

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux, le 10 DEC. 2016

Mission Évaluation Environnementale  
Pôle projets

## Création de la Zone d'Aménagement Concerté Épicode Commune de Boulazac (24)

**Avis de l'autorité administrative de l'État  
compétente en matière d'environnement**  
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2016 – 3984

*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'autorisation préalables à la réalisation.*

Localisation du projet :	Commune de Boulazac
Demandeur :	Commune de Boulazac
Procédure principale :	Zone d'Aménagement Concerté-Phase de création
Autorité décisionnelle :	Commune de Boulazac
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	10 octobre 2016
Date de consultation de l'Agence régionale de santé :	19 octobre 2016
Date de réception de l'avis de l'Agence régionale de santé :	17 novembre 2016

### **I - Principales caractéristiques du projet initial.**

Le projet porte sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Épicode, 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 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 ZAC s'implante sur un secteur aujourd'hui entièrement urbanisé.

Le lancement des premières études date de 2011. Dans le projet défini en 2014, la surface initiale de la ZAC était d'environ 27 hectares et son programme portait sur la construction de logements, d'activités, de surfaces commerciales et d'hôtellerie.

Les plans ci-après rappellent la localisation et les principes d'aménagement de la ZAC en 2014.



Sources : Document extrait de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC (dossier 2014)

Le projet, en phase de création, a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale rendu le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Depuis 2014, le projet de ZAC Épicerie a connu des évolutions (modifications du périmètre et des principes d'aménagement) qui ont nécessité une actualisation de l'étude d'impact portant désormais sur une ZAC de 20 ha au lieu de 27 ha initialement. Par ailleurs, le dossier de création de la ZAC Épicerie n'a jamais été approuvé par le conseil municipal de Boulazac, le Plan local d'urbanisme ne permettant pas l'opération. Le PLU approuvé en juin 2016 rend désormais possible sa réalisation.

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur les compléments apportés à l'étude d'impact figurant dans le dossier de création modifié, transmis en 2016.

## **II - Analyse du caractère complet de l'étude d'impact (dossier de 2014 avec compléments de 2016).**

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'Autorité environnementale contient quasiment tous les éléments requis réglementairement par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

Il manque toutefois l'estimation des dépenses générées par les mesures prises en faveur de l'environnement.

## **III - Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.**

### **III.1 Rappel des conclusions de l'avis de l'Autorité environnementale du 1<sup>er</sup> octobre 2014.**

« 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 R. 122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner :

- o les mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- o les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- o 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 récapitulatif les différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

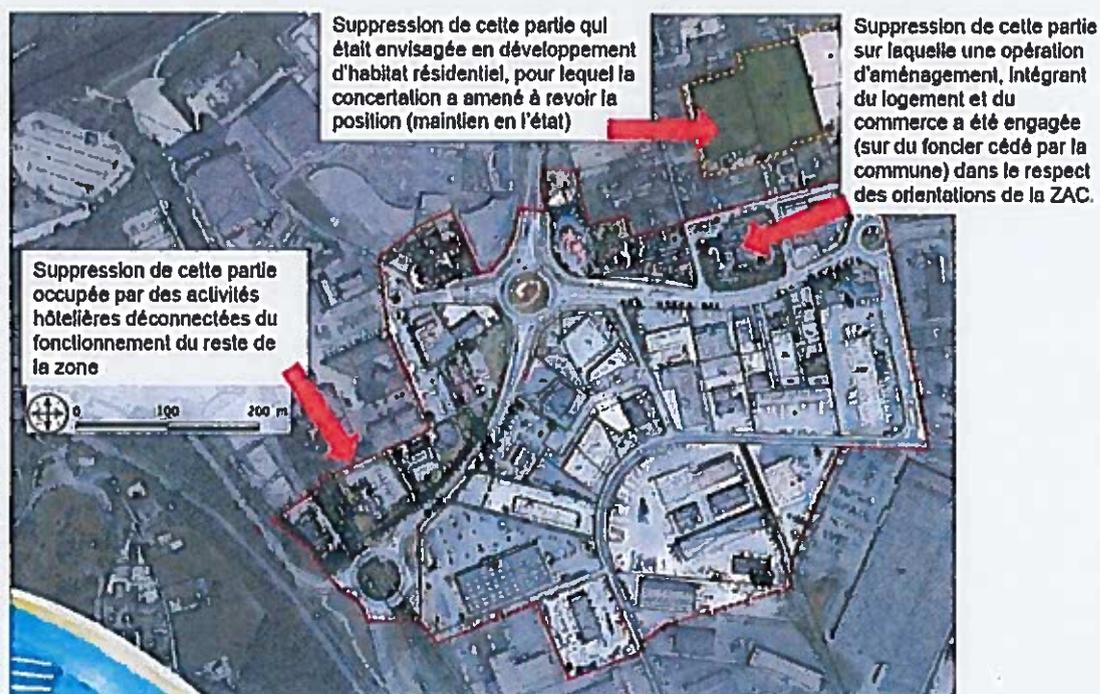
L'Autorité environnementale rappelle que la délibération d'approbation de la création de la ZAC devra contenir ces éléments sur les mesures et le suivi. Les permis d'aménager et de construire ultérieurs devront également disposer de ces éléments. »

