

Dossier d'étude agricole préalable et mesures de compensations agricoles

**Site de Cholet (49) – Projet Jade – Aménagement d'une zone
d'activité**

***Préparé pour la SAS THALES IMMOBILIER GROUPE venant
aux droits de la SAS CHOLET PARC par la Chambre
d'Agriculture du Maine-et-Loire***



5 janvier 2022



Etude agricole préalable et mesures de compensations agricoles

Aménagement d'une zone d'activités

Groupe Thales – Projet JADE

La Touche - commune de Cholet

Octobre 2021



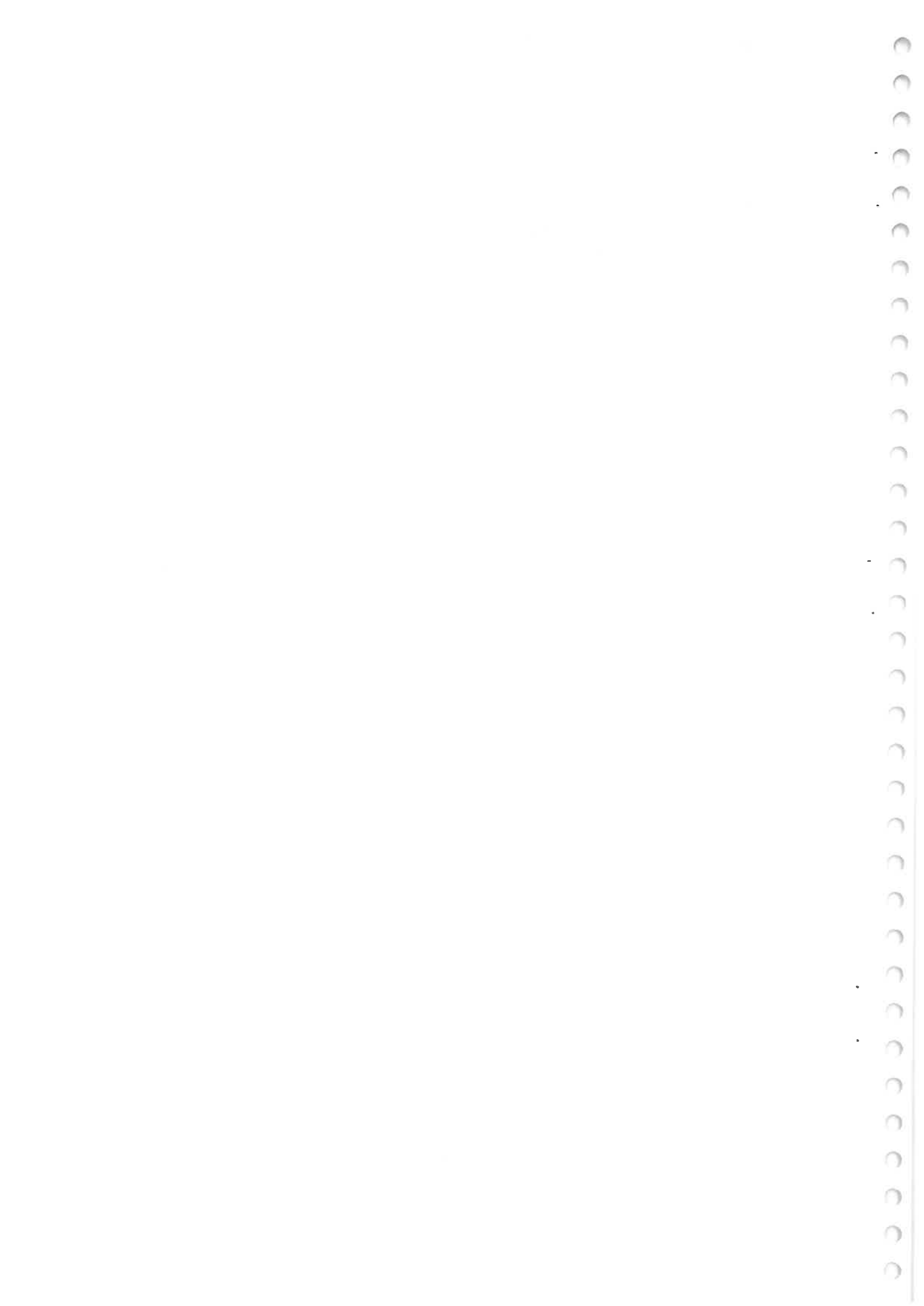
**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE



SOMMAIRE



Description du projet d'extension du groupe THALES	4
Compatibilité avec le document d'urbanisme	5
Phasage du projet – aménagement progressif jusqu'en 2030	6
Etat des lieux du site	7
Economie agricole du territoire	11
Périmètre du territoire concerné	11
Caractéristiques agricoles du territoire concerné	15
Mesures d'évitement et de réduction	20
Impact du projet	23
1.1. Valeur du potentiel économique perdu :	24
1.2. Durée de reconstitution du potentiel de production	25
1.3. Compensation collective	25



Justification de l'étude agricole préalable

La loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 renforce la prise en compte de l'économie agricole dans les projets d'aménagement du territoire :

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou 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.*

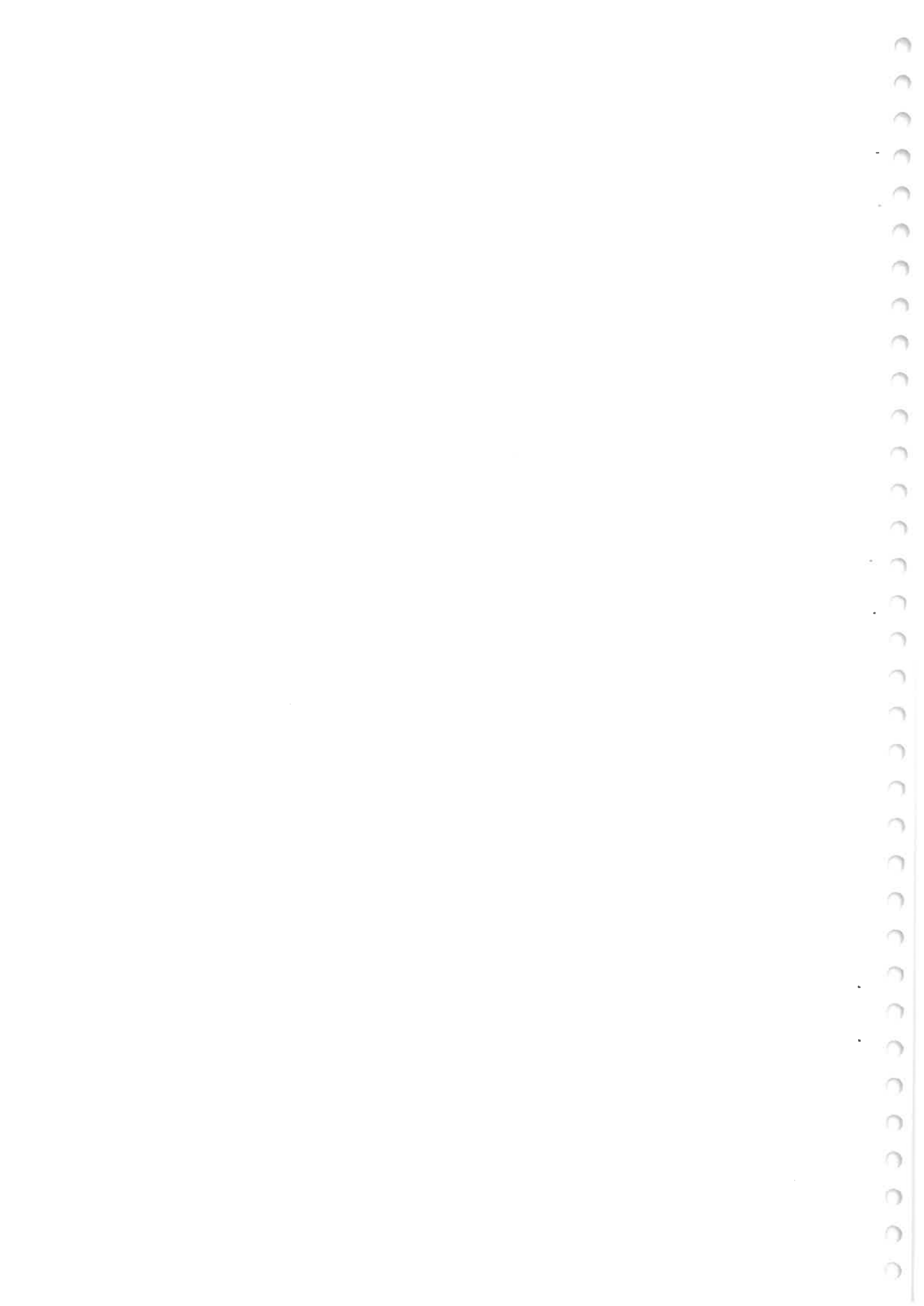
L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article, notamment les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »

Le Décret d'application n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation fixe les modalités d'application de la Loi.

Le projet d'implantation du groupe Thales, secteur de La Touche sur le territoire de Cholet entre dans le champ d'application du décret ; le projet répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Le nouveau site d'exploitation de par sa surface (environ 21 ha) est soumis à étude d'impact environnementale systématique,
- La surface prélevée à l'agriculture est supérieure au seuil de 2 ha fixé par arrêté préfectoral,
- Les terrains concernés sont classés en zone UY, UZ et 2AU au PLU, et sont actuellement occupés par une activité agricole depuis plus de cinq années.



Description du projet d'extension du groupe THALES : Projet JADE

Le groupe THALES est spécialisé dans les activités de défense et de cybersécurité. Avec un chiffre d'affaires annuel de 20 milliards d'euros et 80 000 salariés dans 50 pays différents, le groupe est un acteur économique français majeur. Son principal client est le Ministère de la Défense de la République Française.

Implanté depuis 1936 à Cholet, ce site est le plus ancien du groupe THALES. Actuellement, il emploie 1 650 personnes. Il est à ce titre l'un des principaux employeurs du Choletais.

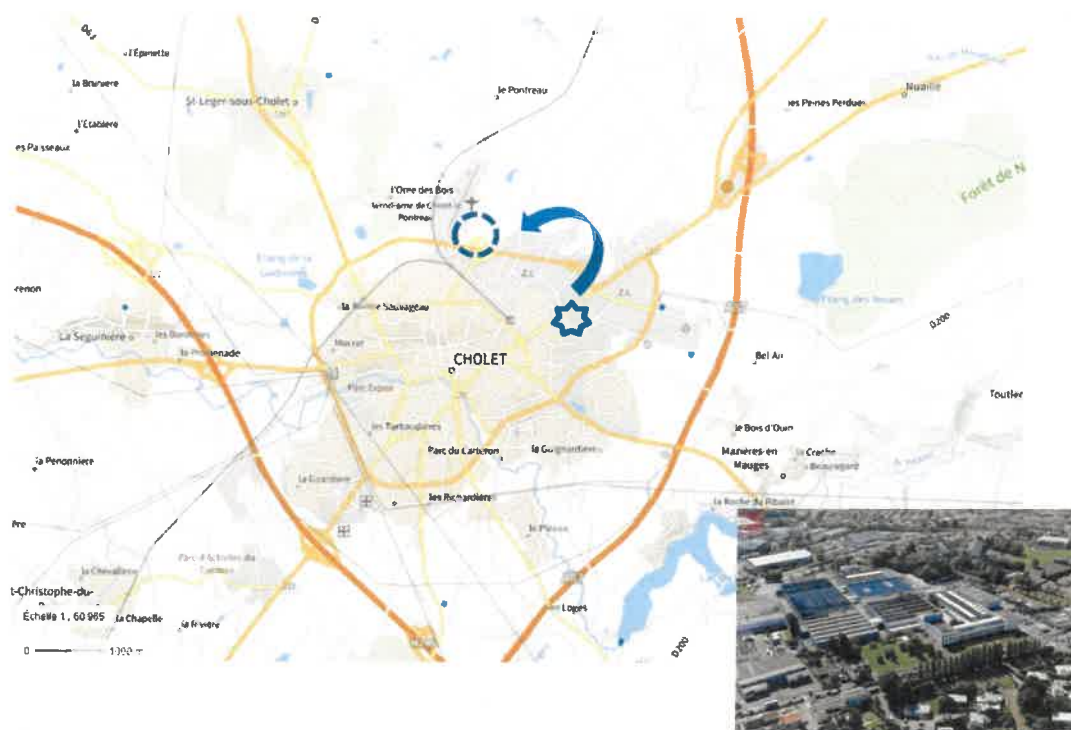
Dans le cadre d'une réorganisation de ses activités, le groupe THALES souhaite créer à Cholet un centre de référence pour les produits de radiocommunication. L'objectif est à la fois d'améliorer la compétitivité, de développer l'innovation et de répondre aux marchés avec l'État français.

