



Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne
Direction Mobilité Infrastructures
26 rue Joseph Marie Jacquard
CS 40 187
51009 Châlons-en-Champagne cedex



commune de CONDÉ-SUR-MARNE

Création d'une Zone d'Activités Économiques

DOSSIER de PERMIS d'AMÉNAGER

Notice Descriptive (PA2)
Programme de l'opération (PA8)

Sommaire

1. Préambule (PA-2)	3
2. Présentation du site et de son contexte.....	3
2.1. Localisation géographique à grande échelle.....	3
2.1.1. Localisation de la commune	3
2.1.2. Axes de communication.....	5
2.2. Localisation du projet à l'échelle communale	5
2.2.1. Position du site dans le territoire communal	5
2.3. Contexte réglementaire du site.....	7
2.3.1. Monuments et sites classés et inscrits	7
2.3.2. Exposition aux risques	8
2.3.3. Sensibilités environnementales et paysagères.....	11
2.3.4. Document d'urbanisme de la commune	13
2.4. Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE).....	14
2.4.1. Etat initial du site	14
2.4.2. Enjeux	17
2.4.3. Traitement Architectural	18
2.4.4. Recommandations Paysagères	18
3. Programme de l'opération (PA-8)	20
3.1. Généralités.....	20
3.2. Accès – Stationnements – Déchets - transports.....	20
3.2.1. Accès	20
3.2.2. Stationnements	21
3.2.3. Collecte des déchets	21
3.2.4. Transports en commun.....	21
3.3. Voirie et Réseaux.....	21
3.3.1. Voirie et trottoirs	21
3.3.2. Réseaux publics.....	22
4. Annexes	25
4.1. Annexes PA-2	25
4.2. Annexes PA-8	25

1. Préambule (PA-2)

La zone artisanale actuelle de Condé-sur-Marne a été initiée par la Communauté de communes de la région de Condé-sur-Marne. Châlons Agglo 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, viticoles du fait 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 Châlons Agglo 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.

Ainsi, Châlons Agglo a décidé de lancer une opération de création d'une zone d'activités économiques, 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,...).

Cette zone d'activités porte sur une superficie d'environ 14,7 ha, située exclusivement sur la commune de Condé-sur-Marne (lieu-dit le Chemin de Mareuil). La zone d'activités économiques sera séparée de la zone artisanale actuelle par un terrain à vocation agricole, sur lequel est installé un hangar agricole de stockage et dont un projet de construction va voir le jour suite à l'obtention du permis de construire.

Cette zone d'activités s'étend donc sur un espace agricole, en limite de l'espace urbanisé du village. Pour ce faire une mise en compatibilité du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunale a été réalisée dans l'objectif d'accueillir le projet de zone d'activités économiques.

La désignation cadastrale des parcelles est énoncée dans un tableau récapitulatif annexé au dossier du permis d'aménager.

2. Présentation du site et de son contexte

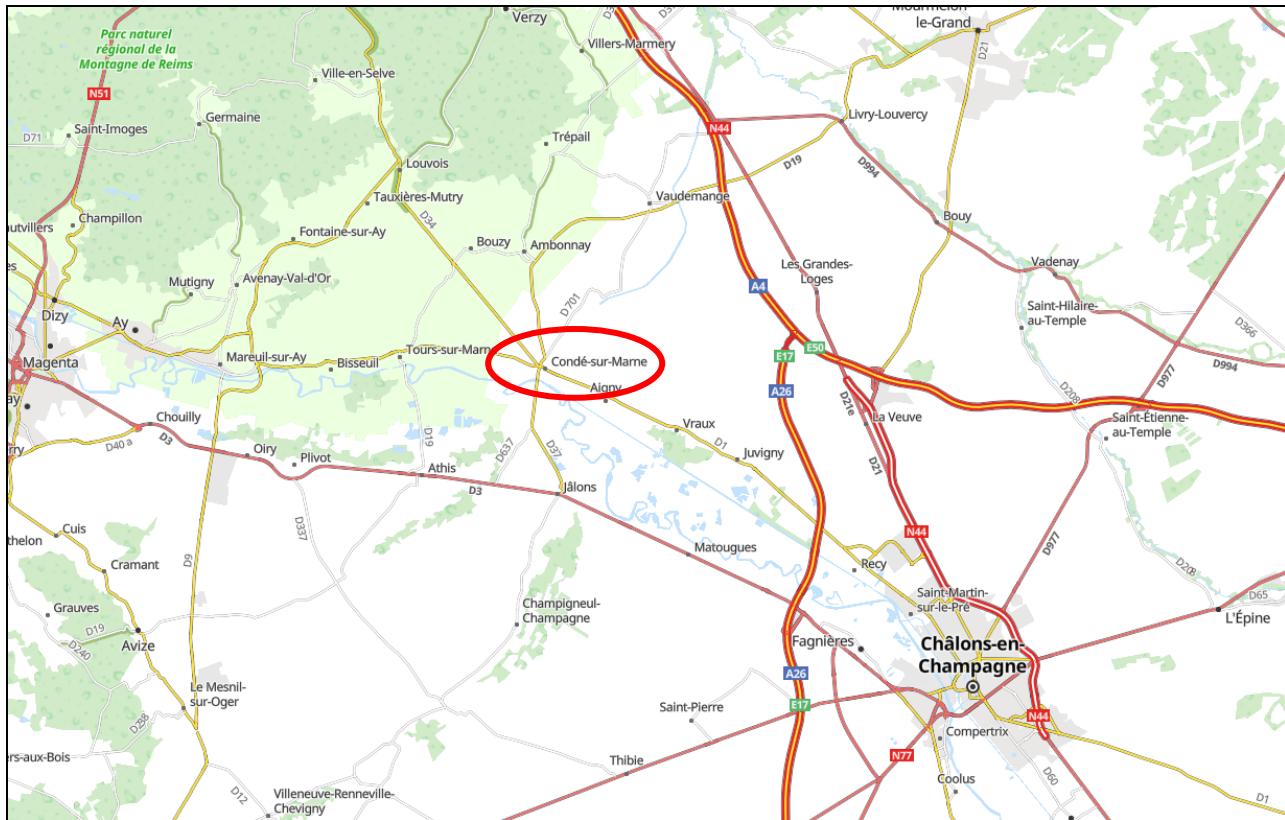
2.1. Localisation géographique à grande échelle

2.1.1. Localisation de la commune

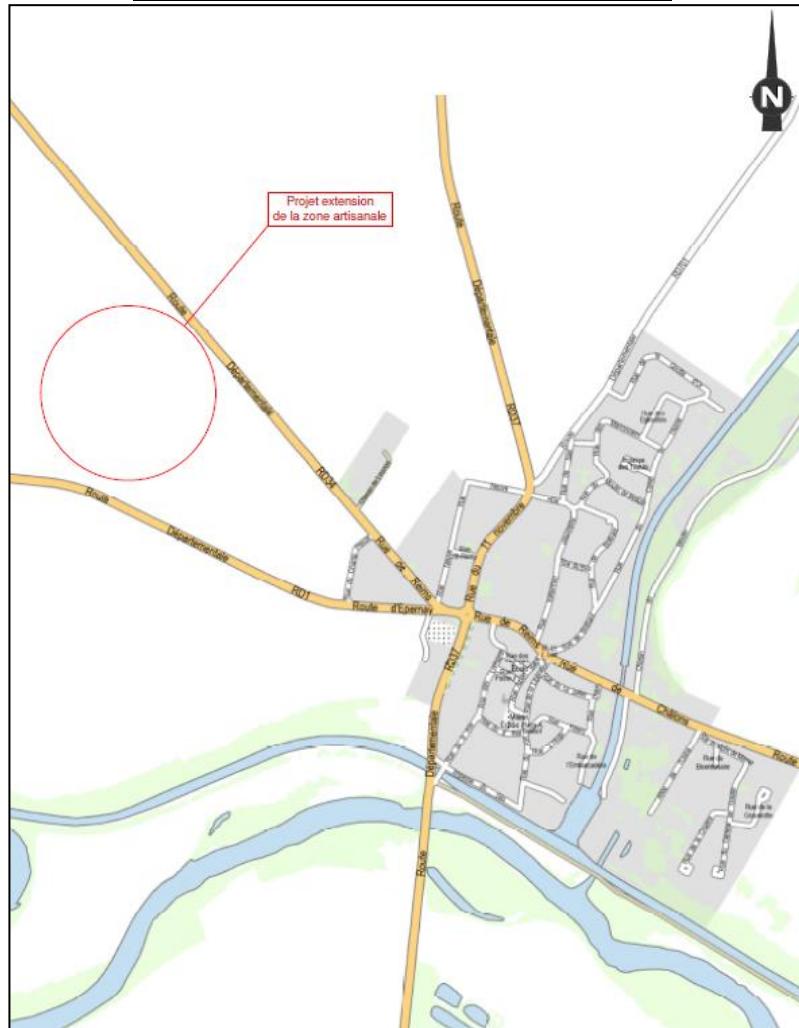
La commune de Condé-sur-Marne est située dans le département de la Marne.

Elle s'étend sur 12,3 km² et compte 769 habitants (population légale de 2023). Elle appartient à la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Entourée par les communes de Aigny, Isse et Cherville, Condé-sur-Marne est située à 17 km au nord-ouest de Châlons-en-Champagne la plus grande ville des environs.



