

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet d'aménagement du Parc Habité Napoléon-Magne (24)**

n°MRAe 2023APNA147

dossier P-2023-14547

Localisation du projet : Commune de TRÉLISSAC (24)
Maître d'ouvrage : Société NEXITY
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Commune de Trélistac
En date du : 27/07/2023
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).

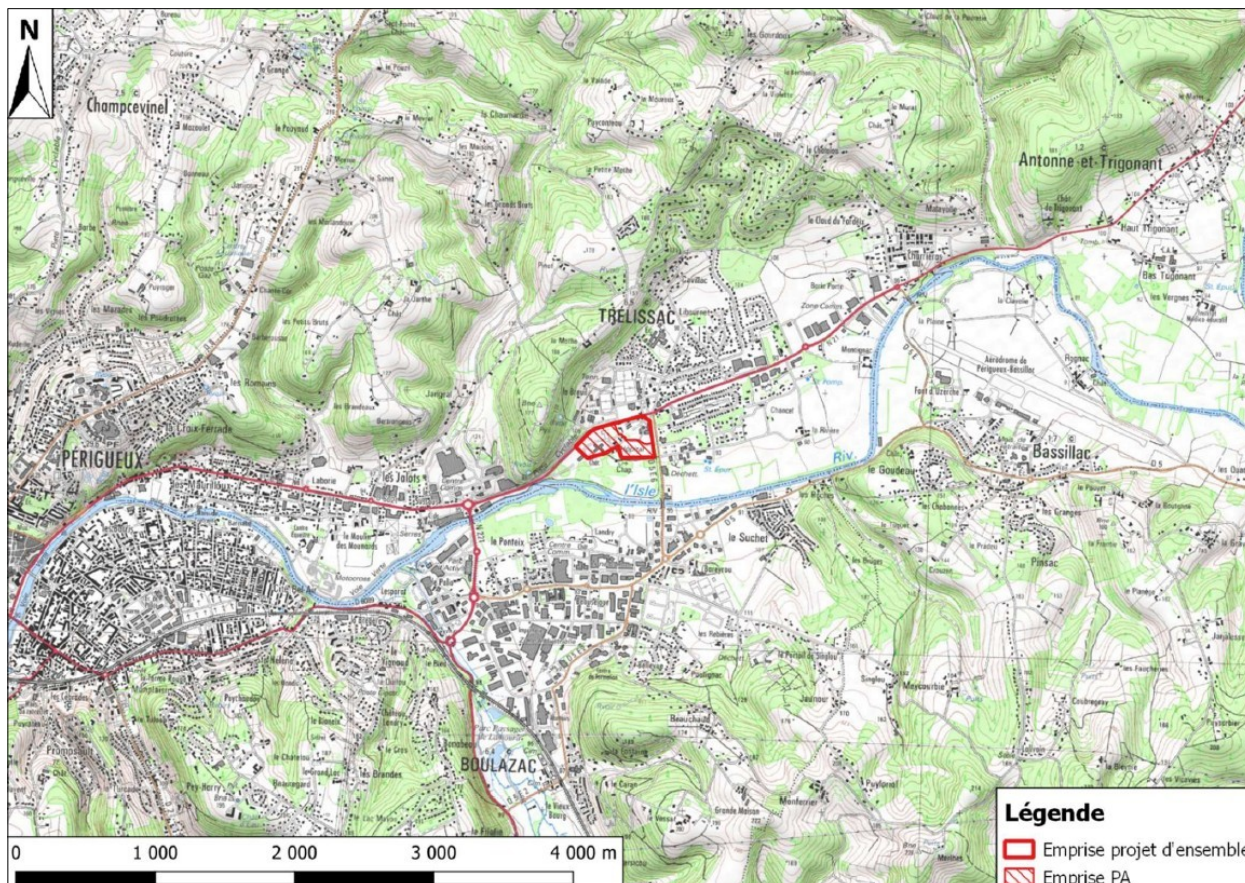
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 22 septembre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

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'aménagement du parc habité Napoléon-Magne, porté par la société Nexity dans la commune de Trélissac dans le département de la Dordogne.

