



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

**Avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme  
(MECPLU)  
de la commune de Sept-Saulx porté par la communauté urbaine du  
Grand Reims (51)**

n°MRAe 2024AGE6

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

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

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, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté urbaine du Grand Reims (51), compétente en la matière, pour la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU) de la commune de Sept-Saulx emporté par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 11 décembre 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de la Marne.

Par délégation de la MRAe, 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 plan ou du document 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 plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

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

Sept-Saulx est une commune de 686 habitants (INSEE, 2020), située dans le département de la Marne. Sa superficie est de 1 830 hectares (ha). Elle fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté urbaine du Grand Reims<sup>2</sup>.

La commune adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise qui a été approuvé le 17 décembre 2016 et est actuellement en cours de révision.

La commune de Sept-Saulx est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2021.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU) présentée ici consiste à permettre la reconversion d'une friche industrielle en vue de l'extension du parc d'attraction Grinyland déjà existant. L'objectif affiché est d'atteindre 100 000 visiteurs par an (60 000 actuellement). L'extension du parc Grinyland porte sur un site de 2,05 ha adjacent au parc d'attraction actuel.

La MECPLU porte sur le reclassement de la zone UX (zone destinée à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales) sur 1,93 ha et de la zone UD (zone qui recouvre des secteurs urbains de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains) sur 0,12 ha, en zone NI (secteur de la zone naturelle à destination de loisirs et de tourisme).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones naturelles et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les risques ;
- le climat, l'air et l'énergie.

Le dossier présente de nombreux manques. Comme le SCoT, normalement intégrateur mais en cours de révision, n'est pas démontré comme étant compatible avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, la MECPLU en cascade n'est pas démontrée comme étant compatible avec ce même schéma régional. La MECPLU n'est pas non plus démontrée comme étant compatible avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Grand Reims adopté le 15 septembre 2022.

Par ailleurs, compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à l'absence d'impacts de la MECPLU sur des zones humides existantes. En effet, le dossier se base uniquement sur un diagnostic de terrain de type « flore » qui doit être complété par un diagnostic pédologique, second critère réglementaire à prendre en compte pour déterminer la présence ou non de zones humides sur la zone d'étude. Et ce d'autant plus que l'extension du parc d'attraction de Grinyland est localisée à proximité du canal de l'Aisne à la Marne, d'un corridor écologique des milieux humides et que ce parc et son extension sont implantés au cœur d'une tourbière.

L'Ae s'interroge aussi sur les éventuelles incidences du projet sur les espèces et leurs habitats présents dans les corridors écologiques et sur le site d'étude (oiseaux, chauves-souris, amphibiens). Le dossier indique qu'un dossier de dérogation espèces protégées est prévu (destruction gîte pour les chauves-souris, risque de destruction d'oiseaux, d'amphibiens, de chauves-souris).

L'Ae s'est également interrogée sur la présence d'une éventuelle pollution des sols compte tenu de l'activité antérieure (ICPE) qui aurait pu en générer. Si l'on peut supposer que la cessation d'activités de 2021 a traité ce sujet, le dossier ne le précise pas et ne présente pas l'état actuel des sols au regard de leur compatibilité avec les usages futurs de loisirs projetés.

2 296 749 habitants, INSEE 2020.

Enfin, le dossier ne donne aucune information concernant les ressources en eau de la commune ni sur les capacités de la station d'épuration dont elle dépend à absorber les effluents induits par le projet.

L'Ae note en revanche favorablement la prise en compte des risques naturels.

***L'Ae recommande principalement à la communauté urbaine du Grand Reims de :***

- ***démontrer la compatibilité de la MECPLU avec le PCAET du Grand Reims et par anticipation, avec les règles du SRADDET Grand Est en attendant l'approbation de la révision du SCoT qui devra elle-même lui être compatible ;***
- ***réaliser, en complément du diagnostic « flore », une expertise pédologique « zones humides » dans le secteur dédié à l'extension du parc d'activité Grinyland en vue de les localiser, d'éviter d'urbaniser les terrains concernés par des zones humides effectives et de les protéger dans la mise en compatibilité du PLU ;***
- ***démontrer que les mesures prises par le pétitionnaire conduisent à une équivalence de fonctionnement écologique pour les espèces protégées de chauves-souris, oiseaux et amphibiens et pour leurs gîtes repérés sur le site du projet ;***
- ***prendre en compte les observations qui seront faites par les services compétents dans l'instruction de la demande annoncée de dérogation espèces protégées ;***
- ***présenter l'état actuel des sols en matière de pollution et les mesures éventuelles prises pour démontrer la compatibilité des sols avec les usages futurs de loisirs projetés ;***
- ***préciser la quantité d'eau nécessaire à l'extension du parc d'attraction Grinyland et notamment les besoins en eau induits par l'augmentation du nombre de touristes, et justifier que le territoire dispose de cette ressource en quantité suffisante ;***
- ***compléter le dossier avec des précisions concernant l'assainissement de la zone d'étude et les volumes des effluents générés par l'extension du parc d'attraction et démontrer que la station d'épuration dont elle dépend a la capacité à traiter ces effluents.***

***Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.***

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>3</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>4</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>5</sup>, SRCAE<sup>6</sup>, SRCE<sup>7</sup>, SRIT<sup>8</sup>, SRI<sup>9</sup>, PRPGD<sup>10</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>11</sup> (PLU(i)<sup>12</sup> ou CC<sup>13</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>14</sup>, PCAET<sup>15</sup>, charte de PNR<sup>16</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

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

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

16 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

Sept-Saulx est une commune de 686 habitants (INSEE, 2020), située dans le département de la Marne à 25 km de Reims. Elle fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté urbaine du Grand Reims<sup>17</sup> qui regroupe 143 communes.

