

CERAG

Bureau d'études en Géologie, Hydrogéologie et Environnement

Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC

☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - 🌐 www.cerag.fr

REPONSE A L'AVIS DELIBERE DE LA MRAE NOUVELLE-AQUITAINE

Projet d'aménagement « Le Parc Habité Napoléon Magne »

Commune de Trélissac (24)

Avenue Michel Grandou



Maître d'ouvrage :

NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE AQUITAINE

25 allée Vauban, CS 50 068 - 59 110 LA MADELEINE Cedex

SIRET : 834-116-261-000-19

PREAMBULE

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse à l'avis du 22 septembre 2023 de l'Autorité environnementale n°2023APNA41, conformément aux dispositions de l'Article L.122-1 du code de l'environnement.

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un ensemble immobilier destinés à accueillir des résidences seniors et services collectifs associés, une résidence Intergénérationnelle, des logements sociaux et des logements en accession libre en collectifs et en maisons individuelles. Il est situé sur la commune de Trélissac en Dordogne, au niveau de l'avenue Michel Grandou (N21). Le terrain est à ce jour occupé par l'ancien centre hospitalier de Trélissac et plusieurs bâtiments abandonnés. Le reste du terrain est recouvert par des jardins ornementaux.

L'Autorité environnementale demande d'apporter des compléments dans l'analyse des incidences et des mesures 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.

SOMMAIRE

I.	Réponses sur l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et des mesures ERC	4
1.	Consommations énergétiques	4
2.	Bruit	6
3.	Paysage.....	7
4.	Risque inondation.....	10
II.	Réponse sur la justification et présentation du projet.....	10

I. REPONSES SUR L'ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ERC

1. Consommations énergétiques

*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)..***

Dans le cadre du projet d'aménagement « Le Parc Habité Napoléon Magne », la maîtrise d'ouvrage a accordé une grande importance à la gestion et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'ensemble du projet d'aménagement sera géré par des pompes à chaleur : des pompes à chaleur individuelles pour les maisons et des pompes à chaleur collectives pour les bâtiments collectifs. En effet, les pompes à chaleur sont respectueuses de l'environnement, elles n'ont besoin pour fonctionner que de deux types d'énergie décarbonée et renouvelable : l'air et l'électricité. Autre point positif pour l'environnement, la pompe à chaleur présente une quasi-neutralité en termes de rejets de gaz à effet de serre (GES).

Les projets de la tranche 3 seront conformes à la RE2020, un pallier RE2025 sera même recherché pour les bâtiments collectifs. La notice environnementale RE2020 est jointe au présent dossier.

Les engagements de la maîtrise d'ouvrage visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre du projet, mais aussi de favoriser un environnement de vie durable pour les résidents tout en respectant les objectifs de la RE2025 pour une construction verte et responsable.

La politique de la maîtrise d'ouvrage est de travailler avec des entreprises locales afin de favoriser l'utilisation de matériaux de proximité et, par conséquent, entraîner une réduction de l'empreinte carbone.

Par ailleurs, l'isolation des constructions sera travaillée afin de devoir produire moins de chaleur et donc générer moins de gaz à effet de serre.

Concernant la réalisation de la voirie, objet du permis d'aménager, la maîtrise d'ouvrage travaillera avec une entreprise locale, basée à Boulazac, qui, elle-même travaille avec de la main d'œuvre locale et des matériaux locaux, ce qui permet de limiter l'émission des gaz à effet de serre. Également, l'ensemble des éléments qui pourra être réemployé le sera.

Lors de la consultation des entreprises de construction des bâtiments, la maîtrise d'ouvrage regardera attentivement la provenance des matériaux et leurs acheminements. Elle sera vigilante au bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet dans son ensemble, en prenant en compte les éléments méthodologiques du guide de février 2022 du Ministère de la Transition Écologique.

L'analyse des cycles de vie de l'ensemble de leurs projets sera réalisée par un bureau d'études afin de s'assurer de la conformité de ces derniers.

