

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Mission Connaissance et Évaluation

Bordeaux, le

01 OCT. 2014

**Création de la Zone d'Aménagement Concerté Epicentre
Commune de BOULAZAC
(Dordogne)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement
(article L122-1 et suivants du code de l'environnement)**

Avis P2014-077

Demandeur : Commune de BOULAZAC

Procédure principale : Création de Zone d'Aménagement Concerté

Autorité décisionnelle : Commune de BOULAZAC

Date de saisine de l'autorité environnementale : 1er août 2014

Date de consultation de l'agence régionale de santé : 4 août 2014

Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé : 20 août 2014

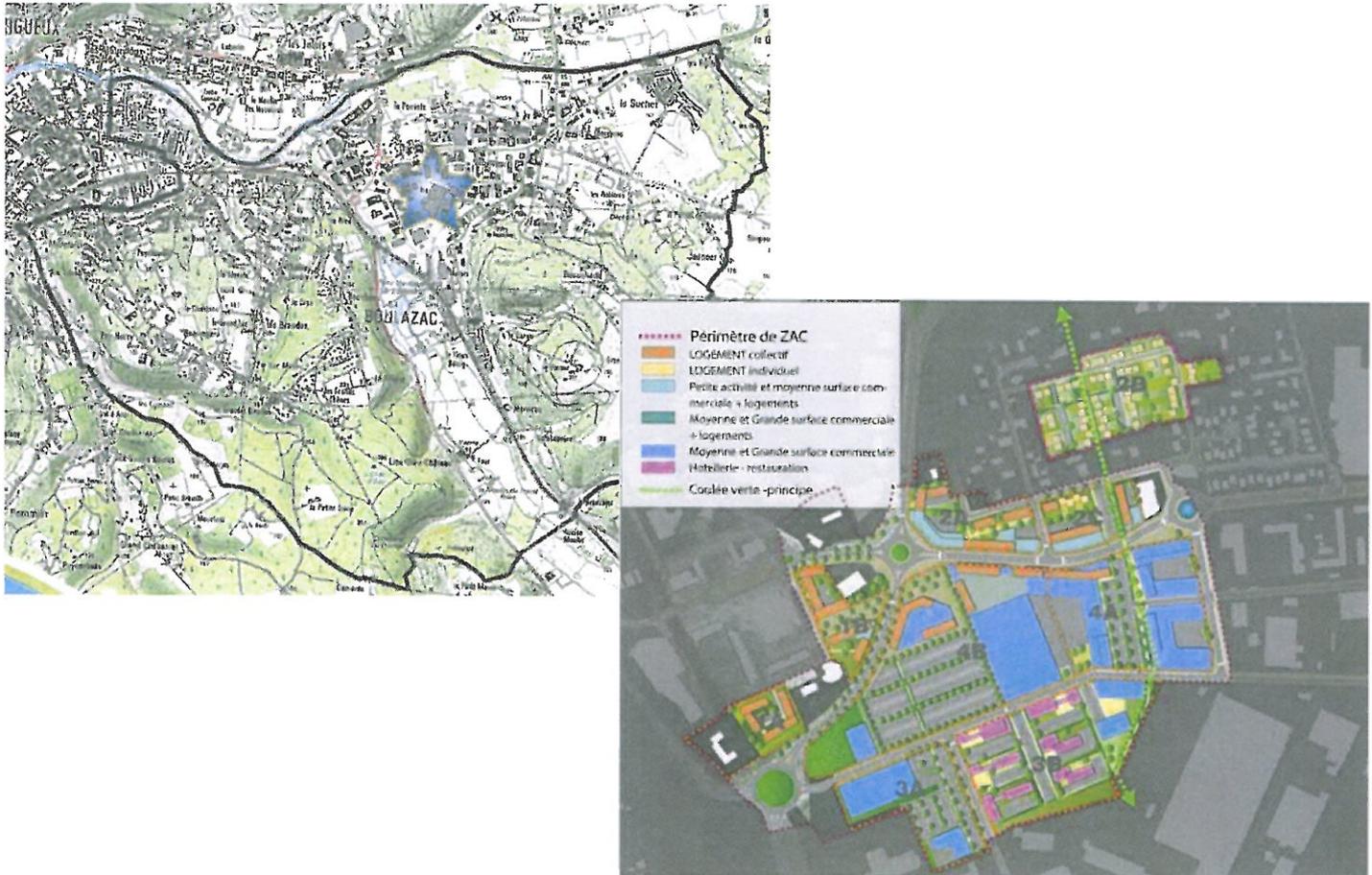
Principales caractéristiques du projet

Le projet porte sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Epicentre, située sur la commune de Boulazac. Cette ZAC s'inscrit dans le processus de requalification d'un large centre-ville, avec une mixité de fonctions urbaines (logements, commerces et activités) et la redéfinition des voies pour organiser les déplacements.

