

Monsieur Claude VIGNON  
22, rue de la Suippe  
51110 HEUTREGIVILLE  
03 26 48 93 06  
06 83 29 91 27  
[yvette.vignon@free.fr](mailto:yvette.vignon@free.fr)

Heutrégiville, le 12 mai 2022

## PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

### Application et objet de l'enquête :

La SAS BONNE NOUVELLE est porteuse d'un projet de construction d'un lotissement, à Reims au lieu-dit « Les Hauts de Cernay », la surface de ce projet est de 10 ha 90 a 87 ca, zone AUb. Le projet se situe à l'Est du centre urbain de Reims, entre le quartier des Epinettes au Nord et la route de Cernay au Sud. Le site est actuellement occupé par des terres agricoles, secteur correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Le projet consiste en la création d'un permis d'aménager dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha (surface du projet : 10 ha 90 a 87 ca), ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieur à 40 000 m<sup>2</sup> (surface de plancher créée : 55 000 m<sup>2</sup>). **Le projet est soumis à évaluation environnementale.**

Les abords du projet sont représentés par :

- \* Des terres agricoles à l'Est ;
- \* Des quartiers d'habitations, au Nord et au Sud ;
- \* La ligne de chemin de fer, à l'Ouest.

Le permis d'aménager 051 454 21 K 0010 du 04 novembre 2021, consiste en l'aménagement de voiries, circulations douces, pistes

cyclables et stationnements publics pour la création d'un lotissement constitué de logements collectifs et de pavillons individuels.

Le projet sera réalisé en trois (3) phases. Il sera constitué de 3 routes principales depuis la rue de Cernay au Sud et desservant la totalité des parcelles.

A l'intérieur du lotissement, deux (2) routes Est/Ouest seront créées pour fluidifier la circulation, et des venelles seront aménagées.

A l'Ouest, la voie de chemin de fer sera séparée des logements par un merlon végétal d'une hauteur de 2,50 mètres, doublé par une clôture défensive pleine, hauteur de 2 mètres.

Une voie d'accès sera créée au sud qui reliera la route de Cernay à l'ancien chemin de Cernay et au lotissement sur l'emplacement des parcelles CP 54 et CP 55.

Une bande de 6 m sera aménagée en fossé pour intercepter les eaux pluviales du bassin versant des parcelles à l'Est du lotissement, pour une pluie d'occurrence centennale.

### **Tranche n° 1**

08 macro-lots de logements individuels permettant un découpage de 105 parcelles maximum, et 03 lots de logements collectifs.

### **Tranche n° 2**

06 macro-lots de logements individuels permettant un découpage de 66 parcelles maximum et 03 lots de logements collectifs.

### **Tranche n°3**

06 macro-lots de logements individuels permettant un découpage de 107 parcelles maximum, et 02 lots de logements collectifs.

Ce qui représente au total :

- 20 macro-lots de logements individuels permettant un découpage de 278 parcelles maximum.
- 08 lots de logements collectifs.

Dans mon rapport de synthèse, je demande à monsieur Florian RICHARDIN, responsable d'opération SAS Bonne Nouvelle de me confirmer les réponses de sa société aux différentes questions que j'ai reçues lors de mes permanences et courriers pour le vendredi 27 mai 2022 impérativement, pour que je puisse conclure mon avis dans les délais prescrits.

**Toutes les questions techniques afférentes au projet du lotissement « Bonne Nouvelle » seront envoyées au maître d'ouvrage pour répondre à mon procès-verbal de synthèse huit jours après la fin de l'enquête publique.**

**1ère question :**

**Création d'une clôture défensive et d'un merlon végétalisé. (caractéristiques ?) ;**

**2ème question :**

**Aménagement des accès au projet ;**

**3ème question :**

**Le traitement des lisières en limite du projet ;**

**4ème question :**

**Le recyclage des eaux pluviales.**

Les réponses du commissaire enquêteur :

**2) L'accès principal se fera du côté Sud depuis la route de Cernay Les Reims depuis l'ilot de la Saboterie sur la commune de Reims.**

**L'aménagement de cette rue d'entrée dans le quartier « Bonne Nouvelle » sera accompagné par la création d'un nouveau carrefour sur la route de Cernay Les Reims qui intégrera toutes les normes de sécurité ainsi qu'un « tourne à gauche » pour les voitures provenant de Reims centre viendra compléter l'entrée Sud dans le quartier et assurera la sécurité des véhicules et des piétons.**

