



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de création de la zone
d'aménagement concerté (ZAC) des « Berges de Marne »
à Épernay (51),
porté par la Ville d'Épernay**

n°MRAe 2022APGE63

Nom du pétitionnaire	Ville d'Épernay
Commune	Épernay
Département	Marne (51)
Objet de la demande	Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Berges de Marne »
Date de saisine de l'Autorité environnementale	08/04/22

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, l'autorité environnementale est, pour le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Berges de Marne » sur la commune d'Épernay (51), la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)¹ Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Elle a été saisie pour avis par la commune le 8 avril 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 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 une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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 pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document 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 des « Berges de Marne » est un projet d'aménagement mixte, porté par la ville d'Épernay, dans la Marne, situé au nord du centre-ville de la commune.

Le projet de création de cette zone d'aménagement concerté (ZAC), d'environ 20 ha consiste à réhabiliter une friche industrielle de la SNCF en structurant un nouveau quartier connecté au pôle multimodal. Le programme est réparti en plusieurs phases et prévoit principalement la construction de logements, de commerces, de services et de bureaux.

Le site est concerné par des risques de pollution liés aux activités passées. Si les secteurs présentant des taux d'hydrocarbures les plus importants ont bénéficié d'un traitement, celui-ci ne permet pas en l'état, d'atteindre actuellement une qualité des sols suffisante pour un usage résidentiel.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épernay pour laquelle l'Ae avait émis un avis le 29 janvier 2019².

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la pollution des sols et son impact sur la santé des populations ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités et leurs impacts sur le bruit et la qualité de l'air ;
- les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique.

L'Ae note favorablement que ce nouveau quartier « Berges de Marne », à proximité directe du centre-ville et de la gare, va dans le sens d'une gestion économe du foncier, en privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville et en réinvestissant des espaces urbains en friche.

L'Ae souligne toutefois la nécessité de bien veiller à la dépollution des sols, afin de les rendre totalement compatibles avec les usages prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement.

L'Ae souligne la qualité de l'étude d'impact qui comporte à ce stade une analyse itérative des alternatives, un état initial et une analyse des impacts tant positifs que négatifs mais qui devront cependant être approfondis sur certains sujets à l'occasion du dossier de réalisation de la ZAC (pollution des sols et des eaux souterraines, espèces protégées, émission de GES et adaptation au changement climatique, gestion des eaux pluviales,...).

En particulier, l'Ae recommande au pétitionnaire de présenter dans le futur dossier de réalisation de la ZAC :

- ***l'articulation du projet avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la de la communauté d'agglomération Épernay Agglo Champagne ;***
- ***l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) spécifique au projet, garantissant la compatibilité des milieux avec l'usage futur, ainsi que le plan de gestion des terres polluées ;***
- ***les modalités de gestion des eaux pluviales, en veillant à ce que les eaux d'infiltration ne permettent pas le transfert de pollution ;***
- ***l'estimation d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES) tenant compte de la construction et du fonctionnement des bâtiments et des aménagements publics, ainsi que de la mobilité des personnes fréquentant le quartier, et les mesures permettant de les compenser si possible localement.***

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

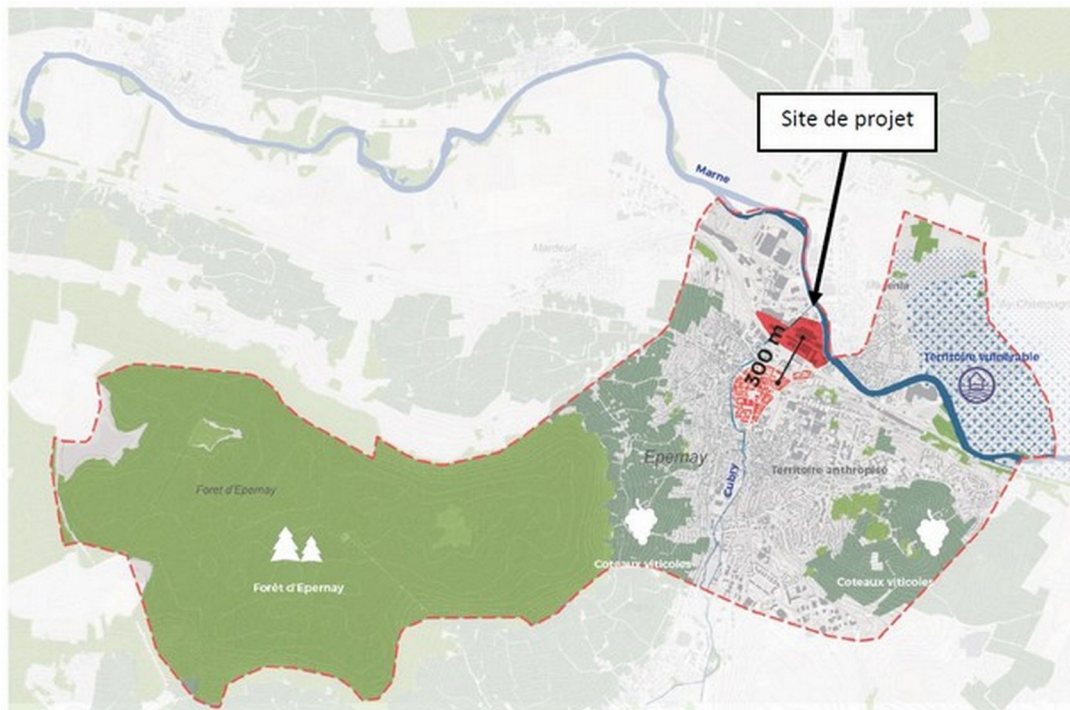
L'Ae devra être à nouveau saisie sur le dossier de réalisation de la ZAC comportant l'étude d'impact complétée et mise à jour.

² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age8.pdf>

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Berges de Marne » est un projet d'aménagement mixte, porté par la ville d'Épernay, dans la Marne, situé au nord du centre-ville de la commune. Épernay, qui s'étend sur 22 km², accueille près de 23 084 habitants (INSEE 2016).



Localisation du site de projet sur la commune d'Épernay

Le site se trouve à proximité directe de la Marne et de la commune de Magenta, au nord d'Épernay.

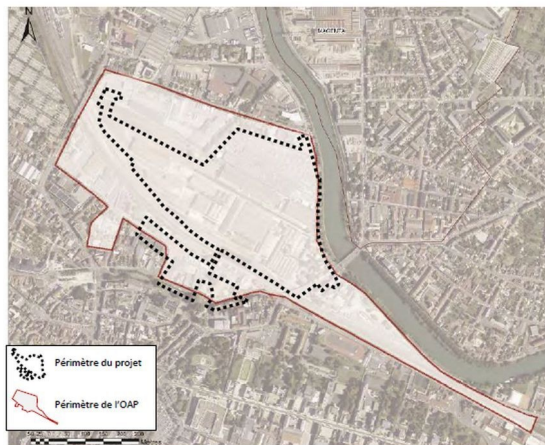
Le projet consiste à réhabiliter une friche industrielle de la SNCF en structurant un nouveau quartier connecté au pôle multimodal. Le programme est réparti en plusieurs phases et prévoit principalement la construction de logements, de commerces, de services et de bureaux sur une surface totale d'environ 20 ha.

L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser la surface de la ZAC non indiquée dans son dossier.

Actuellement, le site est composé en majorité par une friche SNCF au sud, non accessible au public et par l'emprise du centre commercial de l'enseigne Carrefour et son aire de stationnement au nord.

Le site comprend des anciens bâtiments industriels, dont certains, de qualité architecturale et identitaire, seront préservés dans le cadre du projet. La présence végétale sur le site est essentiellement faite d'alignements d'arbres anciens qui seront majoritairement préservés.

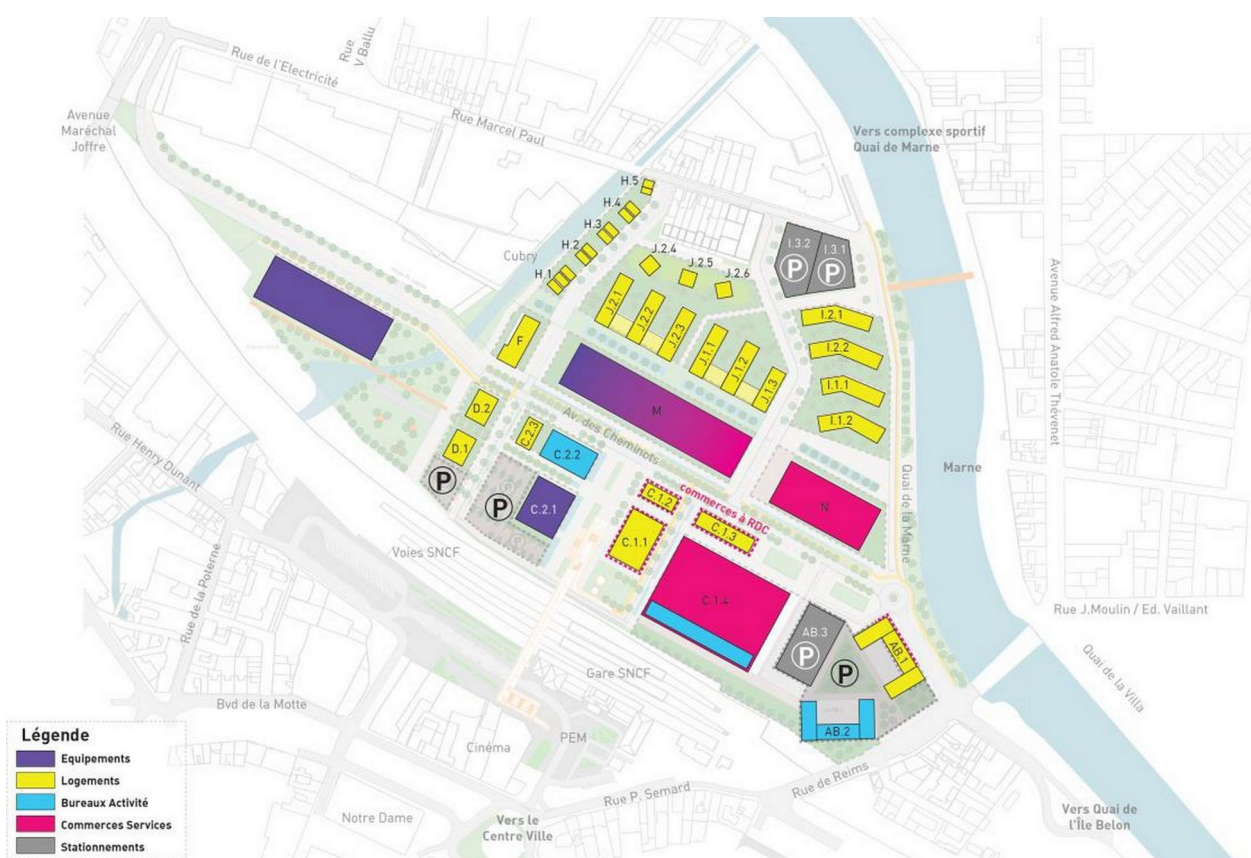
Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Épernay (cf. paragraphe 2.1. ci-après).