Ce projet est étudié à une échelle plus vaste que celle de la ZAC, selon un scénario de développement global à long terme des différents quartiers du centre-ville et de ses abords. La surface de la ZAC est d'environ 27 hectares, et son programme porte sur la construction de logements, d'activités, de surfaces commerciales et d'hôtellerie.

Elle s'implante sur un secteur aujourd'hui entièrement urbanisé.

Les plans ci-après rappellent la localisation et les principes d'aménagement de la ZAC.



Localisation et plan de la ZAC - Documents extrait de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale contient quasiment tous les éléments requis réglementairement par l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

Il manque l'estimation des dépenses générées par les mesures prises en faveur de l'environnement, les principales modalités de suivi de ces mesures, ainsi que les effets attendus.

L'autorité environnementale rappelle que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Ainsi, la délibération d'approbation de la création de la ZAC devra contenir ces éléments. Les permis d'aménager et de construire ultérieurs devront également disposer de ces éléments.

Il convient donc dans un premier temps de définir les mesures qui nécessitent un suivi. Afin de faciliter la mise en application de ces dispositions réglementaires, **il convient ensuite de compléter le tableau récapitulatif des différentes mesures** d'évitement, de réduction et de compensation intégré à l'étude d'impact du dossier de création de ZAC, et d'y faire figurer :

- une présentation des modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou de la santé humaine, du suivi de la réalisation des mesures et du suivi de leurs effets,

- et une proposition d'échéancier pour la réalisation d'un ou de plusieurs bilans.

L'autorité environnementale rappelle que l'étude d'impact objet du présent avis, insérée au dossier de création de la ZAC, peut être complétée en tant que de besoin par le dossier de réalisation qui sera élaboré ultérieurement, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

L'étude d'impact comprend un résumé non technique qui récapitule sommairement les principales caractéristiques relevées dans l'état initial de l'environnement.

Ce résumé non technique pourrait utilement être complété de cartographies permettant de localiser le projet, d'appréhender les principaux enjeux, les aménagements prévus et le phasage retenu.

Un rapport de présentation accompagne l'étude d'impact. Celui-ci dispose d'un diagnostic du site qui détaille le contexte économique du projet, le fonctionnement et les dysfonctionnements en matière de déplacements, la perception paysagère du site, un état initial de l'environnement et une partie relative à la stratégie de développement et à la justification des choix d'aménagement.

Certaines parties de ce document sont redondantes avec l'étude d'impact mais apportent également des informations utiles sur l'élaboration du projet. L'autorité environnementale relève une information de ce document qui mérite d'être mise en cohérence avec les données de l'étude d'impact : **le rapport de présentation évoque un risque feu de forêt très élevé sur la commune** (p. 81) alors que l'étude d'impact ne le mentionne pas. **Il convient de préciser si le site de la ZAC ou ses abords immédiats sont concernés.**

L'étude d'impact produite dans le dossier de création de la ZAC Epicentre appelle les remarques détaillées ci-après.

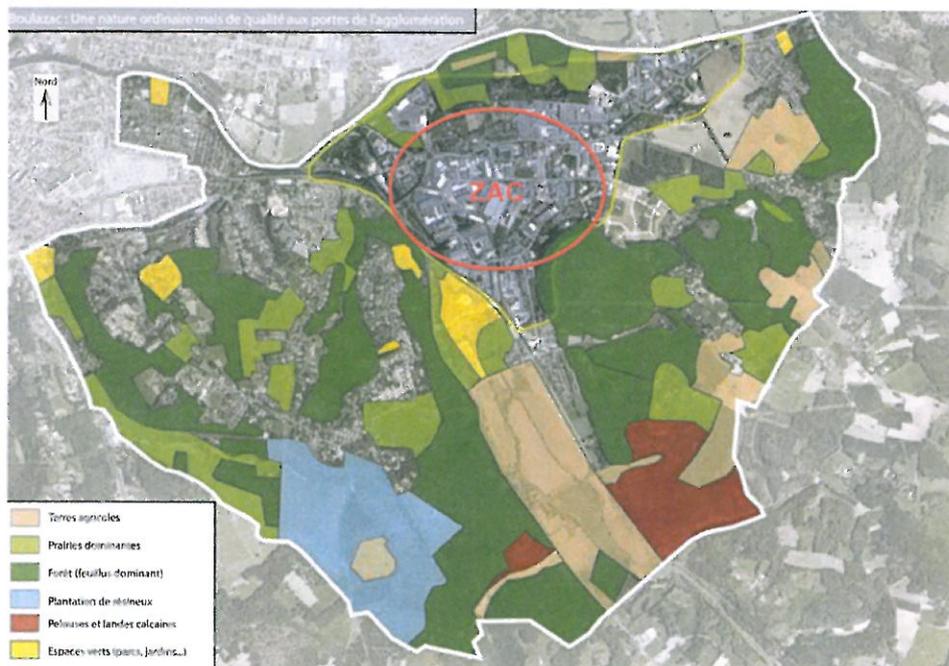
II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde successivement les milieux physique, naturel et humain.