Carte 1 : localisation Condé-sur-Marne



Carte 2 : Localisation du Projet

2.1.2. Axes de communication

2.1.2.1. Réseau routier

La Commune de Condé-sur-Marne est desservie par les routes départementales D1, D34 et D37.

Les routes Départementales D1 et D34 entourent la zone artisanale.

2.1.2.2. Réseau de transport en commun

La commune de Condé-sur-Marne est desservie par un réseau périurbain de transport en commun de la SITAC :

- la ligne n°B : Châlons-en-Champagne ⇔ Juvigny ⇔ Vraux ⇔ Aigny ⇔ Condé-sur-Marne ⇔ Isse



2.2. Localisation du projet à l'échelle communale

2.2.1. Position du site dans le territoire communal

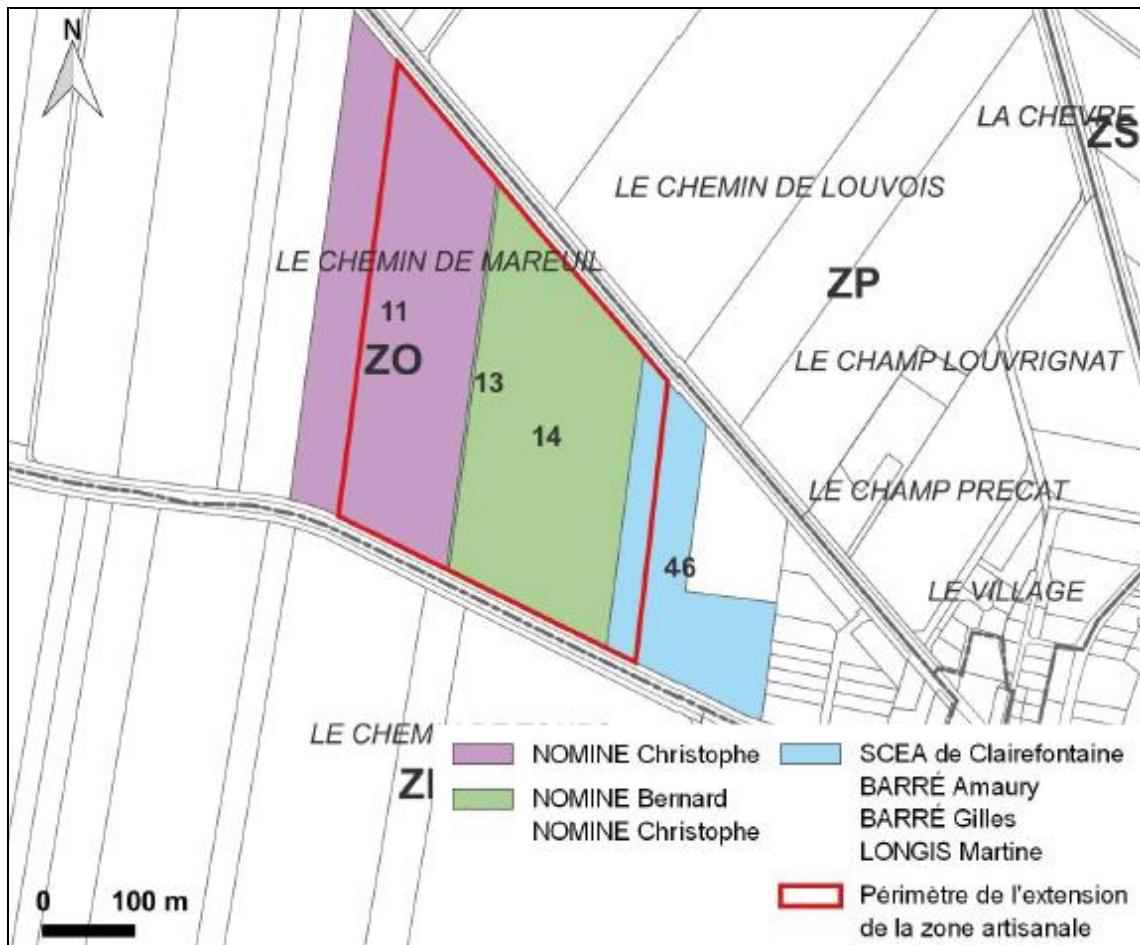
L'assiette de l'opération est constituée de terrains agricoles situés à l'Ouest d'un bâtiment agricole et de la zone artisanale actuelle. Elle se situe sur le lieu-dit « Le Chemin de Mareuil ».

Le projet s'implante sur 4 parcelles :

Section Parcelle	Propriétaire	Surface totale (ha)	Surface concernée par le projet (ha)
Z046	SCEA de Clairefontaine (usufruitier) BARRE Amaury (propriétaire indivision simple) BARRE Gilles (propriétaire indivision simple) LONGIS Martine (propriétaire indivision simple)	3 ha 52 a 27 ca	1 ha 09 a 97 ca (reste 2 ha 42 a 30 ca)
Z014	NOMINE Bernard (usufruitier) NOMINE Christophe (nu-propriétaire)	6 ha 91 a 10 ca	6 ha 91 a 10 ca
Z013	NOMINE Bernard (usufruitier) NOMINE Christophe (nu-propriétaire)	0 ha 12 a 30 ca	0 ha 12 a 30 ca
Z011	NOMINE Christophe (propriétaire)	8 ha 81 a 20 ca	6 ha 55 a 95 ca (reste 2 ha 25 a 25 ca)
TOTAL PROJET			14 ha 69 a 32 ca



Photo 1 : localisation du site sur la commune

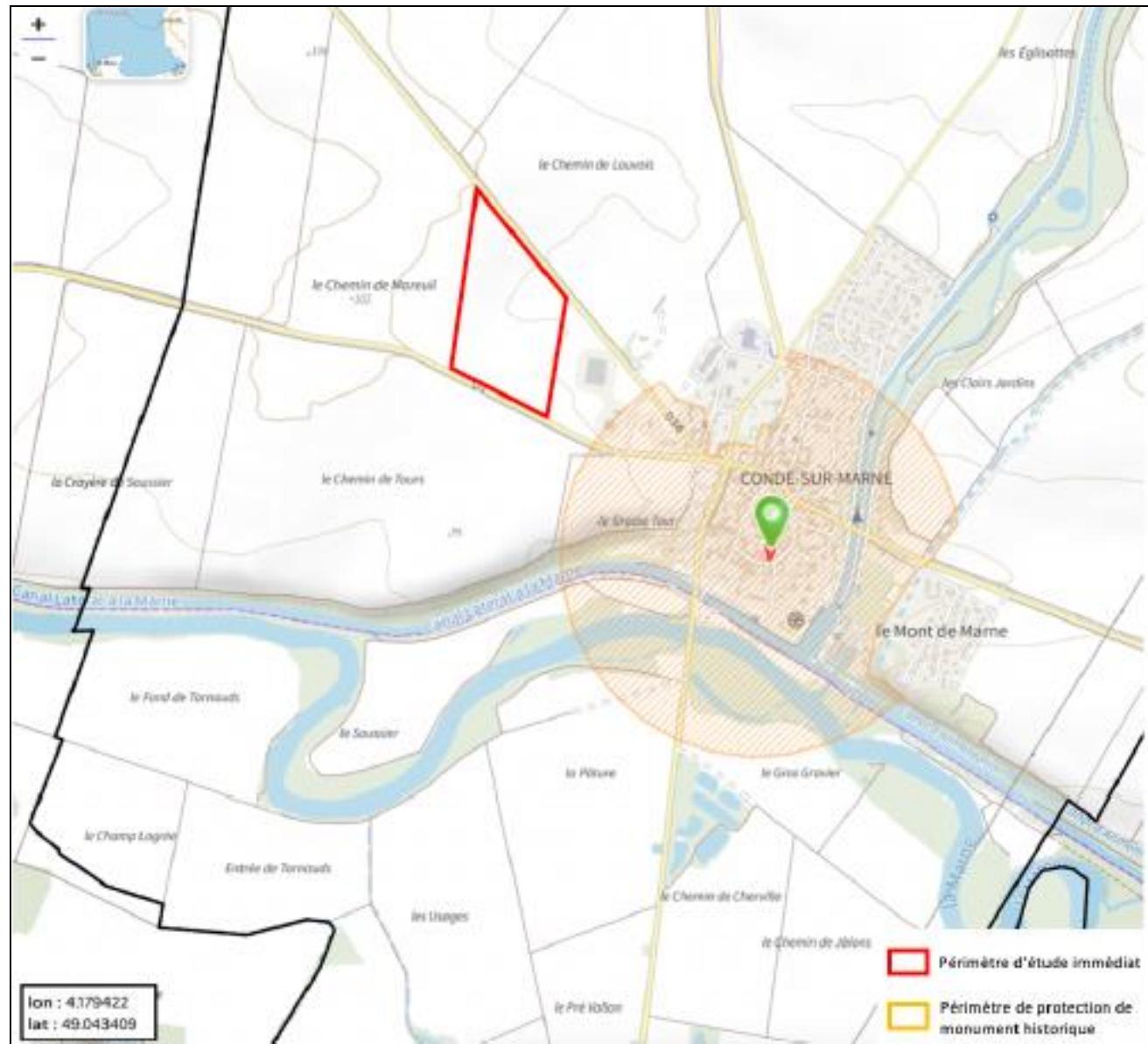


Plan 1 : Emprise du lotissement (extrait du plan cadastral, sans échelle)

