



ETUDE PREALABLE AGRICOLE

LOTISSEMENT DES ROCHES BLEUES – MOUTIERS LES MAUXFAITS (85)

Décembre 2025

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. DESCRIPTION DU PROJET	4
1.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET.....	4
1.2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....	5
1.3 L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE SECTEUR DE PROJET.....	6
2. DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE	7
2.1 LE TERRITOIRE DE MOUTIERS LES MAUXFAITS.....	7
2.2 LE TERRITOIRE DE VENDEE GRAND LITTORAL.....	8
2.3 LE TERRITOIRE DEPARTEMENTAL.....	10
3. L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE	12
3.1 LES EXPLOITATIONS ET EXPLOITANTS AGRICOLES.....	12
3.2 LES PRODUCTIONS AGRICOLES.....	12
3.3 LES SURFACES AGRICOLES.....	13
3.4 L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE.....	14
4. IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT	15
4.1 MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION.....	15
4.2 IMPACTS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE.....	17
5. LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE	19
5.1 MONTANT DE LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE.....	19
5.2 MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE.....	20

PREAMBULE

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'aménagement du lotissement des Roches Bleues sur la commune de Moutiers-Les-Mauxfaits entre dans le champ d'application du décret ; le projet répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet d'aménagement d'une emprise totale (tranche 1 et 2) supérieure à 10 ha est soumise à étude d'impact environnementale systématique.
- La surface prélevée à l'agriculture est supérieure au seuil de 5 ha fixé par le décret.
- Les terrains concernés sont classés en zone 1AUh au Plan Local d'Urbanisme
- Les espaces concernés par le projet d'extension (phase 2), soit 5,61 ha, ont bien été occupés par une activité agricole lors des 3 dernières années.



1. DESCRIPTION DU PROJET

1.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet consiste en l'aménagement de la seconde phase du lotissement « Les Roches Bleues », porté par la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Situé à l'ouest du bourg en direction de Saint Avaugourd des Landes, ce projet d'extension s'étend sur 5,61 ha entre « les Forêts » et la RD45. Cette nouvelle opération vient à la suite d'une première phase réalisée en 2020 portant sur 4,48 ha.

En application, de l'article 1 - alinéa II du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions au sens du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, la surface mentionnée à l'alinéa précédent correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet. ».

Ce projet s'inscrit dans le cadre du développement de l'urbanisation (à vocation habitat) de la commune de Moutiers les Mauxfaits, en réponse aux besoins démographiques et face au constat de l'insuffisant niveau de disponibilité du foncier pour poursuivre la création de nouveaux logements.

Cette extension du lotissement sera réalisée en deux tranches qui ont pour vocation d'offrir :

- Sur la Tranche 1 :
 - 52 lots libres,
 - 1 lot destiné à accueillir du logement PSLA,
 - 1 ilot destiné à accueillir 10 logements sociaux minimum.
- Sur la Tranche 2 :
 - 51 lots libres,
 - 1 ilot destiné à accueillir 14 logements collectifs.

Suite à cette extension, l'ensemble du lotissement « Les Roches Bleues » sera en mesure d'offrir 207 logements. Ce projet d'extension a fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager.



 Périmètre du lotissement "Les Roches Bleues Extension"
 Périmètre du lotissement "Les Roches Bleues" (existant)



Surfaces concernées par l'étude :

	Références cadastrales	Contenance cadastrale (m2)
PHASE 1 <i>Existant</i>	N/A	44 800
PHASE 2 <i>Extension</i>	A 291	5 450
	A 290	8 810
	A 1803	13 239
	A 401	3 885
	A 400	9 185
	A 398	3 771
	A 399	4 739
	A 314	6 986
	A 350	4
TOTAL		100 869

1.2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

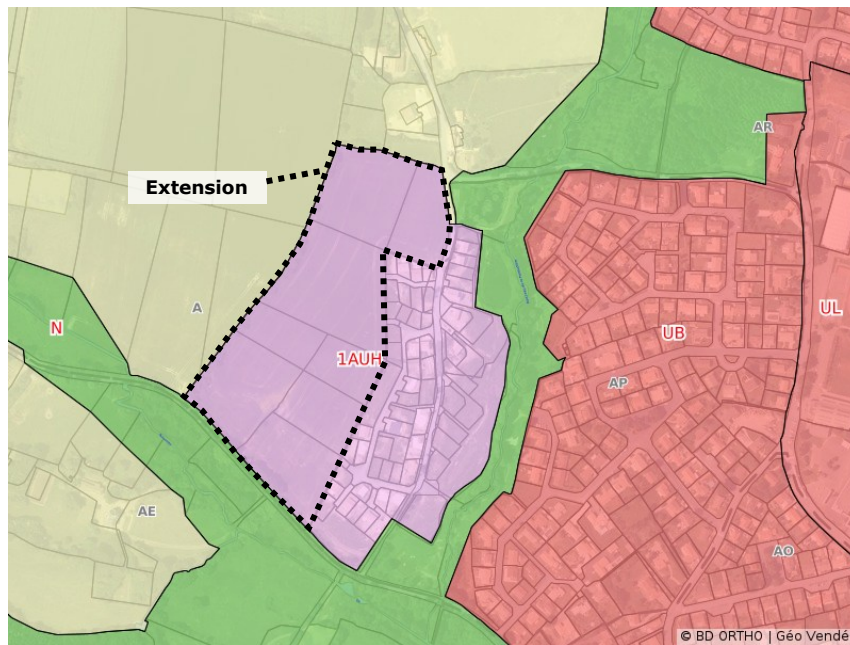
Le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Moutier les Mauxfaits, approuvé en mars 2020 et dont la dernière procédure de modification a été approuvée en mars 2023. La modification n°1 du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits avait, entre autres, pour objet de faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur ouest des Roches Bleues (passage d'une zone 2AUH à une zone 1AUH).

Le périmètre du projet est donc classé en totalité en zone 1AUH : secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUH (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

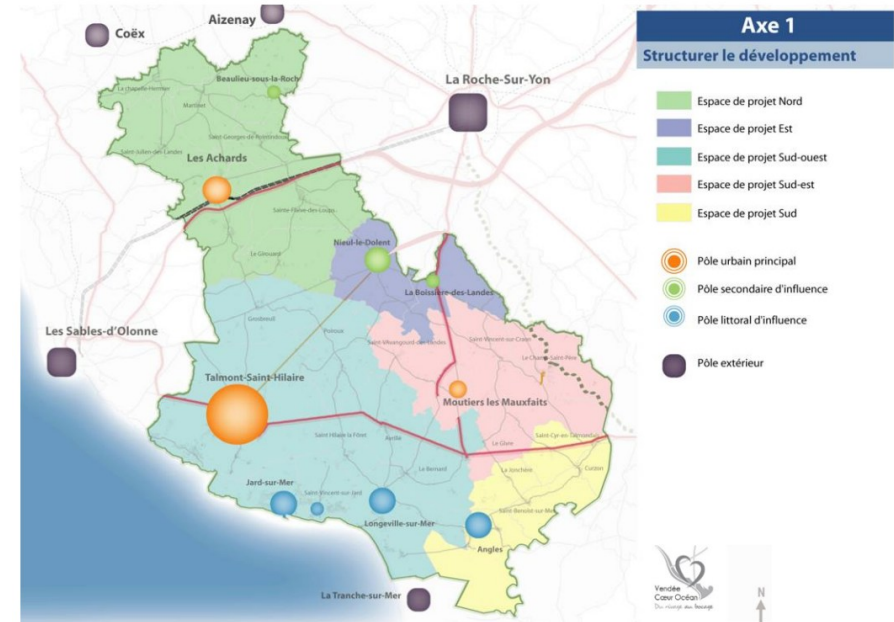
Le projet s'inscrit également dans la logique des grandes orientations du SCOT

Le SCOT du territoire Sud-Ouest Vendéen (Communautés de communes du Pays des Achards et de Vendée Grand Littoral) approuvé en février 2019 vise à consolider les pôles urbains principaux des Achards, Talmont-Saint-Hilaire et Moutiers-les-Mauxfaits.

Il est à noter que la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral est en cours d'élaboration d'un PLUi, et que le Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan est en cours de révision du SCOT.



