d'Aizenay avec la présence directe des commodités communales (complexes sportifs, lieux scolaires, zones commerciales et de service, ...)

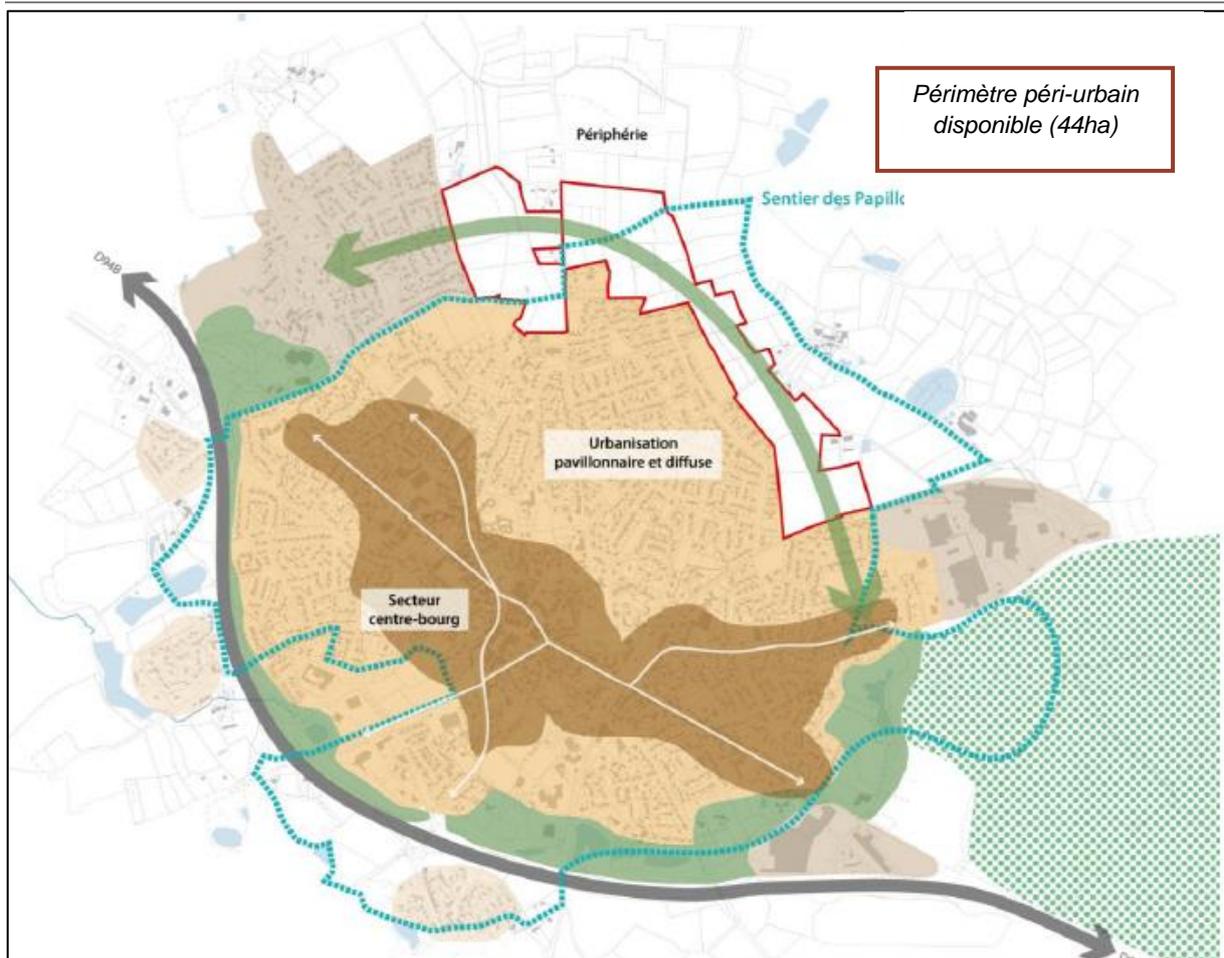


Figure 3 Périmètre de la ZAD d'Aizenay Nord

Le schéma suivant présente de façon synthétique l'organisation urbaine et paysagère du projet d'aménagement de la ZAD, composé des zones à densité moyenne à forte, les coulées vertes ainsi que les voies d'accès existantes.

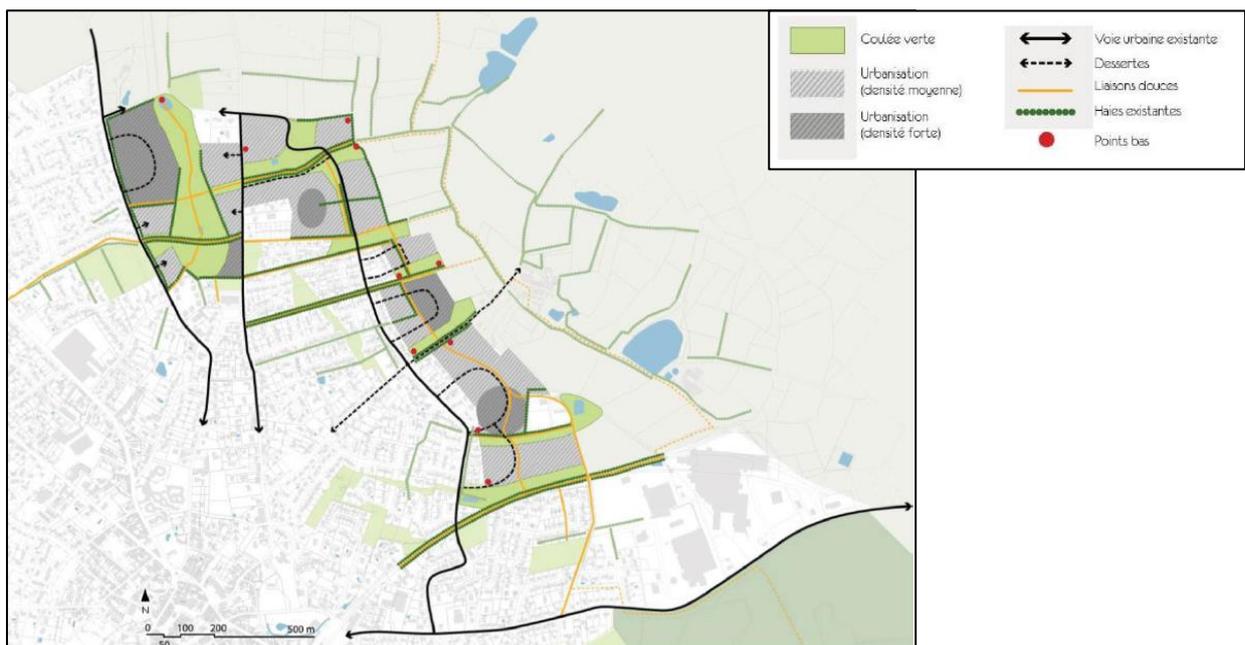


Figure 4 Schéma synthétique de l'organisation urbaine et paysagère du projet (ZAD Aizenay Nord)

2.1.1.2. Le projet d'aménagement de la ZAC les Chardonnerets (ZAD d'Aizenay – Nord)

Actuellement, seule la première tranche opérationnelle du nord du périmètre de la ZAD est en projet d'aménagement : il s'agit de ZAC Les Chardonnerets qui fait l'objet de la présente étude.

La carte suivante illustre le phasage proposé pour l'aménagement de la ZAD d'Aizenay : la ZAC les Chardonneret étant la première phase.

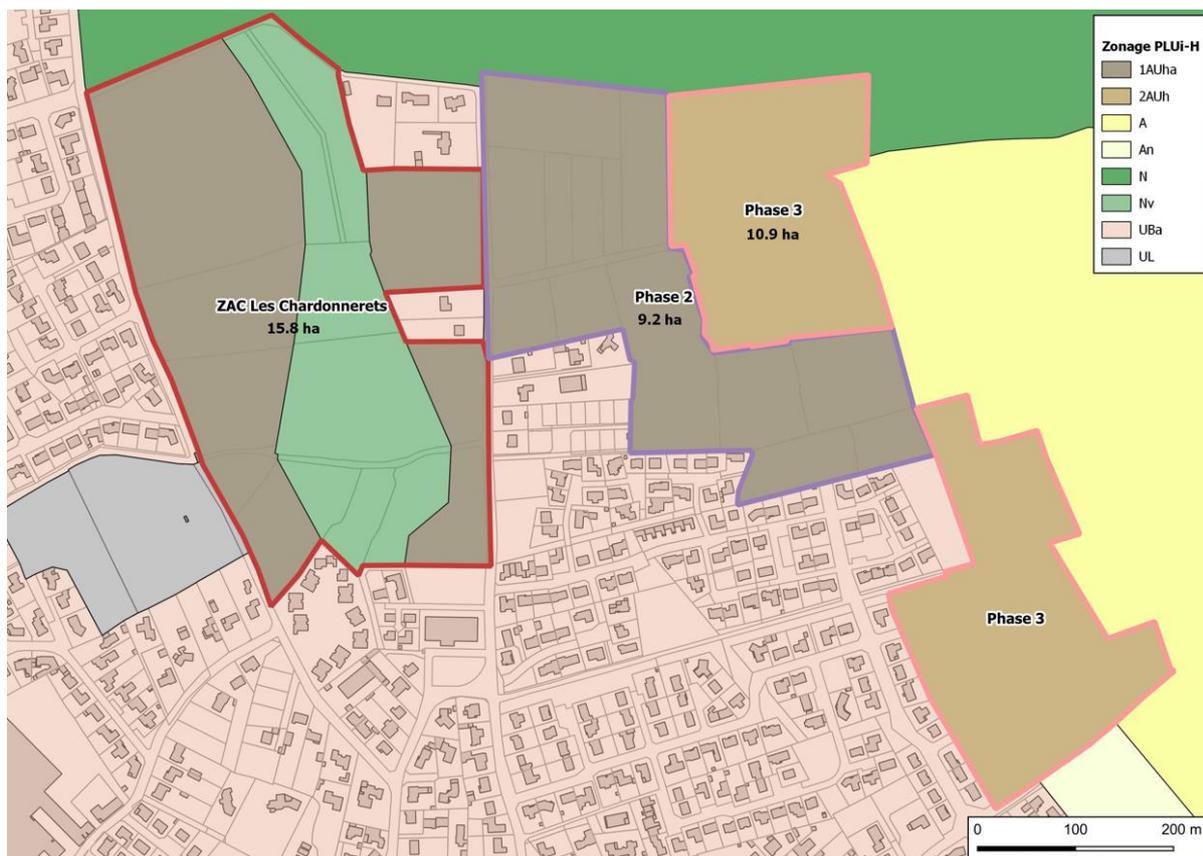


Figure 5 Zonage du PLUi-H Vie de Boulogne – ZAD Aizenay

Le dossier de création de la ZAC, **qui comprend une étude d'impact** devrait être validé en juin 2022. L'**autorisation environnementale unique** à laquelle le projet est soumise intégrera dans un second temps le dossier de réalisation de la ZAC : fin 2022 / début 2023.

Le projet de la ZAC sera composé de deux types d'espaces : des zones à vocation d'habitation et la conservation d'un corridor naturel formant une coulée verte traversant le périmètre.

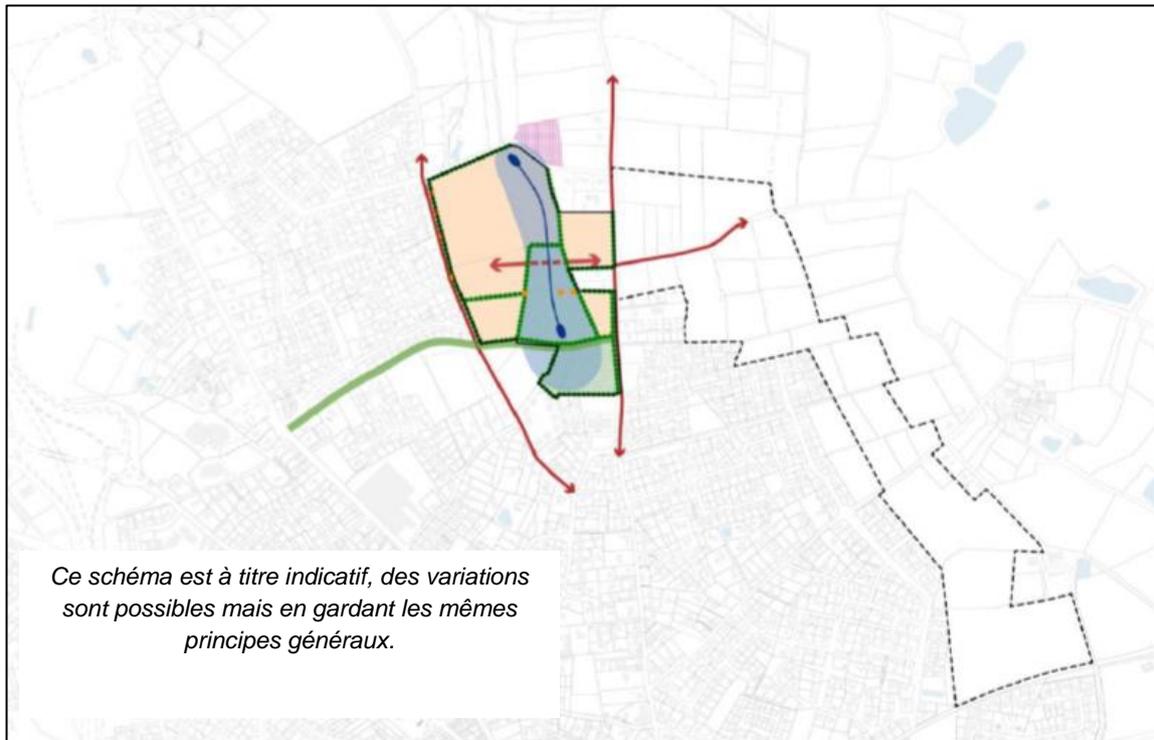


Figure 6 Partie nord du projet (ZAC Les Chardonnerets)