Vues actuelles du site

Au regard du périmètre initial de 30 ha de l'OAP, les voies ferrées, une partie du foncier restant à la SNCF et l'établissement industriel Legras, au nord, sont écartés du projet de la ZAC.



Plan Guide Épernay Berges de Marne - 2021

La ville d'Épernay s'est développée autour du ruisseau du Cubry et l'a utilisé pour ses activités. Depuis la seconde moitié du XVIIIème siècle, le tracé de ce ruisseau a été modifié à plusieurs reprises pour être finalement canalisé et partiellement couvert. Le projet « Berges de Marne » prévoit sa réouverture et des aménagements des rives de la Marne à l'est.

L'hypermarché Carrefour comprend aujourd'hui près de 6 500 m² de surface de vente, 1 050 m² de surface commerciale pour les 10 boutiques de la galerie, et un parking de 502 places.

La nouvelle programmation du projet vise à libérer l'emprise de cet hypermarché, pour permettre la réalisation de logements. L'enseigne sera relocalisée en cœur du quartier, plus au sud et le phasage du projet devrait permettre une continuité de l'activité.

Le périmètre opérationnel correspond à l'ensemble des surfaces impactées par le projet d'aménagement des Berges de Marne, incluant :

- la création de logements, commerces, bureaux et services ;
- les voiries, parkings et parcs ;
- le projet de salle de spectacles ;
- le projet de réouverture du Cubry ;
- le projet de restructuration de l'hypermarché Carrefour ;
- le pôle d'échange multi-modal et sa passerelle.

Typologies	Surfaces
Logements	36 017 m ²
Commerces et services	14 779 m ²
Bureaux	6 265 m ²
Hôtellerie	3 310 m ²
Equipements	2 939 m ²
Total	63 310 m²

Typologies du bâti

Certains bâtiments industriels seront démolis dans le cadre du projet, du fait de :

- l'absence d'intérêt patrimonial spécifique ;
- la difficulté de rénovation / reconversion ;
- l'état dégradé des structures.

Par ailleurs, le bâtiment du magasin général a été sinistré par un incendie en 2021.



Le projet prévoit une réorganisation de la trame urbaine en s'appuyant sur l'existant. Ainsi, il sera créé un axe principal de circulation est-ouest desservant le quartier qui permettra d'atténuer la circulation du centre ancien sur l'axe menant vers Reims. Un réseau secondaire sera aménagé mais limité. La création de ces axes permettra de désenclaver le futur quartier.

La programmation prévoit également une requalification des espaces en intégrant des espaces verts et des cheminements pour modes doux (piétons et cyclistes) (cf paragraphe 3.1.4. ci-après). Le projet prévoit notamment la piétonisation des quais de la Marne, les quais seront ainsi dédiés aux déplacements piétons et vélos. Ce cheminement doux, qui pourrait être complété à long terme par la création envisagée d'une passerelle au-dessus de la Marne, permettra de créer une liaison douce entre le centre-ville de Magenta et la ZAC.

Le projet prévoit également la création d'un parc de 2,5 ha à l'ouest du site. Ce dernier constitue un élément central du projet : il permet la pratique d'activités récréatives et de détente. La programmation du parc prévoit en effet la création d'espaces sportifs (skate-parc, terrains multisports), de mobilier de détente et de restauration, à destination des habitants.

Le phasage de l'opération est divisé en 5 grandes phases réparties spatialement sur le secteur :

- Phase A : réalisation de 130 logements, livraison de la passerelle et de la place du Savoir-faire, axe est-ouest, livraison de la salle de spectacle (2 939 m²), déménagement du Carrefour ;
- Phase B : aménagement des berges de Marne et pré-verdissement de l'emprise Carrefour, et livraison des logements près des berges de Marne (126 logements) ;
- Phase C : aménagement du parc autour du Cubry et livraison de 85 logements ;
- Phase D : aménagement du prolongement du Cubry au nord et livraison des logements longeant le Cubry (105 logements) ;
- Phase E : livraison des derniers logements sur les berges de Marne.

L'Ae recommande de compléter, dans le dossier ultérieur de réalisation de la ZAC, ce phasage spatial par un calendrier de mise en œuvre de ces différentes phases.

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

2.1. Articulation avec les documents de planification

L'étude d'impact analyse la compatibilité du projet avec les documents suivants :

- Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) ;
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Épernay ;
- Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Épernay : le PLH 2019-2025 fixe un objectif de 1 200 logements neufs sur 6 ans, soit 200 logements par an à comparer au programme de construction d'environ 500 logements sur la durée de la ZAC qui ira très certainement au-delà de 2025 ;
- L'atlas des paysages de la Champagne-Ardenne ;
- Plan National de Prévention des Déchets ;
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de la Région Grand Est ;
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est ;
- Plan Climat Air Énergie de Champagne-Ardenne (PCAER)
- Schéma Régional Climat Air Énergie de Champagne-Ardenne (SRCAE) ;
- Plan Régional Santé Environnement 3 de la Région Grand Est 2017-2021.

Plus spécifiquement l'état initial a été complété par une analyse fine des documents cadres suivants :

Orientations du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER)

Approuvé fin 2018, le SCoT d'Épernay et sa Région définit les objectifs et orientations suivantes :

- 1. Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable :
 - Orientation 1.1 Une armature agro-environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique ;
 - Orientation 1.2 Un territoire à énergie positive ;
 - Orientation 1.3 Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux ;

- Orientation 1.4 La limitation de la consommation d'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale ;
- Orientation 1.5 Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire ;
- 2. Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays :
 - Orientation 2.1 L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Épernay dans le pôle métropolitain ;
 - Orientation 2.2 Des espaces de qualité au service de la stratégie économique ;
 - Orientation 2.3 Une armature touristique structurée et lisible ;
 - Orientation 2.4 Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale ;
- 3. Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables :
 - Orientation 3.1 Une politique des transports et des déplacements articulés avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements ;
 - Orientation 3.2 Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique ;
 - Orientation 3.3 Des centres-villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle ;
 - Orientation 3.4 Organiser le grand commerce et les grands équipements pour renforcer les pôles et optimiser les mobilités ;

Le SCoTER donne par ailleurs des objectifs en matière de densité, dans une logique de densification des centres-villes et centres-bourgs des communes présentes sur le territoire. Il prévoit ainsi pour la ville d'Épernay un objectif de densité de près de 30 logements par hectare, en regard duquel le projet actuel de ZAC prévoit une densité compatible de 28 logements par hectare.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre de projet est situé en zones AU « Zone à urbaniser », UCm « Zone d'habitat continue et Ulm « zone à vocation d'activités » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Épernay approuvé le 24 juin 2019 pour lequel l'Ae avait émis un avis le 29 janvier 2019³ sur sa révision.

Conformément aux objectifs du SCoTER et comme inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme (PADD), Épernay a fait le choix de privilégier l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine, avec une limitation la consommation d'espace en extension. La commune prévoit une proportion de constructions en extension plus modérée que le SCoTER avec :

- 80 % soit environ 960 logements à construire dans l'enveloppe urbaine ;
- 20 % soit environ 240 logements à construire en extension.

Le projet de ZAC s'inscrit dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 7) du plan local d'urbanisme.

