



Concertation préalable à la déclaration d'utilité publique Réunion publique du 7 novembre 2023 – Condé-sur-Marne

Présents : Jérôme **MAT** – 1^{er} Vice-Président Châlons Agglo en charge de l'économie / Romain **SINNER** – Maire de Condé-sur-Marne - conseiller communautaire Châlons Agglo / Gérard **HELLA** – Conseiller municipal de Condé-sur-Marne / Laurent **MOREAU** – Chargé d'études – AUDC / Morgane **MICHELIN** - Responsable pôle foncier et immobilier, direction de l'attractivité et du développement économique Châlons Agglo / Oriane **RINGENBACH** – Chef du service foncier Châlons Agglo – direction aménagement du territoire / Xavier **DIDUCH** – Responsable du bureau d'études Châlons Agglo – direction mobilité et infrastructures / Sabine **CHARTIER** – Directrice aménagement du territoire Châlons Agglo

Personne présente dans le public : Emmanuel **EMERY** – Propriétaire Condé-sur-Marne

Présentation du projet

Messieurs MAT et SINNER ouvrent la réunion publique à 18h05 et remercient l'unique personne présente dans l'assemblée pour sa venue.

Madame CHARTIER rappelle que cette réunion a lieu dans le cadre de la concertation préalable à la demande de déclaration d'utilité publique.

L'ordre du jour de la réunion est donc le suivant :

- Accueil des participants
- Contexte géographique de la zone d'activités actuelle et projetée
- Fondements de création de la zone d'activités économiques
- Le projet d'aménagement
- L'urbanisme
- Les dossiers administratifs
- Temps d'échanges

La totalité du diaporama est disponible en annexe de ce compte-rendu.

Echanges avec le public

Question-Remarque : Monsieur EMERY souhaiterait savoir si des solutions alternatives ont été recherchées avant de projeter d'artificialiser une nouvelle surface. Il évoque les friches dans les zones d'activités existantes ainsi que les surfaces disponibles sur Vatry.

Réponse : Monsieur MAT précise que Châlons Agglo travaille activement à reconvertir ses friches industrielles et militaires. Châlons Agglo a reconverti plus de 75% des friches militaires présentes sur le territoire. Il donne l'exemple de la friche FCE, située à l'angle de l'Avenue Léopold Berthot et de l'Avenue Ampère à Châlons-en-Champagne, où l'ACPEI s'est installée plutôt que de s'implanter sur une zone industrielle moins centrale, ainsi que de la friche Mory située Avenue Ampère qui sera démolie et revendue. Sur la zone industrielle de Saint-Martin-sur-le-Pré / Recy, certaines parcelles sont des réserves foncières qui appartiennent déjà aux entreprises (FM Logistic, Scapest...). Par ailleurs, la zone de Vatry est trop éloignée de la zone de chalandise des porteurs de projets qui souhaitent s'installer sur Condé puisqu'ils ont besoin d'être à proximité des activités de champagne. De même, les terrains sur Vatry ne seront pas disponibles avant 2026, ce qui ne coïncide pas avec le calendrier des porteurs de projet. Châlons Agglo a bien traité le sujet des friches, a géré la consommation foncière de manière raisonnable et elle se retrouve aujourd'hui obligée de créer de nouvelle zone.

Question-Remarque : Monsieur EMERY souhaite connaître la surface exacte concernée par cette nouvelle zone (deux surfaces différentes dans les dossiers) et s'étonne de la consommation sur Condé-sur-Marne alors que Châlons Agglo ne possède pas ces terrains.

Réponse : Madame CHARTIER explique que les unités foncières concernées représentent un peu moins de 20 ha mais que le projet a été optimisé sur un peu moins de 15 ha pour ne pas consommer du foncier inutilement. Monsieur MAT précise que le Schéma de Cohérence Territoriale octroie une enveloppe foncière de 130 ha à destination d'activités économiques et que la création de la zone de Condé est comprise dans cette enveloppe. Il indique également le fait que Châlons Agglo cherche avant tout à ne pas consommer de foncier de façon déraisonnée mais que peu de parcelles sont disponibles actuellement et que son rôle est avant tout de créer de l'activité économique et de l'emploi. Il donne l'exemple de la friche militaire Hawk où une centrale photovoltaïque a vu le jour et de la friche militaire de la Folie qui sera confiée en gestion au conservatoire des espaces naturels de Champagne Ardenne.

