

# ZAC EPICENTRE BOULAZAC : APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION ET BILAN DE LA CONCERTATION - POURSUITE DE LA PROCÉDURE

---

---

## I. Contexte :

### A - L'OUTIL ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) AU SERVICE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT ECONOMIQUE DE LA ZAC EPICENTRE

Dans le cadre d'une réflexion engagée en 2010 quant à la définition d'un projet d'aménagement ambitieux, et la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Boulazac, la procédure ZAC a été choisie parmi les différentes procédures envisageables pour permettre la requalification de la zone d'activités économiques de Boulazac, par délibération du 22 juin 2010, approuvant les objectifs du projet. La zone d'activités économiques et commerciales de Boulazac a plus de 50 ans et n'est plus adaptée aux attentes des entreprises et de leur clientèle. Elle est de construction ancienne mêlant des activités commerciales, industrielles et des activités de formation. Le vieillissement de la zone engendre une perte d'attractivité et de lisibilité pour les professionnels. La particularité de cette ZAC est qu'elle porte uniquement sur du foncier déjà équipé.

D'un projet de renouvellement urbain, la ZAC s'est transformée en projet à vocation essentiellement économique. Le périmètre d'étude, et les orientations d'aménagement ont évolué entre le lancement des études en 2011 et la situation aujourd'hui.

Sur la base des enjeux partagés depuis les premiers diagnostics, il a été dessiné un projet de ZAC au regard des contraintes et potentialités du site.

Pour rappel, « les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement public a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale » (Article L.311-1 du code de l'urbanisme).

La ZAC permet de :

- Mettre en place un projet cohérent avec l'environnement existant
- Financer des équipements publics
- Maîtriser les coûts d'aménagements des espaces publics
- Offrir une réalisation échelonnée dans le temps, avec une procédure pré-définie

La procédure associée à l'outil ZAC Epicentre permettra :

- la maîtrise foncière via l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique

- la maîtrise du découpage des terrains et de l'affectation des sols

La procédure de création d'une ZAC comporte deux phases :

- La phase de « *création* » au terme de laquelle le Conseil Communautaire du Grand Périgueux se prononce sur le dossier de création qui comprend selon l'article R122-5 du code de l'urbanisme :

1- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. sur le principe de l'opération d'aménagement, sur les principales caractéristiques des aménagements, ainsi que le pré-bilan prévisionnel ;

2- Un plan de situation ;

3- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

4- L'étude d'impact définie à l'article R 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R122-2 et R122-3 du même code ;

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

C'est de cette phase qu'il est question aujourd'hui. On valide l'existence juridique de l'opération d'aménagement.

- La phase de « *réalisation* » qui conduit le Conseil Communautaire à approuver le projet de programme des équipements publics (voies et réseaux notamment) à réaliser dans le périmètre de la ZAC Epicentre, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

## B - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET SES OBJECTIFS

Par une délibération en date du 29 octobre 2015, la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a décidé de poursuivre la procédure de création de la ZAC Epicentre à l'initiative de la Ville de Boulazac en 2010, d'en assurer la maîtrise d'ouvrage au titre de sa compétence économique, afin de se conformer à la réglementation, et de reprendre le marché conclu avec le cabinet CITADIA CONSEILS (délibération du 8 mars 2011 du Conseil Municipal de la Ville de Boulazac pour l'attribution du marché).

Ensuite, par une délibération en date du 30 juin 2016, la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a décidé d'approuver les nouveaux objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et de renouveler la concertation préalable au projet d'aménagement réajusté. Les orientations liées à la composition du programme, notamment en matière de logements ont été repensées. La vocation

économique et commerciale de l'opération s'est trouvée considérablement renforcée. Ce sont exclusivement des entreprises qui s'installeront sur le périmètre de la future ZAC.

Le contexte a invité la collectivité à revoir le périmètre de l'intervention et le schéma d'aménagement. Le nouveau projet sur un périmètre de 20 ha environ, porte sur 66 900 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, soit 27 600 m<sup>2</sup> de moins que le premier projet.

