

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

#### 1. Intitulé du projet

Réhabilitation de la Polyclinique Saint-André à REIMS

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

AGENCIA

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Hervé RENARD

RCS / SIRET

3 5 4 0 6 3 8 1 0 0 0 0 4 9

Forme juridique

SA

*Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1*

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique 39 - Opération d'aménagement Surface de plancher entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> Surface de terrain inférieur à 10 ha	Demande de permis d'aménager pour la création d'un maximum de 15 lots à bâtir Surface de plancher envisagée : entre 20 000 et 25 000 m <sup>2</sup> selon surfaces à réhabiliter Surface de terrain à aménager : 1.4ha

#### 4. Caractéristiques générales du projet

*Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire*

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Réhabilitation de l'ancienne Polyclinique Saint André à Reims.

Le programme de construction se développera sur une emprise d'environ 1.4ha et proposera la création et la réhabilitation de 20 à 25 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

Le projet vise à réhabiliter les bâtiments périphériques, soit en raison de leur intérêt patrimonial soit en raison de leur état de conservation jugée de bonne qualité. Les bâtiments vétustes en cœur du site seront démolis.

La démolition du cœur d'îlot permettra ainsi la création d'un ensemble immobilier dont la vocation est orientée vers du résidentiel privé. Il pourra accueillir d'autres activités en phase avec la demande et l'esprit des lieux. Cet ensemble distribué par une voie traversante, au tracé simple, se veut qualitative dans son aménagement. Le projet pourra prévoir des places de parking supplémentaires en allant au delà des exigences du PLU de Reims pour répondre aux besoins de stationnement dans le quartier.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif principal du projet est la réhabilitation de l'ancienne Polyclinique Saint-Andrée aujourd'hui à l'abandon suite au déménagement des installations médicales sur la commune de Bezannes. Cet objectif est conforme aux orientations d'urbanisme définies par la ville de Reims, à savoir la reconquête des friches de toute nature (industrielle, militaire, hospitalière...) qui permet de limiter l'étalement urbain en construisant la ville sur la ville.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation du projet nécessitera :

- La démolition des bâtiments en cœur d'îlot. Elle se concrétisera en deux phases, une première pour la superstructure, une seconde pour l'infrastructure,
- La réhabilitation des bâtiments périphériques possédant un accès viaire avec les voies publiques existantes,
- Création d'un ensemble immobilier complexe ou d'un permis d'aménager pour la construction des immeubles en cœur d'îlot,
- Construction des bâtiments résidentiels projetés,
- Aménagement des espaces extérieurs : création de la voirie, espaces verts, cheminements piétons.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

300 logements + des activités économique en rez-de-chaussée et/ou sur les bâtiments réhabilités.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Autorisation de délivrance d'un permis de démolir [R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme]
- Autorisation de délivrance d'un Permis d'Aménager [L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme]
- Déclaration au titre de la loi sur l'eau [art 210-1 du Code de l'environnement]
- Autorisation de travaux au titre de l'archéologie préventive [Article R523-1 et suivants du Code du Patrimoine]

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale de la parcelle	1.4 ha
Surface bâtie - emprise au sol	0.75 ha
Surface de plancher crée	20 000m <sup>2</sup>
Longueur de la voie crée	130 ml environ
Gabarit des bâtiments	R+3+attique
Niveau de sous-sol	1 à 3

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

Boulevard de la Paix et rue de l'Écu  
51100 Reims

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4 9° 15' 22" N Lat. 4 ° 02' 24" E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" .. Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ..

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" .. Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" ..