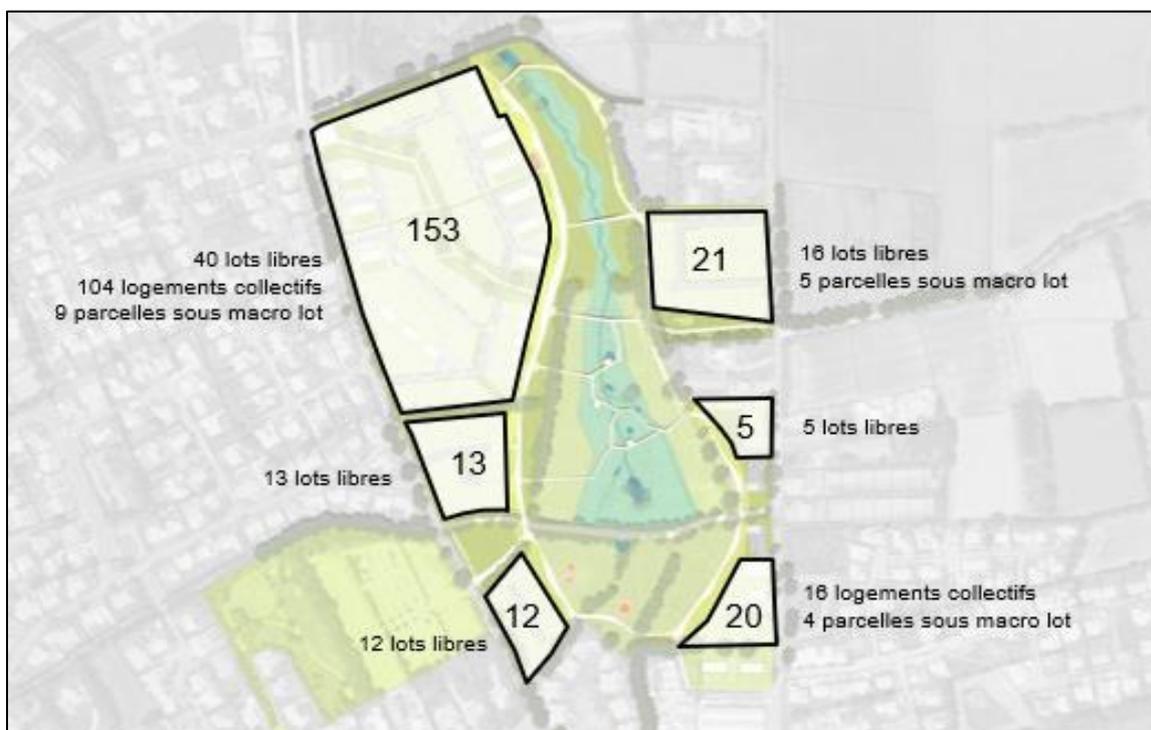


Figure 7 Nombre de logements par secteur - ZAC Les Chardonnerets

Ce projet paysager et urbain propose la création de 225 logements sur une surface de 10,5 ha dont 105 logements individuels et environ 120 logements collectifs répartis sur six secteurs (voir figure n°7). Ces secteurs, reliés les uns aux autres, possèdent un réseau dense de liaisons douces (cheminements piétons, cyclistes...) ainsi qu'un vaste parc central d'environ 5 ha, le « poumon vert » du projet.

Le maintien de ce parc s'inscrit dans plusieurs objectifs : créer du lien entre les espaces urbains et les espaces ruraux, préserver et conserver l'aspect naturel du site et les fonctionnalités de la zone humide et des haies bocagères, valoriser et naturaliser les milieux humides, concevoir les aménagements en fonction du site...etc.

La stratégie du projet consiste à traiter de manière différenciée les aménagements dans un gradient progressif du plus naturel au plus urbain. Du cœur du parc vers les zones urbanisées, on retrouve :

- ▶ *Au centre* : la zone humide centrale (peu d'aménagement, renaturation du milieu, maintien du paysage naturel, valorisation pédagogique de l'espace avec des sentiers de découverte),
- ▶ *En partie médiane* : les espaces extensifs de prairies fauchées ou de pâturages sous forme d'espace tampon,
- ▶ *En périphérie* : les secteurs d'habitation (espace avec les plus importants aménagements, à distance des espaces naturels).



Figure 8 Périmètre de l'aire d'étude - ZAC Les Chardonnerets

2.1.2. Cohérence du projet avec les principaux documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement de la ZAD Nord d'Aizenay a été défini en cohérence avec les objectifs et les exigences fixés par le SCoT du Pays Yon et Vie ainsi que le PLUi.

2.1.2.1. Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon & Vie

La communauté de communes Vie et Boulogne dont fait partie la commune d'Aizenay a été intégrée au SCoT du Pays Yon & Vie (Schéma de Cohérence Territoriale) depuis le 1^{er} janvier 2017. Ce document d'urbanisme a été approuvé le 11 février 2020.



Figure 9 SCoT du Pays Yon et Vie

La commune d'Aizenay constitue au sein du territoire du SCoT du Pays Yon et Vie l'un des deux pôles urbains polarisants (avec la commune du Poiré-sur-Vie) ; c'est-à-dire une commune de plus de 10 000 habitants offrant un niveau de services à la population de niveau supra-communal. Ce sont autour de ces pôles qu'ont été identifiés les principaux besoins de structuration du territoire en orientant le développement urbain vers la proximité des centres villes et centres-bourgs.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est défini selon trois grands axes :

- ▶ Développer l'emploi : rayonnement, économie, recherche et université
 - imaginer le rôle de La Roche-sur-Yon et du Pays Yon & Vie (organisation, fonction...)
 - Permettre le développement économique et de l'emploi sur tout le territoire
- ▶ Préserver la qualité du cadre de vie : valoriser et optimiser les ressources locales
 - Maintenir les grands équilibres entre espaces urbains et naturels

- S'appuyer sur le cadre de vie et les paysages urbains et naturels pour structurer le projet
- Préserver les ressources naturelles dans le respect de leur multifonctionnalité
- ▶ Placer l'habitant au cœur du projet: territoires et mobilités
 - Structurer le territoire autour «d'espaces de vie quotidienne»
 - Accompagner la croissance démographique et les parcours résidentiels
 - Répondre aux besoins en services d'aujourd'hui et de demain (Emploi dans la ville / Vie quotidienne / Services et équipements)
 - Permettre la mobilité de tous

Quant au **D**ocument d'**O**rientations et d'**O**bjectifs (DOO), qui définit les orientations localisées et chiffrées dans un objectif de protection des ressources en intégrant les enjeux urbains et paysagers, est structuré selon trois axes, dont les suivants concernent le projet d'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord (figure n°7) :

- ▶ L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé
 - un territoire structuré
 - un étalement urbain limité
 - un projet structuré par le cadre de vie
 - des ressources naturelles préservées et valorisées
- ▶ Le confortement et le développement de l'emploi
 - la construction d'une organisation lisible des sites d'activités
 - le renforcement du rôle des centres urbains (dont fait partie Aizenay)
- ▶ L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités
 - une croissance démographique maîtrisée et des parcours résidentiels facilités
 - la mobilité pour tous.

SCoT du Pays de Yon et Vie Un territoire structuré par le maillage urbain

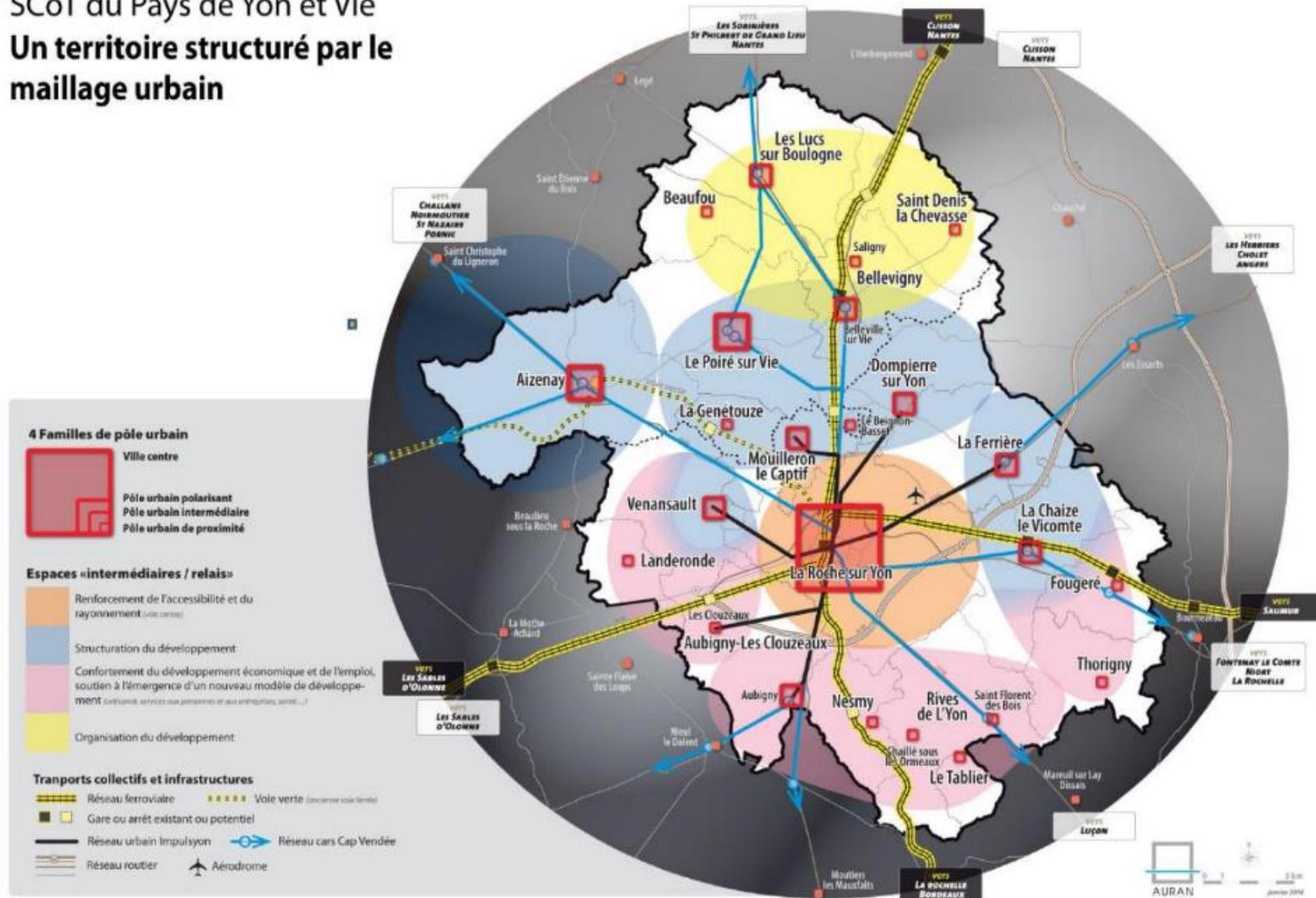


Figure 10 Maillage urbain du territoire (SCOT du Pays de Yon et Vie)

2.1.2.2. PLUI-Habitat de la Communauté de Communes Vie et Boulogne (CCVB)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H)³ et son évaluation environnementale de la Communauté de Communes Vie et Boulogne concerne un territoire qui compte 41 663 habitants en 2013 (contre 29 679 habitants en 1999) sur une superficie totale de 490 km².

Ce territoire est localisé au Nord-Ouest de la Roche-sur-Yon, dans le département de la Vendée. Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes de Vie et Boulogne (CCVB) a fusionné avec la Communauté de Communes du Pays de Palluau. Elle regroupe aujourd'hui 15 communes.



Figure 11 - Territoire de la CC Vie de Boulogne (CCVB)

Ce territoire se structure autour de deux pôles : Aizenay et Le Poiré-sur-Vie. Elles regroupent la moitié des emplois de la Communauté de Communes Vie et Boulogne et 40% des actifs du territoire. La commune d'Aizenay concentre 34% des commerces recensés sur le territoire, pour une population de 8 741 habitants soit 21% de la population totale (source : diagnostic du PLUi-H).

Les objectifs de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont les suivants :

- ▶ Construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui permette de poursuivre son développement démographique et économique,
- ▶ Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- ▶ Définir ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics afin d'améliorer de l'accès aux services, et en termes de déplacements,
- ▶ Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible,
- ▶ Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi-H dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme pour qu'elles soient adaptées aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles,

³ approuvé en février 2021

- ▶ Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

Des enjeux forts ont été définis concernant :

- ▶ La maîtrise du développement urbain pour garantir une attractivité raisonnable
- ▶ Une attractivité résidentielle importante
- ▶ Une économie diversifiée
- ▶ Des valeurs paysagères et naturelles du territoire à mettre en valeur
- ▶ Des composantes patrimoniales et intrinsèques du territoire à prendre en compte
- ▶ Une sobriété territoriale et une performance énergétique à mettre en place sur le territoire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Communauté de Communes Vie et Boulogne exprime de nombreuses réponses transversales aux enjeux identifiés :

- ▶ Le maintien des grands équilibres du territoire entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés,
- ▶ La maîtrise du développement urbain dans un contexte de territoire attractif et dynamique,
- ▶ L'accompagnement des habitants dans leur parcours résidentiels par une offre de logements diversifiée et adaptée,
- ▶ La prise en compte des évolutions démographiques, notamment le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages,
- ▶ Être garant d'une offre de services et commerces de proximité dans les centres-bourgs,
- ▶ La mise en place d'une stratégie de développement économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne,
- ▶ La préservation et la mise en valeur des espaces de nature que ce soit en ville (parcs/jardins) ou dans les grands paysages de Vie et Boulogne,
- ▶ Une diversification des modes de déplacements en lien avec les pôles d'emplois et lieux d'intérêts collectif.

Ce document est le fruit d'un travail collectif pour aboutir à une vision partagée du développement du territoire dans les années à venir. Il est défini selon trois grands axes :

- ▶ **AXE 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs**
 - Un équilibre territorial à conforter
 - Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé
 - Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités
 - Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire.
- ▶ **AXE 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire**
 - Encadrer l'attractivité démographique du territoire
 - Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles
 - Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine
 - Préserver le cadre de vie des habitants.
- ▶ **AXE 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne**
 - Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire
 - Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne
 - Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales.

