



**Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne**

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

www.marne.cci.fr

*Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)*

**3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)**

Dossier d'enquête parcellaire

SOMMAIRE

- 1 – Plan de situation
- 2 - Plan parcellaire
- 3 - Etat parcellaire
- 4 - Notice explicative
- 5 – Délibération



Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

www.marne.cci.fr

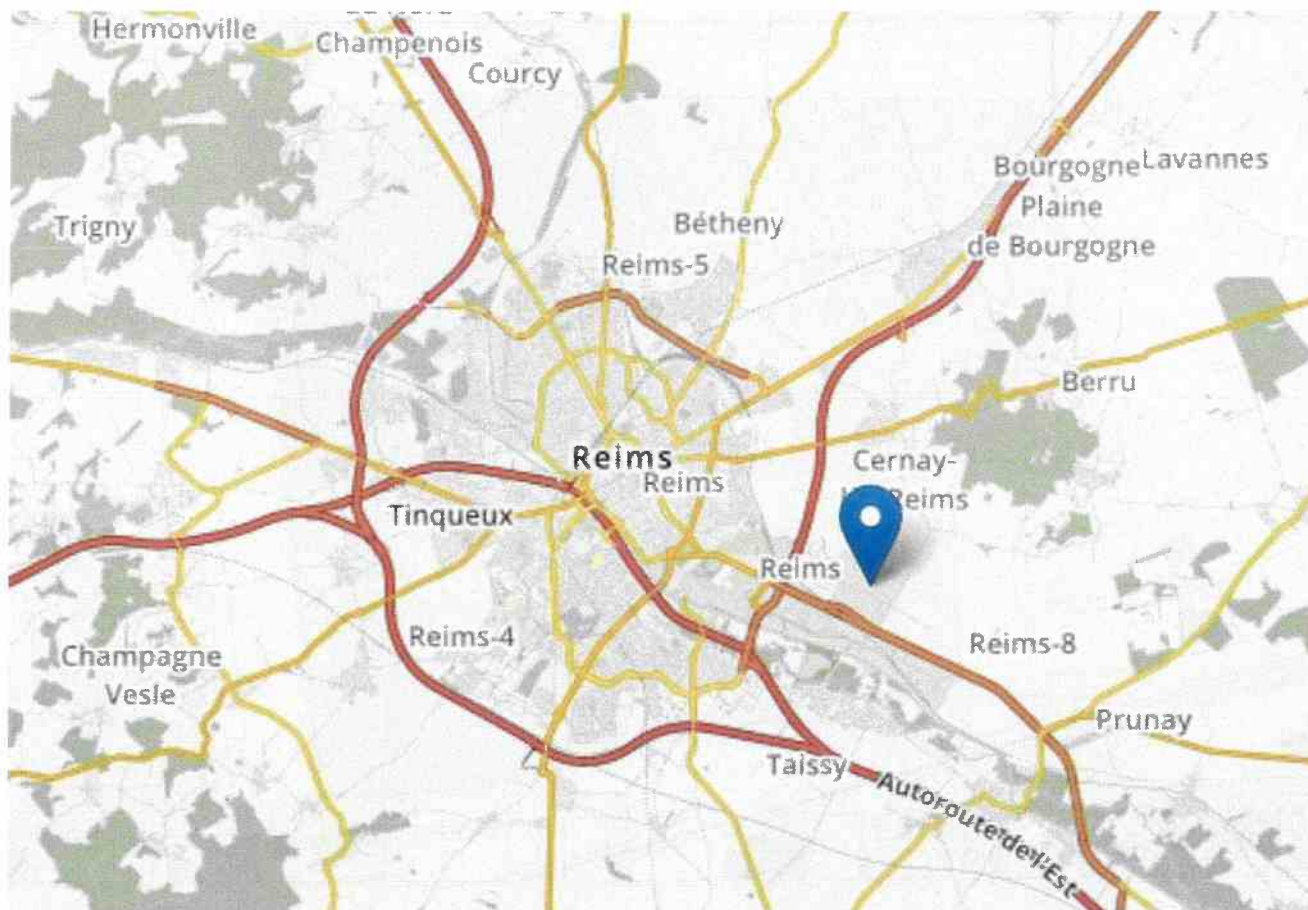
Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)

3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)

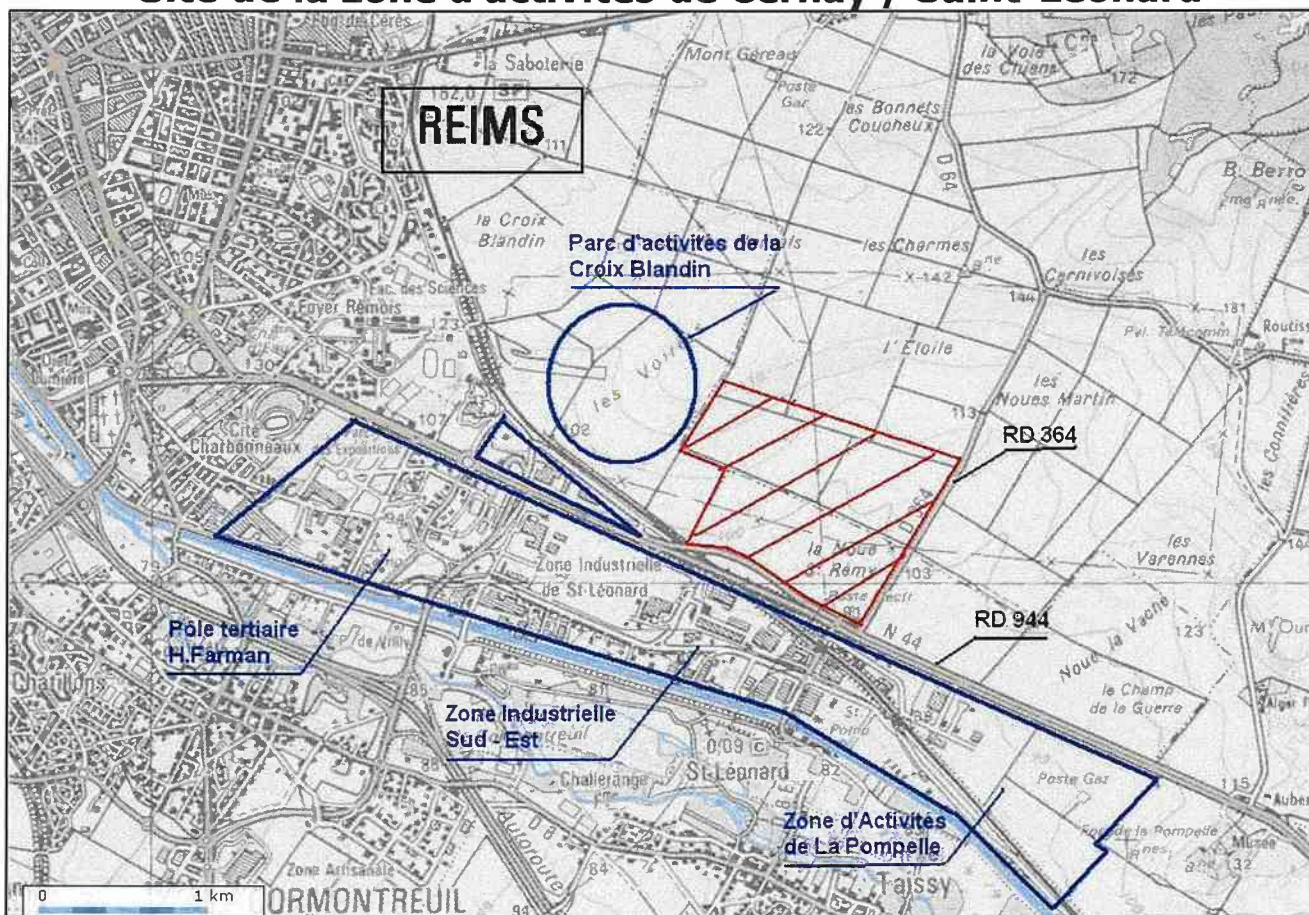
Dossier d'enquête parcellaire

1 – Plan de situation

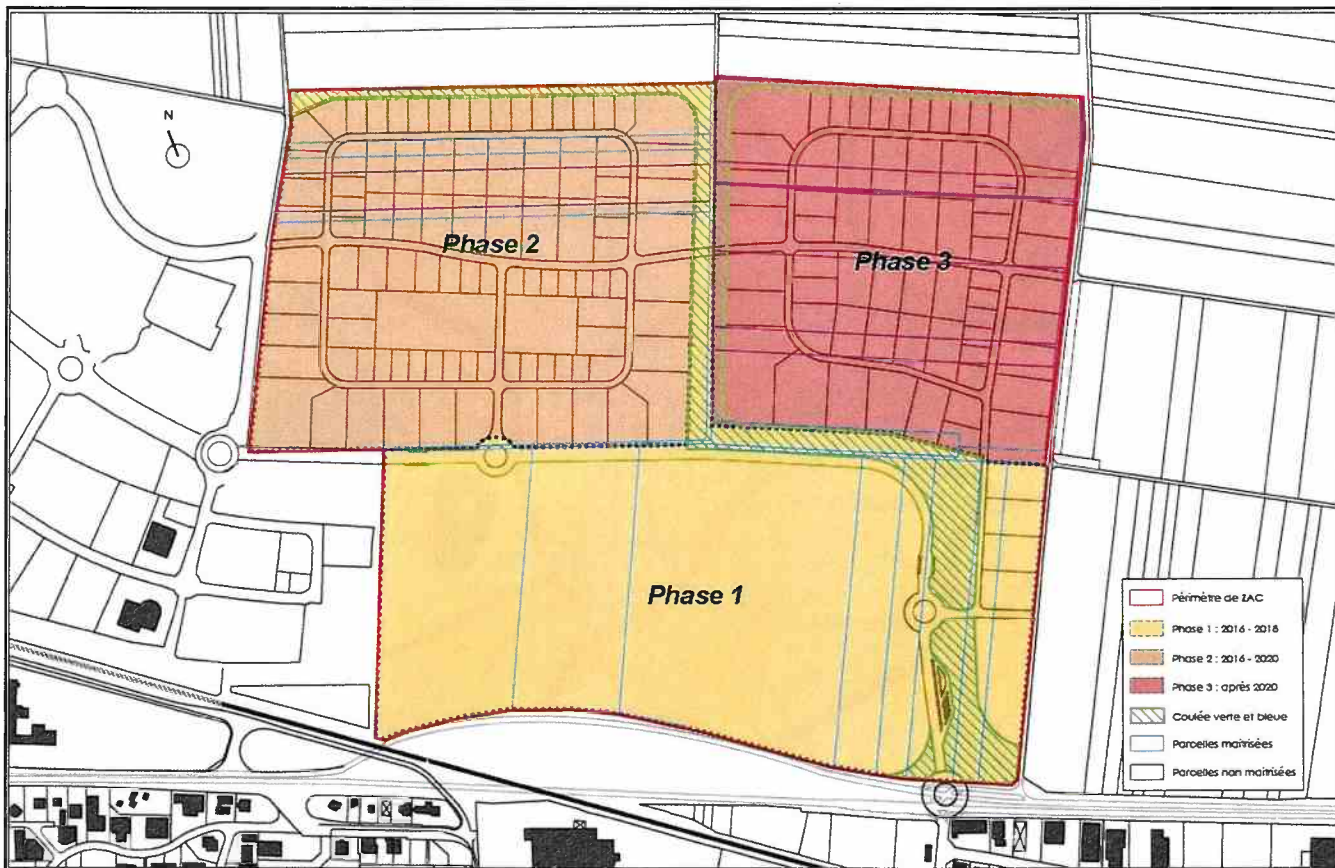
Situation à l'échelle de l'agglomération



