



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis délibéré sur le projet de parc d'activités « Les Sables »  
à Champigny (51)  
porté par la SAS Champigny Les Sables  
et sur la mise en compatibilité  
du PLU de Champigny**

n°MRAe 2024APGE37

Nom du pétitionnaire	SAS Champigny Les Sables
Commune	Champigny
Département	Marne (51)
Objet de la demande	Parc d'activités « les Sables » et mise en compatibilité du PLU de Champigny
Date de saisine de l'Autorité Environnementale	16/01/24

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, et en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, pour le projet de parc d'activités « Les Sables » porté par la SAS Champigny Les Sables et pour la mise en compatibilité du PLU de Champigny (51), la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elle a été saisie pour avis par la communauté urbaine du Grand Reims le 15 janvier 2024.

Conformément aux dispositions des articles R.122-7 du code de l'environnement, l'agence régionale de santé (ARS) et le préfet de la Marne (DDT 51) ont été consultés.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 11 avril 2024, en présence de Julie Gobert, André Van Compennolle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, de Catherine Lhote, Christine Mesurolle et Yann Thiébaud, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

***La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).***

***L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).***

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le projet de parc d'activités Les Sables porte sur la création d'une zone intercommunale à vocation économique en entrée ouest de l'agglomération de Reims de 44 hectares, sur la commune de Champigny. Selon le dossier, environ 600 à 800 emplois sont attendus. L'Ae souligne positivement que la mise en compatibilité du PLU de la commune de Champigny et le projet soient menés de façon commune, comme elle en rappelait la possibilité dans sa décision de soumission à évaluation environnementale du 10 septembre 2019<sup>2</sup>.

Le projet est porté par la SAS<sup>3</sup> Champigny Les Sables, détenue par Nord Est Aménagement Promotion (filiale du Crédit agricole nord-est) et par Faubourg Promotion (filiale du groupe IDEC). La demande de permis d'aménager porte sur une surface de 40,12 ha. Les travaux prévus dans le cadre du permis d'aménager concernent principalement la création d'une voirie de desserte du site et l'aménagement d'espaces verts.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne une surface de 44 ha, son périmètre inclut le permis d'aménager et couvre également les emprises des voiries existantes au sud (qui ne seront pas modifiées) et 2 petits secteurs agricoles qui pourront accueillir des activités économiques. Elle a pour objet principal la transformation de la zone 2AUX existante (réserve foncière à vocation d'activités) de 44 ha en zone 1AUXa (zone à urbaniser à vocation d'activités), la suppression d'un espace boisé classé (EBC) pour permettre l'utilisation des terrains pour la zone d'activités, la mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du projet et l'intégration dans le PLU d'une étude d'entrée de ville visant à permettre l'implantation de bâtiments à proximité des routes à grande circulation qui bordent le site.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les déplacements ;
- le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

Le projet mobilise 44 ha de terres agricoles, sans que le projet soit justifié au regard de l'occupation actuelle des autres zones d'activités à l'échelle du bassin rémois et sans que l'organisation de l'aménagement n'ait été optimisée pour un moindre impact sur l'environnement.

Le projet conduit à l'artificialisation d'environ 28 ha de surface naturelle ou agricole, ce qui est important. À titre de comparaison, 4,6 ha ont été consommés pour de l'activité à Champigny au cours des 10 dernières années. La justification du besoin en foncier à vocation économique est insuffisante. L'Ae relève notamment que le dossier ne prévoit pas de compensation pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles artificialisés (capacité de captation du CO<sub>2</sub>, biodiversité des sols, capacité d'infiltration des eaux pluviales...).

Si l'Ae reconnaît la compatibilité du projet avec le SCoT sur le point foncier d'un point de vue quantitatif<sup>4</sup>, elle souligne que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT actuel préconise « *l'optimisation foncière notamment par la densification et la mutualisation d'espaces* » et que ce point pose un problème de compatibilité.

Le dossier est peu clair sur le devenir des espaces naturels au nord du site, qui concentrent

<sup>2</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge227.pdf>

<sup>3</sup> Société par actions simplifiée.

<sup>4</sup> Le DOO du SCoT fixe pour la période 2016-2022 un budget de 165,84 ha qui peuvent être urbanisés pour des activités économiques pour le secteur « centre » dont fait partie la commune de Champigny. Le projet de zone d'activité les Sables était prévu dans ce budget.

l'essentiel des enjeux écologiques. Par conséquent, des incertitudes subsistent concernant les impacts du projet sur les espèces fréquentant ces milieux. L'Ae rappelle que l'évitement des zones à enjeux doit être privilégié en application de l'article R.122-5 II 8° du code de l'environnement<sup>5</sup>.

L'étude d'impact considère qu'une dérogation pour les espèces protégées n'est pas nécessaire. L'Ae s'interroge sur ce point de vue compte tenu de la destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées. **Elle rappelle que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.**

L'Ae s'est par ailleurs interrogée sur les impacts du projet sur la saturation du réseau routier dans un contexte déjà dégradé et suivant une tendance défavorable.

La configuration du site dans son territoire lui offre une large visibilité vers l'ouest et le sud sur des distances de 4 à 5 kilomètres. La parcelle est fortement visible depuis la route nationale RN31, dans le sens de Soissons ou en sortie de Reims, car la route se situe en contrebas de la colline.

Les impacts du projet sur le paysage ne peuvent pas être complètement évalués à ce stade. Enfin, le dossier ne contient pas de bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au projet.

***En conclusion, au vu de l'ensemble des insuffisances constatées dans le dossier dans son état actuel, l'Ae recommande au pétitionnaire de reprendre son projet et d'en présenter une nouvelle version à l'Ae.***

***L'Ae recommande en conséquence à la communauté urbaine du Grand Reims de ne pas lancer l'enquête publique tant que le dossier du pétitionnaire n'aura pas été repris.***

***Pour aider le pétitionnaire dans la reprise de son dossier, l'Autorité environnementale lui recommande principalement de :***

- ***justifier le besoin en surface dédiée aux activités économiques ;***
- ***mieux justifier la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité de Territoires (SRADDET) Grand Est concernant l'artificialisation des sols ; et préciser les compensations prévues pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles détruits ;***
- ***présenter, conformément à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement<sup>6</sup>, les solutions de substitution raisonnables de différents aménagements possibles du site en s'appuyant sur une analyse des impacts environnementaux permettant de retenir l'aménagement au moindre impact environnemental, notamment :***
  - ***en densifiant l'occupation de cette zone ou en rendant des surfaces à l'activité agricole ;***
  - ***en revoyant l'organisation de la zone d'activités pour préserver l'espace boisé classé et densifier sur les secteurs prévus pour de futurs espaces verts ;***
- ***préserver par leur évitement les milieux de friche buissonnante et le boisement au***

5 Extrait de l'article R.122-5 II 8° du code de l'environnement :

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

– éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;

– compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité ».

6 Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] 7°

Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

***nord du site et prendre l'attache du service eau biodiversité paysage de la DREAL Grand Est pour confirmer ou infirmer la non nécessité d'une dérogation espèces protégées ;***

- évaluer les impacts du projet sur la saturation du réseau routier en lien avec les différents gestionnaires des réseaux autoroutier, national et départemental pour s'assurer du respect des conditions de raccordement du projet d'activités au plan technique et au titre de la sécurité routière et joindre les avis de ces gestionnaires au dossier d'enquête publique ;***
- compléter l'étude d'impact par des photomontages du projet intégrant des vues depuis les routes qui l'entourent ;***
- réaliser un bilan précis et complet des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au projet en se basant sur une analyse du cycle de vie de ses différentes composantes, notamment en évaluant les émissions de GES liées aux travaux d'aménagement, aux futures activités, les pertes de puits de carbone liées à l'imperméabilisation des sols et l'abattage d'arbres, et préciser les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser ces impacts, si possible à l'échelle locale, en visant a minima la neutralité carbone.***

***Les autres recommandations figurent dans l'avis détaillé.***

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Présentation générale du projet

#### 1.1. Présentation du projet et des aménagements projetés

Le projet de parc d'activités Les Sables porte sur la création d'une zone intercommunale à vocation économique en entrée ouest de l'agglomération de Reims, sur la commune de Champigny. Le projet est porté par la SAS<sup>7</sup> Champigny Les Sables, détenue par Nord Est Aménagement Promotion (filiale du Crédit agricole nord-est) et par Faubourg Promotion (filiale du groupe IDEC).

La demande de permis d'aménager porte sur une surface de 40,12 ha, propriété de la SAS Champigny les Sables. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne une surface de 44 ha, son périmètre inclut le permis d'aménager et couvre également les emprises des voiries existantes au sud (qui ne seront pas modifiées) et 2 petits secteurs agricoles (1,4 ha) qui pourront accueillir des activités économiques. Ces 2 secteurs étant concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Les Sables et par la modification du règlement graphique du PLU dans le cadre de la déclaration de projet, l'Ae considère qu'ils font partie du projet global de parc d'activités Les Sables au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement<sup>8</sup>.

