



Construction d'un village artisanal et d'un bâtiment d'activité productive dans le cadre de la Zone d'Activité Champigny les Sables - Champigny (51)

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

[Faubourg Promotion – 453 246 845 00037]

ANNEXE 1 – Plan de situation 3

1.1.	Rappel des caractéristiques du projet.....	3
1.2.	Situation générale	7
1.3.	Localisation du projet.....	8
1.4.	Situation règlementaire du terrain.....	10
1.5.	Emprise cadastrale	12

ANNEXE 1 – Plan de situation

1.1. Rappel des caractéristiques du projet

Présentation générale

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités des Sables à Champigny, opération d'aménagement d'environ 40 hectares située en entrée Ouest de l'agglomération rémoise.

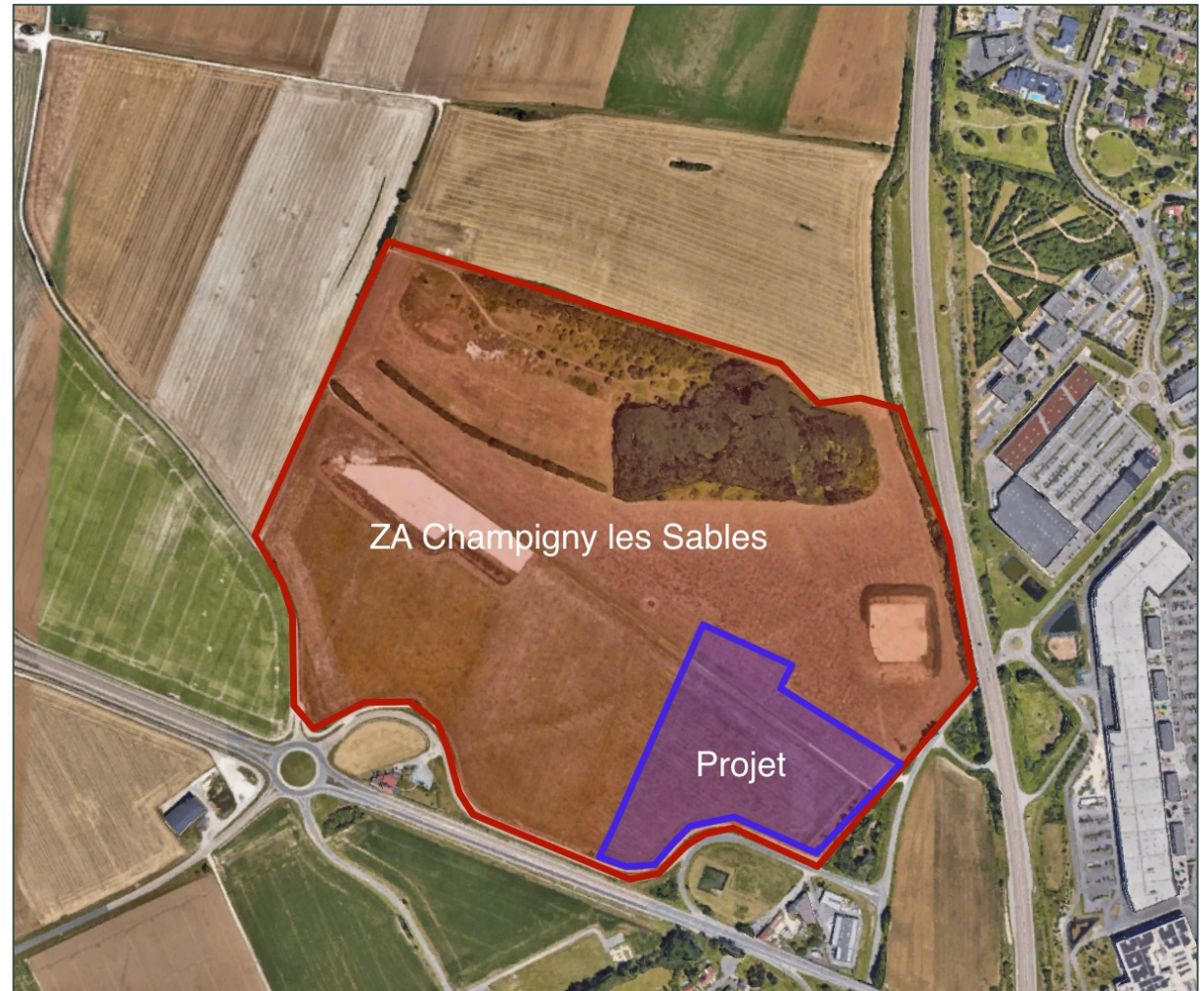
Ce projet vise à renforcer l'offre foncière à vocation économique à l'échelle de la **Communauté urbaine du Grand Reims**, dans un secteur identifié depuis plusieurs années comme stratégique pour le développement économique du territoire.

