



nexity

La vie ensemble

LAMOTTE

PROMOTEUR IMMOBILIER

Résumé non technique de l'étude d'impact

Projet de création d'un ensemble immobilier

Commune de Périgueux (24)

Janvier 2023



CERAG

Centre Européen de Recherches
et d'Applications Géologiques

11 allée Jacques Latrille
33 650 MARTILLAC
contact@cerag.fr - 0556648300



NATURALIA
ingénierie en écologie

TABLE DES MATIERES

I.	Glossaire.....	5
II.	Preambule.....	9
II.1	Cadre réglementaire.....	9
II.2	Présentation des demandeurs.....	9
III.	Présentation du projet.....	10
III.1	Définition des emprises.....	10
III.2	Définition des aires d'étude.....	11
III.3	Situation géographique.....	12
III.4	Principales caractéristiques du projet.....	14
III.4.A	Caractéristiques générales.....	14
III.4.B	Implantation du projet.....	16
IV.	Etat actuel de l'environnement.....	17
IV.1	Le milieu physique.....	17
IV.1.A	Topographie.....	17
IV.1.B	Géologie.....	17
IV.1.C	Réseau hydrographique.....	17
IV.1.D	Climat.....	18
IV.1.E	Les risques naturels.....	18
IV.2	Le milieu naturel.....	20
IV.2.A	Périmètres d'inventaire et de protection de l'environnement.....	20
IV.2.B	Caractérisation des biotopes.....	20
IV.2.C	Zones humides présentes sur l'emprise du projet.....	22
IV.2.D	Description floristique et faunistique.....	22
IV.3	Le milieu humain.....	25
IV.3.A	Démographie.....	25
IV.3.B	Habitat.....	25
IV.3.C	Activités économiques.....	25
IV.3.D	Equipements publics et projets de l'agglomération.....	25
IV.3.E	Infrastructures de transport.....	25
IV.3.F	Qualité de l'air.....	26
IV.3.G	Contexte sonore et vibratoire.....	26

IV.3.H	Risques technologiques.....	26
IV.3.I	Hygiène et salubrité publique	26
IV.4	Paysage et patrimoine.....	26
IV.4.A	Patrimoines et points forts d'intérêt.....	26
IV.4.B	Contexte paysager.....	27
IV.5	Synthèse des sensibilités de l'environnement	29
V.	Justification du projet	33
V.1	Absence d'alternative de localisation et d'implantation du projet.....	33
V.2	Intérêt général majeur du projet immobilier	33
V.3	Modification de l'emprise du projet en phase de conception	34
V.3.A	Un projet de résidence séniors, logements collectifs et terrains à bâtir (octobre 2021)	34
V.3.B	Un projet d'aménagement pour l'accueil des familles en cœur d'agglomération (avril 2022)	35
V.3.C	Le projet final.....	36
VI.	Sytnhèse des impacts du projet, de la séquence éviter, réduire, compenser et des impacts résiduels.....	37

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Carte des différentes emprises retenues	10
Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Périgueux.....	12
Figure 3 : Localisation du projet sur le territoire communal.....	13
Figure 4 : Répartition des lots au sein du projet	14
Figure 5 : Plan de composition	15
Figure 6 : Hypothèse d'implantation du nouveau quartier au sein du paysage	16
Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur d'étude	18
Figure 8 : Cartographie des habitats naturels et semi-naturels représentés sur l'aire d'étude	21
Figure 9 : Délimitation des zones humides selon le critère alternatif "sol" et "végétation"	22
Figure 10 : Synthèse des enjeux au sein de l'aire d'étude	24
Figure 11 : Localisation du projet par rapport aux zones de présomption de prescription archéologique	27
Figure 12 : Relations visuelles du projet.....	28
Figure 13 : Esquisse octobre 2021 – Variante 1	35
Figure 14 : plan faisabilité avril 2022 – Variante 2	36
Figure 15 : plan du PA novembre 2022 – Variante 3 (finale)	36

I. GLOSSAIRE

Termes	Définitions
Aire d'étude	Aire d'influence du projet prise en compte dans l'Etude d'impact.
Altimétrie	Représentation géométrique du relief.
Assainissement	Ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.
Autorisation	Décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet.
Autorité compétente	La ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.
Autorité environnementale	<p>Elle rend des avis (évaluation environnementale systématique) ou des décisions (après un examen au cas par cas) sur les projets, plans/programmes et documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le ministre chargé de l'environnement ; • La formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ; • Les missions régionales d'autorité environnementale du CGEDD ; • Les préfets de région.
Continuité écologique	<p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des réservoirs de biodiversité (cf définition) ; • des corridors écologiques (cf définition).
Corridor écologique	Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité (cf définition).
Défrichement	Opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Eaux pluviales	Eaux issues des précipitations après avoir touché le sol et ruisselant sur les surfaces la réceptionnant.
Eaux usées	Eaux altérées par l'activité humaine devant être traitées avant rejet dans le milieu naturel.

Erosion	Ensemble de phénomènes externes, qui à la surface du sol ou à faible profondeur, modifient le relief par enlèvement de matière solide.
Espèces protégées	Espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.
Etude d'impact	Rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.
Evaluation environnementale	<p>Processus constitué de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'élaboration, par le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale et la consultation du public. • L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.
Imperméabilisation	Recouvrement permanent d'une parcelle de terre et de son sol par un matériau imperméable.
Maitre d'ouvrage (porteur de projet)	Auteur public ou privé d'une demande d'autorisation concernant un projet.
Nappe phréatique	Nappe d'eau que l'on rencontre à faible profondeur.
Natura 2000	<p>Réseau européen de sites naturels, terrestres et marins, dans lesquels les Etats membres s'engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Deux types de sites interviennent dans ce réseau :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones de protections spéciales (ZPS) issus de la directive Oiseaux ; • Les zones spéciales de conservation (ZSC) issus de la directive Habitats.
Parc naturel régional	Territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile et menacé. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Parc naturel national	Territoire sur lequel la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel, présente un intérêt spécial qu'il importe de préserver contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution.

Plan cadastral	Cartographie présentant le territoire d'une commune et sa division en sections et parcelles sur lesquelles sont reportés des numéros sans indication nominative des propriétaires.
Plan de Prévention des Risques Naturels	Il définit les zones d'expositions aux phénomènes naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, et caractérise l'intensité possible de ces phénomènes. A l'intérieur des zones dites « d'aléa », il réglemente l'utilisation des sols.
Plan de Prévention des Risques Technologiques	Il a pour objet de délimiter un périmètre d'expositions aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations industrielles à hauts risques, appelés également SEVESO seuil haut, et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par la pollution du milieu. A l'intérieur de ce périmètre, il réglemente l'utilisation des sols.
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	<p>Document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport de présentation qui, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir les documents suivants ; • Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'urbanisme ; • Des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP) qui spatialisent et précisent les intentions affichées dans le PADD ; • Un règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ; • Des annexes (servitudes publiques, schéma de réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc)
Réservoir de biodiversité	Espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Risques naturels	Ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels font peser sur des populations, des ouvrages et des équipements.
Risques technologiques	Risques liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Site inscrit ou classé	Site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. L'inscription est le premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Document de planification stratégique à long terme, à l'échelle intercommunale, destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité et d'environnement.
Trame verte et bleue	Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.
Zone humide	Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
ZNIEFF	<p>Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du Ministère de l'Environnement. Elles sont de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les zones de type I : intérêt biologique remarquable,• Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

II. PREAMBULE

II.1 CADRE REGLEMENTAIRE

A la demande de la société AIRIS AQUITAINE et de la société NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE AQUITAINE, le bureau d'étude CERAG a réalisé la rédaction du présent dossier d'Etude d'Impact concernant une opération d'aménagement sur la commune de Périgueux (24).

A la suite d'un examen au cas par cas, la DREAL Nouvelle-Aquitaine (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) a décidé le 7 octobre 2021 que le projet nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale.

Catégories de projets	Projets soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m ² .	Projet de construction d'une surface de plancher de 12 050 m²

II.2 PRESENTATION DES DEMANDEURS

AIRIS AQUITAINE est une filiale du groupe LAMOTTE. Acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière, le groupe est présent sur tous les segments de l'immobilier pouvant ainsi apporter des réponses concrètes aux attentes sociétales et environnementales actuelles. De la construction à l'exploitation des bâtiments, l'entreprise propose un accompagnement complet grâce à un savoir-faire d'expert immobilier global et les liens avec des acteurs techniques et territoriaux.

Leader français de la promotion et des services immobiliers, le groupe immobilier NEXITY se met au service : des collectivités locales, des particuliers, des entreprises, des investisseurs et des institutionnels. Plus précisément, les activités du groupe s'organisent autour de quatre pôles : le pôle immobilier résidentiel, le pôle immobilier d'entreprise, le pôle services et réseaux, et le pôle des autres activités comprenant notamment l'activité de régénération urbaine, les activités d'investissements et d'asset management et les participations financières.

III. PRESENTATION DU PROJET

III.1 DEFINITION DES EMPRISES

Dans le cadre du présent dossier d'étude d'impact, deux emprises ont été retenues :

- **Le site d'étude** (aussi appelé « **aire d'étude** », « **limite site** », « **zone d'étude** ») en trait continu rouge : il correspond aux zones étudiées lors des différentes prospections in situ et études environnementales. C'est le site d'étude qui est retenu pour l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- **L'emprise du permis d'aménager** (aussi appelée « **emprise du projet** », « **projet d'aménagement** ») en pointillé noir : elle intègre au Sud le « Jardin des Vagabondes » qui sera conservé en tant que tel et ne subira aucune transformation ou aménagement. L'emprise du permis d'aménager sera quant à elle utilisée pour analyser l'impact du projet sur l'environnement ainsi que pour la mise en place des mesures associées.

