



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur un permis d'aménager pour le lotissement « Bonne  
Nouvelle » à Reims (51)  
porté par la SAS BONNE NOUVELLE**

n°MRAe 2022APGE30

Nom du pétitionnaire	SAS BONNE NOUVELLE
Commune	Reims
Département	Marne (51)
Objet de la demande	Permis d'aménager pour le lotissement « Bonne Nouvelle » à Reims
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	11/01/22

## **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 application du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le permis d'aménager le lotissement « Bonne Nouvelle » à Reims (51) porté par la SAS BONNE NOUVELLE, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Elle a été saisie par la Communauté Urbaine du Grand Reims le 11 janvier 2022.

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

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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 pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).***

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La société BONNE NOUVELLE a déposé un permis d'aménager pour un lotissement sur une superficie de 10,8 ha dans la Ville de Reims dans le département de la Marne. Le projet d'urbanisation du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une première phase d'un projet d'ensemble « Les Hauts de Cernay » (80 ha) comportant 3 phases.

Compte-tenu de la taille importante du secteur aménagé, l'Ae comprend que la définition du réaménagement global de ce secteur pourrait se faire progressivement. C'est pourquoi, **considérant que l'ensemble de ce secteur constitue un unique projet au sens du code de l'environnement<sup>2</sup>**, elle rappelle que les dispositions de l'article L.122-1-1-III du code de l'environnement s'appliquent<sup>3</sup> et permettent de compléter l'étude d'impact au fur et à mesure de l'avancée de la définition du projet d'ensemble.

Un précédent projet intitulé « Les Hauts de Cernay », sur le même site et sur une superficie de 12 ha, avait été déposé en 2019 par la SARL Quatreme et avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 avril 2019<sup>4</sup>.

Le projet de lotissement Bonne Nouvelle prévoit une première phase de desserte dont l'accès principal se fera du côté sud depuis la route de Cernay-les-Reims. Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae attirait l'attention du précédent pétitionnaire sur la nécessité d'inclure la connexion sud de la route centrale dans l'évaluation environnementale du projet.

**L'Ae recommande pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre du site des Hauts de Cernay, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser en intégrant notamment les suites qui auront été données aux observations et recommandations faites dans le présent avis.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont les mêmes que ceux identifiés en avril 2019 : la consommation d'espaces, les eaux souterraines et superficielles en lien avec le risque d'inondation, la qualité de l'air et le bruit, les émissions de gaz à effet de serre. Les observations et recommandations de l'Ae sont réexaminées au vu de la nouvelle demande et du dossier à l'appui.

À ce titre, elle réitère les principales recommandations suivantes :

- **examiner les solutions de substitution raisonnables, sauf à démontrer que le PLU a déjà étudié des scénarios alternatifs, et justifier le choix du scénario retenu sur la base des enjeux environnementaux ;**
- **comparer les différentes solutions de rejet des eaux pluviales afin de retenir celle présentant le moindre impact environnemental en toutes circonstances ;**
- **fournir des éléments complémentaires sur les impacts du trafic sur la qualité de l'air et le bruit ;**
- **présenter un bilan des émissions de GES du projet et appliquer en conséquence la démarche « éviter, réduire et compenser » (ERC) dans ce domaine.**

**L'Autorité environnementale recommande en plus au pétitionnaire de :**

- **analyser l'articulation du projet avec le SRADDET Grand Est, plus particulièrement sur la limitation de l'imperméabilisation des sols demandée par la règle n°25 ;**
- **démontrer que la consommation d'espace sera optimisée (densité de logements, mutualisation ou limitation des espaces de stationnement...).**

**Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.**

<sup>2</sup> Selon l'article L.122-1 III du code de l'environnement « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

<sup>3</sup> Article L.122-1-1-III du code de l'environnement : « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L.122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».

