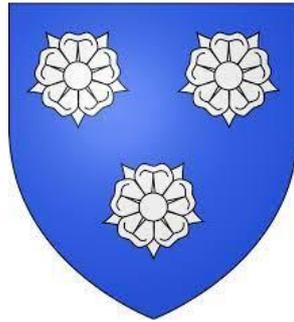


ENQUÊTE PUBLIQUE

**portant sur le projet de déclassement
anticipé d'une emprise en nature de parking
sise esplanade Charles de Gaulle
à EPERNAY**



Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n° 2021-1577 du 20 août 2021.
Ordonnance n° E21000079 en date du 03 août 2021

Table des matières

A-	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
1-	<i>GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....</i>	3
1.1-	Préambule	3
1.2-	Objectif	3
1.3-	Cadre réglementaire	3
1.4-	Maitre d'ouvrage.....	3
1.5-	Commune concernée.....	4
2-	<i>DESCRIPTION DU PROJET</i>	4
2.1-	Projet soumis à Enquête Publique.....	4
2.2-	Communication autour du projet	5
2.3-	Affichage	6
3-	<i>L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</i>	6
3.1-	Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public	6
4-	<i>LES OBSERVATIONS RECUEILLIES</i>	7
B-	AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	9
	ANNEXES	11

A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1- Préambule

Par délibération en date 28 juin 2021, le Conseil Municipal d'Eprenay a approuvé la mise à enquête publique du dossier de déclassement anticipé d'une partie du domaine public non cadastré constituant une emprise en nature de parking public.

1.2- Objectif

La Ville d'Eprenay poursuit sa politique de mise en valeur du patrimoine et d'attractivité du cœur de ville à travers la démarche « Eprenay, centre-ville du futur » développée dans le cadre d'Action Cœur de Ville

L'objectif de la commune est de valoriser et de préserver les ensembles paysagers, urbains et architecturaux qui constituent la qualité de vie de ses habitants tout en lui permettant d'assurer son développement futur.

Un de ses projets est de réaliser un programme hôtelier et un parking souterrain sur l'esplanade Charles de Gaulle, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1, inscrite au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2019.

Les futures constructions devront s'intégrer aux dispositions du Site Patrimoine Remarquable (SPR) et s'articuler avec les objectifs environnementaux du centre-ville. Cette action vient compléter les espaces « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO

1.3- Cadre réglementaire

L'arrêté municipal N° 2021-1577 pris par la ville d'Eprenay le 20 août 2021, portant ouverture d'une enquête publique repose sur des textes législatifs et réglementaires.

- Code général des Collectivités Territoriales (L2122-22 et R2121-10)
- Loi du 27/02/2002, relative à la démocratie de proximité
- Le Code de l'Environnement (articles L123-1, L123-4, R123-8 et R123-23)
- Le Code du Patrimoine
- Le Code de l'Urbanisme
- Le Code général de la propriété des personnes publiques
- Les délibérations du Conseil Municipal

1.4- Maitre d'ouvrage

L'enquête publique a été demandée par la Mairie d'Eprenay

Le dossier a été monté par la direction des Affaires Générales et plus particulièrement par le Service Patrimoine Immobilier et Prospective Foncière.

1.5- Commune concernée

La ville d'Épernay compte environ 22330 habitants (2018 ▼) et elle est la ville centre de la Communauté de Communes Épernay-Pays de Champagne.

Elle est implantée au cœur d'une région viticole, l'essentiel de son histoire moderne et de son économie est lié au champagne, dont la production se développe à partir du XVIII^e siècle, et qui constitue son principal atout touristique. La commune possède également de nombreux édifices protégés au titre des monuments historiques.

La ville ne conserve que peu de vestiges du passé mais elle abrite de beaux hôtels particuliers du XIX^e siècle et compte 149 sites recensés.

Épernay est le siège de plusieurs grandes maisons de champagne, Ces maisons possèdent des immeubles du XIX^e siècle de style Renaissance ou classique qui sont pour la plupart situés sur l'avenue de Champagne.

La commune a trois fleurs au label « *villes et villages fleuris* ». Plusieurs parcs sont aménagés pour le public comme le parc de l'hôtel de ville.

La ville présente un important tissu culturel soutenu par plus de 300 associations.

