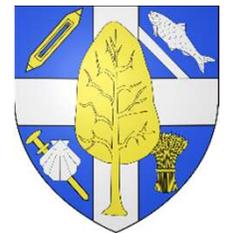
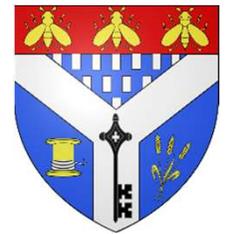


# Dossier de concertation

## *ZAC BIOÉCONOMIE DU GRAND REIMS*



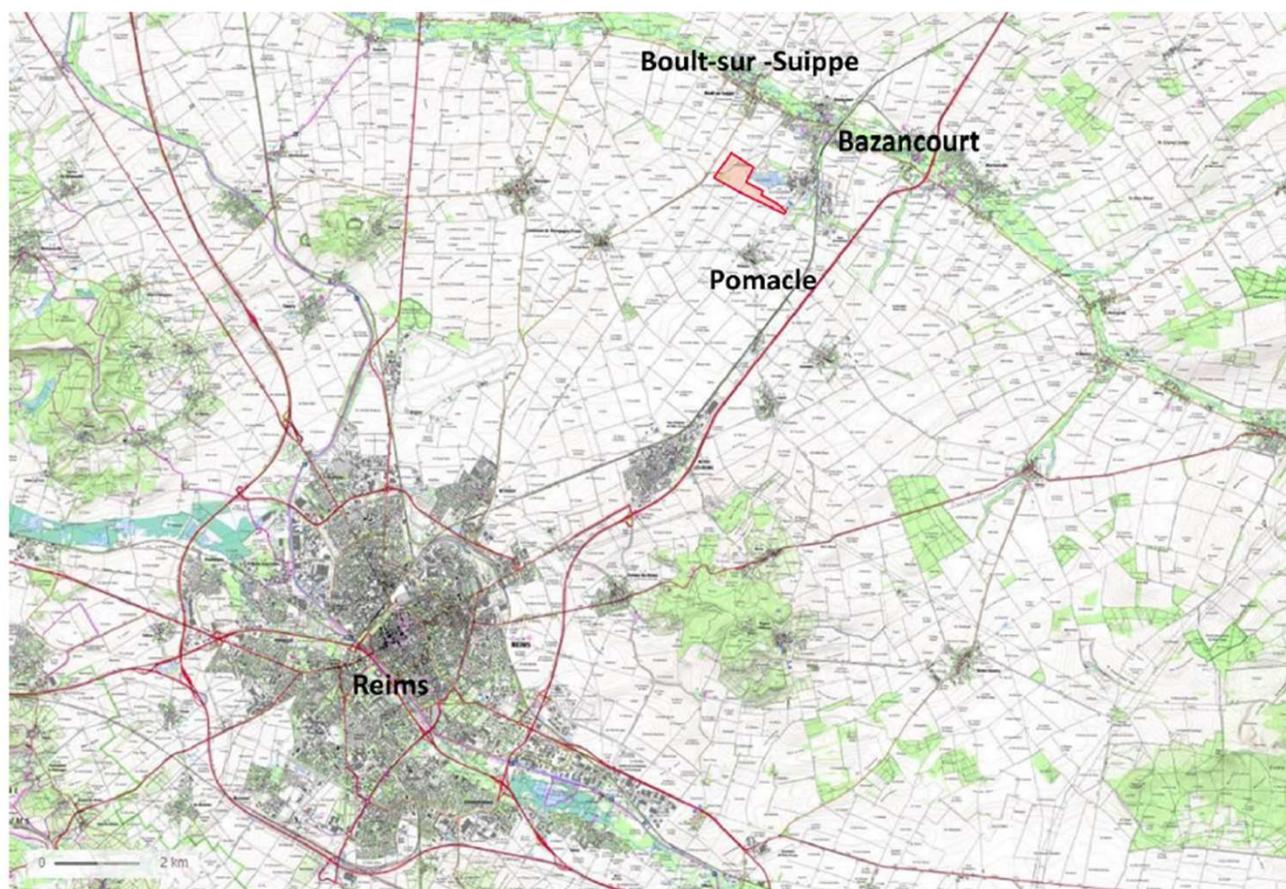
# SOMMAIRE

<b>1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE</b>	<b>p. 3</b>
1.1 L'OBJET DE LA CONCERTATION	
1.2 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION	
1.3 COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER ?	
<b>2 / L'ENVIRONNEMENT DU PROJET</b>	<b>p. 5</b>
2.1 UNE VALORISATION EXEMPLAIRE DE LA BIOÉCONOMIE	
2.2 UN ÉQUIPEMENT AU SERVICE DU TERRITOIRE DU GRAND REIMS	
2.3 UNE ZONE D'ACTIVITÉ SOUS MAÎTRISE PUBLIQUE	
<b>3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET</b>	<b>p. 8</b>
3.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC	
3.2 SCHEMA D'INTENTION DE LA ZAC	
3.3 UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF	
3.4 LES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE	
<b>4 / LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>p. 20</b>
<b>5 / LE CALENDRIER DU PROJET</b>	<b>p. 21</b>
5.1 LES ÉTAPES SUIVANTES	
5.2 LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL	
<b>ANNEXES</b>	
PROJET DE REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE AUz	
PROJET D'OAP	

# 1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE

## 1.1 L'OBJET DE LA CONCERTATION

La bioéconomie est un axe majeur du projet de territoire adopté par le Grand Reims en 2021, avec la volonté d'en faire notamment un moteur de développement durable d'autant plus pertinent qu'il répond à des enjeux sociétaux (alimentation, santé, etc.), qu'il correspond à un atout différenciant du Grand Reims (attractivité) et qu'il permet d'avoir un effet d'entraînement (économie circulaire entre les entreprises de la zone, vapeur, glucose, sous/co-produits).



*Situation de la ZAC du pôle bioéconomique du Grand Reims*

Situé sur les communes de Boulton-sur-Suippe, Bazancourt et Pomacle, le projet d'aménagement vise à optimiser le fonctionnement du site avec la mise en commun de ressources, de services et de moyens technologiques en favorisant la coopération économique et scientifique et dans une logique d'économie circulaire.

L'objectif de la concertation est de présenter les études réalisées et la solution envisagée pour l'aménagement de la zone. Cette concertation vise à recueillir, sur la base du présent dossier, les remarques de la population et des acteurs locaux sur les enjeux et le programme d'édification. Les enseignements de la concertation permettront d'éclairer le maître d'ouvrage sur les suites à donner au projet.

## 1.2 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une phase de concertation préalable est menée, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.

La Communauté Urbaine du Grand Reims et la SPL Agencia souhaitent associer la population aux études préalables à la création de la ZAC bioéconomie du Grand Reims et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme comprenant le SCoT du Grand Reims et les PLU de Pomacle, Bazancourt et Boult-sur-Suipe.

L'objectif est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, les grands enjeux liés à la structuration de l'extension du pôle bioéconomie.