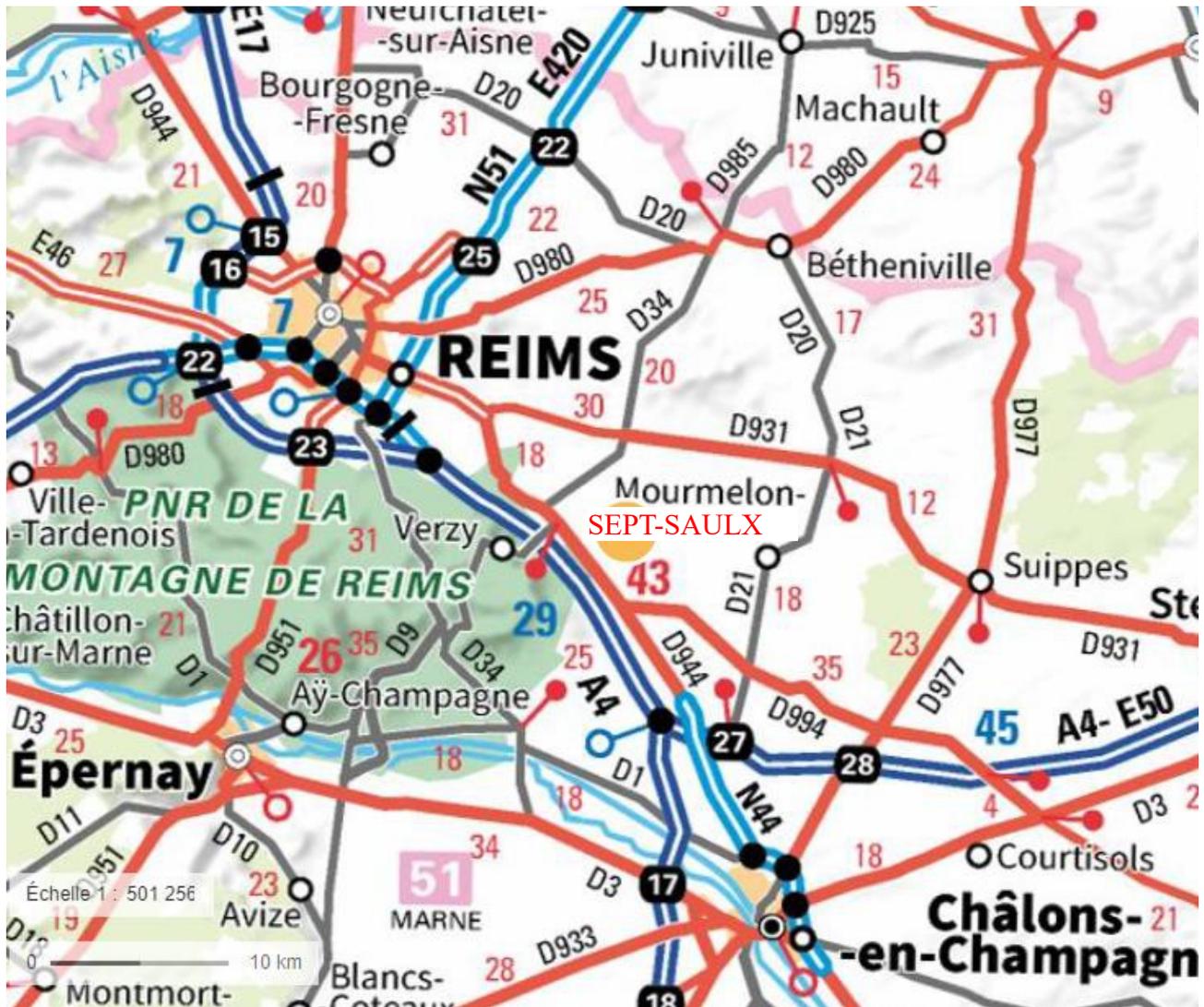


Figure 1: Localisation géographique de la commune de Sept-Saulx - Source : dossier du pétitionnaire.

La commune de Sept-Saulx adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise qui a été approuvé le 17 décembre 2016 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>18</sup>. Le SCoT est en cours de révision<sup>19</sup>. Ce document intégrateur n'est donc pas encore démontré comme étant compatible avec le SRADDET Grand Est, ce qui pose la question de la compatibilité de la MECPLU avec ce schéma régional (Cf paragraphe 2.2 ci-après).

Le territoire communal, d'une superficie de 1 830 hectares (ha), ne comporte pas de zone

17 296 749 habitants, INSEE 2020.

18 Avis n°2016AGE18 du 21 octobre 2016 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2016AGE18.pdf>

19 La révision du SCoT a été prescrite le 31 mars 2022.

Natura 2000<sup>20</sup>, mais il recense des espaces à forte valeur environnementale (cf point 3.2 ci-après relatif aux zones naturelles et agricoles).

## 1.2. Le projet de territoire

La commune de Sept-Saulx est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2021, qui a fait l'objet d'une décision de non soumission à évaluation environnementale de la MRAe<sup>21</sup>. Par délibération du 6 décembre 2022, l'exécutif communal de Sept-Saulx, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour faire évoluer son PLU. La mise en compatibilité du PLU (MECPLU) de Sept-Saulx emportée par déclaration de projet a été prescrite par délibération communautaire du 21 décembre 2022.

La MECPLU de Sept-Saulx vise à faire évoluer le PLU de la commune pour permettre la reconversion d'une friche industrielle en vue de l'extension du parc d'attraction Grinyland déjà existant. L'objectif affiché par le pétitionnaire est d'augmenter le nombre de visiteurs du parc pour atteindre 100 000 visiteurs par an d'ici quelques années (60 000 visiteurs par an actuellement).

Le parc d'attraction est localisé au nord-ouest du bourg, le long de la route départementale (RD) 37. Il a été créé en 1996 et s'étend actuellement sur 10,64 ha dans un espace boisé (tourbière). Le parc propose une vingtaine d'attractions sur le thème du pays des lutins (manèges, animations et spectacles – balades en poney, pédalos, spectacle du lutin, spectacle de la maison du Père-Noël – et restauration). Un parking de 0,5 ha est implanté devant l'entrée du parc.

L'extension du parc d'attraction Grinyland est prévue sur une surface de 2,05 ha classés actuellement en zone UX (zone destinée à accueillir exclusivement des activités économiques ou commerciales) sur 1,93 ha et en zone UD (zone qui recouvre des secteurs urbains de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains) sur 0,12 ha. Les parcelles concernées par l'extension du parc d'attraction sont adjacentes au parc Grinyland actuel et sont en cours d'acquisition par ce dernier. Ces parcelles<sup>22</sup> comportent 3 bâtiments de l'ancienne coopérative agricole Vivescia localisés sur le bord du canal de l'Aisne à la Marne et situés en zone UX. Une 4<sup>e</sup> parcelle (n°AB71) comporte un bâtiment d'une propriété privée en zone UD, dont le propriétaire et la destination initiale ne sont pas précisés dans le dossier.

Le projet prévoit la réhabilitation de ces 4 bâtiments existants sur les parcelles UX et UD :

- le bâtiment le plus au nord (classé en zone UX) aura vocation à accueillir une chocolaterie, en lien avec un projet de capitainerie et de port de plaisance, dont le dossier précise que le porteur de projet est différent et qui ne fait pas l'objet du présent avis ;
- le bâtiment central (classé en zone UX) aura vocation à accueillir le Musée de la Marne ;
- le bâtiment au sud (classé en zone UX) est dédié à devenir un local technique ;
- le bâtiment de la zone UD est prévu pour l'accueil de chalets et d'hébergements à thème pour les touristes.

Le dossier précise qu'aucune construction de bâtiments n'est prévue sur le site d'extension, les bâtiments existants seront réhabilités.

Le parking actuel sera complété par un second parking d'une capacité de 250 places voitures

20 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 européen. 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).

21 Décision de la MRAe n°2018DKGE5 du 11 janvier 2019 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge5.pdf>

22 AB77 en partie, AB67, AB93, AB144, AB76, AB61 et AB63.

et pouvant accueillir des bus, des camping-cars et des bornes de recharge électrique. Les deux parkings seront reliés entre eux par une bretelle d'accès.

La destination des zones UD et UX et leur règlement en vigueur ne permettent pas l'accueil de ce type d'activités, d'où la nécessité de mettre en compatibilité le PLU. La procédure de MECPLU est soumise à évaluation environnementale par soumission volontaire du pétitionnaire. La procédure vise à reclasser les secteurs des zones UX et UD concernés en zone NI (secteur de la zone naturelle à destination de loisirs et de tourisme) sur 2,05 ha.



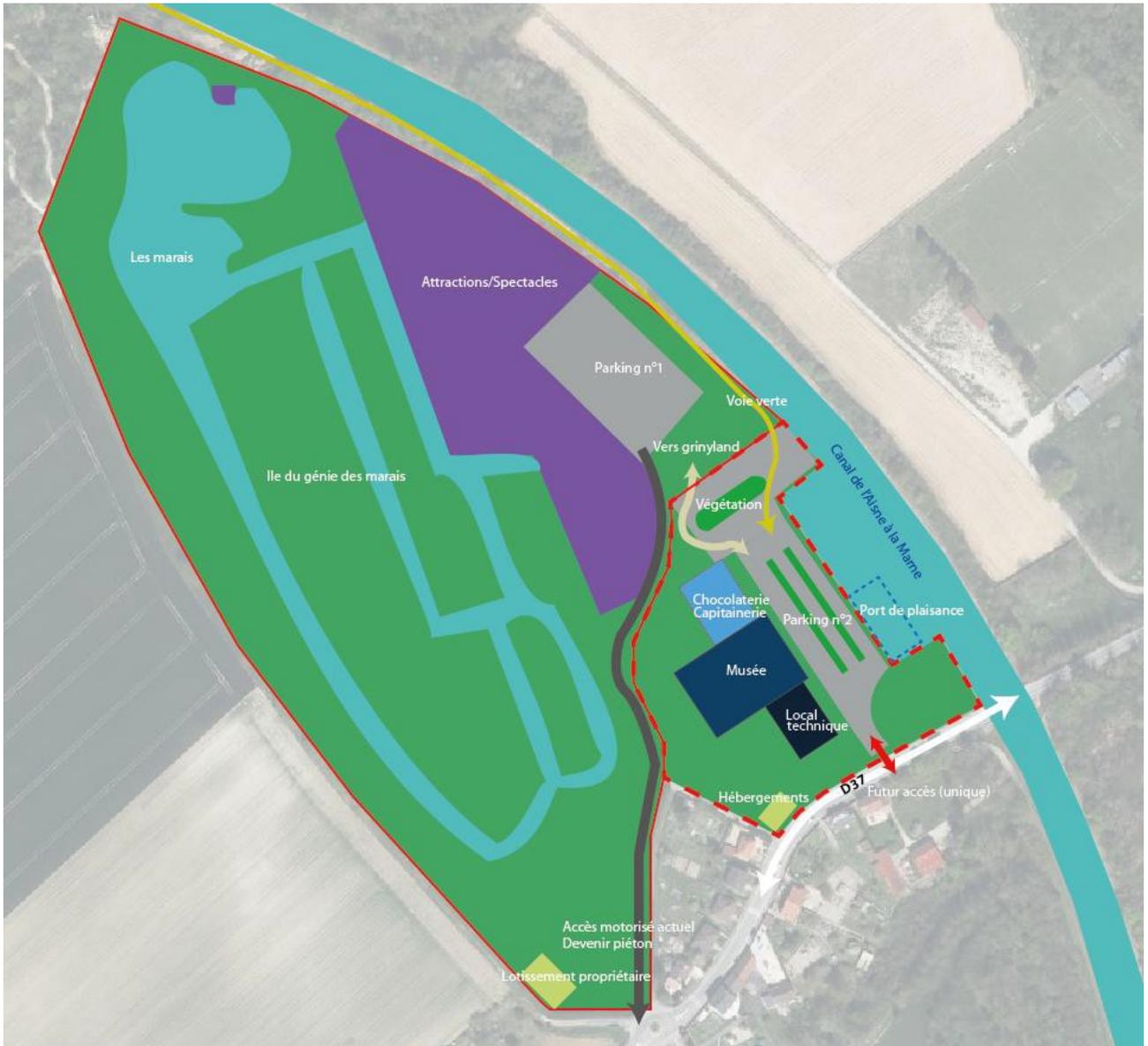
**Figure 2: Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU emportée par déclaration de projet - Source : dossier du pétitionnaire.**