Extrait du règlement graphique du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits

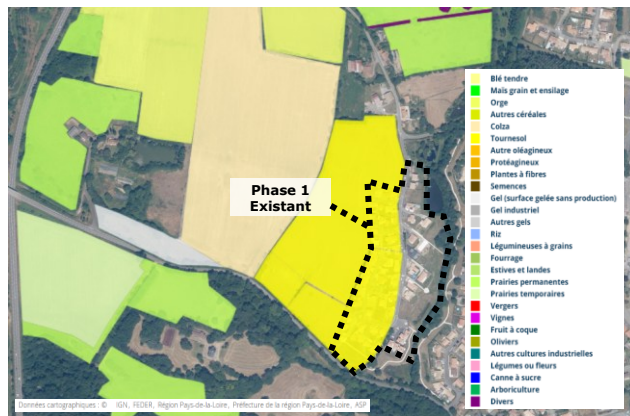


Extrait du DOO du SCOT de 2019

1.3 L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE SECTEUR DE PROJET

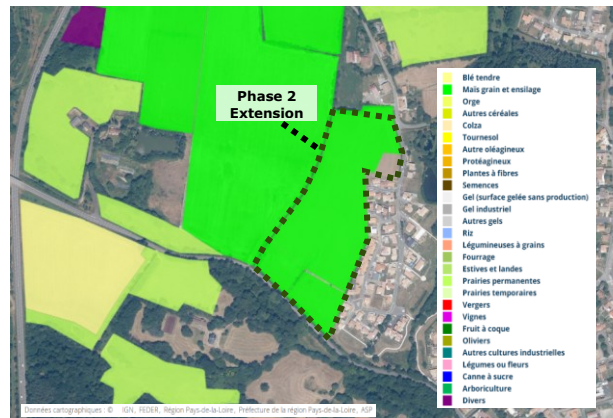
Au sein du périmètre global du lotissement (phases 1 et 2) de 10,1 ha, on relève environ 8,05 ha dont la vocation était agricole, soit 80 % de l'emprise totale du projet. Ces surfaces agricoles ont toutes été valorisées par la même exploitation agricole, l'EARL DOUIN.

Les surfaces concernées par l'emprise de la phase 1 déjà aménagée ont été exploitées jusqu'en 2019 par l'EARL DOUIN, elles étaient exploitées en tournesol.



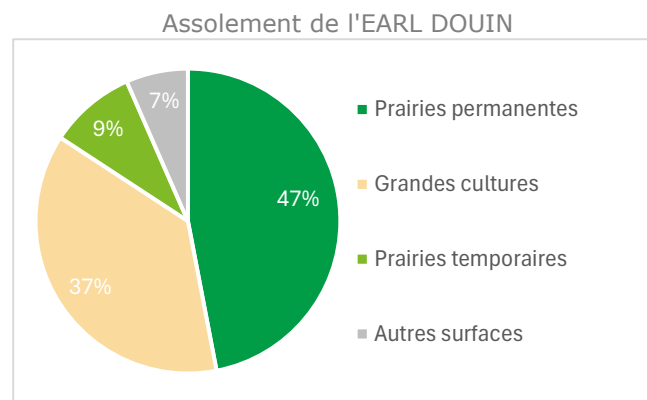
Sources : Géoportail, RPG2019, Ortho express 2025

Les parcelles concernées par l'emprise de la phase 2, le projet d'extension, sont toujours exploitées par l'EARL DOUIN de façon précaire, elles sont dédiées aux cultures de vente (maïs grain et ensilage).



Sources : Géoportail, RPG2024, Ortho express 2025

L'EARL DOUIN est dirigée par Bertrand DOUIN et son siège social se situe à l'Augerie, sur la commune du BERNARD. L'exploitation de 216 hectares est productrice de viande bovine et de grandes cultures.



Sources : CAPDL, RPG2023

Le parcellaire de l'exploitation est dispersé, réparti sur les communes du Bernard, de Moutiers les Mauxfaits, de saint Vincent-sur-Graon, d'Avrillé, d'Angles, de Longeville sur Mer et de la Tranche sur Mer.



Sources : CAPDL, RPG2023

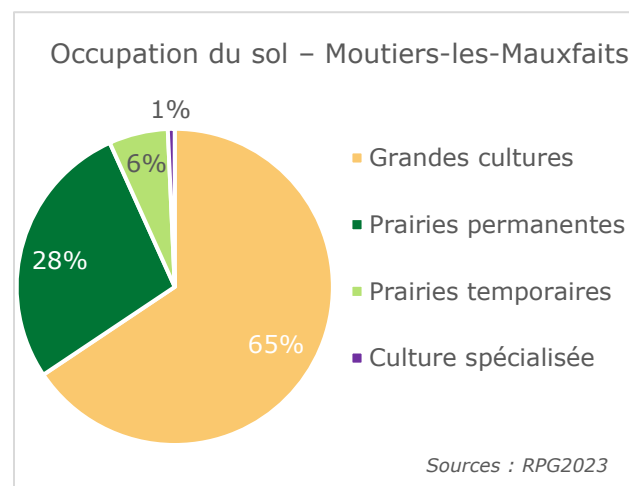
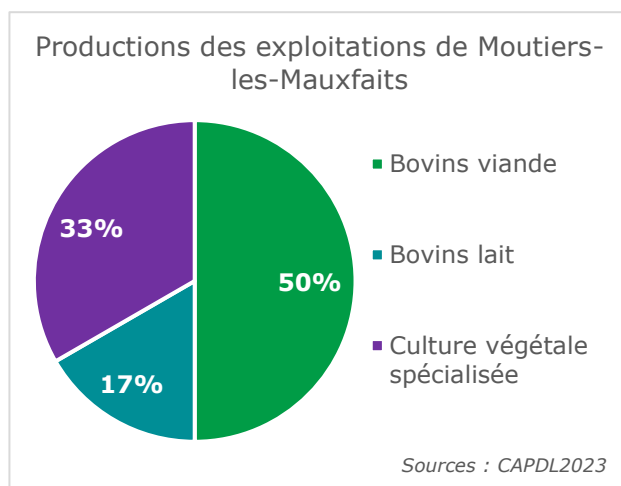
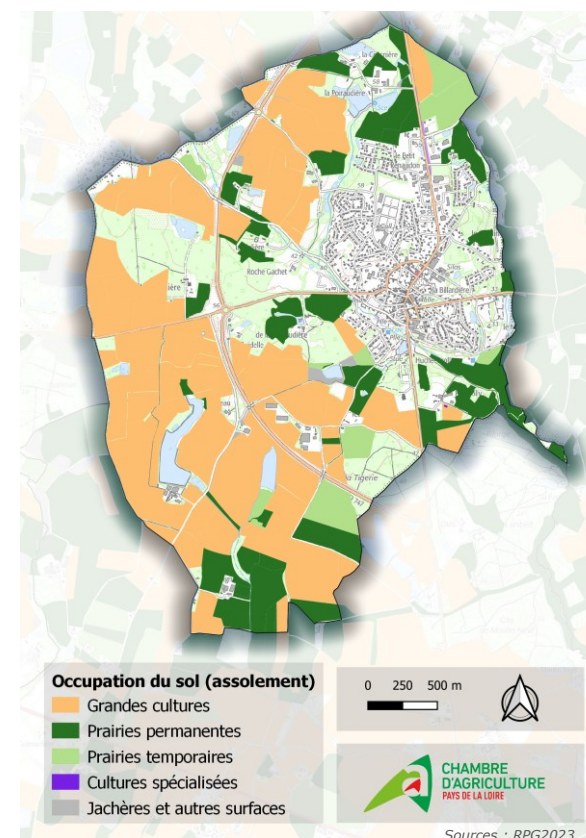
2. DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

L'approche économique de l'agriculture du territoire renvoie à un emboîtement d'échelles ; depuis les surfaces directement impactées (emprise du projet) jusqu'au territoire regroupant les acteurs amont et aval des filières (territoire interdépartemental). Fondé sur une approche multicritères, le périmètre d'étude retenu est déterminé de manière empirique à partir de la connaissance des activités agricoles directement impactées par le projet de lotissement des Roches Bleues. Le périmètre englobe la commune directement concernée ainsi que les espaces agricoles en périphérie de celle-ci, qui d'une part présentent les mêmes caractéristiques agricoles (dominantes polyculture-élevage) et d'autre part ont des liens fonctionnels entre eux

2.1 LE TERRITOIRE DE MOUTIERS LES MAUXFAITS

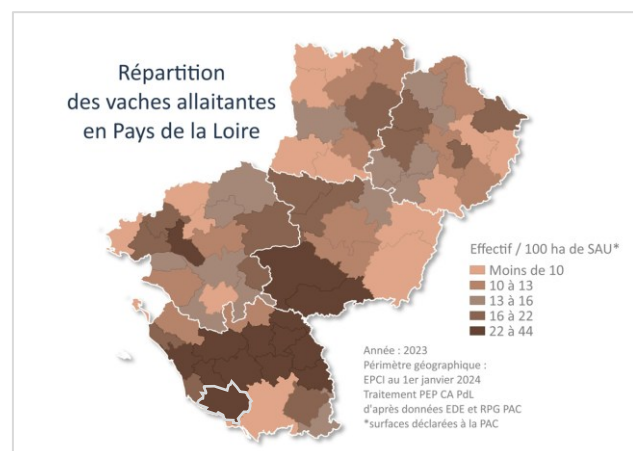
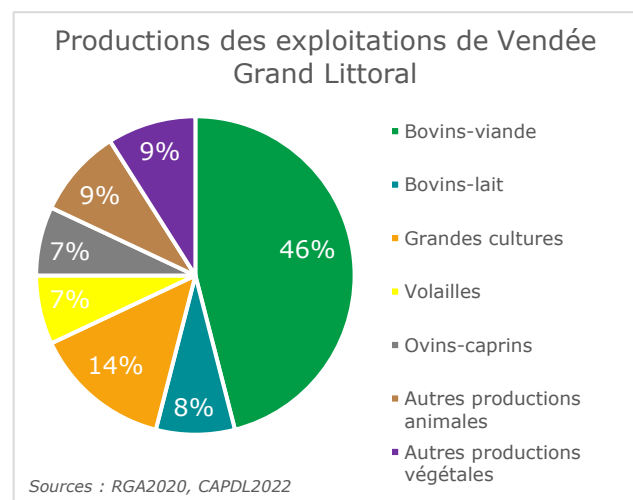
La commune de Moutiers-les-Mauxfaits se caractérise par un système agricole orienté en polyculture-élevage, essentiellement bovins. Sur les 6 exploitations agricoles recensées, 4 sont spécialisées en élevage bovins (3 viande, 1 lait), et 2 sont en production végétale spécialisée (maraichage, cresson).

Cette orientation polyculture-élevage se confirme en observant l'assolement des surfaces agricoles de la commune, avec 65 % de grandes cultures (comprenant les grandes cultures destinées à l'alimentation animale) et 34 % en prairies.



2.2 LE TERRITOIRE DE VENDEE GRAND LITTORAL

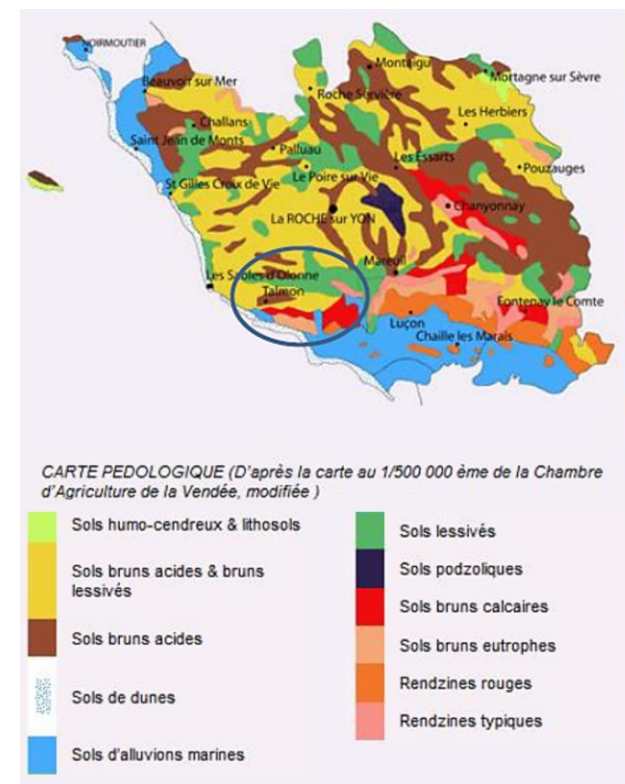
Le territoire s'inscrit dans un système de production avec une forte dominante animale notamment en viande bovine.



Vendée Grand Littoral se décompose en **4 principales entités** :

- Les zones maritimes littorales, avec en particulier les activités conchylicoles sur le secteur de Talmont-Saint-Hilaire,
- Les secteurs de marais. L'espace prairial du marais Poitevin à l'extrémité sud du territoire ; les marais salants et poissonneux de Talmont-Saint-Hilaire et Jard-Sur-Mer,
- Le secteur de plaine qui ceinture les marais (à dominante calcaire), dédié à la polyculture et l'élevage,
- Le secteur de bocage qui couvre le nord du territoire. Il correspond à l'espace le plus vaste (environ 70 % du territoire) où l'élevage y est prédominant.

Ces entités se démarquent également au regard de l'occupation agricole des sols (cf carte page suivante), qui met en évidence les secteurs de marais essentiellement en prairies. Ces secteurs sont également marqués par la présence de deux zones Natura 2000 (Marais de Talmont et zones littorales, Marais Poitevin).



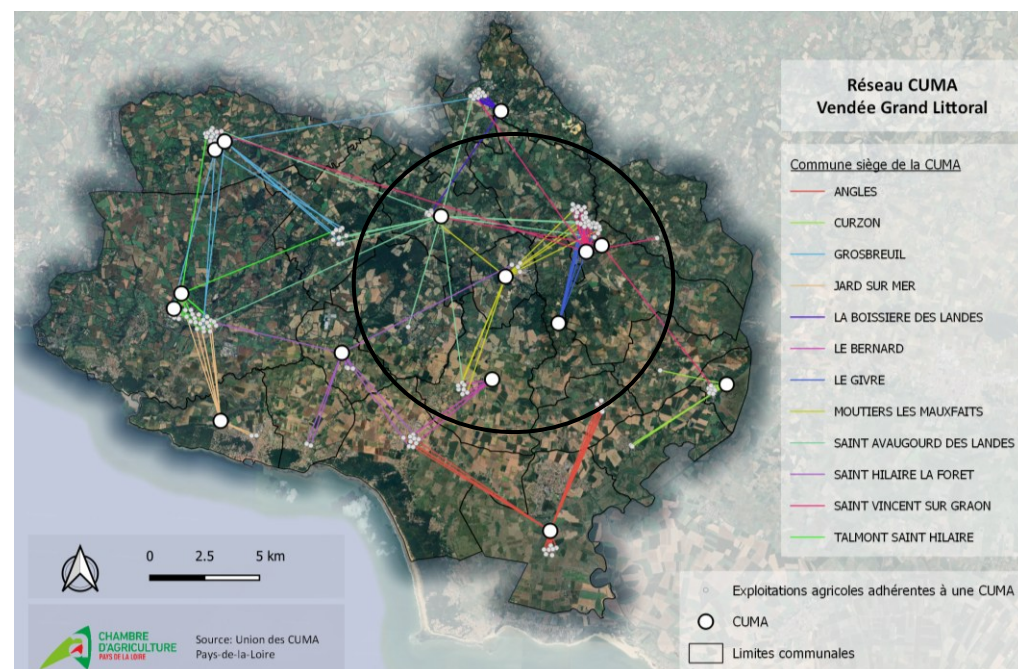
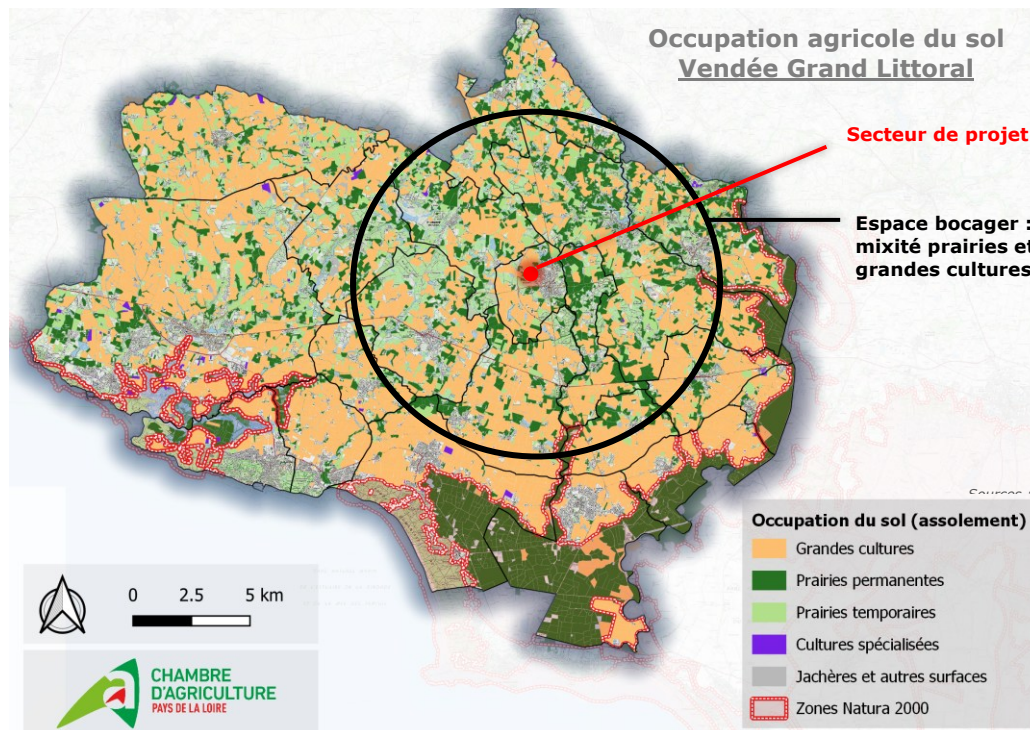
On identifie également le secteur de plaine avec une prédominance de grandes cultures.