## 1.3 COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER ?

### ➤ POUR S'INFORMER

- le dossier de concertation consultable dans les mairies de Pomacle, Bazancourt, Boult-sur-Suipe et au siège de la communauté urbaine du Grand Reims ;
- les panneaux d'information consultables aux mêmes endroits ;
- la plaquette d'information ;
- une réunion publique : la date et le lieu sont communiqués prochainement sur le site internet du Grand Reims et par voie d'affichage dans les communes de Pomacle, Bazancourt, Boult-sur-Suipe
- le site internet : <https://www.grandreims.fr>

### ➤ POUR S'EXPRIMER

- sur les registres disposés en mairie à côté du dossier de concertation ;
- lors de la réunion publique ;
- sur le site internet <https://www.grandreims.fr> ou par courrier postal à l'adresse suivante : Concertation zone de bioéconomie, Communauté urbaine du Grand Reims - CS 80036, 51722 Reims Cedex

## 2 / L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

### 2.1 UNE VALORISATION EXEMPLAIRE DE LA BIOÉCONOMIE

Porté par la communauté urbaine du Grand Reims, le projet de développer la zone de bioéconomie de Pomacle-Bazancourt figure dans le projet de territoire adopté en 2021. Ce territoire est identifié à l'échelle régionale et nationale comme un secteur d'avenir à enjeu fort : une première labellisation Territoire d'industrie en 2019, l'inscription de la bioéconomie parmi les axes stratégiques majeurs de la Région Grand Est, la possibilité de reconnaissance de la zone d'activité comme un projet d'envergure nationale.

Élément clé d'atteinte des objectifs du Grand Reims en matière de bioéconomie, ce projet consolide le pôle agro-ressources existant. Cet ensemble industriel se trouve en effet attractif pour de nouvelles entreprises souhaitant valoriser la biomasse et s'appuyer sur les productions du territoire et sur les coproduits des entreprises déjà présentes. Sur une emprise de 74,5 ha, le projet de zone de bioéconomie vise à mettre en place les filières d'avenir d'une économie bas carbone tout en limitant la consommation d'espace agricole.

La zone de bioéconomie sera adaptée à l'accueil d'entreprises endogènes et exogènes. Les entreprises ciblées doivent être dédiées à la transformation des bioressources à haute valeur ajoutée (biotechnologies blanches, chimie du végétal) :

- Projets valorisant les ressources agricoles et naturelles locales (betteraves et céréales principalement) à destination d'une diversité de marchés (cosmétique, détergence...).
- Projets permettant de poursuivre la démarche de synergies interacteurs dans une démarche d'écologie industrielle territoriale.

Les installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et les destinations et usages du sol de nature à générer des risques au voisinage des habitations existantes ne seront pas autorisées.

## LE SITE AUJOURD'HUI

- Un site industriel dynamique, labellisé « Territoire d'industrie » depuis le 22 novembre 2018
- 260 hectares
- 15 entreprises
- 1 300 emplois directs
- Plus de 1 000 emplois indirects
- 200 chercheurs au sein du pool de recherche



## 2.2 UN ÉQUIPEMENT AU SERVICE DU TERRITOIRE DU GRAND REIMS

La ZAC Bioéconomie a l'ambition d'être emblématique pour le Grand Reims et son territoire au titre de sa stratégie énergie et bas carbone, tant à l'échelle de l'espace public que des constructions privées. La conception du projet vise à limiter les impacts énergétiques et écologiques, en particulier suivant les ambitions suivantes :

- Une approche low-tech : privilégier la sobriété dans les choix d'aménagement.
- Un projet bas carbone : définir des solutions d'aménagement et de construction qui soient vertueuses en termes d'émissions carbone en phase de création et d'exploitation.
- Une stratégie énergétique à l'échelle du pôle bioéconomie qui contribue à sa résilience, son attractivité et son exemplarité.
- Une stratégie de desserte et de mobilité : projet de liaison routière (déviation), modes doux, transports en commun.

## 2.3 UNE ZONE D'ACTIVITÉ SOUS MAÎTRISE PUBLIQUE

Le site actuel s'est constitué au fil du temps sans plan d'ensemble ; pour entrer dans une autre logique de développement, il faut assurer une maîtrise publique de l'avenir de la zone par :

- un contrôle public de l'espace et des projets,
- un choix des activités pouvant être accueillies,
- un aménagement et une gestion de la zone à la SPL AGENCIA.

*Les moyens mis en œuvre avec les Communes et le Grand Reims :*

<b>Déclaration d'utilité publique et documents d'urbanisme</b>	Une Déclaration d'utilité publique (DUP) permet de faire évoluer les documents d'urbanisme (PLU notamment) pour fixer des règles précises et contraignantes. Le PLU détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable.
<b>Permis de construire</b>	Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme spécifique à un projet et signé par le maire de la commune du projet.
<b>Zone d'aménagement concerté</b>	La ZAC précise un périmètre et un programme, ainsi que les équipements publics prévus.
<b>Les cahiers de cession de terrains</b>	Le cahier de cession, spécifique à chaque vente, indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il fixera également des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (orientation des bâtiments et des flux de circulation / stationnement, matériaux, performances acoustiques, qualité de l'air, etc.).
<b>Choix des entreprises</b>	Chaque projet sera examiné avec les communes afin de recueillir leur accord.

## 3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET

### 3.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC

- Répondre aux besoins d'extension d'entreprises endogènes et d'implantation d'entreprises exogènes.
- Maîtriser le développement urbain et rationaliser la consommation de foncier pour optimiser l'implantation d'entreprises uniquement en lien avec la bioéconomie et par la mise en place d'une mutualisation de services aux entreprises.
- Mettre en place une trame viaire efficiente, respectueuse de son environnement, en créant un nouveau giratoire d'accès à la ZAC sur la RD 20A, en aménageant la trame viaire, en prolongeant la voie verte existante le long de la RD 31 dans le périmètre de la ZAC, en intégrant les chemins agricoles existants et en aménageant des continuités piétonnes au sein de la ZAC.
- Limiter l'impact visuel des activités industrielles en aménageant des transitions paysagères sur les franges de la ZAC, en mettant en place une zone de limitation des hauteurs le long de la RD 20A et en limitant la pollution lumineuse nocturne de la ZAC.
- Aménager une trame paysagère volontaire et responsable.
- Préserver et valoriser l'Espace Boisé Classé existant dans le périmètre de ZAC.
- Planter généreusement sur les franges de la ZAC.
- Aménager la gestion des eaux pluviales en surface comme support d'un cadre paysager qualitatif.

#### **Un projet d'envergure nationale**

La ZAC devrait être retenue comme projet d'envergure nationale ou européenne (PENE) présentant un intérêt général majeur. Par conséquent, serait non comptabilisée, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers au niveau régional ou local.