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.

L'analyse du site fait ressortir les potentialités suivantes au regard des 5 grandes familles d'énergies renouvelables :

- Energie éolienne (production électricité) : La faible hauteur du site ainsi que la programmation envisagée ne semblent pas adaptées à la mise en œuvre de ce type de production.
- Biomasse (chauffage bois / chauffage et électricité par incinération de déchets) : L'installation d'un système d'incinération n'est pas compatible avec la programmation résidentielle envisagée. Par ailleurs, la mise en œuvre d'une chaufferie collective au bois n'est pas adaptée à l'échelle de l'opération et à la faible densité programmée (part importante de maisons individuelles) rendue nécessaire par la volonté de préserver au maximum les qualités paysagères patrimoniales et paysagères du site notamment pointées par l'ABF.
- Energie hydraulique (production électricité) : Malgré la proximité de l'Isle à quelques centaines de mètres au Sud du site, la complexité et les coûts induits par cette solution ne sont pas adaptés à l'échelle du présent projet.
- Géothermie (chauffage) : Le potentiel précis du site nécessite la réalisation d'une étude de faisabilité spécifique qui n'a pas été réalisée. En l'absence, le projet propose d'intégrer une forme de modularité ou de réversibilité du système prévu notamment grâce :
 - A la mise en œuvre d'un système de chauffage collectif pour les bâtiments collectifs basé sur un système de chauffage central par distribution d'eau chaude. Le mode de production par PAC (Pompe A Chaleur) installée en local technique en RDC des bâtiments collectifs (lot 1) pourra, ainsi, éventuellement, facilement évoluer en sous-station pour la mise en œuvre d'une production par géothermie.
 - A moyen ou long terme, il sera possible d'envisager un système de géothermie au droit des parcelles non bâties du lot 1 et des stationnements revêtus de copeaux.
- Energie solaire (thermique ou électricité) : Le site présente une topographie constante et des espaces relativement dégagés (en dehors des arbres existants conservés). Si la mise en œuvre d'une production d'ECS solaire ou de panneaux photovoltaïques n'est pas adaptée au regard du coût d'investissement trop important et de la nature de l'opération, le projet prévoit néanmoins dans ses aménagements du lot 1, la possibilité de leur mise en place ultérieure via les dispositions suivantes :
 - Implantation des volumes les plus importants au Nord (bâtiments collectifs pour éviter les problématiques de masque),
 - Réalisation de couvertures à 4 pans afin de mettre à disposition d'importantes surfaces orientées Sud ou Sud-Ouest,
 - Regroupement des stationnements « en poches » facilitant la possibilité de la mise en œuvre d'ombrières photovoltaïques.

Sur les différents systèmes proposés compatibles avec la RE2020, et en cohérence avec le projet, il a été retenu l'utilisation de Pompe à Chaleur Air/Eau.

« La PAC Air/Eau » est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (air ambiant) vers le milieu le plus chaud (eau pour chauffage). Bien qu'elle utilise de l'électricité pour fonctionner, elle permet d'obtenir au moins 3 kWh thermique pour 1 kWh électrique consommé.

Cette solution permettra d'assurer les besoins en chauffage et en Eau Chaude Sanitaire des logements collectifs via une production centralisée. Les maisons seront équipées d'un système similaire, avec une production individualisée.

La notice environnementale RE2020 est jointe au présent dossier (Annexe 1).

2. Bruit

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).