Les objectifs pour cette OAP sont les suivants :

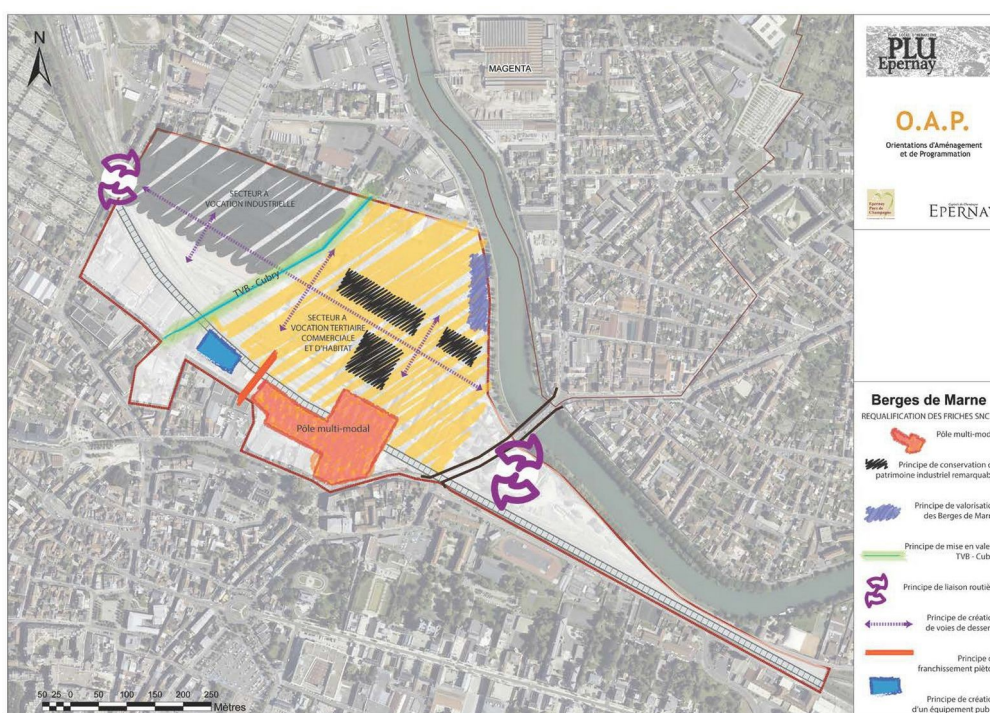
- régénérer une friche industrielle en structurant un nouveau quartier connecté au pôle multimodal ;
- réaliser une opération à vocation résidentielle présentant une cohérence architecturale d'ensemble pour une intégration paysagère optimisée ;
- valoriser les fronts de berges de Marne en développant une offre d'habitat alternative aux produits périurbains ;
- conserver et reconvertir certains bâtiments industriels pour leur valeur patrimoniale indéniable (références urbaines et historiques importantes) ;

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age8.pdf>

- valoriser et diversifier l'activité économique du territoire ;
- repenser l'organisation des déplacements et stationnements dans la ville.

Le schéma de l'OAP décrit les orientations spatiales suivantes :

- le maintien d'un secteur industriel sur la partie ouest de la ZAC, proche des activités Legras ;
- les bâtiments patrimoniaux à conserver au centre et à l'est du site ;
- le pôle multimodal de la gare ;
- le secteur central mixte tertiaire/commerce/habitat ;
- l'emplacement d'un équipement public en bordure sud de la voie ferrée ;
- les deux principes de liaisons routières aux extrémités est et ouest du site ;
- le principe de création interne de desserte est-ouest avec des transversales irriguant le site du nord au sud ;
- le principe de franchissement piétons au-dessus des voies ferrées ;
- le principe de réouverture du Cubry ;
- le principe de valorisation des berges de Marne à l'est.



L'Ae relevait déjà dans son avis de 2019 sur le PLU que cet aménagement était une opportunité pour la ville de se réappropriier les berges de la Marne. Une fois réalisé, le quartier devrait promouvoir un ensemble urbain multi-fonctionnel proposant des déplacements courts favorables aux modes doux.

Elle observe que ce projet des « Berges de Marne » va dans le sens d'une diminution des impacts environnementaux liés notamment aux transports et au secteur résidentiel et du renforcement local de la biodiversité.

Par ailleurs, le dossier prend en compte les servitudes d'utilité publique qui concerne la zone d'étude :

- zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- navigation intérieure – Servitudes de halage et de marchepied ;

- circulation routière – Servitudes d’alignement ;
- électricité – Servitudes relatives à l’établissement des canalisations électriques ;
- voies ferrées – Servitudes relatives aux chemins de fer.

L’étude omet de mentionner le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la de la communauté d’agglomération Épernay Agglo Champagne, pour lequel l’Ae a émis un avis le 10 juillet 2020⁴. Le PCAET constitue la partie réglementaire de la politique "Ambition Climat 2025", il est décliné en 7 axes (économie locale, nouvelles énergies, logements, mobilité, adaptation au changement climatique, mobilisation du territoire, collectivités exemplaires) et 30 actions, avec les objectifs suivants :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- réduction des consommations d’énergie ;
- augmentation de la production d’énergie renouvelable ;
- adaptation au réchauffement climatique.

L’Ae recommande au pétitionnaire d’analyser, dans le dossier ultérieur de réalisation de la ZAC, l’articulation du projet de ZAC avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté d’agglomération Épernay Agglo Champagne.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Avec la modernisation des trains et la réorganisation de l’activité sur un nouveau site, les terrains de la SNCF se sont libérés progressivement jusqu’en 2014, devenant disponibles pour d’autres usages.

Ainsi, des premières études pré-opérationnelles ont été lancées afin d’identifier les contraintes et les atouts du site et de déterminer les orientations générales.

Plusieurs solutions ont été étudiées en phase de conception :

- Projet envisagé en 2014 : une construction d’environ 482 logements (densité d’environ 27 logements par hectare) allant du R+1 au R+2 principalement accompagnée d’une végétalisation des berges de Marne et des espaces privés et une programmation envisageant le développement d’une surface de plancher totale de 77 800 m² (soit une densité au sens du code de l’urbanisme d’environ 0,43) ;
- Projet envisagé en 2019 : une construction de près de 300 logements (densité d’environ 17 logements par hectares) allant du R+1 au R+4, avec des émergences ponctuelles à R+7, accompagnée d’espaces verts représentant une surface totale d’environ 3,2 ha, et une programmation envisageant le développement d’une surface de plancher totale de 61 400 m² (soit une densité au sens du code de l’urbanisme d’environ 0,34) ;
- Projet finalement retenu en 2021 : une construction de près de 500 logements (densité d’environ 28 logements par hectares) allant du R+2 au R+5, voire R+6 ou R+7 très ponctuellement, accompagnée d’espaces verts d’une superficie totale de 3 ha, et une programmation envisageant le développement d’une surface de plancher totale de 63 310 m² (soit une densité au sens du code de l’urbanisme d’environ 0,35).

L’étude d’optimisation de la densité des constructions du projet, annexée à l’étude d’impact, montre que le projet a été travaillé afin d’optimiser la densité de ses constructions en prenant en compte les différents enjeux présents : le cadre de vie futur des habitants, la biodiversité, la gestion durable des ressources et l’intégration architecturale et paysagère.

L’Ae recommande que les opérations de phasage détaillent les surfaces projetées et les densités de logements par ha.

4 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age41.pdf>

Compte tenu du positionnement stratégique du secteur et des opportunités de reconquête de la friche industrielle, l'Ae reconnaît les avantages que présente ce site ; pour autant, en raison du grand nombre d'habitants prévu et des éventuels impacts sur la santé des populations qui vont l'occuper (cf. paragraphe 3.1.1. ci-après), l'analyse des solutions de substitution raisonnables de choix de site au sens de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement⁵ doit être menée, en particulier pour le choix des implantations des bâtiments et des zones qui seront fréquentées par la population.

L'Ae recommande de réaliser, au stade de la réalisation de la ZAC, une analyse des solutions de substitution raisonnables pour le choix des aménagements du site retenu, notamment l'implantation des bâtiments projetés et des zones qui seront fréquentées par la population, sur la base d'une étude quantifiée des risques sanitaires tenant compte de l'exposition de cette population. Elle rappelle à ce propos ses « points de vue » qu'elle a publiés.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement du projet

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la pollution des sols et son impact sur la santé des populations ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités et leurs impacts sur le bruit et la qualité de l'air ;
- les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique.

3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

L'Ae souligne la qualité de l'étude d'impact qui comporte à ce stade, un état initial et une analyse des impacts tant positifs que négatifs mais qui devront cependant être approfondis sur certains sujets à l'occasion du dossier de réalisation de la ZAC (pollution des sols et des eaux souterraines, espèces protégées, émission de GES et adaptation au changement climatique, gestion des eaux pluviales,...).



Un site essentiellement artificialisé, au bâti délaissé

5 **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 »

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

L'étude d'impact est associée à des études techniques complémentaires qui sont jointes au dossier :

- étude trafic ;
- étude qualité de l'air ;
- étude acoustique ;
- étude d'optimisation de la densité ;
- étude des potentiels en énergies renouvelables.

3.1.1. La pollution des sols et son impact sur la santé des populations

Le dossier précise que 4 sites BASIAS⁷ ont eu une activité sur l'assiette foncière du projet, susceptibles d'avoir engendré des pollutions du sol et que 17 autres sites BASIAS ont eu des activités à proximité immédiate de l'unité foncière et sont donc susceptibles d'en avoir pollué les sols dans une moindre mesure, et que 2 sites sont recensés à l'inventaire BASOL⁸.

L'Ae précise que la friche SNCF fait l'objet d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) sous le N° SSP000498901⁹.

Aucune ICPE¹⁰ n'est localisée directement sur la parcelle, en revanche plusieurs activités sont en proximité immédiate, notamment l'entreprise Legras. Enfin, le site est situé à proximité d'un site SEVESO : la Coopérative du Syndicat général des Vignerons (CSGV), située allée des Cumières. Ce site situé à un peu moins d'un kilomètre du projet stocke des engrais et des produits pharmaceutiques. Il est aujourd'hui classé SEVESO seuil bas et ne fait donc pas l'objet d'un PPRT¹¹.

L'ensemble de ces activités industrielles a ainsi provoqué au fil des années différentes pollutions des sols, mesurées au cours de plusieurs campagnes de relevés. Huit sources de pollution ont été identifiées.

