



**Arrêté préfectoral du 31 mars 2022
portant décision d'examen au cas par cas n° 2022-12169 en application
de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

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

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

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2022-12169 relative à la réhabilitation et revalorisation d'un ancien site EDF-GDF et à la réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher d'environ 12 000 m², avenue de la révolution à Limoges (87), reçue complète le 4 février 2022 ;

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

Considérant la nature du projet qui consiste à réhabiliter et revaloriser un ancien site EDF-GDF et à réaliser un programme immobilier au 19bis avenue de la révolution (le dossier indique par erreur que le projet est localisé au 9 bis avenue de la révolution), à Limoges (87), accessible en voiture via l'avenue de la révolution et la rue de la croix verte ;

Considérant que la maîtrise d'ouvrage prévoit la réalisation de 4 ensembles immobiliers permettant la création de 170 logements au total, sur une emprise foncière d'environ 2,4 ha, pour une surface de plancher d'environ 12 000 m² : des maisons de ville en R+1 au niveau de la rue de la croix verte ; des logements mono-orientés sud ; des logements panoramiques ; des logements en gradins. Les 170 logements créés comprendront 34 T1, 51 T2, 48 T3, 14 T4, et 23 maisons. Le bâtiment à l'est du site du projet sera réhabilité en tiers-lieu et les autres bâtiments existants seront démolis. Les espaces en pleine terre occuperont 11 975 m², soit 6 075 m² de plus qu'actuellement. Des liaisons douces sont prévues pour relier le projet aux quais de la Vienne et au centre-ville ;

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

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

Considérant la localisation du projet :

- en zones UA1 et UAr du plan local d'urbanisme intercommunal de Limoges Métropole, correspondant respectivement à la « ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants » et aux « secteurs stratégiques de renouvellement de la ville centre » ;
- dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Limoges ; étant précisé que cette localisation demande le respect de règles (concernant l'aspect extérieur des bâtiments, les abords des constructions, les espaces verts privés ou publics) et que le service urbanisme de la ville de Limoges a été consulté dans ce cadre le 17 novembre 2021, le retour suite à cette consultation n'étant pas mentionné dans le dossier de demande d'examen au cas par cas ;
- à environ 125 m à l'ouest du site inscrit *Jardins de l'Évêché* ;

- dans une zone de présomption de prescription archéologique demandant un avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles avant travaux, pour prescription ou non d'un diagnostic archéologique ;
- sur un site concerné par les nuisances sonores relatives à l'avenue de la révolution (route classée en catégorie 2 des infrastructures routières : largeur maximale affectée par le bruit de 250 m) et au quai Salvador Allende (route classée en catégorie 3 : largeur maximale affectée par le bruit de 100 m) ;
- à la limite des 15 minutes de l'accessibilité piétonne du centre-ville de Limoges, à proximité des transports en communs ;
- sur le site d'une ancienne usine EDF-GDF, fabriquant du gaz à partir de distillation de la houille et exploitée entre 1924 et 1961 ; étant précisé que les bâtiments et les installations du parc à charbon ont été démolis entre 1964 et 1968 et le gazomètre de 10 000 m³ démantelé en 1974, puis que le terrain de l'usine, site du projet, a été réaménagé entre 1974 et 1976 avec la construction d'un immeuble de l'agence EDF-GDF, et, le terrain du parc à charbon, réaménagé en centre d'activités sportives en 1979 et 1980 ;
- sur un site référencé BASIAS (base de données qui recense les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement) et BASOL (base de données qui recense les sites industriels pollués ou potentiellement pollués), faisant l'objet d'un SIS (Secteur d'Information des Sols) couvrant l'ensemble de l'ancienne usine à gaz ;
- sur un site présentant des pollutions des sols selon le rapport d'investigations des sols de BUREAU VERITAS EXPLOITATION du 19 octobre 2020 : traces d'hydrocarbures constatées sur 22 des 44 prélèvements et anomalies plus marquées pour deux sondages concernant les HydroCarbures Totaux (HCT) et les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) ;
- sur une commune présentant un potentiel radon de catégorie 3, c'est-à-dire avec des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations ;
- sur un site présentant pour partie un aléa moyen au risque de retrait et gonflement des argiles dans sa partie ouest ;
- à environ 100 m au nord de la Vienne, sur un site présentant une pente vers la Vienne (dénivelé d'environ 13 % du nord au sud) et comportant un soutènement au nord et un talus au sud ;
- au sein d'une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé le 23 août 2007, en dehors du zonage du PPRI ;
- sur un site éloigné de zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité tels que des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique ou des sites Natura 2000 ;
- sur un site majoritairement artificialisé et actuellement occupé par des bureaux et des places de stationnement, pouvant être favorables à un certain nombre d'espèces faunistiques adaptées aux conditions anthropiques telles que le Léopard des murailles ; étant précisé que les habitats autres que les milieux artificialisés comprennent, en particulier : un alignement d'arbres (Érables sycomores) ; des arbres isolés, les Châtaigniers et chênes les plus âgés pouvant présenter un intérêt écologique et le Robinier faux-acacia étant une espèce envahissante ; des zones de friches principalement composées de ronces et colonisées par des espèces invasives (Arbre à papillons, Renouée du Japon) ; des terrains vagues notamment colonisés par l'Arbre à papillons ;
- sur un site pour lequel aucun niveau de nappe n'a été relevé jusqu'à une profondeur de 1,20 m lors de la journée de terrain du 19 octobre 2021 et hors zone humide selon l'expertise réalisée *in situ* ;

