



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de construction
d'un ensemble immobilier « Rives de Vesle »
à Reims (51)**

n°MRAe 2019APGE34

Nom du pétitionnaire	Société civile immobilière de construction vente (SCCV) Reims Pont de Vesle
Commune(s)	Reims
Département(s)	Marne
Objet de la demande	Construction d'un ensemble immobilier « Rives de Vesle »
Date de saisine de l'Autorité Environnementale	13/03/19

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En ce qui concerne le projet « Rives de Vesle » à Reims, à la suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)¹ Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis par la ville de Reims le 13 mars 2019.

L'évaluation environnementale, et par voie de conséquence l'avis de l'Autorité environnementale, est rendue obligatoire au titre des travaux, constructions et opérations d'aménagement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 000 m².

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet de la Marne (DDT 51) ont été consultés.

Par délégation de la MRAe, son président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement). L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier présenté par le pétitionnaire.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae ou MRAe).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le projet vise à réaménager un site de 3 ha actuellement occupé par un garage automobile à Reims. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 29 janvier 2019.

Les principales évolutions intervenues depuis concernent :

- la diminution du nombre de logements dans la résidence seniors ;
- la diminution de la surface totale des salles de sport ;
- la diminution de la capacité des parkings souterrains ;
- la modification du parking en superstructure par l'ajout d'un troisième niveau et le doublement de sa capacité.

Le dossier a été complété à la suite des remarques formulées par l'Autorité environnementale dans son avis précédent, notamment sur l'articulation avec les documents d'urbanisme, sur la pollution des eaux et sur le bruit, et par l'ajout d'un résumé non technique.

Des insuffisances subsistent toutefois, notamment concernant le bruit et la pollution de l'air, ce qui conduit l'Autorité environnementale à renouveler ses recommandations sur ces sujets.

L'Autorité environnementale recommande notamment :