Et enfin on retrouve la **partie bocagère plus particulièrement au nord-est du territoire**, présentant des terres dédiées à la polyculture-élevage avec un assolement mixte grandes cultures/prairies.

A l'échelle de Vendée-Grand-Littoral, le secteur de projet se situe dans l'espace dit bocager, ce qui entre en cohérence avec les caractéristiques relevées à l'échelle de l'exploitation agricole concernée et de la commune. Cela vient confirmer la **pertinence du secteur nord-est du territoire en termes de système agricole.**

Les CUMA jouent un rôle économique essentiel en particulier dans les régions de polyculture élevage. Outre la mise en commun de ressources, elles sont des lieux d'échanges, d'innovations et de développement. En cela, leur organisation territoriale est un élément déterminant pour établir les limites du périmètre concerné.

Vendée-Grand-Littoral compte 15 CUMA. La CUMA de Moutiers-les-Mauxfaits présente un réseau concentré autour des communes voisines et ses adhérents ont leur siège sur les communes de Moutiers-les-Mauxfaits, Saint-Avaugourd-des-Landes, Saint Vincent-sur-Graon et Le Bernard. On remarque également des liens denses entre les communes du Givre, de Saint-Avaugourd-des-Landes et de Saint-Vincent-sur-Graon. **Ce réseau CUMA ajoute à l'homogénéité systémique de ce secteur, l'existence d'une organisation fonctionnelle de l'agriculture notamment sur les communes citées.**



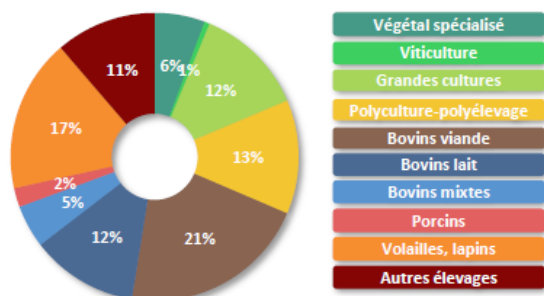
2.3 LE TERRITOIRE DEPARTEMENTAL

L'agriculture et l'agroalimentaire sont des secteurs clés du département de la Vendée. Le département compte 4 282 exploitations agricoles pour 6 298 chefs d'exploitation (+ 3 956 salariés) et 16 464 salariés dans l'industrie agroalimentaire, 31 % des effectifs régionaux.

(Source : données MSA 2023)

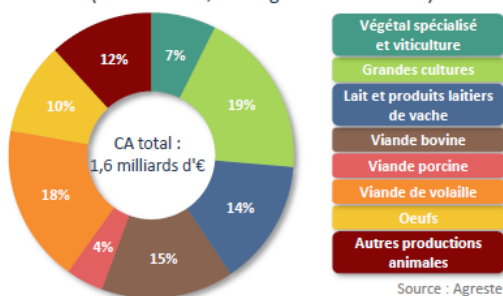
Les productions animales sont prépondérantes, en particulier les filières bovines et avicoles ; les productions végétales y sont diversifiées.

Répartition des exploitations agricoles par orientation de production principale



Source : MSA

Répartition de la valeur de la production agricole (hors services, fourrages et subventions)



Source : Agreste

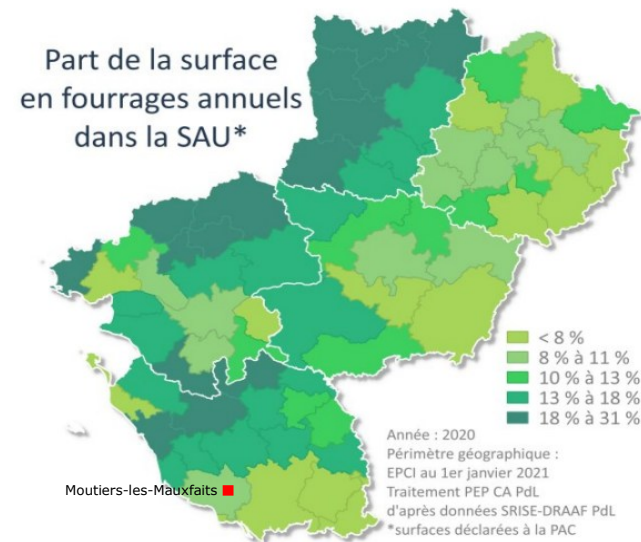
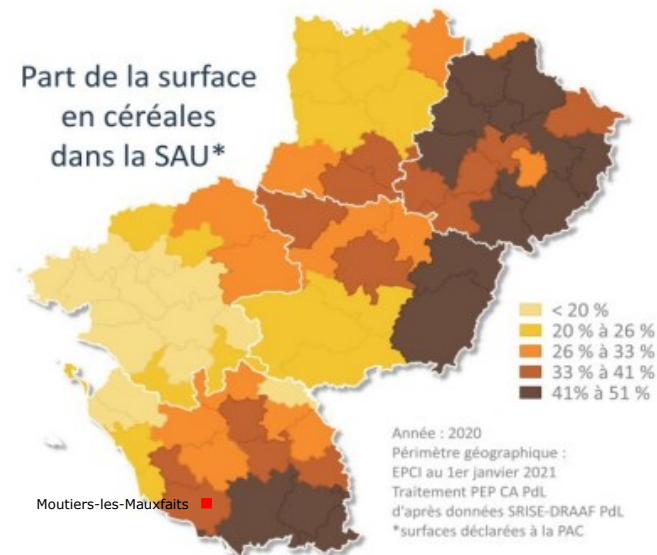
Les filières agricoles ne sont pas réparties de manière totalement homogène sur le territoire et apparaissent des spécificités locales qui trouvent leur justification en lien avec la diversité agronomique des sols.

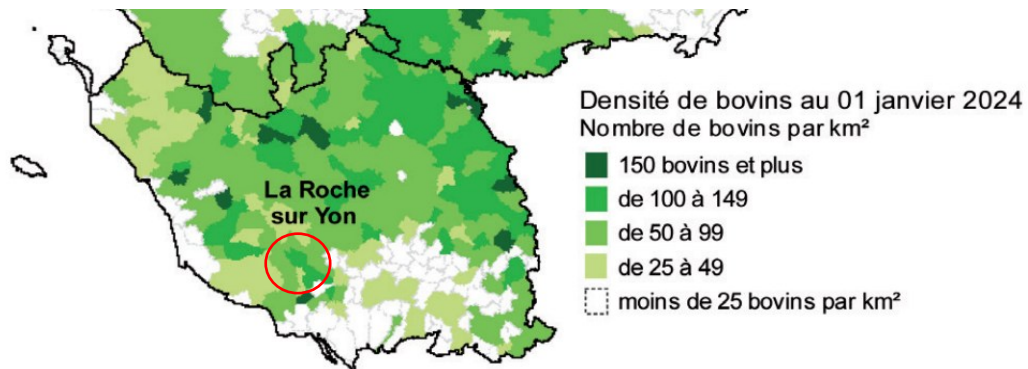
La Vendée, bordure méridionale du Massif armoricain, se caractérise majoritairement par des sols limoneux assez profonds propices à la production fourragère, notamment dans le bocage vendéen, et par des sols d'alluvions et argilo-calcaires favorables aux grandes cultures dans sa partie sud.

Les cartes ci-après illustrent cette « dichotomie » nord-sud de la Vendée.

