



## **CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CONDÉ-SUR-MARNE**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DE LA RÉGION DE CONDÉ-SUR-MARNE**

### **Dossier d'enquête publique**

- Enquête publique au titre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Enquête publique au titre du dossier d'enquête parcellaire
- Enquête publique au titre de la mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne

#### **2. NOTICE EXPLICATIVE**

# Table des matières

I.	Développement économique du territoire et accueil des entreprises .....	5
A.	Détermination de l’implantation de la zone d’activités .....	5
a.	Localisation du projet .....	5
b.	Périmètre de l’opération .....	6
B.	Situation socio-économique .....	7
a.	Un positionnement stratégique .....	7
b.	Une industrie diversifiée .....	8
c.	Les orientations économiques de l’agglomération .....	8
d.	Les zones économiques de la Communauté d’agglomération .....	8
II.	Choix d’implantation et parti d’aménagement .....	10
A.	La zone artisanale de Condé-sur-Marne et la nouvelle zone d’activités économiques .....	10
a.	Les atouts de la localisation du projet .....	10
b.	La prise en compte de la périphérie agricole du site .....	12
B.	Les partis pris d’aménagement .....	12
a.	Le parti général de l’aménagement .....	12
b.	La voirie et les réseaux .....	12
c.	L’assainissement de la zone .....	16
d.	Les prescriptions paysagères et architecturales .....	16
III.	L’insertion dans l’environnement naturel et réglementaire .....	17
A.	Environnement réglementaire .....	17
a.	Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) .....	17
b.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	19
B.	Un projet respectueux de l’environnement .....	20
a.	Insertion du projet dans son contexte environnemental .....	20
b.	Insertion du projet dans l’environnement économique et humain .....	24
	Conclusion .....	25

## Préambule

La Communauté d’Agglomération de Châlons-en-Champagne, également dénommée Châlons Agglo, est une structure intercommunale française située dans le département de la Marne et la région Grand Est. Elle est composée de 46 communes et compte 81 427 habitants<sup>1</sup>.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, la Communauté d’Agglomération est compétente pour la création, l’aménagement, l’entretien et la gestion de zones d’activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

La Communauté d’Agglomération a lancé, depuis son origine en 2000, plus de 303 ha de nouvelles zones d’activités sur son périmètre historique, permettant au tissu économique de progresser de plus de 1 000 établissements supplémentaires en 2018 par rapport à 2009, soit une progression de +21,5%. Le nombre d’établissements actifs en 2022 est de 5 928 sur le territoire de l’Agglomération.

La volonté locale a en effet été de proposer des zones d’activités dédiées répondant spécifiquement aux besoins d’une catégorie de porteurs de projet. Il existe ainsi aujourd’hui une offre foncière adaptée aux Petites et Moyennes Entreprises / Petites et Moyennes Industrie (parc PME PMI des Escarnotières), aux sociétés tertiaires et technologiques (parc et pépinière du Mont-Bernard), aux grandes enseignes commerciales (parc de Voitrelle et Pôle ludique des Escarnotières), aux artisans (zone artisanale de Recy, de Matougues...) ou aux grands projets industriels et logistiques (Parc industriel et logistique de Recy / Saint-Martin-sur-le-Pré).

La commercialisation des terrains atteint actuellement des taux élevés, plusieurs zones sont commercialisées à 100% et le taux de commercialisation moyen est de 80,3 %.

La zone artisanale de Condé-sur-Marne a été initiée par la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne. La Communauté d’Agglomération de Châlons-en-Champagne a repris la gestion de cette zone lors de la fusion de la Communauté de communes avec la Communauté d’Agglomération en 2014.

Cette zone constitue un site adapté aux entreprises artisanales et viticoles du fait de sa localisation, de la taille des parcelles, de l’accessibilité et de la disponibilité immédiate de parcelles viabilisées. Cette zone est de plus en plus demandée par les entreprises, dans un contexte de regain d’activité sensible à l’échelle nationale et locale.

Avec les dernières implantations en cours, les parcelles à la vente se raréfient et la Communauté d’Agglomération de Châlons-en-Champagne n’est quasiment plus en mesure de répondre aux projets économiques qui se présentent, faute de pouvoir proposer une parcelle adaptée aux attentes des investisseurs.

---

<sup>1</sup> Données : “LE PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN CARTES ET EN CHIFFRES 2022”

Compte tenu de la proximité de Condé-sur-Marne avec le vignoble, la Communauté d’Agglomération de Châlons-en-Champagne a souhaité lancer une nouvelle zone, qui entre dans les objectifs du SCOT, et dont elle assurera la maîtrise d’ouvrage de l’opération (acquisition du foncier, création, aménagement et commercialisation des parcelles, ...). Le projet consiste à aménager une zone économique à vocation viticole et vinicole de 15 ha, en bordure de la RD 34 et en continuité avec la zone artisanale existante, sur la commune de Condé-sur-Marne, et s’implante sur des terrains agricoles cultivés.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP), préalable à toute expropriation, nécessite le dépôt en préfecture d'un dossier soumis à enquête publique. Les articles R.112-4 à R.112-7 du Code de l'Expropriation indiquent la composition du dossier.

Le dossier de demande de DUP comprend :

- un rappel juridique sur la procédure,
- la notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l’appréciation sommaire des dépenses et l’estimation du coût des acquisitions foncières,
- l’étude d’impact et son résumé non technique
- le porter-à-connaissance au titre de la loi sur l’eau
- l’étude préalable agricole suivie de mesures de compensation collective
- la mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (PLU) intercommunal de la région de Condé-sur-Marne et son évaluation environnementale
- le dossier d’enquête parcellaire, effectuée conjointement à la présente déclaration d’utilité publique.

Conformément à la circulaire du 26 mars 1993, la présente notice explicative est la pièce maîtresse du dossier. Elle présente les aspects juridiques, matériels et géographiques de l’opération. Elle doit indiquer l’objet de l’opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l’insertion dans l’environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l’enquête a été retenu.

La demande de DUP porte sur l’ensemble du projet de la zone, d’une surface d’environ 15 ha, sur 4 parcelles représentant un total de 193 687 m<sup>2</sup>.

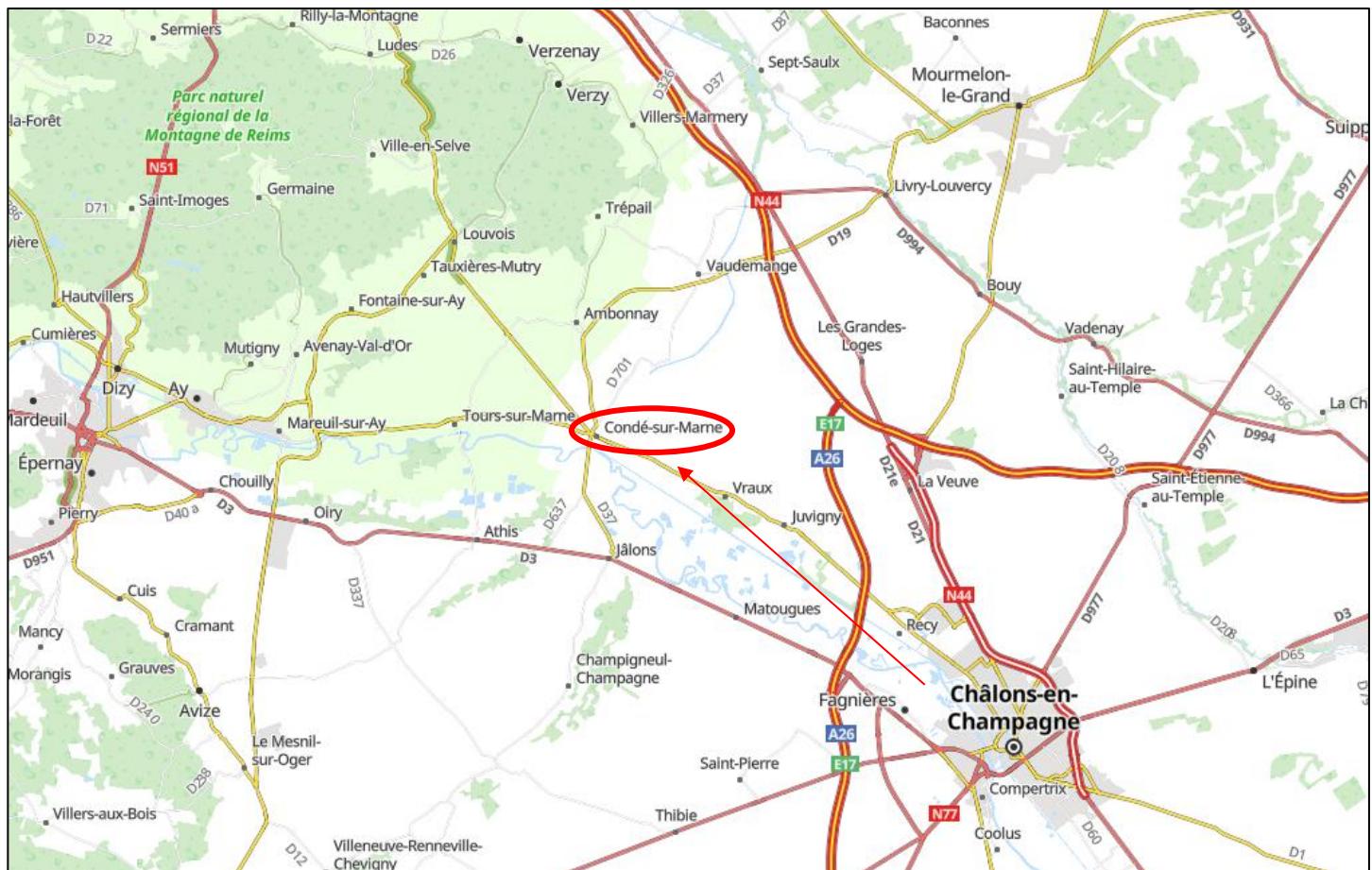
# I. Développement économique du territoire et accueil des entreprises