<sup>4</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apage35.pdf>

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Présentation générale du projet

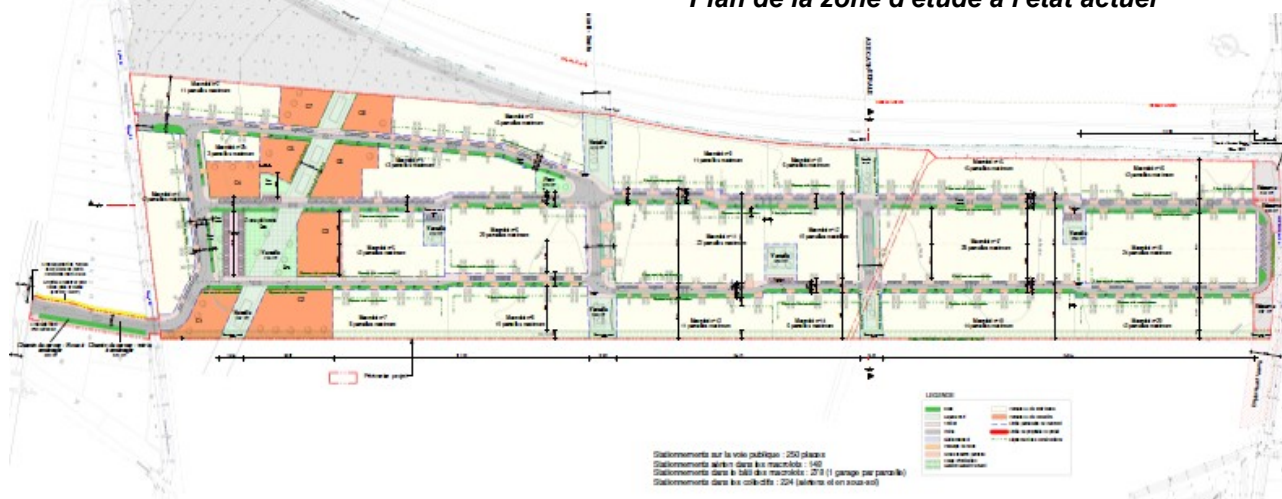
La société BONNE NOUVELLE projette la construction d'un lotissement à l'est du centre urbain de Reims, sur le territoire de la ville de Reims dans le département de la Marne. Les parcelles concernées qui représentent une surface de 10,9 ha sont situées en zone AUb destinée à l'urbanisation dans le PLU de Reims et sont actuellement occupées par des terres agricoles. Le lotissement prévoit de réaliser 475 logements, auxquels s'ajoutent des locaux professionnels (services à la personne et professions libérales). La surface de plancher créée est de 55 000 m<sup>2</sup>.

Un précédent projet sur le même site, intitulé « Les Hauts de Cernay » (12 ha, 900 logements, 80 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) avait été déposé en 2019 par la SARL Quatreme et avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 30 avril 2019<sup>5</sup>. Le présent avis examine le dossier au vu des observations et recommandations qui avaient été formulées à cette époque.

Le périmètre modifié (revu à la baisse) et le nouveau plan de masse sont présentés comme suit :



**Plan de la zone d'étude à l'état actuel**



**Implantation des constructions du nouveau quartier "Bonne nouvelle"**

Le projet d'urbanisation du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » prévoit une première phase de desserte dont l'accès principal se fera du côté sud depuis la route de Cernay-les-Reims. L'aménagement de cette rue sera accompagné par la création d'un nouveau carrefour sur la route de Cernay-les-Reims. Il est précisé que l'aménagement de ce carrefour ne fait pas partie du programme des travaux de l'opération du permis d'aménager.

<sup>5</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apge35.pdf>



**Implantation du futur carrefour routier sur la route conduisant à Cernay-les-Reims (RD 980)**

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Autorité environnementale rappelait la définition de projet indiquée dans le code de l'environnement, à savoir : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

Elle attirait ainsi l'attention du précédent pétitionnaire sur la nécessité d'inclure la connexion sud de la route centrale dans l'évaluation environnementale du projet afin que ses potentiels impacts soient analysés et qu'en découlent, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC).

Elle ajoute que le projet de lotissement Bonne Nouvelle constitue une première phase d'un projet d'ensemble « Les Hauts de Cernay » (80 ha) comportant 3 phases.

Compte-tenu de la taille importante du secteur aménagé, l'Ae comprend que la définition du réaménagement global de ce secteur pourrait se faire progressivement. C'est pourquoi, **considérant que l'ensemble de ce secteur constitue un unique projet au sens du code de l'environnement<sup>6</sup>**, elle rappelle que les dispositions de l'article L.122-1-1-III du code de

<sup>6</sup> Selon l'article L.122-1 III du code de l'environnement « *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».



l'environnement s'appliquent<sup>7</sup> et permettent de compléter l'étude d'impact au fur et à mesure de l'avancée de la définition du projet d'ensemble.