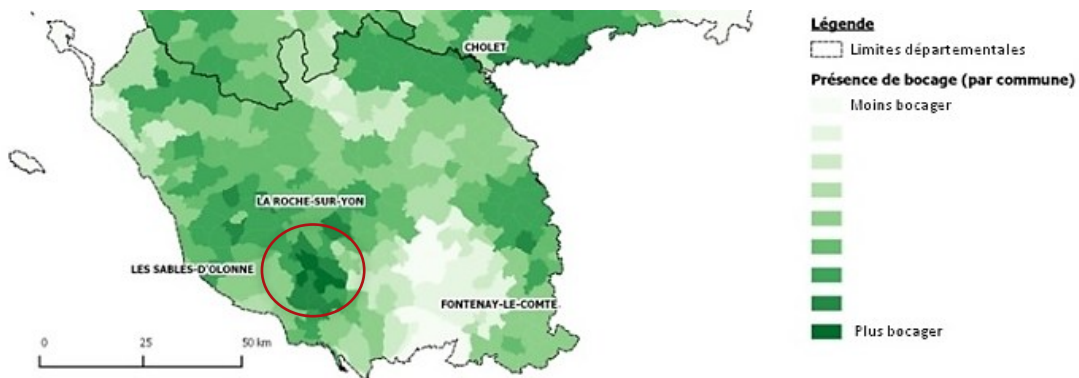
Elles permettent également d'observer que le secteur de projet des Roches Bleues se situe au sein d'un territoire de transition, mixte, à l'échelle du département, entre marais, plaine et bocage.

Cette particularité vient renforcer les éléments relevés à l'échelle de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral.





Source : Agreste - BDNI bovine
©IGN-BDCarto®



LE PERIMETRE RETENU

Au regard de l'occupation du sol et des productions dominantes, le secteur nord-est du territoire de Vendée grand Littoral présente une homogénéité et une cohérence manifestes en termes de système agricole. En considérant les liens fonctionnels de l'activité agricole et son organisation territoriale, le territoire de pertinence se concentre sur la commune de Moutiers-les-Mauxfaits et les communes limitrophes.

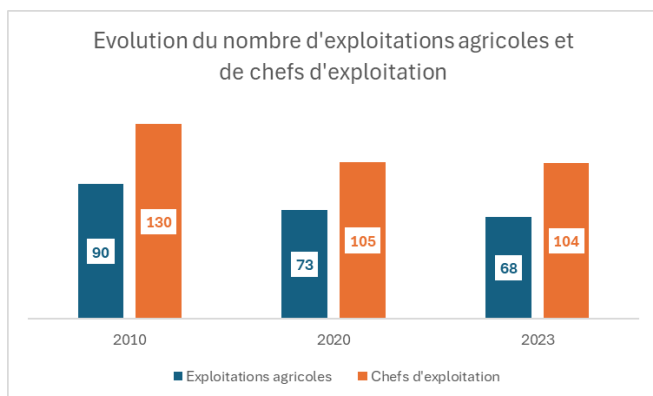
C'est pourquoi, le périmètre retenu couvre les communes suivantes : **le Bernard, le Givre, Moutiers-les-Mauxfaits, Saint-Avaugourd-des-Landes et Saint-Vincent-sur-Graon.**



3. L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE

3.1. EXPLOITATIONS ET EXPLOITANTS AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE

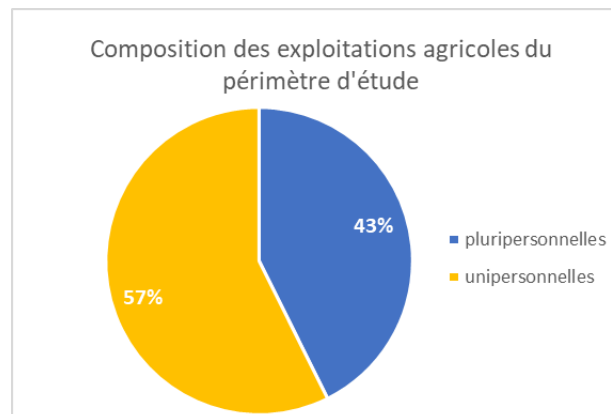
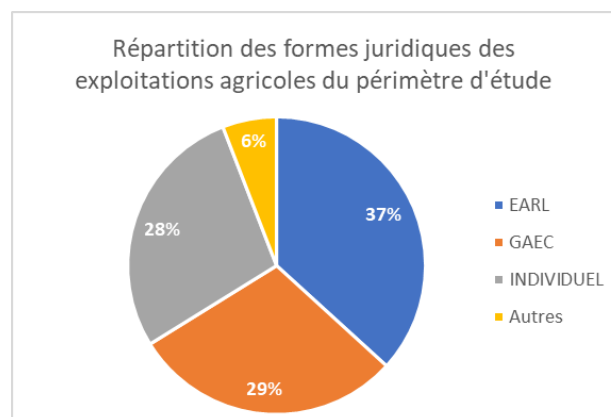
En 2023, on compte **68 exploitations agricoles** au sein du périmètre d'étude retenu, support de l'activité de **104 chefs d'exploitations**.



Le nombre d'exploitations a **diminué de 24 % sur la période 2010-2023**. Le nombre d'exploitants a également diminué dans des proportions semblables sur cette même période (-20 %). Cette diminution est **similaire aux dynamiques départementales**. En Vendée ? les exploitations agricoles ont diminué d'environ 21 % entre 2010 et 2020.

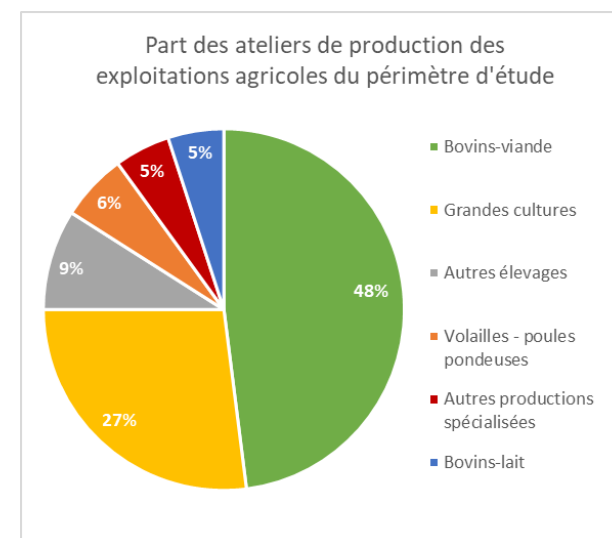
Les 68 exploitations agricoles du territoire sont majoritairement organisées sous forme sociétaire, en effet **66 % sont en EARL ou en GAEC**.

Ce modèle sociétaire dominant n'illustre pas nécessairement une composition pluripersonnelle puisque **57 % des exploitations agricoles du territoire ne sont composées que d'un seul associé-gérant**.



3.2. LES PRODUCTIONS AGRICOLES

On compte **100 ateliers de production** au sein du périmètre d'étude, soit environ **1,5 atelier par exploitation agricole** en moyenne. Le périmètre d'étude s'inscrit dans un système de polyculture-élevage traditionnel, avec près de **50 % des ateliers de production recensés en élevage bovins-viande et environ 30 % en grandes cultures**. À noter qu'environ 80 % des ateliers Grandes Cultures sont directement associés à une activité d'élevage.

