

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU jeudi 21 septembre 2023**

**Date de convocation : jeudi 14 septembre 2023**

**Lieu de la séance : Hémicycle de la Région - Hôtel de Région**

**PRESIDENCE** : M. Jacques JESSON

**PRESENTS** : M. ADAM - Mme BONNE - Mme BOURG-BROC - Mme BOUTILLER - M. BRISSON (suppléant) - Mme BUTIN - M. CHAUFFERT - M. CHAUVIERE - M. COLLARD (suppléant) - Mme COTELLE - M. DELAVENNE - M. DELIEGE - M. DOUCET - M. DUBOIS - M. FENAT - M. FOGGEA - M. GAINETTE - Mme GALICHER - M. GALICHET - M. GILLET - M. GRIFFON - Mme GUILLAUME - Mme HAMPLA - M. JESSON.H - M. JESSON.J - M. JOPPE - M. LACUISSE - Mme LANTENOIS - Mme LE LAY - M. LEBAS - M. LEFORT - M. LEHERLE - M. LHOUE - Mme LIZOLA - M. MAILLET - M. MAIZIERES - Mme MARCELLI - M. MARCHAND - Mme MARTIN.L - M. MAT - M. PERREIN.H - M. PERREIN.Y - M. PIERME - M. POINTUD.C - M. POUPART - M. PUISSANT - Mme PYPE-NICAISE - Mme RAGETLY - Mme REGNIER - Mme ROSTAN (suppléant) - M. ROULOT - M. ROUSSEAU - M. SALON - Mme SCHAJER - M. SINNER - Mme THIBERT - Mme TSCHAMBSER - M. VALTHIER - M. VATEL - Mme ZALUSKI

**EXCUSÉS** : M. ADNET - Mme ALBERT - M. APPARU - M. AUBERT - M. CHAPPAT - M. CHARLET - M. COLLOT - M. COLPIN - M. DESGROUAS - M. DIAS - Mme DJEMAI - M. DUBANCHET - M. GALLOIS - M. GERARDIN - M. GUILLEMOT - M. HUBER - M. JALOUX - M. JANSON - Mme LAINE - Mme MAGNIER - Mme MICHEL - Mme MOTHE - M. NAMUR - Mme PAINDAVOINE - M. REMY - M. RICHARD - M. THOUVENIN

**ABSENTS** : M. ABDELLI - Mme BLANC - M. BOURGERY - Mme BREMONT - M. REGNAULT - Mme SAGUET-SIMON - M. VILLAUME

**PROCURATIONS** :

M. ADNET	à	M. VALTHIER
M. APPARU	à	M. JESSON.J
M. AUBERT	à	M. SINNER
M. CHAPPAT	à	M. MARCHAND
M. DESGROUAS	à	M. LEHERLE
M. DIAS	à	M. FOGGEA
Mme DJEMAI	à	Mme RAGETLY
M. DUBANCHET	à	M. DOUCET
M. GALLOIS	à	Mme LE LAY
M. GERARDIN	à	Mme THIBERT
M. GUILLEMOT	à	Mme SCHAJER
M. JALOUX	à	Mme LANTENOIS
M. JANSON	à	Mme GALICHER
Mme LAINE	à	Mme BUTIN
Mme MAGNIER	à	M. LEBAS
Mme MICHEL	à	Mme BOURG-BROC
Mme MOTHE	à	M. DELAVENNE
M. NAMUR	à	Mme HAMPLA
Mme PAINDAVOINE	à	M. MAT
M. REMY	à	M. LACUISSE

M. RICHARD

à Mme PYPE-NICAISE

**NON PARTICIPATION AUX DEBATS ET AU VOTE :**

<b><u>Membres en exercice :</u></b>	<b>91</b>
<b><u>Quorum :</u></b>	<b>46</b>
<b><u>Présents :</u></b>	<b>60</b>
<b><u>Procurations :</u></b>	<b>21</b>
<b><u>Votants :</u></b>	<b>81</b>

**SECRETAIRE DE SEANCE :** M. VALTHIER

**28 / ZONE ÉCONOMIQUE DE CONDÉ-SUR-MARNE : LANCEMENT DE LA PHASE DE  
CONCERTATION ET DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DE LA RÉGION DE CONDÉ-SUR-MARNE**

**Rapporteur : M. Lionel JOPPE**

Dans le cadre de sa compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire », la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne travaille sur la création d'une nouvelle zone d'activités économiques à Condé-sur-Marne.