## A. Détermination de l’implantation de la zone d’activités

### a. Localisation du projet

La zone artisanale de Condé-sur-Marne et la nouvelle zone d’activités économiques à destination d’entreprises viticoles et/ou vinicoles se situe à l’Ouest de la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne, qui regroupe, au centre du département de la Marne, 81 427 habitants<sup>2</sup>. La commune de Condé-sur-Marne, quant à elle, compte 769 habitants<sup>3</sup>.

La zone artisanale de Condé-sur-Marne est située entre les routes départementales RD 34 (en direction de Bouzy et de la côte des Noirs) et la RD 1 (en direction d’Aÿ-Champagne et de la côte des Blancs), à l’Ouest de la commune.



<sup>2</sup> Données : “LE PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN CARTES ET EN CHIFFRES 2022”

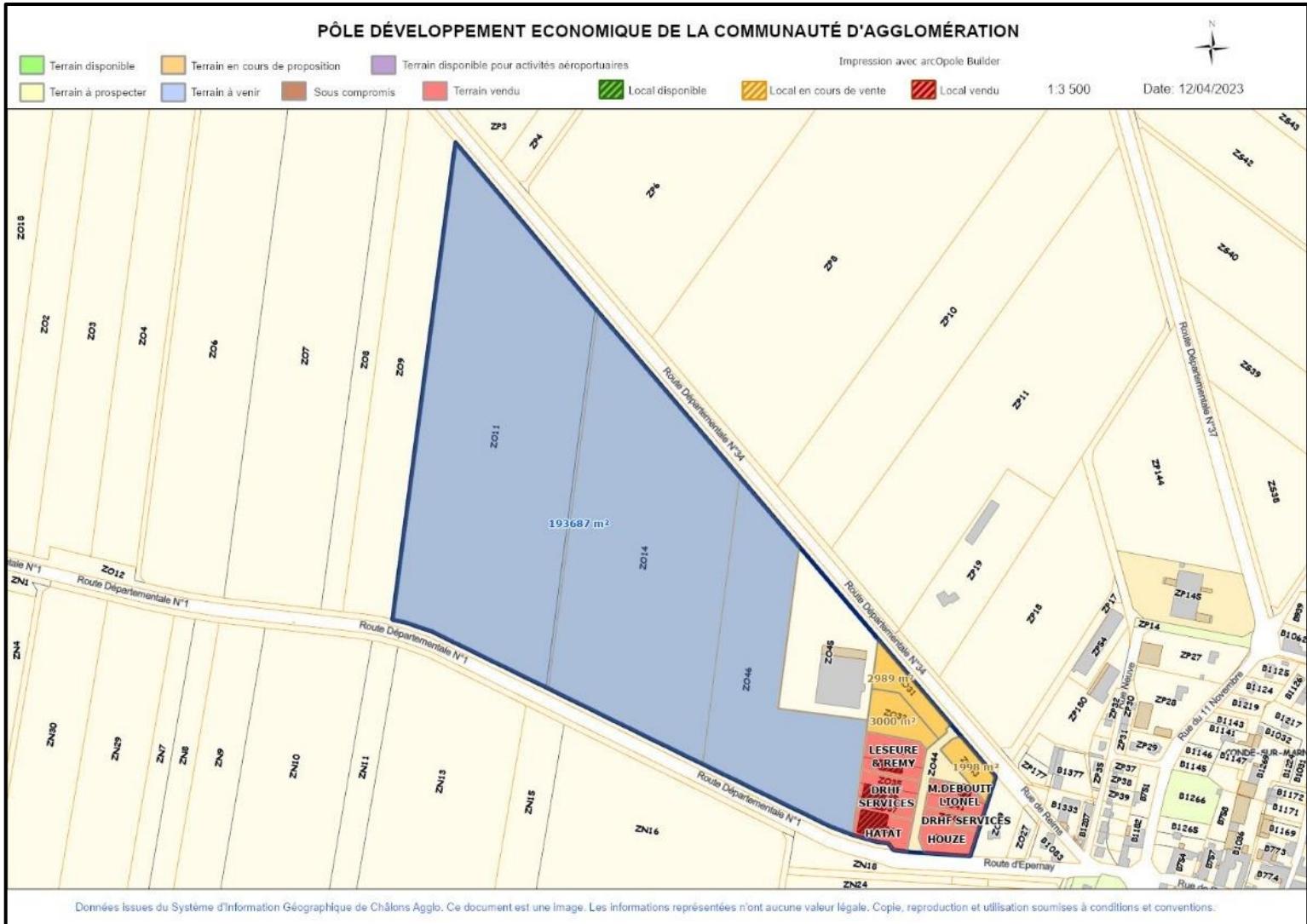
<sup>3</sup> Données : “LE PAYS DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE EN CARTES ET EN CHIFFRES 2022”

b. Périmètre de l'opération

C'est sur la frange est de cette commune que se développe cette zone à vocation viticole et/ou vinicole de la zone artisanale, au plus proche du vignoble de la côte des Noirs et de la côte des Blancs.

Le périmètre de la nouvelle zone porte sur 4 parcelles agricoles, d'une superficie d'environ 19 ha, (le projet étant prévu sur une surface de 15 ha environ) située exclusivement sur la commune de Condé-sur-Marne (lieu-dit le Chemin de Mareuil).





## B. Situation socio-économique

Existe depuis 2000, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne compte aujourd'hui 46 communes et regroupe 81 427 habitants. Chef-lieu de l'ex-Champagne-Ardenne avant la création de la région Grand Est, elle accueille encore nombre d'administrations locales, départementales et régionales, ce qui en fait un centre de décision majeur.

#### a. Un positionnement stratégique

Située à la croisée des deux grands itinéraires autoroutiers Est-Ouest (A4-E50) et Nord-Sud (A26-E17), la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne jouit d'une situation stratégique au plan national et européen, renforcée par des infrastructures de premier ordre. La présence d'équipements ferroviaires (nœud et gare de triage) et aéroportuaires (aéroport international de Paris-Vatry) permet de proposer une offre intermodale aux acteurs industriels et logistiques.

## Notice explicative – Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne

Direction Aménagement du Territoire – 03.26.69.38.83

b. Une industrie diversifiée

Au cœur d'une grande région d'agro-industrie et de logistique, l'agglomération de Châlons-en-Champagne est le siège d'une activité diversifiée, représentée par plus de 1 000 établissements (notamment des groupes internationaux) qui emploient près de 6 000 salariés, dans les secteurs de la logistique, de la construction mécanique, du travail des métaux, de l'équipement de la maison, de l'agro-alimentaire, de la chimie, et des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...), etc.

c. Les orientations économiques de l'agglomération

La Communauté d'Agglomération a défini, par délibérations n°2021-191 du 16 décembre 2021 et n°2022 du 24 février 2022, une stratégie de territoire à l'horizon 2026. Cette démarche de co-construction, introduite en mars 2021 a associé de nombreux acteurs du territoire.

3 défis ont été proposés :

- Mettre en œuvre les priorités de la transition écologique et accompagner les acteurs sur le territoire
- Renforcer l'attractivité globale du territoire pour les entreprises, les habitants et les touristes
- Assurer la cohésion sociale et territoriale grâce à la performance des services publics et à la qualité de vie pour tous les habitants.

Dans ce second défi, plusieurs chantiers sont développés, notamment celui de développer l'offre foncière pour l'implantation d'entreprises et marketer les produits (chantier 5) ou renforcer l'attractivité économique du territoire et la densité du tissu des entreprises (chantier 6).