**Un calcul capacitaire effectué par la méthode dite du « créneau critique », issue du guide sur les carrefours urbains édité par le centre d'études et d'expertises sur les risques de l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) propose d'envisager un fonctionnement à feux avec une voie d'affectation, ce qui aurait comme avantage de modérer les vitesses de circulation en traverse de la Saboterie et une sécurisation des mouvements tournants et des traverses piétonnes.**

**Il est précisé que l'aménagement de ce carrefour ne fait pas parti du programme des travaux de l'opération du permis d'aménager.**

3) Les orientations d'aménagement définies par le projet viseront à réduire l'impact sonore du passage des trains par la mise en place d'un merlon d'une hauteur de 2,50 mètres et végétation sur une longueur de 750 mètres environ en parallèle de la voie ferrée et la création d'une clôture défensive pleine d'une hauteur de 2 mètres. Ce merlon végétalisé constituera une continuité biologique entre les espaces verts participant ainsi à renforcer la trame verte et bleue de l'agglomération.

Une bande de 6 mètres de largeur, 1 mètre maximum de profondeur sur une longueur de 750 mètres environ sera aménagée en fossé pour intercepter les eaux pluviales du bassin versant des parcelles à l'Est du lotissement, pour une pluie d'occurrence centennale avec un temps de vidange de 22 heures.

4) Comme indiqué pour les dispositions 5 et 7 du S.D.A.G.E., la non imperméabilisation de certaines surfaces ainsi que l'infiltration et le stockage des eaux pluviales ont été privilégiés. En effet, les accotements seront végétalisés, les eaux des lots d'habitations seront gérées à la parcelle par infiltration car les conditions pédologiques le permettent, les eaux de voirie seront filtrées via des noues d'infiltration. Ce réseau de noues permettra l'infiltration et le stockage des eaux de pluies de manière à éviter tout rejet vers le réseau existant.

#### **5ème question :**

**Peut-on espérer d'être raccordé au réseau des eaux usées, si on en fait la demande ? Ou proposeriez-vous aux habitants de la route de Cernay ce choix. Merci par avance.**

Réponse du maître d'ouvrage à ma demande :

Réponse apportée lors de l'enquête publique « loi sur l'eau », concernant la demande des riverains de pouvoir se raccorder aux nouveaux réseaux EU :

Suivant la demande d'une possibilité d'être relié au tout à l'égout pour les habitations voisines : les habitations ayant un accès direct sur le « chemin rural n° 21 dit ancien chemin de Reims à Cernay Les Reims », il est prévu dans le projet que ces habitations, sur la longueur

de notre limite de propriété, pourront se raccorder sur le futur réseau des eaux usées.

Les travaux incombant le raccordement des habitations futures ou existantes, au point de collecte du lotissement, resteront à la charge des propriétaires de chaque habitation.

Le commissaire enquêteur a contrôlé les numéros des maisons en face du projet, cela correspond du n° 91 au n° 115 de la route de Cernay, sauf erreur.

Réponse de madame Anne-Claire VEYRAT, Chef de Service MOA//MOE Externalisées-eau du Grand Reims à ma demande :

Nous avons effectivement prévu d'étudier la faisabilité de la desserte en eaux usées au lieu-dit de la Saboterie en profitant de l'urbanisation du lotissement Les Hauts de Cernay. Il n'y a cependant pas d'échéance précise à ce jour, pour plusieurs raisons :

- Nous ne pourrions pas raccorder de réseau supplémentaire tant que le lotissement sera privé ;

- Les études ne sont qu'au stade faisabilité, sans chiffrage à ce jour.

Au final, même si cela n'est pas exclu à terme, il n'y aura donc probablement pas de travaux avant de nombreuses années.