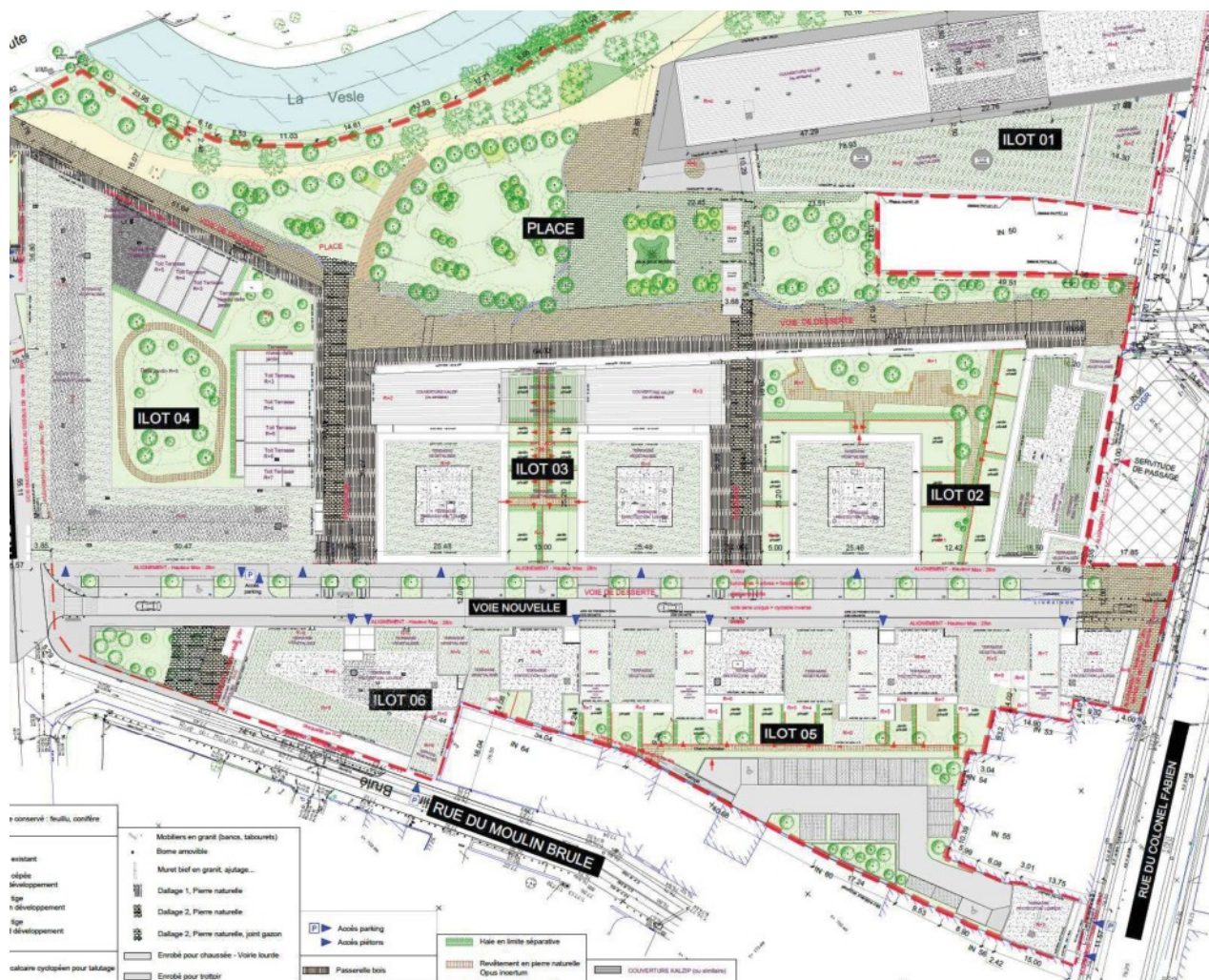
- ***de compléter le dossier avec les alternatives au projet (sites et techniques) qui n'ont pas été retenues conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement ;***
- ***de réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) après démolition des bâtiments existants pour vérifier les valeurs prédictives en se basant sur des mesures in-situ, et de réaliser une analyse des risques résiduels à la fin des travaux de construction pour conclure sur l'acceptabilité des risques sanitaires, en se basant également sur des mesures in-situ ;***
- ***de compléter le descriptif des mesures de réduction de bruit et de détailler les niveaux de bruits attendus dans les logements après mise en œuvre des mesures de réduction ;***
- ***d'étudier et le cas échéant de modifier l'agencement des espaces intérieurs (localisation des pièces de vie, lieux de passage...) pour réduire l'exposition aux bruits extérieurs et aux pollutions provenant de l'air extérieur ;***
- ***de justifier l'augmentation de la capacité du parking de l'îlot 4, de déterminer si cette évolution est susceptible d'augmenter les nuisances induites par le projet et le cas échéant de proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.***

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

Le projet vise à réaménager un site de 3 ha actuellement occupé par un garage automobile à Reims. Le projet fait l'objet d'une procédure de permis de construire. Il est situé entre la rue Colonel Fabien, la Vesle, l'échangeur n°23 sur l'autoroute A344 et la rue du Moulin brûlé.

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 29 janvier 2019. Cette dernière est à nouveau saisie sur ce même projet à la suite du dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire et de l'évolution du projet. Le présent avis porte principalement sur ces évolutions et les réponses apportées à l'avis du 29 janvier 2019.



L'Autorité environnementale relève que :

- la surface de l'espace de cotravail a peu évolué (1756 m² contre 1744 m² précédemment), il en est de même pour la résidence étudiante (270 logements contre 262), l'auberge de jeunesse (160 chambres contre 159), le nombre des autres logements (450 logements contre 449), la surface de plancher dédiée aux commerces (3726 m² contre 3741 m²) ;
- d'autres évolutions constituent des différences plus importantes : la résidence seniors compte à présent 85 logements contre 102 précédemment, 1 397 m² de salles de sport sont prévus contre 3 319 m², les parkings privés souterrains comptent 208 places sous les îlots 2 et 3 et 66 places sous les îlots 5 et 6, contre respectivement 318 places et 104

- places, le parking privé à usage public en superstructure s'étend sur 3 niveaux au-dessus du sol et compte 264 places, alors qu'il s'étendait sur 2 niveaux et comptait 132 places ;
- les espaces extérieurs incluent 18 places de stationnement contre 13 précédemment ;
 - l'hôtel n'a pas évolué (120 chambres).

