

**Réunion technique sur le Projet d'aménagement des
« Hauts de Cernay/Bonne Nouvelle » à Reims**

15 avril 2021

Direction de l'Urbanisme du Grand Reims

PRÉSENTS

- M. Benoit MIGNEAUX, Président Directeur Général de la société Migneaux Immobilier,
- Mme Céleste CRAPEZ, BET VRD Partenaire,
- Mme Agathe GENAUX, Architecte de la société AWO,

Pour la collectivité :

- Mme Marine DE FONTANGES, Cabinet de Mme la Présidente du Grand Reims et de M. le Maire de Reims,
- Mme Marie-Pierre BOURGUET, Directrice de la Mission du foncier et de la gestion patrimoniale,
- Mme Emilie PROBST, monteuse d'opérations immobilières - Mission du foncier et de la gestion patrimoniale,
- M. Eric LAVOISY, Directeur de la Direction des espaces verts,
- M. Stéphane HUMBERT, Responsable de service - Direction de la voirie, de la circulation et de l'éclairage public,
- Mme Anne-Claire VEYRAT, Responsable de service - Direction de l'eau et de l'assainissement,
- Mme Amel DAHMANI, chargée d'études et de conception en voirie et réseaux divers - Direction de la voirie, de la circulation et de l'éclairage public,
- Mme Nadia AMOUGAY, Cheffe de projet habitat et logement - Direction de la politique de la ville, du renouvellement urbain et du logement,
- M. Karel ADAM, Chef de Projet Aménagement de la Direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement et de l'archéologie,
- M. Florian LEROY, stagiaire à la Direction de la politique de la ville, du renouvellement urbain et du logement.

DIFFUSION

Participants, M. François MENGIN LECREULX, Mme Silvina RODRIGUES-GARCIA, M. Jérôme SENE, Mme Agathe BASSOT, Mme Sophie BIGAULT, M. Gauthier GARIN, M. Alain BERTOLOTTI, M. Sylvain VILLIERE, M. Florent PAROLI, M. Grégoire GENAUX, Mme Agnès LEGOIX, M. Laurent PY, Mme Carine ALAVANT.

SYNTHESE DES ECHANGES

Suite à la réunion technique du 1er avril 2021, la présente réunion vise à apporter des correctifs et précisions sur des éléments constitutifs de cette opération par l'opérateur.

En pratique, le plan de masse prévisionnel du futur Permis d'Aménager (PA4) a été modifié afin d'empêcher les flux inter-quartiers de passer au sein de cette nouvelle zone d'habitat avec un tracé des voiries au Nord interdisant les connexions de véhicules à cet endroit et en tenant compte de l'emplacement réservé maintenu rue des Courtes Martin. Seul un passage pour les modes doux est conservé. Pour l'ensemble du secteur, l'opérateur aménagera les voiries en « zone de rencontre » avec une vitesse des véhicules limitée à 20 km/h et un rayon de 11m pour les girations possibles partout. Un plan de circulation a été défini sur l'ensemble de la zone et pour les 3 phases de travaux prévues.

La desserte se fera donc uniquement au niveau de la RD 980 dite Route de Cernay via l'acquisition des parcelles CP 54 et 55 sises à Reims appartenant au Grand Reims. L'opérateur propose de prévoir l'aménagement ultérieur par la collectivité d'une voie partagée (cycles/piétons-voie verte) sur l'emprise de la parcelle voisine CP 13 appartenant également au Grand Reims (et dont le local est actuellement loué) et de prévoir une continuité sur le plan de masse de l'opération.

Un carrefour à feux était projeté dans l'étude trafic initiale avec une voie de TAG sur la route de Cernay. A préserver à priori (cf étude de trafic à mettre à jour).

Afin d'éviter que le chemin rural n°21 dit des anciens chemins de Reims à Cernay ne devienne un shunt pour l'entrée et la sortie de l'opération « Hauts de Cernay/Bonne nouvelle », la Direction de la voirie procédera à une étude pour la requalification de cette emprise ainsi qu'à un chiffrage estimatif.

Les voiries de l'opération ont donc été redimensionnées avec plantations d'arbres et pose de candélabres dans les noues. Pour éviter le stationnement anarchique dans l'emprise des noues, la largeur de ces dernières a été augmentée de 50 cm avec installation d'une lisse constituée de demi rondins de bois.

Au total, 678 stationnements sont prévus répartis comme suit :

- Stationnements sur la voie publique : 252 places
- Stationnements aériens dans les macrolots : 148
- Stationnements dans le bâti des macrolots : 278 (1 garage par parcelle)

L'accès aux parcelles sera géré en franchissement de noues par un drain qui communiquera avec un système de grille.