**L'Ae recommande pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre du site des Hauts de Cernay, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser en intégrant notamment les suites qui auront été données aux observations et recommandations faites dans le présent avis.**

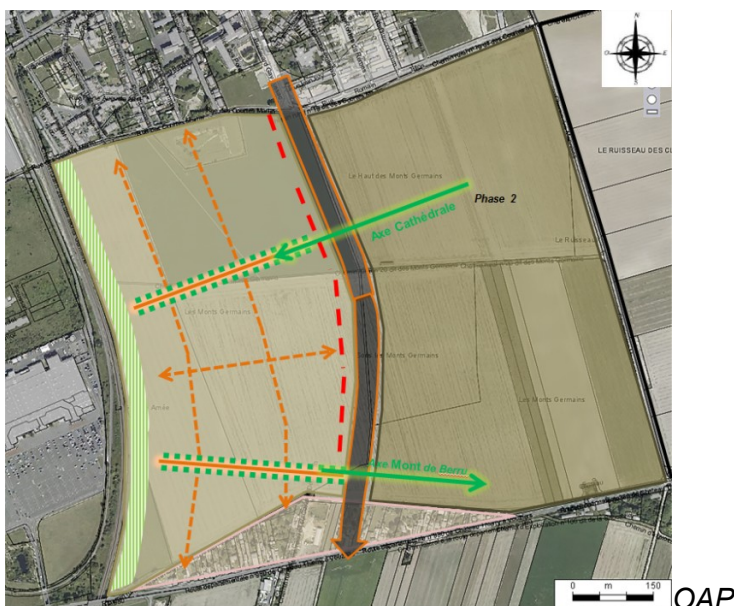
**Elle recommande également au pétitionnaire de compléter l'étude d'impact sur les incidences du nouveau carrefour routier sur la route de Cernay-les-Reims et de dérouler, le cas échéant, la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).**

## 2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet

### 2.1. Articulation avec les documents de planification et procédures

La zone du projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au plan local d'urbanisme (PLU) de Reims. Cette OAP porte sur l'ensemble du projet global « Les hauts de Cernay » (80 ha) et comporte 2 phases, dont la première se scinderait elle-même en 2 phases car n'étant pas prévue d'être réalisée dans son intégralité. Le projet d'ensemble comporterait alors 3 phases.

Le dossier devrait préciser le phasage du projet d'ensemble « Les Hauts de Cernay » (cf. Présentation générale du projet).



**"Les Hauts de Cernay"**

La zone de projet est classée en zone AUb, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Le projet est compatible avec le PLU.

L'étude d'impact analyse et conclut à la conformité et à la compatibilité du projet notamment avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise. L'Ae s'interroge sur la compatibilité du projet avec le SCoT. Ce point est développé au paragraphe 3.1.1. ci-après.

<sup>7</sup> **Article L.122-1-1-III du code de l'environnement** : « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L.122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire de compléter son dossier par les modalités de prise en compte du plan climat énergie territorial (PCET) de la communauté urbaine du Grand Reims. Le nouveau dossier se contente de présenter les ambitions et les axes de ce plan, sans toutefois indiquer les modalités de prise en compte.

Par ailleurs, l'Ae attire l'attention du nouveau pétitionnaire sur le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est adopté le 24 janvier 2020. L'étude d'impact du présent dossier n'en fait pas état.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **compléter son dossier par les modalités de prise en compte du PCET de la communauté urbaine du Grand Reims ;**
- **analyser l'articulation du projet avec le SRADDET Grand Est, plus particulièrement sur la limitation de l'imperméabilisation des sols demandée par la règle n°25<sup>8</sup>.**

## **2.2. Solutions alternatives, justification du projet et application du principe d'évitement**

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire de compléter son dossier par les solutions de substitution raisonnables<sup>9</sup>, sauf à démontrer que le PLU a déjà étudié des scénarios alternatifs, et de justifier le choix du scénario retenu sur la base des enjeux environnementaux. Cette analyse ne figure pas dans le présent dossier.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son dossier par les solutions de substitution raisonnables, sauf à démontrer que le PLU a déjà étudié des scénarios alternatifs, et de justifier le choix du scénario retenu sur la base des enjeux environnementaux.**

