

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

La Rochelle, le

**13 MARS 2020**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable  
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/ATR

Affaire suivie par :  
Laetitia JULLIEN, Sébastien PELOUARD  
[laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr](mailto:laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr)  
[sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr](mailto:sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr)

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 26

Le Préfet de la Charente-Maritime,  
38, rue Réaumur,  
17017 La Rochelle Cedex 01.  
à  
**SARL Les Moulins**  
MM. Tailleux et Pavageau  
BP 29  
Avenue des Fourneaux  
17 690 Angoulins sur Mer

**Objet : avis préfectoral sur l'étude préalable et les effets sur l'économie agricole du territoire du projet de Zone d'Activité Concertée « Des Moulins » sur la commune de Saint-Georges de Didonne, porté par la SARL des moulins.**

Vous m'avez adressé en date du 10 janvier 2020, un courrier de saisine afin d'obtenir un avis en application du décret n°2016-1190 du 31 août 2016 et des articles L112-1-3, D112-1-18 à D112-1-22 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), sur l'étude préalable concernant le projet de ZAC Des Moulins sur la commune de Saint-Georges de Didonne, porté par la SARL des moulins.

Conformément à l'article D112-1-21 du CRPM, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), réunie le 13 février 2020, a examiné l'étude préalable du projet précité et m'a rendu son avis motivé. Le quorum était atteint en début de séance.

**I) Descriptif et impacts du projet**

Le projet consiste à réaliser une ZAC de 10,9 ha à l'Est de la Route Départementale 25, dont la concession a été attribuée à la SARL des Moulins, représentée par Messieurs Tailleux et Pavageot.

• Descriptif

La ZAC est inscrite dans le PLU de Saint-Georges de Didonne révisé en 2018, lequel a reçu un avis favorable de la CDPENAF le 8 septembre 2017 assorti de réserves portant sur l'augmentation de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour la période 2017-2027. Toutefois, ce PLU a été annulé par le tribunal administratif de Poitiers le 5 juin 2019. C'est donc le zonage du PLU de 2006 qui est opposable. Ce dernier a été modifié par délibération du conseil municipal en date du 08 janvier 2020 pour y intégrer le périmètre de la ZAC. L'étude sur la révision du PLU faisait état du manque de logements locatifs et de logements aidés sur la commune.

La ZAC des Moulins s'inscrit dans la volonté d'adapter l'offre de logements en permettant la création de 230 logements dont :

- . 30 % de logements sociaux ;
- . 30 % de logements en accession dite « maîtrisée », réservés en priorité aux ménages primo-accédants ;
- . 40 % de logements en accession libre à la propriété.

- Impacts sur les exploitations agricoles

L'étude préalable présente rapidement les données agricoles de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) puis celles de la commune, dont la surface dédiée à l'agriculture représente un peu plus de 550 ha. Les grandes cultures dominent à hauteur de presque 80 %, suivies des prairies pour 13 %. Quatre (4) exploitations agricoles ont leur siège social sur la commune de Saint-Georges de Didonne, qui se caractérise par une forte pression urbaine compliquant la pratique du métier.

Sur 10,9 ha que compte l'emprise de la ZAC, ce sont 9,8 ha qui sont cultivés et exploités par les 3 structures agricoles suivantes :

. **EARL CHAMPAGNE ROLLAND**, composée des époux ROLLAND Pierre et Monique (68 et 65 ans), céréaliers sur 168 ha dont 55 ha en BIO. L'exploitation s'est également diversifiée vers la production d'huiles alimentaires variées et commercialisées en vente directe. Un neveu serait intéressé pour la reprise de la ferme qui est **impactée par la ZAC à hauteur de 0,5 ha**.

. **M. TORCOLETTI Patrick** (63 ans), céréalier sur 85 ha, il est également propriétaire du camping « Les brandes » (capacité 200 personnes). Un jeune agriculteur serait intéressé pour la reprise de la ferme qui est **impactée à hauteur de 7,6 ha**.

. **M. PORTIER**, double actif salarié de la commune de Saint-Georges de Didonne et exploitant sur environ 20 ha dont **1,7 ha dans l'emprise de la ZAC**.

L'EARL CHAMPAGNE ROLLAND et M. TORCOLETTI travaillent en collaboration rapprochée depuis plus de 30 ans. Ils partagent un bâtiment d'exploitation appartenant à M. TORCOLETTI pour le stockage des céréales et du matériel. Ce bâtiment, situé Chemin de Margite, est ceinturé par les habitations. Il se situe à l'extérieur du périmètre de la ZAC, cependant cette dernière sera implantée à proximité immédiate. Aussi, les exploitants projettent de délocaliser ce bâtiment dans une zone moins urbanisée.

