

Madame la Présidente
Communauté Urbaine du Grand Reims
3 rue Eugène Desteuque

51100 REIMS

Gueux, le 27 novembre 2019

Ref : JPR/CM/2019/078

Objet : parc logistique et d'activités commune de Champigny, PLU Thillois

Madame la Présidente,

Le 11 janvier 2018, nous apprenions en lisant le journal l'Union qu'un parc logistique et d'activités de 55 hectares « devrait pousser » sur la commune de Champigny, en bordure de la Nationale 31 et à proximité des autoroutes A4 et A26.

Le 20 décembre de la même année, nous lisions dans le même journal¹ qu'un élu était intervenu au conseil communautaire du Grand Reims, manifestant son opposition à la délibération concernant une convention d'étude avec la SANEF pour un nouveau diffuseur sur l'A26², pour des raisons environnementales légitimes (pollution/disparition de 55 ha de terres cultivées).

Enfin, en octobre 2019, nous étions consultés par notre EPCI pour avis sur le PLU de la commune de Thillois, où nous découvrons un emplacement réservé pour un futur diffuseur autoroutier destiné à desservir ce parc logistique³, et dont nous ne connaissons pas le mode de financement (SANEF, Etat, ... ?).

Une absence d'information et de concertation

L'information concernant ce futur projet ne nous est jamais parvenue par l'intermédiaire de notre communauté urbaine, qui aurait dû pourtant engager une procédure de concertation compte tenu de ses compétences en matière de développement économique et d'urbanisme.

Une saturation de la RN31 et des voies secondaires

Aussi, nous sommes très inquiets car ce projet aura de graves répercussions sur notre village, notamment en matière de trafic, impactant notre cadre de vie. En effet, la saturation de la RN31, au niveau des ronds-points de la Garenne et du Parc Millésime, entraîne déjà un report du trafic des véhicules venant de la vallée de l'Ardre sur l'axe principal (Rd27) de la commune (environ +30%, comptage effectué par le Grand Reims en 2018).

La création de ce diffuseur, permettant un nouvel accès gratuit au réseau autoroutier, aura pour conséquence de détourner vers Gueux une partie supplémentaire du flux de la RN31, sous dimensionnée, en empruntant la route intercommunale Gueux/Thillois pour rejoindre Reims Nord par l'A26 ou Reims Centre par l'A4.

Une qualité de l'air pointée du doigt

Au delà de notre cas particulier, cet accroissement de trafic, ajouté aux 1000 camions/jour que prévoit le parc logistique, entrainera une pollution de l'air par l'émission de particules fines et une pollution sonore, sur un vaste territoire à l'ouest de Reims.

En contradiction avec le SCoT de la région de Reims qui demande de *modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .../... afin de ne pas créer de dépendance automobile aux conséquences multipliées par l'allongement des distances*⁴, ce parc logistique va également à l'encontre, nous semble-t-il, des politiques publiques, tant nationales que locales en matière de qualité de l'air, d'autant que la ville de Reims est régulièrement dénoncée à ce propos depuis 2009 par l'Europe⁵.

COMMUNE DE GUEUX - Arrondissement de Reims (Marne)

4 Rue de l'Eglise - - 51390 GUEUX - - Tél. : 03 26 03 60 26 / Fax : 03 26 03 58 85
secretariat@mairie-gueux.fr

Une implantation dans un périmètre Monument Historique et à proximité immédiate de la zone d'engagement Patrimoine Mondial de l'Unesco

Parallèlement, nous nous étonnons qu'un tel aménagement puisse s'insérer, d'une part dans le périmètre rapproché de l'église de Thillois classée Monument Historique et à moins de 800 mètres de l'ancien Circuit automobile de Reims Gueux inscrit sur la liste supplémentaire des Monuments Historiques, et d'autre part à l'entrée des routes touristiques du Champagne menant vers la Montagne de Reims ou vers le Massif de Saint Thierry.

Faisant partie de la zone d'engagement « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, Patrimoine Mondial », notre commune se sent particulièrement concernée par la protection de son paysage, un tel projet ne pouvant que le dénaturer.

Un projet en inadéquation avec les orientations du SCoT

Bourg structurant, Champigny se doit de *maîtriser l'extension de l'artificialisation des sols, protéger et pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers, répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires de la population en termes de commerces, de services, d'équipement et de mobilité*⁶, ce qui est bien loin des objectifs d'un parc d'activités, principalement tournés vers de la logistique.

Une offre de 130 hectares de zone d'activités non utilisés sur le territoire du Grand Reims

A l'heure où l'artificialisation des terres agricoles pose débat, la question du réinvestissement des disponibilités foncières devient inévitable. Ainsi, dans la note d'information n°23 d'avril 2019, l'Agence d'Urbanisme de la région de Reims pointe du doigt les 130 hectares potentiellement mobilisables sur les 1960 hectares de zone d'activités que compte l'agglomération rémoise⁷.

Pour toutes ces raisons, nous sollicitons votre intervention afin qu'une étude de territoire soit réalisée pour évaluer la réelle nécessité d'un tel bouleversement du paysage à des fins logistiques d'une autre époque, alors que 130 hectares sont d'ores et déjà mobilisables sur le territoire de la métropole rémoise.

A l'instar de l'annulation de l'aéroport de Notre-Dame des Landes et d'Europa City, ce projet, qui supprimera 55 hectares de bonnes terres agricoles, correspond-il encore aux aspirations des citoyens ? Est-il la bonne réponse aux enjeux du territoire, comme le soulignait dernièrement Madame la Ministre Elisabeth Borne à propos de Gonesse ?

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes salutations les plus distinguées.



Copie à :

- Monsieur le Président de la République,
- Madame la Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire,
- Monsieur le Préfet de la Marne,
- Monsieur le Sous-Préfet de la Marne.

¹ L'Union du 19/12/2018, mis en ligne le 20/12/2018 (en pièce jointe)

² Conseil communautaire de la communauté Urbaine du Grand Reims, del CC-2018-347 (en pièce-jointe)

³ Conseil municipal de Gueux du 12/11/2019, délibération 112019-57, avis sur le projet d'arrêt du PLU de Thillois (en pièce-jointe)

⁴ SCoT de la Région de Reims, PADD p.25 (en pièce-jointe)

⁵ L'Union du 30/10/2019, mis en ligne le 29/10/2019 (en pièce-jointe)

⁶ SCoT, Document d'orientation et d'objectifs p.12 (en pièce-jointe)

⁷ Agence d'Urbanisme de la région de Reims, les notes de l'Agence, avril 2019 (en pièce-jointe)

Ces diffuseurs d'autoroute qui font réagir des élus du Grand Reims

MIS EN LIGNE LE 20/12/2018 À 08:03 [✉ MARION DARDARD](#)

Lors du conseil communautaire du Grand Reims, les élus ont accepté que soient signées les conventions d'études avec la Sanef concernant les diffuseurs de Reims Centre et de Champigny. Non sans réactions.



Illustration

Il est monté au créneau, Stéphane Joly, lundi soir. Alors que la litanie de délibérations touchait au but sans embûches au conseil du Grand Reims, l'élu écologiste a souhaité prendre la parole lorsque fut abordée la signature de convention d'étude avec la Sanef concernant le nouveau diffuseur en projet sur l'A26. Une réalisation qui permettra de créer un accès au nord de la RD275 à Champigny, pour desservir le futur maxi-pôle logistique de 55 ha (notre édition du 11 décembre) prévu pour début 2021. Un pôle qui ne réjouit pas du tout l'élu communautaire.