Afin d'améliorer la qualité des sols et permettre une nouvelle utilisation industrielle du site, cinq sources de pollution ont subi un traitement biologique en 2017. Ce traitement biologique a permis d'éliminer les formes de pollution les plus importantes, mais ne rend cependant pas les terres compatibles avec une utilisation résidentielle.

L'étude de pollution des sols réalisée par EODD Ingénieurs Conseils en 2021 fait le bilan de la pollution des sols à la suite des traitements réalisés. L'étude synthétise les précédentes études et vient les compléter.

Elle met en évidence sur la base des études déjà réalisées :

- des impacts sur les sols :
 - identification de 11 points de pollutions concentrées (PPC) qualifiés de mobilisables ou non : possibilité de transfert/migration rapide vers la nappe ;
 - pollutions liées aux activités historiques du site : hydrocarbures volatils à lourds, solvants chlorés, métaux et métalloïdes ;
- contaminations dans les eaux souterraines en lien avec des impacts dans les sols.

Les travaux de dépollution réalisés en 2017 ont permis de dépolluer une partie des PPC. Toutefois, plusieurs PPC n'ont pas été dépollués ou seulement en partie, certaines teneurs résiduelles en hydrocarbures totaux dans le sol dépassent 6 000 mg / kg de sol.

7 Carte des anciens sites industriels et activités de service : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/basias>

8 Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/basol>

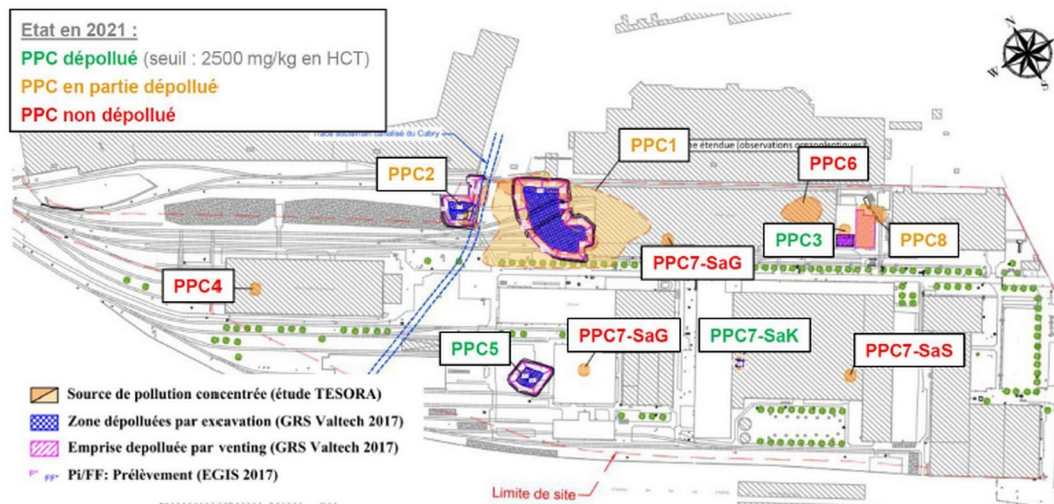
9 Les secteurs d'information sur les sols (SIS) sont les terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.

10 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

11 Plan de prévention des risques technologiques : ce sont des plans qui organisent la cohabitation des sites industriels à risques et des zones riveraines.

Des investigations complémentaires réalisées en juillet 2021 par EODD Ingénieurs Conseils (non jointe au dossier) ont permis de mettre en évidence les impacts suivants dans les sols et les gaz de sols :

- extension spatiale de certains PPC connus ;
- identification de nouveaux points de pollution dans les sols et l'impact dans les eaux souterraines ;
- présence de naphtalène et solvants chloré, notamment trichloréthylène, tétrachlorométhane, chlorure de vinyle.



Bilan des travaux de dépollution de 2017

L'étude conclut que ces pollutions représentent des risques sanitaires potentiels pour les futurs usagers qu'il est nécessaire de vérifier et démontre que des mesures de gestion des pollutions adaptées au projet d'aménagement doivent être définies afin de limiter le risque d'exposition des futurs usagers aux pollutions.

Selon l'Ae, il n'est pas possible à ce stade du projet de s'assurer de la compatibilité des milieux avec l'usage futur du site. Elle rappelle qu'en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, il est recommandé d'éviter d'aménager et de construire sur ces terrains cette catégorie d'établissements, notamment les crèches, écoles maternelles et élémentaires, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'annexer au dossier de réalisation de la ZAC :

- **une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) garantissant la compatibilité des milieux avec l'usage futur ;**
- **un plan de gestion des terres polluées.**

Par ailleurs, des diagnostics amiante ont été réalisés sur les bâtiments du site en 2006 et 2016 et indique la présence d'amiante dans beaucoup de bâtiments du site. L'étude conclut :

- dans le cadre de l'utilisation et de la vente des bâtiments, sur la nécessité de mettre à jour les Dossiers Techniques Amiante ;
- dans le cadre d'une démolition totale ou partielle, sur la nécessité de réaliser des repérages amiante spécifiques, avant démolition ou travaux par des entreprise agréées.

3.1.2. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Le dossier précise que la gestion des eaux est soumise à différents documents cadres : la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021.

L'Ae rappelle que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en vigueur lors de l'élaboration du dossier était le SDAGE 2010-2015 à la suite de l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures 2016-2021.

L'Ae précise en outre que le comité de bassin a adopté le 23 mars 2022 le nouveau SDAGE Seine Normandie pour la période 2022-2027, approuvé par arrêté publié le 6 avril 2022 au journal officiel et qu'il sera à prendre en compte dans le dossier de réalisation de la ZAC.

À l'échelle de la commune, la gestion des eaux pluviales pose problème, notamment sur les coteaux. La majorité du réseau sur la commune étant unitaire (il n'y a pas de séparation entre les eaux pluviales et les eaux usées), par temps orageux, des ruissellements parfois torrentiels sont observés et les ouvrages aménagés pour absorber ce phénomène (bassins d'orage, chambres de dessablage, ...) ne suffisent pas.

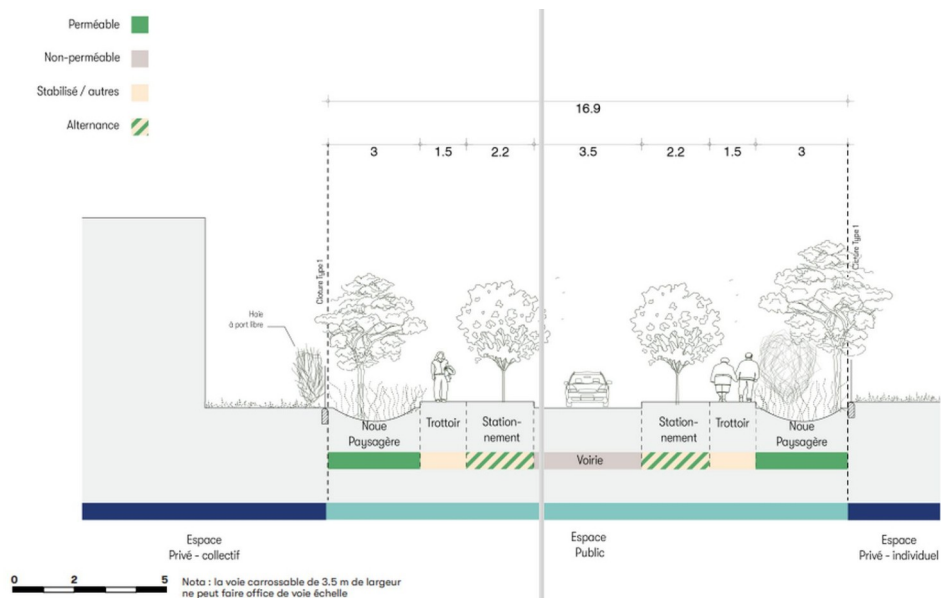
La gestion des eaux pluviales à l'échelle communale étant difficile, il convient pour chaque nouvelle construction d'anticiper les phénomènes pluvieux et d'organiser une gestion de l'eau sur site dès lors que cela est possible.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'Épernay-Mardeuil. La station mise en fonctionnement en septembre 2006, traite aujourd'hui 12 423 m³/j. La station est ainsi aujourd'hui à 77% de ses capacités. Elle est donc en mesure de traiter la pollution domestique qui sera générée par les futures habitations de la ZAC. Il est par ailleurs précisé qu'il n'est pas prévu l'installation d'activités générant des effluents industriels de type non domestique qui auraient nécessité des traitements spécifiques. Si le dossier devait évoluer sur ce sujet au stade de réalisation de la ZAC, l'Ae attire l'attention du pétitionnaire sur la nécessité de s'assurer de la compatibilité de la station d'épuration avec des effluents non domestiques et le cas échéant, de prévoir des prétraitements, voire des équipements d'assainissement autonomes adaptés et conformes à la réglementation.

La majorité du réseau sur la commune étant unitaire, ce rendement de 77% conduit toutefois à des situations de traitement problématiques en cas de forte pluie.

Le site est aujourd'hui en grande partie bâti et ne propose pas de systèmes de gestion de l'eau *in situ*. Les espaces de pleine terre sont en partie imperméabilisés. L'ensemble ne permet donc pas une gestion efficace de l'eau de pluie.

L'aménagement de la ZAC prévoit quant à lui de nombreux aménagements favorables à une gestion alternative des eaux pluviales. Au sein des espaces publics, il est notamment envisagé la mise en place de noues paysagères pouvant infiltrer une partie des eaux de pluie et rejeter l'excédent. Dans les cœurs d'îlots, une gestion de l'eau de pluie à la parcelle est également envisagée. Cela permettra ainsi la mise en place d'ambiances paysagères multiples associées par exemple à des bassins, des noues paysagères, des toitures végétales, etc.