## **3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont identiques à ceux identifiés en avril 2019 :

- la consommation d'espaces ;
- les eaux souterraines et superficielles, en lien avec le risque d'inondation ;
- la qualité de l'air et le bruit ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

### **3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)**

#### **3.1.1. La consommation foncière**

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae considérait que le précédent pétitionnaire devait *a minima* démontrer que la consommation d'espace sera optimisée (densité de logements, mutualisation ou limitation des espaces de stationnement...).

L'Ae signale que, compte tenu de la révision à la baisse du nombre de logements (475 logements) par rapport au précédent projet (900 logements), la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région rémoise reste à démontrer concernant la densité du pôle majeur qui est de 40 à 80 logements/ha.

<sup>8</sup> « La compensation pour les surfaces qui seraient imperméabilisées devra être de 150 % en milieu urbain et de 100 % en milieu rural ».

<sup>9</sup> **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :[...]

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine »

Elle attirait en outre l'attention du pétitionnaire sur l'utilité d'étudier la nature des services et commerces qui gagneraient à s'implanter dans le lotissement compte-tenu d'une part, de la proximité immédiate d'un centre commercial (enseigne Carrefour) et d'autre part, concernant les activités tertiaires, de l'importante offre foncière sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal proche. Ces points ne sont pas abordés dans le nouveau dossier.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **démontrer la compatibilité du projet avec le SCoT de la région rémoise, en ce qui concerne la densité logements/ha ;**
- **démontrer l'optimisation de la consommation d'espace (densité de logements, mutualisation ou limitation des espaces de stationnement...)** ;
- **apporter une analyse de la typologie des services et commerces envisagés dans le futur lotissement.**

### **3.1.2 Les eaux souterraines, superficielles et le risque inondation**

Les eaux usées seront collectées par le réseau communal existant (réseau séparant les eaux usées des eaux pluviales) et traitées par la station d'épuration de Saint-Thierry présentant une capacité nominale de 470 000 Équivalents-Habitants (EH) et épurant une charge entrante maximale de 322 675 EH. La station d'épuration présente une capacité suffisante pour traiter les effluents du lotissement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le site via des noues et un bassin d'infiltration, dimensionnés pour une pluie centennale.

La nappe de la Craie se trouvant à une profondeur supérieure à 2 m en période des plus hautes eaux, le dossier précise que le prétraitement mis en place permettra un abattement significatif des polluants afin de ne pas impacter la nappe souterraine. Cette mesure est présentée comme mesure compensatoire, alors qu'il s'agit d'un moyen de réduire l'impact sur la qualité de la nappe. De plus, le pré-traitement est associé à tort dans le dossier au risque d'inondation.

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire d'étudier et de comparer différentes solutions de rejet des eaux pluviales, car elles peuvent, dans certains cas, être polluées ou présenter des difficultés à être infiltrées en cas de remontée de nappe, afin de retenir celle présentant le moindre impact environnemental en toutes circonstances.

Le nouveau dossier ne comporte pas une telle étude.

**L'Ae recommande au pétitionnaire d'étudier et de comparer différentes solutions de rejet des eaux pluviales, en conformité avec la doctrine relative à la gestion des eaux pluviales élaborée par la DREAL Grand Est en février 2020<sup>10</sup>, afin de retenir celle présentant le moindre impact environnemental en toutes circonstances.**

### **3.1.3. La qualité de l'air et le bruit**

Le projet se situe le long de la voie ferrée n° 81 000 reliant Châlons-en-Champagne à Reims Cérés pour laquelle un arrêté préfectoral régit le bruit aux abords de la voie. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres. Dans ce secteur, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées pour toutes nouvelles constructions de locaux d'habitations, d'enseignement ainsi que d'établissement de santé et d'hôtels.

Le projet est concerné également par l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des voies routières de l'agglomération de Reims, via la rue de Cernay. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres. Dans ce secteur, des prescriptions d'isolement acoustique doivent également être respectées.