Le projet se situe sur le site de l'ancien centre hospitalier de Trélissac, le long de la route nationale N21 (avenue Michel-Grandou), au sud-ouest du centre-bourg de la commune de Trélissac, à quelques kilomètres de Périgueux. Le site du projet est accessible depuis la rue du pont à l'est. Il comprend plusieurs bâtiments abandonnés ainsi que des jardins ornementaux présentant plusieurs arbres remarquables.



Localisation du projet - extrait étude d'impact page 16

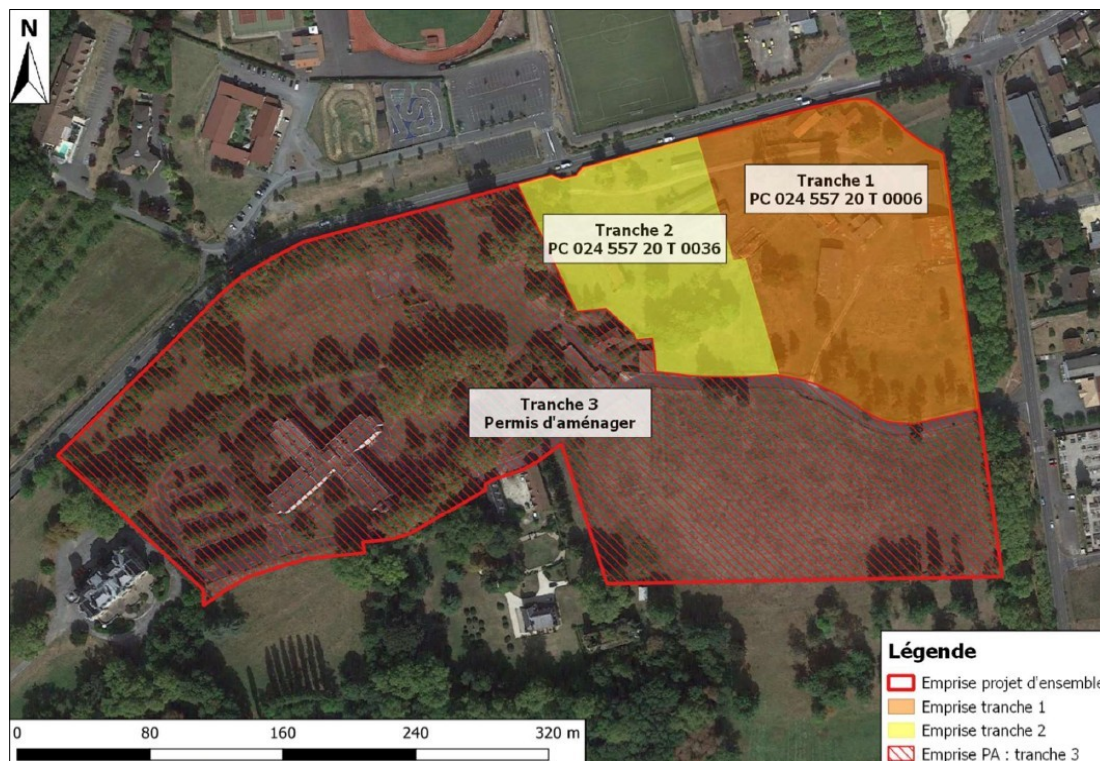
L'objectif affiché par le projet est de valoriser l'entrée de la commune par la réalisation d'une opération de renouvellement urbain d'envergure.

Le projet a par ailleurs fait l'objet d'un découpage en trois tranches comme indiqué sur la cartographie ci-après.

La tranche 1, qui se situe au plus proche du centre-bourg, a fait l'objet d'un permis de construire (accordé le 7 février 2020) pour la construction d'une résidence de services pour les séniors de 110 logements, et d'une résidence intergénérationnelle de 62 logements sociaux (travaux en cours). La surface de plancher de la tranche 1 atteint 11 010 m². Cette tranche accueille un total de 143 places de stationnement ainsi que des locaux à vélos.

La tranche 2 a également fait l'objet d'un permis de construire (accordé le 26 avril 2021) pour la construction de 61 logements dont 50 logements sociaux (26 collectifs et 24 maisons individuelles) et 11 en accession libre (maisons individuelles), le tout pour une surface de planche de 16 010 m². Cette tranche accueille 61 places de stationnement ainsi que des locaux à vélos.

Ces deux premières tranches s'implantent sur un terrain d'assiette d'une surface cumulée de 36 113 m².



