

Département de la Marne

ENQUÊTE PARCELLAIRE

du 21 mars 2023 (ouverture à 10H00) au 7 avril 2023 (clôture à 18H00)

CONCERNANT

**L'ACQUISITION DES PARCELLES NÉCESSAIRES
À LA CRÉATION DE LA 3^{ème} PHASE OPÉRATIONNELLE
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
DE CERNAY-LÈS-REIMS / SAINT-LÉONARD**

Rapport, procès-verbal de l'opération,
conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

	<u>Pages</u>
1. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET	5
11. Le cadre général du projet	5
12. L'objet de l'enquête parcellaire	8
13. Le cadre juridique de l'enquête parcellaire	9
14. Présentation succincte de la phase 3	10
2. LISTE DE L'ENSEMBLE DES PIÈCES FIGURANT DANS LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	14
3. LE PROCÈS-VERBAL DE L'OPÉRATION	16
3.1. Prescription de l'enquête parcellaire et désignation du commissaire enquêteur	16
3.2. Relation des opérations conduites et déroulement de l'enquête parcellaire	16
3.2.1. Contacts du commissaire enquêteur	16
3.2.2. Visite des lieux	17
3.2.3. Date, lieu, durée et dispositions de l'enquête parcellaire	17
3.2.4. Permanences du commissaire enquêteur	18
3.2.5. Information effective du public	18
3.2.6. Notifications individuelles	19
3.2.7. Modification éventuelle du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet	20
3.2.8. Relation comptable des personnes venues à l'enquête et observations déposées	20
3.2.9. Climat de l'enquête parcellaire	21
3.2.10. Clôture de l'enquête parcellaire et modalités de transfert des dossiers d'enquête et des registres d'enquête	21
3.2.11. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	21
3.3. Les observations du public et des intéressés	22
3.4. Les thèmes abordés par le commissaire enquêteur	29

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	<u>Pages</u>
1. PRÉAMBULE	33
2. RÉSUMÉ DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	33
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	34
3.1. Conclusions motivées sur le déroulement de l'enquête parcellaire	34
3.2. Conclusions motivées sur le dossier d'enquête parcellaire	36
3.3. Conclusions motivées sur la visite du site	37
3.4. Conclusions motivées sur les notifications individuelles	38
3.5. Conclusions motivées sur les observations du public et des intéressés	38
3.6. Conclusions motivées sur les thèmes abordés en fin d'enquête par le commissaire enquêteur	39
3.7. Conclusions motivées sur les éventuelles modifications du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet	40
3.8. Conclusions motivées sur la pertinence du projet d'acquisition des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 pour qu'elles s'intègrent au projet d'aménagement de la 3 ^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard	40
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	43

ANNEXES

	<u>Pages</u>
Annexe 1 : Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023	46
Annexe 2 : Avis d'enquête parcellaire affichés	51
Annexe 3 : Avis d'enquête parcellaire publiés dans la presse	52
Annexe 4 : Bilan des notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard	53
Annexe 5 : Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération	54

PIÈCES JOINTES

(Remises à la préfecture de la Marne)

1. Le dossier d'enquête parcellaire et le registre d'enquête déposés en mairie de Cernay-lès-Reims.
2. Le dossier d'enquête parcellaire et le registre d'enquête déposés en mairie de Saint-Léonard.
3. Le procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire remis par le commissaire enquêteur le 11 avril 2023 à la CCI Marne en Champagne à Reims.
4. Les réponses (avec les lettres jointes) de la CCI Marne en Champagne, datées du 20 avril 2023, adressées au commissaire enquêteur et reçues par la Poste.

Nota : le présent document et les pièces jointes ont été remis, dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration du délai de l'enquête, à l'autorité organisatrice de l'enquête parcellaire : M. le Préfet de la Marne/ Pôle de l'appui territorial/ Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial/ 1, rue de Jessaint – 51036 Châlons-en-Champagne.

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET

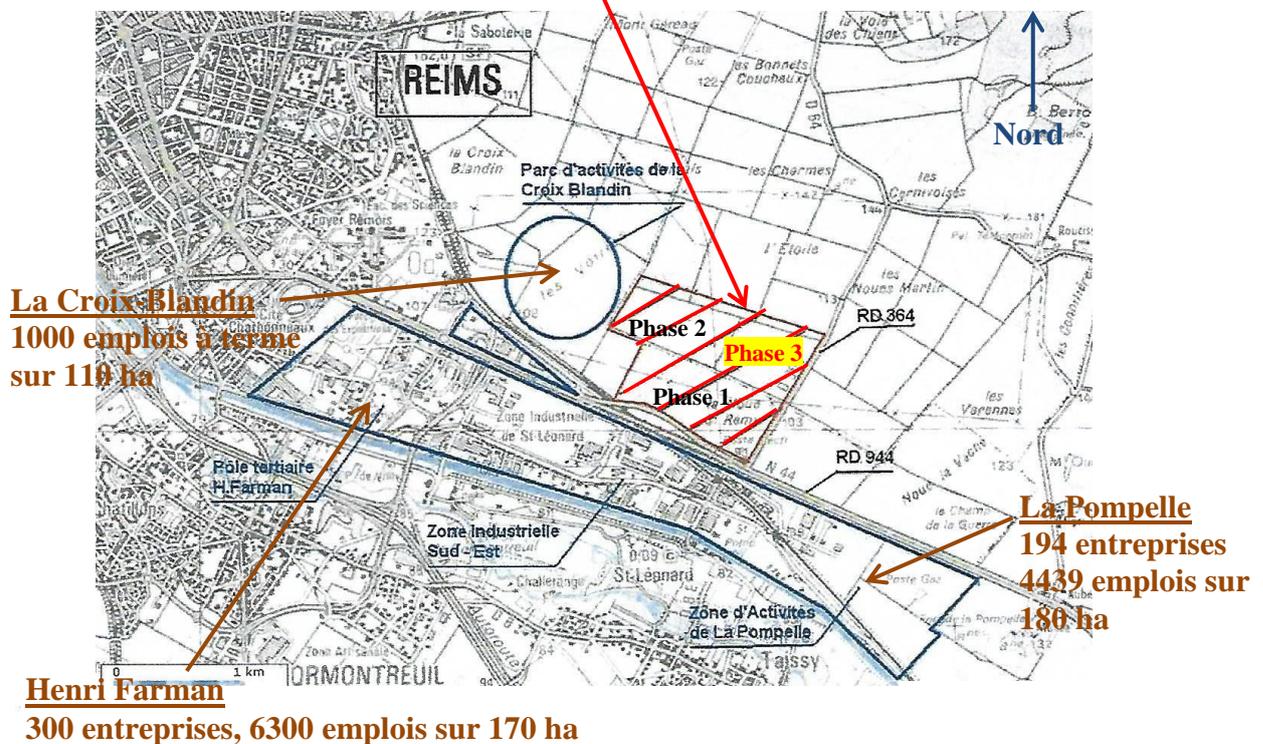
11. Le cadre général du projet

La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Reims et d'Épernay, devenue depuis CCI 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-lès-Reims (60%) et Saint-Léonard (40%).

Cette création s'inscrit dans le périmètre de l'Écoparc Reims-Sud. Il s'agit du principal parc d'activités rémois à vocation tertiaire, de recherche, d'enseignement supérieur et industriel. Il compte aujourd'hui plus de 600 entreprises générant près de 12000 emplois sur une superficie de 460 ha avec un accès aux autoroutes A4, A34 et A26.

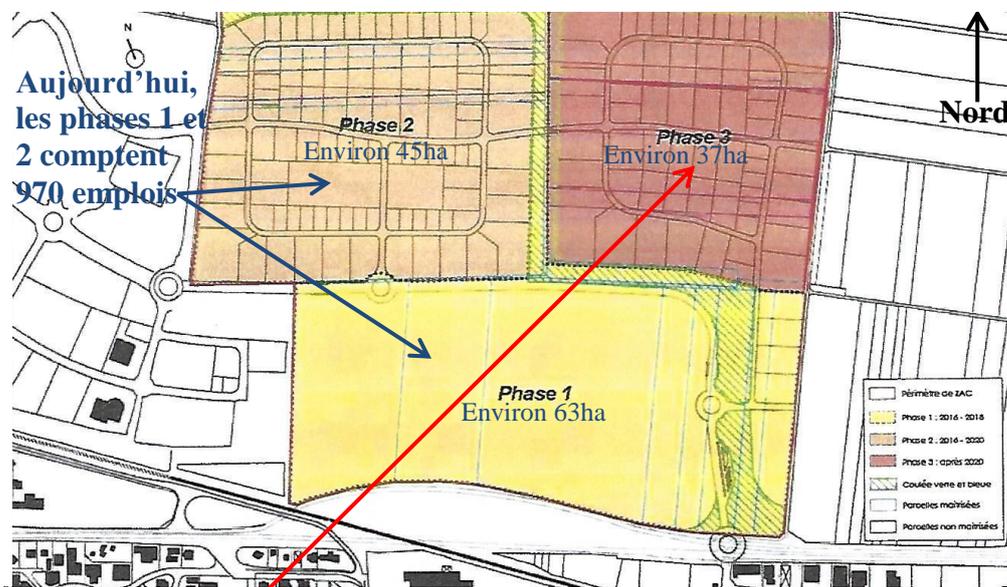
Le projet consiste à aménager, au terme d'une procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC) autorisée par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2015 et approuvée par arrêté préfectoral daté du 22 juillet 2016, un parc d'activités de 145 ha à 2 km à l'Est du centre-ville de Reims, en bordure de la RD944, et en continuité avec la ZAC de la Croix Blandin.

La ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard Site de la 3^{ème} phase opérationnelle



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

1. La première phase accueille au Sud de la ZAC, sur une parcelle d'environ 45 ha à Saint-Léonard, le projet industriel vinicole Veuve-Cliquot. La commercialisation des autres parcelles de cette phase se termine.
2. La seconde phase est en fin d'aménagement et déjà largement construite. 19 parcelles sont en activité sur 26.



3. **Enfin, la troisième phase reste à aménager pour faire face à la demande, et fait par conséquent l'objet de la présente enquête parcellaire.**

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 aujourd'hui quelques 18 ha d'acquisition à réaliser, répartis en trois parcelles privées, pour achever la maîtrise foncière du périmètre du 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 donc été décidé de lancer une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) pour **permettre l'acquisition par voie d'expropriation** des dernières parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC.

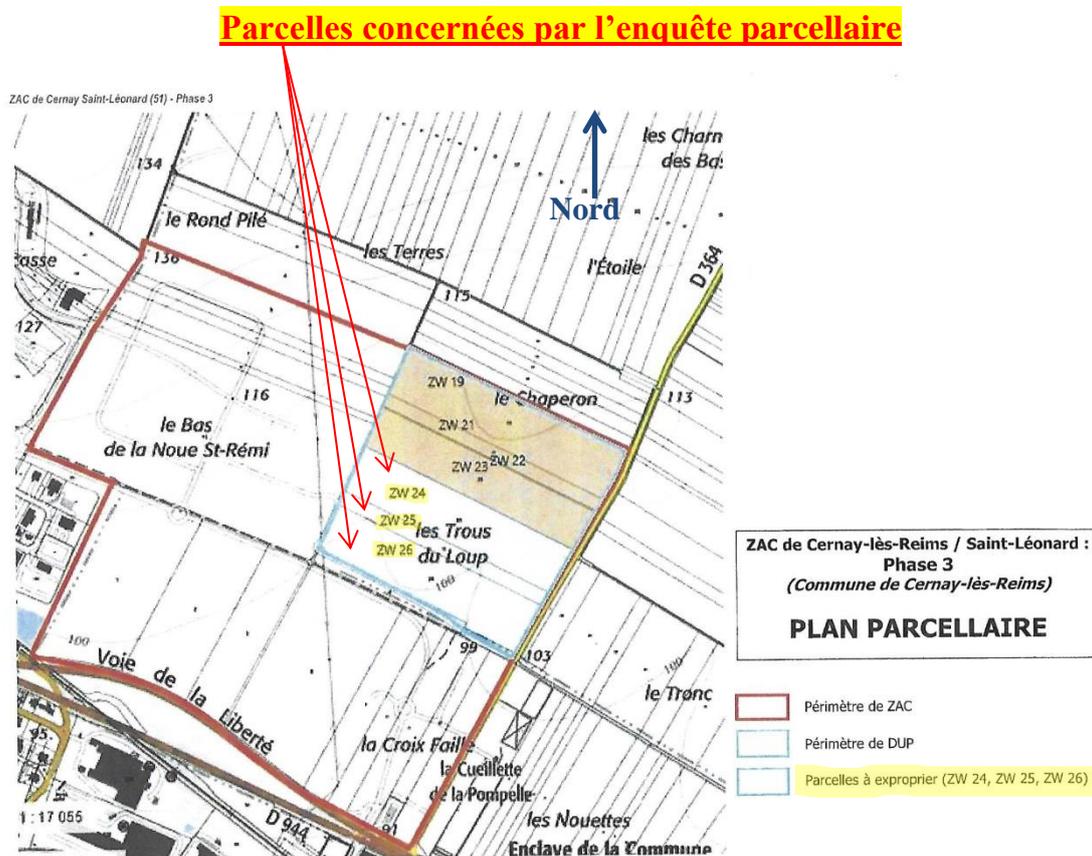
Dans un 1^{er} temps, **la mise à l'enquête préalable à la DUP du projet de zone d'activités de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard (3^{ème} phase) a été lancée.** L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022.