Cette opération publique d'aménagement permet de répondre aux objectifs suivants :

- recomposer l'espace de la zone d'activités économiques selon des fonctions clairement identifiées
- renforcer la fonction commerciale grand public de la zone par une amélioration et une requalification de l'offre foncière
- compléter la fonction commerciale grand public par de l'offre en termes d'hébergement, de restauration, d'espaces d'animation et de services
- permettre d'offrir de nouveaux espaces fonciers pour des activités commerciales, professionnelles et pour des activités industrielles
- améliorer les fonctionnalités des espaces urbains
- favoriser l'émergence d'un pôle de formation

En outre, la limite espaces publics et espaces privés a été définie. Lors du dossier de réalisation, il s'agira d'assurer une qualité des espaces publics envisagés et de répartir les investissements.

Enfin, les nouveaux objectifs, les principes d'aménagement et le périmètre nécessairement modifiés afin d'assurer la faisabilité économique du projet, ont nécessité de la part du bureau d'étude CITADIA un réajustement du rapport de présentation et l'étude d'impact.

## C - EVOLUTION DU PROJET (ANNEXE 1)

Le périmètre d'étude initial portait sur près de 200 ha. Il intégrait les abords de l'Isle, l'hypermarché, le campus de la formation et l'ensemble de la zone économique jusqu'au giratoire « Mémoire ». Ce périmètre d'étude n'a jamais été un périmètre de projet mais permettait de resituer le projet dans son contexte.

Dans le cadre du dossier de création monté et présenté à la DREAL en 2014, le projet portait sur 30ha, et intégrait à la fois du réaménagement foncier économique et du développement résidentiel.

Fin 2015, de nouvelles réflexions quant à la réalisation du projet initial, et sa faisabilité économique ont incité à repenser les orientations liées à la composition du programme, et de sortir les projets de logements. En effet, le contexte économique et le marché de l'immobilier ont nécessité une mise en cohérence et d'adapter le programme et les principes d'aménagement initialement retenus.

La délibération du 30 juin 2016 a validé la nécessité du travail de réajustement avec le bureau Citadia dans le cadre d'un groupe de travail avec les services du Grand Périgueux et ceux de la Ville de Boulazac Isle Manoire, d'un comité technique et d'un comité de pilotage. Le nouveau projet vise à se recentrer sur le cœur d'activité. La vocation exclusivement économique et

commerciale de l'opération a été donc confirmée.

Le projet porte aujourd'hui sur une superficie de 20 ha. Le projet de fond consiste à étoffer le centre ville, offrir une entrée de ville et d'agglomération qualitative et permettre aux entreprises présentes de disposer d'un environnement plus favorable. La zone est très minérale aujourd'hui, les accès sont mal gérés et le bâti est globalement peu qualitatif. Le projet est donc de restructurer cette entrée de ville, de recréer un boulevard urbain et de permettre l'implantation ou la relocalisation d'activités économiques.

La reprise du projet ne modifie pas la finalité, ni les impacts sur l'environnement. Le projet visant à requalifier une zone d'activité minérale et dégradée est plus favorable qu'un maintien du site en l'état. L'habitat, initialement envisagé dans l'opération peut difficilement être réalisé dans une opération mixte.

Les orientations en matière de gestion des coulées vertes, de déplacements cycles et piétons, d'organisation des circulations et du stationnement sont conservées. Les principales évolutions concernent la sortie des opérations de logements du périmètre et la réorganisation de l'accès sur l'avenue Marcel Paul.

La requalification de l'avenue Marcel Paul en boulevard urbain, entre le centre ville et le pôle d'équipement situé plus à l'Est reste un élément clé du projet.

## D - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT PROJETÉE

1 - Les vocations (annexe 2 / page 127-130 du rapport de présentation en annexe 5)

- L'Avenue Marcel Paul en voie urbaine avec des ronds-points requalifiés en place
- L'Avenue Firmin Bouvier en connexion avec le rond-point d'entrée de ville (D6089), élargissement de l'avenue
- Un pôle commercial et de services à proximité du centre
- Une frange d'activités (non commerciales) à l'Est qui permettra de faire le lien avec l'existant
- Des voies principales mixtes et de transit
- Des accès aux parcelles concentrés sur les voies secondaires
- Une voie douce structurante qui permet de gérer les transitions entre les différentes fonctions et relier les différents quartiers pour un meilleur partage des usages
- Un centre-ville dédié au logement et aux petites activités

2 - Estimation du programme de construction (annexe 3)

La programmation par macro lot fait ressortir un global de surface de plancher à développer (SDP) de 66 900 m<sup>2</sup> maximum selon la répartition suivante :