Découpage de l'opération - extrait étude d'impact page 9

La tranche 3, faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction, a été divisée en trois lots répartis sur un terrain d'assiette de 73 550 m². Cette tranche comprend :

- le lot 1, qui accueillera 100 logements sociaux (dont 75 collectifs et 25 maisons individuelles). Ce lot prévoit également 125 places de stationnement ainsi que des locaux à vélos,
- le lot 2, qui accueillera une résidence séniors Serenya composée de 78 maisons individuelles de type T2 et T3. Ce lot prévoit également la création d'une micro-crèche ainsi que 35 places de stationnement et 26 garages.
- le lot 3, au sud, est destiné à un projet d'équipement public restant à définir.



Plan de composition de la tranche 3 (entourée en jaune) - extrait de l'étude d'impact page 19

L'ensemble de l'opération (tranches 1, 2 et 3) présente un terrain d'assiette d'une surface de 10,9 ha, dont environ 7,1 ha d'espaces verts. L'accès principal du site est prévu par un carrefour giratoire au nord-ouest. Les différents lots sont desservis par une voie interne reliant ce giratoire à la rue du Pont (voie à double sens de 5,5 m de large et voie verte de 3 m de large). L'opération s'accompagne de plantations paysagères présentées en pages 21 et suivantes du dossier.

Procédures relatives au projet

Les deux premières tranches du projet ont fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement. Ces deux premières tranches, dispensées d'étude d'impact respectivement les 31 octobre 2019 (tranche 1) et 26 avril 2021 (tranche 2), sont en cours de réalisation.

La surface cumulée des trois tranches étant supérieure à 10 ha (seuil de l'étude d'impact), la réalisation de la troisième tranche est soumise à étude d'impact.

Le projet est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande de permis d'aménager portant sur la tranche 3. Le projet est également soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau (rabattement temporaire de nappe et rejet d'eau pluviale) ainsi que demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le milieu naturel (présence d'espèces protégées de faune, notamment oiseaux et chiroptères), du paysage et du patrimoine, ainsi que du voisinage.

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

Le contenu de l'étude d'impact est défini par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. S'agissant d'une opération d'aménagement, il convient de compléter l'étude par :

- les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;
- les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Milieu physique

Le projet s'implante au sein de la vallée de l'Isle, sur des formations fluviatiles composées essentiellement de graviers et de galets reposant sur des formations calcaires (Santonien). L'Isle s'écoule à environ 400 m au sud du site. Plusieurs nappes d'eau souterraines sont recensées au droit du site d'implantation, dont la masse d'eau liée aux « *Alluvions de l'Isle et de la Dronne* », peu profonde (quelques mètres).

Le projet s'implante par ailleurs à proximité du périmètre de protection éloignée du captage d'alimentation en eau potable « *Exhaure Lesparat* ».

La commune de Trélissac est concernée par le risque inondation. Elle est à ce titre couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Agglomération de Périgueux, approuvé le 6 février 2018. La partie sud-est de l'emprise du projet intercepte la zone rouge du PPRi qui correspond à des secteurs exposés à un aléa inondation fort, dans lesquels les occupations du sol y sont limitées.

Milieu naturel¹

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Aucun Site Natura 2000 n'est en particulier présent dans un rayon de 5 km du projet. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) les plus proches sont liées à la « *Forêt domaniale Lanmary et alentours* » (à 3,1 km) et à la « *Vallée de l'Isle en amont de Périgueux* » à 2,5 km.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en mars et octobre 2021 puis en janvier, avril, mai et juin 2022.

L'emprise du projet comprend l'ancien hôpital de la commune de Trélissac ainsi que l'ensemble du parc qui l'entoure. Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 44 de l'étude d'impact de l'étude d'impact, et constitués principalement de prairies mésophiles, de lisières forestières et d'alignements d'arbres.

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



Extrait zonage PPRi - Etude d'impact page 41

Les investigations pédologiques et de végétation n'ont pas mis en évidence de **zones humides**.

Concernant la **flore**, les investigations ont révélé la présence d'une espèce protégée (la Jacinthe des bois) ainsi que deux autres espèces déterminantes ZNIEFF (l'Ornithogale des Pyrénées et l'Orchis homme-pendu) cartographiées en page 47 de l'étude d'impact, ainsi que la présence de plusieurs espèces invasives.

