

Prises de vues du site du projet – Eau-Mega

Création de la Z.A.C. des Moulins

SARL LES MOULINS

Commune de Saint-Georges-de-Didonne

Étude d'impact au titre

des Articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement

Compléments en réponse à l'avis de la MRAe n°2019APNA107 du 3 juillet 2019

Eau-Méga
Conseil en Environnement

SAS au capital de 70 000 €
B . P . 4 0 3 2 2
17313 Rochefort Cedex
environnement@eau-mega.fr
Tel : 05.46.99.09.27
Fax : 05.46.99.25.53
www.eau-mega.fr



JANVIER
2020

Statut	Établi par	Vérfié par	Approuvé par	Date	Référence	Indice
Définitif	S. MAZZARINO	A. DEBOISE	S. MAZZARINO	24/01/2020	01-18-014	A

Table des Matières

Table des Matières	2
Préambule	3
A. Topographie étude de sol	4
Avis MRAE	4
Réponse apportée par le pétitionnaire	4
Avis MRAE	4
Réponse apportée par le pétitionnaire	4
B. La biodiversité	5
Avis MRAE	5
Réponse apportée par le pétitionnaire	5
Avis MRAE	5
Réponse apportée par le pétitionnaire	5
C. Risques sanitaires liés aux émissions sonores et atmosphériques	7
Avis MRAE	7
Réponse apportée par le pétitionnaire	7
Avis MRAE	8
Réponse apportée par le pétitionnaire	8
D. Paysage et patrimoine culturel	10
Avis MRAE	10
Réponse apportée par le pétitionnaire	10
Avis MRAE	12
Réponse apportée par le pétitionnaire	12
E. Justification du projet	13
Avis MRAE	13
Réponse apportée par le pétitionnaire	13
F. Analyse des effets cumulés	14
Avis MRAE	14
Réponse apportée par le pétitionnaire	15
ANNEXES : Autres éléments portés à la connaissance du public	16
ANNEXE I : Avis MRAE n°2019APNA107 du 3 juillet 2019	17
ANNEXE II : Etude de sol – Compétence géotechnique Atlantique – 15 mai 2019	18
ANNEXE III : Compléments et précisions à l'étude d'impact agricole pour la compensation collective agricole – PC Consult– Octobre 2019 et Etude d'impact agricole mise à jour janvier 202019	
ANNEXE IV : Esquisse des zones vertes et des zones de rencontre	20
Coupes en travers	20

PREAMBULE

Pour rappel, la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite des « Moulins » initiée par la commune de Saint-Georges-de-Didonne, vise à réaliser un programme de l'ordre de 190 à 230 logements sur un périmètre de 10,9 ha.

Le Conseil Municipal en date du 19 septembre 2017 a délibéré sur les enjeux, les objectifs, le programme et le périmètre d'intervention ainsi que le mode de réalisation de la future ZAC.

Ainsi, une **concession d'aménagement** a été délivrée et la S.A.R.L. Les Moulins a été sélectionnée pour la réalisation de la ZAC.

Le projet d'aménagement est soumis à étude d'impact en application de l'annexe à l'article R.122-2 rubrique 39°Travaux, Constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égale à 10 ha.

Dans le cadre de la procédure de ZAC prévue par le code de l'Urbanisme et en application des articles L.122-1 et R.122-7 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale (étude d'impact) du projet de création de la ZAC des Moulins a été soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 3 juillet 2019 (Avis MRAe n°2019APNA107).

En application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent mémoire constitue cette réponse.

Il est précisé que l'étude d'impact, l'avis de la MRAe et le présent mémoire en réponse seront mis à disposition du public par voie électronique avant la création de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement.

La procédure de création de ZAC et la procédure d'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de ZAC ne font pas l'objet d'une enquête publique.

Le mémoire en réponse comporte, pour chaque thématique traitée dans l'avis de la MRAe, l'observation contenue dans l'avis suivi de la réponse de la SARL Les Moulins, concessionnaire de la ZAC.

A. Topographie étude de sol

Avis MRAE

À ce jour, aucune étude de sol n'a été réalisée sur le site de la ZAC, et l'étude d'impact mérite d'être complétée sur ce point.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Depuis le dépôt de l'étude d'impact une étude de sol a été réalisée par le bureau d'étude Compétence Géotechnique Atlantique (Cf. annexe). L'absence de maîtrise foncière sur l'ensemble de la zone n'a pas permis de réaliser plus de 2 sondages de sol.

