



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 3 – Plan masse du projet.....3

1.1. Lot 4.....6

1.2. Lot 5.....7

ANNEXE 3 – Plan masse du projet

Pour rappel, 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**.



Le projet intègre une **gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle par infiltration**, via des **noues paysagères et espaces verts creux dimensionnés pour une pluie centennale**. Les **stationnements sont perméables et végétalisés**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration.

L'aménagement prévoit également des dispositifs favorisant les mobilités alternatives, avec la mise en place d'abris vélos, de places dédiées au covoiturage et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

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**.

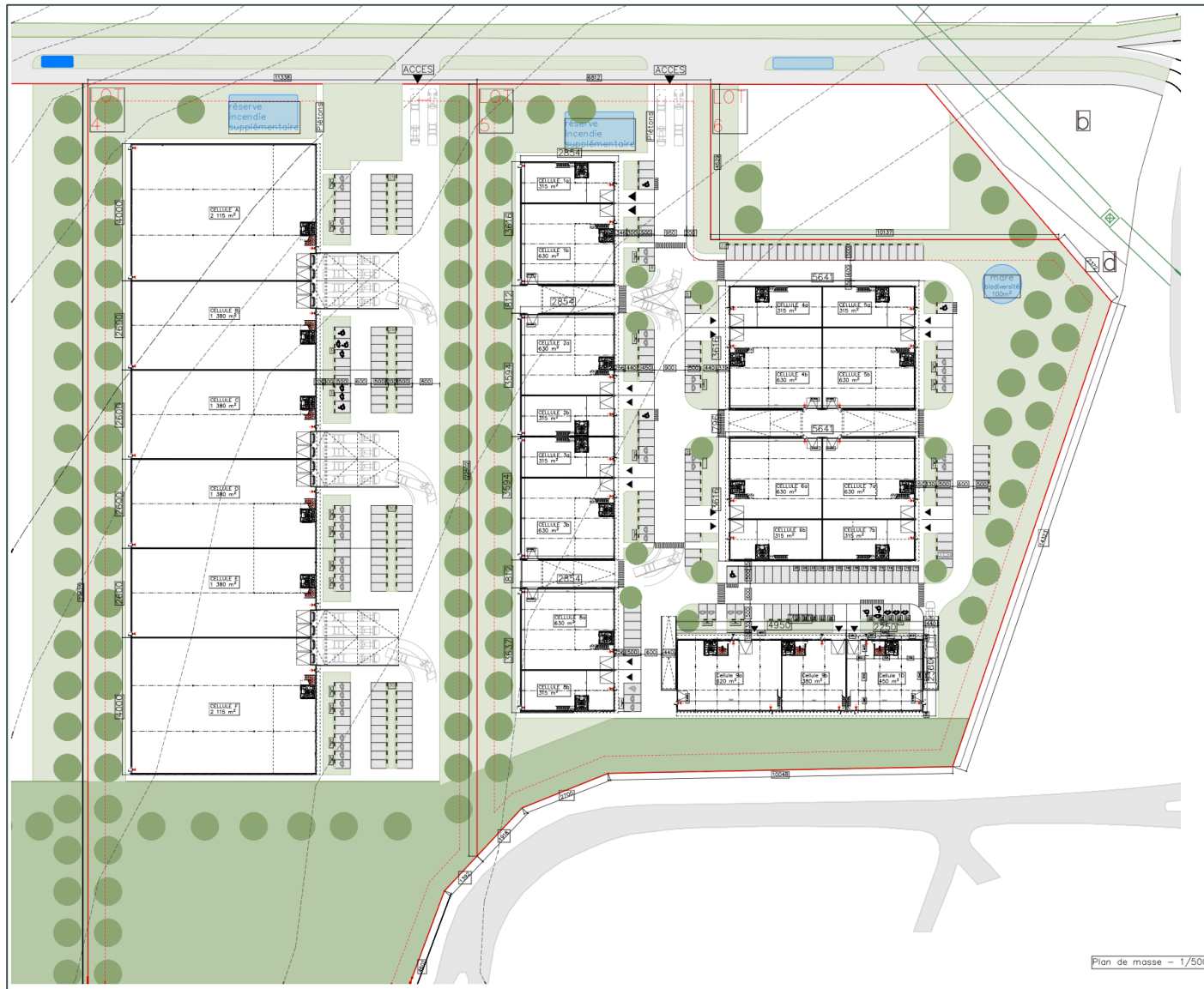
L'ensemble constitue ainsi un **pôle d'activités économiques polyvalent**, conçu pour accueillir une diversité d'entreprises et favoriser les synergies entre activités productives, artisanales et tertiaires.