La Direction des Espaces Verts fait remarquer que la plantation d'arbres au sein des noues d'infiltration doit au minimum être à 2 m des limites de propriétés privées si ces derniers font au moins 2 m de haut pour éviter les problèmes avec les futurs riverains. En ce sens, l'opérateur reverra les essences à planter pour qu'elles soient compatibles avec cette prescription et respectera parallèlement les dispositions du PLU en matière d'espaces verts

(rencontre proposée par la Direction des Espaces Verts en amont du PA au sujet de la palette végétale).

En outre, les petites venelles peu larges seront supprimées car jugées peu sécurisées et l'emprise dédiée sera réintégrée aux venelles structurantes en compensation. L'ensemble sera rétrocédé à la collectivité avec les autres espaces publics réalisés. Elles comporteront des aires de jeux entourées de « forêts urbaines Miyawaki » (une description technique sera fournie dans le futur PA). Les noues de voiries et un bassin d'infiltration seront paysagés.

La noue existante du bassin versant du site est intégrée au sein du nouveau plan de masse dans l'emprise des fonds de parcelles à bâtir avec une servitude afférente à inscrire dans l'acte de vente des lots concernés.

La Direction de l'Eau et de l'Assainissement fait observer que la phase de travaux étalée dans le temps est à penser indépendamment pour les 3 phases prévues que ce soit pour la gestion des Eaux Pluviales, les Eaux Usées et l'Alimentation en Eau Potable. Une chambre unique dédiée sera installée à l'entrée du projet. Les profondeurs de réseaux seront regardées avec plus de précision par l'opérateur.

La Direction de l'Eau et de l'Assainissement confirme que le projet ne nécessitera pas de renforcement du réseau public d'eau potable, ni de la station de refoulement d'eaux usées.

Une alerte cependant concernant les réseaux d'eau potable : il faudra prévoir un diamètre intérieur de 200 mm pour l'antenne entre la route de Cernay et l'entrée du lotissement, et, au sein de l'opération, des réseaux intérieurs de 150 mm pour assurer notamment la défense incendie.

Enfin, pour anticiper la rétrocession et la sécurité d'alimentation du lotissement, une connexion devra être prévue en attente côté Courtes Martin : il s'agit d'une chambre avec les 2 antennes en attente (plaques pleines), dans laquelle il suffira de venir poser un manchon une fois le lotissement devenu public.

La desserte en eaux usées du secteur de la Saboterie reste encore à étudier par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement.

La Direction de la politique de la ville, du renouvellement urbain et du logement rappelle l'attachement de Monsieur le Maire et de Madame la Présidente à la qualité de l'habitat/confort d'usage des logements et attire l'attention du promoteur notamment pour les logements collectifs : envisager une répartition équilibrée des typologies, prolongement des logements pas des terrasses, vigilance quant à la mono-orientation. L'aménageur répond qu'une attention particulière sera portée à ce sujet afin d'éviter notamment au maximum les appartements mono-orientés (une note afférente sera inscrite dans le cahier de cession des lots).

L'opérateur signale qu'il a prévu de relancer un dossier environnemental unique y compris dossier loi sur l'eau complet, la MRAE ayant été saisie à ce sujet dans l'attente d'un retour.

En parallèle, la collectivité a saisi le Président du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur en vue d'une enquête publique pouvant commencer dès le début de cet été en fonction des disponibilités.

M. Migneaux annonce vouloir déposer son PA à la fin du mois d'avril 2021 et sollicite une pré-instruction des services de la Direction de l'Urbanisme.

Au demeurant, la Mission du foncier et de la gestion patrimoniale fait remarquer qu'il ne sera pas encore propriétaire des parcelles appartenant à la collectivité (estimation des services fiscaux en cours) et que le chemin rural n°20 dit des monts Germain nécessite finalement l'organisation d'une enquête publique pour son déclassement même s'il est désaffecté de fait. En conséquence, pour pallier au fait que M. Migneaux n'aura pas toutes les propriétés à temps, la Mission du foncier et de la gestion patrimoniale propose que la collectivité fasse un courrier d'autorisation de dépôt du PA sur ses emprises.

En réponse à M. Migneaux, la Direction de l'Urbanisme précise que les tâches à opérer pour le futur dépôt de son PA sont les suivantes :

- retrait du PA initial à effectuer en premier lieu par ses soins pour fin avril 2021,
- remise d'un pré-dossier **complet** du nouveau PA pour analyse.
- dès réception de ce pré-dossier complet, le service instructeur reviendra vers M. Migneaux sous un délai de 3 à 4 semaines, le temps d'étudier les différentes pièces remises avant le dépôt pour instruction du PA.

Le PA comportera les renseignements nécessaires quant aux matériaux et mobiliers projetés, et idéalement les informations sur les structures de voirie.