## **II) Conséquences sur l'économie agricole du territoire**

### Conditions d'examen du projet

Etant donné que le projet de ZAC a une emprise supérieure à 5 ha de terres agricoles, il est soumis à étude d'impact environnementale systématique au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement. Ces conditions valident la nécessité pour le porteur de projet de proposer une étude préalable au contenu conforme à l'article D112-1-19 du CRPM, et de la soumettre pour avis à la CDPENAF.

### Résumé de l'étude préalable

Cette étude préalable datée de mars 2019 a été réalisée par le bureau d'étude SAS PC CONSULT représenté par Pascal CHARPENTIER. Son contenu reprend les séquences décrites dans l'article D112-1-19 du CRPM. Le consultant a choisi de délimiter le territoire d'étude des effets sur l'économie agricole, à celui de la CARA, plus représentatif de la typologie des exploitations impactées par la ZAC que le territoire agricole de la Saintonge Viticole.

Sur ce périmètre, l'analyse de l'état initial de l'économie agricole a été réalisée en termes de production primaire, de première transformation et de commercialisation. A partir de ces éléments, le bureau d'étude a déterminé les effets négatifs du projet pour l'économie agricole du territoire et, à la marge, les effets positifs, à savoir :

- une perte de ressource non renouvelable de 9,8 ha de surfaces agricoles cultivées en conventionnel, sur 30 414 ha cultivés à l'échelle de la CARA (0,03%). A l'échelle de l'exploitation agricole, la perte de surface agricole s'élève à 0,3 % pour l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND, 9 % pour M. TORCOLETTI et 8,5 % pour M. PORTIER ;
- un préjudice global estimé à 75 859 €, qui tient compte de l'impact économique direct hors subvention de la PAC pour les 3 exploitations agricoles concernées, de l'impact économique indirect sur la filière aval (collecte, stockage, meunerie) et du nombre d'années nécessaire à la reconstruction de la valeur perdue estimé à 7 ans ;
- la délocalisation du bâtiment d'exploitation de M. TORCOLETTI ;
- et la concentration des activités et réduction du mitage de l'espace agricole.

L'étude préalable conclut à la nécessité de mettre en place des mesures de compensation collective qui peuvent prendre 3 formes :

- soit une compensation foncière collective (reconstitution du potentiel de production, réhabilitation de friches, échanges parcellaires, chemins agricoles, aménagement foncier...);
- soit un financement de projets collectifs (mise en place d'un projet ou d'une politique locale de développement : installation d'équipements agricoles structurants, circuits courts, appui technique, juridique, études répondant à un besoin exprimé...);
- soit la création ou participation à un fonds de compensation créé localement avec un suivi partenarial de l'emploi qui en est fait.

L'étude fait état d'une mesure de compensation foncière collective consistant en la dépollution par la commune d'une parcelle de 0,5 ha sur laquelle subsistaient des déchets plastiques en nombre, vestiges de la culture de melons. L'étude établit que cette mesure n'est pas retenue, considérant que la dépollution a déjà eu lieu et que la commune n'est pas propriétaire de cette parcelle détenue par la SAFER.

La compensation collective proposée et retenue porte exclusivement sur le financement d'un projet dit « collectif » à hauteur de 18 965 €. Il tient compte du préjudice global estimé à 75 859 € multiplié par un ratio d'investissement de 0,25 qui permet d'établir le montant d'investissement nécessaire à la création de la richesse équivalente à la valeur économique agricole perdue. Cette enveloppe financière permettra de contribuer modestement à la reconstruction du bâtiment agricole de M. TORCOLETTI qu'il partage avec l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND et localisé à proximité immédiate de la ZAC des Moulins. Le nouveau bâtiment agricole qui abriterait entre autres usages une nouvelle huilerie, se situerait sur la commune de Saint-Georges de Didonne au lieu-dit « Les Rentes de Boubes », sur la parcelle ZB 99.

#### Examen du projet, de ses effets sur l'économie agricole du territoire ainsi que des mesures compensatoires associées

L'étude préalable doit répondre à un formalisme imposé par le CRPM (article D112-1-19), qui constitue un pré-requis essentiel pour asseoir un avis à partir de bases documentées et objectives.