Concernant la **faune**, plusieurs espèces d'oiseaux de milieux forestier (Mésange charbonnière, Pic vert, Pinson des arbres), de milieu pré-forestier (Fauvette à tête noire, Rossignol philomèle, Pouillot véloce) et de milieu anthropique (Martinet noir, Pigeon biset, Rougequeue noir) ont été détectées.

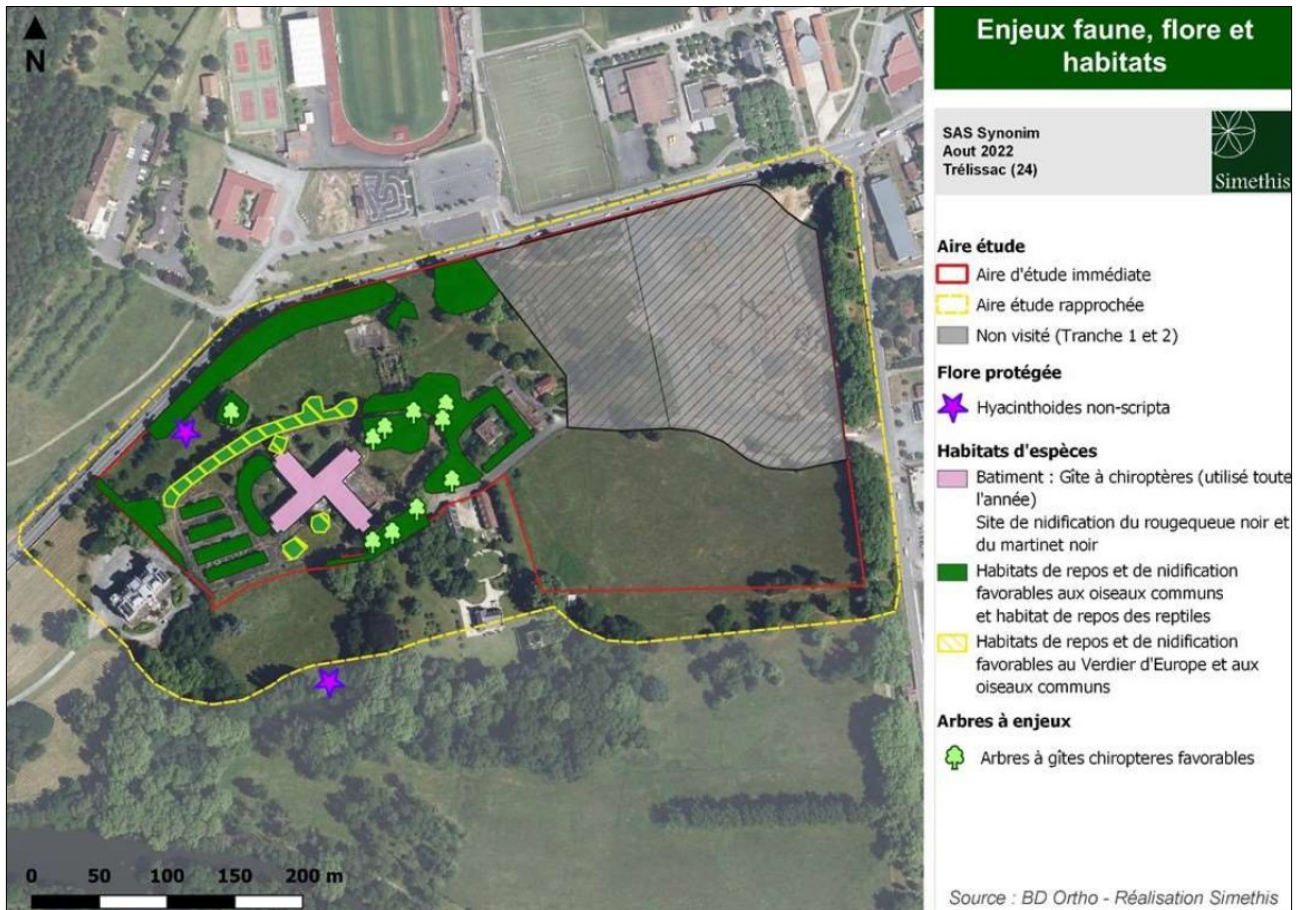
Les investigations ont également permis de détecter la présence d'amphibiens (Crapaud épineux), de reptiles (Couleuvre verte et jaune, Lézard des murailles), et de chiroptères (Noctules, Murins, Barbastelle d'Europe).