Vocation bâtiment	Surface plancher
Petite activité	Entre 14 800 et 15 100 m <sup>2</sup>

Commerces et grandes surfaces	Entre 30 000 m <sup>2</sup> et 30 700 m <sup>2</sup>
Restaurant (existant) et hôtellerie	Entre 14 900 m <sup>2</sup> et 15 200 m <sup>2</sup>
Autres activités	Entre 5 800 m <sup>2</sup> et 5 900 m <sup>2</sup>

## II. Les éléments constitutifs du dossier de création

Le dossier de création de la ZAC permet à la collectivité de définir les contours et les orientations générales des aménagements.

Dans un souci de complétude - et sous réserve de chiffrages encore en cours visant notamment à intégrer les effets de la revalorisation des valeurs locatives des locaux commerciaux mise en œuvre en 2016 - est annexée à la présentation une estimation du pré-bilan financier de la ZAC Epicentre. Elle n'intègre donc pas les recettes fiscales additionnelles (CFE/TFPB) qui seront générées par l'opération et dont les collectivités concernées seront bénéficiaires. Il ne s'agit donc que d'une approche du bilan de l'opération en tant que telle, prise isolément, mais il ne s'agit pas du bilan économique du projet pour le Grand Périgueux, qui devra intégrer les recettes fiscales générées à moyen et long terme, afin de calculer un retour sur investissement.

Il est à noter qu'un tel document n'est pas nécessaire au stade du dossier de création, et il s'agit uniquement d'un document de travail qui permet d'avoir une première idée des grandes lignes du budget prévisionnel de l'opération d'aménagement en termes de recettes et de dépenses. En particulier, à ce stade, les indemnités d'éviction des occupants ne peuvent être estimées. Ce bilan financier prévisionnel global sera approfondi lors de la phase suivante qui est la constitution du dossier de réalisation. Celui - ci permettra un affinage des chiffres et ainsi d'identifier et valider les conditions de faisabilité technique, opérationnelles et financière de l'opération d'aménagement et la phase d'exécution des travaux. C'est la phase de « réalisation » qui conduit le Conseil Communautaire à approuver le projet de programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC.

Selon l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC Epicentre annexé à la présente délibération comprend les éléments suivants :

**A - UN PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE COMPOSANT LA ZONE (ANNEXE 4 PLAN DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE LA ZAC )**

Le périmètre de la ZAC est réduit et recentré sur le cœur de ville sur une surface de 20 ha environ (espaces publics et espaces privés) pour plus d'efficacité et de possibilité à maintenir plus d'activités en place.

**B - LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (ANNEXE 5)**

Le rapport de présentation expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

## C - LE PLAN DE SITUATION (ANNEXE 6)

## D - L'ÉTUDE D'IMPACT (ANNEXE 7)

L'étude d'impact est définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3 du même code.

Les impacts du projet sur l'environnement avaient été définis dans le cadre de l'étude d'impact présentée à la DREAL en 2014. Suite à la présentation du projet à la DREAL début 2014 et aux observations qui avaient été formulées lors d'une pré-consultation, un complément à l'étude d'impact avait été réalisé.

Conformément à l'article L. 122-1 et suivants du code de l'environnement, le préfet de Région, autorité compétente en matière d'environnement, avait émis un avis favorable en date du 1er octobre 2014 à l'étude d'impact du dossier de création avec demande de compléments à produire au stade du dossier de réalisation.

Suite aux évolutions du projet, cette étude d'impact a été reprise en août 2016 afin de tenir compte des évolutions du projet, tant sur le périmètre, le plan de composition que le dimensionnement du projet. Un grand nombre de données anciennes, devenues obsolètes (population, données sur le PLU, sur l'assainissement ...) ont été mises à jour.

L'étude d'impact, finalisée fin septembre 2016, met en évidence un impact favorable de l'opération qui doit permettre une requalification à la fois paysagère (entrée de ville et d'agglomération revalorisées), urbaine (restructuration de voiries structurantes, organisation plus favorable de la desserte par éclatement des flux, sécurisation des circulations piétonnes et cyclables, restructuration des façades commerciales et traitement des abords), mais aussi environnementale. Ainsi, le nouveau projet de ZAC Epicentre a reçu de la DREAL un avis favorable en date du 10 décembre 2016.