Dans ses conclusions, rendues le 27 octobre 2022, le commissaire enquêteur qui avait été désigné a formulé l'avis suivant : « *En conséquence, il m'apparaît que le projet de réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC Cernay-lès-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 [...]* ».

Le 16 décembre 2022, la CCI Marne en Champagne a demandé au préfet de la Marne d'organiser une **enquête parcellaire** afin de permettre, à la SAS Partenaires Aménagement, l'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

Le projet de réalisation de travaux, ouvrages et acquisitions des parcelles relevant du périmètre de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, correspondant à la 3^{ème} phase de cette zone a été **déclaré d'utilité publique (DUP)** par l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10 du 17 février 2023.



Pour les parcelles concernées, le dossier d'enquête parcellaire identifie les propriétaires suivants :

Désignation des travaux

ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard – Phase 3
Commune de Cernay-lès-Reims / Lieu-dit : « Les Trous du Loup »

Du Nord au Sud :

- Section et n° cadastral : ZW24 / Nature de terre / Surface 7ha 95a 12ca
Propriétaires : LECLERE Claude, Julien, Pierre / LECLERE Francine, Marie-Thérèse

- Section et n° cadastral : ZW25 / Nature de terre / Surface 2ha 38a 53ca
Propriétaires : LECLERE Claude, Julien, Pierre / BAUDA Michèle, Marie, Louise, Félicie / LECLERE Muriel

- Section et n° cadastral : ZW26 / Nature de terre / Surface 7ha 96a 45ca
Propriétaires : LECLERE Claude, Julien, Pierre / LECLERE Francine, Marie-Thérèse / LECLERE Jacky, Gaston, Robert

Soit au total : 18ha 30a 10ca

12. L'objet de l'enquête parcellaire

Le 1^{er} alinéa de l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023, prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, indique qu'il est procédé « à une enquête parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles de terrain cadastrées ZW24, ZW25 et ZW26 sises au lieu-dit « Les Trous du Loup », commune de Cernay-lès-Reims, nécessaires à l'aménagement de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard » (Cf. Annexe 1).

En particulier, l'enquête parcellaire vise à :

- informer le public et les intéressés ;
- déterminer les « parcelles à exproprier », autrement dit l'emprise foncière du projet ;
- permettre au public et aux intéressés de déposer leurs observations et propositions, notamment celles concernant les limites des biens à exproprier, conformément aux dispositions prévues à l'article R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres ayants droit (questionnaire joint aux notifications).

Il convient de noter également que :

- La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de Cernay-les-Reims et de Saint-Léonard est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler des observations. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fera afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.
- Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en sera donné aux intéressés collectivement et individuellement dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux propriétaires qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7 du code précité.
Pendant un délai de 8 jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront alors déposés aux endroits sus-indiqués et les intéressés pourront présenter leurs observations écrites.
A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de 8 jours, ses conclusions et les adressera à la préfecture de la Marne.
- L'enquête doit permettre de s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.
- En aucun cas, la DUP ne peut être remise en cause.
- Au terme de l'enquête parcellaire, le préfet de la Marne est l'autorité compétente qui prend, le cas échéant, l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'extension de la ZAC de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

13. Le cadre juridique de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre des dispositions :

- du code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 122-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;
- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- du code de l'urbanisme et notamment son article L 300-4 ;
- du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, et notamment ses articles 5 ,6 et 7 ;
- du 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'État dans les régions et départements ;
- du décret du 16 mars 2022 du Président de la République nommant M. Henri Prévost, préfet de la Marne ;
- de l'arrêté préfectoral n°2022-030 du 4 avril 2022 portant délégation de signature à M. Émile Soumbo, secrétaire général de la préfecture de la Marne ;
- de la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs du département de la Marne arrêtée pour l'année 2023 ;
- du contrat de concession pour le processus d'aménagement de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard signé le 12 décembre 2016 entre la Chambre de commerce et d'industrie Marne en Champagne (CCI Marne en Champagne) et la SAS Partenaires Aménagement ;
- de la délibération du 7 octobre 2016 approuvant les statuts de la SAS Partenaires Aménagement ;
- de la délibération du 28 octobre 2016 de la 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 ;
- de la demande de la CCI Marne en Champagne au préfet de la Marne, reçue le 20 juillet 2020, en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique du projet au profit de la SAS Partenaires Aménagement ;
- de l'arrêté préfectoral n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant déclaration d'utilité publique (DUP) le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard ;
- la délibération du 13 décembre 2022 de la SAS Partenaires Aménagement, chargée par la CCI Marne en Champagne de créer et aménager un parc d'activités situé sur le territoire des communes de Saint-Léonard et de Cernay-lès-Reims ;
- de la demande de la CCI Marne en Champagne adressée au préfet de la Marne en date du 16 décembre 2022 portant sur l'organisation d'une enquête parcellaire afin de permettre à la SAS Partenaires Aménagement, d'acquérir les terrains nécessaires à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard ;
- de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard ;
- de l'avis d'enquête parcellaire concernant l'acquisition au profit de la SAS Partenaires Aménagement des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard ;
- du dossier d'enquête parcellaire.

14. Présentation succincte de la phase 3

La phase 3 se situe sur la commune de Cernay-lès-Reims.

L'acquisition de la 3^{ème} phase est consécutive au remplissage des deux premières phases, et doit désormais être finalisée pour la poursuite et l'achèvement de la réalisation de la ZAC.

➤ Implantation de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard

La ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, située à l'entrée Sud-Est de l'agglomération rémoise, le long de la RD944, s'organise autour d'un nœud routier et autoroutier majeur pour l'agglomération rémoise et les entreprises présentes sur l'Écoparc Reims-Sud.

Ce nœud routier présente les avantages suivants :

- permet l'accès à différents pôles économiques de l'agglomération rémoise ;
- facilite la liaison entre différentes villes et agglomérations départementales et régionales ;
- bénéficie du croisement des autoroutes A4, A26 et A34 : voies de transit nationales et internationales reliant Reims à la Belgique et la Grande-Bretagne.

➤ Développement économique

La ZAC a une vocation artisanale, industrielle et logistique, et la modularité parcellaire est garante du succès commercial. En effet, le dossier d'enquête fait savoir que :

- « *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.* » (Cf. Notice explicative/ « Choix d'implantation et parti d'aménagement » / page 12).
- « *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.* » (Cf. Notice explicative/ « Choix d'implantation et parti d'aménagement » / page 15).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet d'aménagement de la 3^{ème} phase de la ZAC a évolué.

Aujourd'hui, la CCI Marne en Champagne indique notamment en réponse à l'observation (lettre) du maire de Cernay-lès-Reims : « [...] *Au niveau de la zone d'activités de Cernay/Saint-Léonard, en concertation avec le Grand Reims, nous avons souhaité donner une nouvelle orientation au développement de sa dernière phase opérationnelle.* [...] »

(Voir paragraphe 3.3. « Les observations du public et des intéressés » / 4^{ème} observation du maire de Cernay-lès-Reims et réponse de la CCI Marne en Champagne).

Il est constaté aujourd'hui :

- la commercialisation rapide des deux premières phases de l'opération : à ce jour, 970 emplois sont dénombrés pour les phases 1 et 2 ;
- des demandes d'implantations déjà enregistrées pour la 3^{ème} phase. Selon le dossier d'enquête, **une vingtaine d'entreprises** envisagent aujourd'hui une implantation sur la phase 3.

Commentaire du commissaire enquêteur

La CCI Marne en Champagne a informé les porteurs de projets ayant fait connaître leur intérêt pour la 3^{ème} phase de la ZAC et entrant dans la catégorie logistique ou promoteur de l'évolution de la stratégie commerciale de la SAS Partenaires Aménagement (voir paragraphe 3.4. « Thèmes abordés par le commissaire enquêteur » / 2^{ème} thème).

En conséquence, il reste **cinq** projets sur la liste initiale d'une **vingtaine** d'entreprises.

De nouvelles demandes ont été adressées à la CCI notamment pour des projets industriels entrant dans la stratégie de réindustrialisation du gouvernement.

L'apport de foncier au développement économique se substitue à l'activité agricole présente sur le territoire.

Aussi, un dispositif compensatoire a été mis en place dans le cadre du projet pour pallier la perte engendrée par les exploitants agricoles. Les **mesures compensatoires** suivantes sont donc prévues :

- Convention de prestation de service avec la SAFER Champagne Ardenne pour compenser les propriétaires ou exploitant qui le souhaitent. **La base de 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 seront 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 largeur 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.
- Une convention est envisagée avec les exploitants et la CCI Marne en Champagne pour dédier des espaces verts de la ZAC aux aménagements prescrits par l'association « Symbiose¹ » ou tout autre programme rural pour favoriser la biodiversité.

(1) « Symbiose » : l'association « **Symbiose, pour des paysages de biodiversité** », créée en 2012 en Champagne Ardenne, est issue d'un programme scientifique lancé en 2009 avec le concours du Conservatoire botanique national et du Muséum national d'histoire naturelle et le soutien financier de la Région Champagne Ardenne. « Symbiose » a également reçu le soutien financier du Fonds européen agricole pour le développement rural (Feader) de 2013 à 2015.

Elle réunit un ensemble d'acteurs, issus du monde agricole et non agricole, qui agissent en concertation pour améliorer la biodiversité ordinaire et mettre en évidence la trame verte et bleue. Son fonctionnement repose sur la synergie des compétences présentes dans les structures membres. Le Grand Reims fait partie du comité de pilotage.

➤ **L'environnement**

Le site du parc d'activités se développe sur un espace agricole situé en limite de l'espace urbanisé. L'intégration paysagère et environnementale du nouvel aménagement est donc l'un des enjeux du projet qui prévoit (voir le schéma page suivante) :

- Les mesures compensatoires environnementales citées au paragraphe précédent.

Rappels :

- ✓ la création, au Nord de la ZAC, d'un **espace tampon végétal**,
 - ✓ une partie des espaces verts de la ZAC sera réservée aux **aménagements favorisant la biodiversité** prescrits par l'association « Symbiose » ou tout autre programme rural.
- La création, dans le périmètre de la ZAC, en utilisant la topographie naturelle du site, d'une **coulée verte/bleue, Nord-Sud végétale**, reliant les deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF²) présentes à proximité : le mont de Berru au Nord et la vallée de la Vesle au Sud.
Cette liaison reprendra ainsi les caractéristiques des deux milieux qu'elle relie en utilisant les palettes végétales existantes et spécifiques à ces deux ZNIEFF. La coulée verte/bleue participera à la gestion des eaux pluviales, et intégrera des chemins piétons, pistes cyclables, ... , contribuant au développement de nouveaux modes de déplacements doux.

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

Le site présente peu d'enjeux sur la flore et la faune.

Commentaire du commissaire enquêteur

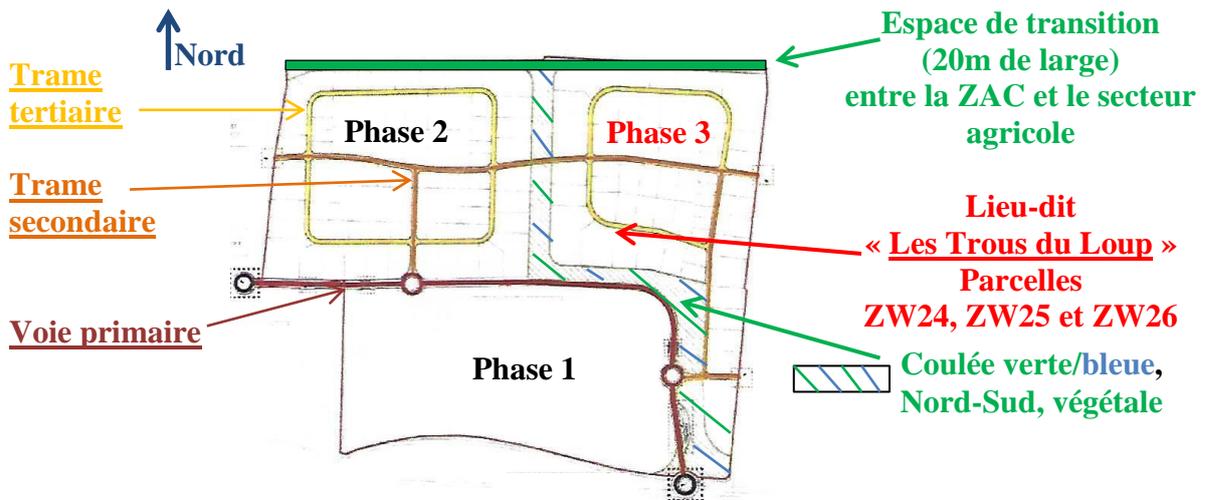
La CCI Marne en Champagne a fait savoir que « *le travail avec Symbiose ne s'est pas poursuivi* » (voir paragraphe 3.4. « Thèmes abordés par le commissaire enquêteur » / 3^{ème} thème).

- (2) ZNIEFF : une **Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique** est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Elle complète les zonages réglementaires (aires protégées) pour guider les décisions d'aménagement du territoire (documents d'urbanisme, créations d'espaces protégés, schémas départementaux de carrière...) et éviter l'artificialisation des zones à fort enjeu écologique.

