

PRÉFET DE LA RÉGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Châlons-en-Champagne, le 27 JAN. 2014

**Avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement**  
au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement

**Aménagement d'un complexe golfique**

**Commune de Cuis et Pierry – département de la Marne**

**1. Préambule**

La communauté de communes Épernay Pays de Champagne et la SAS Resort golf et spa Champs Poulins projettent l'aménagement d'un complexe golfique, d'une superficie totale de 92,54 ha, sur le territoire des communes de Cuis et Pierry.

Les travaux projetés relèvent du régime d'autorisation prévu à l'article L.214-3 du code de l'environnement et sont soumis à étude d'impact en application de l'article L.122-1 du même code.

Les projets soumis à étude d'impact font l'objet d'un avis du préfet de région en sa qualité d'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il doit être joint au dossier d'enquête publique en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Le présent avis ne présume pas des avis et décisions qui seront rendus lors de l'instruction des différentes procédures auxquelles le projet peut être soumis. Le préfet de la Marne ainsi que le directeur de l'agence régionale de santé ont été consultés lors de son élaboration.

**2. Présentation du projet et du contexte**

Le projet est implanté au lieu dit « les Champs Poulins » à la limite des communes de Cuis et Pierry, en bordure de la route départementale RD40a. Il consiste à aménager, sur des terrains d'une superficie de 92,54 ha, un parcours de golf de 70 ha entourant un complexe résidentiel et hôtelier.

Ce complexe comprendra un hôtel, plusieurs résidences de standing et un lotissement regroupant des villas pour une surface totale de plancher de 83 800 m<sup>2</sup>. Le projet d'aménagement comprend la création de voiries, de parkings, d'espaces verts et d'équipement techniques, notamment pour la collecte et l'assainissement des eaux pluviales.

Le site du projet est constitué de terrains agricoles dans sa partie nord, sur la commune de Pierry, et d'un ancien champ de manœuvre militaire dans sa partie sud, sur la commune de Cuis. Il est bordé au nord par le parc des expositions « le Millesium » d'Épernay, à l'est par la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Pierry Sud », au sud et à l'ouest par des terres agricoles.

La partie sud du site, utilisée par l'armée comme champ de manœuvre depuis la fin du 19<sup>e</sup> siècle, est aujourd'hui abandonnée et doit faire l'objet d'une dépollution pyrotechnique avant toute réalisation du projet. L'ampleur des opérations de dépollution dépend des aménagements projetés sur le site. Ces opérations seront prises en charge par le ministère de la défense.

### 3. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact, qui constitue la pièce principale du dossier de demande d'autorisation, aborde les différentes thématiques exigées par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact présentée est issue de la compilation de différentes études thématiques menées entre 2006 et 2013. Son contenu est parfois hétérogène, avec des répétitions et des incohérences dans l'organisation du document qui peuvent nuire à sa lisibilité.

Les parties du document relatives à la gestion des eaux pluviales, objet principal de la demande d'autorisation, sont particulièrement soignées et détaillées. Par contraste, les autres thématiques semblent parfois traitées de manière superficielle. Or l'étude d'impact a vocation à analyser les incidences environnementales de l'ensemble du projet et non uniquement des éléments soumis à autorisation dans le cadre de la présente procédure.

En particulier, la description du projet en lui-même est succincte et se résume essentiellement à un plan de masse et à un tableau présentant les superficies des emprises des différentes parties du futur complexe. Des éléments plus détaillés auraient permis de mieux appréhender le projet et ses effets :

- une description ou une illustration de l'apparence des bâtiments projetés,
- une description des travaux projetés, notamment des opérations de dépollution préalables, et de leur phasage,
- une présentation plus explicite des différents services proposés sur le site (golf, spa, restauration, hébergement, etc.) et une estimation de la fréquentation attendue,
- une présentation du fonctionnement du site à l'issue de la phase travaux, en particulier les opérations d'entretien du parcours de golf.

On note qu'un « hélicoptère » figure sur les plans du site (il semble s'agir d'une piste pour hélicoptères d'environ 20 mètres de diamètre), mais cet équipement n'est jamais évoqué dans l'étude d'impact.

#### *Analyse de l'état initial de l'environnement*

L'état initial des différentes composantes de l'environnement est analysé de façon détaillée et didactique. Cette analyse met clairement en évidence les principales sensibilités du site :

- les eaux souterraines : la nappe de la craie est présente à faible profondeur. Le sol peu épais et relativement perméable la rend vulnérable aux pollutions ;
- l'environnement sonore : le projet est implanté dans un environnement assez calme et la topographie des lieux, associée aux vents dominants, est favorable à la propagation des sons en direction des zones urbanisées ;
- le paysage : le site du projet est nettement visible depuis les hauteurs que sont les coteaux de la vallée de la Marne et le Mont Bernon à Épernay. L'intégration des aménagements dans ce paysage remarquable devra être particulièrement soignée ;
- le milieu naturel : l'ancien champ de manœuvre abrite des habitats naturels d'une grande valeur écologique.