Il existe des enjeux très forts pour les chiroptères au niveau des bâtiments existants et des enjeux forts au niveau des arbres à cavités.

Milieu humain

Le site d'implantation est localisé à proximité du centre-bourg de Trélissac, à proximité de voiries routières structurantes (RN 21, RD 5E6). Il est desservi par plusieurs lignes de bus comme présenté en page 57 de l'étude d'impact.

Le site est d'ores et déjà desservi par les différents réseaux. Les eaux usées de la commune sont conduites vers la station d'épuration de Trélissac (les Garennes-Nouvelles), d'une capacité de 10 000 équivalents habitants, et fonctionnant à environ 35 % de sa capacité (en 2019).



Enjeux faune flore habitat - extrait étude d'impact page 52

En termes **d'urbanisme**, la commune de Trélissac fait partie de l'agglomération du Grand-Périgueux dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 19 décembre 2019. L'emprise du projet est inscrite en zone 1AUm du PLUi correspondant à une zone à urbaniser (vocation mixte) et disposant d'une orientation d'aménagement.

En termes de **bruit**, le secteur d'étude est principalement affecté par la circulation automobile sur la RN 21 et la RD 5E6.

L'étude intègre en pages 66 et suivante une analyse du **paysage et du patrimoine**. Le projet s'implante dans un ensemble paysager composé d'espaces boisés à l'ouest, de prairies herbacées au sud et d'un tissu urbain discontinu à l'est et au nord. En termes de **patrimoine**, le site intercepte les périmètres de protection de l'Église Notre-Dame-de-l'Assomption et du Château-Magne, à proximité immédiate du site du projet, au sud.

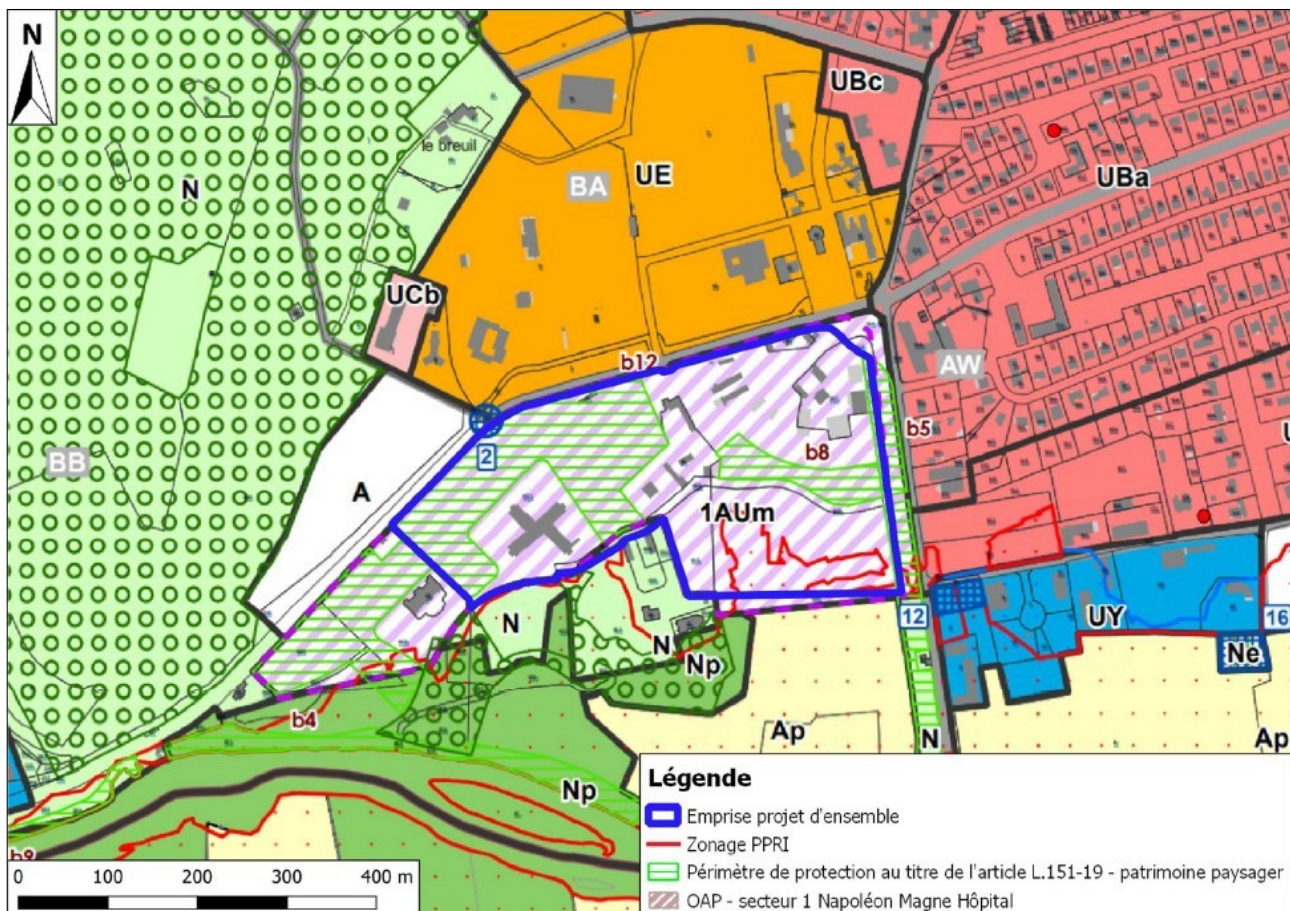
II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

