

Claude VIGNON
22, rue de la suippe
51110 HEUTREGIVILLE

Heutréguville le, 31 mai 2022

Demande d'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.

Compte rendu d'enquête publique sur le projet 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.

Copie à Monsieur le Maire de la commune de Reims, (Versions dématérialisée et papier).

Copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, (Version dématérialisée).

Copie à SAS BONNE NOUVELLE, (Version dématérialisée et papier).

ENQUÊTE PUBLIQUE

Compte rendu d'enquête publique sur le projet 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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Commissaire enquêteur
Monsieur Claude VIGNON**

**Le dossier du commissaire enquêteur concerne la demande déposée par la
SAS BONNE NOUVELLE**

I - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE

1-1 Objet de l'enquête :

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).

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. L'ensemble des terrains du site sont classés en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/12/2020 et sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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 m².

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).

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).

2 Régime et cadre juridique :

- Vu l'article L.122-1 du code de l'environnement et suivants ;
- Vu l'article L.122 - 1 - 1 III du code de l'environnement ;
- Vu l'article R.122-7 du code de l'environnement ;
- Vu les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques ;
- Vu les articles L.211-1, L.212-3, L.214-1 à L.241-6 et R.214-1 à R.214-56 du code de l'environnement ;
- Vu l'article L.430-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'articles R.122-1 et R.122-2 du code de l'environnement ;
- Vu les articles R.181-12 à R.181-14 du code de l'environnement ;
- Vu le code du patrimoine et notamment son livre V, titre II et III,
- Vu l'article L.104-6 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles R.111-22, R.151-21, R.420-1 et R.421-19 du code de l'urbanisme ;
- Vu la loi Grenelle II et codifiés à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article R.332-16 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles R.441-3, R. 442-6a et R.442-7 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.531-14 du code du patrimoine ;
- Vu l'article L.342-11 du code de l'énergie ;
- Vu l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret n° 2006 – 1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voie et des espaces publics ;
- Vu le décret n° 2020 – 844 du 03 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen cas par cas ;
- Vu l'ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016 et son décret d'application n° 2017-626 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est, sur le projet de lotissement « des Hauts de Cernay » en date du 02 mars 2022 (ainsi que sur le projet en date du 07 mars 2019) ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001, réglementant le bruit aux abords du train des voies SNCF et la loi du 15.07.1845 police du fer ;

- Vu la décision n° E 21000037/51 bis du 13 septembre 2021 de monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON, en qualité de commissaire enquêteur pour diriger l'enquête publique ;
- Vu l'arrêté n° V- DU-22-02 de monsieur le Maire de la commune de Reims qui a ordonné une enquête publique sur la demande du 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.

1-3 Composition du dossier :

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 m² (surface de plancher créée : 55 000 m²). **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.

II- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

Vu la décision modificative n° E 21000037/51 bis du 13 septembre 2021 de monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON, en qualité de commissaire enquêteur pour diriger l'enquête publique dans le cadre d'un dossier d'impact relative au projet de lotissement

2-2 Modalités de l'enquête :

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

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

Le commissaire enquêteur a assuré 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

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.

2-3 Préparation de l'enquête :

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.

2) Mardi 25 janvier 2022 : Concertation des modalités de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et perception de la documentation suivante avec monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'Urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du GRAND REIMS à la direction de l'Urbanisme 36, rue de Mars 51100 Reims.

* Un courrier du GRAND REIMS en date du 21 mai 2021, qui autorise la SAS BONNE NOUVELLE à inclure dans son permis d'aménager pour le projet sur les Hauts de Cernay les parcelles cadastrées à Reims section CP n° 54 et 55 d'une surface respective, de 634 et 614 m², relevant de son domaine privé.

* Un courrier de REIMS en date du 21 mai 2021, qui autorise la SAS BONNE NOUVELLE à inclure dans son permis d'aménager pour le projet sur les Hauts de Cernay une emprise d'environ 450 m² correspondant à une partie du chemin rural n° 20 dit des Monts Germain lui appartenant et relevant de son domaine privé.

* Le dossier de demande d'autorisation environnementale unique ;

* Le dossier de présentation et résumé non technique ;

* La liste des feuilles de l'aménagement d'un lotissement « Bonne-Nouvelle » capacité du projet 55.000 m² de surface de plancher ;

- PA 1 Plan de situation ;
- PA 2 Notice descriptive du permis d'aménager ;
- PA 3 Plan de l'état existant 1-2000 ;
- PA 3b Plan existant-unité foncière-1-5000 ;
- PA 4 Plan de composition-Ensemble ;
- PA 4.1 Plan de composition - tranche 1 ;
- PA 4.2 Plan de composition - tranche 2 ;
- PA 4.3 Plan de composition – tranche 3 ;
- PA 4a Phase 1 ;
- PA 4b Phase 2 ;
- PA 4c Phase 3 ;
- PA 4d Espaces verts ;
- PA 4e Toute phases ;
- PA 4f Espaces à rétrocéder ;