“Pas d'alternatives à la voiture”



« Madame la présidente, lors de la présentation du budget faite il y a quelques instants, vous précisiez bien qu'il fallait, avant de construire une zone d'activité nouvelle, travailler sur les friches existantes », a-t-il regretté en préambule. Puis faisant allusion à la démarche du plan Climat énergie, tout juste voté quelques délibérations plus tôt, M.Joly s'est ému de l'arrivée d'une « nouvelle zone d'activités sur des terres agricoles, à quelques kilomètres de Reims », « obligeant donc les futurs salariés à l'usage sûrement intensif de la voiture ». Selon lui, la localisation de la zone - avantage développé par l'aménageur Idec sur son site internet -, notamment la proximité avec les grands axes routiers, ne fera qu'encombrer la RN31 où les « bouchons sont déjà quotidiens » et la traversée urbaine. Bref, l'élu ne voit dans ce projet « rien pour les alternatives à la voiture ; que des camions et des voitures », et toute la pollution afférente « qui nous tue petit à petit ».

« Madame la présidente, a-t-il martelé, nous sommes clairement opposés à la création de cette zone impliquant plus de camions et de voitures (...) qui a comme objectif de sacrifier 54 ha de terres agricoles. » Une superficie qui d'après lui « est exactement ce qu'il faut à un agriculteur-éleveur pour lui permettre, en autonome, d'élever environ 60 bêtes qu'il pourrait facilement vendre en circuit court dans le Grand Reims ». Et d'insister : « Il est encore temps d'arrêter le massacre, de mettre en place les vrais outils permettant de lutter contre les dérèglements climatiques ».

Une position qui ne pouvait laisser Pierre Georgin, vice-président du Grand Reims en charge de l'urbanisme et du foncier, et maire de Champigny, sans réaction. Après avoir rappelé, non sans provoquer quelques remous, « à ceux qui n'étaient pas présents dans cette assemblée que cette zone d'intérêt communautaire avait été déclarée du temps de Mme Hazan », il a indiqué qu'une zone logistique trouvait justement tout son sens dans la proximité des autoroutes A4 et A26. « Pourquoi avons-nous fait des études avec la Sanef pour avoir des raccordements autoroutiers ? Parce que les autoroutes sont présentes, et il a été prévu il y a au moins une trentaine d'années par l'État qu'il y ait des raccordements possibles puisque les réserves foncières ont été faites. » Et de préciser que ces études de raccordement ont récemment reçu le feu vert de la ministre des Transports.

“Il ne faut pas rater le coche”

L'élu campinois a ensuite « *souhaité un peu remettre les choses dans l'ordre* » en indiquant à Stéphane Joly que les 26 personnes – fermiers et propriétaires – liées aux parcelles concernées avaient toutes signé. « *Il est sûr que l'agriculture est très compliquée en ce moment, a-t-il concédé, mais je pense que lorsque les agriculteurs sont autour de la table et qu'ils ont l'affaire de leur vie, ça les remet en selle pour plusieurs décennies et même plusieurs générations. Et je pense qu'ils sont très contents quand des zones d'activités se développent.* » Il n'a pas manqué de rappeler que ce pôle logistique, c'était aussi entre 1 000 et 2 000 emplois à la clé, un chiffre « *non négligeable* ». « *Les zones logistiques, qu'on le veuille ou non, ça a le vent en poupe et ça marche* », a-t-il conclu. « *Autant les avoir sur notre région qu'à 100 km à l'extérieur, comme c'était beaucoup le cas jusqu'à maintenant. Je pense qu'il ne faut pas rater le coche.* »

Pourquoi le Grand Reims finance l'étude sur l'échangeur Centre

C'est acté. La reconfiguration du diffuseur 23 « Reims Centre » de l'autoroute A344, à savoir la création d'un giratoire pour desservir les 3 ha du programme Rives-de-Vesle, fera elle aussi l'objet d'une convention avec la Sanef, en vue de la réalisation d'études d'opportunité et de faisabilité technique (ces études commenceront début 2019). Si les élus communautaires ont autorisé, lundi, la présidente du Grand Reims à la signer, une interrogation a tout de même résonné : celle de Marcel Vergez, conseiller communautaire et maire de Ventelay. « *La commission voirie avait souhaité avoir des explications concernant la création de cet échangeur* », a-t-il indiqué, se demandant si l'étude ne pouvait pas être financée en partie par l'aménageur de l'ancienne concession Renault. Ce à quoi Arnaud Robinet, en charge de la voirie rémoise, a répondu que le projet Rives-de-Vesle permettait au Grand Reims « *la valorisation de délaissés au prix de 450€ le m², soit un produit de cession de plus d'un million d'euros d'emprise sur des voiries, sachant que de nouvelles voiries seront réalisées par le promoteur et seront ensuite transférées au Grand Reims* ». Avant d'ajouter que le montant de la taxe d'aménagement s'élevait à plus d'1,5 million d'euros, versés au Grand Reims, et que l'opération allait générer une fiscalité récurrente pour la collectivité.

note 2

Nombre de membres dont le
Conseil est composé : 206

EXTRAIT

Présent(s) : 161

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE URBAINE
DU GRAND REIMS

Représenté(s) : 21

Votant(s) : 182

Excusé(s) : 24

Absent(s) : 0

SEANCE DU LUNDI 17 DÉCEMBRE 2018

Le lundi 17 décembre 2018 à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué par lettre ou courriel du mardi 11 décembre 2018, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Reims sous la présidence de Mme Catherine VAUTRIN, Présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims.

Étaient présents :