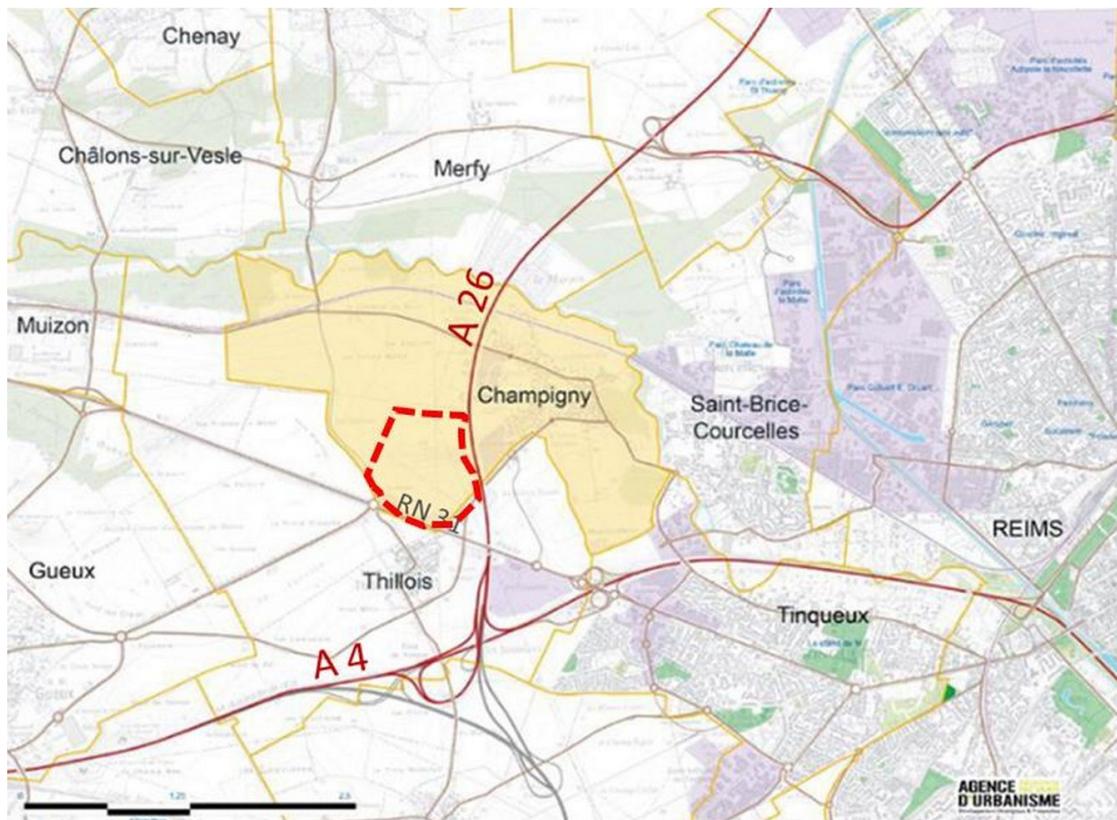


Figure 1: Site d'implantation

7 Société par actions simplifiée.

8 Extrait de l'article L.122-1 du code de l'environnement :

« Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

Le site d'implantation est à l'ouest de l'agglomération rémoise, à l'intersection de l'autoroute A26 et de la route nationale RN31, et à proximité de l'autoroute A4.

L'emprise est majoritairement constituée de terrains aujourd'hui en friches et qui étaient cultivés jusqu'en 2019 et comprend une zone boisée dans sa partie nord.

Le permis d'aménager porte sur la desserte et la viabilisation du site pour l'installation de nouvelles activités économiques diversifiées. Le découpage des lots sera défini au fur et à mesure de la commercialisation des terrains en fonction des besoins des entreprises (maximum 15 lots dont 3 lots dédiés aux installations et ouvrages de desserte). La surface de plancher totale sera au maximum de 150 000 m<sup>2</sup>. Selon le dossier, environ 600 à 800 emplois sont attendus.



**Figure 2: Hypothèse d'aménagement**

Le site sera desservi par une voirie centrale orientée est-ouest qui sera raccordée à la route départementale RD275 du côté est.

La partie nord, d'une surface d'environ 19,7 ha, est destinée à accueillir en priorité des activités dédiées au stockage de produits et à la distribution de produits finis pour environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La partie sud, d'une surface d'environ 18,7 ha, est destinée à accueillir un « parc multi-activités qualifiées » pour environ 90 000 m<sup>2</sup> (activités industrielles, artisanales, tertiaires...).

Environ 12 ha d'espaces verts sont prévus.

Des constructions économiques et installations (commerces, entrepôts) pourront être implantées dans 2 petites zones en extension du bâti existant au droit de la Garenne (au sud-

ouest) et de la zone des Charmes (au sud-est). Ces parcelles sont séparées du reste du parc des Sables par la route départementale RD275A.

L'Ae s'interroge sur l'intérêt d'une surface aussi importante d'espaces verts (12 ha) qui sont enserrés entre la route nationale RN31 et les futurs bâtiments de la zone d'activités dans un contexte général d'encerclement routier ne permettant pas de ce fait d'assurer un rôle de continuité écologique. En conséquence, elle s'interroge sur la possibilité soit de mieux utiliser les espaces agricoles qui vont être détruits pour ce projet via une optimisation de l'occupation des espaces et un travail plus approfondi de continuités écologiques, soit de rendre des surfaces à l'activité agricole.

