



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de création de la ZAC des Moulins
à Saint-Georges-de-Didonne (17)**

n°MRAe 2019APNA107

dossier P-2019-8277

Localisation du projet : Commune de Saint-Georges-de-Didonne
Maître(s) d'ouvrage(s) : Société SARL Les Moulins
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Commune de Saint-Georges-de-Didonne
En date du : 6 mai 2019
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : ZAC
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

En application 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 de la part 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.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 3 juillet 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I - Le projet et son contexte

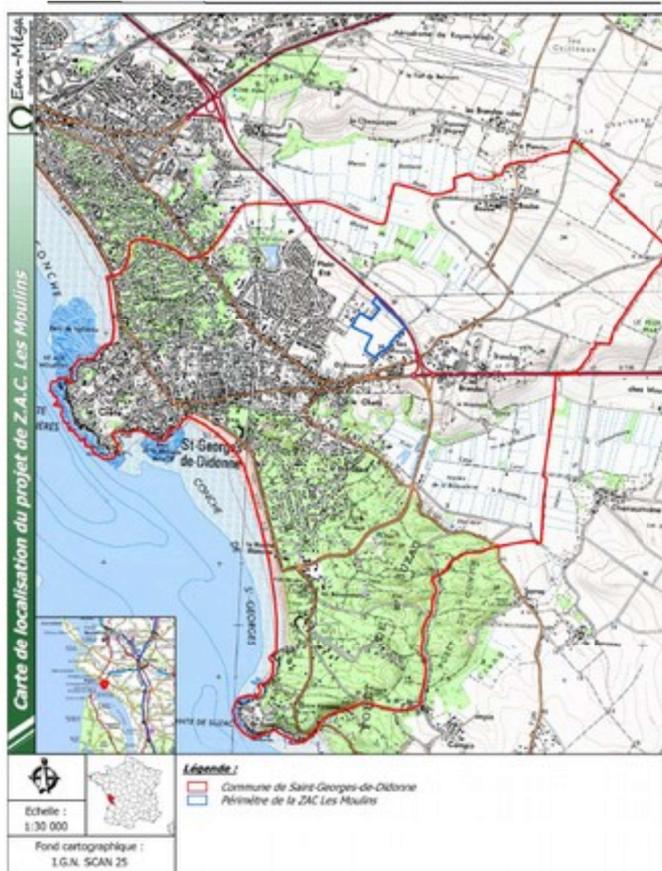
Le présent avis porte sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation résidentielle dite *Les Moulins* sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne dans le département de la Charente-Maritime (17).

La commune fait partie d'une conurbation qui s'étend vers le nord-ouest jusqu'à Saint-Palais-sur-Mer et qui constitue le « cœur d'agglomération » de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (34 communes, 82 000 habitants). La population communale est de 5 181 habitants, pour une superficie de 1 085 hectares. En période estivale, la population peut être huit fois plus élevée.

Alors que le bassin d'emploi local le nécessiterait, l'offre de logements et leurs coûts sont peu appropriés à l'accueil d'une population jeune. Le déficit de logements sociaux a tendance à s'accroître. Les pressions urbaines et le manque de disponibilités foncières, corrélés avec une forte production de logements destinés à des résidences secondaires, aboutissent à un déséquilibre de la politique de l'habitat. Cette conjoncture contribue au vieillissement de la population, par une augmentation croissante de l'accueil de nouveaux résidents essentiellement retraités.

La future ZAC accueillera à terme 190 à 230 logements¹ (soit environ 600 personnes) sur une emprise d'environ 10,9 hectares. Le programme vise à offrir des logements adaptés aux besoins de la population, et plus particulièrement aux ménages primo-accédants, et à permettre le maintien des équipements communaux, notamment ceux dédiés à la petite enfance.

La commune propose d'inscrire son opération dans le cadre du Label Habitat et Qualité de vie.



Source : Étude d'impact « Création de la ZAC des Moulins » - Avril 2019 cartes p. 28 et 111

La future ZAC située au Nord du territoire communal est enclavée entre l'urbanisation existante et la rocade de l'agglomération royannaise (RD 25 bis au nord). Le projet prend place sur des milieux ouverts agricoles de grandes cultures.

¹ 30 % de logements sociaux, répartis entre de l'habitat collectif et des maisons de ville ; 30 % de logements à prix maîtrisés à destination des primo-accédants, comprenant des maisons de ville ou des lots denses et des terrains à bâtis ; 40 % de logements en accession libre à la propriété.

Procédures relatives au projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) est sollicité dans le cadre d'une procédure de création de ZAC² au titre du code d'urbanisme. Le projet est également soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau³. La commune se situe en « commune littorale » au sens de la loi du 3 janvier 1986.