Suite à la délibération n°2022-056 du 28 avril 2022 décidant le lancement des études préalables nécessaires à la zone économique de Condé-sur-Marne, un assistant à maîtrise d'ouvrage a été recruté pour la constitution du dossier d'évaluation environnementale unique d'utilité publique à l'été 2022. D'autre part, les études de faisabilité, de sols et d'archéologie préventives se sont révélées concluantes et ne viennent pas contraindre ce projet.

**La zone économique de Condé-sur-Marne : une zone aux portes du vignoble**

La volonté locale de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne est de proposer des zones d'activités dédiées répondant spécifiquement aux besoins d'une catégorie de porteurs de projet. Nous trouvons ainsi aujourd'hui une offre foncière adaptée aux PME (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) 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 à 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 au 1<sup>er</sup> janvier 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 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.

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 14ha 69a 32ca, 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 zone économique de Condé-sur-Marne : utilité publique et aspect environnemental**

Du fait du positionnement commercial rappelé précédemment, la mise sur le marché de parcelles pour l'accueil d'entreprises liées au monde viticole et vinicole renforce fortement l'attractivité du territoire de l'agglomération et permet de compléter l'offre communautaire et les diverses options déjà existantes.

En effet, cette création autorise l'agglomération à accueillir de nouvelles activités complémentaires, engendrant de fait la possibilité d'accueillir de nouveaux emplois de nature différente et donc de la richesse fiscale.

La zone envisagée (surface globale de 146 932 m<sup>2</sup>) est localisée sur la commune de Condé-sur-Marne.

Dans la très grande majorité des cas, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne acquiert les terrains nécessaires à la réalisation des opérations dont elle est maîtresse d'ouvrage, par voie de négociation amiable.

A ce jour, les négociations amiables sont d'ores et déjà engagées avec les agriculteurs propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de la future zone. Toutefois, les sollicitations des porteurs de projets potentiels obligent à tenir un calendrier d'opération ambitieux, avec une volonté d'opérationnalité pour mi 2025.

Pour cette raison, il convient de solliciter la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération au profit de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, en sa qualité de maître d'ouvrage.

A cette fin, conformément aux articles L.110-1 à L.132-4 et R.112-1 à R.132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ont été constitués un dossier de demande d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et un dossier d'enquête parcellaire puisque la Communauté d'agglomération est en mesure dès à présent de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires.

Par ailleurs, le projet ne pouvant se réaliser au vu du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Région de Condé-sur-Marne en vigueur, le dossier de DUP comporte également la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Ainsi, l'enquête publique de DUP sera donc une enquête publique conjointe avec le dossier d'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

En parallèle, le projet de nouvelle zone a fait l'objet de différentes études environnementales telles que l'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, l'étude préalable agricole collective.

Une autorisation environnementale doit donc être obtenue par arrêté préfectoral après la tenue d'une enquête publique environnementale spécifique au titre du code de l'environnement.

### **La phase de concertation**

Ce projet entrant dans le cadre des dispositions de l'article L.103-2 et des articles L.300-2 et suivants du code de l'urbanisme, il y a lieu d'engager une phase de concertation préalable à la mise en œuvre de cette opération sur une durée d'un mois.

Compte-tenu des objectifs du projet et de ses enjeux locaux, il est proposé de retenir les modalités suivantes :

- information du public par le site internet de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne,
- présentation en réunion d'information auprès des riverains dans le cadre d'une réunion publique,
- mise à disposition du public, en mairie de Condé-sur-Marne, d'un dossier de présentation accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations
- mise à disposition du public, à la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, d'un dossier de présentation accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations
- mise en ligne d'un registre dématérialisé sur le site internet de Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne afin de recueillir les éventuelles remarques du public accompagné d'éléments du dossier.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera dressé et sera joint au dossier d'enquête publique. Le conseil sera alors amené à délibérer sur les observations dans le cadre de la concertation et sur le rapport du commissaire enquêteur.

