Annexe n° 1 à l'arrêté n° DCPPAT-2023-010 en date du 17 FEV. 2023 portant déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de travaux, ouvrages et acquisitions des parcelles relevant du périmètre de la ZAC de Cernay-les-Reims - Saint-Léonard

MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

Contexte, enjeux et atouts du projet :

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Marne-en-Champagne a entrepris le 2 octobre 2012 la création d'un parc d'activités à vocation artisanale, industrielle et logistique sur les territoires des communes de Cernay-les-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 rémois 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 RD 944, et dans la continuité de la ZAC de la Croix Blandin. Le projet se situe sur les communes de Cernay-les-Reims (60 %) et Saint-Léonard (40 %) et s'implante sur des terrains agricoles cultivés.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), qui s'étendra sur une superficie de 145 ha, sera située à 2 km du centre-ville de Reims et permettra à terme de renforcer et compléter l'offre foncière destinée aux entreprises de la région. Le périmètre est délimité comme suit :
- au sud par la RD 944,
- à l'est par la RD 364,
- à l'ouest par la ZAC de la Croix Blandin,
- au nord par des terres agricoles.

L'opération s'étale en 3 phases successives dont plus de 100 ha sont déjà aménagés et 125 ha de foncier sont déjà maîtrisés :

- la 1ère phase accueille au sud de la ZAC, sur une surface d'environ 63 ha à Saint-Léonard, le projet industriel vinicole Veuve-Cliquot porté par le groupe Moët Hennessy Champagne Services (MHCS). La commercialisation des parcelles intégrées dans cette phase d'aménagement se termine puisque sur les 5 parcelles, 3 sont en activités et 2 sont en cours de travaux.
- la 2ème phase, qui concerne 26 parcelles d'une surface de 45 ha, est également en fin d'aménagement. En effet, 19 parcelles sont en activités, 2 parcelles en cours de travaux, 1 parcelle est sous option de vente et les 4 dernières parcelles sont vendues et en attente du permis de construire ;
- enfin la 3ème phase reste à aménager et permettra de commercialiser 37 ha supplémentaires, pour répondre aux besoins d'implantation nécessaires.

La commercialisation rapide des 2 premières phases de l'opération et les demandes d'implantation déjà enregistrées pour cette 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 3ème phase du projet.

Pour réaliser ce projet d'importance, une concession d'aménagement a été confiée fin 2016 à la SAS Partenaires Aménagement (associant la CCI Marne-en-Champagne et la SEM Agencia).

Outre la consolidation de l'offre foncière dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, le parc d'activités de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard a pour volonté d'apporter au cœur de ce bassin économique, une véritable offre de services aux salariés et aux entreprises. Par ailleurs, le projet doit s'accompagner d'un cadre paysager et environnemental affirmé.

L'utilité publique du projet :

La réalisation de la 3ème phase opérationnelle de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard a notamment pour objectifs :

- de consolider l'offre foncière dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique sur ce secteur,
- de répondre à une forte demande d'implantation de la part des entreprises, en favorisant l'installation de nouvelles entreprises qui viendront compléter le tissu déjà existant,
- de garantir une flexibilité permettant de répondre au mieux aux besoins des entreprises en proposant un système dans lequel des lots peuvent être facilement regroupés ou divisés pour obtenir la surface attendue par les entreprises intéressées,
- de créer de nouveaux emplois sur le territoire des communes de Cernay-les-Reims et Saint-Léonard,
- de favoriser l'accessibilité de ce parc d'activités avec la proximité de grands axes de circulation comme les voies routières A 34, A 4 et RD 944,
- de créer les conditions pour la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité, intégrant les composantes urbaines, paysagères et environnementales et favoriser ainsi l'insertion du projet dans son environnement.