La pollution du sol de l'ancien champ de manœuvre est avérée au regard de l'usage militaire passé du site. Un diagnostic de cette pollution a été réalisé en 2008 à l'initiative du ministère de la défense et est joint au dossier. Ce diagnostic localise les nombreux objets métalliques enfouis dans le sol, il n'est pas possible à ce stade de préciser leur nature, leur composition ou le risque de pollution qu'ils peuvent représenter vis-à-vis de l'environnement à long terme.

Concernant le milieu naturel, l'étude différencie clairement les deux parties du site : l'ancien champ de manœuvre au sud et la zone cultivée au nord. Cette dernière présente peu d'intérêt sur le plan écologique en raison des pratiques agricoles intensives monospécifiques peu favorables à la biodiversité, à l'exception d'un terrain en friche à proximité d'un poste de distribution de gaz.

Sur l'ancien champ de manœuvre, l'activité militaire a longtemps contribué au maintien de milieux ouverts de type savart, autrefois caractéristiques de la région mais en réduction sensible avec l'intensification de l'agriculture.

Depuis son abandon par l'armée, ce site de 33 ha est resté vierge de toute activité humaine. Il évolue aujourd'hui naturellement vers une fermeture du milieu, avec le développement d'un étage arbustif pré-forestier, mais abrite toujours au moins 20 ha de pelouse calcicole, habitat naturel d'intérêt communautaire.

Les prospections de terrain n'ont permis d'observer que quelques espèces végétales protégées mais, comme le souligne l'étude, au-delà de l'aspect juridique c'est la diversité et la fonctionnalité des habitats naturels qui font l'intérêt écologique de la zone. Ont en effet été recensées 36 espèces d'oiseaux susceptibles de nicher sur le site, dont 28 sont protégées et 7 figurent sur la liste rouge des espèces patrimoniales de Champagne-Ardenne. De nombreuses espèces de mammifères et d'insectes ainsi que quelques reptiles y trouvent également refuge.

Enfin, une zone humide d'environ 1,7 ha a été délimitée dans la partie sud-est du champ de manœuvre. L'étude identifie les fonctionnalités de cette zone : régulation des régimes hydrologiques, épuration des eaux, préservation de la biodiversité, valorisation cynégétique et valeur paysagère.

Ainsi, l'étude qualifie l'ancien champ de manœuvre d'important réservoir de biodiversité, représentant un enjeu écologique majeur du projet. Le niveau d'enjeu, en matière de milieu naturel, est également important sur la petite zone de friche au nord du site et faible sur le reste des emprises du projet.

### *Analyse des effets du projet sur l'environnement*

L'étude analyse les effets du projet sur les différents enjeux identifiés. Les effets sur l'eau sont qualifiés et quantifiés avec beaucoup de détails. En revanche, les autres effets du projet sont décrits de façon beaucoup plus succincte. Certaines thématiques, comme l'impact de la fréquentation du site en termes de nuisances et de déplacements ne sont pas abordées.

#### **Effets sur le milieu naturel**

Parmi les zones présentant un enjeu écologique fort, la friche située au nord du site sera conservée dans le cadre du projet et fera l'objet de mesures d'entretien destinées à préserver son intérêt pour la biodiversité locale. L'impact du projet sur cette zone sera donc nul.

En revanche, les travaux de dépollution pyrotechnique puis de construction du complexe golfique auront un impact important sur les habitats naturels de l'ancien champ de manœuvre.

En conséquence, le dossier présente un certain nombre de mesures destinées à réduire ou compenser l'impact de cette destruction sur la biodiversité locale (voir ci-dessous). Par ailleurs, une démarche de demande de dérogation à la réglementation sur la flore et la faune protégées est engagée par le pétitionnaire.

#### **Effets sur l'eau**

La construction des bâtiments et infrastructures du site entraînera l'imperméabilisation de surfaces significatives. Il en résultera une augmentation du ruissellement des eaux pluviales qui pourront lessiver les polluants déposés au sol.

L'étude quantifie précisément les débits de ruissellement en fonction de l'importance des épisodes pluvieux et évalue les quantités de polluants transportés. Ces calculs sont basés sur des chiffres caractéristiques des zones imperméabilisées urbaines (lotissement, parking, etc.).