Considérant que la cavité souterraine recensée au droit du site à l'ouest, ouvrage civil lié à l'ancienne usine à gaz, sera conservée et mise en valeur dans le cadre du projet ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit d'observer un recul des bâtiments de 65 m par rapport à l'avenue de la révolution et de 45 m par rapport au quai Salvador Allende, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le projet, de part sa nature, engendrera des déplacements et trafics supplémentaires, estimés à environ 422 flux véhicules par jour (entrées et sorties) dans l'étude de trafic routier jointe au dossier de demande d'examen au cas par cas, soit une augmentation de 0 à 3 % sur l'ensemble des voiries situées aux abords du projet et pouvant aller jusqu'à 6 % (38 véhicules) en heure de pointe du matin et 8 %

en heure de pointe du soir (43 véhicules) ; étant précisé que l'étude de trafic conclut à l'absence de perturbation directe du trafic par les flux supplémentaires et que la conservation de trois accès au site du projet par les voitures doit permettre de réduire l'impact ;

Considérant que le projet a été conçu en prenant en compte le dénivelé du site pour permettre une intégration des bâtiments dans la morphologie urbaine du secteur et libérer les vues depuis les logements : un bâtiment adossé au soutènement au nord et bâtiments au cœur du projet, en R+4, étendus sur le talus au sud sous forme de gradins ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à conserver les espaces verts et les arbres existants, notamment ceux présentant un intérêt écologique ; étant précisé que le projet intègre la revégétalisation de certaines parties du site ; étant entendu qu'il conviendrait pour les plantations de privilégier les essences locales non invasives et non allergènes ;

Considérant que le projet est soumis à autorisation d'urbanisme et sera, dans ce cadre, transmis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France ; étant précisé que l'instruction de l'autorisation d'urbanisme permettra d'examiner le volet paysager, les formes urbaines retenues, ainsi que l'optimisation des accès et cheminements doux ;

Considérant que le maître d'ouvrage intègre plusieurs éléments à son projet permettant de limiter le phénomène d'îlots de chaleur sur le site : espaces verts prévus, cheminements piétons de couleur claire, façades végétalisées et toitures claires ;

Considérant que les déblais issus des nivellements de terrain seront si possible valorisés sur site ou sur un site de même fond géochimique : étant précisé que les déblais qui ne pourront pas être valorisés seront dirigés vers un centre de tri agréé ;

Considérant que les déchets dangereux, qui ne pourront être valorisés, seront dirigés vers des centres de tri agréés ; étant précisé que les déchets inertes issus de la phase de travaux pourront être valorisés sur d'autres sites ;