Il est noté que la ZAC s'implante sur un secteur entièrement urbanisé. Les activités présentes dans le périmètre de la ZAC ont généré des pollutions et trois sites sources de pollution sont répertoriés : une station service, un atelier de réparation de poids lourds et un atelier de métallurgie. D'autres sites potentiellement pollués sont identifiés à proximité du secteur de la ZAC.

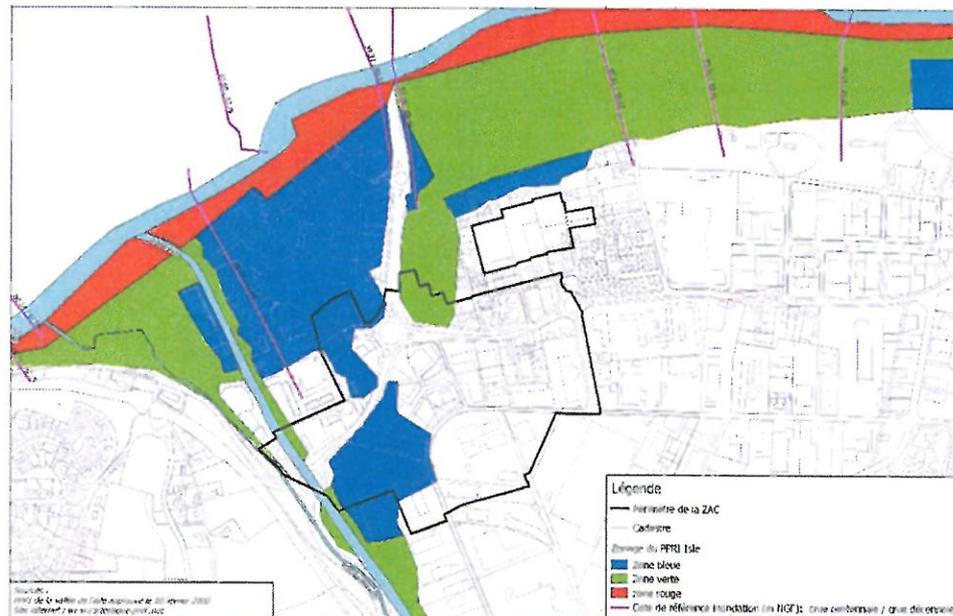
De plus, sa localisation en entrée de l'agglomération périgourdine bénéficie de voiries structurantes (RD6089, RN21, RN221 et RD5) et de la proximité de l'autoroute A89. Ces conditions d'accessibilité, en particulier avec la présence de la RN21 qui est un axe principal pour accéder à l'A89, entraînent un congestionnement chronique du secteur. De plus, le secteur est soumis aux nuisances sonores générées par la RN221 selon un axe nord/sud et par la RD5 selon un axe est/ouest.

Il est également noté que le secteur de la ZAC n'intercepte aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire (site Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, ...). Comme indiqué p. 35 de l'étude d'impact et illustré ci-après, « le secteur de la ZAC est pratiquement dépourvu d'espace de nature ».



Caractérisation des milieux naturels à l'échelle de la commune – cartographie extraite de l'étude d'impact

Sur les 27 hectares d'emprise de la ZAC, 5 ha sont en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Isle et 1 ha est en zone verte de ce PPRI (cf. localisation de ces zones sur la cartographie ci-après). Ces classements correspondent à une zone constructible avec prescriptions pour la zone bleue et à un champ d'expansion des crues, où toute construction nouvelle est interdite pour la zone verte.



Zonage PPRI de la vallée de l'Isle – document extrait de l'étude d'impact

Par ailleurs, la moitié Est du site est soumise à un risque moyen de retrait/gonflement des argiles, pour lequel des prescriptions constructives s'appliquent.

