

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Nouvelle-Aquitaine relatif au  
projet d'ensemble immobilier *Promenade du canal*  
dans la commune de Périgueux (24)**

n°MRAe 2023APNA41

dossier P-2023-13822

**Localisation du projet :** Commune de Périgueux (24)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Airis Aquitaine et Nexity IR Programme Esprit Village Aquitaine  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Commune de Périgueux  
**En date du :** 30 janvier 2023  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis d'aménager  
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### **Préambule.**

*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'autorisations préalables à la réalisation.*

*En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.*

*En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.*

*En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.*

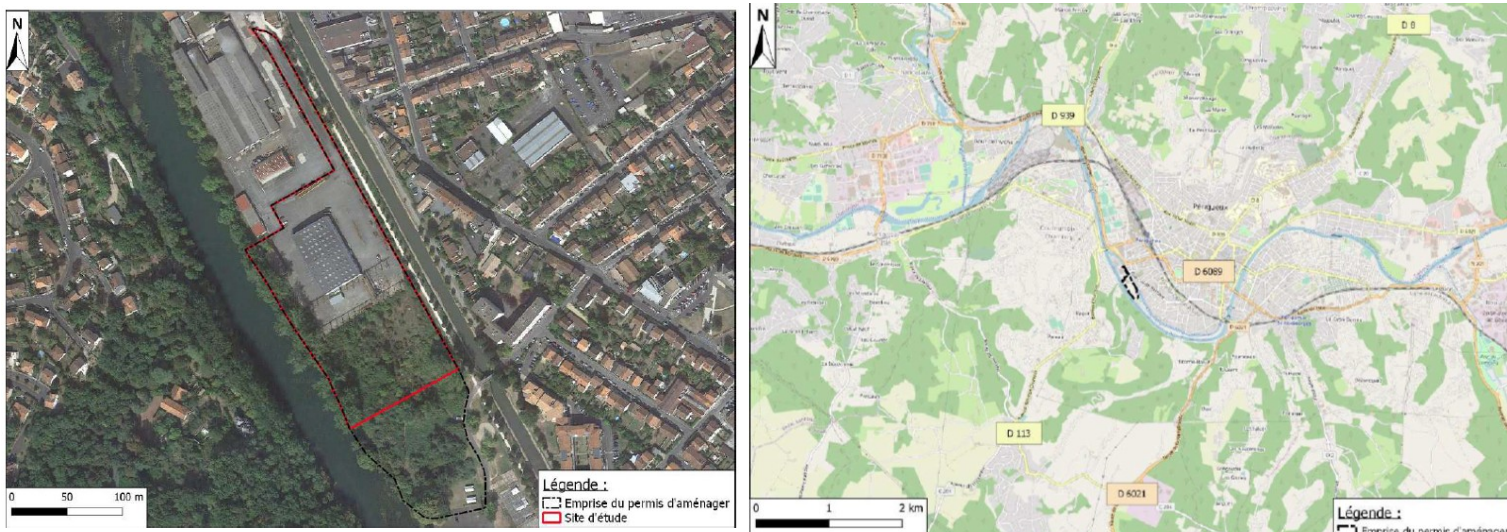
*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 24 mars 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'ensemble immobilier *Promenade du canal* de la commune de Périgueux, dans le département de la Dordogne.



Localisation du projet et différentes emprises retenues – Etude d'impact p. 18

Le projet d'aménagement se situe dans la presqu'île de Vésone, à l'ouest du centre ville de Périgueux. Il s'insère dans un espace urbain industriel composé de lisières boisées et d'espaces verts, entre la rivière l'Isle aux berges végétalisées et naturelles et son canal parallèle agrémenté de son chemin de halage et de sa ripisylve.