2.3. Contexte réglementaire du site

2.3.1. Monuments et sites classés et inscrits

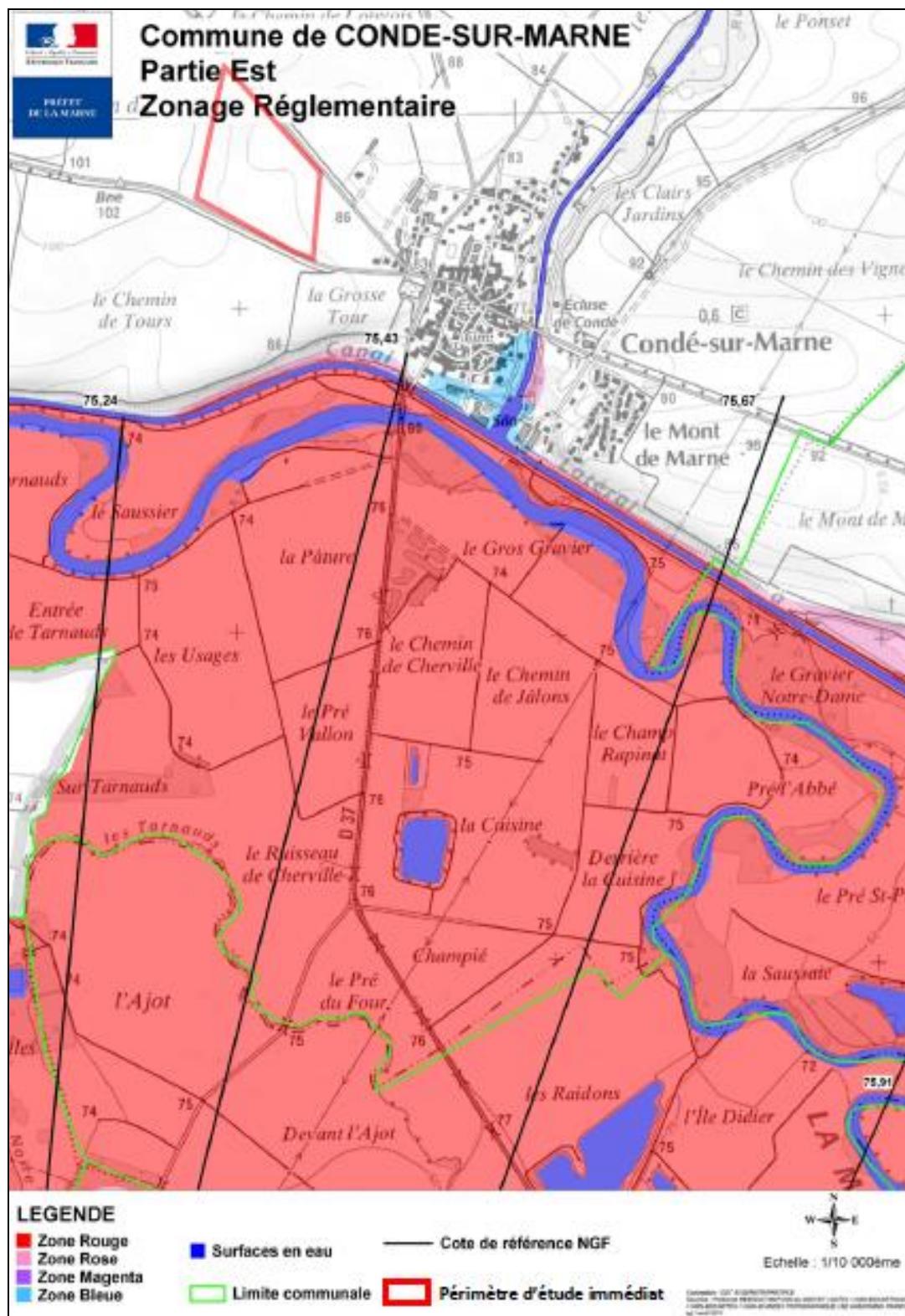
L'église Saint-Rémy de Condé-sur-Marne est inscrite depuis le 6 mars 1918 sur la liste des monuments historiques. Son périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres s'étend au Sud-Est du projet mais le projet n'est pas situé dans le périmètre immédiat.



2.3.2. Exposition aux risques

2.3.2.1 PPRI

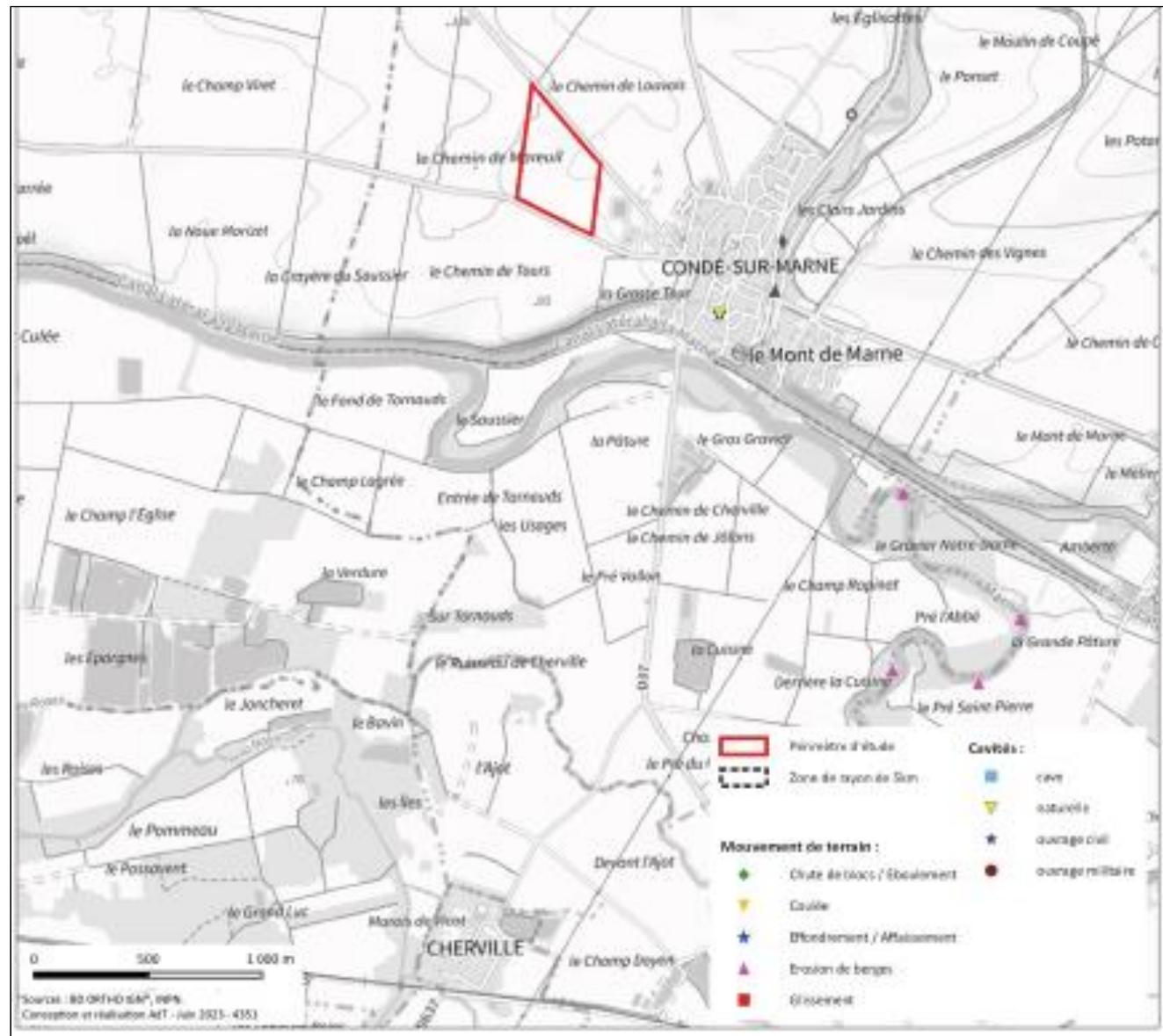
Une partie de la commune de Condé-sur-Marne est inscrite dans le plan de prévention des risques Inondations de la Marne. Toutefois, l'opération projetée n'est pas dans le périmètre du risque.



