

DEPARTEMENT DE LA MARNE.

ARRIVEE LE

26 NOV. 2013

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SEEP - Cellule Procédures Environnementales

Commune de Cormontreuil.

ARRÊTÉ PRESCRIVANT OUVERTURE :

De l'enquête publique relative à une demande de permis de construire présentée par la société l'immobilière Leroy- Merlin France en vue de l'édification sur le territoire de la commune de Cormontreuil zone des Blancs monts.

**D'un magasin de vente de produits et services de bricolage.
(Transfert du magasin actuel situé zone des Parques)**

Référence.

Arrêté en date du 17 septembre 2013,
Portant le N° 2013 DIV ENQ 13 BF
De Monsieur le Préfet de la région Champagne-Ardenne
Préfet du département de la Marne.

Rapport du commissaire enquêteur.

**Vu l'ordonnance N° E13000170 / 51 en date du 09 septembre 2013,
De Madame le président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne,
Désignant en qualité de commissaire enquêteur,
Monsieur Claude Bergé,
Demeurant,
57 route de Rethel 51110 Isles sur Suipe**

Désignation du commissaire enquêteur.

Monsieur Claude Bergé, demeurant 57 route de Rethel à Isles sur Suipe a été désigné par Madame le président du tribunal administratif de Châlons en Champagne, pour procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus, décision N° E130001170/51 en date du 09 septembre 2013. Monsieur Christian Trevet a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

La présente décision a été notifiée à Monsieur le Préfet de la Marne, à Monsieur Claude Bergé, à Monsieur Christian Trevet, à la société l'immobilière Leroy-Merlin et à la caisse des dépôts et consignations.

Organisation de l'enquête publique.

Il a été procédé sur la commune de Cormontreuil, suite à l'arrêté de Monsieur le préfet de la région Champagne-Ardenne, préfet du département de la Marne, en date du 17 septembre 2013.

A une enquête publique relative à une demande de permis de construire présentée par la société l'immobilière Leroy-Merlin France en vue de l'édification sur le territoire de la commune de Cormontreuil, zone des Blancs Monts, d'un magasin de vente de produits et services de bricolage (transfert du magasin actuel situé zone des Parques, pendant une durée de 1 mois du lundi 21 octobre au mercredi 20 novembre 2013.

L'enquête publique a été close le 20 novembre 2013 à 16 heures.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, étaient déposés à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Ils étaient consultables aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie :

Monsieur le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations dans les conditions suivantes :

A la mairie de Cormontreuil :

- **Le lundi 21 octobre 2013 de 14 heures à 16 heures.**
- **Le samedi 9 novembre 2013 de 10 heures à 12 heures.**
- **Le mercredi 20 novembre 2013 de 14 heures à 16 heures.**

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Par correspondance à Monsieur le commissaire enquêteur (mairie de Cormontreuil), qui les insérera et les annexera au registre.

Par voie électronique à : ddt-seepr-icpe@marne.gouv.fr

Informations au public.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours avant le début de celle-ci, et a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de la Marne :

- Journal L'Union du 4 octobre 2013 du 25 octobre 2013.
- Journal La Marne Agricole du 4 octobre 2013 et du 25 octobre 2013.

Une copie des avis publiés dans la presse est annexée au dossier soumis à l'enquête publique pour la première insertion. La deuxième insertion a été jointe dès sa publication.

Cet avis était également affiché à la Mairie sur le panneau prévu à cet effet. Au cours de mes permanences j'ai pu constater que cette obligation a été respectée. Cet avis a été maintenu dans le tableau d'affichage pendant toute la durée de l'enquête. Cette obligation sera justifiée par un certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire.

Il a également été publié par les autres procédés en usage dans la commune. Une information a été faite dans le bulletin communal d'octobre 2013, le BIC n°223.

Cet avis a également affiché sur le site du futur emplacement du transfert du magasin, zone des Blancs Monts. Lors de ma visite sur les lieux le 4 octobre 2013, j'ai pu constater que cette obligation était respectée.

Le dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête préalable à la demande de permis de construire présentée par la société Leroy-Merlin en vue de l'édification sur le territoire de la commune de Cormontreuil, d'un magasin de vente de produits et service de bricolage, comprend les pièces suivantes :

- **Notice explicative.**
- **Arrêté préfectoral soumettant le projet à enquête publique.**
- **Avis des services.**
- **La demande de permis de construire, et pièces attenantes.**
- **L'étude d'impact**

Tous ces documents ont été visés et paraphés par le commissaire enquêteur dès le premier jour de l'enquête. Ils ont été tenus à la disposition du public au cours des permanences, et pendant les heures d'ouverture du secrétariat de Mairie, ceci pendant toute la durée de l'enquête.