### III.2 Analyse des compléments apportés à l'étude d'impact réalisée en phase de création.

La reprise du projet ne modifie pas sa finalité : requalifier une zone d'activité minérale et dégradée. Les principales évolutions apportées concernent le périmètre et le plan de composition de la ZAC pour tenir compte du redimensionnement du projet.

Le projet initial envisageait des opérations mixtes de restructuration comprenant des logements, des commerces et des services. Les analyses du marché immobilier au cours de l'année 2015 ont conduit la commune de Boulazac à revoir le projet afin de dissocier certains aménagements, en particulier les opérations de restructuration relatives au logement.

Le plan ci-après présente les principales évolutions du projet de ZAC :



Source : Explication des modifications apportées au dossier de création - novembre 2016

Ainsi, sont exclus du périmètre de la ZAC, dont le périmètre passe de 27 à 20 ha :

- les lots dédiés au développement de l'habitat résidentiel, situés au nord-est. Le quartier sera maintenu en l'état suite aux demandes exprimées dans le cadre de la concertation ;
- les lots dédiés aux activités hôtelières, situés à l'est, et dont le fonctionnement apparaît déconnecté du reste de la zone ;
- les lots dédiés à une opération d'aménagement intégrant de l'habitat et du commerce, situés à l'ouest, l'opération étant déjà engagée sur du foncier cédé par la commune.

Le plan ci-après rappelle la localisation et les principes d'aménagement de la ZAC :



Source : Document extrait de l'étude d'impact de la ZAC (dossier de création modifié en 2016)

Les compléments apportés à l'étude d'impact produite dans le dossier de création de la ZAC Épicentre appellent les remarques suivantes.

Concernant l'analyse de l'état initial du site du projet et son environnement, le dossier intègre quelques évolutions pour tenir compte, notamment, des remarques formulées par l'Autorité environnementale. Le risque feux de forêt est notamment rappelé en page 84 au point 2.7.2. Le diagnostic environnemental est, par ailleurs, complété par un tableau, issu du rapport de présentation de la ZAC, de synthèse des enjeux environnementaux (pages 101 et 102 au point 2.10).

Concernant l'analyse des effets du projet sur l'environnement, la présentation des impacts du projet demeure relativement succincte et la description des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet restent très génériques.