M. Lissan AFILAL, M. Xavier ALBERTINI, M. Jean-Marie ALLOUCHERY, M. Eric AMMEUX, M. Jacques AMMOURA, M. Bruno ARISTON, M. Raymond AYALA, M. Franck BAILLY, M. Victor BARBOSA, M. François BARONNET, Mme Caroline BARRÉ, M. Patrice BARRIER, Mme Katia BEAUJARD, Mme Valérie BEAUVAIS, M. Patrick BEDEK, M. Jean-Pierre BELFIE, M. Marcel BENCIVENGO, Mme Claudine BERNIER, M. Raphaël BLANCHARD, M. Francis BLIN, M. Bertrand BOILLY, M. Denis BOUVILLE, M. Jacques BOURGOGNE, M. Thierry BRIANÇON, M. Luc BZDAK, M. Louis-Michel CAQUOT, M. Francky CARON, M. Philippe CAUSSE, M. Philippe CHARDONNET, M. Fabien CHARPENTIER, M. Daniel CHARTIER, M. David CHATILLON, Mme Valérie CHAUMET, M. Hervé CHEF, M. Conrad CHER, M. Cédric CHEVALIER, M. Jacky CHOPIN, Mme Nicole CHOVET, M. Patrice CHRETIEN, M. Jean-Claude CLADEL, M. Bruno COCHEMÉ, M. Laurent COLAS, M. Patrick DAHLEM, M. Dominique DECAUDIN, M. Guy DELONG, Mme Laurence DELVINCOURT, Mme Marie DEPAQUY, Mme Anny DESSOY, M. Gilles DESSOYE, Mme Anne DESVERONNIERES, M. Yves DETRAIGNE, M. Benjamin DEVELEY, M. Alban DOMINICY, Mme Touria DOUAH, M. Willy DUBOS, M. Bertrand DUC, Mme Kim DUNTZE, Mme Patricia DURIN, Mme Fatima EL HAOUSSINE, M. Jean-Louis FARARD, M. Richard FERNANDEZ, M. Guy FLAMAND, M. Jean-Pierre FORTUNÉ, Mme Isabelle FOURQUET, Mme Evelyne FRAEYMAN-VELLY, M. Régis FRANCOUE, Mme Christine FRANZIN, M. Jean-Louis GADRET, M. Pierre GEORGIN, Mme Isabelle GERARD, Mme Anne-Marie GERMAIN, M. Damien GIRARD, M. Stéphane GOMBAUD, M. Jean-Jacques GOUAULT, Mme Patricia GRAIN, M. Franck GUREGHIAN, M. Michel HANNOTIN, M. Serge HIET, M. Didier HOUDELET, M. André HUBERT, M. Michel HUTASSE, M. Franck JACQUET, Mme Jeanne JACQUET, Mme Martine JOLLY, M. Stéphane JOLY, M. Yannick KERHARO, M. Pascal LABELLE, Mme Maryse LADIESSE, M. Stéphane LANG, M. Christian LAPOINTE, Mme Michelle LARRERE, M. Christian LASSALLE, M. Cédric LATTUADA, M. Guy LECOMTE, M. Antoine LEMAIRE, M. Frédéric LEPAN, M. Alain LEQUART, Mme Maryse LEQUEUX, M. Jean-Yves LEROY, M. Alain LESCOUET, M. Jean LETISSIER, Mme Jocelyne LHOTEL, Mme Jacqueline LOPATA, M. Pascal LORIN, Mme Colette MACQUART, M. Eric MALTOT, M. Jean MARX, M. Jean-Claude MAUDUIT, M. Guillaume MICHAUX, M. Alain MICHELON, Mme Nathalie MIRAVETE, M. Guy MOUCHEL, M. François MOURRA, M. Patrice MOUSEL, Mme Anne MOYAT, M. Franck NOEL, Mme Claudine NORMAND, Mme Annie PERRARD, M. Michel PETERMANN, M. Jean-Claude PHILIPOT, M. Jean-Pierre PINON, M. Francis PINON, M. Claude PIQUARD, Mme Sylvie PORET, Mme Aline POUDRAS, M. Eric QUENARD, M. Arnaud ROBINET, M. Jean-Pierre RONSEAUX, M. Mario ROSSI, Mme Claudine ROUSSEAUX, Mme Monique ROUSSEL, M. Jean-Marc ROZE, M. Christophe SACRÉ, Mme Silvana SAHO-NUZZO, M. Philippe SALMON, M. Antoine SANCHEZ, M. Alphonse SCHWEIN, M. André SECONDÉ, M. Michel SICRE, Mme Marie-Thérèse SIMONET, M. Michel SUPPLY, M. André TETENOIRE, M. Alain TOULLEC, M. Gérard TROCMEZ, M. Alexandre TUNC, M. Daniel VAQUETTE, Mme Elizabeth VASSEUR, Mme Catherine VAUTRIN, M. Marcel VERGEZ, M. Vincent VERSTRAETE, M. Jean-Marie VIEVILLE, M. Claude VIGNON, Mme Nathalie VITU, M. Alain WANSCHOOR, M. Gilles WERQUIN, M. Xavier AUGUSTE (suppléant de M. Jean-Robert AUGUSTE), Mme Aude GUILLEMIN (suppléant de M. Jean-Luc DUBOIS), M. Jean-Claude MEUNIER (suppléant de M. Alain HIRAUULT), Mme Christiane LASSEAUX (suppléant de Mme Marie-Bernadette NEYRINCK), M. Yves TRUCHON (suppléant de Mme Karine NICAISE-DUFLLOT), M. Pierre BENOIT (suppléant de M. Germain RENARD)

Étaient représenté-e-s :

M. Frédéric BARDOUX a donné pouvoir à Maryse LADIESSE, Mme Saïda BERTHELOT a donné pouvoir à Cédric LATTUADA, M. Alain DE CEULENEER a donné pouvoir à Bruno COCHEMÉ, Mme Laurence DEPLAINE a donné pouvoir à Guy DELONG, M. René DESSAINT a donné pouvoir à Sylvie PORET, M. Claude DOREAU a donné pouvoir à Michel HUTASSE, Mme Nadine FERON a donné pouvoir à Isabelle GERARD, M. Charles GERMAIN a donné pouvoir à Victor BARBOSA, M. Bernard LANDUREAU a donné pouvoir à Pascal LABELLE, M. Eric LEGER a donné pouvoir à Annie PERRARD, M. Jean-Paul LEMOINE a donné pouvoir à Daniel CHARTIER, M. Pierre LHOTTE a donné pouvoir à Claudine ROUSSEAUX, Mme Catherine MALAISE a donné pouvoir à François MOURRA, Mme Nathalie MALMBERG a donné pouvoir à Laurence DELVINCOURT, M. Nicolas MARANDON a donné pouvoir à Eric QUENARD, Mme Véronique MARCHET a donné pouvoir à Vincent VERSTRAETE, M. Tarik MAZOUJ a donné pouvoir à Didier HOUDELET, M. Philippe MERIAUX a donné pouvoir à Bertrand BOILLY, Mme Laure MILLER a donné pouvoir à Nathalie MIRAVETE, M. Nicolas RULLAND a donné pouvoir à Silvana SAHO-NUZZO, M. Philippe SOTER a donné pouvoir à Gilles WERQUIN

Étaient excusé-e-s :

Mme Nathalie BELAMY, M. Vincent BENNEZON, Mme Amélie BRABANT, Mme Evelyne BRUSCHI, Mme Cécile CONREAU, Mme Valérie CORDEBAR, Mme Catherine COUTANT, M. Frédéric DECHAMPS, M. Jean-Pierre DESPLANQUES, M. Thomas DUBOIS, M. Jacques GRAGÉ, M. Jean-Pierre GRISOUARD, M. Eric KARIGER, M. Thierry LECONTE, M. Frédéric MASSONOT, Mme Orélie

MINGOLLA, M. Roger PARIS, Mme Valérie PRILLIEUX, M. Pierre REANT, M. Guy RIFFÉ, M. Patrick SIMON, Mme Marie THOMAS, M. Christian TREMLET, M. Eric VERDEBOUT

N'ont pas pris part au vote :

Mme Anny DESSOY, Mme Aude GUILLEMIN, M. Bertrand DUC, M. Jean-Pierre FORTUNE, M. Régis FRANQUE, M. Serge HIET, M. Didier HOUDELET, M. Christian LAPOINTE, M. Antoine LEMAIRE, M. Jean-Pierre PINON, M. Jean-Pierre RONSEAU

Secrétaire : Cédric CHEVALIER

Vice Secrétaire : Francky CARON

Votes :

Pour : 124 Contre : 18 Abstention : 29

NOUVEAU DIFFUSEUR SUR L'A26 À CHAMPIGNY CONVENTION D'ÉTUDE AVEC LA SOCIÉTÉ SANEF

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 modifié portant création de la Communauté urbaine du Grand Reims,

Vu les statuts de la Communauté urbaine du Grand Reims,

Considérant le projet de ZA « Les Sables » sur la commune de Champigny,

Considérant l'inscription par Champigny dans son PLU approuvé le 24 mars 2016, d'une zone d'urbanisation future 2AUX à vocation d'activités économiques sur le site dit « Les Sables »,

Considérant l'identification du projet ZA « Les Sables » par le PADD comme élément de la dynamique économique de porte Ouest de l'agglomération,

Considérant la nécessité de réaliser un nouvel accès (diffuseur autoroutier) au nord de la RD275 à Champigny sur l'autoroute A26 pour la desserte du projet ZA « Les Sables »,