L'étude d'impact présente en pages 81 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la limitation de l'emprise du chantier, la mise en place de systèmes de rétention et de kits anti-pollution. Le projet prévoit également des mesures spécifiques (bacs de décantation, ré infiltration) en cas de rabattement de nappe en phase travaux.

Le projet prévoit également une mesure spécifique visant à limiter le tassement et la destruction du sol ainsi que la réalisation des travaux en période de basses eaux afin de limiter les risques de pollution de la nappe superficielle.



Zonage du PLUI – extrait étude d'impact page 102

En termes de **gestion des eaux pluviales**, la réalisation du projet prévoit la création de surfaces imperméabilisées (voiries, bâtiments) entraînant la diminution des surfaces d'infiltration et l'augmentation de la quantité et du débit des ruissellements des eaux pluviales. Le projet prévoit la création de stockages (noues, structures réservoirs, bassin d'infiltration) avant rejet vers le réseau d'eau pluviale ou infiltration dans les sols. Les modalités pour chaque tranche sont explicitées en pages 123 et suivantes de l'étude d'impact.

Concernant la thématique des **consommations énergétiques**, l'étude précise que l'ensemble des logements respectera la réglementation environnementale RE 2020 puis RE 2025 répondant aux objectifs de sobriété énergétique, de décarbonation de l'énergie, de diminution de l'impact carbone des constructions et de garantie de confort en cas de forte chaleur. **Sur ce point, la MRAe recommande de présenter un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet, prenant en compte les éléments méthodologiques du guide 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'impact², et d'analyser les pistes d'optimisation possibles (provenance des matériaux, acheminement, etc).**

S'agissant d'une opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement, **la MRAe recommande également de compléter le dossier par les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.**

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le porteur de projet a privilégié l'**évitement** de plusieurs secteurs sensibles (mesure E1), notamment les stations de Jacinthe des bois ainsi que la majeure partie des habitats du Verdier d'Europe et des arbres favorables aux chiroptères arboricoles. Le projet comprend notamment la mise en place d'un système de management environnemental du chantier (R4), une planification des travaux respectant les exigences écologiques (R5), un protocole d'abattage spécifique pour l'arbre à chiroptère détruit (R6), et la mise en

² https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf

place de dispositifs en phase travaux permettant de préserver les zones évitées. Il comprend également des mesures spécifiques visant à limiter la prolifération d'espèces exotiques à caractère envahissant (mesure R9).

Le projet prévoit également une mesure (R1) visant à préserver la connectivité des zones évitées, notamment par la plantation d'arbres. Il comprend également une mesure visant à limiter l'éclairage pour les chiroptères (mesure R2) ainsi que le respect d'un plan de gestion écologique des espaces verts au profit de la biodiversité.

