TA E22000063 / 51

PREFET DE LA MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC Cernay Saint-Léonard

(3ème phase opérationnelle)

Personne publique responsable du projet : Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean-Pierre GRANJON

L'enquête de déclaration d'utilité publique obéit à des règles juridiques précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat a précisé quels devaient être les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

L'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération mais aussi compte tenu de ses divers inconvénients en particulier des atteintes environnementales.

Existe-t-il un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ?

L'opération doit répondre à une finalité d'intérêt général.

Analyse bilantielle

Le projet de création de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard consistait en l'aménagement d'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 continuité de la ZAC Croix Blandin et à proximité des zones d'activité Farman et La Pompelle, sur des terres agricoles.

L'opération s'étalait en 3 phases successives dont plus de 100 ha sont déjà aménagés et 125 ha de foncier sont déjà maitrisés.

Les acquisitions ou promesses d'acquisitions par des entreprises sont totalement réalisées sur les 2 premières phases et sur plus de la moitié de la 3ème phase. Il reste environ 18 ha à acquérir pour achever la maitrise foncière complète du périmètre du projet.

Il existe une forte demande de la part des entreprises, ce qui a été confirmé par les maires des deux communes concernées par le projet. Si pour certaines entreprises, il s'agit d'un transfert géographique, pour d'autres il s'agit d'une installation nouvelle comportant création d'emplois.

La proximité de l'A34, de l'A4 ainsi de la RD 944 sont des atouts indéniables. Le raccordement à des voies SNCF a été envisagé mais n'a malheureusement pu aboutir.

Dans les PLU des 2 communes, les secteurs de réalisation de la ZAC étaient identifiés en zone d'urbanisation future à vocation d'activités.

La création de la ZAC a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2015 puis le dossier de réalisation de celle-ci a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juillet 2016.

Les avis des collectivités locales concernées (mairies, communautés d'agglomérations) ainsi que des personnes publiques consultées sont favorables au projet même s'il existe des réserves dont il est fait état dans le corps du rapport.

Le dossier présenté est complet.
La publicité de l'enquête a été régulièrement effectuée.

Le public pouvait s'exprimer par courrier postal, par internet, par remise de courrier à mon intention ou par dépôt d'observations sur les registres.
Aucun avis négatif n'a été exprimé par le public durant la phase d'enquête publique.

Dans sa note de synthèse en date du 11 mars 2022, la SAS PARTENAIRES AMENAGEMENT, concessionnaire de l'aménagement, a répondu point par point aux différentes recommandations de l'Autorité environnementale en particulier, mais pas seulement, pour l'installation du logisticien KS Group sur une parcelle d'environ 10 ha. Un mémoire en réponse avait déjà été produit en janvier 2019 suite à un précédent avis de la MRAe.
Il apparait que les réponses apportées répondent aux interrogations soulevées en particulier concernant les éventuelles atteintes à l'environnement.

Les terres agricoles nécessaires à la réalisation de cette ZAC sont éloignées des zones d'habitat.

L'acquisition des dernières parcelles, d'un coût supportable par l'aménageur, qui représentent environ 12 % de la superficie de la ZAC n'a pu être réalisées par échange de terres dont l'aménageur aurait pu être propriétaire.
Les 3 dernières parcelles à acquérir sont entourées de parcelles déjà achetées ou en passe de l'être.

L'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est en rapport avec l'étude de compensation agricole collective pour l'ensemble de la ZAC. Cet avis n'est pas obligatoire pour l'aménagement de la phase 3 de la ZAC.

Même si la profession agricole a donné son accord préalable à la planification de la ZAC dans son ensemble, on peut toutefois regretter que les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur l'économie agricole locale n'aient pas été plus importants que les mesures de compensation.

En conséquence, il m'apparait que le projet de réalisation de la 3ème phase opérationnelle de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard présente un caractère d'intérêt général, qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, et je suis favorable à la déclaration d'utilité publique pour sa réalisation en recommandant que l'aménageur respecte les engagements de la CCI et les prescriptions des arrêtés préfectoraux de 2015 et 2016 pour ce qui concerne l'évolution et le suivi du trafic routier dans la ZAC et les conséquences sur les infrastructures routières et leurs aménagements.

