



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

*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

Construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant Logements / Bureaux / Commerce et son stationnement associé formant l'îlot B3 de la ZAC SERNAM BOULINGRIN

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

REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT

Nom, prénom et qualité de la personne

Madame Sophie LACOGNE

habilitée à représenter la personne morale

Directrice régional du Groupe DUVAL

RCS / SIRET

7 5 0 2 8 6 2 3 9 0 0 0 1 7

Forme juridique SARL

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 N°39	a) 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 ² .

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

Création d'un projet immobilier (Logements / Bureaux / Commerce) et son stationnement associé d'environ 18.000 m² de surface de plancher en plusieurs phases de construction successives :

- > LOGEMENTS : _ 11.500 m² SDP environ destinés à du logement en accession
_ 2.800 m² SDP environ destinés à une résidence étudiante
- > BUREAUX : 3.300 m² SDP environ
- > COMMERCE : 400 m² SDP environ
- > STATIONNEMENTS : 250 places environ

Le projet se décompose en 6 programmes distincts dont la réalisation pourra être concomitante ou échelonnée suivant la commercialisation

4.2 Objectifs du projet

L'opération de l'îlot B3 de la ZAC Sernam Boulingrin s'inscrit dans la démarche du projet REIMS GRAND CENTRE qui affirme et traduit l'ambition de la Ville de Reims de faire émerger un nouveau lieu de centralité incarné par les grands équipements publics de cette ZAC : le complexe aqualudique, la grande salle événementielle et le boulingrin.

L'îlot B3, objet de notre projet est situé au nord, véritable nouvelle entrée sur le centre ville de REIMS cet îlot permet de reconstruire la ville sur elle même et de redonner vie à une friche SNCF d'hyper centre.

Le développement d'une offre de logement en accession associée à du bureau permettra d'assurer une vie permanente sur ce bout de ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La phase de réalisation de cette opération se déroulera en plusieurs temps en fonction du rythme de commercialisation des différents éléments programmatiques :

1. Acquisition du foncier et réalisation des fouilles archéologiques
2. Construction du RDC et R+1 (nappes de stationnements)
3. Construction de la première tranche de logements (étudiant)
4. Construction des bureaux
5. Construction des logements en accession sur le niveau haut des parkings
6. Aménagement du jardin suspendu

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

A l'achèvement des travaux, l'opération comprendra l'ensemble des composantes suivantes :

- > Les bureaux en poupe de la parcelle
- > La résidence étudiante en proue avec à son socle un commerce à destination de restaurant faisant vivre la placette créée par la ZAC
- > La zone centrale destinée à l'habitat avec ses jardins privés et ses espaces de déambulation au cœur du jardin suspendu qui surplombe les stationnements véhicules.

Les surfaces des différents éléments programmatiques sont détaillés dans le §4.1

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).

Dossier de Permis de Construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de l'ilot :	66 a 00 ca
Emprise au sol :	6.369 m ²
Espace vert pleine terre :	231 m ²
Espace vert créé en jardin suspendu :	2.276 m ² (34% de la parcelle)
Surface de plancher réalisée :	18.000 m ² environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Commune de REIMS (51100)

Entre la nouvelle voie nord, le boulevard Jules César dévoyé et la rue de la justice tel que présenté dans le plan de la ZAC Sernam Boulingrin

à l'ouest de l'intersection de la rue de la justice avec la rue de Valmy et l'impasse Philippe dans la configuration actuelle

Coordonnées géographiques¹

Long. 49° 15' 56" 4 N Lat. 04° 01' 56" 6 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 ?

¹ 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"/>	Le site ne se situe pas dans une zone ZNIEFF. La zone ZNIEFF la plus proche est à plus de 6 km. Il s'agit des zones du marais et du massif forestier du mont de Berru
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
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"/>	Sans objet
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"/>	Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 concernant ville de REIMS pour les routes Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 concernant les voies ferrées
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le périmètre de protection de 500m autour de 3 monuments historiques : > halles centrales > portes de mars > chapelle Foujita
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	établie par modèle dans le logiciel Carmen

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"/>	La ville de Reims est couverte par : > périmètre de protection au titre du R111-3 du CU concernant le risque d'effondrements de cavités souterraines approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 1991 valant PPR
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Reims est situé dans la ZRE B5 des Nappes de l'Albien et du Néocomien
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"/>	Sans objet
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait pas parti du réseau Natura 2000, il ne compte aucune espèce remarquable
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de prélèvement d'eau dans le milieu naturel, le projet sera raccordé au réseau d'Alimentation Eau Potable de la Communauté Urbaine du Grand Reims
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'aura aucun impact sur les masses d'eau souterraine
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de terrassement prévoit actuellement un excédent de déblais en faible quantité qui sera évacué
	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"/>	Sans objet
Milieu naturel	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"/>	Le terrain a été libéré des infrastructures ferroviaires en 2013 et n'est donc pas en situation d'être le théâtre d'une reconquête notable. les espaces d'habitats et de continuités écologiques sont eux protégés dans le cadre de la réalisation de la ZAC
	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"/>	Sans objet