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche se trouve à plus de .6 km au sud-est de la zone de projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type I n°210015514 'Tourbière alcaline des trous de Leu à l'ouest de Saint-Leonard".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc le plus proche est le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims dont les limites les plus proches du projet se trouvent à environ 8.4 km au sud.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des grandes infrastructures des transports terrestres, approuvé par arrêté préfectoral du 20/06/2012.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de projet ne se situe ni sur un bien inscrit au patrimoine mondial ni sur une zone tampon. Il existe plusieurs monuments historiques sur la communes, dont un à 50mdu projet (Villa Douce). 3 patrimoines mondiaux se situent à Reims mais sont à 500m (Cathédrale et Palais du
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après la carte sur les milieux potentiellement humides de la France métropolitaine du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (réalisé par Agrocampus Ouest), le projet se trouve dans un milieu potentiellement humide (probabilité assez forte).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- PPR Mouvement de terrain - effondrement - localisé (fontis) dû à des cavités anthropiques (16/05/1991).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone du projet se trouve au sein de la Nappe de l'Albien
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site le plus proche se situe à 4.5 km de la zone du projet et est le site FR2100284 "Marais de la Vesle en amont de Reims".
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Anc.église St. Michel - Anc. Archevêché et sa chapelle - Anc. Hôtel de Bezannes - Anc. Hôtel Dieu - Anc. hôtel Ponsardin - Anc. Salle du Trésor de la Cathédral - Bibliothèque Carnégie - Cathédrale Notre Dame - Façade dite Porte de la Cour du Chapitre - Hôtel le Vergeur - Maison Jean-Baptiste de la Salle rue de l'Arbalète - Place Royale - Ruines du Couvent des Cordeliers - Vestiges de l'ancien Forum romain - Villa Douce.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans un soucis d'efficience des ressources, les matériaux du site seront autant que possible, réutilisés sur place.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas d'incidence sur ces zones étant donné les émissions limités du projet et surtout l'éloignement de ces zones par rapport au projet.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est une réhabilitation d'un bâtiment en zone urbaine. Le projet n'entraînera, de ce fait, aucune consommation d'espaces naturels, forestières ou maritime.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les lieux ont été vidés de tous corps ou objets médicaux par la polyclinique. Les études de pollution des sols entreprises n'ont mis en évidence aucune source de pollution majeure.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déplacements de riverains seront pris en compte.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Facteur humain (voitures, enfants...) Nuisances sonore Boulevard de la Paix (trafic très dense).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pot d'échappement.
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet consiste en la création d'un complexe de logements, activités de proximité. Il crée donc certaines émissions lumineuses (éclairage urbain, éclairage des logements) déjà existante sur et au pourtour du site (milieu urbain dense).</p> <p>Les aménagements ne modifieront pas le contexte local de ce secteur.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les rejets engendrés sont principalement de deux sortes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- émissions liées au chauffage des bâtiments (émissions de GES)</li> <li>- émissions liées au trafic généré et induit</li> </ul> <p>A noter toutefois qu'au vue des caractéristiques du projet et des normes constructives mises en œuvre, les émissions semblent négligeable.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase exploitation, les habitants généreront:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des eaux usées qui seront acheminées vers le réseau de la ville;</li> <li>- des déchets de type "ordures ménagères et assimilées"</li> </ul>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

3 projets de modifications de PLU existent dans la Marne et se situent dans les communes de Jalons, Condés-sur-Marne et Sermaize-les-Bains.

Aucun projets existants ou approuvés ne se trouvent à proximité du projet de réhabilitation de la Polyclinique Saint-André. De ce fait aucune incidence n'est susceptible d'être cumulées avec d'autres projets.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet porte sur la réhabilitation d'une ancienne polyclinique en logements dans le but de reconquérir une partie de territoire urbain. Le projet va permettre de ne pas continuer l'effet d'étalement urbain.

Ce projet va également permettre de valoriser l'image de la ville en préservant le patrimoine bâti et paysager tout en enrichissant et en préservant le vécu des habitants.

La mise en place d'une voirie centrale peut engendrer une végétalisation du site par le biais d'arbres, haies ou tout autres plantes permettant d'accueillir de la biodiversité (oiseaux, insectes...). Cette végétalisation sera accompagné sur les parties privées par l'implantation de jardins paysagers privés.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les impacts du projet immobilier seront ponctuels et de faible ampleur. Les principaux dérangements apparaîtront en phase chantier, sur un site qui était déjà très sensible en termes de génération de nuisances en raison des activités de la Polyclinique (flux routier, zone urbaine ..). De plus, le Maître d'Ouvrage s'est d'ores-et-déjà engagé à mener les études suivantes:

- Étude hydraulique sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle des emprises;
- Étude des plus hautes eaux;
- Étude urbaine et étude architecturale du bâti existant;
- Mise en place de la définition des moyens techniques pour limiter les nuisances en phase chantier.

Au vu de ces éléments et des engagements du Maître d'Ouvrage, nous estimons que le projet ne nécessite pas la réalisation d'EI.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Reims

le, 28-01-2020

Signature



3 rue Franklin Roosevelt  
CS 20029  
51723 REIMS CEDEX  
Tél. 03 26 97 73 08

Hervé RENARD

Directeur Général