Le projet porte sur **deux opérations complémentaires** :

- La **réalisation d'un bâtiment d'activités productives sur le lot 4** ;
- La **création d'un village artisanal sur le lot 5**.

L'opération s'étend sur une **assiette foncière totale de 60 621 m²**, répartie entre les deux lots (lot 4 : 31 883 m² ; lot 5 : 28 738 m²).

Elle prévoit la réalisation de bâtiments d'activités représentant une **surface de plancher totale de 23 886 m²**, dont **11 386 m² pour le lot 4** et **12 500 m² pour le lot 5**.



Au regard de ces caractéristiques, le projet relève de la **rubrique 39 de la nomenclature relative à l'évaluation environnementale au cas par cas**, concernant les opérations d'aménagement dont l'assiette de terrain est comprise entre **5 et 10 hectares**.

Le site de projet s'inscrit dans un **contexte de frange urbaine**, à l'interface entre **espaces agricoles ouverts et zones d'activités existantes**. Il est situé à proximité d'**infrastructures structurantes**, notamment la **RN31** et l'**autoroute A26**, qui marquent l'entrée ouest de l'agglomération rémoise. À l'est, le site est bordé par des **zones commerciales et d'activités déjà urbanisées**, tandis qu'au nord et à l'ouest s'étendent de **larges parcelles agricoles de la plaine crayeuse**. L'environnement proche présente ainsi un **caractère fortement anthropisé**, marqué par la présence d'axes de circulation majeurs et d'activités économiques.

Le projet s'inscrit dans la **dynamique de développement de la zone d'activités Champigny les Sables** et vise à assurer une **intégration environnementale et paysagère qualitative**. La **gestion des eaux pluviales** est assurée **intégralement à la parcelle par infiltration**, au moyen de **nouvelles paysagères et d'espaces verts creux dimensionnés pour une pluie centennale**. Les **stationnements sont conçus de manière perméable et végétalisée**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux.

Le projet porte sur la réalisation d'un ensemble de bâtiments d'activités destiné à accueillir des **entreprises relevant des secteurs secondaire et tertiaire**, conformément aux destinations définies dans le permis d'aménager et validées avec la Communauté urbaine du Grand Reims et les services de l'État.

Les constructions sont conçues pour permettre l'implantation d'**activités de transformation, de production et de distribution**, incluant des **industries qualifiées et les entrepôts nécessaires à leur fonctionnement**, ainsi que des **entreprises de type TPE, PME et PMI et des activités artisanales**.

Le programme prévoit également l'intégration de **bureaux et de services**, permettant d'accueillir des fonctions administratives, commerciales ou techniques associées aux activités économiques présentes sur le site.

En complément, le projet intègre plusieurs **équipements mutualisables** destinés à améliorer le fonctionnement et l'attractivité du site, notamment des **stationnements, des espaces de travail ou de séminaire partagés, des espaces de restauration d'entreprise**, ainsi que des infrastructures techniques telles qu'**une station hydrogène**.

