

Monsieur Claude VIGNON  
22, rue de la Suippe  
51110 HEUTRÉGIVILLE  
03 26 48 93 06  
06 83 29 91 27  
Yvette.vignon@free.fr

**Compte rendu de la réunion de Concertation Préalable  
prévue par l'article R.123-9 du Code de l'Environnement**

**Réunion du 15 mars 2022 au service Urbanisme du Grand Reims**

**Étude d'impact relative au projet de lotissement des « Hauts de  
Cernay » à Reims par la SAS BONNE NOUVELLE.**

Étaient présents :

- Mr Benoit MIGNEAUX, Président de la SAS Bonne Nouvelle ;
- Mr Florian RICHARDIN, Responsable opérations SAS Bonne Nouvelle ;
- Mr Karel Adam, Chef de projet urbanisme Grand Reims ;
- Mme Agnès LEGOIX, Instructrice ADS Grand Reims ;
- Mr Hossam LAALAM, Ingénieur Thermique OAK ;
- Mme Agathe GENAUX, Architecte AWO ;
- Mr Grégoire GENAUX, Architecte AWO ;
- Mme Delphine PICAULT, Ingénieur DP ;
- Mme Céleste CRAPEZ, Gérante VRD Partenaire.
- Mr Claude VIGNON, Commissaire Enquêteur.

Par arrêté n° V-DU-22-02, monsieur le Maire de la commune de Reims a ordonné une enquête publique sur la demande de Permis d'Aménager n° 051 454 21 K0010 du 04 novembre 2021, comprenant une étude d'impact, soumise par la SAS BONNE NOUVELLE, représentée par monsieur MIGNEAUX Benoit 1, rue de l'Arbalète 51100 REIMS pour un projet de lotissement des « Hauts de Cernay » à REIMS (Marne).

17

Ce projet englobe les parcelles BW 5 et BW 14, à laquelle se rajoute une petite emprise supplémentaire (CP 54 et CP 55) permettant un accès unique par la route de Cernay, soit une superficie totale de 10 ha 90 a 87 ca.

Le projet est un programme mixte intégrant des logements et des locaux professionnels, permettant d'accueillir des entreprises de service à la personne et des professions libérales.

Il comprend l'aménagement de 475 logements, la surface plancher créée est de 55 000 m<sup>2</sup>.

Les objectifs de production de logements sont définis en conformité avec l'objectif exprimé au sein du document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région rémoise approuvé le 17 décembre 2016 (22000 logements sur 20 ans soit 1200 par an).

Ce secteur fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au plan local d'urbanisme (PLU) de Reims. Selon les OAP, le projet est destiné à accueillir un quartier mixte :

- \* mixité morphologique et typologique (logements individuels superposés et petits collectifs),
- \* mixité sociale (logements collectifs, intermédiaires, en accessions libre et sociale)
- \* mixité générationnelle (personnes âgées, jeunes couples, familles),
- \* mixité d'usage (logements, commerces, activités, équipements, promenades, espaces verts).

## **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Désignation du commissaire enquêteur :**

Décision de désignation modificative de monsieur le Président du tribunal administratif de Châlons en Champagne en date du 13 septembre 2021 sous le n° E 21000037/51 bis pour la désignation de monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique dans le cadre d'un dossier d'étude d'impact relative au projet de lotissement des « Hauts de Cernay » à REIMS

(Marne), par la SAS BONNE NOUVELLE dont le siège est à REIMS (51100), 1 rue de L'Arbalète.

**Modalités de l'enquête :**

L'enquête sera ouverte le 08 avril 2022, date à laquelle les dossiers pourront être consultés dans la commune de Reims.

Le (1) registre d'enquête conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement sera ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 08 avril 2022, il sera mis à la disposition du public pendant trente-deux (32) jours consécutifs, du 08 avril 2022 au 09 mai 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur assurera quatre (4) permanences en mairie de Reims.

L'enquête sera également annoncée dans deux journaux d'annonces légales diffusées dans le département de la Marne (L'UNION et la MATOT BRAINE), quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci dans ces deux même journaux.

**Permanences en Mairie de Reims**

- |            |               |               |
|------------|---------------|---------------|
| - Vendredi | 08 avril 2022 | 09H00 à 12H00 |
| - Samedi   | 16 avril 2022 | 09H00 à 12H00 |
| - Mardi    | 26 avril 2022 | 15H00 à 18H00 |
| - Lundi    | 09 mai 2022   | 15H00 à 18H00 |

A cet effet, l'intégralité du dossier au format papier, sera déposé à l'hôtel de ville de REIMS. Ce dossier est consultable dans cette commune aux jours et heures habituels d'ouverture de cette mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique à l'hôtel de ville de Reims et sur le site internet de la commune : [www.reims.fr](http://www.reims.fr)

17

Les intéressés pourront consigner leurs observations sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à cet effet en mairie de REIMS aux jours et heures habituels d'ouverture de cette mairie, et durant les permanences du commissaire enquêteur, ou les adresser pendant toute la durée de l'enquête par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur Claude VIGNON, commissaire enquêteur, Mairie de Reims, Direction de l'urbanisme 9, place de l'hôtel de ville Esplanade Simone Veil CS 80036 - 51722 Reims Cédex.