L'Agence Régionale de Santé précise que le projet de ZAC se situe dans le périmètre de protection éloignée du forage de Lesparat, défini par arrêté préfectoral du 22/07/1991.

L'autorité environnementale relève que l'analyse de l'état initial de l'environnement est correctement traitée au regard des enjeux identifiés. Pour une bonne compréhension des caractéristiques du secteur à prendre en considération pour l'analyse des impacts du projet, il

serait opportun de disposer d'une synthèse, y compris cartographique, permettant de récapituler les principaux enjeux du site.

L'autorité environnementale note que les enjeux mis en évidence sont :

- l'organisation des déplacements,
- l'évolution du cadre de vie et l'aménagement d'espaces de nature, dans le cadre de la requalification du site,
- la valorisation de la perception paysagère du site,
- la prise en compte des risques inondation et retrait/gonflement des argiles.

L'autorité environnementale relève que le rapport de présentation qui se trouve dans le dossier de création de la ZAC récapitule des enjeux en pages 91, 93 et 94 qui pourraient utilement alimenter l'étude d'impact.

L'autorité environnementale précise que la partie relative à la gestion des eaux pluviales (pages 76 à 79) inclut des éléments relatifs à l'analyse des impacts, en présentant des hypothèses relatives aux mesures compensatoires à mettre en œuvre. Cette présentation pourrait être replacée dans la partie « analyse des effets du projet sur l'environnement ».

II.2 Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des impacts et la description des mesures sont présentées selon les mêmes thématiques que l'état initial de l'environnement.

L'autorité environnementale souligne que **la présentation est relativement succincte et reste très générique. Il conviendrait d'objectiver l'analyse des effets du projet sur l'environnement par une approche plus précise, c'est à dire a minima quantifiée, pour certaines thématiques.**

Ainsi, les déplacements constituent un enjeu fort de l'opération et les différents statuts des voies ont été étudiés à l'échelle de la ZAC. **Une réorganisation des flux est envisagée dans l'emprise de la ZAC mais aucun ordre de grandeur des circulations futures n'est précisé.**

L'étude d'impact évoque d'une part la prédominance des déplacements en voiture, et d'autre part les alternatives avec la mise en place de cheminements doux dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Mais elle ne contient pas d'éléments permettant de caractériser l'évolution des déplacements au fur et à mesure de la construction des aménagements.

Par exemple, le nombre de logements, l'estimation du nombre de voitures générées par ces logements, et le nombre de places de stationnement prévus ne sont pas précisés.

En cas d'impacts notables, l'autorité environnementale rappelle qu'il est nécessaire de prévoir des mesures de réduction, permettant de garantir un moindre impact, notamment durant les phases chantier. Les seules indications de l'étude d'impact sur le sujet se trouvent dans le tableau de synthèse en page 108.

Il convient de présenter plus précisément le plan de déplacements, modulable en fonction de l'avancement de la construction des différents quartiers, et les mesures d'accompagnement et d'information des riverains.

De plus, l'Agence Régionale de Santé rappelle qu'il convient de s'assurer de la prise en compte des nuisances sonores des infrastructures cumulées à celles dues aux activités industrielles et/ou commerciales. Pour ce faire, il convient de montrer que les reculs par rapport aux voies ou des zones tampon sont prévus et permettent de prémunir les secteurs habités de ces nuisances.

Les compléments à apporter sur les points ci-avant pourraient utilement alimenter le dossier de réalisation de la ZAC.

L'autorité environnementale souligne que les effets positifs potentiels liés au projet de création d'une halte TER ne sont pas évoqués alors que ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable.

L'autorité environnementale précise qu'il est également nécessaire de quantifier les impacts du projet en matière de consommation en eau potable¹, d'eaux usées générés par le programme prévisionnel de constructions, et d'eaux pluviales² à une échelle plus précise que celle évoquée dans l'étude d'impact.

Concernant les effets du projet en phase chantier, l'étude d'impact rappelle les mesures permettant de limiter les pollutions et indique que les effets sont liés pour partie à « *la destruction de bâtiments, aux terrassements et mise à nu des sols, et à la circulation des engins, ...* » (p. 87). Du fait de la mise en œuvre de la ZAC en 4 phases et des déconstructions préalables prévues au fur et à mesure des aménagements des différentes phases, les périodes de chantier vont se succéder alors que des riverains ou usagers du site vont progressivement occuper les espaces. Comme évoqué pour les déplacements, **il conviendrait d'appréhender plus précisément les impacts de la phase chantier qui couvre les 4 phases de mise en œuvre de la ZAC**. Ces compléments peuvent également être apportés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Enfin, la problématique de pollution des sols est abordée assez sommairement. L'évaluation des impacts revient à rappeler que « *si nécessaire des études de sols seront réalisées pour s'assurer de l'absence de pollution après la phase chantier* » (p. 107 de l'étude d'impact). **L'autorité environnementale rappelle que préalablement au démarrage de tous travaux, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages prévus sur le site, dont l'usage résidentiel** (dès lors par exemple que des jardins privatifs sont prévus). Il convient donc d'apporter les précisions nécessaires en termes de plan de gestion des pollutions identifiées.