Objectifs de l'enquête.

Procéder sur la commune de Cormontreuil, à une enquête publique préalable à la demande de permis de construire présentée par la société Leroy-Merlin.

Le magasin Leroy Merlin est présent à Cormontreuil, sur la zone des Parques depuis 1990. Il n'a jamais bénéficié d'agrandissement de sa surface de vente depuis sa création.

Aujourd'hui le site d'une surface de vente totale de 9000 m² ne permet pas au magasin d'exprimer le concept actuel de l'enseigne. L'agencement du magasin et son étroitesse rend difficile la mise en valeur des produits. La présentation devient problématique, à défaut de surfaces de vente nécessaires.

La société souhaite transférer le magasin sur la zone des Blancs Monts. Ce transfert présente la possibilité de se déployer une surface de vente de 13100m² dans un bâtiment aux normes BBC.

Le transfert du magasin et sa requalification, permettront de contribuer à la modernisation et au dynamisme de la zone des Blancs Monts, et de l'ensemble de la zone commerciale de Cormontreuil actuellement fragilisée.

Conformément aux articles L 122-1 et R 123-1 du code de l'environnement, le projet en question est subordonné à la réalisation d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

L'enquête publique doit être menée préalablement à la décision délivrée par l'autorité compétente. Cette enquête permet d'être en conformité avec les articles L 122-1 et R 123-1 du code de l'environnement.

Cette enquête a pour objectif d'informer le public du projet et de recueillir ses observations. Mais également de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information avant sa prise de décision.

Déroulement de L'enquête.

L'enquête s'est déroulée normalement. Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans la salle du conseil de la Mairie de Cormontreuil.

Le public avait facilement accès à cette salle. La disposition de la salle permettait une bonne information du public. Il y avait la possibilité d'étaler les plans, afin d'avoir une bonne vue d'ensemble des différents documents présents dans le dossier d'enquête.

Au cours des permanences que j'ai tenues en la mairie de Cormontreuil, j'ai pu rencontrer la personne chargée de l'urbanisme, mais également Monsieur le maire adjoint en responsabilité de l'urbanisme et des projets d'implantation des entreprises sur la commune.

Le registre d'enquête.

Le registre d'enquête ne comporte qu'une seule observation.

Cette observation a été déposée par Monsieur le maire de Cormontreuil le 12 novembre 2013, sous forme de courrier. Elle est adressée à Monsieur le commissaire enquêteur. Elle est jointe au registre et elle porte le numéro 1.

Elle rappelle : *Que par délibération du conseil municipal en date du 16 janvier 2013, il est prévu la mise en place d'un périmètre de requalification sur l'ensemble de la zone « des Parques ». Zone, où l'on observe des vacances d'enseignes et un ralentissement de leur renouvellement.*

A la lumière de ces observations, la commune est très favorable au projet de transfert d'activité de Leroy-Merlin de la zone dite « des Parques » dans la zone dite « Les Blancs monts ».

Observations du commissaire enquêteur.

J'ai pris connaissance du dossier, et particulièrement de l'étude d'impact.

Celle-ci apporte des réponses, sur le contexte général de la zone commerciale de Cormontreuil, et principalement sur le projet de transfert de l'activité Leroy-merlin. Il est également abordé l'insertion du magasin dans son environnement. Il est pris en compte les caractéristiques des deux bâtiments commerciaux s'implantant sur la parcelle mitoyenne à Leroy-Merlin, afin d'assurer une cohérence dans l'extension de cette zone.

Un diagnostic, et une étude du trafic de trafic sur l'implantation de l'activité Leroy-Merlin dans la zone « Des blancs Monts » est intégrée au dossier.

L'ensemble de l'étude d'impact permet d'avoir une bonne approche du dossier dans sa réalisation et dans son environnement.

Dans le cadre de l'article 9, de l'arrêté préfectoral, il a été demandé à Madame Elodie Bertheault, des informations sur la mutualisation des parkings et du bassin d'infiltration. Ceci afin de permettre de réduire de façon substantielle l'artificialisation des sols. Ces informations m'ont été communiquées par courrier le 23 novembre. Elles sont jointes en annexe à mon rapport.

Fait à Solb/suisse le 25/11/2013

DEPARTEMENT DE LA MARNE.

Commune de Cormontreuil.

ARRÊTÉ PRESCRIVANT OUVERTURE :

De l'enquête publique relative à une demande de permis de construire présentée par la société l'immobilière Leroy- Merlin France en vue de l'édification sur le territoire de la commune de Cormontreuil zone des Blancs Monts.

**D'un magasin de vente de produits et services de bricolage
(Transfert du magasin actuel situé zone des Parques)**

Référence.

Arrêté en date du 17 septembre 2013,
Portant le N° 2013 DIV ENQ 13 BF
De Monsieur le Préfet de la région Champagne-Ardenne
Préfet du département de la Marne.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Considérant :

-Que l'enquête s'est déroulée normalement et que j'ai pu siéger aux jours et heures prévues par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Marne

-Que la publicité a été faite conformément à l'arrêté, et que les personnes qui le souhaitent, avaient la possibilité de consulter le dossier, et pouvaient porter au registre leurs observations, ou les adresser à monsieur le commissaire enquêteur.

- Que l'observation portée au registre, observation de Monsieur le Maire de la commune de Cormontreuil, situe le projet de transfert de l'activité Leroy-Merlin, dans la volonté de la commune de la restructuration de la zone « Des Parques ». la commune est très favorable a ce projet, car il est dans la droite ligne de ce qui est envisagé dans l'avenir.

-Que les préoccupations d'environnement ont été prises en compte dans l'élaboration du projet, dans le choix du site, dans la conception du bâtiment. Des mesures adéquates sont proposées pour éviter ou réduire les impacts négatifs.

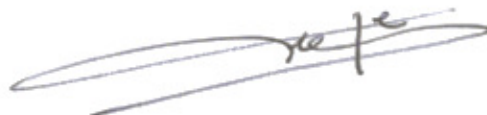
-Que la volonté de mutualiser les surfaces destinées aux parkings et aux bassins d'infiltration, permettra de réduire la consommation du foncier, et de favoriser une gestion cohérente de l'espace.

-Que le transfert du magasin, va permettre à la société Leroy-Merlin d'augmenter sa surface de vente dans un bâtiment plus fonctionnel, et de proposer à la clientèle de nouveaux services, et une relation clientèle privilégiée.

Pour ces raisons :

j'émet un avis favorable à la demande de permis de construire présentée par la société Leroy-Merlin France, en vue de l'édification sur le territoire de la commune de Cormontreuil, zone des Blancs Monts, d'un magasin de vente de produits et services de bricolage.

Fait à Toul sur Saône le 25/11/2013
Le C.E.





Direction Régionale Est
5, rue de Copenhague
67300 SCHILTIGHEIM
Tél. : 03 90 22 74 40
Fax : 03 88 83 06 56

M. Claude BERGE
57 route de Rethel
51110 ISLES-SUR-SUIPPE

Strasbourg, le 20 novembre 2013,

N/Réf : ENQUETE PUBLIQUE relative à la demande de permis de construire présentée par la société L'Immobilière Leroy Merlin France sur la commune de Cormontreuil, zone des Blancs Monts.

Monsieur,

Par le présent courrier, je vous confirme que l'implantation de notre projet de transfert de magasin sur le commune de Cormontreuil, zone des Blancs Monts a été conçu en prenant en compte l'environnement du site ainsi que dans une logique d'optimisation de l'espace.

En effet, son implantation résulte de la prise en compte de ses voisins, déjà existants sur la zone des Blancs Monts, de la zone artisanale des Nuiselements ainsi que du paysage. La forte déclivité du terrain a également été travaillée afin d'équilibrer les déblais-remblais et de réduire l'impact visuel du site depuis l'autoroute. Les arrières logistiques du magasin seront notamment masqués depuis l'autoroute, renforcés par les plantations projetées.

De plus, un travail important a été mené avec l'opérateur voisin, la société Frey projetant la réalisation de moyennes surfaces, afin de diminuer l'emprise foncière globale. Les places de stationnement ont été mutualisées en vue d'en limiter le nombre, et de supprimer les déplacements internes, tout en favorisant les parcours piétons.

La consommation de foncier a également été limitée par la mutualisation de la gestion des eaux pluviales. Un seul bassin de rétention sera réalisé pour desservir les deux opérations, de même que la desserte logistique. Une boucle de livraisons a été travaillée pour permettre à l'ensemble des commerces d'être desservi, en limitant l'impact visuel et la surface de voirie nécessaire.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que le magasin actuel Leroy Merlin sera réaménagé et réhabilité en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment vieillissant (visant la Haute Qualité Environnementale). Le projet a été réfléchi avec les collectivités et s'inscrit pleinement dans la démarche de mutation urbaine souhaitée par Reims Métropole et la commune de Cormontreuil.

Enfin, nous avons pensé les deux projets conjointement dans un souci de gestion de l'espace et de cohérence de l'ensemble pour offrir à nos clients ainsi qu'à nos collaborateurs un site au plus près de leurs attentes.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent courrier et nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Nous vous prions d'agréer, Monsieur l'expression de nos salutations distinguées.

Elodie BERTHEAULT