Au regard de ces réflexions en lien avec celles des documents d'urbanisme antérieurs, le PLUi-H référence le secteur du projet d'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour une vocation d'habitat en cohérence avec les enveloppes urbaines qui constituent les principaux bassins de vie de la CCVB.

Encadré en rouge sur la carte suivante la ZAD d'Aizenay identifiée à **vocation d'habitat** (sites OAP sur la commune – Source PLUi-h de la CC Vie et Boulogne).

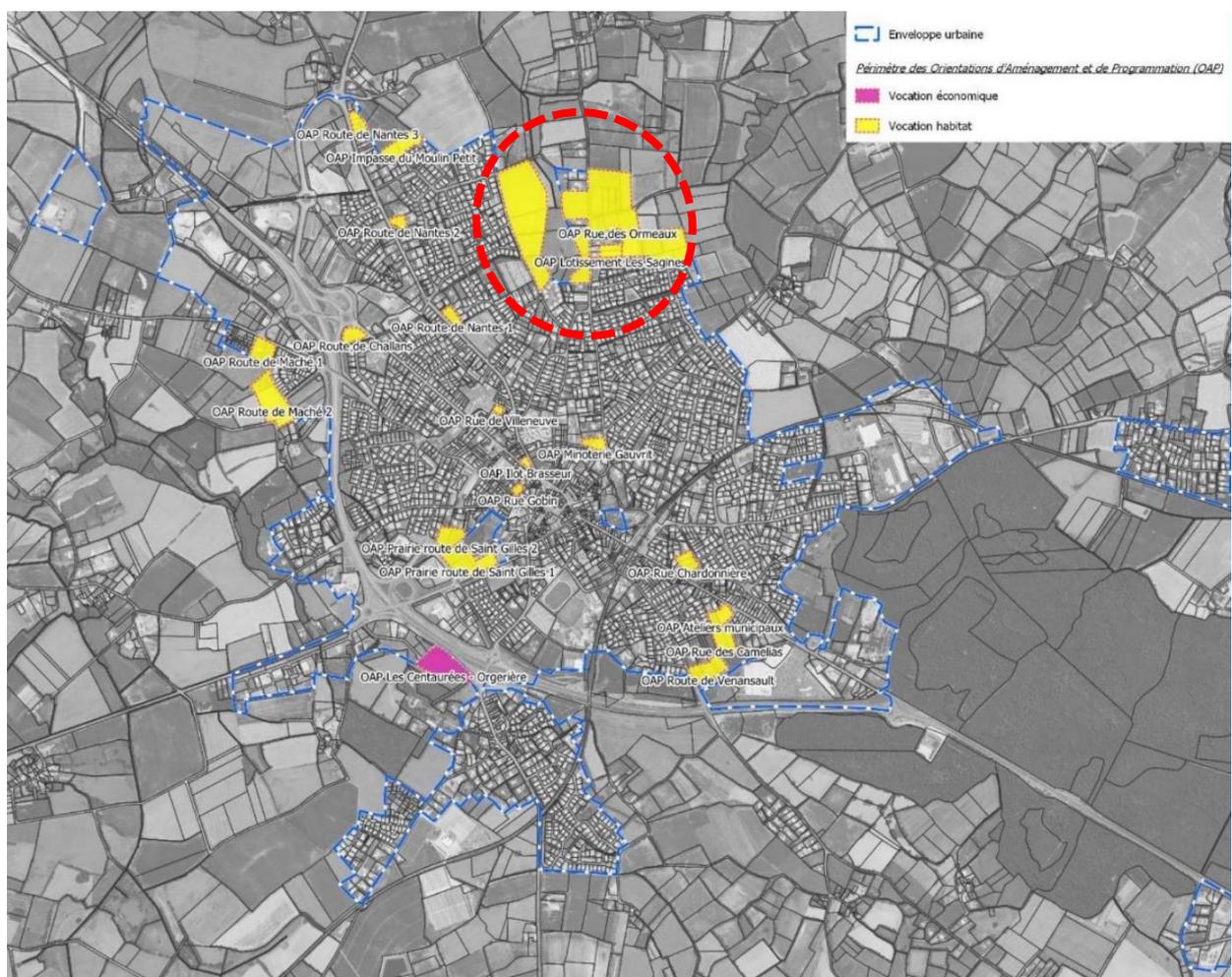


Figure 12 Sites des OAP sur Aizenay - PLUi-H Vie et Boulogne

Les zonages des parcelles concernées par le projet sont illustrés par l'extrait du règlement graphique du PLUi-H de la CC de Vie et Boulogne pour la commune d'Aizenay (page suivante). Il s'agit de :

- ▶ 1AUha : secteur destiné à accueillir un projet d'aménagement à court / moyen terme, encadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui précise que le sous-secteur est à vocation d'habitat (au sein d'un pôle intermédiaire et structurant)
- ▶ Nv : le zonage N recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre

des habitations isolées. Le sous-secteur (Nv) identifié ici concerne un espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire etc.)

- ▶ UBa : les zones UB sont à dominante pavillonnaire, plus récente, avec deux types de sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants. Le sous-secteur UBa est destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé et collectif et aux activités compatibles.

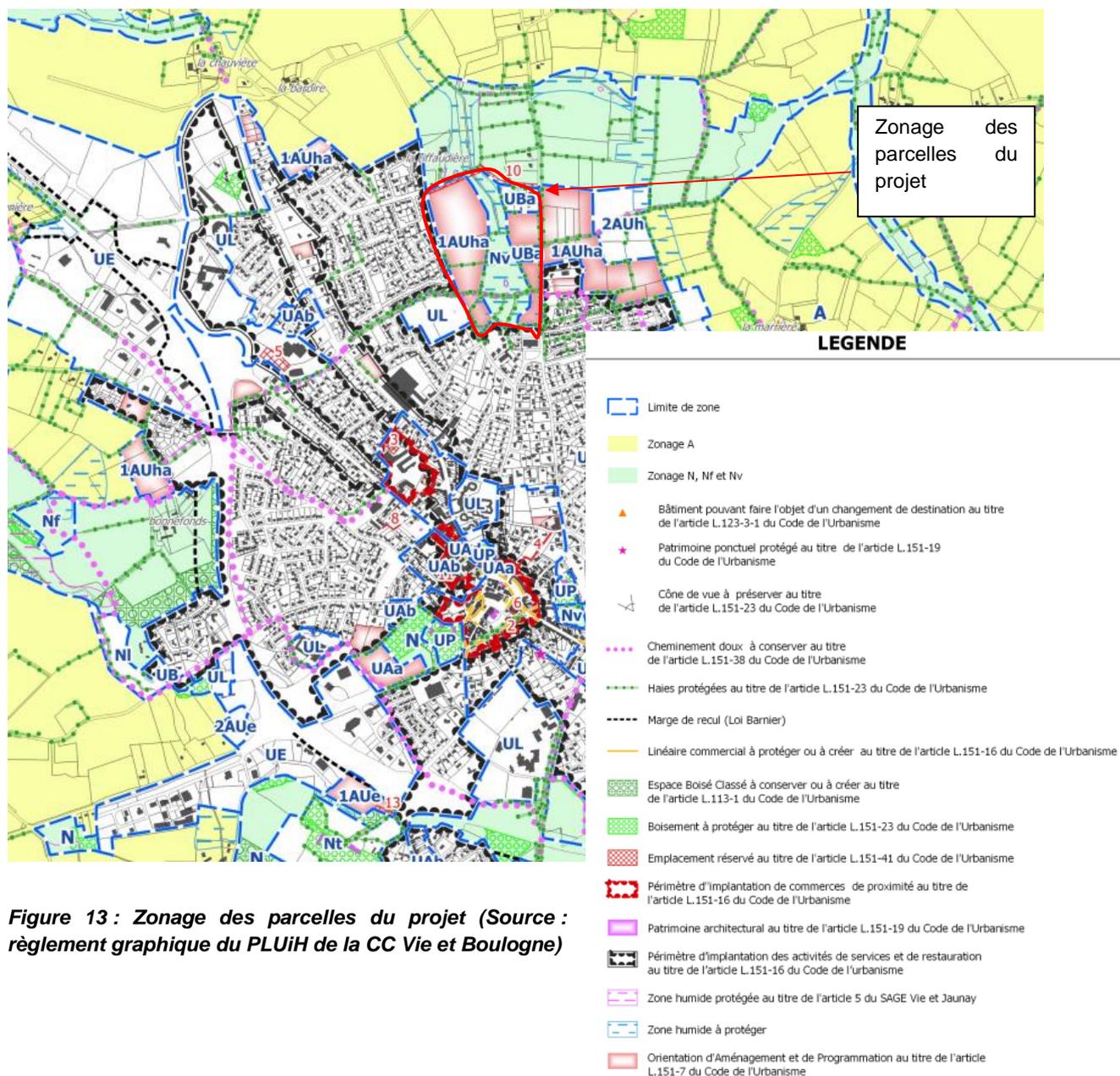


Figure 13 : Zonage des parcelles du projet (Source : règlement graphique du PLUiH de la CC Vie et Boulogne)

2.2. Caractérisation de la zone de projet

2.2.1. L'occupation du sol

L'occupation du sol sur le périmètre du projet est à dominante agricole (voir carte suivante).

2.2.2. L'activité agricole

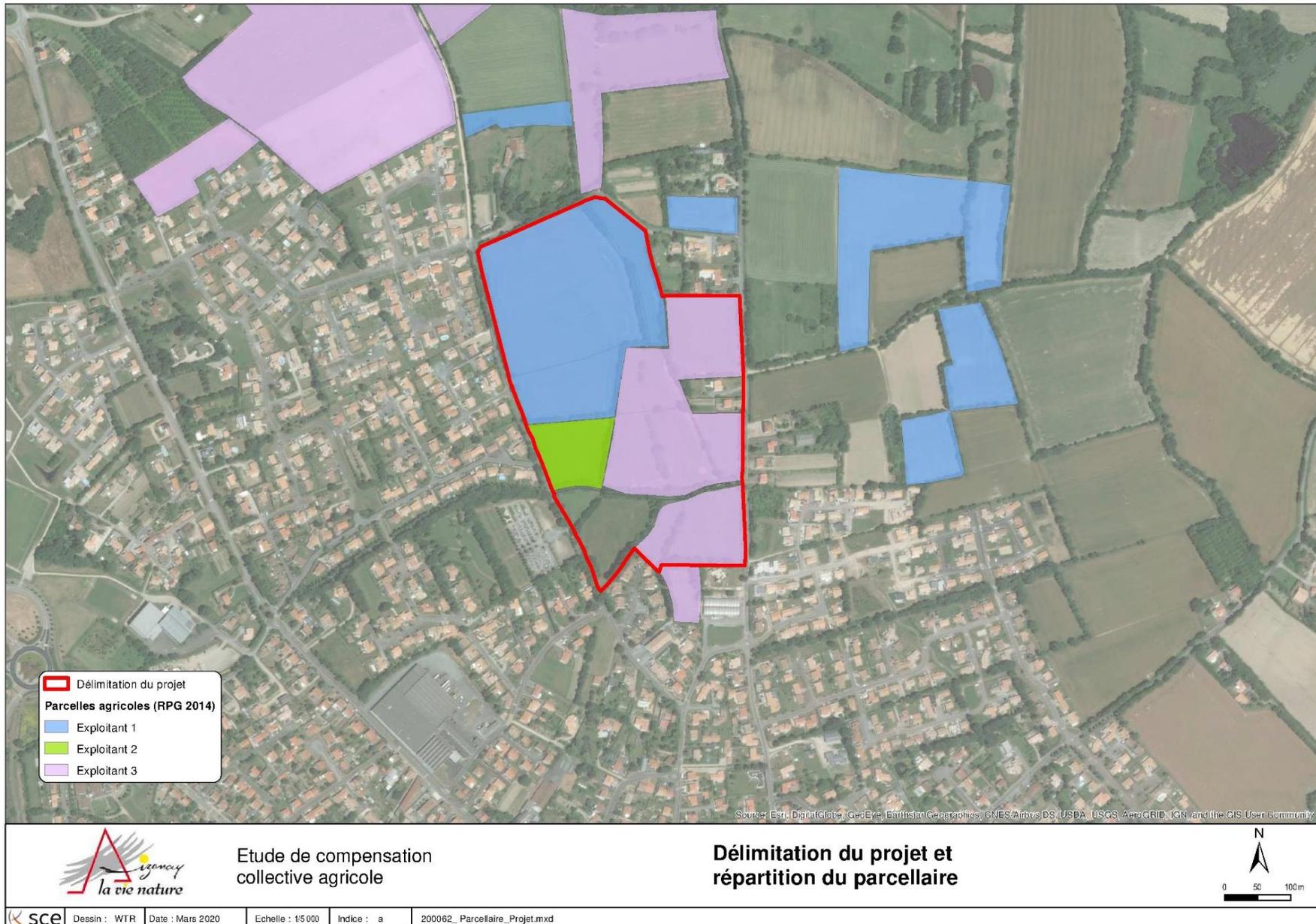
D'après Vendée Expansion et la Mairie d'Aizenay qui se sont chargées des négociations foncières, 3 exploitations sont liées, par des baux ruraux, à des terres agricoles localisées dans le périmètre du projet.

Ces surfaces représentent entre 0,2 et 10 % de la Surface Agricole Utile (SAU) de ces exploitations dont la production principale est la production et l'élevage bovin lait ou allaitant (Tableau 1).

Exploitation	Commune (siège)	Production principale	SAU totale (ha)	SAU impactée (ha)	SAU impactée / SAU totale (%)	Perspectives
1	Aizenay	Bovin lait	203	6,7	3%	Projetée d'augmenter la surface irriguée pour palier à la perte de terres.
2	Le Poiré-sur-Vie	Bovin allaitant	500	1	0,2%	Poursuite de l'activité agricole.
3	Aizenay	Bovin allaitant	60	6,2	10%	Départ à la retraite en 2020, Reprise de l'exploitation par son fils.

Tableau 1 Exploitations agricoles concernées par le périmètre de projet (Enquêtes SCE)

La carte ci-dessous présente la répartition des terres entre les exploitations au sein du périmètre du projet.