## 3.2 SCHEMA D'INTENTION DE LA ZAC

EBC existant préservé  
Bois de la Demi-Lune

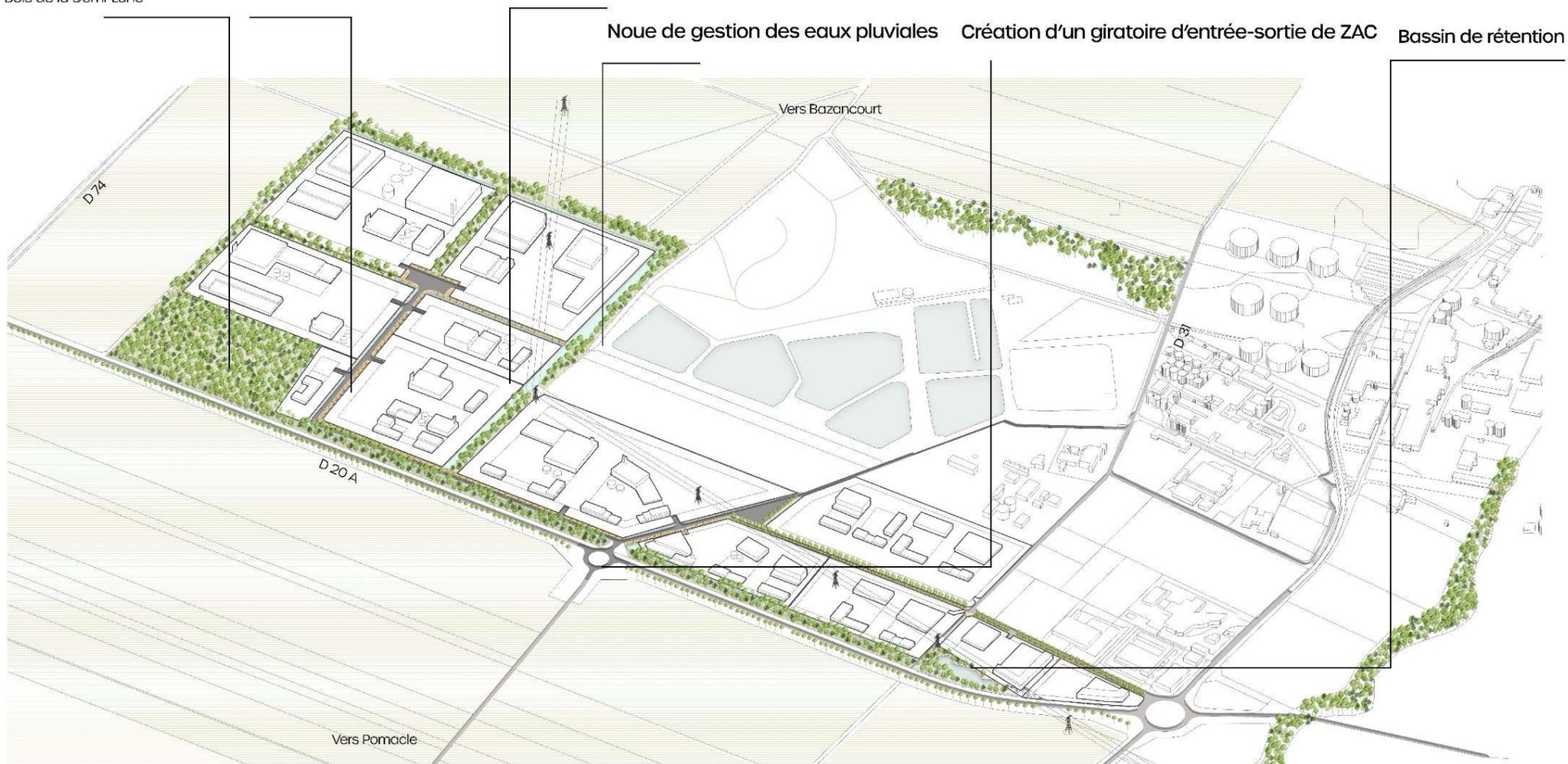
Services aux entreprises

Centrale biomasse emplacement de principe

Noue de gestion des eaux pluviales

Création d'un giratoire d'entrée-sortie de ZAC

Bassin de rétention



**Opération sur un périmètre de 74,5 ha** mise en œuvre de façon progressive générant à terme la création d'environ **800 à 900 emplois**. Projet de services communs au sein de la zone après échanges avec les entreprises existantes : création d'une brasserie, médecine du travail...

## Des implantations vertueuses et valorisantes

- De petites unités de production (1 à 5 ha).
- Des projets dédiés à la transformation des bioressources à haute valeur ajoutée.
- Des projets valorisant les ressources agricoles et naturelles locales.
- La poursuite de la démarche de synergies interacteurs.



## Exemples d'implantation suivant la typologie envisagée

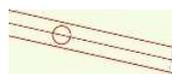


## Des lots de taille moyenne dans un environnement de qualité (exemple de scénario envisageable)



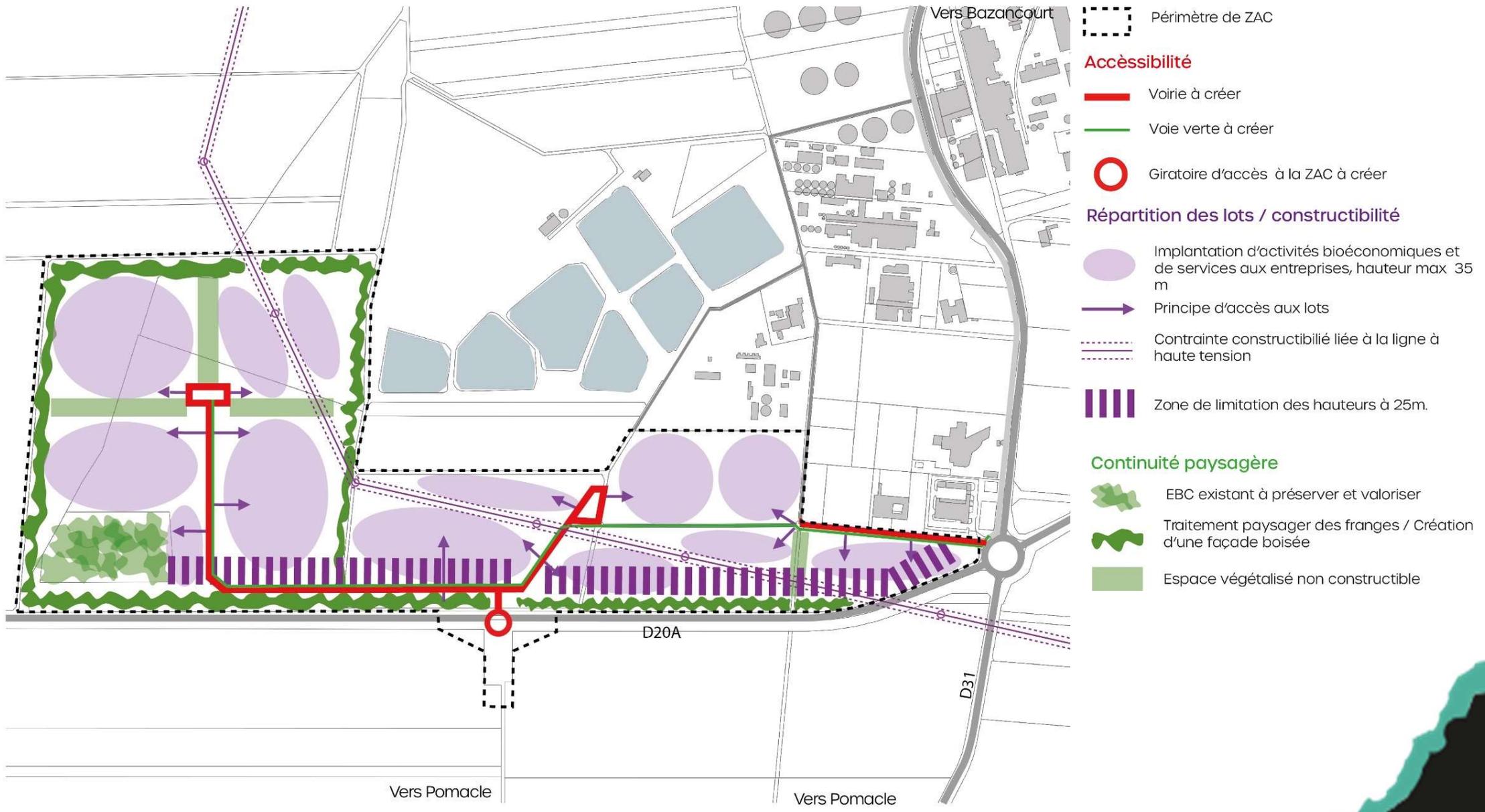
### Répartition approximative des surfaces :

