

---

# CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUETE N°E22 0000 18  
REALISEE DU LUNDI 2 MAI 2022 AU MERCREDI 1ER JUIN 2022

*(Mise à jour du : 22 juin 2022)*

---

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique  
concernant le projet d'extension du parc d'activités  
du Champ Rolland à Villeneuve-sur-Aisne.

---

M. Dominique RIBOULOT  
Commissaire enquêteur

---



## RAPPORT D'ENQUETE

1	GENERALITES.....	5
1.1	Cadre général de l'enquête.....	5
1.2	Objet de l'enquête publique .....	5
2	PRESENTATION DU PROJET.....	5
2.1	Identification du pétitionnaire.....	5
2.2	Nature et description de l'ouvrage.....	5
2.3	Les dispositions réglementaires .....	6
3	ENVIRONNEMENT DU PROJET.....	7
4	ANALYSE BILANCIELLE .....	7
5	BILAN FINANCIER .....	8
6	CONCLUSION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	9
7	CONCLUSION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE .....	10



# 1 GENERALITES

## 1.1 Cadre général de l'enquête

La communauté de Communes de la Champagne Picarde (CCCP) souhaite aménager l'extension du parc d'activités de la commune de Villeneuve-sur-Aisne.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement de la zone d'activités existante dite du « Champ Rolland ».

## 1.2 Objet de l'enquête publique

La CCCP ne dispose pas de la maîtrise foncière complète nécessaire à la réalisation du projet. Les négociations à l'amiable s'avérant infructueuses sur la dernière parcelle à acquérir (ZV 0095), la CCCP a décidé d'entamer une procédure d'expropriation.

La présente enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique DUP. Elle a pour but de vérifier l'utilité publique de l'opération. En ce sens, elle doit montrer que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'intérêt à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

Elle est complétée par une enquête parcellaire conjointe sollicitée pour une seule parcelle (ZV 0095) non maîtrisée et indispensable au projet.

Dans le cadre d'une enquête unique, l'enquête parcellaire suit la procédure de l'enquête préalable à la DUP environnementale. Les deux enquêtes sont donc régies par l'article R.123-7 du Code de l'Environnement et font l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport et de conclusions uniques du commissaire enquêteur.