2.3.2.2 Cavités, Affaissement, effondrement

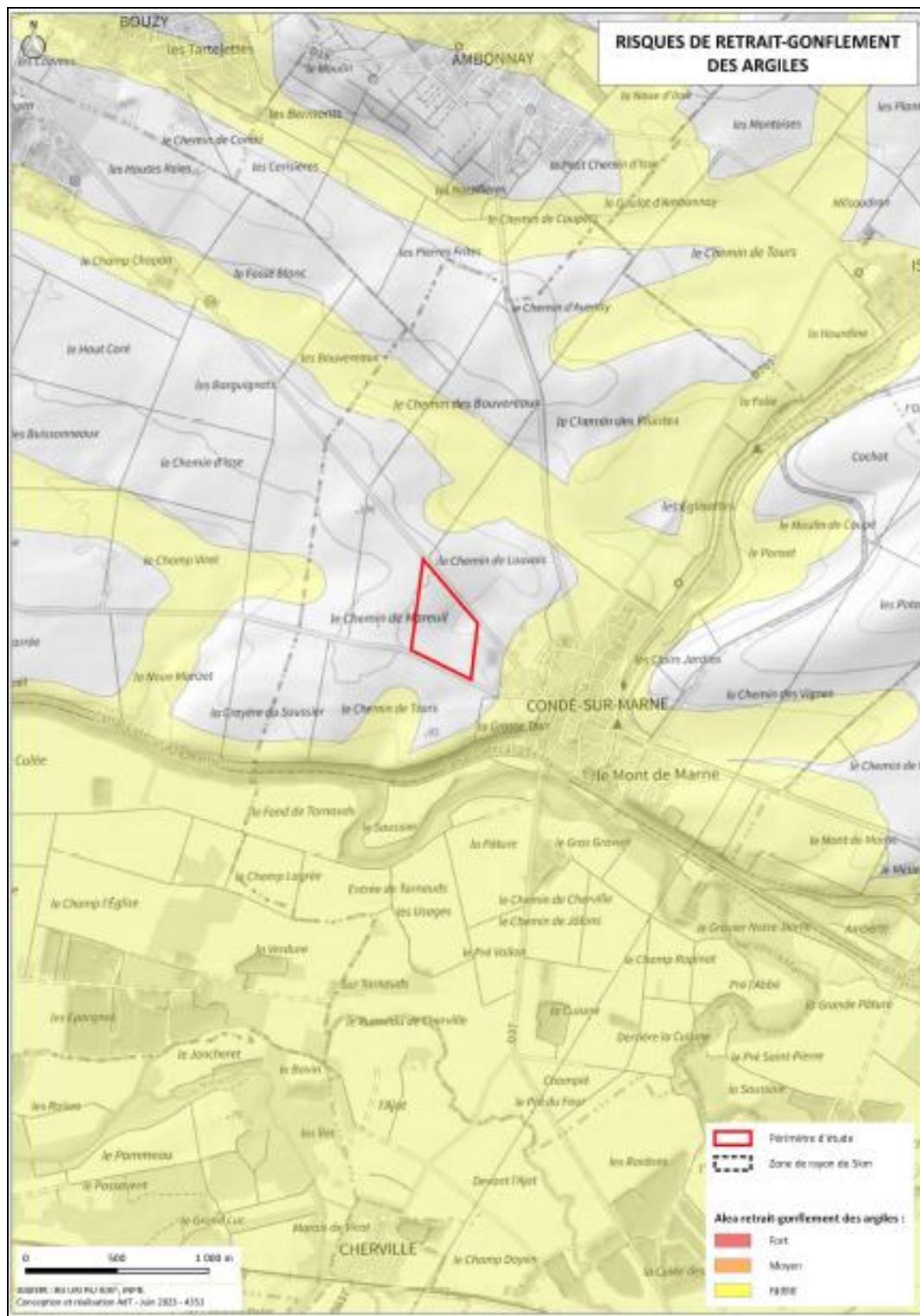
La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels « cavités ».

L'assiette de l'opération ne comporte pas de risque de glissement de terrain, d'affaissement et d'effondrement.



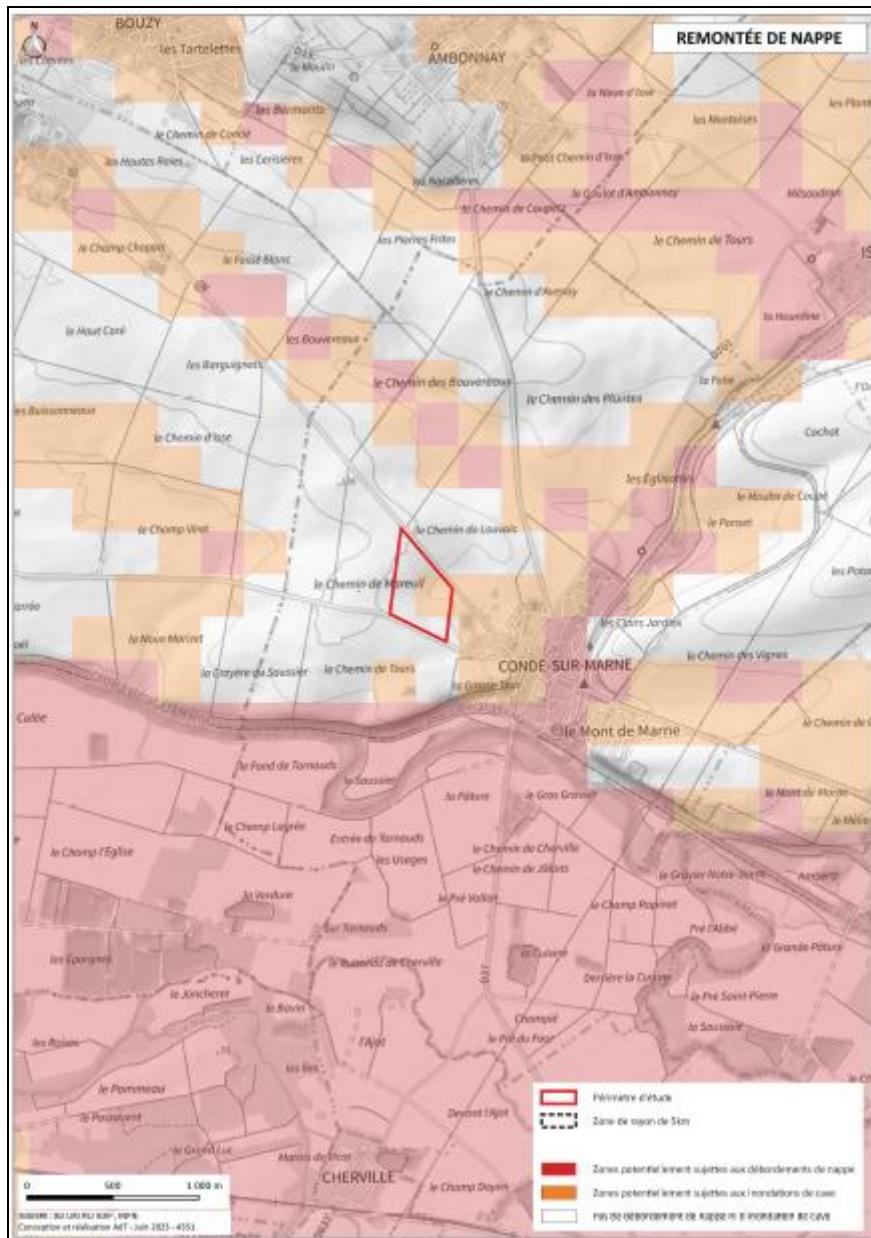
2.3.2.3 Retrait – Gonflement des Argiles

Le site projeté n'est pas concerné par un risque de retrait ou de gonflement des argiles.



2.3.2.3 Remontée de nappe

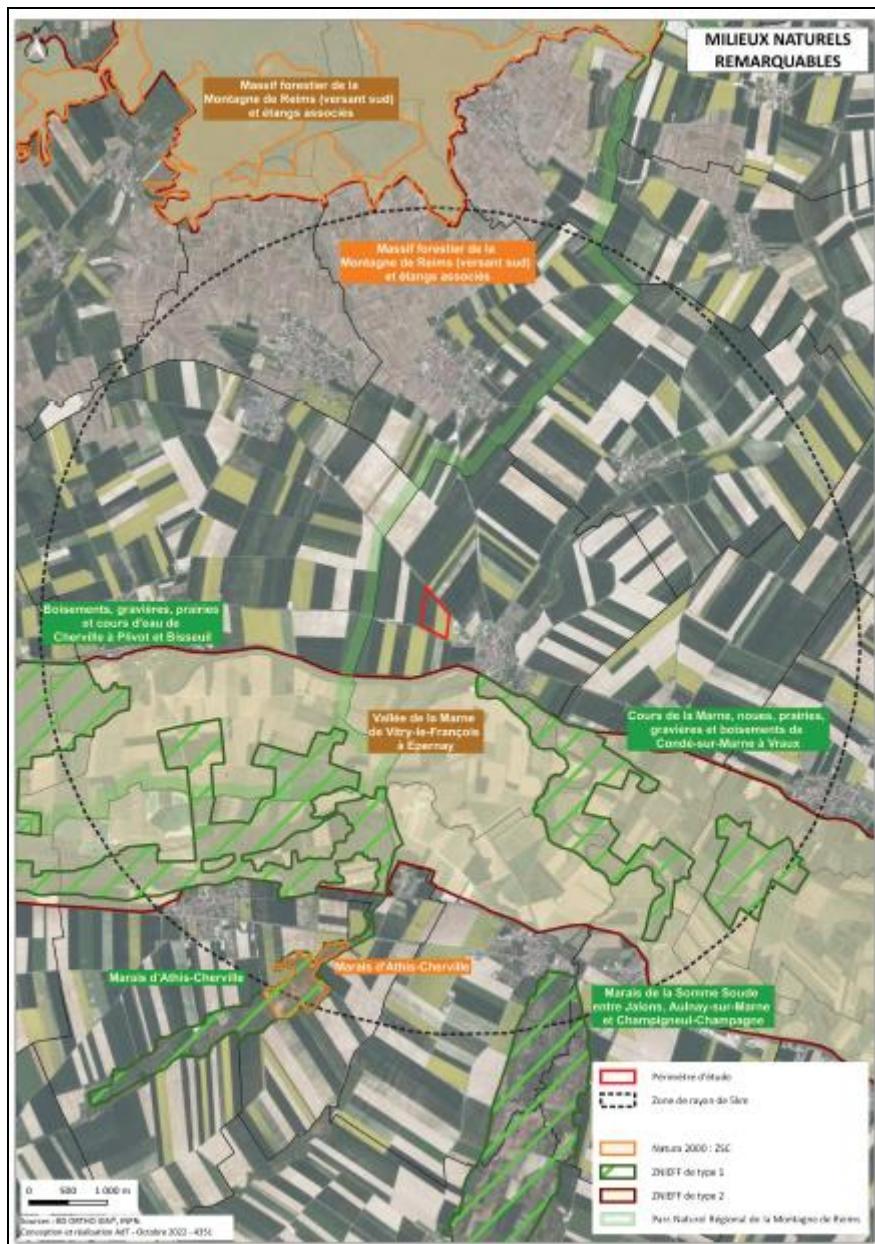
L'assiette d'emprise du projet est localisée dans une zone à sensibilité faible de cet aléa. Aussi, un piézomètre a été implanté à proximité du projet à une profondeur d'environ 10m (au point le plus bas) et aucune présence d'eau n'a été relevée.