Vu le projet de convention relative aux études d'opportunité et de faisabilité technique de l'opération d'aménagement d'un nouveau diffuseur au nord de la RD275 à Champigny sur l'autoroute A26,

Vu l'avis de la commission Voirie du mercredi 5 décembre 2018,

Vu l'avis du bureau communautaire du lundi 10 décembre 2018,

Vu la note explicative de synthèse, jointe à la convocation et valant exposé des motifs,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

d'autoriser Madame la Présidente à signer la convention avec la SANEF, relative à la réalisation des études d'opportunité et de faisabilité technique de l'opération d'aménagement d'un nouveau diffuseur au nord de la RD275 à Champigny sur l'autoroute A26.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims,

**Pour la Présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims,
Par délégation,**

Alain LESCOUET

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage le 19 décembre 2018 et de la réception en Préfecture le 19 décembre 2018. Identifiant : 051-200067213-20181217-90566-DE-1-1

République Française

MARNE

Nombre de membres

En exercice : 19
 Présents : 11
 Votants : 17

**EXTRAIT DU REGISTRE
 DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
 de la commune de GUEUX**

Séance du 12 novembre 2019

Convocation : 5 novembre 2019

L'an 2019 et le 12 Novembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre RONSEaux.

Présents : Jean-Pierre RONSEaux, Martine RHONE, Hélène COLZY, Jean-Pierre MAZEREEL, Nicolas VIGOUR, Jean-François TROITZKY, Hubert CROZAT, Pascale LAHAYE, Michel TROYON, Pierre-François SOUCHON, Didier DELAVELLE.

Absents :

Jean-Luc LHERITIER
 Frédérique PREVOST
 Florence PORTELETTE pouvoir à Nicolas VIGOUR,
 Laurent DEGODET pouvoir à Jean-Pierre MAZEREEL
 Patricia GIANNETTA pouvoir à Didier DELAVELLE
 Claire BENARD pouvoir à Pascal LAHAYE
 Odile DHUY pouvoir à Martine RHONE
 Brigitte DUPONT pouvoir à Hélène COLZY

Madame Hélène COLZY est nommée secrétaire de séance.

➤ **DEL112019 57 – Avis sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Thillois**

Monsieur le Maire présente aux membres du conseil les remarques formulées sur le projet d'arrêt du PLU de Thillois :

Parcelle ZE n°11

La commune de Gueux partage les conclusions des Personnes Publiques Associées émises lors de la réunion du 29 avril 2019, à savoir l'émission d'un avis défavorable s'il y a maintien du classement en zone 2AU des terrains en continuité du Parc Commercial de Thillois (parcelle ZE n°11). Elle approuve donc la décision du conseil municipal de Thillois du 2 juin de les maintenir en zone agricole.

Néanmoins, elle fait remarquer qu'une future requalification de la zone, suite à une déclaration de projet de développement d'activités économiques, devra être motivée compte-tenu du nombre important de cellules commerciales vides sur le parc commercial de Thillois lui-même, sur la plate-forme commerciale de Champigny rue de la Garenne, dans la galerie marchande de Carrefour Tinquieux, et compte-tenu également de l'imminence de la création d'une zone commerciale à Tinquieux, à côté de Grand Frais, tout ceci dans un rayon de moins de 2km.

A noter également qu'il existe déjà sur le territoire de Thillois dans le Parc Millésime un espace vide non exploité de plusieurs hectares, classées en UX1 (section ZH, parcelles 25, 27, 53, 215, 221, 222, 229), disposant des réseaux et à proximité immédiate de la RN31, qu'il serait opportun d'aménager en priorité avant de penser à urbaniser de nouvelles terres agricoles.

./..

Zones Naturelles, Agricoles et Forestières

La commune de Gueux rappelle l'inscription sur la liste supplémentaire des monuments historiques des bâtiments de l'ancien circuit de Reims Gueux, générant un périmètre de protection de 500m impactant le territoire de Thillois dans sa zone agricole, le long du RD27 (sections ZM et ZN).

Par ailleurs, en venant de Reims, la porte d'entrée de la route touristique du Champagne débute au rond-point de la Garenne et emprunte la RD27 déjà citée, en direction de Gueux.

La commune de Gueux faisant partie de la « zone d'engagement Coteaux, Maisons et Caves de Champagne Patrimoine mondial », qui implique le respect de « principes de bonne conduite adoptés vis à vis du paysage et du patrimoine », formulés dans la charte doit veiller à protéger son paysage.

Pour ces raisons, la commune de Gueux suggère la protection de cette zone agricole en la classant Ap ou N, de façon à éviter la construction de hangars et d'éoliennes de moins de 12m (sujet évoqué lors de la concertation du 3 mai, cf Bilan de la concertation de Thillois p.4), qui entrainerait une pollution visuelle dans une zone où la vue sur la Montagne de Reims, typique des paysages de Champagne inscrits au Patrimoine Mondial de l'Unesco, est libre de tout obstacle.

Ce classement assurerait une homogénéité et une continuité avec le classement des Terres du Circuit dans le PLU de Gueux, classées Ap et N.

Emplacement réservé Zone Agricole, section ZE, parcelles 5 et 6

Cet emplacement réservé correspond à l'éventuelle création d'un diffuseur sur l'autoroute A26, en prévision de la desserte d'un pôle logistique et de bureaux de 55 hectares pris sur les terres agricoles de la commune de Champigny.

La commune de Gueux s'interroge sur la pertinence de cette création à cet emplacement.

En effet, la saturation de la RN31, au niveau des ronds-points de la Garenne et du Parc Millésime, entraine déjà un report de trafic des véhicules venant de la vallée de l'Ardre sur l'axe principal (Rd27) de la commune (environ +30%, comptage effectué par le Grand Reims en 2018).

La création de ce diffuseur, en permettant un nouvel accès gratuit au réseau autoroutier qui dessert Reims, aura pour conséquence de détourner une partie supplémentaire du flux de la RN31 vers Gueux, empruntant la route intercommunale Gueux/Thillois via les Rd27 et Rd26. Cet accroissement de trafic entrainera par ailleurs une pollution sonore et en particules fines qui va à l'encontre des politiques publiques tant nationales que locales.

Aussi, la commune de Gueux suggère-t-elle la mise en place urgente d'une étude de territoire menée par la Communauté Urbaine du Grand Reims en concertation avec les communes impactées et les services de l'Etat.

Par conséquent, la commune de Gueux émet un avis réservé sur le positionnement de cet emplacement pour la construction d'un nouveau diffuseur et sur les conséquences de ces reports de trafic sur le bien vivre de ses administrés.

Conformément aux dispositions de l'article L153-17 du code de l'urbanisme,
Conformément aux dispositions de l'article L132-11 du code de l'urbanisme,
Après avoir pris connaissance des documents se rapportant au projet d'arrêt du PLU de Thillois,
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré par 15 voix pour et 1 voix contre, et 1 voix d'abstention,
Les membres du conseil,
SOUHAITENT apporter les observations listées ci-dessus au projet d'arrêt du PLU de Thillois.
DEMANDENT des études d'impact liées au trafic généré par le futur diffuseur.



