

**ZONE DE CONDE-SUR-MARNE – DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLUi**

---

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 11 JANVIER 2024  
REUNION EXAMEN CONJOINT**

**Présents** : Nicolas **KIEFFER** – Directeur DCPAT, Préfecture de la Marne / Romain **SINNER** – Maire de Condé-sur-Marne - conseiller communautaire Châlons Agglo / Amélie **TONNELIER** – Agent DCPAT, Préfecture de la Marne / Florent **BARBUSSE** – Chargé de mission Schéma de cohérence territoriale, Pôle d’équilibre territorial et rural / Sabine **GALICHER** – Maire de Vraux, Vice-Présidente Châlons Agglo, conseillère départementale / Céline **THOMAS** – Chargée de projet aménagement Vatry, Département de la Marne / Alexa **WALDOW** - Chef du service développement territorial, Département de la Marne / Estelle **MILLON** - Responsable d’équipe Aménagement-Urbanisme-Collectivités, Pôle Territoires, environnement et Société Chambre d’Agriculture de la Marne / Céline **CORVISIER** – Adjointe au chef d’unité planification, légalité, DDT de la Marne / Nathalie **GIGOUX** – Chargée de planification, DDT de la Marne / Florent **COLIN** – Chef unité politique de l’eau, DDT de la 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.

**Excusés** : Chambre de commerce et d’industrie, Direction régionale des affaires culturelles, Agence régionale de santé, Chambre des métiers et de l’artisanat, Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement, Architecte des bâtiments de France, Région Grand Est

**Objet de la réunion** : réunion d’examen conjoint – déclaration d’utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) de la Région de Condé-sur-Marne

---

Par notification en date du 19 décembre 2023 (courrier) et du 27 décembre 2023 (mail), les personnes publiques associées ont été conviées à la réunion d’examen conjoint relative à la déclaration d’utilité publique emportant mise en comptabilité du PLUi de la Région de Condé-sur-Marne afin de permettre la création d’une nouvelle zone d’activités économiques sur le territoire de la commune de Condé-sur-Marne, portée par la Communauté d’agglomération de Châlons-en-Champagne.

La MRAE a rendu son avis en date du 21 novembre 2023 sur la partie Projet et le 14 décembre 2023 sur la partie Planification et a émis plusieurs recommandations auxquelles la Communauté d’agglomération s’est attachée à répondre (en pièce jointe).

---

**Présentation du projet**

---

Sabine Chartier remercie l’ensemble des participants et rappelle l’objet de la réunion. Elle rappelle que la réunion de concertation préalable au titre du code de l’urbanisme a eu lieu le 7 novembre 2023 en Mairie de Condé-sur-Marne et qu’une seule personne s’est présentée. Un compte-rendu de cette réunion publique de concertation a été établi. Elle procède à la présentation du projet. Le power point est joint en annexe du compte rendu.

**Réponses MRAE**

Observation / Question :

Monsieur Colin demande à quel moment la CAC répondra aux observations de la MRAE.

Madame Corvisier explique qu'un mémoire en réponse ne suffira pas. Des compléments seront à apporter dans le dossier de DUP pour répondre aux questionnements les plus importants et assurer la sécurité juridique du document.

Observation / Question :

Monsieur Colin indique que l'avis de la MRAE présente l'intérêt de faire se questionner le porteur de projet sur l'évolution qualitative de son dossier.

Réponse :

La CAC précise qu'elle joindra le mémoire en réponse en annexe du compte rendu de la réunion d'examen conjoint (qui sera joint à l'enquête publique) et s'attachera à compléter le dossier de DUP sur les points nécessaires à la compréhension du public.

La CAC regrette notamment que les services de l'Etat n'aient pas accepté qu'un dossier unique soit déposé auprès de la MRAE, alors que cela aurait permis de gagner en cohérence et en compréhension globale du projet dans son ensemble par les différentes PPA.

Les PPA présentes s'accordent à dire que la CAC essuie les plâtres de ces nouvelles procédures qui s'enchaînent mais pour lesquelles il y a peu de retours d'expérience.

La DDT nuance ces propos en précisant que l'enquête publique unique ne peut pas se faire en raison d'une problématique de coordination des délais entre procédure planification et procédure d'instruction du permis d'aménager.

**Points de procédure**

Observation / Question :

Il avait été convenu de ne faire qu'une seule enquête publique conjointe à la fois pour la DUP et pour la phase projet (permis d'aménager - PA), procédure d'ailleurs préconisée par la MRAE.

Or, la DDT explique, qu'au titre du code de l'environnement, le PA doit être délivré dans les 2 mois suivant le rapport du commissaire enquêteur et qu'au préalable, il est nécessaire que le PLUi ait été mis en compatibilité afin de permettre la délivrance du PA.