➤ **L'aménagement du site**

Le projet fonctionne par secteurs en système de bouclages 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 de la ZAC de la Croix-Blandin et l'entrée/sortie Sud-Est permettant l'accès depuis la RD944.
- **Une trame secondaire** qui constitue un maillage intermédiaire directement raccordé à la voirie primaire par le biais de giratoires
- **Une trame tertiaire** fonctionnant en boucles et permettant la desserte des différents sous-secteurs.



➤ **Les documents réglementaires**

La phase 3 se situe dans une zone dédiée au développement économique. Cette zone est prévue au Schéma de cohérence territoriale de la région de Reims (SCoT2R) et au Plan local d'urbanisme (PLU) de Cernay-lès-Reims,

Les aménagements prévus sur la ZAC intègrent :

- le Plan de déplacement urbain (PDU) de Reims Métropole ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands (2016-2021) ;
- le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Aisne Vesle Suippe.

Le site n'est pas concerné par un plan de prévention du risque inondation, ni par la Base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS). Il ne recense pas de sol pollué.

2. LISTE DE L'ENSEMBLE DES PIÈCES FIGURANT DANS LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête parcellaire déposé dans les mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard et publié sur le site internet des services de l'État dans la Marne se compose des documents suivants :

- **L'arrêté préfectoral** n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.
- **Un document intitulé : « 3^{ème} phase opérationnelle ZAC Cernay Saint-Léonard CERNAY-LÈS-REIMS (51420) – Dossier d'enquête parcellaire »** comprenant :

1. Trois plans 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

2. Deux plans parcellaires :

- ✓ Plan parcellaire (périmètre de ZAC, périmètre de DUP, parcelles à exproprier)
- ✓ Périmètre de DUP

3. État parcellaire

- ✓ 3 tableaux « Désignation des travaux »

4. Notice explicative avec le sommaire suivant :

Introduction

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
 - 2. Les grands axes de transports
 - 3. Transports en commun et liaisons douces
 - A. Situation socio-économique
 - 1. Environnement économique
 - 2. Anticiper le développement économique par l'accueil de grandes structures
 - 3. Commercialisation des phases 1 et 2 de la ZAC Cernay/ Saint-Léonard
- [Remarque du commissaire enquêteur](#) : la Notice explicative utilise la même lettre A pour désigner les deux points précédents.

II. Choix d'implantation et parti d'aménagement

- A. Détermination de l'implantation de la zone d'activité
 - 1. Les atouts de la localisation du site de projet
 - 2. La prise en compte de l'occupation agricole du site
- B. Les partis pris d'aménagement
 - 1. Tenir compte des spécificités naturelles du site
 - 2. La modularité parcellaire garante du succès commercial
 - 3. Synthèse du parti d'aménagement : les invariants du projet
- C. La programmation du projet

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

A. Environnement réglementaire

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les servitudes liées aux monuments historiques

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

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

B. Un projet respectueux de l'environnement.

1. L'insertion du projet dans son contexte environnemental

a. Risques

b. Gestion de l'eau

c. Flore et faune

d. L'insertion paysagère

e. Transition énergétique pour la croissance verte

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

5. La délibération du 13 décembre 2022 de la SAS Partenaires Aménagement, qui approuve le lancement de l'enquête parcelaire.

➤ Un registre d'enquête parcelaire

Le commissaire enquêteur a étudié tous les documents du dossier d'enquête parcelaire. Il a aussi examiné les documents du dossier de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 relative à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard (3^{ème} phase opérationnelle) avec le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur qui avait été chargé de l'enquête, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant DUP le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

3. LE PROCÈS-VERBAL DE L'OPÉRATION

3.1. Prescription de l'enquête parcellaire et désignation du commissaire enquêteur

L'ouverture de la présente enquête parcellaire a été prescrite par l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023.

M. Thierry Malvaux, Lieutenant-Colonel de l'Armée de terre en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le préfet de la Marne.

3.2. Relation des opérations conduites et déroulement de l'enquête parcellaire

M. le préfet de la Marne a fixé les modalités de cette enquête parcellaire (voir Annexe 1).

3.2.1. Contacts du commissaire enquêteur

- Avec la représentante de la Préfecture de la Marne
 - Le 26 janvier 2023, une concertation sur l'organisation de l'enquête parcellaire s'est déroulée entre Mme Amélie Tonnellier (Préfecture de la Marne / Pôle de l'appui territorial / Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial) et le commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur a reçu le dossier numérique d'enquête parcellaire.
 - Avant le début de l'enquête, la concertation sur l'organisation de l'enquête parcellaire s'est poursuivie entre Mme Amélie Tonnellier et le commissaire enquêteur par courriels, communications téléphoniques et courriers.
La préfecture de la Marne a transmis au commissaire enquêteur les documents demandés par celui-ci. A savoir :
 - ✓ le dossier numérique de l'enquête publique relative à la DUP de la ZAC Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, qui s'est déroulée du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022, avec le rapport, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur ;
 - ✓ la copie numérique des documents qui doivent être adressés en recommandé avec AR aux propriétaires des parcelles concernées par la présente enquête parcellaire ;
 - ✓ les versions « papier » du dossier d'enquête parcellaire et de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard ;
 - ✓ la copie numérique de l'arrêté préfectoral n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant DUP le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

- Avec le maire de la commune de Cernay-lès-Reims

Le 6 mars 2023, pour préparer l'enquête parcellaire dans la commune et **compléter son information sur le projet**, le commissaire enquêteur a rencontré à la mairie de Cernay-lès-Reims M. Patrick Bedek, maire de la commune.

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

- Avec la représentante de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Marne en Champagne
Le 8 mars 2023, pour **compléter son information sur le projet**, le commissaire enquêteur a rencontré à Reims Mme Marie-Jacques Lesdos (CCI Marne en Champagne / Cheffe de Projet Aménagement & Immobilier / Service Aménagement).
En particulier, Mme Marie Jacques Lesdos a présenté le projet au commissaire enquêteur et répondu à toutes ses questions.

- Avec le maire de la commune de Saint-Léonard
Le 17 mars 2023, pour préparer l'enquête parcellaire dans la commune et **compléter son information sur le projet**, le commissaire enquêteur a rencontré à la mairie de Saint-Léonard M. Cédric Chevallier, maire de la commune.

3.2.2. Visite des lieux

Le 8 mars 2023, après la réunion avec Mme Marie-Jacques Lesdos, le commissaire enquêteur a visité avec celle-ci et M. Éddy Lambin (CCI Marne en Champagne/ Chef de projet Études & Travaux / Service aménagement) les phases 1 et 2 de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, l'emprise du projet de la phase 3 et les limites des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26.
Lors de cette visite, Mme Marie-Jacques Lesdos et M. Éddy Lambin ont donné les explications nécessaires au commissaire enquêteur et répondu à toutes ses questions.

3.2.3. Date, lieu, durée et dispositions de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire s'est déroulée pendant **18 jours consécutifs : du mardi 21 mars 2023** (ouverture de l'enquête à 10H00) **au vendredi 7 avril 2023** (clôture de l'enquête à 18H00).

Un registre d'enquête parcellaire à feuillets non mobiles a été ouvert dans les mairies de Cernay-lès-Reims et Saint-Léonard. Chaque maire des deux communes précitées a côté et paraphé le registre déposé dans sa mairie.

Ce registre et toutes les pièces du dossier d'enquête parcellaire ont été tenus à la disposition du public et des intéressés en mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, pendant toute la durée de l'enquête parcellaire, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête parcellaire dématérialisé a été également consultable, pendant toute la durée de l'enquête :

- dans les mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, sur un ordinateur mis à la disposition du public et des intéressés, aux jours et heures habituels d'ouverture de chacune des mairies et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- sur le site internet des services de l'État dans la Marne, via le lien suivant : <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique>

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

Pendant toute la durée de l'enquête, le public et les intéressés ont pu consigner leurs observations et propositions sur le registre d'enquête parcellaire « papier » déposé en mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, aux jours et heures habituels d'ouverture de chacune des deux mairies et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les observations et propositions du public et des intéressés ont pu également être adressées, pendant toute la durée de l'enquête :

- par courrier au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :
 - ✓ M. Thierry Malvaux, commissaire enquêteur, mairie de Cernay-lès-Reims, 1 Place de la République 51420 Cernay-lès-Reims ;
 - ✓ M. Thierry Malvaux, commissaire enquêteur, mairie de Saint-Léonard, Grande Rue, 51500 Saint-Léonard.
- 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.

3.2.4. Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur :

- le mardi 21 mars 2023 de 10H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête à 10H00) à la mairie de Cernay-lès-Reims ;
- le samedi 25 mars 2023 de 10H00 à 12H00 à la mairie de Saint-Léonard ;
- le vendredi 7 avril 2023 de 16H00 à 18H00 (clôture de l'enquête à 18H00).

Avant chaque permanence, le commissaire enquêteur a contrôlé l'affichage de l'avis d'enquête dans la commune ainsi que le dossier et le registre d'enquête. Il a vérifié la mise en place à la mairie d'un poste informatique pour que la consultation du dossier d'enquête dématérialisé soit possible par le public et les intéressés.

3.2.5. Information effective du public

➤ Publicité de l'enquête parcellaire par voie d'affichage

L'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 a prescrit l'affichage de l'avis d'enquête parcellaire (affiche jaune/ format A2), au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage des communes de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage aux dates et lieux suivants (voir annexe 2) :

- à Cernay-lès-Reims : le 6 mars 2023 et avant les permanences des 21 mars 2023 et 7 avril 2023 ;
- au lieu-dit « Les Trous du Loup » : le 8 mars 2023 ;
- à Saint-Léonard : le 17 mars 2023, avant la permanence du 25 mars 2023 et le 7 avril 2023.

Les maires de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard doivent adresser le certificat d'affichage à la préfecture de la Marne.

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

➤ **Publicité de l'enquête parcellaire dans la presse**

L'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 a également prescrit la publication de l'avis d'enquête parcellaire 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux.

L'avis d'enquête parcellaire a été publié, avant l'ouverture de l'enquête, dans les deux journaux suivants (voir annexe 3) :

- La Marne Agricole, édition du 3 mars 2023 ;
- L'Union, édition du 3 mars 2023.

Un rappel de l'avis d'enquête parcellaire a été publié, après l'ouverture de l'enquête, dans les mêmes journaux :

- La Marne Agricole, édition du 24 mars 2023 ;
- L'Union, édition du 24 mars 2023.

➤ **Publicité de l'enquête parcellaire par voie électronique**

Le 4 mars 2023, le commissaire enquêteur a constaté que l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire concernant l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint Léonard était en ligne sur le site internet des services de l'État dans la Marne.

Cet arrêté est resté en ligne pendant toute la durée de l'enquête parcellaire.

➤ **Autres actions d'information du public**

L'information du public a été renforcée par la commune de Cernay-lès-Reims et la CCI Marne en Champagne :

- l'ouverture de l'enquête parcellaire a été également annoncée sur le site internet de la commune de Cernay-lès-Reims (constaté par le commissaire enquêteur le 8 mars 2023 et pendant toute la durée de l'enquête) ;
- la CCI Marne en Champagne a affiché l'avis d'enquête parcellaire à l'entrée de son bâtiment situé au 12, rue Andrée Huet à Reims (constaté par le commissaire enquêteur le 8 mars 2023 et le 11 avril 2023).

3.2.6. Notifications individuelles

Le 1^{er} alinéa de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 relatif à l'ouverture de l'enquête parcellaire prescrit à l'expropriant de notifier individuellement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire, du dépôt de celui-ci en mairies de Cernay-les-Reims et de Saint-Léonard.

Le 21 mars 2023, la CCI Marne en Champagne a adressé au commissaire enquêteur le bilan des notifications individuelles (voir annexe 4).

Tous les propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête ont reçu une notification, sauf M. LECLERE Jacky qui est « inconnu à l'adresse ».

Par courriel du 22 mars 2023, la CCI Marne en Champagne a informé le commissaire enquêteur que M. LECLERE Jacky était décédé. La CCI précisait sur son courriel : « *M. LECLERE était usufruitier dans l'indivision de la parcelle ZW26, les nus-propriétaires de cette parcelle ont bien*

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

reçu le courrier et le questionnaire annexé. Ces derniers pourront ainsi nous transmettre les informations utiles concernant le locataire en place sur cette parcelle et celles concernant l'usufruitier ».

3.2.7. Modification éventuelle du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet

Le 1^{er} alinéa de l'article 6 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 relatif à l'ouverture de l'enquête parcellaire indique que le commissaire enquêteur peut proposer, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet.

Lors de l'étude du dossier d'enquête parcellaire, de la visite du site de la ZAC et des limites des trois parcelles (ZW24, ZW25 et ZW26), ainsi que lors des différents entretiens menés, **le commissaire enquêteur a pris en compte cette disposition de l'arrêté préfectoral.**

3.2.8. Relation comptable des personnes venues à l'enquête et observations déposées

Bilan des permanences :

- 1^{ère} permanence (mardi 21 mars 2023 de 10H00 à 12H00 à la mairie de Cernay-lès-Reims). Deux personnes se sont présentées à la permanence :
 - ✓ Mme Murielle Leclère, une des propriétaires figurant sur l'état parcellaire ;
 - ✓ M. Bruno Grais, président de l'association foncière (AF) de Cernay-lès-Reims, qui a déposé deux observations.
- 2^{ème} permanence (samedi 25 mars 2023 de 10H00 à 12H00 à la mairie de Saint-Léonard). Aucune personne n'est venue à la mairie, aucune observation n'a été déposée.
- 3^{ème} permanence (vendredi 7 avril 2023 de 16H00 à 18H00 à la mairie de Cernay-lès-Reims). Deux personnes se sont présentées à la permanence :
 - ✓ M. Patrick Bedek, maire de Cernay-lès-Reims, a remis une lettre au commissaire enquêteur, qui a été jointe au registre d'enquête ;
 - ✓ Mme Michèle Leclère a remis une lettre, écrite par sa fille Mme Murielle Leclère, au commissaire enquêteur, qui a été jointe au registre d'enquête.