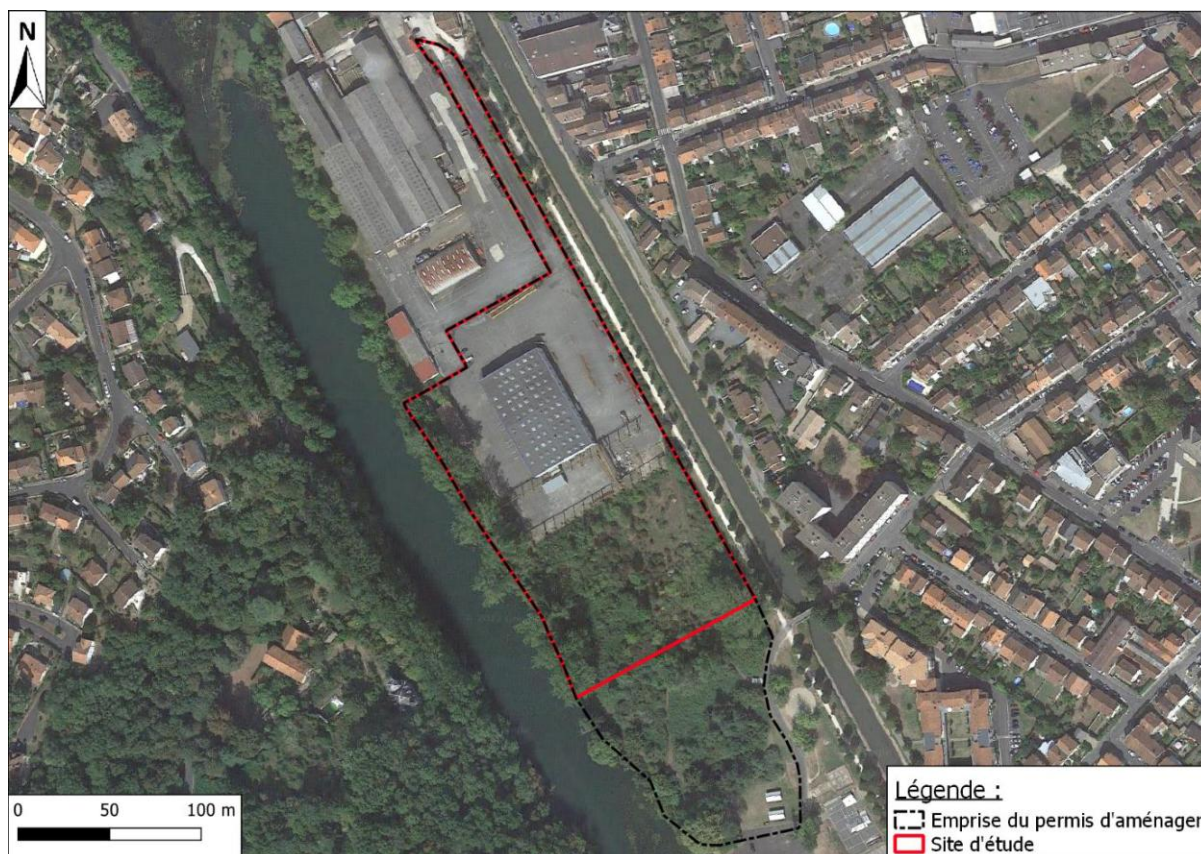


Figure 1 : Carte des différentes emprises retenues
(Réalisation : CERAG)

III.2 DEFINITION DES AIRES D'ETUDE

Les bureaux d'études ont défini dans le cadre de leur expertise les aires d'études suivantes.

Pour le volet milieu physique, les zones d'études correspondent à :

- **La commune de Périgueux.** Elle permet une prise en compte globale du réseau hydrographique, du climat et des risques naturels.
- **Le site d'étude.** Il permet de comprendre la géologie, l'hydrogéologie et le réseau hydrographique du terrain.

Pour le volet milieu naturel, les aires d'étude ont été établies comme suit :

- **Une « aire d'étude élargie ».** Dans un rayon de 5 kilomètres autour du projet, elle correspond à l'appréhension des périmètres d'inventaires et réglementaires tels que les ZNIEFF et les sites Natura 2000. Il permet d'obtenir une vision plus large du contexte écologique dans lequel s'inscrit le projet d'aménagement.
- **« L'aire d'étude locale » (ci-après « aire d'étude » ou « zone d'étude »).** D'une surface de 2,4 ha, elle correspond à l'aire d'emprise du projet et ses alentours dont les connexions et axes de déplacement sont potentiellement empruntés par la faune pour les mouvements locaux.

Les zones d'études ont été établies comme suit pour le volet humain :

- **La région Nouvelle-Aquitaine.** Elle permet d'analyser la consommation et la production d'énergie et la démographie à grande échelle.
- **Le département de la Dordogne.** Elle permet d'étudier la qualité de l'air ainsi que la démographie à moyenne échelle.
- **La communauté d'agglomération du Grand Périgueux.** Elle permet d'analyser le contexte socio-économique du secteur ;
- **La commune de Périgueux.** Elle permet d'examiner la démographie et la qualité de l'air à échelle locale, le bâti à proximité du projet, les infrastructures et réseaux, le contexte sonore, ainsi que les risques technologiques.
- **Le site d'étude :** il permet de localiser le projet dans un contexte particulier (pollution, bruit, trafic)

Enfin, pour le volet paysager, les aires d'études correspondent à :

- **Le site d'étude.** Il permet de saisir l'environnement proche du projet et ses enjeux spécifiques.
- **La commune de Périgueux et ses environs.** Elle permet d'analyser l'organisation du paysage, par thèmes, afin de comprendre la structure du paysage et de permettre l'adéquation la plus juste du projet avec l'échelle et la nature du paysage en place. C'est également le périmètre d'étude des éléments sites et monuments protégés.

III.3 SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'emprise du projet se situe dans le département de la Dordogne, sur le territoire de la commune de Périgueux, au sein de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

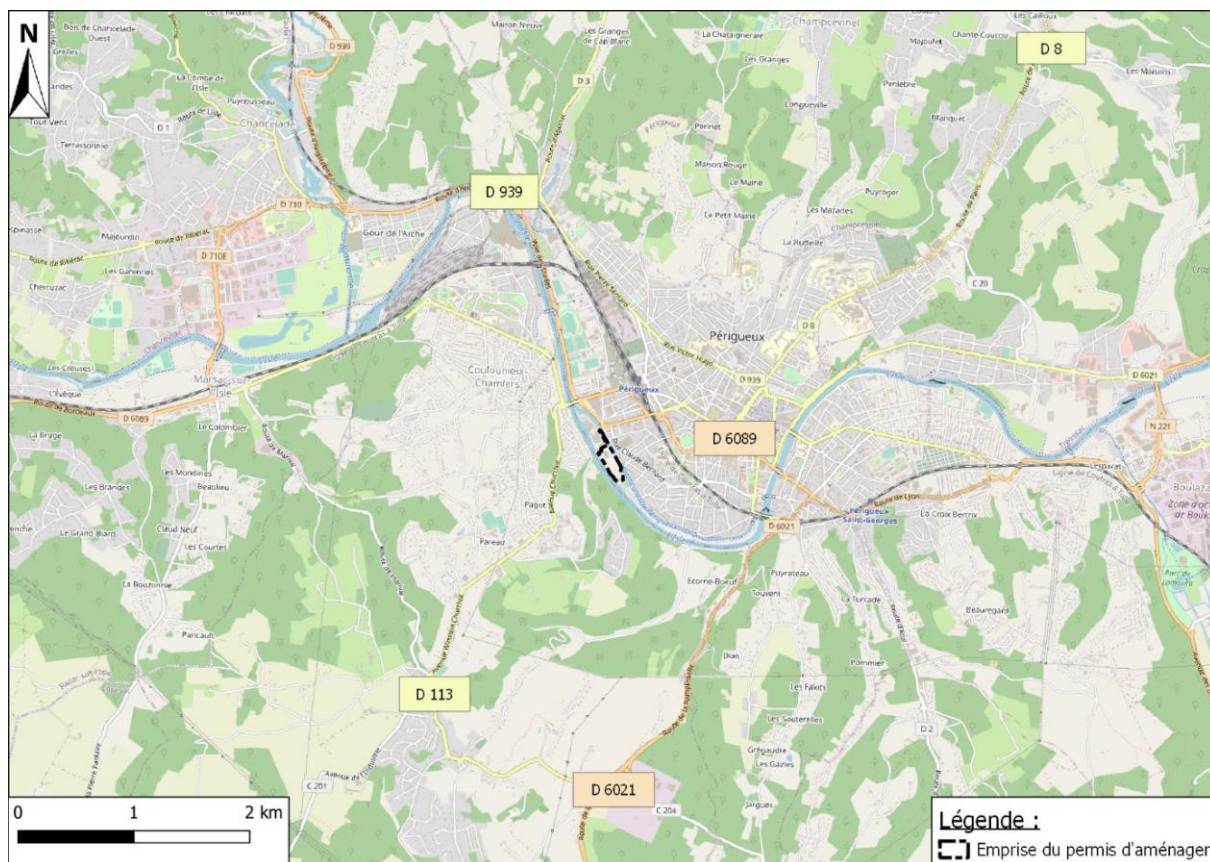


Figure 2 : Localisation du projet par rapport à Périgueux
(Source : Openstreetmap)

Le projet d'aménagement se situe au 5 Promenade du Canal, à l'Ouest du centre-ville de la commune de Périgueux (24). Située sur la presqu'île de Vézère, l'emprise du permis d'aménager est divisée en deux parties. La première partie au Nord est actuellement occupée par une société de fabrication de structures métalliques, deux abris, une ancienne station de relevage d'eau et des plateformes métalliques. La seconde partie au Sud n'est pas artificialisée, il s'agit d'une zone en friche d'une part et du « Jardin des Vagabondes », espace d'observation et de protection de la biodiversité, d'autre part.

L'emprise du projet jouxte :

- A l'Est, la Promenade du Canal ;
- A l'Ouest, le cours d'eau « L'Isle » ;
- Au Nord, un site industriel ;
- Au Sud, une aire de jeux, un skate-park et un terrain de basket.

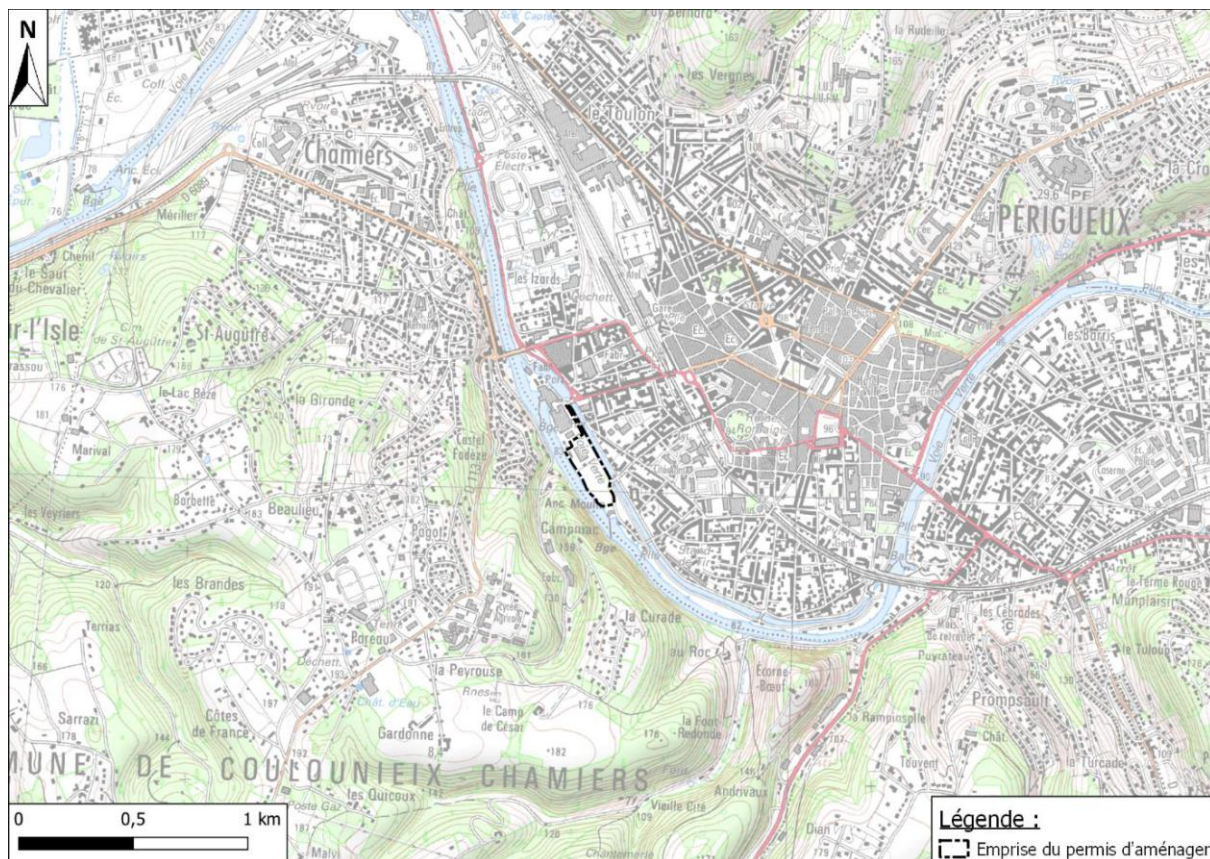


Figure 3 : Localisation du projet sur le territoire communal

(Source : IGN SCAN 25)