**L'Ae recommande de revoir le plan d'aménagement de la zone pour :**

- **en premier lieu, privilégier l'évitement des espaces à enjeux et préserver au maximum les espaces agricoles ;**
- **en second lieu, densifier les zones qui seront in fine dédiées aux activités économiques.**

## **1.2. Le projet de mise en compatibilité du PLU**

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a pour objet principal la transformation de la zone 2AUX (réserve foncière à vocation d'activités) existante de 44 ha en zone 1AUXa (zone à urbaniser à vocation d'activités).

La mise en compatibilité du PLU a été soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe<sup>9</sup> du 10 septembre 2019 en raison de ses impacts potentiels sur la consommation d'espace, les espaces naturels et la santé.

Le boisement au nord de la zone et une partie de la friche arborée attenante sont classés en « espace boisé classé » (EBC) (3,24 ha). Cet espace boisé classé est supprimé pour permettre la destruction du boisement et l'utilisation des terrains pour la zone d'activités.

L'Ae s'interroge sur la possibilité de revoir l'organisation de la zone d'activités pour préserver l'espace boisé classé et densifier sur les secteurs prévus pour de futurs espaces verts. En effet, il est plus difficile d'assurer de nouvelles fonctions écologiques sur des espaces verts à créer, que sur des boisements existants.

**L'Ae recommande de revoir l'organisation de la zone d'activités pour préserver l'espace boisé classé et densifier sur les secteurs prévus pour de futurs espaces verts.**

La zone du projet est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en vigueur. Cette OAP est mise à jour pour tenir compte du projet. L'OAP fait figurer une zone pour l'implantation d'un échangeur autoroutier sur l'A26. Cet échangeur est déjà identifié dans l'OAP du PLU en vigueur et un emplacement réservé partiellement situé dans l'emprise de la zone 1AUXa, dédié au projet d'échangeur, est déjà présent dans le PLU en vigueur et est maintenu. La création de l'échangeur a notamment pour but de desservir la zone commerciale existante et nouvelle voie principale du présent projet de zone d'activités Les Sables desservi par ailleurs. Elle ne lui est ainsi pas directement liée. L'Ae considère en conséquence que le projet d'échangeur ne fait pas partie du projet de parc d'activités Les Sables au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

9 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge227.pdf>

## SCHEMA DES ORIENTATIONS

### LES ORIENTATIONS URBAINES

-  Zones constructibles à vocation économique dominante
-  Cônes de vues et perspectives

### LES ORIENTATIONS PAYSAGERES

-  Franges paysagères à aménager
-  Trames vertes et bleues (pouvant accueillir des bassins et ouvrages de gestion des eaux) - Délimitations indicatives
-  Perspectives et percées visuelles paysagères à réaliser (emplacement et nombre indicatif)

### LES DESSERTE // ACCES A ORGANISER

-  Voie principale à créer au sein de la zone des Sables
-  Accès principal à la zone des Sables (emplacement indicatif)
-  Desserte et voies existantes
-  Zone prévisionnelle pour création de l'échangeur



Figure 3: OAP du secteur Les Sables

Le dossier contient l'étude d'entrée de ville prévue par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme<sup>10</sup> visant à déroger à l'interdiction fixée par l'article L.111-6 du même code de construire à moins de 100 m des autoroutes (ici l'A26) et à moins de 75 m des routes à grande circulation (ici la RN31). Les règles définies par cette étude sont intégrées au règlement écrit de la zone 1AUXa.

L'Ae considère que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Champigny est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement sur le reste du territoire de l'agglomération au-delà des impacts que le projet génère directement, par exemple sur la consommation foncière, la préservation des espaces sensibles pour la biodiversité, les mobilités et les espaces d'habitat pour les emplois créés.

*Au regard de ses recommandations, concernant d'une part la justification du projet et la recherche de solutions de substitution raisonnables et d'autre part sur la nécessité de revoir le projet afin de limiter et d'optimiser la consommation foncière, l'Ae considère que la mise en compatibilité du PLU devrait être reconsidérée afin de limiter la consommation foncière et les impacts sur l'environnement qu'elle entraîne.*

## 2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives et justification du projet

### 2.1. Articulation avec les documents de planification

L'étude d'impact justifie de façon satisfaisante la compatibilité du projet avec le SDAGE<sup>11</sup> Seine-Normandie 2022-2027 et le SAGE<sup>12</sup> Aisne-Vesle-Suippe.