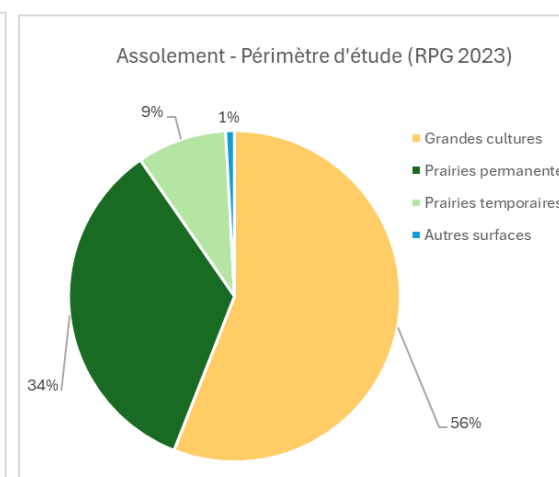
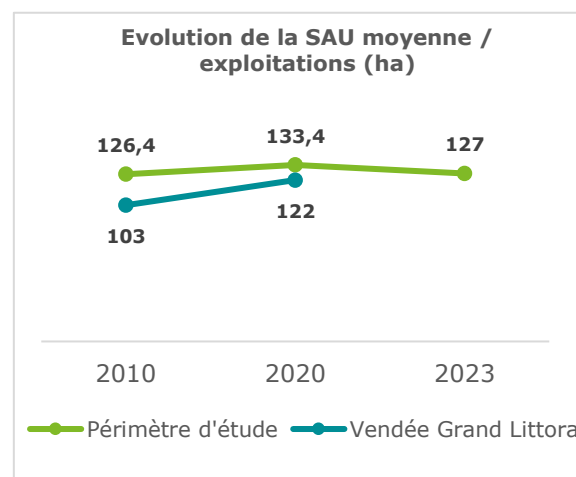
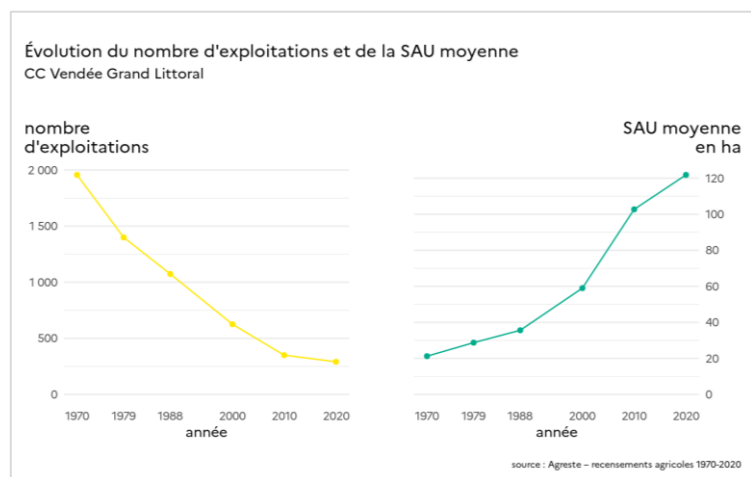
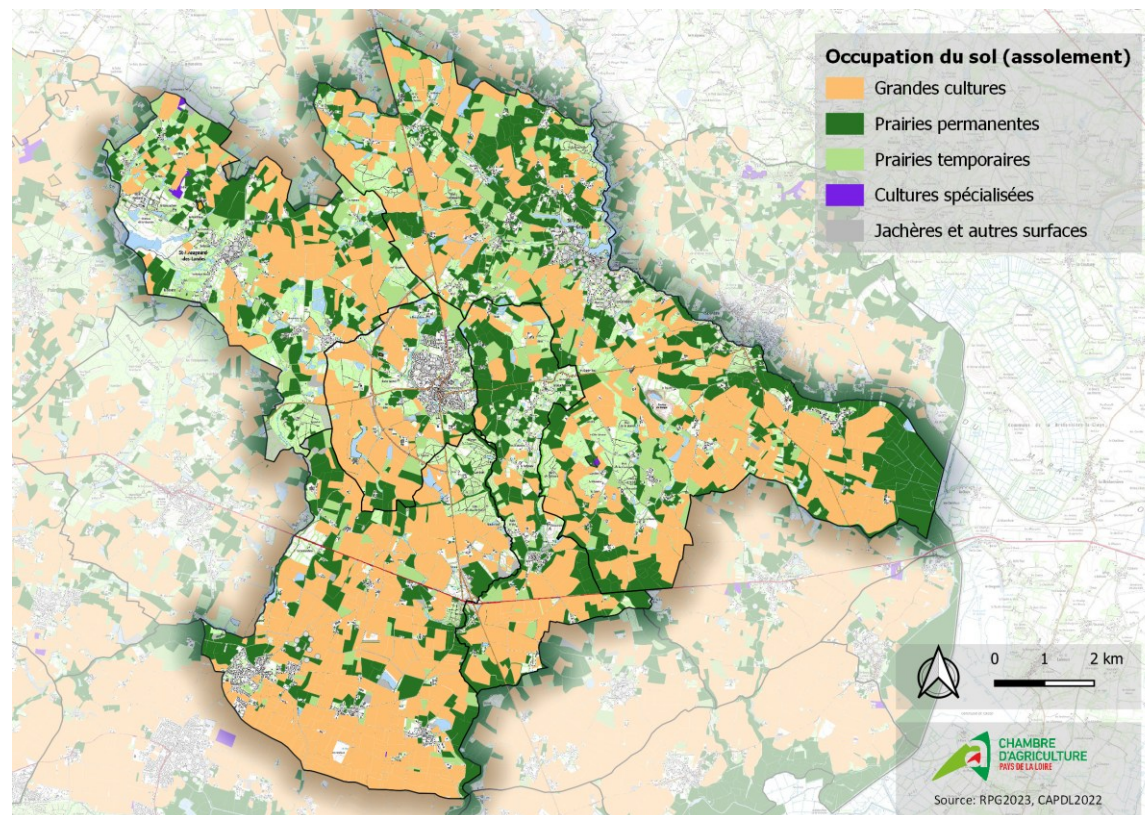


3.3. LES SURFACES AGRICOLES

Les espaces agricoles exploités couvrent une surface estimée à 8 650 ha au sein du périmètre d'étude, soit environ 72 % de sa superficie. Ce taux d'occupation est identique à la moyenne départementale.

Environ **56 % des surfaces agricoles sont exploitées en grandes cultures**, pour **43 % de prairies**, ce qui est cohérent avec le système de production dominant sur le territoire à savoir la polyculture élevage (bovins viande).

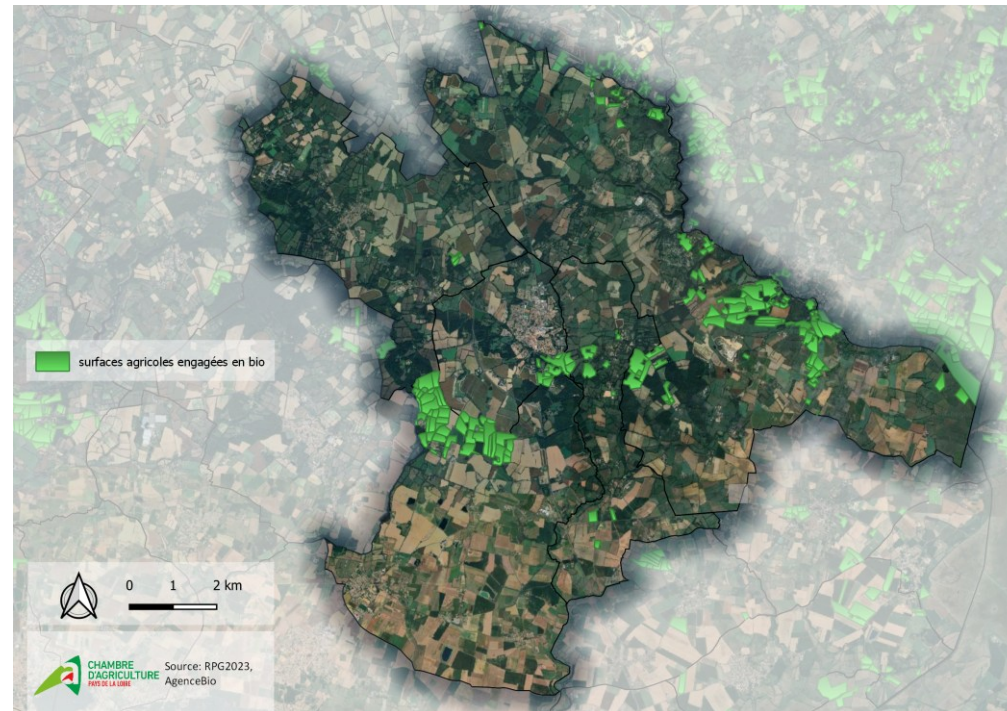
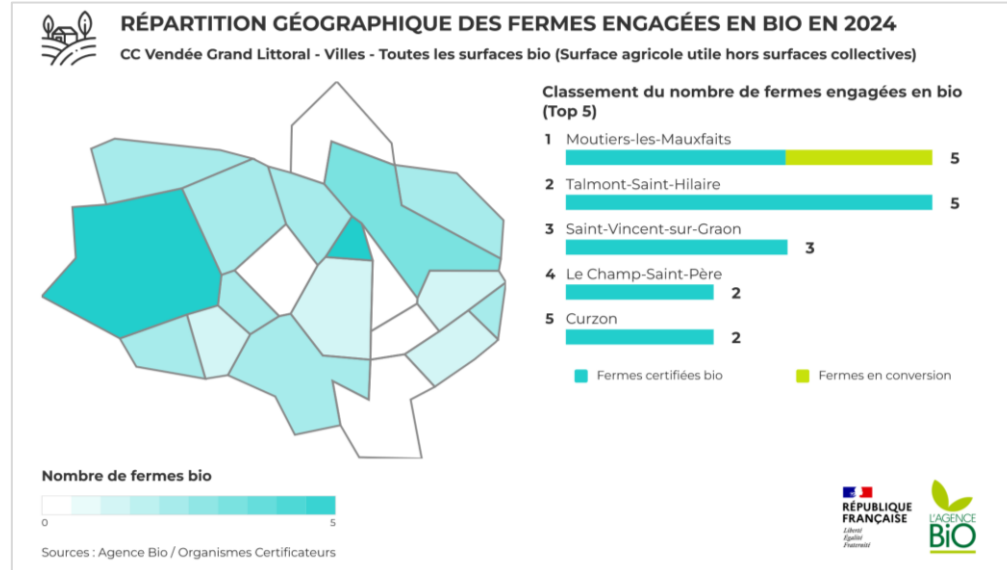
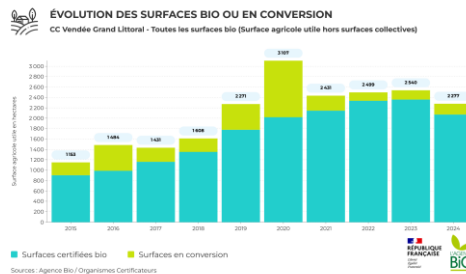
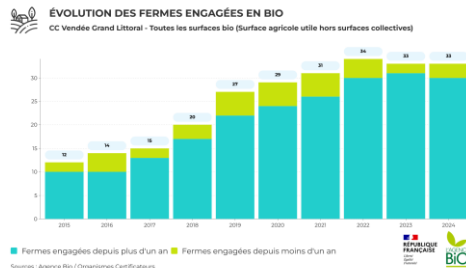
La **SAU moyenne** par exploitation s'élève à environ **127 ha** au sein du périmètre d'étude, elle est largement supérieure à la moyenne départementale qui est estimée à 98 ha et est relativement stable par rapport aux données de l'intercommunalité. Ceci témoigne d'une plus faible densité sur ce territoire.