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU (cf. p. 230 et suivantes) de la commune de Saint-Georges-de-Didonne, approuvé en 2018. Toutefois, ayant été annulé par jugement du tribunal administratif de Poitiers du 5 juin 2019, le projet n'est dès lors pas compatible avec le zonage du PLU de 2006, devenu de fait opposable⁴.

Le projet est soumis à étude d'impact systématique, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement⁵.

Aux regards des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) identifie les enjeux suivants :

- sur le milieu physique (sol et eaux) ;
- sur la biodiversité ;
- sur le cadre de vie (nuisances sonores et atmosphériques).

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques attendues et est proportionnée à l'importance et la nature du projet. Elle comporte un résumé non technique et une notice d'incidences Natura 2000. Il convient de rappeler que le **contenu de l'étude d'impact devra, le cas échéant, être complétée en phase de réalisation de la ZAC** par les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création⁶ de la ZAC.

II.1. Sur le milieu physique

Topographie et sols

La ZAC prend place sur des terrains hauts dominants les *Marais de Margite, Boube et Belmont* au nord et le *Marais de Chenaumoise* au sud. La nature géologique calcaire des terrains locaux induit une infiltration probable partielle des écoulements. 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.

Le projet nécessite des mouvements de terre. Un **bilan global des déblais/remblais** (quantités, caractéristiques, provenance/destination) est indispensable pour apprécier les impacts sur l'environnement. L'étude d'impact mérite d'être complétée sur ce point.

Eaux souterraines et superficielles

Du fait de la nature du sol, le site est en relation possible avec les eaux souterraines. La nappe concernée (nappe Calcaires et calcaires marneux du Saint-Campanien bassin versant Charente-Gironde) est vulnérable aux pollutions de surface. Son état global est mauvais et son niveau montre des variations annuelles de l'ordre d'une vingtaine de mètres. Le secteur est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole ainsi qu'en zone de répartition des eaux. Le réseau hydrographique sur le territoire communal est essentiellement constitué d'un ensemble de marais et de leurs exutoires vers l'estuaire. Le secteur d'étude se trouve dans le bassin versant de la masse d'eau Panache de la Gironde. La majeure partie des écoulements provenant du site sont dirigés vers le *Riveau de Vallières*, canal rejoignant le littoral, vulnérable aux rejets issus des eaux pluviales pouvant induire une fermeture temporaire des plages à la suite d'épisodes orageux.

Concernant l'eau potable, l'accroissement de la population attendu à terme du fait du projet s'élève à un maximum de 230 logements, soit environ 600 habitants et une consommation supplémentaire de l'ordre de 70 m³/jour. La commune ne possède pas de ressource propre en eau. L'approvisionnement en eau potable se fait auprès de la ville de Royan et du Syndicat d'eau de Médis-Semussac (capacité de stockage total de 4 700 m³). Le réseau d'adduction d'eau potable est marqué par la forte saisonnalité des consommations.

Concernant la gestion des eaux usées, le secteur est desservi par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Saint-Georges-de-Didonne, présentant

² Article R. 311-2 du code de l'urbanisme. Le conseil municipal a approuvé la création de la ZAC par délibéré du 19 septembre 2017.

³ Articles R. 214-1 et suivants du code de l'environnement

⁴ La zone concernée est, par application du PLU de 2006, classée en zone 1 AU (réserve foncière) et en zone N (espace naturel).

⁵ Rubrique 39

⁶ Article R.311-7 du code de l'urbanisme

une capacité résiduelle capable d'absorber l'accroissement de la population générée par le projet⁷.

Concernant les eaux pluviales, le projet intègre des mesures de gestion des eaux de ruissellement⁸ visant à limiter les incidences du projet sur les écoulements superficiels et les pollutions des milieux naturels⁹ (cf. p. 254 et suivantes).

En phase travaux, des mesures préventives du risque de pollutions chroniques et accidentelles seront imposées : séparateur des eaux d'installation du chantier, évacuation immédiate des matériaux souillés en cas de pollution, évacuation des eaux usées dans les réseaux communaux, étanchéité des zones de stockage des huiles et hydrocarbures, mise en place des dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales prévus (ou temporaires) dès le début des travaux, maintenance et ravitaillement des engins en dehors du site du projet (cf. p. 86).

