

# DEPARTEMENT DE LA VIENNE

## ENQUETE PUBLIQUE

relative à la demande d'autorisation environnementale  
présentée par la société WESTEA pour l'aménagement  
d'un entrepôt situé au Parc d'Activités Aliénor  
d'Aquitaine sur le territoire de la commune de  
POITIERS.

Du 12 juin au 12 juillet 2023

## CONCLUSIONS ET AVIS

Yves TANIQU, Commissaire enquêteur

## ❖ *Le demandeur*

Le projet est porté par la société WESTEA, filiale de la société BARJANE qui souhaite s'implanter sur une zone d'activités de Poitiers ou son agglomération et a trouvé en la zone Aliénor d'Aquitaine un lieu particulièrement adapté à ses objectifs

La société BARJANE se présente comme un investisseur, aménageur, développeur et gestionnaire d'immobilier industriel ou commercial et il se propose en outre maintenant d'être producteur d'énergie photovoltaïque.

C'est une société purement familiale où les deux associés, un frère et sa sœur possèdent 100% du capital social.

La société Barjane possède 4 millions de m<sup>2</sup> de terrains, 500 000 m<sup>2</sup> de bâtiments, 2 400 emplois sur ses sites où voisinent des parcs d'activités et des plateformes logistiques pour des entreprises comme AUCHAN, LVMH, AIRBUS, DECATHLON ou encore ACTION.

C'est aussi 22 MWC de puissance photovoltaïque installée à ce jour.

Tous les bâtiments sont destinés à la location, ce qui génère 37,5 millions de Chiffre d'affaires annuels et, à ce jour 400 millions d'€ d'actifs immobiliers possédés. Barjane s'enorgueillit aussi d'une qualité architecturale de haute qualité environnementale et de la création d'un cadre de vie agréable pour ses locataires avec espaces verts, parcours sportifs et spirales aromatiques.

## ❖ *Le projet*

Le projet se situe sur la commune de POITIERS au sein du Parc d'Activités Aliénor d'Aquitaine, sur une ZAC gérée par la SEP (Société d'Equiperment du Poitou).

En prolongation des zones République I, II , III, la zone République IV, rebaptisée Aliénor d'Aquitaine, est répartie sur 2 communes, Poitiers et Migné-Auxances et constitue un pôle dédié aux activités de logistique. Elle a été créée pour répondre à la saturation prochaine des zones I, II et III.

L'objet de l'enquête porte sur la demande de permis de construire pour l'aménagement d'un entrepôt logistique de 61 178 m<sup>2</sup> (sur un terrain de 17ha environ) au bénéfice de la société Westea. L'obtention de ce permis suppose en préalable une Autorisation Environnementale qui fait l'objet de conclusions et avis spécifiques.

Cet entrepôt permettra le stockage de produits divers, soit de consommation courante, soit de produits manufacturés de l'industrie.

L'exploitation du site engendrera la création de 350 emplois environ, travaillant en 2 ou 3 équipes, potentiellement 24h/24 7 jours sur 7.

Selon le tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement à la rubrique 39, les travaux créant une emprise au sol de plus de

40 000m<sup>2</sup> doivent faire systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale et, par voie de conséquence, d'une enquête publique ce qui est donc le cas ici.

### ❖ *L'enquête publique*

Cette enquête pour laquelle j'ai été désigné comme commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers dans sa décision E 23000056/86 en date du 20 avril 2023 s'est déroulée dans les termes, conditions et délais prévus par l'arrêté préfectoral n°2023-DCPPAP/BE du 4 mai 2023.

La période d'enquête a été définie comme devant se dérouler du Lundi 12 juin à 9h30 au Vendredi 13 juillet à 17 h en la mairie de Poitiers où j'ai tenu cinq permanences les 12, 19, 28 juin et 5 et 13 juillet

La publicité presse et électronique, les affichages en mairies et sur le site, ont permis l'information du public.

Six personnes ou entités se sont manifestées, dont trois représentant des associations et cinq d'entre elles ont rédigé leurs remarques sur le registre électronique ou envoyé un courrier. Une personne est venue pour de simples renseignements, avec l'intention toutefois de postuler pour la construction du projet.

Cinq avis favorables au projet ont été émis par la personne venue en permanence ainsi que la BNP, la FNTR, AFIOLOG et le cabinet JLL et un défavorable par un groupe d'élus d'opposition de Migné Auxances.

Si la commune de Poitiers s'est prononcée très majoritairement en faveur au projet, celle de Migné Auxances a voté défavorablement et à l'unanimité sur celui-ci.

### ❖ *Nature de l'activité*

La présentation technique de l'activité du site, stockage en racks ou en masse de produits de grande distribution, y compris alimentaires, ou de produits manufacturés est effectuée de façon la plus précise possible compte tenu de la non connaissance à ce stade du projet de l'identité des preneurs, qui devront toutefois respecter la liste des produits de la nomenclature ICPE agréée.

Cet ensemble immobilier sera divisé en 6 cellules dont une dédiée aux produits dangereux et s'insérera dans un terrain de 17 ha dont les autres surfaces assureront la circulation et le stationnement des véhicules lourds, légers ainsi que des bicyclettes et des piétons ainsi que les bassins ou noues de rétention, d'infiltration nécessaires à l'exploitation et la sécurité, et enfin une vaste surface d'espaces verts (27% du total) qui permettra une large végétation du site sur ses

3 cotés et spécialement le long de la RN 147 pour respecter la vue qu'en auront les habitants de Migné.

### ❖ *Le dossier de demande*

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces prévues par la réglementation.