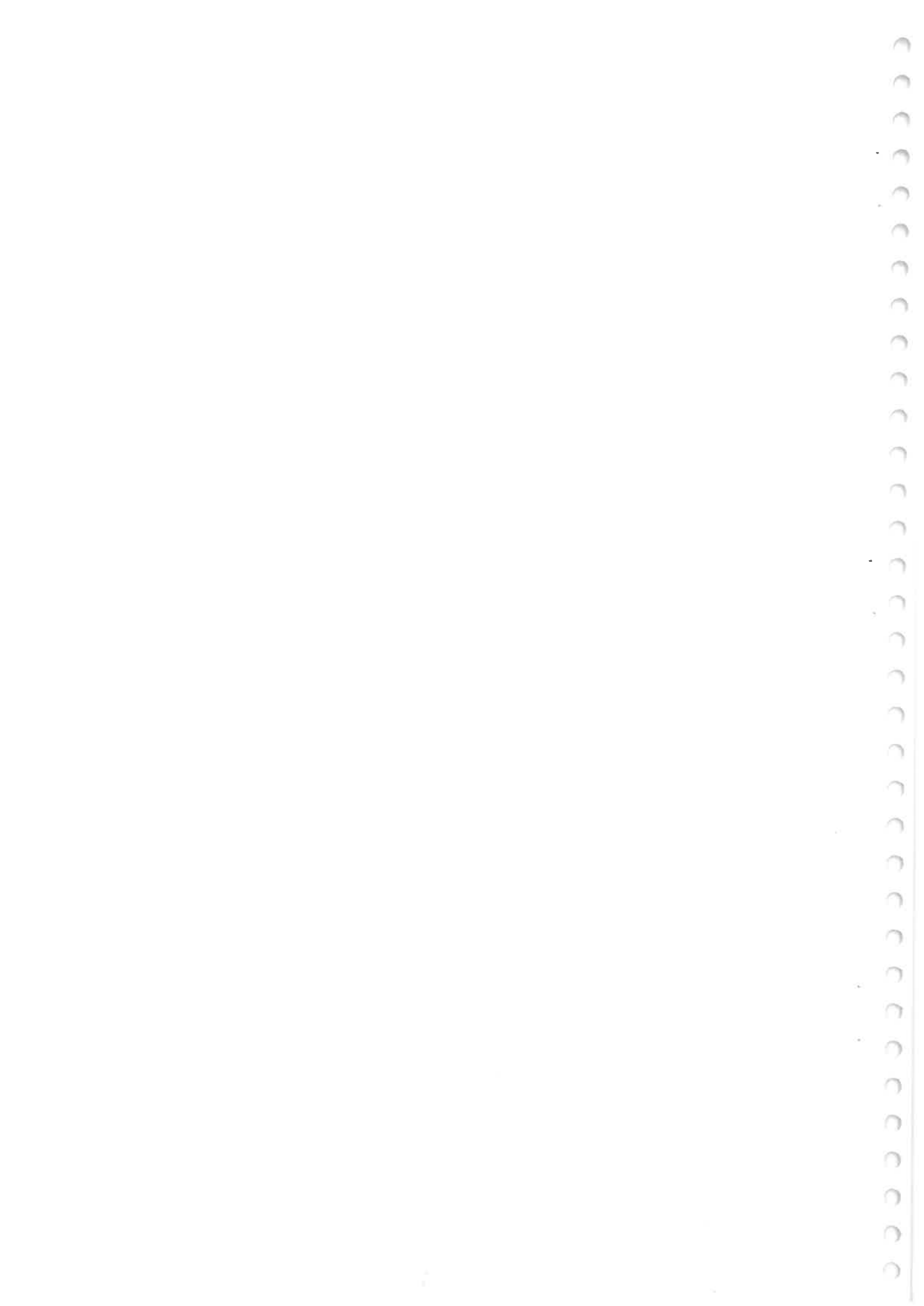
Cette réorganisation va se traduire par une augmentation des effectifs à courte échéance. Le groupe Thales Cholet accueillera environ 600 personnes supplémentaires d'ici 2023.

THALES, locataire du site actuel (110 avenue du maréchal Leclerc), a optimisé au maximum le foncier disponible. Pour répondre au développement de l'activité, des permis précaires ont été autorisés pour réaliser des locaux temporaires. Ces permis précaires dérogent au PLU. Le stationnement des salariés, également insuffisant, induit une saturation du stationnement public alentour. Aucun foncier mutable adjacent au site ne permet de résoudre ces dysfonctionnements, et de répondre au besoin d'extension à venir.

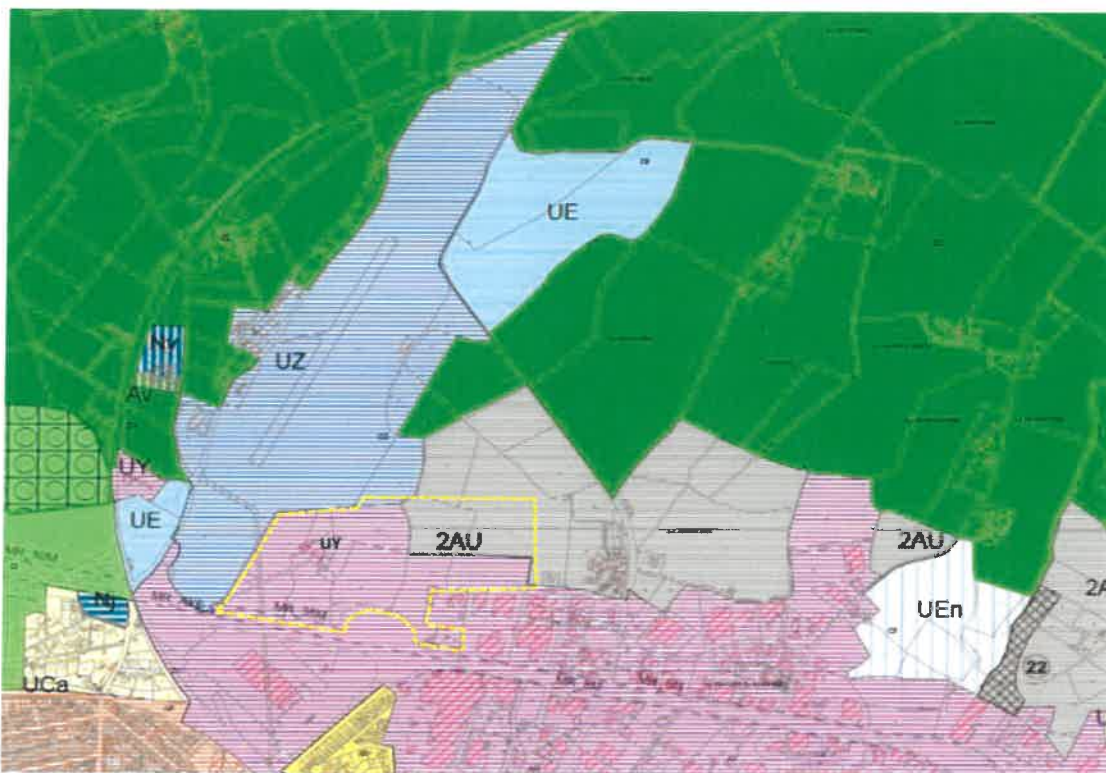
Le groupe prévoit donc l'aménagement d'un nouveau site, projet « JADE », afin d'accueillir les effectifs supplémentaires et d'offrir des conditions de travail satisfaisants. Les aménagements et constructions se réaliseront par phases successives en lien avec le fonctionnement de l'entreprise THALES.

Le site retenu pour cette nouvelle implantation se situe sur le secteur de la Touche, au nord de Cholet, sur une surface d'environ 21 ha.





Compatibilité avec le document d'urbanisme



Cholet est doté d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 mai 2005. L'élaboration d'un PLU intercommunal est en cours.

Le site de la Touche est classé au PLU en vigueur, comme il suit :

- 15,3 ha en zone UY, constructible à vocation économique,
- 5,1 ha en zone 2AU, à urbaniser à long terme, mais non ouvert à l'urbanisation,
- 0,3 ha en zone UZ, constructible à vocation des équipements aéronautiques.

Afin de permettre l'implantation du site de THALES, une évolution du PLU est donc nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation les 5,1 ha de zone 2AU, et pour intégrer les 3000 m² de la zone UZ au secteur UY.

La zone 2AU étant classée comme telle depuis plus de 9 ans, le secteur n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions significatives par l'AdC, et le contenu du PLU n'étant pas conforme au contenu des lois du Grenelle de l'environnement, seule une déclaration de projet permet de l'ouvrir à l'urbanisation avant l'entrée en vigueur du futur PLUi.



Phasage du projet

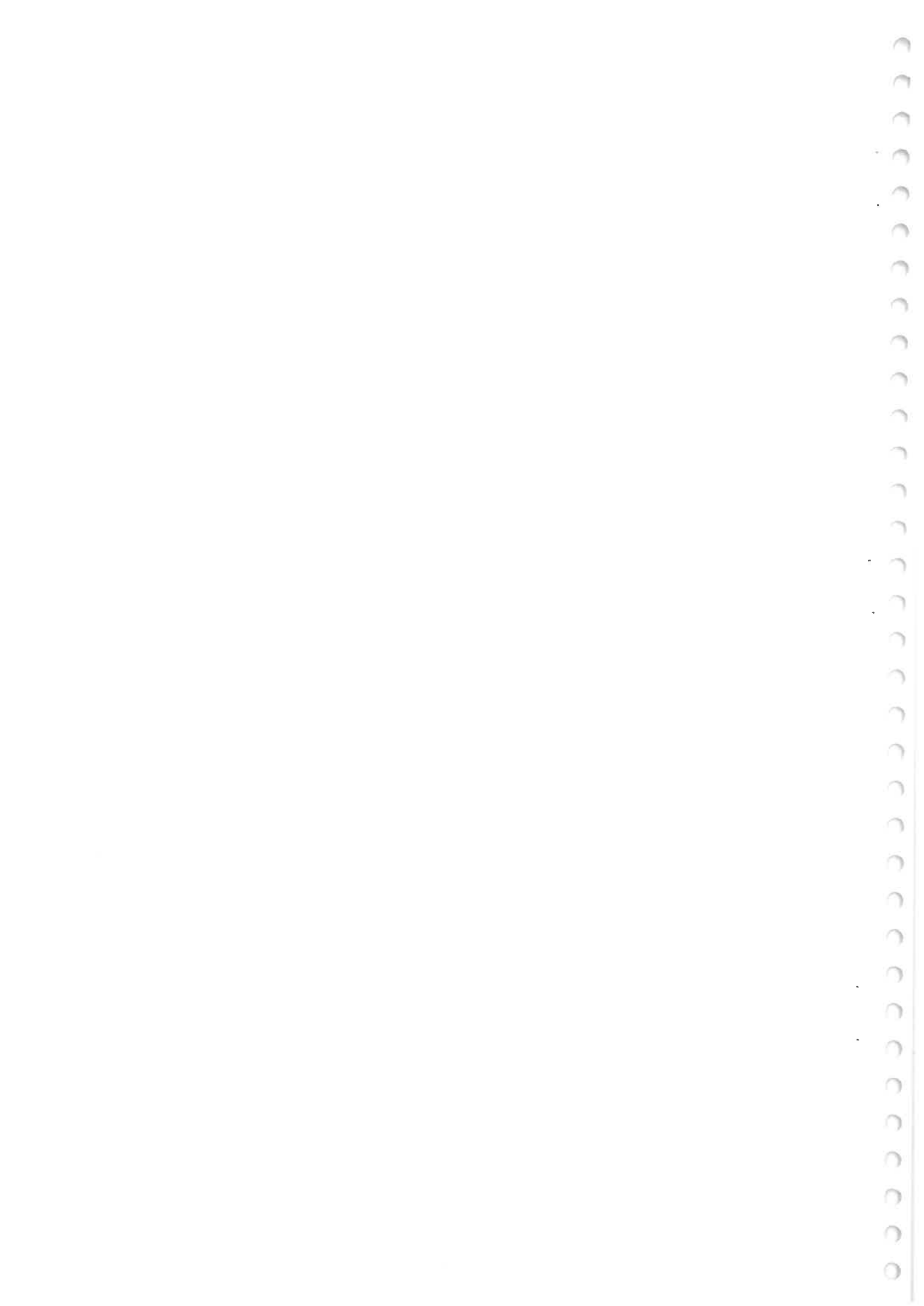
Le projet, porté par la SAS CHOLET PARC consiste en la réalisation d'un campus dédié aux activités de recherche & développement et industrielles (environ 16 ha), d'une plateforme logistique (4, 3 ha). Une première phase du projet sera réalisée d'ici 2023. Elle correspond à l'implantation des bâtiments liés à la R&D, à la fonction d'accueil (notamment un restaurant d'entreprise) et l'activité logistique (entrepôt). Une seconde phase, à l'horizon 2030, accompagnera le développement des activités industrielles et tertiaires.