La commune de Champigny est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la

<sup>10</sup> Article L.111-8 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

<sup>11</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

<sup>12</sup> Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

région de Reims approuvé le 17 décembre 2016. Concernant la compatibilité du projet et de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la région de Reims, le dossier indique que dans la mesure où l'attractivité de la zone « Les Sables » est bénéfique à l'ensemble du bassin de vie rémois et au regard du développement économique du territoire communautaire en continuité d'une zone d'activités commerciale, la surface dédiée à l'urbanisation future à vocation d'activités n'a pas à être comptabilisée au regard des objectifs chiffrés de production et de densité pour chaque commune de consommation foncière fixés par le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le DOO du SCoT fixe pour la période 2016-2022 un budget de 165,84 ha qui peuvent être urbanisés pour des activités économiques pour le secteur « centre » dont fait partie la commune de Champigny. Le projet de zone d'activité les Sables était prévu dans ce budget. Le bilan réalisé en 2022 met en évidence un écart de 40,2 ha entre la consommation foncière prévisionnelle et la consommation effective sur la période, cet écart étant dû à la non urbanisation de la zone des Sables. Le projet est donc compatible avec l'enveloppe foncière définie par le SCoT pour le secteur « centre ».

Si l'Ae reconnaît la compatibilité du projet avec le SCoT sur ce point purement quantitatif, elle souligne :

- en premier lieu que le DOO du SCoT actuel préconise « *l'optimisation foncière notamment par la densification et la mutualisation d'espaces* » et que ce point pose un problème de compatibilité ; cela rejoint l'analyse précédente de l'Ae sur la non optimisation de la consommation foncière ;
- en second lieu, le SCoT n'a pas été révisé malgré l'évolution du cadre réglementaire. Le dossier indique que sa révision a été prescrite en mars 2022. Le manque d'anticipation risque de rendre vulnérable l'ensemble des documents d'urbanisme.

**À ce titre, l'Ae rappelle que :**

- **la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années<sup>13</sup> du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;**
- **le SCoT de la région de Reims devra être compatible avec le SRADDET Grand Est qui prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2024, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.**

L'Ae rappelle au pétitionnaire que la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience (loi Climat et Résilience) face à ses effets prévoit la division par 2 du rythme de consommation des sols sur 10 ans (à l'horizon 2031 par rapport à la période de référence 2011-2021) avec comme objectif national de long terme l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. L'Ae s'est interrogée sur l'articulation du projet avec les objectifs du SRADDET et les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de mieux justifier la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET concernant la réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.**

La communauté urbaine du Grand Reims dispose d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) dont la révision a été adoptée le 15 décembre 2022. Le dossier indique que le projet a pris en compte le PCAET par la gestion des eaux pluviales, l'ouverture aux modes de

13 La division par deux de la consommation d'espaces s'applique sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

production d'énergie renouvelable, la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle locale et l'aménagement de cheminements pour les modes actifs. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

## **2.2. Solutions alternatives et justification du projet**

Le dossier indique qu'un état des lieux des différentes zones d'activités aménagées sur la commune de Champigny révèle qu'elles ont été entièrement aménagées, et qu'aucune surface n'est disponible à Champigny pour l'accueil de nouvelles activités. Il indique également sans plus de précision que « *le choix de cet emplacement découle des réflexions urbanistiques à l'échelle du Grand Reims* ». Le rapport de présentation de la déclaration de projet indique que l'agglomération disposait en juin 2021 de 179 ha disponibles dans les zones d'activités existantes ou prévues à moyen terme. Sur cette base, l'Ae considère que le dossier ne présente pas de façon satisfaisante le besoin en foncier à vocation économique qui justifierait l'ouverture à l'urbanisation d'une surface aussi importante.

Par ailleurs, l'Ae relève que le dossier ne démontre pas que l'utilisation du foncier a été optimisée pour minimiser l'impact global du projet sur l'environnement : par exemple rien n'est dit sur la possibilité de mutualiser des espaces de stationnement entre les différentes activités. Elle renouvelle sa remarque sur la très grande surface non justifiée d'espaces verts (12 ha) située notamment au sud du projet, en bordure de voiries fortement circulées alors que c'est le secteur nord du projet qui concentre l'essentiel des enjeux écologiques par la présence de nombreuses espèces de faune et de flore. Le projet d'aménagement ne semble pas optimisé au regard de son impact environnemental.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **justifier le besoin en surface dédiée aux activités économiques ;**
- **présenter, conformément à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement<sup>14</sup>, les solutions de substitution raisonnables de différents aménagements possibles du site en s'appuyant sur une analyse des impacts environnementaux permettant de retenir l'aménagement au moindre impact environnemental, notamment :**
  - **en densifiant l'occupation de cette zone ou en rendant des surfaces à l'activité agricole ;**
  - **en revoyant l'organisation de la zone d'activités pour préserver l'espace boisé classé et densifier sur les secteurs prévus pour de futurs espaces verts.**

## **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

Le plan d'aménagement définitif n'étant pas connu, l'évaluation des incidences du projet est globalement incomplète. Des incertitudes persistent sur les impacts du projet, principalement sur les milieux naturels et sur le paysage. L'Ae considère que l'étude d'impact devra être complétée préalablement à la délivrance des autres autorisations nécessaires au projet (permis de construire des bâtiments par exemple) comme le prévoit l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement, lorsque l'implantation des bâtiments et l'aménagement des parcelles seront connus.