#### **6ème question :**

**Avant de développer ce secteur, il serait bien de prendre en considération les soucis liés à la circulation et penser à développer de nouveaux axes routiers. Nous résidons à Cernay Les Reims et depuis 3 ans et la mise en service du « rond-point Clicquot » zone Farman, la circulation est infernale dans notre commune. Ce nouveau lotissement va engendrer un flux important de circulation dans notre commune avec tous les soucis qu'il engendre : insécurité routière, vitesse excessive, pollution etc... Merci de prendre en considération, dans votre projet de développement, ce que subissent les communes proches de Reims.**

Réponse du commissaire enquêteur :

L'accès principal du lotissement se fera du côté Sud depuis la route de Cernay Les Reims depuis l'îlot de la Saboterie sur la commune de Reims.



L'aménagement de cette rue d'entrée dans le quartier « Bonne Nouvelle » sera accompagné par la création d'un nouveau carrefour sur la route de Cernay Les Reims qui intégrera toutes les normes de sécurité ainsi qu'un « tourne à gauche » pour les voitures provenant de Reims centre viendra compléter l'entrée Sud dans le quartier et assurera la sécurité des véhicules et des piétons.

Un calcul capacitaire effectué par la méthode dite du « créneau critique », issue du guide sur les carrefours urbains édité par le centre d'études et d'expertises sur les risques de l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) propose d'envisager un fonctionnement à feux avec une voie d'affectation, ce qui aurait comme avantage de modérer les vitesses de circulation en traverse de la Saboterie et une sécurisation des mouvements tournants et des traverses piétonnes.

Le trafic projeté lors de la première phase en 2023 sera de 150 véhicules/jour entrée et sortie environ.

Le trafic projeté après travaux du lotissement, sera de 700 véhicules/jour entrée et sortie environ.

**7ème question :**

**Les aménagements de voiries, notamment les voiries de type A, ne sont pas conformes aux exigences de l'article L.228-2 du code de l'environnement.**

Réponse du commissaire enquêteur :

Doivent être conformes avec l'article L.228-2 du code de l'environnement.

**8ème question :**

**L'absence de transports en commun et d'aménagements cyclables structurants ainsi qu'un nombre de places de stationnements (sur les espaces publics et privés), certes compatibles avec le PLU, mais néanmoins sur dimensionné sont contraires aux objectifs du plan de protection de l'atmosphère et contraires à l'engagement de neutralité carbone d'ici 2050.**

**9ème question :**

**Un projet de quartier où la voiture semble omniprésente.  
Comment faire autrement ?**

Réponse du commissaire enquêteur :

Aucune ligne de transport en commun n'est prévue à ce jour dans l'enceinte du projet de lotissement « Bonne Nouvelle ».

**10ème question :**

**L'aménagement des accès aux parcelles C1 à C8 est à préciser ;**

**11ème question :**

**Le système d'accès routier par voie unique et la conception des voies (largeur et rayons de giratoire), n'est pas compatible avec la desserte par une ligne de transport collectif régulière. Tel que conçu, la desserte en transport collectif du quartier ne sera donc possible que par la route de Cernay ;**

**12ème question :**

**Les voies en sens unique sont à traiter avec un double sens cyclable ;**

**13ème question :**

**Des bandes cyclables sont à prévoir au niveau des voies de jonction en double sens, de manière à faciliter l'insertion des cycles aux carrefours ;**

**14ème question :**

**Il est nécessaire de s'assurer de la continuité piétonne ou cycles depuis la route de Cernay ;**

**15ème question :**

**Il est nécessaire de prévoir des traversées piétonnes sur la voie devant le macro-lot n°1 ;**

**16ème question :**

**Il est nécessaire de préserver un cheminement de 1,40 mètre minimum libre de tout obstacle sur les trottoirs ;**

**17ème question :**

**L'absence de trottoir côté noue n'est pas compatible avec l'implantation aux habitations et rend impossible l'accès pour les personnes à mobilité réduite et les riverains ;**

**18ème question :**

**Il est rappelé que la création de places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite est une obligation réglementaire. Un minimum de 2% de l'offre de stationnement sur le domaine public est à prévoir ;**

**19ème question :**

**Merci d'indiquer les emplacements prévus pour le stationnement vélos sur domaine public ainsi que les espaces de repos pour les piétons (bancs ou chaises), compte tenu du linéaire important de voie.**

**20ème question :**

**Association REIMS VERTS L'AVENIR. L'association REIMS VERTS L'AVENIR s'étonne qu'une fois de plus une terre agricole de 10 ha soit promise à la construction, d'autant qu'on parle d'une première étape pour 90 ha au total.**