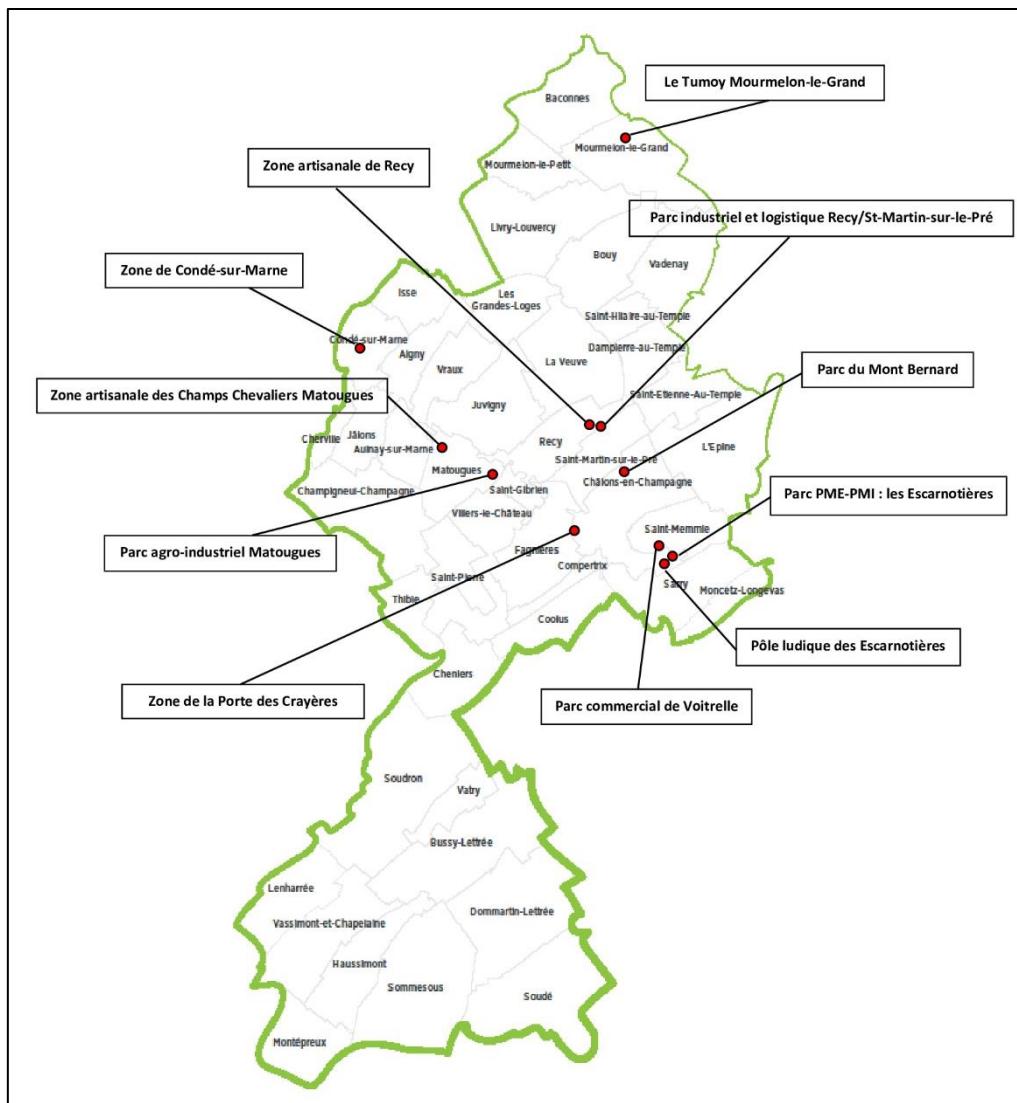
Il est indiqué dans la stratégie que l'une des priorités à moyen terme est de finaliser de nouveaux parcs d'activités clés en main et définir un schéma directeur à long terme. Cela devient crucial pour rassurer les investisseurs en raison de la pénurie de parcelles et de demandes récurrentes de très grands terrains.

Ces actions devront permettre à Châlons-en-Champagne d'exploiter au mieux ses forces, notamment sa localisation géostratégique ainsi que ses équipements ferroviaires et aéroportuaires, pour attirer de nouvelles activités.

d. Les zones économiques de la Communauté d'agglomération

Tout investisseur peut trouver sur le territoire de l'agglomération une offre foncière ou immobilière adaptée aux caractéristiques de son projet. En effet, la logique "A chaque investisseur, sa solution" a été le leitmotiv dans le développement de l'offre qui se décline entre des produits pouvant accueillir du tertiaire, de l'industrie, de la logistique ou encore des enseignes commerciales ou des entreprises à haut contenu technologique.

Pour répondre de la meilleure façon possible en matière de foncier, l'agglomération comptabilise 38 zones d'activités économiques dont 11 gérées par la Communauté d'Agglomération (parc PME-PMI des Escarnotières, pôle Ludique des Escarnotières, parc commercial de Voitrelle, parc industriel et logistique de Recy / Saint-Martin-sur-le-Pré, parc technologique du Mont-Bernard, parc agro de Matougues, zone artisanale de Recy, zone artisanale du Tumoy, zone artisanale des Champs Chevaliers Matougues, zone artisanale des Crayères, zone artisanale de Condé-sur-Marne).



A ce jour, et malgré une proximité proche des vignobles de Champagne, aucune zone de l’agglomération ne correspond aux besoins des entreprises viticoles et/ou vinicoles.

Le taux de commercialisation des 11 zones gérées par l’agglomération est de 80,3%. Ce taux va évoluer sur le court terme dans la mesure où les dernières parcelles de taille importante sont sur le point d’être vendues. Le taux de commercialisation des 38 zones d’activités économiques de la Communauté d’Agglomération est de 94%. Ce taux passera prochainement à 95,89 % car 12 parcelles sont actuellement en cours d’étude à l’acquisition voire en signature de compromis de vente.

Il y a donc urgence pour la Communauté d’Agglomération à aménager de nouvelles zones d’activités afin de ne pas stopper le développement économique sur son territoire. En effet, la Communauté d’Agglomération ne peut se positionner aux nombreux projets d’entreprises faute de foncier disponible.

Concernant la demande de grandes parcelles, la Direction du développement économique a eu connaissance d'une quinzaine de projets uniquement sur la période janvier/juin 2023 et n'a pu se positionner sur aucun d'eux. En agrégeant ces projets, une surface entre 155 ha et 200 ha aurait été nécessaire représentant une création d'emploi estimée entre 4800 et 5300 emplois.

En moyenne, la Communauté d'Agglomération accompagne 150 projets de recherche en foncier et immobilier pour les entreprises chaque année. Bien que la recherche de solution immobilière soit privilégiée afin d'optimiser la consommation de foncier, le marché immobilier ne correspond pas forcément aux demandes des entreprises notamment par les caractéristiques des bâtiments disponibles sur le marché chalonnais mais également en raison d'emplacements non adaptés.

Concernant la réhabilitation des friches industrielles, la Communauté d'Agglomération développe une politique active sur ce sujet : réhabilitation caserne Chanzy, réhabilitation caserne Hawk, acquisition friche Mory, acquisition et revente friche FCE.

La Communauté d'Agglomération a recensé 4 friches militaires / industrielles et travaille activement à leur avenir. Ces friches étant en milieu urbain, elles ne pourront pas convenir à tout type d'activité économique.

## II. Choix d’implantation et parti d’aménagement

### A. La zone artisanale de Condé-sur-Marne et la nouvelle zone d’activités économiques

#### a. Les atouts de la localisation du projet

La zone artisanale de Condé-sur-Marne, créée en 2011 par la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne, s'étend aujourd'hui sur 23 700 m<sup>2</sup> et offre actuellement à la commercialisation deux terrains de surfaces d'environ 3 000 m<sup>2</sup> dont des acquéreurs potentiels voire avérés manifestent leur intérêt. Ainsi, cette zone, qui compte actuellement 5 entreprises, serait complète à échéance courte.

La nouvelle zone, entre les routes départementales RD 1 et RD 34, est un prolongement naturel et permet de proposer des parcelles de grande surface pouvant répondre à des demandes des porteurs de projet venant du monde viticole et vinicole en renforçant le lien entre l'agglomération et ce secteur d'activités.

La Communauté d'Agglomération a d'ailleurs reçu plusieurs demandes de disponibilités auxquelles elle n'a pas pu donner suite faute de foncier disponible. Les demandes varient entre 4 et 6 ha.