2.3.3. Sensibilités environnementales et paysagères

La commune de Condé-sur-Marne possède des espaces protégés et gérés (Znieff, site archéologique ...).

L'assiette de l'opération n'est pas concernée par le périmètre des ZNIEFF.



2.3.3.1 Archéologie

La totalité de l'emprise de la zone d'activités économiques a fait l'objet d'un diagnostic archéologique préventif en 2022 et les terrains sont libres de toute contrainte archéologique (**Cf. annexe 1 courrier DRAC**).

2.3.3.2 Evaluation Environnementale

En raison de la surface projetée de cette zone (14,7 Ha), ce projet est soumis à une évaluation environnementale systématique au titre du code de l'environnement sous la rubrique n°39 de l'annexe à l'article R.122-2.

Un dossier d'Evaluation Environnementale est donc constitué en lien du présent permis d'aménager.

2.3.3.3 Dossier Loi sur l'Eau

Le projet est concerné par la loi n°2006-1172 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) intégrée au Code de l'Environnement et les disposition des articles L.214-1 à L.241-6 du Code de l'Environnement pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques, puis de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement, relatif à la nomenclature des opérations soumises à Autorisation ou à Déclaration.

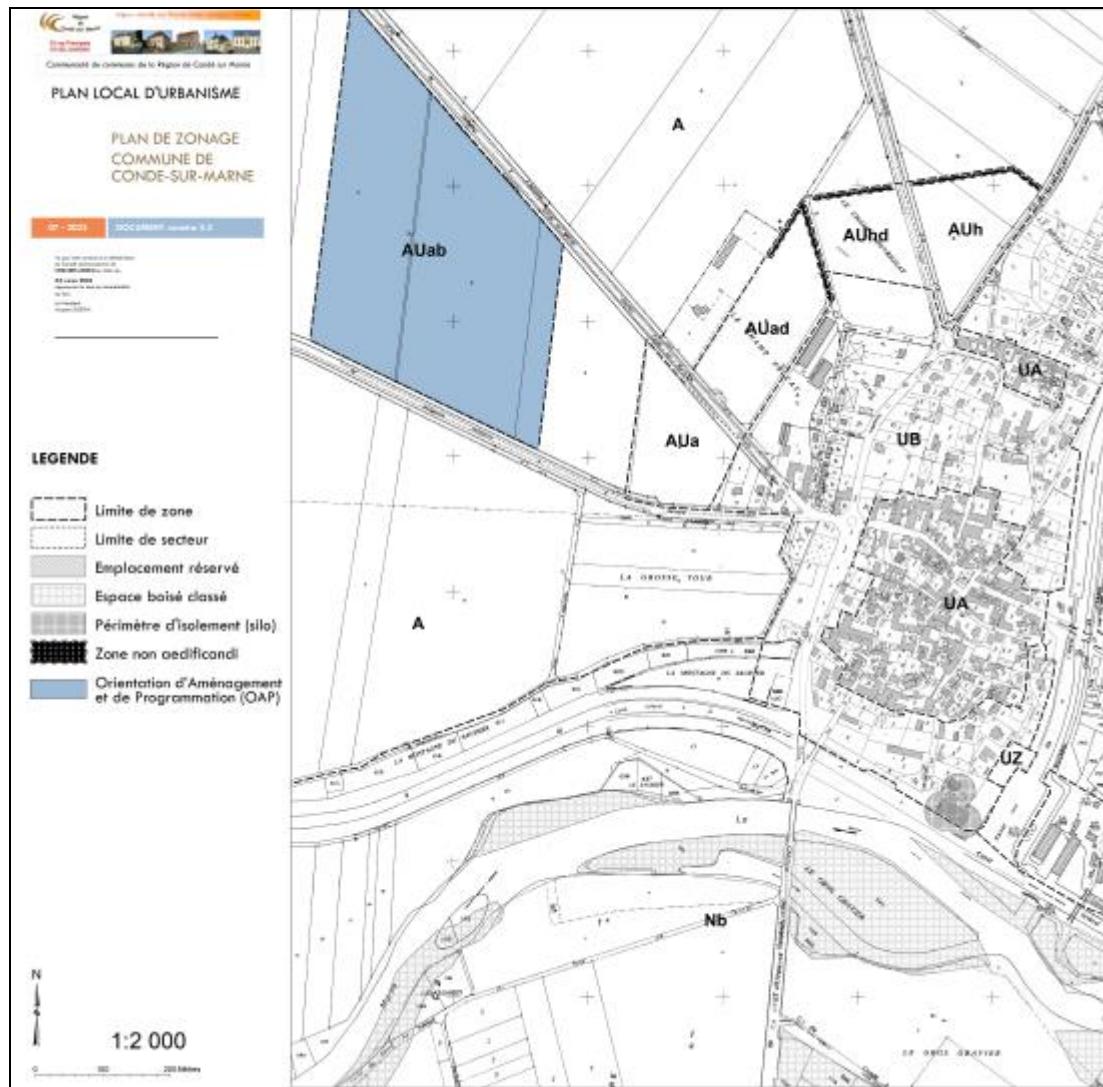
Ainsi, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau est déposé conjointement au dépôt du présent permis d'aménager.

2.3.4. Document d'urbanisme de la commune

La commune de Condé-sur-Marne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 10 décembre 2012, en cours de modification sur le secteur « A » concerné par le projet de création de la zone d'activités économiques pour être en zonage « AUab » (*Cf. Zonage PLUi modifié en annexe 2*).

Le PLUi modifié s'appliquera aux différentes parcelles de cette zone, il n'est pas prévu de règlement de lotissement (*Cf. PLUi modifié en annexe 3*).

Aussi le document définissant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour la zone d'activité économique sera applicable (*Cf. annexe 4 OAP*).



Carte 3 : extrait du plan de zonage modifié du PLUi.

2.4. Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE)

2.4.1. Etat initial du site

Le terrain d'assiette de l'opération est situé au Nord-Ouest de la Commune de Condé-sur-Marne, et bordé par les voiries Départementales D1 et D34.

Les parcelles de la zone d'activités sont idéalement situées du point de vue de la desserte par les infrastructures existantes. Dans le prolongement d'une zone actuellement occupée par 5 entreprises, le terrain se prête bien au développement d'une zone d'activités économiques. La topographie ne présente pas de contrainte particulière.

Un bâtiment agricole existant sépare la zone actuelle de celle projetée.



Photo 2 : localisation dans l'environnement

Le terrain est situé en périphérie du tissu urbain existant et de la première zone artisanale de la commune. Il est bordé :

- au Nord, par la Route Départementale n°34 puis des cultures,
- au Sud, par la Route Départementale n°1 puis des cultures,
- à l'Ouest, par des cultures,
- à l'Est, par le bâtiment agricole existant.

Vue n°1

Cette vue prise au Nord de la zone nous montre les constructions de la zone existante et la voirie. On peut noter les plantations qui délimitent la zone artisanale actuelle de la RD34

**Vue n°2**

Cette vue prise au Sud de la zone actuelle nous montre la voie d'accès et les constructions.

**Vue n°3**

Cette vue prise au Sud-Ouest nous montre les constructions de la zone actuelle et le bâtiment agricole.



Vue n°4

Cette vue, prise Sud-Ouest de la future zone d'activités économiques, nous montre l'assiette d'emprise des terrains agricoles.

**Vue n°5**

Cette vue prise au nord-Ouest nous montre le bâtiment agricole existant.