**Nous dénonçons cette politique en total contradiction tant gouvernementale que locale du Grand Reims et de la ville de Reims de cesser de consommer des terres agricoles.**

**D'autre part nous attirons l'attention sur les risques liés à l'infiltration de l'eau. Certes les projets sont ambitieux puisque toute l'infiltration des eaux de pluie se fasse sur place, mais les études sur la perméabilité des sols ont-elles été suffisantes. Ne risque-t-on pas de se retrouver comme au lotissement Vert de Gueux avec des sols trop imperméables et la nécessité de créer des canalisations souterraines pour évacuer ces eaux de pluie plus loin ?**

**Réponse du commissaire enquêteur :**

**Le projet de lotissement est de 10ha, le total est de 80 ha et non de 90 ha.**



Le 04 mai 2022, j'ai contacté les services de la police de l'eau à Châlons en Champagne pour me confirmer le bien fondé des études sur la perméabilité des sols du projet de lotissement « Bonne Nouvelle », je suis en attente d'une réponse.

**21ème question : Axe de circulation en sortie du lotissement et le bruit des véhicules et des trains.**

Réponse du commissaire enquêteur :

L'accès principal se fera du côté Sud depuis la route de Cernay Les Reims depuis l'îlot de la Saboterie sur la commune de Reims.

L'aménagement de cette rue d'entrée dans le quartier « Bonne Nouvelle » sera accompagné par la création d'un nouveau carrefour sur la route de Cernay Les Reims qui intégrera toutes les normes de sécurité ainsi qu'un « tourne à gauche » pour les voitures provenant de Reims centre viendra compléter l'entrée Sud dans le quartier et assurera la sécurité des véhicules et des piétons.

Un calcul capacitaire effectué par la méthode dite du « créneau critique », issue du guide sur les carrefours urbains édité par le centre d'études et d'expertises sur les risques de l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) propose d'envisager un fonctionnement à feux avec une voie d'affectation, ce qui aurait comme avantage de modérer les vitesses de circulation en travers de la Saboterie et une sécurisation des mouvements tournants.

Il est indéniable qu'il y aura une augmentation de bruit avec le passage des véhicules.

J'ai évoqué au Grand Reims une sortie pour les véhicules vers les Épinettes, via la rue Sainte Thérèse pour réduire de moitié le flux de circulation vers route de Cernay, ce n'est pas prévu pour le moment. Pour atténuer le bruit des trains et assurer la sécurité de la voie ferrée une clôture est à créer, clôture défensive, hauteur 2 mètres ainsi qu'un merlon végétalisé (le laurier palme, une haie comme isolation phonique, grâce à son feuillage dense et coriace pour exemple) à créer d'une hauteur de 2,50 mètres sur une distance de 750 mètres environ.

**22ème question :**

**Association REIMS URBANISME NATURE 122, rue du Barbâtre 51100 Reims.**

**Déposition écrite dans le registre d'enquête publique.**

**Je cite :**

**Il vaut mieux laisser l'entrée de la ville tel quel que de bétonner !  
La ligne SNCF constitue un danger car de temps en temps des déchets radioactifs circulent !**

**Ce lotissement sera coupé de la ville par la ligne SNCF donc ce lotissement sera à l'écart de la ville.**

**Actuellement c'est de la terre agricole qui va disparaître car c'est le maire qui a classé en zone constructible au PLU !**

**Cette zone pourrait être utilisée en terre maraichère en compensation de la disparition de terre à jardin rue du bois d'amour, à cause de la voie nouvelle à créer lot Charles Arnould et avec le pont d'Épernay.**

**Le sradett conseille d'éviter de consommer des terres agricoles et donc peut s'opposer au PLU local.**

**Merci de me lire.**

**23ème question : Le président de l'association VÉL'OXYGÈNE Reims 122 bis, rue du Barbâtre 51100 REIMS.**

**Il m'a remis une lettre de deux pages à insérer dans le registre d'enquête publique.**

**Je cite :**

**Par la présente, je vous communique les réflexions et conclusions de notre association sur le projet « Bonne Nouvelle ». Notre association fédère depuis 24 ans les cyclistes de Reims pour améliorer la « cyclabilisé » en ville et dans le Grand Reims à présent et travaille étroitement avec les élus et les services techniques afin d'améliorer et de construire une voirie spécifique pour ce mode de déplacement « doux » dont l'avenir apparait de plus en plus évident au regard du coût des énergies et de l'état de la planète.**