- 17 % d'espace vert public
- 6 % voirie projetée
- 5 % services aux entreprises
- 3 % reprise RD pour l'accès
- 69 % surfaces cessibles



La présence de lignes haute tension limite la hauteur de certaines constructions.

# PROJET DE SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### 3.3 UN AMÉNAGEMENT QUALITATIF

#### La trame paysagère comme support de projet

Le projet se raccroche au corridor écologique du Petit Ru et s'appuie sur le bois de la demi-lune (Espace Boisé Classé qui sera préservé) présent dans le périmètre de ZAC pour structurer une trame paysagère capable de répondre aux enjeux de co-visibilité des activités industrielles depuis les communes limitrophes, de gestion alternative des eaux pluviales et de préservation de la biodiversité.



=> Inscrire le projet à trois échelles du paysage : le territoire, la zone d'activités et la parcelle.

-  CORRIDORS ÉCOLOGIQUES EXISTANTS
-  LIAISONS PAYSAGÈRES EXISTANTES
-  EBC : RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ
-  DES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES A RETROUVER ET RENFORCER
-  UN MAILLAGE PAYSAGER À L'ÉCHELLE DE LA ZAC À CRÉER
-  DE NOUVEAUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ À CRÉER

## Mise en valeur des continuités écologiques

L'armature paysagère sera riche de milieux et d'échelles d'espaces proposés, permettant l'installation d'une flore et d'une faune conséquentes. Elle sera intégrée dans les espaces publics à créer, mais également dans les emprises privées des activités industrielles.

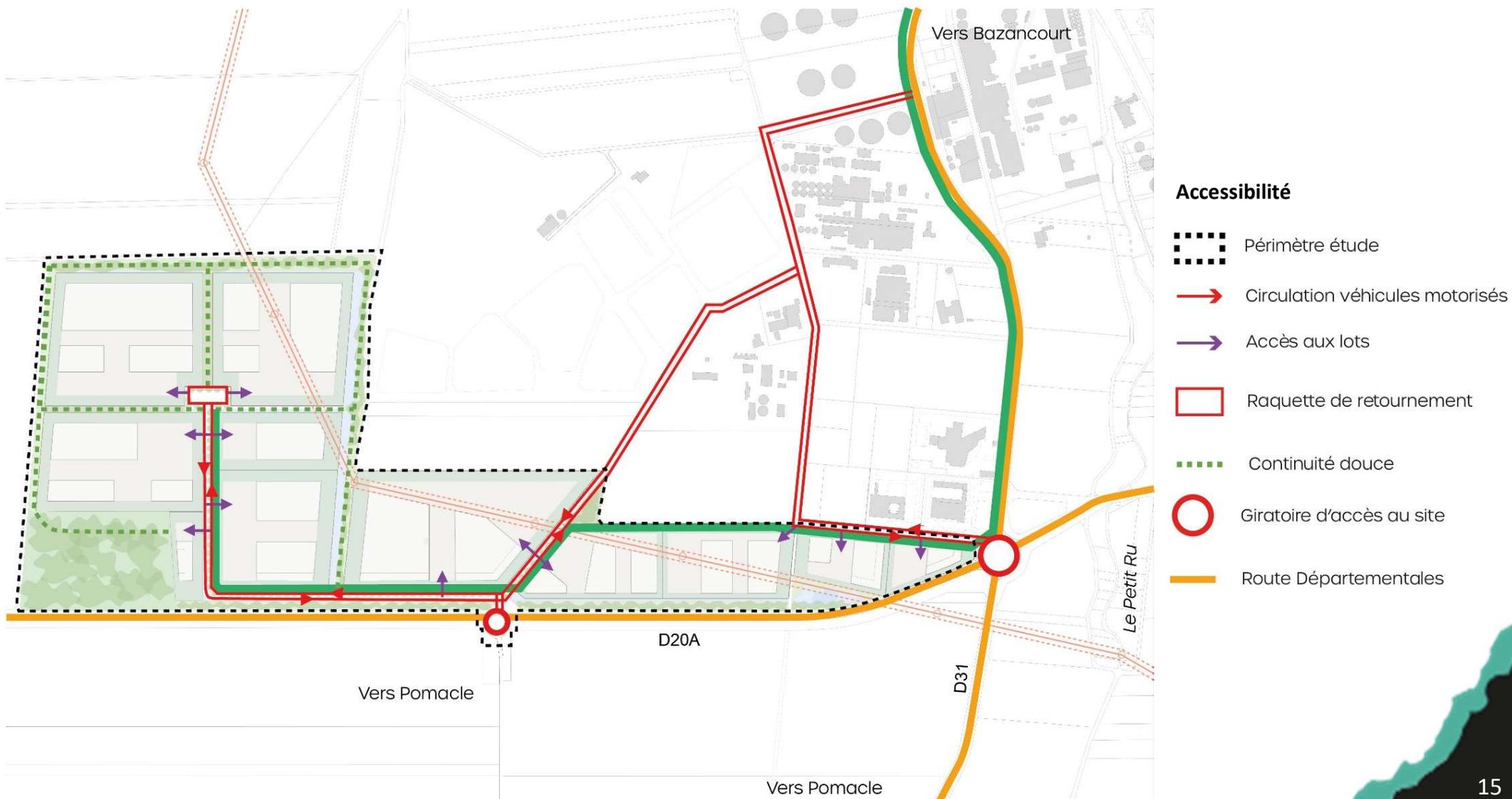


L'armature paysagère est constituée par :

- des espaces paysagers publics ;
- l'Espace Boisé Classé existant dénommé le Bois de la Demi-Lune ;
- la lisière boisée sud en interface avec la RD 20 A ;
- l'interface avec les parcelles agricoles : lisière bocagère nord et la haie traversière ouest ;
- des espaces paysagers privés.