La nouvelle zone économique de Condé-sur-Marne est un projet essentiel pour la Communauté d'Agglomération dans la mesure où il s'agit d'un périmètre privilégié par les entreprises de la filière viti-vinicole. En effet, les disponibilités foncières sur les secteurs d'Appellations d'origines contrôlées (AOC) se raréfient. Les entreprises de ce secteur ont donc élargi leur périmètre de recherche et la zone de Condé-sur-Marne devient une solution pertinente pour ces entreprises.

La commune de Condé-sur-Marne accueille déjà des maisons de champagne. La Communauté d’Agglomération a délibéré le 29 septembre 2022 pour la vente d’une parcelle de 1 988m<sup>2</sup> sur la zone artisanale actuelle de Condé-sur-Marne pour un producteur de champagne qui souhaite construire un bâtiment viti-vinicole de 1 000m<sup>2</sup> comportant une cave en sous-sol avec une possibilité d’extension à usage de cuverie de vinification, dégorgement et éventuellement pressoir.

Par ailleurs, l’agglomération a créé, avec plusieurs partenaires, l’œnotourisme lab permettant un programme d’incubation des entreprises. Enfin, la Communauté d’Agglomération a accompagné récemment deux nouvelles implantations de maisons de champagne à Châlons-en-Champagne. L’ambition de la Communauté d’Agglomération est de faire de la viticulture, une filière de l’attractivité du territoire et cette offre, par le biais de cette nouvelle zone, viendrait ainsi compléter avantageusement l’attractivité de l’agglomération.

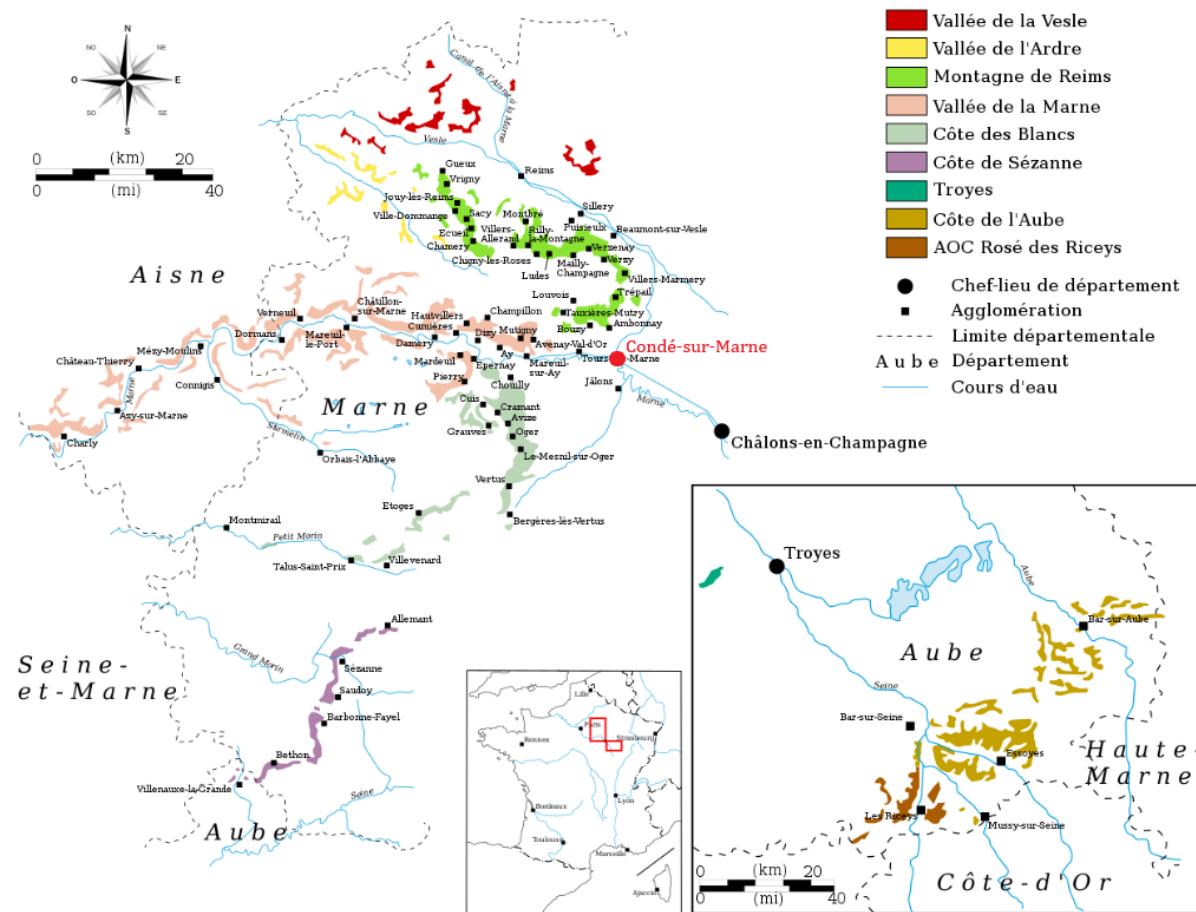
Les parcelles envisagées pour cette nouvelle zone sont classées en zone A du PLU de la commune de Condé-sur-Marne et sont situées au lieu-dit le Chemin de Mareuil.

La superficie totale de la nouvelle zone est de 14,7 ha repartis en 4 parcelles (d’une surface totale de 19,3 ha). Au total, il y a 3 propriétaires, dont 2 sont exploitants. A noter que l’agglomération n’est propriétaire d’aucune parcelle.

Cette opération permet ainsi de mettre sur le marché une assiette commercialisable d’environ 15 ha accessibles d’ici 2024, l’objectif de la collectivité étant de proposer aux entreprises du secteur viticole et/ou vinicole un espace propice à leur implantation afin de développer l’activité économique et l’emploi sur le territoire.

D’ailleurs, les trois futures parcelles sont d’ores et déjà en cours de commercialisation. En effet, trois entreprises étudient actuellement l’implantation sur la zone de Condé-sur-Marne. Il s’agit d’entreprises du secteur viticole / vinicole dont l’activité est la vinification, le pressurage, la cuverie, la production de machines viticoles. Ces entreprises ont choisi la zone de Condé-sur-Marne car les zones à proximité sont saturées ou ne correspondent pas à leurs besoins. A titre d’exemple, la zone d’activités de Tours-sur-Marne, sous maîtrise d’ouvrage de la communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne, est moins aboutie que le projet de Condé-sur-Marne. Si la démarche de négociation des acquisitions foncières arrivaient à leurs termes, les terrains ne seraient pas commercialisés avant 2026. Ce délai ne correspond pas aux entreprises en contact qui souhaitent débuter leurs activités à l’horizon des vendanges 2025.

Le site retenu a l’avantage de réunir l’ensemble des critères nécessaires à la réussite de ce projet.



b. La prise en compte de la périphérie agricole du site

Le site de la zone d'activités se développe sur un espace agricole situé en limite de l'espace urbanisé. Aussi, l'intégration paysagère du nouvel aménagement est l'un des enjeux du projet, avec un travail sur les liaisons entre les espaces naturels existants et la zone d'activités.

En limite des espaces agricoles et des espaces urbanisés, à l'est du périmètre, le projet prévoit la création d'un espace tampon végétal protégeant les usages entre l'espace agricole et le parc d'activités.