En dehors des permanences, Mme Francine Arnoudts (une des propriétaires figurant sur l'état parcellaire) a déposé une observation sur le registre de la commune de Cernay-lès-Reims.

Au total, pendant l'enquête parcellaire :

- à la mairie de Cernay-lès-Reims :
 - ✓ 4 personnes sont venues aux permanences et 1 personne est venue en dehors des permanences ;
 - ✓ 3 observations ont été formulées sur le registre d'enquête ;
 - ✓ 2 lettres ont été annexées au registre d'enquête.
- à la mairie de Saint-Léonard : aucune personne n'est venue à l'enquête, aucune observation et aucune lettre n'ont été déposées ;
- aucune observation n'a été transmise par voie électronique à pref-bdl-politiques-publiques@marne.gouv.fr

3.2.9. Climat de l'enquête parcellaire

Cette enquête parcellaire s'est déroulée sans obstruction et sans incident, dans un climat d'écoute, par le commissaire enquêteur, des personnes venues aux permanences et de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a informé sur le projet les personnes présentes aux permanences, selon leurs demandes et d'après le contenu du dossier d'enquête.

Les communes de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard ont accordé toutes les facilités nécessaires au public, aux intéressés et au commissaire enquêteur.

3.2.10. Clôture de l'enquête parcellaire et modalités de transfert des dossiers d'enquête et des registres d'enquête

L'enquête parcellaire a pris fin le vendredi 7 avril 2023 à 18H00.

Le 7 avril 2023, après la clôture de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête et le registre de la mairie de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard.

Le registre déposé à la mairie de Cernay-lès-Reims a été clos et signé par le maire de la commune.

Le registre déposé à la mairie de Saint-Léonard a été clos et signé par le maire de la commune.

3.2.11. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le 2^{ème} alinéa de l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 relatif à l'ouverture de l'enquête parcellaire prescrit : *« Dès réception du registre d'enquête et des documents éventuellement annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans un délai de 8 jours le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations ».*

Le mardi 11 avril 2023, à la CCI Marne en Champagne à Reims, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse à Mme Marie-Jacques Lesdos (CCI Marne en Champagne / Cheffe de Projet Aménagement & Immobilier / Service Aménagement).

La CCI Marne en Champagne a été invitée à répondre dans un délai maximum de 15 jours, soit avant le 27 avril 2023.

Le 20 avril 2023, le commissaire-enquêteur a reçu les réponses par internet et le 24 avril 2023 par la poste.

3.3. Les observations du public et des intéressés

Ce paragraphe présente le bilan des observations, les réponses du responsable du projet et l'avis du commissaire enquêteur, c'est-à-dire l'analyse des propositions produites pendant l'enquête. Les réponses du responsable du projet et les trois lettres jointes ont été remises à la Préfecture de la Marne.

Les réponses ont été signées par M. Philippe d'Oliveira (Direction générale / SAS Partenaires Aménagement).

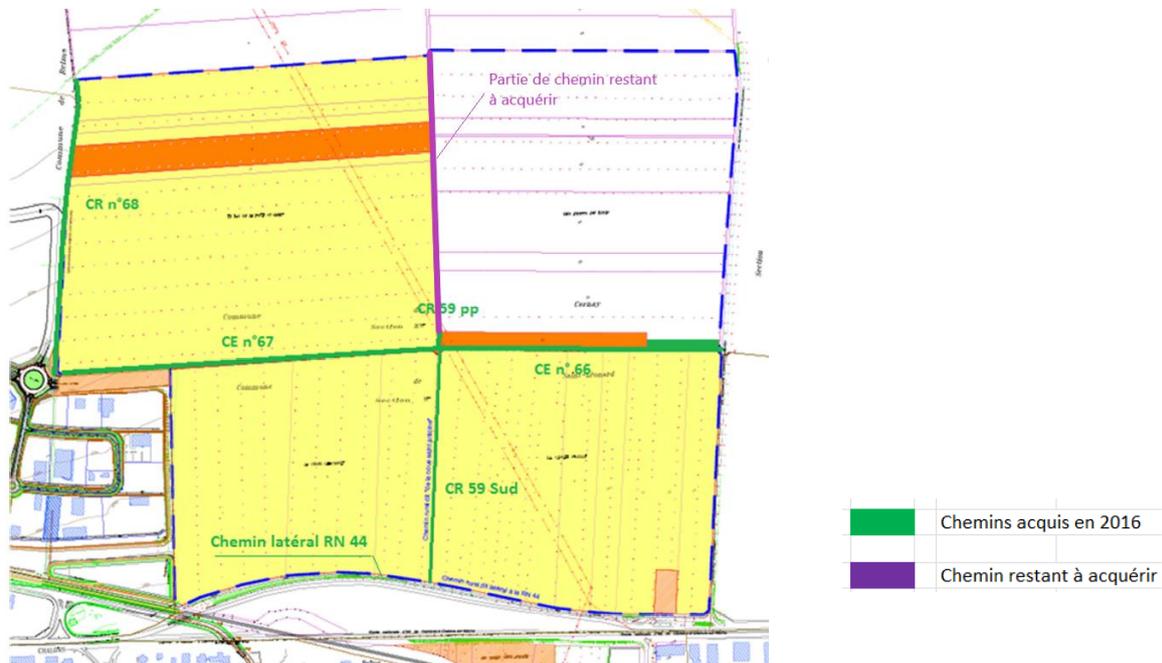
1^{ère} observation

M. Bruno Grais, président de l'association foncière (AF) de Cernay-lès-Reims, s'étonne de ne pas avoir été contacté pour la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

En effet, il indique : « nous sommes propriétaires de chemins qui font partis de l'emprise ».

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Effectivement, c'est un oubli de notre part, une partie du chemin dénommé CR59 appartient toujours à l'AF de Cernay les Reims, ce chemin est bien concerné par la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC Cernay Saint-Léonard.



En 2015, nous nous sommes engagés à acquérir les chemins inclus dans le périmètre de la ZAC (cf : courrier CCI du 13 octobre 2015).

Nous reprendrons rapidement contact avec M. Grais afin de finaliser l'acquisition du chemin restant à acquérir.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

La CCI Marne en Champagne a joint à sa réponse le courrier du 13 octobre 2015 adressé à M. Bruno Grais.

Cette lettre confirme bien l'engagement de la CCI d'acquérir les chemins d'AF inclus dans le périmètre de la ZAC.

2^{ème} observation

M. Bruno Grais, président de l'AF de Cernay-lès-Reims, écrit : « *Je ferai une remarque sur les terres acquises par la CCI, qui devraient être exploitées par des agriculteurs. En fait, depuis 3 ans, c'est le même agriculteur qui n'est pas de la commune de Cernay-lès-Reims.* »

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Par convention, la SAS Partenaires Aménagement a confié à la SAFER la gestion des parcelles dont elle est propriétaire sur la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard. Dans ses missions, il revient à la SAFER de faire le choix de l'exploitant.

Ce qu'elle a fait en désignant l'exploitant actuel qui est l'un des plus petits exploitants du secteur. La SAS Partenaires Aménagement n'intervient pas dans ce choix.

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête parcellaire, qui a été fixé par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023.

M. Bruno Grais évoque une mesure compensatoire figurant sur la Notice explicative du dossier d'enquête parcellaire.

Cette Notice indique au 2^{ème} alinéa de la page 29, paragraphe « Mesures compensatoires » : « *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 :*

- [...].
- *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* ».

Selon le dossier d'enquête, les terres acquises par la CCI devaient donc bien être exploités par des agriculteurs, ce qui explique l'observation du président de l'AF de Cernay-lès-Reims.

3^{ème} observation

Mme Francine Arnoudts indique le 7 avril 2023 :

« *Le 13 février 2019, Me Reboul Delloye Laurence a adressé à Me Ciret Durnent Isabelle une lettre concernant la vente Famille LECLERE-ARNOUDTS CCI Safer de la parcelle ZW26 de 7ha 96a 45 ca et les compensations proposées par la Safer et CCI, sans réponse de leurs parts. D'autre part, le 2 septembre 2019, il y a eu un état des lieux d'entrée avec M^e Bombart Huissier et M^e Blaise expert agricole concernant les fouilles archéologiques pour la CCI et Partenaires Aménagement suivi d'un état des lieux de sortie le 29 octobre 2019 constatant les nuisances conformément au protocole d'indemnisation.*

"Barème à l'indemnisation des dommages"

"Causés aux cultures et au sol"

Le 12 juin 2020, le protocole transactionnel signé par toutes les parties pour un montant de 28300€ en LRAR et toujours non réglé à ce jour. P.S.A à ce jour, malgré la réclamation du 5 octobre 2022, lors de la précédente enquête publique concernant déjà ces parcelles. Je suis toujours sans réponse ni règlement des intéressés qui ont accepté l'État des lieux avec l'huissier et l'expert agricole ».

Réponse de la CCI Marne en Champagne

LA SAS Partenaires Aménagement a fait une proposition d'indemnisation par courrier en date du 12 juin 2020, pour un montant de 14 869.07€. Ce courrier est resté sans réponse de la part des intéressés, à savoir M. ARNOUDTS, l'exploitant de la parcelle et Mme Francine LECLERE – ARNOUDTS, la propriétaire.

La SAS Partenaires Aménagement est dans l'attente de l'acceptation de cette indemnité pour verser l'indemnité proposée.

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation de Mme Francine Arnoudts se rapporte surtout à une indemnisation qui ne concerne pas l'objet de l'enquête parcellaire.

Le courrier du 12 juin 2020 adressé par la SAS Partenaires Aménagement à M. Christophe Arnoudts accompagne la réponse citée supra. En particulier, cette lettre argumente la différence entre les deux montants.

4^{ème} observation

M. Patrick Bedek, maire de Cernay-lès-Reims et vice-président de la Communauté Urbaine du Grand Reims en charge des transports et du PDU, a déposé au registre d'enquête la lettre suivante, datée du 7 mars 2023, et adressée à M. Wittwer, Directeur général de la Chambre de Commerce et d'Industrie à Reims.

« Monsieur,

Suite à notre dernière rencontre, je dois vous informer que vos propos m'ont déplu sur l'aménagement de la troisième tranche Zac Cernay, Saint-Léonard. Je vous cite "c'est l'aménageur qui décide". Est-ce à comprendre que la collectivité n'a pas son mot à dire et doit s'exécuter dans les choix que vous ferez ? Vous ne concertez pas vous imposez.

Dois-je vous rappeler que sans la collectivité qui a lancé ce programme à l'origine (classement de la zone dans le PLU, rencontre avec les propriétaires et les exploitants concernés) celle-ci ne serait même pas à aménager. C'est bien la commune qui a pris le risque politique auprès des administrés.

Et vous dites dorénavant "circulez y'a rien à voir", c'est intolérable.

D'après vos propos, il n'y aura plus d'Investisseur ni de Promoteur. Mais sans eux, vous n'auriez pas les 130 PME TPE qui seront installés d'ici fin 2023 dans des cellules de 200 à 400m² dont elles vont devenir propriétaires. Les limiter oui, les interdire est une ineptie.

Pas de logistique, d'après encore vos propos, c'est là aussi vite oublier que c'est vous qui en avez facilité leur présence sur la deuxième tranche, en mettant à disposition des parcelles de grande taille, qui ne pouvaient accueillir que ce genre d'entreprises. Or, il existe de la logistique qui consomme peu de foncier et qui est créatrice d'emplois et limitant les flux.

Ensuite vous dites des parcelles de 5 à 6000m², mais d'après vos services, cela mènerait à créer 64 parcelles qui ne pourraient se commercialiser qu'en 10 ou 15 ans, voire 20 ans. Et c'est justement ce que je ne veux pas. Les petites entreprises n'ont pas les moyens d'acheter 5 à 6000m² à 50€ hors taxes et ensuite construire leur bâtiment. Une mixité de taille de parcelle est plus que nécessaire. Et entre les plans qui m'ont été fournis, passer de 14 voire 8 parcelles à 64, il y a une marge importante. Un entre deux serait préférable.

La collectivité est responsable de l'aménagement de son territoire. Mais l'impression qui nous est donnée à l'heure actuelle est que vous ignorez son avis. En tout état de cause, si la collectivité n'est pas concertée, je vous informe que je procéderai au déclassement de cette zone. La commune est en révision de PLU, donc du classement ou déclassement de zone actuelle, la remettre en zone agricole telle qu'elle était à l'origine avant que j'arrive serait un bon point dans le cadre de la loi climat et résilience. Et je pense que ni Monsieur le Préfet, ni le Conseil Municipal, ni les administrés, n'y verraient d'inconvénient.

Je reste à votre disposition.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées ».