Exemple de profil de voirie comportant une noue paysagère de chaque côté de l'espace public

Le projet de réaménagement du quartier Berges de Marne travaille sur trois points principaux : la réouverture du Cubry qui sera accompagnée d'un parc et d'un jardin humide, l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables sur l'espace public et la végétalisation des espaces publics et privés. Des noues végétales vont être intégrées à la majorité des portions de la voirie au sein du projet, accolées à la voirie pour véhicules ou aux pistes cyclables.

L'Ae précise que conformément aux doctrines régionales¹², les fonds des noues devront être capables d'infiltrer la totalité des eaux pluviales pour réduire l'impact des imperméabilisations. Pour autant, il conviendra de veiller à ce que les eaux d'infiltrations ne permettent pas le transport de pollutions vers la nappe.

L'Ae recommande de bien justifier, dans le futur dossier de réalisation de la ZAC, le détail des modalités de gestion des eaux pluviales, en veillant à ce que les eaux d'infiltration ne permettent pas le transfert de pollution.

3.1.3. La biodiversité et les milieux naturels

L'aire d'étude rapprochée s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé, toutefois propice au développement des végétations de friches et de formations arborescentes pionnières.

Zonages réglementaires, et zonages d'inventaire

Le périmètre d'étude éloigné est directement concerné par plusieurs zonages de protection ou d'inventaire. Bien qu'aucun site Natura 2000¹³ n'y soit à recenser, 3 sont présents à proximité immédiate.

Aucun habitat ni aucune espèce déterminante de site Natura 2000 n'a été recensé au sein de la zone d'étude. L'incidence du projet y est donc jugé nulle.

¹² <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/eaux-pluviales-r7012.html>

¹³ 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 qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims est situé en limite immédiate de la commune et du périmètre du projet, deux ZNIEFF¹⁴ de type 2, grands ensembles d'intérêt écologique, sont présentes à moins de 3 km du projet et de nombreuses ZNIEFF de type 1 à quelques kilomètres seulement.

Le périmètre d'étude rapproché est à la confluence de la Marne et du Cubry, deux corridors écologiques des milieux humides, et doit prendre en compte leur restauration et la conservation des trames aquatiques associées.

La présence de ce réseau dense de zonages de protection et d'inventaire dans un rayon de moins de 10 km témoigne d'un contexte écologique d'intérêt connu et d'enjeux locaux ou régionaux à préserver et valoriser.

Habitats

La zone d'étude est composée d'un site industriel désaffecté au nord de la voie ferrée ainsi que d'un quartier urbain. Mis à part quelques délaissés en friche et le ruisseau canalisé, le secteur sud n'accueille pas de milieux naturels. Le site industriel est principalement constitué d'anciens bâtiments à l'intérieur desquels il n'y a pas de végétation, et de vastes surfaces dont une grande partie est imperméabilisée.

Une végétation rudérale¹⁵ prend parfois place dans les fissures du sol et quelques revêtements plus perméables ou d'origine plus naturelle ont laissé la possibilité à des prairies de friches de se développer. 8 habitats végétalisés ont été déterminés, aucun d'entre eux ne présente d'intérêts floristiques majeurs. Aucune zone humide bien développée n'est présente. Le projet provoquera des suppressions d'habitats au caractère très anthropique et dont les capacités d'accueil sont faibles à modérés.

L'Ae recommande que, dans le futur dossier de réalisation de la ZAC, une attention particulière soit apportée aux habitats susceptibles d'accueillir des espèces protégées, autant en ce qui concerne la phase de réalisation des travaux que pour l'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

Flore

La flore du site est peu diversifiée et globalement relativement banale du fait qu'il s'agisse de friches rudérales, milieux très courants en contexte urbain et périurbain. Toutefois, quelques espèces plus rares, sont présentes. Au total, 96 espèces végétales spontanées ont été notées sur le site et ses abords immédiats, dont 85 sont indigènes :

- aucune des espèces recensées n'est protégée ;
- 5 espèces peuvent être considérées comme patrimoniales du fait de leur statut de rareté en Champagne-Ardenne ;
- 7 espèces peuvent être considérées comme exotiques envahissantes.

Faune

L'enjeu écologique global est essentiellement lié à la présence de populations d'oiseaux (avifaune) et de chauves-souris (chiroptères) utilisant le site pour une activité de chasse et/ou de transit ainsi que d'un gîte de nidification.

Au total, 33 espèces d'oiseaux nicheurs ont été recensées au cours des inventaires en 2020 et 2021. Parmi ces espèces, 23 sont protégées au niveau national et 9 peuvent être considérées comme remarquables au regard de leur statut de menace en France ou en Champagne-Ardenne :

- le chardonneret élégant ;

14 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.

15 Les plantes rudérales sont des plantes qui poussent spontanément dans un anthropisé modifié du fait de l'activité ou de la présence humaine.

- l'effraie des clochers ;
- le faucon crécerelle ;
- l'hirondelle des fenêtres ;
- la linotte mélodieuse ;
- le verdier d'Europe ;
- la fauvette des jardins ;
- l'hirondelle rustique ;
- le martinet noir.

Les enjeux pour l'avifaune nicheuse sont forts. Ils se concentrent au niveau de la friche SNCF. Les bâtiments désaffectés offrent des potentialités d'accueil pour des espèces liés au bâti qui ont souvent des difficultés à trouver des sites de nidification en ville.

Une friche encore présente en 2020 permettait à ces espèces et à d'autres, de trouver de quoi se nourrir à proximité immédiate. Une grande partie de ce milieu a été débroussaillée au cours de l'hiver 2020, rendant le site beaucoup moins attractif.

En période de migration, 25 espèces ont été recensées au cours des inventaires de terrain en septembre et octobre 2020. À la période des inventaires, les individus observés peuvent être en halte migratoire, en migration active (post-nuptiale) ou sédentaires sur le site. Parmi elles, 17 sont protégées au niveau national mais aucune n'est considérée comme remarquable. Les enjeux concernant l'avifaune en période de migration semblent faibles.

En période d'hivernage, 19 espèces ont été recensées au cours de l'inventaire de terrain en décembre 2020. À cette époque de l'année, les individus observés sont soit hivernants (présents uniquement en période hivernale) soit sédentaires au site. Parmi elles, 12 sont protégées au niveau national mais aucune n'est considérée comme remarquable à cette saison.

4 espèces de chauves-souris (chiroptères) ont été recensées au cours des inventaires de terrain. Toutes les espèces de chiroptères sont protégées au niveau national et sont considérées comme remarquables :

- la Noctule de Leisler ;
- la Pipistrelle commune ;
- la Pipistrelle de Kuhl ;
- la Pipistrelle de Nathusius.

L'étude relève également des enjeux modérés sur le lézard des murailles et quelques insectes.

Les mesures ERC proposées et leurs conséquences sur les espèces

L'Ae relève les principaux impacts positifs du projets, liés à la réouverture du cours d'eau, la renaturation du site, la diversification des habitats, la conservation d'une grande partie de la trame arborée qui sont favorable à la biodiversité.

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement précisées dans l'étude d'impact, sont conformes à la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » de l'article R.122-5 du code de l'environnement¹⁶.

À la suite de l'analyse des enjeux écologiques et des impacts potentiels, le porteur de projet propose notamment :

- mesures d'évitement :
 - conservation d'une partie du patrimoine arboré ;
 - conservation d'une partie des bâtiments susceptibles d'abriter des espèces ;
 - évitement des stations en périphérie du projet par balisage lors du chantier ;

¹⁶ La séquence « éviter ,réduire, compenser » dite (ERC) a pour objet de tendre vers l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

- mesures de réduction :
 - restauration d'habitats : pré-verdissement puis restauration progressive avec création de plusieurs typologies d'habitats ;
 - mise en place d'un plan de gestion : gestion écologique des habitats maintenus et des habitats restaurés ;
 - mise en place d'éléments d'accueil de la faune avant, pendant et après travaux ;
 - mise en place de zone spécifique de stockage / kit anti-pollution / prise en compte de la présence de la Marne et du Cubry en phase chantier ;
 - collecte de graines et déplacement de végétaux ;
 - installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune avant le démarrage des travaux dans les arbres, bâtiments maintenus, bâtiments réhabilités et nouveaux bâtiments / mise en défens des secteurs à enjeux ;
 - adaptation tant que possible de la période de démarrage des travaux ;
 - vérification avifaune/chiroptères préalable à l'abattage des arbres et adaptations de la période de démarrage de travaux ;
 - dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
 - dispositif de limitation des nuisances envers la faune : adaptation de l'éclairage ;
 - mise en défens des zones proches des lieux de reproduction ;

Compte-tenu de l'occupation, de l'historique du site et des mesures qui seront mises en œuvre, les effets résiduels sur les espèces protégées apparaissent donc comme peu significatifs.

Il reste toutefois un questionnement notamment pour certaines espèces (Faucon crécerelle, Chouette effraie) notamment en raison de la fréquentation accrue, de la baisse des ressources alimentaires bien que ces espèces puissent continuer à chasser facilement en périphérie et un risque quant à la destruction d'individus concernant le Lézard des murailles.

Un suivi précis sera donc effectué sur ces espèces en phase chantier dès les opérations préalables (notamment pré-verdissement, ouverture du Cubry) pour s'assurer que les effets restent non significatifs et se prolongera afin de vérifier l'efficacité des mesures mise en œuvre et si besoin.