En l'absence d'information sur les modalités d'entretien du parcours de golf (utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires), l'étude ne permet pas d'évaluer leur impact sur la qualité de l'eau, notamment au niveau de l'ancien champ de manœuvre où de tels produits ne sont, aujourd'hui, pas utilisés. L'étude mériterait d'être clarifiée sur ce point.

Les eaux usées seront collectées par le réseau public puis dirigées vers la station d'épuration de Mardeuil, dont la capacité est suffisante pour traiter les effluents issus des nouvelles activités.

#### **Nuisances sonores**

L'étude se contente de rappeler que les niveaux sonores perçus en limite de propriété devront respecter les limites fixées par la réglementation. Aucune donnée permettant d'estimer les bruits générés par le projet, en phase travaux comme en phase d'exploitation, n'est présentée.

Cette thématique mériterait d'être analysée plus en détails, en particulier dans la perspective de la création d'un hélicoptère au sein du complexe. Cet équipement figure sur les différents plans intégrés à l'étude, mais cette dernière n'aborde ni son fonctionnement, ni son impact sur l'environnement.

### **Impact paysager**

L'étude rappelle les dispositions de nature à favoriser l'insertion du projet dans le paysage (respect de la topographie naturelle, création d'espaces végétalisés, utilisation de noues d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales) et souligne que l'appréciation de l'impact d'un tel projet relève de la sensibilité de chacun, chaque personne ayant une lecture du paysage qui lui est propre.

À défaut de pouvoir présenter une analyse qualitative objective de l'intégration paysagère du projet, il aurait été souhaitable que l'étude présente plus d'éléments permettant au lecteur d'apprécier son impact. Par exemple, des illustrations, croquis ou photomontages représentant les vues sur le complexe golfique depuis des points représentatifs du secteur auraient permis de mieux appréhender les transformations du paysage induites par le projet.

### **Dépollution du sol**

Les opérations de dépollution de l'ancien champ de manœuvre seront à l'origine d'une part significative des impacts sur le milieu naturel.

Ces opérations sont un préalable indispensable à l'aménagement du terrain et auront un impact positif sur la sécurité et sur la qualité du sol, en retirant de celui-ci les déchets, potentiellement explosifs, laissés par l'activité militaire et en mettant fin au risque de diffusion de produits polluants lié à leur décomposition. L'absence de précision sur la nature des déchets enfouis ne permet pas à ce stade de mesurer précisément les conséquences sur les milieux naturels.

### *Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets du projet*

L'étude présente un certain nombre de mesures, indistinctement dénommées « mesures compensatoires », destinées à éviter, réduire ou compenser les effets du projet.

#### **Mesures relatives au milieu naturel**

La principale mesure d'évitement présentée consiste en une adaptation du projet afin de préserver la zone de friche au nord du site. Le positionnement de bassins d'infiltration a également été modifié afin de conserver une partie de la zone humide au sud-est du site, dont seuls 2 000 m<sup>2</sup> seront détruits.

L'essentiel des mesures présentées vise à compenser la destruction des habitats naturels de l'ancien champ de manœuvre. Il s'agit principalement de :

- la création de 5 600 m<sup>2</sup> de zone humide au sud-est du site ;
- la création d'un « corridor écologique » de 7 ha le long de la limite ouest du site. Dans cette zone, le pétitionnaire cherchera à recréer des habitats favorables aux espèces observées :
  - création de stations de Lin français et de Sisymbre couché, « ensemencées » avec de la terre végétale et des graines prélevées sur les zones abritant ces espèces avant le commencement des travaux,
  - création de conditions favorables au développement d'une pelouse calcicole,
  - plantation d'arbres et arbustes,
  - création de pierriers, talus et autres habitats pour la petite faune ;
- la création de 13 ha de prairie sèche au sein des espaces végétalisés du parcours de golf ;
- l'acquisition et la gestion conservatoire de deux sites à proximité du projet, la Côte aux renards et les Pâtis et falaises de Cuis, d'une superficie totale de 17 ha, afin d'y favoriser le développement de milieux similaires à ceux détruits par le projet.

Les dépenses liées à l'ensemble de ces mesures sont estimées à environ 810 000 € sur 30 ans, période pendant laquelle le pétitionnaire s'engage à financer la gestion des sites.

Les aménagements proposés et les objectifs des mesures sont clairement exposés dans l'étude d'impact. Cependant, l'étude présente peu d'arguments sur leur efficacité.