3. Etape 1b : délimitation du périmètre perturbé

3.1. Méthodologie

La première étape de l'étude consiste à délimiter le périmètre perturbé, correspondant au territoire susceptible de subir un impact économique provoqué par l'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord. Ce dernier correspond à une entité agricole cohérente, définie en tenant compte :

- ▶ de la localisation du parcellaire et des sièges des exploitations impactées par le projet (c'est-à-dire exploitant des parcelles situées au sein de la zone de projet) ;
- ▶ des opérateurs économiques et des équipements structurants interagissant avec ces exploitations pour une part significative de leur activité et permettant d'en assurer la fonctionnalité (circulations agricoles, coopératives et entreprises des filières amont et aval).

Afin de définir plus précisément ce périmètre plusieurs entretiens et recherches ont été réalisés :

- ▶ Contacts téléphoniques avec les agriculteurs directement impactés par le projet. Ces échanges ont permis de recueillir des éléments relatifs à la localisation de leur siège d'exploitation, leur parcellaire, leur assolement et rotations, les opérateurs économiques avec lesquels ils travaillent, les conditions d'accès au site, les impacts directs sur leur exploitation (février-mars 2020) ;
- ▶ Recherche des opérateurs économiques travaillant avec les agriculteurs du territoire.

3.2. Justification du périmètre d'étude

La dispersion du parcellaire des exploitations impactées par le projet a été retenue comme critère pour délimiter le périmètre perturbé. En effet, dans la mesure où ces exploitations subiront un impact sur leur foncier disponible, elles pourraient être amenées à rechercher du foncier à proximité des parcelles qu'elles exploitent aujourd'hui, impliquant une pression foncière plus forte sur ces secteurs et un premier niveau de perturbation sur le territoire.

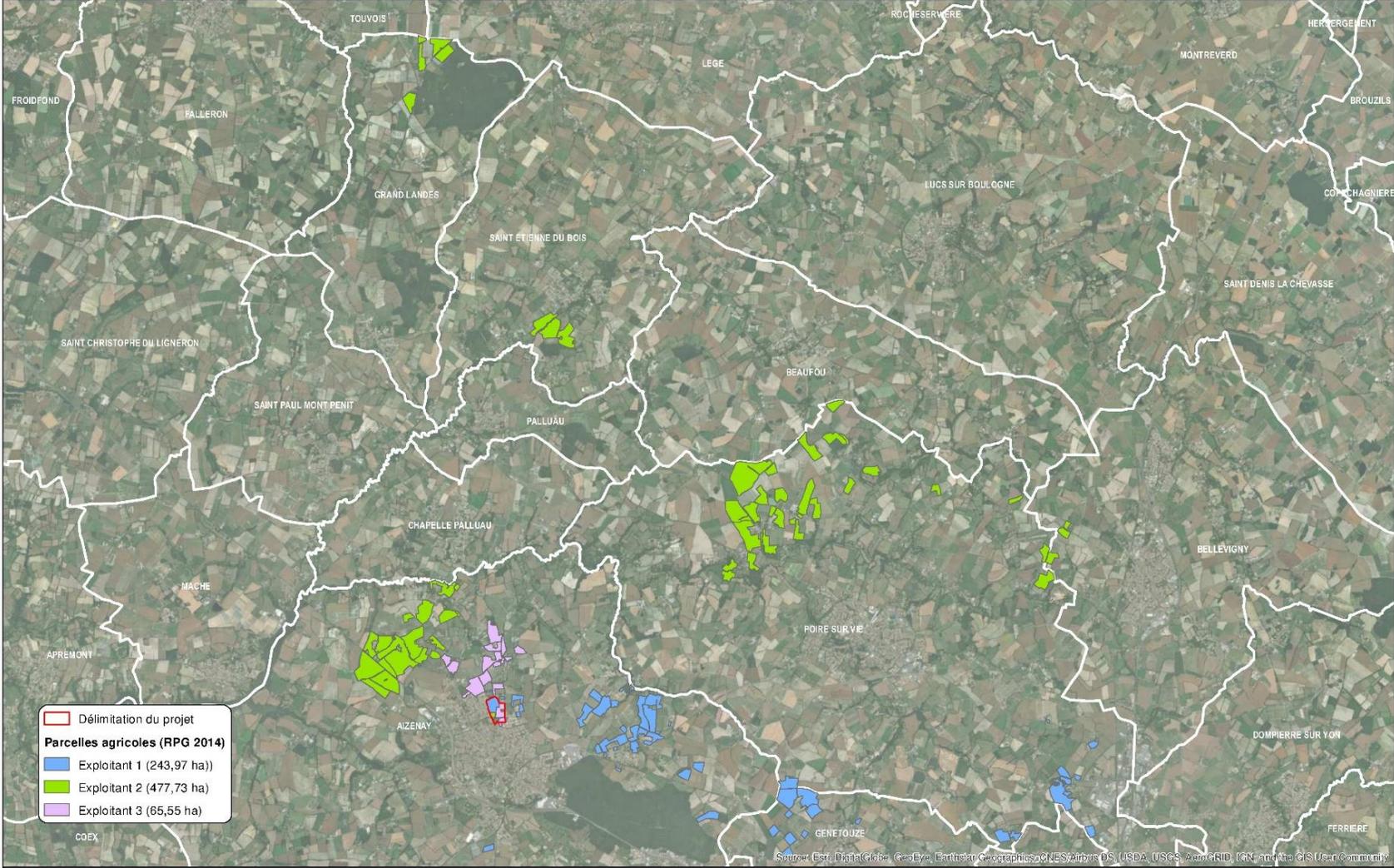
Les sièges des exploitations 1, 2 et 3 sont principalement localisés sur la commune d'Aizenay. Considérant cet élément, il est proposé de retenir la commune d'Aizenay dans le périmètre perturbé.

Au-delà de sa proximité avec le projet, la commune de la Génétouze est retenue dans le périmètre perturbé car l'exploitation n°1 y a un de ses deux sièges ainsi qu'une centaine d'hectares.

Enfin les exploitations n°1 et n°2 ont toutes les deux une partie de leur SAU sur la commune du Poiré-sur-Vie.

Le périmètre perturbé (voir carte suivante), territoire cohérent, est ainsi constitué des trois communes suivantes : Aizenay, le Poiré-sur-Vie et la Génétouze.

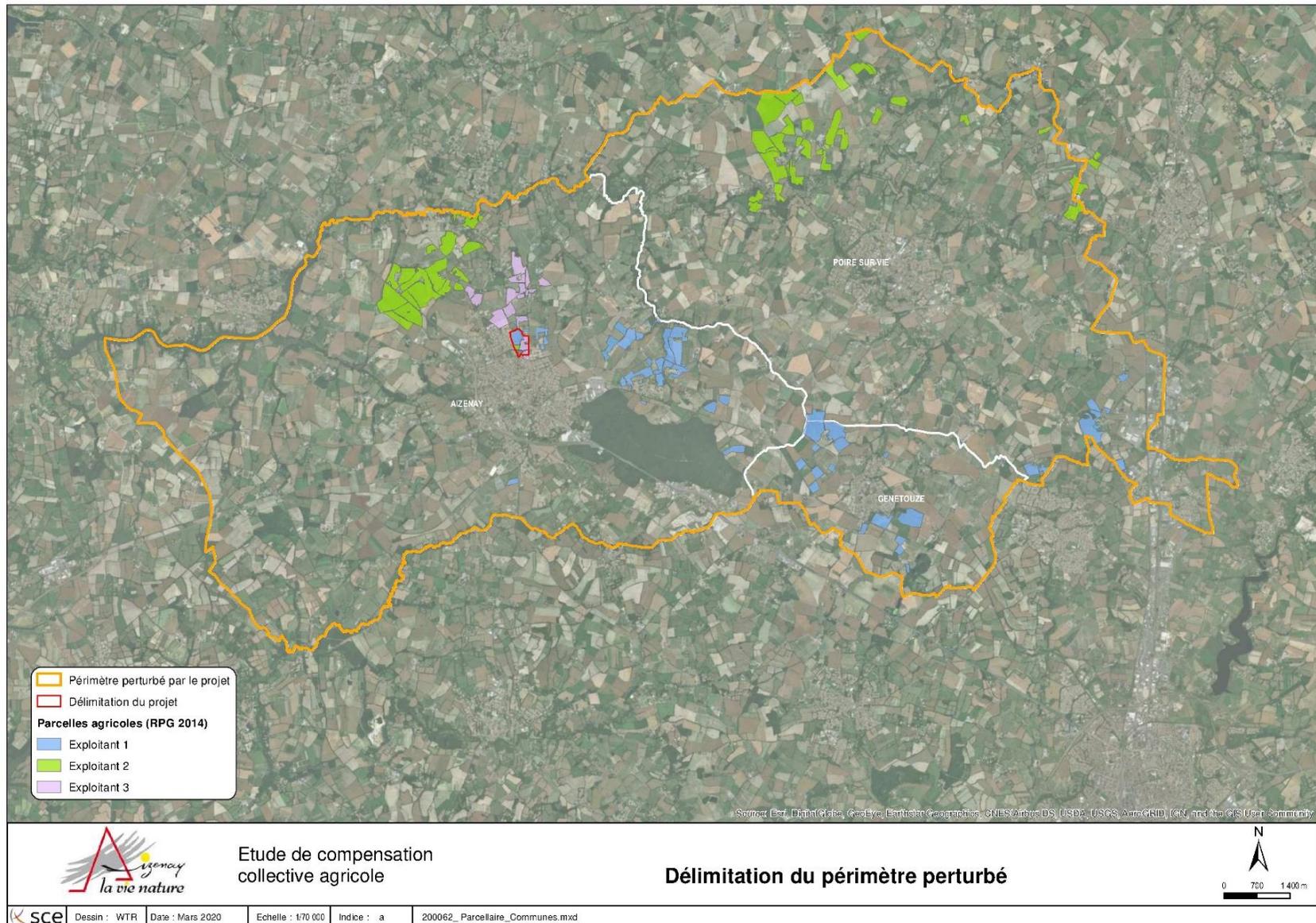
ETUDE PREALABLE ET MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE – ZAD AIZENAY NORD



Etude de compensation collective agricole

Exploitations agricoles recensées





4. Etape 2 : Etat initial de l'économie agricole sur le périmètre d'étude

4.1. La production primaire

La production primaire est appréciée au travers des données du Recensement Agricole (RA). Ce recensement ayant lieu tous les 10 ans et les données 2020 étant en cours de collecte, nous avons utilisé les données du dernier RA en 2010 (**à noter qu'au moment de la rédaction de ce document les données du RA 2020 n'étaient pas encore disponibles**). Cependant les données du RPG datent de 2018.

4.1.1. Quelques chiffres-clés

Le tableau suivant présente quelques données statistiques agricoles communales issues du recensement agricole 2010. **Le traitement⁴ a été réalisé sur les 3 communes comprises au sein du périmètre perturbé : Aizenay, le Poiré-sur-Vie et la Génétouze.**

Les indicateurs étudiés sont les suivants :

- ▶ **Exploitations agricoles** : nombre total d'exploitations dont le siège est situé sur le périmètre ;
- ▶ **OTEX** : orientation technico-économique des exploitations agricoles ;
- ▶ **UTA (Unité de Travail Annuel)** : mesure du travail fourni par la main-d'œuvre, une UTA correspondant au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière ;
- ▶ **SAU** : Surface Agricole Utilisée par les exploitations dont le siège est situé sur le périmètre ;
- ▶ **UGB (Unité Gros Bétail, tous aliments)** : unité permettant de comparer ou d'agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. Les équivalences sont basées sur les besoins alimentaires des animaux.

	2010	2000	Evolution (%)
Nombre d'exploitations	146	222	-34,2%
Nombre d'Unités de Travail Annuel (UTA)	306	439	-30,3%
Surface Agricole Utilisée (SAU en hectares)	11728	12733	-7,9%
Nombre d'Unités Gros Bétail (UGB) tous aliments	25585	29726	-13,9%
Production Brute Standard (PBS en Milliers d'Euros)	29302	34405	-14,8%

Tableau 2 : Données générales agricoles sur le périmètre perturbé – (Source : RA 2000 et 2010)

En 2010, les communes du périmètre comptaient 146 exploitations agricoles pour 306 UTA (soit environ 2.1 UTA / exploitation). **La SAU totale de ces exploitations couvrait environ 11 700 ha** (soit 80,3 ha / exploitation en moyenne) **et l'élevage représentait près de 25 600 UGB, dominé par l'élevage de bovins.**

⁴ A noter que nous avons « contourné » le secret statistique (donnée indisponible lorsqu'elle concerne moins de trois exploitations dans une commune pour une catégorie donnée) en faisant l'hypothèse que les valeurs masquées concernaient 2 exploitations puis en procédant à une estimation sur la globalité du territoire (données en italiques) en nous basant sur les ratios disponibles dans le RA.

Entre 2000 et 2010 le nombre d'exploitations a diminué de 34% sur le périmètre, conjointement à la main d'œuvre agricole (1 UTA s'occupait en moyenne de 29 ha en 2000 contre 38 ha en 2010). Sur cette période le cheptel a régressé de 14% et la SAU de 8% traduisant une tendance globale à l'agrandissement des exploitations (en superficie mais pas en main d'œuvre).

4.1.2. Les exploitations agricoles

4.1.2.1. Le statut des exploitations

Le statut juridique majoritairement rencontré sur le territoire est la forme individuelle (48% des exploitations en 2010). Néanmoins, la forte progression (+20%) de la part des formes sociétaires (GAEC, EARL) associée à la diminution du nombre d'exploitations enregistrée entre 2000 et 2010 (- 34%) reflète une tendance à l'agrandissement des exploitations.