**Figure 3: Schéma illustrant le projet d'extension de Grinyland - Source : dossier du pétitionnaire.**

Le pétitionnaire justifie le projet de MECPLU par la volonté de développer une offre touristique diversifiée à l'échelle départementale, de créer des emplois et d'asseoir l'attractivité économique du territoire. Il permet aussi, d'après le dossier, la réhabilitation d'une friche industrielle tout en développant l'intérêt culturel du territoire (Musée de la Marne) et le développement de la voie verte depuis Reims par le chemin de halage le long du canal de l'Aisne à la Marne.

D'une manière générale, l'Ae salue la qualité technique des schémas et des plans du dossier qui permettent de bien appréhender le projet d'extension du parc d'attraction Grinyland.



**Figure 4: Schéma illustrant les aménagements actuels sur le site de Grinyland et les aménagements prévus dans le cadre du projet d'extension - Source : dossier du pétitionnaire.**



Figure 5: Schéma illustrant le projet d'extension de Grinyland - Source : dossier du pétitionnaire.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les zones naturelles et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les risques ;
- le climat, l'air et l'énergie.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

#### Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région rémoise

Le territoire de la commune de Sept-Saulx est couvert par le SCoT de la région rémoise

approuvé le 17 décembre 2016, actuellement en cours de révision. Le dossier analyse l'articulation de la MECPLU avec le SCoT, notamment au travers de l'optimisation des ressources foncières et du développement économique du territoire, en application des objectifs de ce document de rang supérieur. Indépendamment d'une compatibilité du SCoT avec le SRADDET Grand Est non encore démontrée puisqu'il est en cours de révision (Cf paragraphe 2.2. ci-après), l'Ae n'a pas de remarques sur la compatibilité de la MECPLU avec le SCoT actuel en vigueur.

#### Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Grand Reims

La commune de Sept-Saulx est couverte par le PCAET du Grand Reims adopté le 15 décembre 2022 et qui a fait l'objet d'un avis de la MRAE<sup>23</sup>. Le dossier ne décline pas la mise en œuvre de ce plan dans le cadre de la MECPLU et ne décline pas les principales orientations stratégiques du PCAET (cf point 3.5. ci-après relatif au climat, à l'air et à l'énergie).

**L'Ae recommande de démontrer la compatibilité de la MECPLU avec le PCAET du Grand Reims.**

### **2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)**

Le dossier ne compare pas les objectifs du SRADDET Grand Est avec ceux de la MECPLU. L'Ae précise que, du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT intégrateur de la région rémoise doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Cette mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET doit s'effectuer à l'occasion de sa révision et le PLU devra suivre en cascade.