Aussi, il convient de mener 2 enquêtes publiques distinctes :

- Enquête publique de DUP emportant mise en compatibilité du PLUi, conjointe avec l'enquête parcellaire
- Enquête publique relative au projet, permettant l'obtention du permis d'aménager

Observation / Question :

La DDT estime que différents points concernant les ZNIEFF, les zones humides, l'inventaire floristique...doivent être intégrés dans la notice de présentation du document d'urbanisme.

Réponse :

De manière générale, la CAC précise que l'ensemble des études obligatoires a été réalisé et que celles-ci ont été mises à disposition du public lors de la concertation. Certaines réponses se trouvent donc d'ores et déjà dans ces études (dossier d'étude d'impact).

De nouveau, la CAC regrette que les services de l'Etat n'aient pas accepté qu'un dossier unique soit déposé auprès de la MRAE alors que cela aurait permis de gagner en cohérence et en compréhension globale du projet par les différentes PPA.

### **Consommation foncière**

Observation / Question :

Au vu de l'emprise foncière de 14ha 69a nécessaire à la réalisation de la zone d'activités, plusieurs rappels sont effectués sur les objectifs de consommation foncière décrits dans la loi climat et résilience et sur la compatibilité avec le SCOT (DDT et Chambre d'agriculture).

Réponse :

La loi climat et résilience prévoit une territorialisation des objectifs de consommation foncière et la reprise dans le SCOT puis dans les PLU de ces objectifs.

Le projet est aujourd'hui compatible avec le SCOT et notamment l'enveloppe de 130 ha octroyée pour le développement économique sur le territoire de l'agglomération.

Il est également rappelé que le SCOT du Pays de Châlons était très vertueux au moment de son entrée en vigueur.

Observation / Question :

La Chambre d'agriculture considère que les études n'apportent pas suffisamment d'éléments sur les conséquences du projet sur les activités agricoles. Même si la surface perdue est relativement faible, l'effet cumulé avec les autres zones d'activités doit être précisé.

Réponse :

La CAC a réalisé une étude préalable de compensation agricole qui détaille le volet sur les impacts agricoles. Par ailleurs, en parallèle, elle réduit certaines de ses zones pour en rendre une partie à l'activité agricole et travaille à une rationalisation du foncier, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Observation / Question :

Le PETR estime, qu'à ce stade, la consommation foncière engendrée par cette future zone est compatible avec le SCOT. Toutefois, la future zone ne remplit pas l'ensemble des critères préférentiels, puisqu'elle n'est pas reliée au ferroviaire.

### **Précisions sur les activités des entreprises pressenties**

Observation / Question :

Les activités ne sont pas mentionnées de manière explicite et il conviendra les préciser dans la notice explicative de la mise en compatibilité du PLUi.

La DDT indique qu'il convient de montrer que cette zone n'est pas créée pour de la réserve foncière mais pour répondre à des projets concrets.

Observation / Question :

La Chambre d'agriculture préconise d'expliquer en quoi la surface et la localisation de la zone sont adaptées aux activités envisagées.

Observation / Question :

La préfecture demande que le dossier soit complété avec le nombre de création d'emplois liés au projet.

Réponse :

La CAC complètera la notice en conséquence, en précisant le type d'activités sans pour autant indiquer avec quelles entreprises elle est en cours de négociation.

#### **Précisions sur les zones d'activités existantes**

Observation / Question :

La préfecture, la DDT et la Chambre d'agriculture demandent à ce que la notice explicative recense les zones d'activités existantes, y compris celles qui ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage de la CAC, ainsi que leur taux de remplissage respectif.

Réponse :

Ce complément sera apporté mais les indications concernant les taux de remplissage ne seront sans doute pas aussi précis que pour les zones sous maîtrise d'ouvrage agglomération.

#### **Accès routier**

Observation / Question :

La DDT demande si l'accès routier a bien été travaillé avec les services du Département.

Réponse :

La CAC précise qu'une étude de sécurité a été menée pour l'accès à la zone, que celle-ci a été soumise à la validation du Conseil Départemental et qu'un courrier de validation a été émis par le Département. La représentante du Département présente à la réunion confirme ce point.

Observation / Question :

La préfecture demande des précisions sur les flux de circulation.

Réponse :

La CAC précise que oui et que cette indication se trouve dans l'étude d'impact mise à disposition. Ces éléments seront ajoutés dans la notice de mise en compatibilité du PLUi.

#### **Justification de la zone de Condé**

Observation / Question :

La préfecture et la Chambre d'agriculture indiquent qu'il faudra qu'il conviendra de davantage motiver le choix de la zone de Condé-sur-Marne, puisqu'il existe une zone classée en IAU et IIAU à Tours-sur-Marne.

Observation / Question :

La Préfecture demande des précisions sur le nombre de contacts, de projets et de visites sur la future zone d'activités.

Observation / Question :

La Préfecture préconise de joindre une analyse coûts/avantages de la zone avec une estimation des recettes programmées par la CAC.