Le projet 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.

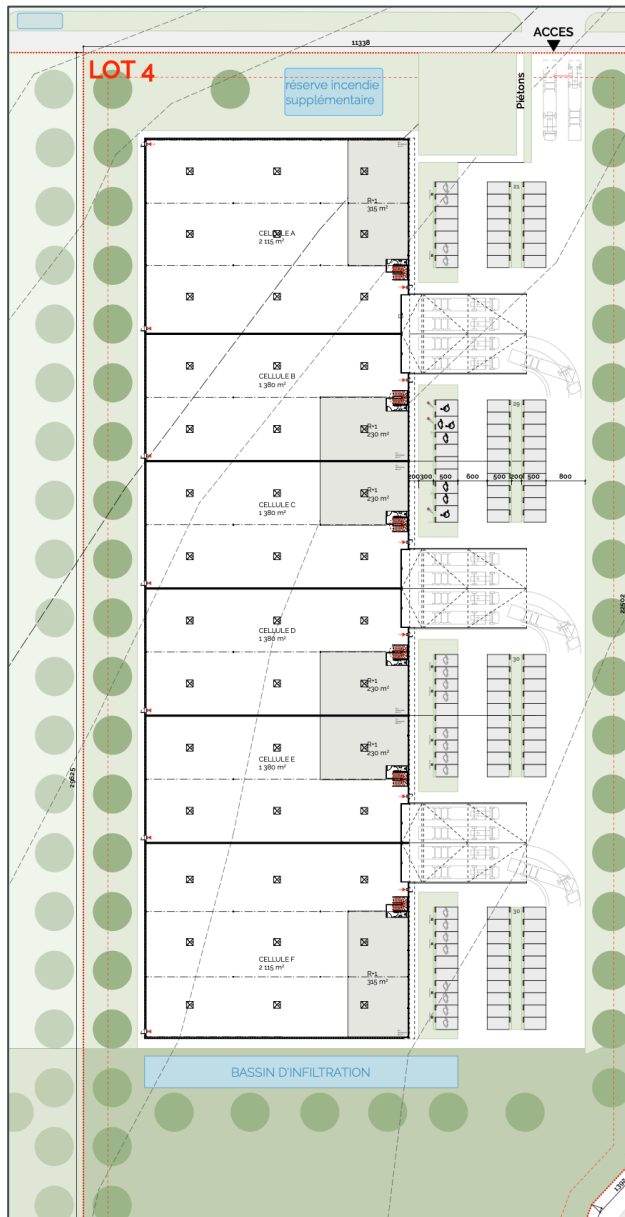
L'exploitation des lots générera environ **221 visites de véhicules légers, 26 visites de véhicules utilitaires léger et 16 visites de poids lourds par jour**.

Les **déblais issus des terrassements seront entièrement réutilisés sur site**, permettant d'assurer un **équilibre déblais/remblais** et de limiter les transports de matériaux.

Plan masse global



1.1. Lot 4



Total parcelle

Emprise foncière : 31 883 m²

Surface de plancher (SDP) : 11 386 m²

Parking: 120 places VL + 20 places VUL + 10 quais PL

1.2. Lot 5



Total parcelle

Emprise foncière : 28 738 m²

Surface de plancher (SDP) : 12 500 m²

Parking: 101 places VL + 6 places VUL + 6 quais PL

	Lot 4	Lot 5	TOTAL PROJET
Emprise foncière	31 883 m ²	28 738 m ²	60 621 m²
Surface plancher	11 386 m ²	12 500 m ²	23 886 m²
Parking	120 places VL + 20 places VUL + 10 quais PL	101 places VL + 6 places VUL + 6 quais PL	221 VL + 26 VUL + 16 PL

Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	19/02/2025	ZLA	ABO	Document initial