II.2. Sur la biodiversité

Le territoire communal est concerné par trois sites Natura 2000¹⁰. Le projet se situe en **lien hydraulique** avec les sites Natura 2000, via le franchissement existant sous la RD 25 (*Marais de Boube et Belmont* situé en aval au Nord du site de l'autre côté de la rocade royannaise). Les espaces naturels de ces sites sont d'une grande richesse faunistique, notamment des espèces de mammifères d'intérêt remarquable avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison d'Europe, de nombreux sites de ponte pour les amphibiens, etc. Étant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance toute particulière comme lieu de passage et de halte migratoire de l'avifaune, ainsi que des milieux propices à la reproduction de plusieurs espèces notamment des limicoles nicheurs et des Busards. Le site Natura 2000 de l'*Estuaire de la Gironde* est quant à lui un site important pour les espèces aquatiques dont des poissons migrateurs (cf. cartes 33 et 34 p. 156 et 157).

Le projet est situé en dehors de tout réservoir de biodiversité, à l'écart de tout corridor écologique et entre deux éléments de rupture de continuité écologique que sont l'urbanisation de Saint-Georges-de-Didonne et la RD 25 (cf. carte 49 p. 198). Le site d'implantation est en effet bordé par l'urbanisation (sur ses limites ouest, sud et est) et par la rocade de l'agglomération royannaise (RD 25) au nord.

Une première campagne d'investigations naturalistes a été conduite les 23 et 24 mai et les 5 et 6 août 2013, puis complétée entre novembre 2018 et mars 2019. Les prospections de terrain en périodes printanière et estivale, qui datent de 2013, méritent d'être actualisées.

Concernant les habitats et la flore, la zone d'étude est représentée par des habitats anthropiques (terres agricoles cultivées de façon intensive, prairie temporaire de fauche, chemin enherbé et marges culturales) (cf. carte 45 p. 185). Les 50 espèces végétales recensées sont caractéristiques des zones agricoles soumises à une pression anthropique. Aucune zone humide n'est identifiée sur le site. Aucune flore patrimoniale n'est recensée sur le site.

Concernant la faune, l'activité agricole et l'entretien par des fauches récurrentes au droit du projet ne permettent pas, selon le dossier, l'installation d'une diversité faunistique (cf. cartes 10 et 11 p. 53 et suivantes), et le site ne recèlerait pas de milieu favorable au repos et à la reproduction de la majeure partie des espèces recensées localement (cf. p. 173 et suivantes, cartes 41 et 42). **La MRAe recommande toutefois de réévaluer les enjeux locaux de conservation au vu de l'actualisation des inventaires faune/flore.**

Le projet prévoit l'aménagement de 3,8 ha de constructions (maisons, allées, terrasses sur des parcelles privatives) et 5,3 ha de jardins et espaces privatifs. **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.**

Le projet s'accompagne de mesures de réduction : adaptation de l'éclairage public favorable aux déplacements des espèces (extinction en milieu de nuit, mise en place de détecteurs de présence, éclairage des seuls carrefours) et choix d'une palette végétale composée d'essences locales (cf. p. 302 et suivantes). **La MRAe recommande toutefois de poursuivre la démarche « Éviter, réduire, compenser » après avoir consolidé l'état initial et l'évaluation des effets du projet sur le milieu naturel en phase de chantier et d'exploitation.**

⁷ La station d'épuration reçoit en heure de pointe un charge de 21 483 EH en 2017, très inférieure à sa capacité nominale de traitement de 64 000 EH.

⁸ Sur les différentes parcelles, les eaux des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses) seront infiltrées au moyen de puisards ou de tranchées d'infiltration. Sur les espaces publics, des ouvrages sont prévus pour la gestion des eaux pluviales des voiries, dimensionnés sur la base d'un pluie de retour à 20 ans et de la délivrance vers l'aval d'un débit régulé à 3 l/s/ha.

⁹ Le projet prévoit en aval de chaque ouvrage d'étalement des eaux pluviales une cloison siphonoïde permettant de piéger une pollution accidentelle.

¹⁰ Site Estuaire de la Gironde situé à 1,7 km de distance et à 4 km en aval hydraulique du projet ; site *Marais et falaises des coteaux de Gironde*, situé à 400 m en aval hydraulique du projet ; site *Estuaire de la Gironde : Marais de la rive Nord* située à 400 m en aval hydraulique du projet.

Concernant l'évaluation d'incidences Natura 2000, les sites du marais nord Gironde sont en relation indirecte avec le projet par les rejets hydrauliques qui en émanent. L'étude tend à démontrer que le niveau de traitement quantitatif et qualitatif prévu dans le cadre du projet permet d'éviter toute incidence notable sur le milieu aquatique et, donc sur les espèces ayant conduit au classement du site (cf. p. 270). Cette conclusion mérite d'être confirmée à l'issue de l'actualisation des inventaires.

II.3. Sur le cadre de vie, la santé humaine

Le projet prévoit la réalisation d'environ 230 logements en continuité d'une urbanisation de type pavillonnaire.