Plan de masse du projet JADE à l'horizon 2023



Plan de masse du projet JADE à l'horizon 2030

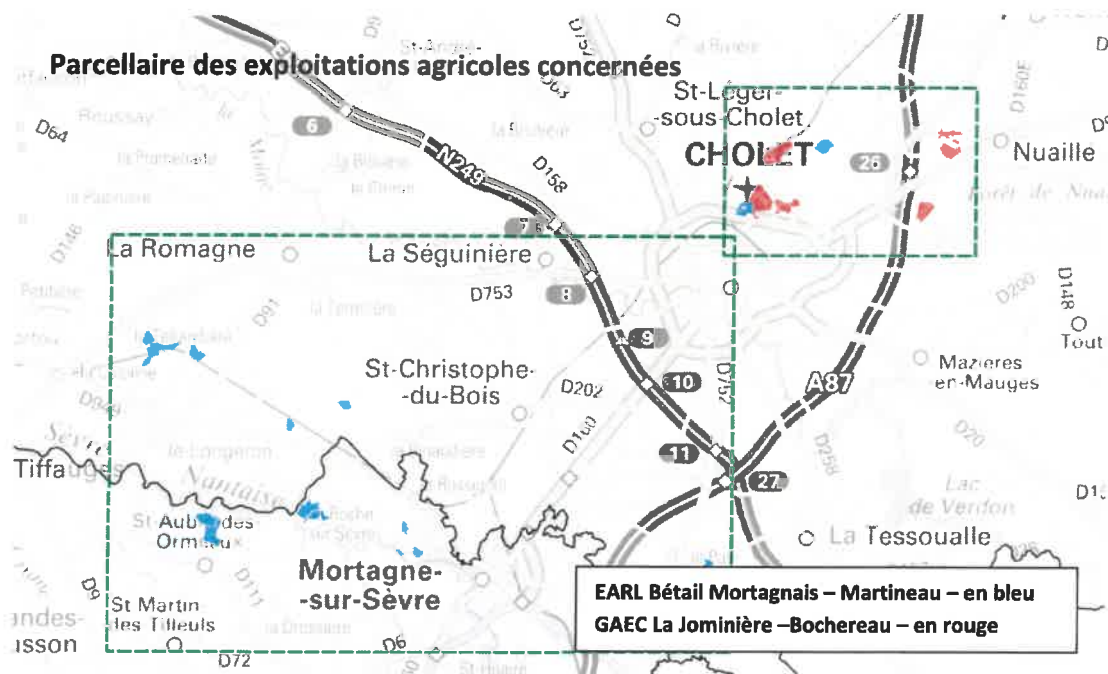


Etat des lieux du site

Activité agricole

L'emprise du projet est actuellement valorisée par deux exploitations agricoles :

- Exploitation MARTINEAU (emprise de 11,3 ha – partie ouest)
- GAEC LA JOMINIÈRE (9,4 ha –partie Est) –anciennement GAEC BOCHEREAU





GAEC La Jominière

Le GAEC la Jominière est une exploitation d'élevage orientée vers la production laitière et la production avicole. Elle est dirigée par deux associés :

- Anthony BOCHEREAU, installé en 1997 – 51 ans
- Philippe BOCHEREAU, installé en 2005 – 47 ans

Le cheptel de vaches laitières est de 70 animaux pour une production de 700 000 litres de lait/an. Le site de production de volailles de chair label correspond à 400 m².

L'exploitation est d'une superficie de 85 ha dont :

- 26 hectares de maïs
- 12 ha de prairies naturelles
- 30 ha de prairies temporaires

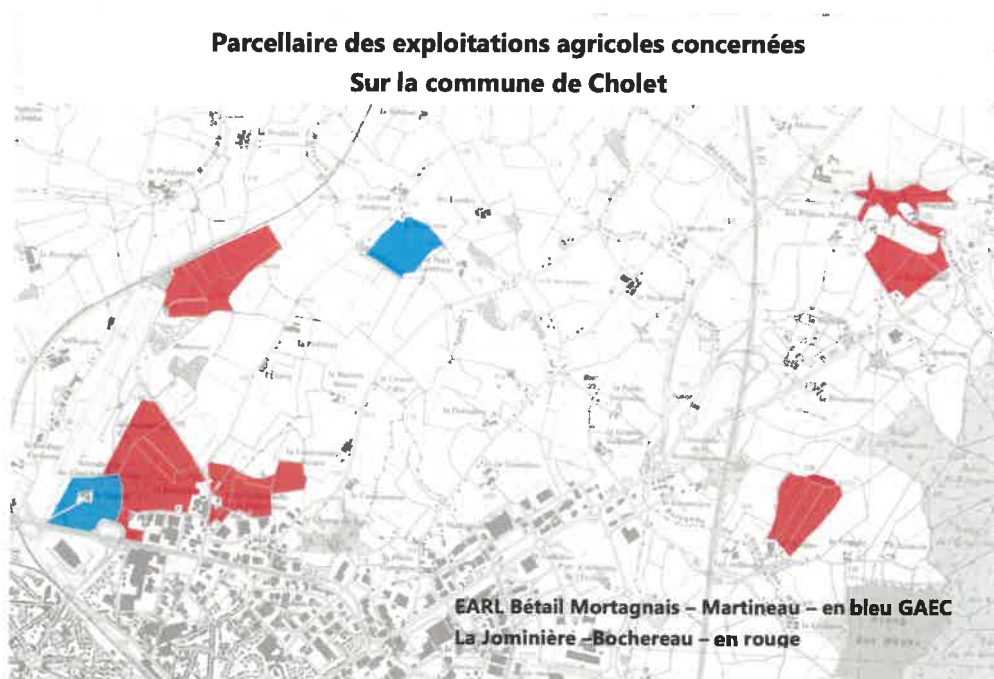
Exploitation MARTINEAU

Le siège d'exploitation de l'entreprise MARTINEAU (EARL BÉTAIL MORTAGNAIS), commerce de bestiaux, est situé à Mortagne-sur-Sèvre en Vendée. Le site de la Touche est utilisé ponctuellement par cette entreprise (transit d'animaux). Elle est dirigée par :

- Frédéric MARTINEAU – 45 ans

Le cheptel bovin est de 260 animaux dont Vaches allaitantes : 140 têtes

L'exploitation a une surface totale de 130 hectares.





Impacts agricoles

Les incidences les plus importantes du projet concernent l'exploitation de la Jominière :

- Réduction de 12% de l'emprise foncière de l'exploitation qui implique une réduction de l'activité,
- Prélèvement de foncier à proximité du siège d'exploitation (bloc pâturage) qui remet en cause le système de production.



Environnement

THALES a débuté les études relatives à l'état initial de l'environnement en octobre 2020, sur une zone plus large que celle du projet de zone stricto sensu (31 ha). Cette étude porte sur l'inventaire et la qualification :

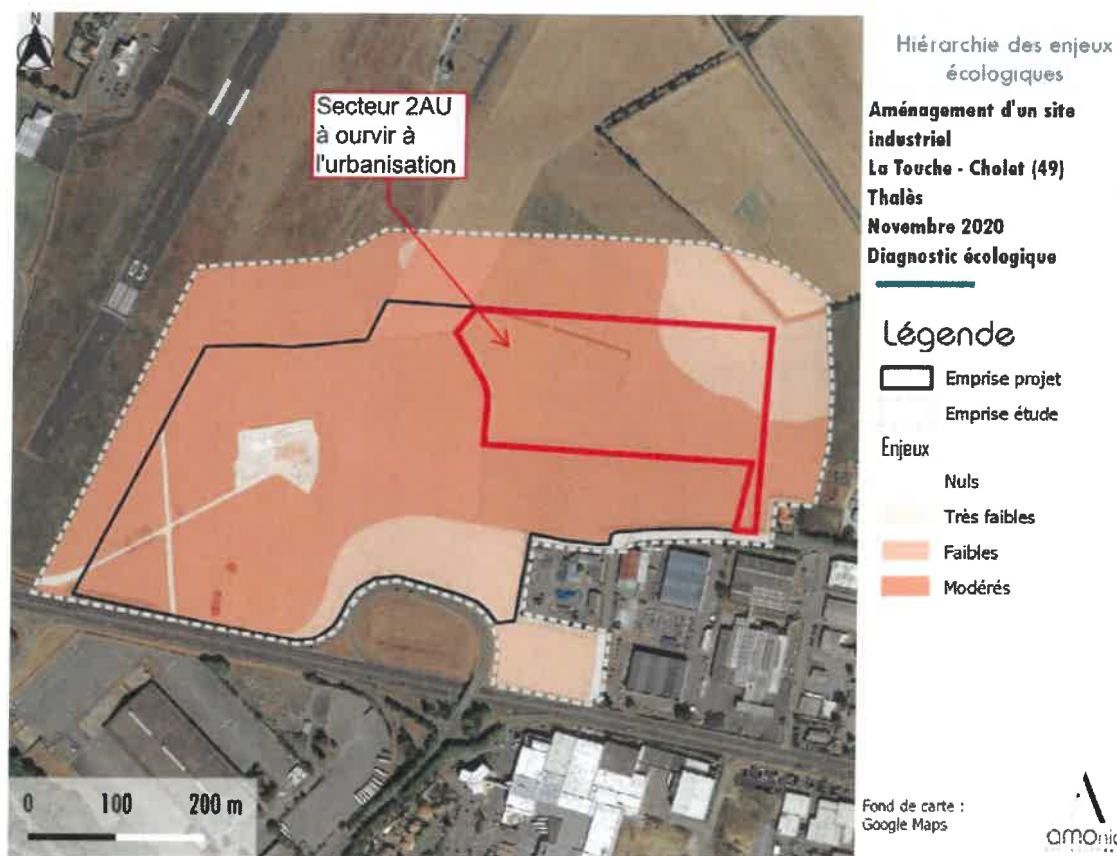
- des zones humides,
- des habitats et des espèces faunistiques et floristiques.

En synthèse, le secteur présente une mosaïque d'habitats assez peu diversifiée. Les considérations relatives aux continuités écologiques concluent à un impact minime du projet sur la continuité des milieux à l'échelle locale.

L'enjeu environnemental principal du site porte sur les zones humides. 18 hectares de zones humides ont été identifiées sur des critères pédologiques.



Les différents enjeux environnementaux permettent de produire la cartographie synthétique. Il est constaté que les enjeux très faibles à faibles représentent la quasi-totalité du site.



Les mesures de compensation environnementale

Les sites de compensation environnementale retenus, hors de l'emprise du projet JADE, couvre 24,8 hectares, dont 13,2 ont un usage agricole professionnel.

Le site de la Romagne, à 8,5 km du projet, concerne un espace récréatif (propriété de Thalès) d'une superficie totale de 6,15 ha, avec présence d'un plan d'eau. L'aménagement du terrain vise à améliorer l'accueil de la biodiversité par des plantations notamment et à créer une zone humide par une diminution de la surface du plan d'eau actuel.

Le site de l'Appentière est à 4 km du projet sur les communes de Cholet, Mazières-en-Mauges et Nuillé. Sur les 18,7 hectares concernés 8,4 ha sont pâturés et fauchés, 4,8 sont fauchés. Ces parcelles, mises en valeur en mode biologique, constituent un ensemble de prairies humides et bocagères. Les aménagements projetés permettront une gestion hydrologique contribuant à l'expansion des milieux humides.