L'emprise du permis d'aménager s'étend sur une superficie d'environ 3,4 ha, et correspond aux parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelles
Périgueux	BD	379, 411, 412 et 434
TOTAL Emprise cadastrale		34 057 m²

III.4 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

III.4.A CARACTERISTIQUES GENERALES

Le projet d'aménagement est porté par deux sociétés AIRIS AQUITAINE et NEXITY et se développe sur un terrain d'une superficie de 34 057 m² (assiette du permis d'aménager). Ce dernier est à ce jour principalement occupé par un site industriel. Le projet consiste donc en une reconversion du site entraînant une diminution des surfaces imperméabilisées de 25%.

Il vise à réaliser 7 lots privatifs destinés à accueillir des logements collectifs et individuels d'une surface de plancher maximale de 12 050 m², ainsi que du stationnement selon les règles du PLU en vigueur. Il vient consolider le tissu urbain existant tout en préservant le caractère boisé du secteur, conformément à l'OAP du secteur de l'Isle.

Le projet est constitué de 7 lots :

- Lot 1 : dédié à de l'habitat individuel;
- Lot 2 : dédié à du logement collectif;
- Lots 3-4-5-6 : dédiés au stationnement ;
- Lot 7 : parc des Vagabondes – aucune intervention sur cette zone.

Les projets de construction seront jalonnés a posteriori par des permis de construire.

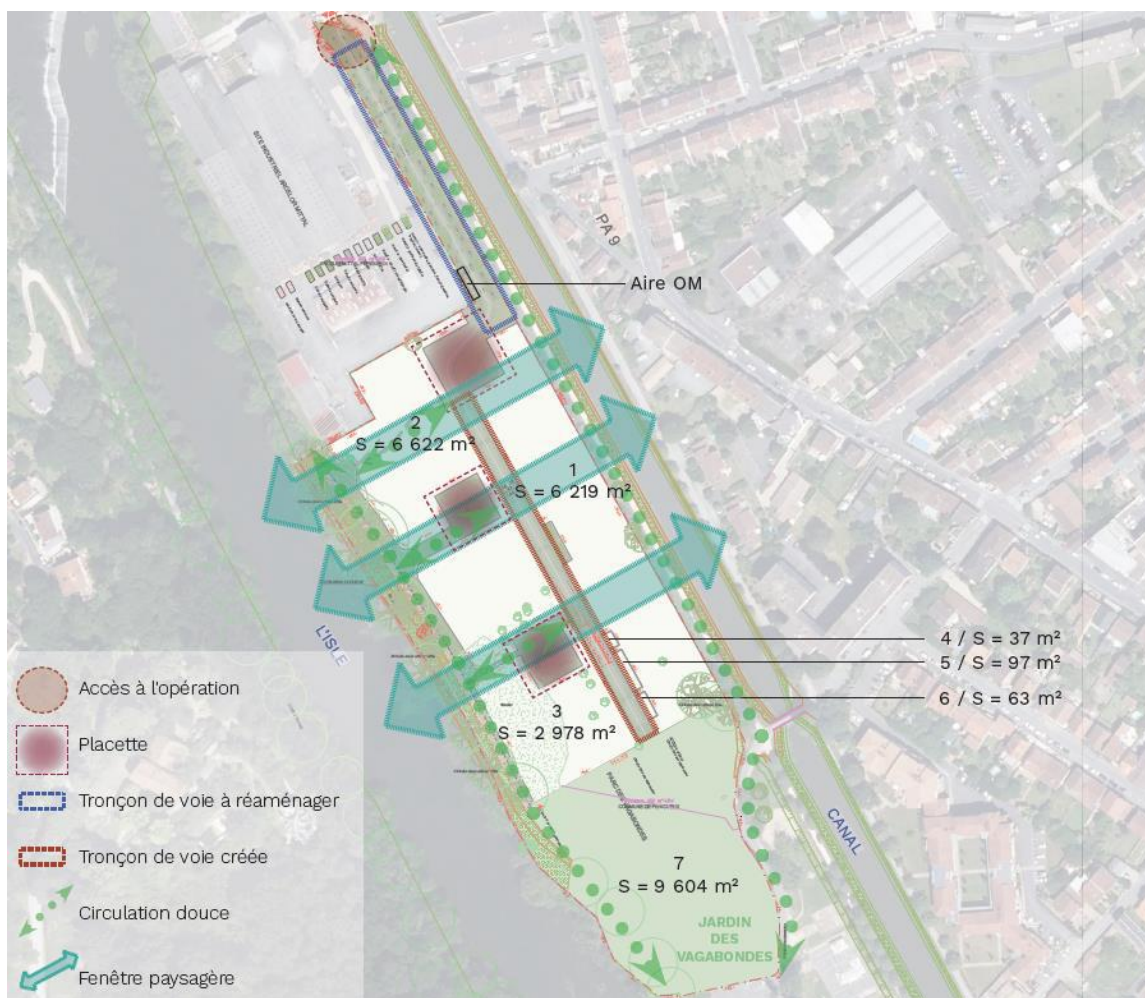


Figure 4 : Répartition des lots au sein du projet
(Source : Note de présentation du projet – AUIGE - Octobre 2022)



Figure 5 : Plan de composition
 (Source : Plan de composition - Octobre 2022 / AUIGE)

La surface du permis d'aménager se répartit de la façon suivante :

Emprise des lots privatifs (lots 1, 2 et 3)	15 819 m ²
Emprise des lots de stationnement destinés au lot 3 (lots 4, 5 et 6)	197 m ²
Emprise du lot privatif maintenu en l'état (lot 7)	9 604 m ²
Emprise des espaces communs (voirie/placettes/stationnement/espace vert)	8 437 m ²
Emprise globale	34 057 m²

III.4.B IMPLANTATION DU PROJET

Après analyse paysagère et architecturale, l'objectif du projet est de créer une interface, un lien entre ces différents éléments constituant le paysage par un cœur de quartier vivant, paysager, connecté et irrigué par les déplacements des personnes.

Ainsi l'hypothèse d'implantation est la suivante :



Figure 6 : Hypothèse d'implantation du nouveau quartier au sein du paysage
(Source : Plan masse – Décembre 2022)

Le détail des surfaces est le suivant :

Espace pleine terre	18 627 m ²
Emprise bâtie	4 133 m ²
Voieries / cheminements / stationnement	11 297 m ²

IV. ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

IV.1 LE MILIEU PHYSIQUE

IV.1.A TOPOGRAPHIE

Dans le périmètre du projet, la topographie présente quelques variations avec une pente de Nord-Est vers le Sud-Ouest. L'altimétrie varie entre +86,04 m NGF (au Nord) et +82,43 m NGF (au Sud-Ouest).

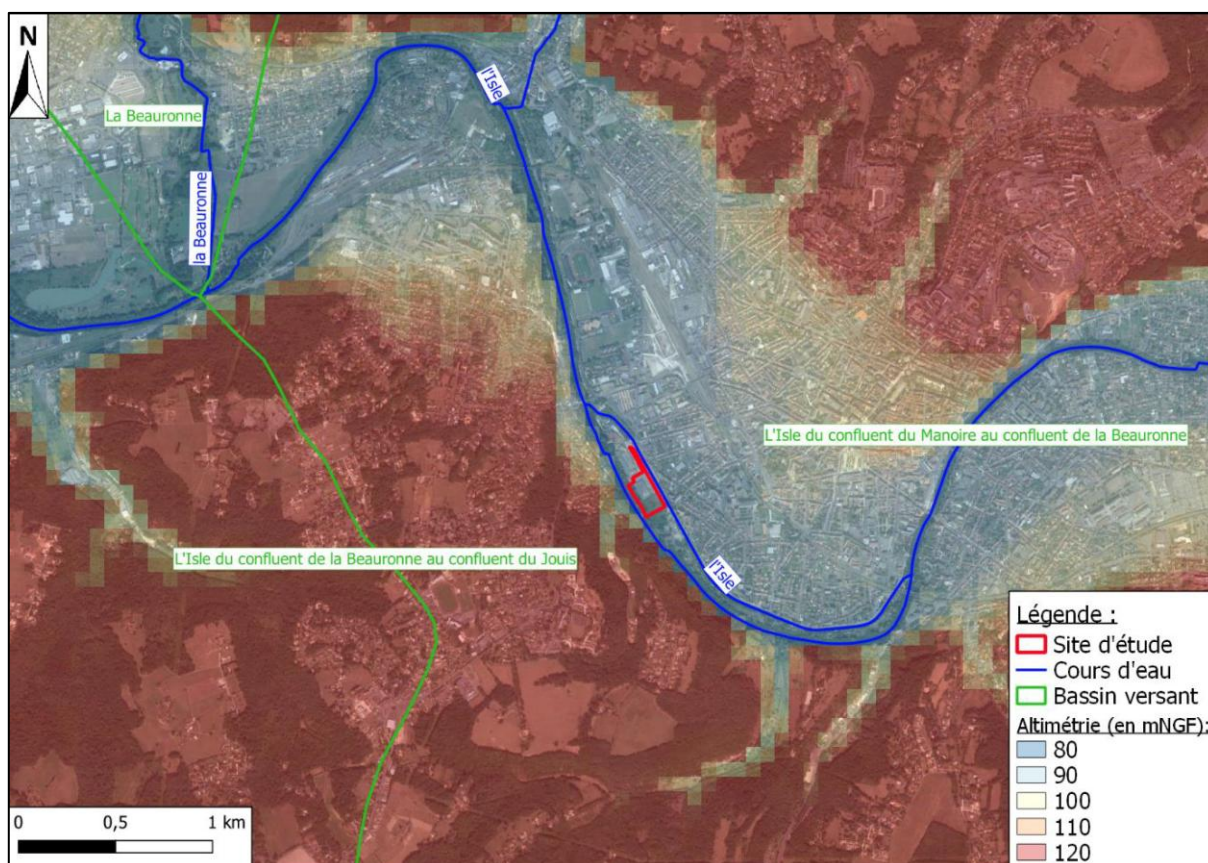
IV.1.B GEOLOGIE

Le site d'étude du projet est majoritairement recouvert par de la terre végétale, de l'enrobé et des remblais.