Risques sanitaires liés émissions sonores et atmosphériques

Les voies de circulation proches sont marquées par un trafic dense sur un axe constituant la voie de contournement de l'agglomération royannaise (22 969 véhicules/jour sur RD 25, dont 4,4 % de poids lourds).

Concernant le bruit, l'étude acoustique démontre que l'ambiance sonore du secteur est moyennement bruyante au niveau du site. Elle est principalement influencée par le trafic routier de la RD 25 à l'est et les habitations et l'occupation humaine à l'ouest et au sud (cf. p. 242 et suivantes). 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.

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.

Paysage et patrimoine culturel

La commune de Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la « Côte de Beauté » qui correspond à l'entité paysagère « zones littorales (marais et terres hautes) » (cf. p. 245 et suivantes). Le projet se situe en bordure de bourg de la commune. Les éléments constituant le paysage sont donc essentiellement anthropiques (habitations, restaurant, zone artisanale, routes). Le tissu urbain est de type pavillonnaire.

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.

En raison des nombreux vestiges archéologiques trouvés sur la commune¹¹, un **diagnostic archéologique préventif** sera réalisé avant le démarrage des travaux. L'étude d'impact devra, le cas échéant, être complétée sur ce point.

Mobilités et déplacements

La commune est essentiellement desservie par le réseau routier (cf. carte p. 218). L'aménagement d'une aire de covoiturage sur la commune est à l'étude. Elle ne dispose d'aucune desserte ferroviaire. Elle est par ailleurs faiblement dotée en liaisons piétonnes et cyclables. Trois lignes de bus locaux (plus une en saison estivale) assurent la desserte de la commune. Le réseau départemental des transports publics ne couvre toutefois pas la commune.

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 et ses impacts sont jugés non significatifs (+1,2 % sur la RD 25) (cf. p. 77 tableau 9).

L'aménagement d'un nouvel embranchement de desserte routière sur la RD 25 et le requalibrage des voies riveraines sont prévus dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. De plus, des travaux de sécurisation du carrefour de la rue des Moulins et de la RD 730 seront arrêtés ultérieurement avec le Conseil départemental (cf. p. 272). Le projet s'accompagne d'aménagements visant à favoriser le recours aux modes de déplacements doux et aux transports en communs.

II.4. Justification du projet

L'étude d'impact intègre, en page 284 et suivantes, une présentation des raisons du choix du projet et des solutions alternatives envisagées. Le dossier tend à démontrer que l'aménagement de la ZAC permettra à la commune de proposer une gamme de logements répondant aux besoins locaux, tout en proposant une évolution urbaine respectueuse de son patrimoine paysager et historique.

¹¹ Les falaises de Saint-Georges-de-Didonne furent habitées dès deux mille ans avant Jésus-Christ.

La réalisation du projet va induire une perte de 10 ha de terres agricoles cultivés pour trois exploitants¹². Le projet implique par ailleurs l'obligation de déménager les bâtiments d'exploitation présents au voisinage de la ZAC pour ne pas générer de conflit de voisinage, et donc une certaine remise en cause globale de l'agriculture péri-urbaine (cf. p. 221 et suivantes). 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.**

II.5. L'analyse des effets cumulés du projet

L'analyse des effets cumulés ne fait pas apparaître d'enjeu majeur (cf. p. 278). Or, il apparaît à la lecture du dossier que le projet initial a été scindé pour donner lieu à la création de deux zones d'aménagement : une ZAC à vocation d'activités à l'ouest et, le présent projet, une ZAC à vocation résidentielle à l'est (cf. p. 289). 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.**

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le présent avis porte sur le projet de création de la ZAC dite *Les Moulins* sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne. Le projet prend place dans des milieux ouverts agricoles de grandes cultures, dans un territoire enclavé entre l'urbanisation existante et la rocade de l'agglomération royannaise. Le projet se situe en lien hydraulique avec les sites Natura 2000 du marais nord Gironde.

Sur la base d'un état initial qui reste à compléter, l'évaluation des impacts reste générique et la description des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement rendues nécessaires par le projet apparaît trop succincte. L'Autorité environnementale recommande que l'étude des impacts du projet soit complétée à la lumière de la réévaluation des enjeux relatifs au milieu physique, à la biodiversité et au cadre de vie (nuisances sonores et atmosphériques), et que les mesures d'accompagnement du projet soient assortis d'engagements de programmation et de réalisation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 3 juillet 2019.

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON

¹² 0,5 ha perdus sur une exploitation de 168 ha pour la EARL Rolland-Champagne ; 7,6 ha perdus sur une exploitation de 85 ha pour M. Torcoletti, 1,7 ha perdu sur une exploitation de 20 ha pour M. Portier.