**Vue n°6**

Cette vue prise au Nord-Ouest de la zone nous montre l'emprise de la zone d'activités projetée, actuellement en culture.



Vue n°7

Cette vue prise au sud de la zone nous montre la présence d'une antenne de téléphonie GSM.

**Synthèse de l'analyse du site :**

La zone artisanale existante et la zone d'activités économiques projetée s'intègrent parfaitement dans le tissu proche qui est composé de la zone artisanale initiale et d'un bâtiment agricole.

Les plantations existantes sur la zone initiale offrent un cadre paysager délimitant les différents environnements, ce principalement de la visibilité possible des habitations.

La future zone d'activités économiques est aménagée sur un terrain en culture, la récolte sera attendue avant d'entreprendre les travaux.

2.4.2. Enjeux

Afin de créer un projet de zone d'activités cohérent, en adéquation de l'environnement proche et du paysage existant, la prise de connaissance du site et des enjeux est importante. Les enjeux se déclinent en 3 axes, l'Urbanisme, la Sociologie ainsi que le Paysage et l'Environnement.

a) Les enjeux d'urbanisation :

- L'urbanisation du site, permettra le développement rationnel et harmonieux du tissu artisanal, défini par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) zonage AUab et du document des orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions de la zone d'activités se voudront qualitatives avec une attention forte de l'intégration dans son environnement.

b) Les enjeux sociologiques :

- L'opération pourra recevoir, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, des constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaire pour le logement de personnes qui assurent la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiées dans la zone.
- Les lots à bâtir seront de tailles significatives (grandes) pour répondre à la demande des artisans.
- Les liaisons véhicules devront favoriser les échanges entre l'opération et le centre de la commune.

c) Les enjeux paysagers et environnementaux :

- Les franges de la zone devront être végétalisées.
- Les clôtures de limites séparatives seront doublées par une haie paysagère.
- L'aménagement prévoit des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales provenant du domaine public. Il en sera de même sur chacun des lots.
- Les bâtiments devront faire l'objet d'une insertion paysagère et les espaces libres non utilisés par les activités seront traités en espaces verts avec plantations d'arbres.

2.4.3. Traitement Architectural

Les constructions devront privilégier les matériaux nobles, afin de bien intégrer la zone dans le contexte artisanale proche.

Les règles de constructions et d'implantations sont celles définies dans le PLUi de la commune, il n'est pas prévu de règlement propre au lotissement.

Par ailleurs, la dimension architecturale nécessitera une approche spécifique dans l'objectif de concilier modernité et tradition, dans un esprit de simplicité et de modestie des traitements et des volumes.

Toute architecture faisant référence à des typologies architecturales d'une autre région ne pourra pas être acceptée.

2.4.4. Recommandations Paysagères

2.4.4.1 Généralités

Conformément au PLUi de la commune, l'emprise maximal de la construction doit être de 60% du terrain.

Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques et devront se conformer aux cahiers de recommandation de l'AUDC « quels arbres planter dans la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne » (Cf. Annexe n°5)

Les ripisylves de cours d'eau, les haies de bocage ainsi que tout élément naturel présent sur le site avant aménagement devront être préservés. En cas d'impossibilité, ils seront recréés à proximité immédiate.

Seuls 4 arbres, dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant, devront être abattus pour des raisons de sécurité routière au droit du futur accès à cette extension. Une compensation est effectuée par la plantation dans le nouvel aménagement.

2.4.4.2 Respect du terrain naturel

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations liées aux fondations des constructions seront en majeur partie réemployés sur site, s'ils ne sont pas utilisés sur place pour l'aménagement, ils seront évacués. Toutefois, ils ne devront pas créer des modifications importantes de l'aspect naturel du site.

Les constructions seront érigées au plus près du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, un talus pourra être réalisé, il sera obligatoirement planté et sa pente maximale sera de 3 pour 1.

2.4.4.3 Règles de plantations et de recul

Conformément à l'article 671 du code civil, les arbres et arbustes dont la taille adulte est supérieure à deux mètres seront plantés à une distance minimale de deux mètres de la limite de propriété, ceux dont la hauteur est inférieure à deux mètres seront plantés à une distance minimale de 0.50 mètre de la limite.

Il est conseillé de planter le sujet à 5 mètres minimum d'une façade et à plus de 3 mètres des limites de propriété.

Pour un meilleur développement des végétaux, une plus grande facilité d'entretien et un aspect visuel plus qualitatif, les espaces verts seront regroupés pour une surface plus conséquente d'un seul tenant.

2.4.4.4 Plantations

Conformément aux orientations d'aménagement et de programme, une frange paysagère de 5 mètres de largeur devra être réalisée sur les lots constituants les façades avant et arrière de la zone (côtés parcelles agricoles).

a) Haies et massifs arbustifs

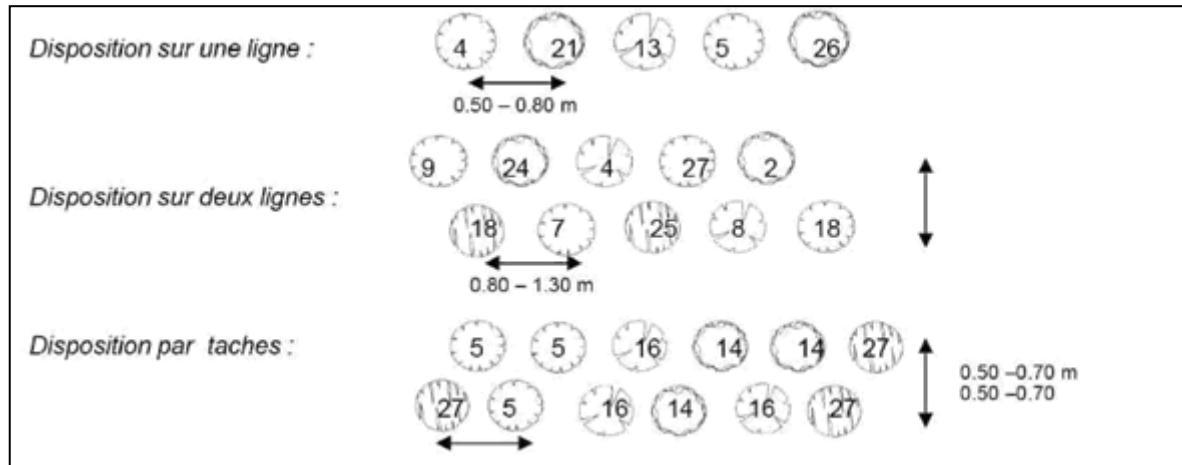
Conformément au PLUi de la commune, une haie arbustive devra être plantée en doublon de l'enceinte de clôture par les futurs acquéreurs de parcelle.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel intéressant, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes (*Cf. annexe 5*) :

- Être bien adapté au climat de la région
- Associer plusieurs essences végétales pour obtenir des haies vives et variées.

Les haies monos spécifiques ainsi que l'utilisation de conifères en alignement (thuya, Cyprès, Laurier palme) sont proscrites

Exemples de séquences de plantations :



b) Arbres

Pour chaque lots, il est fortement recommandé de planter un arbre par 500m² de surface de la parcelle.

Pour les arbres qui seront à planter dans les franges de 5 mètres de largeur, ils devront être de type haute tige et de trois essences différentes.

Pour les essences, la plantation et l'entretien, il convient de se référer au guide de recommandation de l'AUDC (*Cf. annexe 5*).

c) Pelouses

Conformément aux orientations d'aménagement et de programme, les espaces libres non utilisés par les activités seront traités en espaces verts, ceci en complément des surfaces plantées.

Le gazon rustique sera privilégié pour sa résistance et sa facilité d'entretien.

Le semis du gazon s'effectue au printemps ou à l'automne, de façon à éviter le froid hivernal et les fortes chaleurs d'été.

L'entretien des surfaces engazonnées devra s'effectuer de manière régulière pour offrir une qualité visuel des espaces libres.