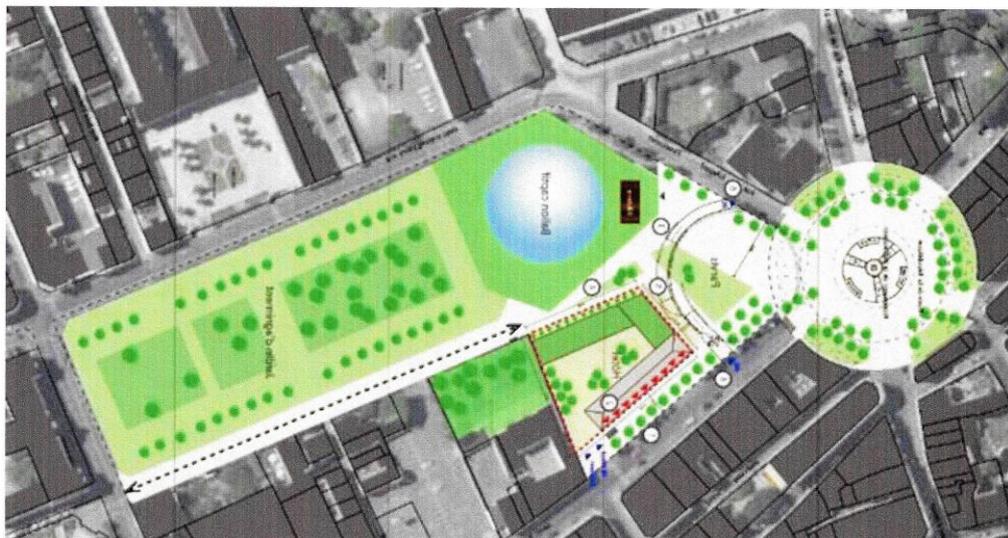
2- DESCRIPTION DU PROJET

2.1- Projet soumis à Enquête Publique

Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui de l'emprise du terrain dit de la « Pointe du Jard ».

Dans le cadre de sa démarche globale de renouvellement urbain en faveur de l'attractivité territoriale, la Ville d'Épernay a identifié ce terrain qui jouxte le centre-ville historique et se situe à quelques minutes de la gare ferroviaire.

L'emprise foncière s'inscrit dans une Opération d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP n°1) qui inclut l'ensemble de l'esplanade Charles-de-Gaulle ainsi que le projet portant sur la dent creuse dite « Poche du Jard » et participe pleinement à l'objectif de revitalisation du centre-ville. Ce terrain, actuellement en nature de parking, a vocation à être bâti et à constituer un programme hôtelier, qui enrichira l'offre l'actuelle et renforcera le parcours touristique entre l'avenue de Champagne et le centre historique



Le projet de réaménagement de l'esplanade Charles-de-Gaulle se décompose en 4 axes :

- - l'installation d'un ballon captif, dont l'inauguration a eu lieu en juin 2018 ;
- - la reconstruction de la dent creuse dite de la « Poche du Jard » ;
- - la réalisation d'un espace paysager ;
- - la réalisation d'une opération hôtelière et d'un parking en sous-sol le long de la rue Eugène Mercier.

Ce projet hôtelier jouera le rôle « d'articulation urbaine » en créant la séquence manquante entre la Place de la République et les futurs jardins de l'esplanade Charles-de-Gaulle.

L'appel à projets organisé en novembre 2020 a recueilli 4 propositions et permis d'identifier un investisseur qui, sur la base d'un projet hôtelier de 111 chambres, se verra attribuer la cession de l'emprise. Il devra utiliser 70 places de stationnement dans le futur parking souterrain public (un accès direct à l'hôtel depuis le parking pouvant être envisagé).

L'ensemble de la zone constituant la « Pointe du Jard » appartient à la Ville d'Epernay.

L'emprise foncière fait partie du domaine public non cadastré. La partie faisant l'objet de la cession correspond à une surface approximative de 2270 m².

L'outil de déclassement par anticipation permettra à la Ville d'Epernay de signer une promesse synallagmatique de vente portant sur l'emprise correspondant à la « Pointe du Jard » sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement participant au confort d'usage des habitants, touristes et professionnels.

Le calendrier de l'opération hôtelière débutera fin 2021 avec la délibération du Conseil Municipal suite à enquête publique, pour un début des travaux en juin 2022 et une livraison de l'hôtel en mai 2024

La conception et réalisation d'un parking souterrain sous l'esplanade Charles-de-Gaulle

Opération portée en totalité par la collectivité s'élève à 13 000 000 € HT

La Cession de l'emprise nécessaire au projet hôtelier se monte à 794 500 € HT

Le Montant total est estimé à 31 220 800 € HT

2.2- Communication autour du projet

L'enquête publique a été ouverte du lundi 06 septembre au lundi 20 septembre 2021, elle a eu lieu pendant **15 jours**.

L'avis d'enquête a bien été publié dans 2 journaux locaux et dans les délais imposés par la loi

- le 21 août 2021 dans l'Union Marne
- le 23 août 2021 dans Matot Braine

Ces insertions de presse sont reproduites en **annexe**

Un article a été publié par le journal l'Union le mercredi 08 septembre présentant le projet sur le Jard et plus particulièrement le déclassement de la pointe du Jard, et rappelant la tenue d'une enquête publique. (*annexe 5*)

Le dossier d'enquête a été publié sur le site Internet <http://www.epernay.fr>. Le public pouvait faire part de ses observations à tout moment par messagerie électronique sur la plateforme Xenquêtes.