L'Ae invite le pétitionnaire à démontrer par anticipation la compatibilité de la MECPLU avec le SRADDET, notamment avec sa règle n°9 relative à la préservation des zones humides (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles).

L'Ae relève en effet que la MECPLU a tout intérêt à être par anticipation directement compatible avec le SRADDET, pour ne pas avoir à y revenir à court terme.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de respecter par anticipation les règles du SRADDET de manière à assurer la compatibilité du plan local d'urbanisme avec ce document de rang supérieur.**

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

#### **3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols – Bilan de la consommation d'espaces dans le cadre de la Loi Climat et Résilience**

Le dossier ne cite pas la Loi Climat et Résilience qui impose de dresser un bilan de la consommation foncière sur la période 2011-2021. Selon le dossier, la consommation d'espace entre 2008 et 2018 porte sur 3 ha sur la commune de Sept-Saulx.

L'Ae souligne que cette donnée est cohérente avec celle du portail de l'artificialisation<sup>24</sup> mis en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui fait apparaître 2,6 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur cette période. Toujours selon ce portail, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 a été de 3 ha. Sur cette base, une consommation maximale de  $3 / 2 = 1,5$  ha est autorisée pour

23 Avis n°2022AGE 71 du 28 octobre 2022 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age71.pdf>

24 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/analyse-donnees-consommation-espaces>

la période 2021-2031, en application de la Loi Climat et Résilience (et d'ailleurs de la règle n°16 du SRADDET).

En référence à l'objectif de la MECPLU d'ouvrir l'extension du parc d'attraction Grinyland sur une friche industrielle et donc, de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension urbaine, l'Ae prend acte que, formellement, l'objectif quantitatif maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la Loi Climat et Résilience et du SRADDET est respecté.

L'Ae relève toutefois la présence de nombreuses espèces dont certaines sont protégées et de leurs habitats (Cf. paragraphe 3.2.1. ci-après). Elle indique d'ailleurs que l'évitement total des zones humides potentiellement identifiées sur l'ensemble des critères réglementaires (Cf. paragraphe 3.2.1. ci-après) pourrait de façon pertinente ajuster la consommation d'espace de 2,05 ha telle que prévue à 1,5 ha réglementairement autorisé au maximum, si les terrains concernés étaient considérés comme avoir retrouvé une biodiversité équivalente à un classement en zone naturelle N.

### **3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

#### **3.2.1. Les zones naturelles**

Le projet de MECPLU de Sept-Saulx n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000 les plus proches du territoire communal, en raison de leur distance par rapport au site d'étude. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

#### Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>25</sup>

La commune de Sept-Saulx est concernée par la présence d'une ZNIEFF de type 1 « Les Grands Marais du Val de Vesle de Prunay à Courmelois » et d'une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon » situées à proximité du projet d'extension du parc d'activité Grinyland.

Le dossier conclut à l'absence d'incidences du projet d'extension de Grinyland sur les ZNIEFF présentes sur la commune en raison de la distance entre les ZNIEFF et le site d'étude, à laquelle s'ajoute « *la barrière* » constituée par la RD 8 entre le site du projet et les ZNIEFF.

Le dossier étaye aussi sa conclusion par « *l'absence des caractéristiques de la ZNIEFF de type 2* », soit la plus proche du projet, au niveau du site d'étude. L'Ae partage les conclusions du dossier.

#### Les zones humides

Le territoire de Sept-Saulx comporte des zones humides, essentiellement le long de la Vesle. Le dossier précise qu'en se basant sur un diagnostic réalisé selon le critère « flore », aucun habitat caractéristique de zones humides n'a été déterminé sur la zone d'étude. Il conclut ainsi à l'absence de zone humide sur le site d'extension du parc Grinyland.

L'Ae prend note de ce diagnostic de terrain « flore » qui reste cependant partiel. Elle invite le pétitionnaire à le compléter par un diagnostic pédologique, second critère réglementaire de caractérisation de zone humide potentielle, pour s'assurer de la présence ou non de zone humide sur la zone d'étude.