3.4. L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE

Le territoire d'étude compte **11 exploitations agricoles** engagées en agriculture biologique en 2024, soit environ **33 %** des fermes bio de Vendée Grand Littoral. Environ **570 ha de surfaces agricoles bio** sont exploitées au sein du périmètre d'étude, soit **25 % des surfaces bio de Vendée Grand Littoral**.

Alors que la filière bio était en constante augmentation de 2015 à 2020 sur le territoire de Vendée Grand Littoral, on note une **rupture de croissance depuis les 5 dernières années**. En effet, on observe depuis 2022 une stagnation du nombre d'exploitations agricoles engagées en bio, et une diminution des surfaces bio à partir de 2020.



4. IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT

4.1 MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION

Pour s'inscrire pleinement dans le décret du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation, le maître d'ouvrage se doit de justifier des mesures d'évitement et de réduction des impacts de son projet sur l'économie agricole avant d'envisager des mesures de compensation.

Pour ce projet, le maître d'ouvrage a ainsi contribué à limiter la consommation d'espaces agricoles et donc les impacts sur l'économie agricole en retenant les choix d'aménagement suivants :

A l'échelle du territoire : densification

L'évaluation du SCOT démontre un effort important du territoire pour développer la production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, permettant de répondre à une partie des besoins démographiques sans extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels :

« L'évaluation du SCOT révèle qu'entre 2019 et mai 2024, 54 % des nouveaux logements sont localisés au sein des enveloppes urbaines permettant d'atteindre et de dépasser les objectifs en matière de renouvellement urbain.

Malgré des disparités importantes, dans chacun des secteurs de projet, la part de logement dans l'enveloppe urbaine est ainsi supérieure à l'objectif minimal inscrit dans le SCoT, par exemple :

- Le secteur Nord a créé 71 % de logement dans l'enveloppe urbaine

soit plus du double de l'objectif minimal,

- Le secteur Est affiche un pourcentage supérieur à 31 %, au-delà des 30 % visés.

Le nombre de 2 143 logements recensés en mai 2024, soit à plus de 5 ans, représente déjà 54 % de l'objectif de 3 938 logements à produire dans l'enveloppe urbaine à horizon 2032. »

SCoT du Sud-Ouest vendéen - Rapport d'évaluation, p.25 - Juin 2024

L'analyse du rythme de construction de logements de Moutiers-les-Mauxfait met en évidence que le niveau d'intensification urbaine dépasse les objectifs initiaux du PLU, ce qui confirme à l'échelle communale les éléments observés dans l'évaluation du SCOT :

« Niveau d'intensification :

- Sur les 133 logements considérés, 73 sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine (soit 55 % des logements) : la densification et le renouvellement urbain ont donc été nettement plus forts que ce qui était envisagé (avec par exemple l'opération très dense en coeur de bourg, sur l'espace Clemenceau), marqueur de la tension sur le marché de l'immobilier,
- Initialement, le PLU envisageait la réalisation d'une cinquantaine de logements en enveloppe urbaine. Les objectifs de densification/renouvellement urbain sont ainsi largement atteints, et seront poursuivis sur les prochaines années puisqu'au moins 11 logements supplémentaires devraient faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme d'ici fin 2023 et qu'un projet privé est en cours de réflexion sur le secteur de l'OAP des

Batteries (14 logements minimum prévus par l'OAP). »

Dossier de Notification Modification n°1 du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits, p.8 - Décembre 2022

Enfin, la commune de Moutiers les Mauxfaits a mis en œuvre une survalorisation de la taxe foncière pour les terrains non bâtis afin de favoriser l'aménagement des parcelles vendues en vue de leur construction. Cette mesure encourage les particuliers à densifier les surfaces déjà disponibles pour réduire le nombre de logements à produire en extension.

A l'échelle du projet : phasage, résidence principale, densité, bande tampon

- ✓ Le maître d'ouvrage a choisi de phaser le projet de lotissement des Roches Bleues, en effet le secteur a été identifié comme zone d'urbanisation future dans le PLU approuvé en 2020 ; il a alors été classé en zone 1AUH dans sa partie est, et en zone 2AUH dans sa partie ouest. La zone 1AUH a fait l'objet d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat en cours de finalisation. Ainsi, la partie ouest du secteur des Roches Bleues s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation.

Le phasage des projets d'aménagement permet de dimensionner l'urbanisation au fur et à mesure des besoins observés et de préserver temporairement une partie des surfaces agricoles qui continuent d'être valorisées tant qu'elles n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation.

- ✓ Également, la commune a fait le choix de porter ce projet de lotissement communal afin de conserver la maîtrise d'ouvrage et de s'assurer que les logements créés soient à destination de résidences principales et répondent aux besoins démographiques liés aux résidents annuels.
- ✓ De plus, le maître d'ouvrage a également mis en place un Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Roches Bleues qui prévoit deux prescriptions constituant des mesures d'évitement et de réduction :
 - Respect d'une densité minimale moyenne de 20 logements/ha intégrant une densité plus forte au sud à travers la réalisation de logements collectifs → La mise en œuvre d'une densité minimale permet pour un même objectif de production de logements de réduire la surface totale du projet

et de fait la consommation des surfaces agricoles et naturelles. Le projet d'extension prévoit une densité moyenne de 22,6 logements/ha.

- Préservation de l'écran végétal existant grâce à la haie bocagère présente sur la frange Ouest et Sud du secteur → la préservation de cette haie permet la création d'une bande tampon contigue aux surfaces agricoles exploitées en périphérie du secteur, évitant ainsi les impacts liés aux zones de non-traitement (ZNT). A cela s'ajoute la mise en place d'une zone non-aedificandi au sein des lots commercialisés afin d'éviter les constructions en fond de parcelle, ce qui vient conforter la bande tampon.

4.2 IMPACTS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

L'impact du projet d'aménagement porte sur l'économie globale du territoire concerné. L'évaluation de la perte de 8,05 hectares de SAU ne peut se limiter à l'analyse du seul critère surfacique. Elle doit être également appréhendée sur la base de critères économiques qui permettent de chiffrer un potentiel agricole perdu.

La présente étude s'appuie sur la méthode développée par les Chambres d'agriculture des Pays de la Loire, établie conjointement avec le SRISE (Service Régional de l'Information Statistique et Économique) de la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt).

L'impact économique est établi en référence au Produit brut dégagé par l'agriculture du territoire. Il se calcule à partir du produit brut de chaque système, rapporté à la surface exploitée, comme synthétisé dans le tableau ci-contre.

Le produit brut retenu est issu de l'étude réalisée par les Chambres d'agriculture et les Associations de Gestion et de comptabilité du Grand-Ouest. Les données agricoles (OTEX et SAU) utilisées sont celles du dernier recensement agricole (Agreste 2020).