Le site d'implantation est bordé par des bâtiments industriels au nord et des espaces boisés naturels au sud et au sud-ouest. La partie nord de l'emprise foncière est occupée par une ancienne société de fabrication de structures métalliques, deux abris, une ancienne station de relevage d'eau et des plateformes métalliques. Peu artificialisée, la partie sud comprend une zone naturelle et un espace vert public, le "Jardin des Vagabondes".

L'accessibilité du site n'est possible que par deux ponts qui traversent le canal, au nord et au sud du site.



Plan du projet – Etude d'impact p. 22

Développé sur l'ancien site industriel Barcométal d'environ 3,4 ha, le projet d'aménagement comprend :

- la démolition préalable de l'entrepôt et ses trois annexes anciennement utilisées pour mener une activité sidérurgique ;
- l'aménagement de sept lots privatifs destinés à accueillir des logements collectifs et individuels, et des places de stationnement semi-perméables ;
- l'aménagement de 18 627 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre.

Le projet sera desservi par une voie interne, connectée à la voie existante en pointe nord. Le projet est également desservi par un maillage de liaisons douces connectées à la Promenade du Canal au Nord, cheminement doux qui remonte vers le centre-ville.

## Procédures relatives au projet

Le présent avis de la MRAe est sollicité dans le cadre d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39 de la nomenclature des études d'impact annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement et de la législation loi sur l'eau prévue par l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Par décision du 7 octobre 2022<sup>1</sup>, le projet a été soumis à étude d'impact après un examen au cas par cas. Les principaux enjeux environnementaux mis en évidence à cette occasion portaient notamment sur :

- la gestion des eaux pluviales et usées dans un contexte de surcharge organique et hydraulique du système d'assainissement collectif ;
- la problématique de prévention et de gestion du risque inondation, notamment au regard de l'enclavement du site d'accueil du projet ;
- de l'impact paysager, notamment au regard de sa situation à proximité immédiate d'un écrin paysager remarquable ;
- de la sécurité et la fluidité des accès ;
- des modalités de dépollution éventuelle du site pour le rendre apte à accueillir le projet ;
- des risques sanitaires liées aux nuisances sonores, industrielles et routières.

## II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale est établie en référence aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. Elle comprend un résumé non technique complet et le rapport d'un diagnostic de pollution des sols réalisé en septembre 2021.

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

#### Milieu physique

Le site d'étude se situe au droit d'une ancienne usine de métallurgie et à proximité immédiate d'une usine de tréfilage à froid, classée ICPE<sup>2</sup>. L'étude des sols, des eaux souterraines et des gaz de sol réalisée en juin 2022 conclut à une pollution avérée des sols et des nappes souterraines (hydrocarbures, métaux et benzène). Selon le dossier, l'étude n'a pas porté sur la totalité de l'emprise du projet en raison de la présence d'un ancien bâtiment (à démolir) et d'enrobés de parking.

Selon le dossier, une campagne de délimitation de la zone sera mise en oeuvre en phase chantier, après la démolition des bâtiments et des ouvrages existants afin de procéder à une dépollution des terres qui seront excavées et traitées.

Le site d'étude se trouve au sein du bassin versant « *L'Isle du confluent du Manoire au confluent de la Beaumont* », dont l'état écologique et chimique est jugé bon. Le site d'étude ne comporte aucun fossé. La presque île est drainée par le cours d'eau l'Isle à l'ouest et le canal de l'Isle à l'est.

Un suivi de nappe phréatique a démarré en octobre 2022 et devrait se poursuivre jusqu'au mois de mars 2023. Les essais réalisés mettent en évidence des matériaux de recouvrement peu à très peu perméables.

Concernant les risques naturels, le site présente une forte sensibilité au phénomène de remontée de nappe (nappe sub-affleurante). La partie est du site d'étude est concernée par un risque moyen de mouvements de terrain et par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le projet se situe également en zone de risque moyen de feu de forêt.