Quatre dispositions architecturales seront mises en place pour lutter contre ces nuisances :

- La présence d'un ancien mur de pierre d'une hauteur moyenne de 2m et d'une largeur supérieure à 50cm tout le long de l'alignement sur la RN21, doublé d'un important écran végétal, fait office de mur anti-bruit. Par ses dimensions et ses matériaux, ce mur dispose de très bonnes propriétés de déviation et d'absorption des nuisances acoustiques. Ce mur sera conservé tout le long de la RN21 (voir photo ci-dessous) ;
- Un retrait de toutes les façades bâties des maisons individuelles (lot 2) d'au moins 8,50m par rapport à l'alignement sur la RN 21 et un retrait de plus de 13 m des bâtiments collectifs (lot 1) ;
- La topographie du terrain en pente avec un point haut sur la RN21 et un point bas vers la Rue de l'Ancienne Eglise. En effet, les maisons individuelles de plain-pied (lot 2) se situent en contre bas de la RN21. La différence d'altitude entre le niveau de la RN21 et le plancher des maisons est à minima de 90 cm. Grâce à cette différence d'altitude et à la hauteur du mur, les baies des maisons ne seront pas exposées directement aux nuisances sonores ;
- Conservation et plantation de nombreux arbres et haies pour renforcer l'absorption des nuisances sonores mais également des nuisances visuelles.



3. Paysage

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.

Des photomontages ont été réalisés depuis l'Avenue Michel Grandou, avec le futur giratoire à créer.

L'impact visuel est limité grâce aux mesures suivantes :

- Limitation de la hauteur des constructions, maisons de plain-pied ou petit immeuble collectif en R+2,
- Implantation des bâtiments en retrait,
- Maintien du mur de clôture existant,
- Maintien et renforcement de l'écran végétal existant entre le mur et le bâti projeté.





4



5



6



4. Risque inondation

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.***

Pour rappel, le zonage rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) concerne uniquement le Sud du lot 3.

Sur cette zone, il sera uniquement envisagé des stationnements aériens et ouverts afin de permettre une évacuation aisée en cas d'inondation. Néanmoins, aucun projet n'est encore défini à ce stade.

Quel que soit le projet de construction qui sera prévu à terme sur ce lot, le pétitionnaire s'attachera à respecter le PPRI, assurant ainsi la sécurité des futurs usagers.

II. REPONSE SUR LA JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET

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.

L'opération d'aménagement a été pensée dans un objectif d'optimisation de la densité des constructions, tout en tenant compte de la réglementation et des prescriptions architecturales en vigueur au droit de cette zone. Il a également été pris en considération les exigences fixées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine remarquable présent sur le site (Château Magne inscrit MH, ruines de l'ancienne église et du petit château qui témoignent du positionnement originel du village).

Le développement architectural du lot 1 est le suivant :

- La mise œuvre de gabarits présentant une hauteur à R+2 (maximum autorisé par le PLU), sous la forme de bâtiments collectifs, dans toute sa partie Nord. (Seule zone suffisamment éloignée du Château).
- Une hauteur réduite à R+1 de part et d'autre de la coulée verte centrale qui associe l'ensemble des différents lots et abouti au Château Magne en formant un espace végétal sanctuarisé au sein duquel la majeure partie des sujets remarquables existants sont préservés. Cette disposition visant à la mise œuvre d'une densité horizontale plutôt que verticale, permet notamment de préserver la visibilité du Château depuis cet espace commun autour duquel s'articulent des maisons individuelles groupées (par 2, 3 ou 4).
- De respecter les objectifs fixés dans l'OAP et notamment celui relatif au minima de 30% fixé pour les logements sociaux (100% pour le présent lot)

- D'exploiter au maximum les sols utilisés, dans les limites fixées par le PLU (préservation une emprise de 58% d'espaces verts en pleine terre pour un minimum de 50% exigés).

Concernant la densité du projet du village résidentiel sénior (lot 2), elle a été optimisée dans l'objectif de répondre à différents axes urbanistiques :

- Une densité élevée correspondante à ce que l'on peut retrouver dans les centres villes afin de s'inscrire dans le tissu urbain environnant avec 200 habitants pour 27 000m² ;
- Une densité suffisante permettant de développer des services de qualité pour les personnes âgées ;
- Une densité élevée mais maîtrisée pour conserver un maximum d'espace végétalisé et respecter la biodiversité présente sur l'unité foncière.
- Une densité conforme aux attentes de l'Architecte Des Bâtiments à la suite de plusieurs réunions de travail.