Site de la zone d'activités de Cernay / Saint-Léonard



Phase 3 de la ZAC de Cernay / Saint-Léonard





Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

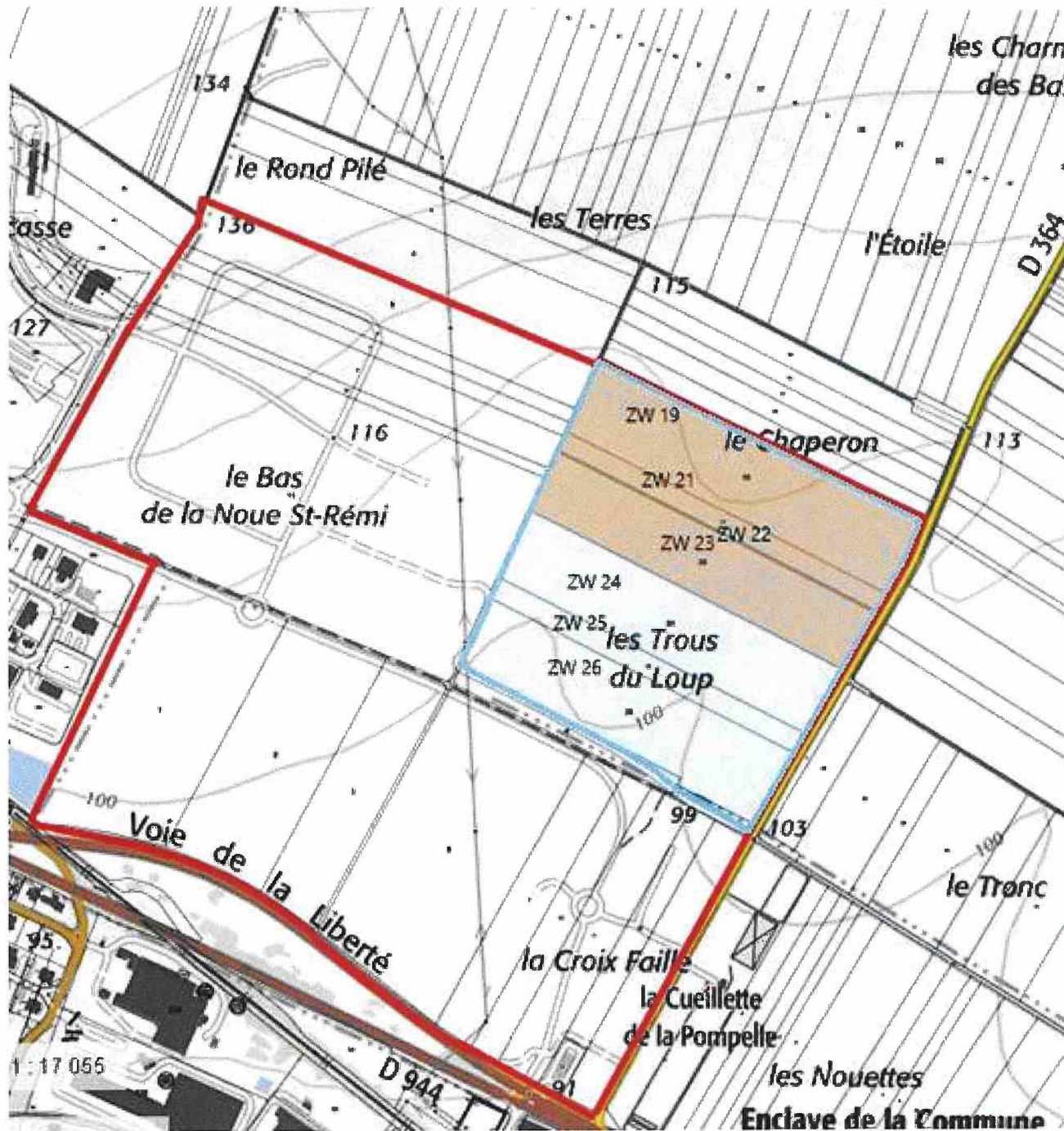
www.marne.cci.fr

*Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)*




3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)

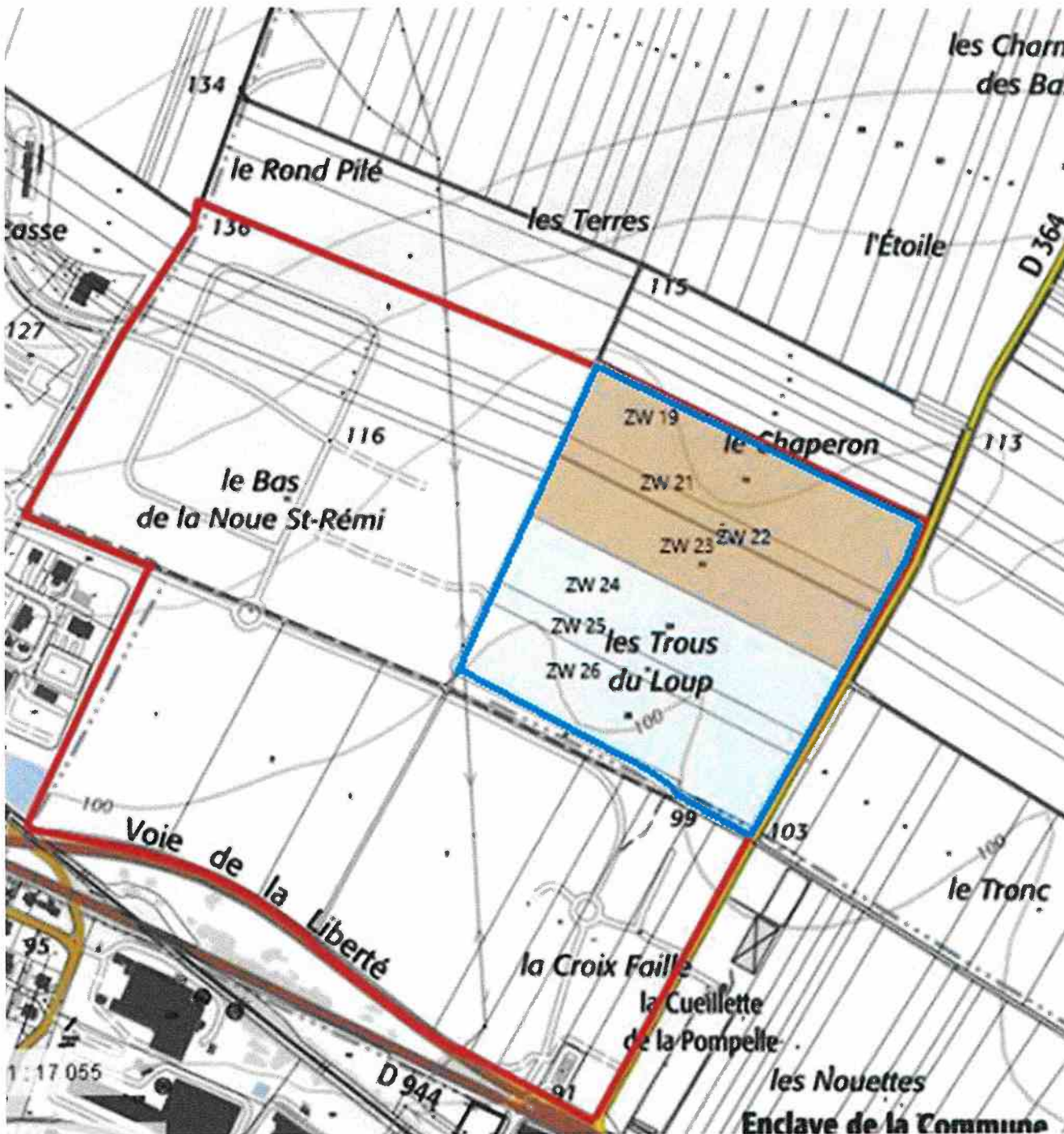
Dossier d'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire



ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard :
Phase 3
(Commune de Cernay-lès-Reims)
PLAN PARCELLAIRE

-  Périmètre de ZAC
-  Périmètre de DUP
-  Parcelles à exproprier (ZW 24, ZW 25, ZW 26)



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard : Phase 3
(Commune de Cernay les Reims)

PÉRIMÈTRE DE DUP

- Périmètre de ZAC
- Périmètre de DUP



Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

www.marne.cci.fr

Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)

3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)

Dossier d'enquête parcellaire

3 - Etat parcellaire



**Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne**

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

www.marne.cci.fr

*Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)*

**3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)**

Dossier d'enquête parcellaire

4 – Notice explicative

SOMMAIRE

Introduction	3
I. Préparer l'avenir du territoire et l'accueil des entreprises	3
A. Détermination de l'implantation de la zone d'activité	3
1. Localisation du projet	3
2. Les grands axes de transports.....	3
3. Transports en commun et liaisons douces	4
A. Situation socio-économique.....	7
1. Environnement économique.....	7
2. Anticiper le développement économique par l'accueil de grandes structures.....	7
3. Commercialisation des phases 1 et 2 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard.....	10
II. Choix d'implantation et parti d'aménagement	12
A. Détermination de l'implantation de la zone d'activité	12
1. Les atouts de la localisation du site de projet	12
2. La prise en compte de l'occupation agricole du site.....	13
B. Les partis pris d'aménagement	14
1. Tenir compte des spécificités naturelles du site.....	14
2. La modularité parcellaire garante du succès commercial.....	15
3. Synthèse du parti d'aménagement : les invariants du projet	16
C. La programmation du projet	17
III. L'insertion dans l'environnement naturel et réglementaire	12
A. Environnement réglementaire.....	22
1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	22
Les servitudes liées aux monuments historiques :	23
2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	24
3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Reims Métropole	24
B. Un projet respectueux de l'environnement.....	25
1. L'insertion du projet dans son contexte environnemental.....	25
a. Risques.....	25
b. Gestion de l'eau	25
c. Flore et faune.....	26
d. L'insertion paysagère.....	26
e. Transition énergétique pour la croissance verte.....	27
2. Insertion du projet dans l'environnement économique et humain	28

INTRODUCTION

La Chambre de commerce et d'Industrie de Reims et d'Épernay, devenue depuis CCI de la Marne en Champagne, a entrepris il y a une dizaine d'années la création d'un parc d'activités à vocation artisanale, industrielle et logistique sur les territoires des communes de Cernay-lès-Reims et Saint-Léonard. Cette création s'inscrit **dans le périmètre de l'écoparc de Reims Sud**. Il s'agit du principal parc d'activités reimois à vocation tertiaire, de recherche, d'enseignement supérieur et industriel.

Le projet consiste à aménager, au terme d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) autorisée le 22 juillet 2015, **un parc d'activités de 145 ha dédié à la logistique, à l'industrie, à l'artisanat et aux services à l'est de Reims**, en bordure de la RD944, et en continuité avec la ZAC de la Croix Blandin. Le projet se situe sur les communes de Cernay-lès-Reims (60%) et Saint-Léonard (40%) et s'implante sur des terrains agricoles cultivés.

L'opération s'étale en trois phases successives, dont plus de **100ha sont déjà aménagés et 125ha environ de foncier sont déjà maîtrisés**.

La première phase accueille au sud de la ZAC, sur une parcelle d'environ 45ha à Saint-Léonard, le projet industriel vinicole Veuve-Cliquot porté par le groupe Moët Hennessy Champagne Services (MHCS), la commercialisation de cette phase se termine. La seconde phase, aménagée et déjà largement construite, reste à ce jour 2 parcelles vendues mais non construites, 3 parcelles sous option.

Enfin la troisième phase reste à aménager pour faire face à la forte demande, et fait par conséquent l'objet du présent dossier.

Une concession d'aménagement a été confiée fin 2016 à la SAS Partenaires Aménagement (associant la CCI et la SEM Agencia) sur 100 ha répartis sur les 3 phases de la ZAC. Les acquisitions étant totalement réalisées sur les deux premières phases et sur plus d'une moitié de la phase 3, il reste quelques **18 ha d'acquisition à réaliser, répartis en trois parcelles privées, pour achever la maîtrise foncière du périmètre** de projet.

Les démarches de négociations amiables menées par la SAFER n'ayant pas permis d'aboutir à la maîtrise foncière complète de la Phase 3 il a été décidé de lancer une procédure de DUP aux fins de **permettre l'acquisition par voie d'expropriation** des dernières parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Dans un 1^{er} temps **la mise à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de zone d'activités de Cernay Saint-Léonard** a été lancée, l'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre au 7 octobre 2022. Aujourd'hui, afin de poursuivre cette procédure, la SAS Partenaires Aménagement sollicite la Préfecture afin de mettre en œuvre l'enquête parcellaire.

Afin de faciliter la compréhension du projet dans sa globalité, la présente notice expose, en premier lieu, l'environnement socio-économique du projet et les politiques de développement économiques dans lesquelles il s'inscrit, en second lieu, le programme de l'opération et les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu, et enfin l'intégration du projet dans l'environnement réglementaire et naturel.

I. Préparer l'avenir du territoire et l'accueil des entreprises

A. Détermination de l'implantation de la zone d'activité

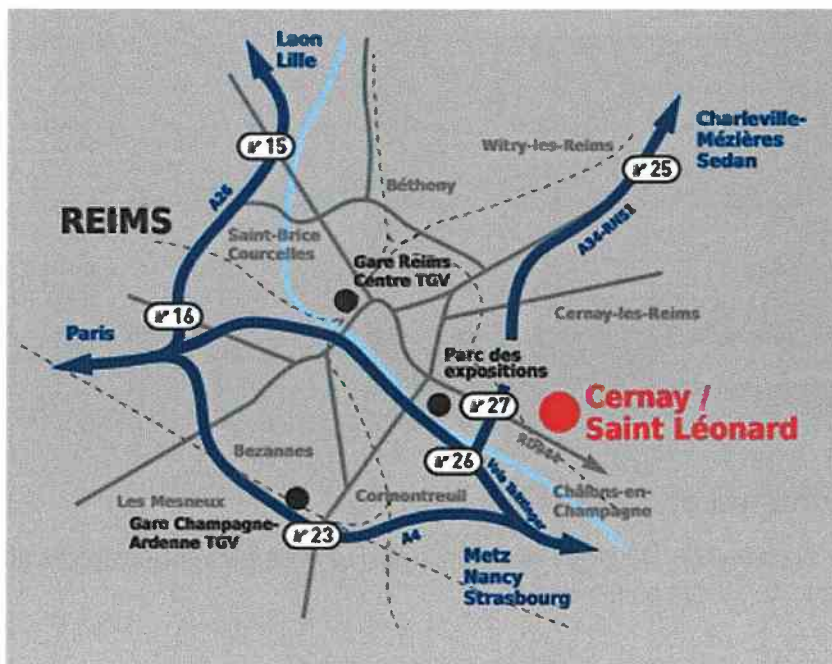
1. Localisation du projet

La ZAC se développe à cheval sur les limites communales de Saint-Léonard et de Cernay-Lès-Reims, en entrée Est de l'agglomération de Reims, au sein de la communauté urbaine du Grand Reims.