« Copies : Mr François Gomariz, Président de la SAS Partenaires Aménagement ; Mme Catherine Vautrin, Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims ; Mr Olivier Martin, Directeur du développement économique du Grand Reims ; Mr Mengin Lecreulx, Directeur général des services ».

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Une réponse au courrier de M. Bedek – Maire de Cernay-lès-Reims a été rédigée et envoyée le 6 avril dernier.

La copie de ce courrier est jointe à ce document.

Texte de la lettre de la CCI Marne en Champagne adressée le 6 avril 2023 à M. Patrick Bedek, maire de Cernay-lès-Reims, et transmise au commissaire enquêteur par la CCI.

« Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé un courrier en date du 7 mars dernier faisant référence à nos échanges du 24 janvier en présence de MM Mengin Lecreulx et Martin. Je regrette sincèrement que vous ayez pu percevoir une volonté "d'imposer" plutôt que de "concerter". Cela ne reflète pas nos échanges qui m'ont paru tout à fait ouverts et constructifs.

La CCI souhaite vous réaffirmer sa volonté de poursuivre le travail collaboratif engagé depuis de nombreuses années entre l'aménageur que nous sommes à travers la SAS Partenaires Aménagement et la collectivité que vous représentez tout en respectant les investissements, les engagements et les prérogatives de chacun.

Au niveau de la zone d'activités de Cernay/ Saint-Léonard, en concertation avec le Grand Reims, nous avons souhaité donner une nouvelle orientation au développement de sa dernière phase opérationnelle.

Cette évolution trouve son origine dans les lois successives nous incitant à diminuer la consommation foncière agricole et à faire bon usage du foncier artificialisé.

A cet effet, nous souhaitons proposer directement des solutions de développement aux TPE/PME de notre territoire. Elles pourront aussi acquérir en copropriété dans le cadre d'opérations maîtrisées par nos soins ou en co-promotion avec des acteurs locaux. Comme vous le soulignez dans votre courrier, ces "villages TPE/PME" sont indispensables au parcours résidentiel des entreprises sur le territoire.

De même, nous voulons, en concertation avec vous, nous donner les moyens d'accueillir des projets industriels compatibles avec votre projet territorial. Comme sur la phase 2, cela restera possible en regroupant différents lots mitoyens, dans la mesure des surfaces

disponibles.

Je réitère notre volonté de poursuivre le travail avec vous dans le respect de vos prérogatives d'aménagement du territoire et en concertation étroite sur les projets et la commercialisation que nous serons amenés à vous présenter conjointement avec Agencia.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées. »

*« Philippe Wittwer
Directeur général »*

« Copies :

*Mme Catherine VAUTRIN, Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims
François GOMARIZ, Président de la SAS Partenaires Aménagement »*

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation est relative à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC. Il en ressort principalement que :

- Selon le maire de Cernay-lès-Reims, la CCI Marne en Champagne ne veut « *pas de logistique* » et souhaite « *des parcelles de 5 à 6000 m²* ».
D'après le maire :
 - ✓ « *il existe de la logistique qui consomme peu de foncier et qui est créatrice d'emplois et limitant les flux* » ;
 - ✓ « *une mixité de taille de parcelle est plus que nécessaire* ».

- Le directeur général de la CCI Marne en Champagne répond notamment :
 - ✓ « *Au niveau de la zone d'activités de Cernay/ Saint-Léonard, en concertation avec le Grand Reims, nous avons souhaité donner une nouvelle orientation au développement de sa dernière phase opérationnelle.* »
 - ✓ « *Les "villages TPE/PME" sont indispensables au parcours résidentiel des entreprises sur le territoire.* »
 - ✓ « *nous voulons, en concertation avec vous, nous donner les moyens d'accueillir des projets industriels compatibles avec votre projet territorial. Comme sur la phase 2, cela restera possible en regroupant différents lots mitoyens, dans la mesure des surfaces disponibles.* »

Le commissaire enquête regrette que « la nouvelle orientation » souhaitée par la CCI ne figure pas dans le dossier d'enquête parcellaire.

Il appelle l'attention sur les quatre points suivants :

1. Dans le cadre des thèmes abordés par le commissaire enquêteur dans le « PV de synthèse », la CCI Marne en Champagne précise : « *il reste 5 projets sur la liste initiale* », alors que le dossier d'enquête parcellaire informe « *qu'une vingtaine d'entreprises s'est d'ores et déjà fait connaître auprès de la SAS Partenaires Aménagement ou de la mairie de Cernay-lès-Reims pour envisager une implantation sur la phase 3.* »
La CCI ajoute : « *les porteurs de projets ayant fait connaître leur intérêt pour la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard et entrant dans la catégorie logistique ou promoteur ont été informés de l'évolution de la stratégie commerciale de la SAS.* »

Ces 2 types d'entreprises (logistique, promoteur) ont donc été écartés de la phase 3 car il ne reste que 5 projets.

2. Les modalités d'aménagement mises à l'enquête parcellaire par la CCI Marne en Champagne retiennent « *la vocation artisanale, industrielle et logistique* » du site (Cf. Notice explicative/ pages 2 et 12), ainsi que la « *modularité parcellaire garante du succès commercial* » (Cf. Notice explicative/ page 15).
3. Les modalités d'aménagement mises à l'enquête publique par la CCI Marne en Champagne en Sept-Oct 2022 pour obtenir la DUP du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard sont les mêmes que celles citées au point 2 ci-dessus.
4. L'offre foncière dans le secteur de **l'industrie, de l'artisanat, de la logistique, et la flexibilité** permettant de facilement regrouper ou diviser les lots pour les entreprises intéressées sont **des objectifs figurant dans les motifs et considérations du préfet de la Marne pour justifier le caractère d'utilité publique de l'opération**.
En effet, l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10, en date du 17 février 2023, portant déclaration d'utilité publique du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard indique en annexe 1 à la page 2/4 :

« [...] ».

« **L'utilité publique du projet :**

La réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC Cernay-lès-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 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,*
- *[...]. »*

« [...] ».

En conséquence, les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, sises dans le périmètre de DUP et concernées par le projet d'acquisition par voie d'expropriation, doivent être aménagées, pour la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC, conformément aux objectifs figurant dans l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral de DUP (Cf. Dernière page du présent document / page 55).

Remarque : l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10 de DUP, du 17 février 2023, et ses annexes figurent dans l'en-tête (préambule « vu ») de l'arrêté préfectoral n°2023-17, du 17 février 2023, prescrivant l'ouverture de la présente enquête parcellaire.

5^{ème} observation

Mme Murielle Leclère Guillaume fait savoir dans une lettre datée du 7 avril 2023 :

« Madame, Monsieur,

Depuis la décision de la Chambre de commerce en 2018, je supporte les difficultés liées aux assolements et rotations sur la parcelle (Les Trous de Loup).

Avec les contraintes et la réglementation PAC cela s'avère compliqué et occasionne des pertes financières depuis 5 ans.

De plus, suite aux fouilles effectuées sur la parcelle, une perte de rendement entre 30 et 50% suivant les années est constatée (Mme Lesdos a été informée).

J'espère que ces préjudices seront indemnisés.

Bien cordialement »

Réponse de la CCI Marne en Champagne

A plusieurs reprises, une réponse a été apportée à Mme Guillaume soit par Mme Louchez de la SAFER, soit par Mme Lesdos de la CCI concernant cette demande. Le choix cultural ainsi que la non-utilisation d'engrais reviennent à Mme Guillaume.

La perte de rendement ainsi que les problèmes d'assolement ne peuvent donc être imputés à la CCI et à la mise en œuvre de la ZAC.

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation de Mme Murielle Leclère Guillaume a trait à des préjudices et indemnisations qui ne concernent pas l'objet de l'enquête parcellaire.

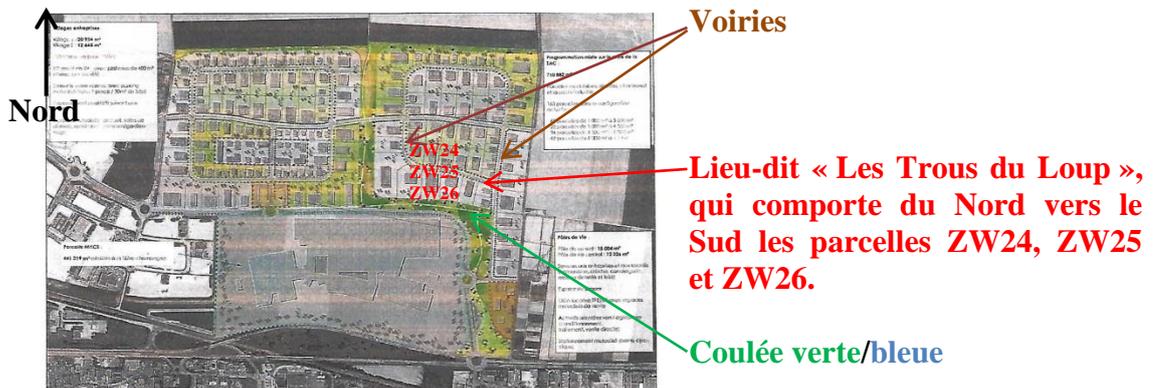
3.4. Les thèmes abordés par le commissaire enquêteur

A la fin de l'enquête parcellaire, les thèmes suivants ont été joints au procès-verbal de synthèse. Les réponses ont été remises à la Préfecture de la Marne.

Les réponses ont été signées par M. Philippe d'Oliveira (Direction générale / SAS Partenaires Aménagement).

1^{er} thème

Plan daté d'août 2015
(REF : Notice explicative / page 19)



La Notice explicative comporte en page 19 un plan daté d'août 2015, qui montre la création de voiries sur les parcelles ZW24, ZW25, ZW26, et semble indiquer le passage d'un côté de la coulée verte/bleue sur ces trois parcelles.

Aujourd'hui, s'agissant du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, il est demandé :

- si les voiries tracées sur les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 vont être modifiées ou non ;
- si un côté de la coulée verte/bleue passera bien sur les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 (parties Ouest des parcelles), et sur la parcelle ZW26 (partie Sud).

Dans ce cas, quelle sera la surface occupée par la coulée verte/bleue sur ces trois parcelles ?

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Le schéma des voiries n'a pas été modifié, il reste identique à celui d'août 2015. Les parcelles ZW 24, 25 & 26 seront concernées par le tracé de la voirie secondaire en rouge et par le tracé de la voirie tertiaire en jaune.



Les Parcelles ZW 24, 25 & 26 seront en partie concernées par la voie verte sur la partie ouest du parcellaire.

Les surfaces des parcelles qui seront intégrées dans la coulée verte (soit une largeur de 20,00 m) sont :

- ZW 26 = 2 534 m²
- ZW 25 = 805 m²
- ZW 24 = 2 756 m²

Le chemin d'AF restant à acquérir sera aussi intégré à la coulée verte et représente une surface de 6 420 m² (soit 1 070 ml * 6,00 m de large).

Avis du commissaire enquêteur

En matière de trame viaire, les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 vont donc bien intégrer un système de bouclages permettant de faire fonctionner de manière optimale et autonome ce secteur ainsi que l'ensemble de la ZAC.

De plus, les 6095 m² occupés par la coulée verte/bleue sur les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 montrent que celles-ci **vont participer à la valorisation de l'environnement et du paysage** ainsi que 6420 m² de chemin d'AF.

Le plan d'août 2015 témoigne donc du bien-fondé du projet de cessibilité des trois parcelles ZW24, ZW25 et ZW56.

2^{ème} thème

La Notice explicative précise au dernier alinéa de la page 11 : « [...], 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 ».

A ce jour, le nombre d'entreprises envisageant une implantation sur la 3^{ème} phase a-t-il évolué ?

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Le nombre d'entreprises envisageant de s'implanter sur la phase 3 de la ZAC Cernay Saint-Léonard a évolué du fait de la nouvelle stratégie de la SAS Partenaires Aménagement sur la commercialisation de la phase 3.

Du fait de l'évolution des besoins du territoire et en cohérence avec la stratégie de la collectivité du grand Reims, la CCI souhaite aujourd'hui privilégier l'implantation de TPE / PME sur la phase 3 du parc d'activités. Aussi, les porteurs de projets ayant fait connaître leur intérêt pour la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard et entrant dans la catégorie logistique ou promoteur ont été informés de l'évolution de la stratégie commerciale de la SAS.

A ce jour, il reste 5 projets sur la liste initiale.

De plus, de nouvelles demandes nous ont été adressées notamment pour des projets industriels qui entrent dans la stratégie de réindustrialisation du gouvernement (France 2030), et en attente de validation des instances de la SAS Partenaires Aménagement.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur attire l'attention sur ces évolutions qui ne figurent pas dans le dossier d'enquête parcellaire.

3^{ème} thème

S'agissant des mesures compensatoires concernant le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, la Notice explicative indique au 1^{er} alinéa de la page 29 : « 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 ».

Quel est le point de situation de la convention « Symbiose » ou de tout autre programme rural ?

Dans le cadre du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, des espaces verts (hors coulée verte/bleue) sont-ils prévus sur les parcelles ZW24, ZW25, ZW26 pour recevoir des aménagements favorisant la biodiversité dans le cadre du programme « Symbiose » ou de tout autre programme rural ?