L'usage agricole de parcelles restera sensiblement identique à celui actuel.



Economie agricole du territoire

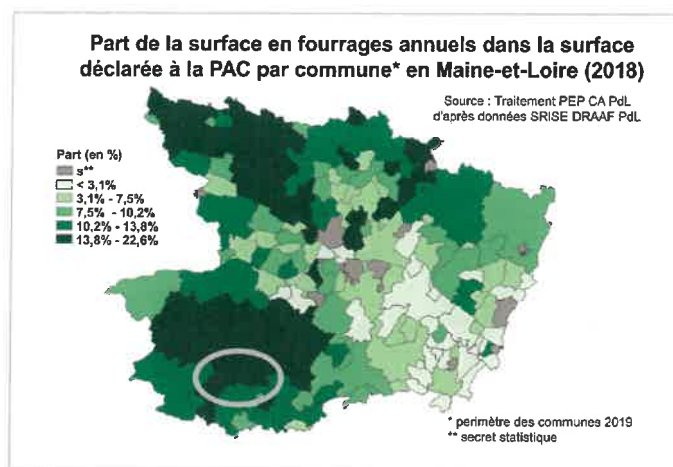
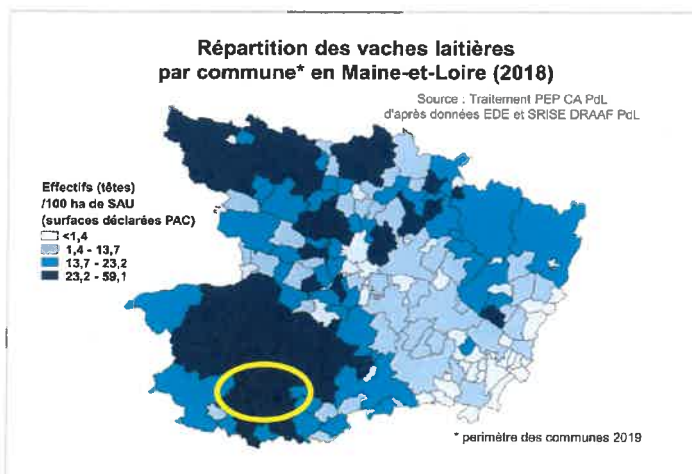
Périmètre du territoire concerné

Le périmètre d'étude retenu a été déterminé de manière empirique à partir de la connaissance des activités agricoles directement impactées par le projet d'urbanisation et des filières présentes. Il est fondé sur une approche multicritères.

Le périmètre englobe le secteur de la commune (Cholet nord) directement concerné, ainsi que les espaces agricoles en périphérie de celui-ci, qui d'une part présentent les mêmes caractéristiques agricoles (dominantes polyculture-élevage bovin) et d'autre part ont des liens fonctionnels entre eux.

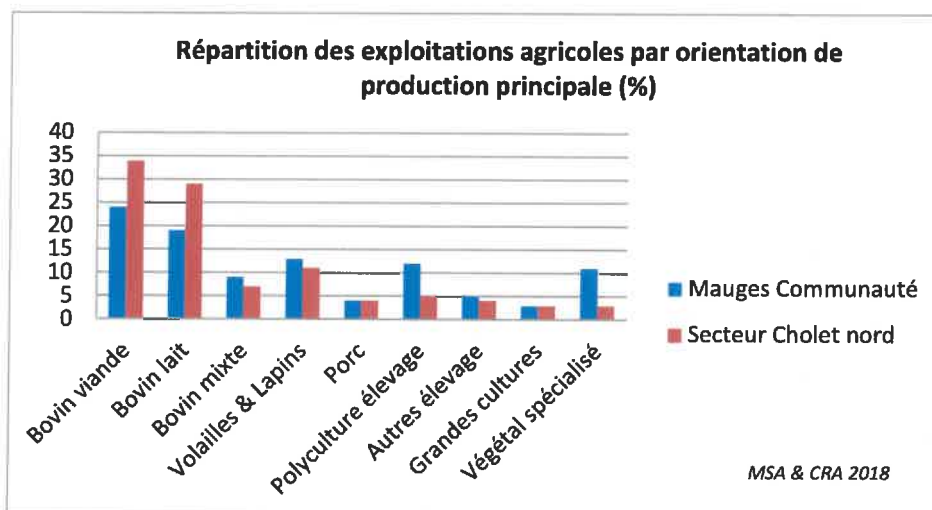
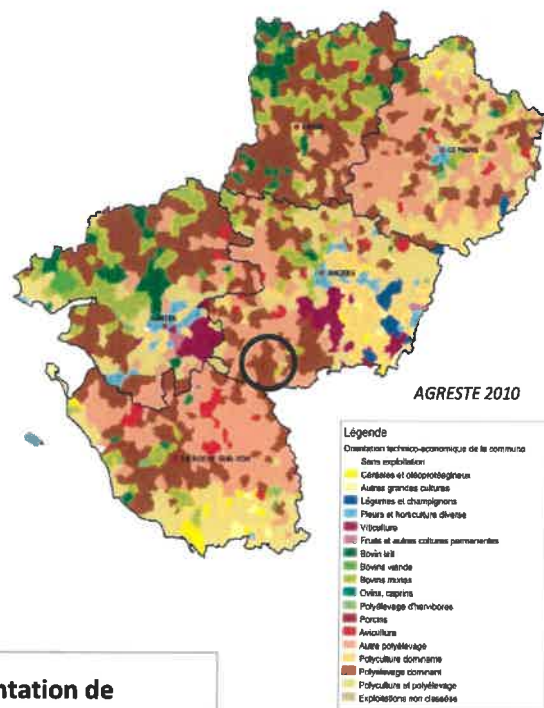
L'exploitation de la Jominière a ses parcelles sur les communes de Cholet (unité foncière principale) et de Nuillé, l'exploitation Martineau a l'essentiel de ses terres et son siège dans le département de la Vendée.

Le projet d'implantation d'un nouveau site d'activité du groupe THALES au nord de Cholet se situe au cœur d'un territoire d'élevage. La filière bovine est le pilier de l'économie agricole de cette frange nord de l'agglomération choletaise. En cela elle se rapproche des caractéristiques agricoles des Mauges.



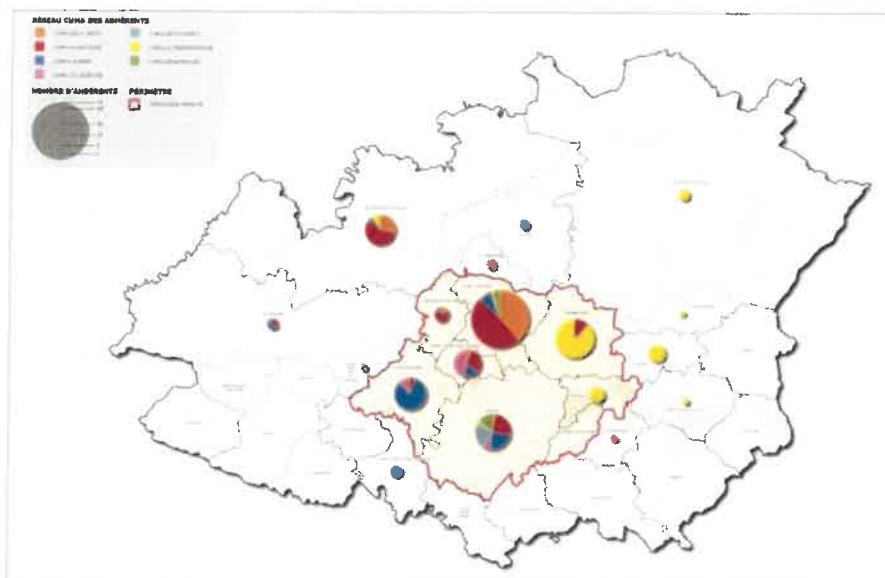
Panorama des productions agricoles en Pays de la Loire
(selon l'orientation agricole de la commune)

Selon les données Agreste du dernier recensement, le secteur du Cholet est plus marqué par la prédominance de l'élevage, en particulier bovin, comparativement aux secteurs des Mauges avoisinants.

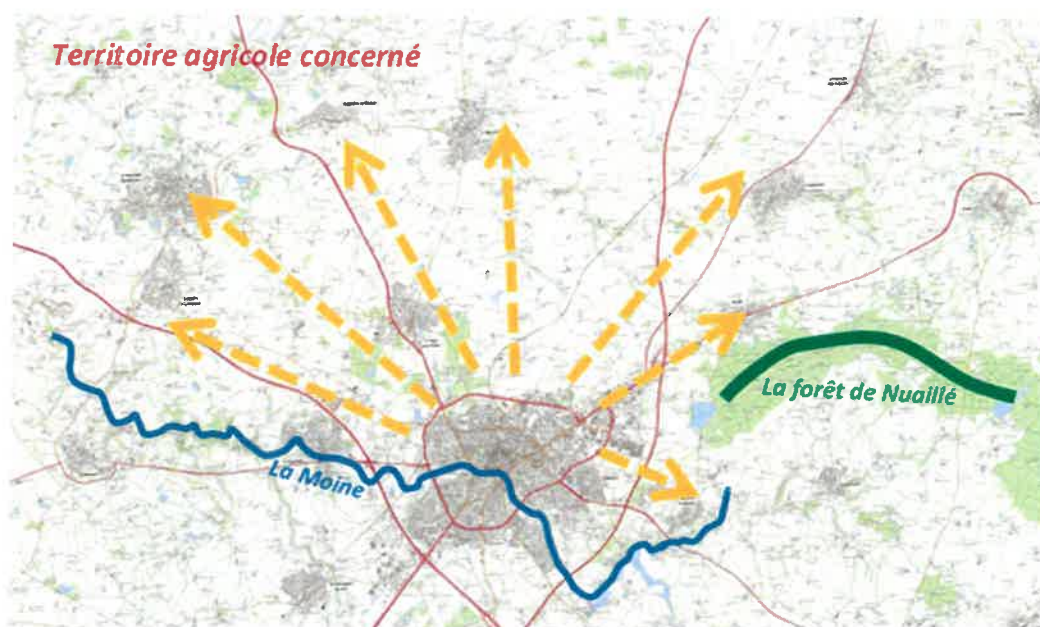


Plus précisément, 52 % des exploitations agricoles des Mauges (périmètre de la communauté d'agglomération) ont pour production principale l'élevage bovin ; cette proportion atteint 70% sur le territoire de Cholet-nord avec sa première couronne (cf. ci-après les communes retenues). L'élevage est le pilier de l'économie de ce secteur nord-ouest de l'agglomération Choletaise, qui de fait est moins diversifiée. Les élevages ovins et caprins y sont moins présents et les productions végétales spécialisées (viticulture, plantes médicinales, semences, arboriculture...) sont également peu nombreuses.