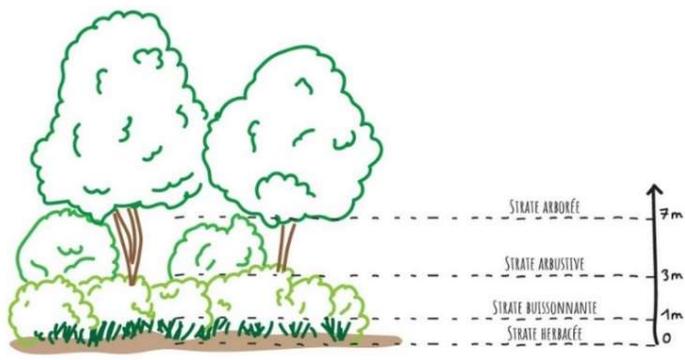
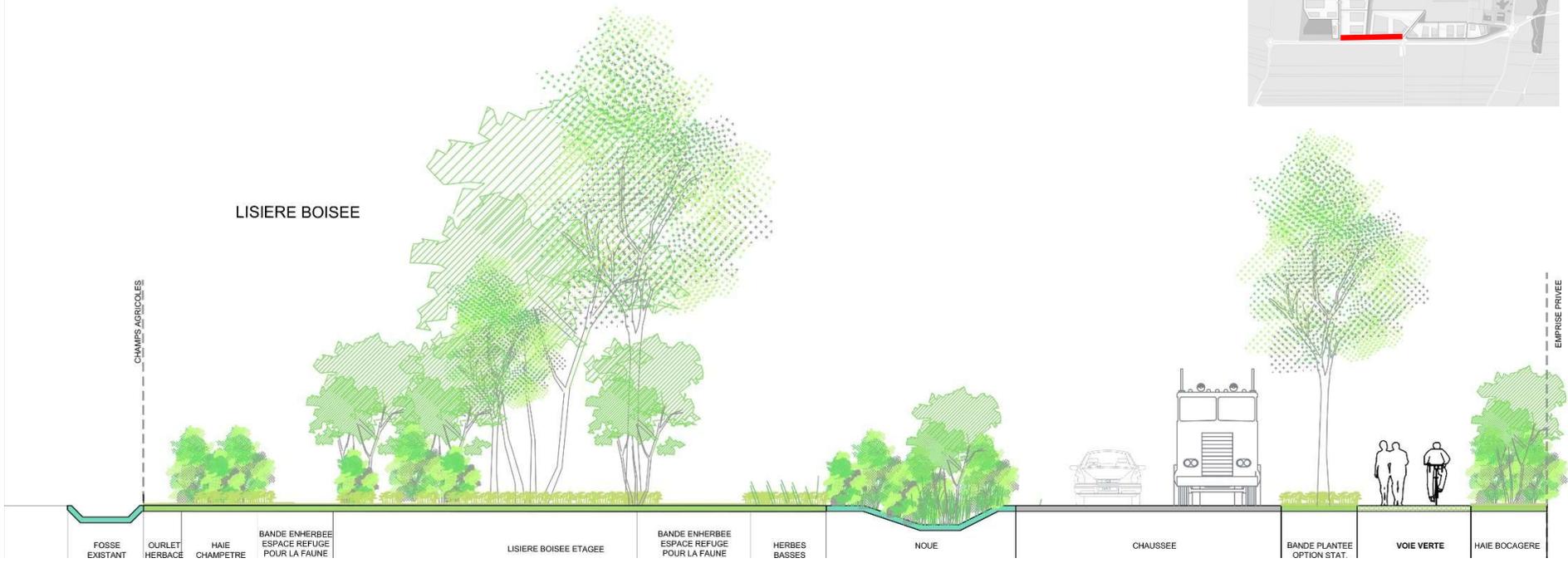
## Une accessibilité facilitée

Un giratoire est créé le long de la D20A afin de faciliter l'accès aux entreprises. Le chemin d'AF existant connecté au giratoire est requalifié afin de desservir les entreprises existantes et à venir. La voie verte est-ouest est longée par un chemin d'AF requalifié et les voies nouvelles projetées.



# Nouvelle voirie principale

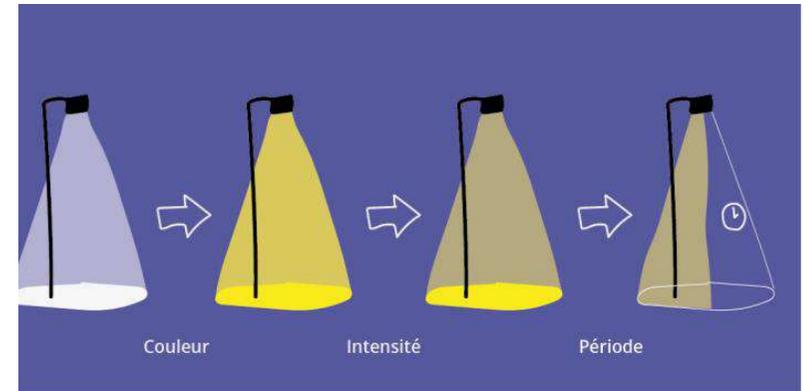
Coupe de principe de la voie interne de la ZAC le long de la D20A :



## 3.4 LES ENJEUX À PRENDRE EN COMPTE

### Ajuster l'éclairage

1. Extinction de l'éclairage en cœur de nuit (par exemple de 22h à 5h).
2. Règles applicables aux entreprises : orientation vers le bas et limitation des densités lumineuses.
3. Limitation de la hauteur d'éclairage.
4. Privilégier les couleurs qui réduisent l'impact sur la faune et la flore.



### Limiter les nuisances sonores

- Préconiser des matériaux et des équipements d'absorption acoustique dans les industries.
- Mettre en place un système de surveillance continue pour identifier et atténuer rapidement les sources de bruit excessif.