Le contexte général ne montre pas d'alea ou de contre-indication à la création d'une zone d'aménagement concertée (absence de remontée de nappe, retrait-gonflement des argiles faible, sismicité faible).

Les 2 sondages révèlent des sols en adéquation avec la carte géologique, à savoir un substratum de calcaires crayeux ou argileux voire sableux, surmonté de terre végétale ou de remblais de sols remaniés.

Les perméabilités mesurées sont médiocres.

L'étude de sol sera complétée par des investigations supplémentaires sur la totalité de la zone lorsque l'ensemble du foncier sera maîtrisé par le porteur de projet, afin de préciser la nature des fondations et les modalités de gestion des eaux pluviales.

Elle est annexée dans sa globalité à ce mémoire en réponse.

Avis MRAE

Bilan global des déblais/remblais (quantités, caractéristiques, provenance/destination)

Réponse apportée par le pétitionnaire

Pour la réalisation de l'opération, il est nécessaire de terrasser les voies structurantes en les intégrant au mieux au niveau du terrain naturel. La création des bassins tampons et des noues de transit/stockage des eaux pluviales impose aussi de réaliser des déblais. Enfin, la pose des canalisations et des réseaux enterrés va aussi générer des terrassements.

Les quantités peuvent être évaluées ainsi :

Travaux	Déblais	Remblais
Voie et cheminement	7 000 m ³	700 m ³
Bassins et Noue	1 700 m ³	100 m ³
Réseaux enterrés (EU et EP)	5 000 m ³	-
TOTAL	13 700 m³	800 m³

Pour la réalisation du merlon paysager le long de la RD25, sur la base d'une hauteur de 4 m et d'un linéaire de l'ordre de 350 ml, les besoins en remblais sont estimés à 22 000 m³ (comprenant la terre végétale de l'ordre de 2 000 m³).

Le delta de l'ordre de 8 000 m³ de remblais nécessaire à la composition du merlon sera issu du site via les réseaux souples enterrés en tranchée commune (Eau potable, Gaz, Electricité, Télécom, Fibre) et les travaux extérieurs sur la rue des Moulins.

L'objectif d'un équilibre déblai/remblai sera pratiquement atteint.

B. La biodiversité

Avis MRAE

Les prospections de terrain en périodes printanière et estivale, qui datent de 2013, méritent d'être actualisées.

La MRAe recommande toutefois de réévaluer les enjeux locaux de conservation au vu de l'actualisation des inventaires faune/flore.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Les inventaires réalisés sur un cycle complet en 2013 ont, comme le souligne la MRAE dans son avis, fait l'objet d'une actualisation sur la période novembre 2018 à mars 2019.

Cette actualisation n'a pas été poursuivie pour les raisons suivantes :

- Les sensibilités environnementales au droit du site et à ses abords immédiats ne le justifient pas (terrains occupés par des grandes cultures, lotissements et route à grande circulation) ;
- Les relevés réalisés en 2018 et 2019 confirment le constat et les conclusions du diagnostic réalisé en 2013, ne font pas apparaître de changement du contexte environnemental qui justifierait la poursuite des prospections.
- La nécessité de déposer une étude d'impact rapidement afin de répondre dans des délais raisonnables aux besoins de logements identifiés par la collectivité dans le cadre de ses documents de planification.

En ce sens et conformément au I de l'article R122-5 du Code de l'environnement, il est apparu au pétitionnaire et à ses prestataires que « Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux... »

En ce sens, en l'absence d'évolution entre 2013 et 2019, il est considéré que les enjeux locaux de conservation sont évalués en connaissance et de manière proportionnée.

Avis MRAE

Le dossier tend à minimiser les impacts du projet, qui sont globalement jugés positifs. Selon le dossier, 50 % du site après travaux serait favorable au maintien de la faune ordinaire, contre seulement 20 % aujourd'hui. La MRAe considère que ce bilan manque d'une évaluation précise qui s'ajoute au défaut d'actualisation des inventaires

Réponse apportée par le pétitionnaire

Le Muséum d'histoire naturelle et le CNRS ont publié 2 études montrant le déclin vertigineux des oiseaux des campagnes françaises. En moyenne, leurs populations se sont réduites d'un tiers en quinze ans.