Cette couronne nord de la ville-centre est un bassin laitier dans lequel les éleveurs sont organisés au sein de réseaux d'entreprises, en particulier les CUMA. La carte ci-après montre l'aire de rayonnement des CUMA dont le siège est situé dans les communes de la première couronne de Cholet

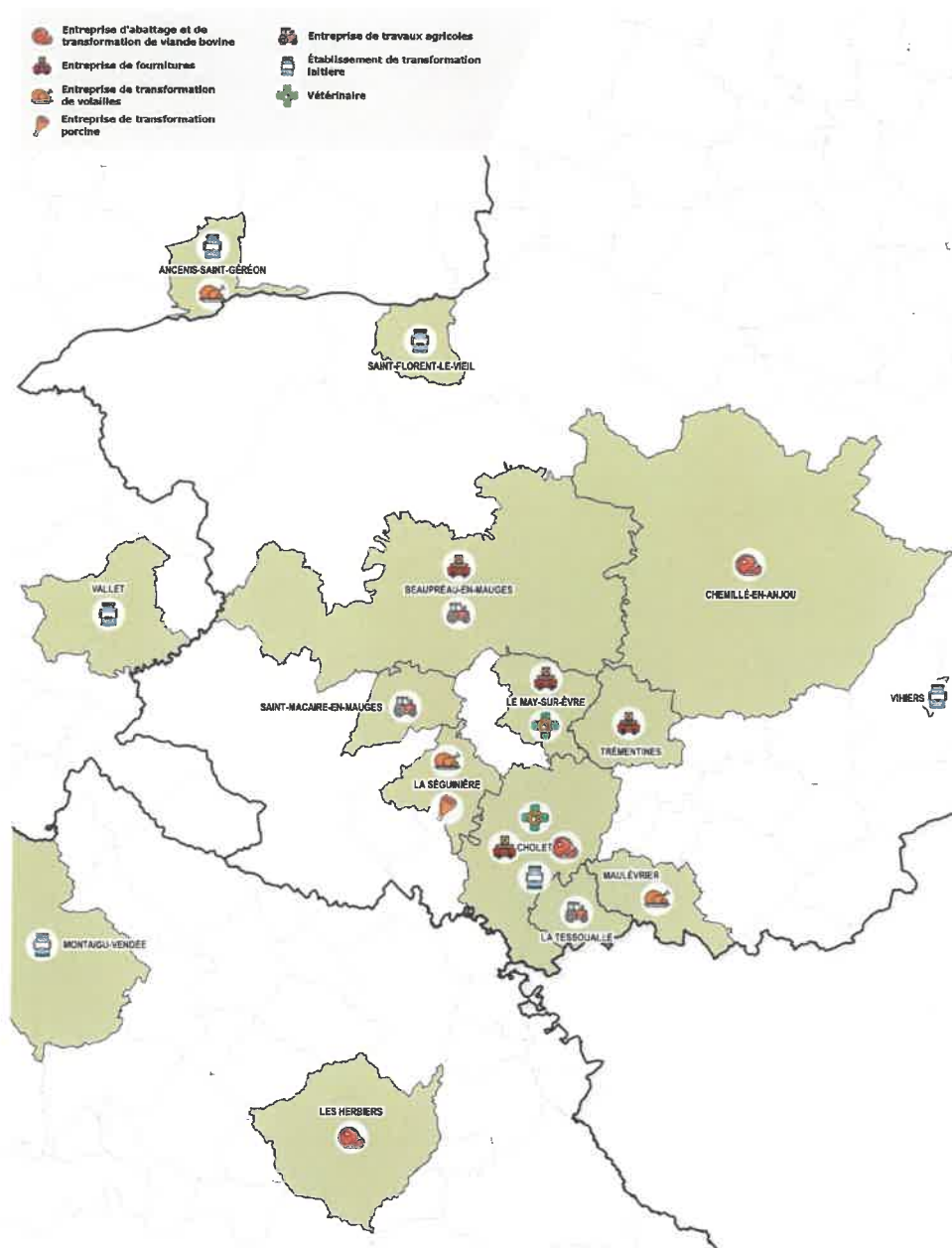


Outre les considérants économiques, le périmètre retenu se justifie par des déterminants à la fois naturels, administratifs et fonctionnels. La ville au centre constitue une barrière entre le nord et le sud de la commune de Cholet. La vallée de la Moine, qui traverse l'agglomération, matérialise la limite entre ces deux grandes entités. A l'est la forêt de Nuillé cloisonne le territoire et crée une limite physique avec le territoire sud-est. Au nord les contours du périmètre correspondent à ceux de l'agglomération du choletais.

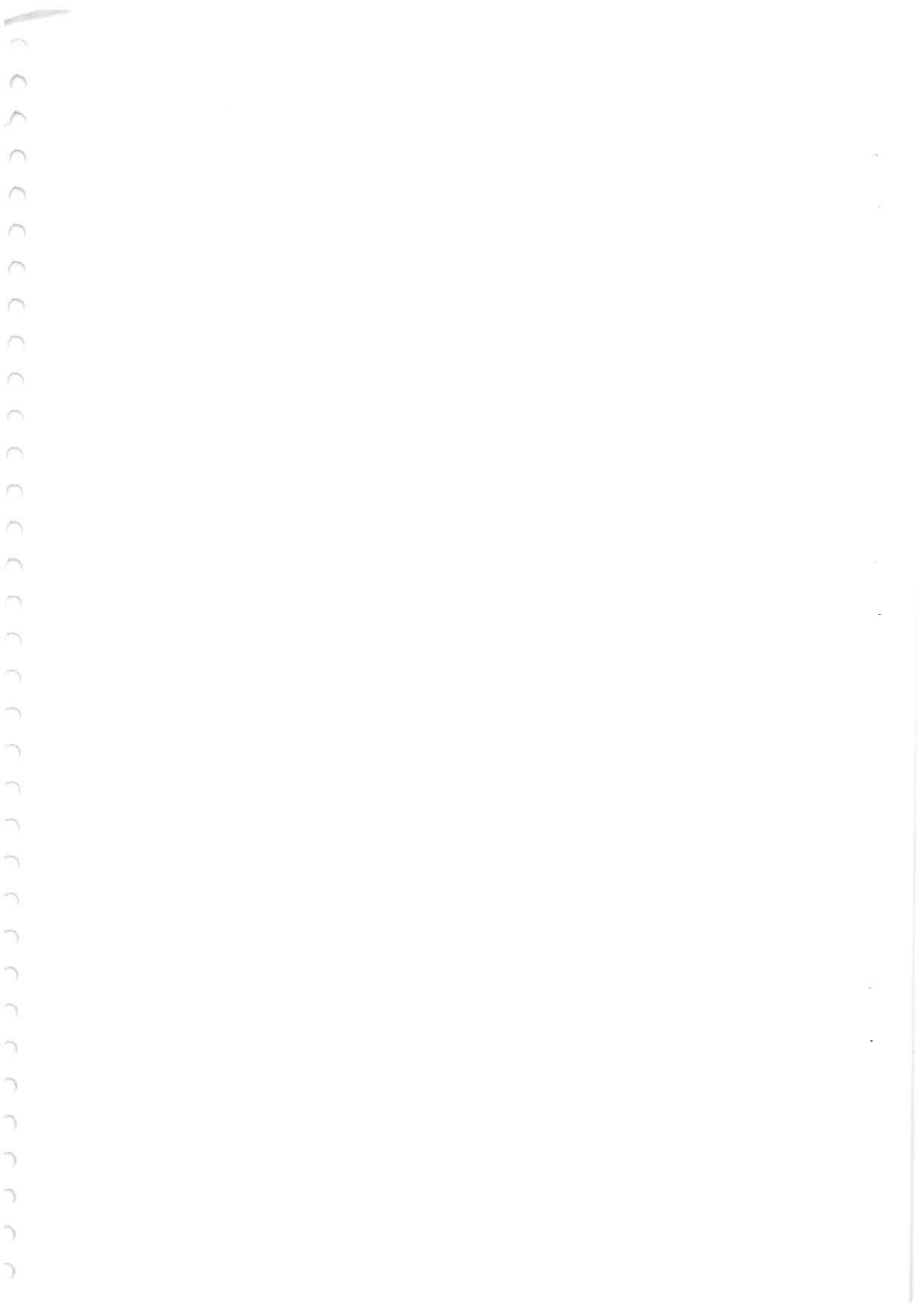


Le périmètre couvre les communes de Cholet (nord), La Séguinière, Bégrolles-en-Mauges, Saint Léger-sous-Cholet, Le May-sur-Evre, Trémentines, Nuillé, Mazière-en-Mauges.

Les outils amont et aval des filières de production, dimensionnés pour un rayonnement économique plus vaste, sont implantés pour partie hors du périmètre d'étude, voire hors département (Vendée, Deux-Sèvres et Loire-Atlantique). Selon les filières, les outils de première transformation peuvent être plus ou moins éloignés du lieu de production. La carte ci-après indique les principaux lieux d'implantation des entreprises et des services qui participent à l'économie agricole du territoire retenu.



L'économie agricole dans sa globalité s'inscrit dans un fonctionnement à différents échelons territoriaux. L'échelle de proximité, en lien plus direct avec les activités de production, a été privilégiée pour évaluer précisément l'impact du projet d'aménagement, sur la base des données économiques locales. Les mesures visant à compenser les impacts économiques du projet d'aménagement seront prioritairement mises en œuvre dans le périmètre concerné, et le cas échéant sur un espace élargi justifié par ses interactions avec le premier.

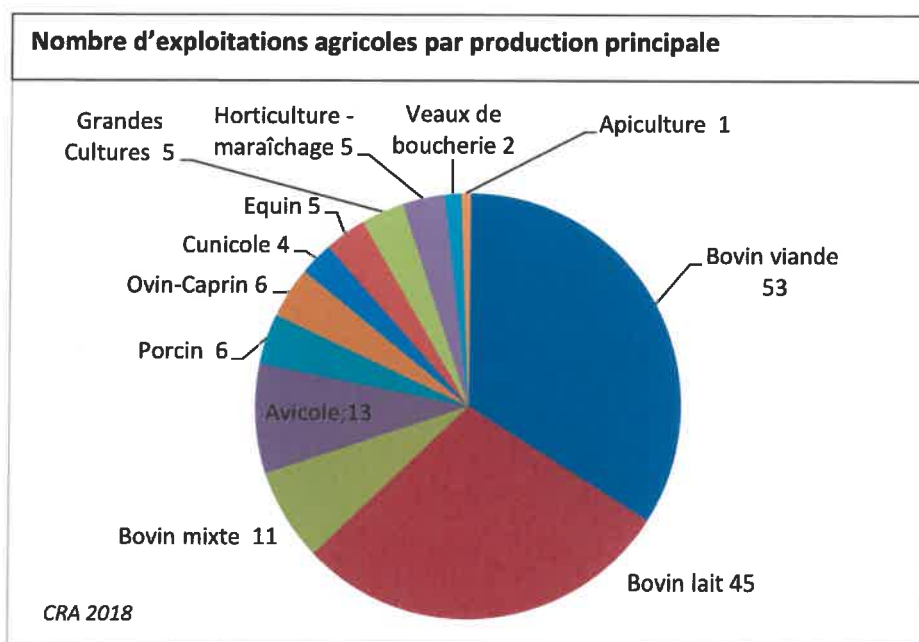


Caractéristiques agricoles du territoire concerné

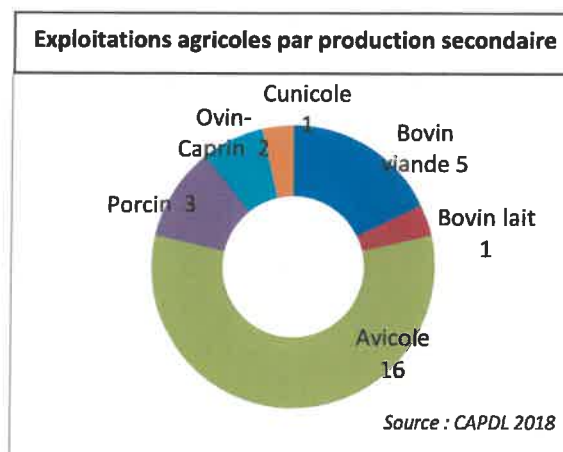
Prédominance de l'élevage bovin

L'élevage, toute filière confondue, est présent dans plus de 9 exploitations sur 10 dans le territoire agricole retenu (première couronne nord de la ville de Cholet). L'élevage bovin constitue la production principale de 70% des exploitations. Parmi ces élevages 41% sont producteurs de lait, 49% de viande et 11% ont une double production lait-viande.

Sur le seul territoire nord de la commune de Cholet, au plus proche du quartier de la Touche (secteur nord de la Moine), l'élevage laitier y est plus fortement prédominant avec près de 6 exploitations sur 10.



Après la production bovine, l'aviculture. Près d'une trentaine d'exploitations a un atelier avicole (poulet de chair, poules pondeuses). Cette production est fréquemment une activité complémentaire à l'élevage bovin.