- PA 5 Profil du terrain ;
- PA 5b Coupe sur rue ;
- PA 6 Vue proche du terrain existant ;
- PA 7 Vue lointaine du terrain existant ;
- PA 8 Programme et plan des travaux d'aménagement ;
- PA 8.1 Plan des eaux pluviales ;
- PA 8.2 Plan EU - AEP ;
- PA 8.3 Plan des réseaux secs ;
- PA 8.4 Plan de circuit de collecte des ordures ménagères ;
- PA 8.5 Programme des travaux ;
- PA 8.6 Volet paysager ;
- PA 9 Plan d'implantation de futures constructions ;
- PA 9.1 Tranche 1 - Plan d'implantation de futures constructions ;
- PA 9.2 Tranche 2 - Plan d'implantation de futures constructions ;
- PA 9.3 Tranche 3 - Plan d'implantation de futures constructions ;
- PA 9b Implantation des futures constructions ;
- PA 9c Plan des alignements ;
- PA 9d Plan des hauteurs ;
- PA 9° Ambiance de rue – Vue 1 ;
- PA 10 Projet de règlement de lotissement ;
- PA 10.1 Plan de cession des voiries d'accès ;
- PA 10.2 Coupe de principe sur rue ;
- PA 10.3 Réseau des pistes cyclables raccordées au projet ;
- PA 10.4 Réseau des pistes cyclables Reims Métropole ;
- PA 10.5 Nuancier – partie 1 ;
- PA 10.6 Nuancier – partie 2 ;
- PA 10.7 Aménagement clôtures et conteneurs déchets ;
- PA 12 Engagement de constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lot ;
- PA 14 Etude d'impact – y compris annexe 11/2021.
- L'arrêté préfectoral n° 26 – 2020 – LE, en date du 01 avril 2020, autorisant la société SARL QUATREME au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement à créer la construction du lotissement « Les Hauts de Cernay sur la commune de Reims ».
- Le récépissé de dépôt de dossier de porter à connaissance concernant porter à connaissance « BONNE NOUVELLE » sur la commune de Reims, dossier n° 51-2021-00081 en date du 04 mai 2021.

- La demande de permis d'aménager n° 051 454 21 K0010 du 04 novembre 2021, déposé par monsieur MIGNEAUX Benoit 1, rue de l'Arbalète 51100 REIMS pour la SAS BONNE NOUVELLE n° SIRET : 82906953300018.

Lundi 31 janvier 2022, j'ai reçu à mon domicile 12 mails, émanant de monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'Urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du GRAND REIMS.

Je cite les éventuelles remarques et avis sur le permis d'aménager déposé par la SAS BONNE NOUVELLE par les services contactés :

*** 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.

*** DIRECTION régionale des affaires culturelles du Grand Reims, unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Marne (hors sites et hors abords, mais ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public).**

*** Direction de l'eau et de l'assainissement - Protection du milieu récepteur (Favorable avec réserve).**

*** Direction des déchets et de la propreté-collecte des déchets et animation (Favorable avec réserve, tenir compte des observations).**

*** Direction des espaces verts-gestion du patrimoine vert (avis favorable).**

*** GRT gaz (pas d'objection à formuler).**

*** 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).**

*** SDIS MARNE (avis favorable, mais tenir compte des remarques formulées et les porter à la connaissance du maître d'ouvrage.**

*** 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 boulo-drome, 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).

***Service régional d'archéologique, site de Châlons en Champagne
Direction régionale des affaires culturelles du Grand Est
(l'emprise du Permis d'Aménager a déjà fait l'objet d'un diagnostic archéologique et que le terrain est libre de toute contrainte archéologique).**

***Direction voirie, circulation et éclairage public (favorable avec réserve).**

Mercredi 16 février 2022, j'ai reçu à mon domicile 01 mail, émanant de monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'Urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du GRAND REIMS, envoyé à monsieur Benoit MIGNEAUX de la SAS BONNE NOUVELLE.

Je cite :

Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager n° PA 051 454 21 K0010 déposé par la SAS Bonne Nouvelle le 4 novembre 2021, monsieur Claude Vignon a été désigné par le Tribunal Administratif en qualité de Commissaire enquêteur pour l'enquête publique à venir concernant le volet de l'étude d'impact de votre demande d'autorisation d'urbanisme.

A ce titre, monsieur Vignon (en copie de ce mail) souhaiterait organiser une réunion préalable visant, d'une part, à faire le point avec la maîtrise d'ouvrage du projet sur les modalités d'organisation de l'enquête publique afférente et, d'autre part, échanger avec vous sur la teneur et les composantes de votre projet d'aménagement en vue de répondre à certaines interrogations du Commissaire enquêteur avant le démarrage de l'enquête.

Le retour d'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) concernant votre dossier devant être rendu au plus tard le vendredi 11 mars 2022 dans le cadre de l'instruction de votre demande de permis d'aménager, nous vous proposons d'organiser cette réunion avec monsieur le Commissaire enquêteur à partir du lundi 14 mars 2022 de manière à échanger à cette occasion sur les remarques formulées potentiellement par la MRAE au titre de leur avis.

En conséquence, je vous remercie de nous communiquer vos disponibilités à partir du lundi 14 mars 2022 pour l'organisation de cette réunion qui se tiendrait à la Direction de l'Urbanisme de Reims et qui pourrait être suivie d'une visite sur place du périmètre de projet en compagnie de monsieur le Commissaire enquêteur (prévoir donc un minimum de 2 heures en intégrant la visite in situ).

Dans l'attente de vos disponibilités.

Vendredi 25 février 2022, j'ai reçu à mon domicile 01 mail, émanant de monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du Grand Reims me confirmant une réunion préalable à l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du permis d'aménager « Bonne Nouvelle » le mardi 15 mars 2022 à 14 heures à la direction de l'urbanisme, 36 rue de Mars à Reims, suivi d'une visite sur site.

Jeudi 10 mars 2022, j'ai reçu à mon domicile 01 mail, émanant de monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du Grand Reims comportant les projets suivants :

- Le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Le projet d'affichage de l'enquête ;
- Le projet d'annonce légale ;
- L'avis sur le projet de construction du lotissement « Les Hauts de Cernay » à Reims de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 07 mars 2019 ;
- L'avis sur le projet de construction du lotissement « Les Hauts de Cernay » à Reims de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 11 janvier 2022.