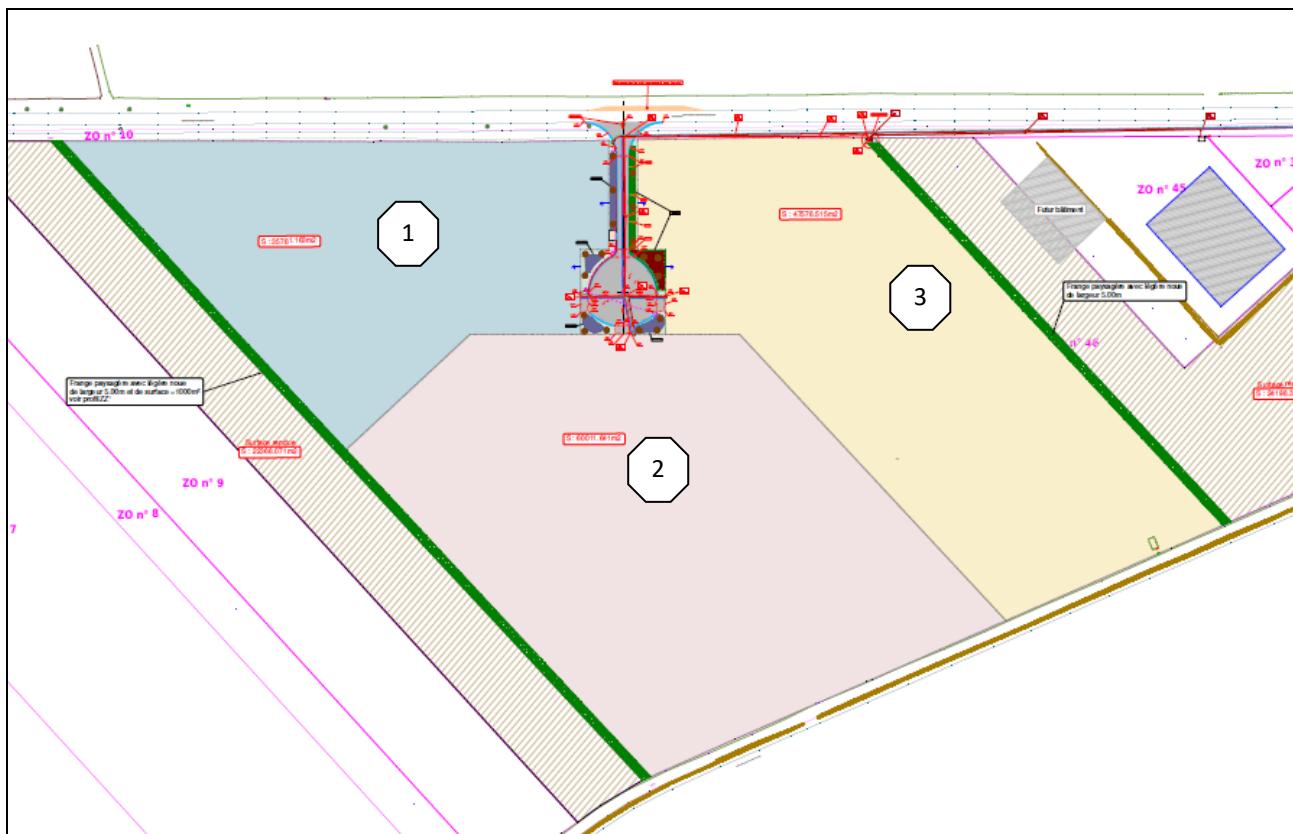
3. Programme de l'opération (PA-8)

3.1. Généralités

La zone d'activités économiques est destinée à accueillir des entreprises à tailles moyennes ou grandes. Elle comprend deux types de lots : lots de moyenne et grande surface.

En termes de plan d'aménagement, le projet répondra à la demande des artisans en prévoyant des moyennes ou grandes parcelles, dont la superficie varie de 3,5 Ha à 6 Ha, ceci conformément au plan ci-dessous, et en permettant de construire sur le site un logement lié au local et à l'activité.

La future zone comporte 3 lots, le troisième lot pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur.



Plan : Composition des lots

3.2. Accès – Stationnements – Déchets - transports

3.2.1. Accès

L'accès à la zone est matérialisé par une voie directement connectée à la Route Départementale n°34 permettant de desservir l'ensemble des lots.

Les trois parcelles seront desservies par une voirie d'accès et une raquette de retournement. Cet accès comprend une voirie d'environ 7m de largeur et d'une longueur d'environ 60m, accompagnée d'une plateforme de retournement de 40m (rayon de braquage calculé sur la base de la giration de véhicules semi-remorque). (*Cf. PA-4b joint à la demande de permis d'aménager*)

Cet accès permettra de stocker 4 poids lourds à l'entrée et à la sortie de la zone d'extension.

Une étude de sécurité routière pour la sortie des véhicules sur la RD 34 a été menée et a fait l'objet d'une validation par les Services du Conseil Départemental de la Marne.

La périphérie de cette raquette fera l'objet de plantation. L'implantation des futures constructions fera l'objet d'une insertion paysagère. Les franges avec l'espace agricole seront végétalisées tout comme les abords des deux routes départementales.

Les deux chemins d'associations foncières qui bordent les deux RD seront maintenus dans le cadre du projet.

La voie de desserte et la raquette de retournement, d'une emprise circulée de 7 m, seront en enrobé.

Les règles d'accessibilité seront respectées, il est cependant précisé qu'au vu de l'éloignement de la zone, il n'est pas prévu de cheminement piéton depuis la RD34 car aucune continuité n'est possible jusqu'au centre du village, mais aussi que celle-ci ne présente aucun intérêt.

Le développement de la zone pourra s'effectuer en deux phases ou en totalité, selon les demandes d'implantation d'entreprises. Cependant, la construction se fera dans un premier temps par l'aménagement de la raquette de desserte de la zone puis, dans un deuxième temps, par l'installation des entreprises.

3.2.2. Stationnements

Il n'est pas prévu de stationnement sur l'espace public. Les preneurs de lots auront à charge de prévoir des places de stationnement dans leur emprise foncière en application de la réglementation du PLUi et en corrélation avec les besoins de leurs activités.

3.2.3. Collecte des déchets

La collecte des déchets ne fait pas l'objet de dispositions particulières. Les entreprises seront collectées en porte à porte. Elles ont l'obligation de stocker les bacs (fournis par la collectivité) sur l'emprise privative et de les présenter les jours de collecte sur le domaine public. En deçà d'une production de déchets de 1980 l / semaine, les entreprises ne sont pas soumises à une redevance spéciale.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de point d'apport volontaire sur la zone, un point d'apport volontaire étant destiné à un minimum de 2 500 habitants.

3.2.4. Transports en commun

La commune de Condé-sur-Marne est desservie par un réseau de transport périurbain, il n'est cependant pas prévu à ce stade de l'aménagement la création d'un arrêt interne à cette zone artisanale.

L'arrêt le plus proche se situe à environ 1000 mètres de la zone.

3.3. Voirie et Réseaux

3.3.1. Voirie et trottoirs

La zone d'activités économiques de Condé-sur-Marne sera desservie, depuis la Route Départementale N°34, par l'aménagement d'un accès.

A l'intérieur de la zone, la voie de desserte sera constituée d'une chaussée de 7 mètres de large entre caniveaux, sauf au droit de la raquette de retournement où la largeur sera portée jusqu'à 40 mètres (Cf. PA-4a joint à la demande de permis d'aménager).

Concernant l'accès aux lots, il n'est autorisé qu'un seul accès par lot tel que défini par le règlement de la zone sauf en cas de contraintes techniques avérées par l'aménagement des lots n°2 et n°3, un accès pour être demandée depuis la RD34, celui-ci sera soumis à validation du Conseil Départemental de la Marne.

Il n'est pas prévu d'aménagement piéton en raison de la difficulté à offrir une continuité de cheminement avec le centre de la commune et de l'usage de la zone qui ne requiert pas cette offre. Toutefois, l'emprise réservée en rive de la voirie permettra, si le besoin évolue, de réaliser cet aménagement conformément aux règles d'accessibilité en vigueur.

3.3.2. Réseaux publics

3.3.2.1 Eau Potable et défense incendie

La zone sera desservie depuis le réseau public d'eau potable au droit de la zone artisanale existante. Une extension sera réalisée jusqu'à la nouvelle zone, le réseau est de la compétence de Châlons Agglo.

Un poteau d'incendie sera posé lors de l'aménagement afin de couvrir les besoins minimum requis par l'aménagement, à savoir 60m³/h pendant deux heures à une pression de 1 bar. En cas de nécessité, un suppresseur sera mis en place pour assurer ce besoin. Le poteau sera implanté suivant la réglementation en vigueur pour une zone artisanale. Toute construction spécifique, nécessitant un besoin complémentaire en termes de défense incendie, devra prendre en compte la réalisation de l'équipement suffisant à assurer sa protection (bâche incendie par exemple).

Un poteau existe au droit de la zone actuelle, son débit et sa pression sont conformes à la réglementation en vigueur (*Cf. PA-2-8 annexe 1*)

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées sur le réseau de la zone.

L'extension du réseau sera réalisée par Châlons Agglo en PEHD de Ø 150 mm et les branchements particuliers seront définis en fonction du besoin de la construction projetée.

Un regard compteur sera posé sur le domaine public, en limite séparative de chaque lot, et une attente directement raccordée aux compteurs sera mise en place dans le domaine privé.

Chaque propriétaire de lot devra réaliser, à sa charge, le raccordement entre sa construction et les regards compteurs ainsi que toutes suggestions de robinets d'arrêts supplémentaires, réducteur de pression, suppresseur si nécessaire. Une demande d'ouverture de compteur sera à effectuer auprès de Châlons Agglo.

3.3.2.2 Eaux Usées

La zone, dans le cadre de son aménagement, sera raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées intercommunal. Ce réseau est de la compétence de Châlons Agglo.

L'extension de réseau nécessaire à la desserte de la zone sera raccordée au réseau existant de la zone artisanale existante. Les capacités de la station de traitements des eaux usées, située à Aigny, sont suffisantes à recevoir les effluents de cette nouvelle zone.

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées sur le réseau d'assainissement de la zone.

Le réseau collectif d'assainissement sera réalisé par Châlons Agglo, il nécessitera la mise en place d'un poste de refoulement en raison de la déclivité du terrain entre le point de raccordement et la nouvelle zone. Le réseau sera en PVC de Ø200 mm et en PEHD pour le refoulement.