**Le projet « Bonne Nouvelle » suscite les réflexions suivantes de notre part : le projet est implanté dans une zone enclavée derrière la voie ferrée, sans aménagements nouveaux permettant de la franchir et de la relier au centre-ville. Il faudrait au minimum un**

**passage dans le prolongement de la rue Henry Deneux pour rejoindre le Boulevard Dauphinot.**

**Il est indiqué dans la notice de présentation que le projet s'inscrit dans la continuité des extensions récentes et de la requalification des quartiers Est de Reims mais on est en droit d'en douter puisque le lotissement en est coupé par la voie SNCF et que rien n'est prévu pour y remédier.**

**L'accès en extrémité vers l'avenue Jean Jaurès n'est pas étudié et tout laisse à penser que seul celui du côté de la route de Cernay sera réalisé.**

**Quant aux modes doux et collectifs, dans la notice de présentation il est indiqué : « le projet d'aménagement du nouveau quartier s'inscrit également dans la dynamique globale des déplacements de l'agglomération et les propositions s'efforceront de mettre en œuvre des éléments de circulation douce. L'accent sera mis en particulier sur les modes de déplacement en transports collectifs de qualité respectueux de l'environnement, par l'intégration du réseau des pistes cyclables de Reims Métropole, et par la création d'un secteur de circulation « pacifiée » sous forme d'aménagement de rues en secteur de circulation lente de type « zone 30 » permettant le partage de l'espace public entre les différents types d'usagers ».**

**Aucune attention sérieuse n'a été portée à ce sujet notamment quand il est écrit que : « les propositions s'efforceront de mettre en œuvre des éléments de circulation douce ».**

**En évoquant les transports collectifs, comment inciter à leur utilisation alors que les arrêts des lignes actuelles sont aussi éloignés. Il n'est pas indiqué de création de modification de ligne ni d'arrêts dans le lotissement.**

**Quant à l'intégration dans le réseau des pistes cyclables de Reims encore faut-il qu'il y ait des ouvrages qui permettent le franchissement de la voie ferrée car les accès, soit par l'avenue Jean Jaurès ou la route de Cernay risquent d'être dissuasifs.**

**Lorsque l'on fait le total du nombre de places de stationnement voitures (900 si nous avons bien compté) cela démontre bien l'importance du projet et l'impact qu'il peut avoir sur les déplacements.**

**Pour cette raison, cet aspect est prépondérant et demande à ce qu'il soit étudié plus concrètement pour répondre aux objectifs du plan de mobilité du Grand Reims dans le cadre de la loi d'orientation des mobilités.**

**Par ailleurs, les plans semblent montrer qu'il n'est prévu, le long des voiries, de trottoir que d'un seul côté.**

**Par ailleurs, nous serons attentifs au respect des différents textes nationaux régissant à présent les mobilités actives dans ce type de projet.**

**Espérant que nos remarques seront prises en compte par les promoteurs de ce projet.**

Réponse du commissaire enquêteur :

Deux sorties piétonnes et cyclistes sont prévues :

- 1) Vers la route de Cernay.
- 2) Vers les Epinettes, via la rue Sainte Thérèse.

Voie ferrée SNCF :

Pour atténuer le bruit des trains et assurer la sécurité de la voie ferrée une clôture est à créer, clôture défensive, hauteur 2 mètres ainsi qu'un merlon végétalisé à créer d'une hauteur de 2,50 mètres sur une distance de 730 mètres environ. Aucun passage ne sera possible.

**24<sup>ème</sup> question :**

**La zone du projet se situe à proximité d'une infrastructure ferroviaire (zone2), qu'elles sont vos contraintes et obligations pour limiter les nuisances du bruit, sur les futurs habitations et environnement ?**

**25<sup>ème</sup> question :**

**Les voiries du lotissement ne sont pas adaptées pour la circulation des transports en commun, que prévoit l'étude initiale avec le Grand Reims ?**

Mr VIGNON Claude  
Commissaire Enquêteur



Mr RICHARDIN Florian  
Chef d'opération  
SAS Bonne Nouvelle