La commune de Saint-Léonard ne comptait que 108 habitants en 2016 constituant ainsi l'une des communes les moins peuplées de France et ce malgré son intégration au tissu urbain de l'agglomération rémoise. Elle constitue, au même titre que Cernay-lès-Reims, une réserve foncière potentielle pour l'agglomération.

La commune de Cernay-lès-Reims, 1 393 habitants en 2016, est située à 5 km seulement du centre de Reims, à l'interface entre l'espace urbain et le grand espace rural périphérique en pieds du Mont de Berru. Le village a conservé tout son caractère agricole et viticole. C'est exclusivement sur les franges agricoles sud de cette commune que se développe la dernière phase du projet de zone d'activités.

2. Les grands axes de transports



L'agglomération de Reims est située au nord-ouest de la Marne, en Champagne-Ardenne, à 150 km de Paris. Cette localisation, au carrefour d'axes majeurs en direction du Royaume-Uni, de la Belgique et de l'Allemagne (A26, A34 et A4), place l'agglomération rémoise à 1h30 de Paris par la route.

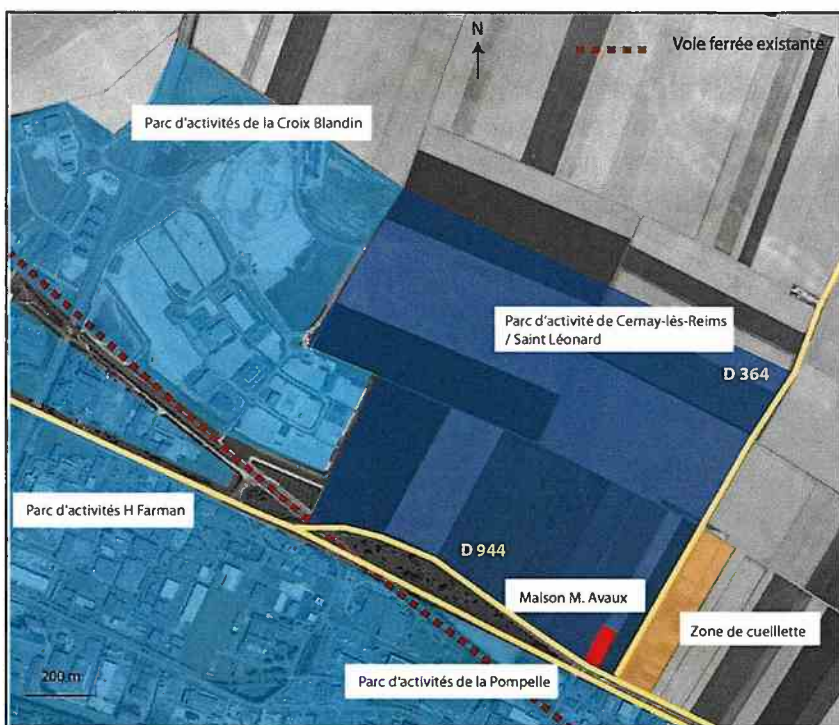
Des axes locaux de desserte importants – RD951, RD944 et RN51 - permettent une bonne circulation des flux et une optimisation des déplacements routiers au sein de l'agglomération.

Situé à l'entrée Sud-Est de l'agglomération, le long de la RD944, le site de projet s'organise autour d'un nœud routier et autoroutier majeur pour l'agglomération rémoise et les entreprises présentes sur l'Eco Parc Reims Sud. Ce nœud s'organise autour de la RD 944 qui a un rôle de desserte locale en permettant l'accès à différents pôles économiques de l'agglomération rémoise, une voie de transit à l'échelle

régionale en facilitant la liaison entre différentes villes et agglomérations départementales et régionales, et du croisement des autoroutes A4, A26 et A34 voies de transit nationales et internationales reliant Reims à la Belgique et la Grande-Bretagne.

Le parc d'activités se raccorde à l'ouest à la ZAC de la Croix-Blandin via le prolongement de la rue Jacques de la Giraudière dans la continuité de l'échangeur du Champs de Tir et au sud-est à la RD 944 par le biais d'un giratoire, au niveau de l'intersection avec le Chemin de Saint-Léonard.

Enfin, le sud du périmètre de l'étude est marqué par la présence de la ligne de chemin de fer Reims/Châlons-en-Champagne. Sur cette ligne, une réflexion sur la création d'une halte ferroviaire à proximité du site pour le transport des voyageurs et des marchandises a été menée. Pour l'heure le projet n'a pas abouti.



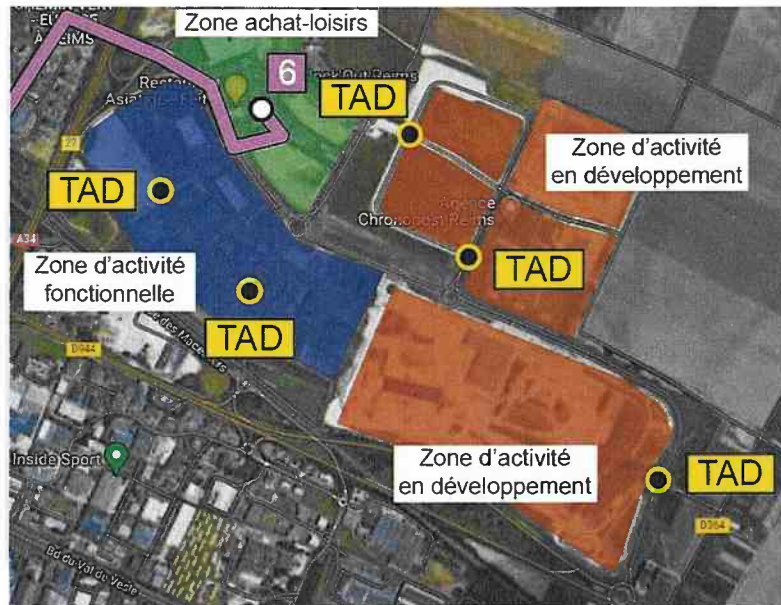
Situation du parc d'activités par rapport à l'existant et principaux enjeux

3. Transports en commun et liaisons douces

Actuellement, deux lignes de bus du réseau de Transport en Commun CITURA desservent les abords du site avec une fréquence de passage de 30 min en moyenne :

- la ligne 6 reliant la gare centre de Reims à la ZAC de la Croix-Blandin
- la ligne 17 reliant la place St-Timothée à la ZI de la Pompelle

Une desserte par les bus du Parc d'Activités Croix Blandin 2 ou ZAC Cernay Saint-Léonard est mise en place depuis le 2 janvier 2023 sous la forme de TAD ou Transport à la Demande en rabattement sur le terminus de la ligne 6 - Croix Blandin.



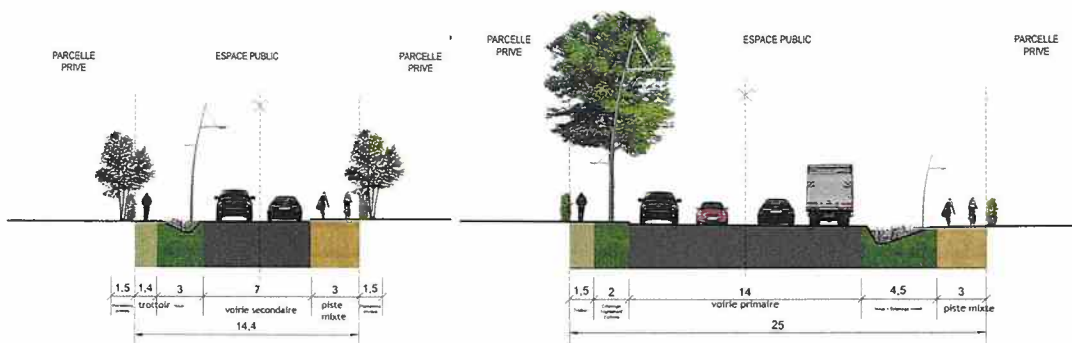
Source Transdev

Par ailleurs, de nombreuses voies desservant le périmètre d'étude sont aujourd'hui accompagnées de pistes cyclables permettant une accessibilité douce du site. Il s'agit :

- des voies nouvelles de la ZAC de la Croix-Blandin
- du boulevard du Val de Vesle

De plus, l'ensemble de chemins agricoles existant peuvent également être utilisés par les cyclistes.

L'aménagement de la ZAC Cernay Saint-Léonard prévoit des voies vertes, intégrées aux profils de la voirie primaire et des voiries secondaires ainsi que des cheminements mixtes, cheminant au sein de la coulée verte.



Profils en travers voirie primaire et secondaire.

De 3 m de large elles permettent la circulation des cycles et des piétons dans les deux sens de circulation, à l'image d'une voie verte (cf : décret 2004 – 998 du 16 sept. 2004). Leur largeur a été fixée au regard du contexte de la ZAC (zone d'activités économiques non commerciale et péri-urbaine) dans une logique durable d'économie du foncier. En effet, il paraissait primordial sur ce point de ne pas surdimensionner ces aménagements au regard de l'utilisation qui en sera faite.

Au total pour les phases 1 & 2 se sont plus de 4 600 ml de voie verte qui ont été aménagées y compris le passage souterrain sous la RD 944.

La phase 3 prévoit le même type d'aménagement soit plus de 950 ml de voie verte accompagnant la voirie secondaire et 1 000 ml de cheminement mixte, serpentant au sein de la coulée verte. Ce cheminement mixte permettra éventuellement de rejoindre les chemins agricoles situés en périphérie de la ZAC.



A. Situation socio-économique

1. Environnement économique

L'agglomération rémoise occupe une situation stratégique à 150km à l'est du Bassin parisien sur l'axe Grande-Bretagne / Allemagne. Métropole d'accès facile, Reims profite de l'impulsion liée à la réalisation de la ligne grande vitesse pour mettre en valeur la diversité de son panel d'activité.

Les mouvements démographiques qui traduisent un solde migratoire négatif, sur la région Champagne-Ardenne montrent les difficultés rencontrées par ce territoire à se placer sur le marché économique national et ce depuis la crise de 1970. Le territoire rémois qui fait partie des régions attractives historiques, ne fait pas exception dans ce processus de dépeuplement puisqu'elle a été touchée plus durement que les zones rurales par cette crise.

D'autre part, la saturation du tissu urbain rémois et la disponibilité d'un foncier accessible en périphérie favorisent jusqu'à la fin des années 1990 les installations de population dans la couronne rémoise. Ces installations, essentiellement de jeunes actifs, se sont accompagnées d'un maintien d'une natalité élevée. Jusqu'en 1999, le solde naturel a permis de compenser le déficit migratoire qui s'est depuis accéléré, touchant désormais les communes hors Reims. Pour la première fois, entre 1999 et 2006, une seule commune, Bétheny, enregistre un solde migratoire positif.

L'agglomération rémoise doit donc renforcer la formation professionnelle de ses actifs résidents mais également veiller à garantir la qualité des flux domicile-travail des actifs résidant dans et hors du territoire et occupant les nouveaux emplois créés.

L'aménagement du parc d'activités économiques de Cernay-les-Reims/Saint-Léonard fait évoluer le tissu économique en permettant une diversification de l'offre économique locale et contribue ainsi à la consolidation de l'activité à l'est de l'Agglomération en confortant les secteurs économiques existants de Farman, de la Pompelle et de la ZAC de la Croix-Blandin installés en marge des zones d'habitation.

Ce secteur à vocation fortement économique constitue à lui seul une part non négligeable du bassin d'emploi rémois puisque l'Ecoparc Reims-Sud dans lequel vient s'inscrire le parc d'activités de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard abrite avant la nouvelle opération plus de 600 entreprises générant près de 12 000 emplois sur une superficie totale de 460 ha. Il se décompose comme suit :

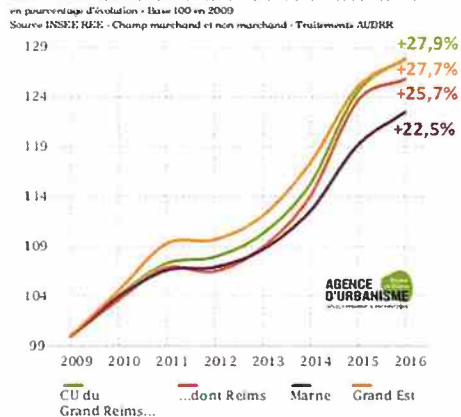
- Le Pôle Technologique Henri FARMAN : 300 entreprises, 6300 emplois sur une superficie de 170 ha.
- Le Parc Industriel " la POMPELLE " : 194 entreprises, 4439 emplois sur 180 ha.
- La ZAC de la Croix-Blandin : 1000 emplois à terme sur 110 ha

2. Anticiper le développement économique par l'accueil de grandes structures

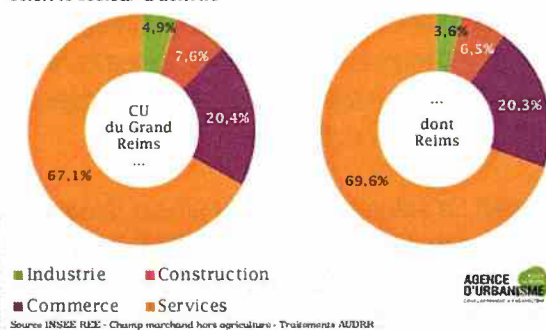
Le tissu économique du bassin rémois se densifie entre 2004 et 2012, il compte 3 347 établissements supplémentaires. La dynamique de création (hors transferts) est particulièrement forte : le nombre de création a doublé entre 2004 et 2012.