IV.1.C RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Selon le Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIE AG), le site d'étude se trouve au sein du bassin versant « L'Isle du confluent du Manoire au confluent de la Beauronne ».

L'Isle, référencée « P---0150 », s'écoule en bordure Ouest et Est du site d'étude, en direction du Sud-Ouest pour rejoindre la Dordogne.



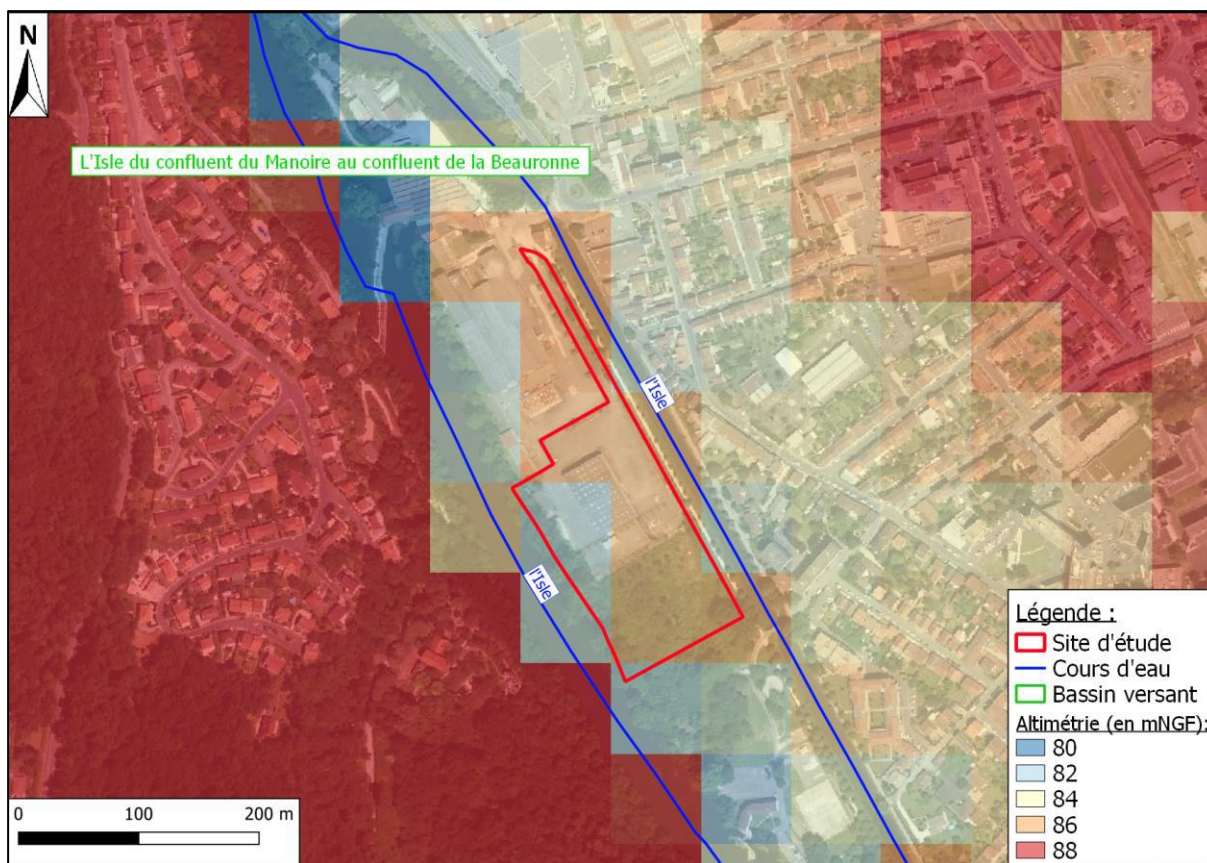


Figure 7 : Contexte hydrographique du secteur d'étude
(Source : BD TOPAGE - MNT Gironde ; Réalisation : CERAG)

D'après les observations in situ, aucun fossé ne se trouve au sein du site d'étude. En effet la presqu'île est drainée par le cours d'eau l'Isle (à l'Ouest) et le canal de l'Isle à l'Est.

IV.1.D CLIMAT

Les données climatologiques de la commune de Périgueux sont basées sur la station météo de Brive – La Roche sur la période 1991-2020.

La commune jouit d'un climat tempéré. Les précipitations y sont importantes tout au long de l'année, y compris pendant le mois de juillet correspondant au mois le plus sec.

La température moyenne annuelle est de 13,0°C. Le mois le plus chaud de l'année correspond au mois de juillet avec une température moyenne de 21,3°C et le mois le plus froid est janvier avec une température moyenne de 5,4°C.

La commune bénéficie d'une durée d'ensoleillement variable et marquée entre les saisons : en été la durée mensuelle d'ensoleillement est de 286,0 h (en juillet) contre 74,8 h en hiver (en janvier).

Les précipitations moyennes annuelles sont de l'ordre de 700,7 mm avec des précipitations plus importantes en début de période printanière (avril-mai).

IV.1.E LES RISQUES NATURELS

La commune de Périgueux est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), approuvé le 6 février 2018. Le site d'étude ne se situe pas en zone inondable.

La commune est également dotée d'un Plan de Prévention lié aux mouvements de terrain approuvé le 22 janvier 2014. La partie Est du site d'étude est concerné par un risque moyen, c'est-à-dire que la probabilité d'occurrence du risque est faible à moyen.

Par ailleurs, la commune de Périgueux est située en zone de risque moyen de feu de forêt en vertu de l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Dordogne.

IV.2 LE MILIEU NATUREL

IV.2.A PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun zonage écologique réglementaire ou d'inventaire ne se situe au droit du site d'étude excepté la réserve de biosphère « Bassin de la Dordogne (zone tampon) » (FR6400011). Les enjeux de cette réserve sont liés aux espèces inféodés aquatiques ; aucune espèce n'est susceptible de se trouver au sein de l'aire d'étude.

Aucun site Natura 2000 ou zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) n'ont été recensés dans un rayon de 5km autour du projet.

IV.2.B CARACTERISATION DES BIOTOPES

L'aire d'étude est marquée par l'anthropisation ce qui induit une faible diversité des habitats, une forte dégradation sur certains secteurs ainsi que la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes. L'aire d'étude est en effet principalement composée d'habitats artificialisés, de friches, de zones rudérales et de fourrés rudéraux. Seul le boisement alluvial présente une valeur patrimoniale plus élevée. Sept habitats ont été mis en évidence au droit du site d'étude :

- Fourrés rudéraux x Friches (CB : 31.8 x 87.1),
- Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens (CB : 44.3),
- Formations de Peupliers x Fourrés rudéraux ; Formations de Peupliers x Zones rudérales (CB : 83.321 x 31.8 ; 83.321 x 87.2),
- Fourrés rudéraux (CB : 31.8),
- Arbres isolés x Zones rudérales (CB : 84.1 x 87.2),
- Bâtis ; Voirie (CB : 86)
- Zones rudérales ; Zones rudérales x Friches (CB : 87.2 ; 87.2 x 87.1)

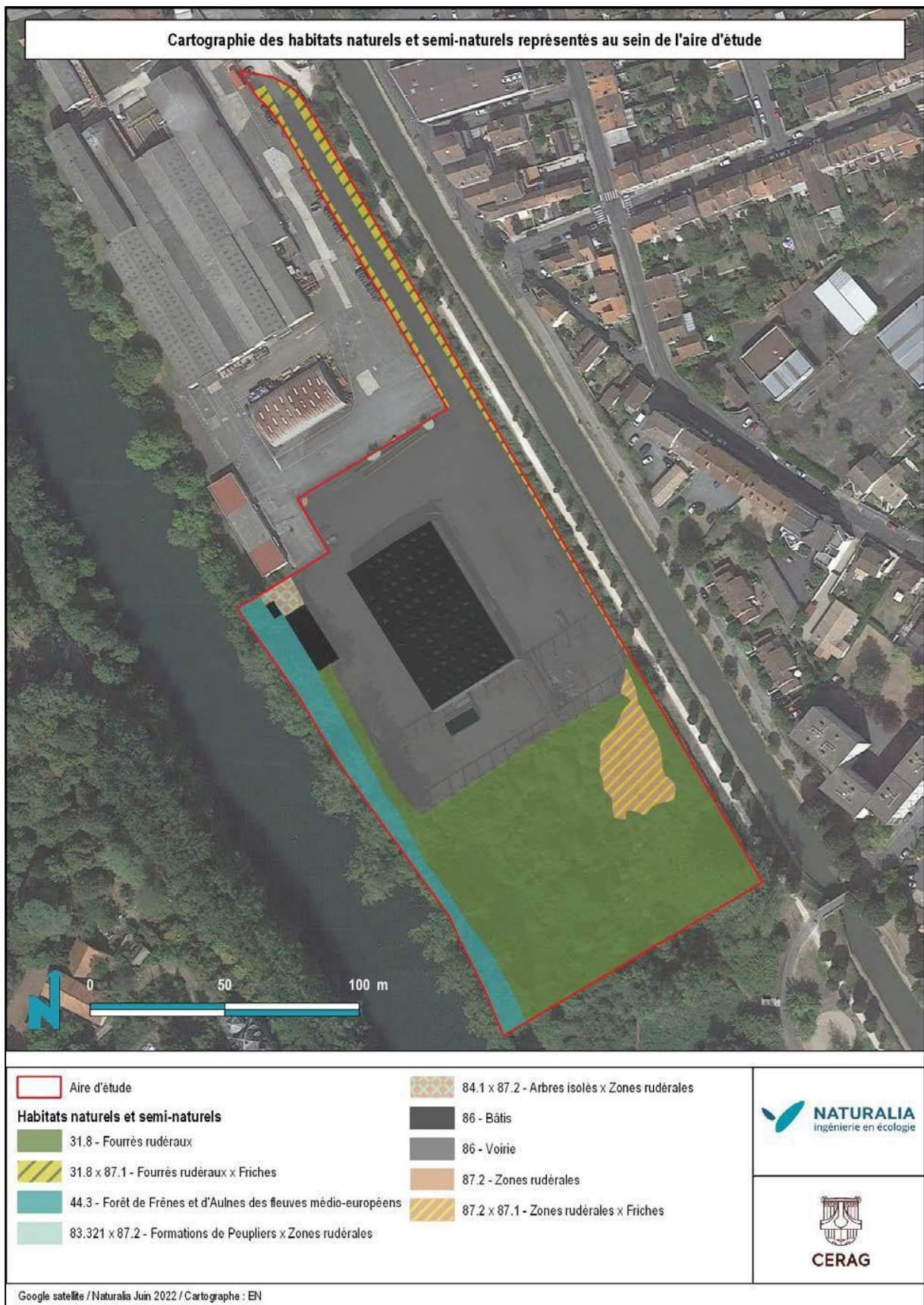


Figure 8 : Cartographie des habitats naturels et semi-naturels représentés sur l'aire d'étude

(Source : NATURALIA - 2022)

IV.2.C ZONES HUMIDES PRESENTES SUR L'EMPRISE DU PROJET

La délimitation de zones humides a fait l'objet de prospections menées par les bureaux d'études en environnement NATURALIA (pour le critère végétation) et CERAG (pour le critère sol).