La première étude a été menée à l'échelle nationale grâce à un programme de sciences participatives porté par le Muséum. Elle met en évidence les pertes les plus importantes parmi les espèces spécialistes des milieux agricoles comme l'alouette des champs, la fauvette grisette ou le bruant ortolan. Loin d'être enrayé, le déclin s'est même accéléré ces deux dernières années.

La deuxième étude a été menée à une échelle locale par le CNRS dans une zone atelier située dans les Deux-Sèvres. « En 23 ans, toutes les espèces d'oiseaux de plaine ont vu leurs populations fondre : l'alouette perd

plus d'un individu sur trois (-35%) ; avec huit individus disparus sur dix, les perdrix sont presque décimées », révèle le CNRS.

En Allemagne, la biomasse des insectes volants a diminuée de 75% en 27 ans. « *More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas* », C. A Hallmann et al., *PLoS One*, publié en ligne le 18 octobre 2017 ». Le lien avec les changements de conditions météorologiques, de paysages ou de couverture végétale n'a pu être établi, mais la proximité de terres cultivées en agriculture intensive et l'utilisation de pesticides dans les champs voisins pourraient avoir joué un rôle.

A Saint-Georges-de-Didonne, le RPG (Registre Parcellaire Graphique) recensant les îlots agricoles, montre bien le caractère intensif de l'agriculture sur le site et à ses abords immédiats. La nature des cultures, la structure éco-paysagère (absence de haies, de boisements, monotonie des milieux...) explique pour partie la pauvreté en espèces mis en avant par les inventaires conduits sur la zone d'étude.

Si l'artificialisation des sols par l'urbanisation est incontestablement source de déclin de la biodiversité quand elle intervient sur des espaces pseudo-naturels ou sur des territoires de polycultures et d'élevage, ce constat peut s'inverser lorsqu'elle intervient sur des espaces rendu « stérile » par des années d'agriculture intensive.

Des études conduites à différentes échelles en Europe et en Amérique du Nord ont montré que les villes peuvent abriter davantage d'espèces de plantes que leur environnement immédiat (McKinney, 2002a et b ; Lippe et Kowarik, 2008).

Et même si les espaces de nature en ville doivent être considérés plus pour leurs bénéfices en termes de cadre de vie, de rôle sociétal et psychologique qu'en termes de protection du patrimoine naturel, la bonne prise en compte par les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) des trames vertes et bleues permet de maintenir les fonctionnalités nécessaires au maintien d'une nature ordinaire.

Ainsi, dans le cas présent, et en l'absence de richesse spécifique importante au droit du site, nous pouvons considérer que les aménagements suivants pourraient contribuer à améliorer la biodiversité.

En plus de la zone verte le long de la RD25, est envisagée la création de 6 zones de rencontre paysagées et 4 secteurs dédiés aux bassins tampons.

Secteur	Ordre de grandeur	Usage
Zone au Nord	19 000m ²	Ballade, jeux, écran végétal, cheminement, jardins partagés, zone sportive, plaine de jeux
Zones de rencontres	2 700 m ²	Découverte, pause, ombrage
Bassins paysagés	6 100 m ²	Hydraulique et découverte
TOTAL	27 800 m²	

Ces secteurs seront engazonnés après modelé du terrain naturel et recevront des plantations. Les règles de clôtures privatives vont fortement inciter les acquéreurs à se clore avec de la haie végétale en limite privé/privé ou privé/public.

Typologie	Engazonnement ou prairie	Arbres et Haie
Merlon	3000 m ²	500 arbres possibles
Zones de rencontres	2 700 m ²	60 arbres
Bassins paysagés	6 100 m ²	20 arbres
Haie privatives		Minimum 2 500 ml
Zone sportives	5 200 m ²	
Plaine de jeux au Nord	400 m ² accompagné de 200 m ² de revêtement amortissant naturel	5 arbres
Jardins partagés	1 200 m ²	
TOTAL	18 600 m²	585 arbres, 2 500 ml de haie minimum

La palette végétale indiquée à la page 306 de l'étude d'impact vise à rendre ces espaces accueillant pour la faune locale.

C. Risques sanitaires liés aux émissions sonores et atmosphériques

Avis MRAE

Il est relevé toutefois que l'étude ne comporte aucune simulation des impacts sonores du projet pour les futurs occupants et pour les riverains. L'étude devrait être complétée sur ce point.

Réponse apportée par le pétitionnaire

La classification du réseau de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter.