Ces chiffres de 2012 sont confortés par ceux publiés en 2019 par l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims. En effet, nous constatons une augmentation de 27,9% de nombre d'établissements entre 2009 et 2016 soit près de 5 400 établissements supplémentaires. Une grande part de ces créations d'établissements concerne des activités de service.

Évolution 2009-2016 du stock d'établissements



Répartition des établissements créés en 2017 selon le secteur d'activité



Le bassin d'emploi rémois est marqué par une forte dominante des très petites entreprises (TPE). En effet 9 établissements sur 10 du secteur marchand hors agriculture ont moins de 10 salariés. Les établissements de taille intermédiaire (ETI) ainsi que les grands établissements sont relativement peu présents dans la structure économique du territoire (source : le tissu économique du bassin d'emploi rémois, AUDRR, 2010). Sur le bassin rémois, 2 établissements sur 5 ont plus de 10 ans. Cette ancienneté est la preuve d'un tissu économique relativement solide.

Ces chiffres publiés en 2010 par l'AUDRR sont confortés par les statistiques de l'INSEE de 2018.

En effet 2018, 72,3 % des entreprises rémoises comptent moins de 10 salariés.

Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2018

Taille	%
50 salariés et plus	4,3
20 à 49 salariés	6,0
10 à 19 salariés	9,4
1 à 9 salarié(s)	72,3
0 salarié	7,9

Source : Insee,

Cette domination du tissu économique par les TPE constitue un réel atout pour le territoire.

La création de nouvelles entreprises induit nécessairement une demande concernant des locaux ou des surfaces destinées à les accueillir. En effet, 95% de la demande provient d'entreprises du territoire rémois

que ce soit au moment de leur création ou à une autre phase de leur processus de développement. Ce taux élevé explique en grande partie l'augmentation de la demande foncière par l'offre existante.

Ces nouvelles structures, qui ont besoin d'espace pour le développement de leurs activités vont donc privilégier du foncier à la fois à proximité du centre de Reims et financièrement accessible, ce compromis est aujourd'hui possible en première couronne d'agglomération.

Il est donc essentiel de devancer les besoins et les demandes des entreprises en générant une offre foncière locale. C'est donc dans une logique favorisant le maintien de l'emploi et des entreprises sur le territoire que l'agglomération doit s'inscrire en stimulant la demande par l'offre.

Les facteurs clefs de réussite d'une zone d'activités résident dans son positionnement, dans un secteur dédié au développement économique, connecté aux principaux axes et infrastructures de transports (grands axes de circulation, présence de transports en communs...) et à proximité des lieux de vie où réside une population qualifiée.

Le site retenu par la CCI pour l'aménagement du parc d'activités de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard a l'avantage de répondre à l'ensemble de ces critères ce qui lui confère tous les atouts pour accueillir dans de bonnes conditions un aménagement de ce type.

La commercialisation rapide des deux premières phases de l'opération et les demandes d'implantations déjà enregistrées pour la 3ème phase démontrent la réussite et la pertinence de la localisation du projet. Cette contribution à la pérennisation et à la création d'emplois et au développement économique du territoire justifie l'intérêt de la réalisation rapide de la troisième phase du projet.

3. Commercialisation des phases 1 et 2 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard

La particularité de la commercialisation de la phase 1 est la vente, en 2016, d'une parcelle de 45 ha à MHCS – Veuve Cliquot.

La phase 1 est constituée au total de 5 parcelles (y compris MHCS), ces 5 parcelles sont aujourd'hui vendues à l'exception de la parcelle 1 dont la vente doit se régulariser au cours de l'année 2022. Un PC a toutefois été déposé par le futur preneur, la construction des bâtiments devrait démarrer en septembre 2022.

Les constructions sur les parcelles 2 et 3 sont en cours d'achèvement, la parcelle 4 est vendue un PC devrait prochainement être déposé.



La commercialisation de la phase 2 a débuté fin 2018, avec les ventes des parcelles 5 et 6 respectivement à SOFINOR et CHRONOPOST.

Aujourd'hui début 2022, 84 % des surfaces cessibles soit 34 ha sont couvertes par un permis de construire. Le PLU de la commune de Cernay les Reims et plus particulièrement les Orientations d'Aménagement détermine que la phase 3 de la ZAC sera ouverte à l'urbanisation lorsque la phase 2 sera achevée. La phase 2 sera considérée comme achevée lorsque les équipements internes à la zone seront réalisés et les permis de construire auront été délivrés pour 75 % de la surface cessible.

Aujourd'hui plus de 60 entreprises sont implantées sur la phase 2, entreprises artisanales, industrielles, logistiques et de services comme : Silix, Vinci Terrassement, Chronopost, AG Net, Transport Mahoudiaux...

Plusieurs programmes « investisseurs » qui permettent sur une même parcelle de construire plusieurs cellules de 300 à 600 m² vendues ou louées à des entreprises se sont développés sur la phase 2. Ces programmes permettent de répondre aux demandes d'implantations des entreprises artisanales, industrielles de plus petites tailles tel que BOUTIN (peinture en bâtiment), E=MP2 (usinage de précision métallurgique), CLICK IT (sécurisation de travail en hauteur) ...

ZAC de Cernay Saint-Léonard (51) - Phase 3



Au total sur l'ensemble des parcelles construites de la phase 1 & 2, ce sont 970 emplois dénombrés (y compris MHCS pour 250 emplois), à titre d'exemple la société AG Net implantée sur la phase 2 compte 20 salariées dont 10 salariés nouvellement embauchés.

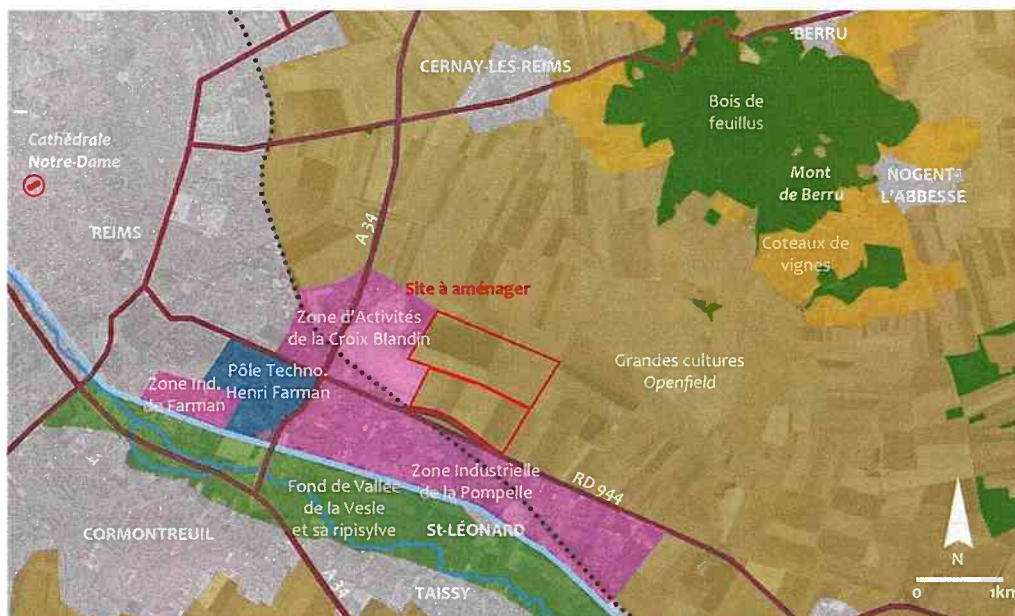
Formellement la commercialisation de la phase 3 n'a pas débuté, toutefois, une vingtaine d'entreprises s'est d'ores et déjà fait connaître auprès de la SAS Partenaires Aménagement ou de la mairie de Cernay les Reims pour envisager une implantation sur la phase 3.

II. Choix d'implantation et parti d'aménagement

A. Détermination de l'implantation de la zone d'activités

1. Les atouts de la localisation du site de projet

Aux portes de Reims, le site s'étend le long de la voie de la liberté (RD 944) s'inscrivant dans la continuité des zones d'activités économiques de l'extrémité Est de l'agglomération urbaine Rémoise. Il est en bordure des grandes cultures en pieds du Mont de Berru. Ce secteur offre un emplacement privilégié en tant que porte de l'agglomération de Reims.



Emplacement stratégique du site
Source : Cap Terre

L'aménagement de la ZAC de Cernay Saint-Léonard ressort d'une logique d'anticipation et de dynamisation de secteurs d'activités de l'artisanat, de l'industrie et de la logistique, en contribuant à alimenter le marché foncier dédié à l'activité économique. Cette opération permet ainsi de mettre sur le marché une assiette commercialisable d'environ 89 ha cessibles d'ici 2020, puis environ 32 ha cessibles supplémentaires à partir de 2025. L'objectif étant pour la CCI de proposer aux entreprises un espace propice à leur implantation afin de pérenniser et développer l'activité économique et l'emploi sur le territoire.

Le site retenu pour l'opération d'aménagement, d'une surface de 145 ha, a l'avantage de réunir l'ensemble des critères nécessaires à la réussite de ce projet.

En premier lieu, d'un point de vue réglementaire, le périmètre d'étude se situe dans une zone clairement identifiée par les documents d'urbanisme comme un espace dédié au développement économique.

En second lieu, d'un point de vue géographique, le site retenu s'inscrit dans la continuité de l'Ecoparc Reims Sud, en relation directe avec les zones d'activités existantes de la Croix-Blandin, de la Pompelle et de Farman. Il bénéficie d'une desserte performante (abords des RD 944 et 364, proximité de l'échangeur d'accès à l'A34, proximité de la ligne de chemin de fer Reims/Châlons-en-Champagne avec

possibilité d'embranchement, proximité de deux lignes de bus, continuité de pistes cyclables et trottoirs favorisant les modes doux de déplacement).

Enfin, la CCI était à l'origine propriétaire de 100ha sur les 145ha constituant le périmètre opérationnel cohérent, ce qui la positionnait dans une situation idéale pour la maîtrise et la mise en œuvre de ce projet.

100 ha sont désormais aménagés et 125 ha déjà maîtrisés sur l'ensemble de la ZAC, ce qui n'interroge plus sur la pertinence de l'implantation.

2. La prise en compte de l'occupation agricole du site

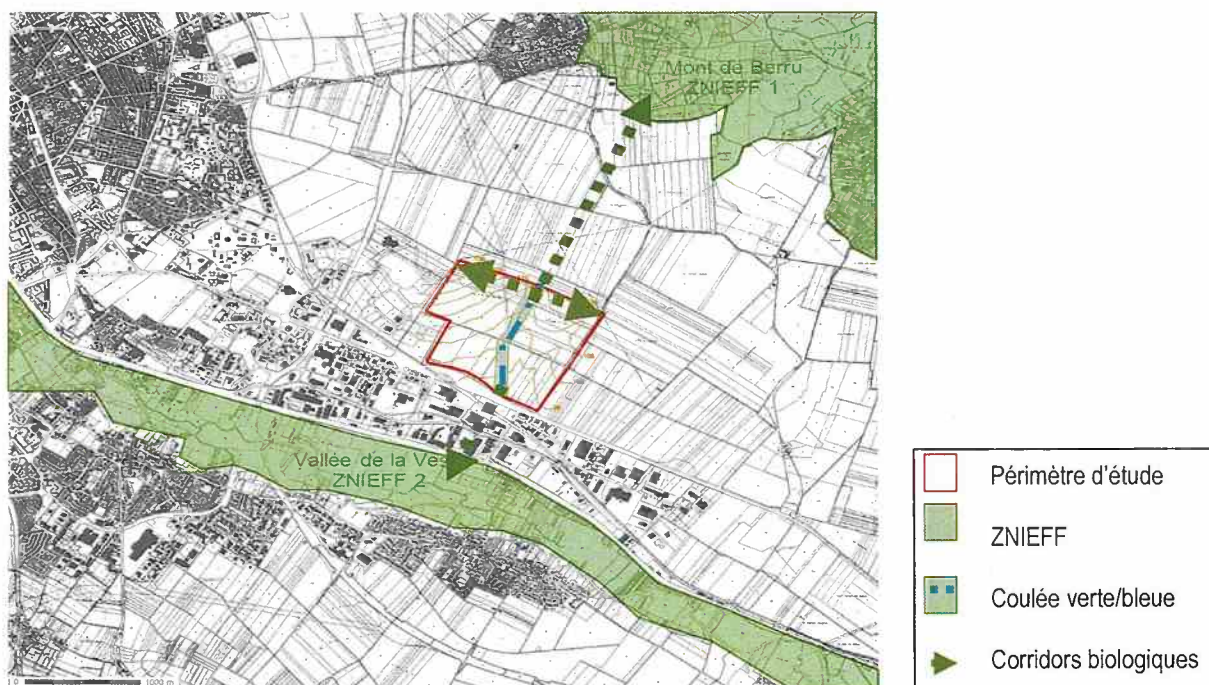
2.1 Un cadre agricole et rural préservé et mis en valeur

Le site du parc d'activités se développe sur un espace agricole situé en limite de l'espace urbanisé. Aussi l'intégration paysagère du nouvel aménagement est l'un des enjeux du projet. En effet un travail est effectué d'une part sur les liaisons entre les espaces naturels existant et le parc d'activités et d'autre part sur le traitement des franges, des transitions entre le parc d'activités et l'espace agricole.