En effet, la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité définit qu'une zone est humide, si celle-ci est caractérisée par une végétation hygrophile ou un sol hydromorphe.

Selon le critère alternatif « sol » et « végétation », **1 600 m² de zones humides ont été identifiées en bordure Ouest du site d'étude.**

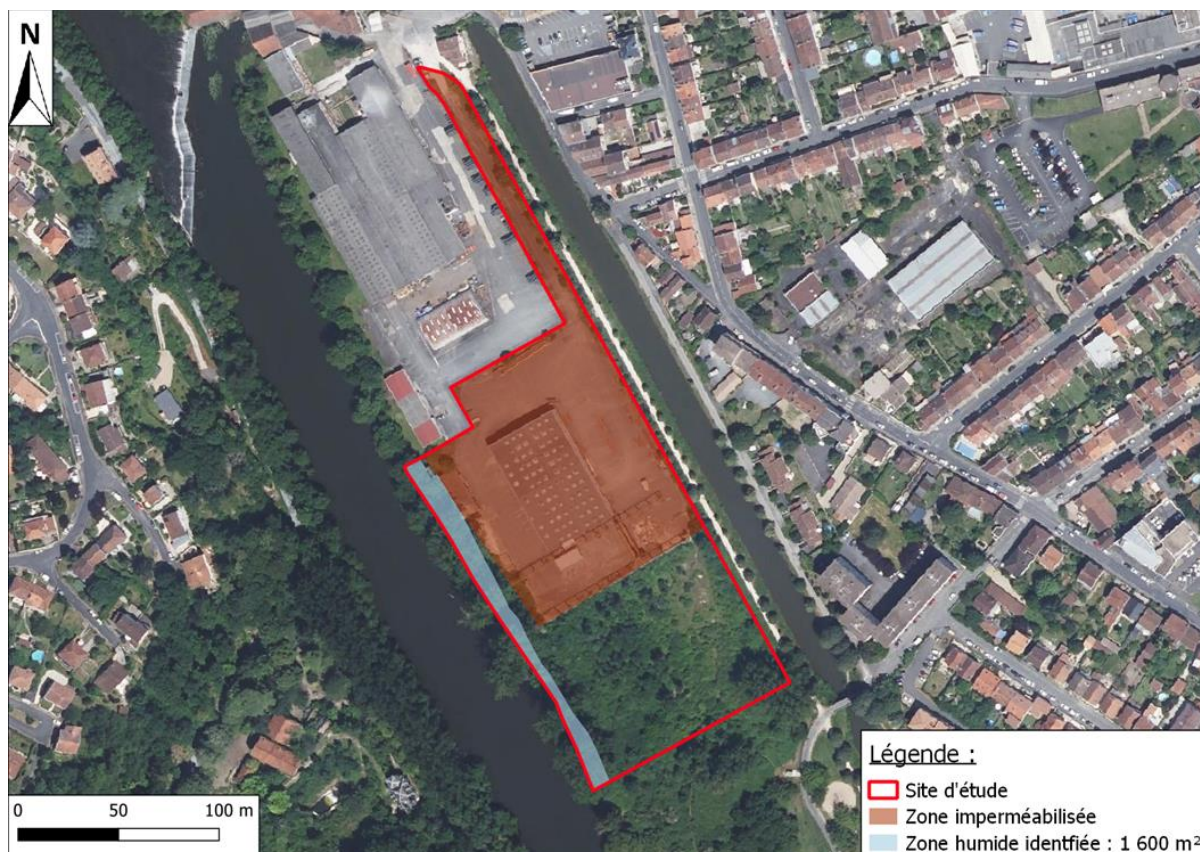


Figure 9 : Délimitation des zones humides selon le critère alternatif "sol" et "végétation"
(Réalisation : CERAG)

IV.2.D DESCRIPTION FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Le diagnostic écologique a été réalisé dans le périmètre du site d'étude par le bureau d'étude en écologie NATURALIA suite à des prospections terrain en février et mai 2022.

L'aire d'étude est marquée par l'anthropisation ce qui induit une faible diversité des habitats, une forte dégradation sur certains secteurs ainsi que la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes. Par conséquent, les enjeux des habitats identifiés varient de nul à « faible à modéré ».

Aucune espèce végétale d'intérêt n'a été mise en évidence lors des inventaires. En revanche, cinq espèces végétales exotiques envahissantes dont deux sont des invasives avérées ont été identifiées au sein de l'aire d'étude. Il est nécessaire de suivre leur développement afin de prévenir les impacts négatifs sur les milieux naturels et semi-naturels.

Les enjeux concernant les arthropodes pressentis sont localisés au niveau des boisements rivulaires. Ceux-ci présentent sont potentiellement favorables au Lucane cerf-volant et à la Cordulie à corps fin. Les zones de fourrés et milieux artificiels ne représentent pas d'intérêt pour l'installation d'une entomofaune patrimoniale.

Les milieux d'intérêt pour la mammalofaune sur le site d'étude sont les berges de l'Isle et sa ripisylve favorables au passage et au repos potentiel 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 ces espèces mais également pour des espèces plus communes comme le Hérisson, l'Ecureuil ou le Lapin.

Le site d'étude est composé d'une zone artificialisée avec un bâti central potentiellement favorable au gîte des espèces anthropiques fissuricoles voire à quelques individus de Grand Rhinolophe. Les berges de l'Isle présentent de nombreux arbres matures recouverts de lierre pouvant abriter des individus en gîte transitoire et cacher des cavités favorables aux espèces arboricoles comme la Noctule de Leisler ou la Pipistrelle commune. Le cours d'eau forme par ailleurs un corridor d'importance à l'échelle locale tandis que les fourrés forment un territoire de chasse secondaire.

Concernant les reptiles, les fourrés, ronciers ainsi que les friches et zones rudérales représentent des habitats favorables pour plusieurs espèces communes de reptiles. Le Lézard des murailles a été observé à plusieurs reprises dans l'aire d'étude. La Couleuvre helvétique et la Couleuvre verte et jaune sont considérées présentes sur le site.

Concernant les amphibiens, aucune espèce n'a été observée lors des passages réalisés en février et mai. Cependant, les habitats terrestres tels que les boisements, les ronciers et les haies sont favorables à l'hibernation des espèces communes d'amphibiens qui représentent qu'un enjeu de conservation faible mais sont néanmoins toutes protégées ainsi que leurs habitats. Il s'agit de l'Alyte accoucheur et du Crapaud épineux. La reproduction d'amphibiens n'est pas pressentie sur le site d'étude bien que des dépressions humides puissent potentiellement se créer dans les boisements. Un passage courant mars/avril permettrait de préciser les potentialités de présence des espèces.

Les enjeux avifaunistiques principaux concernent le Chardonneret élégant, le Serin cini, et le Verdier d'Europe en probable reproduction sur site dans les fourrés et les milieux arborés. Ces espèces ont un enjeu modéré. Actuellement, l'enjeu concernant l'avifaune sur l'aire d'étude est faible à modéré. Des inventaires spécifiques permettraient de préciser les enjeux.

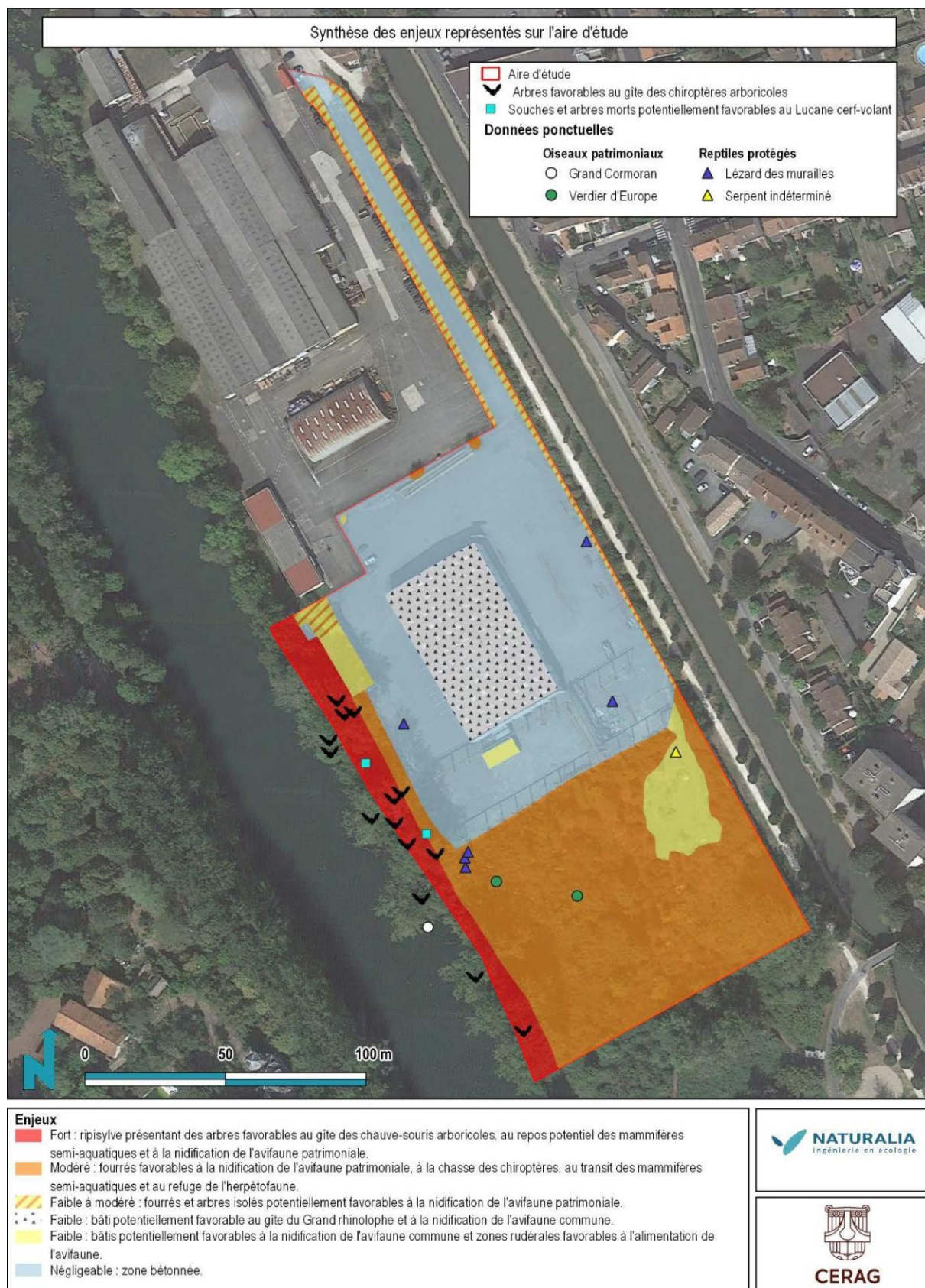


Figure 10 : Synthèse des enjeux au sein de l'aire d'étude
(Source : NATURALIA - 2022)

IV.3 LE MILIEU HUMAIN

IV.3.A DEMOGRAPHIE

Chef-lieu et préfecture du département de la Dordogne, la ville de Périgueux est la plus peuplée du Périgord.