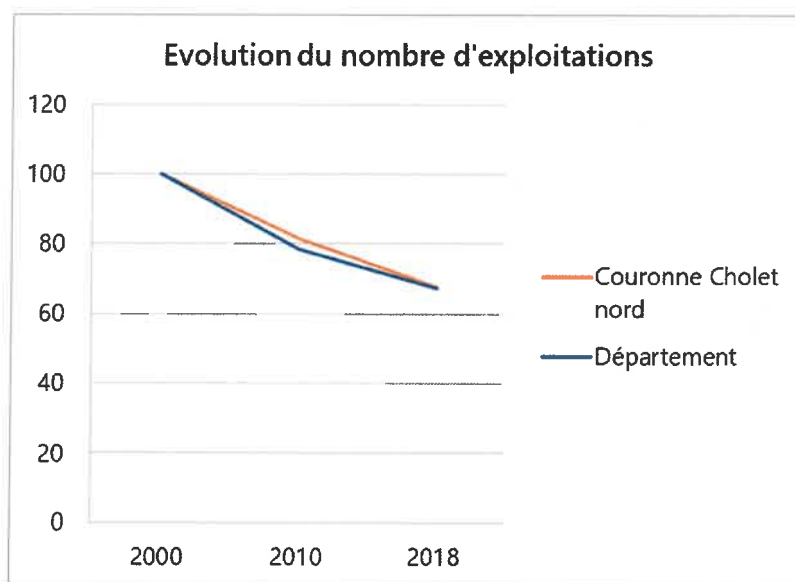
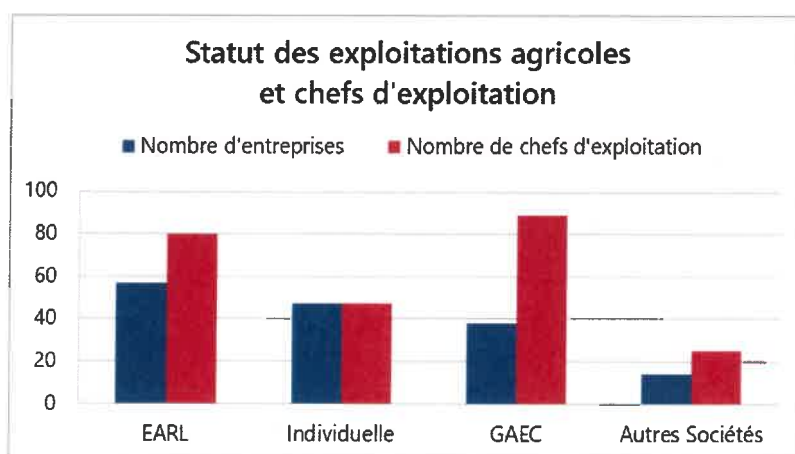


89 % de la surface agricole des exploitations de la première couronne nord de Cholet sont valorisés par les producteurs détenant un cheptel bovin.

Une concentration des moyens de production

Les filières agricoles se sont restructurées aux cours des dernières années. Les moyens de production se sont concentrés en lien avec d'une part la diminution du nombre d'exploitations et d'autre part le développement des formes sociétaires.

Les exploitations sociétaires représentent 70% des entreprises (65% en Maine-et-Loire) et regroupent 80% des chefs d'exploitations (75% en Maine-et-Loire).



La diminution du nombre d'entreprises est comparable à la tendance départementale. La diminution du nombre d'actifs dans les exploitations régresse à un rythme plus faible en raison du développement des sociétés. Le nombre moyen de chefs d'exploitation est de 1,6 par entreprise.

La surface moyenne des exploitations de la 1ere couronne nord de Cholet est de 75 hectares. Elle a progressé de 19% au cours de la dernière décennie. La SAU moyenne reste inférieure à celle du Maine-et-Loire, laquelle est de 84 hectares. La pression foncière urbaine et la densité d'exploitations agricoles sur le territoire Choletais expliquent principalement cet écart. Rapportée au nombre d'exploitants, la SAU moyenne est de 60,4 hectares. A défaut de pouvoir s'agrandir aisément à proximité du siège

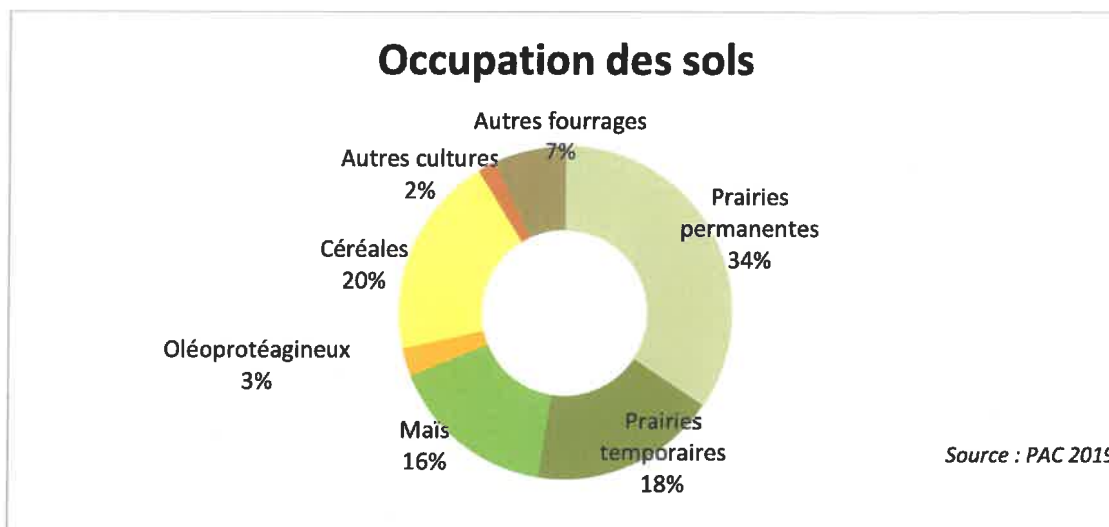
d'exploitation, plusieurs éleveurs se sont diversifiés en développant un ou plusieurs ateliers avicoles, porcins ou cunicoles.

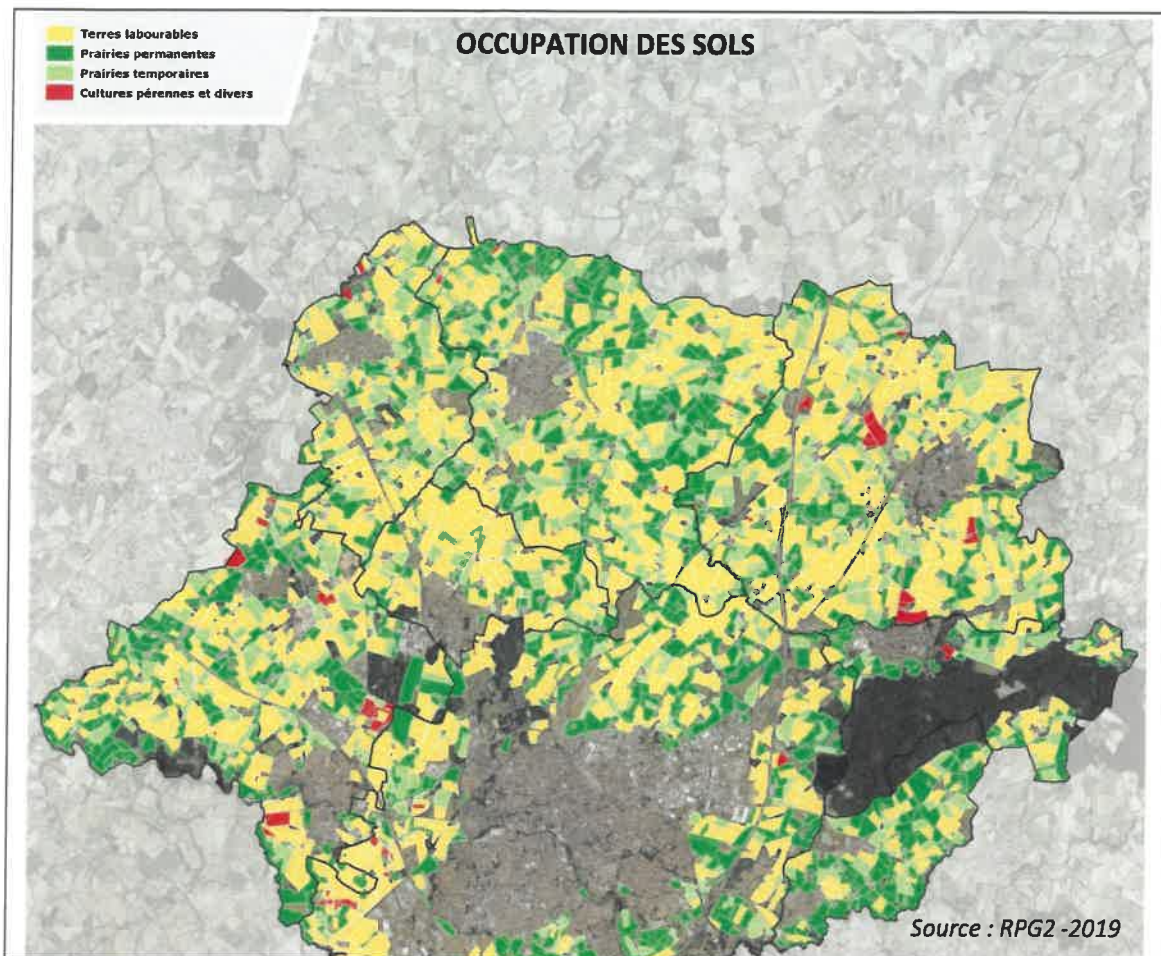
Par ailleurs la performance économique des exploitations s'est renforcée. Des investissements importants ont été réalisés notamment dans la filière laitière avec la robotisation de la traite. Ces entreprises trouvent plus aisément un repreneur aujourd'hui.

Occupation du sol

La prédominance de l'élevage se traduit par l'importance des surfaces agricoles dédiées aux cultures fourragères. Ces dernières couvrent 70% de la SAU, dont près de 8000 hectares de prairies.

De par leur caractère herbagé, les filières animales assurent la valorisation de vastes étendues. Ici, l'agriculture, dans le prolongement de sa fonction économique, joue un rôle essentiel dans la gestion l'entretien de l'espace, la gestion des paysages, le stockage carbone Ces externalités positives, non marchandes, de l'agriculture ont un fort intérêt général.





Un dynamisme agricole

Malgré le recul du nombre d'entreprises, l'agriculture conserve un tissu d'exploitations qui contribue à son maintien et à son développement, qui se traduit notamment par un marché foncier sous tension.

Les groupements d'employeurs ainsi que les structures d'entraide contribuent également fortement au soutien et au fonctionnement des filières agricoles de ce territoire. Sept CUMA interviennent sur le secteur nord de l'agglomération. Plus des $\frac{3}{4}$ des exploitants sont adhérents à une ou plusieurs CUMA. Celles-ci sont complémentaires et sont organisées en inter-CUMA, pour assurer et optimiser le service rendu aux adhérents.

L'agriculture est génératrice d'emplois. Sur les 8 communes constitutives de ladite couronne nord de Cholet, on recense :

- 156 exploitations agricoles,
- 243 chefs d'exploitation et co-exploitants,
- 430 emplois indirects « élevage » dans les filières amont et aval de la production, en équivalent temps plein (ETP)

Les emplois indirects sont ceux des secteurs d'activité dépendants des élevages. Ces secteurs peuvent être des fournisseurs, des prestataires de services et sous-traitants du secteur direct, mais également des acteurs situés en aval de la filière. À ces acteurs peuvent s'ajouter les secteurs publics et parapublics. Les emplois indirects sont calculés selon la méthode établie par le GIS Elevages en 2015 (en partenariat notamment avec l'APCA et l'INRA). Pour chaque type d'élevage a été recensé le nombre ETP indirects générés par 1 ETP direct à la production ; ainsi est déterminé un ratio par type d'élevage.

La moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de 49,5 ans. Un exploitant agricole sur 2 a plus de 50 ans. Les entreprises dirigées par des exploitants ayant plus de 50 ans (non compris les exploitations sociétaires ayant au moins un associé < 50 ans) représentent près de 47%. Ces dernières détiennent 35% de la surface agricole ; ce sont des élevages bovin viande pour 46%, des élevages laitiers pour 23%.



Mesures d'évitement et de réduction

Dans le cadre du projet, le regroupement des activités de THALES induit un transfert de plusieurs activités du siège social situé à Gennevilliers à Cholet. Cependant, les espaces libérés à Gennevilliers sont déjà réaffectés à d'autres activités du groupe ; aussi le site actuel restera valorisé de manière optimale et ne laissera aucune friche sur le siège social.

Le transfert du site actuel vers le nouveau site se fera sur un temps long, estimé à une décennie au minimum. En effet, les processus inhérents à la délocalisation d'activités hautement sécurisées induisent ce temps long qui ne peut pas être précisément maîtrisé à ce stade. La question de compenser l'artificialisation du nouveau site en compensant par la renaturation du site actuel n'est donc pas à ce jour pas envisageable.