A Châlons en Champagne le 27 octobre 2022

JP GRANJON
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES

PRÉFET
DE LA MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial
Pôle de l'appui territorial

ARRETE PREFECTORAL N° 2022-53 DU 19/08/2022
PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
PREALABLE A LA CREATION DE LA 3ème PHASE OPERATIONNELLE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE CERNAY-LES-REIMS / SAINT-LEONARD

Le préfet de la Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU :

- le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 122-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- le code de l'urbanisme et notamment son article L 300-4,
- le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services et organismes de l'Etat dans les régions et départements ,
- le décret du 16 mars 2022 du Président de la République nommant M. Henri PREVOST, préfet de la Marne ,
- l'arrêté préfectoral n°2022-030 du 4 avril 2022 portant délégation de signature à M. Emile SOUMBO, secrétaire général de la préfecture de la Marne ,
- la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs du département de la Marne arrêtée pour l'année 2022,
- la décision n° E220000063/51 du 5 juillet 2022 du président du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, désignant pour le projet précité, M. Jean-Pierre GRANJON, inspecteur divisionnaire des finances publiques à la retraite en qualité de commissaire enquêteur,

CONSIDERANT l'extrait de délibération du 28 octobre 2016 de la Chambre de commerce et d'industrie Marne en Champagne (CCI Marne en Champagne), relative à la création d'un parc d'activités situé sur le territoire des communes de Saint-Léonard et de Cernay-les-Reims, et approuvant le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC confié à la SAS « Partenaires Aménagement »,

CONSIDERANT la demande de la CCI Marne en Champagne au préfet de la Marne, reçue le 20 juillet 2020, de soumettre le dossier d'extension de la ZAC de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard à enquête publique,

CONSIDERANT la transmission d'éléments complémentaires par la CCI Marne en Champagne à la préfecture de la Marne et que le dépôt en préfecture du dossier d'enquête complet dans sa version définitive, en date du 28 mai 2022.

1, rue de Jessaint
CS 50431
51036 Châlons-en-Champagne
Téléphone 03 26 26 10 10
www.marne.gouv.fr

.../...

Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture de la Marne,

ARRETE :

ARTICLE 1er : Il sera procédé du mercredi 7 septembre 2022 au vendredi 7 octobre 2022 inclus à une enquête publique préalable à la création de la 3ème phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-les-Reims/Saint-Léonard.

En conséquence, un dossier d'enquête sera déposé dans chacune des mairies de :
- Cernay-les-Reims, 1 République 51420 Cernay-les-Reims
- Saint-Léonard, Grande rue 51500 Saint-Léonard

du mercredi 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 inclus, pour que les habitants et les intéressés puissent en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture respectifs des mairies de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard.

La consultation du dossier d'enquête dématérialisé sera possible sur un poste informatique mis à disposition dans les 2 mairies précitées, aux heures d'ouverture et selon les modalités fixées par ces communes.
Le dossier sera également consultable par voie électronique sur le site internet des services de l'Etat dans la Marne, via le lien ci-après :
http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique

Les intéressés pourront consigner sur le registre d'enquête qui sera ouvert aux mêmes lieux leurs observations ou les adresser par voie électronique à l'adresse suivante : pref-bdl-politiques-publiques@marne.gouv.fr, en précisant l'intitulé de l'enquête dans l'objet du courriel.

Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête, à compter du 8 octobre 2022 0 heure, ne seront pas pris en compte.

Dès qu'elle en aura pris connaissance, la préfecture transmettra ces observations au commissaire enquêteur, ainsi qu'aux mairies de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard, afin qu'elles soient insérées au registre d'enquête. La préfecture se chargera également de la mise en ligne de ces observations sur le site internet des services de l'Etat dans la Marne (voir lien précité).