Réponse de la CCI Marne en Champagne

Le travail avec SYMBIOSE ne s'est pas poursuivi. Toutefois sur la totalité de la ZAC, 12 ha sont consacrés aux espaces verts par le biais notamment de la coulée verte.

Cette coulée verte est aujourd'hui réalisée sur les phases 1 & 2 de la ZAC. Elle est constituée de plantations d'arbres, d'arbustes ainsi que de différentes prairies fleuries.

L'objectif étant de développer une certaine diversité floristique propice au développement faunistique et de permettre le développement plus global de la biodiversité sur ce parc d'activités. Cette coulée verte n'étant pas grillagée, elle permet la circulation des mammifères. D'autre part sur la phase 2, des espaces de compensation ont été aménagés afin de maintenir sur le site le cochevis huppé et le pavot hybride.

Sur la phase 3, l'aménagement de la coulée verte sera poursuivi conformément au dossier de ZAC et au dossier loi sur l'eau.

Avis du commissaire enquêteur

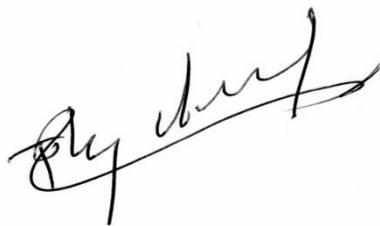
Le commissaire enquêteur regrette que le projet d'une convention avec « SYMBIOSE » soit présent dans les mesures compensatoires du dossier d'enquête parcellaire, alors que, comme l'indique la CCI Marne en Champagne : « *Le travail avec SYMBIOSE ne s'est pas poursuivi* ».

Toutefois, les mesures environnementales mises en œuvre sur la coulée verte/bleue : « *diversité floristique propice au développement faunistique* » témoigne d'un **projet respectueux de l'environnement**.

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 1^{er} mai 2023

Le commissaire enquêteur

M. Thierry Malvaux



Remarque : conformément au 4^{ème} alinéa de l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture de la présente enquête parcellaire, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont consignés dans une présentation séparée (en 2^{ème} partie).

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. PRÉAMBULE

La présente enquête parcellaire a été prescrite par l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 de M. le préfet de la Marne (voir l'annexe 1).

Les textes visés dans l'arrêté sont notamment :

- 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 ;
- l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

2. RÉSUMÉ DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Les démarches de négociations amiables avec les propriétaires des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 sises au lieu-dit « Les Trous du Loup », commune de Cernay-lès-Reims, n'ayant pas abouti (septembre 2018 : dernière proposition de compensation rejetée par une partie des indivisaires), la CCI Marne en Champagne a demandé au préfet de la Marne d'organiser la présente enquête parcellaire afin de permettre à la SAS Partenaires Aménagement, l'acquisition des parcelles précitées nécessaires à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. Conclusions motivées sur le déroulement de l'enquête parcellaire

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- L'enquête parcellaire s'est déroulée pendant 18 jours consécutifs **du mardi 21 mars 2023** (ouverture à 10H00) **au vendredi 7 avril 2023** (clôture à 18H00).
- L'avis d'enquête parcellaire (affiche jaune) a été affiché au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans les communes de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, et sur le site du projet de la phase 3 de la ZAC au lieu-dit « Le Trou du Loup » (voir annexe 2).
- L'avis d'enquête parcellaire a été publié dans la presse, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête dans les journaux suivants : L'Union, édition du 3 mars 2023, et La Marne Agricole, édition du 3 mars 2023 (voir annexe 3).
- Les notifications aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête ont été effectuées (voir annexe 4).
- Dans les huit premiers jours de l'enquête, un rappel de l'avis d'enquête a été publié dans les mêmes journaux : L'Union, édition du 24 mars 2023, et La Marne Agricole, édition du 24 mars 2023 (voir annexe 3).
- L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire a été publié sur le site internet des services de l'État dans la Marne quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- L'information du public a été renforcée par la commune de Cernay-lès-Reims (publication de l'ouverture de l'enquête sur le site internet de la mairie) et la CCI Marne en Champagne (affichage de l'avis d'enquête à l'entrée de son bâtiment à Reims).
- Le dossier d'enquête « papier » a été mis à la disposition du public et des intéressés dans chacune des mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des mairies et lors des permanences du commissaire enquêteur.
- Le dossier d'enquête « numérique » a été également consultable pendant toute la durée de l'enquête :
 - ✓ dans chacune des mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard sur un ordinateur mise à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
 - ✓ sur le site Internet des services de l'État dans la Marne, via le lien ci-après :
<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquete-publique-declaration-d-utilite-publique>

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

- Pendant toute la durée de l'enquête, le public et les intéressés ont pu consigner leur(s) observation(s) et proposition(s) sur le registre d'enquête « papier » de la mairie de Cernay-les-Reims et de Saint-Léonard, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et lors des permanences du commissaire enquêteur, et également les adresser par correspondance au commissaire enquêteur aux mairies de :
 - ✓ Cernay-lès-Reims, 1 place de la République 51420 Cernay-lès-Reims ;
 - ✓ Saint-Léonard, Grande Rue 51500 Saint-Léonard ;ou les transmettre 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.
- Deux permanences se sont tenues en mairie de Cernay-lès-Reims et une permanence en mairie de Saint-Léonard.
- L'enquête parcellaire s'est déroulée sans incident, et les communes de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard ont accordé toutes les facilités nécessaires au public, aux intéressés et au commissaire enquêteur.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime que le déroulement de l'enquête parcellaire a respecté les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2023-17 du 17 février 2023 ayant prescrit son ouverture.

Il considère que le public et les propriétaires figurant sur l'état parcellaire ont été correctement informés sur l'ouverture de l'enquête. Ils ont disposé du dossier d'enquête parcellaire dans des conditions satisfaisantes, et ont pu s'exprimer et déposer leur(s) observation(s) et proposition(s) pendant toute la durée de l'enquête.

En outre, la dématérialisation de l'enquête parcellaire facilite l'information et la participation des citoyens et des intéressés. Elle permet d'élargir l'enquête à un public de plus en plus connecté, au-delà du périmètre d'affichage de l'avis d'enquête et de sa diffusion par la presse.

3.2. Conclusions motivées sur le dossier d'enquête parcellaire

Le commissaire enquêteur a observé que le dossier d'enquête parcellaire :

- **Respecte** les dispositions de l'article R.131-3 (composition du dossier) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- **Facilite** la compréhension du projet. En effet :
 - ✓ Il expose, en premier lieu, l'environnement socio-économique du projet et les politiques de développement économiques dans lesquelles il s'inscrit ; en second lieu, il expose le programme de l'opération et les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu ; et enfin, il présente l'intégration du projet dans l'environnement réglementaire et naturel.
 - ✓ Il est pédagogique (compréhensible pour un non spécialiste), concret, assez concis et à la portée du grand public.
 - ✓ Il comporte des plans, des schémas et des photos aériennes.

Pour la bonne information du public et des intéressés, le commissaire enquêteur a apprécié que :

- le nom, prénom, fonction, numéros de téléphone et adresse courriel de la personne de la CCI Marne en Champagne, responsable du projet, figure en 2^{ème} page du dossier d'enquête parcellaire ;
- la délibération du 13 décembre 2022 de l'Assemblée générale de la SAS Partenaires Aménagement soit jointe au dossier d'enquête parcellaire.

De plus, les internautes ont pu consulter le dossier de l'enquête publique de DUP, de septembre-octobre 2022, concernant la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC avec le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur.

En effet, ces documents étaient en ligne sur le site internet des services de l'État dans la Marne, sur la même page que le dossier de la présente enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur a constaté que la Notice explicative de la présente enquête parcellaire est la même que celle figurant dans le dossier d'enquête publique de Sept-Oct 2022 demandant que la réalisation de la phase 3 de la ZAC soit déclarée d'utilité publique.

Pour l'enquête parcellaire, seuls, les deux derniers paragraphes de « l'Introduction » ont été modifiés et la « Conclusion » relative à la DUP a été supprimée.

Ces modifications permettent effectivement d'adapter cette Notice explicative à la présente enquête.

Au regard de l'analyse du dossier d'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur considère que celui-ci était complet et suffisant pour l'objet de l'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête est bien construit et d'une lecture facile (sauf les légendes et annotations de certains schémas). Il permet de comprendre les trois phases de la ZAC, de localiser facilement le lieu-dit « Les Trous du Loup » avec les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, et de connaître les motifs concernant la nécessité, pour la SAS Partenaires Aménagement, d'acquérir la totalité du foncier de la phase 3 de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

Cependant, le contenu du dossier d'enquête et donc l'information du public et des intéressés ont été contrariés par les points suivants :

- **La page 21 de la Notice explicative donne une information erronée au 2^{ème} alinéa qui indique : « Cette phase 3 [...] fait l'objet du présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique. [...] », alors que l'enquête publique de DUP a déjà eu lieu en Sept-Oct 2022, comme le précise l'avant dernier alinéa de**

« l'Introduction » de cette même Notice explicative ; et que la CCI Marne en Champagne a demandé au préfet de la Marne d'organiser une enquête parcellaire (Cf. Lettre du 16 décembre 2022).

Cette erreur est sans doute due à l'utilisation de la même Notice explicative pour deux enquêtes différentes.

- **La « nouvelle orientation » souhaitée par la CCI, pour le développement de la phase 3 de la ZAC, ne figure pas dans le dossier d'enquête.** (Cf. « Le PV de l'opération »/ Paragraphe 3.3. « Les observations du public et des intéressés » / 4^{ème} observation du maire de Cernay-lès-Reims et réponse de la CCI).
- **L'évolution concernant « la fin du travail avec Symbiose » et la modification du nombre et type d'entreprises envisageant une implantation sur la phase 3 ne sont pas indiquées dans le dossier d'enquête** (Cf. « Le PV de l'opération »/ Paragraphe 3.4 « Thèmes abordés par le commissaire enquêteur » / 2^{ème} et 3^{ème} thèmes).
- **Des légendes et annotations des schémas des pages 10, 11, 15, 18 et 19 de la Notice explicative, versions « papier » et « numérique » sont illisibles. Seules, les légendes du schéma de la page 19 sont lisibles en agrandissant la version « numérique ».**
- **L'absence, à la fin de la Notice explicative, d'une « Conclusion » relative à l'objet de l'enquête parcellaire.**

3.3. Conclusions motivées sur la visite du site

Avant le début de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur a visité la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard (phases 1 et 2), l'emprise du projet de la phase 3 et les limites des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26.

Cette visite a permis au commissaire enquêteur de valider la crédibilité du dossier d'enquête parcellaire sur :

- **la détermination de l'implantation de la ZAC ;**
- **les partis pris d'aménagement présentés dans la Notice explicative ;**
- **l'état d'avancement des travaux et de la commercialisation des phases 1 et 2 ;**
- **l'insertion dans l'environnement : zone tampon réalisée au Nord de la phase 2, coulée centrale verte/bleue ;**
- **la pertinence d'acquérir la totalité du foncier de la phase 3 pour sa réalisation.**
En effet, les acquisitions sur plus de la moitié de la phase 3 (partie Nord) sont déjà réalisées.

3.4. Conclusions motivées sur les notifications individuelles

Comme relaté dans le procès-verbal de l'enquête parcellaire, tous les propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête ont reçu une notification (Cf. Annexe 4), sauf M. LECLERE Jacky (parcelle ZW26) qui est décédé.

Les autres nus-proprétaires de la parcelle ZW 26 ont reçu une notification avec le questionnaire annexé (Cf. Courriel de la CCI Marne en Champagne du 22 mars 2023).

Le commissaire enquêteur considère donc que le processus d'identification et d'information des propriétaires concernés a été conduit de manière satisfaisante et conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant cette enquête, et de l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.5. Conclusions motivées sur les observations du public et des intéressés

Cette enquête n'a pas mobilisé la population qui n'a pas déposé d'observation.

Aucune observation ne figure sur le registre de la commune de Saint-Léonard.

Aucune observation n'a été transmise par voie électronique aux services de l'État dans la Marne.

5 observations (dont 2 lettres) ont été portées sur le registre d'enquête parcellaire de la commune de Cernay-lès-Reims :

Ces observations attirent l'attention de la CCI Marne en Champagne sur les points suivants :

- les chemins d'AF situés dans l'emprise de la phase 3 de la ZAC (1^{ère} observation du président de l'AF de Cernay-lès-Reims) ;
- l'exploitation des terres déjà acquises (2^{ème} observation formulée par le président de l'AF de Cernay-lès-Reims) ;
- les indemnisations des exploitants (3^{ème} et 5^{ème} observations déposées par deux personnes figurant sur l'état des propriétaires joint au dossier d'enquête) ;
- l'aménagement de la 3^{ème} phase de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard et l'éventuelle évolution du zonage de cette zone (4^{ème} observation formulée par le maire de Cernay-lès-Reims).

La CCI Marne en Champagne a apporté des réponses à toutes les observations et a communiqué au commissaire enquêteur les courriers adressés au maire de Cernay-lès-Reims, au président de l'AF de Cernay-lès-Reims et à M. Christophe Arnoudts.

Le commissaire enquête a donné son avis sur toutes les observations déposées et sur les réponses de la CCI (voir le « PV de l'opération » / Paragraphe 3.3. « Les observations du public et des intéressés »).