La création d'une coulée verte/bleue structurante matérialise une liaison nord-sud végétale, reliant les deux ZNIEFF présentes à proximité : le mont de Berru et la vallée de la Vesle. Cette liaison reprend ainsi les caractéristiques des deux milieux qu'elle relie en utilisant les palettes végétales existantes et spécifiques à ces deux ZNIEFF.

Cette coulée verte/bleue participera à la gestion des eaux pluviales, et intègre des cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables...), contribuant au développement de nouveaux modes de déplacements alternatifs à l'échelle de l'agglomération.

En limite des espaces agricoles et des espaces urbanisés, au nord du périmètre, le projet prévoit la création d'un espace tampon végétal protégeant les usages entre l'espace agricole et le parc d'activités.



2.2 Une desserte pour les agriculteurs maintenue

La CCI a passé un accord avec les agriculteurs présents sur le site, leur permettant de continuer à cultiver les parcelles agricoles dont elle est aujourd'hui propriétaire jusqu'au démarrage des travaux et ce, selon le phasage envisagé.

Actuellement, de nombreux chemins agricoles permettent la desserte de ces parcelles. Leur utilisation par les agriculteurs sera maintenue le plus longtemps possible en phase travaux afin de garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole.

B. Les partis pris d'aménagement

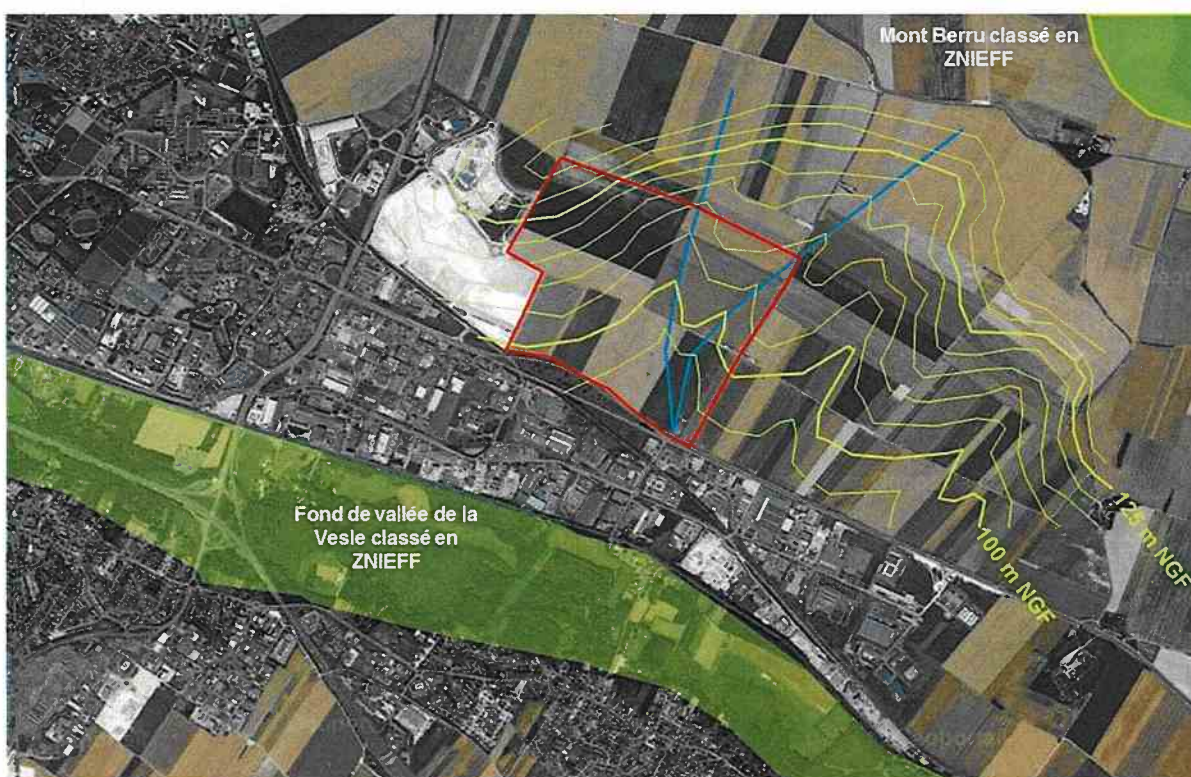
1. Tenir compte des spécificités naturelles du site

La prise en compte de l'état initial du site et de ses spécificités a déterminé le projet d'aménagement envisagé, dès les premières esquisses.

La prise en compte de l'environnement est une donnée incontournable pour un projet durable ; ainsi, le projet intègre une forte dimension environnementale en répondant à plusieurs objectifs.

Utiliser au maximum la topographie naturelle pour la conception et l'aménagement de la ZAC :

En effet, la topographie du site, marquée par la présence de deux axes de points bas (talwegs en bleu sur le schéma), observe une déclivité maximale de l'ordre de 2,4%. Ces deux talwegs forment une vallée sèche nord/sud excentrée sur le côté est du site. La conception du projet s'attache à utiliser au maximum les caractéristiques du terrain naturel avec un mouvement déblais/remblais minimisé, afin d'intégrer au mieux le plan d'aménagement dans l'identité géographique et paysagère du territoire. Ainsi la vallée sèche abritera à terme une coulée verte qui servira d'espace d'infiltration des eaux de pluie, géré à ciel



ouvert de manière alternative, et de parc paysager intégrant les cheminements doux destinés aussi bien aux usagers du parc d'activités qu'aux visiteurs extérieurs.

La gestion des eaux de pluie est conçue entièrement à ciel ouvert. Ainsi, un système de noues, superposé à la trame viaire, récolte les eaux du domaine public avant de les infiltrer ou de les acheminer, de manière gravitaire, aux secteurs d'infiltrations situés le long de la coulée verte et bleue.

Cette gestion alternative des eaux pluviales permet de créer un environnement propice à des ambiances floristiques et faunistiques identitaires, riches en diversité, rythmant et agrémentant le paysage de la ZAC. Elle permet l'accompagnement des aménagements et les infrastructures de la zone d'activités en proposant des techniques innovantes favorisant une multitude d'usages. Ainsi les noues servent aussi bien pour le transport et l'infiltration des eaux de pluies que pour l'agrémentation et l'accompagnement paysager des voiries.

Le système de gestion des eaux pluviales choisi se définit comme suit :

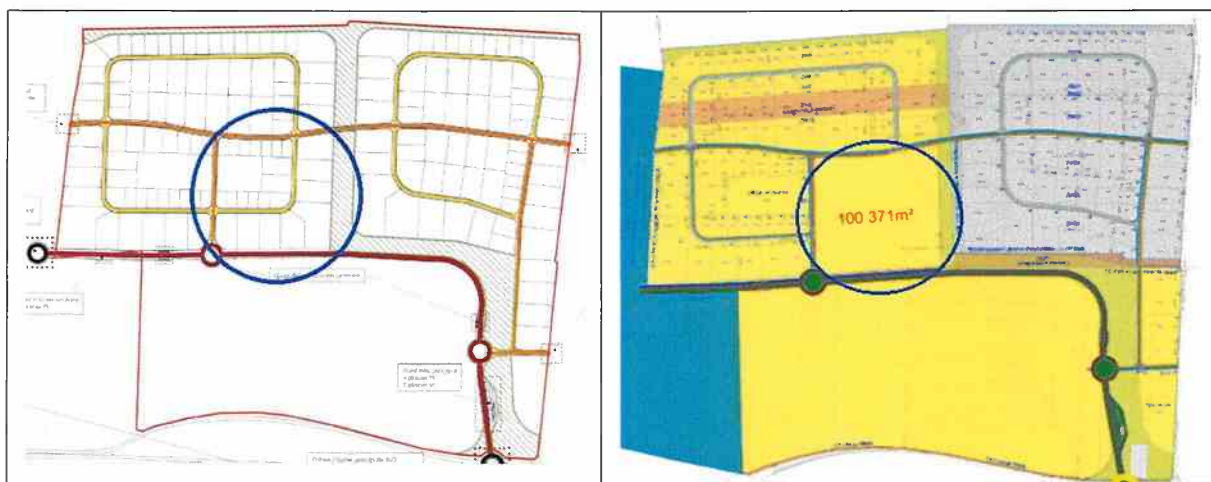
- une gestion jusqu'à la crue centennale sur les lots privés,
- une gestion jusqu'à la crue centennale sur les espaces publics.

2. La modularité parcellaire garante du succès commercial

Le plan d'aménagement est conçu de manière à garantir une flexibilité permettant de répondre au mieux aux besoins des entreprises en proposant un système dans lequel les lots peuvent être facilement regroupés ou divisés pour obtenir la surface attendue par les entreprises intéressées.

Les schémas d'aménagement présentés ci-dessous proposent un découpage parcellaire conçu sur la base de surfaces de parcelles minimales permettant d'illustrer l'étendue des possibilités d'aménagement en termes de modularité parcellaire.

Exemple de modularité parcellaire :

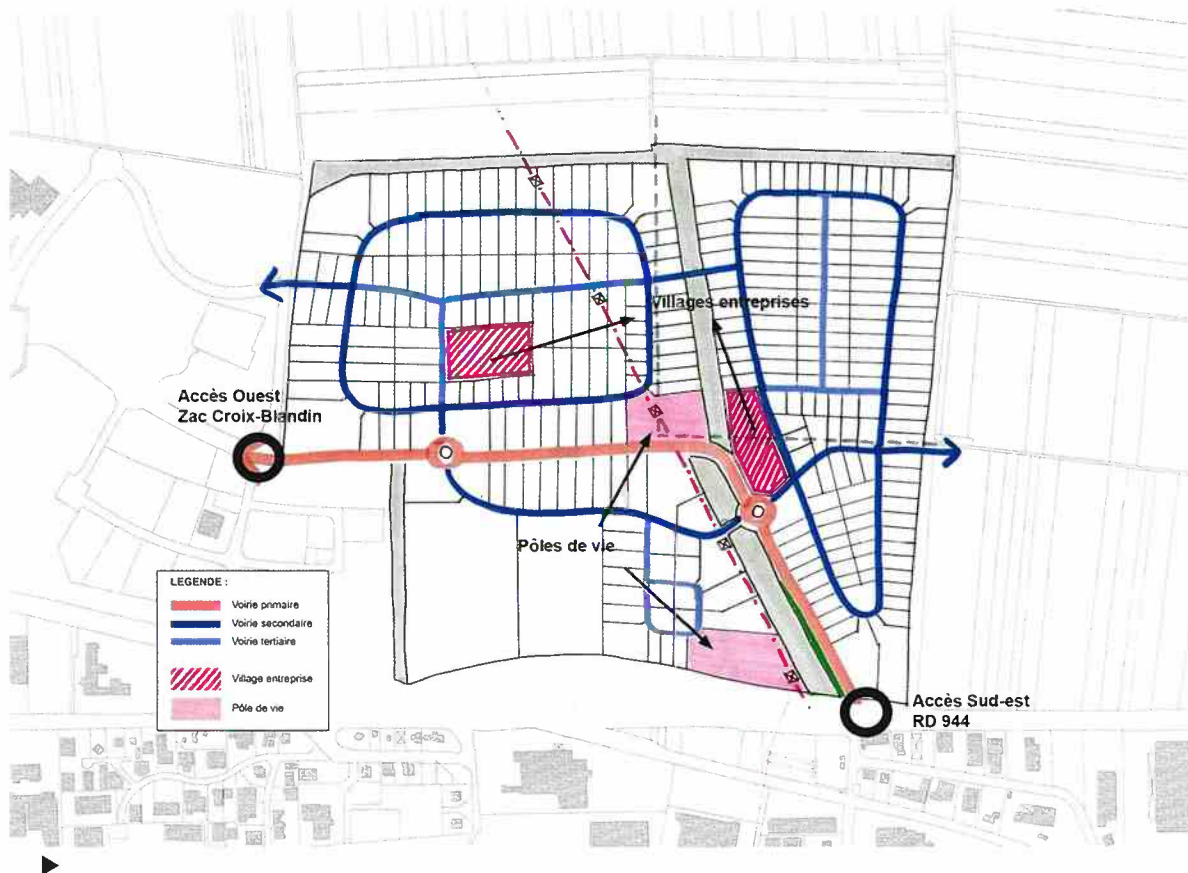


Cette modularité a par exemple permis l'implantation récente du projet logistique de KS Group, énorme bâtiment de 48 000 m² sur 9.3 ha de terrain.