**L'Ae recommande aux pétitionnaires de la zone d'activités et des opérations incluses dans la zone d'actualiser l'étude d'impact initiale conformément à l'article L.122-1-1 III**

14 **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] 7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

**du code de l'environnement<sup>15</sup> au fur et à mesure de l'avancée des opérations qui composent le projet global au sens de l'article L.122-1 III de ce même code<sup>16</sup>.**

Au regard des éléments mis à sa disposition, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la sobriété foncière et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les déplacements ;
- la protection de la ressource en eau ;
- le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

### **3.1. Analyse par thématiques environnementales**

#### **3.1.1. La sobriété foncière et l'artificialisation des sols**

L'étude d'impact indique qu'au moins 30 % de la surface sera laissée libre de tout aménagement. Le projet conduit donc à l'artificialisation d'environ 28 ha de surface naturelle ou agricole, ce qui est important. À titre de comparaison, 4,6 ha ont été consommés pour de l'activité à Champigny au cours des 10 dernières années<sup>17</sup>. Le dossier indique qu'en raison de l'absence de culture depuis 2019, le projet n'est pas soumis à une étude de compensation agricole collective.

Toutefois, l'Ae confirme que 12ha d'espaces verts insérés dans un réseau de voirie est contraire à la sobriété foncière. Elle relève que le dossier ne donne pas d'information sur l'objectif de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation en mutualisant les espaces de stationnement pour les voitures et les vélos.

L'Ae relève que le dossier ne prévoit pas de compensation pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles artificialisés. Ces fonctionnalités recouvrent notamment la capacité de captation du CO<sub>2</sub>, la biodiversité des sols et la capacité d'infiltration des eaux pluviales.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser les compensations prévues pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles détruits.**

#### **3.1.2. La biodiversité et les milieux naturels**

##### Zones de protection ou d'inventaire

La ZNIEFF<sup>18</sup> de type 2 la plus proche est celle de la « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon » à 900 m au nord et la



**Figure 4: Bugle de Genève (source : INPN)**

15 **Extrait de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement :**

« III.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet ».

16 **Extrait de l'article L.122-1 du code de l'environnement :**

« Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

17 Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

ZNIEFF de type 1 la plus proche est celle du « Marais de la Vesle de Muizon au chemin de Maco » à 980 m au nord.

Le site Natura 2000<sup>19</sup> le plus proche est la zone spéciale de conservation « Marais et pelouses du tertiaire au nord de Reims » à 2,36 km au nord.

### Zones humides

L'étude d'impact présente les résultats d'un diagnostic de zones humides qui démontre de façon satisfaisante (critères pédologique et floristique) l'absence de zone humide dans l'emprise du projet.

### Espèces et habitats

L'emprise du projet est principalement constituée par une friche nitrophile<sup>20</sup> au niveau de la zone qui était cultivée jusqu'à 2019. Au nord les terrains sont occupés par des plantations d'arbres et des habitats de friche arbustive.

3 espèces végétales patrimoniales sont présentes, aucune n'est protégée : Bugle de Genève, Réséda raiponce.

3 espèces de reptiles ont été observées. L'Orvet fragile et le Lézard des murailles sont protégés.

Certains habitats de la zone d'étude sont favorables au Hérisson d'Europe et à l'Écureuil roux, l'étude d'impact indique que ces espèces peuvent être considérées comme présentes.

La friche buissonnante est particulièrement attractive pour un grand nombre d'espèces d'oiseaux, comme la Linotte mélodieuse, le Bruant jaune, la Fauvette à tête noire et la Fauvette des jardins, pour la plupart patrimoniales et sensibles à la perte de ce type d'habitat.

Le boisement central semble moins riche et moins attractif pour la nidification des oiseaux. Il accueille toutefois des passereaux remarquables comme le Chardonneret élégant, la Fauvette des jardins ou le Pouillot fitis.

Les cultures présentent également un enjeu, car certaines espèces comme l'Œdicnème criard ou l'Alouette des champs trouvent l'opportunité d'y nicher.

6 espèces de chauves-souris ont été contactées dans la zone d'étude dont 3 à enjeux forts : le Grand Rhinolophe, la Noctule commune et la Pipistrelle de Nathusius.

### Impacts et mesures

4 stations de Réséda raiponce seront détruites par les travaux.

L'étude d'impact se contredit sur la destruction d'habitats de reptiles. Il est indiqué selon les pages que ces habitats seront préservés ou que 200 m de lisières de boisements seront potentiellement détruits. Il y a également un risque de destruction d'individus pendant les travaux. Des gîtes seront créés pour ces espèces.

Des abris pour la faune, notamment des nichoirs à



**Figure 5: Grand Rhinolophe (source : INPN)**

18 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

19 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

20 Caractéristique de milieux riches en azote.

oiseaux et des gîtes à chauves-souris, seront aménagés sur les bâtiments.