Jeudi 10 mars 2022, j'ai demandé à monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'urbanisme du Grand Reims d'attirer l'attention de monsieur Benoit MIGNEAUX maître d'ouvrage « SAS Bonne Nouvelle » sur le fait que l'article R.123-8 du code de l'environnement dispose notamment, que le dossier soumis à enquête comprend au moins :

- a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision

implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R.122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1, le cas échéant, au III de l'article L.122-1-1, à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, **ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale.**

2 - 4 Entretien :

La réunion de concertation préalable prévue par l'article R.123-9 du Code de l'Environnement a eu lieu au service Urbanisme du Grand Reims mardi 15 mars 2022 (Jointe au dossier).

2 - 5 Visite des lieux :

Jeudi 07 avril 2022, j'ai organisé une deuxième visite sur le site du projet à Cernay les Reims en présence de Mme Agathe GÉNAUX, architecte AWO et de Mr Florian RICHARDIN, responsable opération de SAS Bonne Nouvelle, pour finaliser le plan de composition d'ensemble de l'aménagement du lotissement « Bonne nouvelle ».

Le futur merlon végétalisé et la clôture défensive d'une hauteur de deux mètres ne sont pas matérialisés sur le plan.

Conformément à la description du permis d'aménager n° 051 454 21 K 0010 du 04 novembre 2021 où il est spécifié par le maître d'ouvrage qu'à l'Ouest, la voie de chemin de fer sera séparée des logements par un merlon végétal, doublé par la clôture existante, **(or la clôture composée de trois fils de fer d'une hauteur d'un mètre cinquante environ n'existe pas sur la totalité de la longueur du terrain, car il se situe en partie sur une parcelle hors projet).**

Dans son avis, SNCF Immobilier, 20 rue Pingat à Reims stipule qu'une clôture défensive sera posée côté chemin de fer (elle devra être maintenu en bon état d'entretien par les pétitionnaires) empêchant le passage sur les voies ferrées, nous préconisant une hauteur de deux mètres.

La notice de présentation du projet (Pièce PA 2 du PA) stipule que les orientations d'aménagement définies par le projet viseront à réduire

l'impact sonore du passage des trains par la mise en place de merlons plantés dont les hauteurs et les modelés détourneront l'onde sonore directe émise par le passage des trains (Actuellement pour indication 40 TER/jour et quelques trains de FRET la nuit)

L'ensemble de ces merlons d'orientation Nord Sud d'une longueur voisine de 750 mètres constitue une continuité biologique entre les espaces verts participant ainsi à renforcer la trame verte et bleue de l'agglomération.

Monsieur Florian RICHARDIN, responsable opération SAS Bonne Nouvelle m'a remis une copie du mémoire en réponse au rapport de la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est du 02 mars 2020.

J'ai vérifié la conformité des trois affiches implantées sur le site par le maître d'ouvrage :

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

PERMANENCE DU VENDREDI 08 AVRIL 2022

J'ai été accueilli par monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du Grand Reims.

Nous avons examiné et fait l'inventaire de l'ensemble des dossiers mis à la disposition du public dans la salle de conseil, concernant l'enquête publique.

Il m'a remis le registre d'enquête publique que j'ai paraphé.

J'ai vérifié l'affichage de l'enquête publique en mairie de la commune de Reims.

J'ai reçu madame Agathe GÉNAUX, architecte AWO et monsieur Serge DELOUETTE, VIEBis Conseil qui m'ont remis trois plans :

- Le plan de composition définitif de l'aménagement du lotissement « Bonne Nouvelle » ;

- Le plan avec l'emplacement de la clôture à créer, clôture pleine, hauteur 2 mètres ainsi que le merlon et végétation à créer en fond de parcelle ;
- Le plan Coupe sur merlon SNCF, (merlon à créer : hauteur 2,50 mètres, clôture défensive à créer : hauteur 2,00 mètres).

Aucune déposition écrite sur le registre d'enquête publique.

PERMANENCE DU SAMEDI 16 AVRIL 2022

J'ai reçu trois personnes de l'association SOS REIMS URBANISME NATURE 122, bis rue du Barbâtre 51100 Reims :

- Monsieur Jean Marie MILLI, secrétaire général ;
- Monsieur Francis BATTEUX, secrétaire ;
- Monsieur Gilles LENICE, adhérent.

Leurs questions :

- 1) Présentation du projet ;
- 2) La consultation des réponses du maître d'ouvrage à la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est ;
- 3) La consommation des terres agricoles et le classement actuel des parcelles BW5 et BW14 ;
- 4) Aménagement des accès au projet ;
- 5) Le traitement des lisières en limite du projet ;
- 6) Le recyclage des eaux pluviales.

Les réponses du commissaire enquêteur :

1) 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).

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. Les terrains du site sont classés en zone AUb au plan

local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/12/2020, ils sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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 m².

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).

Trois phases de travaux sont prévues :

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.

2) Les réponses faites par le maître d'ouvrage à la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est ont été consultées par monsieur Gilles LENICE.

3) Les parcelles BW5 et BW14 sont classées en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020, elles sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.

Le traitement végétalisé intégrera des espèces de protection, des lisières et des zones de corridors de flore et de faune qui participeront à la trame verte de l'agglomération du Grand Reims et assureront les continuités des milieux naturels péri-urbains.

4) L'accès principal se fera du côté Sud depuis la route de Cernay Les Reims depuis l'îlot de la Sabotière 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

5) 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.

6) 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.

En conclusion de notre débat, il en ressort que la structuration des espaces paysagers du lotissement des « Hauts de Cernay » prévue par le maître d'ouvrage fait l'unanimité.

Par contre les adhérents de l'association présents à la permanence du 16 avril 2022 sont défavorables à la consommation des terres agricoles et du classement de cette zone en AUb dans le plan local d'urbanisme de la commune de Reims. Ils argumentent 14000 logements vacants dans la cité. **(Selon l'INSEE en 2018 : 9210 log.)**

L'association SOS REIMS URBANISME NATURE m'a fait part d'une déposition écrite dans les prochains jours.