Depuis 1968, la population de Périgueux a connu une diminution constante. La densité moyenne est passée de 3 813,6 hab/km² en 1968 à 3 044,4 hab/km² en 2019.

Au recensement INSEE de 2019, la commune de Périgueux compte 29 896 habitants, le nombre d'habitants a baissé d'environ 20,17% entre 1968 et 2019

IV.3.B HABITAT

Sur la commune de Périgueux, l'habitat est principalement constitué d'immeubles, les appartements représentant 70% des logements en 2019, et de maisons individuelles qui représentent, en 2019, 29,8% des logements.

IV.3.C ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2019, la part des actifs ayant un emploi représente 58,8 % de la population âgée de 15 à 64 ans. Le taux de chômage est de 13,6%, donc plus élevé que la moyenne nationale enregistrée sur l'année 2019 à 8,1%. Au 31 décembre 2019, la commune de Périgueux compte 1 513 établissements actifs sur sa commune.

IV.3.D EQUIPEMENTS PUBLICS ET PROJETS DE L'AGGLOMERATION

La commune de Périgueux dispose de nombreux équipements publics (scolaires et périscolaires, sportifs, administratifs et techniques, de loisir, culturels).

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux accroît son développement par de nombreux projets tels que le nouveau quartier d'affaire consistant en la construction de 35 000 m² de bureaux à proximité de la gare ferroviaire ou le Sîlot ; futur pôle de l'économie sociale et solidaire comprenant un espace de coworking, des restaurants, un auditorium, des ateliers de création, des espaces dédiés à l'art et au loisir, etc...

IV.3.E INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le projet s'implante dans un secteur doté de nombreuses infrastructures en termes de mobilité douce. Il se situe à proximité de la gare ferroviaire de Périgueux et d'une piste cyclable. Il est desservi par plusieurs lignes de bus du réseau PERIBUS (lignes B, C, e1, e5, e6, K4A, K4B et N). Ainsi, le centre-ville de Périgueux sera rapidement accessible depuis le projet grâce à une offre de mobilités largement déployée.

En vertu de l'étude trafic réalisée par le bureau d'étude LEE SORMEA, le volume de flux du trafic s'effectue avec certaines difficultés aux heures de pointes du matin et du soir. En dehors de ces espaces temps, les flux restent fluides malgré leur forte densité.

IV.3.F QUALITE DE L'AIR

En vertu de l'étude qualité de l'air réalisée par le bureau d'étude ISPIRA, la qualité de l'air au niveau du site d'étude est globalement bonne. Les concentrations relevées au sein du site d'étude (dioxyde d'azote (NO₂) ; les particules en suspension (PM₁₀) et les particules fines (PM_{2.5})) présentent des seuils respectant les valeurs limites et recommandations de l'OMS.

De plus, les mesures de benzène, présentent une concentration faible, bien en-deçà de la valeur limite annuelle et de l'objectif de qualité en vigueur.

Ainsi, la qualité de l'air est globalement bonne sur la commune de Périgueux et plus précisément au sein du site d'étude.

IV.3.G CONTEXTE SONORE ET VIBRATOIRE

Seule la partie Nord-Est qui correspond à la voie d'accès au projet est concerné par une infrastructure de transport classée bruyante. En effet, d'après l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport en Dordogne approuvé le 06 novembre 2015, le Nord du site d'étude est concerné par le bruit occasionné par la circulation automobile de la départementale D6089 située au Nord, classée catégorie 3 (bruit perceptible sur une bande de 100 m de part et d'autre de la voie).

Les mesures effectuées in situ par le bureau d'étude POLYEXPERT ENVIRONNEMENT montrent que le niveau acoustique au sein du projet reste en deçà des seuils réglementaires.

IV.3.H RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'y a aucun site et sol pollué ni ancien site industriel au droit du site d'étude.

Une usine classée ICPE se trouve à proximité immédiate au Nord du projet.

Cette usine est inscrite sous le régime d'enregistrement et le rapport d'inspection relève l'absence d'incident survenu et les mesures techniques pour la prévention des émissions polluantes sont bien mises en œuvre.

IV.3.I HYGIENE ET SALUBRITE PUBLIQUE

Les services de gestion des eaux et des déchets fonctionnent correctement sur la commune de Périgueux. Ils sont en mesure d'assurer les charges supplémentaires générés par le projet.

La commune de Périgueux est concernée par un arrêté préfectoral du 18 avril 2019 définissant les zones de lutte contre les moustiques.

IV.4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

IV.4.A PATRIMOINES ET POINTS FORTS D'INTERET

Aucun enjeu particulier n'a été relevé vis-à-vis du patrimoine protégé, que ce soit pour les Monuments Historiques ou pour les sites protégés.

Toutefois, le site se trouve au sein d'une Zone de Présomption de Prescription Archéologique : « Ville antique et médiévale de Périgueux et des faubourgs » - 021847.

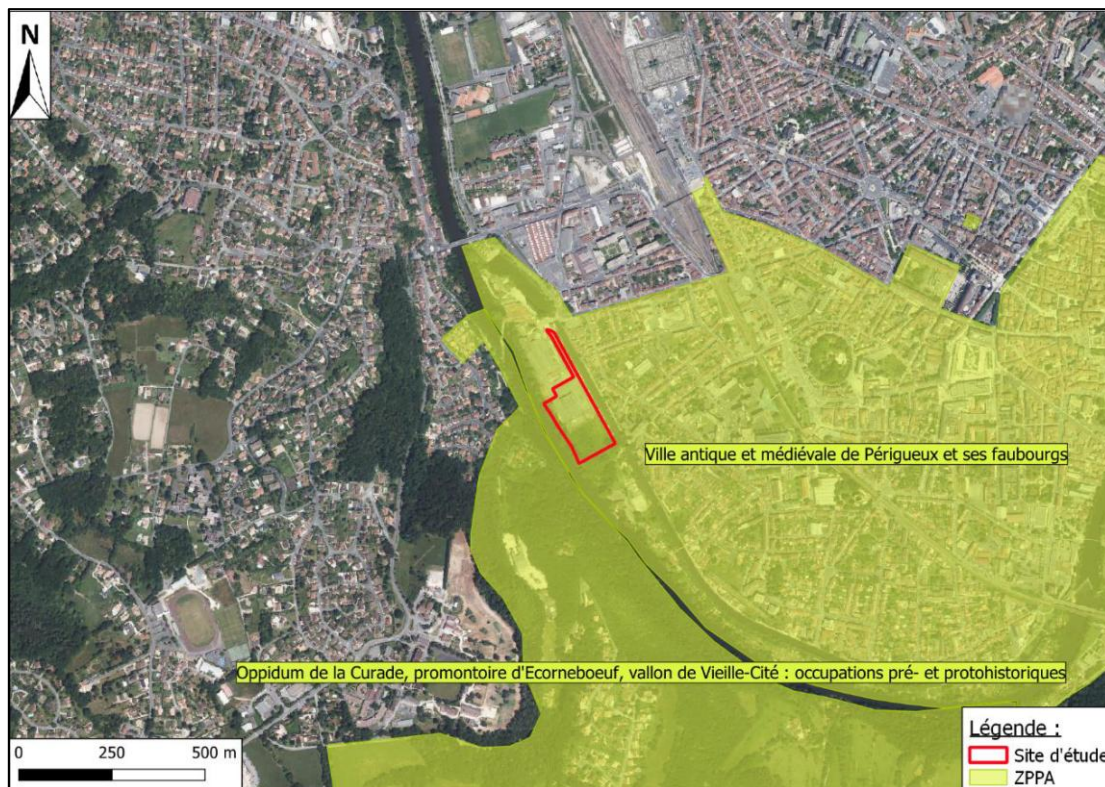


Figure 11 : Localisation du projet par rapport aux zones de présomption de prescription archéologique
(Source : Atlasdespatrimoines.fr)

Le projet a été transmis pour avis à la DRAC qui a conclu le 04 août 2022 à l'absence de nécessité de prescription archéologique.

Toutefois, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, une déclaration auprès du maire de la commune concernée est obligatoire conformément à l'article L531-14 du Code du patrimoine.

IV.4.B CONTEXTE PAYSAGER

Le site d'étude se situe au Sud de la commune de Périgueux et au Sud-Est du centre-ville, l'ambiance paysagère est donc majoritairement de type « urbain » à l'Est. A noter toutefois la présence du canal de l'Isle et son chemin de halage végétalisé qui interfère avec l'urbanisation.

A l'Ouest, le site est bordé par l'Isle qui a conservé des berges végétalisées et naturelles ce qui offre un écran visuel avec les bâtis implantés.