L'ensemble constitue ainsi un **pôle d'activités économiques polyvalent**, conçu pour accueillir une diversité d'entreprises et favoriser les synergies entre activités productives, artisanales et tertiaires.

Le projet intègre également des **dispositifs favorisant les mobilités durables**, avec la mise en place **d'abris vélos, de places dédiées au covoiturage et de bornes de recharge pour véhicules électriques**. Le projet s'inscrit dans une logique d'accessibilité multimodale. Il est connecté

aux **voies douces aménagées à l'échelle de la zone d'activités**, permettant les déplacements piétons et cyclables internes et leur raccordement aux itinéraires structurants du territoire. Ces liaisons s'articulent notamment avec le **BHNS** ainsi qu'avec le **schéma cyclable métropolitain « Grand Reims à Vélo »**, facilitant les déplacements domicile–travail en modes actifs. Par ailleurs, la proximité du **parking relais prévu sur la nouvelle zone de Thillois** contribue à renforcer l'intermodalité entre la voiture individuelle et les transports collectifs. Enfin, une **réflexion est actuellement engagée entre l'État et la Communauté urbaine du Grand Reims** concernant l'amélioration de la desserte en transports collectifs du secteur, afin d'accompagner le développement des activités économiques de la zone.

L'exploitation des lots générera **221 visites de véhicules légers, 26 visites de véhicules utilitaires léger et 16 visites de poids lourds par jour**, soit un niveau de trafic compatible avec le fonctionnement d'une **zone d'activités existante**.

Enfin, les **déblais issus des travaux de terrassement seront entièrement réutilisés et valorisés sur site**, afin de limiter les transports de matériaux et d'assurer un **équilibre déblais/remblais**, réduisant ainsi les incidences liées aux mouvements de matériaux.

Planning prévisionnel de l'opération

Le planning prévisionnel de l'opération s'organise selon les grandes étapes suivantes :

- **Phase travaux** : le démarrage des travaux est envisagé **en novembre 2026** pour une durée estimée de **16 mois**.
- **Livraison du projet** : la livraison finale est prévue **mars 2028**.