Question-Remarque : Monsieur EMERY indique que le nom des entreprises pressenties est connu puisqu'il s'agit du groupe Mumm et des établissements Collard. Sachant que ces entreprises sont déjà implantées ailleurs, cela va créer des mitages dans d'autres communes.

Réponse : Monsieur MAT précise que si ces entreprises s'installent à Condé-sur-Marne c'est pour recentrer toutes leurs activités sur le même site de manière à être plus efficaces et qu'en parallèle, elles n'abandonnent pas les autres sites.

Question-Remarque : Monsieur EMERY s'interroge sur le découpage prévisionnel de la zone en trois parcelles et demande si la troisième parcelle est destinée à un porteur de projet connu.

Réponse : Monsieur DIDUCH précise que le découpage des trois parcelles est prévisionnel et qu'il sera arrêté suivant les projets définitifs qui s'implanteront, tout en maintenant l'accès viaire présenté. Ce découpage répond à un besoin recensé de surface parcellaire variant de 3 à 6 hectares environ. Monsieur MAT répond qu'il n'y a pas de porteur de projet connu pour la troisième parcelle à ce jour.

Question-Remarque : Monsieur EMERY fait part d'une viticultrice d'Ambonnay qui s'installe sur la 1^{ère} zone de Condé alors qu'il y a un viticulteur qui libère un local à Condé-sur-Marne.

Réponse : Monsieur SINNER répond que le local libéré est sur le point d'être repris et que les besoins pour l'activité projetée de cette viticultrice ne pouvaient être assurés dans celui-ci.

Question-Remarque : Monsieur EMERY précise que l'étude d'impact fait état des deux agriculteurs impactés par le projet mais qu'on ne parle pas de son cas personnel alors qu'il est bien le seul à subir les conséquences de ce projet.

Réponse : Monsieur SINNER répond qu'il n'est pas propriétaire sur la future zone d'activités et qu'aucune terre ne lui sera ponctionnée.

Question-Remarque : Monsieur EMERY indique qu'il avait prévu d'acheter 22 ha de terre agricole sur Condé-sur-Marne et que la SAFER a préempté dans le but de les octroyer en compensation aux agriculteurs sous emprise de la future zone. Si ce projet va au bout, il ne pourra pas acheter les 22 ha en question.

Réponse : Monsieur SINNER explique que si la compensation ne peut pas se faire à l'endroit projeté du fait du contentieux en cours, elle se fera ailleurs. Madame CHARTIER précise la politique foncière menée par Châlons Agglo consistant à compenser les hectares prélevés à l'agricole dans le but de faire aboutir les projets de l'agglomération qui relèvent de l'intérêt général. Madame CHARTIER cite l'exemple du boulevard périphérique où 50 ha d'emprise ont été compensés au m² près. Elle précise également que la SAFER a été mandatée par Châlons Agglo pour l'acquisition de la parcelle de 22 ha puisque celle-ci était en vente.

Question-Remarque : Monsieur EMERY considère que le terme « impératif » pour la mise en service des projets en août 2025 relève plus en fait du « souhait ».

Réponse : Madame CHARTIER lui répond que cette date correspond effectivement à un déroulé de la procédure sans accro et notamment sans observation majeure de la part des services de l'Etat.

Question-Remarque : Monsieur EMERY questionne sur les désagréments causés sur l'environnement immédiat du périmètre concerné par la future zone, que ce soit pendant les travaux, pendant l'exploitation de l'activités et en termes de trafic routier.

Réponse : Monsieur DIDUCH précise que les flux routiers ont été mesurés à l'échelle de la zone urbanisée et qu'ils ne seront pas significatifs sauf en période de vendange. La réglementation est respectée donc il n'y a pas besoin d'étude sonore.

Question-Remarque : Monsieur EMERY explique que le giratoire à proximité du cimetière s'effondre déjà et questionne sur sa remise en état.

Réponse : Monsieur SINNER mentionne la domanialité du giratoire qui est sur une route départementale, donc c'est le Département qui décide ou non d'engager des travaux.

Question-Remarque : Monsieur EMERY considère qu'on entend moins les oiseaux sur ce secteur depuis la présence du nouveau bâtiment agricole à proximité de la future zone.

Réponse : Monsieur DIDUCH précise qu'une étude faune/flore a été réalisée et qu'il ressort de cette étude que la présence de bâtiments pouvait être favorables pour le nichage des oiseaux. De plus, la création de haies paysagères prévues dans le projet est un élément positif.

Question-Remarque : Monsieur EMERY mentionne un couple de hiboux moyen duc qui est présent dans un arbre sur son terrain et il se demande pourquoi les hiboux n'ont pas été recensés dans cette étude.