Aucune déposition écrite sur le registre d'enquête publique.

PERMANENCE DU MARDI 26 AVRIL 2022

J'ai reçu madame Agathe GÉNAUX, architecte AWO et monsieur Serge DELOUETTE, VIEBis Conseil qui m'ont remis la notice technique du mur anti-bruit SILENZO reflect qui isolera des nuisances sonores le lotissement de la voie ferrée SNCF.

Mur anti-bruit composé de deux faces en bois massif avec une âme centrale en laine minérale de 30 mm d'épaisseur, pour une solution d'isolation par réflexion : $R_w = 30$

Caractéristique technique du mur antibruit SILENZO reflect

- Matériau : bois résineux/ sapin du Nord traité autoclave classe 3 - certifié CTB B+ ;
- Isolant : laine minérale de densité 60 kg/m³ – épaisseur 30 mm ;
- Dimensions : 60 x 210cm ;
- Épaisseur : 64 mm ;
- Poids : 25 kg ;
- Aspect de surface : Lisse ;
- R_w (C ; Ctr) = : 30(-1 ; -5) dB selon ISO 717-1 ;
- Tests acoustiques : Laboratoire Eco Scan Test n° 2014-EC-103-F686/41863-FR.

Réponse du commissaire enquêteur :

Favorable pour cette clôture, si accord avec le plan local d'urbanisme de la commune de Reims.

Le Service urbanisme du Grand Reims confirme le 03/05/2022 que les murs anti-bruit proposés sont non conformes au PLU de Reims (article 11 zone AU du PLU).

Aucune déposition écrite sur le registre d'enquête publique.

Mercredi 27 avril 2022, j'ai reçu à mon domicile un mail émanant de monsieur Paul SOREIL, habitant de la route de Cernay.

Je cite :

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.

Jeudi 28 avril 2022, j'ai reçu à mon domicile un mail émanant de monsieur Rafik SOFIANE.

Je cite :

Le projet semble intéressant, en espérant que les prix des terrains seront accessibles. J'aimerais d'ores et déjà me positionner sur l'une des parcelles.

Réponse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cet avis favorable au projet.

La réservation n'est pas de mes compétences, je joins l'adresse :
sosoremois@hotmail.fr

Samedi 30 avril 2022, le journal l'Union publie dans sa rubrique
**AMÉNAGEMENT : UN NOUVEAU QUARTIER EN PROJET À
L'EST DE REIMS :**

Un vaste projet immobilier fait actuellement l'objet d'une enquête
publique. Ce lotissement baptisé « Bonne Nouvelle » s'étendra sur un
champ d'un peu plus de 10 hectares, coïncé entre le quartier des
Épinettes, la voie ferrée et le lieu-dit la Saboterie, à l'est de Reims.
(Voir article en détail dans le journal l'Union du 30 avril 2022).

Samedi 30 avril 2022, j'ai reçu à mon domicile un mail émanant de
monsieur Sylvain RENOIR de Cernay Les Reims.

Je cite :

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 travers 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.

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

Mardi 03 mai 2022, j'ai reçu un mail émanant de madame Emilie LANGLERON emilie.langleron@outlook.com.

Je cite :

Pourquoi toujours vouloir agrandir la ville ? Toujours cette logique de croissance infinie dans un monde fini ! Nous avons besoin de capter le CO2. Ce n'est pas en mettant encore plus de béton que nous allons y arriver (et ne dites pas qu'il y aura une végétation des espaces, ça ne compensera jamais les tonnes de béton nécessaires à la construction et les espaces agricoles rasés). 14000 logements vides et vous voulez en créer de nouveau ? Pourquoi ? Vous allez créer encore plus de circulation, encore plus de bouchon, encore plus d'émission de CO2... où est la logique (à part la logique capitaliste) ?

Réponse du commissaire enquêteur :

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, **en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.**

Le traitement végétalisé intégrera des espèces de protection, des lisières et des zones de corridors de flore et de faune qui participeront à la trame verte de l'agglomération du Grand Reims et assureront les continuités des milieux naturels péri-urbains.

Mercredi 04 mai 2022, j'ai reçu un mail émanant de monsieur Sylvain GILSON.

Je cite :

La ville de Reims regorge de friche industrielle polluée bien placée. Dans le cadre de l'urgence climatique et de la loi zéro artificialisation nette pour préserver biodiversité et puits de carbone, pourquoi autoriser de construire sur des terres agricoles ??? Un non sens...

Réponse du commissaire enquêteur :

Les parcelles BW5 et BW14 sont classées en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020, elles sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Un secteur AUb, correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.

Le traitement végétalisé intégrera des espèces de protection, des lisières et des zones de corridors de flore et de faune qui participeront à la trame verte de l'agglomération du Grand Reims et assureront les continuités des milieux naturels péri-urbains.

Mercredi 04 mai 2022, j'ai reçu un mail émanant de monsieur Antoine PRIEUR, antoine.prieur@gmail.com.

Je cite :

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.

Mercredi 04 mai 2022, j'ai reçu un mail émanant de monsieur Antoine PRIEUR, antoine.prieur@gmail.com.

Je cite :

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.

Mercredi 04 mai 2022, le journal l'Union publie dans sa rubrique AMÉNAGEMENT : LE PROJET DE LOTISSEMENT BONNE NOUVELLE N'EST PAS DU GOÛT DES ÉCOLOGISTES :

REIMS : L'association Reims Verts l'Avenir s'étonne du projet de lotissement Bonne Nouvelle à l'Est de la ville. Elle regrette que l'on continue de consommer des terres agricoles, malgré les discours officiels. Pour rappel, une enquête publique se déroule jusqu'au 09 mai 2022.