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire de prendre en compte des nuisances induites par le trafic pour les futurs habitants du lotissement, en imposant par exemple aux aménageurs, des mesures de réduction telles que l'utilisation de matériaux spécifiques.

<sup>10</sup> <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/eaux-pluviales-r7012.htm>



Elle recommandait également de fournir des éléments complémentaires sur les impacts du trafic sur la qualité de l'air et le bruit, et relatifs :

- à la période nocturne qui n'a pas été étudiée. Au vu des vitesses observées sur la route de Cernay, le trafic est susceptible de générer des nuisances sonores ainsi que des problèmes de sécurité vis-à-vis des futurs habitants ;
- à la proximité avec la ligne de chemin de fer qui présente un risque d'accident non négligeable en l'absence de barrière physique empêchant son franchissement par des habitants voulant, par exemple, rejoindre le centre commercial ou l'arrêt de bus ;
- au plan de circulation à l'intérieur du lotissement : vitesses, pistes cyclables, stationnement.

Le nouveau dossier ne fournit pas ces éléments.

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae constatait que le précédent dossier ne présentait pas d'étude de l'exposition au bruit des futurs habitants du lotissement. L'étude d'impact se contente d'indiquer que « *la présence d'arbres formant une barrière végétale entre le projet et la voie ferrée permettra d'atténuer les nuisances sonores liées à cette dernière* ». Or l'efficacité de cette mesure n'est pas démontrée.

De la même manière, le futur lotissement étant situé à proximité immédiate d'un projet de raccordement de rocade, l'Ae aurait souhaité que ce projet d'aménagement soit pris en compte dans l'étude d'impact concernant les incidences sur la qualité de l'air et le bruit qu'il pourrait générer. Ce point ne fait l'objet d'aucune analyse dans le nouveau dossier.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de fournir des éléments complémentaires sur les impacts du trafic sur la qualité de l'air et le bruit, y compris les impacts de la voie ferrée et du raccordement de rocade, et de proposer des mesures de réduction efficaces.***

#### **3.1.4. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation au changement climatique**

Le projet sera à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre lors de sa construction et durant sa phase d'exploitation, notamment à cause des transports, du chauffage et des procédés industriels.

##### *En ce qui concerne les émissions liées aux constructions nouvelles*

L'étude d'impact ne présente pas de bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la construction des bâtiments, et ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement du lotissement et de la phase d'exploitation. L'étude indique que la mise en place d'énergies renouvelables sur le projet est « *envisageable* ».

Selon le dossier, les constructions du lotissement Bonne Nouvelle seront bâties en vertu de la réglementation environnementale – RE 2020<sup>11</sup>, qui prévoit que tous les nouveaux logements construits dès 2021 seront obligatoirement à énergie positive, c'est-à-dire que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme.

Dans le projet de lotissement, la réalisation d'habitat à énergie positive reprend les principes de la maison passive, en y incluant en plus les éléments de productions énergétiques tels que : ventilation avec récupération de chaleur sur l'air vicié, isolation thermique renforcée, captation efficace de l'énergie solaire de façon passive, fenêtre de haute qualité, limitation des consommations énergétiques des appareils ménagers, récupération des eaux pluviales...

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire de préciser de quelle manière les évolutions résultant de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et la loi ELAN<sup>12</sup> seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement.

<sup>11</sup> La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) a remplacé la réglementation thermique 2012 (RT 2012) issue du Grenelle de l'environnement. Elle porte sur les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions neuves (<https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>).

Le dossier ne précise pas de quelle manière les dispositions de la réglementation thermique et les dispositifs de productions énergétiques seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement.

Par ailleurs, l'Ae observe positivement que l'étude paysagère comporte l'intention de créer 4 « *micro forêts* » de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> chacune. Elle constate cependant que le dossier ne comporte pas de stratégie globale d'adaptation visant le confort thermique extérieur à travers l'adaptation du bâti, la forme urbaine privilégiant l'écoulement de l'air et la mise en place de dispositifs pour assurer aux futurs habitants des îlots de fraîcheur (végétalisation, protection solaire dans les zones publiques, installations d'eau, bassins, fontaines, jets d'eau, brumisateurs, etc.).