### Un rideau d'arbres aux fonctions multiples

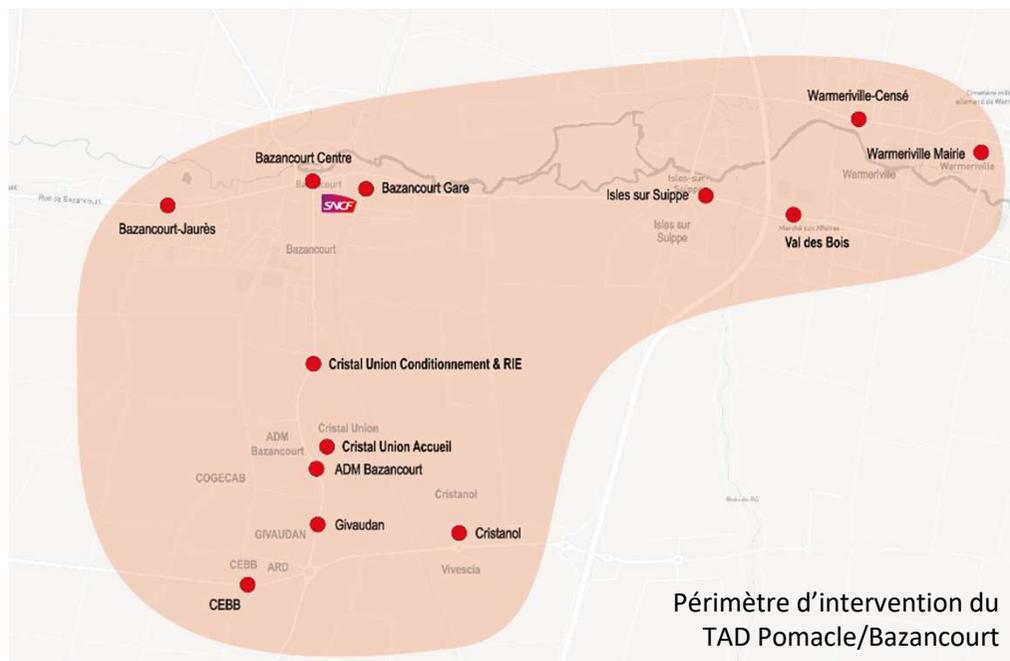
La plantation d'arbres sur l'ensemble des contours de la ZAC permet de réduire les bruits et la co-visibilité des activités industrielles. En effet, les arbres atténuent le bruit par absorption, déviation, réfraction et masquage. Ils agissent comme des barrières antibruit et réduisent la pollution grâce au phénomène d'atténuation sonore (amortissement du son).



Armatrice paysagère de la ZAC

## Favoriser l'usage des transports en commun

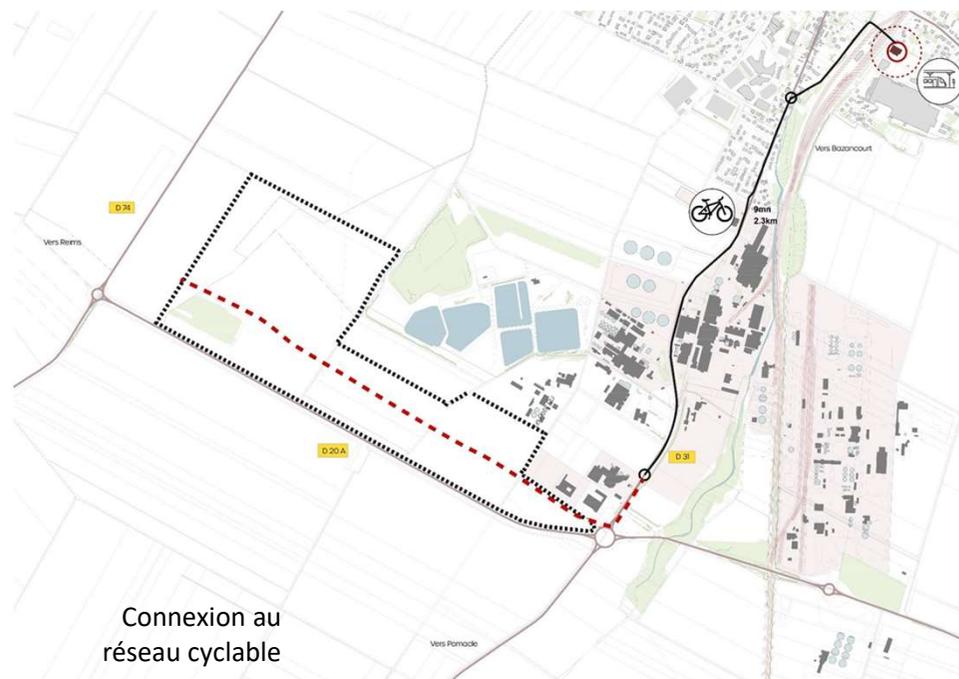
- Le transport à la demande (TAD) de la zone d'activités Pomacle/Bazancourt permet depuis janvier 2024 de voyager d'un arrêt à l'autre de la zone ou de faire une correspondance avec le TER, en gare de Bazancourt. Un ou plusieurs points d'arrêt pourront être rajoutés dans la zone de bioéconomie selon le besoin.



- La ligne de bus express n°3 entre Reims et Warmerville mise en service en septembre 2024 comportera des arrêts fixes et desservira la zone d'activités Pomacle/Bazancourt. Un départ environ toutes les heures de 6h45 à 20h.
- Le TAD proximité permettra des déplacements internes à la zone agro-industrielle ou en rabattement sur les lignes Express.

## Développer les modes actifs

- La voie verte créée au sein du périmètre de la zone de bioéconomie favorisera notamment les déplacements à vélo en particulier. La ZAC sera reliée à la voie verte existante reliant la gare de Bazancourt et se connectera aux liaisons prévues au schéma directeur cyclable du Grand Reims en desservant les communes de Pomacle, Boulton-sur-Suipe et Bazancourt.



- Les services de location de vélos et les aides à l'achat de vélos impulsés par le Grand Reims visent à accompagner la création des infrastructures créées.

## Contrôler et limiter les nuisances olfactives et préserver la qualité de l'air

Chaque projet fera l'objet d'une analyse préalable sur le sujet des odeurs potentiellement générées, en particulier concernant les aspects de respect des normes et des investissements nécessaires.

Un contrôle régulier des odeurs sera réalisé avec l'appui du jury de nez et en utilisant la plateforme de signalement SignalAir. Il sera possible de les traiter en lien avec les industriels.

Un comité de suivi de site sera organisé régulièrement avec les services de l'Etat pour traiter les questions des éventuelles nuisances olfactives.

Cette démarche vient s'ajouter aux actions de réduction des nuisances qui sera organisée au sein même de la ZAC.

Une campagne de mesure de l'état de l'air est prévue au second semestre 2024. Elle permettra d'établir un état des lieux avant l'aménagement de la ZAC.