2.3- Affichage

L'avis d'enquête (caractères noirs sur fond jaune en format 60x40) a été maintenu affiché pendant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville et à la Mairie d'Accueil place Bernard Stasi.

3- L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1- Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- Délibération municipale de mise à l'enquête du 28/06/2021 (*annexe 1*)
- Décision de nomination de la Commissaire Enquêtrice par le Tribunal Administratif en date du 03/08/2021 (*annexe 2*)
- Arrêté municipal portant ouverture d'enquête du 20/08/2021 (*annexe 3*)
- Attestations de parutions d'annonce dans 2 journaux
- Dossier d'étude d'impact
- Plan-localisation du projet
- Présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 dite « OAP du Jard » (document ajouté à la demande de la Commissaire Enquêtrice)

3.2- Organisation de l'Enquête Publique

- a. Désignation : Le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, par décision en date du 03 août 2021 a désigné Mme Béatrice PENASSE comme Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique concernant le projet de déclassement anticipé d'une emprise en nature de parking sise esplanade Charles de Gaulle à EPERNAY.
- b. Modalités de l'enquête publique : elles ont été fixées lors d'une rencontre le avec la Responsable du Patrimoine Immobilier et Prospective Foncière Mme Vanessa CORNET
3 permanences ont été planifiées dans la salle des Commissions de l'Hôtel de Ville
 - Lundi 06 septembre 2021 de 16h à 18h
 - Samedi 11 septembre 2021 de 10h à 12h
 - Lundi 20 septembre 2021 de 16h à 18h
- c. Publicité de l'enquête : l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un inséré dans 2 journaux diffusés dans le département et habilités à recevoir des annonces légales
Comme l'enquête avait lieu sur 15 jours une seule parution sur 2 journaux a été réalisée
L'avis d'enquête a bien été publié dans 2 journaux locaux et dans les délais imposés par la loi soit 15 jours avant début de l'enquête (*annexe 4*)
 - le 21 août 2021 dans l'Union Marne
 - le 23 août 2021 dans Matot Braine

L'avis d'enquête sur papier de couleur jaune au format 60x40 a été maintenu affiché pendant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de Ville et à la Mairie d'Accueil place Bernard Stasi.

d. Autres actions d'information au public :

Le dossier d'enquête a été publié sur le site Internet <http://www.epernay.fr>. Le public pouvait faire part de ses observations à tout moment par messagerie électronique sur la plateforme Xenquêtes.

Un dossier d'enquête « papier » et un ordinateur ont été aussi mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de l'enquête. Un registre d'enquête y a été inclus afin de recevoir toutes les observations écrites

3.3 Déroulement de l'Enquête

Le 1^{er} jour, la Commissaire Enquêtrice s'est entretenue avec Mme Vanessa Cornet et a ouvert en sa présence l'enquête publique.

Le dossier et le registre d'enquête publique ont bien été tenus à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux horaires d'ouverture de l'Hôtel de Ville soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h00.

Le registre a été clôturé à 18h00 en présence de Mme Vanessa Cornet. Après la fermeture de l'enquête, je lui ai demandé de faire le nécessaire pour qu'aucune observation ne puisse être désormais rédigée par voie électronique.

Par conséquent, les bonnes conditions d'accueil ont permis à la population d'accéder facilement au dossier et aux divers documents et plans mis à sa disposition, de s'informer et de formuler ses observations et remarques.

4- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4 Personnes dont un couple sont venues aux permanences : elles ont consulté le dossier et principalement le plan sur l'emprise du projet. Elles ont interrogé la Commissaire Enquêtrice principalement sur le projet hôtelier et voulaient être rassurés la qualité des travaux envisagés.

Lors de la 1^{ère} permanence du **06 septembre** il y a 1 seule visite et aucune observation formulée.

Lors de la 2^{ème} permanence du **11 septembre**, il y a eu **1 couple** et aucune observation écrite

Lors de la 3^{ème} permanence du **20 septembre**, une personne a déposé un courrier qui a été joint au registre. (*annexe 6*)

- *Mme Stéphanie SIMARD et Mr Laurent TORDI. Propriétaires depuis 2 ans d'une maison située au 6 rue Eugène Mercier, ils sont étonnés d'apprendre le projet de construction d'un hôtel à la pointe du Jard car il n'y a jamais eu de bâtiment à cet endroit. De plus ils souhaitent que les marronniers soient conservés et que l'hôtel ne soit pas devant leurs*

fenêtres car ils n'auraient plus la jolie vue sur le ballon captif et les pièces de leur maison manqueraient de luminosité.