Le projet est localisé en zone de moyenne probabilité de crue. Classé en zone blanche, le site d'implantation se situe toutefois à proximité d'une zone rouge du Plan de prévention des risques naturel inondation (PPRI). La route d'accès au site est inondable d'après le dossier.

#### Milieu naturel<sup>3</sup>

Le projet se situe au sein de la zone tampon de la réserve de biosphère « *Bassin de la Dordogne* », dont les enjeux sont liés aux espèces inféodées aux milieux aquatiques (saumon, Truite de mer, Grande alose, Alose feinte, Lamproie marine et fluviale, esturgeons, anguilles). Le site d'étude se situe également à environ 50 m à l'ouest du site inscrit « *Rive gauche de l'Isle et camp de César* ».

1 Décision n°2023-13034 du 7 octobre 2022 relative à la création d'un ensemble immobilier « Promenade du canal » sur la commune de Périgueux (24). Le projet a été soumis à une procédure d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de la nomenclature des études d'impact annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement

2 Toute exploitation susceptible de créer des risques pour les tiers - riverains ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement, est potentiellement une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

3 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Quatre investigations faune et flore ont été réalisées en 2022 (deux investigations réalisées au mois de février et deux autres au mois de juin). Les prospections ainsi réalisées ne permettent pas de mettre en évidence la présence de faune et de flore sur un cycle biologique complet.

Par ailleurs, le dossier confirme qu'un passage courant mars/avril permettrait de préciser la présence des espèces d'amphibiens. Les enjeux faunistiques restent donc à préciser par des inventaires spécifiques.

**La MRAe recommande de préciser l'analyse des potentialités du site par des prospections complémentaires couvrant un cycle biologique représentatif, en particulier pour les amphibiens et l'avifaune.**

**La MRAe relève par ailleurs que, selon le dossier, les investigations n'ont pas porté sur un périmètre élargi mais uniquement sur le site d'étude, ce qui vient fragiliser le diagnostic faune/flore en ne permettant pas d'évaluer les interactions avec le milieu naturel alentour, dont la ripisylve de l'Isle.**



Aire d'étude	84.1 x 87.2 - Arbres isolés x Zones rudérales
<b>Habitats naturels et semi-naturels</b>	
31.8 - Fourrés rudéraux	86 - Bâti
31.8 x 87.1 - Fourrés rudéraux x Friches	86 - Voie
44.3 - Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	87.2 - Zones rudérales
83.321 x 87.2 - Formations de Peupliers x Zones rudérales	87.2 x 87.1 - Zones rudérales x Friches

*Synthèse des habitats naturels – Étude d'impact p. 52*

Concernant les habitats et la flore, les investigations ont mis en évidence la présence d'habitats artificialisés (bâti central), de friches, de zones et de fourrés rudéraux. Les enjeux habitats se concentrent sur les boisements alluviaux (Frênes, Aulnes, Peupliers). Les investigations relèvent l'absence d'espèce végétale patrimoniale ou protégée. Cinq espèces végétales exotiques envahissantes ont été répertoriées.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse les données relatives aux espèces exotiques envahissantes présentes (foyers de localisation, dynamique et capacités de dissémination des espèces).**

Un inventaire portant sur les critères floristiques et pédologiques a permis d'identifier la présence de 1 600 m<sup>2</sup> de zones humides, composée d'une flore hygrophile.

Concernant la faune, les boisements rivulaires sont des habitats potentiellement favorables au Lucane cerf-volant, espèce d'intérêt communautaire, et à la Cordulie à corps fin, espèce protégée au niveau national. Les berges de l'Isle et sa ripisylve sont des milieux d'intérêt pour le passage et le repos d'espèces semi-aquatiques à enjeu fort et très fort comme le Vison d'Europe, la loutre et le putois. Les milieux de fourrés et

de jeunes arbres forment également des caches pour d'autres espèces telles que le hérisson, l'écureuil ou le lapin.