En ce qui concerne la réponse à la 4^{ème} observation, la CCI a indiqué : « Au niveau de la zone d'activités de Cernay/ Saint-Léonard, en concertation avec le Grand Reims, nous avons souhaité donner une nouvelle orientation au développement de sa dernière phase opérationnelle. »

S'agissant de l'analyse de cette 4^{ème} observation (lettre du maire de Cernay-lès-Reims) et **réponse de la CCI** (lettre du Directeur général), **il a été rappelé que l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10, du 17 février 2023 et ses annexes portant DUP du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard précise dans son annexe 1 : les objectifs de la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC.**

Comme déjà évoqué dans « le PV de l'opération », les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, localisées dans le périmètre de DUP et visées par le projet de cessibilité, doivent recevoir une affectation telle qu'il résulte des objectifs figurant dans l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral de DUP cité supra (Cf. Dernière page du présent document / page 55).

Le commissaire enquêteur a constaté qu'aucune observation ne remet en cause le projet d'acquisition des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, ni les limites des biens à exproprier, ni l'identification des propriétaires des parcellaires concernées par l'enquête.

3.6. Conclusions motivées sur les thèmes abordés en fin d'enquête par le commissaire enquêteur

La CCI Marne en Champagne a été questionnée sur trois thèmes de nature à compléter les informations dispensées par le dossier d'enquête, et qui concernent l'aménagement de la 3^{ème} phase de la ZAC :

- 1^{er} thème : voiries et coulée verte/bleue ;
- 2^{ème} thème : nombre d'entreprises souhaitant déjà s'installer sur la 3^{ème} phase ;
- 3^{ème} thème : point de situation de la convention « Symbiose ».

La CCI Marne en Champagne a apporté des réponses aux différents thèmes.

Le commissaire enquêteur a donné son avis sur les réponses de la CCI (voir le « PV de l'opération » / Paragraphe 3.4. « Thèmes abordés par le commissaire enquêteur »).

Il regrette que les évolutions indiquées dans les réponses de la CCI pour le 2^{ème} thème (« les porteurs de projets ayant fait connaître leur intérêt pour la phase 3 de la ZAC Cernay / Saint-Léonard et entrant dans la catégorie logistique ou promoteur ont été informés de l'évolution de la stratégie commerciale de la SAS » ; « Il reste 5 projets sur la liste initiale ») **et le 3^{ème} thème** (« le travail avec Symbiose ne s'est pas poursuivi ») **ne figurent pas dans le dossier d'enquête parcellaire.**

Dans le domaine environnemental, les réponses de la CCI entérinent le bien-fondé du projet de cessibilité des trois parcelles.

3.7. Conclusions motivées sur les éventuelles modifications du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet

Lors de l'analyse du dossier d'enquête parcellaire, de la visite du site de la ZAC et des différents entretiens menés, le commissaire enquêteur n'a pas constaté de motifs pour proposer une modification du tracé des parcelles à acquérir.

De plus, ni la population, ni les propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête, ni le porteur de projet, ni l'expropriant, ni les maires de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard, ni le président de l'AF de Cernay-lès-Reims n'ont demandé une modification du tracé des parcelles à acquérir.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne propose pas de modifier le tracé des parcelles à acquérir.

3.8. Conclusions motivées sur la pertinence du projet d'acquisition des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 pour qu'elles s'intègrent au projet d'aménagement de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard

Le commissaire enquêteur a observé que le bien-fondé du projet est démontré par les points suivants :

- 1. L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est située dans celle de la procédure de DUP** (Cf. Annexe 2 de l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10 du 17 février 2023 portant DUP du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard).
- 2. La CCI Marne en Champagne était à l'origine propriétaire de 100 ha sur les 145 ha prévus pour la ZAC. Cette situation la positionne dans une situation propice pour la maîtrise et la mise en œuvre de ce projet.**
100 ha sont déjà aménagés et 125 ha maîtrisés sur l'ensemble de la ZAC. **Ce qui tend pour le bien-fondé de l'implantation.**
De plus, les acquisitions sur plus de la moitié de la phase 3 (partie Nord) sont réalisées. Il reste uniquement les parcelles ZW24, ZW25 et ZW 26 (partie Sud) à acquérir.
A noter que dans l'avenir, sans leur acquisition, ces trois parcelles seront des « dents creuses » en zone AUX (zone non équipée à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services).

Remarque : en urbanisme, une « dent creuse » désigne un espace non construit entouré de parcelles bâties (sauf côté Est pour les trois parcelles).

3. Les atouts de la localisation du projet sont nombreux :

- Le périmètre du projet se situe dans une zone dédiée au développement économique :
 - ✓ la phase 3 du projet (et donc les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26) est en zone AUX (secteur industriel et artisanal) au PLU de Cernay-lès-Reims ;
 - ✓ la phase 3 du projet est inscrite en Orientation 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* » ;
 - ✓ selon les orientations du Schéma de cohérence territoriale de la région de Reims (SCoT2R), le projet (et donc les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26) s'inscrit dans le couloir de développement Sud-Est d'extension urbaine.
- Le périmètre de la ZAC (et donc les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26) est dans la continuité de l'Écoparc Reims-Sud, en relation avec les zones d'activités existantes (Croix-Blandin, Pompelle et Farman).
- La ZAC bénéficie d'axes de desserte : RD951, RD944 et RN51.

Ce projet est donc compatible avec les règles d'urbanisme, et permettra de maintenir et de développer l'emploi sur le territoire de la commune.

4. Pour remédier à la perte des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 par les exploitants agricoles, les mesures compensatoires suivantes sont indiquées par le dossier d'enquête :
- Une **compensation de 1ha pour 1ha** pour pallier la perte engendrée par les exploitants agricoles.
Cependant, il convient de souligner que le préambule de la délibération de l'Assemblée générale du 13 décembre 2022 de la SAS Partenaires Aménagement fait savoir que la dernière proposition de compensation a été formulée en septembre 2018. **Elle n'est donc pas récente.**
 - Les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 seront **exploitées par les agriculteurs** jusqu'à leur commercialisation.
 - Au Nord de la ZAC, une **zone tampon végétalisée de 20 m** de large accueillera une noue et permettra de ne pas perturber le fonctionnement des exploitations agricoles.
 - Une convention est envisagée pour dédier une partie des espaces verts de la ZAC aux aménagements prescrits par l'association « Symbiose » ou tout autre programme rural pour favoriser la biodiversité.
Cependant, après la fin de l'enquête, la CCI a fait savoir que « *Le travail avec SYMBIOSE ne s'est pas poursuivi. Toutefois sur la totalité de la ZAC, 12 ha sont consacrés aux espaces verts par le biais notamment de la coulée verte* ».

La disparition de ces trois parcelles agricoles (artificialisation du sol, diminution de la surface cultivée par les exploitations agricoles) **est donc compensée par des mesures foncières et environnementales, mais sur un territoire rémois dont les exploitations agricoles et l'environnement subissent déjà de fortes pressions foncières** (par exemple : Écoparc Reims-Sud de 460 ha ; ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard de 145 ha avec le projet de cessibilité des trois parcelles au lieu-dit « Les Trous du Loup »).

Enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 : « Acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims/Saint-Léonard »

5. La commercialisation rapide de la 1^{ère} phase (4 parcelles sur 5 déjà vendues dont une parcelle de 45 ha à MHCS-Veuve Cliquot) et de la 2^{ème} phase (60 entreprises déjà installées) de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint Léonard montre **la justesse de la localisation du projet.**

6. D'après le dossier d'enquête parcellaire : « *le projet prépare l'avenir du territoire et l'accueil des entreprises* ». **Ainsi, l'emprise des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 devrait répondre aux demandes d'implantation des entreprises.**

7. Une partie de la trame viaire passera sur l'emprise des trois parcelles des « Trous du Loup » qui seront donc **nécessaires pour aménager les voiries de la 3^{ème} phase de la ZAC.**

8. La coulée centrale verte/bleue occupera 6095 m² des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26. Une partie de l'emprise des trois parcelles permettra donc :
 - de contribuer au corridor biologique reliant les deux ZNIEFF du mont de Berru et de la vallée de la Vesle ;
 - la valorisation écologique, paysagère et hydrologique de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard ;
 - la réduction des impacts liés à une perte d'habitats pour les espèces faunistiques et floristiques ;
 - la création de cheminements doux.

Ainsi, ces trois parcelles participeront à l'insertion du projet dans l'environnement.

En conséquence, le projet tel que présenté dans le dossier d'enquête est cohérent. le commissaire enquêteur estime que l'emprise des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, sises au lieu-dit « Les Trous du Loup », commune de Cernay-lès-Reims, est nécessaire à l'aménagement de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

Notamment, cette emprise :

- **est localisée dans le périmètre concerné par l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant DUP le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard ;**
- **respecte les règles d'urbanisme de la commune ;**
- **anticipe la demande d'implantation des entreprises qui viendront compléter le tissu déjà existant ;**
- **s'inscrit dans le projet d'aménagement de la trame viaire de la phase 3 ;**
- **participe à la réalisation de la coulée centrale verte/bleue Nord-Sud, et donc à la mise en œuvre de la démarche environnementale « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC).**

En outre, la visite de la ZAC (phases 1 et 2) et de la zone du projet de la phase 3 a permis au commissaire enquêteur de confirmer le bien-fondé de l'acquisition, par la SAS Partenaires Aménagement, de la totalité du foncier de la phase 3.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conclusion de cette enquête parcellaire, et après avoir :

- Étudié tous les documents du dossier d'enquête parcellaire, du dossier de l'enquête publique relative à la DUP du projet d'aménagement de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, qui s'est déroulée du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2023-10 du 17 février 2023 et ses annexes portant DUP le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.
- Visité les emprises des phases 1, 2 et du projet de phase 3 de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard, ainsi que les limites des parcelles ZW24, ZW25, ZW26 sises au lieu-dit « Les Trous du Loup », commune de Cernay-lès-Reims.
- Entendu, pour compléter les informations sur le projet, les personnes suivantes :
 - ✓ M. Patrick Bedek (maire de Cernay-lès-Reims) ;
 - ✓ Mme Marie-Jacques Lesdos (CCI Marne en Champagne/ Cheffe de projet Aménagement & Immobilier/ Service Aménagement) ;
 - ✓ M. Eddy Lambin (CCI Marne en Champagne/ Chef de projet Études & Travaux / Service Aménagement) ;
 - ✓ M. Cédric Chevalier (maire de Saint-Léonard).
- Assuré deux permanences à la mairie de Cernay-lès-Reims et une permanence à la mairie de Saint-Léonard.
- Reçu, entendu et informé les personnes qui se sont présentées aux permanences.
- Résumé dans le rapport d'enquête « l'objet du projet », « la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête parcellaire », et dressé « le procès-verbal de l'opération ».
- Rendu des conclusions motivées sur le déroulement de l'enquête parcellaire, le dossier d'enquête parcellaire, la visite du site, les notifications individuelles, les observations déposées pendant l'enquête, les thèmes abordés en fin d'enquête, les éventuelles modifications du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet, et la pertinence du projet d'acquisition des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26.

Compte tenu :

- Des **objectifs** de la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC indiqués dans l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10, en date du 17 février 2023, portant déclaration d'utilité publique du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.
- Du cadre juridique cité au paragraphe 13 du Rapport d'enquête parcellaire.
- De l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête parcellaire.
- Des réponses apportées par la CCI Marne en Champagne aux observations du président de l'AF de Cernay-lès-Reims, du maire de Cernay-lès-Reims, de deux propriétaires figurant sur l'état parcellaire ; et aux thèmes abordés par le commissaire enquêteur.

Et notamment en raison des motifs suivants, explicités au point 3 précédent « Conclusions motivées du commissaire enquêteur » :

- L'enquête parcellaire s'est déroulée selon les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture de la présente enquête.
- Le dossier d'enquête est complet et illustré de plans, schémas et photos. Son contenu, **malgré plusieurs manquements** (voir Conclusions du paragraphe 3.2 précédent), permet globalement la compréhension du projet de cessibilité des trois parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 par les habitants et les intéressés.
- La visite du site valide la pertinence d'acquérir la totalité du foncier de la phase 3 pour sa réalisation.
- Les notifications individuelles aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire du dossier d'enquête ont été effectuées selon les dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.
- La CCI Marne en Champagne a répondu aux observations déposées et aux thèmes abordés par le commissaire enquêteur.
- Dans les conclusions motivées et lors de l'analyse des observations du public, des intéressés et des réponses de la CCI, le commissaire enquêteur a rappelé, dans le cadre de **l'utilité publique du projet**, les **objectifs** de la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.
- Aucun motif ne permet de proposer la modification du tracé des parcelles à acquérir par le porteur du projet.
- En particulier, le bien-fondé du projet est démontré par les points suivants :
 - ✓ l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien située dans le périmètre de la procédure de DUP ;
 - ✓ le projet respecte les règles d'urbanisme de la commune ;
 - ✓ le projet s'organise à proximité d'axes de desserte ;
 - ✓ la maîtrise foncière de ces trois parcelles est nécessaire pour l'accueil d'activités économiques sur le territoire rémois ;
 - ✓ des mesures compensatoires sont mises en place ;
 - ✓ la valorisation écologique et paysagère du site est prise en compte.
- Considérant, de surcroît, que le public et les propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête n'ont pas émis d'observation défavorable à l'opération envisagée.