	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"/>	Le projet va amélioré sensiblement le site, en créant des surfaces plantées sur les jardins suspendus. > Pour la zone humide : le projet n'a pas d'impact > Pour la zone ne répartition des eaux : le projet n'a pas d'impact
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, il s'agissait d'une ancienne friche ferroviaire
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre de protection au titre du R11-3 du code de l'urbanisme concernant le risque d'effondrements de cavités souterraines approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 1991 valant PPR. Afin de lever ce risque, une campagne de recherche des cavités par méthodes électromagnétiques sera réalisée par la société GEXPLORE
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet Sans objet
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendra en phase réalisation un flux technique de livraison de matériels et matériaux. Le chantier respectera les prescriptions de la ville de Reims quant à l'accès au site pour perturber le moins possible la circulation. En phase exploitation, chantier terminé, le projet générera de nouveaux flux (résidents des logements, utilisateurs des bureaux) en véhicules et en mobilité douce. Ces nouveaux flux ont été pris en compte dans l'étude d'impact de la ZAC Sernam Boulingrin
	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"/>	Le projet engendra du bruit dans sa phase chantier. Cependant, ces nuisances ne seront présentes qu'en journée et dans un environnement immédiat peu sensible (autres chantiers de la ZAC, usine Charbonneaux, voies ferrées et cimetière). Le projet est concerné par des nuisances sonores. Les classements des voies (routières et ferrées) sont pris en compte dans la conception de l'opération et les affaiblissements réglementaires seront respectés.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des vibrations seront potentiellement générées en phase chantier, pendant le terrassement et les fondations du projet sur une durée de 3 mois maximum. l'environnement immédiat n'est pas sensible aux vibrations
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'émission lumineuse est restreinte aux enseignes (enseigne de la résidence étudiante et enseigne du restaurant) sur la placette du futur mail Jules César
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets dans l'air d'air vicié issu de la ventilation mécanique contrôlée des logements. Une extraction des hottes de la cuisine du restaurant sera également mise en place en prenant le soin de respecter la réglementation en vigueur et l'usage de filtres.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des rejets liquides : > rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement de la communauté d'agglomération du Grand Reims > rejet des eaux pluviales, après rétention avec contrôle du débit de fuite, dans le réseau public de collecte des eaux pluviales de communauté d'agglomération du Grand Reims
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera les déchets classiques d'un ensemble immobilier (papier, plastiques, déchets verts, déchets ménagers) Le projet respecte les prescriptions du service de collecte des ordures ménagères de la communauté d'agglomération du Grand Reims et le tri sélectif des déchets sera mis en place

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques cités au point précédent. A ce titre il est soumis à l'approbation de Madame l'architecte des bâtiments de France qui garanti la non atteinte du projet sur le patrimoine. Nous avons à ce stade déjà fait une première présentation du projet à l'UDAP qui n'a pas amené d'observation
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet projet requalifiant une friche SNCF de cœur de ville il présente une modification en terme d'urbanisme et d'aménagements. Ces sujets sont détaillés par l'architecte aménageur et la ville de Reims dans le dossier de réalisation de la ZAC.

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 :

L'ensemble des incidences spécifique de l'ilot B3 ont été pris en compte dans le dossier de réalisation de la ZAC Sernam BOULINGRIN et donc analysé dans l'étude d'impact réalisé par le bureau d'étude SUEZ.
Il n'y a donc pas d'effet cumulatif à prévoir

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 :

Sans objet

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, dans l'ensemble de ses composantes, intègre des éléments visant à réduire son impact sur l'environnement. Nous prévoyons de labelliser les bureaux via la certification BREEM par exemple. De plus, nous déployons la charte "Reims Métropole Durable" sur ce programme.

Enfin nous apportons des réponses aux points de vigilance de l'étude d'impact de la ZAC à savoir:

- > réalisation d'études de sol pour la caractéristique mécanique des sols (FONDASOL) et la recherche de cavité (GEXPLORE)
- > mise en place d'une gestion des EP avec très peu de zone en pleine terre et donc pas d'infiltration des eaux dans le sol emmenant la pollution des terres vers la nappe.
- > projet compatible avec l'état des sols et les pollutions des sols par confinement
- > respect des contraintes réglementaires en matière acoustique, thermique et de qualité de l'air intérieur
- > avis de l'Architecte des Bâtiments de France et Fouilles Archéologiques prévus
- > compatibilité du projet avec le PLU et le règlement de ZAC

Les autres éléments de l'étude d'impact de la ZAC (périmètre SEVESO, zone de nidification du petit Gravelot, zone d'habitat du lézard des murailles, trame verte, etc) ne concerne pas l'ilot B3 et sont intégrés par l'architecte urbanisme dans le plan de ZAC

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.

Nous estimons que notre projet devrait être dispensé d'une évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- > Il s'agit de réaliser une construction de logements et de bureaux visant à réintégrer le site dans le tissu urbain existant de l'agglomération reimoise et ce chantier n'aura pas d'incidence majeure sur le milieu naturel en général.
- > De plus il s'agit d'un îlot à la qualité environnementale et architecturale reconnue avec la création d'un cœur d'îlot dédié aux espaces verts et à la mobilité douce et des bâtiments à performance thermique RT2012 ainsi que des bureaux labellisés BREEM.
- > Le projet est situé au sein de la ZAC Sernam Boulingrin et le cahier des charges de cessions de l'ilot par la Ville de Reims impose le respect des documents de réalisation de la ZAC et donc de l'étude d'impact globale déjà réalisée pour laquelle la DREAL a rendu un avis le 03 mai 2017.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 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
Etude d'impact de la ZAC Sernam Boulingrin (par lien de téléchargement extérieur)

9. Engagement et signature

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



Fait à NANCY

le, 11/10/2018

Signature

REIMS REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT
- Société à responsabilité limitée
Siège : 128 Rue du Château - 92100 Boulogne-Billancourt
RCS de Nanterre - SIRET 750 286 239 00017
N° TVA : FR16 750 286 239
Bureau : 2 Av. de la Forêt Noire - 67000 Strasbourg