



**ARCAD / PQE**

Agence Régionale  
de la Construction  
et de l'Aménagement  
Durables

CHAMPAGNE-ARDENNE



# EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS

## CAUREL (51)

Cette opération s'inscrit dans une démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

### ► DESCRIPTIF

L'extension de la zone d'activités Witry / Caurel est le premier projet à bénéficier d'une AEU® en Région Champagne-Ardenne. Les parcelles sont de tailles variées, allant de 1500 à 46300 m<sup>2</sup>, pour permettre aux grandes entreprises comme aux PME de s'installer. La zone d'activités s'adresse aux activités artisanales, industrielles, logistiques et de services.

### ► OBJECTIFS

- S'engager dans une démarche de développement durable, conciliant développement économique et qualité de l'environnement
- Planifier l'aménagement du parc et préparer l'accueil et l'accompagnement des entreprises
- Accompagner les entreprises dans leurs réflexions, les amener à réfléchir différemment

### ► DONNÉES GÉNÉRALES

Nombre d'habitants	633 pour la commune de Caurel
Nombre d'entreprises	34 implantées sur 28,6 ha en 2010
Nombre de communes concernées	2
Cadre juridique préalable	Plan d'Occupation des Sols de Caurel, SCoT de Reims
Coûts de l'étude AEU	22 935€ HT
Surface	28,6 ha d'existant et 32 ha d'extension
Phasage	Phase 1 : 9,5 ha cessibles Phase 2 : 17,2 ha cessibles en 2016
Contexte réglementaire	Règlement d'urbanisme de lotissement

\* Les acronymes et abréviations sont développés dans un tableau en fin de document

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE  
DE REIMS-EPERNAY



**MAÎTRE D'OEUVRE**  
INGESSIA

**ASSISTANT À MAÎTRISE  
D'OUVRAGE - AEU®**  
GROUPE AUDICCÉ

**ORGANISMES AYANT  
ACCORDÉ DES AIDES  
FINANCIÈRES**  
ADEME  
RÉGION CHAMPAGNE-ARDENNE

#### PLANNING DU PROJET

**SEPTEMBRE 2010**  
LANCEMENT DE L'AEU®

**AOÛT 2012**  
FIN DE L'AEU®

**SEPTEMBRE 2013**  
DÉBUT DES TRAVAUX  
DE VIABILISATION PHASE 1

**2015**  
INSTALLATION DES ENTREPRISES

**2016**  
DÉBUT DES TRAVAUX  
DE VIABILISATION PHASE 2



## CONTEXTE DU PROJET

### QUE VOUS A APPORTÉ CE PROJET ?

« L'AEU nous a permis de conforter notre idée ; à savoir que le développement durable et ses grandes thématiques que sont l'eau, les déchets, les déplacements, le cadre de vie, l'énergie, etc., doivent être intégrés dans toutes nos opérations d'aménagement, dès leur conception, afin de réduire l'impact de ces aménagements sur l'environnement. Cela a aussi été un excellent moyen de travailler avec l'ensemble des parties prenantes de cette opération d'aménagement : Etat, collectivités, ADEME, Département, Région... »

Marie-Jacques LESDOS,  
Chargée d'opérations, CCI  
Reims Epernay

### LA « MISSION CONSEIL »

La CCI a mis en place une « mission conseil », destinée à guider les entreprises et à les aider à intégrer le facteur aménagement durable et écoconstruction dans leurs projets : énergie, déchets, eaux pluviales. L'ARCAD est membre de cette mission conseil, et apporte son expertise sur les questions environnementales. La mission conseil propose un regard positif et constructif sur les projets. Elle incite les maîtres d'ouvrage à intégrer leurs réalisations à une logique globale allant plus loin que les obligations réglementaires.

Créé en 2004, le Parc d'activités Witry-Caurel se situe à cheval sur les deux communes de Witry-lès-Reims et de Caurel. Il bénéficie d'une position stratégique, à proximité immédiate de Reims et en bordure de l'A34. D'une superficie totale de 28,6 ha, le parc est spécialisé dans les activités tertiaires, artisanales et de production. En 2010, seuls 2 ha sont encore disponibles.

C'est pourquoi, au vue de son succès, la Chambre de Commerce et d'Industrie Reims Epernay a souhaité étendre le parc de 32 hectares sur le territoire de Caurel.

Soucieuse de réaliser un projet de qualité, la CCIRE s'engage dans une démarche AEU® pour concilier développement économique et développement durable.



Vue 3D du schéma d'aménagement

© CCIRE

## FOCUS THÉMATIQUES

### ■ LES NIVEAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

#### Contexte

Des obligations réglementaires : RT 2012\*

Des bâtiments d'activités de type industriel qui restent relativement à l'écart des impératifs de réduction de consommation énergétique de la RT 2012\* (en fonction du process industriel).