	2010			2000		
	Nombre	%	Estimation	Nombre	%	Estimation
Exploitation individuelle	70	48%	70	146	67%	149
GAEC	44	30%	44	47	22%	48
EARL	29	20%	29	17	8%	17
Autre	4	3%	4	7	3%	7
Total renseigné	147	100%	146	217	100%	222
Total	146			222		

Tableau 3 : Evolution du statut juridique des exploitations sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitations (Source : RA 2000 et 2010)

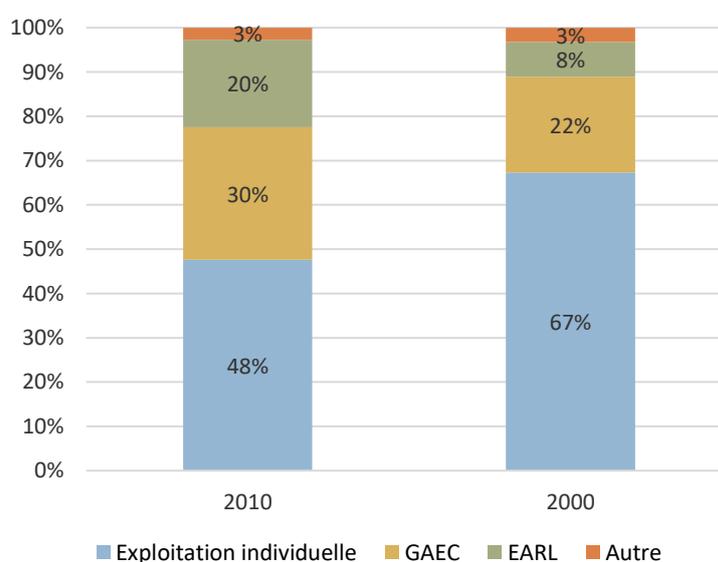


Figure 14 : Evolution du statut juridique des exploitations sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitations (Source : RA 2000 et 2010)

4.1.2.2. L'orientation technico-économique des exploitations

Les exploitations du périmètre sont principalement tournées vers l'élevage hors-sol et l'élevage bovin (viande et lait). Le tableau et la figure suivants présentent l'évolution de l'orientation technico-économique des exploitations du territoire entre 2000 et 2010, en nombre d'exploitations. Les OTEX les plus représentées sur le territoire sont les suivantes :

- ▶ « **Elevages hors-sol** » : 26% des exploitations en 2010 (contre 28% en 2000) ;
- ▶ « **Bovins viande** » : 21% en 2010 (contre 28% en 2000) ;
- ▶ « **Bovins lait** » : 19% en 2010 (contre 22% en 2000).

On note un recul de toutes les typologies d'exploitation à l'exception des grandes cultures qui sont deux fois plus représentées en 2010 qu'en 2000.

	2010			2000		
	Nombre	2010	Estimation (Nombre)	Nombre	2000	Estimation (Nombre)
Grandes cultures	18	12%	18	11	6%	14
Bovins lait	28	19%	27	38	22%	48
Bovins viande	31	21%	30	50	28%	63
Autres herbivores	6	4%	6	7	4%	9
Elevages hors-sol	39	26%	38	49	28%	62
Polyculture et polyélevage	13	9%	13	21	12%	26
Autres OTEX	14	9%	14	49	28%	62
Total renseigné	149	100%	146	176	100%	222
Total	146			222		

Tableau 4 : Evolution des OTEX sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitation (Source : RA 2000 et 2010)

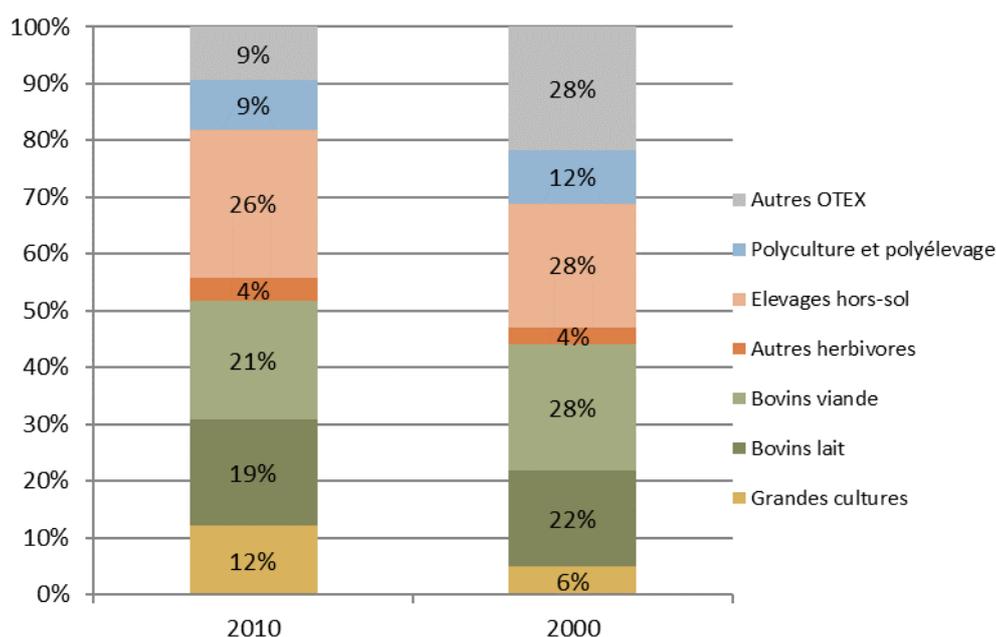


Figure 15 : Evolution des OTEX sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitation
(Source : RA 2000 et 2010)

4.1.2.3. Age des chefs d'exploitation et successions

Le tableau et la figure suivants illustrent l'évolution des classes d'âges des exploitants agricoles sur le périmètre entre 2000 et 2010.

Age	2010			2000		
	Nombre	%	Estimation (nombre)	Nombre	%	Estimation (nombre)
< 40	14	10%	15	69	36%	79
40 - 50	51	36%	53	90	47%	104
50 - 60	73	52%	76	20	10%	23
> 60	2	1%	2	14	7%	16
Total renseigné	140	100%	146	193	100%	222
Total exploitations	146			222		

Tableau 5 : Evolution de l'âge des exploitants sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010
(Source : RA 2000 et 2010)



Figure 16 : Evolution de l'âge des exploitants sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010
(Source : RA 2000 et 2010)

Les données du RA mettent en évidence le **vieillessement général de la profession**. 53% des chefs d'exploitations avaient plus de 50 ans en 2010 (contre 17% en 2000) et seulement 10% avaient moins de 40 ans (contre 36% en 2000).

Le tableau et la figure suivants illustrent la dynamique de reprise et d'installation sur le territoire d'étude entre 2000 et 2010.

Succession	2010			2000		
	Nombre	%	Estimation (nombre)	Nombre	%	Estimation (nombre)
Non concerné	56	39%	56	159	80%	176
Avec successeur	14	10%	14	6	3%	7
Sans successeur	75	52%	76	35	18%	39
Total renseigné	145	100%	146	200	100%	222
Total exploitations	146			222		

Tableau 6 : Evolution des successions sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010
 (Source : RA 2000 et 2010)

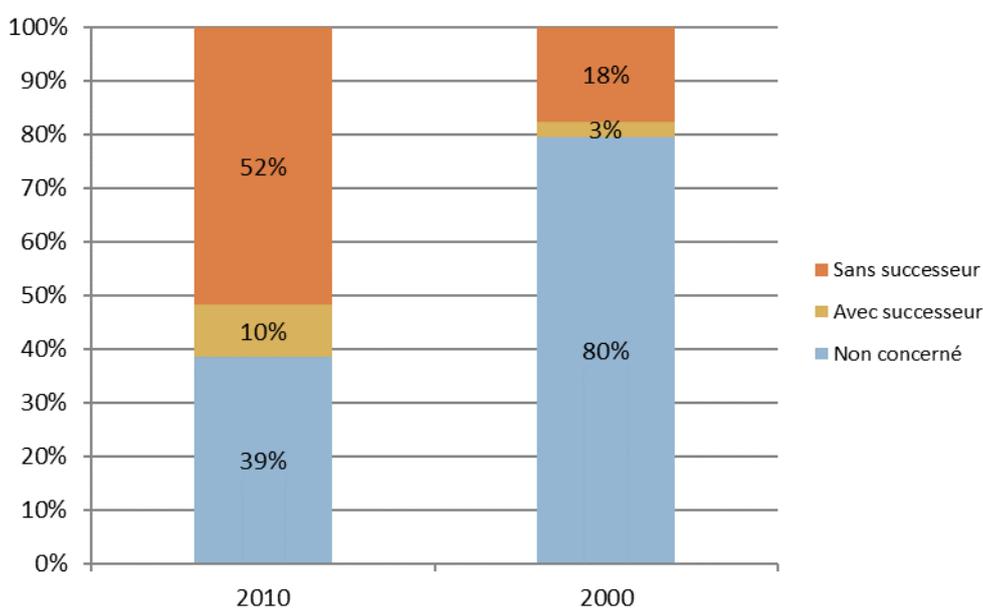


Figure 17 : Evolution des successions sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010
 (Source : RA 2000 et 2010)

En cohérence avec le vieillissement général de la profession, la part des exploitations concernées par les problématiques de succession progresse (62% en 2010 contre 21% en 2000). Les chiffres semblent également indiquer que la transmission des exploitations est globalement compliquée sur le territoire, 85% des exploitations concernées n'ayant pas encore de successeur au moment du recensement.

4.1.3. Les productions agricoles

4.1.3.1. Les productions animales

Cheptel	2010	2000
	Nombre	Nombre
Total bovins	21068	24739
Vaches allaitantes	4421	5402
Vaches laitières	3408	3454
Bovins < 1 an	6108	6439
Bovins > 1 an	7131	9444
Total brebis	1009	0
Total porcins	8563	4670
Total poulets de chair	148528	95662

Selon les données du RA 2010, le chargement moyen des communes du périmètre était de **2.2 UGB / ha de SAU en 2010**. Le Tableau 7 recense le nombre de bêtes par catégorie d'élevage et son évolution entre 2000 et 2010.

Tableau 7 : Evolution du cheptel sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010)

Le cheptel est majoritairement tourné vers l'élevage bovin pour la production de lait et de viande. Le nombre de porcs et de poulets de chair a par ailleurs fortement progressé entre 2000 et 2010.

4.1.3.2. Les productions végétales

D'après les données du RPG 2018, la SAU sur le territoire s'élève à environ 12 260 ha⁵ dont les céréales, les prairies (temporaires et permanentes) et le maïs (grain et ensilage) représentent respectivement un quart de la SAU.

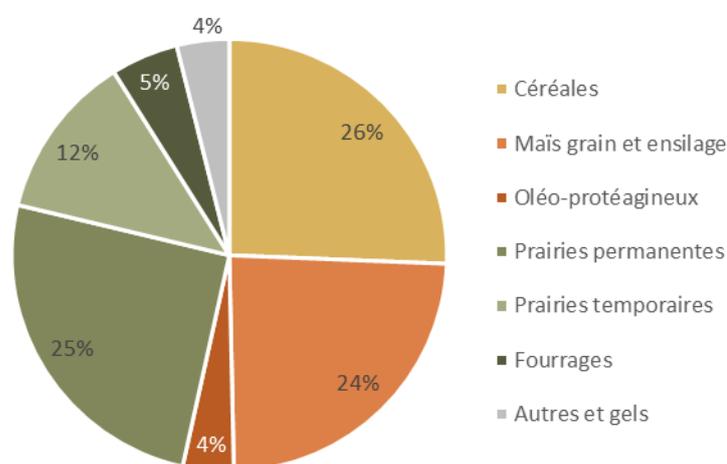


Figure 18 : Répartition de l'assolement sur l'AAC (RPG 2018)

Le tableau suivant présente l'évolution de l'assolement sur le périmètre entre 2010 et 2018 (à partir des données du RPG).

⁵ Les données du RPG comptabilisent l'ensemble des surfaces situées sur le territoire d'étude, indépendamment des exploitations auxquelles elles se rattachent ; les données du RGA recensent quant à elles exclusivement les surfaces appartenant aux exploitations dont le siège est situé sur l'une des communes du périmètre, expliquant l'écart de SAU observé entre ces deux sources de données.

Sur la période 2010 - 2018, la SAU déclarée à la PAC a diminué de 7% sur le périmètre (-945 ha). Cette perte concerne principalement le maïs et les cultures fourragères (prairies permanentes, temporaires et fourrages) dont les surfaces ont diminué respectivement de 13% (-450 ha) et 10% (-590 ha) entre 2010 et 2018. Les cultures de ventes (céréales, oléo-protéagineux) sont quant à elles restées plutôt stables sur le périmètre (-2%).

Cultures	RPG 2010		RPG 2014		RPG 2018		Evolution 2010 - 2018	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Céréales	3185	24%	3529	27%	3142	26%	-42	-1%
Maïs grain et ensilage	3395	26%	3667	28%	2947	24%	-448	-13%
Oléo-protéagineux	497	4%	208	2%	463	4%	-34	-7%
Prairies permanentes	953	7%	990	8%	3100	25%	2147	225%
Prairies temporaires	4821	37%	4271	32%	1515	12%	-3306	-69%
Fourrages	44	0%	86	1%	614	5%	570	1298%
Autres et gels	310	2%	430	3%	478	4%	168	54%
Total	13205		13182		12260		-945	-7%

Tableau 8 : Evolution de l'assolement sur le territoire entre 2010 et 2018 (Source : RPG)

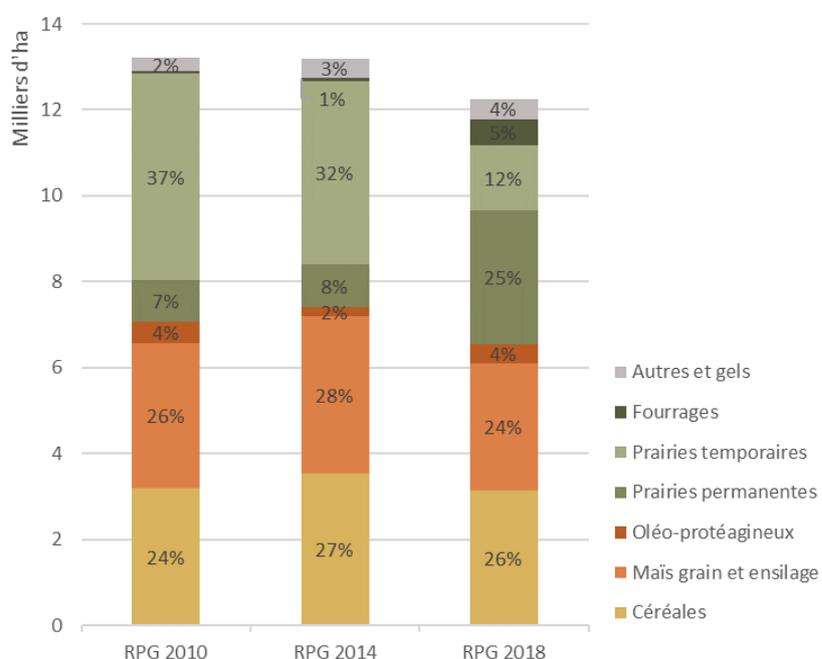


Figure 19 : Evolution de l'assolement sur le territoire entre 2010 et 2018 (Source : RPG)

4.2. La commercialisation

Les exploitations du territoire commercialisent tout ou une partie de leur production selon divers modèles de commercialisation. Le choix du canal de commercialisation se fait selon la taille de l'exploitation, et les volumes de productions associés :

- ▶ Les petites-moyennes exploitations privilégieront les circuits-courts et dans une moindre mesure les coopératives ;
- ▶ Les plus grosses exploitations se tourneront vers les coopératives, les négoce et les acheteurs de gros.