3. Synthèse du parti d'aménagement : les invariants du projet

Le parti d'aménagement repose sur un certain nombre d'invariants, véritable socle du projet :

- ▶ Un projet bâti autour d'une coulée verte et bleue nord-sud, suivant la topographie naturelle, participant à la gestion des eaux de pluie, d'usages d'agrément et support d'activités en lien avec le monde agricole et de déplacements doux.
- ▶ La création d'un axe structurant et uniquement de transit, reliant la RD 944 et la ZAC de la Croix-Blandin (Axe Nord) nécessitant :
 - la création d'un ouvrage d'accès sur la RD 944,
 - la création d'un raccordement au giratoire existant de la ZAC de la Croix-Blandin.
- ▶ La création d'une entrée / sortie sur la RD 364.
- ▶ La création d'une trame viaire secondaire et tertiaire connectée à minima sur la voirie primaire par le biais de deux giratoires.
- ▶ La création d'un espace de transition entre le secteur agricole et la zone d'activités, au nord du projet.
- ▶ L'intégration d'un système de gestion alternative des eaux pluviales (gestion à ciel ouvert).
- ▶ La création de pôles de vies, centralités de services aux salariés et aux entreprises.
- ▶ La mise en place d'un découpage parcellaire modulable adaptable à la demande foncière.



C. La programmation du projet

1. Le projet d'aménagement dans le dossier de création

Le projet d'aménagement initialement présenté au sein du dossier de création n'est pas en substance différent du projet actuel. Il présentait, tout comme le projet actuel, un fonctionnement en sous-secteurs. Chacun des sous-secteurs disposait de sa boucle de desserte permettant à la fois un fonctionnement global à l'échelle des 145 ha mais également un fonctionnement autonome des 100 ha acquis initialement.

Son programme était le suivant :

- 2 pôles de vies (4.5 ha)
- 2 villages entreprises (4.3 ha)
- 2 très grandes parcelles dédiées à l'activité logistique et aux grands projets (15.5 ha),
- Un secteur mixte artisanat / petite industrie proposant des parcelles modulables avec une surface minimale de 1 500 m² (96.8 ha)

2. Les évolutions du projet dans le temps

Le projet d'aménagement a fait l'objet de plusieurs scénarii, esquisses, réflexions et présentations successives (réunions publiques, réunions de concertation...). Sa définition sous sa forme actuelle s'est construite sur la base de plusieurs critères : disponibilité foncière, intégration paysagère, programmation en termes d'accueil d'entreprises, contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, assainissement...), faisabilité économique etc.

Le projet Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard, devant s'adapter à la demande foncière des entreprises a connu une évolution majeure depuis le dépôt du dossier de création.

En effet, au début de l'année 2015, le groupe MHCS, groupe de vins et spiritueux, s'intéresse au parc d'activités de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard pour y implanter une nouvelle unité de production. Le groupe souhaitant acquérir une parcelle d'environ 45 ha, une grande partie du projet a dû être repensé pour permettre la mise à disposition d'un foncier de cette surface. Les tracés de la voirie primaire ainsi que de la coulée verte et bleue ont dû être réétudiés et le système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert a intégralement été repensé pour permettre au groupe MHCS de s'installer au sud de la ZAC.

3. Le projet d'aménagement actuel

Comme évoqué précédemment, le projet a dû évoluer pour permettre au groupe MHCS de s'implanter sur le site. Néanmoins la philosophie globale du projet initiale reste inchangée et les invariants définis sont toujours respectés.

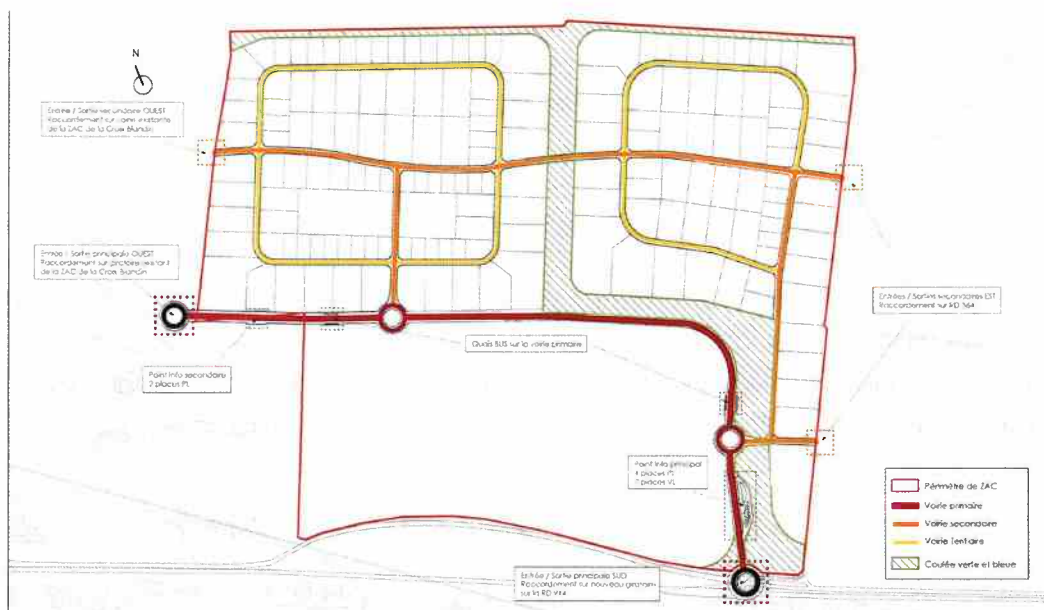
Le projet fonctionne toujours par secteurs en système de bouclages. Cette configuration permet à la fois de faire fonctionner de manière optimale et autonome chaque secteur ainsi que l'ensemble de la ZAC. Elle permet également une optimisation du linéaire de voirie, les espaces publics sont ainsi réduits dans une logique de respect foncier.

La trame viaire est conçue de manière lisible et hiérarchisée et fonctionne de la manière suivante :

- Une voie primaire appelée axe nord relie les deux entrée/sortie principales de la ZAC : l'entrée/sortie ouest située dans la continuité de l'axe principal la ZAC de la Croix-Blandin et l'entrée/sortie sud-est

permettant l'accès depuis la RD944. Cet axe structurant, permettra de mailler la trame existante, fluidifiant ainsi le trafic et améliorant l'accessibilité du secteur de par son bouclage. Cet axe sera de transit et ne desservira aucun lot privé.

- Une trame secondaire, qui constitue un maillage intermédiaire directement raccordé à la voirie primaire par le biais de giratoires permet :
 - o la création d'un second axe structurant Est/ouest reliant la voirie secondaire de la ZAC de la Croix-Blandin à la RD 364
 - o la création d'un second accès sur la RD 364 directement depuis la voie primaire
 - o la desserte des lots privés.
- Une trame tertiaire fonctionnant en boucles et permettant la desserte des différents sous-secteurs.



Le projet présente une surface aménagée de 145 ha (dont 121.6 ha cessibles). Sa programmation maintient les 4 vocations initiale :

- Les pôles de vie (3.1 ha)
- Les Villages Entreprises (3.3 ha)
- Un secteur dit « mixte » (71.1 ha)

- Un secteur dédié à la grande industrie « MHCS » (44.1 ha)



En synthèse, les avantages du parc d'activités de la ZAC Cernay Saint-Léonard sont les suivants :

- Création d'un axe structurant, reliant la RD944 à l'A34 « L'axe Nord »
- Création d'un ouvrage d'accès sur la RD944
- Création de pôles de vies, de services aux salariés et aux entreprises
- Accompagnement personnalisé de vos projets : Mission Conseil
- Découpage parcellaire modulable adaptable à la demande foncière
- Desserte en très haut débit
- Effet vitrine tant le long de la RD 944 que le long de l'axe Nord

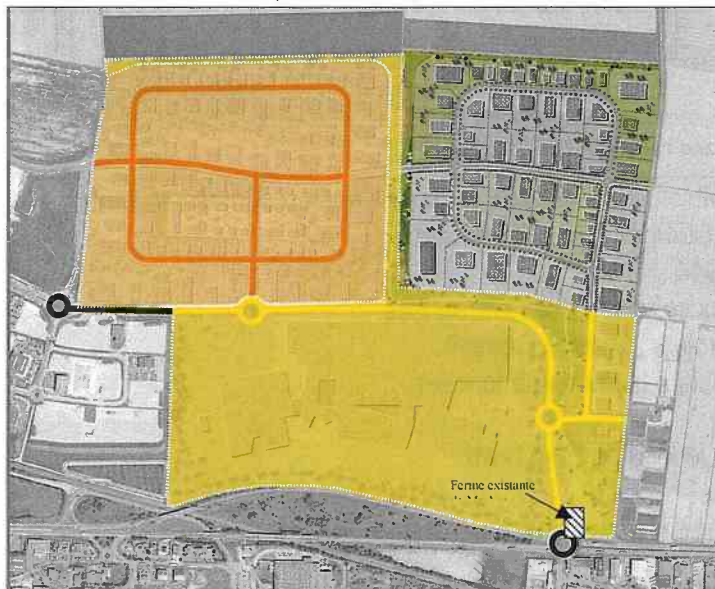
4. Le phasage opérationnel du projet

Le phasage a été conditionné par la maîtrise foncière progressive des terrains : les deux premières phases se sont ainsi développées sur le périmètre acquis au préalable par la CCI. **L'acquisition de la troisième phase a été consécutive au remplissage des deux premières phases, et doit désormais être finalisée** pour la poursuite et l'achèvement de la réalisation de la zone d'activités économique.

Phase 1 : 2016 – 2018 ; environ 63 ha

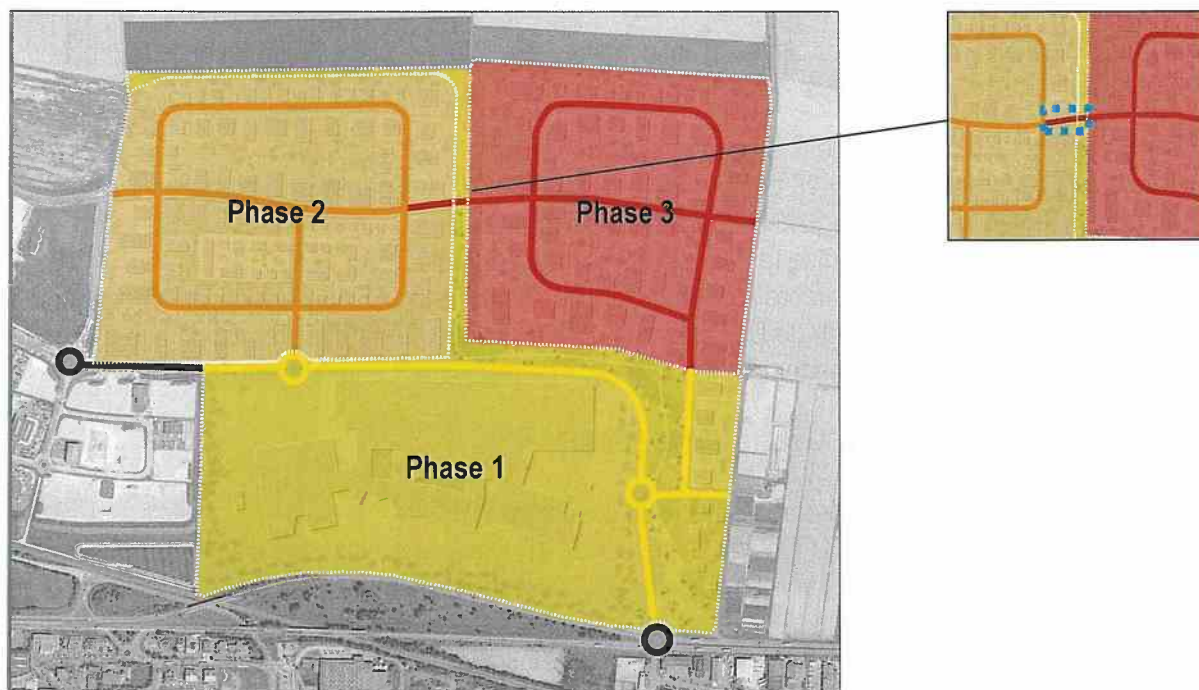


Phase 2 : 2016 – 2020 ; environ 45 ha



Phase 3 : Une fois les phases 1 et 2 remplies ; environ 37 ha

L'aménagement de la phase 3 étant conditionné par le remplissage de l'intégralité des deux premières phases (75% des permis obtenus en phase 2), il importe désormais de réaliser en premier lieu les travaux du tronçon de voirie secondaire permettant la liaison des boucles viaries des phases 2 et 3.



Cette phase 3 (en rouge sur le plan) se situe exclusivement sur la commune de Cernay-lès-Reims et fait l'objet du présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique. Il s'agit d'une phase mixte avec des parcelles modulables destinées à l'artisanat et à la petite industrie.

Taille des lots :

La taille et la répartition des parcelles sur la ZAC répondent au contexte économique. En effet, entre 2001 et 2011, les ventes de parcelles dont la surface est inférieure à 3 000 m² représentaient 36.6% des ventes de la CCI. Depuis 2012, les demandes s'orientent plutôt vers :

- ~ Des parcelles de 1 000 m² à 3 000 m² (demandes locales)
- ~ Des parcelles supérieures à 10 000 m² (demandes extérieures).