Considérant qu'il appartient au maître d'ouvrage de respecter le code de l'environnement concernant la gestion des déchets, et, notamment, de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des produits, matériaux, et déchets issus des bâtiments à démolir, ainsi qu'un diagnostic « amiante » ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit plusieurs mesures en phase de travaux pour réduire les impacts environnementaux et les nuisances pour les riverains, notamment : information préalable avant le démarrage des travaux ; mise en place d'un itinéraire de cheminement et d'un plan d'installation du chantier ; limitation des emprises de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie ; travaux généralement en journée ; mise en place de mesures de prévention et de maîtrise des pollutions éventuelles (stockage des matériaux sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales ; mise en place de bacs de rétention pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes ; kits anti-pollution mis à disposition sur le site ; pompage ou excavation puis évacuation vers un centre de traitement approprié des effluents et/ou sols pollués en cas de pollution avérée) ;

Considérant que le site a fait l'objet d'un procès-verbal de récolement le 4 juin 2003, concluant à l'atteinte des objectifs de dépollution fixés, correspondant à un usage de sol de type résidentiel ; étant précisé que les travaux de dépollution considérés concernent uniquement les résidus et ne prennent pas obligatoirement en compte l'impact sur les sols de l'unité de distillation de la houille ;

Considérant que le confinement sous bâti ou voiries (dalle béton ou revêtement bitumeux) des contaminations des sols identifiées sera maintenu et qu'une couche de 30 cm de terres végétales sera mise en place au droit des zones futures non imperméabilisées ;

Considérant qu'en application des articles L. 556-1 et R. 556-1 du code de l'environnement le maître d'ouvrage devra obtenir une attestation ATTES, délivrée par un bureau d'études certifié ou équivalent ; étant précisé que cette attestation établit, sur la base d'un diagnostic des sols jugé comme suffisant, des recommandations portant sur des mesures de gestion estimées adaptées et garantissant la compatibilité du nouvel usage (habitation, jardins, tiers lieu), notamment sanitaire, avec l'état des sols ;

Considérant que l'attestation ATTES fait partie intégrante du dossier d'autorisation d'urbanisme et permet de garantir la prise en compte de mesures de gestion et prise en compte de la pollution des sols adaptées dans la conception du projet ;

Considérant qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir des mesures supplémentaires de gestion et prise en compte de la pollution des sols suite à l'obtention de l'attestation des sols (servitudes d'utilité publiques,

interdiction de cultures de végétaux et arbres fruitiers, maintien d'un grillage avertisseur en cas d'affouillement) ;

Considérant que l'arrêté et la fiche SIS (Secteur d'Information des Sols) du site seront annexés à tout acte de vente ou à tout contrat de localisation ou de mise à disposition concernant un lot ou plusieurs lots du projet, en application de l'article L. 125-7 du code de l'environnement ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser une étude liée au radon ainsi qu'une étude géotechnique préalable aux travaux de construction ;

Considérant que les eaux pluviales seront stockées, infiltrées, et, le cas échéant, rejetées avec un débit régulé ; étant précisé que le dossier de demande d'examen au cas par cas indique que :

- toutes les techniques dites « alternatives » pourront être utilisées : toitures stockantes, caniveaux pour les voiries, noues pour les cheminements, dépressions au centre des espaces verts...
- La configuration du site permet de garder si nécessaire un rejet gravitaire au niveau de l'avenue de la révolution ;

Considérant que le revêtement des sols piétons et/ou des véhicules seront de type (semi-)perméable ;

Considérant que les eaux usées issues du projet seront collectées par un réseau séparatif propre au projet, puis seront dirigées vers la station d'épuration de la métropole de Limoges ;

Considérant que, de part sa nature, le projet devra faire l'objet d'une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement, et qu'à ce titre, le porteur de projet sera tenu de réaliser une étude d'incidences sur le volet eau et milieux aquatiques ;

Considérant que le porteur de projet s'assurera, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de réhabilitation et revalorisation d'un ancien site EDF-GDF et de réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher d'environ 12 000 m², avenue de la révolution à Limoges (87), n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

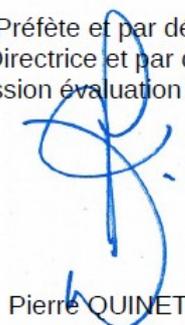
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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

À Bordeaux le 31 mars 2022

Pour la Préfète et par délégation,
Pour la Directrice et par délégation
Le Chef de la Mission évaluation environnementale



Pierre QUINET

Voies et délais de recours

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

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

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Madame la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33 077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
à :
Madame la ministre de la Transition Écologique
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75 007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21 490
33 063 Bordeaux-Cedex