Sur le périmètre directement impacté par le projet, l'exploitation n°1 divise sa production et opte pour plusieurs canaux de distribution répartis entre les circuits-courts (cantines scolaires, marchés, etc.) et les coopératives la CAVAC et Eurial.

L'exploitation n°2 et n°3 n'ont qu'un seul moyen de commercialisation en circuits longs, avec Bovinéo pour l'exploitation n°2 et un acheteur de bovin du Nord-Pas-de-Calais pour l'exploitation n°3.

La carte suivante présente les principales coopératives et entreprises agro-alimentaires avec lesquelles travaillent les trois exploitations directement impactées par le projet de la ZAD d'Aizenay-Nor.

MAIRIE D'AIZENAY
ETUDE PREALABLE ET MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE – ZAD AIZENAY NORD



La majorité des exploitations du territoire ont recours aux coopératives agricoles qui commercialisent la totalité de leurs productions. Cela s'explique par la proximité immédiate de ces structures et un ancrage territorial fort. Leur présence sur les secteurs de l'approvisionnement incite les exploitants à traiter avec le même organisme.

Eurial a une antenne à Bellevigny à une dizaine de kilomètres du projet de ZAD d'Aizenay Nord. Ce site industriel produit du beurre dont 56% à la marque Grand Fermage : AOP Charentes Poitou, Beurre aux cristaux de sel de mer de Noirmoutier, Beurre Bio. Eurial regroupe 23 laiteries et fromageries en France, c'est la 2^{ème} coopérative française laitière. 2,3 milliards de litre de lait sont collectés .

La CAVAC dispose d'implantations à proximité et dans le périmètre perturbé (voir figure ci-dessous) :



Figure 20 carte des implantations de la CAVAC en Vendée

- ▶ A Aizenay, les silos ont été agrandis : le site d'une capacité totale de 50 000 tonnes reçoit les productions de blé tendre, blé dur, orge de brasserie, maïs, etc. et permet à la coopérative d'optimiser l'allotement et de répondre aux exigences des clients en termes de qualité et de composition.
- ▶ Sur le site de Mouilleron-le-Captif (85), un bâtiment permet de stocker 4 500 tonnes de légumes secs supplémentaires). Un investissement qui permet d'accompagner le développement de l'activité légumes. La mise en fonctionnement de ce nouvel équipement a ainsi permis de collecter 7 500 tonnes sur la campagne 2018 contre 6 100 tonnes en 2017 (+23 %). L'activité porte sur une dizaine de variétés : haricots, lentilles, flageolets, pois chiche, etc. mais la moitié de la production concerne la mogette.

4.3. La première transformation

En 2015, 1076 établissements agro-alimentaires sont recensés dans la région Pays de la Loire (soit 783 entreprises). Ces industries agro-alimentaires (IAA) employaient 47940 salariés au 31 décembre 2015 et produisait 35 % du chiffre d'affaires manufacturier régional (Source : Insee, ESANE 2015 – Traitement SSP).

A l'échelle régionale l'industrie de la viande est le secteur phare de l'agroalimentaire (Figure 21).

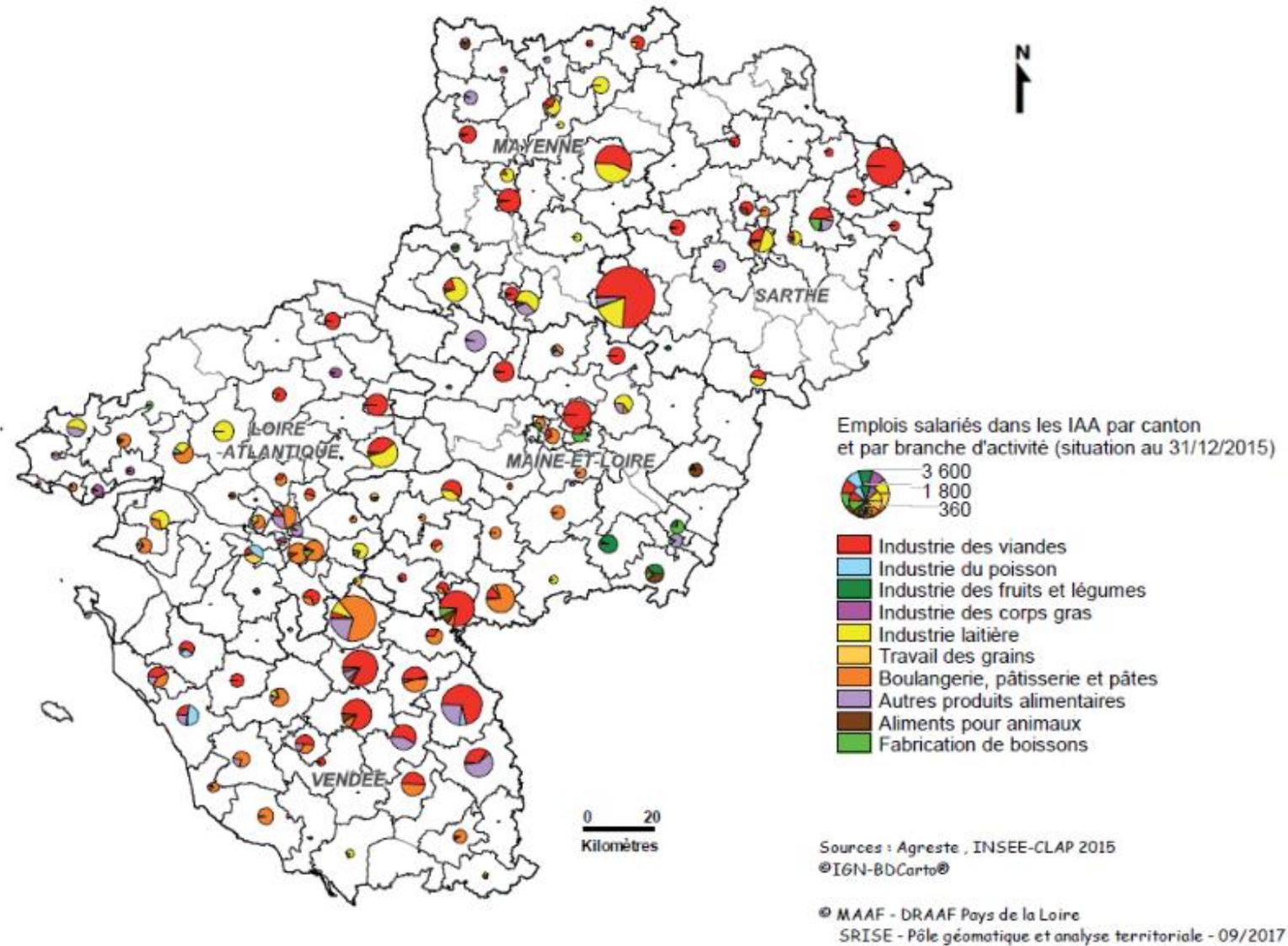


Figure 21 Implantation des établissements agroalimentaires de 10 salariés et plus en 2015 en Pays de la Loire

L'importance des opérateurs économiques de la transformation est appréciée selon deux critères : l'implantation géographique de l'opérateur sur le territoire et le nombre de salariés de l'établissement.

Le graphique ci-dessous retrace les effectifs salariés de l'agroalimentaire de Vendée. A l'échelle départementale, le secteur de l'industrie de la viande est aussi le premier en termes d'effectifs salariés (Figure 21)⁶.

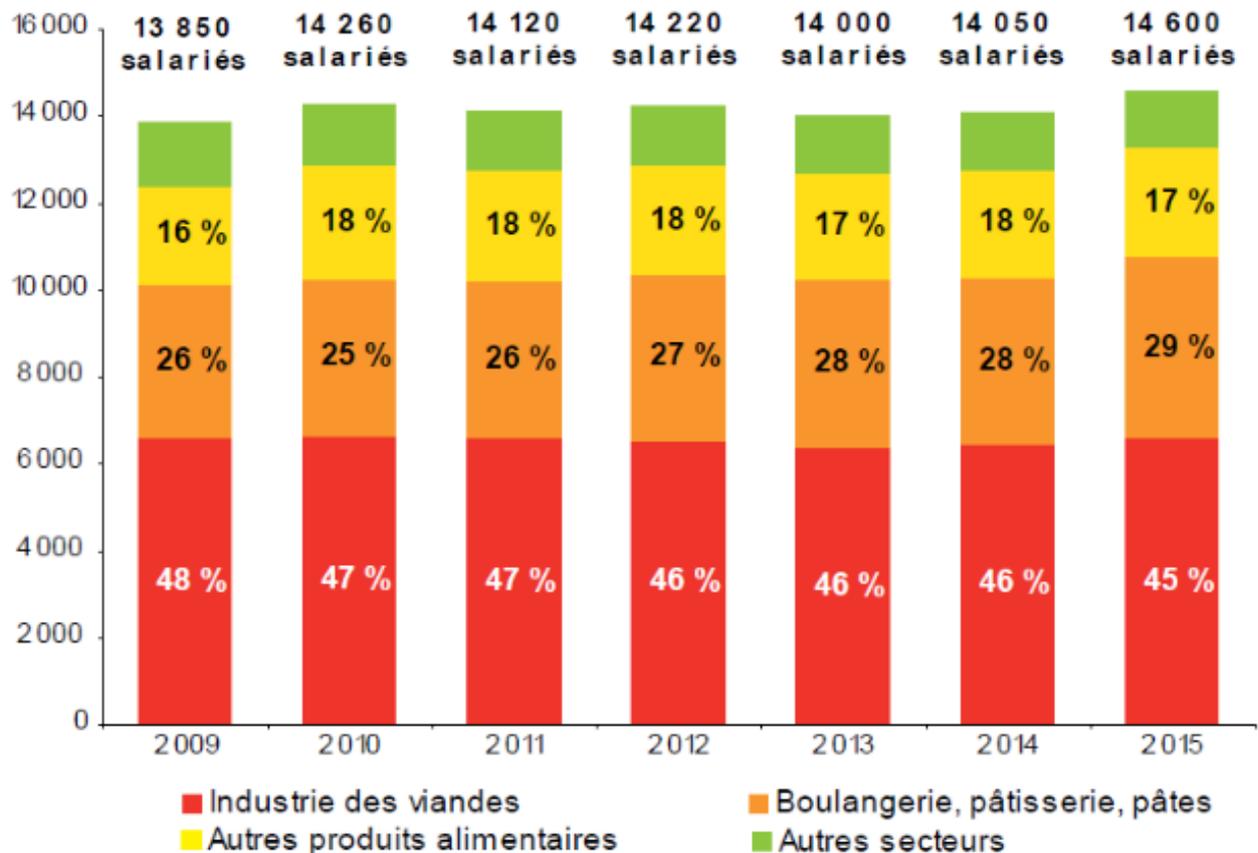


Figure 22 Répartition des effectifs salariés de l'agroalimentaire en Vendée de 2009 à 2015

C'est aussi le plus implanté géographiquement dans le territoire du périmètre perturbé (**Figure 21**).

On peut noter entre autres la présence en Vendée de la société Arrivé (Maître-Coq), d'Euralis gastronomie, de Doux, du groupe Fleury-Michon et de Charal.

⁶ Source : Panorama des IAA en 2018

5. Etape 3 : Evaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole

5.1. Les impacts du projet

5.1.1. Les impacts positifs

Le projet d'aménagement est en cohérence avec les objectifs et exigences fixés par le SCOT mais il ne présente pas d'impacts positifs directs car il n'intègre pas de nouvelles infrastructures à vocation agricole.

5.1.2. Les impacts négatifs

5.1.2.1. Sur les exploitations agricoles

Le projet d'implantation de la ZAD d'Aizenay Nord va entraîner avec une disparition de l'activité agricole au sein du périmètre de la ZAD sur environ 15 ha de terrains agricoles exploités via une convention de mise à disposition jusqu'à la réalisation de l'aménagement des parcelles.

Cette **perte de foncier**, outil de production et de création de valeur pour l'activité agricole, s'inscrit dans le cadre du développement de l'urbanisation de la Communauté de Communes et constitue un impact non négligeable compte tenu du contexte agricole dans lequel s'insère le projet :

- ▶ **3 exploitations agricoles** directement concernées et des incidences variables au regard de l'importance du prélèvement, de la taille de l'exploitation, de son fonctionnement, de la localisation du siège, etc.
- ▶ Une **perte de superficie exploitable** variant de 0,2% à 10% de la SAU totale des exploitations. L'exploitation n°3 perdant une superficie équivalent à 10% de sa SAU est fortement impactée d'autant plus que l'exploitant part à la retraite fin 2020 et cherche un successeur. La valeur de sa ferme est revue à la baisse par cette forte diminution de la SAU.

On ne recense pas **d'impacts indirects** liés à la circulation des engins agricoles compte tenu que le projet ne coupe aucun chemin agricole d'accès aux parcelles du site ou aux parcelles à proximité.

5.1.2.2. Sur les partenaires économiques

Les IAA intervenant sur le territoire peuvent potentiellement être impactées de la perte de production et liée à la disparition des terres.