Le cours d'eau limitrophe constitue un corridor d'importance à l'échelle locale pour les chauves-souris. La présence du Grand Rhinolophe, du Noctule de Leisler, de la Pipistrelle commune, de la Sérotine commune, de la Barbastelle d'Europe, du Murin à oreilles échancrées est relevée sur le site d'implantation. Le bâti central et les berges de l'Isle avec ses nombreux arbres matures recouverts de lierre sont susceptibles d'abriter des individus en gîte transitoire. Les fourrés forment par ailleurs un territoire de chasse.



Les habitats terrestres tels que les boisements, les ronciers et les haies sont favorables à l'hibernation des espèces d'amphibiens, notamment l'Alyte accoucheur et le Crapaud épineux, espèces protégées.

Une quarantaine d'oiseaux a été répertorié. Les enjeux ornithologiques concernent l'avifaune des milieux ouverts et forestiers. Les fourrés et milieux arborés peuvent accueillir plusieurs espèces nicheuses patrimoniales à enjeu de conservation, notamment le Chardonnet élégant, le Serin cini, et le Verdier d'Europe.

Les fourrés, ronciers, friches et zones rudérales représentent des habitats favorables pour plusieurs espèces de reptiles (Lézard des murailles, Couleuvre helvétique, Couleuvre verte et jaune).

**La MRAe recommande, sur une aire d'étude élargie, de poursuivre les inventaires pour caractériser les enjeux biodiversité du projet notamment liés aux amphibiens et à l'avifaune.**

#### **Milieu humain, enjeux paysagers et risques technologiques**

En termes d'urbanisme, le projet s'implante dans une zone 1AUh (zone à urbaniser à vocation principale résidentielle) du plan local d'urbanisme intercommunal, et dans la zone UmaP correspondant à une zone de mixité urbaine. Le secteur est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « secteur de l'Isle » pour créer une offre résidentielle nouvelle.

Le terrain est également compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation de territoire de Périgueux (programme Action Cœur de Ville).

Le site s'inscrit dans un espace paysager remarquable. Le dossier met en évidence les points de vue sur le projet, en particulier depuis le chemin de halage et la promenade du canal. Le site se trouve par ailleurs au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique « *Ville antique et médiévale de Périgueux et des faubourgs* ».

Concernant les déplacements et les mobilités, une étude des trafics effectuée en fin 2022 prend en compte le fonctionnement actuel des flux de circulation à l'échelle du quartier. Des difficultés liées aux forts ralentissements et aux blocages de circulation sont clairement identifiés spécifiquement aux heures de pointe du matin et du soir.

Concernant les nuisances atmosphériques, les concentrations relevées présentent des seuils qui respectent les valeurs limites et recommandations de l'OMS (dioxyde d'azote, particules en suspension, particules fines et en benzène). Des dépassements sont toutefois enregistrés à proximité immédiate de l'allée du Port.

Concernant les nuisances sonores, le nord du site d'étude est concerné par le bruit occasionné par la circulation automobile de la RD6089, classée catégorie 3 (bruit perceptible sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie). D'après le dossier, le niveau acoustique au sein du projet reste en deçà des seuils réglementaires.

S'agissant des risques sanitaires liés aux activités industrielles passées ou actuelles, l'étude des sols et des eaux souterraines conclut à la présence d'une pollution des sols avérée avec des dépassements de seuils réglementaires.

Le projet s'implante sur un ancien site industriel pollué et à proximité immédiate d'autres sites industriels pollués. L'entreprise Arcelor Mittal, répertoriée au titre des sites pollués ou potentiellement pollués, se trouve à proximité immédiate au nord du projet. Entre 1845 et 1960, ce site abritait une ancienne usine de fabrication du gaz à partir de la distillation de la houille. La société Tréfileries de Périgueux (société de galvanisation des métaux) et deux stations des Ponts et Chaussées (dédiées au stockage/pompage/chauffage de goudron) sont localisés à environ 200 m au nord du projet. Par ailleurs, une ancienne tannerie (en activité de 1862 à 1871) se trouve à 50 m au sud.