Extrait certifié conforme, le 13 novembre 2019,
Jean-pierre RONSEAUX
2019.11.15 15:11:49 Maire
Ref:20191114_184002_1-1-0
Signature numérique
le Maire
Jean-Pierre RONSEAUX

note 4

SCoT^{2R}

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE REIMS

DOSSIER APPROUVÉ LE 17 DÉCEMBRE 2016

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Faire le choix d'un territoire à taille humaine

Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en rationalisant le développement urbain

Un développement urbain mal contrôlé aboutit à une consommation d'espace mettant à mal le stock d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Combiné à la fragmentation, cet étalement crée une dépendance automobile aux conséquences multipliées par l'allongement des distances.

La surconsommation foncière doit donc être modérée par une conception renouvelée de l'ordonnancement des espaces urbains, des bourgs et villages. Une trame viaire adaptée aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, des choix de localisation d'équipements collectifs en continuité de l'urbanisation existante, une programmation des réseaux d'assainissement et la promotion des services numériques sont aptes à rendre plus « soutenable » le fonctionnement de ces espaces (y compris par la réduction des émissions de gaz à effet de serre). La rationalisation de la consommation d'espace permet de limiter également l'étalement urbain, donc les déplacements motorisés, et de donner ainsi plus de crédibilité aux offres alternatives que sont à la fois les transports en commun et les modes doux.

Il s'agit également de lutter contre l'étalement urbain à l'échelle de l'aire du bassin de vie. Le SCoT se fixe comme priorité de définir les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine tout en s'inscrivant dans la réalité de fonctionnement actuel de l'agglomération et en valorisant ses potentialités.

Il propose ainsi une organisation urbaine, fondée sur trois principes complémentaires :

- L'intensification du développement urbain et la structuration des territoires autour des centralités et polarités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement, tout en rationalisant la consommation d'espace
- La maîtrise du développement urbain des territoires peu équipés ou éloignés des fonctions urbaines autour du renforcement des bourgs structurants et d'appui et des cœurs de villages.
- La recherche de réduction des distances en assurant l'articulation transports/urbanisme en améliorant les fonctionnements de voisinage, la réduction des distances et des temps de parcours (proximité du logement mais aussi du travail et des lieux d'échanges) sans pénaliser pour autant les fonctionnements de niveau métropolitain (bassin d'emploi, pôles économiques principaux, grands équipements collectifs).

Reims épinglée pour sa qualité de l'air, qu'en est-il exactement ?

MIS EN LIGNE LE 29/10/2019 À 13:58 [YANN LE BLEVEC \(/112347/DPI-AUTHORS/YANN-LE-BLEVEC\)](#)

La ville de Reims fait partie des zones pointées par l'Europe pour la mauvaise qualité de l'air. L'opposition estime qu'il y a urgence à agir en matière de lutte contre la pollution. La mairie répond que beaucoup de choses ont été faites ou sont en cours de l'être.



*Depuis 2009, Reims fait partie des zones pointées par l'Europe pour des dépassements systématiques des seuils en matière de dioxyde d'azote, 43 microgrammes en 2017 pour un seuil à 40.
- Archive Remi Wafflart*

La France vient d'être condamnée par la cour de justice de l'Union européenne (CJUE) pour son incapacité à protéger ses citoyens contre la pollution de l'air. Dans un arrêt rendu jeudi 24 octobre, la CJUE condamne la France pour « *manquement aux obligations issues de la directive de l'air* ». Une directive qui date de 2008 et qui fixe notamment des seuils annuels moyens à ne pas dépasser en matière de dioxyde d'azote entre autres. Dès

2009, l'Europe a mis en demeure la France à ce sujet pour dépassement systématique de ces seuils, notamment dans une douzaine de zones métropolitaines, dont Reims.

Depuis, la ville dispose d'un plan de protection de l'atmosphère. Et en 2018, dans le cadre de ce contentieux avec l'Europe, la France a été sommée de recueillir des feuilles de route pour lutter contre la pollution de l'air dans ces zones, suscitant différents engagements de la part de la Ville de Reims et du Grand Reims.

Les autres points

Sous les seuils en matière de NO₂ en 2022 ?

Atmo Grand Est a réalisé une étude fin 2018 à la demande de la Ville. « Cette étude montre que nous passerons très probablement sous les seuils autorisés à l'horizon 2022 en matière de pollution au dioxyde d'azote (de 43ug/m³ en 2017 à 36 un/m³ en 2022, sachant que le seuil est de 40 microgrammes par mètre cube) », affirme Laure Miller, adjointe au maire en charge de l'environnement. Pour elle, ces sept points de moins sont difficiles à attribuer à telle ou telle mesure mais sont conformes à la tendance générale de baisse de la pollution. « À noter tout de même que le scénario sans ZFE prend néanmoins en compte les changements de circulation liés au projet Reims Grand Centre avec la limitation de la coupure de la place de La République et le changement de statut du boulevard Lundy de voie principale à voie de distribution. La mise en place de la zone à faibles émissions marchandise favorisant les véhicules les moins polluants à partir de Crit'Air 2 nous permet de diminuer de 5,9 % supplémentaires les émissions en dioxyde d'azote si l'on prend un périmètre du centre-ville élargi de mise en œuvre de la zone. »

Rappelons que la pollution à Reims porte essentiellement sur les dépassements des seuils en matière de dioxyde d'azote, une pollution liée en grande partie au trafic des véhicules à moteur. C'est pourquoi dans la cartographie des lieux les plus pollués à Reims, on trouve logiquement les abords des axes routiers les plus fréquentés.

« Des aménagements cyclables un peu dangereux »

Si Éric Quénard, conseiller municipal PS, président de l'intergroupe de la gauche solidaire et écologiste et candidat aux municipales, estime qu'il faut changer de braquet en termes de lutte contre la pollution, estimant notamment que rien n'est fait au niveau de la traversée urbaine, il estime que la zone 30 et les aménagements cyclables vont dans le bon sens, « même pour ces derniers, on aurait pu faire autrement car certains s'avèrent dangereux », estime-t-il.

Mais pour Éric Quénard, conseiller municipal PS, président de l'intergroupe de la gauche solidaire et écologiste et candidat aux municipales, « *il faut changer de braquet dans la lutte contre la pollution de l'air. L'heure n'est plus aux mesurette, il y a urgence à agir. L'Agence européenne de l'environnement a rappelé que la pollution aux particules fines est responsable de 35 000 décès prématurés par an en France. C'est une question de santé publique extrêmement importante, qui doit être traitée avec gravité et responsabilité.* » Pour lui, il n'y a pas de fatalité en matière de lutte contre la pollution. « *Il convient de conduire des politiques publiques plus volontaristes, en encourageant des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture par exemple.* » L'élu socialiste explique que l'émission de particules fines (PM10) avait reculé de 20 % entre 2010 et 2014. « *Les politiques menées jusqu'à présent sont manifestement insuffisantes.* »

La pollution a baissé à Reims de 40 % entre 2005 et 2014 selon Atmo Grand-Est (association, agréée par le ministère de l'Environnement, en charge de la surveillance de la qualité de l'air dans la région Grand Est). Pour Laure Miller, adjointe au maire en charge de l'environnement, la pollution baisse globalement sur notre territoire (comme sur les autres) depuis plus de 10 ans désormais. « *Cela est principalement dû au renouvellement du parc automobile et à l'amélioration continue de l'habitat qui le rend moins énergivore. Il serait malhonnête de laisser croire que des actions menées sous le mandat d'Adeline Hazan auraient fait baisser la pollution, quelles actions d'ailleurs ?* » Éric Quénard évoque la limitation de la vitesse sur la voie urbaine à 90 km/h au lieu de 110, « *un geste politique fort* », et des actions dans le domaine cyclable.