Châlons Agglo créera les boîtes de branchement en limite du domaine public et laissera une attente directement raccordée à cette boîte de branchement en limite séparative de chaque lot.

Chaque propriétaire aura en charge le raccordement de sa construction jusqu'à cette attente et aura l'obligation d'effectuer une demande de branchement auprès de Châlons Agglo.

Il est précisé qu'en cas de rejet spécifique, une étude préalable de rejet sera soumise à Châlons Agglo pour définir les caractéristiques des rejets.

3.3.2.3 Eaux Pluviales

Domaine Public (voirie d'accès et raquette de retournement) :

La gestion des eaux de surface s'effectuera par des noues d'infiltrations 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'infiltrations.

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).

Dénomination	Nom bassin	Surface totale	Coefficient ruissellement	Surface active
Surface voirie	BEP1	1540 m ²	0.90	1386 m ²
Surface Voirie	BEP2	700 m ²	0.90	630 m ²
Noue	BEP1a	302 m ²	0.20	60,4 m ²
Noue	BEP2a	287 m ²	0.20	57,4 m ²
Espace paysagers	BEP3	960 m ² (302+288+185+185)	0.20	192 m ²
	Total :	3789 m ²		2325,8 m ²

Pour le dimensionnement des zones d'infiltrations, ce sont les surfaces de voirie et d'espaces paysagers de l'aménagement viaire d'accès qui ont été considérés. Les noues ont été dimensionnées pour une pluie de période de retour décennale (période de retour de 10 ans). La valeur retenue pour la perméabilité des sols est de $1 \times 10^{-4} \text{ m.s}^{-1}$ (360mm/h).

Concernant le bassin d'infiltration n°1, la noue d'infiltration aura une surface d'environ 170 m² pour une profondeur de 40 cm. Elle a une capacité de stockage de 34 m³.

Concernant le dimensionnement de la noue d'infiltration n°2, elle aura une longueur d'environ 50 m, une largeur utile de 1,5 m et une profondeur de stockage de 40 cm. Elle offre une capacité de stockage d'environ 15 m³. En raison de la pente hydraulique de la noue, trois redans seront créés pour retenir l'eau.

Concernant le dimensionnement de la noue d'infiltration n°3, les zones d'infiltrations auront une surface utile d'environ 100 m², avec une profondeur de stockage maximum de 20 cm. Les zones d'infiltrations offrent une capacité d'environ 10 m³.

Le projet ne prévoit donc aucun réseau de collecte afin de favoriser l'infiltration directe des eaux de surfaces.

Il est précisé qu'en parallèle du présent permis d'aménager, un dossier Loi sur l'eau est constitué et sera déposé pour instruction auprès de la Direction Départementale des Territoires de la Marne.

Domaine Privé (parcelles constructibles) :

Le traitement des eaux privées (construction et surface revêtue) sera effectué à la parcelle par chaque propriétaire via un système d'infiltration autonome. Aucun rejet sur le domaine public ne sera effectué.

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

3.3.2.4 Electricité

La zone sera desservie depuis le réseau public d'électricité. Un poste basse tension sera posé lors de l'aménagement de la zone. Sa capacité sera dimensionnée suivant les besoins recensés par les futures constructions mais aussi pour l'éclairage public.

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau de la zone sauf en cas d'un besoin spécifique de puissance pour lequel un poste privé de distribution devra être érigé.

Le réseau sera réalisé par ERDF et ce en partenariat avec le Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne.

Le lotisseur posera, en limite séparative de chaque lot, un coffret de branchement électrique. Ces coffrets, raccordés au réseau collectif, seront situés en bordure de trottoir de chaque parcelle.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire du raccordement entre sa construction et le coffret de comptage ainsi que de la demande de mise en service du comptage.

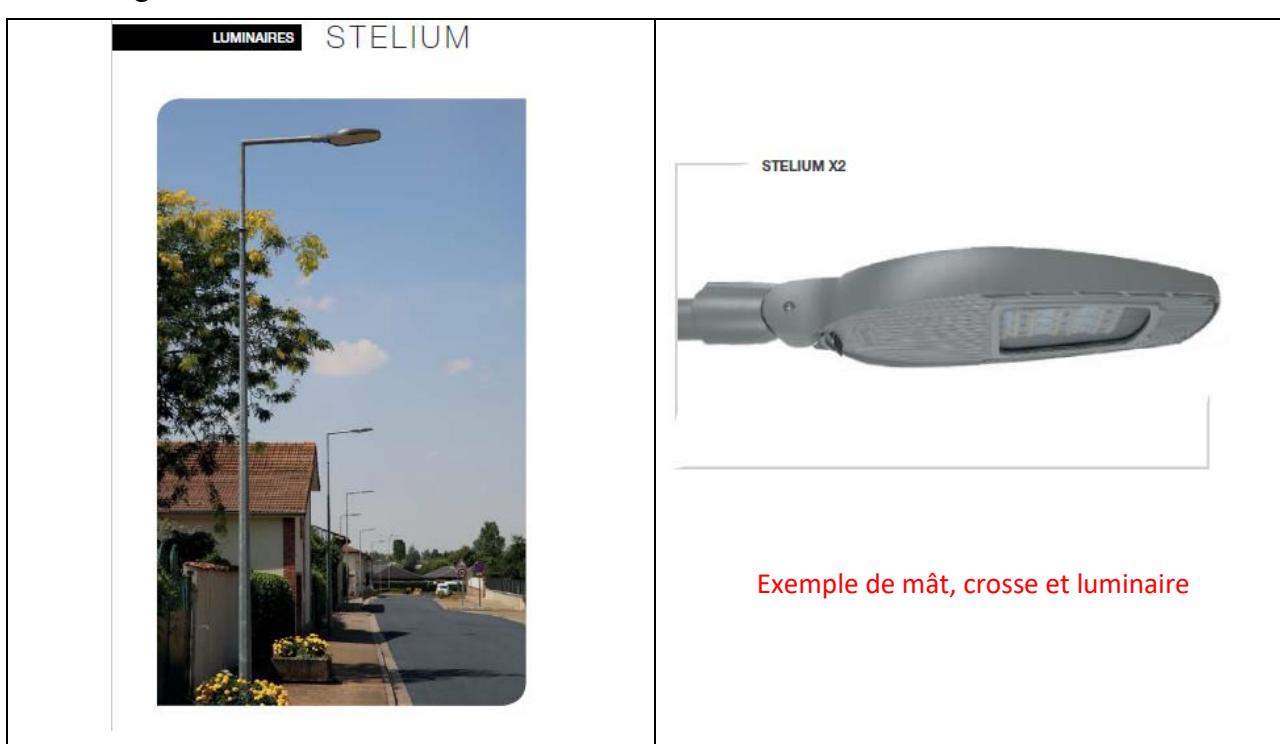
3.3.2.5 Eclairage Public

Un réseau d'éclairage public sera créé le long de la voirie d'accès et au droit de la plateforme de retournement.

Son alimentation sera réalisée depuis le futur poste de distribution public basse tension, donc un équipement dédié à l'éclairage sera effectué (comptage, gestion, horloge, etc.)

Le projet prévoit un matériel de type routiers avec un mât d'une hauteur d'environ 7m, d'une crosse en saillie équipée d'un luminaire à leds. Une étude d'éclairage sera réalisée afin d'optimiser le nombre de points lumineux, leurs hauteurs et la puissance d'éclairage.

L'éclairage public sera muni d'un procédé d'abaissement de puissance pour une consommation de l'énergie diminuée au minimum du besoin.



3.3.2.6 Téléphonie / fibre

La zone, dans le cadre de son aménagement sera desservie depuis le réseau public de téléphonie et de fibre optique existants au droit de la zone artisanale existante.

L'aménagement fera l'objet de la création des réseaux de génie civil pour la téléphonie et la fibre optique.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux de la zone nouvellement créés. Ces réseaux seront réalisés par le lotisseur.

Le lotisseur laissera, en limite séparative de chaque lot, une gaine en attente (dans un regard 30x30) directement raccordée aux chambres de tirage raccordées au réseau collectif pour le réseau de téléphonie et une gaine pour le réseau de fibre optique.

Chaque propriétaire de lot fera son affaire du raccordement en termes de génie civil entre sa construction et ce regard de branchement en limite du domaine privé/public. Aussi chaque propriétaire demandera l'alimentation au réseau de téléphonie et/ou fibre auprès d'un fournisseur en fonction de son besoin.

3.3.2.7 Gaz

Le projet ne prévoit pas de raccordement au réseau de Gaz car celui-ci n'est pas présent sur la commune de Condé-sur-Marne.

4. Annexes

4.1. Annexes PA-2

- Annexe 1 : Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Annexe 2 : Zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié de la Commune de Condé-sur-Marne
- Annexe 3 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié de la Commune de Condé-sur-Marne
- Annexe 4 : Orientations d'aménagement et de programmation modifiés de la zone artisanale
- Annexe 5 : Cahier des charges de recommandations des plantations de l'AUDC

4.2. Annexes PA-8

- Annexe 1 : Débit et pression poteau d'incendie de la zone artisanale