## ***II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation***

### **Milieu physique**

En complément de mesures simples de gestion des terrains pollués, le dossier indique qu'une campagne complémentaire de délimitation de la zone polluée aux hydrocarbures sera réalisée après démolition des bâtiments et des ouvrages existants. Le porteur de projet s'engage à faire évacuer, via une filière spécialisée, les terres polluées après excavation. Il n'est toutefois pas démontré à ce stade que les actions de gestion de la pollution du site peuvent le rendre apte à accueillir le projet.

Afin de réduire les risques de pollution du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la réalisation des travaux en dehors de la période des hautes eaux, sur la limitation des terrassements et la maîtrise des travaux de démolition des bâtiments, l'entretien des engins de chantier et la définition d'un plan de circulation, la prévention des risques de pollution et la gestion des déchets.

**La MRAe recommande au porteur de projet de détailler toutes les mesures de dépollution du site par un plan de gestion des sols et des eaux pollués précis permettant de démontrer que le niveau de pollution résiduelle du terrain d'assiette sera compatible avec l'aménagement programmé. Les mesures constructives ou d'aménagements adaptées à prévoir le cas échéant sont à expliciter.**

En termes de gestion des eaux pluviales, le dossier précise que les eaux de ruissellement des espaces communs seront récupérées et stockées, via des grilles à décantation et des structures réservoirs situées sous chaussées, avant d'être déversées à débit régulé dans la rivière de l'Isle. Les eaux de ruissellement issues des zones imperméabilisées des parties privatives seront traitées à la parcelle. **La MRAe recommande au porteur de projet de mieux expliciter les solutions préconisées eu égard aux précisions à apporter relatives aux pollutions des sols et des eaux souterraines.**

Concernant la ressource en eau, les effets du projet ne sont pas analysés. Ceci constitue une lacune notable dans une perspective de changement climatique et de tension croissante sur la ressource. **La MRAe recommande d'apporter les compléments nécessaires sur ce point.**

Concernant la gestion des eaux usées, le projet sera raccordé, via le réseau d'assainissement communal, à la station d'épuration de Salgourde située à Marsac-sur-l'Isle. Le dossier juge les capacités de traitement de la station d'épuration suffisantes pour prendre en charge les effluents générés par le projet. Or, les débordements par les déversoirs d'orage dans l'Isle, fréquents par temps de pluie, sont supérieurs aux volumes de la réglementation nationale (20 % déversés au lieu de 5%). Par ailleurs, la station d'épuration est en surcharge hydraulique et organique depuis plusieurs années. Ce système d'assainissement ne peut, sauf démonstration inverse, plus recevoir d'effluents supplémentaires.

**La MRAe recommande d'apporter expressément les compléments permettant de s'assurer de la capacité de prise en charge des eaux usées du projet par le réseau communal afin d'éviter d'aggraver une situation déjà préoccupante.**

Concernant le risque inondation, le dossier tend à démontrer que les accès au site d'implantation seront maintenus. Le site d'implantation du projet demeurerait accessible via les connexions piétonnes (promenade du Canal notamment) et via l'accès routier principal situé au nord. Cet accès routier serait, selon le dossier, potentiellement sous 20 cm d'eau en cas de montée des eaux.

Le projet se situe en dehors de tout zonage à risque prévu par le PPRi en raison de divers remblais effectués entre les années 1970 et 2000. Par ailleurs, des travaux de remise en état des ouvrages ont été opérés lors de la remise en eau du canal en 1988. En cas d'inondation au niveau de crue de référence du PPRi, la route d'accès au niveau du rond-point pourrait être submergée par 50 cm d'eau.