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 15 septembre 1999 classe la RD 25 en catégorie 4 avec une largeur de 30 m affecté par le bruit.

Tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments,...) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté. Il est également possible pour un constructeur d'ériger lui-même une protection de type écran (mur de clôture, merlon en bordure de lotissement, etc...) plutôt que d'adopter une valeur renforcée de l'isolement de façade, la finalité étant d'aboutir à un niveau sonore identique à l'intérieur du bâtiment.

Outre la méthode forfaitaire simplifiée proposée par l'arrêté, le constructeur peut également utiliser une méthode de calcul détaillée qui prend en compte de façon plus fine la topographie du site et les masques s'opposant à la propagation sonore.

Il est important de préciser que ces dispositions ne constituent pas une règle d'urbanisme, mais une règle de construction (au même titre, par exemple, que la réglementation relative à l'isolation thermique)

Pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, les isolements de façade exigés sont compris entre 30 dB(A) (minimum imposé même en zone très calme) et 45 dB(A) pour un bruit de type routier. Dépendant essentiellement de la catégorie de la voie et de la distance des façades à cette voie, ces exigences d'isolation visent un objectif de niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassant pas 35dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit.

Cette obligation réglementaire s'imposant au constructeur, les impacts sonores sur les habitants sont considérés comme acceptables et négligeables et ne justifient pas une étude spécifique qui reviendrait à rappeler les obligations d'isolation phonique des constructions.

La préfecture a par ailleurs publié les cartes d'exposition aux bruits dont l'objectif est d'informer et de sensibiliser la population sur son exposition au bruit. Ainsi, les futurs occupants occuperont les lieux en connaissance, l'infrastructure routière étant déjà existante et ses cartes permettant d'appréhender leur exposition au bruit.

Avis MRAE

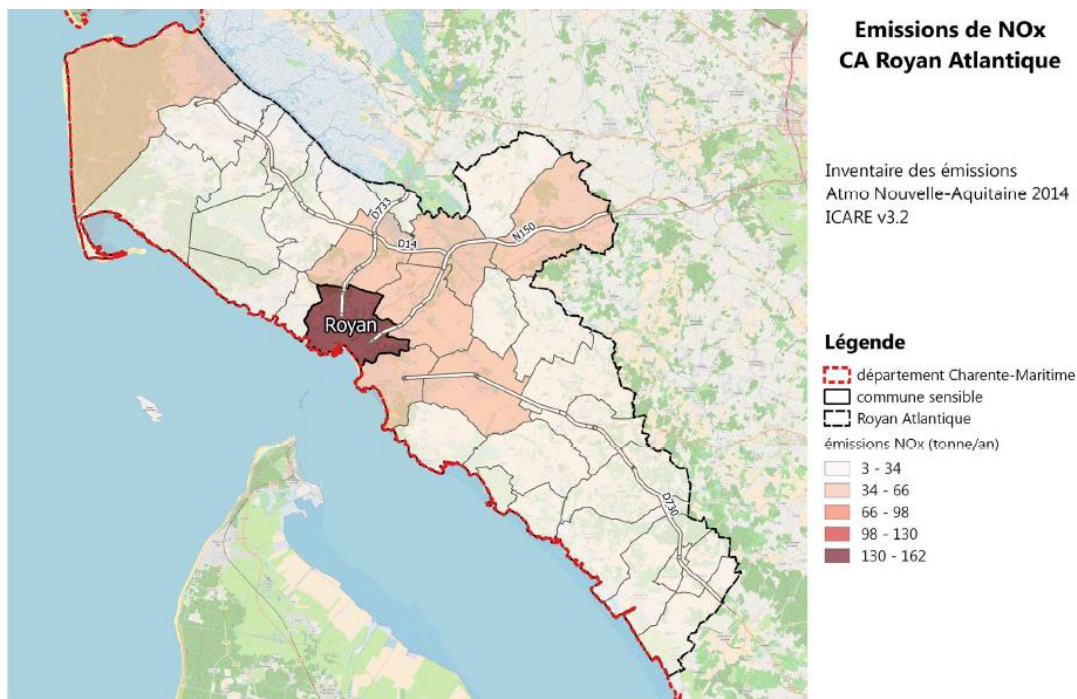
Concernant les émissions atmosphériques, la desserte des futures habitations du quartier générera une augmentation de la fréquentation par les véhicules et une hausse des rejets atmosphériques polluants. Il est relevé que le dossier ne comporte aucune étude réalisée in situ. Or, les conclusions ne sont valides que lorsqu'elles sont étayées par des données précises. Il importe donc de réaliser les mesures de pollution de l'air à l'état initial, de tenir compte de l'accroissement du trafic lié à l'occupation de la ZAC et, le cas échéant, de mettre en place des mesures adéquates.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Les flux générés par le projet sont estimés à 450 véhicules/jour principalement concentrés sur les heures de départ et de retour des actifs à leur domicile. L'accroissement théorique généré par le projet génèrera un accroissement de +1,2 % sur la RD 25.