Ainsi pour répondre à la tendance actuelle, sans obérer l'évolution économique future, une modularité du parcellaire de la ZAC permet de créer une diversification de l'offre en termes de superficies de parcelles :

- 10% de la surface totale de la ZAC destinée à des parcelles de petite taille de 1000 à 3000 m²
- 7% de la surface totale de la ZAC destinée à des parcelles de taille moyenne de 3000 à 4500 m²
- 15% de la surface totale de la ZAC destinée à des parcelles de taille moyenne de 4500 à 6000 m²
- 26% de la surface totale de la ZAC destinée à des parcelles de grande taille de 6000m² à 1.7 ha
- 36% de la surface totale correspond à l'emprise de la parcelle de 44 ha achetée par MHCS. Elle est située au sud de la ZAC, à proximité de la RD 944, permettant un accès rapide aux grands axes routiers. C'est une implantation stratégique en terme de visibilité pour cette maison de champagne.

III. L'insertion dans l'environnement naturel et réglementaire

A. Environnement réglementaire

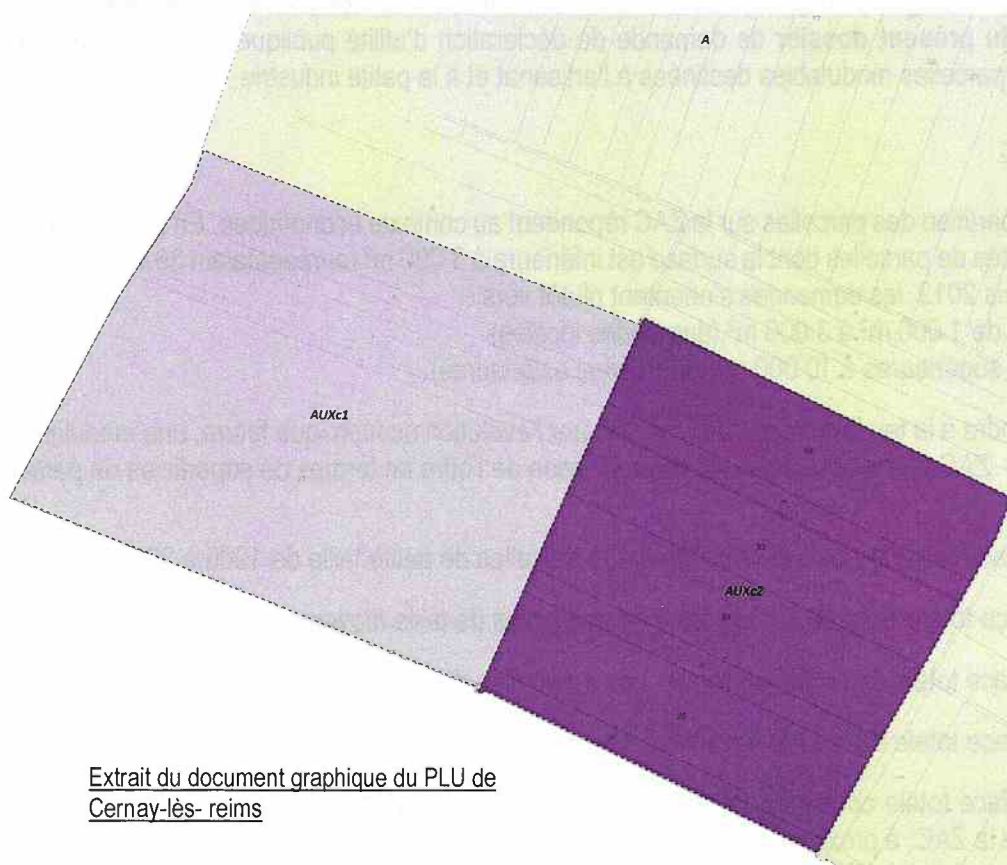
Les principales décisions administratives ayant contribué à la mise en place du projet et de la procédure d'aménagement sont les suivantes :

- Arrêté préfectoral de création de la ZAC Cernay Saint-Léonard le 22 juillet 2015
- Assemblée générale du 25 au 28 octobre 2016 de la CCI Reims Epernay : approbation du traité de concession d'aménagement à la SAS Partenaires Aménagement
- Arrêté Préfectoral de réalisation de la ZAC Cernay Saint-Léonard du 22 juillet 2016
- Assemblée générale du 30 novembre au 3 décembre 2018 autorisant la SAS Partenaires Aménagement à mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique suivie d'expropriation afin d'acquérir les terrains nécessaires à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC soit une emprise 18ha 30a 10ca.

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Cernay-lès-Reims a été approuvé le 23 novembre 2017.

Le projet se situe en zone AUX, il s'agit d'une zone non équipée à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. La zone AUXc est située au Sud-Ouest du territoire communal. Y sont interdites les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière, et les constructions à usage de cinéma. La phase 2 du projet s'inscrit en zone AUXc1 et la phase 3, objet du présent dossier, en zone AUXc2 (où les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ou les constructions destinées à la restauration sont interdites).



Extrait du document graphique du PLU de Cernay-lès-Reims

Les phases 2 et 3 du projet sont inscrites en **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10, du PLU de Cernay-lès-Reims**, en tant que site à vocation d'activités décrit comme « une

vaste opération d'aménagement, ... liée au développement économique de l'Est de l'agglomération rémoise, ... à l'extrême Sud du territoire communal (site n°10) ».



Ainsi, la commune de Cernay-lès-Reims est concernée par le développement d'une partie du parc d'activités Cernay-Lès-Reims-St Léonard (phase 2 et une partie de la phase 3). Ce développement s'inscrit dans une Z.A.C. couvrant en tout, 145 hectares et prévoyant une programmation en 3 phases portant sur une 30aine d'années.

Les enjeux pour le développement de ce secteur sont :

- d'organiser et de programmer le développement de l'urbanisation des 87 hectares situés sur la commune de Cernay-lès-Reims.
- d'aménager le parc d'activités dans un cadre paysager et environnemental affirmé.

L'échéancier réglementaire prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants est défini de la manière suivante :

- La phase 3 sera ouverte à l'urbanisation lorsque la phase 2 sera achevée.
- La phase 2 sera considérée comme achevée lorsque les équipements internes à la zone seront réalisés et les permis de construire auront été délivrés pour 75 % de la surface cessible.

Au jour de la présentation du présent dossier d'enquête, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 3 du projet peut donc être sollicitée et faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Les servitudes liées aux monuments historiques :

La commune de Cernay-lès-Reims comprend un bâtiment classé monument historique, l'église Saint-Martin, située dans le centre du village, à plus de 2.5 km du projet. Ce dernier n'est par conséquent pas concerné par le périmètre de protection liée aux monuments historiques et notamment par l'article L.621-30-1 du code du patrimoine.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Selon les orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims (SCoT2R)** approuvé le 17 décembre 2016, et porté par le Grand Reims depuis le 1er janvier 2017, le périmètre de projet s'inscrit dans le couloir de développement sud-est et d'extension urbaine, plus spécifiquement dans une zone à densifier, dédiée au développement. Si le SCOT alerte sur la surconsommation et le mitage des territoires agricoles, ce périmètre clairement identifié comme un site de développement stratégique, s'avère en tout point favorable à l'accueil du parc d'activités de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard, qui permet l'extension et la consolidation de l'Ecoparc Reims Sud.

Ainsi le SCOT2R mise sur un scénario de concentration autour du pôle urbain reimois notamment, afin d'optimiser le développement économique autour de grands pôles, et de limiter l'étalement urbain.

Il prévoit ainsi que « *Le réseau de pôles économiques métropolitains d'excellence, au sens de parcs d'activités ou d'ensembles immobiliers qui concentrent en un même lieu les acteurs proposant des services de haute qualité doit être conforté. Il s'agit de développer une programmation économique forte autour des grands projets urbains (par exemple : ZAC de Bezannes, de Clairmarais, Croix Blandin, Arc Nord, Sohettes-Val des Bois, ...liste non exhaustive)* ». (Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT).

Il s'agit de répondre aux besoins des acteurs économiques et donc de diversifier les espaces économiques pour en faire de véritables lieux de vie où les entreprises et leurs salariés pourront se voir offrir de nombreux services dans un cadre paysager de qualité.

Un des objectifs qualitatifs du SCoT dans l'aménagement des zones d'activités économiques est de chercher à améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones (limiter l'artificialisation, performances énergétiques, stationnement, qualité architecturale, paysagère, de mobilité durable ...). Pour ce faire les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions de développement et d'aménagement des ZAE (vocation supra-SCOT, à l'échelle du SCOT, au niveau local par exemple en plafonnant en surface la consommation d'espace).

Par conséquent, d'un point de vue réglementaire, le périmètre de projet se situe dans une zone identifiée par les documents d'urbanisme comme un espace dédié au développement économique :

- Dans le SCOT, ce périmètre appartient à une zone identifiée comme un couloir de développement.
- Dans les PLU des deux communes concernées par la ZAC, Cernay-les-Reims et Saint-Léonard, le projet apparaît comme une zone d'urbanisation future à vocation d'activités.

3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Reims Métropole

Le PDU de l'Agglomération de Reims a été approuvé le 12 décembre 2016

Le plan d'actions prévoit l'évolution du système de rocade de l'agglomération doit également s'accompagner de réflexions autour des accès aux zones d'activités, zones situées à proximité immédiate des rocades prévues par le PDU et présentant un fort potentiel de développement à l'échelle de l'agglomération.

Il s'agit donc, en accompagnement du développement de ces zones d'activités, d'identifier celles présentant des difficultés en termes de fluidité d'accès, et de déterminer et hiérarchiser les opportunités d'amélioration des accès aux zones.

Le développement sur le territoire de l'usage du train pour les déplacements quotidiens peut également passer par la création de nouveaux points d'arrêts sur les cinq axes TER maillant l'agglomération de Reims (axes Rethel, Châlons-en-Champagne, Epemay, Fismes et Laon), et nécessite en particulier une étude de desserte des zones d'activités périphériques.

Par ailleurs, le PDU prévoit la mise en œuvre d'un plan d'actions spécifique à la problématique du transport de marchandises notamment en améliorant les conditions d'accès multimodal (route, voire fer et fluvial) aux différentes zones d'activités majeures de l'agglomération afin de maintenir un dynamisme économique sur le territoire.

Enfin le PDU entend conforter la marche et le vélo pour les déplacements de courte distance, par exemple en développant l'usage des modes actifs dans les zones d'activités.

Les aménagements prévus sur la ZAC intègrent parfaitement ces considérations.

B. Un projet respectueux de l'environnement

1. L'insertion du projet dans son contexte environnemental

a. Risques

Le site n'est pas concerné par un plan de prévention du risque inondation et il n'existe à priori pas de risque d'inondation notable sur le site.

Le site ne subit aucun classement BASIAS, ni BASOL. Il se situe cependant à proximité relative de 7 sites BASIAS. Par ailleurs, le site n'est concerné par aucun périmètre de protection Seveso.

Le risque pyrotechnique lié aux vestiges de la première guerre mondiale (bombes, explosifs retrouvés lors de fouilles, sapes, etc...) est en revanche connu pour le site et pour le Pays Rémois en général.

b. Gestion de l'eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2016-2021) définit des objectifs pour atteindre un bon état global des masses d'eau en 2021. Pour cela, 8 défis ont été identifiés :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Aisne Vesle Suipe :

Elaboré par la Commission Locale de l'Eau et porté par le SIABAVE (Syndicat Mixte Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Vesle), le SAGE est opposable aux documents d'urbanisme et couvre 2900 km². Un nouveau projet de SAGE a été voté en mai 2012.

- Il vise :
- La préservation et la sécurisation de la ressource en eau potable
 - L'amélioration de la qualité des eaux superficielles
 - La gestion du régime des eaux (prévention des inondations, entretien des ouvrages)
 - La préservation des milieux aquatiques

Gestion des eaux pluviales :

Le projet intègre une majorité de surfaces perméables favorisant l'infiltration directe des eaux de pluie dans le sol.

Zones Humides :

Les investigations effectuées n'ont pas mis en évidence la présence de zone humide dans le périmètre du projet.

c. Flore et faune

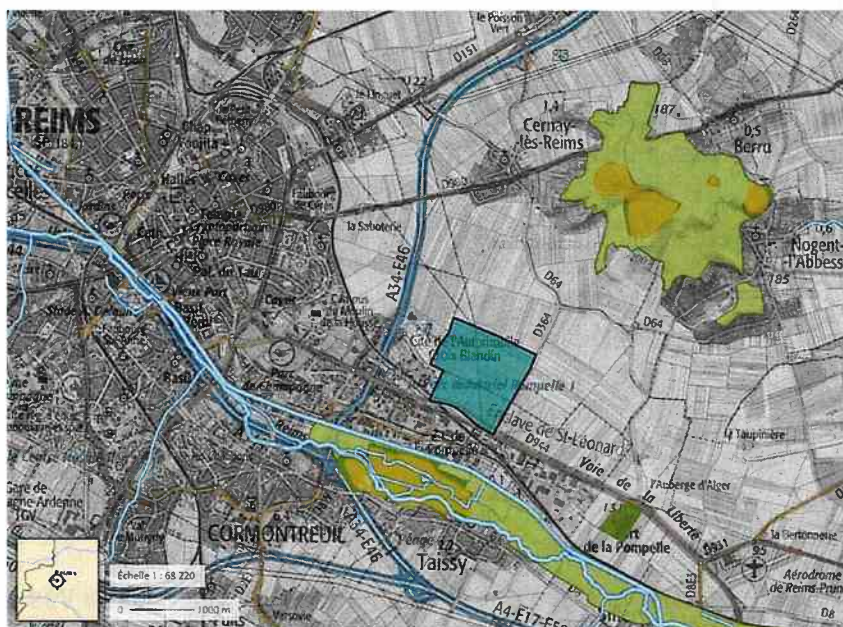
En matière de flore, les impacts du projet sur les formations végétales sont faibles. Aucune espèce protégée, au niveau régional ou au niveau national, n'a été observée sur l'aire d'étude. Le statut de rareté le plus élevé rencontré concerne une **espèce très rare, le Pavot Hybride (*Papaver hybridum*)**, dont la raréfaction est importante d'après la liste rouge régionale de la flore vasculaire. Au sein du périmètre de projet il en existe un seul pied en bordure sud du chemin d'exploitation central.