## B. Les partis pris d'aménagement

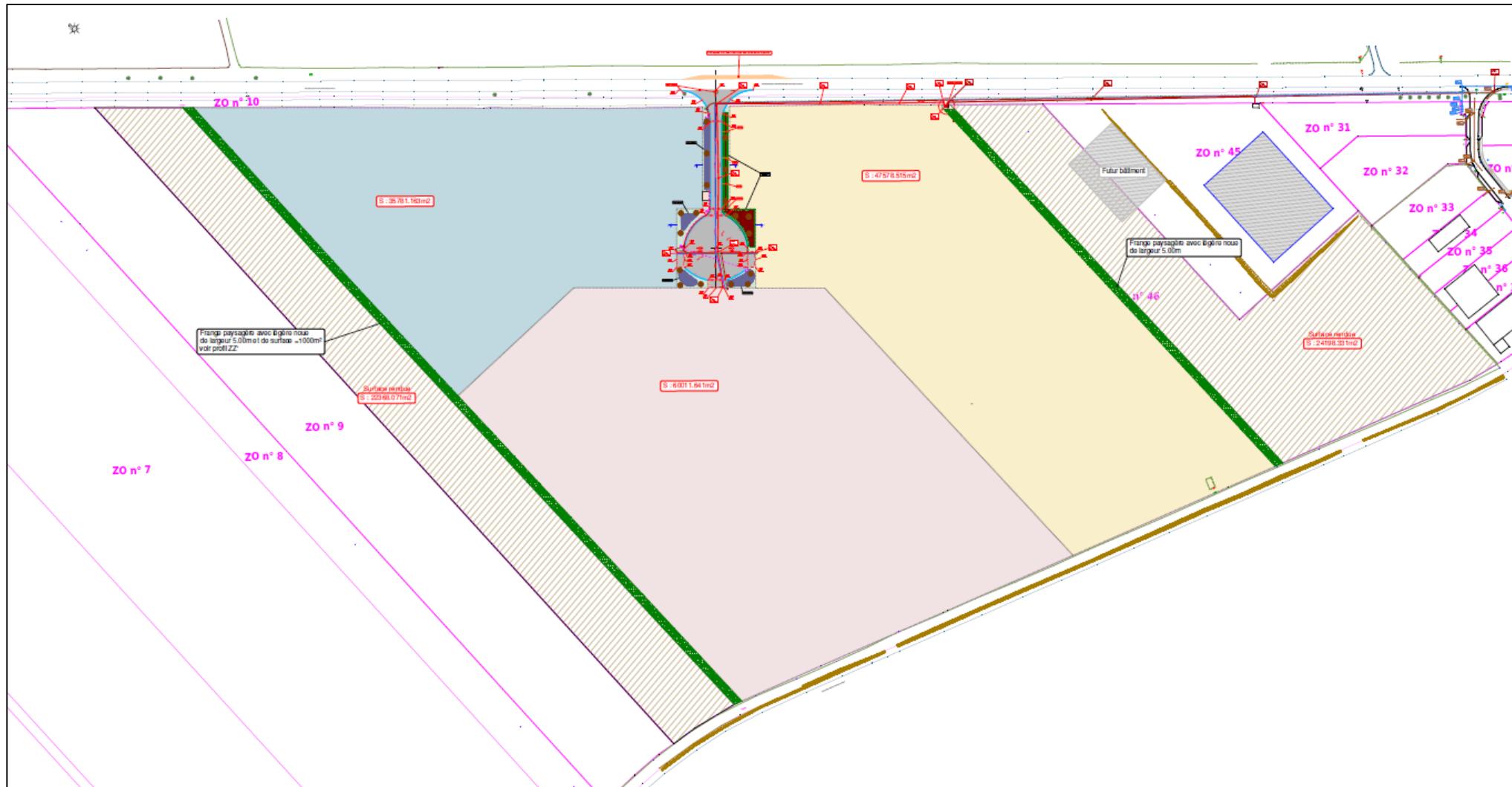
#### a. Le parti général de l'aménagement

L'aménagement vise à accueillir des entreprises dans le domaine viticole et vinicole, ayant une demande foncière moyenne ou importante (2 à 7 ha) et intéressées par la proximité de la côte des Noirs et la côte des Blancs. Pour répondre au prospect de la zone, le découpage de celle-ci prévoit la création de 3 parcelles (3 ha, 6 ha et 4,8 ha) et pourra accueillir au moins 3 entreprises.

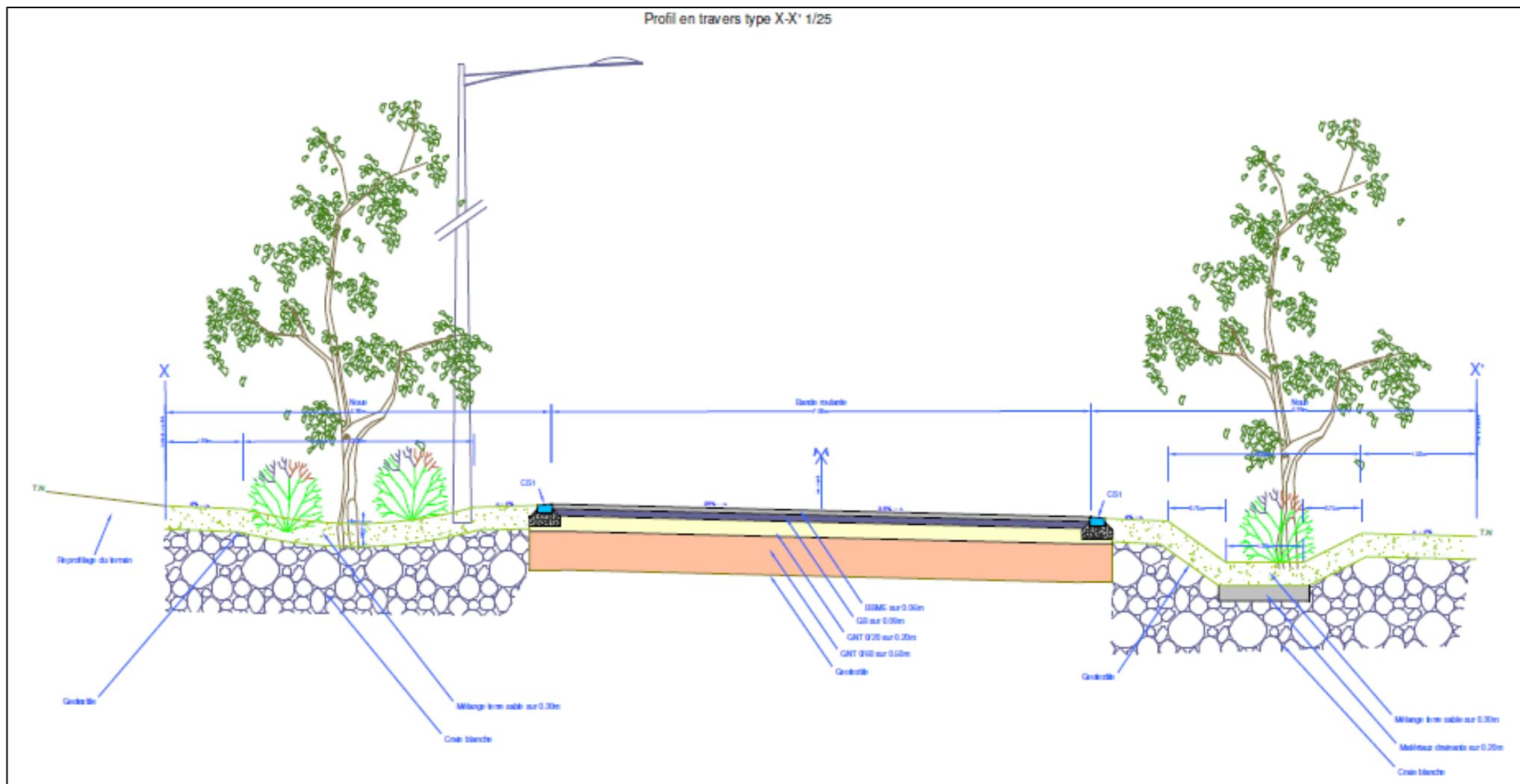
## b. La voirie et les réseaux

Le site est bien desservi par la RD 1 et la RD 34. L'accès à la zone se fera sur la RD 34 et intégrera une raquette de retournement permettant de desservir les 3 parcelles de la zone.

Plan d'aménagement global avec la plateforme de retournement :