Cadre réglementaire et administratif

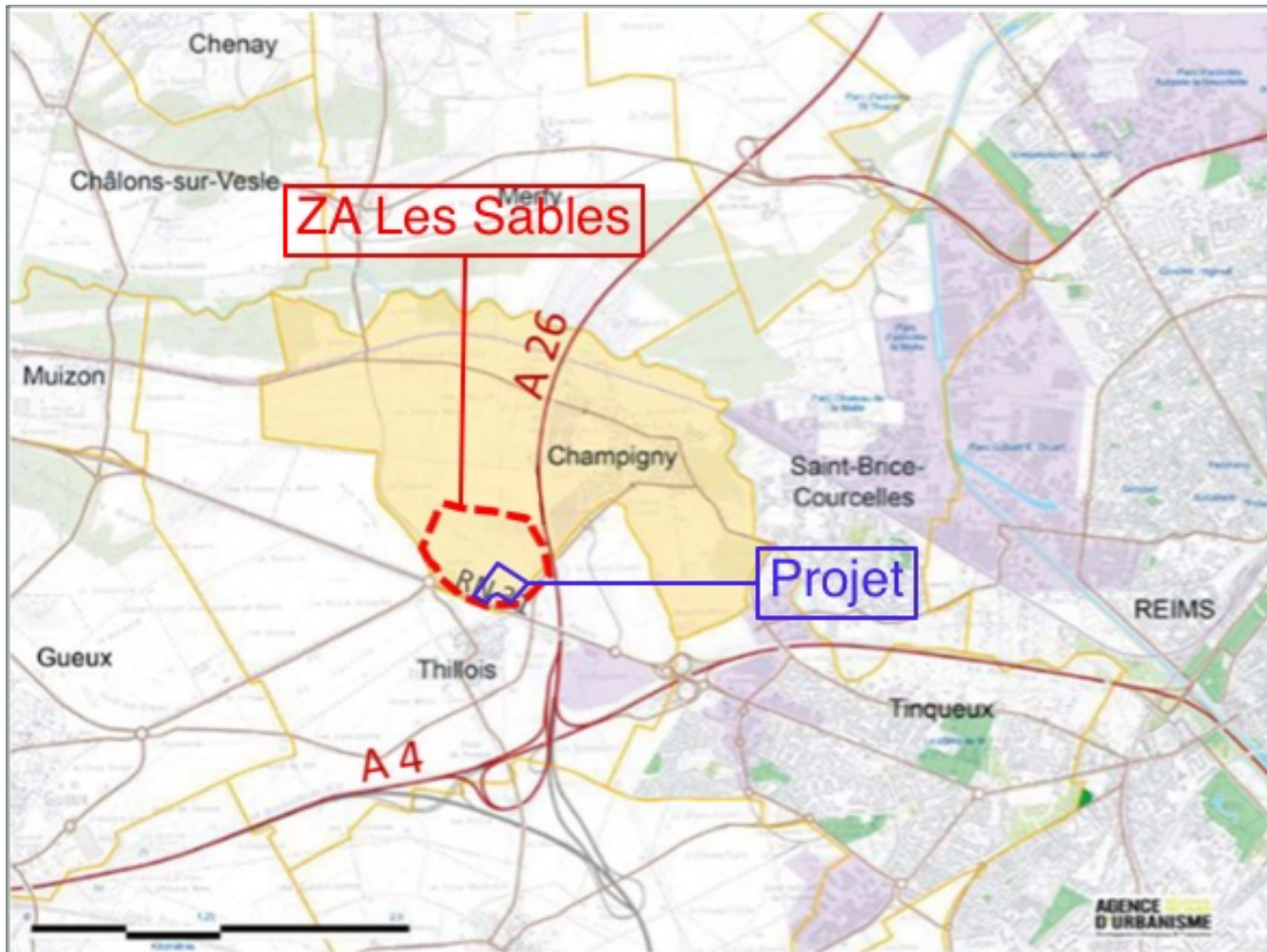
Le projet de parc d'activités des Sables a fait l'objet de plusieurs procédures réglementaires menées à l'échelle de l'opération globale, notamment une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme accompagnée d'une évaluation environnementale ainsi qu'un permis d'aménager autorisant l'aménagement du site.

Ces procédures ont permis d'évaluer les incidences environnementales de l'opération dans son ensemble et de définir les principes d'aménagement et de gestion environnementale applicables au projet.

Ci-après le plan masse de l'opération.