Par ailleurs, le site ne présente que peu d'enjeux faunistique. En effet, l'uniformité des habitats présents limite l'expression d'une diversité importante

Les espaces naturels protégés :

Le site n'est pas inclus dans une **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**, toutefois il se trouve à environ 2 km d'espaces naturels protégés, tels que les ZNIEFF de type 1 et 2, du Mont de Berru et de la Vallée de la Vesle (ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

De même, le site est entouré de **zones Natura 2000** : « Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims » au nord-est, et « Marais de la Vesle en amont de Reims » au sud du site. L'étude d'impact a toutefois conclu que l'incidence du projet était nulle pour les sites Natura 2000.



E espaces naturels protégés
(source Inventaire National du Patrimoine Naturel)

d. L'insertion paysagère

La conception du projet repose sur le principe de la **création d'une coulée verte centrale** sur le tracé du talweg existant. Cet espace, au départ rendu nécessaire pour la gestion des eaux pluviales et la

création de bassin sec de rétention, a été pensé pour être la structure centrale du projet, sa conception a pour objectif une valorisation écologique mais aussi paysagère.

Le traitement paysager s'articule ainsi autour :

- de l'entrée dans le parc d'activités côté RD 944
- des alignements d'arbres le long des voies
- de la coulée verte
- de la végétation des noues

Le périmètre marquant l'entrée de la ZAC situé au sud le long de la RD 944 est un espace essentiel dans le traitement paysagé du parc d'activités. Il fait l'objet d'un traitement spécifique destiné à valoriser cet espace visible depuis un axe majeur de l'agglomération. Ainsi quatre variétés de plantations uniques cultivées sont proposées en entrée de ZAC afin de proposer une identité spécifique du secteur tout en respectant le choix indigène des essences.

La voirie primaire ou axe nord est accompagné sur une partie de son tracé par un alignement d'arbres unilatéral côté noue.

Les noues longeant les voiries contribueront également au paysagement du parc d'activités. Elles pourront accueillir sur certains tronçons les arbres d'alignement de la voirie primaire et des essences de zones humides pour garantir le maintien des talus. Elles auront pour caractéristiques :

La végétalisation des voiries secondaires et tertiaires sera réalisée à partir d'alignement de cèpées plantées en alternance dans les lots privés et ce par l'aménageur. Ces plantations seront effectuées au fur et à mesure de la réalisation des voiries.

La coulée verte et bleue :

Cette coulée verte et bleue structurante matérialise une liaison nord-sud végétale, reliant les deux ZNIEFF présentes à proximité : le mont de Berru et la vallée de la Vesle. Cette liaison reprend ainsi les caractéristiques des deux milieux qu'elle relie en utilisant les palettes végétales existantes et spécifiques à ces deux ZNIEFF.

En outre elle intègre des cheminements doux, participant au développement de nouveaux modes de déplacements alternatifs à l'échelle de l'agglomération.

La coulée verte et bleue est ainsi le support des mesures compensatoires identifiées dans l'étude d'impact. Afin de réduire certains impacts liés à une perte minimale d'habitats pour les espèces faunistiques et floristiques caractéristiques des zones prairiales et friches herbacées, mais aussi pour atténuer le dérangement occasionné par le chantier et le projet.

e. Transition énergétique pour la croissance verte

La loi transition énergétique pour la croissance verte a été promulguée le 17 août 2015. Ce texte fixe les grands objectifs du nouveau modèle énergétique français et va permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement.

Le projet, avec ses ambitions environnementales affirmées, s'intègre pleinement dans la philosophie de ce texte. Ainsi, l'intégration d'aménagements dédiés **aux déplacements doux**, l'intégration de quais bus

visant le **prolongement des lignes de transports en commun** existantes (L6 et L17 du réseau CITURA), la mise à disposition de **bornes de recharge pour les véhicules électriques**, sont autant de mesures ayant pour vocation la réduction de l'utilisation de la « voiture polluante », conformément aux objectifs de la loi transition énergétique.

2. Insertion du projet dans l'environnement économique et humain

Comme nous l'avons vu, le projet aura un impact fort sur l'activité économique du territoire et sur les mobilités liées au travail. Toutefois, cet apport très important d'activité économique vient se substituer à l'activité agricole présente sur le site.

Impacts sur les activités agricoles :

Les problématiques agricoles ayant déjà été réglées sur les deux premières phases du projet, la troisième phase du projet de ZAC s'implante également sur des terres agricoles, et engendre ainsi à nouveau la disparition à terme de plus de 40 ha à vocation agricole. A l'échelle cumulée de la ZAC cela représente donc 145 ha de surface agricole dont 87ha sur la ville de Cernay-lès-Reims et 58 ha sur Saint Léonard. Il s'agit d'un des principaux impacts du projet.

En 2011, 67,8% du territoire (soit 555 559 ha) de la Marne est dédié à l'agriculture, ce qui en fait le département offrant la plus grande surface agricole de France. Ainsi l'aménagement du parc d'activités de Cernay-lès-Reims/ Saint Léonard n'a empiété qu'à la marge la SAU du département (0,026%).

Le projet entraîne une faible baisse (3 %) de la Surface Agricole Utile de Cernay-lès-Reims, même s'il avait entraîné une baisse plus significative (30%) pour la commune de Saint Léonard.

Toutefois, le site a été identifié depuis de nombreuses années comme réserves foncières dédiées à l'activité économique et il est important de préciser que la disparition de l'activité agricole est progressive sur toute la durée de commercialisation des parcelles. Les activités agricoles ne sont arrêtées qu'une fois la parcelle vendue par la maîtrise d'ouvrage. Certaines pertes de surfaces agricoles ont été par ailleurs compensées et permettent ainsi aux exploitants la poursuivre de leur activité dans de bonnes conditions.

La perte de terres agricoles est donc échelonnée dans le temps sur un horizon assez large, au-delà de 2025-2030 pour la 3^{ème} phase.

Les pertes de surfaces agricoles étaient inscrites dans les documents de planification locaux et actées avec le monde agricole lors de leur élaboration. Le périmètre d'étude était identifié dans le SCOT comme un site de développement stratégique, une zone à densifier permettant l'extension et la consolidation de l'Ecoparc Reims Sud. Le projet a par ailleurs été inscrit dans les PLU des communes concernées. Ainsi, le projet de zone d'activités s'inscrit dans le prolongement de l'existant et ne participe donc pas au mitage du territoire.

Une concertation a été menée dans le cadre du projet avec le monde agricole (en partenariat avec la SAFER – source : « Diagnostic Foncier Agricole », E3C, Mars 2009), afin de privilégier des solutions d'aménagement et des procédures compensant au maximum les désagréments engendrés par le projet vis-à-vis des agriculteurs. Sur l'ensemble des terres à acquérir :

- 58 ha de compensation ont été demandés
- Des négociations ont été menées sur les prix

Le projet n'a par ailleurs pas fait l'objet d'oppositions fortes.

Mesures compensatoires :

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme SYMBIOSE ou tout autre programme rural, qui vise à expérimenter sur plusieurs communes à l'est de Reims des mesures favorisant la biodiversité notamment sur des zones de grandes cultures, une convention est envisagée avec les exploitants et la CCI afin de dédier une partie des espaces verts de la ZAC aux aménagements prescrits par l'association SYMBIOSE aux agriculteurs.

Un dispositif compensatoire est mis en place dans le cadre du projet pour pallier la perte engendrée pour les exploitants agricoles. Ainsi, les mesures suivantes sont prévues :

- Convention de prestation de service avec la SAFER Champagne Ardenne pour compenser les propriétaires ou exploitant qui le souhaitent. La base de la compensation est de 1ha pour 1ha. Cela se traduit pour la CCI par la mise en réserve de surfaces agricoles rétrocédées à la suite des acquisitions.
- Les terres acquises par la CCI sont exploitées par des agriculteurs avant et après les travaux de viabilisation et ce jusqu'à la commercialisation des terrains.

Au nord du site, la frange avec les terres agricoles sera traitée dans le souci de ne pas perturber le fonctionnement des exploitations. Ainsi, celle-ci aura une épaisseur de plus de 20 m, accueillera un dispositif de gestion des eaux de pluie (noue) et permettra l'implantation d'une diversité végétale attirant une biodiversité faunistique non nuisible pour les cultures.

TERMINOLOGIE

TABLE DES ABRÉVIATIONS

- CCI : Chambre de commerce et d'industrie
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PNR : Parc Naturel Régional
- PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCOT : Schéma de Cohérence Territorial
- SDAGE : Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAE : Zone d'Activités Economiques



Chambre de Commerce & d'Industrie
Marne en Champagne

Aménagement

5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex

T.+33 3 26 50 62 35 M. +33 6 33 20 62 99

www.marne.cci.fr

Personne publique responsable du projet :
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
Contact : Mme Marie-Jacques LESDOS (mj.lesdos@marne.cci.fr)

3^{ème} phase opérationnelle
ZAC Cernay Saint-Léonard
CERNAY-LES-REIMS (51420)

Dossier d'enquête parcellaire

5 - Délibération

SAS PARTENAIRES AMENAGEMENT

SAS au Capital de 500 000 €

12 rue André Huet

51100 REIMS

N° RCS : 823 740 527

Tél. : 03 26 50 62 80 - Fax : 03 26 50 62 26

ASSEMBLEE GENERALE DU

13 DECEMBRE 2022

Enquête parcellaire sur la phase 3 de CSL

Après une dernière proposition de compensation formulée, au mois de septembre 2018, par la SAFER et rejetée par une partie des indivisaires, la SAS Partenaires Aménagement souhaite se donner la possibilité de mettre en place une procédure de DUP / Expropriation.

Après avoir entendu l'exposé du Président :

Considérant :

- Les missions confiées à la SAS Partenaires Aménagement par la CCI Reims Epervay (devenu CCI Marne) lors de son Assemblée Générale du 25 au 28 octobre 2016, relative à l'aménagement, l'équipement et à la commercialisation de la ZAC Cernay / Saint-Léonard, et comprenant notamment l'achèvement des procédures d'acquisitions foncières,
- La délibération de l'Assemblée Générale de la CCI Marne du 20 novembre 2018 autorisant son concédant, la SAS Partenaires Aménagement, à lancer une procédure de DUP – Expropriation,
- Le périmètre de la concession d'aménagement de la ZAC Cernay / Saint-Léonard de 100 ha, répartis sur les phases 1, 2 et 3,
- La propriété foncière de l'ensemble de la phase 1 et de la phase 2 de la SAS Partenaires Aménagement,
- La convention signée avec la SAFER d'accompagnement dans la négociation foncière des parcelles de la phase 3.
- Les accords déjà obtenus sur 18 ha 84a 65ca sur les 37ha 14a 75ca constituant la phase 3,
- Les difficultés rencontrées avec une indivision qui depuis plus d'une année conteste les propositions de parcelles venant en compensation foncière : forme, taille, localisation, faite par la SAFER.

Vu :

- L'état d'avancement des travaux de viabilisation et l'avancement de la commercialisation des phases 1 et 2 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard
- Les propositions d'acquisitions amiables et de compensations foncières formulées par la SAFER et le refus de ces propositions par une partie de l'indivision ;
- La nécessité d'acquiescer la totalité du foncier de la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard ;



- La mise en œuvre de la procédure de DUP et l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022,
- Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 12 octobre 2022.

Résolution n°4

Après avoir entendu l'exposé du Président, l'Assemblée Générale approuve :

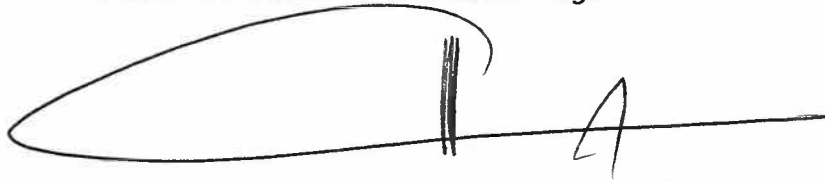
- > Le lancement de l'enquête parcellaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Fait à Reims, le 13/12/2022

Extrait certifié conforme

***François GOMARIZ
Président de la SAS Partenaires Aménagement***

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left, followed by a vertical line, and then a stylized 'A' shape on the right.