Il indique qu'en juillet 2018, la gauche solidaire et écologiste demandait que des zones à faibles émissions (ZFE) soient créées sur le territoire rémois. « *Le principe d'une ZFE consiste en la possibilité pour une collectivité de limiter l'accès à une partie du territoire aux véhicules les plus émetteurs de polluants*

atmosphériques pendant une période donnée, selon des critères qu'elle aura choisis, afin d'améliorer la qualité de l'air et protéger la santé de la population. » Pour ce dernier, la pollution se concentre au niveau de la Coulée verte et de la traversée urbaine et « rien n'a été fait de ce côté depuis plus de cinq ans, alors que des engagements sont pris pour y interdire les véhicules de plus de 3,5 tonnes ou pour une mise à deux voies du boulevard Lundy ». Il rappelle que des aménagements de la voie Taittinger avaient été imaginés par l'équipe Hazan : « Cela fera partie des débats lors des municipales. »

« S'agissant de la voie Taittinger, Monsieur Quénard sait parfaitement qu'il s'agit d'une compétence de l'État. Il sait donc pertinemment que nous sommes en discussion avec les services de l'État, mais que les choses ne sont pas aussi simples qu'il le laisse croire », répond Laure Miller évoquant aussi les zones à faibles émissions (lire par ailleurs).

« Nous sommes toujours à l'écoute des bonnes idées et il est vrai que l'opposition avait souhaité nous conseiller en 2018. Elle proposait à l'époque la mise en place de points de recharges électriques, ce qui sera le cas à la fin de l'année – la procédure était, alors, déjà engagée –, le développement du vélo ainsi que des zones 30 partout dans la ville. Nous y travaillons depuis plusieurs années maintenant et des zones 30 ont été ou sont en train d'être déployées dans plusieurs quartiers de Reims, venant s'ajouter à la grande zone 30 allant des Promenades au rond-point des Droits-de-l'Homme. Nous avons matérialisé plusieurs aires de covoiturage et travaillons à leur amélioration. »

Transport de marchandises dans le centre

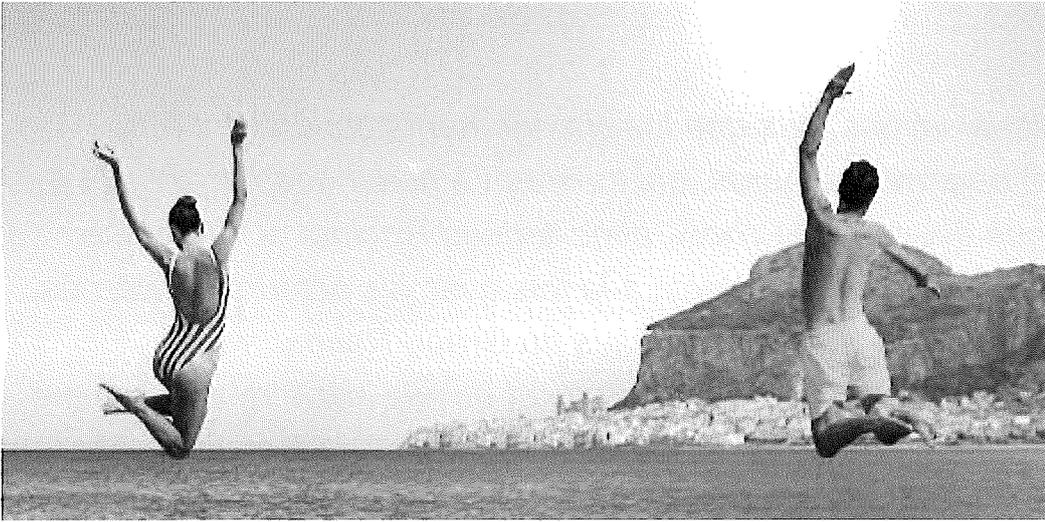
Laure Miller, adjointe au maire en charge de l'environnement, explique avoir travaillé avec les professionnels pour améliorer « le dernier kilomètre », c'est-à-dire les livraisons et le transport de marchandises dans le centre de Reims. « Nous devrions pouvoir adopter un plan très prochainement. C'est aussi pour cela qu'à travers le projet Reims Grand Centre, nous allons pouvoir à l'horizon 2022, éloigner le trafic de transit du centre vers des itinéraires de contournement plus adaptés. C'est la raison pour laquelle nos bus vont muter et passer peu à peu au gaz naturel et nous travaillons au développement de cette mobilité pour les véhicules poids lourds à Reims. Nous sommes enfin en train de définir un plan d'action pour améliorer la mobilité (vélo, covoiture, autopartage, etc.) à l'échelle du Grand Reims, après de nombreuses réunions de concertation. »

Elle poursuit : « *Nous savons tous que les changements qui doivent être opérés sont des changements lourds, qui touchent à nos modes de vies et à nos habitudes. Nous avons fait le choix, avec Arnaud Robinet et Catherine Vautrin, de les opérer main dans la main à la fois avec les acteurs concernés, les habitants, mais aussi avec les communes du Grand Reims. Nous considérons que l'écologie doit être fédératrice et qu'elle doit être vue comme une valeur positive plutôt que comme une contrainte. Il nous faut emmener tout le monde avec nous et ne pas opposer, comme certains le font malheureusement, les Rémois les uns aux autres. »*

PUBLICITÉ

Color Days = Jours Colorés

*voir conditions sur clubmed.com **ClubMed** 



(<https://ad.doubleclick.net/ddm/trackclk/N331201.1921831INVIBES/B23452149.259>
[timestamp])

Mettez de la couleur dans votre hiver

Réservez

Jusqu'au 4 décembre, profitez de jusqu'à -400€ sur votre hiver

(<https://ad.doubleclick.net/ddm/trackclk/N331201.1921831INVIBES/B23452149.259>
[timestamp])

Inspired by (<http://www.invibes.com>)  invibes

Quid des zones à faibles émissions ?

MIS EN LIGNE LE 29/10/2019 À 13:44

SCoT^{2R}

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE REIMS

DOSSIER APPROUVÉ LE 17 DÉCEMBRE 2016

DOCUMENT D'ORIENTATION
ET D'OBJECTIFS

Créer des réseaux et des synergies territoriales

réemployer des espaces déjà urbanisés et en articulant avec le processus des extensions urbaines sur les espaces agricoles ou naturels.

Les pôles relais

Par pôle relais, il faut comprendre le bourg qu'il soit structurant ou d'appui, et représentant 25 communes. Ils ont un rôle complémentaire des pôles urbains dans la structuration territoriale et l'encadrement du développement du bassin rémois. L'orientation est d'éviter les concurrences inutiles en matière d'accueil de populations, d'emplois, d'équipements ou de services ... notamment dans un contexte de finances publiques raréfiées et d'une compétitivité des territoires plus importantes avec le Grand Est.