Ainsi, les observations suivantes sont faites :

- 1) L'étude préalable répond aux exigences de l'article D112-1-19 concernant la description du projet, la délimitation du territoire concerné et l'analyse de l'état initial de son économie agricole.
- 2) L'étude évalue partiellement les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire de la CARA. Les effets positifs présentés en page 30 ne ciblent pas l'économie **agricole** du territoire. Il aurait été judicieux d'étayer les effets positifs évoqués lors du débat en séance, à savoir la probable augmentation d'une clientèle périurbaine favorable au développement des circuits courts alimentaires du territoire. Quant aux effets négatifs et au montant estimé des effets directs duquel découle le préjudice global, ils ne tiennent pas compte des subventions PAC qui participent à la création de richesses à l'échelle du territoire déterminé. Sur ce même volet, le chiffre d'affaires calculé pour l'exploitation de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND est établi à partir de prix de vente pour un mode de culture conventionnel. Or, un tiers de leur exploitation étant convertie en BIO, il aurait été intéressant d'argumenter cette position qui semble être en lien avec l'absence de parcelle BIO dans le périmètre de la ZAC. Aussi, ces deux points peuvent faire varier à la baisse le montant du préjudice global, et donc le montant calculé de la compensation collective.
- 3) L'article D112-1-19 du CRPM indique que l'évaluation financière globale des impacts doit également tenir compte des effets cumulés avec d'autres projets connus. L'étude préalable n'en fait pas état, comme l'a indiqué la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre de son avis sur l'étude d'impact environnementale de la ZAC des Moulins, rendu le 3 juillet 2019. Cependant, la ZAC de Margite (7,3 ha à vocation d'activités) est localisée à proximité de la ZAC des Moulins sur son côté Ouest et semble être programmée à échéance quasi équivalente. À ce titre, les deux projets sont de nature à induire des effets cumulés qui devraient être analysés dans l'étude préalable.
- 4) Concernant les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, l'étude préalable les aborde peu. Seuls les échanges en séance ont permis d'établir que la commune de Saint-Georges de Didonne avait fait un travail de requalification de friches urbaines au profit de l'habitat sur 9 dents creuses, avant d'envisager la nécessité de réaliser la ZAC des Moulins. Quant à la réduction des effets négatifs, la densité de logements établie à plus de 20 logements par ha sur la ZAC démontre l'effort consenti par la commune. Il aurait été intéressant de le mettre en avant et de le compléter.

5) Enfin, sur la nature de la compensation collective envisagée et sa mise en œuvre, les membres de la CDPENAF ont unanimement convenu que la participation au financement du bâtiment d'exploitation au profit de l'EARL CHAMPAGNE ROLLAND et de M. TORCOLETTI, n'avait pas de caractère collectif comme l'impose l'article D112-1-19 du CRPM. En outre, l'impact de la ZAC sur l'accessibilité du bâtiment sujet de la délocalisation et les nuisances liées à son utilisation est certes existant, mais le bâtiment est en dehors du périmètre de la ZAC et les conflits d'usage sont prégnants depuis déjà plusieurs années. Concernant la mise en œuvre du projet, l'étude n'évoque pas quelle structure juridique sera propriétaire du terrain et du futur bâtiment partagé par les 2 exploitations agricoles. Rien ne permet également d'établir avec certitude, si le permis de construire sera accordé au vu de la localisation du bâtiment en zone littorale, imposant un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Enfin, les deux exploitations agricoles qui bénéficieraient de la compensation collective ont à leur tête des exploitants en âge de prendre leur retraite. L'étude n'identifie pas fermement les éventuels successeurs et ces derniers n'ont pas été associés à ce projet qui constituerait pourtant leur futur outil de travail partagé. Ce dernier point interroge sur la pérennité du projet évoqué dans l'étude.

**Avis du Préfet :**

**Avis motivé au titre de l'article D112-1-21 du CRPM, sur l'étude préalable et les effets sur l'économie agricole du territoire du projet de Zone d'Activité Concertée « Des Moulins » sur la commune de Saint-Georges de Didonne, porté par la SARL des Moulins.**

Comme l'a démontré l'étude préalable, il est nécessaire que des mesures de compensation collective soient mises en place pour tenir compte de la consommation de 10,9 ha d'espaces naturels et agricoles induite par le projet de ZAC.

Cependant, les membres de la CDPENAF soulignent que l'étude préalable pourrait être utilement complétée en tenant compte des remarques formulées précédemment, notamment sur le niveau des mesures de compensation, leur caractère collectif et les modalités de mise en œuvre.

L'actualisation de l'étude préalable devra être déposée dès que possible pour formulation d'un nouvel avis.

**Je vous rappelle que cet avis pourra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.**

Le Préfet,



**Nicolas BASSELIER**