Selon le PCAET, l'impact sanitaire prépondérant de la pollution atmosphérique est dû à l'exposition à des niveaux moyens tout au long de l'année, et non aux pics ponctuels pourtant davantage médiatisés. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) doit prioritairement inscrire des mesures de lutte contre la pollution atmosphérique de fond. Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique est en cours d'élaboration (diagnostic publié).

Il en ressort que les émissions de NOx de la commune de Saint-Georges-de-Didonne est comprise entre 34 et 66 tonnes par an.



Les émissions du secteur routier sont prépondérantes.

Le PCAET met en avant les leviers d'actions suivants :

- réduction du nombre de véhicules présents sur le réseau routier
- renouvellement du parc automobile (parc privé et flotte publique) et la mise en circulation de véhicules technologiquement plus performants (véhicules électriques et hybrides)
- diminution du nombre de kilomètres parcourus par les usagers en privilégiant l'usage des transports en communs et en facilitant les transports combinés (déplacement des personnes et des marchandises).

La ZAC « Les Moulins » s'inscrit dans le cadre de la planification du SCOT Royan atlantique, du Plan de Déplacement Urbain (PDU) et du PLU, ayant d'ores et déjà intégré ces enjeux de réduction des émissions polluantes. Ainsi, l'incidence de la ZAC sur les émissions atmosphériques n'est pas du ressort de l'étude d'impact de création de la ZAC mais de l'évaluation environnementale des différents documents de planification de l'urbanisme intercommunal et communal.

Dans le cadre d'une procédure de création de ZAC, il n'existe pas de moyen d'agir sur les leviers d'action mis en avant par le PCAET.

L'état initial des émissions atmosphériques du territoire de Saint-Georges de Didonne figurent au PCAET et les mesures de pollution ne seront d'aucune utilité dans le cadre d'une étude proportionnée des impacts par rapport au projet et aux mesures qui pourraient être prises pour réduire ces incidences.

D. Paysage et patrimoine culturel

Avis MRAE

Le porteur de projet devrait expliquer comment la conception du projet prend en compte le paysage existant, et, dans un deuxième temps, quels sont les effets qui en résultent. À cet égard, la MRAe recommande de compléter l'état initial du paysage et du patrimoine par des photomontages permettant au public d'appréhender les différents projets immobiliers et le projet urbain dans sa globalité.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Dans l'objectif de mieux appréhender l'impact paysager des aménagements prévus, et notamment du merlon paysager, la carte page suivante vise à présenter et localiser les vues sur les abords du projet depuis la RD 25.

Différentes coupes et esquisses paysagères réalisées pour le dossier de réalisation figurent en annexe IV.



Figure 1 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords



1 – Vue depuis la RD25 du commencement merlon existant au Nord du projet



2 – Vue depuis la RD25 du prolongement du merlon existant au Nord du projet



3 – Vue depuis la RD25 de la fin du merlon existant se finissant sur les parcelles d'emprise du projet



4- Vue depuis la RD 25 des parcelles d'emprise du projet, avec en fond des maisons existantes



5- Vue des parcelles d'emprise du projet, et d'habitations existantes au bout de la rue des Moulins



6- Vue des parcelles d'emprise du projet, et d'habitations existantes au bout de la rue des Moulins

Avis MRAE

un diagnostic archéologique préventif sera réalisé avant le démarrage des travaux. L'étude d'impact devra, le cas échéant, être complétée sur ce point.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Le diagnostic archéologique sera réalisé avant les travaux, mais ne nécessite pas forcément d'être intégré au dossier de réalisation de ZAC.