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **présenter le bilan des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction des bâtiments, ainsi que le bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement de la ZAC et de la phase d'exploitation ;**
- **préciser de quelle manière les dispositions relatives à la réglementation thermique et les dispositifs de productions énergétiques seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement ;**
- **mettre en place une stratégie globale d'adaptation au changement climatique visant le confort thermique extérieur à travers, par exemple, des dispositifs pour assurer aux futurs habitants des îlots de fraîcheur.**

#### En ce qui concerne les émissions liées aux déplacements

La commune bénéficie de sa proximité avec Paris qui lui permettent, en TGV depuis la gare de Champagne-Ardenne, de rejoindre l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaule en 30 minutes. La gare se trouve à 3 km environ à l'Ouest du projet.

Le projet semble *a priori* s'inscrire dans la dynamique globale des déplacements de la ville et de l'intercommunalité. Cependant, à ce stade, aucun élément du dossier ne permet de conforter cet objectif. Il est indiqué que « *l'accent sera mis en particulier sur les modes de déplacement en transports collectifs de qualité respectueux de l'environnement, par l'intégration du réseau des pistes cyclables de Reims Métropole, et par la création d'un secteur de circulation pacifiée sous forme d'aménagement de rues en secteur de circulation lente de type zone 30 permettant le partage de l'espace public entre les différents types d'usagers.* »

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae notait que la réflexion globale sur les voies douces au sein du lotissement (mais également en lien avec les quartiers voisins ainsi que la zone commerciale de l'autre côté de la voie ferrée), aurait mérité d'être plus approfondie.

Concernant les transports en commun, l'Ae regrette que le renforcement de la ligne 5 de bus (cadencement, évolution du tracé, nombre d'arrêts de bus) ne soient pas envisagés pour favoriser la desserte du futur lotissement par ce mode de transport. À titre informatif, un bus à haut niveau de service (BHNS) pourrait desservir le secteur d'ici 2026 (le tracé indiqué dans l'appel à projet BHNS pour lequel la collectivité a été lauréate en 2021 n'est pas définitif) et le schéma cyclable est en cours de définition au niveau de la Communauté urbaine du Grand Reims. Ce dernier devrait cependant prendre en compte la desserte de ce secteur, car le projet étudié correspond à la première phase d'un projet d'aménagement plus global (phase 1 /3 d'un projet de lotissement).

Concernant les infrastructures cyclables, les connexions avec le futur lotissement ne sont pas évidentes. L'accessibilité semble également difficile pour les piétons : route de Cernay au droit de « la Saboterie » peu confortable et présence d'une voie ferrée pouvant restreindre les connexions

12 La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN – article 181) prévoient l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale pour les bâtiments neufs, appelée RE 2020. La principale évolution par rapport à la réglementation RT2012 consiste à passer d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale plus globale, en prévoyant notamment un niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, et en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux. En outre, l'article 177 de la loi ÉLAN introduit dans le code de la construction et de l'habitation des notions de performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, de qualité sanitaire du logement, et de confort d'usage du logement. D'autre part, l'article 14 de la LTECV invite expressément les pouvoirs publics à encourager l'utilisation des matériaux bio-sourcés lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments.

entre le centre commercial et le futur lotissement. Le dossier ne présente aucune solution pour remédier à cette situation problématique.

Par ailleurs, le dossier mentionne des cheminements piétons sécurisés sur l'ensemble du nouveau quartier, mais sans préciser de quelle manière ces cheminements seront reliés aux quartiers alentour, notamment au centre commercial.

Selon l'Ae, le projet de lotissement semble être actuellement déconnecté des autres quartiers pour les modes doux et le mode routier semble être privilégié pour y accéder.

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait également au précédent pétitionnaire de présenter un bilan des émissions de GES du projet et d'appliquer en conséquence la démarche éviter, réduire et compenser dans ce domaine. Ce bilan ne figure pas dans le nouveau dossier.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de présenter :**

- ***un schéma complet et programmé dans le temps de l'accessibilité du futur lotissement par les transports en commun, par les cyclistes et les piétons ;***
- ***un bilan des émissions de GES du projet et appliquer en conséquence la démarche éviter, réduire et compenser (de préférence, localement) .***

### 3.1.5. Autres enjeux

#### Le risque de glissement de terrain et les cavités souterraines

L'étude théorique de l'aléa glissement de terrain réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (B.R.G.M). en avril 2000, à l'échelle du département de la Marne, a déterminé une classe d'aléa en partie modéré sur la zone du projet. Dans les zones d'aléa moyen à fort, il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter les infiltrations concentrées d'eaux). Il est également recommandé de limiter les remblais et déblais.

