

Préfet de la Région Grand Est

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Construction d'un ensemble immobilier constitué de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence étudiante,  
comportant un parking de 181 places, 16 avenue Brébant, à Reims (51)**

**Le Préfet de la région Grand Est**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 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 L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu 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 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « SCI REIMS-BREBANT - 127, avenue Charles De Gaulle - 92200 Neuilly sur Seine », reçu complet le 22 août 2019, relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier constitué de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence étudiante, comportant un parking de 181 places, 16 avenue Brébant, à Reims (51) ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 6 septembre 2019 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « 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 code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;
- qui relève également de la rubrique n°41 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à aménager un ensemble immobilier composé de 3 463 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un hôtel de 104 chambres et d'une résidence étudiante de 167 logements, comportant un parking de 181 places ;
- qui crée une surface de plancher totale de 11 416 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5 260 m<sup>2</sup> ;
- qui présente une typologie de bâtiments du type R+6 à R+12 ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur présentant un enjeu d'aménagement urbain identifié par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Reims, concernant le projet plus vaste « Port Colbert » ;
- sur le site d'un ancien garage automobile qui, selon le dossier, présente des pollutions des milieux souterrains par des substances telles que les métaux, les sulfates, les hydrocarbures et les solvants halogénés ;
- à proximité d'infrastructures de transport (chemin de fer, autoroute) qui présentent un enjeu de nuisances sonores et de pollution de l'air ;
- dans une commune concernée par un PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère), situation présentant un enjeu lié à la pollution de l'air ;
- au sein d'un zonage lié au monument historique « Cirque et manège », situation présentant un enjeu lié à l'architecture et au paysage ;
- sur un site présentant des enjeux liés à l'archéologie préventive ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts liés à la situation du projet dans un secteur concerné par l'OAP « Port Colbert » pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments, mais pour lesquels, il revient au maître d'ouvrage de prendre en compte les enjeux qui y sont liés, notamment :
  - la prise en compte des objectifs d'aménagement globaux à cette échelle et l'intégration du projet dans ce contexte (enjeux d'urbanisme, de paysage, de trafic, de transport, d'optimisation voire de mutualisation des aménagements publics, ...)
  - l'intégration paysagère particulière du projet qui peut être considéré comme étant de grande envergure, compte tenu de la hauteur des bâtiments envisagés ;
  - l'articulation particulière du projet avec les objectifs de création de voies structurantes, de création et de requalification de voies secondaires ainsi qu'avec les voies de transports doux, en lien avec les objectifs de reconquête des berges du canal et d'amélioration du franchissement du canal ;
- les impacts sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels le dossier comporte des investigations sur les sols et les eaux souterraines et un plan de gestion de la pollution, mais pour lesquels :
  - le plan de gestion ne précise pas les Valeurs Toxicologiques de Référence (VTR) utilisées pour les calculs de l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) ;
  - le milieu « gaz des sols » n'a pas été investigué et l'ARR prédictive n'inclut donc pas ces données ;
  - l'état initial de l'environnement est insuffisamment caractérisé (proximité des riverains, présence et accueil de populations dites sensibles, présence d'Etablissements Recevant du Public (EPR), et ne permet pas d'apprécier suffisamment les incidences du projet sur la population et la santé humaine ;
  - les pièces du dossier ne fournissent pas d'éléments sur la toxicité des polluants, ni sur l'impact du projet sur les commodités de voisinage, notamment en phase de dépollution puis de construction ;
  - il revient au maître d'ouvrage de se conformer à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 qui précise que l'état des milieux doit être connu sur l'ensemble du site, y compris au droit des bâtiments ;
  - il revient au maître d'ouvrage de s'engager à la réalisation d'une ARR après les travaux de dépollution ;
- les mêmes impacts sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage, en application du code de l'urbanisme, de joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;
- les impacts liés aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports bruyantes situées à proximité du site, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de respecter la réglementation sur le bruit par la mise en œuvre de mesures constructives qui devront être précisées ;
- les impacts potentiels liés à la qualité de l'air, compte tenu de la situation du projet à proximité d'infrastructures de transports génératrices d'émissions polluantes et dans une commune concernée par un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments, et pour lesquels, il revient au maître d'ouvrage de prendre à son compte la réalisation de mesures constructives visant à limiter l'exposition des futurs occupants et usagers à la pollution atmosphérique ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

### **Décide**

#### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction d'un ensemble immobilier constitué de bureaux, d'un hôtel et d'une résidence étudiante, comportant un parking de 181 places, 16 avenue Brébant, à Reims (51), présenté par le maître d'ouvrage « SCI REIMS-BREBANT », **est soumis à évaluation environnementale.**

#### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3 :**



L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

**Article 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le **30 SEP. 2019**

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général pour les Affaires  
Régionales et Européennes



**Blaise GOURTAY**

Voies et délais de recours	
<p>1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.</p> <p>L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.</p> <p>Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex</p> <p>Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75007 PARIS</p>	<p>2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.</p> <p>Le recours contentieux doit être adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG</p>