Pour suivre et assurer la bonne réussite des mesures, les suivis suivants seront réalisés :

- un suivi en phase chantier des mesures pendant leur mise en application par un ingénieur écologue. L'ingénieur écologue suit, conseille, assiste les entreprises dans la réalisation technique des mesures. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DREAL ;
- un suivi de la biodiversité par des inventaires annuels de la faune et de la flore (pendant les 5 premières années suivants la fin des travaux, puis espacés de 5 ans par la suite) pour évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre sur la biodiversité. Ce suivi donnera lieu à un compte-rendu annuel adressé à la DREAL.

L'Ae recommande enfin au pétitionnaire de s'approcher des service de la DREAL pour déterminer si les deux espèces (Faucon crécerelle, Chouette effraie) nécessitent une demande de dérogation au titre des espèces protégées en cas d'impacts résiduels.

L'Ae rappelle enfin qu'en application de la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 (article L.411-1A du code de l'environnement) les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, doivent contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement de données brutes de biodiversité (recueillies par observation directe sur site, par bibliographie ou acquises auprès d'organismes officiels et reconnus) sur la plateforme DEPOBIO¹⁷ qui recense l'ensemble des ressources liées au

¹⁷ <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>

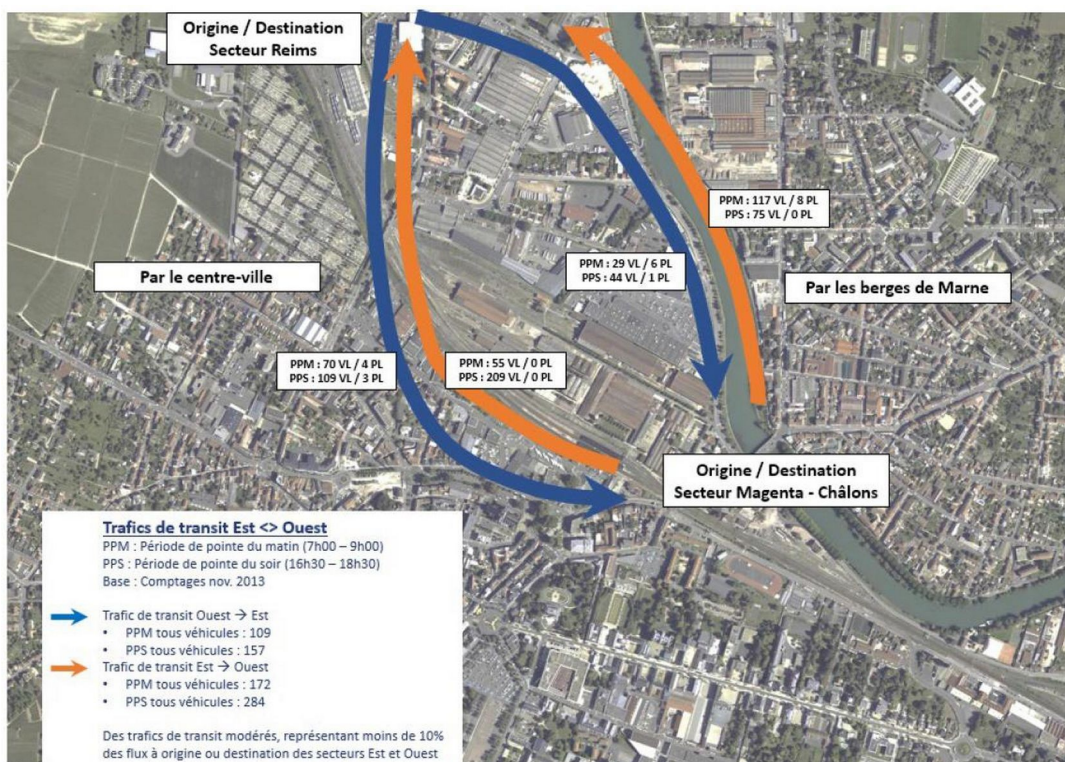
processus de versement des données. L'objectif de ce dispositif est l'enrichissement de la connaissance en vue d'une meilleure protection du patrimoine naturel de la France. Le téléversement sur ce site génère un certificat de téléversement, document obligatoire et préalable à la tenue de l'enquête publique.

3.1.4. Les mobilités et leurs impacts sur le bruit et la qualité de l'air ;

La question de la mobilité est importante car elle porte sur les conditions de vie des personnes, et a un impact fort sur les questions énergétiques et climatiques. Le projet induira des besoins en matière de mobilités qui dépassent ceux des futurs usagers du seul site de la ZAC.

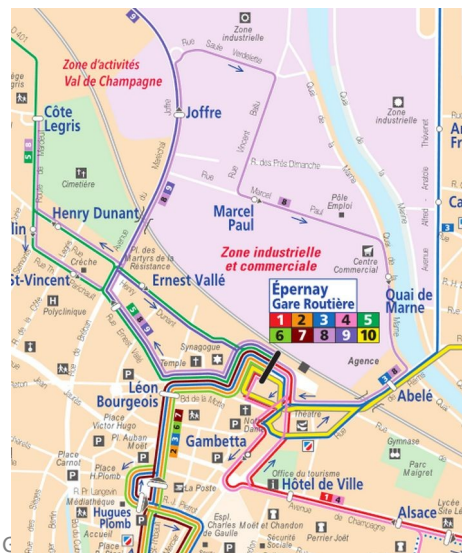
En lien direct avec le site, les routes départementales 201, 3 et 951 présentent des enjeux de trafic routier importants notamment du fait de la desserte intercommunale qu'ils permettent. Actuellement, aucun contournement de la ville n'est mis en place par des axes majeurs. La connexion entre les communes des environs passe donc par le centre d'Épernay.

Le site SNCF est actuellement uniquement accessible depuis le quai de Marne, ce qui en fait un secteur relativement enclavé et difficilement accessible.



Les études trafic réalisées en 2013 et 2017 montre que deux axes présentent aujourd'hui des flux de circulation importants et ne disposeront pas forcément de la réserve nécessaire à l'accueil des futurs usagers du site. Les rues de Reims et la RD951 voient toutes les deux passer plus de 20 000 véhicules/j.

L'offre de stationnement autour du site et notamment au niveau du pôle gare est supérieure aux besoins. Actuellement, la différence de tarification entre le secteur du pôle gare (où le stationnement est payant) et les rues limitrophes (où le stationnement est gratuit) crée une pression de stationnement le long des rues sans tarification, quand bien même l'offre globale est supérieure à la demande.

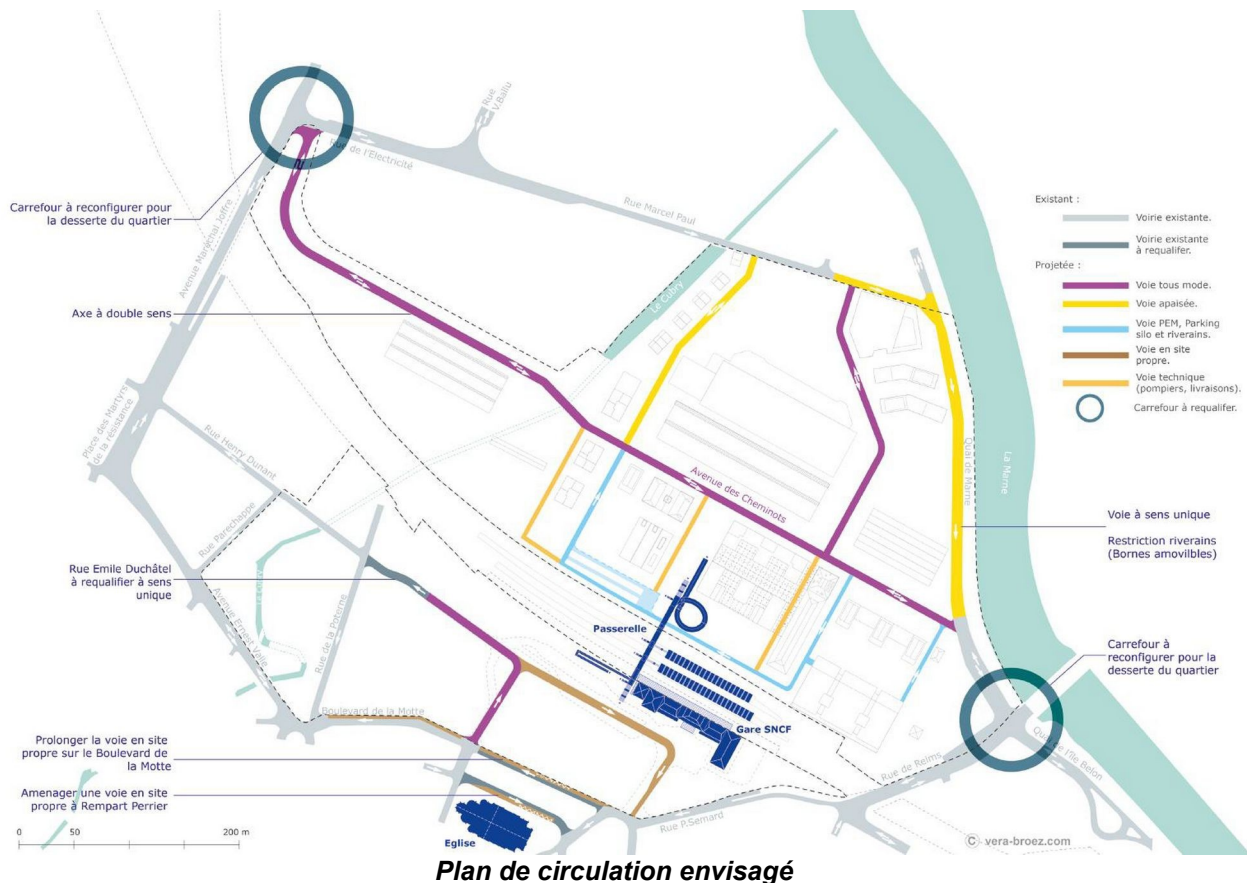


Le site est très bien connecté au réseau de transports en commun de la commune. Sa situation au niveau de la gare ferroviaire et routière d'Épernay lui confère déjà une position stratégique pour prendre part à la promotion d'un report modal en faveur notamment des transports en commun.

