



**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**

Opération de construction de 290 logements rue de la Maladrerie à Reims (51)

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- 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, R122-3 et R122-3-1 ;
- 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 R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES IMMOBILIER, 3 boulevard Galliéni, 92130 Issy-les-Moulineaux, reçu le 26 décembre 2022, complété le 24 janvier 2023 relatif au projet de construction de 290 logements rue de la Maladrerie à Reims (51) ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2020/378 du 5 octobre 2020 portant délégation de signature de la Préfète de la Région Grand Est, Préfète du Bas-Rhin en faveur de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2022-25 du 21 juillet 2022 portant subdélégation de signature de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de M. Pierre SPEICH, chef du service Évaluation Environnementale et de son adjoint M. Hugues TINGUY ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 17 janvier 2023;

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, constructions et opérations d'aménagement ; 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste en la construction, sur un terrain d'une surface de 2,34 ha, de 290 logements d'une surface de plancher totale de 18 310 m² et de stationnements en sous sol des bâtiments ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- entre la rue de la maladrerie et l'avenue Jean-Jaurès à Reims ;
- sur un site actuellement occupé par la société « Les bronzes et alliages de Champagne » ayant pour activité le commerce de gros de minerais et de métaux ;
- sur un site pollué où a été relevé la présence :
 - dans les sols : d'anomalies diffuses en métaux lourds (cuivre, mercure, plomb, zinc), HAP, trichloroéthylène, hydrocarbures lourds ;
 - dans les gaz de sol : d'anomalies diffuses en CAV et naphtalène et ponctuelles en hydrocarbures aliphatiques, COHV et mercure ainsi que des anomalies significatives en trichloroéthylène mesurées dans la zone du futur bâtiment E (zone chlorée) ;
 - dans les eaux souterraines (piézomètre réalisé au niveau de la zone chlorée) : du baryum quantifié à une concentration de 120 µg/l ;
- sur un site pollué où, après réalisation des travaux de réhabilitation des sols, des contrôles analytiques doivent encore être réalisés dans les gaz du sol au droit des zones réhabilitées afin de vérifier que les concentrations résiduelles observées sur site corroborent celles retenues dans l'étude de diagnostic complémentaire sur les sols et gaz de sol de décembre 2022 réalisée par Antéa (cf rapport d'étude n°A120988/version A du 16 décembre 2022) ;
- partiellement en zone de risque moyen du plan de prévention du risque d'effondrements de cavités souterraines ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- le projet respectera les dispositions d'aménagement figurant en annexe à la présente décision ;
- le pétitionnaire s'engage à effectuer les contrôles analytiques dans les gaz du sol au droit des zones réhabilitées préconisés par Antéa en fin de travaux de dépollution des sols afin de vérifier que les concentrations résiduelles observées sur site après réhabilitation corroborent celles retenues dans l'étude ANTEA (cf Rapport n°A120988 version A du 16 décembre 2022). Il s'engage à transmettre le résultat de ces contrôles à l'Agence régionale de santé (ARS) Grand Est, Direction territoriale de la Marne.

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact.

D É C I D E :

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 de 290 logements rue de la Maladrerie à Reims (51), présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES IMMOBILIER », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application des articles R.122-3 et R.122- 3-1 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.

Fait à Strasbourg, le 30 janvier 2023

Pour le Directeur Régional de
l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de la région Grand Est et par délégation,
l'adjoint au chef du service Évaluation
Environnementale,



Hugues TINGUY

Voies et délais de recours

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.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

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

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 - 75700 PARIS

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.

Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.

Annexe à la décision du 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 **Opération de construction de 290 logements rue de la Maladrerie à Reims (51)**

ZONES CONCERNEES	DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT
Bâtiment	<p>Respect des plans d'aménagement datés du 7 septembre 2022.</p> <p>Le site devra être traité. A l'issue des travaux de dépollution, les CMA suivantes seront respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 µg/m³ de TCE pour les bâtiments I, K et L (plain-pied sans vide technique) et les bâtiments A, B, C, F, H, I (parkings en sous-sol), • 2000 µg/m³ de TCE pour les bâtiments D et G (plain-pied avec vide technique) et le bâtiment E (parkings en sous-sol), • 5000 mg/m³ de TCE pour les espaces extérieurs. <p>Les terres excavées ne sont pas réutilisées. Elles seront évacuées hors site en filières agréées.</p> <p>Un taux de renouvellement d'air minimal de 0,2 vol/h est appliqué dans les bâtiments (logements et parkings) et les dispositions constructives suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La ventilation du parking sera augmentée dans le sous-sol du bâtiment E (0,8 vol/h), • Un vide technique de 15 cm, sans dalle de fond, avec une ventilation de 1 vol/h, sera réalisé sous les bâtiments D et G, • Une dalle béton de bonne qualité (béton « haute qualité », réalisation idéalement en une seule opération, sans raccord) sera réalisée pour le RDC des bâtiments D et G. <p>Absence de voie préférentielle d'intrusion des gaz du sol vers les sous-sols, en particulier via des événements ou dispositifs équivalents.</p> <p>Absence de voie de transfert préférentiel au travail du vide technique, en particulier via des canalisations.</p>
Espaces extérieurs	<p>Absence de contact direct avec les terres en place : les superficies non bâties sont recouvertes de remblais sains en surface²⁹ ou minéralisées (asphalte ou autre type de revêtement).</p> <p>Absence de jardins potagers et d'arbres fruitiers.</p> <p>Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle.</p> <p>Passage de canalisations souterraines d'eau potable, notamment celles en polyéthylène, hors des zones d'impact résiduel.</p>

²⁹ Pour les espaces paysagers : a minima 30 cm (après compactage) de terre saine afin de garantir la pérennité du recouvrement.