De plus, conformément à l'article L. 128 – 4 du code de l'urbanisme, il est joint au dossier de création une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables de la zone (annexe 8).

## E - LE MODE DE RÉALISATION

La Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux souhaite faire réaliser l'aménagement global

de la ZAC via un contrat de concession d'aménagement confié à un futur aménageur suite à la mise en oeuvre d'une procédure de passation conforme à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relatives aux marchés publics.

Il s'agit d'un contrat par lequel le Grand Périgueux délèguera l'étude et la réalisation à un aménageur.

Le futur concessionnaire devra :

- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements
- réaliser les études nécessaires à leur exécution
- être chargé d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris par la voie d'expropriation ou de préemption
- procéder à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur de la ZAC .

Le découpage foncier est conçu en lots à bâtir (avec un volume de bâti / droits à construire).

## F - LE CHOIX DU RÉGIME FISCAL POUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT : EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

La ZAC est une procédure d'urbanisme et foncière mais également une procédure de financement des équipements publics car elle met à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. L'aménageur répercute ce coût aux promoteurs/constructeurs via le prix de cession des charges foncières ou via une participation constructeur précisée par une convention de participation aux équipements publics (dans les cas de constructions effectuées par des propriétaires n'ayant pas acquis leur foncier auprès de l'aménageur).

Conformément aux articles L. 332-6, L 331-7, R 311-2, R 331 – 5 et R 331-6 du Code de l'urbanisme, le dossier de création doit définir le régime fiscal qui encadre l'opération et préciser si la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Ainsi, l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme prévoit une exonération de plein droit des « constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ».

Les équipements devant être impérativement mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs sont, aux termes de l'article R. 331-6 du Code de l'urbanisme :

« 1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

2° Dans le cas de zones d'aménagement concerté de rénovation urbaine :

- a) Les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés ».

Il est donc proposé que ce système soit mis en place, avec une exonération de la taxe d'aménagement et une mise à la charge des constructeurs ou des aménageurs des équipements listés l'article R. 331-6 du Code de l'urbanisme.

De plus, au regard du risque global qui est fonction des caractéristiques techniques et économiques de la ZAC Epicentre et du montant prévisionnel des acquisitions, des investissements à réaliser, il paraît plus opportun de choisir le régime de cession de droits à construire (charges foncières).

Les entreprises auront à payer un prix du foncier qui inclura des charges foncières supports des espaces et équipements publics à requalifier, les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone et une quote-part de la rémunération de l'aménageur et des frais financiers attribuables aux coûts des équipements publics réalisés dans la zone.

Ainsi, les charges foncières dans le périmètre de la ZAC se négocieront auprès des constructeurs à des montants potentiellement différents des charges foncières en dehors du périmètre de la ZAC avec prise en compte du fait que le constructeur ne paiera pas de taxe d'aménagement mais qu'il devra en revanche participer au coût des équipements publics de la ZAC.

Des premières évaluations financières de l'opération d'aménagement de la ZAC Epicentre dont on rappellera qu'elles ne constituent que des hypothèses de travail devant être affinées en intégrant les éventuelles indemnités d'éviction des occupants au stade du dossier de création, permettent au Grand Périgueux :

- d'une part d'avoir une première idée du montant estimatif de ses participations qu'il lui sera nécessaire d'apporter à l'opération afin d'assurer sa viabilité. Il sera réajusté lors des études pré-opérationnelles du dossier de réalisation. Ces participations encadrées juridiquement permettront la sécurisation de l'opération et la sécurisation du contrat de concession.
- d'autre part de pré-valider la participation des partenaires institutionnels compétents en la matière sur les équipements publics
- Enfin d'envisager les conditions dans lesquelles les incidences financières de l'opération pourront être traduites dans le contrat de concession

A ce stade, est envisagé un cofinancement, selon les modalités à définir, à parité entre la



Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux (concedant) et la Ville de Boulazac Isle Manoire sur une période de 10 ans, après estimation de l'ensemble des missions à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs.

### **III. Les étapes suivantes de la procédure de ZAC Epicentre**

#### **A - LA DEUXIÈME PHASE DES ÉTUDES : LE DOSSIER DE RÉALISATION POUR UN BILAN OPÉRATIONNEL ET FINANCIER PRÉVISIONNEL ABOUTI**

Le dossier de réalisation permet de réaliser, sur une période de 12 mois, les études pré-opérationnelles avec un calcul précis de l'équilibre de l'opération et une évaluation des conséquences du déséquilibre à venir.