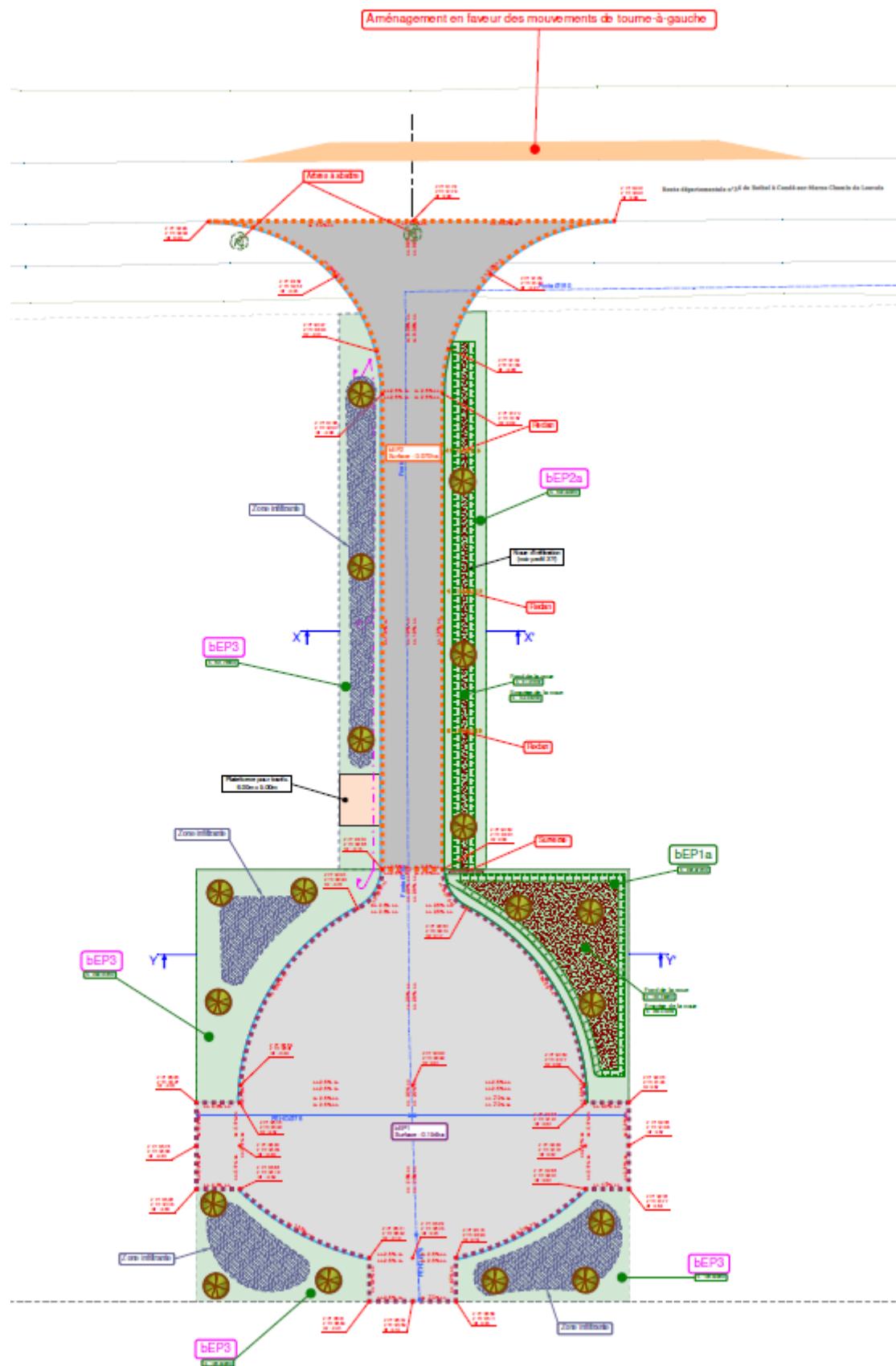
Profil en travers de la voie :



Notice explicative – Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne

Direction Aménagement du Territoire – 03.26.69.38.83

## Raquette de retournement :



## Châlons-en-Champagne Agglo

26 rue Joseph-Marie Jacquard - CS 40187 - 51009 Châlons-en-Champagne Cedex

Tél. 03 26 26 17 60 - Fax 03 26 26 17 61

[www.chalons-agglo.fr](http://www.chalons-agglo.fr) | [contact@chalons-agglo.fr](mailto:contact@chalons-agglo.fr)

c. L’assainissement de la zone

La gestion des eaux de surface s’effectuera par des noues d’infiltration en considération d’une perméabilité des sols très favorables et des surfaces collectées qui ne sont pas significatives.

Ainsi, la surface d’espaces paysagers sera gérée par infiltration directe des eaux et la surface revêtue par un écoulement naturel des eaux suivant une pente appliquée à cette surface vers des noues d’infiltration.

Le dimensionnement est donc proposé sous le découpage du projet en trois bassins versants distincts : deux bassins pour la surface revêtue en enrobé (avec considération de la noue) et un bassin global pour les espaces paysagers (hors surface de noue qui collectera la surface revêtue).

d. Les prescriptions paysagères et architecturales

Les bâtiments devront s’implanter en tenant compte du relief et de l’orientation dans un souci de conception bioclimatique. Leurs volumes seront simples et les couleurs limitées à trois. Si plusieurs bâtiments doivent s’implanter sur une même parcelle, une cohérence architecturale sera recherchée entre eux. Les matériaux utilisés devront correspondre au registre industriel et contemporain (bardages métalliques ou bois, béton, verre...) ou de facture traditionnelle (pierre naturelle, brique...).

Lors de l’implantation des futures constructions, une réflexion devra être menée en matière de plantations (haies, vergers, vignes...) afin de favoriser l’insertion paysagère des bâtiments mais aussi la biodiversité.

En particulier, les franges avec l’espace agricole devront être végétalisées ainsi que les abords des routes départementales. Par ailleurs, des secteurs non bâties au sein de la zone pourront faire l’objet d’un traitement paysager ou environnemental.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces allergènes (voir liste en annexe de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation – OAP – dans la partie mise en compatibilité du PLU) évitées.

L’aménagement du site devra également prendre en compte la gestion des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs permettant de les infiltrer sur la parcelle ou de les récupérer pour un usage d’arrosage. Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.

## III. L’insertion dans l’environnement naturel et réglementaire

### A. Environnement réglementaire

#### a. Le Plan Local d’Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de la région de Condé-sur-Marne a été approuvé le 10 décembre 2012. Pour rappel, la communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne a fusionné avec d’autres intercommunalités pour former, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne. Le PLUi de la région de Condé-sur-Marne a été modifié successivement le 25 septembre 2014, le 2 septembre 2020 et mis à jour le 10 avril 2017.

Actuellement, le PLUi de la région de Condé-sur-Marne n'est pas compatible avec le projet de nouvelle zone de Condé-sur-Marne, faisant l'objet de la présente demande de DUP.

En effet, les terrains concernés par le projet sont situés en zone agricole (zone A dans le PLUi de la région de Condé-sur-Marne).

En vertu des articles L. 153-54 à L.153.59, R.153-14 du code de l’urbanisme, une opération faisant l’objet d’une déclaration d’utilité publique, qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l’objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (Etat, Région, Département, communes, syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT-, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et en matière de programme local de l'habitat, chambres consulaires).

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. Cet examen conjoint, pris à l'initiative du Préfet, a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique et se traduit par l'organisation d'une réunion.

Par ailleurs, après l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité peut être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si celui-ci ne s'est pas prononcé dans un délai de deux mois, il est réputé avoir donné un avis favorable.

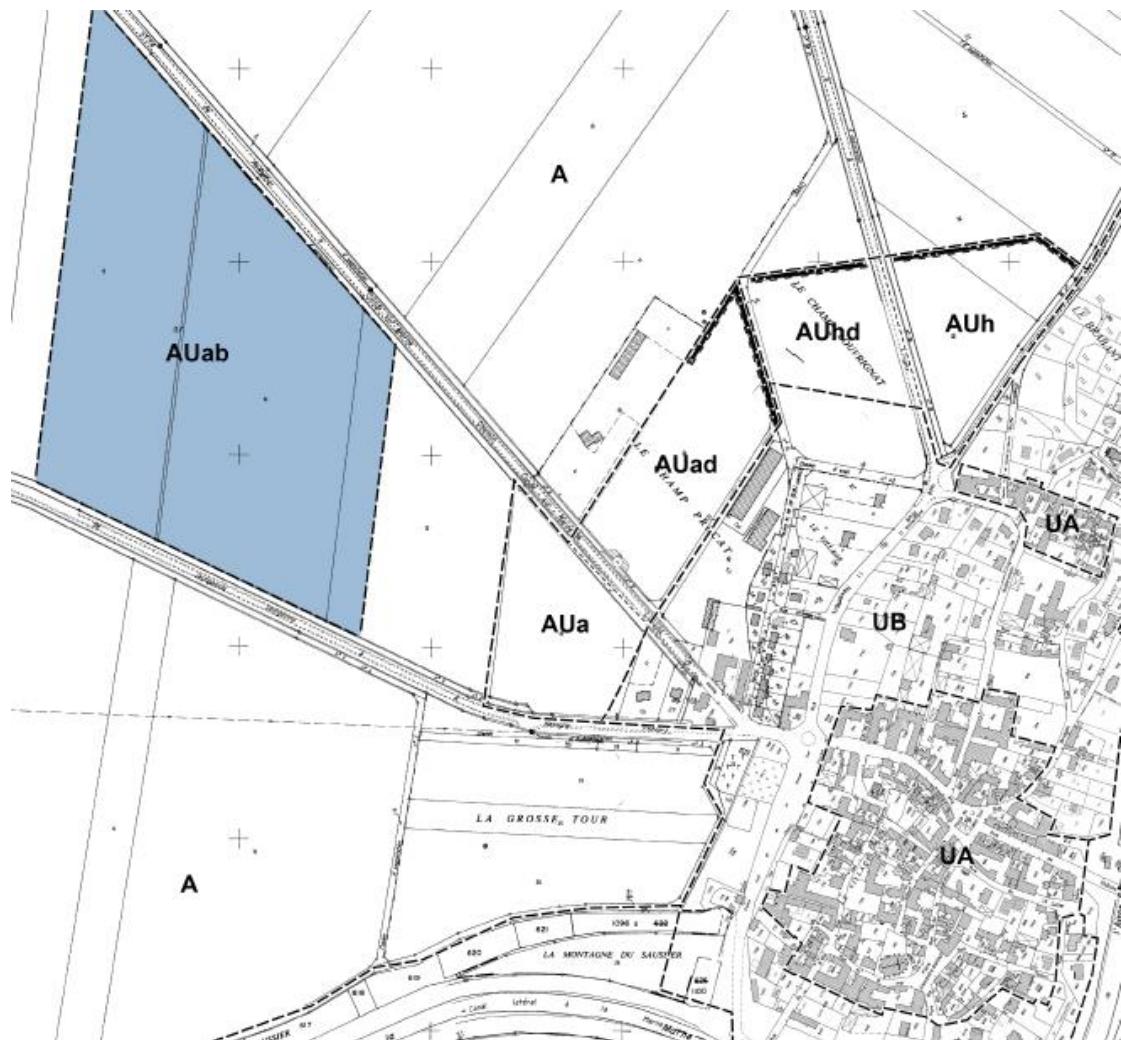
L'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU.