E. Justification du projet

Avis MRAE

La réalisation du projet va induire une perte de 10ha de terres agricoles... Une mesure de compensation collective agricole par la dépollution puis la restitution à l'agriculture d'une parcelle de 4,1 ha polluée par des plastiques issus de la culture de melons (sur 0,5 ha) est mentionnée dans le dossier (cf. p. 309 et suivantes). À cet égard, la MRAe considère que cette mesure devrait être assortie d'un engagement de programmation et de réalisation.

Réponse apportée par le pétitionnaire

Il convient de préciser l'analyse retenue par la MRAe :

Comme le rappelle l'étude d'impact en pages 9 et suivantes, « *Les agriculteurs sont peu à peu amenés à déplacer leurs activités en dehors de Saint Georges de Didonne. Actuellement il est déjà difficile de circuler avec les engins agricoles* »

« L'agriculture à Saint Georges de Didonne devient compliquée, comme toute activité économique en zone périurbaine. Quatre sièges d'exploitation se trouvent sur la commune. Le développement urbain encercle celle-ci, rendant la pratique du métier de plus en plus difficile.

De plus, la demande des habitants situés en bordure de champs, d'être au calme, dans un environnement sain (pesticides...), au calme (sans bruit ni poussière) peut rendre la cohabitation difficile.

Deux des trois agriculteurs ont choisi des mesures limitant au maximum les nuisances en choisissant des cultures et des modes de production compatibles avec les riverains au détriment parfois de la rentabilité »

Si le projet induit effectivement une perte de 10 ha de terres cultivables, les bâtiments d'exploitation identifiés sont accessibles par une voie non impactée par le projet d'aménagement. L'urbanisation plus ancienne a progressivement entouré ce site d'exploitation. La ZAC, en transformant l'affectation des sols, rendra la localisation de ces bâtiments plus complexe et difficile. Les exploitants réfléchissent donc à se rapprocher de leurs autres parcelles agricoles et ont ainsi pour projet de créer de nouveaux bâtiments en zone agricole. Compte tenu de l'urbanisation actuelle, la réflexion est déjà entamée depuis quelques années. Avec le projet de la ZAC DES MOULINS, elle s'accélère... Pour les exploitants cités dans cette étude, l'agriculture devient péri-urbaine et de plus en plus difficile. Il ressort une volonté de leurs parts de sortir de la zone habitée afin de pouvoir tout simplement exercer le métier normalement.

Le projet de compensation agricole proposé suite à l'étude porte donc sur le versement d'une participation à la construction de nouveaux bâtiments d'exploitations sur des terrains agricoles appartenant aux propriétaires exploitants concernés.

Une parcelle polluée par des plastiques en nombre issus de la culture de melons prend place à proximité du projet. Sa superficie est de 4,112 ha. Ainsi, dans le cadre d'une réflexion plus globale, la commune de Saint-Georges-de-Didonne, dans un objectif de compensation de la consommation des terres agricoles et surtout pour ne pas gaspiller des terres exploitables souhaite engager la dépollution du site (0,5 ha) pour rendre sa pleine

exploitation à l'agriculture. Toutefois, son acquisition à court terme ne peut être réalisée. C'est pourquoi cette mesure de compensation n'est pas retenue dans le cadre de l'étude de compensation agricole de la ZAC des Moulins. Toutefois, un nettoyage du site est d'ores et déjà budgété par la commune (environ 20 000 €). La ZAC des Moulins est concédé à la SARL Les Moulins. A ce titre, la compensation doit être versée par l'aménageur de la ZAC. Aucun engagement ne peut être pris par l'aménageur concessionnaire de la zone sur ce sujet.

C'est pourquoi l'objet de la compensation porte sur l'engagement de versement d'une participation financière à la construction des bâtiments agricoles portée par les exploitants qui subissent un préjudice suite à la disparition de leurs terres cultivables.

Compte tenu des difficultés actuelles et futures pour accéder aux bâtiments agricoles des exploitations de Monsieur TORCOLETTI et L'EARL ROLLAND CHAMPAGNE, ils envisagent à terme de déplacer leurs sièges d'entreprises sur une zone plus agricole compatible avec les contraintes des exploitations et des zones habitées. Ce transfert ne pourra se faire qu'avec l'acceptation des services de l'état, de la mairie du permis de construire d'un bâtiment agricole de 700 m² environ.

L'agriculture pour ces exploitants cités dans cette étude, devient péri-urbaine et de plus en plus difficile. Il ressort une volonté de leurs parts de sortir de la zone habitée afin de pouvoir tout simplement exercer le métier normalement. Les 2 exploitants vivent déjà les difficultés liées à la proximité des habitations.