La surface de plancher totale est d'environ 59 000 m² et n'a que peu évolué.

2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

2.1. Articulation avec les documents de planification

Dans son avis précédent, l'Autorité environnementale recommandait de démontrer la compatibilité du projet avec les documents de planification d'ordre supérieur. Cette recommandation a été prise en compte.

L'étude d'impact démontre la compatibilité du projet avec :

- le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reims approuvé le 28 septembre 2017 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région de Reims, approuvé le 17 décembre 2016 ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, arrêté le 20 décembre 2015 ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Aisne Vesle Suipe, adopté le 16 décembre 2013.

L'étude d'impact présente également le PCAER², le PPA³ et le PRSE⁴ sans conclure sur la compatibilité du projet avec ceux-ci.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

L'Autorité environnementale recommandait de compléter le dossier avec les alternatives au projet (sites et techniques) qui n'avaient pas été retenues. L'étude d'impact justifie le choix du site sans proposer d'alternative à ce choix et sur les techniques mises en œuvre. L'Autorité environnementale considère que sa recommandation n'a pas été suffisamment prise en compte et la réitère. ***L'Ae recommande de compléter le dossier avec les alternatives au projet (sites et techniques) qui n'ont pas été retenues conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.***

De plus, l'étude d'impact n'indique pas les raisons pour lesquelles le projet a été modifié depuis le précédent avis de l'Autorité environnementale.

2 Plan climat air énergie régional.

3 Plan de protection de l'atmosphère.

4 Plan régional santé environnement.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

3.1. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

L'Autorité environnementale recommandait de compléter le dossier avec un résumé non technique de l'étude d'impact, ce qui a été fait dans le nouveau dossier.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du projet sont :

- la pollution des sols et des bâtiments ;
- la pollution des eaux ;
- le bruit ;
- la pollution de l'air ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'insertion urbaine, le paysage et le patrimoine ;
- les déplacements et le trafic routier.

3.2. Analyse par thématique environnementale (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

La pollution des sols et des bâtiments

L'Autorité environnementale recommandait de réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) après démolition des bâtiments existants pour vérifier les valeurs prédictives en se basant sur des mesures in-situ et de réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) à la fin des travaux de construction pour conclure sur l'acceptabilité des risques sanitaires, en se basant également sur des mesures in-situ. Cette recommandation reste valable.

L'Autorité environnementale se félicite que le plan de gestion des terres polluées soit joint à l'étude d'impact. L'analyse prédictive des risques résiduels a été réalisée pour un usage tertiaire et résidentiel, en traitant chaque milieu d'exposition en fonction des aménagements. Les données d'entrée du modèle, ainsi que les incertitudes engendrées, sont cohérentes et bien explicitées.

L'Autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) après démolition des bâtiments existants pour vérifier les valeurs prédictives en se basant sur des mesures in-situ et de réaliser une analyse des risques résiduels à la fin des travaux de construction pour conclure sur l'acceptabilité des risques sanitaires, en se basant également sur des mesures in-situ.

Cette ARR devra être produite à partir de mesures de terrain réalisées sur l'ensemble de la surface du site nu. L'agence régionale de santé devra être consultée. Le début des travaux de dépollution est prévu pour l'été 2019, la mise en œuvre des techniques prioritaires (excavation, landfarming⁵) nécessitera une vigilance particulière lors de leur mise en œuvre. Les fortes chaleurs sont propices au dégazage de polluants et les riverains, à proximité immédiate du site, doivent être préservés. Une surveillance préventive de la qualité de l'air sur des éléments traceurs de risque pourra être utilement mise en place.

5 Technique consistant à étaler des sols pollués en surface pour les aérer et favoriser la dégradation des polluants au contact de l'air.