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement nécessiterait d'être objectivée par une approche plus précise et quantifiée :

- s'agissant des déplacements, il convient de quantifier la hausse prévisible du flux de véhicules liée à l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux commerces ainsi que les impacts de la déviation du trafic de transit, notamment sonores, sur l'avenue Benoît Frachon. Les mesures de réduction ou d'accompagnement permettant de garantir un moindre impact aux riverains pendant la phase de chantier devraient être expliquées. Par ailleurs, le plan de déplacements intégrant une approche intermodale des transports (bus en site propre, navettes ferroviaires, voitures, déplacements doux) devrait être précisé.
- s'agissant des volumes sonores des nouvelles activités de services susceptibles de comporter des équipements bruyants (groupes frigorifiques, climatiseurs, ventilateurs), il convient de s'assurer de la prise en compte de leurs effets cumulés avec le bruit des futures infrastructures de transport (aménagement de transport collectif en site propre pour la période 2015-2020, aménagement de la halte ferroviaire de Boulazac en 2020, mise aux normes et élargissement de la route nationale RN221). L'Autorité environnementale suggère que des mesures de réduction des impacts sonores cumulés soient

envisagées, telles que des marges de recul par rapport aux voies ou des zones tampons vis-à-vis des secteurs habités.

- s'agissant des pollutions localisées des sols situés à proximité des nouvelles constructions, l'établissement **Phil@Poste** se trouve en partie sur le territoire de la ZAC projetée (page 87 de l'étude d'impact). Cette ancienne installation d'impression, exploitée par l'Imprimerie des timbres-poste, est répertoriée en tant que site pollué. Le contrôle de la qualité des sols ainsi que le suivi des eaux souterraines et de l'air y sont préconisés. L'Autorité environnementale rappelle que, préalablement au démarrage des travaux, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu sur le site, dont l'usage résidentiel.
- s'agissant du traitement végétalisé des espaces publics (trames vertes urbaines et « voie verte » intégrées dans la ZAC), une diversification des plantations serait souhaitable en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles.
- s'agissant des effets sur la ressource en eau, le projet est fondé sur une absence d'augmentation des surfaces imperméabilisées. Le dossier de conception des ouvrages de régulation devrait analyser, en fonction de la cote de la nappe phréatique, la question de l'infiltration des eaux restituées. Ainsi, devrait-il être vérifié la capacité d'infiltration dans le milieu récepteur au regard de sa perméabilité et des risques de pollution. L'avis d'un hydrologue pourrait s'avérer nécessaire, d'autant que l'aménagement est situé dans le périmètre de protection du forage de Lesparrat.

Concernant les mesures de réduction, de suppression ou de compensation envisagées, il est noté que l'étude d'impact présente, sous forme de tableau synthétique, des modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement, aux pages 129 à 136. Toutefois, l'analyse trop sommaire des effets du projet ne permet pas de lister les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui pourraient être rendues nécessaires par le projet en lui-même. Les mesures envisagées sont en effet limitées aux effets induits par la conduite du chantier.

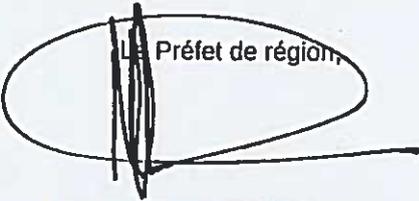
Concernant la justification et la présentation du projet d'aménagement, les enjeux du projet sont précisés, reprenant le contenu du rapport de présentation du dossier de la ZAC. Le scénario retenu est, par ailleurs, explicité en page 9. Le résumé non technique en fait également état, en pages 140 et 141.

#### **IV – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.**

Le projet, en phase de création, a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale rendu le 1<sup>er</sup> octobre 2014 qui préconisait une qualification plus précise du projet quant à ses effets potentiels sur l'environnement, aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées et aux modalités de suivi de la réalisation de ces mesures.

L'Autorité environnementale souligne que les compléments transmis, objet du présent avis, ne permettent pas de répondre pleinement aux observations émises dans l'avis du 1<sup>er</sup> octobre 2014. De manière générale, les représentations du projet et de ses impacts au stade du dossier de création relèvent encore de l'intention. La présentation des impacts reste générique et la description des mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement rendues nécessaires par le projet est trop succincte.

L'Autorité environnementale recommande que l'étude des impacts du projet et de leur prise en compte soit complétée au cours de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, permettant d'apporter tous les éléments de justification d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement.

Le Préfet de région,

**Pierre DARTOUT**