1.2. Situation générale

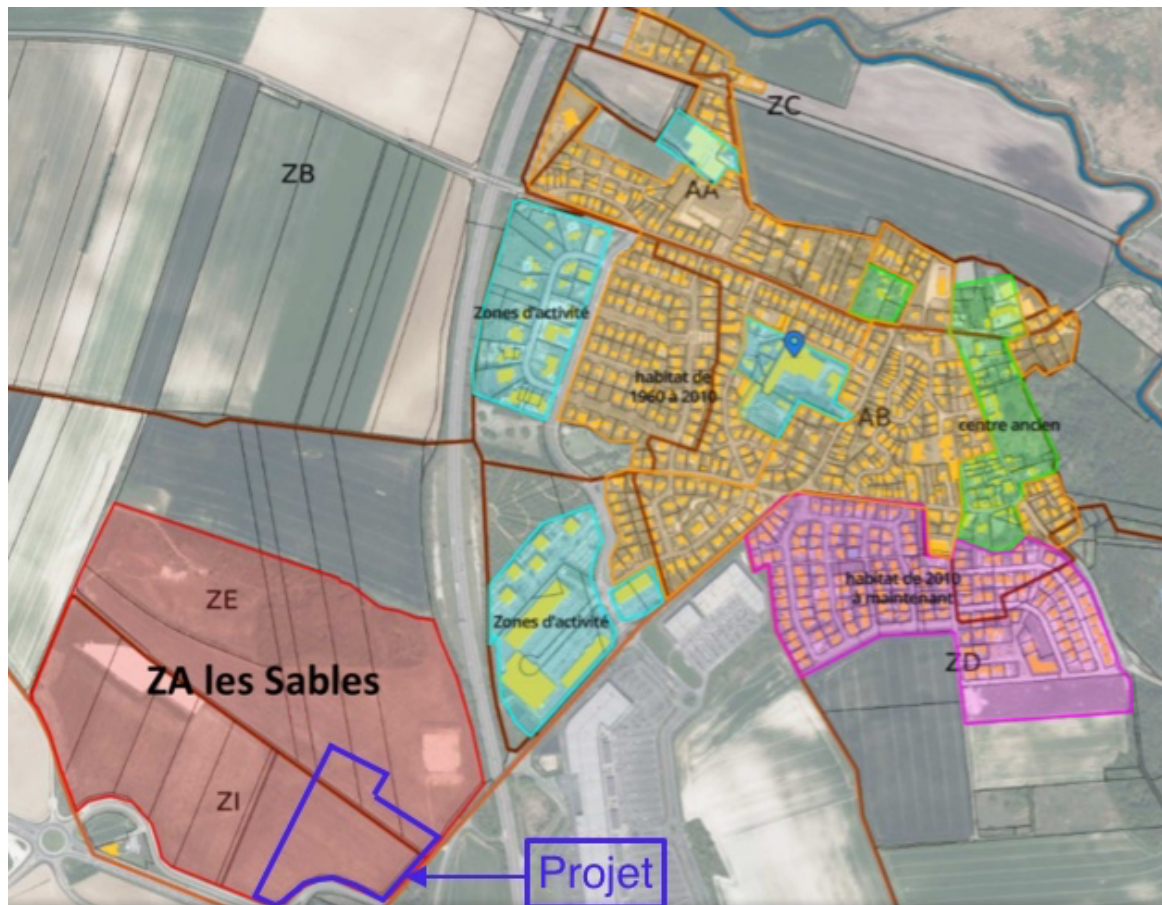
Le projet est situé sur la commune de **Champigny (51370)**, dans le département de la **Marne**, en entrée Ouest de l'agglomération du **Grand Reims**. Champigny est une commune périurbaine d'environ 1 580 habitants, appartenant à la Communauté urbaine du Grand Reims, implantée à environ 5 km du centre de Reims. Elle occupe une **position stratégique au croisement de grands axes de circulation structurants**, notamment l'autoroute A26 et la RN31, et à proximité de l'échangeur A4/A26.



1.3. Localisation du projet

Le projet est implanté dans la **partie Ouest du territoire communal** de Champigny. Il est situé à l'écart des zones actuellement urbanisées et habitées, au-delà de l'autoroute A26, et s'inscrit dans la **continuité directe des zones d'activités et commerciales existantes** structurées autour de l'A26 et de la RN31.

L'emprise du site est délimitée à l'est par l'autoroute A26, au sud et au sud-est par la RN31 et la RD275, au sud-ouest par le chemin des Marais depuis le rond-point de la Garenne, et à l'ouest ainsi qu'au nord par des chemins agricoles ouverts sur les espaces de grandes cultures environnants.



Objectifs et enjeux du projet

Le projet vise à accompagner la dynamique territoriale portée par [l'aménageur], dans le cadre de la Zone d'activité Champigny les Sables, en proposant un aménagement cohérent avec les orientations d'urbanisme en vigueur et les objectifs de sobriété foncière. Il s'agit de créer un village artisanal et un bâtiment d'activité productive conciliant attractivité économique, performance environnementale et qualité d'insertion urbaine et paysagère.