La compensation agricole pourra aider au financement d'un tel projet collectif, elle servira directement les agriculteurs de la commune.

Le calcul pour la reconstitution de la valeur perdue sera sur 5 ans, il ressort du calcul effectué une compensation estimée de 16 471 €.

Selon les dires des exploitants, ce nouveau bâtiment permettra le développement de la production d'huiles entre 30 et 50 % (l'incidence financière +12 000 € à 15 000 €/an) soit une production de 2500 à 3000 litres supplémentaires, le stockage des céréales éventuelle permettra quant à lui une meilleure valorisation de la production (8 € à 10 € par tonne soit 6500 à 8000 €), un déplacement plus aisé vers les parcelles et enfin permettre aux exploitants un travail normal sur leurs fermes c'est-à-dire ne pas avoir à se soucier des problèmes de poussières, de bruit de matériels etc.

Les éléments fournis ne constituent pas un business plan, il représente une étape importante pour pérenniser les exploitations et maintenir les agriculteurs en place.

Ce projet collectif compense totalement la perte que subit l'agriculture.

F. Analyse des effets cumulés

Avis MRAE

L'ensemble de ces projets sont de nature à induire des effets cumulés qui devraient d'être analysés. Les effets sur les continuités écologiques, sur la consommation d'espaces naturels, sur les infrastructures et les déplacements ainsi que les questions d'intégration paysagère et le cadre de vie sont des points attendus de cette analyse

Réponse apportée par le pétitionnaire

Le projet de ZAC constitue l'aboutissement de la planification urbaine communale et intercommunale. Le SCOT comme le PLU, chacun à son échelle, prévoient la constitution de ces zones urbaines à vocation commerciale et d'habitat. L'évaluation des incidences en termes de consommation d'espace, d'habitats, de circulation, de liaison inter quartiers, relève principalement de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. En considérant les trames vertes et bleue dans le positionnement de ses zones à urbaniser (AU, 1AU), le PLU anticipe les mesures d'évitement visant à ne pas rompre les continuités écologiques.

A l'échelle du projet, le positionnement de la ZAC à l'intérieur de la voie de contournement (RD25) de Saint-Georges-de-Didonne, hors trame verte et bleue identifiée, sur des terres de grande culture, suffit à démontrer l'absence d'effet sur les continuités écologiques.

Les aménagements communaux passés et futurs de desserte visent à s'adapter aux flux à venir. A titre d'exemple, le réaménagement de la rue du Moulin est à l'étude en parallèle du dossier de réalisation de la ZAC.

L'effet cumulé en termes d'intégration paysagère peut être appréhendé sur la base des photos d'état initial présentées ci-avant.

Plusieurs dispositions visent à assurer l'intégration paysagère du futur quartier dans le site :

- depuis la RD25, un merlon paysager sera constitué pour réduire les vues des habitations sur la voie. Il est projeté de modeler ce merlon en piste de jeux (courses, vélo) pour animer le quartier.

- depuis la route des Moulins : les logements seront à réaliser en continuité des logements existants. Certaines parcelles pourront être desservies directement par cette voie.

- pour les limites en rive d'habitations existantes, la transition sera assurée par des haies diversifiées afin de limiter les covisibilités.

Ce travail important d'aménagement sur le paysagement des espaces collectifs vise à apporter aux futurs habitants un cadre de vie agréable (espace d'activités sportives, jardins partagés, plaine de jeux, zones de rencontres...).

Une esquisse de ces éléments est portée en annexes.

**ANNEXES : AUTRES ELEMENTS PORTES A LA
CONNAISSANCE DU PUBLIC**

**ANNEXE I : AVIS MRAE N°2019APNA107 DU 3
JUILLET 2019**

**ANNEXE II : ETUDE DE SOL – COMPETENCE
GEOTECHNIQUE ATLANTIQUE – 15 MAI 2019**

**ANNEXE III : COMPLEMENTS ET PRECISIONS A
L'ETUDE D'IMPACT AGRICOLE POUR LA COMPENSATION
COLLECTIVE AGRICOLE – PC CONSULT – OCTOBRE
2019 ET ETUDE D'IMPACT AGRICOLE MISE A JOUR
JANVIER 2020**

**ANNEXE IV : ESQUISSE DES ZONES VERTES ET
DES ZONES DE RENCONTRE
COUPES EN TRAVERS**