L'Ae s'étonne par ailleurs de la conclusion du dossier étant donné la localisation du projet à proximité du canal de l'Aisne à la Marne et d'un corridor écologique des milieux humides. En outre, le parc Grinyland et son extension sont implantés au cœur d'une tourbière. Compte tenu

25 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.

des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à l'absence d'impact de la MECPLU sur les zones humides.

**L'Ae rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par leur évitement qui est un principe prioritaire de préservation inscrit dans le code de l'environnement.**

**L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »<sup>26</sup> qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides. Ainsi, la MRAe explique dans son référentiel que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.**

**L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.**

***L'Ae recommande de réaliser une expertise pédologique « zones humides » pour compléter l'expertise « flore » réalisée dans le secteur dédié à l'extension du parc d'activité Grinyland (classée en zone NI) en vue de les localiser, d'éviter d'urbaniser les terrains concernés par des zones humides effectives et de les protéger dans la mise en compatibilité du PLU par exemple par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, voire de créer un zonage spécifique (zone N stricte) pour les zones humides.***

#### La trame verte et bleue (TVB)<sup>27</sup>

Le site de l'extension du parc Grinyland est localisé à proximité d'un corridor écologique des milieux humides et d'un corridor écologique des milieux boisés. L'Ae salue le classement de la TVB en zone naturelle (N) en vue de sa protection. Le dossier conclut à l'absence d'incidences du projet sur ces milieux naturels sensibles au motif que le site du projet « *n'empiète pas sur eux* ».

L'Ae s'interroge sur cette conclusion étant donné la proximité du site du projet avec ces corridors écologiques. En outre, le dossier précise que les inventaires faune sur le site d'extension du parc d'activité ont mis en évidence la présence d'espèces protégées (oiseaux<sup>28</sup>, chauves-souris<sup>29</sup>, amphibiens<sup>30</sup>) et communes (avifaune) et de leurs habitats. L'Ae note que le dossier préconise des mesures d'atténuation des impacts du projet sur ces espèces et leurs habitats.

Compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae ne peut pas conclure à ce stade à l'absence d'incidences du projet sur la biodiversité et l'environnement.

**Le dossier indique qu'un dossier de dérogation espèces protégées est prévu (destruction gîte pour les chauves-souris, risque de destruction d'oiseaux, d'amphibiens, de chauves-souris).**

**L'Ae recommande de :**

- **démontrer que les mesures prises par le pétitionnaire conduisent à une équivalence de fonctionnement écologique pour les espèces protégées de chauves-souris, oiseaux et amphibiens et pour leurs gîtes repérés sur le site du projet ;**

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

27 La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

28 Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Serin cini, Verdier d'Europe.

29 Murin de Daubenton, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune.

30 Têtards de Crapaud commun.

- **prendre en compte les observations qui seront faites par les services compétents dans l’instruction de la demande annoncée de dérogation espèces protégées.**

### **3.3. Les risques et nuisances**

#### **3.3.1. Les risques naturels**

La commune de Sept-Saulx est concernée par différents risques naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, cavités, glissement de terrain). Le site du projet est soit non concerné par ces risques ou soit concerné par des aléas faibles qui sont pris en compte dans le dossier. De fait, l’Ae ne développe pas ces risques dans le présent avis.

#### Risque de remontées de nappe et d’inondation de caves

Le site du projet est concerné par un risque moyen à fort de remontées de nappes et d’inondation de caves par crues de la Vesle. Le règlement prend les mesures adaptées<sup>31</sup> pour limiter ce risque. L’Ae estime que ce risque est pris en compte par la MECPLU.

#### **3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

La commune de Sept-Saulx est concernée par le passage d’une canalisation d’hydrocarbures à l’extrême nord-est de son territoire, éloignée du site du projet. Aucun site pollué n’est recensé sur le territoire communal.

L’extension du parc d’attraction Grinyland est prévu sur la friche industrielle de l’ancienne coopérative agricole Vivescia, dont la déclaration de cessation de l’activité et du régime au titre des Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE), a été notifiée le 21 février 2021, entraînant la fin du périmètre d’isolement de cette ICPE.

L’Ae s’est interrogée sur la présence d’une éventuelle pollution des sols compte tenu de l’activité antérieure (ICPE) qui aurait pu en générer. Si l’on peut supposer que la cessation d’activités de 2021 a traité ce sujet, le dossier ne le précise pas et ne présente pas l’état actuel des sols au regard de leur compatibilité avec les usages futurs de loisirs projetés.