Par exemple, la capacité des espèces visées à coloniser la zone de « corridor écologique » avant la destruction de leur habitat, en fonction du calendrier de déroulement des travaux, n'est pas explicitée.

Enfin, le dossier présente les dispositions prévues par le pétitionnaire pour assurer la gestion de ces mesures pendant 30 ans.

#### **Mesures relatives à l'eau**

Afin de supprimer les effets négatifs de l'imperméabilisation des sols, le projet prévoit la mise en place d'un dispositif de collecte et d'assainissement des eaux pluviales. Le principe général consiste à collecter les eaux de ruissellement grâce à des noues végétalisées, permettant l'infiltration diffuse d'une partie des écoulements, puis à les diriger vers des bassins de stockage et d'infiltration permettant de « lisser » les débits suite à des épisodes pluvieux.

Ces mesures sont décrites en détails, notamment les méthodes utilisées pour les dimensionner. Elles semblent pertinentes et adaptées aux effets du projet.

#### *Résumé non technique*

Conformément au code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Celui-ci est intégralement composé d'extraits de l'étude d'impact, dont il partage les qualités et les défauts. Bien qu'il n'ait pas fait l'objet d'une rédaction spécifiquement destinée au grand public, l'ensemble est clair et permet de bien appréhender les aspects du projet présentés.

Cependant, le résumé ne reprend pas l'ensemble des thèmes abordés dans l'étude. Seuls les impacts du projet sur le milieu naturel et les mesures associées sont présentés. Les aspects relatifs à la gestion des eaux, qui sont pourtant bien développés dans l'étude d'impact et sont l'objet principal de la demande d'autorisation, sont absents du résumé non technique. Il conviendrait que le document soit complété sur ce point.

### **4. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet**

La prise en compte de l'environnement dans le projet et la recherche de la solution de moindre impact passe principalement par la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire – compenser ».

L'étude d'impact présente brièvement les raisons qui ont motivé le choix du site du projet. Celles-ci sont surtout d'ordre économique et liées à l'opportunité de valoriser la réserve foncière constituée par l'ancien champ de manœuvre. Le dossier n'aborde pas les solutions d'implantation alternatives. Une étude « faune – flore » annexée au dossier indique qu'une autre implantation a été proposée et non retenue, sans préciser les raisons de ce choix, notamment du point de vue environnemental.

Il est à noter que les travaux de dépollution pyrotechnique, préalable indispensable à tout projet d'aménagement sur l'ancien champ de manœuvre, sont à l'origine d'une grande partie des impacts sur le milieu naturel. On peut considérer que ces travaux auront un effet positif sur le milieu (suppression du risque de pollution lié aux déchets enfouis dans le sol) et la sécurité publique, par conséquent le dossier aurait gagné à mettre en balance ces effets avec les inconvénients de la dépollution vis-à-vis de la préservation du milieu naturel.

La prise en compte de l'environnement repose essentiellement sur les mesures de réduction et de compensation des principaux effets du projet qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire.

Dans le domaine de l'eau, les mesures proposées semblent pertinentes et adaptées.

En ce qui concerne le milieu naturel, les mesures proposées apparaissent également pertinentes et adaptées aux effets du projet, il aurait été souhaitable de préciser leur efficacité et leur suffisance. La qualité écologique et l'intérêt patrimonial des mesures de création ou d'acquisition de zones de compensation, et l'appréciation de la compensation qu'elles apportent par rapport aux milieux détruits, au-delà de l'équivalence en surface, sont peu argumentées.

## 5. Conclusion

L'analyse de l'état initial de l'environnement et les aspects liés à l'eau sont bien développés dans l'étude d'impact ; toutefois, certaines thématiques comme les nuisances sonores ou le paysage auraient mérité une analyse plus poussée.

Pour la bonne information du public, le résumé non technique pourrait être complété afin de présenter toutes les thématiques abordées dans l'étude.

Le projet est caractérisé par des enjeux importants en matière de préservation de la biodiversité. Son impact sur le milieu naturel est significatif en raison de son implantation sur un ancien champ de manœuvre de l'armée, qui abrite aujourd'hui des habitats naturels remarquables.

La qualité environnementale du projet repose essentiellement sur les mesures de réduction et de compensation des impacts proposées par le pétitionnaire. La conception de mesures destinées à compenser la destruction d'habitats naturels sur le site de l'ancien champ de manœuvre a fait l'objet d'un effort important, dont il est difficile d'apprécier le niveau sans une analyse du bilan écologique de ces mesures par rapport aux milieux initiaux.

Pour le Préfet et par  
délégation  
Le Secrétaire général  
pour les Affaires régionales



Étienne BOUTEFLO