Une orientation du site intéressante pour la prise en compte de l'énergie solaire.

Un site en partie protégé des vents dominants avec une topographie relativement plane sans ombre portée.

#### Les objectifs retenus de l'AEU®

✓ Recourir à l'éclairage LED sur les voiries et cheminements piétons et mettre en œuvre un plan lumière.

✓ Favoriser la performance énergétique des bâtiments par l'installation d'enveloppes thermiques performantes et l'utilisation des principes bioclimatiques.

\* Les acronymes et abréviations sont développés dans un tableau en fin de document

# FOCUS THÉMATIQUES

## ■ LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

### Contexte

Le site est concerné par le Schéma Directeur D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine. Le SDAGE est à prendre en compte et fixe pour 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité.

Le secteur d'études est à cheval sur 2 secteurs distincts du POS\*. Il est ainsi soumis à 2 prescriptions différentes sur le traitement des eaux pluviales. Sur un secteur, le raccordement au réseau public est nécessaire, et sur le second il est obligatoire d'infiltrer et/ou de traiter sur le terrain.

### Les objectifs retenus de l'AEU®

- ✓ *Maîtriser l'imperméabilisation des sols en dimensionnant précisément la chaussée, en adaptant le revêtement et en aménageant des parkings perméables sur les parcelles privées.*
- ✓ *Favoriser l'infiltration.*
- ✓ *Freiner la vitesse de restitution des eaux dans le milieu naturel par l'aménagement de noues avec bassins étagés.*
- ✓ *Limiter les besoins en eaux par l'utilisation d'appareils économes, le contrôle et le suivi des consommations d'eau par télé relevé.*
- ✓ *Récupérer les eaux de toiture pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage.*
- ✓ *Parvenir à l'objectif zéro phytosanitaire.*



Plan d'aménagement général

## ■ LES DÉPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ

### Contexte

Un site éloigné des pôles urbains qui entraîne une prédominance de la circulation routière.

Pas de gare (routière ou FRET) ni d'arrêt de bus malgré les proximités des lignes de Transport en Commun Reims Bourgogne et la ligne de chemin de fer Reims-Charleville. Les parcs d'activités voisins représentent environ 950 emplois qui permettent d'envisager la mise en place d'une desserte en transport en commun.

Une absence de voies douces à proximité du site.

### Les objectifs retenus de l'AEU®

- ✓ *Mettre en place des services sur site pour limiter les déplacements.*
- ✓ *Réfléchir à une desserte en bus avec le Département de la Marne (création d'un quai bus).*
- ✓ *Définir des cheminements piétons et les sécuriser pour les dessertes internes.*
- ✓ *Inclure une piste cyclable en continuité de Witry lès Reims.*
- ✓ *Limiter les vitesses de déplacements par des sinuosités.*

\* Les acronymes et abréviations sont développés dans un tableau en fin de document



## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### *Lancement de la démarche*

La CCI Reims Epernay, en tant que Maître d'ouvrage public, a lancé la démarche AEU® dans le but de montrer l'exemple aux entreprises qui s'installeront par la suite.

### *Accompagnement et partenariats*

Dans le cadre de l'AEU®, la CCI Reims Epernay a bénéficié d'un accompagnement et d'un partenariat avec l'ADEME, la Région Champagne-Ardenne et l'ARCAD. L'ADEME et la Région Champagne-Ardenne ont procédé à un financement de l'étude et à un suivi technique. L'ARCAD a, quant à elle, assuré un accompagnement et un suivi technique tout au long de la démarche.

### *Animation de la démarche AEU®*

Divers ateliers réunissant l'ensemble des acteurs concernés sur les thématiques des déchets, des déplacements, de l'énergie ou encore de la gestion des eaux pluviales ont été menés par le bureau d'études AEU®. Confrontés à de nouvelles façons de procéder, les acteurs ont dans un premier temps été surpris de cette démarche participative pour se prendre rapidement au jeu. Par la suite, des Comités de pilotages se sont réunis pour approuver ou non les idées émises en atelier.

## ► ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS

### **ADEME**

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

### **AEU®**

Approche Environnementale de l'Urbanisme

### **ARCAD/PQE**

Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables

### **CCIRE**

Chambre de Commerce et d'Industrie Reims Epernay

### **PME**

Petites et Moyennes Entreprises

### **POS**

Plan d'Occupation des Sols

### **SCoT**

Schéma de Cohérence Territoriale

### **SDAGE**

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

### **RT2012**

Réglementation Thermique 2012

L'ARCAD bénéficie du soutien de



Les actions communication, ingénierie de formation, et urbanisme de l'ARCAD sont cofinancées par l'Union européenne. L'Europe s'engage en Champagne-Ardenne avec le Fonds européen de développement régional.