Le commissaire enquêteur qui a examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet :

- **Estime** que la maîtrise foncière des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26 est nécessaire à l'aménagement de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.
En effet, elle permet de consolider l'offre foncière dédiée à l'activité économique, de renforcer l'identité de l'Écoparc Reims-Sud dans son ensemble et d'accroître son attractivité.
Notamment, elle contribue à la création d'emplois dans la commune de Cernay-lès-Reims et au développement économique du territoire rémois, tout en s'accompagnant de mesures écologiques et paysagères favorisant l'insertion du projet dans l'environnement.
- **Fait observer** que la CCI Marne en Champagne souhaite « *donner une nouvelle orientation au développement de sa dernière phase opérationnelle* ».
- **Regrette**, s'agissant du dossier d'enquête, une erreur de la Notice explicative concernant le but de l'enquête parcellaire, la non description dans la Notice de « *la nouvelle orientation* » souhaitée par la CCI, la non présentation dans la Notice des évolutions relatives à « Symbiose » et au nombre et types d'entreprises envisageant une installation sur la phase 3 (suite à « *la nouvelle orientation* » de la CCI), plusieurs légendes illisibles et l'absence dans la Notice explicative d'une conclusion relative à l'enquête parcellaire.
- **Donne :**

UN AVIS FAVORABLE

**à l'emprise des ouvrages projetés par le dossier d'enquête parcellaire
et donc**

**au projet d'acquisition des parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, sises au lieu-dit « Les
Trous du Loup » / commune de Cernay-lès-Reims, pour qu'elles s'intègrent au
projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement
concerté (ZAC) de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.**

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

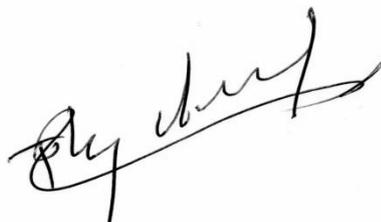
Les parcelles ZW24, ZW25 et ZW26, étant situées dans le périmètre de DUP et visées par le projet de cessibilité, doivent recevoir une affectation conforme aux objectifs de la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle, qui sont cités en annexe 1 à l'arrêté préfectoral DCPAT n°2023-10, en date du 17 février 2023, portant DUP du projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-lès-Reims / Saint-Léonard.

Ces objectifs figurent en dernière page du présent document (page 55).

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 1^{er} mai 2023

Le Commissaire enquêteur

M. Thierry Malvaux



Annexe 1

Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 (page 1/5)



Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Pôle de l'appui territorial

ARRETE PREFECTORAL N° 2023-17 DU 17 FEV. 2023
PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
CONCERNANT L'ACQUISITION DES PARCELLES NECESSAIRES
A LA CREATION DE LA 3^{ème} PHASE OPERATIONNELLE
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
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°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, et notamment ses articles 5, 6 et 7,
- 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 2023,
- le contrat de concession pour le processus d'aménagement de la ZAC Cernay-les-Reims - Saint-Léonard signé le 12 décembre 2016 entre la Chambre de commerce et d'industrie Marne-en-Champagne (CCI Marne-en-Champagne) et la SAS Partenaires Aménagement,
- la délibération du 7 octobre 2016 approuvant les statuts de la SAS Partenaires Aménagement,
- la délibération du 28 octobre 2016 de la 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,
- la demande de la CCI Marne-en-Champagne adressée au préfet de la Marne en date du 20 juillet 2020, en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique du projet au profit de la SAS Partenaires Aménagement,

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

Annexe 1 (suite)

Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 (page 2/5)

- l'arrêté préfectoral n°2023-10 du **17 FEV. 2023** et ses annexes portant déclaration d'utilité publique le projet de création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-les-Reims - Saint-Léonard ,
- la délibération du 13 décembre 2022 de la SAS Partenaires Aménagement, chargée par la CCI Marne-en-Champagne de créer et aménager un parc d'activités situé sur le territoire des communes de Saint-Léonard et de Cernay-les-Reims,
- la demande de la CCI Marne-en-Champagne adressée au préfet de la Marne en date du 16 décembre 2022 portant sur l'organisation d'une enquête parcellaire afin de permettre à la SAS Partenaires Aménagement d'acquiescer les terrains nécessaires à l'aménagement de la phase 3 de la ZAC de Cernay-les-Reims – Saint-Léonard,

CONSIDERANT que les parcelles de terrains cadastrées ZW 24, ZW 25 et ZW 26 sises au lieu-dit « Les trous de Loup », commune de Cernay-lès-Reims, sont nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la 3^{ème} phase de la ZAC Cernay-les-Reims – Saint-Léonard et que les discussions amiables avec les propriétaires concernés n'ont pas abouti ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'envisager le recours à la procédure d'expropriation pour acquiescer l'emprise des parcelles mentionnées dans l'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'organiser au préalable une enquête parcellaire, portant sur les parcelles incluses dans la 3^{ème} phase d'aménagement de la ZAC de Cernay-les-Reims - Saint-Léonard ;

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

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} :

Il sera procédé du mardi 21 mars 2023 à partir de 10H00 au vendredi 7 avril 2023 inclus jusqu'à 18H00, soit pendant 18 jours consécutifs, à une enquête parcellaire en vue de l'acquisition des parcelles de terrain cadastrées ZW 24, ZW 25 et ZW 26 sises au lieu-dit « Les trous de Loup », commune de Cernay-lès-Reims, nécessaires à l'aménagement de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC de Cernay-les-Reims/Saint-Léonard.

En conséquence, un dossier d'enquête parcellaire sera déposé dans chacune des mairies de :

- Cernay-les-Reims, 1 place de la République 51420 Cernay-les-Reims (siège de l'enquête)

- Saint-Léonard, Grande rue 51500 Saint-Léonard

du mardi 21 mars 2023 (10H00 ouverture de l'enquête) **au vendredi 7 avril 2023 inclus** (18H00 clôture de l'enquête), 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>

Annexe 1 (suite)

Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 (page 3/5)

Les intéressés pourront consigner leurs observations et propositions, notamment celles concernant les limites des biens à exproprier, conformément aux dispositions prévues à l'article R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur les registres d'enquête parcellaire qui seront ouverts dans chacune des mairies 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.

Cette enquête parcellaire ne concerne pas la procédure parallèle de déclaration d'utilité publique de la 3^{ème} phase d'aménagement de la ZAC de Cernay-les-Reims - Saint-Léonard.

Ces registres d'enquête parcellaire devront être établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire de chaque commune précitée.

Les courriels réceptionnés après la clôture de l'enquête, à compter du 7 avril 2023 à 18h00, ne seront pas pris en compte.

Dès qu'elle en aura pris connaissance, la préfecture transmettra ces observations électroniques 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 électroniques 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. Thierry MALVAUX, officier de l'Armée de Terre à la retraite, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Il siègera :

- le mardi 21 mars 2023 de 10h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) à la mairie de Cernay-les-Reims,
- le samedi 25 mars 2023 de 10h00 à 12h00 à la mairie de Saint-Léonard,
- le vendredi 7 avril 2023 de 16h00 à 18h00 (clôture de l'enquête) à la mairie de Cernay-les-Reims,

pour y recevoir les déclarations des intéressés.

M. MALVAUX 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 d'affichage établi par les maires respectifs des 2 communes et transmis à la préfecture de la Marne dans la semaine suivant l'enquête.

Annexe 1 (suite)

Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 (page 4/5)

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 :

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de Cernay-les-Reims et de Saint-Léonard sera faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire joint au dossier, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire et dans les délais nécessaires devant permettre aux propriétaires de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler des observations.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fera afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification sera faite par l'expropriant du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de Cernay-les-Reims et de Saint-Léonard seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-52 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tout renseignement en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

ARTICLE 5 :

A l'expiration de la période d'enquête publique, chaque registre d'enquête parcellaire 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 un délai de 8 jours le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception par le commissaire-enquêteur des registres d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

A l'issue de l'enquête parcellaire, le rapport du commissaire enquêteur comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête parcellaire, le procès-verbal de l'opération comportant la relation des opérations conduites, le déroulement de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Par ailleurs, après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer, le commissaire enquêteur consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées et son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, en précisant s'il est favorable, favorable sous réserve(s) ou défavorable au projet d'acquisition des 3 parcelles précitées pour qu'elles s'intègrent au projet de la 3^{ème} phase d'aménagement de la ZAC de Cernay-lès-Reims - Saint-Léonard.

Enfin, il fera parvenir, dans un délai de 30 jours à compter de l'expiration du délai de l'enquête, le dossier d'enquête parcellaire et les registres accompagnés de son rapport et ses conclusions motivées à la préfecture de la Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – pôle de l'appui territorial).

Annexe 1 (suite)

Arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023 (page 5/5)

ARTICLE 6 :

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé des parcelles à acquérir par le porteur de projet et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en sera donné aux intéressés collectivement et individuellement dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux propriétaires qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7 du code précité.

Pendant un délai de 8 jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront alors déposés aux endroits sus-indiqués et les intéressés pourront présenter leurs observations écrites.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître, dans un délai maximum de 8 jours, ses nouvelles conclusions et les adressera à la préfecture de la Marne.

ARTICLE 7 :

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 8 :

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 9 :

Au terme de l'enquête, le préfet de la Marne sera l'autorité compétente qui prendra, le cas échéant, l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'extension de la ZAC de Cernay-les-Reims - Saint Léonard.

ARTICLE 10 :

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 **17 FEV. 2023**

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,


Emile DUMBO

5/5

Annexe 2

Avis d'enquête parcellaire affichés

Commune de Cernay-lès-Reims



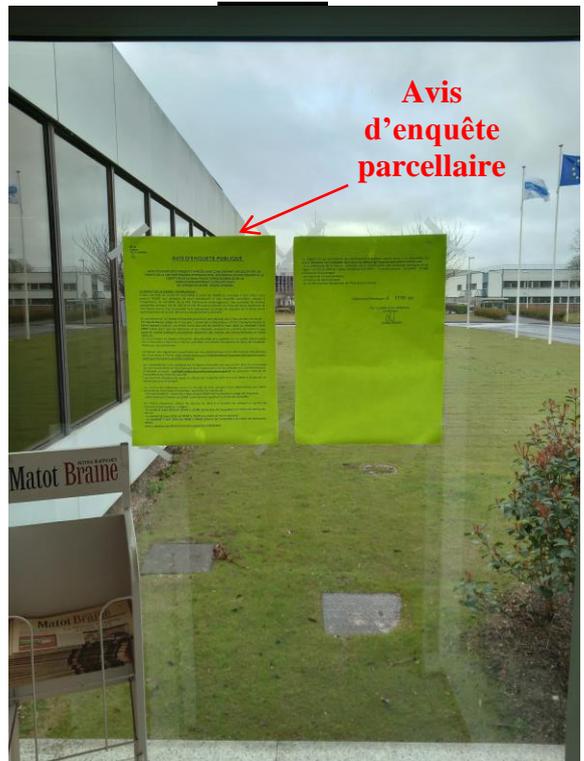
Commune de Saint-Léonard



Lieu-dit « Les Trous du Loup »
Commune de Cernay-lès-Reims



CCI Marne en Champagne
à Reims



Annexe 4

Bilan des notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairies de Cernay-lès-Reims et de Saint-Léonard

Enquête parcellaire concernant l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la 3^{ème} phase opérationnelle de la zone d'aménagement concerté de Cernay-lès-Reims / Saint Léonard

Bilan des notifications individuelles

REF : article 4 de l'arrêté préfectoral n°2023-17 du 17 février 2023

Noms, prénoms des propriétaires ou mandataires, gérants, administrateurs, syndics	Numéros des parcelles cadastrales	Numéros et dates d'envoi des lettres recommandées avec AR	Dates de retour des avis de réception	Observations
ARNOUDTS Francine	ZW 24	1A 159 905 8848 3	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE BAUDA Michèle	ZW 24	1A 159 905 8847 6	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE Claude	ZW 24	1A 159 905 8846 9	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE GUILLAUME Murielle	ZW 25	1A 159 905 8851 3	13 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE Claude	ZW 25	1A 159 905 8849 0	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE BAUDA Michèle	ZW 25	1A 159 905 8850 6	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE Claude	ZW 26	1A 159 905 8852 0	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE BAUDA Michèle	ZW 26	1A 159 905 8853 7	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
ARNOUDTS Francine	ZW 26	1A 159 905 8854 4	7 mars 2023	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023
LECLERE Jacky	ZW 26	1A159 905 8855 1	Inconnu à l'adresse	Courrier + questionnaire envoyés le 3 mars 2023

Contenu des lettres recommandées avec AR : indiquer la liste des documents contenus dans les lettres recommandées

En cas de domicile inconnu : utiliser la case « Observations » pour indiquer la date de notification et de retour du recommandé à la SAS PARTENAIRES AMENAGEMENT (12, rue André HUET – REIMS), et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural (précisez leur identité).

A Reims, le 20 mars 2023

François GOMARIZ – SAS PARTENAIRES AMENAGEMENT



Annexe 5

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Annexe n° 1 à l'arrêté n° DCPAT-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 1^{ère} 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 2^{ème} 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 3^{ème} 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 3^{ème} 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 3^{ème} 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).

Annexe 5 (suite)

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

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 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard a notamment pour objectifs :

Les objectifs de la réalisation de la 3^{ème} phase opérationnelle de la ZAC

- 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.

2/4

Rémarque : les flèches et l'accolade « Les objectifs » ont été ajoutées par le commissaire enquêteur.