Les espaces non artificialisés seront aménagés avec une succession de bandes herbacées, arborées et arbustives.

S'agissant d'une zone d'activités pouvant présenter des éclairages nocturnes importants, ***l'Ae recommande de coupler les mesures prévues pour la biodiversité nocturne, les chauves-souris notamment, avec la mise en place d'une trame noire<sup>21</sup> définissant des principes de gestion de réduction des éclairages des voiries et des bâtiments.***

L'étude d'impact considère que le projet n'aura pas d'impact sur les sites Natura 2000 proches et l'Ae partage cet avis.



**Figure 6: Principe de gestion des espaces naturels**

Le dossier est globalement peu clair sur le devenir des espaces naturels au nord du site, qui concentrent l'essentiel des enjeux écologiques. Par conséquent, des incertitudes subsistent concernant les impacts du projet sur les espèces fréquentant ces milieux. L'Ae rappelle que l'évitement des zones à enjeux doit être privilégié. Le projet prévoyant qu'au moins 30 % du site ne soit pas artificialisé, l'Ae considère qu'il serait préférable que les milieux à enjeux fassent partie des terrains préservés.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de préserver les milieux de friche buissonnante et le boisement au nord du site.***

L'étude d'impact considère qu'une dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire. L'Ae s'interroge sur ce point de vue en cas de destruction d'habitats d'espèces protégées. Elle rappelle que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de prendre l'attache du service eau biodiversité paysage de la DREAL Grand Est pour confirmer ou infirmer la non nécessité d'une dérogation espèces protégées.***

### 3.1.3. Le paysage et le patrimoine

#### Le paysage

Le projet est situé dans l'entité paysagère de la Champagne crayeuse.

Le site de l'étude présente comme particularité un fort dénivelé, entre 85 m au point le plus bas, et 114 m avec la présence d'une colline qui propose un marqueur et un repère en relief.

La configuration du site dans son territoire lui offre une large visibilité vers l'ouest et le sud sur des distances de 4 à 5 kilomètres. La parcelle est fortement visible depuis la RN31, dans le sens de Soissons ou en sortie de Reims, car la route se situe en contrebas de la colline. Depuis l'autoroute A26, la visibilité est faible dans la proximité immédiate de la parcelle car l'autoroute est située en déblai par rapport à la colline. Cependant, des vues existent en s'éloignant de la zone, que ce soit en venant du Nord ou du Sud, ou à travers des interruptions dans le bandeau boisé le long de l'autoroute.

Le dossier indique que « *les dimensions des différents projets de bâtiments n'étant pas à ce stade*

21 La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

arrêtées, chaque projet devra veiller à sa bonne intégration dans le paysage ». L'étude paysagère a pris comme hypothèse une implantation de bâtiments d'une hauteur comprise entre 15 m et 20 m, voire 27 m sur certaines zones. Le projet prévoit la création de bandes herbacées, arbustives et arborées autour des parcelles dédiées à l'implantation de locaux d'activités.

Les impacts du projet sur le paysage ne pouvant être complètement évalués à ce stade, ***L'Ae rappelle sa recommandation d'actualiser l'étude d'impact dans le cadre de la prochaine demande d'autorisation nécessaire au projet, et recommande de compléter l'étude d'impact par des photomontages du projet intégrant des vues depuis les routes qui l'entourent.***

#### Le patrimoine

Une partie du site est concernée par le périmètre de protection de l'église de Thillois classée monument historique. Les covisibilités entre le projet et l'église se limitent à des points de vue depuis quelques chemins agricoles et depuis une route communale de faible importance.

Le site a fait l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique par arrêté préfectoral du 7 août 2017. Les fouilles ont été réalisées et ont principalement mis en évidence des vestiges de la première guerre mondiale et des vestiges antiques liés à la présence d'une voie romaine au nord du site. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### **3.1.4. Les déplacements**

Le projet sera connecté au réseau routier existant par la création d'une voie de desserte raccordée par un carrefour au niveau de la RD275.

Le dossier estime le trafic généré par la zone d'activités à 880 véhicules légers (440 entrants et 440 sortants) et 300 poids lourds par jour en 2027, et 1 770 véhicules légers et 600 poids lourds par jour en 2047.

Le trafic de véhicules légers est principalement concentré sur les heures de pointes (85 %) et se répartit à 75 % vers l'est par la RN31, à 20 % vers l'ouest par la RN31 et à 5 % vers le nord par l'A26. Le trafic de poids lourds se répartit à 40 % vers RN31 est, à 35 % vers la RN31 ouest et à 25 % vers l'A26 nord. En l'absence de construction d'un nouvel échangeur sur l'A26, l'accès à cette autoroute est possible via la RN31 est et l'A344.

