



**Arrêté préfectoral du 7 octobre 2022  
portant décision d'examen au cas par cas n° 2022-13034 en application  
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine**

Vu le code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2022-13034 relative à la création d'un ensemble immobilier « Promenade du canal » sur la commune de Périgueux (24), reçue complète le 3 Août 2022 ;

Vu l'arrêté de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 17 février 2020 portant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine ;

**Considérant la nature du projet** qui consiste à la construction d'un ensemble immobilier de 11 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une unité foncière de 24 376 m<sup>2</sup> (parcelles BD 379,411 et 412) comprenant ;

- la démolition préalable de bâtiments industriels ;
- la construction de 181 logements répartis en 25 maisons groupées sans garage, un bâtiment collectif (Bat A) en R+3 de 44 logements locatifs aidés, un bâtiment collectif (Bat B) en R+4 de 37 logements en accession à la propriété avec parking en rez-de-chaussée, un bâtiment collectif (Bat C) en R+4 de 29 logements en accession à la propriété avec parking en rez-de-chaussée, un bâtiment collectif (Bat D) en R+3 de 46 logements en accession à la propriété ;
- l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte interne raccordée au droit du carrefour giratoire existant au Nord-Est après passage sur le pont du canal ;
- la construction de 225 places de stationnement ; l'aménagement de cheminements doux, d'espaces verts et d'espaces communs participant à une désimperméabilisation de 4 632 m<sup>2</sup> par rapport à l'état actuel de l'emprise foncière ;

Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

**Considérant** que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone 1 AUh du Plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Périgueux approuvé en 2019 ; étant précisé que le terrain se situe dans le périmètre de l'OAP « *Secteur de l'Isle* » qui a pour objectif le renouvellement urbain du site en s'appuyant sur les atouts paysagers environnants ;
- au sud de Périgueux, entre la rivière *Isle* et son canal parallèle, à proximité immédiate du parc urbain « *Jardin des Vagabondes* », dans un tissu urbain marqué par des activités économiques au Nord et des activités de loisirs au Sud ;

- sur une emprise foncière anthropisée, imperméabilisée et polluée par d'anciennes activités industrielles (métaux et hydrocarbures), occupée par une ancienne usine et une friche ;
- à proximité immédiate de 1 600 m<sup>2</sup> de zones humides localisées en bordure Ouest du site du projet ;
- dans une zone à la sensibilité aux inondations par remontées de nappe et à proximité immédiate d'un secteur situé en zone rouge du Plan de prévention du Risque Inondation (PPRI), dans un secteur du territoire à risque important d'inondation du bassin Adour-Garonne ;
- dans un secteur d'aléa du Plan de Prévention du Risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;
- dans un secteur à l'accessibilité routière contrainte (deux ponts traversant le canal au Nord et au Sud du site), bien desservi par les transports en commun et les modes de déplacements doux (voie verte, gare SNCF, transports en commun), à proximité du pôle d'échanges multimodal du Grand quartier de la Gare de Périgueux (Quartier d'affaires du Grand Périgueux) ;
- à proximité d'infrastructures routières faisant l'objet d'un classement sonore (D6089, classée catégorie 3) et à proximité immédiate de l'entreprise Arcelor Mittal en activité ;
- dans une zone de présomption de prescription archéologique « *Ville antique et médiévale de Périgueux et des faubourgs* » ;
- à 50 m du site inscrit « *Rive Gauche de l'Isle et camp de César* » ;
- dans la zone tampon de la réserve de biosphère *Bassin de la Dordogne* ;

**Considérant** que le projet se situe dans un écrin paysager remarquable (Isle, boisements, promenade aménagée du canal, parc urbain « *Jardin des Vagabondes* ») ;

**Considérant** que le secteur d'implantation fortement anthropisé jouxte toutefois l'Isle qui forme un corridor de trame bleue à l'échelle locale ; que, selon le dossier, les berges de l'Isle et sa ripisylve, les boisements rivulaires sont susceptibles de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et notamment pour d'éventuelles espèces protégées ou patrimoniales semi-aquatiques ;