**La MRAe recommande d'apporter des précisions sur la problématique de l'accessibilité du site en cas d'inondation permettant de s'assurer que le site et ses habitants ne seraient pas enclavés en période d'inondation. L'analyse du SDIS doit être recherchée.**

Concernant le dérèglement climatique, la MRAe relève que l'analyse des incidences du projet sur le climat reste sommaire.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par le bilan des émissions de gaz à effet de serre en se référant au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact.**

### Milieu naturel

Le projet évite les zones à forts enjeux écologiques (ripisylve et zones humides). Il prévoit des mesures de réduction telles que la gestion différenciée des milieux végétalisés (jardins, voies douces, massifs) et une gestion raisonnée de la ripisylve ; des plantations d'arbres d'essences locales ; un éclairage adapté à la faune du site ; l'installation de gîtes artificiels et de passage à Hérisson d'Europe ; l'aménagement de rémanents de débroussaillage/défrichage pour les reptiles, amphibiens et les petits mammifères ; la pose de gîtes artificiels pour les chiroptères, l'avifaune et l'écureuil roux.

En phase de travaux, le projet prévoit plusieurs mesures de réduction des impacts du projet portant notamment sur l'adaptation du calendrier des travaux, la réalisation d'opérations préalables de débroussaillage, la mise en défens des secteurs à enjeux (ripisylves, patchs arbustifs et arborés), les vérifications préalables du bâti avant démolition pour repérer les chiroptères et les espèces faunistiques, la mise en place de compagnie de sauvegarde et le transfert de la petite faune et des amphibiens, la pose de barrières « petite faune », des mesures de lutte contre les plantes exotiques envahissantes et la prolifération du moustique-tigre. Le chantier fera l'objet d'un suivi par un écologue et d'un suivi évolution/colonisation des espèces invasives.

Sur cette base, l'étude évalue en pages 171 et suivantes les incidences résiduelles du projet à faible voire nulle. La MRAe estime toutefois que l'analyse n'est pas suffisante au regard des enjeux avérés et potentiels du site d'implantation. La MRAe rappelle notamment les insuffisances des investigations qui viennent fragiliser la démarche d'évitement et de réduction proposée, qui devrait par conséquent être reprise sur la base d'un état initial consolidé, en particulier pour l'avifaune et les amphibiens.

**La MRAe recommande de revoir l'analyse des impacts du projet sur les milieux naturels et les impacts résiduels pour les espèces protégées. À cet égard, il convient de s'assurer de la nécessité ou non d'une demande de dérogation au titre de l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats.**

### Milieu humain

Le dossier présente les grands principes d'insertion paysagère du projet. L'étude conclut à une incidence faible à modéré sur le paysage en raison des filtres boisés présents à proximité du projet. Le projet prévoit la préservation de la ripisylve de l'Isle et son canal et l'évitement du « Jardin des Vagabondes ». Des haies de différentes strates végétales seront également plantées en limite nord pour faire tampon avec la zone industrielle voisine. **La MRAe recommande de compléter l'étude par la présentation de photomontages permettant au lecteur d'apprécier l'insertion paysagère du projet, notamment depuis les secteurs sensibles (chemin de halage, promenade du canal, site inscrit « Rive gauche de l'Isle et camp de César »).**

Concernant le trafic routier, le projet devrait conduire, selon l'étude trafic, à une augmentation de la charge de trafic de 155 mouvements/jour. Le dossier précise que la commune fait actuellement réaliser une étude de trafic à l'échelle du quartier tenant compte des besoins générés par l'ensemble des nouveaux projets immobiliers sur le secteur (logements, immeubles d'activités). Le présent projet devrait s'inscrire dans cette démarche notamment en termes de mobilité alternative (connexion des liaisons douces au niveau des carrefours par exemple).

Les données présentées, qui prennent en compte le fonctionnement actuel du quartier, ne permettent pas d'évaluer les impacts du projet sur les axes de circulation, d'autant que les informations fournies laissent supposer que plusieurs autres projets immobiliers sont envisagés.