La question des eaux de pluie : L'association Reims Verts l'Avenir souhaite aussi attirer l'attention sur les risques liés à l'infiltration de l'eau. « Certes les projets sont ambitieux pour que toute l'infiltration des eaux de pluie se fasse sur place, mais les études sur la perméabilité des sols ont-elles été suffisantes ? », questionne l'association. Pour cette dernière, le risque est de se retrouver avec des sols trop imperméables et la nécessité de créer des canalisations souterraines pour évacuer ces eaux de pluie plus loin.

(Voir article en détail dans le journal l'Union du 04 mai 2022).

Jeudi 05 mai 2022, j'ai reçu à mon domicile un mail émanant de monsieur Florian RICHARDIN, responsable opération SAS Bonne

Nouvelle me transmettant le rapport Air et Santé du projet de lotissement établi par le bureau d'études IRIS Conseil.

Ce rapport est à la demande de la mission régionale d'autorité environnementale Grand Est, le commissaire enquêteur précise que l'enquête publique n° 21000037/51 bis ne concerne que les parcelles BW 5 et BW 14 superficie de 10 ha 90 a 87 ca, projet de la SAS Bonne Nouvelle, représentée par monsieur Benoit MIGNEAUX.

Je cite :

Dans le cadre du permis d'aménager pour un lotissement sur une superficie de 10,8 ha dans la ville de Reims dans le département de la Marne, la MRAé Grand Est dans son avis n° 2022 APGE 30 rendu le 02 mars 2022 demande des éléments complémentaires sur la qualité de l'air.

Plus précisément les éléments attendus par la MRAé sont l'évaluation de la qualité de l'air de l'ensemble du projet futur à savoir sur les 80 ha du lotissement et l'intégration de la connexion sur la route principale.

En effet le lotissement « Bonne Nouvelle » constitue une première phase d'un projet d'ensemble « Les Hauts de Cernay » (80 ha) comportant 3 phases.

Pour répondre aux attentes de la MRAé nous présenterons ci-après :

- * Un diagnostic basé sur des éléments bibliographiques d'ATMO Grand Est pour définir la qualité de l'air actuel sur la zone du projet.
- * Les calculs des émissions polluantes dans la zone d'étude suivant trois scénarios : actuel 2022, futur 2046 après aménagement de l'ensemble « Les Hauts de Cernay » de 80 ha.

Conclusion :

Pour conclure, l'aménagement de lotissement « Bonne Nouvelle » à Reims (51) amène une petite augmentation de trafic sur le domaine d'étude (+6 %).

Le calcul des émissions prenant en compte l'amélioration espérée du parc automobile dans le cas de la situation future avec le projet en 2046, on observe une baisse des polluants malgré l'augmentation prévu du trafic.

Si l'on s'intéresse à l'aménagement de tout le quartier « Les Hauts de Cernay » alors le trafic augmente de 43 %, malgré cela on retrouve une baisse de principaux polluants émis par les véhicules.

En revanche nous avons une augmentation de la pollution en PM 10 et PM2.5 ainsi qu'en arsenic.

Les coûts collectifs liés à la pollution de l'air augmentent significativement à cause notamment de la hausse des prix prévisionnelles du CO2 et à l'augmentation du trafic pour la situation future avec aménagement du lotissement.

Vendredi 06 mai 2022, j'ai reçu un mail de madame Maryse ODET, odet-lefevre@wanadoo.fr

Je cite :

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 ».

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail émanant de monsieur Laurent PY du pôle services urbains mobilités et transports du Grand Reims.

Je cite :

Les documents fournis appellent les remarques suivantes :

- L'aménagement des accès aux parcelles C1 à C8 est à préciser ;
- 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 ;
- Les voies en sens unique sont à traiter avec un double sens cyclable ;
- 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
- Il est nécessaire de s'assurer de la continuité piétonne ou cycles depuis la route de Cernay ;
- Il est nécessaire de prévoir des traversées piétonnes sur la voie devant le macro-lot n°1 ;

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

PERMANENCE DU LUNDI 09 MAI 2022

J'ai été accueilli par monsieur Karel ADAM, chef de projet à la direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du Grand Reims.

Nous avons échangé sur les modalités de l'enquête publique.

J'ai pris connaissance de deux dépositions écrites dans le registre d'enquête publique.

Je cite :

Observations de Mr Gérard CROUZET, président de 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 cite leur réponse :

Suite au porté à connaissance par le bureau B3E en date du 03 mai 2021, le dossier est conforme à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral.

Déposition écrite de monsieur Jean DELESALLE et de madame Domitille DELESALLE de Saint Brice Courcelles.

Je cite :

Arrêtons de consommer des terres agricoles, alors qu'il existe encore de nombreuses friches dans Reims, qu'il est possible de réhabiliter.

Une révision du PLU serait nécessaire pour rompre avec cette facilité de construire en plein champs.

Bon nombre de villes a déjà pris conscience de ce fléau et aménage de nouveaux espaces dans la ville existante.

Réponse du commissaire enquêteur :

Les parcelles BW5 et BW14 sont classées en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020, elles sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Un secteur AUb, correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de

l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.

Le traitement végétalisé intégrera des espèces de protection, des lisières et des zones de corridors de flore et de faune qui participeront à la trame verte de l'agglomération du Grand Reims et assureront les continuités des milieux naturels péri-urbains.

Monsieur Stéphane HUMBERT, responsable du service maîtrise d'ouvrage ingénierie, direction voirie circulation éclairage du grand Reims m'a confirmé que les voiries du lotissement étaient conformes. Elles ne sont pas étudiées pour la circulation des véhicules de transport en commun, ceux-ci n'ayant pas été prévu dans le dit-projet.