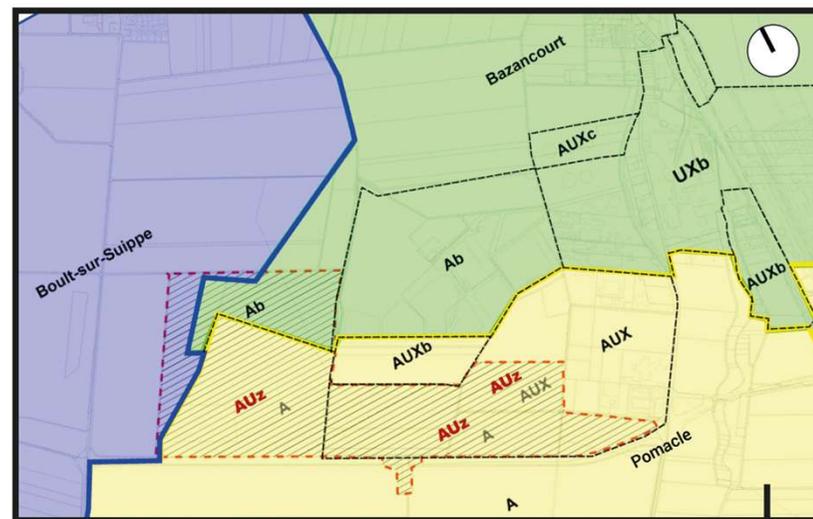
## 4 / LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

La mise en place de la ZAC nécessite la mise en compatibilité du SCoT du Grand Reims et des PLU des trois communes concernées par la ZAC : Pomacle, Bazancourt, Boulton-sur-Suippe.

Cette mise en compatibilité concerne les trois communes identifiées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique : Pomacle, Bazancourt, Boulton-sur-Suippe. Elle repose sur des règles strictes respectueuses de l'environnement immédiat :

- Création d'un règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur les parcelles concernées par la ZAC (création d'un zonage AUz lié à la ZAC avec le même règlement pour les trois communes).
- Elaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'ensemble de la ZAC qui garantira la cohérence des aménagements.
- Les cahiers de cession de terrain qui seront à définir dans un second temps et pouvant porter sur les points suivants : la fourniture d'une maquette 3D des bâtiments dans le permis de construire (PC), la présentation du projet obligatoire avant le dépôt du PC, les matériaux en façade du bâtiment, la performance acoustique des équipements, les mesures acoustiques avant et après l'installation et leur communication.
- Implantation d'espèces végétales et pourcentage sur la parcelle.

*En annexes, les projets de règlement d'urbanisme de la zone AUz et d'OAP.*



Plan de zonage

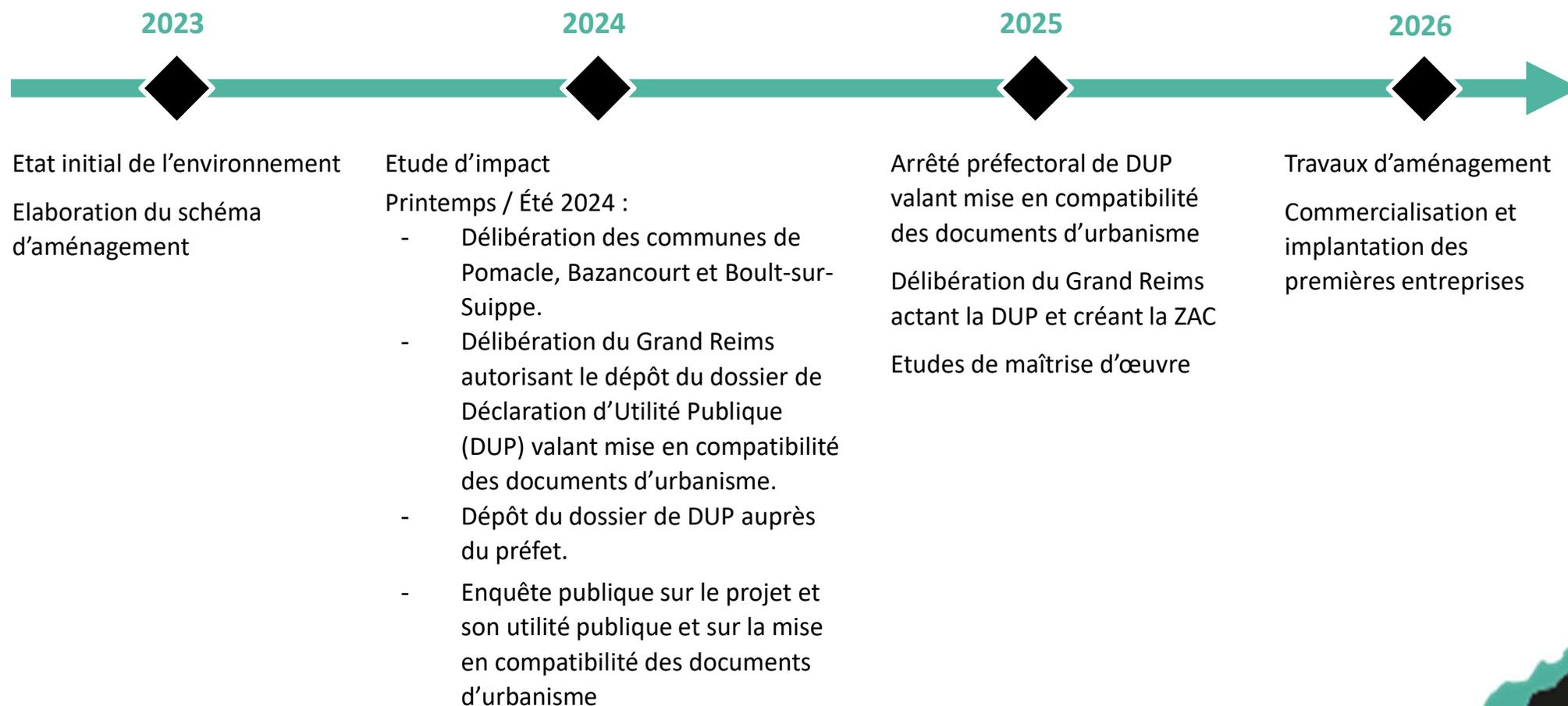
- A** Agricole
- Ab** Sous-section zone A, usage agricole
- AUXb** Bassins liés aux activités
- AUX** Extension future
- UXb** Activité industrielle
- AUz** Activités de la zone de bioéconomie

# 5 / LE CALENDRIER DU PROJET

## 5.1 LES ÉTAPES SUIVANTES

A l'issue de la concertation publique, le maître d'ouvrage réalisera un bilan de la concertation résumant son déroulement et comportant une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionnera les évolutions qui en résultent.

## 5.2 LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



## ZONE DE BIOECONOMIE – Projet de règlement d'urbanisme AUz

### Communes de Boulton-sur-Suippe, Bazancourt et Pomacle

#### ARTICLE AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, le tableau ci-dessous explicite les occupations et utilisations interdites et/ou soumises sous conditions.