Le projet est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) approuvé le 16 mai 1991<sup>13</sup>. Le dossier indique que la zone d'étude n'est pas concernée par le risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines. Or, selon une étude du BRGM en 2017, le projet se situe en zone de susceptibilité faible à moyenne de présence de cavités.

Aussi, il convient de réaliser une étude géotechnique de recherches de cavités souterraines<sup>14</sup>. Si des cavités sont découvertes, celles-ci devront être traitées avec un niveau de performance *a minima* équivalent à un remblayage hydraulique avec clavage afin de garantir l'absence de désordres.

Par ailleurs, le projet prévoit le raccordement au réseau pluvial par le biais de noue. Dans le cadre de découverte de cavités, le traitement des eaux pluviales devra également être adapté. En effet, dans des zones avec présence de cavité, l'évacuation des eaux en dehors de la zone d'aléa est fortement préconisée et les infiltrations interdites.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser une étude géotechnique de recherches de cavités souterraines et d'adapter le traitement des eaux pluviales en conséquence et prenant en compte le risque de glissement de terrain.**

#### La biodiversité

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au pétitionnaire d'étoffer l'analyse d'incidence du projet sur le corridor écologique identifié sur l'axe nord-est en limite ouest du projet.

Le nouveau dossier n'analyse pas les impacts du projet sur le corridor écologique.

Par ailleurs, L'Ae attirait l'attention du précédent pétitionnaire sur la nécessité de privilégier une diversité d'espèces locales, afin d'éviter la prolifération d'espèces invasives et favoriser l'implantation d'une biodiversité en ville, mais également d'éviter des espèces à caractère allergisant pour réduire les effets sur la santé des populations sensibles.

<sup>13</sup> article R.111-3 du Code de l'urbanisme approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 1991, qui vaut PPR au titre de l'article L.562-6 du Code de l'environnement

<sup>14</sup> selon la norme NF P 94-500 : investigation géophysique et vérification des anomalies par sondages destructifs) au droit de la surface au sol du projet, augmenté de 20 m.

Le nouveau dossier indique que les arbres et les arbustes devront être des essences locales ou adaptées et qu'elles pourront être choisies dans la liste établie par la Ville de Reims.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **analyser les impacts du projet sur le corridor écologique identifié sur l'axe nord-est en limite ouest du projet selon l'approche Éviter-Réduire-Compenser ;**
- **se référer pour les aménagements paysagers à la liste d'arbres d'ornementation à caractère allergisant disponible sur le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique<sup>15</sup>.**

#### Les émissions lumineuses

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae souhaitait attirer l'attention du précédent pétitionnaire sur la possibilité de prévoir des mesures de réduction de la pollution lumineuse (limitation du nombre de lampadaires, orientation de la lumière vers le sol...). Elle rappelait de plus que les enseignes lumineuses et les façades de commerce font l'objet d'une réglementation spécifique qui impose une plage d'horaire d'extinction obligatoire la nuit (arrêté du 25 janvier 2013).

Le nouveau dossier ne comporte pas des mesures de réduction de la pollution lumineuse.

**L'Ae recommande au pétitionnaire d'intégrer la biodiversité dans la planification de l'éclairage nocturne et sa maintenance (source lumineuse, orientation de la lumière vers le sol...).**

#### La préservation du patrimoine archéologique

Dans son avis du 30 avril 2019, l'Ae recommandait au précédent pétitionnaire de compléter son dossier avec les résultats des fouilles dès qu'ils seront disponibles.

Le nouveau dossier ne comporte pas ces résultats.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son dossier avec les résultats des fouilles dès qu'ils seront disponibles.**

METZ, le 2 mars 2022

Le Président de la mission régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

---

<sup>15</sup> [www.rnsa.asso.fr](http://www.rnsa.asso.fr)