J'ai évoqué 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.

Monsieur HUMBERT, me précise que cette formule a été envisagée, mais abandonnée par crainte que les riverains utilisent les rues du lotissement abusivement.

A étudier en cas de besoin dans le futur.

J'ai reçu Mr et Mme Franck BERGANZONI 163, route de Cernay 51100 Reims.

Leurs questions : Axe de circulation en sortie du lotissement et le bruit des véhicules et des trains.

J'ai reçu Mr et Mme Thierry LEGENDRE 123, route de Cernay 51100 Reims.

Leurs questions : 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 à créer d'une hauteur de 2,50 mètres sur une distance de 750 mètres environ.

J'ai reçu monsieur Jean Marie MILLI, secrétaire général de l'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 radioactif 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.

Le commissaire enquêteur a répondu précédemment aux questions de l'association, ayant rapport avec l'enquête publique (votre venue à la permanence du samedi 16 avril 2022).

J'ai reçu monsieur François STOLTZ, 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 apparaît 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 750 mètres environ. Aucun passage ne sera possible.

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de l'association loi 1901, Collectif Citoyen Microville 112 contact@agoram112.fr.

Je cite :

Notre association loi 1901 s'étonne qu'un tel projet puisse être envisagé, sur une zone cultivée et cultivable, en limite de ville, alors que le SCOT actuellement en cours de validité, déconseille fermement l'annexion de terres agricoles. Jusqu'où ira la folie des grandes villes de vouloir encore grossir alors qu'on sait, aujourd'hui, que le modèle est caduque et que Reims perd de la population. D'après la presse, Reims et le Grand Reims se veulent exemplaires. Nous comprendrions assez mal que ce projet fasse l'objet d'une autorisation alors même que d'autres actions, sur des friches identifiées, ne sont pas prises en considération.

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de monsieur Gérard PENASSE gerard.penasse@sfr.fr.

Je cite :

Le projet « Bonne Nouvelle » (est-ce une bonne nouvelle ?) va entraîner une perte de 12 ha de terres agricoles. Est-ce bien raisonnable à une époque où la lutte contre l'artificialisation des sols est un axe majeur du plan biodiversité. Attention à l'étalement de l'urbanisation surtout quand la population marnaise n'augmente pas. Cette réduction est préjudiciable à la biodiversité et au climat. Et en plus on réduit de plus en plus nos terres agricoles qui sont de réelles capacités à nous nourrir. Ce projet va aussi accroître les dépenses liées aux réseaux. Pourquoi consommer des terres agricoles, quand il y a dans Reims et ses alentours des terrains laissés en friche.

Réponse du commissaire enquêteur :

Les parcelles BW5 et BW14 sont classées en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020, elles

sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Un secteur AUb, correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de monsieur Francis BATTEUX francis.batteux@free.fr.

Je cite :

Ce projet est en contradiction avec toutes les préconisations d'urbanisme et réglementations, pour que le terrain soit classé constructible par le Maire de la ville.

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de monsieur Francis BATTEUX francis.batteux@free.fr.

Je cite :

Ce projet est en contradiction total avec toutes les préconisations et réglementation d'urbanisme ; s'il se trouve néanmoins constructible, c'est par la volonté des élus de la ville. Or le terrain est une terre agricole encore cultivée qui sera artificialisée en contradiction avec les préconisations nationales et affirmations péremptoires de nos élus.

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de monsieur Francis BATTEUX francis.batteux@free.fr.

Je cite :

Le projet ne respecte pas la réglementation sur les entrées de ville et l'emprise totale de 40 ha n'est pas présentée globalement.

Réponse du commissaire enquêteur :

Je confirme que le permis d'aménager « Bonne Nouvelle » n'est pas soumis aux dispositions sur les entrées de ville des articles L.111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme car la section de la RD 980 concernée ne fait pas partie des voies à grande circulation définies par arrêté préfectoral dans la liste que vous trouverez sur le lien ci-après :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000020692049/>

Lundi 09 mai 2022, j'ai reçu un mail de monsieur Francis BATTEUX francis.batteux@free.fr. Je cite :

Ce projet est en rupture totale avec la ville existante, isolé par une ligne de chemin de fer d'un côté et de zone agricole de l'autre et ne s'intégrera pas à la ville, de plus considérant le nombre

Le commissaire enquêteur a répondu précédemment aux questions de l'association, ayant rapport avec l'enquête publique (votre venue à la permanence du samedi 16 avril 2022).

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.

Vendredi 13 mai 2022, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse à monsieur Florian RICHARDIN responsable opération, en présence de monsieur Grégoire GENAUX architecte AWO au siège de la SAS BONNE NOUVELLE.

III - ANALYSE ET OBSERVATIONS

3 - 1 Climat pendant l'enquête :

J'ai reçu 13 personnes dans un climat détendu et dans d'excellentes conditions techniques et matérielles, 03 dépositions écrites, 01 courrier et 15 mails, annexés au registre d'enquête de la commune de Reims et lu 02 articles du journal l'Union en date du 30 avril et 04 mai 2022.

Très bon accueil des différents services du Grand Reims, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du maître d'ouvrage.

Il me paraît opportun que les avis des différents services contactés pour l'élaboration de l'enquête soient diffusés au maître d'ouvrage, afin qu'il en prenne connaissance.