**La MRAe recommande au porteur de projet d'actualiser l'évaluation du trafic routier sur la zone et aux abords du projet, en tenant compte des résultats de l'étude des déplacements en cours de réalisation à l'initiative de la collectivité.**

Concernant les nuisances sonores, l'étude acoustique conclut que l'isolation des bâtiments situés à proximité du bâtiment industriel limitrophe, générateur de bruits industriels, sera renforcée.

S'agissant des risques sanitaires, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQSR) en cours permettra, selon le dossier, de déterminer si les dispositions constructives garantissent la compatibilité sanitaire du projet, notamment avec les pollutions au benzène dans le sol. Le porteur de projet s'engage, le cas échéant, à adapter les dispositions constructives du projet pour répondre aux exigences de la mise en conformité sanitaire du site. En l'absence des conclusions de l'EQSR, les informations fournies en dossier ne permettent pas d'évaluer les risques sanitaires pour les futurs occupants et les mesures à mettre en œuvre le cas échéant pour les éviter.

De manière générale, la MRAe relève l'insuffisance de l'étude d'impact présentée, ayant des répercussions sur la démarche d'évitement, de réduction et à défaut de compensation (ERC) des impacts du projet.

**La MRAe recommande au pétitionnaire d'établir un état initial du site plus précis et finalisé concernant les milieux physique, naturel et humain afin d'identifier l'ensemble des incidences et de proposer des mesures ERC adaptées et proportionnées, permettant de justifier de la compatibilité du projet avec son environnement particulier.**

### ***II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement***

Selon l'étude d'impact en pages 100 et suivantes, l'ouverture à l'urbanisation du secteur est une réponse opérationnelle à l'objectif de la communauté d'agglomération et de la Ville de Périgueux de s'inscrire dans un mode de développement plus vertueux en termes de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de l'Isle », qui a fait l'objet de plusieurs hypothèses programmatiques menées avec la ville de Périgueux portant sur la destination des logements, la conception paysagère du plan masse, les formes urbaines et architecturales des bâtiments. Les différents scénarios d'aménagement sont exposés. L'étude d'impact précise que le projet retenu intègre l'ensemble de ces réflexions.

Selon le dossier, le site Barcométal constitue une opportunité foncière suffisamment dimensionnée et actuellement disponible proche du quartier de la gare, et doté d'un boisement alluvial qui constitue un élément important du paysage environnant.

La MRAe relève toutefois que le dossier qui était attendu par la décision de soumission à étude d'impact reste à compléter pour justifier l'absence d'impact notable du projet sur l'environnement. Par ailleurs, le dossier aurait mérité de donner à voir les effets cumulés éventuels avec le développement du secteur, en particulier avec l'aménagement du quartier d'affaire de la gare situé à 550 m.

## **III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'ensemble immobilier *Promenade du canal* dans la commune de Périgueux en Dordogne. Ce projet de reconversion d'un ancien site industriel borde l'Isle et s'insère dans un écrin paysager remarquable.

L'étude d'impact présentée n'apporte pas tous les éléments permettant de s'assurer de l'absence d'impacts significatifs du projet dans son site d'accueil, marqué par un passé industriel. Le dossier appelle des compléments tant dans la partie analyse de l'état initial de l'environnement que dans la partie relative aux incidences et aux mesures d'évitement et de réduction d'impacts, permettant de s'assurer de la compatibilité du site avec les nouveaux usages projetés. Une demande de dérogation au titre de l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats devra être formulée si elle s'avère nécessaire.

Une meilleure évaluation des incidences du projet sur l'environnement doit conduire à améliorer l'information du public sur les impacts du projet et leur prise en compte, en particulier sur la gestion des effluents, des gestion des sols et eaux pollués et sur l'accessibilité au site en cas d'inondation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.



À Bordeaux, le 24 mars 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Pierre Levavasseur