L'autorité environnementale recommande que l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC en intègre l'ensemble des remarques formulées ci-avant.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact intègre une partie s'attachant à présenter les objectifs du projet, le parti général d'aménagement de la ZAC, les principes d'aménagement de la trame viaire, et le phasage de l'opération.

La description des caractéristiques du projet se limite aux orientations retenues au stade du dossier de création de ZAC. Les surfaces de plancher prévues dans les différents lots et leur localisation au sein de la ZAC sont précisées (p. 18 et 19).

Pour faciliter la compréhension du programme, **il conviendrait de compléter ces données par les surfaces des différents lots, la surface totale de la ZAC, et le nombre de logements prévus**, ou à tout le moins une approximation avec un nombre minimum et un nombre maximum de logements possibles.

L'étude d'impact souligne par ailleurs l'ambition de valoriser l'ensemble du secteur en créant des ambiances paysagères de qualité ; or, peu d'éléments visuels permettent de comprendre les aménagements paysagers prévus, notamment ceux relatifs à la création d'une coulée verte qui traverse le site du nord au sud, à l'est de l'emprise, et fait le lien avec le quartier de Ponteix, au nord.

D'une manière générale, les représentations du projet au stade du dossier de création relèvent de l'intention. Il paraît indispensable que le dossier de réalisation traduise précisément le programme finalisé de la ZAC.

II.4 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement et difficultés rencontrées

-
- 1 L'autorité environnementale rappelle que la commune de Boulazac est classée en Zone de Répartition des Eaux
 - 2 Pour les eaux pluviales, l'étude d'impact présente des données quantifiées, en précisant toutefois que ces données doivent être considérées « *comme des premiers ordres de grandeur à confirmer dans le cadre des phases ultérieures de l'étude urbaine et in fine dans le dossier loi sur l'eau de l'opération* » (p. 78 de l'étude d'impact).

L'autorité environnementale relève la difficulté rencontrée dans l'élaboration de l'étude d'impact du fait de l'absence d'une étude géotechnique. L'étude d'impact précise que cette étude sera effectuée pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, ce qui rejoint la recommandation de l'autorité environnementale en matière de prise en compte de la pollution actuelle des sols.

III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté Epicentre à Boulazac, sur une surface de l'ordre de 27 ha aujourd'hui entièrement urbanisée.

Il convient de rappeler que l'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement.

L'étude d'impact met en évidence les principaux enjeux du site liés à l'organisation des déplacements, l'évolution du cadre de vie et l'aménagement d'espaces de nature dans le cadre de la requalification du site, la valorisation de la perception paysagère du site, et la prise en compte des risques inondation et retrait/gonflement des argiles.

Ensuite, les caractéristiques du projet sont peu détaillées concernant notamment le nombre de logements prévus, ou les surfaces et particularités des différents lots en fonction de leur vocation (habitat, activités, commerces, ...). **L'évaluation des effets du projet sur l'environnement est assez sommaire et se traduit par la présentation de mesures génériques.**

Une qualification plus précise du projet permettrait d'améliorer l'évaluation des impacts, en premier lieu en quantifiant ses effets potentiels sur l'environnement, en particulier en termes de déplacements, de gestion des eaux usées et pluviales.

A ce stade, l'étude d'impact ne permet donc pas de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet de moindre impact pour l'environnement et la santé humaine, l'autorité environnementale recommande de la compléter au cours de l'élaboration du dossier de réalisation.

Enfin, concernant l'ensemble des mesures de réduction et de compensation qui font l'objet d'une présentation dans un tableau récapitulatif figurant dans les pages 104 à 108 de l'étude d'impact, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

Il convient donc dans un premier temps de mieux définir les mesures qui nécessitent un suivi, puis de compléter le tableau récapitulant les différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'autorité environnementale rappelle que la délibération d'approbation de la création de la ZAC devra contenir ces éléments sur les mesures et le suivi. Les permis d'aménager et de construire ultérieurs devront également disposer de ces éléments.

Le préfet,



Michel DELPUECH