3 - 2 Organismes contactés par le commissaire enquêteur :

* La direction départementale des territoires de la Marne, police de l'eau de Châlons en Champagne ;

* Le Chef de service laboratoire et gestion des ouvrages d'art, pôle services urbains ;

* La direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie du Grand Reims ;

* Le service maîtrise d'ouvrage ingénierie, direction voirie circulation, éclairage du Grand Reims ;

* Le Chef de service MOA/MOE Externalisées – eau du Grand Reims ;

* La SAS Bonne Nouvelle et l'Architecte BXO.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La SAS Bonne Nouvelle m'a transmis le 23 mai 2022, le mémoire en réponse dans les délais prescrits par l'arrêté préfectoral. Les réponses produites sont cohérentes et pertinentes et n'ont pas nécessité de demande d'information complémentaire. (Joint au dossier)

Je formule les conclusions suivantes :

Les réponses apportées notamment aux interrogations du public ou des différents courriers me semblent complètes et bien formulées :

L'enquête publique, conduite conformément aux textes en vigueur s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

Les questions posées lors de mes permanences ou les courriers reçus ne remettent pas en cause le bien-fondé de cette enquête publique, je me permets de rappeler **les avantages qui seront favorables au projet** :

* Le conseil municipal de la commune de Reims a classé les parcelles BW5 et BW14 en zone AUb au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020, elles sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Un secteur AUb, correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers historiques de la ville de Reims, actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété.

L'objectif de l'aménagement vise à constituer un nouveau quartier de logements organisé intégrant de nombreux espaces de respiration végétalisés dont les principes sont ceux du développement durable.

Ce qui explique la consommation des terres agricoles, et qui répond au mail de Mr Sylvain GILSON en date du 04 mai 2022, qui écrit : la ville de Reims regorge de friche industrielle polluée bien placée (Je trouve qu'il est inconcevable d'exposer des populations sur des friches industrielles polluées.)

* Le projet est compatible :

- au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020 ;

- au schéma régional climat air énergie (SRCAE de Champagne-Ardenne) ;

- au plan régional santé (PRSE Grand Est).

* 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.

Les services de la police de l'eau à Châlons en Champagne me confirment le bien fondé des études sur la perméabilité des sols du projet de lotissement « Bonne Nouvelle », suite au porté à connaissance par le bureau B3E en date du 03 mai 2021, le dossier est conforme à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral.

(Ce qui prouve le bien- fondé de l'étude)

* L'engazonnement des surfaces des aires de stationnement et particulièrement des placettes, dédiées au regroupement des voitures joue un rôle filtrant, et exerce une rétention temporaire, qui vient compléter le dispositif des noues, en cas de précipitations soudaines et intenses.

* Les circulations douces et piétonnes, les espaces de convivialité, les espaces de loisirs et de jeux, peuvent se matérialiser sur des surfaces compactes, mais perméables. L'aménagement paysager qui agrémentera le site a un rôle à jouer, dans la modération et la sécurité des circulations, assurant ainsi, un meilleur partage de l'espace.

* Les venelles traversantes sont conçues de manière à accueillir un maximum d'usages, pour une recherche de convivialité et de mixité sociale dans le quartier.

* L'imperméabilisation des terrains (voiries, parkings), permettra d'assurer la protection des sols contre les risques de pollution accidentelle et chronique.

* Les effets du projet sur la qualité de l'air seront limités aux effets induits par l'augmentation de trafic routier et au fonctionnement des systèmes de chauffage des logements. Les rejets atmosphériques seront donc limités, les valeurs ne dépasseront pas les limites admissibles.

* Le projet n'aura aucun effet négatif sur les milieux naturels locaux, que ce soit ceux créés ou conservés dans l'emprise, ou ceux situés aux abords et en aval hydraulique :

- les eaux vannes de la zone seront collectées et rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées.

- les eaux pluviales du projet seront dirigées vers des noues en infiltration.

* La pollution lumineuse de la ville sera atténuée par la mise en place de la façade végétale en bordure Ouest côté voie ferrée SNCF.

Le projet n'aura ainsi pas d'impact sur les émissions lumineuses.

* Le projet n'engendre pas de perte d'habitat significative et ne nécessite pas de déboisement.

* Le traitement végétalisé intégrera des espèces de protection, des lisières et des zones de corridors de flore et de faune qui participeront à la trame verte de l'agglomération du Grand Reims et assureront les continuités des milieux naturels péri-urbains.

* Les parcelles BW 5 et BW 14, ne sont pas en zones humides.

* La zone de projet n'est ni située dans aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni située dans les zones de protection des aires d'alimentation des captages alentours.

* Les risques sismiques, sont en zone i, soit un aléa très faible.

* La zone de projet se situe en dehors des zones inondables.

* La zone d'étude n'est pas concernée par le risque d'effondrement liée à la présence de cavités souterraines, mais par un risque faible de glissement de terrain et un risque de retrait-gonflement des argiles.

* La densité résidentielle (ou densité de logements) du projet est de 55,2 logements/ha, conforme au SCOT, qui demande une densité comprise entre 40 et 80 logements/ha ;

* Deux sites Natura 2000 se trouvent à 4 km environ du projet. Il n'est donc pas attendu d'incidences directes des travaux d'implantation puis de la phase d'exploitation du projet sur ces sites Natura 2000.

* Situé à 1,5 km environ du monument historique le plus proche (Église Saint-Nicaise), le projet n'aura donc pas d'impact sur le patrimoine historique.

Les inconvénients au projet.

Les accès, sorties et entrées du lotissement :

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 traverse 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.

Monsieur Stéphane HUMBERT, responsable du service maîtrise d'ouvrage ingénierie, direction voirie circulation éclairage du grand Reims m'a confirmé que les voiries du lotissement étaient conformes. Elles ne sont pas étudiées pour la circulation des véhicules de transports en commun, ceux-ci n'ayant pas été prévu dans le dit-projet.

Deux lignes de transport en commun passent à proximité de la zone d'étude. Il s'agit des lignes n° 5 et n° 1. La gare se situant à proximité est notamment desservie par 5 lignes de bus.

J'ai évoqué une sortie pour les véhicules vers les Épinettes, via la rue Sainte Thérèse pour réduire de moitié le flux de circulation vers la route de Cernay.