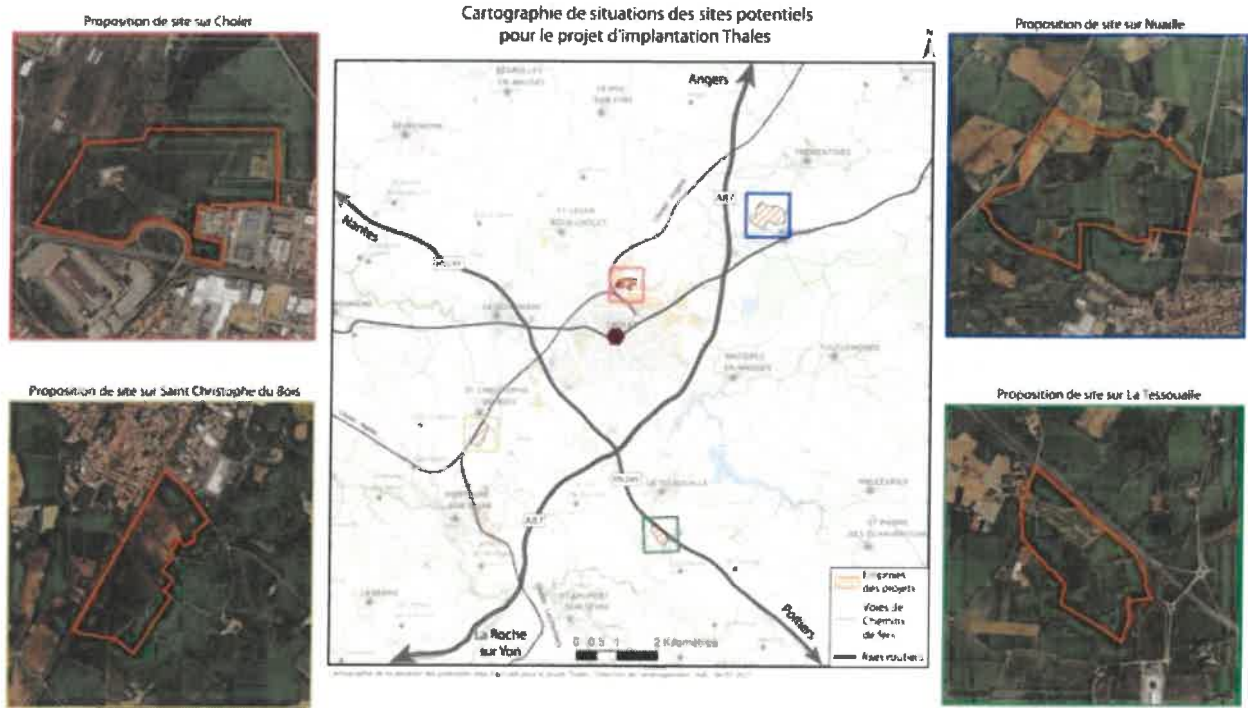
Si les besoins en surface bâtie s'avéraient nécessaires à plus longs termes, au-delà du projet actuel, les constructions complémentaires seraient réalisées dans l'emprise foncière actuelle par un réaménagement du stationnement sans ponctionner de foncier supplémentaire en périphérie.

La prospection foncière relative au nouveau site a été effectuée sur la base des critères suivants :

- Unité foncière de 20 hectares
- Ondes électro-magnétiques environnantes compatibles avec l'activité
- Desserte adaptée au flux généré par la logistique (vers Nantes et Angers) par les mouvements du personnel.
- Proximité de la gare
- Faibles enjeux agricoles
- Moindre impact environnemental (bilan carbone, zone humide, trame verte et bleue ...)
- Faibles nuisances sanitaires (éloignement/habitations)
- Faisabilité opérationnelle 2eme semestre 2023.

Dans l'enveloppe urbaine de Cholet aucune emprise foncière de 20 hectares n'est disponible. Quatre sites potentiels ont été alors étudiés en lien avec les critères mentionnés ci-avant.

- Zone inter-régionale de la Croisée à Mauléon/La Tessoualle
- Zone Parc VI à Saint-Christophe du Bois
- Zone de Nuillé-Trémentines
- Zone de la Touche à Cholet



	Zone de La Croisée	Zone Saint-Christophe Parc VI	Zone Nuailé-Trémentines	Zone de La Touche
Enjeux environnementaux	<p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 7,1 ha de zones humides avec des enjeux élevés ont été qualifiés. <p>Continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Enjeu avec le réservoir de biodiversité annexe constitué par la ZNIEFF du chêne rond, mais aucune continuité écologique impactée. <p>Habitats et espèces protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Maillage bocager intégrant le secteur laissant supposer des mosaïques d'habitats génératrices d'un potentiel élevé d'habitats et espèces protégées. <p>■ Éloigné de la gare, une hypothèse de report de l'intégralité du flux de passagers ferroviaires sur les routes induirait une émission de 2089 tonnes d'équivalent CO2 chaque année (détail de la méthode de calcul sous le tableau)</p>	<p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 22,4 ha de zones humides sur le secteur de 26,1 ha, dont une grande majorité de zone humide à faible enjeu. <p>Continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pas d'enjeux de TVB <p>Habitats et espèces protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Paysage globalement ouvert et cultivé, peu propice à des habitats et espèces protégées, exception faite du complexe de zones humides en prairie avec un maillage bocager fin sur la frange ouest-sud-ouest du site. Aucune expertise environnementaliste ne permet de confirmer cette hypothèse. <p>■ Éloigné de la gare, une hypothèse de report de l'intégralité du flux de passagers ferroviaires sur les routes induirait une émission de 2089 tonnes d'équivalent CO2 chaque année (détail de la méthode de calcul sous le tableau)</p>	<p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Quelques milliers de m² de zones humides suivent un ruisseau traversant le site, avec des enjeux faibles à moyens. <p>Continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pas d'enjeux de TVB <p>Habitats et espèces protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Paysage globalement ouvert et cultivé, peu propice à des habitats et espèces protégées. Subsistent tout de même quelques haies bocagères avec des sujets arborés d'intérêt ainsi qu'un bosquet à préserver dans un potentiel aménagement. Aucune expertise environnementaliste ne permet de confirmer cette hypothèse. <p>■ Éloigné de la gare, une hypothèse de report de l'intégralité du flux de passagers ferroviaires sur les routes induirait une émission de 2089 tonnes d'équivalent CO2 chaque année (détail de la méthode de calcul sous le tableau)</p>	<p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 17,6 ha de zones humides à faible enjeu qualifiés sur une assiette foncière d'environ 21ha. <p>Continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pas d'enjeux TVB <p>Habitats et espèces protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aucun habitat communautaire ou espèce protégée inventoriée (sous réserves des investigations estivales), à l'exception d'un usage pour oiseaux et chiroptères protégés. <p>■ Bilan carbone (cf détail de la méthode ci-dessous) : Sans faire mention d'une optimisation souhaitée des correspondances en gare d'Angers vers/de Paris qui induirait un accroissement de la part d'usagers de Thales utilisant le train, ce site permettra à une partie significative des employés d'habiter Cholet, et de se rendre au travail via des modes décarbonés (déplacements doux, transports en commun).</p>



	Zone de La Croisée	Zone Saint-Christophe Parc VI	Zone Nuaillé-Trémentines	Zone de La Touche
Enjeux agricoles	L'espace proche de la RN249 a fait l'objet d'un remembrement important suite à la réalisation de l'infrastructure routière. 4 exploitations sont impactées. 3 exploitations regroupent des agriculteurs de moins de 50 ans.	Secteur déjà très fragilisé par les ZAC du Cormier successives. 2 exploitations sont concernées. L'une d'entre elles rassemble 2 jeunes agriculteurs (38 et 33 ans) fragilisant leur îlot structuré. Par ailleurs, une partie du périmètre intègre des enjeux agricoles forts identifiés par la Chambre d'Agriculture.	Création d'une zone ex-nihilo d'une zone agglomérée, fragilisant la structuration des espaces agricoles. Le périmètre est situé dans son intégralité dans la zone à enjeux agricoles forts avec 2 sièges d'exploitations à proximité. 4 exploitations sont touchées dont 2 ont des îlots structurés. Parmi celles-ci, une exploitation est impactée à 44 % de sa SAU fragilisant sa pérennité.	Enjeux agricoles modérés, une partie du périmètre du projet étant identifié à l'extérieur de la zone des enjeux agricoles forts. 0 À noter, sur le périmètre de 21 ha du projet, 15 ha sont en zonage Uj. 2 exploitations impactées dont l'une à 10 % de sa SAU (la moitié de la surface est en Uj). L'autre exploitation est un commerçant aux bestiaux qui a un bail rural sur ses 10,7 ha impactés.
Nuisances	Présence d'habitations en frange ouest-nord/ouest du site.	Proximité du bourg de Saint Christophe du Bois avec de nombreux riverains exposés à cette potentielle zone.	Pas d'habitations à proximité immédiate, mais intention de Nuaillé de développer le bourg au nord.	Seule une habitation est recensée à proximité du site.
Aménités urbaines				Favorisera la stratégie de redynamisation du quartier nord gare de Cholet (friches à requalifier) pour produire de l'habitat en densification.
Faisabilité opérationnelle	Coûts d'aménagement très élevés.	0 Coûts d'aménagement relativement élevés.	0 Coûts relativement élevés.	Coûts élevés liés à la réalisation d'un giratoire sur le boulevard du Maine.
Conditions de l'entreprise	Éloignement de la gare réhabilitée. + Accès quasi immédiat à la RN 249.	Éloignement de la gare réhabilitée. + Accès à RN249/A87 via la VC2 qui n'est pas structurée pour permettre les flux logistiques.	Éloignement de la gare réhabilitée. + Accès actuel insuffisant, mais avec un potentiel fort une fois la mise en service de réchangeur.	Proximité de la gare. + Desserte de très bonne qualité (accès immédiat au boulevard du Maine, permettant de rejoindre l'A87 et la RN 249 aisément).
Conclusion	- 8 + 1	- 6 + 2	- 5 + 3	- 2 + 7

L'analyse multicritères, intégrant les enjeux agricoles, a mis en évidence, comparativement, les avantages de la zone des « Touches », laquelle a été retenue.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le cadre des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'AdC, approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 17 février 2020. Traduisant l'axe I du PADD " Conforter le Choletais comme territoire entreprenant ", le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoit 157 ha pour remplir, étendre et créer les Zones d'Activités Économiques (ZAE) intermédiaires, dont la zone de La Touche.

Le permis d'aménager qui portera sur un périmètre de 21 ha sera ainsi décompté des 47 ha dédiés à la création de nouvelles zones intermédiaires. Il est précisé qu'aucune zone économique intermédiaire n'a été créée depuis l'arrêt de projet du SCoT (17 février 2020). Il ne pourra donc pas être créé plus de 26 ha de zone d'activités économiques intermédiaires sur l'AdC d'ici 2034 en plus de cette zone.

Sur le site de la Touche, actuellement 15,3 hectares sont constructibles (zones U), seuls 5,1 ha restent à ouvrir à l'urbanisation (zone 2 AU). En application du décret, les espaces constructibles (U) ne sont pas à prendre en considération dans l'évaluation de l'impact agricole du projet. Toutefois, afin de prendre en compte la réalité du site et de réduire les impacts, le maître d'ouvrage accepte de mesurer les incidences de l'opération d'aménagement sur l'ensemble des terres occupées et valorisées de manière permanente par l'agriculture, soit les 9,4 hectares exploités par le GAEC La Jominière.



Impact du projet

L'impact du projet d'aménagement porte sur l'emploi et l'économie globale du territoire concerné.

- La perte théorique d'emploi est de 0,68 ETP. Elle est évaluée à partir du nombre d'emplois directs et indirects rapporté à la surface agricole.
Cette perte peut être considérée comme faible à l'échelle du territoire et des filières.
- L'évaluation de la perte 9,4 hectares de SAU ne peut se limiter à l'analyse du seul critère surfacique. Il doit être également appréhendé sur la base de critères économiques qui permettent de chiffrer un potentiel agricole.

L'impact économique est établi en référence au Produit brut dégagé par l'agriculture du territoire. Celui-ci est évalué à partir des 147¹ exploitations agricoles qui ont leur siège dans le périmètre d'étude, lesquelles sont sériées par système de production. Il se calcule à partir du produit brut de chaque système rapporté à la surface exploitée.