- ▶ Bien que l'impact de la perte des parcelles ne soit pas négligeable pour l'agriculteur n°3, ce sont des « prés d'été » où les bêtes pâturent 3 à 4 fois dans l'année. La production bovine sur ces parcelles est infime sur les volumes achetés par la **société coopérative Bovinéo**. Bovinéo achète des bovins à 2500 éleveurs et sera pas impacté par le projet d'implantation de la ZAD d'Aizenay Nord.
- ▶ L'agriculteur n°2 ne travaille pas directement avec opérateurs locaux mais avec un acheteur de bovins du Nord-Pas-de-Calais.

- ▶ L'exploitation n°1 produit 1,6 millions de litres de lait collectés par **Eurial** puis transformés à Bellevigny. Eurial collecte au total 2,3 milliards de litre de lait par an. L'exploitation n°1 perd 0,2% de sa SAU, l'impact sur la production de lait et pour Eurial sera minime.
L'exploitation n°1 produit également du blé (tous les 2 ou 3 ans) et des mogettes (1 fois tous les 5 ans) pour **la CAVAC**. Toutefois la collecte sur 4,5 ha concerné par le projet représente 0,2 % de la collecte de moquette et 0,0005% de la production de céréales de la CAVAC. L'impact est d'autant plus à nuancer que la coopérative dispose d'une diversité de filières (semences, légumes, céréales, etc.).

5.2. Evaluation financière des impacts

5.2.1. Méthodologie à partir du potentiel de production

La méthode proposée, élaborée par la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire⁷ (Mars 2020), vise à évaluer l'investissement nécessaire pour compenser la perte du potentiel économique du territoire, conséquence d'un prélèvement définitif de foncier agricole.

Il s'agit d'effectuer une approche macro-économique de l'évaluation de l'ensemble des pertes économiques de l'amont à l'aval résultat de la disparition des terrains agricoles.

Perte du potentiel de production

La perte du potentiel économique à la production est établie en référence au produit brut moyen par ha dégagé par les exploitations qui ont leur siège dans le périmètre d'étude (i.e. perturbé), lesquelles sont sériées par système de production.

$$\text{Perte économique de production annuelle} = \text{produit brut moyen/ha du territoire} \times \text{emprise agricole du projet d'aménagement}^8$$

Perte économique des filières amont

La filière amont correspond aux interventions et approvisionnements nécessaires à la production (agrofouritures, services...). Aussi, l'impact économique sur la filière amont est intégré dans la valeur du produit brut de la production précédemment calculée.

⁷ Charte pour une gestion économe de l'espace ; Action n°15 de la charte : La compensation collective agricole ; Mars 2020.

⁸ Emprise couvrant les surfaces affectées à une activité agricole que ne pourront pas conserver leur usage agricole soit 15 ha.

Perte économique des filières aval

La perte économique de la filière aval correspond principalement à celle des industries agroalimentaires et des services. Le potentiel économique des filières aval est déterminé à partir d'un rapport établi entre le chiffre d'affaires de la production agricole (AGRESTE- hors activités de services) et celui de l'agroalimentaire (INSEE - hors artisanat commercial). En 2017 le ratio est de 1.4.

**Perte de potentiel économique de la filière aval annuelle =
Perte économique de production X ratio CA IAA/CA produits**

Le potentiel de production perdu définitivement, ne peut être reconstitué de manière immédiate. La reconstitution de ce potentiel exige la mise en œuvre de projets. Ces projets visant à compenser à terme le potentiel économique nécessitent du temps ; temps relatif à l'émergence du projet, aux études, aux procédures réglementaires, à la matérialisation du projet (acquisition foncière, travaux d'aménagement...), à la pleine production de l'activité créée (vitesse de croisière).

Sur la base des temps constatés pour la mise en œuvre de projets agricoles tels que l'implantation d'une unité de méthanisation, la création d'un abattoir local, reconstitution d'un cheptel, aménagement foncier, etc. la durée moyenne retenue est de 10 ans.

**Potentiel économique agricole territorial =
[Perte à la production + Perte filière aval + Perte filière amont] x 10 ans**

Evaluation de la compensation collective

Le montant de la compensation collective qui vise à consolider l'économie agricole du territoire correspond à celui de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique perdu. Il est déterminé à partir d'un rapport entre investissement et production.

**Montant de la compensation collective =
Perte du potentiel économique territorial (sur 10 ans) / ratio (investissement / production
agricole)**

5.2.2. Calcul

Le tableau ci-dessous détaille le calcul du PBS des cultures du périmètre perturbé.

Cultures du périmètre perturbé	Surface RPG 2018 (ha)	PBS 2013 (€/ha)	PBS périmètre perturbé (€)
Blé tendre	2484,6	1283	3186487
Maïs grain et ensilage	2947,5	1384	4080702
Orge	215,8	1082	233458
Autres céréales	441,9	906	400167
Colza	206,1	1345	277204
Tournesol	149,2	1014	151355
Autres oléagineux	41,2	1323	54525
Protéagineux	57,6	942	54241
Plantes à fibre	50,1	2210	110748
Gel (surface sans culture)	28,3	0	0
Légumineuses à grains	9,3	188	1744
Prairies permanentes	3092,6	55	169491
Prairies temporaires	1514,6	74	111337
Vignes	6,4	7267	46665
Légumes-fleurs	263,2	25200	6633535
TOTAL	11509	-	15 511 659 €
PBS culture moyen du périmètre perturbé (€/ha)			1 348 €
Emprise du projet d'aménagement (ha)			15
PBS "culture" du périmètre impacté (€)			20 218 €

Emprise du projet d'aménagement :

L'ensemble du projet s'étend sur 15 hectares, il y est proposé de maintenir et de valoriser la zone humide existante sur 5 hectares. Cette partie sera maintenue à l'état naturel, faiblement aménagée et pâturée ou fauchée en fonction des usages. Une activité agricole sera proposée.

L'emprise du projet d'aménagement ne s'étend plus que sur 10 hectares.

Toutefois, **une mesure de compensation « environnementale » a été validée**. Elle correspond à la création et l'aménagement d'une zone humide sur une parcelle agricole de 5 hectares au nord de la commune. Cet aménagement aura un impact sur le foncier agricole du secteur **et est donc pris en compte comme une surface du projet**.

L'emprise du projet d'aménagement est donc de 15 hectares.

Perte économique de production annuelle = 20 218 €

**Perte de potentiel économique de la filière aval annuelle = 20 218 € X 1,4
= 28 305 €**

**Potentiel économique agricole territorial = (20 218€ + 28 305 €) * 10 ans
= 485 232 €**

5.2.3. Montant de la compensation collective

Le ratio investissement / production agricole est calculé sur la base des données du Réseau d'Information Comptable Agricole des Pays de Loire (AGRESTE - RICA). Le rapport donne un ratio moyen de 6,5 sur les 10 dernières années. Il est nécessaire d'investir 1 euro pour générer 6,5 euros de produits.

**Montant de la compensation collective = 485 232 € / 6,5
= 74 651 €**

5.3. Les impacts cumulés

Les impacts cumulés ont été évalués sur la base des avis de l'autorité environnementale sur les projets depuis 2015. Le décret sur la compensation agricole étant au début de sa mise en œuvre, les projets énumérés ci-dessous n'ont pas forcément fait l'objet d'études spécifiques de l'impact sur l'économie agricole.

Tableau 9 : Liste des projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale depuis 2016 sur le périmètre perturbé

Année	Commune	Nom du projet	Surface totale (ha)	Surface agricole (ha)
2015	Le Poiré-sur-Vie	Exploitation d'une unité de méthanisation de matières organiques	5,8 ha	-
2017	Aizenay	Extension d'un bâtiment dédié au transit (collecte, stockage et expédition) de céréales et d'engrais pour la CAVAC	7,6 ha	-
2020	Aizenay	Construction d'une unité de méthanisation (stockage de matériels et digestat)	-	-
2020	Aizenay	Création d'une unité de méthanisation agricole infiniment mélangées avec injection du biogaz produit	Parcelle cadastrale YN-0013	-

Selon les données disponibles, ces projets représentent une consommation de foncier d'environ 13,4 ha, cependant la part de foncier agricole consommée n'est pas connue. **Même si ces activités participent à la tendance globale d'une baisse de la SAU (méthanisation et bâtiment de la CAVAC) elles viennent néanmoins conforter l'économie collective agricole locale.** Ainsi, le cumul des impacts n'est pas le même qu'une simple soustraction de surfaces agricoles.

6. Etape 4 : Mesures prises pour éviter et réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole

6.1. Les mesures prises pour éviter les effets négatifs du projet sur l'économie agricole

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la politique de développement de la commune d'Aizenay, transcrite dans les documents de planification urbaine (SCoT, PLUi, PLU), visant à éviter la consommation d'espace agricole.

6.1.1. La maîtrise de la consommation d'espace via le SCoT

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers constitue un enjeu majeur de la planification et de l'aménagement du territoire au bénéfice d'un développement territorial équilibré et respectueux des différentes composantes des territoires. Sur le Pays Yon & Vie, le suivi de la consommation d'espace revêt un intérêt particulier, du fait de l'importance des espaces agricoles et des emplois qu'ils génèrent.

La préservation de l'espace agricole représente ainsi un enjeu majeur du projet porté par le schéma de cohérence territoriale du Pays Yon & Vie (SCoT). Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit un développement équilibré du territoire en limitant l'étalement urbain et préservant les ressources naturelles. Le projet d'aménagement de la ZAD d'Aizenay Nord s'inscrit dans le renforcement des centres urbains.

6.1.2. La maîtrise de la consommation d'espace via le PLUi

L'enveloppe globale des zones à urbaniser définie par le PLUi (zones AU) a été déterminée au regard des besoins de production de logements, de locaux d'activité, d'équipements et d'infrastructures de transport pour les prochaines années. L'emplacement du projet d'aménagement est en zone AU et, est à proximité immédiate d'une enveloppe urbaine (le centre bourg d'Aizenay) qui constitue l'un des principaux bassins de vie de la Communauté de Communes. Il est donc cohérent de développer des aménagements à vocation d'habitat proche des habitations existantes au sein de ces enveloppes urbaines.

6.2. Les mesures prises pour réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole à l'échelle du projet d'aménagement

► *Maintien de l'activité agricole à court terme*

Les mesures de réduction interviennent sur les impacts qui n'ont pas pu être évités et ont pour objectif de les atténuer. Si l'urbanisation est progressive et échelonnée sur plusieurs années, l'aménageur peut s'engager à conserver l'activité agricole jusqu'au lancement des travaux, et à informer les exploitants des échéances de façon suffisamment anticipée pour éviter les pertes de culture.

Inscrire la zone d'aménagement dans le fonctionnement agricole du site peut permettre de conserver, le plus longtemps possible, une activité économiquement viable pour les exploitations concernées :

- en offrant la possibilité aux exploitants de poursuivre leur activité dans le périmètre du projet tant que les parcelles agricoles n'auront pas été aménagées et viabilisées ;
- en organisant les chantiers en conséquence pour maintenir l'activité agricole autant que faire se peut.

► *Soutien et valorisation de la filière agricole*

Dans le cadre d'un dispositif expérimental agricole, la collectivité, en lien avec les acteurs locaux, souhaite animer et accompagner des actions visant à soutenir la filière agricole. Pour cela, une convention a été signée avec la chambre de l'agriculture pour répondre aux projets et aux intentions de la collectivité.

Dans ce cadre, plusieurs actions sont en cours d'élaboration/en réflexion :

- Création d'un « livret » en lien avec les exploitations agricoles pour les valoriser et leur apporter de la visibilité (horaire d'ouverture au public, production, ...),
- Elaboration d'articles dans le bulletin municipal afin de valoriser et soutenir l'activité agricole,
- Animation « découverte du territoire » (lors des journées du patrimoine : parcours à la découverte des productions locales),
- Identification des exploitations agricoles sur l'ensemble du territoire (signalisation)

► *Préservation et valorisation de l'aspect environnemental du site*

Ce projet paysager et urbain s'étend sur environ 15 hectares et consiste à la création d'un ensemble d'espace entre zone urbanisée et zone naturelle. Ce projet a à cœur de protéger et d'intégrer l'environnement, en préservant et valorisant la zone humide centrale, les haies bocagères et les cours d'eau sur environ 5 hectares au sein du site. Il est proposé de nommer ce parc « Parc du campagnol amphibie », du nom d'un rongeur protégé identifié au sein des mares existants sur le site.

- **Aménagements paysagers**

La stratégie paysagère d'aménagement consiste à traiter de manière différenciée les espaces dans un gradient progressif du plus naturel (le cœur du parc de la zone humide) au plus urbain (la périphérie) :

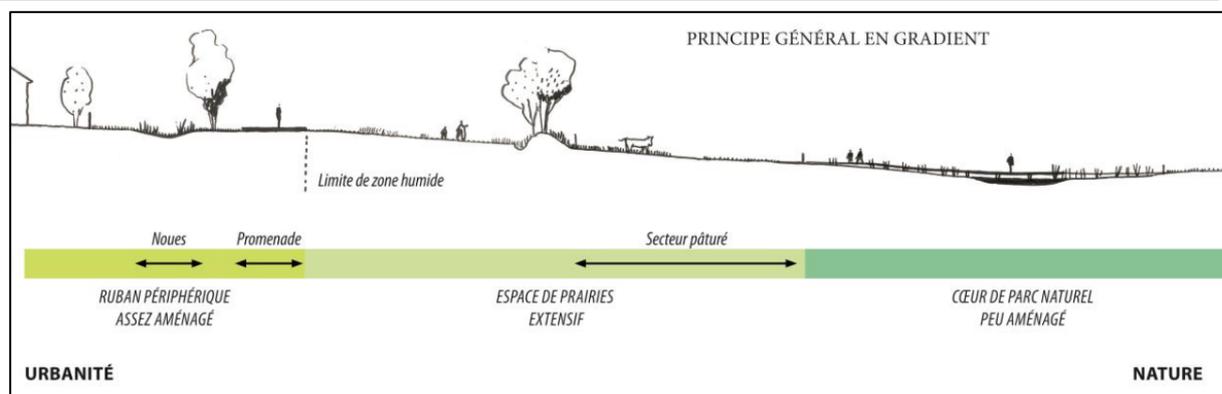


Figure 23 Stratégie paysagère du projet

Du cœur de parc vers sa périphérie, on a ainsi des zones naturelles où les aménagements sont minimes et n'impactent pas le fonctionnement du milieu, **des espaces extensifs de prairies fauchées ou de pâturages créant un espace tampon**, et la périphérie du parc où les aménagements seront plus importants (habitation, ring, corridor...). L'objectif de préserver l'aspect naturel du site.