**Considérant** que le site de projet se situe sur des parcelles situées, du fait de la proximité de la rivière l'Isle, en amont et en aval d'un risque majeur d'inondation (zones rouge du PPRI) ; qu'en cas d'inondation du niveau de la crue de référence du PPRI, la route d'accès au niveau du rond-point est susceptible d'être submergée, ce qui peut conduire à isoler les habitants de l'accès des secours par voie terrestre ;

**Considérant** que la faible imperméabilisation du sol laisse supposer la réalisation de travaux de terrassement avec rabattements de nappe, dont les conséquences sur les zones humides limitrophes doivent être évaluées ;

**Considérant** que les eaux usées du projet seraient raccordées au réseau public unitaire (eaux pluviales et usées) de la station de traitement de Périgueux-Saltgourde ; que les débordements par les déversoirs d'orage dans l'Isle, fréquents par temps de pluie, sont sauf démonstration inverse supérieurs aux volumes réglementaires ; que l'aptitude de la station d'épuration à recevoir les effluents supplémentaires du projet et à traiter la pollution organique à un niveau suffisant doit être démontré ;

**Considérant** que la création de 225 places de stationnement sont de nature à augmenter significativement la charge de trafic routier au niveau des accès de l'ensemble immobilier ; que le niveau de saturation du trafic au raccordement au giratoire Nord-Est du projet doit être évalué ;

**Considérant** les risques sanitaires potentiels pour les futurs occupants liés à la proximité de l'activité industrielle du site, équipée d'une tour aéroréfrigérante ; que les niveaux de gêne et de bruit pour les futurs habitants doivent être évalués en conséquence ;

**Considérant** que le niveau de maîtrise de la pollution des sols au niveau de l'ancienne usine Barcométal et sa compatibilité avec l'usage du site résultant du projet doivent être étudiés ;

**Considérant** que le projet est situé à proximité d'une infrastructure routière faisant l'objet d'un classement sonore ; que les conséquences sur la qualité de l'air et la santé humaine doivent être caractérisées afin de permettre la mise en œuvre de solutions techniques adaptées ;

**Considérant** que selon les options à retenir, les conséquences environnementales sont susceptibles d'être importantes ; qu'il est recommandé de ne pas écarter a priori une hypothèse de maintien ou de restauration des fonctionnalités écologiques du site et de valorisation de son potentiel d'ilôt de fraîcheur ;

**Considérant** que la poursuite du projet nécessite une évaluation :

- de la gestion des eaux pluviales et usées dans un contexte de surcharge organique et hydraulique du système d'assainissement collectif actuel ;

- de la problématique de prévention et de gestion du risque inondation, notamment au regard de son enclavement potentiel ;
- 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, étant précisé que le porteur de projet devra démontrer que les actions de gestion de la pollution du site peuvent le rendre apte à accueillir le projet ;
- des risques sanitaires liées aux nuisances sonores et atmosphériques industrielles et routières ;

**Considérant**, qu'à ce stade, des analyses et des précisions sont attendues dans le cadre d'une démarche d'évitement-réduction d'impacts avant compensation sur :

- les fonctionnalités écologiques et paysagères de la zone ;
- la capacité du système d'assainissement ;
- la vulnérabilité de la zone au risque d'inondation ;
- les déplacements et la sécurisation des accès ;
- l'exposition des populations aux risques sanitaires ;

**Considérant** qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, que le projet est susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe III de la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

## ARRÊTE

**Article premier** : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de création de l'ensemble immobilier « Promenade du canal » dans la commune de Périgueux nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3** : Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Nouvelle-Aquitaine.

Poitiers, le 7 octobre 2022

Pour la préfète et par délégation,  
La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de la Nouvelle-Aquitaine

*Alice-Anne Médard*

Alice-Anne MÉDARD

**La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.**

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine  
Esplanade Charles-de-Gaulle  
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux  
9 rue Tastet  
CS 21490  
33063 Bordeaux-Cedex