#### **Règlement et OAP de la future zone de Condé**

Observation / Question :

La Chambre d'agriculture demande de justifier pourquoi l'emprise au sol est limité à 60 % dans le règlement, ce qui paraît faible.

Réponse :

La CAC répond que les 60 % correspondent à l'emprise au sol envisagée sur l'ensemble des zones d'activités, afin d'avoir une cohérence sur l'ensemble de l'agglomération. Des réflexions sont en cours afin d'envisager l'augmentation de ce taux à 70 %. Aussi, il est à prendre en considération le maintien de surfaces végétalisées et plantées, pour répondre aux obligations environnementales du projet.

Observation / Question :

La DDT souligne les points suivants :

- Les destinations mentionnées dans le règlement doivent correspondre à celles en vigueur lors de l'approbation du PLUi
- Les habitations ne font pas partie des interdictions (rédaction à préciser)
- Supprimer la destination touristique : La DDT précise que le règlement du PLU avait été élaboré au regard des destinations du code de l'urbanisme en vigueur en 2012 et que la réglementation ne permet d'inclure les sous-destinations en vigueur à compter de 2016, lors d'évolution des documents approuvés avant la création de ces sous-destinations. Par conséquent, dans les interdictions mentionnées dans le règlement (cf. p. 1), il n'est pas possible de mentionner "l'hébergement hôtelier et touristique" la destination en vigueur au moment de l'élaboration du PLU étant uniquement "hébergement hôtelier". Il convient donc de supprimer "et touristiques".
- Le viticole faisant partie de l'activité agricole, il ne faut pas l'interdire sinon les permis de construire risquent de ne pas être autorisés
- Articulation des interdictions de matériaux entre le règlement et l'OAP
- Être vigilant sur les clôtures : indiquer « aspect » plutôt que d'évoquer les matériaux
- Les couleurs vives sont proscrites : la DDT préconise d'ajouter un nuancier.
- Précision à apporter sur la couleur des bardages bois ou métallique
- Il n'est pas nécessaire de préciser les « caractéristiques du site » dans l'OAP (plutôt dans le rapport de présentation) ni de faire référence à l'absence de voies à grande circulation
- Revoir la mention « volume simple » dans l'OAP et ajouter un article dans règlement
- Clarifier la représentation graphique de l'OAP : notamment concernant le secteur à valeur paysagère ou environnementale pour lequel la DDT indique il n'est pas aisé de savoir lors de quelle phase il doit être créé.
- Être vigilant sur le phasage proposé

Par ailleurs, il conviendra d'inclure l'additif au rapport de présentation dans le dossier de mise en compatibilité du PLUi.

Observation / Question :

Le PETR indique que, selon le SCOT, si la phase 1 n'est pas terminée, la seconde phase ne pourra pas débuter. L'AUDC estime qu'il serait effectivement plus simple de supprimer ce phasage, qui n'a pas grande utilité.

Observation / Question :

Le PETR préconise de préciser que les essences d'arbres invasifs sont à proscrire.

Réponse :

La CAC prendra en compte les remarques émises et adaptera les pièces du dossier.

### **Notice de la mise en compatibilité de la future zone de Condé**

La DDT demande que les documents mentionnés ou en référence dans la notice soient annexés à celle-ci et mise à disposition lors de l'enquête publique.

Observation / Question :

Le PETR souligne que, dans la notice, il est fait mention des besoins en foncier des entreprises, qui s'échelonnent de 2 à 7 ha. Or, les 3 parcelles du projet de ZAE représentent chacune + de 4 ha.

Observation / Question :

Le PETR considère que l'insertion paysagère est bien traitée mais que les éléments relatifs à la mobilité (électrification, co-voiturage...) mériteraient d'être complétés.

Réponse :

La CAC prendra en compte les remarques émises et adaptera les pièces de la mise en compatibilité du PLUi, notamment en supprimant la référence aux 2ha qui n'est plus d'actualité. Quelques erreurs de forme seront également à corriger dans la notice de présentation.

### **Loi sur l'eau**

Observation / Question :

M. Colin rappelle qu'un accord tacite est effectif sur le dossier et qu'il induit la possibilité de commencer les travaux à la date du 25 novembre 2023.

La DDT reste en attente du compte rendu d'affichage en mairie.

Réponse :

Monsieur Sinner l'enverra dans les prochains jours.

### **Calendrier**

Pour l'organisation de l'enquête publique, la Préfecture précise qu'il est nécessaire dans le calendrier de bien prendre en compte le délai de désignation du commissaire enquêteur (minimum 15 jours), auquel s'ajoute le délai de publication dans les journaux.

L'enquête publique pour le permis d'aménager est organisé par la CAC et celle de la DUP par la Préfecture.

### **Remarques diverses**

Le bureau de la Chambre d'agriculture s'est, pour le moment, prononcé défavorablement au projet de DUP du projet de la future zone de Condé-sur-Marne. Cet avis sera transmis à la CAC.