# 2 PRESENTATION DU PROJET

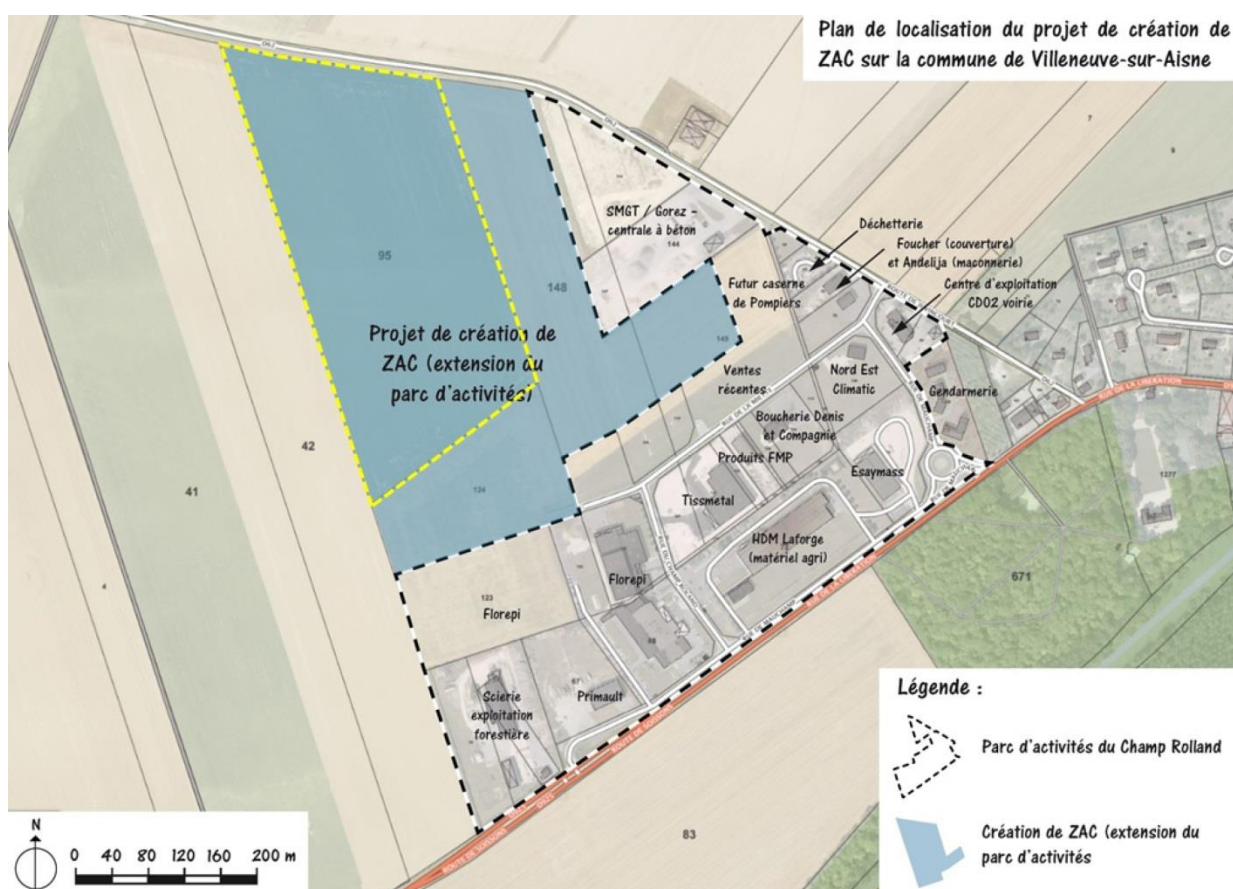
## 2.1 Identification du pétitionnaire

Le Pétitionnaire est la Communauté de Communes CHAMPAGNE PICARDE, 2 rue Montaigu – 02820 Saint-Erme, représentée par Monsieur LORAIN président de la Communauté de Communes.

## 2.2 Nature et description de l'ouvrage.

La Communauté de Communes de la CHAMPAGNE PICARDE (CCCP) est compétente sur le parc d'activités de la commune de Villeneuve-sur-Aisne. Elle souhaite agrandir ce parc d'activité. Ce projet de ZAC du Champ Rolland consiste en la viabilisation puis la commercialisation de la dite extension.

Le programme comprend les équipements publics d'infrastructures internes et nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la zone par la création d'un réseau viaire, d'assainissement, de réseaux divers, d'espaces publics, d'espaces verts...



Il ne comprend pas d'équipements de superstructure.

A l'exception de la parcelle ZV 0095 identifiée ci-dessus en pointillés jaune (et qui justifie l'enquête parcellaire), toutes les autres acquisitions foncières ont déjà été réalisées par la CCCP.

## 2.3 Les dispositions réglementaires

Le projet de ZAC est compatible avec Le PLU de GUIGNICOURT<sup>1</sup> approuvé le 16 décembre 2015, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il contribue à respecter le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux Seine Normandie et est compatible avec le SCoT de la Champagne Picarde approuvé le 11 avril 2019.

---

<sup>1</sup> La commune de Villeneuve-sur-Aisne résulte de la fusion des communes de Guignicourt et de Menneville au 01/01/2019.

### 3 ENVIRONNEMENT DU PROJET

La commune de Villeneuve sur Aisne dispose d'atouts pour accueillir des entreprises sur son territoire du fait de sa position stratégique aux portes de l'agglomération rémoise (avec un accès autoroutier sur l'axe Reims – Calais, par une bretelle d'accès implanté sur la commune) et la proximité de Laon.

La commune est à elle seule un micro bassin de vie économique Elle dispose de nombreuses infrastructures et de services contribuant à son dynamisme et son attractivité (établissements scolaires, de petite enfance, pour les séniors, équipements sportifs et de loisirs, gare SNCF, bureau de La Poste, gendarmerie, trésorerie, centre de secours, maison de santé (avec trois médecins, un chirurgien-dentiste, des infirmiers), une pharmacie, des restaurants.....

Villeneuve-sur-Aisne, riche de 2700 habitants, profite pleinement du dynamisme de l'agglomération rémoise<sup>2</sup> toute proche et affiche une progression démographique de 24% en 40 ans, supérieure à celle (déjà importante) de la Communauté de communes (+17%) et très largement supérieure à celle du département de l'Aisne (+0.4%). Le rythme de construction sur la commune est assez soutenu et régulier.

Compte tenu de ce dynamisme économique en milieu rural, il apparait logique, pour développer la Commune et de la Communauté de Communes, d'envisager une extension de la zone d'activité existante du Champ Rolland.

### 4 ANALYSE BILANCIELLE

Cette analyse est construite à partir des données contenues dans le dossier, de celle du mémoire en réponse du pétitionnaire (suite au questionnement du commissaire enquêteur) et de la seule observation recueillie, provenant de M.PLUOT propriétaire de la parcelle ZV 0095 sujette à expropriation.

Concernant les aspects positifs, je note que le projet :

- Vient compléter de façon cohérente une zone d'activité déjà existante et répond à un besoin économique.
- Augmente les potentialités d'accueil des entreprises, favorise la création d'emplois et amplifiera la dynamique économique,

---

<sup>2</sup> avec une évolution démographique de +17% en 40 ans

- Maîtrise la consommation d'espace de la CCCP en regroupant de façon cohérente les secteurs de développement économique dans le secteur ouest du village, favorisant ainsi les économies d'échelle et renforce la concentration d'entreprises de la CCCP (Villeneuve sur Aisne étant un des trois pôles économiques importants de la Communauté de Communes,
- Répond aux besoins des petites et moyennes entreprises locales,
- Améliore l'accès routier aux secteurs de développement d'activités projetés (en évitant la traversée du centre bourg),
- Crée un traitement paysager et une qualité environnementale du site en assurant une intégration paysagère des constructions et préservant les habitants,
- Prévoit une gestion des eaux pluviales par des aménagements (ex : noues),
- Ne soulève apparemment aucune réaction négative ou mouvement d'opposition de la part des administrés,
- Offre, par les aménagements qui y sont prévus, une opportunité de développement de la petite faune et flore dans un milieu très largement anthropisé.