Cette orientation se traduit par les objectifs suivants pour les pôles relais :

- Assurer un développement équilibré, à l'échelle de chaque espace de vie du quotidien et ainsi répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires de la population, en termes de commerces, de services, d'équipements, de mobilité. Leurs vocations sont d'assurer les fonctions centrales dans un bassin de proximité, défini par les villages limitrophes ou dans le bourg le plus proche. Ils pourvoient aux équipements et services de proximité, nécessaires aux besoins courants, et qui peuvent être absents ou incomplets dans les villages
- Reconnaître aux centre-ville ou centres-bourgs leur fonction spécifique d'offre de services exceptionnels et rares et d'équipements publics d'envergure.
- Maîtriser l'extension de l'artificialisation des sols; limiter le mitage de l'habitat. Ces pôles ont donc vocation à se développer, dans une proportion moindre que les pôles urbains, afin de conforter leur niveau d'équipements et de services, tout en proposant une gamme de logements et un nombre d'emplois plus importants et plus variés que dans les communes urbaines et rurales.
- Protéger et pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Encourager l'organisation de leur accessibilité depuis les communes proches, et l'accessibilité que ces pôles relais entretiennent avec les pôles urbains. Elles sont un maillon essentiel pour le fonctionnement du territoire du SCoT. C'est ce qui crée le réseau, le maillage et donc la diffusion du développement bénéficiant à l'ensemble des niveaux de l'armature territoriale. Les politiques d'aménagement doivent valoriser et optimiser la présence des transports collectifs (quelles que soient leurs formes) dans les pôles relais et en lien avec les pôles urbains. A ce titre, les collectivités accordent une vigilance particulière dans les secteurs urbains aux abords des gares et des points de dessertes des transports collectifs notamment dans leurs documents d'urbanisme et de planification locaux (la vigilance se traduit par une réflexion menée sur le devenir des secteurs limitrophes des abords de gare et de point de desserte afin de ne pas empêcher le développement des aménagements connexes aux transports collectifs). Elles s'appuient sur les réseaux de transports collectifs, en collaboration avec les autorités organisatrices des mobilités pour organiser ou co-organiser le rabattement depuis les secteurs non desservis voire enclavés.
- Améliorer la prise en compte et le développement de la biodiversité dans les territoires urbains ou à urbaniser, faciliter les interconnexions entre les réservoirs de biodiversité et la nature ordinaire des tissus urbains et villageois.

Méthode d'identification des secteurs mobilisables

LES RÉSULTATS MARQUENT L'ABOUTISSEMENT D'UNE MÉTHODOLOGIE BÂTIE AUTOUR DE 3 AXES D'ANALYSE :

- Détermination des espaces libres (dénudés de bâti) situés à l'intérieur des périmètres des ZAE du pôle territorial de Reims-Métropole par photo-interprétation (photographies aériennes 2016).
- Application d'un redressement des espaces libres par croisement avec les données de l'Atlas partenarial des ZAE du Grand-Reims pour écarter les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié.
- Analyse des contraintes à la mobilisation des espaces libres par l'étude des servitudes d'utilité publique, du cadastre et la consultation des partenaires (Communauté urbaine du Grand-Reims et Chambre de Commerce et d'Industrie Marne-en-Champagne).

TROIS TYPES D'ESPACES LIBRES IDENTIFIÉS :

- **Sans ou avec de faibles contraintes.** Il s'agit de parcelles en zone d'activités non bâties, sans servitude d'utilité publique.
- **Avec contraintes.** Parcelles libres avec servitudes d'utilité publique ou parcelles déjà bâties pouvant être densifiées.
- **Non mobilisables.** Parcelles ou secteurs présentant des contraintes trop fortes pour pouvoir être mobilisés (servitudes d'inconstructibilité, parcelles inférieures à 1 000 m² et de moins de 20 m de large, enclavées, retenues par leurs propriétaires).

Du foncier encore mobilisable dans les ZAE

133 HECTARES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES

Avec une emprise bâtie moyenne de 19 % en ZAE¹, les surfaces mobilisables semblent conséquentes. Ces gisements fonciers économiques sont néan-

moins complexes à aborder tant les contraintes de développement d'une ZAE sont multifactorielles. Ainsi, sa topographie, ses équipements, son organisation, son attractivité, son positionnement, associés aux choix des entreprises, vont conditionner son remplissage.

L'analyse du foncier localisé dans les ZAE du pôle territorial de Reims-Métropole² montre encore des opportunités. Sur les 1 960 hectares de zones d'activités que compte l'agglomération rémoise, environ 130 sont identifiés comme potentiellement mobilisables (cf. méthode d'identification). Si pour les zones d'activités les plus récentes, cette disponibilité est encore logiquement importante (commercialisations en cours), d'autres plus anciennes, peinent toujours à voir leurs dernières parcelles occupées. C'est notamment le cas des zones d'activités Distripole ou Prunay (aéroport) où près d'une quinzaine d'hectares sont en attente de locaux.

Pour autant, d'autres ZAE naissent sur le territoire rémois tels que la ZAC des Blancs Monts II à Cormontreuil (24 ha) ou la ZAC Cernay-Saint-Léonard (145 ha). Si la création de ces zones résulte d'une logique consistant à développer et compléter l'offre foncière destinée aux entreprises, elle entre potentiellement en concurrence avec les secteurs existants.

Effectivement, conjointement à l'apparition de nouvelles zones d'activités, un double phénomène s'opère :

- Une concurrence inter-zones provoquée par le décalage générationnel entre les ZAE nouvelles, qui répondent aux besoins actuels des entreprises tout en véhiculant une image attractive (qualité des bâtiments, équipements, infrastructures, aménagements paysagers) et les zones anciennes construites selon des mécanismes assez simplistes (qualifiées souvent de « boîte à chaussures »). Ce phénomène est accentué par un « effet d'entraînement » occasionné par l'implantation d'entreprises « locomotives ».
- En l'absence de stratégie de requalification, une rupture d'égalité entre les zones de premières générations et les nouvelles peut apparaître. Les écarts se cumulent et se creusent amenant

un risque d'accroissement de la vacance dans les ZAE de premières générations généré par les transferts d'activités endogènes.

La question de la requalification des zones d'activités les plus anciennes, dans le but de répondre aux nouvelles normes et besoins des entreprises est donc fondamentale pour enrayer leur dépréciation.

La Requalification

La requalification, en totalité ou partie, d'une zone d'activités est une solution pour redynamiser un site et modérer par la même occasion la consommation d'espaces à vocation économique tout en réutilisant une partie des équipements existants comme les réseaux par exemple. L'objectif est de revaloriser la zone afin de conserver et accueillir de nouvelles entreprises en rénovant les aménagements collectifs (VRD, espaces verts), repensant l'aspect paysager, remobilisant le foncier vacant, proposant de nouveaux services et/ou en développant la mixité fonctionnelle.

LE QUARTIER D'AFFAIRES CLAIRMARAIS

Le quartier d'affaires Reims Clairmarais est un exemple de reconversion urbaine sur l'agglomération rémoise dont l'objectif est de bénéficier du potentiel offert par un site, proche de la gare et du centre-ville et de tirer partie de l'arrivée du TGV.