Réponse : Monsieur DIDUCH précise que l'étude fait référence à un périmètre rapproché et périmètre éloigné et qu'elle a été travaillée avec l'association la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO). Lors de cette étude (qui comprend des observations diurne et nocturne) les hiboux n'ont pas été aperçus, donc non recensés, et ainsi qu'on ne peut pas avoir connaissance de leur présence.

Question-Remarque : Monsieur EMERY estime, qu'à titre personnel, le projet une fois réalisé lui gâchera la vue dont il dispose actuellement.

Réponse : Monsieur SINNER répond que c'est effectivement le cas pour tous les habitants concernés par des projets de lotissement par exemple.

Question-Remarque : Monsieur EMERY est opposé au projet d'un point de vue professionnel et personnel. Il ne partage pas l'intérêt général recherché. Il demande si l'implantation des entreprises sera créatrice d'emplois nets.

Réponse : Monsieur MAT lui répond qu'il y aura à la fois un transfert d'emplois depuis les sites actuels mais également de la création d'emplois. Les établissements concernés vont s'agrandir puisque l'activité est en pleine croissance. L'intérêt général consiste en la création d'une nouvelle activité sur le territoire. Le choix des entreprises s'est porté sur l'agglomération de Châlons après l'avoir mise en concurrence avec d'autres sites.

Question-Remarque : Monsieur EMERY réitère ses propos sur le fait que la CAC lui « prend » des terres par l'intermédiaire de l'intention de préempter de la SAFER.

Réponse : Madame CHARTIER explique la politique de compensation foncière que Châlons Agglo applique à chaque ponction de terre agricole et qui consiste à faire appel à la SAFER en lui demandant de mettre en réserve des terres agricoles sur le marché qui serviront à compenser les prélèvements. En parallèle, elle explique l'obligation de Châlons Agglo de produire une étude préalable agricole collective. Aussi, elle se soucie à la fois des impacts individuels et collectifs.

Question-Remarque : Monsieur EMERY estime que la SAFER a préempté ces terrains parce que c'est lui qui souhaitait les acheter. Il considère que si un autre agriculteur s'était positionné, la SAFER n'aurait pas cherché à préempter. Selon lui, c'est parce qu'il est le dernier agriculteur installé sur la commune et parce qu'il n'est pas originaire de la commune.

Réponse : Monsieur MAT précise qu'il serait intéressant de lui faire remonter ces informations par courrier et les dysfonctionnements potentiels de la SAFER avec qui Châlons Agglo est obligé de travailler.

Question-Remarque : Monsieur EMERY considère que, compensation ou pas, il s'agit de toute façon de 15 ha de terres agricoles qui seront consommés.

Réponse : Monsieur MAT lui répond que les projets correspondent à une volonté de rationalisation mais aussi de développement des entreprises et que la surface nécessaire pour ce faire aurait de toute façon été consommée ici ou ailleurs.

Question-Remarque : Monsieur EMERY rappelle à Monsieur SINNER qu'il s'était engagé, en septembre 2021, à ne plus consommer de terre et qu'il ne respecte pas sa promesse. Il questionne également sur l'intérêt de la commune dans le développement de ce projet.

Réponse : Monsieur SINNER réitère ses propos en ce qui concerne le développement des zones d'habitat. Toutefois, il n'avait pas à l'époque connaissance de ce projet économique et ne voit pas comment la commune pourrait s'opposer aujourd'hui à un projet comme celui-ci, porteur de développement économique. Il indique également que l'implantation de cette zone sur sa commune est un vecteur de dynamisme pour le village, en termes de commerces notamment.

Question-Remarque : Monsieur EMERY demande des précisions sur le budget global de la zone.

Réponse : Madame CHARTIER rappelle l'appréciation sommaire des dépenses indiquée dans le dossier mis à disposition du public, à savoir 1 880 000 €. Monsieur MAT précise que le prix de sortie n'est pas encore définitif.

Question-Remarque : Monsieur EMERY souhaite savoir si Châlons Agglo le considère comme « lésé » dans ce dossier.

Réponse : Madame CHARTIER répond que la préemption est une hypothèse qui existe lorsque des terrains sont mis en vente, d'où l'exercice de son droit par la SAFER. La SAFER aurait préempté quel que soit le potentiel acquéreur. Châlons Agglo n'a pas lésé un agriculteur en particulier mais travaille à satisfaire l'intérêt général.

Messieurs MAT et SINNER remercie Monsieur EMERY pour sa participation et clôturent la réunion.