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique est soumise aux modalités de publicité définies à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme impliquant :

- Un affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent ;
- L'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat (arrêté préfectoral).

Les principales évolutions qui font l'objet du dossier de mise en compatibilité joint à la demande de DUP sont les suivantes :

- Modification du règlement graphique afin de substituer à la zone agricole un zonage permettant l'implantation d'activités économiques : zone AUab,
- Prise en compte, aux articles 1 et 2 du règlement littéral, de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éoliennes en toiture...),
- Préservation d'une coupure visuelle le long des routes départementales en imposant des retraits spécifiques le long de celles-ci à l'article 6 du règlement,
- Intégration de certaines prescriptions en termes d'architecture (matériaux et couleurs) à l'article 11 du règlement,
- Végétalisation des marges de recul et des franges avec l'espace agricole à l'article 13.



b. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Châlons-en-Champagne est en vigueur depuis fin décembre 2019. Ce document de planification stratégique à moyen-terme (2030) couvre les 90 communes du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR). Son document d'orientation et d'objectifs (DOO) fixe des règles qui s'imposent au territoire, notamment en matière de développement économique et de limitation de la consommation foncière. Ainsi, le SCoT prévoit une consommation d'espace maximale de 130 hectares sur la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne pour répondre aux différents besoins existants et futurs en matière d'artisanat, d'industrie, d'activités tertiaires, de logistique, de commerce...

Les objectifs du SCoT s'appliquant en premier lieu aux documents locaux d'urbanisme, ces derniers doivent organiser la définition des zones d'activités dans le respect de cette enveloppe foncière.

Bien que le SCoT n'affiche aucune répartition de cet objectif par zone d'activités économiques, afin de permettre une réorganisation du foncier économique à l'initiative des collectivités compétentes (EPCI ou communes), la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT, imposée dans un délai de 3 ans après l'entrée en vigueur du schéma, est nécessaire. Par ailleurs, après analyse des zones recensées, il apparaît que seule une partie des surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme constitue des secteurs prioritaires de projet à l'horizon 2030.

**Notice explicative – Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne**

Direction Aménagement du Territoire – 03.26.69.38.83

La nouvelle zone de Condé-sur-Marne (environ 15 ha) est un des secteurs prioritaires.

Nom de la zone	Communes	Échéance	Priorité	Surface (ha)	Emprise inscrite dans les documents d'urbanisme ?
Zone artisanale	Condé-sur-Marne	Court-terme	1	14,7	non
Zone artisanale "la Culée Paulus"	Recy	Court-terme	1	2,5	1AU
Zone commerciale et artisanale Centre Ouest	Fagnières	Court-terme	1	7	1AU
Parc d'activités	La Veuve	Court-terme	2	52	non
Parc industriel de Cités en Champagne	Recy & Saint-Martin-sur-le-Pré	Moyen terme – standby 2027	2	54	non
Site industriel McCain	Matougues	Moyen-terme	3	8	1AU

## B. Un projet respectueux de l'environnement

### a. Insertion du projet dans son contexte environnemental

Les points suivants sont développés plus précisément dans l'étude d'impact du projet.

#### Risques

Le site n'est pas concerné par un plan de prévention du risque inondation et il n'existe a priori pas de risque d'inondation notable sur le site.

Le site ne subit aucun classement BASIAS, ni BASOL. Par ailleurs, le site n'est concerné par aucun périmètre de protection Seveso.

Le risque pyrotechnique lié aux vestiges de la première guerre mondiale (bombes, explosifs retrouvés lors de fouilles, sapes, etc...) est en revanche connu pour le site et le département en général.

#### Gestion de l'eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (2022 – 2027) définit des objectifs pour atteindre un bon état global des masses d'eau en 2027. Pour cela, le SDAGE propose un programme de mesures déclinées selon 5 orientations :

- Protéger les milieux aquatiques et humides

**Notice explicative – Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne**

Direction Aménagement du Territoire – 03.26.69.38.83

- Réduire les pollutions diffuses
- Réduire les pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries
- Bien gérer la ressource en eau
- Améliorer les connaissances et la gouvernance

### **Gestion des eaux pluviales**

Le projet intègre une majorité de surfaces perméables favorisant l’infiltration directe des eaux de pluie dans le sol.

### **Zones Humides**

Les investigations effectuées n’ont pas mis en évidence la présence de zone humide dans le périmètre du projet.

### **Milieux naturels remarquables**

Le site retenu pour la nouvelle zone de Condé-sur-Marne s’étend sur le plateau au Nord de la vallée de la Marne.

### **Sites Natura 2000**

Il se trouve à moins de 5km de deux sites Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Marais d’Athis-Cherville » (FR2100286). Ce marais correspond à une tourbière plate alcaline. Cette ZSC est caractérisée par 7 habitats inscrits à l’Annexe I de la Directive Faune-Flore-Habitats dont trois sont prioritaires. Cette ZSC intègre en partie une ZNIEFF de type I du même nom
- La ZSC « Massif forestier de la Montagne de Reims » (FR2100312) qui se situe à environ 5 km au Nord-Ouest du projet. C’est un vaste ensemble forestier comprenant divers types de boisements comme les forêts acidiphiles, forêts neutrophiles, hêtraies thermophiles et ourlets associés. Elle est caractérisée par 16 habitats inscrits à l’Annexe I de la Directive Faune-Flore-Habitats dont 5 sont prioritaires. Ce site abrite 9 mammifères inscrits à l’annexe II de la Directive 92/43/CEE. Il abrite également 2 espèces d’amphibiens, le Triton crêté et le Sonneur à ventre jaune ainsi que 2 espèces d’invertébrés : la Leucorrhine à gros thorax et le Lucane cerf-volant. Cette ZSC inclut la ZNIEFF de type II du même nom.

### **Zones Naturelles d’Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Six ZNIEFF ont été recensées à proximité du site du projet :

- ZNIEFF de type I « Cours d’eau de la Marne, noues, prairies, gravières et boisements de Condé-sur-Marne à Vraux » (210008986).
- ZNIEFF de type I « Boisements, gravières, prairies et cours d’eau de Cherville à Plivot et Bisseuil » (210008987),
- ZNIEFF de type I « Marais d’Athis-Cherville » (210008906),
- ZNIEFF de type I « Marais de la Somme Soude entre Jalons, Aulnay-sur-Marne et Champigneul-Champagne »
- ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Épernay » (210008896),