Le porteur de projet s'est attaché à respecter les principes suivants :

- conformité aux documents de planification territoriale en vigueur :Schéma de cohérence territoriale (ScoT),
- compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (Plan d'Urbanisme),
- intégration des recommandations émises par l'autorité environnementale,
- accord passé avec les agriculteurs présents sur le site en leur permettant de continuer à cultiver les parcelles agricoles dont il est propriétaire jusqu'au démarrage des travaux, et ce selon le phasage envisagé,
- prévention et mise en valeur le cadre agricole et rural en utilisant au maximum la topographie naturelle du site,
- création d'une coulée verte centrale sur le tracé du talweg existant pour une valorisation
  écologique et paysagère qui participera à la gestion des eaux pluviales,
- intégration des modes doux de déplacement à la logique d'aménagement de l'opération : prolongement des lignes de transport en commun existantes, mise à disposition de bornes de recharge pour les véhicules électriques, présence de pistes cyclables, optimiser la gestion des eaux pluviales en intégrant une majorité de surfaces perméables,
- action visant à maintenir et à développer l'emploi sur le site.

Dans son avis du 16 octobre 2020, l'autorité environnementale (AE) avait émis un certain nombre de recommandations. Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage. La SAS Partenaires Aménagement, concessionnaire à l'aménagement, a ainsi répondu point par point aux recommandations dans son mémoire en réponse en date du 11 mars 2022 et s'est engagée à les respecter.

L'ensemble des précisions et compléments sollicités dans l'avis ont été repris et développés dans les points suivants :

- l'évaluation des incidences environnementales liées à la modification de la ZAC réalisée pour accueillir le projet KS Group,
- le complément de l'évaluation environnementale du projet par l'ensemble des aménagements de voirie rendus nécessaires à sa réalisation,
- la présentation des exigences du label qualité environnementale du Grand Reims demandé par les Organisations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et expliciter les démarches de son obtention, pour remettre ces informations aux futurs porteurs de projets de constructions de ZAC,
- la détermination du niveau de modularité de la phase 3 et déduction des scénarios alternatifs d'aménagement,
- le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle au niveau de la ZAC,
- la proposition d'un plan de déplacements cyclables et piétons,
- la prise de dispositions pour une meilleure sécurité des déplacements sur le site, par exemple en réalisant des aménagements réduisant la vitesse de circulation automobile, sécurisant les traversées piétonnes ou vélos...
- la démonstration que les solutions énergétiques choisies s'inscrivent dans une démarche de réduction d'empreinte carbone du projet et que les aménagements respectent les préconisations de l'OAP du PLU de Cernay-les-Reims,
- la prévision des mesures de compensation, si possible locale, des émissions de GES, la réalisation d'une campagne de mesure de la qualité d'air et la prise de mesures appropriées en cohérence avec les conclusions de l'étude en appliquant la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) et de démontrer après mise en œuvre de cette démarche, que les incidences résiduelles liées aux émissions de polluants et de gaz à effet de serre (GES) sont les plus réduites possibles, la démonstration que le projet actuel de ZAC est conforme à l'arrêté préfectoral loi sur l'eau du 1er août 2016,
- la démonstration que les mesures de gestion des eaux de pluie et des eaux d'extinction d'un incendie de bâtiments mises en œuvre sont adaptées pour prévenir une pollution de la nappe et protéger les bassins d'alimentation des captages d'au potable existants situés à proximité , et ceci en toutes circonstances,
- la prise en compte de la carte de susceptibilité de présence de cavités souterraines à Reims et ses alentours réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), en effet, la partie à l'est de la ZAC est concernée.

Par ailleurs, l'étude d'impact a permis l'analyse des effets du projet sur l'environnement et présente les mesures mises en œuvre pour compenser, réduire, supprimer et suivre dans le temps ces effets.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis l'information et la participation du public. La SAS Partenaires Aménagement a répondu aux demandes d'informations complémentaires faites par le commissaire enquêteur le 25 octobre 2022, le courrier de réponse est joint au rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a évalué que le projet présente un caractère d'intérêt général et qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. Ce dernier a émis un avis favorable à la demande de DUP avec la recommandation 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.

Compte tenu de ce qui précède, le caractère d'utilité publique du projet de réalisation de travaux, ouvrages et acquisitions des parcelles relevant du périmètre de la ZAC Cernay-les-Reims/Saint-Léonard porté par la CCI Marne-en-Champagne est établi par son objet et sa finalité, justifiant la présente déclaration d'utilité publique.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° DCPPAT-2023-10 du 17 FEV. 2023

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Emile SOUMBO