L'étude intègre une analyse des incidences résiduelles du projet après application des mesures d'évitement et de réduction. Le projet présente des incidences résiduelles sur les oiseaux (Martinet noir) et les chiroptères, notamment par destruction d'habitats de repos et de reproduction au niveau des bâtiments existants.

Le projet prévoit des mesures de compensation pour ces espèces, portant sur la création de nichoirs pour le Martinet noir (mesure MC-1), la création de gîtes pour les chiroptères (MC-2, MC-3) ainsi que des mesures de suivi en phase exploitation (mesure A-2).

Sur cette base, l'étude précise que le dossier fera l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Milieu humain

Le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, comme la définition d'un plan de circulation, l'information aux riverains, la gestion des déchets, visant à réduire la gêne occasionnée par le chantier.

Concernant plus particulièrement le bruit, le site d'implantation du projet est concerné par la présence de deux axes routiers structurants (RN21 et RD5E6), susceptibles de générer des nuisances en termes de qualité de l'air et de bruit.

La MRAe recommande de préciser la manière dont la conception du projet a intégré la présence de ces voiries (localisation et dimensionnement des merlons ou des murs anti-bruit, hauteur des bâtiments notamment en première ligne, éloignement des bâtiments sensibles, plantations, etc).

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le paysage. Les enjeux visuels du projet sont forts en raison de la proximité de monuments historiques. Le projet prévoit le maintien de cônes de visibilité sur l'église et prévoit également de favoriser une visibilité sur le Château-Magne. Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 mai 2023.

La MRAe recommande de présenter dans le dossier des photomontages du projet, notamment depuis les voiries et zones d'habitations riveraines, afin de permettre au lecteur d'apprécier le rendu attendu du projet.

Concernant les **risques naturels**, comme indiqué dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le site d'implantation du projet intercepte dans sa partie sud le zonage rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'agglomération de Périgueux. Les nouvelles constructions sont notamment interdites dans cette zone.

Le projet prévoit la création de places de stationnement dans le secteur concerné par la zone rouge. L'étude précise que d'après le règlement du PPRi, les parkings sont autorisés, sous réserve d'un accès permettant l'évacuation avant submersion et du maintien des moyens de mobilité des véhicules et engins. Elle précise également que l'aménagement projeté ne fera pas obstacle à l'écoulement des eaux, et conclut à la compatibilité du projet avec le PPRi. **La MRAe recommande toutefois d'argumenter sur la base de la présentation du détail des aménagements prévus et des modalités d'évacuation en cas d'inondation.**

En termes d'**urbanisme**, l'étude présente en pages 102 et suivantes une analyse de la compatibilité du projet avec le PLUi de Grand Périgueux, dont l'orientation d'aménagement affectant le site de projet.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 77 et suivantes la description du projet et les raisons du choix de celui-ci.

L'étude précise notamment les alternatives de localisation étudiées ainsi que les évolutions du projet ayant conduit au choix du scénario final prenant en compte les enjeux environnementaux du site.

Il apparaît que le projet s'implante à proximité du centre-bourg de la commune de Trélissac, dans le prolongement de zones déjà urbanisées, dans un secteur desservi par les transports en commun. Le projet prévoit le maintien d'une surface voisine de 7,1 ha d'espaces verts sur les 10,9 ha de terrain d'assiette.

L'étude précise également que le projet répond à la pénurie de logements sociaux, de logements seniors et de logements en accession libre sur la commune. L'étude présente par ailleurs une analyse de la

compatibilité du projet avec le PLU intercommunal.

S'agissant d'une opération d'aménagement, il convient de compléter le dossier par les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

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 le projet d'aménagement du Parc habité Napoléon-Magne, porté par la société Nexity dans la commune de Trelissac (Dordogne).

L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence la présence d'enjeux environnementaux portant principalement sur les lieux habités à proximité, le milieu naturel (présence d'espèces protégées de faune, notamment d'oiseaux et de chiroptères), la prise en compte du paysage et du patrimoine.

L'analyse des incidences et des mesures appellent des observations et des recommandations concernant notamment le cadre de vie des habitants, la prise en compte du risque inondation, des émissions de gaz à effet de serre et du paysage.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées par le porteur du projet ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et de son résumé non technique.

À Bordeaux, le 22 septembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégué

A stylized signature in black ink, slanted upwards to the right, consisting of the word "Signé" in a bold, sans-serif font.

Pierre Levavasseur