**L'étude d'impact** fait état des faibles incidences du projet sur l'environnement puisque sur ce genre d'équipements (entrepôts logistiques), les besoins en énergie sont moindres qu'en milieu industriel ou commercial, avec une grande partie des locaux non chauffés et éclairés au minimum. Avec l'exploitation d'une centrale photovoltaïque en toiture, ces besoins seront largement compensés.

En outre, il ne génère que peu de bruits, de consommation d'eau, de déchets, de rejets de fumée et pas d'odeurs. Seule la circulation de véhicules thermiques sera source de pollution de l'air mais sera très relative par rapport à l'environnement routier et ferroviaire proche (2%) et ne devrait pas présenter de danger pour la santé : des mesures préventives nombreuses ont été mises en œuvre (chariots élévateurs électriques, vitesse des véhicules limitée à 30 km/h, coupure des moteurs en station fixe...). La gestion des eaux est assurée au moyen d'un bassin étanche de 357 m<sup>2</sup> pour les produits dangereux, et par ailleurs de 3 bassins de rétention ou d'infiltration 11 000m<sup>3</sup> environ, et d'une noue d'infiltration largement végétalisée.

Il y aura évidemment un impact paysager puisque l'on passe d'un paysage de nature principalement agricole à un paysage mixte de cultures, infrastructures, activités et habitat. De nombreuses mesures d'intégrations paysagères sont donc prévues, basées sur la création ou le maintien de 48 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit 27% de la surface du terrain. Cette végétation des 3 côtés du site d'implantation éviteront ou limiteront de façon importante la vision que l'on peut en avoir. Le long de la RN 147 notamment, grâce à une haie doublée de plantations d'arbres de haute tige, les habitants les plus proches, à Migné (1<sup>er</sup> cité à 600 m environ et communauté de Salvert, 900 m) ne devraient plus apercevoir, à terme que les cheminées du bâtiment.

La suite de la notice descriptive du dossier détaille précisément les aménagements paysagers projetés.

Sont également exposés les principes constructifs du bâtiment et de ses locaux annexes, de leur accessibilité et du comportement au feu des structures, complétés des conditions de desserte, de dégagements (issues de secours) de désenfumage et des équipements de chauffage, de défense extérieure (poteaux incendie, réserves d'eau et bassins de confinement des eaux incendie).

Il détaille enfin son système de gestion des déchets et les principes de fonctionnement de sa centrale photovoltaïque.

### ***Les avis du public.***

Il y a, rappelons-le 5 avis positifs, auxquels s'ajoute un avis négatif de la part de l'EUND.

L'EUND, demande à WESTEA :

-de revoir de façon sérieuse le bilan des gaz à effets de serre et les effets du projet sur la qualité de l'air.

- de concrétiser ses intentions relatives à l'utilisation d'énergies renouvelables pour les bâtiments

- de faire une comparaison plus poussée entre desserte routière et ferroviaire.

- Concernant le trafic routier généré (350 VL et 300 PL), le groupe considère qu'il aggravera la congestion du carrefour giratoire entre la RN 147 et la RD 757 et s'étonne qu'aucune autre sortie n'ait été prévue.

- au niveau du bruit, l'EUND considère que le niveau de bruit déjà important sur ce secteur sera aggravé par le projet WESTEA.

- Au niveau du paysage, n'est pas pris en compte le site de Salvert et ses éléments architecturaux remarquables, à 900 m du projet.

- au niveau des eaux pluviales, il est demandé à WESTEA de s'assurer de la qualité des eaux avant rejet au réseau d'assainissement.

- Enfin, ces élus s'interrogent sur la nécessité de consommer 17 ha d'espaces agricoles, à l'encontre des différentes lois et schémas sur la non artificialisation des sols à l'horizon 2050.

### ***- Les autres avis***

- Grand Poitiers émet un avis favorable sur la gestion des déchets, fait des préconisations sur le stationnement des vélos spéciaux et sur la gestion des eaux usées. L'ARS donne un avis favorable avec des préconisations concernant l'ambrosie et autres essences invasives ou allergisantes. La DGAC est favorable, la Direction des Routes également. Le SDIS émet un certain nombre de prescriptions.

La MRAE estime que les principaux enjeux de l'environnement sont définis, que le projet propose bien une démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser, notamment sur les effets sur la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, le paysage et la prévention des risques accidentels. Elle demande toutefois de répondre à plusieurs questions sur la gestion économe de l'espace et la qualité de l'air (GES). La plupart sont reprises par l'EUND.

Westea a répondu par deux fois à ces questions : réponse à la MRAE avant l'enquête, à l'EUND après.

## CECI EXPOSE ET CONSIDERANT QUE :

- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur et ont permis l'information de la population
  - Le projet est en cohérence avec le PLUi de Grand Poitiers, le SCOT et le SRADDET.
  - Il s'accompagne de la création de 350 emplois
  - Ses impacts environnementaux en phase d'exploitation et de chantier ont été soigneusement étudiés et des mesures d'Evitement, Réduction, Compensation (ERC) proposées.
  - Les risques de danger ont fait l'objet de scénarios modélisés et pris en compte.
  - Les réponses apportées aux personnes défavorables au projet ont été satisfaisantes, de même que celles formulées aux personnes publiques concernées, notamment la MRAE.
  - Les visites sur les lieux par le commissaire enquêteur ont permis de vérifier les éléments du dossier et les arguments évoqués, en particulier la situation géographique des ensembles, celle des bassins, et l'appréciation du bruit ambiant.
  - Les prescriptions architecturales apparaissent conformes et adaptées.

J'ai l'honneur d'émettre un AVIS FAVORABLE à la demande d'autorisation de permis de construire un entrepôt logistique sur le Parc d'Activités Aliénor d'Aquitaine sur la commune de Poitiers par la société WESTEA

Fait à JAUNAY-CLAN  
Le 2 aout 2023

Le Commissaire Enquêteur



YVES TANIYOU