Les études menées afin de formaliser le dossier de création se sont appuyées sur des orientations d'aménagement (cf plan annexé) qui ont été élaborées pour affiner techniquement la faisabilité du projet (impact sur l'environnement, circulation, gestion des eaux, capacités de construction, etc...). Ces orientations d'aménagement devront être approfondies ou retravaillées, et précisées dans le cadre du dossier de réalisation afin d'aboutir à la définition d'un projet d'aménagement définitif.

Le dossier de réalisation comprend en vertu de l'article R311-7 du code de l'urbanisme :

- 1) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- 2) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- 3) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article [R. 311-2](#), conformément au III de l'article [L. 121-1-1](#) du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa

précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

## B - LE DOSSIER DE RÉALISATION INCLUS DANS LE MARCHÉ POUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

Il s'agit de faire intervenir l'aménageur dans l'élaboration du dossier de réalisation. En effet, l'aménageur sera partie prenante dans le degré de qualité, de précision et de fiabilité du dossier. Cela lui permet d'identifier et encadrer les aléas économiques et techniques du projet, de bien mesurer et calibrer ses engagements.

Il sera partie prenante dans le calcul des éléments financiers prévisionnels mais précis de l'opération d'aménagement. Il pourra « vérifier » les engagements financiers des parties.

## C - LE CALENDRIER

- Avril 2017 : lancement d'une consultation intégrant le choix du concessionnaire pour le dossier de réalisation et l'opération d'aménagement
- Juin 2017 : demande de Déclaration d'Utilité Publique
- 2017 : lancement des négociations pour les acquisitions foncières et traitement des droits de délaissement après approbation du dossier de création
- fin 2017- début 2018 : choix de l'aménageur et signature du traité de concession
- 2018 : mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique après son obtention
- fin 2018 : possibilités d'expropriations

# IV. Des avancées liées à la concertation – Le bilan

## A - COMMUNICATION PRÉALABLE

Conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le Grand Périgueux peut simultanément tirer le bilan de la concertation dans la délibération approuvant le dossier de création (en application du III de l'article L.300-2).

Depuis les premières réflexions et études liées au projet d'aménagement de la ZAC Epicentre à l'initiative de la Ville de Boulazac, une large concertation préalable à la création de la ZAC a été mise en œuvre de 2011 à 2013 selon les articles L300-2 et R300-1 du Code de l'urbanisme. Suite aux modifications apportées au projet d'aménagement, une nouvelle concertation a été lancée pour communiquer sur le projet. Les modalités de la nouvelle concertation ont été définies par délibération communautaire en date du 30 juin 2016 qui prévoyait :

- une annonce préalable dans deux journaux diffusés dans le département : Sud-ouest et la

- la parution d'un article dans le magazine du Grand Périgueux - N°2 Eté 2016 et dans le bulletin municipal de la commune de Boulazac Isle Manoire informant de la continuité de la concertation dans le cadre du renouvellement du projet

- la mise en place d'un registre de la concertation mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et à l'Hôtel de Ville de Boulazac

- l'affichage d'un panneau d'information préalable à la concertation au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux et à l'Hôtel de Ville de Boulazac Isle Manoire

- une information préalable sur les deux réunions publiques sur le site institutionnel du Grand Périgueux ([www.agglo-perigueux.fr](http://www.agglo-perigueux.fr)) et sur le site dédié au développement économique du Grand Périgueux ([www.entreprendre-agglo-perigueux.com](http://www.entreprendre-agglo-perigueux.com)) , ainsi que sur celui de la Ville de Boulazac Isle Manoire

- envoi d'un courrier aux entreprises inscrites dans le périmètre de la ZAC ainsi qu'aux entreprises extérieures au périmètre sur la commune de Boulazac Isle Manoire

## B - MISE EN OEUVRE DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

● Durant la phase initiale des études et de la concertation préalable, des panneaux d'exposition qui présentaient les scénarios envisagés, le parti d'aménagement général, les préconisations urbaines et paysagères, ainsi que le schéma global d'aménagement de la ZAC ont été présentés. Des affiches et flyers ont été réalisées.