Figure 12 : Relations visuelles du projet
(Source : photographies CERAG)

IV.5 SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS DE L'ENVIRONNEMENT

		THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
Cadre physique		Topographie	Globalement assez peu marquée dans le secteur du projet. L'altimétrie varie entre +86,04 mNGF (au Nord) et +82,43 mNGF (au Sud-Ouest).	Enjeux liés à la gestion des déblais/remblais	Faible
	Géologie		Terre végétale et remblais peu perméables	Enjeux liés à l'infiltration	Moyenne
			Pollution des sols avérée avec des dépassements de seuil	Enjeux liés à la maîtrise des pollutions	Forte
	Eaux souterraines		Masse d'eau en bon état quantitatif et chimique (SDAGE) Pollution des eaux souterraines avérée avec des dépassements de seuil	Enjeux liés au maintien de la bonne qualité des eaux souterraines	Moyenne
			Forte sensibilité au phénomène de remontée de nappe (nappe sub-affleurante)	Enjeux liés aux remontées de nappe	Forte
	Eaux superficielles		Aucun fossé au sein du site d'étude. Site d'étude entouré par deux réseaux hydrographiques (l'Isle et canal de l'Isle).	Enjeux liés à la maîtrise des rejets	Moyen
			Présence de l'Isle à l'Est et à l'Ouest- bon état	Enjeux liés au maintien du bon état	Faible
	Climatologie		Climat océanique aquitain (précipitations moyennes, températures modérées)	Enjeux liés à l'aggravation du changement climatique	Moyenne
	Risques naturels	Inondation	En dehors des zones inondables (PPRI)	Enjeux liés à la maîtrise des risques naturels	Nulle
		Incendie	Situé en zone d'aléa moyen par rapport au risque de feu de forêt		Moyen
Mouvement de terrain		Situé en zone de risque moyen par rapport aux risques mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles	Moyen		
Radon		Potentiel radon de catégorie 1 (risque existant mais très faible)	Faible		
Cadre naturel	Zones réglementaires et d'inventaire	Lien écologique fort et modéré avec des sites inscrits et un site classé	Aucune contrainte réglementaire	Faible	

THEMATIQUES		REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE	
	Habitats naturels	Présence de forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médioeuropéens	Enjeux liés à la préservation des habitats naturels	Faible	
	Zone humide	1 600 m ² de zones humides ont été identifiées au sein du site d'étude	Enjeux liés à la préservation des zones humides	Moyenne	
	Faune	Arthropodes	Cycle complet pour deux espèces présentant un enjeu intrinsèque faible à modéré	Enjeux liés à la préservation des espèces protégées et de leurs habitats	Moyenne
		Mammifères	Cycle complet pour 3 espèces et territoire de repos, de chasse et de transit pour 4 espèces dont certaines présentent des enjeux fort à très fort		Forte
		Chiroptères	Gîte potentiel pour 7 espèces présentant un enjeu faible à modéré		Moyenne
		Reptiles	Cycle complet pour 3 espèces présentant un enjeu faible		Faible
		Amphibiens	Zone de repos, de transit et d'alimentation pour deux espèces présentant un enjeu faible		Faible
		Oiseaux	40 espèces présentant des enjeux faible à modéré		Faible
	Flore		Aucune espèce végétale ne présente un intérêt particulier	Enjeux liés à la préservation de la flore	Nulle
			Présence d'espèces exotiques envahissantes	Enjeux liés à la gestion des espèces invasives	Forte
	Trame verte	Aucun réservoir de biodiversité associé à une trame verte ou bleue	Enjeux liés au maintien des continuités écologiques	Nulle	
	Trame bleue				
	Cadre humain	Démographie	29 896 habitants, en baisse depuis 1968	Enjeux liés à la croissance démographique	Faible
Habitat – logement		Au Sud du centre-ville, le projet est bordé par le cours d'eau de l'Isle	Enjeux liés au besoin de logement sur le territoire	Moyenne	
Activités économiques		Une partie du site est exploitée par une usine	Enjeux liés au développement économique de la filière industrielle	Moyenne	
Les équipements publics		Présence d'équipements publics à proximité	Enjeux liés au développement	Faible	

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
			d'équipements publics à proximité	
	Travaux et projets sur la commune	Projet complémentaire avec les autres menés sur la commune	Enjeux liés au développement de la commune	Faible
	Transports et mobilité	Réseaux de transports en voie de développement	Enjeux liés à la densification du trafic	Moyenne
		Difficultés d'écoulement des flux notamment aux heures de pointe		
	Qualité de l'air	Globalement bonne, exceptée à proximité immédiate de l'allée du Port	Enjeux liés à l'aggravation de la qualité de l'air	Faible
	Contexte sonore et vibratoire	Situé à proximité immédiate d'une usine au Nord	Exposition du site au bruit	Faible
	Risques technologiques	Pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du site	Enjeux liés à la maîtrise des risques technologiques	Nulle
		Pas de canalisation de matières dangereuses		Nulle
		Présence de sites et sols pollués et anciens sites industriels à proximité du projet avec pollution avérée		Moyen
		Présence d'ICPE et établissements à l'origine d'émissions polluantes à moins de 1 km		
	Hygiène et salubrité publiques	Réseaux d'assainissement et d'eau potable existants		Nulle
		Service de gestion des déchets fonctionnel		Nulle
		Eclairage existant au niveau du projet	Enjeux liés au besoin d'équiper le site d'éclairage	Faible
		Concerné par le développement des moustiques	Enjeux liés aux risques sanitaires du fait de la présence de moustiques	Moyenne
Cadre paysager et patrimonial	Patrimoine culturel et historique	Au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique	Enjeux liés à la prise en compte des vestiges archéologiques	Faible

	THEMATIQUES	REMARQUES	ENJEUX	SENSIBILITE
	Paysage proche	Bordé par l'Isle et le Canal de l'Isle, le projet s'insère dans un espace urbain mais composé de lisières boisées et d'espaces verts.	Enjeux liés à l'intégration visuelle paysagère	Moyenne

Légende : Niveau de sensibilité : Majeur = rouge bordeaux / Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul = bleu pâle

V. JUSTIFICATION DU PROJET

V.1 ABSENCE D'ALTERNATIVE DE LOCALISATION ET D'IMPLANTATION DU PROJET

Le site Barcométal constitue la dernière opportunité foncière suffisamment dimensionnée et actuellement disponible proche du quartier de gare.

En effet, l'ancienne usine à gaz en friche, rue Calude-Bernard, fait déjà l'objet d'un projet de reconversion.

Il n'existe pas, à ce jour, d'autres sites en friche ou en voie de cessation d'activités, de taille suffisante pour le développement d'un projet à même de supporter les coûts de reconversion (dépollution, démolition, viabilisation) permettant de créer une offre nouvelle de logements répondant aux besoins du territoire, dans le centre-ville pour limiter l'étalement urbain.

V.2 INTERET GENERAL MAJEUR DU PROJET IMMOBILIER

Le projet d'aménagement, portant sur la reconversion d'un site industriel en cœur d'agglomération, s'inscrit pleinement dans l'ambition du Grand Périgueux de soutenir le développement démographique et son rayonnement régional.

Cette ambition territoriale, décrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, se traduit par l'atteinte d'objectifs couvrant différentes thématiques urbaines (mobilité, développement économique, habitat et transition énergétique), qui visent à affirmer Périgueux dans sa fonction de centralité.

Plus particulièrement sur le volet Habitat, l'objectif du PLUi est de développer un projet de territoire favorisant un retour des ménages dans le centre-ville. Cet objectif se traduisant par la constitution d'une offre nouvelle de logements en complément des actions en faveur de la résorption de l'habitat indigne et/ou dégradé dans les quartiers anciens.

C'est à ce titre que « l'OAP Secteur de l'Isle » a été définie dans les documents d'urbanisme en vue de la constitution d'une offre résidentielle nouvelle, comprenant logements individuels et collectifs, libres et sociaux, en accompagnement du plus grand projet de quartier d'affaires du département adossé au pôle d'échanges multimodal de la gare. Notons également que le terrain est compris dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (programme Action Cœur de Ville) de Périgueux.

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Secteur de l'Isle (Zone 1Auh du PLUi) est une réponse opérationnelle et prioritaire 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.

En effet, le projet d'aménagement présenté ici s'établit sur un terrain imperméabilisé à 40%. En outre, il s'inscrit dans une zone urbaine existante, en opposition avec les autres OAP du PLUi, ou autres opportunités foncières identifiées par le maître d'ouvrage, établies sur des terrains agricoles ou naturels.

Le site en projet, s'inscrit également dans un espace stratégique de par son contexte paysager. Aujourd'hui peu mis en valeur, il constitue un site industriel sans réel intérêt patrimonial dont l'activité

en voie de cessation lui conférera prochainement le statut de friche. Cet état dénote avec le boisement alluvial qui constitue, quant à lui, un élément important et qualitatif du paysage environnant.

Le projet d'aménagement a ainsi pour ambition une réorganisation et une revalorisation du site afin de le renouveler et de l'harmoniser par la désartificialisation des sols et la création de logements connectés avec les différentes fonctions urbaines existantes aux alentours. Cette proximité avec l'offre de commerces et services actuelle, ainsi qu'avec le pôle tertiaire à venir du quartier d'affaires, participe pleinement à l'utilisation des modes actifs de déplacement, comme alternative crédible à l'utilisation de la voiture individuelle.

V.3 MODIFICATION DE L'EMPRISE DU PROJET EN PHASE DE CONCEPTION

Le projet d'aménagement de l'OAP « Secteur de L'Isle » a fait l'objet de plusieurs hypothèses programmatiques et de conception dont l'historique est présenté ci-après. Ces évolutions résultent des concertations 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.

Il est ici précisé que chaque hypothèse de reconversion de ce site industriel s'est attachée à prendre comme donnée d'entrée la conservation du Jardin des Vagabondes en tant qu'espace vert conçu comme un laboratoire de la nature citadine.

V.3.A UN PROJET DE RESIDENCE SENIORS, LOGEMENTS COLLECTIFS ET TERRAINS A BATIR (OCTOBRE 2021)

Le projet initial consistait en la réalisation d'un projet de logements comprenant une résidence services seniors, des logements collectifs sociaux et libres, ainsi qu'un ensemble de terrains à bâtir en vue de la construction de maisons individuelles.

La programmation se déclinait comme suit :

- 1 résidence services seniors de 85 logements seniors et 650 m² de locaux de services ;
- 20 logements collectifs en accession libre ;
- 50 logements collectifs locatifs sociaux ;
- 15 terrains à bâtir.

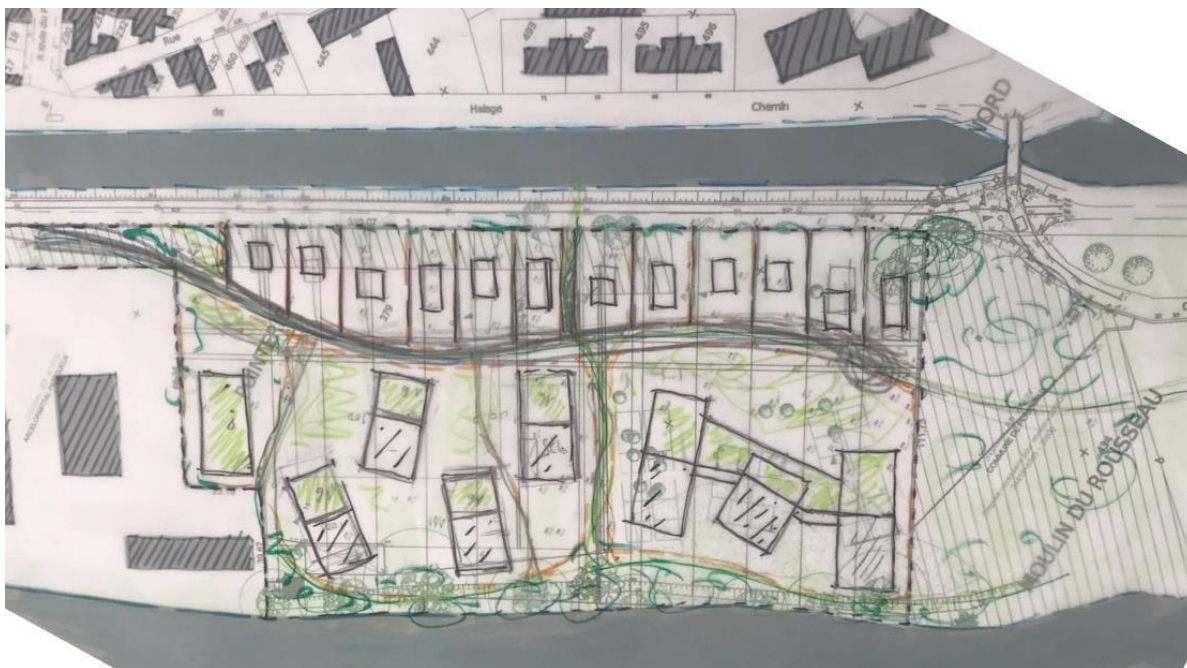


Figure 13 : Esquisse octobre 2021 – Variante 1
(Source : Agence Schurdi-Levraud)

Compte-tenu des projets de résidences services seniors en fonctionnement et en développement sur le territoire du Grand Périgueux, et la volonté municipale de créer les conditions d'un « retour » des ménages en cœur d'agglomération, le maître d'ouvrage a été invité à reconsidérer la programmation du projet en faveur de logements familiaux.