L'opération a pour ambition de renforcer l'offre d'accueil d'activités et d'entreprises, en privilégiant une organisation fonctionnelle, tout en assurant une intégration paysagère soignée. Le projet met en œuvre une gestion raisonnée des emprises, reposant notamment sur une **limitation de l'imperméabilisation, des stationnements végétalisés, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, ainsi que sur le renforcement des continuités écologiques existantes.**

Ces dispositions contribuent à la maîtrise des ruissellements, la préservation des milieux ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement immédiat du site.

La qualité environnementale constitue un enjeu central du projet, à travers **[le choix de solutions constructives sobres / la végétalisation des espaces extérieurs / la limitation des îlots de chaleur]** et une attention portée à la performance globale du projet.

Le projet intègre des objectifs en matière de mobilités durables, avec la création de places dédiées au covoiturage et l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE).

1.4. Situation règlementaire du terrain

Le projet est implanté sur le territoire de la commune de Champigny, au sein de la zone d'activités « Les Sables ». Il est couvert par le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigny**, mis en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet relative à la création de la ZA « Les Sables ». Cette procédure, approuvée par délibération communautaire en date du **27 juin 2025**, a été engagée spécifiquement afin de permettre l'aménagement et le développement de cette zone. Le site d'implantation du projet est classé en **zone 1AUXa, zone à urbaniser à dominante d'activités « Les Sables »**, conformément au zonage et au règlement d'urbanisme en vigueur.

Le site du projet est inscrit dans les orientations de planification territoriale du secteur, notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le projet de territoire du Grand Reims ainsi que dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champigny. Le secteur des Sables est ainsi identifié comme zone de développement économique à l'échelle communautaire et destiné à accueillir des activités productives.

Document graphique
Plan de zonage n° 1/2
 Echelle: 1/5000ème

**Mise en compatibilité du Plan Local
 d'Urbanisme (PLU) de Champigny dans le
 cadre de la déclaration de projet de la ZA
 "Les Sables"**

Vu pour transmission en sous-préfecture en annexe de la
 délibération communautaire du Grand-Reims en date du
 27/06/2025 approuvant la mise en compatibilité du PLU de
 Champigny avec une déclaration de projet

Pour le Président,
 La Vice-Présidente,
 Nathalie MIRAVETE

DOSSIER APPROUVÉ

Date d'approbation
 Révision: 24/03/2016
 Mise à jour: 02/09/2016
 1ère modification simplifiée: 27/09/2018
 2ème modification simplifiée: 27/06/2019
 Mise à jour: 30/06/2021
 Modification n°1: 16/12/2021
 Mise à jour: 12/12/2023
 Mise en compatibilité n°1: 27/06/2025



Légende

Contexte

Surfaces en eau

Informations

Prescriptions acoustiques aux abords des voies bruyantes

Prescriptions

P - Eléments de paysage, de patrimoine, point de vue, à protéger, à mettre en valeur

Espace boisé classé

OAP

Emplacement réservé

E - Emplacement réservé aux ouvrages publics

SMS (Servitude de Mixité Sociale) - Emplacement réservé logement social/mixité sociale

STL (Secteur avec Taille de Logement) - Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU

Zones et secteurs du plan

UA: Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

UB: Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

UC: Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

UDA: Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

UDB: Zone urbaine mixte à dominante d'habitat

UE: Zone urbaine mixte à dominante d'équipement

UXa: Secteur urbain à dominante d'activités

UXb: Secteur urbain à dominante d'activités

UXc: Secteur urbain à dominante d'activités

UXd: Secteur urbain à dominante d'activités

1AUX: Zone à urbaniser à dominante d'activités

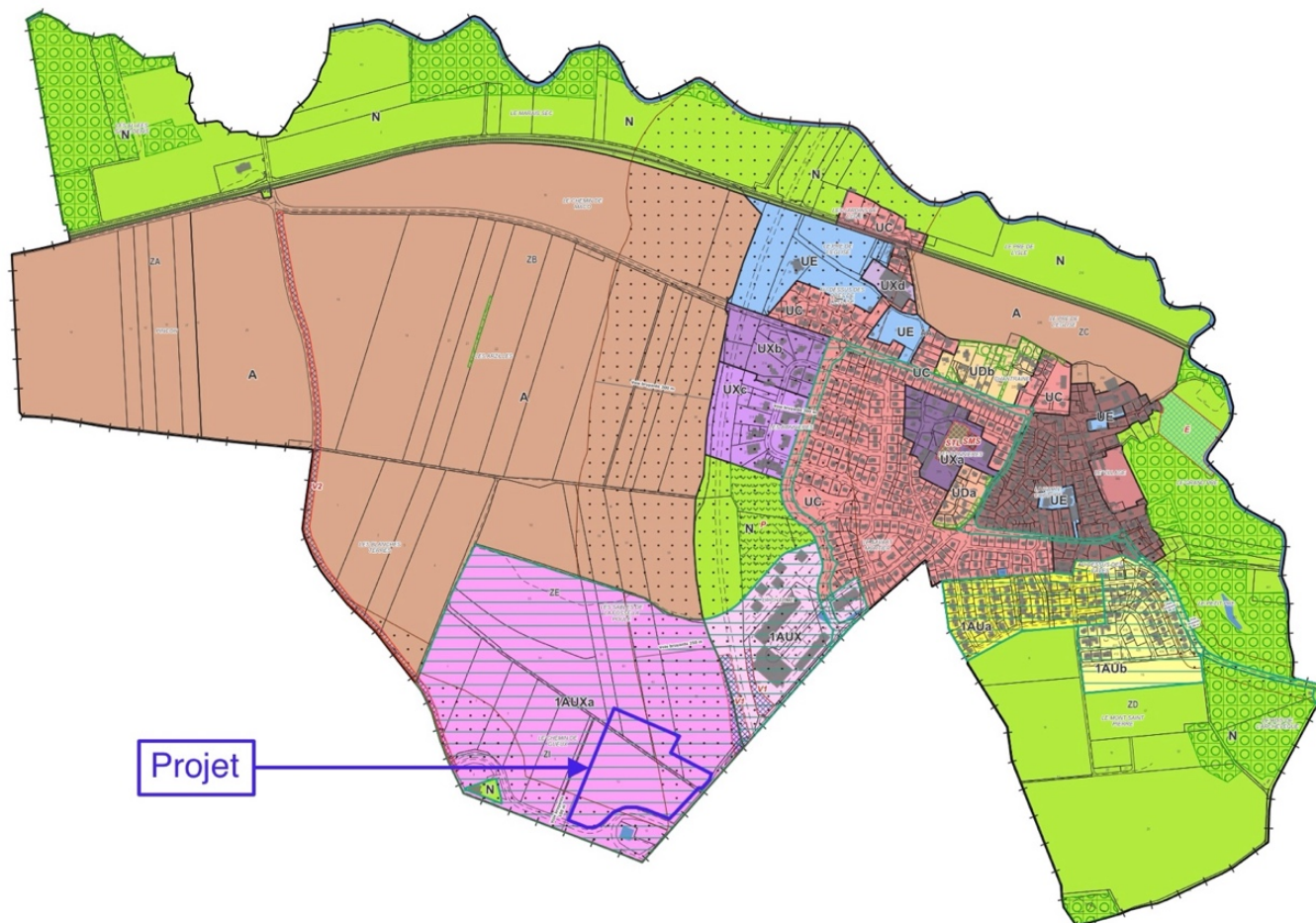
1AUXa: Zone à urbaniser à dominante d'activités "les Sables"