Au surplus et dans tous les cas, les intéressés auront la faculté de faire parvenir leurs observations, par lettre adressée pendant la durée de l'enquête au commissaire enquêteur domicilié aux mairies de :
- Cernay-les-Reims, 1 République 51420 Cernay-les-Reims
- Saint-Léonard, Grande rue 51500 Saint-Léonard

ARTICLE 2 : M. Jean-Pierre GRANJON, inspecteur divisionnaire des finances publiques à la retraite, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.
Il siégera :

- **le mercredi 7 septembre 2022 de 10H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête) à la mairie de Cernay-les-Reims,**
- **le mardi 20 septembre 2022 de 10H00 à 12H00 à la mairie de Saint-Léonard,**
- **le vendredi 7 octobre 2022 de 16H00 à 18 h00 (clôture de l'enquête) à la mairie de Cernay-les-Reims.**

pour y recevoir les déclarations des intéressés.
Du gel hydroalcoolique sera mis à disposition du public par les mairies de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard, pendant la durée de l'enquête.

M. GRANJON est autorisé à utiliser son véhicule personnel pour les besoins de sa mission.

ARTICLE 3 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera, par les soins de la préfecture, publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département de la Marne.

La publication de l'avis d'enquête, par voie d'affiches, sera assurée 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, par les maires des 2 communes concernées qui veilleront à ce que ces affiches restent placardées pendant toute la durée de l'enquête.

L'accomplissement de cette mesure de publicité sera justifié par la production d'un certificat établi par les maires respectifs des 2 communes.
Dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé par la CCI Marne en Champagne à l'affichage de cet avis sur le lieu prévu pour la réalisation du projet.

ARTICLE 4 : A l'expiration de la période d'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de chacune des 2 communes puis transmis, dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Dès réception du registre d'enquête et des documents éventuellement annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La CCI Marne en Champagne disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Après avoir examiné les observations consignées ou annexées au registre et entendu toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, le commissaire enquêteur rédigera un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Enfin, il fera parvenir, dans un délai d'1 mois à compter de l'expiration de la période d'enquête, l'ensemble des pièces au préfet de la Marne.

ARTICLE 5 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- à la préfecture de la Marne – direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – pôle de l'appui territorial – 1, rue de Jessaint – CS 50431 – 51036 Châlons-en-Champagne,
- en mairie de Cernay-les-Reims,
- en mairie de Saint-Léonard,
- sur le site internet des services de l'Etat dans la Marne : http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique

pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions formulées par le commissaire enquêteur. Les demandes de communication de ces conclusions devront être adressées au préfet de la Marne.

ARTICLE 6 : L'indemnisation du commissaire enquêteur, ainsi que les frais d'affichage et de publication dans la presse, sont à la charge du porteur de projet, à savoir la CCI Marne en Champagne.

ARTICLE 7 : Au terme de l'enquête, le préfet de la Marne est l'autorité compétente qui prendra, par arrêté, le cas échéant, l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'extension de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint Léonard.

ARTICLE 8 : M. le secrétaire général de la préfecture de la Marne, M. président de la CCI Marne en Champagne, M. le maire de Cernay-les-Reims, M. le maire de Saint-Léonard et M. le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Châlons-en-Champagne, le 19 AOUT 2022

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Emile SOUMBO

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA MARNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

PORTANT APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « CERNAY-LES-REIMS / SAINT-LEONARD » SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE CERNAY-LES-REIMS ET SAINT-LEONARD

Le Préfet de la Marne,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et suivants, R 311-5, R311-6 et suivants,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L122-1 et suivants, R122-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral de création de la ZAC «Cernay-les-Reims – Saint-Léonard» du 22 juillet 2015,

Vu la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Épernay du 27 mars 2016, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu le dépôt en sous-préfecture de Reims du dossier de réalisation de la ZAC «Cernay-les-Reims/Saint Léonard » le 7 janvier 2016, complété le 11 juillet 2016 par les documents relatifs aux emprises foncières destinées aux aménagements futurs de voiries et d'ouvrages de circulation qui seraient rendus nécessaires ;

Vu l'avis de la communauté d'agglomération de Reims Métropole en date du 31 mars 2016,

Vu l'avis des conseils municipaux de Cernay-les-Reims en date du 23 février 2016 et de Saint Léonard en date du 22 avril 2016

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 24 mars 2016,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) en date du 30 mars 2016,

Vu l'avis de la Direction Régional des Affaires Culturelles en date du 1er février 2016,