Il vous est demandé de bien vouloir en délibérer.

#### **LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**VU** les dispositions du code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**VU** le code de l'Environnement,

**VU** les statuts de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne,

**VU** l'avis de la commission Développement économique et durable du 7 septembre 2023,

**VU** l'avis de la commission Affaires générales et budgétaires du 12 septembre 2023,

**VU** l'avis du Bureau communautaire du 13 septembre 2023,

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire nécessaire à la cessibilité des terrains, le dossier de mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne, joints en annexe,

**APPROUVE** le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire emportant mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la région de Condé-sur-Marne, ayant pour objet une adaptation des règles et orientations du document d'urbanisme pour permettre la création d'une zone d'activités économiques,

**DECIDE** de soumettre à concertation du public pendant une durée d'un mois, le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier parcellaire emportant mise en compatibilité du plan local de l'urbanisme intercommunal de la région de Condé-sur-Marne, selon les modalités suivantes :

- information du public par le site internet de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne,
- présentation en réunion d'information auprès des riverains dans le cadre d'une réunion publique,
- mise à disposition du public, en mairie de Condé-sur-Marne, d'un dossier de présentation accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations
- mise à disposition du public, à la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, d'un dossier de présentation accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations
- mise en ligne d'un registre dématérialisé sur le site internet de Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne afin de recueillir les éventuelles remarques du public accompagné d'éléments du dossier,

**SOLLICITE** auprès de monsieur le Préfet de la Marne l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique, au dossier d'enquête parcellaire, et à la mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne,

**AUTORISE** le Président à demander à monsieur le Préfet de la Marne de prendre un arrêté définissant l'objet de l'enquête, à savoir enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique, au dossier parcellaire, et à la mise en compatibilité du PLUi de la région de Condé-sur-Marne, lequel déterminera la durée de l'enquête ainsi que les jours et lieux où les dossiers pourront être consultés et les jours et lieux où siègera le commissaire enquêteur,

**AUTORISE** le Président, à l'issue de l'enquête publique de DUP, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Marne la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique la réalisation par la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne du projet de zone économique sur la commune de Condé-sur-Marne, emportant mise en compatibilité du PLUi et rendant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation du projet,

**AUTORISE** Monsieur le Président au terme de l'enquête parcellaire, et si l'utilité publique est déclarée, à requérir auprès de monsieur le Préfet de la Marne un arrêté de cessibilité au profit de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne des immeubles listés à l'état parcellaire et à poursuivre la procédure d'expropriation pour ceux qui n'auraient pu être acquis à l'amiable,

**SOLLICITE** auprès de Monsieur le Préfet de la Marne l'ouverture d'une enquête publique environnementale au titre du Code de l'environnement, par le biais d'un arrêté définissant l'objet de l'enquête, à savoir l'enquête environnementale, sa durée ainsi que les jours et lieux où les dossiers pourront être consultés et les jours et lieux où siègera le commissaire enquêteur,

**AUTORISE** le Président, à l'issue de l'enquête publique environnementale, à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Marne la prise d'un arrêté d'autorisation environnementale pour la réalisation par la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne du projet de zone économique sur la commune de Condé-sur-Marne,

**AUTORISE** le président à déposer un permis d'aménager sur les terrains visés par le dossier de DUP et parcellaire avec l'accord des propriétaires concernés,

**AUTORISE** le Président à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment à engager les procédures tant à l'amiable que judiciaire nécessaires à la réalisation de l'opération,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage d'une durée d'un mois en mairie de Condé-sur-Marne et au siège de la Communauté d'agglomération (article R.153-21 Code de l'urbanisme),

**DIT** que cette délibération prévue à l'article R.153-20 fera l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,

**DIT** que mention de cet affichage sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

**DIT** que les crédits seront inscrits au BP 2023 de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, sur la ligne chapitre 011, nature 6045, fonction 9260, opération 383100 20.

**Le Conseil Communautaire à l'unanimité,  
Prend une délibération conforme**

Copie certifiée conforme par Le Président.

**Le Président**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jacques JESSON".

**Jacques JESSON**