**L’Ae recommande au pétitionnaire de présenter l’état actuel des sols en matière de pollution et les mesures éventuelles prises pour démontrer la compatibilité des sols avec les usages futurs de loisirs projetés.**

Le projet prévoit par ailleurs le traitement des toitures en amiante. L’Ae n’a pas de remarques sur ce point.

### **3.4. La gestion de la ressource en eau**

Le dossier ne donne aucune information concernant les ressources en eau de la commune, ni concernant les capacités de la station d’épuration dont elle dépend – non citée dans le dossier – à absorber la consommation d’eau et les effluents induits par l’extension du parc d’attraction Grinyland et notamment l’augmentation du nombre de touristes. L’Ae s’en étonne d’autant plus que ce sujet va prendre de l’ampleur avec le changement climatique.

L’Ae note que la commune comporte 2 captages d’eau sur son territoire et qu’elle est concernée par une aire de captage d’eau d’une commune voisine (Les Petites Loges). Ces aires de captages sont éloignées du site du projet.

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

- **préciser la quantité d’eau nécessaire à l’extension du parc d’attraction Grinyland**

<sup>31</sup> Interdiction des sous-sols dans certains secteurs, réglementation des sous-sols (non étanches), pas d’aménagement de type collectifs dans les secteurs concernés (routes, voies ferrées, édifices publics...), mise en place d’un système de prévision du risque.

**et notamment les besoins en eau induits par l'augmentation du nombre de touristes, et justifier que le territoire dispose de cette ressource en quantité suffisante ;**

- **compléter le dossier avec des précisions concernant l'assainissement de la zone d'étude et les volumes des effluents générés par l'extension du parc d'attraction et démontrer que la station d'épuration dont elle dépend a la capacité à traiter ces effluents.**

### **3.5. Le climat, l'air et l'énergie**

#### Les mobilités et les transports

L'Ae présume que le projet aura pour conséquences une augmentation de la circulation automobile. Elle regrette l'absence d'estimation de cette hausse de circulation automobile et de l'augmentation des gaz à effet de serre (GES) et des polluants atmosphériques induits.

Le dossier cite le développement de la voie verte depuis Reims qui permettra de joindre Sept-Saulx à pied ou à vélo, ainsi que le projet de capitainerie et d'extension du port de plaisance (qui ne font pas l'objet du présent avis) qui devraient, selon le dossier, également permettre le développement des déplacements cyclables.

**L'Ae recommande au pétitionnaire d'estimer, au titre des impacts négatifs, l'augmentation induite de trafic routier et celles des émissions de gaz à effet de serre (GES) et des polluants induits émis et de proposer des mesures de compensation des impacts générés, si possible locales.**

**En lien avec le PCAET, l'Ae recommande au pétitionnaire d'intégrer ces données et de proposer des mesures incitatives pour la marche et l'utilisation du vélo, et de valoriser le gain obtenu en matière d'émissions de GES par l'usage de modes alternatifs à la voiture pour les déplacements des personnels et des touristes.**

**Elle recommande également la mise en place de parkings sécurisés pour les vélos.**

### **3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du projet de MECPLU**

Le dossier présente les indicateurs de suivi de la MECPLU, les sources de données et la fréquence de suivi (annuelle ou tous les trois ans). L'Ae note que les indicateurs sont présentés selon 9 thématiques basées sur les 9 orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle souligne que le pétitionnaire prévoit une analyse des résultats de la mise en œuvre de la MECPLU tous les 6 ans.

L'Ae observe néanmoins que le dossier ne prévoit pas les objectifs (valeurs cibles à atteindre), ni les mesures correctrices en cas de non-atteinte des objectifs.

**L'Ae recommande d'intégrer les objectifs (valeurs cibles à atteindre) de la mise en œuvre de la MECPLU afin de permettre une appréciation des effets de son application dans le temps et de préciser les mesures correctrices prévues en cas de non atteinte de ces derniers.**

### **3.7. Le résumé non technique**

Un résumé non technique, qui synthétise de manière satisfaisante le projet de la MECPLU, est joint au dossier.

METZ, le 25 janvier 2024

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

Jean-Philippe MORETAU