Le projet va à terme fondamentalement modifier les axes de circulation du secteur en créant un axe principal de circulation est-ouest desservant le quartier qui permettra d'atténuer la circulation du centre ancien sur l'axe menant vers Reims.

Le trafic généré par la ZAC devrait être d'environ 8070 VL/jour.

Les principales évolutions se feront au niveau de la répartition du trafic sur le réseau routier. En effet, la fermeture des quais de la Marne aux véhicules motorisés au sud de la rue Marcel Paul viendra reporter une grande partie du trafic d'échange et de transit sur le nouvel axe est-ouest qui traverse la ZAC.



Les hypothèses de programmation initiales (surfaces de bureaux, commerces, équipements et le nombre de logements) ayant été ajustées, les voies de circulation ont également été modifiées et l'étude trafic adaptée. Les quais de la Marne notamment seront piétonnisés, plusieurs rues de desserte locale seront à sens unique et le carrefour d'accès nord-ouest sera supprimé.

Le projet d'aménagement du quartier Berges de Marne s'inscrit dans une logique des courtes distances. En effet, le site se trouve à proximité immédiate de la gare SNCF d'Épernay et du centre-ville. Par ailleurs, le projet prévoit mixité fonctionnelle, mélangeant près de 500 logements, commerces, services, bureaux, activités et la relocalisation de l'enseigne Carrefour au sein de la ZAC qui permettra aux futurs habitants de limiter leurs déplacements.

Le projet intègre le développement des modes doux, en créant et en réaménageant des voies dédiées. Comme le projet prévoit la pacification des quais de la Marne, les quais seront ainsi dédiés aux déplacements piétons et vélos. Ce cheminement doux, qui pourrait être complété à long terme par la création envisagée d'une passerelle au-dessus de la Marne, permettra de créer une liaison douce entre le centre-ville de Magenta et le quartier des Berges de Marne.

Ce réseau sera complété par des pistes cyclables bidirectionnelles ou unidirectionnelles le long

des axes routiers créés sur le quartier, et des stationnements pour vélos.

Le projet d'aménagement du quartier Berges de Marne prévoit également la construction de près de 500 logements, soit une augmentation d'environ 960 habitants sur le quartier (à raison d'environ 1,9 personne par ménage). Or, d'après les données INSEE 2018, sur la commune, 52,2% des ménages possèdent une voiture et 22,4% en ont deux ou plus. On peut donc estimer avec la construction de 500 logements le besoin de stationnement de près de 485 voitures sur le secteur à long terme.

En matière de stationnement, le PLU exige 1 place minimum pour un T1 ou T2, 2 places minimum pour un T3 ou plus, 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher dédié à la vente pour l'artisanat et le commerce de détail, 1 place minimum pour 20 m² de surface de plancher dédié au restaurant, 1 place minimum pour 2 chambres d'hébergement hôteliers et touristiques, 1 place pour 10 sièges pour les salles d'art et de spectacles, 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour l'industrie, 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Cela correspond à un total de 875 places pour les logements, 480 places pour les commerces et services dont 250 pour l'hypermarché Carrefour, 125 places pour les activités tertiaires et 40 places pour les équipements.

Le projet d'aménagement prévoit de répondre entièrement aux besoins générés par les nouvelles constructions, venant répondre aux exigences du PLU.

L'Ae s'étonne du ratio élevé du nombre de voitures par logement, alors que le pays est engagé dans la transition énergétique et climatique qui impose de revoir en profondeur les modes de déplacement au bénéfice des transports en commun, du vélo et de la marche.

L'Ae recommande la mise en œuvre de stationnements sécurisés pour les vélos.

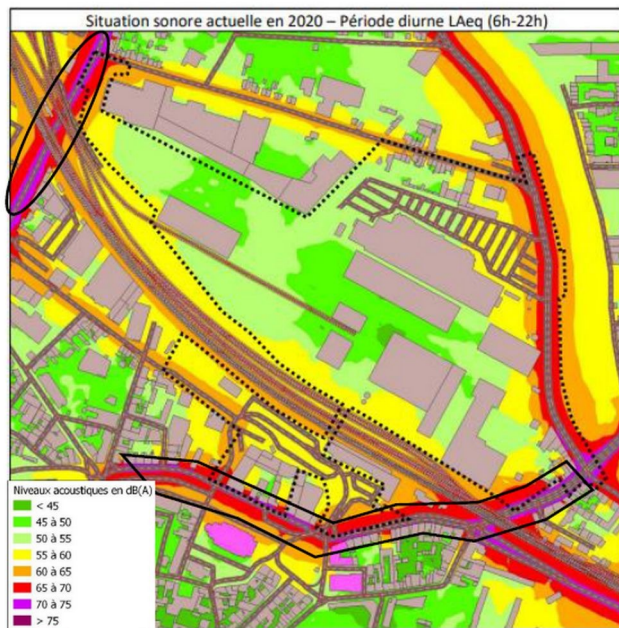
Au regard des résultats de la dernière étude de trafic, l'Ae recommande au pétitionnaire de présenter dans le dossier de réalisation de la ZAC une étude de calcul de capacité au niveau du giratoire nord (Mal. Joffre/rue Saule verdelette) et une actualisation de celle faite sur le carrefour sud-est (Quai de la Marne/rue de Reims). Ces études devront notamment prendre en compte:

- ***la modification de la demande de trafic suite au programme projeté ;***
- ***la proximité du futur carrefour d'accès au quai de la Marne et celui à feux sur la rue de Reims situé à moins de 100m.***

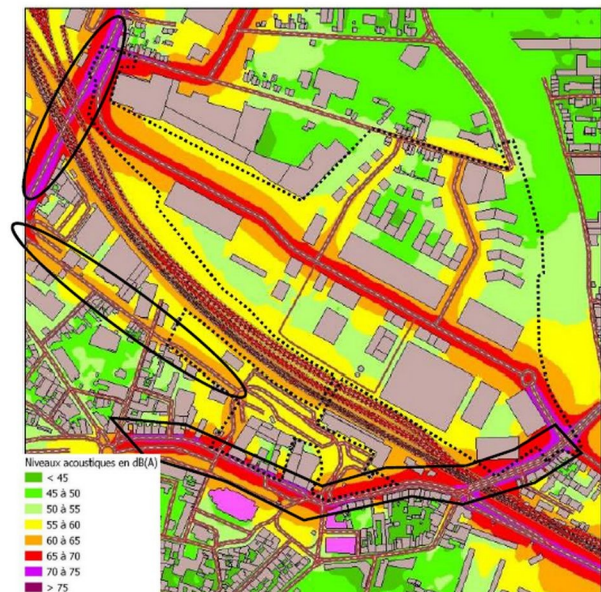
Sur le périmètre du projet, les nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air concernent les bordures de voies ferrées et surtout le nouvel axe est-ouest créé sont correctement étudiées tant dans l'état initial que dans les modélisations des impacts.

D'après l'étude « air et santé », le scénario avec projet en 2062, comparativement à la situation actuelle et la situation future sans projet en 2062, ne dégraderait pas la qualité de l'air au niveau du secteur du projet et ne serait pas beaucoup plus impactant sur le plan de la santé pour les résidents présents autour du site projet.

Au cœur du périmètre de projet, les niveaux de bruit sont actuellement faibles, inférieurs à 55 dB(A). Seuls les secteurs proches des sources de bruit sont soumis à des nuisances sonores élevées et notamment au voisinage des voies ferrées, de la rue de Reims et du Quai de la Marne.



Carte de bruit de la situation sonore actuelle en 2020, période diurne – Source : étude acoustique, Iris Conseil



Carte de bruit de la situation sonore future en 2052, période diurne – Source : étude acoustique, Iris Conseil

Le projet, avec la création du nouvel axe routier entraînera une augmentation importante des nuisances sonores au sein du quartier. Les mesures d'évitement (conception du projet permettant de limiter l'exposition des logements) et de réduction des impacts (un isolement acoustique nécessaire pour les façades les plus exposées) semblent pertinentes pour respecter les seuils réglementaires.

3.1.5. Les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique

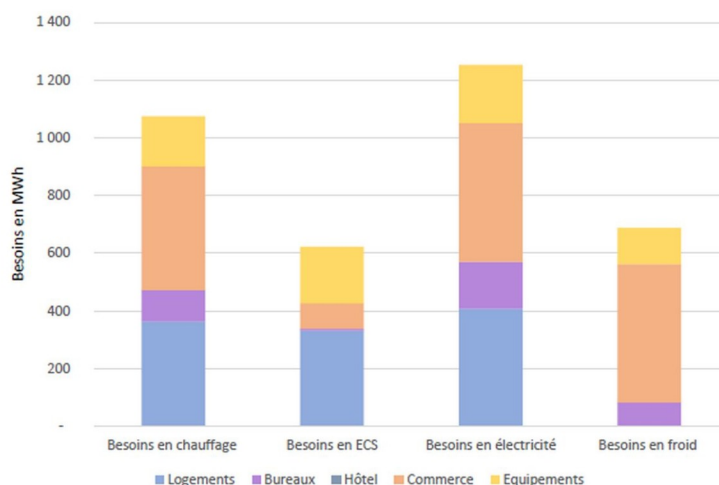
Selon le dossier, le projet s'inscrit dans une démarche d'utilisation rationnelle de l'énergie et de limitation des émissions de GES. Mais l'étude d'impact ne présente pas à ce stade de bilan des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction des bâtiments, et ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement de la ZAC et de la phase d'exploitation. Là encore, la référence au PCAET est nécessaire puisqu'il développe certaines orientations que ce soit en termes de construction des bâtiments ou en termes de moyens de captation de CO₂.