- Des rendez-vous avec des entreprises ont été organisés initialement par la Ville de Boulazac, et sont poursuivis par Le Grand Périgueux.

- Dès 2011, des réunions publiques et des groupes de travail avec les professionnels (associations, élus, chambres consulaires) ont été mises en place :

le 27 octobre 2011 : réunion publique

le 9 novembre 2011 - réunion de concertation avec les entreprises

le 31 janvier 2012 – réunion publique

● En 2016, dans le cadre de la concertation complémentaire liée aux changements apportés au projet d'aménagement , deux réunions de concertation ont été organisées par le Grand Périgueux à la salle polyvalente de la Ville de Boulazac :

- le 20 septembre 2016 : tenue d'une réunion de concertation avec les entreprises, acteur économiques et organisations professionnelles dans la salle polyvalente de la commune de Boulazac Isle Manoire

- le 3 octobre 2016 : tenue d'une réunion de concertation publique pour les habitants permettant de présenter le projet le projet dans la salle polyvalente de la commune de Boulazac Isle Manoire

● L'après réunions publiques

Il a été organisé :

- la mise à disposition au public d'un registre de concertation ouvert à l'accueil du siège de la  
Conseil d'orientation du 9 mars 2017

Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux.

- l'envoi du compte-rendu de la réunion de concertation avec les entreprises du 20 septembre 2016 aux entreprises inscrites dans le périmètre de la ZAC
- la mise en ligne de la présentation réalisée par le bureau d'études Citadia lors des deux réunions publiques sur le site internet du Grand Périgueux dédié au développement économique – [www.entreprendre-agglo-perigueux.com](http://www.entreprendre-agglo-perigueux.com) et sur le site internet de la Ville de Boulazac Isle Manoire
- la mise en ligne de l'étude d'impact
- la mise en ligne de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- des articles de presse ont été publiés. Ils ont permis de communiquer sur les avancées du projet (annexe 9).

A ce jour, deux observations ont été adressées au Grand Périgueux et une déposée sur le registre de la concertation (annexe 10) :

- Par la société CONFORAMA

La concertation a permis d'intégrer les évolutions dans le dossier de création de la ZAC entre 2011 et 2016. Elles sont le résultat des réflexions du Grand Périgueux et de la Ville de Boulazac Isle Manoire mais également des échanges avec les entrepreneurs et la population. La réduction du périmètre à 20 ha est liée à la concertation publique, tout comme le recentrage de l'opération sur le secteur économique (sortie du périmètre des espaces prévus pour de l'habitat)

## C - BILAN POSITIF

Au regard de l'ensemble des éléments exposés et explicités, il convient de conclure que le bilan tiré de la concertation est positif et que la création de la ZAC peut donc être envisagée . En effet, suite aux longues phases de concertation avec les administrés et les entreprises, à la communication organisée sur les éléments du projet d'aménagement, à la mise à disposition de l'étude d'impact, l'avis positif de l'autorité environnementale du 10 décembre 2016 , il appartient au Conseil Communautaire d'en tirer les conséquences positives dans le cadre de la poursuite et de la finalisation du projet de ZAC Epicentre.

Conformément à l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent Le Grand Périgueux et, dans la mairie de la commune membre concernée, soit Boulazac Isle Manoire. La mention de cette affiche sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En outre, la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211 – 41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

IL convient de prévoir au siège de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux et sur le site internet dédié au développement économique :

- la mise à disposition au public du bilan de la concertation
- la mise à disposition du dossier de création
- la mise à disposition de l'étude d'impact version 2 et de l'avis de l'autorité environnementale

- la mise à disposition de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

**Il est proposé que le Conseil d'orientation :**

- approuve le bilan de la concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme
- valide le périmètre de la ZAC
- valide la réalisation de la zone sous forme de concession d'aménagement
- exclut la ZAC Epicentre du champ d'application de la taxe d'aménagement
- exécute les formalités de publicités légales
- approuve les modalités de mise à disposition du dossier de création
- approuve le principe d'une consultation pour le choix de l'aménageur qui aura une double mission : la constitution du dossier de réalisation et la concession d'aménagement
- se prononce favorablement sur le dossier de création de la ZAC Epicentre, afin de poursuivre la procédure de ZAC dans le cadre du dossier de réalisation
- autorise le Président à signer tous les documents liés à ce dossier