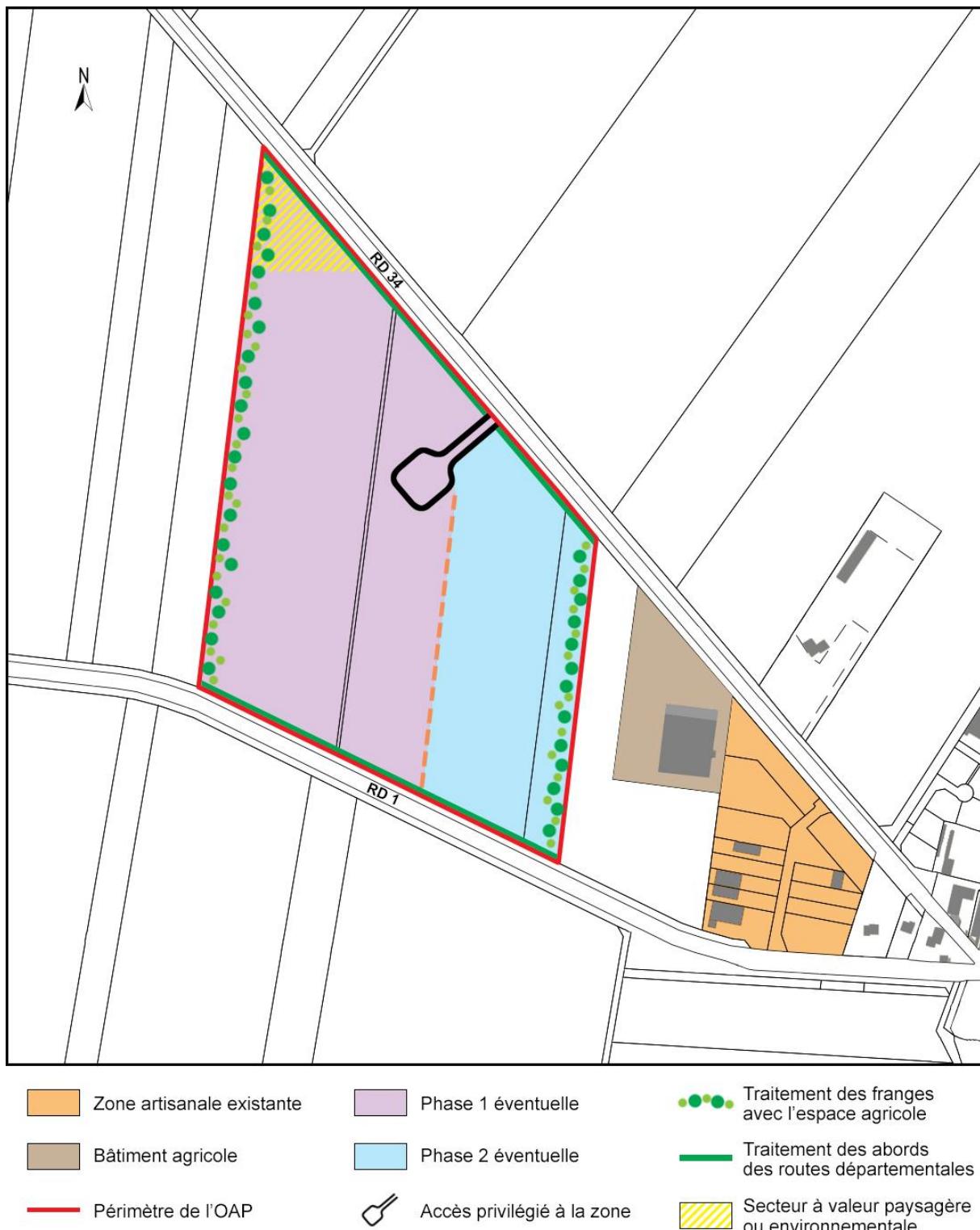
- ZNIEFF de type II « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant Sud) et étangs associés » (210015554).

Les terrains retenus pour la nouvelle zone économique de Condé-sur-Marne sont occupés par des terrains agricoles totalement dénudés, sans haie à proximité.

Les inventaires faune-flore menés sur 4 saisons ont seulement mis en évidence un enjeu lié à l'avifaune, avec la présence avérée de la Perdrix grise, du Faucon crécerelle et la présence comme nicheur potentiel du Busard cendré. Pour le Busard cendré, qui niche dans les champs de céréales, des précautions seront prises lors des travaux de la zone, pour vérifier l'absence de nid sur le périmètre, et le cas échéant la prise de mesures destinées à préserver la nichée. Les impacts résiduels du projet sur les espèces protégées sont jugés négligeables.

Pour améliorer la biodiversité du secteur, ainsi que l'insertion paysagère du projet, une frange arborée sera plantée en bordures ouest et sud de la zone.

La mise en compatibilité du PLU impose aussi aux futurs acquéreurs, la plantation de haies le long des routes départementales, et un aménagement paysager au sein des 3 lots.



b. Insertion du projet dans l’environnement économique et humain

Ce projet aura un impact sur l’activité économique du territoire en développant la filière viticole et vinicole sur le territoire de la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne. Toutefois, cet apport vient se substituer à l’activité agricole sur le site.

### **Impact sur l’activité agricole**

La nouvelle zone économique de Condé-sur-Marne engendre la disparition d’environ 15 ha de terres agricoles. Il s’agit du principal impact du projet. Initialement, le projet était prévu sur l’ensemble des parcelles (soit sur une surface de 19,3 ha) et a été réduit dans un souci de rationalisation du foncier :

- pour répondre à la demande d’un agriculteur qui souhaitait une bande de terre de 30 m de large, constituant un recul par rapport au bâtiment agricole projeté, à l’est,
- et pour maintenir, en réduisant le prélèvement à l’ouest, une parcelle d’assez grande surface et économiquement exploitable pour l’autre agriculteur.

En 2020, 68% du territoire (soit 557 179 ha) de la Marne est dédié à l’agriculture, ce qui en fait le département offrant la plus grande surface agricole de France. L’aménagement de cette zone entraîne une baisse de 1,4% de la surface agricole utile (SAU) de Condé-sur-Marne.

Par ailleurs, il est important de préciser que la disparition de l’activité agricole est progressive sur la durée de commercialisation des parcelles. Aujourd’hui, deux porteurs de projets ont confirmé leur intérêt pour la zone, mais la dernière parcelle (d’une surface de 4,75 ha) est à ce jour toujours en pré-commercialisation. Les activités agricoles ne sont arrêtées qu’une fois la parcelle vendue par la maîtrise d’ouvrage.

Aussi, la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne mène une politique de compensation foncière (1 ha compensé pour 1 ha d’entreprise) et les deux agriculteurs seront compensés afin de pouvoir retrouver leur outil de travail.

Ce dispositif compensatoire est mis en place dans le cadre du projet pour pallier la perte engendrée pour les exploitants agricoles. Ainsi, les mesures suivantes sont prévues :

- Convention de prestation de service avec la SAFER Grand Est pour compenser les propriétaires ou exploitants qui le souhaitent. Cela se traduit pour la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne par la mise en réserve de surfaces agricoles rétrocédées aux agriculteurs sous emprise du projet à la suite des acquisitions
- Les terres acquises par la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne sont exploitées par des agriculteurs avant et après les travaux de viabilisation et ce jusqu’à la commercialisation des terrains
- La frange avec les terres agricoles sera traitée dans le souci de ne pas perturber le fonctionnement des exploitations. Ainsi, celle-ci aura une épaisseur d’au moins 5 m et permettra l’implantation d’une diversité végétale attirant une biodiversité faunistique non nuisible pour les cultures

Le dossier comporte également une étude préalable agricole suivie de mesures de compensation collective afin de quantifier l’impact de ce projet sur l’économie agricole du territoire et proposer des

mesures compensatoires. Les conclusions de cette étude feront l’objet d’avis motivés de la CDPENAF et du Préfet et il s’en suivra des mesures de compensation foncière, collective ou financière selon les enjeux agricoles concernés et la surface consommée.

## Conclusion

La Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne souhaite aménager une zone d’environ 15 ha dans le prolongement de la zone artisanale actuelle de Condé-sur-Marne. Cette zone sera à vocation viticole et vinicole.

Face à la raréfaction du foncier, l’objectif de zéro artificialisation nette d’ici 2050 et aux potentielles difficultés pour la maîtrise foncière des parcelles privées, pour 15 ha environ, l’aménageur souhaite la mise en œuvre d’une déclaration d’utilité publique afin de faciliter la maîtrise du foncier.

Ainsi, le projet de zone économique sur la commune de Condé-sur-Marne permet d’organiser le maintien, l’extension et l’accueil d’activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de mettre en valeur le patrimoine non-bâti et les espaces naturels, ... répond bien à la définition d’une opération d’aménagement au sens de l’article L.300-1 du code de l’urbanisme. L’ensemble des considérations d’intérêt général évoquées dans cette présentation permettent d’apprécier le caractère d’utilité publique du projet.

**Par conséquent, il est demandé à Monsieur le Préfet de la Marne de soumettre le présent dossier à enquête publique, afin que le projet de la zone économique de Condé-sur-Marne soit déclaré d’utilité publique, ainsi que les acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation, et de désigner la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne, comme bénéficiaire de l’expropriation.**

Le dossier d’enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique, constitué conformément aux articles R.112-4 du code de l’expropriation et R.123-8 du code de l’environnement, comprend notamment :

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan du périmètre de DUP
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L’appréciation sommaire des dépenses
- Les modalités de concertation et de participation du public
- La mention des textes régissant l’enquête et les avis émis sur le projet
- L’étude d’impact

**Notice explicative – Déclaration d’utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne**

Direction Aménagement du Territoire – 03.26.69.38.83

- L’étude préalable agricole suivie de mesures de compensation collective
- Les avis obligatoires et les réponses apportées par le maître d’ouvrage
- Le dossier d’enquête parcellaire pour l’enquête publique conjointe.