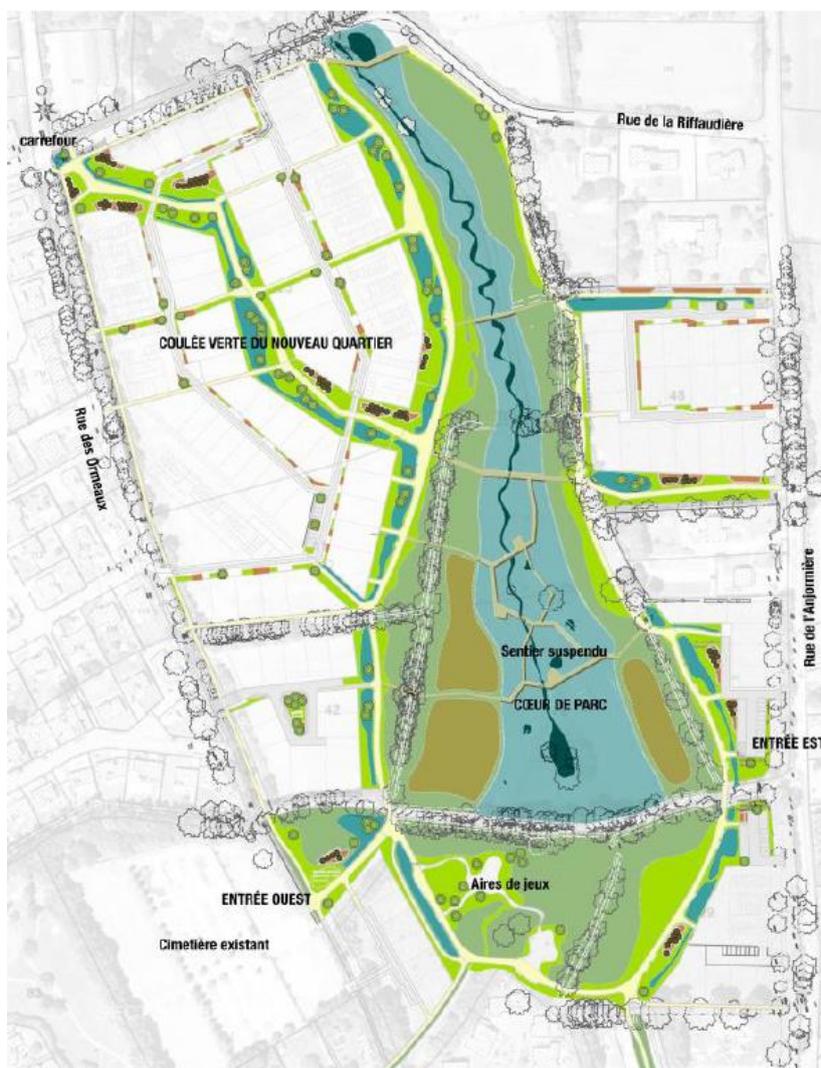


Figure 24 Les espaces verts du projet

Ces aménagements apportent une continuité végétale (plantations arborées denses et de prairies), une continuité fonctionnelle dans la gestion des eaux pluviales et une continuité de cheminement pour le public. Le site est composé d'une coulée verte le long du parc, jusqu'à la zone humide. Les zones de promenade sont délimitées par des « bassins » végétalisés.

Au sein de la zone humide, un parcours sur des passerelles en hauteur est proposé pour limiter l'impact sur le fonctionnement hydrologique du milieu. Les prairies, déjà existantes actuellement, seront en partie conservées grâce à des pratiques d'éco-pâturage, une partie sera également fauchée mécaniquement de manière différenciée selon les usages du parc. Des plantations sont également prévues dans une cohérence à l'échelle du projet, avec des propositions de végétation en cohérence avec le milieu (plantation d'arbres remarquables, d'espèces adaptées...).

- ***Voirie, réseau***

Les aménagements de la voirie et des zones de stationnement sont prévus en enrobé. Les cheminements piétons seront quant à eux soit en enrobé, soit en sable stabilisé renforcé.

- ***Gestion des eaux pluviales / Assainissements***

Etant un site naturellement humide amené à être en partie aménagé, une réflexion a été menée pour la gestion et le traitement des eaux pluviales. Ces eaux sont gérées de manière aérienne, afin de limiter l'impact sur le milieu. La plupart des voiries sont bordées par des noues végétalisées. Ces noues végétalisées ont une fonction de collecte des eaux pluviales et de phytoépuration grâce aux plantes et à la filtration dans le sol. Ces noues seront alimentées par simple ruissellement de surface, la pente en travers des voiries étant orientée vers ces ouvrages.

Concernant l'assainissement des eaux usées, un poste de relevage sera réalisé en point bas de l'opération. Pour relier le quartier Est et Ouest, la zone humide sera traversée par les eaux usées, en fonçage (un forage dirigé, sans ouverture de tranchée, pour limiter les impacts sur le milieu).

7. Etape 5 : Propositions de mesures de compensation collective agricole

L'état initial de l'économie agricole et les entretiens avec les agriculteurs directement impactés ont permis de réaliser une analyse AFOM pour évaluer les caractéristiques du territoire d'études. Les atouts sont les facteurs positifs dont l'économie agricole du territoire dispose et les faiblesses sont ses facteurs négatifs intrinsèques. Les opportunités sont les facteurs positifs externes et les menaces sont les facteurs négatifs externe à l'économie agricole du territoire. Le tableau ci-dessous présente l'analyse.

Tableau 10 : Analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire d'études

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Diversité des productions végétales locales (céréales, légumineuses, etc) • Acteurs filières variés et implantés localement • Elevage bovin lait et viande présent 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'exploitations agricoles en forte baisse et diminution des actifs associés
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Diversification des débouchés en grandes cultures : cultures spécialisées, débouchés alimentation humaine (légumes secs). • Territoire à proximité immédiate de la route départementale La Roche-sur-Yon / Challans (débouchés potentiels pour les filières en vente directe) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pression foncière élevée • Exploitants agricoles proches de la retraite et sans reprise ; poursuite potentielle de la diminution du nombre d'exploitations

Au regard des étapes précédentes (analyse des effets, évaluation financière de l'impact, mesures d'évitement et de réduction), plusieurs possibilités de compensation collective existent. Deux thèmes d'actions sont envisageables : **l'appui aux filières et le foncier.**

Afin de répondre aux enjeux identifiés lors de l'analyse de l'état initial, si la collectivité souhaite s'engager dans les mesures de compensation collectives déclinées ci-après. Ces mesures doivent être affinées en ce qui concerne la mise en œuvre et le chiffrage.

7.1. Soutien au développement de l'économie agricole

Il s'agit ici pour la collectivité de s'impliquer économiquement **pour appuyer le développement d'une agriculture de qualité sur son territoire, ainsi qu'animer et accompagner des actions visant à soutenir la filière agricole.**

Plusieurs pistes sont possibles pour œuvrer en ce sens en complémentarité avec des actions d'ores et déjà entreprises par la commune sur ces sujets (identification des exploitations agricoles du territoire et édition d'un livret avec les exploitations agricoles – leurs production et les horaires d'ouverture au public, randonnées en lien avec les journées patrimoniales pour la découvertes des productions locales, etc.) :

- ▶ **Dynamiser la reprise d'exploitation** sur la commune et faciliter le maintien d'une dynamique sur le territoire
- ▶ **Soutenir la présence des producteurs locaux au marché** pour créer une dynamique alimentaire locale
 - Développer l'offre de produits locaux pour les habitants,
 - Renforcer le lien agriculteurs et citoyens
- ▶ **Développer la part des produits locaux et/ou bio dans la restauration collective/scolaire.**
- ▶ **Créer un PAT** pour donner un cadre stratégique et opérationnel aux actions d'ancrage territoriale de l'alimentation. La définition d'une stratégie globale apporterait notamment la création de valeur ajoutée pour les producteurs locaux.
- ▶ **Favoriser l'implantation d'usines de première transformation porteuses.** Plusieurs filières pourraient être développées par l'implantation d'usines de première transformation (filière luzerne, filière chanvre) ajoutant ainsi de la valeur ajoutée aux productions agricoles locales.

7.2. Actions sur l'accès au foncier

Au-delà des objectifs de réduction de la consommation de terres agricoles affichés dans les documents d'urbanisme, d'autres démarches peuvent également compenser, pour tout ou une partie, les pertes de foncier des agriculteurs en zones à urbaniser (2AU).

Le montant budgétaire associé à ces démarches varie en fonction du niveau d'ambition et du territoire d'application.

Mise en place d'une politique de « compensation » foncière

Le mécanisme est le suivant :

- ▶ Faire un état des lieux du foncier agricole disponible, recenser les friches agricoles du territoire et faire de l'animation auprès des propriétaires et exploitants.
- ▶ La collectivité se rend propriétaire de foncier agricole (zonage A et N) par achat amiable ou par préemption via la SAFER. Le foncier est mis à disposition par convention précaire pour une

durée de un an reconduite tacitement ou par convention avec la SAFER aux agriculteurs concernés

- ▶ Les modes d'acquisition de foncier agricole par la collectivité peuvent être diversifiés ; la SAFER ou des structures foncières peuvent accompagner la construction de projet foncier agricole et s'engager concrètement dans l'avenir des terres agricoles.
- ▶ L'attribution du foncier est ensuite effectuée de manière concertée en « cellule » foncière et selon une grille de critères définis en amont. Les quelques situations les plus complexes sont priorisées.
- ▶ La mise en place d'une politique de compensation foncière peut permettre aussi (selon la grille de critère choisie) de favoriser la transmission des exploitations et l'installation des nouveaux agriculteurs sur le territoire.

7.3. Montant de la compensation agricole

La méthode de calcul exposée précédemment propose un montant d'environ 74 651 €. Le montant de la compensation collective doit permettre de compenser à la perte économique.

L'étude de l'amélioration foncière de la commune, un état des lieux des friches et terres agricoles disponibles, une « étude filière », rentrent dans le montant nécessaire à la compensation.

Lorsque le maître d'ouvrage aura choisi les mesures de compensation les plus opportunes au regard de la politique locale et en accord avec la DDTM, le montant final de la mise en place concrète des mesures de compensation pourra être affiné. Cet ajustement devra se faire en amont du démarrage des travaux mais en phase avec eux pour répondre au mieux aux conditions de consolidation de l'activité agricole du moment.

Table des figures et tableaux

<i>Figure 1 : Localisation de la commune d'Aizenay et du projet (Google Maps)</i>	<i>6</i>
<i>Figure 3 Périmètre de la ZAD d'Aizenay Nord</i>	<i>7</i>
<i>Figure 4 Schéma synthétique de l'organisation urbaine et paysagère du projet (ZAD Aizenay Nord).....</i>	<i>7</i>
<i>Figure 5 Zonage du PLUi-H Vie de Boulogne – ZAD Aizenay.....</i>	<i>8</i>
<i>Figure 6 Partie nord du projet (ZAC Les Chardonnerets)</i>	<i>9</i>
<i>Figure 7 Nombre de logements par secteur - ZAC Les Chardonnerets</i>	<i>9</i>
<i>Figure 8 Périmètre de l'aire d'étude - ZAC Les Chardonnerets</i>	<i>10</i>
<i>Figure 9 SCoT du Pays Yon et Vie.....</i>	<i>11</i>
<i>Figure 10 Maillage urbain du territoire (SCOT du Pays de Yon et Vie).....</i>	<i>13</i>
<i>Figure 11 - Territoire de la CC Vie de Boulogne (CCVB).....</i>	<i>14</i>
<i>Figure 12 Sites des OAP sur Aizenay - PLUi-H Vie et Boulogne.....</i>	<i>16</i>
<i>Figure 13 : Zonage des parcelles du projet (Source : règlement graphique du PLUiH de la CC Vie et Boulogne).....</i>	<i>17</i>
<i>Figure 14 : Evolution du statut juridique des exploitations sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitations (Source : RA 2000 et 2010).....</i>	<i>24</i>
<i>Figure 15 : Evolution des OTEX sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitation (Source : RA 2000 et 2010).....</i>	<i>27</i>
<i>Figure 16 : Evolution de l'âge des exploitants sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010)</i>	<i>27</i>
<i>Figure 17 : Evolution des successions sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010).....</i>	<i>28</i>
<i>Figure 18 : Répartition de l'assolement sur l'AAC (RPG 2018)</i>	<i>29</i>
<i>Figure 19 : Evolution de l'assolement sur le territoire entre 2010 et 2018 (Source : RPG)</i>	<i>30</i>
<i>Figure 20 carte des implantations de la CAVAC en Vendée</i>	<i>33</i>
<i>Figure 21 Implantation des établissements agroalimentaires de 10 salariés et plus en 2015 en Pays de la Loire</i>	<i>35</i>
<i>Figure 22 Répartition des effectifs salariés de l'agroalimentaire en Vendée de 2009 à 2015</i>	<i>36</i>

Figure 23 Stratégie paysagère du projet.....	44
Figure 24 Les espaces verts du projet.....	44
Tableau 1 Exploitations agricoles concernées par le périmètre de projet (Enquêtes SCE).....	18
Tableau 2 : Données générales agricoles sur le périmètre perturbé – (Source : RA 2000 et 2010)	23
Tableau 3 : Evolution du statut juridique des exploitations sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitations (Source : RA 2000 et 2010).....	24
Tableau 4 : Evolution des OTEX sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 en nombre d'exploitation (Source : RA 2000 et 2010).....	26
Tableau 5 : Evolution de l'âge des exploitants sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010)	27
Tableau 6 : Evolution des successions sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010).....	28
Tableau 7 : Evolution du cheptel sur le périmètre perturbé entre 2000 et 2010 (Source : RA 2000 et 2010)	29
Tableau 8 : Evolution de l'assolement sur le territoire entre 2010 et 2018 (Source : RPG).....	30
Tableau 9 : Liste des projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale depuis 2016 sur le périmètre perturbé.....	41
Tableau 10 : Analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire d'études ..	46



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr
GROUPE KERAN