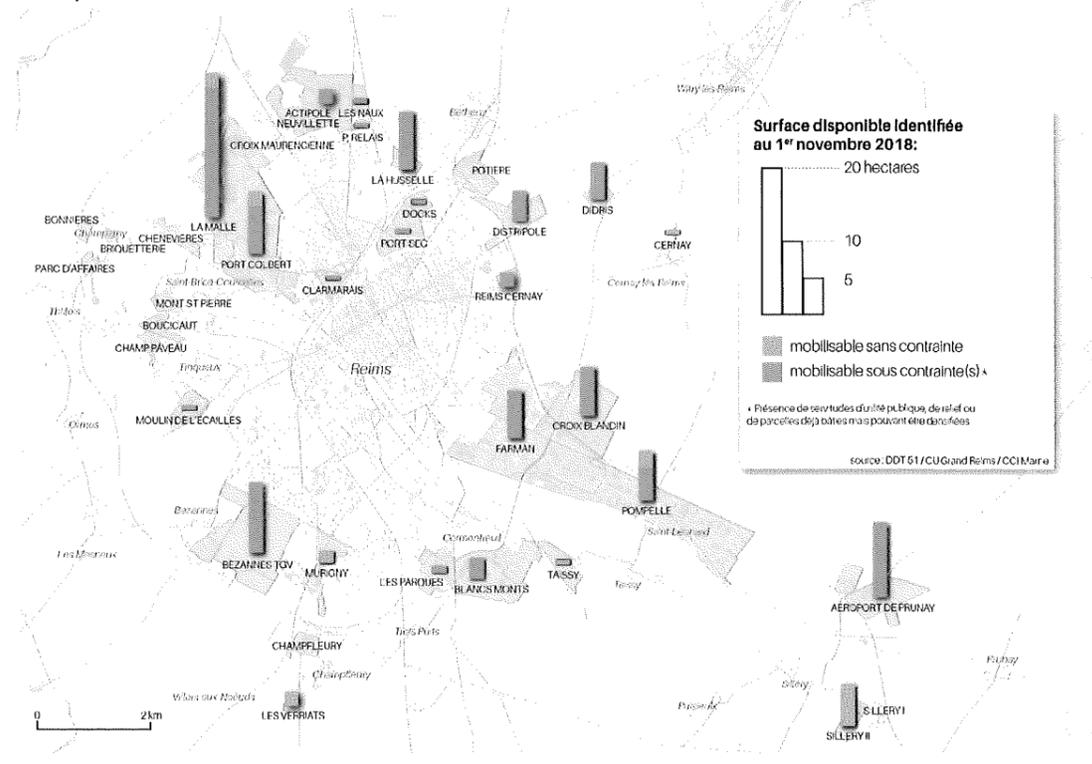
À l'origine quartier de faubourg composé de sites industriels, d'artisanats diffus et d'habitations R+2 plus ou moins vétustes, les anciennes usines et entrepôts qui le composaient ont fait place aux bureaux et aux logements modernes. La reconversion du site a permis une progression de la densité bâtie passant de 22,8 % en 1990 à 29,2 % d'emprise bâtie en 2018 et une élévation des bâtiments en R+4 et R+5, qui accueillent plus de 50 000 m² de bureaux et 600 logements.

Le processus de mutation se poursuit avec la mobilisation de la dernière dent-de-crue identifiée sur Clairmarais (ancien site EDF) qui devrait accueillir un programme de 270 logements d'ici 2022.

LA HUSSELLE

Le parc d'activité de la Husselle est un exemple de reconversion et de réinvestissement d'un foncier délaissé. À l'interface entre Reims et Bétheny, au sein d'un nœud ferroviaire, le site de 14 hectares

Foncier potentiellement mobilisable dans les zones d'activités en 2018



1 Moyenne observée sur le pôle territorial de Reims Métropole. A titre de comparaison, cette moyenne est de 15 % sur les parcs d'activités en Ile et Vilaine (source : IDEA35 - octobre 2013)

2 Le périmètre du pôle territorial de Reims Métropole a été choisi car c'est celui qui concentre le plus de zones de vocations diverses et où la pression foncière est la plus forte au sein du Grand Reims.

sans réelle vocation, se compose de terrains en friches, champs agricoles, jardins privés et habitats de fortune offrant des possibilités de développement limitées. La création d'une nouvelle liaison entre les deux communes (Boulevard de l'Aviation) sur laquelle est venue s'appuyer une zone d'activités a permis de désenclaver ce secteur, d'améliorer l'image et la sécurité du site tout en conservant une partie des jardins familiaux, et assurer ainsi une diversité organisée des usages.

Renforcer les objectifs de densification dans les documents d'urbanisme

À l'image des pratiques résidentielles des ménages, l'implantation des entreprises au sein des zones d'activités est dictée par des logiques propres aux besoins et visions des entrepreneurs et aménageurs, n'allant pas nécessairement dans le sens d'une optimisation foncière (construction sur un seul niveau, réserves foncières, voiries et stationnement surdimensionnés, etc.).

Certaines règles et orientations contenues dans les documents d'urbanisme n'incitent pas toujours à exploiter de manière plus efficiente le potentiel constructible en zone d'activités. Les règles particulières d'implantation et de recul des bâtiments, la proportion d'espaces verts, l'aménagement de voiries et d'espaces de stationnement surdimensionnés participent à sous-exploiter le foncier constructible. Une prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit amener, lorsque les types d'activités envisagés dans la zone le permettent, à modifier les approches d'aménagement dans leurs formes bâties en privilégiant davantage de hauteur

et de mitoyenneté et dans leur organisation en dimensionnant la voirie de manière rationnelle ou en mutualisant le stationnement³.

Locaux vacants : un vivier mobilisable

Avec moins de 20 % d'emprise bâtie en moyenne, un effort de densification peut être mené sur les opérations d'aménagement et de requalification. Des expérimentations sont en cours montrant des possibilités de densification en zone d'activités dans différents départements pour passer de 20 % d'emprise bâtie moyenne à 40 % en travaillant notamment sur les formes urbaines.

Les opportunités foncières restantes ne semblent pas satisfaire les besoins des entreprises, qui plus est lorsque ces disponibilités sont présentes depuis longtemps sur le marché. Des démarches de requalification ou de reconversion peuvent donc être envisagées par la collectivité en réinvestissant les parcelles libres et les locaux vacants (droit de préemption ou ventes à réméré). La vacance représente d'ailleurs un vivier important de disponibilités avec près de 70 000 m² de locaux vacants⁴ identifiés durant la campagne de relevés réalisée par la DDT 51 entre 2016 et 2018 sur l'agglomération rémoise.

³ La loi ALUR de mars 2014 fixe la surface maximale des aires de stationnement à 3/4 d'une surface de plancher commerciale supérieure à 1 000 m² hors dispositions particulières prises dans le PLU.

⁴ Locaux présentant une affiche à louer ou à vendre. Ont également été relevés, 41 000 m² supplémentaires de locaux potentiellement inoccupés (sans activité apparente lors des relevés terrains).

NOTE RÉALISÉE EN PARTENARIAT

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

CCI MARNE
EN CHAMPAGNE



Zone d'activités Identifier le foncier encore disponible

AVRIL 2019

Centre Pasteur (rue des docks - Reims)



source : DDT 51

EN RÉSUMÉ

A l'heure où l'artificialisation des terres agricoles et naturelles justifiée par les besoins de création ou d'extension des zones d'activités économiques pose débat, la question du réinvestissement des disponibilités foncières existantes devient inévitable.

Dans la note n°9 consacrée aux zones d'activités économiques du Grand Reims, la DDT 51 et l'AUDRR estiment l'emprise moyenne des bâtiments à 17 % de la surface totale d'une zone. Un chiffre laissant à pen-

ser qu'un potentiel foncier important subsiste.

La mobilisation de ce dernier peut être limitée par les nombreuses contraintes susceptibles de conditionner le réinvestissement ou la densification du foncier existant. Les formes urbaines utilisées, les règles d'implantation des bâtiments (reculs, inconstructibilités), l'application du coefficient d'espaces verts et les servitudes d'utilité publique contenues dans les documents d'urbanisme en sont autant d'exemples.

Pour envisager un processus de requalification ou de densification, une analyse de l'attractivité de la ZAE est primordiale. Si la qualité architecturale, et la présence d'équipements structurants peuvent être des facteurs de dynamisme, l'existence d'un phénomène de vacance persistant et/ou le constat de parcelles dépourvues d'acquéreurs malgré plusieurs années de commercialisation sont révélateurs de certains signes de faiblesse.