Cependant, le niveau de performance retenu pour l'ensemble des bâtiments neufs est celui de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) qui consiste à passer de la réglementation thermique de 2012 (RT2012) à une réglementation environnementale plus globale, en prévoyant notamment :

- le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, et en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ;
- un niveau d'exigence renforcé sur le volet énergétique avec un recours plus important aux énergies renouvelables.

Dans ce cadre du projet d'aménagement et conformément à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, une étude de faisabilité de recours aux énergies renouvelables a été réalisée.

L'étude de potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération, jointe à l'étude d'impact permet une première approche de l'approvisionnement futur des nouvelles constructions. Il est prévu dans le cadre de cette étude le recours à des énergies renouvelables (géothermie, biomasse, récupération de chaleur sur les eaux usées) pour couvrir les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire.



Répartition des besoins entre les usages pour un niveau RT 2012 -20%¹⁸

D'après l'étude de potentiel en énergie renouvelable, les besoins futurs sont estimés entre 2,96 et 4,55 GWh en fonction du niveau de performance retenu, principalement dus à la production d'électricité et de froid.

Trois scénarios étudient en effet ces potentiels¹⁹ :

- scénario 2 : installations collectives de récupération de chaleur sur les eaux usées domestiques couvrant 100% des besoins en eau chaude sanitaire des logements, et panneaux solaires photovoltaïques couvrant 45% des besoins en électricité/froid de l'ensemble de la ZAC ;
- scénario 3 : installations de pompes à chaleur géothermiques couvrant 50% des besoins en chaud (ECS et chauffage) et panneaux solaire photovoltaïques couvrant 45% des besoins en électricité/froid de l'ensemble de la ZAC ;
- scénario 4 : création d'un réseau de chaleur alimenté à 50% par la biomasse et 50% par l'électricité raccordant l'ensemble des bâtiments couvrant 100% des besoins en chaleur (eau chaude et chauffage) et panneaux solaires photovoltaïques couvrant 45% des besoins en électricité/froid de l'ensemble de la ZAC.

À ce stade du projet, aucune solution n'a encore été retenue par le Maître d'Ouvrage.

Le cahier de prescriptions prévoit le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement du quartier. Celui-ci demande d'atteindre les niveaux de consommations énergétiques compatibles avec l'obtention du niveau E3 du label E+C-, c'est-à-dire les niveaux suivants :

- dans les bureaux, 40% de réduction des consommations énergétiques par rapport à la RT2012 ;
- dans le résidentiel, 20% de réduction des consommations énergétiques par rapport à la RT2012.

Par ailleurs, le cahier de prescriptions demande qu'il soit évalué l'opportunité de production d'électricité photovoltaïque en toiture en fonction de l'orientation du bâtiment et des surfaces disponibles.

L'Ae rappelle que la réussite de la transition énergétique s'appuie d'abord sur les économies d'énergie et ensuite sur le développement des énergies renouvelables selon une logique de mix énergétique. Elle rappelle à ce propos ses « points de vue²⁰ » qu'elle a publiés.

18 L'estimation des besoins selon la RT2012 -20% vise à anticiper les exigences de la réglementation environnementale 2020, dont les finalités n'étaient pas encore totalement connues lors de la réalisation de l'étude.

19 Le Scénario 1 (de référence) correspond à un approvisionnement électrique individuel pour chaque logement.

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

L'Ae signale la publication récente d'un guide ministériel sur la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact²¹.

Elle s'interroge sur la compatibilité de dispositifs géothermiques avec la pollution résiduelle dans les sols.

L'Ae recommande au pétitionnaire de présenter dans le dossier de réalisation de la ZAC :

- ***l'estimation d'un bilan énergétique pour la construction des bâtiments et pour leur fonctionnement ;***
- ***l'estimation d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre (GES) tenant compte de la construction et le fonctionnement des bâtiments et des aménagements publics, ainsi que de la mobilité des personnes fréquentant le quartier, et les mesures permettant de les compenser si possible localement ;***
- ***la définition d'un programme de compensation, si possible locale, des émissions globales de GES du site pour contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone pour 2050 ;***
- ***la prise en compte de la pollution des sols dans les solutions de géothermie.***

3.1.6. Autres enjeux

Paysage urbain

Le site du projet de la ZAC est actuellement occupé par des bâtiments d'activités et des friches ferroviaires. Si le projet nécessite la démolition de certains bâtiments industriels en raison de leur mauvais état, il intègre la réhabilitation de certains bâtiments patrimoniaux et identitaires du site (reconvertis en skate-parc, hôtel, bureaux).

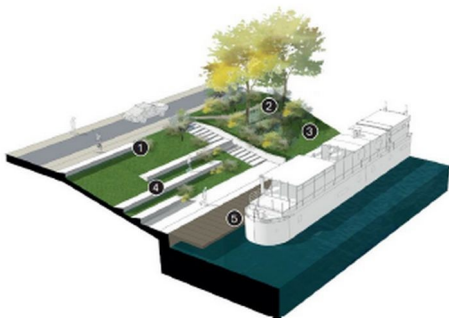
Les friches ferroviaires présentent quelques espaces de prairies herbacées ainsi que des alignements d'arbres. L'abattage de 49 arbres s'avère nécessaire mais plus de 200 arbres seront conservés sur le site et mis en valeur par les aménagements réalisés.

Les axes urbains seront plantés d'alignements d'arbres accompagnés de noues paysagères qui permettront de créer des espaces drainés.

En bord de Marne, la combinaison de strates arborées, arbustives et herbacées permettra d'ouvrir ou fermer des vues selon les secteurs et les besoins, et d'accompagner des ambiances urbaines ou au contraire plus naturelles.

Afin de valoriser les berges et de les intégrer en tant qu'élément moteur du quartier, une valorisation des berges est envisagée par :

- un élargissement de l'espace piéton en haut de berge et la mise en place d'une piste cyclable ;
- un renforcement de la végétalisation de la berge ;
- la création d'un ponton en porte à faux sur la Marne ;
- la création d'espaces ouverts sur la Marne intégrant des escaliers et des gradins au droit du deck.



Au niveau des îlots d'habitation, l'objectif est également que les strates végétales puissent être variées et les espèces diversifiées afin de valoriser le site par des ambiances paysagères spécifiques associées à chaque secteur.

Les recommandations aux aménageurs encouragent la mise en place d'au moins trois à quatre strates végétales variées et présentant un intérêt paysager échelonné dans l'année. Les contrats d'entretien privilégient une gestion raisonnée voire extensive des espaces verts.

21 <https://tinyurl.com/mry7jhp>

L'Ae relève les impacts paysagers positifs du projet présentés dans le dossier :

- une diversification des espaces plantés et des ambiances paysagères du site ;
- une requalification du quai de Marne venant épaissir les berges ;
- une réouverture du Cubry et création d'un parc paysager valorisant ses abords ;
- une nouvelle passerelle au niveau de la gare retissant un lien avec le centre-ville ;
- de nouveaux espaces publics structurants donnant un confort de parcours et vecteurs d'une animation urbaine ;
- une gestion alternative des eaux pluviales qui diversifie les ambiances paysagères ;
- une implantation bâtie qui ouvre de nouvelles perspectives visuelles sur la Marne ;
- une structuration du quartier qui permet de le désenclaver, et qui crée de nouvelles accroches aux quartiers environnants ;
- un projet qui renouvelle l'image de cette friche et donc de l'image d'Épernay ;
- une réhabilitation de certains bâtiments venant valoriser des édifices emblématiques du site ;
- une attention portée à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.



Plan des principes orientations structurant le projet

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter le dossier de réalisation par des photomontages lisibles à partir des principaux points de vue, avant/après réalisation de la ZAC.

Risques Naturels

Le dossier prend en compte les risques naturels identifiés au niveau de la zone du projet, les aléas retrait-gonflement des sols argileux, de remontée de nappe et d'inondations sont minimes mais sont pris en compte dans le choix des modes constructifs et dans la gestion de l'eau pluviale sur la parcelle.

3.2. Résumé non technique

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. Celui-ci présente clairement le projet et les différentes thématiques abordées. La démarche ERC est présentée sous forme de tableaux synthétiques.

En conclusion, l'Ae rappelle²² qu'au stade de la création le projet est rarement finalisé et c'est donc au stade de réalisation que sont précisés les aménagements (localisation, dimensionnement), en particulier dans la gestion des eaux pluviales, l'assainissement, les voiries et le transport. Des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) appropriées peuvent et doivent alors être proposées, pour chaque compartiment de l'environnement.

L'étude d'impact ainsi complétée devra faire l'objet d'une nouvelle consultation de la MRAe en application de l'article L.122-1-1-III du code de l'environnement lors des prochaines autorisations y compris pour la phase de réalisation de la ZAC.

METZ, le 03 juin 2022

Le président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

22 Cf. « les points de vue de la MRAe Grand Est » – <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-r456.html>