V.3.B UN PROJET D'AMENAGEMENT POUR L'ACCEUIL DES FAMILLES EN CŒUR D'AGGLOMERATION (AVRIL 2022)

La nouvelle programmation qui résulte des échanges précédents consiste en la réalisation de :

- 1 bâtiment de 48 logements collectifs locatifs sociaux ;
- 3 bâtiments comprenant au total 111 logements collectifs en accession libre ;
- 22 maisons individuelles groupées.

Cette programmation s'inscrit dans une composition du plan masse basée sur la constitution de fenêtres paysagères traversantes, cadrages visuels dirigeant le regard de la rive droite du canal jusqu'aux côteaux boisés de la rue gauche de l'Isle.



Figure 14 : plan faisabilité avril 2022 – Variante 2
(Source : Agence Schurdi-Levraud)

Afin de proposer un projet dont la trame urbaine ferait échos à celle observée dans les quartiers d’habitation situés à proximité, il est conseillé de resserrer le tissu urbain autour d’un axe de distribution central et d’envisager une plus grande fragmentation du bâti. En termes d’usages, le projet devra développer un ensemble d’espaces favorisant le lien social de type placettes. Enfin, le projet se devra de proposer une mixité sociale plus prononcée via une diffusion des logements locatifs aidés au sein des différents bâtiments.

V.3.C LE PROJET FINAL

Le projet final ainsi retenu permet de répondre à l’ensemble des réflexions programmatiques, urbaines, architecturales et paysagères menées en concertation avec la Ville de Périgueux. En outre, il intègre les préconisations issues des études environnementales menées en parallèle pour la conception des espaces verts à aménager ou à conserver dans le cadre du projet.



Figure 15 : plan du PA novembre 2022 – Variante 3 (finale)
(Source : Agence Schurdi-Levraud)

VI. SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET, DE LA SEQUENCE EVITER, REDUIRE, COMPENSER ET DES IMPACTS RESIDUELS

*Phase : C = construction / E = exploitation

Légende : Impact négatif : Fort = orange foncé / Moyen = orange / Faible = jaune pâle / Nul à très faible = bleu pâle

Impact positif : Fort = vert foncé / Moyen = vert / Faible = vert pâle

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
MILIEU PHYSIQUE									
Topographie / Géologie	Moyen	C	Terrassement	Faible		Mesure PC-R-3 : Désimperméabilisation du sol Mesure T-R-17 : Gestion des terres polluées	Faible		
		C	Tassement	Faible		Mesure T-R-8 : Limitation du tassement et de la déstructuration du sol	Faible		
Eaux souterraines et superficielles	Moyen		Rabatement de nappe	Faible		Mesure T-R-16 : Réalisation des travaux en dehors de la période de hautes eaux	Nul		
		C	Impacts qualitatifs : Emission de polluants	Faible		Mesure T-R-13 : Maîtrise des risques de pollution	Nul à faible	Mesure C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales Mesure C-2 : Gestion et traitement des eaux usées	
		C	Impacts quantitatifs : Imperméabilisation du sol	Moyenne		Mesure PC-R-3 : Désimperméabilisation du sol Mesure T-R-13 : Maîtrise des risques de pollution	Moyenne	Mesure C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales	
		C	Risque d'érosion	Faible		Mesure PC-R-3 : Désimperméabilisation du sol	Faible		
Climatologie	Moyen	C	Incidence en phase travaux-	Faible		Mesure T-R-12 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier	Faible		
		E	Incidences en phase d'exploitation	Faible		Mesure Ex-R-6 : Limitation du trafic routier engendré Mesure Ex-R-7 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase d'exploitation	Faible		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
						Mesure Ex-R-8 : Limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain Mesure Ex-R10 : Recours aux énergies renouvelables			
Risques naturels	Feu de forêt	Moyen	C et E	Risque incendie	Faible		Faible		
	Mouvement de terrain	Moyen	E	Risque mouvement de terrain	Moyen	Mesure PC-R-4 : Adaptation au risque retrait-gonflement des argiles	Faible		
	Inondation	Faible	E	Impact sur l'accessibilité	Nul		Nul		
MILIEU NATUREL									
Zones d'inventaire et réseau Natura 2000	Faible				Nul		Nul		Mesure A-1 : Accompagnement écologique du chantier
Habitats naturels et semi-naturels	Faible	C	Destruction d'habitats naturels et semi-naturels		Nul	Mesure Ev-1 : Modifications apportées lors de la phase de conception – Conservation de la ripisylve Mesure Ev-3 : Evitement de la zone humide	Mesure T-R-6 : Plantation d'arbres et préconisations	Nul	Mesure A-2 : Aménagement d'un composteur Mesure A-3 : Installation de gîtes artificiels pour l'avifaune
Zone humide	Moyen	C	Aucun impact		Nul	Mesure Ev-3 : Evitement de la zone humide		Nul	Mesure A-4 : Information et sensibilisation du public
Continuités écologiques	Nul		Rupture de continuité écologique		Nul			Nul	Mesure A-5 : Mise en place de parkings semi-perméables
Flore	Faible	C et E	Introduction d'espèces végétales exotiques envahissantes ou création de conditions favorables à leur venue à l'accroissement de leur population		Faible	Mesure Ev-1 : Modifications apportées lors de la phase de conception – Conservation de la ripisylve	Mesure T-R-3 : Gestion des espèces végétales exotiques et envahissantes Mesure T-R-6 : Plantation d'arbres et préconisations	Nul	Mesure A-6 : Installation de gîtes artificiels pour l'écureuil roux
Faune	Moyen	C et E	Dérangement de la faune		Faible	Mesure Ev-2 : Délimitation et respect des emprises, mise en défens des arbres gîtes	Mesure PC-R-1 : Adaptation du calendrier des travaux	Très faible	Mesure A-7 : Gestion raisonnée de la ripisylve en phase d'exploitation

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
						Mesure PC-R-2 : Précautions préalables et vérification du bâti avant démolition Mesure T-R-1 : Barrière petite faune, mesures de prévention lors de l'installation de la clôture et campagne de sauvegarde Mesure T-R-2 : Débroussaillage et terrassement respectueux de la biodiversité Mesure T-R-5 : Précautions concernant les amphibiens pionniers Mesure Ex-R-1 : Utilisation des rémanents de débroussaillage / défrichage Mesure Ex-R-2 : Pose de gîtes artificiels et de passage pour hérisson d'Europe Mesure Ex-R-3 : Pose de gîtes artificiels pour les chiroptères Mesure Ex-R-4 : Gestion différenciée des milieux végétalisés Mesure Ex-R-5 : Adaptation des éclairages par rapport à la faune du site			
MILIEU HUMAIN									
Contexte socio-économique	Moyen	C	Dynamique du chantier	Faible			Faible		
		E	Retombées économiques	Fort			Fort		
Cadre de vie et santé	Faible	C et E	Exposition à la pollution de l'eau	Faible		Mesure T-R-10 : Respect des consignes strictes de sécurité du chantier Mesure T-R-13 : Maîtrise des risques de pollution	Faible	C-1 : Gestion et traitement des eaux pluviales C-2 : Gestion et traitement des eaux usées	

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
		C et E	Exposition à la pollution atmosphérique	Faible		-Mesure T-R-9 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier -Mesure T-R-10 : Définition d'un plan de circulation -Mesure Ex-R-7 : Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase d'exploitation Mesure Ex-R10 : Recours aux énergies renouvelables	Très faible		
		E	Exposition aux pesticides	Nul			Nul		
		C et E	Exposition à la pollution des sols	Moyen		Mesure T-R-17 : Gestion des terres polluées	Faible		
		C et E	Exposition au bruit et aux vibrations	Moyen		-Mesure T-R-9 : Définition d'un plan de circulation Mesure T-R-11 : Limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations Mesure Ex-R-6 : Limitation du trafic routier engendré	Faible		
		C et E	Exposition à la pollution lumineuse	Faible		Mesure Ex-R-5 : Adaptation des éclairages par rapport à la faune du site	Nul		
		C et E	Exposition à la chaleur	Faible		Mesure Ex-R-8 : Limitation de l'effet d'îlots de chaleur urbain	Nul		
		C et E	Trafic	Faible		Mesure Ex-R-6 : Limitation du trafic routier engendré	Nul		
		C et E	Déchets	Faible		Mesure T-R-14 : Gestion des déchets	Nul		
		C et E	Risques technologiques	Nul			Nul		
		C et E	Moustique tigre	Faible		Mesure T-R-19 : Lutte contre la prolifération du moustique tigre	Nul		

Thématiques	Niveau d'enjeu	Phase*	Effets du projet	Impact brut	Mesures d'évitement et de réduction		Impact résiduel	Compensation	Mesures d'accompagnement
					Evitement	Réduction			
PAYSAGE ET PATRIMOINE									
Patrimoine culturel et historique	Faible	C	Concerné par une zone de présomption de prescription archéologique	Faible		Mesure T-R-15 : Mesures particulières en faveur du patrimoine archéologique	Très faible		
Paysage proche	Moyen	C	Impacts visuels en phase chantier	Faible			Faible		
		E	Impacts visuels en phase d'exploitation	Moyen	Mesure Ev-1 : Modifications apportées lors de la phase de conception – Conservation de la ripisylve	-Mesure Ex-R-1 : Favoriser la plantation d'espèces locales sur les espaces verts - Mesure Ex-R-4 : Gestion différenciée des milieux végétalisés -Mesure Ex-R-9 : Intégration paysagère du projet	Faible		