		Autorisé	Admis sous condition	Interdit
	Bazancourt AUz	Pomacle AUz	Boulton/Suippe AUz	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
<i>Exploitation agricole</i>				
<i>Exploitation forestière</i>				
<b>Habitation</b>				
<i>Logement</i>				
<i>Hébergement</i>				
<b>Commerce et activités de service</b>				
<i>Artisanat et commerce de détail</i>				
<i>Restauration</i>				
<i>Commerce de gros</i>				
<i>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>				
<i>Cinéma</i>				
<i>Hôtels</i>				
<i>Autres hébergements touristiques</i>				
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>				
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>				
<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>				
<i>Salles d'art et de spectacles</i>				
<i>Équipements sportifs</i>				
<i>Lieux de culte</i>				
<i>Autres équipements recevant du public</i>				
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>				
<i>Industrie en lien avec les activités agro industrielles et/ou de transformation de produits agricoles</i>				
<i>Industrie pas en lien avec les activités agro industrielles et/ou de transformation de produits agricoles</i>				
<i>Entrepôt</i>				
<i>Bureau</i>				
<i>Centre de congrès et exposition</i>				
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>				

#### Concernant les installations obligatoirement soumises à un périmètre de protection :

- Sont interdites : les installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Sont interdites : les destinations et usages du sol de nature à générer des risques au voisinage des habitations existantes ;

#### Autres usages et aménagements interdits :

- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### ARTICLE AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les activités admises sous condition devront être complémentaires aux industries de l'agroéconomie :

- La restauration et les activités de services mutualisés dédiés aux industries de l'agroéconomie ;
- L'artisanat et le commerce de détail complémentaire à une activité de l'agroéconomie ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés devront être en relation avec l'activité de l'agroéconomie ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale devront être en relation avec l'activité de l'agroéconomie ;
- Les constructions à usage d'habitation doivent être nécessaires à l'exploitation, à la direction et au gardiennage des activités industrielles. Les constructions à vocation d'habitation doivent être intégrées au bâtiment d'activités avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le logement ;
- Les autres catégories admises sous condition devront s'implanter au sein d'une assiette foncière qui développe une industrie de l'agroéconomie ;
- Les Ouvrages techniques nécessaires au Fonctionnement du Service public (O.T.N.F.S.P.).

#### ARTICLE AUZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

##### 3.1 Accès

Les terrains devront disposer d'un seul accès privatif, adapté à la circulation des Poids Lourds, d'une largeur de 6 m minimum sur la voie publique ou privée commune.

Les accès piétons devront être séparés des accès des véhicules.

##### 3.2 Voirie

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Le gabarit des voies devra être de 10 m minimum.

#### ARTICLE AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 4.1 Eau pluviale

- Toute construction implantée devra respecter le Plan pluie du Grand Reims.
- Les eaux pluviales du projet seront infiltrées à la source en zéro rejet, en respectant un facteur de charge faible à modéré tel que précisé dans le plan pluie.

#### 4.2 Eau potable

- L'alimentation en eau potable peut se faire par le branchement sur le réseau d'eau public, les eaux de captage, forage ou puits particuliers.
- Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les autres ressources.

#### 4.3 Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques devront être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.  
Le rejet des eaux usées domestiques au réseau d'assainissement public sera obligatoire dès lors qu'il est réalisé.

#### 4.4 Eaux usées industrielles

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement autonome d'épuration sur la parcelle de projet ou dans l'environnement proche dans le cadre d'un dispositif de mutualisation.  
Dès lors qu'un réseau d'assainissement public est réalisé, les installations industrielles ne devront rejeter dans ce réseau, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 4.5 Autres réseaux

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, ainsi qu'aux autres réseaux secs (distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements électriques et de télécommunication devront être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

#### 4.6 Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### ARTICLE AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Toute construction devra être implantée à une distance de 4 m minimum des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ARTICLE AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction devra être implantée à une distance de 4 m minimum des limites séparatives de la parcelle.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ARTICLE AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre deux constructions non contiguës doit être de 4 m minimum.
- Une réduction de cette distance peut être accordée pour des considérations techniques.
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 35 m par rapport au terrain naturel ;
- Des hauteurs supérieures motivées par des contraintes techniques ou fonctionnelles pourront être autorisées ;
- Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

### ARTICLE AUZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les matériaux et les couleurs doivent favoriser l'intégration de la construction dans son environnement.
- 50% de la surface de leur toiture minimum intégrera un système de procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation.
- 50% minimum des surfaces de stationnement seront recouvertes d'ombrières photovoltaïques.

### ARTICLE AUZ 12 - STATIONNEMENT

- Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être traitées avec un revêtement perméable.

#### Pour les véhicules motorisés

- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans l'assiette de projet ou dans son environnement immédiat dans un rayon maximum de 400 mètres de l'assiette du projet ;
- 20% des places de stationnement seront pré-équipées d'une borne de recharge électrique.

Les besoins à prendre en compte sont :

- Industrie / Entrepôt : il est exigé 1 place par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- Tertiaire et autres usages : il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### Pour les vélos

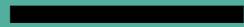
Pour les places vélos les besoins à prendre en compte sont :

- Industrie / Entrepôt : il est exigé 1 place par tranche de 2000 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Tertiaire et autres usages : il est exigé 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Une surface de 20% minimum de l'unité foncière doit être réservée aux espaces verts en pleine terre.
- Dans les espaces dédiés aux espaces verts, il est exigé la plantation d'un arbre à hautes tiges par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## ZONE DE BIOÉCONOMIE DU GRAND REIMS



# Projet d'OAP de la Zone de bioéconomie du Grand Reims

## Les objectifs d'aménagement de la ZAC

### 1. RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES ENDOGÈNES ET EXOGÈNES

- Permettre l'extension des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises et de services mutualisés.

### 2. METTRE EN PLACE UNE TRAME VIAIRE EFFICIENTE, RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT

- Créer un nouveau giratoire d'accès à la ZAC sur la RD 20A ;
- Aménager la trame viaire la plus flexible possible, en mesure d'absorber différents types de programmes ;
- Assurer le prolongement de la voie verte existante le long de la RD 31 dans le périmètre de la ZAC ;
- Intégrer les chemins agricoles existants dans la trame viaire projetée ;
- Aménager des continuités piétonnes au sein de la ZAC.

### 3. MÂÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN / RATIONALISER LA CONSOMMATION DE FONCIER

- Rationaliser le foncier pour optimiser l'implantation d'entreprises uniquement en lien avec la bioéconomie ;
- Mettre en place une mutualisation de services aux entreprises.

### 4. LIMITER L'IMPACT VISUEL DES ACTIVITES INDUSTRIELLES

- Aménager des transitions paysagères sur les franges de la ZAC ;
- Mettre en place une zone de limitation des hauteurs le long de la RD 20A ;
- Limiter la pollution lumineuse nocturne de la ZAC.

### 5. AMENAGER UNE TRAME PAYSAGERE VOLONTAIRE ET RESPONSABLE

- Préservation et valorisation de l'EBC existant dans le périmètre de ZAC ;
- Plantation généreuse sur les franges de la ZAC ;
- Gestion des eaux pluviales en surface, support d'un cadre paysager qualitatif.

# Projet de schéma d'OAP de la Zone de bioéconomie du Grand Reims

