



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

ARRETE

Portant décision après examen au cas par cas
de la demande enregistrée sous le numéro F02424P0253
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

La Préfète de la région Centre-Val de Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU la directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

VU l'arrêté ministériel du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n°24-246 du 4 octobre 2024 portant délégation de signature de la préfète de la région Centre-Val de Loire à Monsieur Hervé BRULÉ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val de Loire ;

VU la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02424P0253 relative au projet de reconversion du site Servier Beau Cèdre et Bel Air, porté par la SAS Arts et Techniques du Progrès, sur la commune d'Orléans (45), reçue complète le 15 octobre 2024 ;

VU la décision tacite, née le 20 novembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet susmentionné ;

CONSIDERANT que le projet a pour objectif la requalification du site industriel Servier, divisé en deux sites dits « *Bel Air* » et « *Beau Cèdre – Marbrerie* », d'une surface d'environ 2 ha, localisé au niveau du croisement entre la rue Eugène Vignat et le Boulevard Guy Marie Riobé à Orléans (45) ;

CONSIDERANT que le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier, comprenant des constructions neuves (logements collectifs, individuels, résidence étudiante) pour une surface de plancher d'environ 24 500 m² et des réhabilitations et permettant la création d'environ 250 logements classiques, 230 studios pour étudiants et quelques commerces ;

CONSIDERANT que la réalisation du projet, prévue en trois phases de 2025 à 2028, implique notamment :

- sur le site « *Bel Air* » : la démolition préalable de cinq bâtiments existants situés rue de Bel Air ; la réhabilitation d'un bâtiment existant sur une emprise au sol de 3 270 m², pour la création d'un bâtiment collectif de 22 logements ; la construction de six maisons individuelles avec jardins ; la réhabilitation des pavillons situés rue Eugène Vignat en huit logements ; la réhabilitation d'un bâtiment de laboratoires et de constructions en résidence étudiante,
- sur le site « *Beau Cèdre – Marbrerie* » : la conservation en l'état des deux bâtiments « LABOS » ; la démolition des bâtiments techniques, de l'ancien restaurant d'entreprise et de l'ancienne Marbrerie ; la réhabilitation en logements collectifs des bâtiments existants ; des créations d'immeubles collectifs (dont une résidence étudiante) et la préservation du cœur d'ilot végétal,
- le terrassement et la viabilisation du site, la création de voiries, de cheminements doux (piétonniers et cyclistes) et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- l'aménagement de l'ordre de 350 places de stationnement de véhicules dont 314 en sous-sol,
- l'aménagement d'environ 488 places de stationnement vélo ;

CONSIDERANT que le projet relève de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT les enjeux environnementaux potentiels de la zone d'implantation du projet, qui est notamment concernée par :

- le bruit lié à la proximité du boulevard Guy Marie Robié, de la rue Emile Zola et de la rue Eugène Vignat, figurants dans l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en catégorie 4,
- la pollution atmosphérique, comme dans tout le cœur de l'agglomération orléanaise,
- une potentielle pollution des sols liée aux activités d'anciennes installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) exploitées par l'institut de recherche Servier au droit des sites Bel Air et Beau Cèdre soumises à déclaration en particulier au niveau d'une cuve de fioul enterrée,
- un risque de présence de munitions datant de la seconde guerre mondiale au vu de la localisation du projet (faubourg nord d'Orléans et proximité avec la gare d'Orléans),
- un risque important de retrait-gonflement des argiles et une possible présence de cavités souterraines,

- un potentiel accroissement de la circulation routière sur le secteur, qui pourrait provoquer une augmentation des nuisances associées (émissions sonores et atmosphérique) par rapport à la situation actuelle, un risque de congestion de certains axes, et un potentiel impact sur la sécurité routière ;

CONSIDERANT qu'au regard de ces enjeux environnementaux, identifiés par le porteur de projet, le dossier comporte les études visant à préciser ces enjeux et les potentiels impacts : étude historique et documentaire et de vulnérabilité sur l'ensemble du site, étude de pollution des sols sur le site Beau Cèdre, étude géotechnique sur l'ensemble du site, étude pyrotechnique, étude phytosanitaire du patrimoine arboré du site, étude de biodiversité, étude de trafic ;

CONSIDERANT que le site ICPE au droit du site « *Bel Air* » a bien fait l'objet d'une déclaration de cessation d'activités en octobre 2023, mais que le site ICPE au droit du site « *Beau Cèdre* » n'est quant à lui pas encore entièrement libéré de ses obligations de cessation des activités et de remise en état du site qui lui incombent au titre des articles R. 512-75-1 et -2 du code de l'environnement) ;

CONSIDERANT, s'agissant du site « *Bel Air* », que le dossier présente une attestation ATTES-ALUR concluant à une absence de nécessité de mesure de gestion de la pollution ni de dispositions constructives spécifiques à la qualité du sous-sol ; que cette attestation se base sur un diagnostic de pollution des sols en date de septembre 2023 qui aurait mérité d'être joint au dossier ;

CONSIDERANT, s'agissant du site « *Beau Cèdre* », que l'étude de pollution des sols jointe au dossier conclut à une absence de source de pollution ;

CONSIDERANT que les autres études présentent dans le dossier ne révèlent pas d'enjeu ou d'impact fort du projet qui nécessiteraient la réalisation d'une évaluation environnementale :

- l'étude de biodiversité montre des enjeux faibles sur la faune et la flore,
- l'étude de trafic n'identifie pas de difficultés majeures quant à l'évolution du trafic dans le secteur due au projet et précise la gestion des entrées/sorties du projet,
- les études géotechniques fournissent des préconisations et prévoient des reconnaissances ou suivis supplémentaires à des phases plus avancées du projet pour lever les aléas ;

CONSIDERANT qu'une étude acoustique à partir des données de l'étude de trafic permettrait de s'assurer que la population de la zone du projet ne se verra pas surexposée aux nuisances sonores ;

CONSIDERANT que le projet comprend des démolitions, des réhabilitations et des constructions neuves qui apporteront une réduction de 20% des surfaces imperméabilisées ;

CONSIDERANT qu'il appartient au porteur de projet de mettre en œuvre toutes les mesures visant à réduire l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine, dont les recommandations et reconnaissances supplémentaires préconisées dans les études jointes au dossier ;

CONSIDERANT qu'au regard de sa localisation et des orientations du programme local de l'habitat 4 d'Orléans, il appartient au porteur de projet de prévoir des typologies variées et de favoriser la mixité sociale ;

CONSIDERANT qu'au regard des éléments disponibles dans le dossier, la réalisation du projet de reconversion du site Servier Beau Cèdre et Bel Air sur la commune d'Orléans (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} : La décision tacite, née le 20 novembre 2024, soumettant à évaluation environnementale le projet de reconversion du site Servier Beau Cèdre et Bel Air, porté par la SAS Arts et Techniques du Progrès, sur la commune d'Orléans (45) est annulée.

ARTICLE 2 : Le projet de reconversion du site Servier Beau Cèdre et Bel Air, porté par la SAS Arts et Techniques du Progrès, sur la commune d'Orléans (45) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

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

Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

ARTICLE 4 : Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 18 décembre 2024
Pour la Préfète de la région
Centre-Val de Loire et par délégation,

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

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

Le recours gracieux doit être adressé à : **Mme. la Préfète de la région Centre-Val de Loire**
Secrétariat général pour les affaires régionales
181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

Le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé : **au(x) ministre(s) concerné(s)** ;

Le recours contentieux doit être adressé au : **Tribunal administratif**
28, rue de la Bretonnerie
45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site Internet : www.telerecours.fr