L'enquête publique sera annoncée autour du site concerné au moyen d'un avis affiché où il pourra être aisément consulté en mairie de Reims.

Cet avis sera placardé au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, dans les mêmes conditions et sauf impossibilités matérielles justifiées, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

- Chaque affiche doit mesurer au moins 42 x 59,4 cm (format A2) ;
- Le titre « AVIS AU PUBLIC » doit mesurer au moins 2 cm de hauteur ;
- Le texte doit être en caractère noir sur fond jaune.

### **Présentation de l'enquête :**

Monsieur le commissaire enquêteur précise et attire l'attention des participants que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est sur le permis d'aménager pour le lotissement « Bonne Nouvelle » porté par la SAS BONNE NOUVELLE ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.



La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

**L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).**

Après lecture des principales recommandations de l'autorité environnementale, monsieur Florian RICHARDIN, responsable du pôle technique et les différents acteurs présents ont apporté un élément de réponse dans leurs domaines de compétence respectives.

**L'ensemble des réponses seront transmises par les soins de la SAS Bonne Nouvelle aux destinataires suivants :**

- **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est ;**
- **Monsieur Karel ADAM, chef de projet service urbanisme du Grand Reims ;**
- **Monsieur Claude VIGNON, commissaire enquêteur.**

J'ai cité les remarques sur les avis concernant l'instruction sur le permis d'aménager déposé par la SAS BONNE NOUVELLE par les services contactés :

**1) ENEDIS (tenir compte des observations)**

Nous avons instruit cette demande **sans disposer de la puissance de raccordement nécessité par le projet**, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet par **2500 KVA triphasé.**

D'autre part vu la puissance de raccordement de **2500 KVA triphasé** et en vertu de l'article R.332-16 du code de l'urbanisme, la mise à disposition de plusieurs parcelles adéquates pour l'implantation de 3 ou 4 postes de transformation de distribution publique sera nécessaire au raccordement du futur projet. Ils devront se situer dans le terrain d'assiette de l'opération.



**Le plan du local est à soumettre à ENEDIS pour approbation avant le montage des dossiers études concessionnaires.**

**2) Rte réseau de transport d'électricité (aucune maison ne devra se trouver dans la zone d'emprise de l'ouvrage électrique, voir le plan joint, occultation de la pointe du projet entre les points 223 et 224).**

**3) SNCF (avis favorable, mais nous notons qu'une clôture défensive sera posée, côté chemin de fer « elle devra être maintenue en bon état d'entretien par les pétitionnaires », empêchant le passage vers les voies ferrées, nous préconisons une hauteur de 2 mètres.**

**Côté du boudrome, nous espérons qu'un traitement particulier a été étudié au niveau de la clôture, afin qu'il ne se produise aucun incident à l'encontre des trains qui passent sur la voie de chemin de fer à proximité).**


**Le maître d'ouvrage a confirmé qu'un merlon et une clôture seront implantés sur l'ensemble du linéaire bordant la voie SNCF. (Le commissaire enquêteur demandera confirmation dans son procès-verbal de synthèse).**

**Dans la première phase de desserte, l'accès principal se fera du côté Sud depuis la rue de Cernay, le commissaire enquêteur a demandé quel aménagement sera réalisé ?**

**Le maître d'ouvrage a confirmé un-tourne à gauche avec feux tricolores.**

**(Le commissaire enquêteur demandera confirmation dans son procès-verbal de synthèse).**

**Selon le dossier, les constructions du lotissement « Bonne Nouvelle » seront bâties en vertu de la RE 2020, le commissaire enquêteur demande de préciser de quelle manière les évolutions résultant de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et la loi ELAN seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement ?**



**(Le commissaire enquêteur demandera confirmation dans son procès-verbal de synthèse).**

Monsieur Hossam LAALAM, ingénieur thermique nous informe que la RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale et thermique des bâtiments neufs qui remplace la réglementation 2012. La RE 2020 s'applique à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation qui font l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 01 janvier 2022.

Et à compter du 01 juillet 2022 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire ou secondaire.

L'enjeu est donc de concevoir et construire les futurs lieux de vie des Français en poursuivant trois objectifs majeurs portés par le gouvernement.

- un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- une diminution de l'impact carbone ;
- une garantie de confort en cas de forte chaleur.

**Visite du site :**

Accompagné de Mr Florian RICHARDIN, responsable opération SAS Bonne Nouvelle et de Mme Agathe GENAUX, Architecte AWO nous avons visité les parcelles BW 5 et BW 14, emplacement du futur projet de lotissement de la SAS Bonne Nouvelle.

Heutréguville, le 18 mars 2022

Mr Claude VIGNON  
Commissaire Enquêteur



Mr Benoit MIGNEAUX  
Président SAS Bonne Nouvelle