Concernant les aspects négatifs, je note que le projet

- Exerce un prélèvement sur des territoires agricoles.
- Présente un risque de dépassement budgétaire.

## 5 BILAN FINANCIER

Une difficulté du projet portait sur le refus de vendre au prix de 3€/m<sup>2</sup> affiché par le propriétaire de la parcelle ZV 0095.

Une appréciation sommaire des dépenses a été produite dans le dossier d'enquête publique sur cette base de 3€/m<sup>2</sup>. Dans cette version, au niveau des recettes attendues, je reste étonné de constater qu'aucune subvention (départementale, régionale, européenne) n'ai été prévue ou demandée, et qu'en conséquence, le financement ne soit réalisé que par le biais de la commercialisation et par la perception du FCTAV.

Le 14 juin (deux semaines après la clôture de l'enquête publique), les négociations entre M.PLUOT et la Communauté de Communes ayant abouties, un bilan prévisionnel rectification a été produit :



	Bilan prévisionnel		
	DEPENSES		
	Prix de vente à 3€/m <sup>2</sup>	Prix de vente à 7€/m <sup>2</sup>	%
Etudes	281 466 €	281 466 €	0%
Travaux	2 666 898 €	2 666 898 €	0%
Acquisitions foncières			
<i>Achat ZV 0095</i>	283 677 €	661 892 €	133%
<i>Indemnité de emploi</i>	2 500 €		
<i>Indemnité d'eviction</i>	37 733 €		
<i>Achat amiable</i>	171 610 €	171 610 €	
<i>Publicité foncière, notaires</i>	33 138 €	33 138 €	
Sous -Total	528 658 €	866 640 €	64%
Autres frais	18 000 €	18 000 €	0%
Total	3 495 021 €	3 833 003 €	9.7%
Prix de vente du terrain viabilisé (m <sup>2</sup> )	21.85 €	24.00 €	9.8%

## 6 CONCLUSION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs à cette déclaration de DUP, j'estime que le projet

- Est utile à la CCCP, qu'il répond à un besoin d'implantation d'entreprises et contribuera très positivement au développement économique de la CCCP,
- Complète de façon cohérente (à l'échelle de la CCCP), la zone d'activité déjà existante,
- Renforce la concentration du tissu économique de la CCCP,
- Quant bien même l'extension de la zone d'activité se fait au détriment des terres agricoles, cette extension n'aura que peu d'impact négatif sur la faune ou sur la flore, le milieu étant largement anthropisé. Elle pourra même y favoriser un développement de la biodiversité du fait des aménagements et traitements paysagers prévus.

Je constate par ailleurs que

- Si l'adhésion au projet n'est pas démontrée, l'enquête n'a pas non plus mis en évidence la moindre forme de rejet de la part de la population,
- L'accord financier, négocié entre la CCCP et M.PLUOT propriétaire de la parcelle ZY 0095, atteste de la non atteinte à la propriété privée et permet d'éviter la procédure d'expropriation.
- Suite aux dernières et ultimes négociations, une augmentation de 10% sur le budget global est prévue, ce qui me paraît être du domaine du raisonnable.

En conclusion, je considère que l'opération envisagée est d'utilité publique. Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de DUP de la Communauté de Communes de Champagne Picarde.

Cet avis n'est accompagné d'aucune réserve ou recommandation.

## 7 CONCLUSION DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La présente enquête parcellaire a été conduite en vue de l'expropriation de M.PLUOT, agriculteur exploitant et propriétaire de la parcelle ZV 0095.

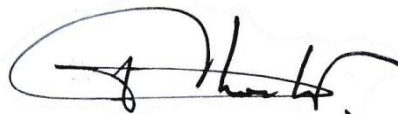
M.PLUOT n'est pas vendeur. Il refuse très fermement de céder une part de son patrimoine au prix qu'il juge insuffisant de 3€/m<sup>2</sup>.

Les négociations se sont toutefois poursuivies durant l'enquête publique et un nouveau prix de vente a été proposé par les membres du bureau de la CCCP. Cette proposition s'aligne sur le prix fixé par le juge de l'expropriation lors d'une expropriation récente menée par la commune de Villeneuve, soit un prix de 7/m<sup>2</sup>. Elle est jugée acceptable par M. PLUOT,

La proposition du bureau de la CCCP a été validée par délibération lors du Conseil Communautaire du mardi 14 juin 2022. J'ai contacté téléphoniquement M.PLUOT le vendredi 17 juin 2022. Il m'a déclaré accepter cette proposition.

La procédure d'expropriation pourra ainsi être évitée.

Fait à Chézy sur Marne,  
Le lundi 27 juin 2022



Dominique RIBOULOT  
Commissaire enquêteur