Systèmes de production	Surface agricole (ha)	Produit Brut moyen/ha (moyenne 2021/2022/2023)	Produit Brut global
Bovins lait	498	3 513,00 €	1 749 474,00 €
Bovins viande	5 481	1 693,00 €	9 279 333,00 €
Bovins mixte	2 282	3 212,00 €	7 329 784,00 €
Ovins-caprins	146	3 045,00 €	444 570,00 €
Porcins-Volailles	247	7 301,00 €	1 803 347,00 €
Grandes cultures	1557	1 693,00 €	2 636 001,00 €
Maraîchage et horticulture	25	8 842,00 €	221 050,00 €
TOTAL :	10236		23 463 559,00 €
Produit brut moyen retenu pour le périmètre retenu (en €/ha) :			2 292,26 €
			arrondi à : 2 292 €/ha de SAU

Afin de corriger les effets de la conjoncture, le produit brut moyen retenu correspond à la moyenne des trois dernières années dont les résultats économiques sont connus (2021, 2022 et 2023).

Perte de production agricole

Les exploitations agricoles du périmètre génèrent un produit brut qui s'élève à environ 43,6 millions d'euros. Rapporté à la surface agricole, le produit brut moyen est de 2 423 €/ha. La perte économique annuelle liée à l'emprise du projet est obtenue en multipliant la surface définitivement prélevée par le produit brut :

Phase 1

$$2292 \text{ €/ha (PB)} \times 2,44 \text{ ha (SAU prélevée)} = \mathbf{5\ 592,48 \text{ €/an}}$$

Phase 2

$$2292 \text{ €/ha (PB)} \times 5,61 \text{ ha (SAU prélevée)} = \mathbf{12\ 858,12 \text{ €/an}}$$

Projet global

$$2292 \text{ €/ha (PB)} \times 8,05 \text{ ha (SAU prélevée)} = \mathbf{18\ 450,60 \text{ €/an}}$$

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 économique des filières aval

L'évaluation de l'impact sur la filière aval est fondée sur un ratio établi entre le chiffre d'affaires de la production agricole et celui de l'agroalimentaire.

Selon les données du SIRSE des Pays de la Loire (Comptes de l'agriculture, INSEE-ESANE), le rapport produit agricole/produit de l'agroalimentaire⁽²⁾ est de 1,52. En conséquence la perte économique de la filière aval résulte du calcul suivant :

Phase 1

$$5\,592,48\text{ €} \times 1,52 = \mathbf{8\,500,57\text{ €/an}}$$

Phase 2

$$12\,858,12\text{ €} \times 1,52 = \mathbf{19\,544,34\text{ €/an}}$$

Projet global

$$18\,450,60\text{ €} \times 1,52 = \mathbf{28\,044,91\text{ €/an}}$$

Perte de potentiel économique annuel du territoire

Au total, l'impact économique des filières correspond à l'addition de la perte de production agricole et des pertes des productions économiques des filières aval soit :

Phase 1

$$5\,592,48\text{ €} + 8\,500,57\text{ €} = \mathbf{14\,093,05\text{ €}}$$

Phase 2

$$12\,858,12\text{ €} + 19\,544,34\text{ €} = \mathbf{32\,402,46\text{ €}}$$

Projet global

$$18\,450,60\text{ €} + 28\,044,91\text{ €} = \mathbf{46\,495,51\text{ €}}$$

Le projet de lotissement des Roches Bleues engendre une perte de potentiel économique agricole annuelle de **46 496 €**

5. LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

5.1 MONTANT DE LA COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

Le montant de la compensation collective vise à consolider l'économie agricole. Elle correspond au montant des investissements nécessaires pour reconstituer le potentiel économique perdu.

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 durée moyenne retenue est de 10 ans.

Le potentiel économique agricole à reconstituer s'élève à :

Phase 1

$$14\ 093\ \text{€} \times 10 = \mathbf{140\ 930\ \text{€}}$$

Phase 2

$$32\ 402\ \text{€} \times 10 = \mathbf{324\ 020\ \text{€}}$$

Projet global

$$46\ 496\ \text{€} \times 10 = \mathbf{464\ 960\ \text{€}}$$

L'investissement nécessaire pour compenser la perte économique est calculé sur la base des données SRISE, lesquelles établissent que le rapport entre l'investissement en agriculture et le produit agricole, est de 7,47. Ainsi, il est nécessaire d'investir 1 € pour générer 7,47 € de produit soit :

Phase 1

$$140\ 930\ \text{€} / 7,47 = \mathbf{18\ 866,13\ \text{€}}$$

Phase 2

$$324\ 020\ \text{€} / 7,47 = \mathbf{43\ 376,17\ \text{€}}$$

Projet global

$$464\ 960\ \text{€} / 7,47 = \mathbf{62\ 243,64\ \text{€}}$$

La compensation économique est estimée à : **62 244 €**

5.2 MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

Une démarche participative

La compensation collective agricole doit se traduire à travers un programme d'actions agricoles coconstruites avec les agriculteurs du territoire.

Un **Comité de pilotage (COPIL) local a été constitué** afin de partager la démarche et de favoriser les débats entre les acteurs agricoles locaux et les élus.

Ce COPIL est composé des acteurs suivants :

- Les **5 représentants de la profession agricole locale** (1/ commune du territoire),
- Les **présidents des CUMA** situées au sein du périmètre,
- Les **élus de la commune de Moutiers-les-Mauxfaits**.

Ce Comité s'est réuni une première fois le 07 novembre 2025 afin de partager les premiers résultats de l'étude préalable agricole, de **définir les grandes orientations agricoles** prioritaires sur le territoire et de valider un mode de fonctionnement pour la **mise en œuvre et le suivi des mesures**.

Les grandes orientations retenues

Au regard de la place de l'élevage, de l'identité bocagère et des problématiques locales recensées au sein du périmètre d'étude, les orientations décrites dans le tableau ci-dessous sont apparues comme prioritaires pour l'économie agricole locale.

Ces orientations ne seront pas discriminantes pour les projets soumis, elles constitueront davantage une aide à leur hiérarchisation.

OBJECTIFS	PROJETS POTENTIELS
SOUTIEN A L'ELEVAGE	Acquisition d'équipements mutualisés pour faciliter le travail des éleveurs du territoire. Ex : bascule, dérouleuse de barbelés, parc de contention, broyeur sous clôture, entretien des haies...
AMELIORATION DE LA FONCTIONNALITE DES ESPACES ET DES CIRCULATIONS AGRICOLES	Travaux sur les chemins ruraux (hors compétence communale et apportant une valeur ajoutée agricole) : renfort, élargissement, prolongement, création d'aménagements particuliers...
SOUTIEN AUX DEMARCHES INNOVANTES ET AUX NOUVELLES FILIERES	Acquisition de matériel mutualisé spécifique pour des cultures spécialisées
SOUTIEN AU STOCKAGE DE L'EAU	Création d'une réserve d'irrigation collective

Emergence et sélection des projets agricoles collectifs

Afin de communiquer au plus grand nombre sur la démarche proposée et porter à connaissance les projets agricoles à caractère collectif pouvant être soutenus par le fond de compensation, un appel à projets va être organisé début 2026.

Les modalités de cet appel à projets seront les suivantes :

- Diffusion du dossier à toutes les CUMA du périmètre retenu,
- Affichage et mise à disposition du dossier en mairie et sur son site internet.

Le dossier comprendra deux pièces :

- Un courrier explicatif rappelant la démarche, les critères, et les modalités de candidature,
- Un modèle simplifié de fiche projet.

A la clôture de l'appel à projet, le COPIL se réunira pour analyser les candidatures. Elles seront sélectionnées et hiérarchisées selon une grille d'analyse multicritères validée en COPIL, intégrant les dimensions ci-contre :

Aspect collectif

Nombre d'exploitants agricoles bénéficiaires
Part des exploitations agricoles du territoire potentiellement concernées

Potentiel de création de valeur ajoutée pour l'économie agricole

Réponse à un enjeu agricole prioritaire
Condition de travail
Réduction des coûts
Revenu supplémentaire
Etc...

Intérêts et bénéfices pour le territoire

Economique
Environnemental
Sociétal

Condition de réussite/Facilité de mise en œuvre

Proximité avec la zone d'impact directe

Part du financement de compensation / investissement total

Contact

Chambre d'agriculture des Pays de la Loire
Elsie GUIGNARD
elsie.guignard@pl.chambagri.fr
02 51 36 83 15