Mr et Mme viennent de créer chacun leur société : ils travaillent à domicile et ont des craintes sur leur qualité de vie surtout pendant les mois de travaux.

Lors de fouilles et tests faits sur l'esplanade avant l'été, ils ont senti leur maison trembler, ils s'interrogent donc sur les conséquences lors du creusement du parking souterrain.

Ces personnes demandent à ce que leurs craintes soient prises en compte et à tenus informés.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Selon le 1^{er} objectif de l'OAP du Jard,

- *La partie Sud du Jard sera requalifiée en véritable jardin public paysager et les alignements plantés existants seront préservés et une place sera redonnée à la végétation qui subsistait au siècle dernier.*
- *Les constructions nouvelles devront être en harmonie avec les immeubles voisins actuels et devront respecter une continuité urbaine en terme d'alignement sur la voie publique et en hauteur*
- *Le stationnement des véhicules sera majoritairement traité en souterrain*
- *Les constructions à venir devront s'inscrire harmonieusement dans la continuité urbaine de la rue Eugène Mercier*

➤ *Je recommande qu'un responsable de la mairie reçoive Mme Stéphanie SIMARD et Mr Laurent TORDI pour les rassurer sur le projet hôtelier et sur leur qualité de vie*

Voir en PJ, le PV de synthèse et le mémoire en réponse (*annexes 7 et 8*)

En dehors des permanences, il n'y a eu aucune observation ajoutée dans le registre d'enquête

Il est à noter que le site internet Xenquêtes a eu du succès puisque nous relevons 78 visites entre le 27/08 et le 18/09 mais aucune observation déposée

A Cernay lès Reims, le 09/10/2021

La Commissaire Enquêtrice,

Béatrice PENASSE

B- AVIS MOTIVE de la COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par délibération en date du 28 juin 2021, le Conseil Municipal d'Épernay, après en avoir délibéré, a adopté le principe de déclassement anticipé et de désaffectation différée de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des opérations de construction d'un parking souterrain et d'un projet hôtelier sur l'esplanade Charles de Gaulle dans un délai de 3 ans qui peut être prolongé dans une limite de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

L'objectif de la commune est de valoriser et de préserver les ensembles paysagers, urbains et architecturaux qui constituent la qualité de vie de ses habitants tout en lui permettant d'assurer son développement futur.

Son projet de réaliser un programme hôtelier et un parking souterrain sur l'esplanade Charles de Gaulle, est conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1, inscrite au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2019.

Il est bien prévu de requalifier la partie sud du Jard en véritable jardin public paysager et de redonner une place à la végétation, tout en reconstituant un front bâti en harmonie avec les immeubles actuels.

Considérant :

- Que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la législation en vigueur et dans de bonnes conditions,
- Que la publicité a été faite en direction du public par affichage, parution dans la presse et article dans le journal local,
- Que le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et d'accéder au registre d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les réponses ont été faites aux remarques écrites et orales,
- Que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, la conservation du mail végétal a été mentionné,
- Que l'implantation de constructions nouvelles devra garantir le principe de continuité urbaine en termes d'alignement sur la voie publique mais aussi en hauteur
- Que ce projet réfléchi, raisonnable est fait dans l'intérêt de la commune,
- Qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale,
- Que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique permettent au public de disposer d'une information complète,

Constatant :

- Que l'enquête publique s'est déroulée dans les formes prescrites dans le code de l'environnement et de l'urbanisme,
- Que la commissaire enquêtrice n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Qu'en l'absence d'opposition au projet de déclassement anticipé d'une emprise foncière en nature de parking sise esplanade Charles de Gaulle sur le territoire de la ville d'Epernay

En tenant compte des éléments d'appréciation ci-dessus,

j'émet **un avis favorable** au projet présenté par Monsieur le Maire et le Conseil Municipal de la commune d'EPERNAY

accompagné de la recommandation suivante : rencontre à organiser, par un responsable de la mairie, avec les pétitionnaires pour les rassurer sur ce projet et répondre à leurs questions

A Cernay lès Reims, le

La Commissaire Enquêtrice,

Béatrice PENASSE

Copie à :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le Maire d'Epernay

ANNEXES

- 1- Délibération municipale de mise à l'enquête publique.
- 2- Décision de nomination du Tribunal Administratif : Ordonnance n° E21000079/51 en date du 03/08/2021.
- 3- Arrêté municipal portant ouverture d'enquête publique n° 2021-1577 du 20/08/2021.
- 4- Attestations de parution d'annonces dans 2 journaux.
- 5- Article de presse du 08/09/2021
- 6- Copie des observations inscrites sur le registre et courrier joint
- 7- Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur
- 8- Mémoire de la Mairie (observations suite au PV de Synthèse)