2 diagnostics de repérage des produits amiantés ont été réalisés en 2012 et 2018. Ils concluent à la présence d'amiante dans le bâtiment principal (concession et garage) et le bâtiment carrosserie. L'étude reste incomplète (locaux occupés, équipements inaccessibles...) et il est indiqué que l'étude sera poursuivie après la cessation complète de l'activité. Les travaux devront être effectués par des entreprises habilités à intervenir dans ce contexte.

La pollution des eaux

L'Autorité environnementale recommandait de compléter le dossier avec les solutions retenues pour la gestion des eaux d'exhaure.

Cette recommandation a été prise en compte. L'étude d'impact contient des informations sur les variations du niveau de la nappe et présente les dispositifs prévus pour la gestion des remontées de nappe. En phase chantier un dispositif de rabattement de nappe est prévu pour assurer la stabilité du fond de fouille, avec un débit d'exhaure qui peut être supérieur au seuil de soumission à autorisation d'après le dossier. En phase exploitation, les parois des sous-sols seront étanchéifiées pour retenir la nappe jusqu'à une cote fixée, mais non précisée dans le dossier, au-delà de laquelle les sous-sols seront inondés.

Le bruit

L'Autorité environnementale recommandait de compléter le descriptif des mesures de réduction de bruit et de détailler les niveaux de bruits attendus dans les logements après mise en œuvre des mesures de réduction. L'étude d'impact apporte des compléments concernant le seul îlot 1. L'Autorité environnementale considère que sa recommandation n'a pas été totalement prise en compte et la réitère.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le descriptif des mesures de réduction de bruit et de détailler les niveaux de bruits attendus dans les logements après mise en œuvre des mesures de réduction.

La pollution de l'air

L'Autorité environnementale recommandait d'étudier et le cas échéant de modifier l'agencement des espaces intérieurs (localisation des pièces de vie, lieux de passage...) pour réduire l'exposition aux bruits extérieurs et aux pollutions provenant de l'air extérieur.

L'étude d'impact indique que les îlots les plus exposés à la pollution de l'air sont les logements pour étudiants et l'auberge de jeunesse. Leur faible surface et le faible nombre de pièces des logements ne permettent pas d'agir sur la configuration des espaces intérieurs pour réduire l'exposition à la pollution. Cependant, bien que ces bâtiments soient les plus exposés, la problématique de la qualité de l'air se pose également pour les autres bâtiments. L'Autorité environnementale considère que sa recommandation n'a pas été correctement prise en compte et la réitère. ***L'Autorité environnementale recommande d'étudier et le cas échéant de modifier l'agencement des espaces intérieurs (localisation des pièces de vie, lieux de passage...) pour réduire l'exposition aux bruits extérieurs et aux pollutions provenant de l'air extérieur.***

Le projet prévoit une présence importante de végétation sur le site, ce qui peut constituer un élément favorable pour la qualité de l'air. Cependant, des essences évoquées dans l'étude d'impact peuvent être allergènes : certaines espèces de saules, tilleuls et érables sont étiquetées « à ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour » par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA). Il conviendra de consulter le site du RNSA pour le choix des variétés à planter.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

L'Autorité environnementale recommandait de préciser les raisons du recours au gaz naturel et de justifier les modalités d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre. Cette recommandation a été prise en compte. L'étude d'impact indique pour chaque type d'énergie renouvelable les raisons qui ont conduit à les écarter.

L'insertion urbaine, le paysage et le patrimoine

Ce point ne suscite pas de remarque complémentaire.

Les déplacements et le trafic routier

L'Ae relève que l'augmentation de la capacité du parking à usage public est susceptible d'augmenter l'impact du projet sur le trafic automobile, et donc sur les nuisances associées.

L'Autorité environnementale recommande de justifier l'augmentation de la capacité du parking de l'îlot 4, de déterminer si cette évolution est susceptible d'augmenter les nuisances induites par le projet et le cas échéant de proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

METZ, le 29 avril 2019

Le président de la Mission Régionale
d'Autorité Environnementale,
par délégation,



Alby SCHMITT