Le trafic routier est déjà saturé ou proche de la saturation sur certains points du réseau routier proche aux heures de pointe, et le dossier met en évidence une augmentation du trafic routier dans le scénario fil de l'eau (sans projet) sur l'ensemble des axes routiers autour du projet à l'horizon 2027 et à l'horizon 2047. Le trafic généré par le projet va se cumuler à cette augmentation, bien que celui-ci soit faible par rapport au trafic existant et à l'augmentation prévue par le scénario fil de l'eau. L'Ae s'est interrogée sur les impacts du projet sur la saturation du réseau routier dans un contexte déjà dégradé et suivant une tendance défavorable.

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'évaluer les impacts du projet sur la saturation du réseau routier en lien avec les différents gestionnaires des réseaux autoroutier, national et départemental pour s'assurer du respect des conditions de raccordement du projet d'activités au plan technique et au titre de la sécurité routière. Elle recommande de joindre les avis de ces gestionnaires au dossier d'enquête publique.***

Le projet prévoit la création de cheminements pour les modes actifs (marche et vélos) dans la zone et de parkings vélos. Le projet est à environ 6 km à vélo de la gare de Reims. L'arrêt de transport en commun le plus proche est à 500 m mais n'est pas accessible à pied faute d'infrastructure adaptée. L'étude d'impact indique que la construction d'une piste cyclable desservant le site est en projet dans le cadre du développement du réseau cyclable porté par la communauté urbaine du Grand Reims.

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'être attentif à l'accessibilité de l'ensemble du site par les piétons et les cyclistes en assurant leur sécurité.***

### **3.1.5. La protection de la ressource en eau**

Le site sera approvisionné en eau potable par le captage existant sur la commune de Champigny, via la création d'un raccordement au réseau communal sur environ 500 m le long de la RD275. La consommation du projet est estimée à 50 m<sup>3</sup> par jour ouvrable.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de justifier l'estimation de la consommation et la capacité du réseau à alimenter le projet en eau potable.***

Les eaux pluviales des entreprises seront gérées à la parcelle par infiltration. Les eaux pluviales des espaces communs seront infiltrées dans des noues. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

L'étude d'impact indique que la station d'épuration de Reims dispose d'une réserve de capacité suffisante pour traiter les effluents issus du projet, mais qu'aucun raccordement au réseau n'existe ni n'est prévu. L'Ae s'est interrogée sur le plan de zonage d'assainissement de la commune au vu du choix de l'assainissement non collectif pour le projet. En effet, l'étude d'impact précise que chaque acquéreur devra réaliser un dispositif de traitement des eaux usées autonome sur sa parcelle.

***L'Ae recommande de démontrer que le projet est conforme au plan de zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, c'est-à-dire bien situé en secteur d'assainissement non collectif.***

### **3.1.6. Le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre**

Le dossier ne contient pas de bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au projet.

Le projet contribuera aux émissions de gaz à effet de serre par la construction des différents aménagements qui le composent, le trafic généré par les entreprises qui s'installeront sur le site et par les émissions des entreprises liées à leur fonctionnement, au chauffage et à la climatisation.

Le projet participera également à la vulnérabilité de la zone au changement climatique du fait de l'imperméabilisation des sols, favorisant l'augmentation de la température. Il engendrera aussi une modification de l'évapotranspiration.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser un bilan précis et complet des émissions de gaz à effet de serre liées au projet en se basant sur une analyse du cycle de vie de ses différentes composantes, notamment en évaluant les émissions de GES liées aux travaux d'aménagement, aux futures activités, les pertes de puits de carbone liées à l'imperméabilisation des sols et l'abattage d'arbres, et préciser les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser ces impacts, si possible à l'échelle locale, en visant a minima la neutralité carbone. La méthodologie utilisée pour calculer les émissions de GES liées au projet devra être précisée et justifiée.***

L'Ae signale à cet effet qu'elle a publié, dans son recueil « Les points de vue de la MRAE Grand Est »<sup>22</sup> pour les porteurs de projets et pour la bonne information du public, ses attentes relatives à une meilleure présentation des impacts positifs des projets d'énergies renouvelables (EnR) et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Elle signale également la publication d'un guide ministériel sur la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>23</sup>.

De plus, il serait intéressant que le pétitionnaire favorise l'implantation d'entreprises bas-carbone, peu consommatrices d'énergie, sobres en consommation foncière, favorisant l'économie circulaire,

<sup>22</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

<sup>23</sup> [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

l'écologie industrielle et territoriale et favorisant des énergies décarbonées et la mutualisation énergétique.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de favoriser les entreprises sobres en énergie, peu émettrices de polluants et qui favorisent l'économie circulaire, l'écologie industrielle ou au contraire en excluant certains types d'entreprises non conformes à un cahier des charges minimal.***

### **3.2. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Il présente le projet, les différentes thématiques abordées et les conclusions de l'étude.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre à jour le résumé non technique à la suite de sa prise en compte des recommandations du présent avis.***

METZ, le 11 avril 2024

Pour la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
le président,

Jean-Philippe MORETAU