Le produit brut retenu est issu de l'étude² réalisée par les Chambres d'agriculture et les Associations de Gestion et de Comptabilité du Grand Ouest. Les résultats comptables font l'objet d'analyse par système de production.

Répartition des exploitations du territoire par système de production :

Système de production	surface (ha)	Produit brut moyen/ha (2017-2019) ³	Produit brut du territoire
Lait	3701	2 614 €	9 674 414 €
Viande bovine	3747	1 461 €	5 474 367 €
Mixte L/V	1074	2 421 €	2 600 154 €
Lait-aviculture	813	4 231 €	3 439 803 €
Viande/aviculture	657	3 008 €	1 976 256 €
Caprins	238	4 035 €	960 330 €
Aviculture	360	6 438 €	2 317 680 €
Ovins	176	1 555 €	273 680 €
Porcs	403	5 627 €	2 267 681 €
Cuniculture	99	11 160 €	1 104 840 €
Grandes cultures	286	1 253 €	358 358 €

¹ Exploitations pour lesquelles des données socio-économiques sont disponibles. Les exploitations équinnes n'ont pas été prises en compte en raison de l'absence de données économiques récentes et de la grande diversité des types d'élevage.

² Étude des comptabilités d'un échantillon de 3000 exploitations (départements 44, 49, 72, 79, 37, 41, 45, 16)

³ Afin de corriger les effets de la conjoncture, le produit brut moyen retenu correspond à la moyenne des trois derniers résultats économiques.



Maraîchage	69	9 775€	674 475 €
Horticulture	19	25 140 €	477 660 €
Total	11642		31 599 698 €

PERTE DE PRODUCTION AGRICOLE

Les 147 exploitations agricoles professionnelles du territoire valorisent environ 11 600 hectares et le produit brut qu'elles génèrent s'élève à de 31,6 millions d'euros.

Rapporté à la surface agricole, le produit brut moyen est de 2 700 €/ha

La perte économique à la production est estimée à :

$$2\,700 \text{ €/ha (PB)} \times 9,4 \text{ ha (SAU dans l'emprise du projet)} = 25\,380 \text{ €}$$

PERTE ÉCONOMIQUE DES FILIÈRES AMONT

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

PERTE ECONOMIQUE DES FILIÈRES AVAL

L'évaluation de l'impact sur la filière aval est établie comme il suit :

Selon les données du SRISE des Pays de la Loire (Comptes de l'agriculture, INSEE-ESANE), le rapport produit agricole /produit de l'agroalimentaire est de 1,52. En conséquence la perte économique de la filière aval est :

$$25\,380 \text{ € (PB production)} \times 1,52 = 38\,578 \text{ €}$$

PERTE DE POTENTIEL ECONOMIQUE ANNUEL

Au total, l'impact économique représente 63 958 € par an (PB production + PB amont et aval). Il est considéré comme une perte significative du potentiel économique agricole du territoire.

1. La compensation économique

L'estimation vise à évaluer le préjudice correspondant à l'impact résiduel du projet d'aménagement sur l'économie agricole du territoire. La compensation collective qui en découle correspond, selon la méthode proposée, au montant des investissements nécessaires pour reconstituer ce potentiel économique.

1.1. Valeur du potentiel économique perdu :

Le potentiel agricole définitivement perdu correspond à la valeur de l'impact économique telle que chiffrée précédemment, soit :



Potentiel économique de la production (y compris filière amont) + potentiel économique de la filière aval :

$$25\ 380\ € + 38\ 578\ € = 63\ 958\ € \text{ par an}$$

1.2. Durée de reconstitution du potentiel de production

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.

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... la durée moyenne retenue est de 10 ans.

Le potentiel économique agricole à reconstituer s'élève à :

$$10 \times 63\ 958\ € = 639\ 580\ €$$

1.3. Compensation collective

Les effets négatifs du projet urbain sur l'agriculture, qui correspondent à la perte du potentiel économique, doivent être compensés par des mesures permettant de rétablir ce manque à gagner. L'investissement nécessaire pour cela est calculé sur la base des données SRISE, lesquelles établissent que l'investissement en agriculture et le produit brut agricole, est de 1 pour 7,47. Ainsi, il est nécessaire d'investir 1 € pour générer 7,47 € de produit.

La compensation économique est estimée à :

$$639\ 580\ € / 7,47 = 85\ 620\ €$$

RICA Pays de la Loire (toutes OTEX)	Production de l'exercice (k€) (1)	Investissement total (achat - cession) (k€) (2)	Rapport 1/2	Moyenne depuis 10 ans
2010	213	28	7,63	7,47
2011	240	40	6,01	
2012	271	42	6,47	
2013	274	38	7,22	
2014	281	36	7,8	
2015	278	36	7,71	
2016	245	37	6,7	
2017	265	35	7,52	
2018	283	32	8,91	
2019	297	34	8,73	



2. Mesures compensatoires

Le programme d'actions agricoles a été co-construit avec les agriculteurs du territoire, l'agglomération du Choletais et la SAS CHOLET PARC. Les critères qui ont prévalu dans le choix des priorités d'actions sont les suivants :

- Le nombre d'agriculteurs concernés
- La proximité géographique du projet /territoire concerné
- La pérennité du projet : effet durable des bénéfices économiques

Les projets retenus sont les suivants :

Projet d'irrigation collectif

L'association d'irrigation « Les Fosses » est constituée de 4 exploitations agricoles situées sur les communes de la Seguinière et de Bégrolles-en-Mauges. L'objectif est de sécuriser et d'améliorer les rendements des cultures pour pallier à la réduction de la SAU.

Le site de prélèvement est l'ancienne carrière de la Société Bouyer-Leroux

L'investissement s'élève à 220 000 € HT ; il comprend la connexion au réseau EDF, les canalisations enterrées, les enrouleurs, la station de pompage.

La superficie à irriguer est de 100 hectares.

Le projet, identifié en 2020 dans le cadre de la démarche de compensation collective, est actuellement en cours.



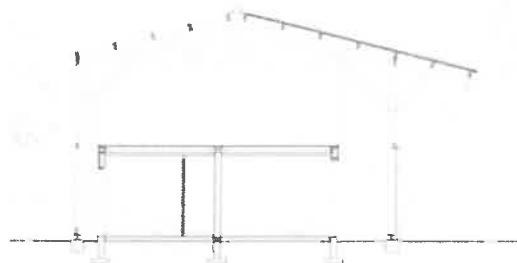
CUMA la Romagne

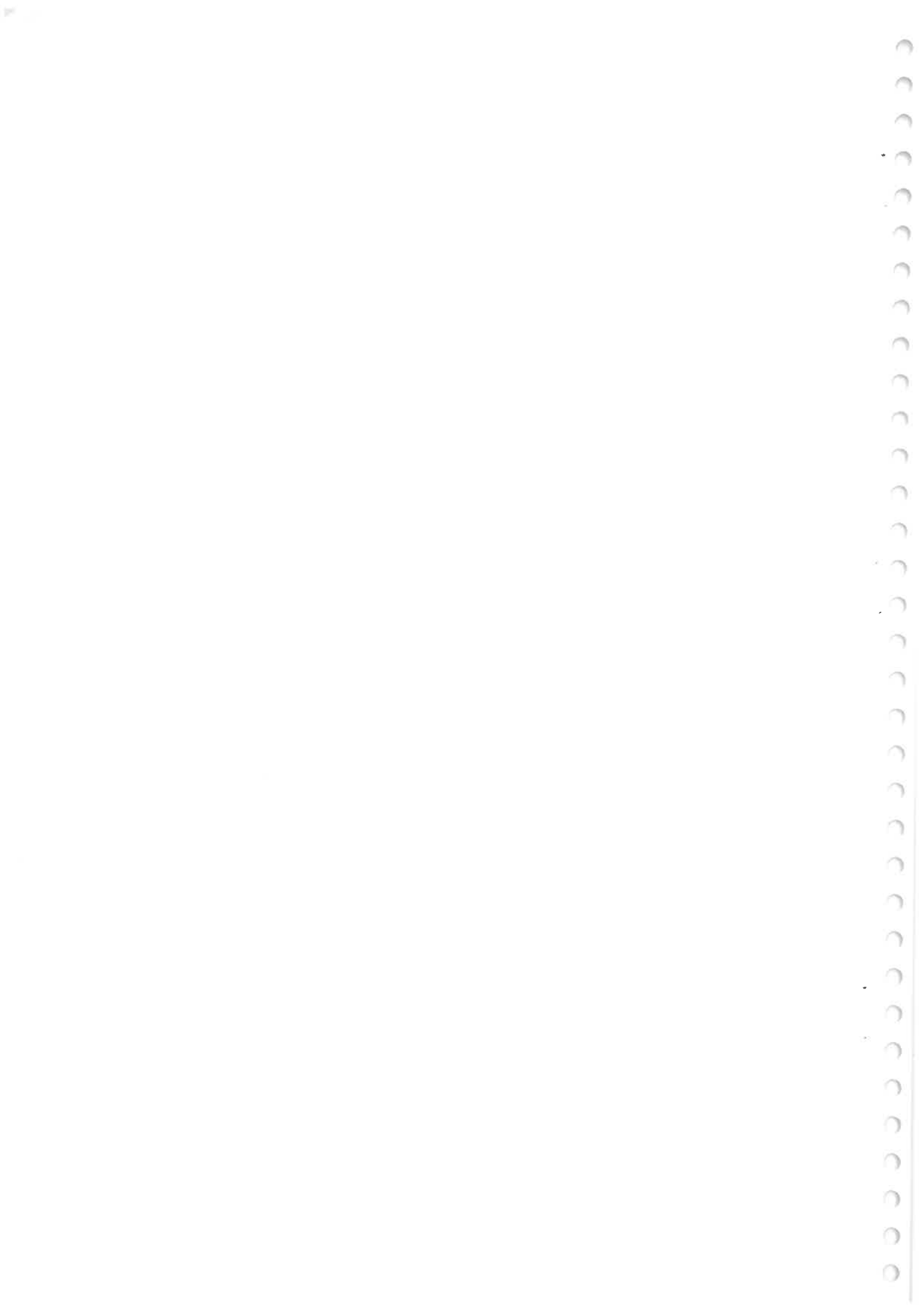
La CUMA Alliance, dont le siège était initialement implanté à la Seguinière, compte 70 adhérents dont plus d'un quart est localisé dans la première couronne nord de Cholet.

La CUMA emploie 4 salariés. Dans le cadre du remplacement d'un des salariés (conducteur d'engins) la CUMA souhaite recruter un mécanicien et ouvrir un atelier de réparation.

Le projet consiste en la construction d'un hangar monopente avec auvents d'une surface au sol de 600 m².

L'investissement s'élève à 68 320 € HT. Le projet permet de maintenir l'emploi au sein de la CUMA et développer un nouveau service. Le projet s'achèvera en 2022





Magasin et restaurant de produits locaux

La finalité du projet est de valoriser les produits locaux et de créer de l'emploi. Pour ce faire sera construit un local de vente et d'un lieu de restauration alimentés par des producteurs locaux. Actuellement le nombre de porteurs du projet est composé de 7 personnes, fédérées au sein d'une association « producteurs Locaux Sèvremoine ». Le nombre d'adhérents est appelé à croître pour élargir la gamme de produits ; Les exploitants concernés sont producteurs de viande bovine, de lait, de fromages, de viande porcine et de légumes. Le bassin de consommateurs visé couvre les communes autour de la Romagne (Cholet ouest dont la Séguinière).

Le projet s'implantera sur la commune de la Romagne, en zone d'activité. L'achat du terrain est en cours.

Mise en œuvre du projet fin 2022 ;

L'investissement s'élève à 987 000 € :

- Ingénierie et études préalables
- Construction : espace de vente et lieu de restauration.



Financement des projets par la compensation collective

Projets	Montant global	Montant de compensation alloué
Projet d'Irrigation	220 000 € HT	45 000 €
Atelier de mécanique	68 320 € HT	20 000 €
Magasin et restaurant	987 000 € HT	20 000 €





Etude réalisée par Jacques JAULIN
Responsable
Pôle Aménagement & Urbanisme
14, avenue Jean Joxé
CS 80646
49006 ANGERS Cedex 01

Siège social
9 rue André-Brouard
CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02
FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr
www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr