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 1er avril 2016,

Vu l'avis de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations en date du 10 février 2016,

Vu l'avis du Conseil Départemental de la Marne en date du 11 mars 2016,

Vu l'avis de la Direction Interdépartementale des Routes en date du 30 mars 2016,

Vu l'avis de GRT Gaz en date du 25 mars 2016,

Vu l'avis d'ERDF en date du 21 mars 2016,

Vu l'avis de RTE en date du 23 février 2016,

Vu l'avis de la Sous Commission Départementale pour la Sécurité Publique en date du 15 avril 2016,

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 23 mars 2016,

Vu l'avis de la Direction Départementale des territoires en date du 18 juillet 2016,

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires de la Marne,

ARRÊTE

Article 1er : Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « Cernay-les-Reims / Saint-Léonard», sur le territoire des communes de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard est approuvé.

Article 2 : L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et d'Épernay, ci-après dénommée l'aménageur, conformément au dossier de réalisation, sur une surface de 145 hectares. L'aménagement intégrera notamment la marge de recul destinée à préserver les possibilités futures de réalisation d'un échangeur dénivelé, telles qu'elles apparaissent dans la notice complémentaire déposée par l'aménageur le 11 juillet 2016, annexée au dossier de réalisation.

Article 3 : L'aménagement et l'équipement de la zone comportera trois phases d'exécution successives :

- phase 1, partie située au Sud, d'environ 63 ha, sera réalisée de 2016 à 2018 ;
- phase 2, partie située au Nord-Ouest, d'environ 45 ha, sera réalisée de 2016 à 2020 ;
- phase 3, partie située au Nord-Est, , d'environ 37 ha, sera réalisée une fois les phases 1 et 2 entièrement achevées.

Article 4 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la ZAC sera de 672 487 m² de surface de plancher (SP) :

- 112 791 m² de SP pour le secteur mixte artisanat ;
- 275 595 m² de SP pour le secteur mixte industrie ;
- 242 630 m² de SP pour les parcelles grande industrie ;
- 19 625 m² de SP pour les pôles de vie ;
- 21 846 m² pour les villages entreprises.

Article 5 : Prescriptions techniques

L'aménageur devra respecter les prescriptions émises dans les avis ci-après annexés :

1 – Avis de GRTgaz du 25 mars 2106 ;
2 – Avis de RTE du 23 février 2016 ;
3 – Avis de la sous-commission départementale pour la sécurité publique du 15 avril 2016.

Article 6 : mesures prescriptives liées au suivi du trafic routier

L'aménageur devra assurer un suivi de l'évolution du trafic dans la ZAC.

- Ce suivi s'opérera par la mise en place d'outils dédiés permettant d'apprécier le trafic dans les deux sens de circulation sur la voie principale de la ZAC, les principaux flux horaires par type de véhicules, et les points de ralentissements marquants (voie principale et voies secondaires) notamment aux entrées de la zone. Ce suivi devra notamment faire apparaître les flux de véhicules utilisant la voie principale de la ZAC comme un contournement pour rejoindre l'A34 en provenance de la RD944, ainsi que les conséquences sur le franchissement du pont sur l'A34 et l'échangeur du *Champ-de-Tir*.

Un comité de suivi est créé à l'initiative du Préfet de la Marne.

- Il a pour objet d'étudier les données produites par l'aménageur, dans le cadre du suivi de l'évolution du trafic dans et aux abords de la ZAC, et de proposer les mesures nécessaires à la résorption des difficultés éventuellement constatées aux différentes parties prenantes. Ce comité se compose des représentants du Préfet de la Marne, de l'aménageur et des gestionnaires routiers (DIR Nord, conseil départemental, Reims Métropole). Il pourra associer d'autres membres en tant que de besoin. Ce comité se réunira au moins une fois dans l'année suivant la date de signature du présent arrêté, puis au moins une fois par an jusqu'à ce que le suivi du trafic ne le justifie plus.

Article 7 : Recommandations liées à l'éventuelle présence de cavités souterraines

Les communes de Saint-Léonard et Cernay-lès-Reims, de part le contexte géologique et historique de la Champagne crayeuse et de l'agglomération rémoise sont favorables à la présence de cavités souterraines crayeuses creusées par l'homme. Une carte récente du BRGM montre par ailleurs que les communes de Saint-Léonard et Cernay-lès-Reims et notamment le périmètre du projet de ZAC se trouvent sur la ligne de front. Il est donc probable que des cavités souterraines soient découvertes sur ce périmètre et notamment lors des travaux de construction de la ZAC Cernay-Saint-Léonard.

Compte-tenu de la nature du risque, lors de la construction de la ZAC, il est important, afin d'éviter tout accident ou incident sur les futures constructions, de recommander des études de recherche de cavités et de vides éventuels selon la norme NF P94-500 (investigation géophysique et vérification des anomalies par sondages destructifs) au droit de la surface au sol du projet, augmenté de 20m. Si une cavité ou des zones 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, l'article L 563-6 du code de l'environnement précise que toute découverte de cavités ou d'indices de cavités doit faire l'objet d'une information au maire de la commune, lequel doit tenir à jour une carte des sites où sont situées des cavités souterraines et doit communiquer ensuite les éléments au représentant de l'Etat dans le département et au conseil départemental.

Article 8 : Publication et information des tiers

Le dossier de réalisation peut être consulté dans les mairies de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard, à la communauté d'agglomération de Reims Métropole et à la Sous Préfecture de l'arrondissement de Reims.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État.

Une copie de l'arrêté sera affichée pendant un mois dans les mairies des communes concernées, au siège de la Communauté d'Agglomération de Reims, à la Préfecture du département de la Marne et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 9 : Voies de recours

La présente décision peut faire l'objet de recours soit :

- gracieux ou hiérarchique : auprès de l'autorité ayant pris la décision ou de l'autorité supérieure, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité de cette décision. L'exercice de cette voie de recours dans le délai imparti ne prive pas l'intéressé de la possibilité de saisir le tribunal administratif, s'il le juge opportun.

- Contentieux : conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage et de publication.

Article 10 : Exécution de l'arrêté

M. le Préfet du département de la Marne,
Mme la Présidente de la communauté d'agglomération de Reims Métropole,
M. le Maire de la commune de Cernay-les-Reims,
M. le Maire de la commune de Saint-Léonard,
M. le Directeur Départemental des Territoires,
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Epernay,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Châlons-en-Champagne, le 22 JUIL. 2016

le Préfet de la Marne,

Denis Conus

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA MARNE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

PORTANT CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE « CERNAY-LES-REIMS / SAINT-LEONARD » SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE CERNAY-LES-REIMS ET SAINT-LEONARD

Le Préfet de la Marne,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L300-1 et L300-2, L311-1 et suivants, R311-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L122-1 et suivants, R122-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal de Cernay-Les-Reims en date du 17 juin 2014 émettant un avis favorable sur le projet de ZAC « Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard »,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Léonard en date du 17 décembre 2013 approuvant le principe de création de la ZAC « Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard » sur le périmètre et le programme prévisionnel des constructions,

Vu la délibération de la communauté d'agglomération de Reims en date du 15 septembre 2014 se prononçant favorablement sur le périmètre de la ZAC « Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard » et sur le programme prévisionnel des constructions,

Vu la délibération de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Épernay en date du 5 février 2014, approuvant le bilan de concertation et le dossier de création de la ZAC,

Vu le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard » comprenant les pièces suivantes :

- les délibérations,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le rapport de présentation,
- le régime au regard de la taxe d'aménagement,
- le bilan de la concertation,
- l'étude d'impact,
- le résumé non technique,
- l'étude de potentiel en énergie renouvelable

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 19 mai 2014,

Vu l'avis de RTE en date du 3 juin 2014,

Vu l'avis de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de la Marne, Service Santé et Protection des Animaux, en date du 3 juin 2014,

Vu l'avis de l'Agence régionale de Santé en date du 12 juin 2014,

Vu l'avis de GRT Gaz en date du 13 juin 2014,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, Unité Territoriale de la Marne, en date du 16 juin 2014,

Vu l'avis de la Direction Interdépartementale des Routes Nord en date du 19 juin 2014, complété le 24 juin 2014,

Vu l'avis du Service Habitat et Ville Durable de la Direction Départementale des Territoires de la Marne en date du 27 juin 2014,

Vu l'avis du Service des Affaires Foncières Routières et de l'Urbanisme du Conseil Général de la Marne en date du 2 juillet 2014,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 15 juillet 2014,

Vu l'avis du Service Économie Agricole et Développement Durable de la Direction Départementale des Territoires de la Marne, en charge du secrétariat de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 4 décembre 2014,

Vu l'avis du Service Eau, Environnement et Préservation des Ressources de la Direction Départementale des Territoires de la Marne en date du 18 décembre 2014,

Vu l'avis du Service Prévention des Risques Naturels, Technologiques et Routiers de la Direction Départementale des Territoires de la Marne en date du 19 décembre 2014,

Vu l'avis du Service Territorialité, Portage des Politiques de la Direction Départementale des Territoires de la Marne en date du 7 janvier 2015,

Vu les engagements de la CCIRE visant à :

- rendre, en priorité et à court terme, une partie des terrains classés en ZAC à l'agriculture et, en second lieu, phaser l'aménagement d'autres terrains sur le long terme, la totalité des superficies concernées devant atteindre 45ha,

- phaser, dans le futur dossier de réalisation, l'aménagement de la présente ZAC, notamment pour les 45 hectares qui ne sont pas à ce jour sa propriété et qui ne pourront faire l'objet d'une commercialisation avant le remplissage complet de la première phase,

- adapter les infrastructures routières et les aménagements projetés aux besoins prédéfinis de façon concertée en matière de flux de circulation,

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires de la Marne,

ARRÊTE

Article 1er : est créée une zone d'aménagement concerté sur le territoire des communes de Cernay-Les-Reims et Saint-Léonard.

Article 2 : la zone ainsi créée est dénommée ZAC « Cernay-Les-Reims / Saint-Léonard».

Article 3 : le plan annexé au présent arrêté délimite le périmètre de la ZAC.

Article 4 : l'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Épernay.

Article 5 : les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Article 6 : le programme global prévisionnel des constructions comprend la création d'un parc d'activités de 145 ha à vocation industrielle, artisanale et logistique.

Article 7 : le présent arrêté sera affiché pendant un mois dans les mairies des communes concernées, au siège de la Communauté d'Agglomération de Reims, à la Préfecture du département de la Marne et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de l'État et pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 8 :

M. le Préfet du département de la Marne,
Mme La Présidente de la Communauté d'Agglomération de Reims,
M. le Directeur Départemental des Territoires,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Châlons-en-Champagne, le 12 JUIL. 2015

le Préfet,

TA E22000063 / 51

PREFET DE LA MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC Cernay Saint-Léonard

(3ème phase opérationnelle)

Personne publique responsable du projet : Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Jean-Pierre GRANJON

GENERALITES

La Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne a transmis au préfet de la Marne un dossier d'enquête d'utilité publique portant sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités à vocation industrielle, artisanale et logistique dénommé Zone d'Aménagement Concerté Cernay Saint-Léonard (3ème phase opérationnelle).

Par courrier en date du 29 juin 2022, le préfet de la Marne a sollicité du président du tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique portant sur ce dossier.

L'objet est une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cernay Saint Léonard, pour sa 3ème phase opérationnelle, sur le territoire de la commune de Cernay-les-Reims. Cette enquête devant permettre dans un second temps l'acquisition des dernières parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC, soit environ 18 ha.

Le 5 juillet 2022, le magistrat délégué du tribunal administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet d'aménagement est porté par la Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne qui a confié la concession d'aménagement de la ZAC à la SAS Partenaires Aménagements.

L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1) L'ORGANISATION :

Après ma désignation, j'ai rencontré le 27 juillet, Madame LINDENMANN-LEBON, Adjointe au Pôle de l'appui territorial de la Préfecture de la Marne.
Nous avons échangé sur l'enquête et il m'a été remis un exemplaire du dossier (version papier et clé USB)

Le 5 août, j'ai rencontré Madame LESDOS, Chef de Projet Aménagement & Immobilier à la Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne.
Nous avons évoqué le dossier d'enquête et son contexte.

J'ai également pris contact téléphoniquement avec les maires des communes de Cernay-Lès-Reims et Saint-Léonard.

Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ont été validées de même que les dates et heures des permanences ainsi que les détails pratiques d'organisation.

Par arrêté n° 2022-53 en date du 19 août 2022, le Préfet de la Marne a arrêté l'ouverture et les détails d'exécution de cette enquête publique préalable à la création de la 3ème phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

2) LE DEROULEMENT :

L'enquête publique a fait l'objet de publicité dans la rubrique annonces légales des journaux L'UNION en date du 23/08 et du 14/09 et LA MARNE AGRICOLE en date du 26/08 et du 09/09/2022.

Préalablement au début de l'enquête, j'ai rencontré le 5 septembre 2022 en leurs mairies, les maires des communes de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard et nous avons échangé sur le sujet de l'enquête.
J'ai constaté que l'affichage de l'arrêté annonçant l'enquête sur les panneaux municipaux était effectif, au moyen d'affiches réglementaires sur fond jaune.
L'enquête apparait aussi sur le panneau électronique de la commune de Cernay-les-Reims.

J'ai également ce même jour visité les lieux objet de la DUP ainsi que le périmètre de la ZAC déjà aménagé.
Un panneau règlementaire est planté en bordure de la RD 364 à proximité des parcelles restant à acquérir.

Il est rappelé que conformément aux termes de l'arrêté préfectoral, le dossier d'enquête est consultable par voie électronique sur le site internet des services de l'état via le lien suivant : http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique.
Les personnes intéressées peuvent consigner leurs observations par voie électronique.

Le mercredi 7 septembre 2022, 1er jour de l'enquête, j'ai tenu une permanence de 10 heures à 12 heures à la mairie de Cernay-Les-Reims.

Le dossier (papier + clé USB) mis à disposition du public avec le registre coté et paraphé par le maire contient les documents suivants :

- La notice explicative
- Les avis obligatoires et les délibérations
- Le bilan de la concertation préalable
- Le dossier d'enquête parcellaire
- Les textes régissant l'enquête
- L'étude d'impact
- La mise à jour de l'évaluation environnementale
- Le traité de concession d'aménagement de la ZAC
  Un plan d'ensemble avec les travaux de viabilisation
  Un cahier de prescriptions techniques, architecturales et paysagères de la ZAC

Deux habitants de la commune se sont déplacés pour demander des informations générales sur le dossier. Personne n'a déposé d'observation sur le registre et aucun courrier ne m'a été remis ou envoyé.

Le mardi 20 septembre, j'ai tenu une permanence de 10 heures à 12 heures à la mairie de Saint-Léonard.

Le dossier (papier + clé USB) mis à disposition du public avec le registre coté et paraphé par le maire contient la totalité des documents détaillés supra.

Personne ne s'est déplacé pour me rencontrer lors de cette permanence. Aucun courrier ne m'a été remis ni déposé à mon intention au secrétariat de mairie.

Le vendredi 7 octobre, dernier jour d'enquête, j'ai assuré une 2ème permanence de 16 heures à 18 heures à la mairie de Cernay-les-Reims.

Aucun courrier n'a été envoyé ou déposé à mon intention.

Une seule personne s'est déplacée et a déposé une observation sur le registre. Cette observation est en rapport avec l'intensification de la circulation dans la commune de Cernay-les-Reims depuis la création de la ZAC et la mise en service du rond-point avec la RD 944. Il a été répondu que cette observation n'était pas en rapport avec le sujet de l'enquête et qu'ensuite, diverses autres raisons telles qu'entre autres la fermeture du Pont de Witry et la modification des habitudes des usagers depuis la création des zones d'activités proches pouvaient être également la cause de cette augmentation du flux de circulation sur des routes qui sont par ailleurs propriété du département.

J'ai constaté qu'une observation avait été déposée le 5 octobre 2022 par Mme ARNOUDTS Francine et M. LECLERE Jacquy. Ces personnes figurent dans la liste des propriétaires avec lesquelles les négociations pour l'achat de leurs terres n'ont pas abouti. Leur observation « semble » laisser supposer qu'elles ne sont pas défavorables à la cession de leurs terres et que si des négociations ont commencé, elles n'ont pas abouti. **Cette observation sera portée à la connaissance de la CCI pour avis et réponse.**

Le registre d'enquête a été clos et signé à 18 heures et m'a été remis avec la totalité du dossier d'enquête.

Le registre d'enquête déposé à la mairie de Saint-Léonard m'a été transmis le 8 octobre. Aucune observation n'y a été consignée et aucun courrier n'a été remis ou envoyé à mon intention depuis ma permanence.

Les services du Pôle de l'appui Territorial de la Préfecture de la Marne m'ont assuré qu'aucune remarque n'a été déposée sur leur site internet.

Je sollicite également l'avis et la réponse de la CCI sur les interrogations et réserves émises le 5 novembre 2020 par la Chambre d'Agriculture de la Marne, à savoir :

- **Où en sont les discussions avec les exploitants agricoles et leurs propriétaires pour permettre l'acquisition des dernières parcelles ?** (cette interrogation rejoint la demande d'avis exprimée supra)
- **Y a-t-il une méthodologie de suivi des mesures d'accompagnement compensatoires ?**
- **Où en est l'étude préalable de compensation agricole collective ?**

Enfin, je souhaiterais obtenir un bilan financier actualisé de l'opération dans son ensemble.

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos réponses.

Etabli en double exemplaire.

A Châlons en Champagne le 12 octobre 2022

JP GRANJON
Commissaire enquêteur

Marie-Jacques LESDOS
Représentant la SAS
PARTENAIRES AMENAGEMENT

le 12/10/2022 à 16
Châlons en Champagne.

PARTENAIRES AMÉNAGEMENT

N/Réf : MJL/MV/PDO
Affaire suivie par : Marie-Jacques LESDOS
Tél. direct : 03 26 50 62 35
E-mail : mj.lesdos@marne.cci.fr

Objet : ZAC Cernay / Saint-Léonard – DUP

Monsieur Jean-Pierre GRANJON

38, Boulevard Hyppolite FAURE

51 000 CHALONS EN CHAMPAGNE

Reims, le 25 octobre 2022

Monsieur,

Pour faire suite à l'enquête publique relative à la déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC Cernay Saint-Léonard et à la transmission de votre rapport de synthèse, vous nous sollicitez afin d'obtenir des compléments d'informations :

- D'une part sur les interrogations et réserves émises par la Chambre d'agriculture dans un courrier du 5 novembre 2020 ;
- D'autre part sur une mise à jour du bilan financier de la ZAC.

Les négociations avec les propriétaires et exploitants des parcelles ZW 24, 25 et 26 « les trous de Loup » à Cernay les Reims, n'ont pas abouti malgré des propositions de compensations foncières et ont, par conséquent, conduit la CCI Marne et son concédant à lancer une procédure de DUP.

Concernant l'étude de compensation agricole collective, la CCI Marne et son concédant, la SAS Partenaires Aménagement, ont confié au bureau d'études de la SAFER la réalisation de ce document. Aujourd'hui, sa rédaction est achevée et doit passer prochainement en CDPENAF (PJ – Copie Etude de Compensation Agricole Collective).

Cette étude a déterminé une enveloppe financière de 213 318.52 € au titre de la compensation agricole collective. Cette somme devra financer des projets agricoles collectifs permettant de compenser l'économie agricole impactée par l'aménagement de la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard. L'identification des projets se fera par le biais d'un appel à candidatures.

Vous nous demandez une mise à jour du bilan financier de l'opération, le montant total des travaux évalué à 24 675 000 € tient déjà compte d'une provision pour « risque » permettant d'absorber les fluctuations de prix actuellement observées.

Souhaitant vous avoir apporté les précisions attendues, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Direction Générale
Philippe D'OLIVEIRA

rue André HUET, 51100 REIMS
: 03 26 50 62 50
itact@partenaires-amenagement.fr
w.partenaires-amenagement.fr

CCI MARNE EN CHAMPAGNE
1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

agencia

Société par Actions Simplifiée - Capital social : 500 000€ - RCS Reims 823 740 527
APE : 7111Z - N° TVA intracommunautaire : FR 26 823740527