1AUA: Secteur à urbaniser mixte à dominante d'habitat

1AUB: Secteur à urbaniser mixte à dominante d'habitat

N: Zone naturelle et forestière

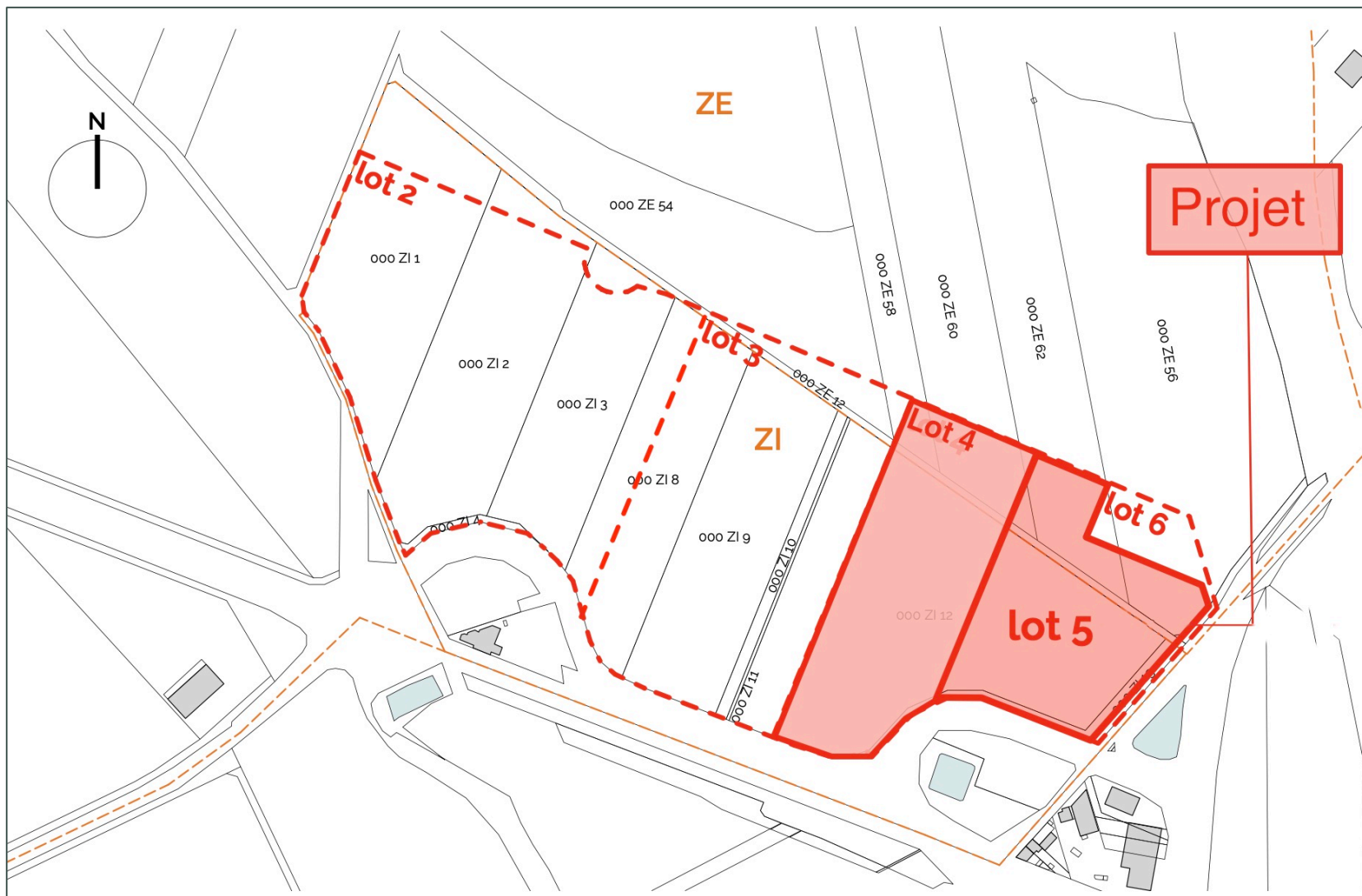
A: Zone agricole



Projet

1.5. Emprise cadastrale

Le projet est situé sur les parcelles n°12, 13 section ZI et n° 12, 56, 58, 60, 62 section ZE du cadastre.



Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	29/01/2026	ZLA	ABO	Document initial