Monsieur HUMBERT, me précise que cette formule a été envisagée, mais abandonnée par crainte que les riverains utilisent les rues du lotissement abusivement.

A étudier en cas de besoin dans le futur.

Deux sorties piétonnes et cyclistes sont prévues :

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

*** Le bruit et la sécurité de la voie ferrée :**

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 (environ) sur une distance de 750 mètres. (**Prévu dans l'étude**) Aucun franchissement de la voie ferrée SNCF ne sera possible.

Les arrêtés préfectoraux de juillet 2001 recensent les voies bruyantes ferroviaires, routières et autoroutières à l'échelle départementale, ainsi le site du projet est concerné par les infrastructures des voies ferrées Reims - Châlons en Champagne qui font l'objet d'un « classement sonore des infrastructures » répertorié au PLU qui définit une largeur maximale de la zone réglementée de 250 mètres de part et d'autre des emprises.

Le PLU répertorie « l'ensemble des sources sonores modélisées » dont le plan met en évidence deux zones d'influences de part et d'autre des voies ferrées, et plus spécifiquement :

- une première zone la plus proche de l'infrastructure d'une largeur d'environ 50 mètres qui définit une zone de modélisation comprise entre 60 et 65 dbA ;
- une deuxième zone plus éloignée d'une épaisseur comprise entre 50 et 100 mètres environ et qui définit une zone de modélisation de niveau plus faible comprise entre 55 et 60 dbA.

Lors des travaux, il est à craindre des nuisances provisoires pour le voisinage (circulation de camions, déchets, bruit, poussières...), les habitations les plus proches se trouvent à environ 15 mètres au Nord et au Sud de la zone du projet. J'attire l'attention à ce que le porteur de projet porte une vigilance particulière à la réduction de ces nuisances.

La zone de projet est une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

En réponse au procès-verbal de synthèse le 23/05/2022, le maître d'ouvrage confirme : (consulter l'ensemble des réponses en caractères de couleur bleu du mémoire en réponse).

* Une clôture défensive en panneaux rigides 3D sera installée le long de la limite de propriété, côté voie ferrée. Elle sera d'une hauteur de 2,00 mètres.

Le merlon à créer, sur toute la limite de propriété, en fond de parcelle côté voie ferrée sera végétalisé et d'une hauteur moyenne de 2,50 mètres.

* Le projet est conforme à l'article L.228-2 puisque l'ensemble des voies créées sur la zone ne sera pas destiné aux transports collectifs.

* Notre aménagement propose la mise en avant de solutions douces et alternatives de déplacement, avec un maillage viaire principalement constitué de zones de rencontres limitées à 20 km/h où le piéton, le cycliste et tout mode de circulation alternatif priment sur la voiture.

De plus les transports en commun restent accessibles des 2 côtés du lotissement. Il existe des dessertes de transports en commun sur la route de Witry Les Reims (Épinettes) et sur la route de Cernay Les Reims (Saboterie).

* Les constructions des maisons et des logements collectifs seront soumises au respect de prescriptions acoustiques sur les modes constructifs et les matériaux à employer.

Mon analyse :

Conformément à l'arrêté n° V- DU-22-02 de monsieur le Maire de la commune de Reims qui a ordonné une enquête publique sur la demande du Permis d'Aménager n° 051 454 21 K0010 du 04 novembre 2021 ;

Considérant que le dossier est présenté de manière claire et lisible. Son contenu est en rapport avec les enjeux et les impacts identifiés. Les différentes étapes de l'évaluation environnementale sont globalement respectées ;

Considérant que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans des conditions qui ont été décrites dans ce document de manière satisfaisante ;

Considérant que l'information du public par voie d'affichage, de presse et d'internet a été satisfaisante, malgré une faible participation ;

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et déposer ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse et les conclusions ;

Considérant que le projet est conforme au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims approuvé le 25/09/2017, modifié le 19/12/2019 et mise à jour le 04/10/2020 ;

Considérant que le projet du nouveau quartier « Bonne Nouvelle » constitue une extension de l'urbanisation vers l'Est des quartiers

historiques de la ville de Reims actuellement limités par la voie ferrée Reims-Châlons, qui apparaissent néanmoins en liaison directe avec les quartiers existants ou en cours de requalification de l'Est de l'agglomération, en proposant majoritairement des logements en accession à la propriété et que l'objectif de l'aménagement vise à constituer un nouveau quartier de logements organisé intégrant de nombreux espaces de respiration végétalisés dont les principes sont ceux du développement durable. Je n'ai eu aucune déposition négative au sujet de la qualité de cette réalisation ;

Considérant les réponses en mémoire du maître d'ouvrage à mon procès-verbal de synthèse en date du 13 mai 2022, la rectification (me semble nécessaire) du permis d'aménager n° 051 454 21 K 0010 du 04/11/2021 qui stipule dans la rubrique description de votre projet ou de vos travaux à l'Ouest, la voie de chemin de fer sera séparée des logements par un merlon végétal, **doublé par la clôture existante**, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE, sous réserve de réaliser une clôture défensive en panneaux rigides 3D d'une hauteur de 2 mètres et d'un merlon végétalisé d'une hauteur moyenne de 2,50 mètres le long de la voie SNCF (plantation, voir article 5 de la loi du 15 juillet 1845), sur un linéaire de 750 mètres environ, concernant les parcelles BW5 et BW14.

A la demande d'enquête publique dans le cadre d'un dossier d'étude d'impact relative au projet de lotissement des « Hauts de Cernay » à Reims par la SAS BONNE NOUVELLE, dont le siège est à REIMS (51100), 1 rue de l'arbalète.

Mr Claude VIGNON
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Vignon', written over a horizontal line.