

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**

**Aménagement de la tranche 1 de l'îlot Jacob Delafon, 53 rue Vernouillet, 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 L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

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 « SAS DHP - 3 place du Forum - 51100 REIMS », reçu complet le 14 novembre 2019, relatif au projet d'aménagement de la tranche 1 de l'îlot Jacob Delafon, 53 rue Vernouillet, à Reims (51) ;

Vu la décision du 30 septembre 2019 qui soumet à évaluation environnementale le projet limitrophe 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 3 décembre 2019 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 39 a) de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 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 R. 122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui fait partie d'un projet d'ensemble de réaménagement d'un secteur intitulé « Port Colbert » et identifié par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Reims ;
- qui crée 16 752 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'environ 1 ha (tranche 1) ;
- qui constitue la tranche 1 d'un projet composé de 2 tranches séparées par une future voie inter-quartiers et créant au total 37 752 m<sup>2</sup> de plancher sur un terrain d'environ 2,3 ha ;
- qui consiste à aménager un ensemble immobilier composé de 210 logements, 857 m<sup>2</sup> de commerces, 314 places de parking, des voiries, des cheminements doux et des espaces verts ;
- qui présente une typologie de bâtiments du type R+11 à R+12 ;

Considérant la localisation du projet :

- dans un secteur présentant un enjeu d'aménagement urbain à l'échelle du projet « Port Colbert » ;
- sur un ancien site industriel présentant des pollutions (COHV - Composés Organo-Halogénés Volatils, PCB - Polychlorobiphényles - et hydrocarbures volatiles) ~~des milieux souterrains (sol, gaz du sol et eaux souterraines)~~ ;
- sur un site dont l'état de pollution n'est pas compatible avec l'usage résidentiel envisagé et pour lequel des études sont jointes au dossier (plan de gestion des sols pollués et EQRS - Etude Quantitative des Risques Sanitaires) ; ces études concluent à la nécessité d'investigations complémentaires concernant la pollution des eaux souterraines ;
- à proximité d'infrastructures de transport (chemin de fer, autoroute, route) 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 ;
- en partie au sein de zonages liés aux monuments historiques « Cirque et manège » et « Porte de Paris », situation présentant un enjeu lié à l'architecture et au paysage ;

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 potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de prendre à son compte la gestion des risques sanitaires pour les futurs usagers du site, en mettant en œuvre toute la méthodologie française en matière de sols pollués (circulaire du 8 février 2007 et du 19 avril 2017 et documents associés, notamment) :
  - la réalisation des investigations complémentaires nécessaires à la bonne connaissance des pollutions présentes sur le site ;
  - les études permettant de conclure que le site est compatible avec l'usage projeté, le cas échéant sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion des pollutions (en particulier la gestion des terres décaissées et leur devenir sur le site et à l'extérieur du site) ;
  - une analyse des risques résiduels intégrant une EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) ;
- les impacts spécifiques liés à la phase chantier, en particulier ceux liés au traitement sur place des terres polluées, phase susceptible de générer des envols de poussières et des inhalations de contaminants sur le site et à proximité du site, devront être pris en compte dans les investigations évoquées ci-dessus ;
- 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 à la situation du projet dans un secteur concerné par l'OAP « Port Colbert » 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 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, 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 d'aménagement de la tranche 1 de l'îlot Jacob Delafon, 53 rue Vernouillet, à Reims (51), présenté par le maître d'ouvrage « SAS DHP », est soumis à évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 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.

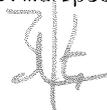
### Article 4 :

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

Strasbourg, le 16 DEC. 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

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 - 75007 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 adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG