



CREATION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE DE CONDÉ-SUR-MARNE

Réunion publique de concertation

7 novembre 2023



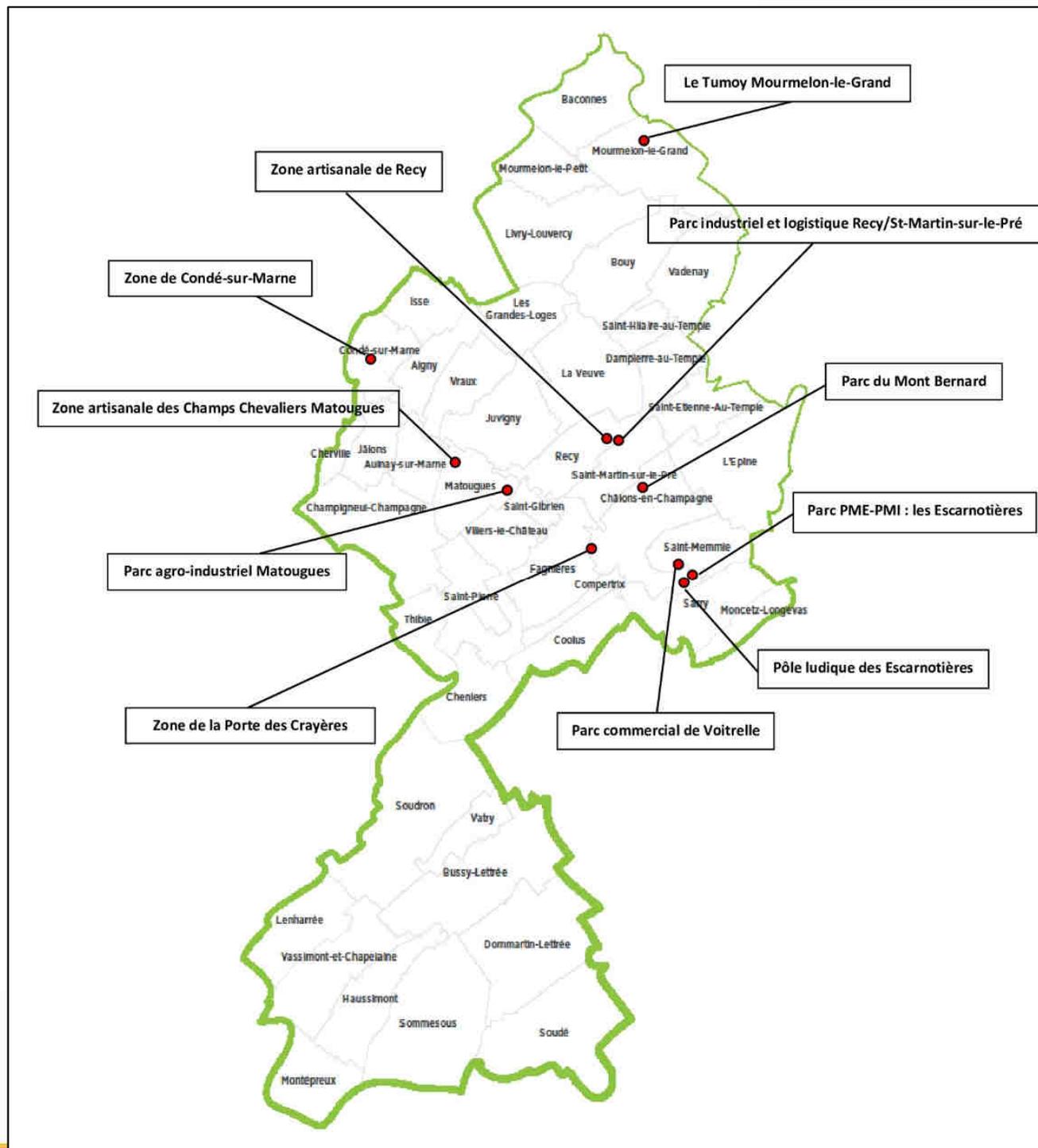
Déroulement de la réunion :

- **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**

Situation de la zone artisanale actuelle



Justification économique de la création de la zone



Un taux de commercialisation des ZAE élevé

Terrains nus viabilisés disponibles propriété <u>Châlons Agglo</u>	Prix HT/m ²	Taux commercialisation	Nbr de parcelles disponibles	Surface disponible en m ²
Pôle ludique Escarnotières	100	92%	3	17 569
Zone de Voitrelle	NC	96%	1	2 941
Zone de la Porte des Crayères	NC	100%	0	0
Parc Technologique du Mont Bernard	60	55%	3	13 948
Parc PME PMI Escarnotières	35	95%	2	8 081
Parc Industriel Recy / Saint-Martin	26	90%	3	144 669
Zone artisanale de Recy	25	45%	10	19 048
Zone de Condé sur Marne	21	62%	2	5 989
Zone Champs Chevalier Matougues	12	100%	0	0
Zone le Tumoy Mourmelon le Grand	19	83%	2	2 865
Parc agro de Matougues	NC		1	82 131

Soit un taux de commercialisation moyen de 81,8 % actuellement.

*Et 85,9% en déduisant les parcelles suivantes en cours de commercialisation :

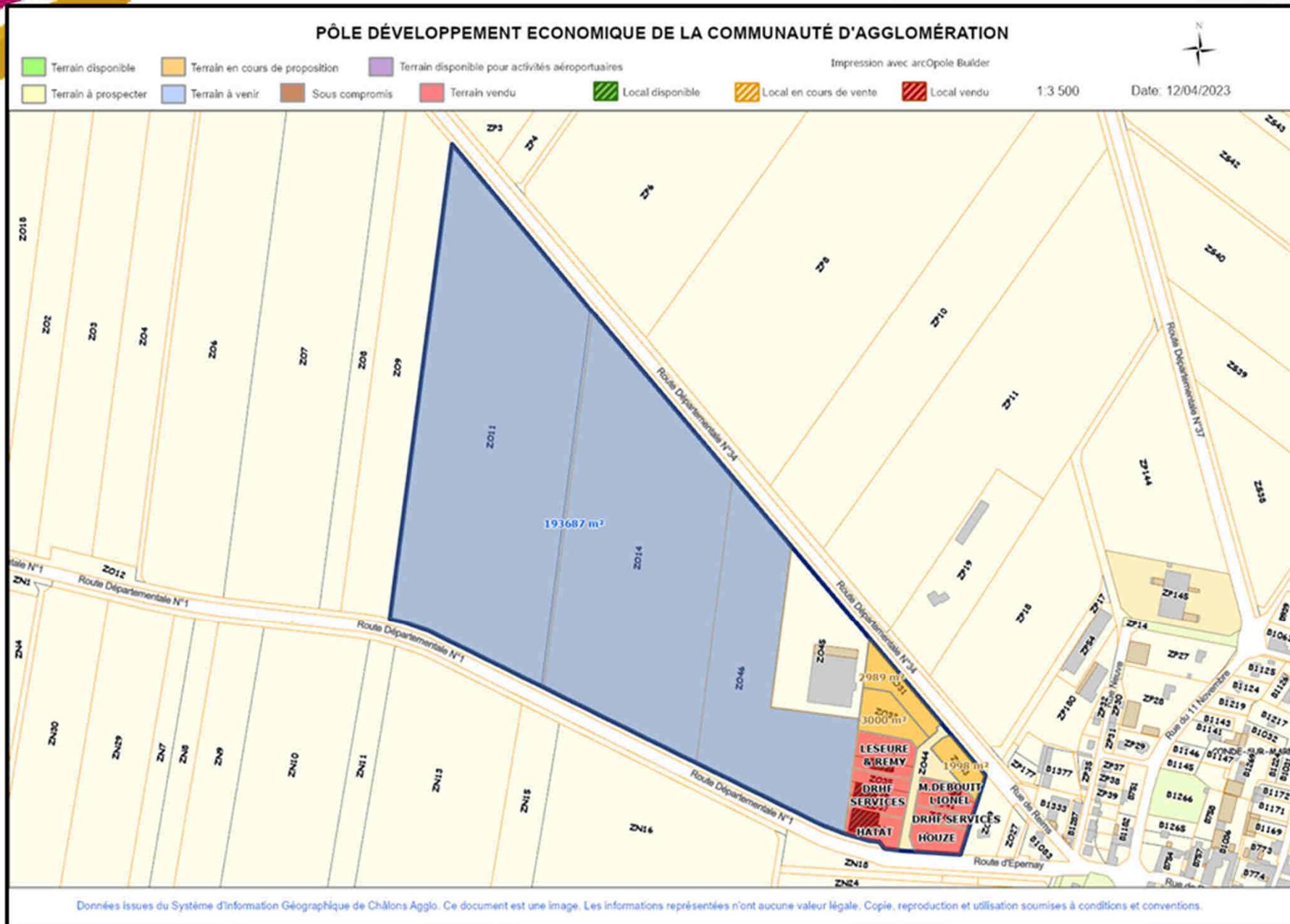
- Parc industriel de Recy / Saint-Martin (2 parcelles : 13ha)
- Zone de Condé-sur-Marne (2 parcelles : 5 989 m²)
- ZA de Recy (7 parcelles : 14 314,6 m²)



Le choix de Condé-sur-Marne

- 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 2 et 6 ha.
- Cette opération permet ainsi de mettre sur le marché une assiette commercialisable d'environ 15 ha cessibles d'ici 2024
- 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.

Situation de la zone d'activités économiques



Le Projet d'aménagement de la zone

- L'accès viaire de la zone s'effectuera depuis la RD 34
 - La zone sera desservie en réseaux publics (eau potable, eaux usées, électricité, téléphonie et fibre).
 - La gestion des eaux de surfaces sera menée de façon écologique par l'infiltration de celles-ci.
 - L'aménagement routier se veut minimiser par les fonctions obligatoires auxquelles il doit répondre.
 - Des plantations viendront intégrer l'aménagement dans le site et participeront aux enjeux environnementaux actuels
- Plan du projet
 - Vue en coupe du projet

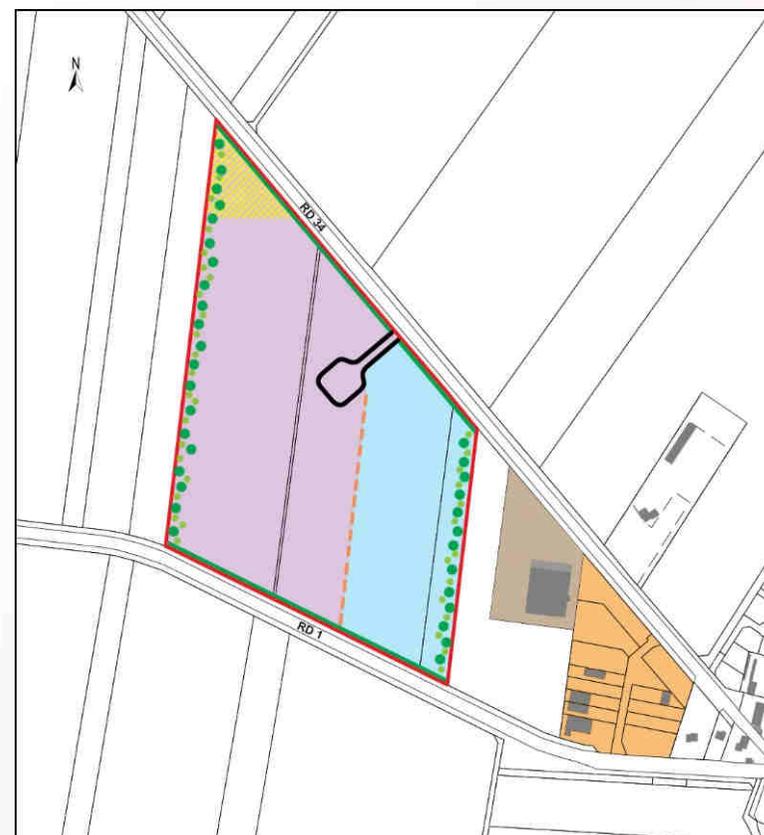
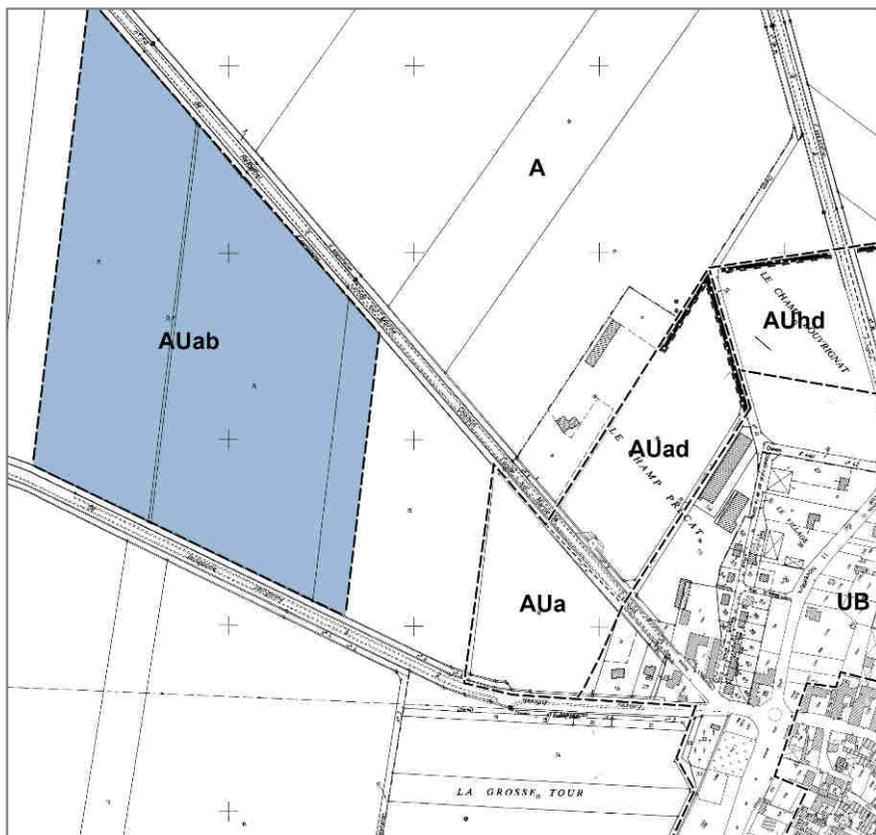




Répercussions en termes d'urbanisme

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** : une extension qui fait partie des secteurs prioritaires sur l'enveloppe de 130 ha de consommation foncière allouée à la Communauté d'agglomération d'ici 2030.
- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) implique qu'il soit mis en compatibilité avec le projet.
 - Modification du règlement afin de substituer à la zone agricole un zonage permettant l'implantation d'activités économiques : zone AUab
 - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le projet dans un rapport de compatibilité.
 - Préservation d'une coupure visuelle le long des routes départementales en imposant des retraits spécifiques le long de celles-ci.
 - Intégration de certaines prescriptions en termes d'architecture (matériaux et couleurs).
 - Végétalisation des marges de recul et des franges avec l'espace agricole.

Projet de zonage et d'orientation d'aménagement



- Zone artisanale existante
- Bâtiment agricole
- Périmètre de l'OAP
- Phase 1 éventuelle
- Phase 2 éventuelle
- Accès privilégié à la zone
- Traitement des franges avec l'espace agricole
- Traitement des abords des routes départementales
- Secteur à valeur paysagère ou environnementale



Les dossiers administratifs

- Procédures et calendrier
- DUP : concertation / enquête publique
- Évaluation environnementale

- 
- Délibération du conseil communautaire le 21 septembre 2023 (**DUP et concertation**)
 - Dossier d'autorisation environnementale mettant en compatibilité le PLU de Condé-sur-Marne : déposer le 22 septembre avec instruction de 3 mois
 - Dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLUi
 - Enquête publique 1^{er} trimestre 2024
 - Arrêté de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité fin 1^{er} semestre 2023
 - **Etude d'impact** : rubrique 39 (opération d'aménagement dont terrain d'assiette ≥ 10 ha) : étude faune/flore et milieux naturels, zones humides, évaluation environnementale du projet)
 - Dossier d'autorisation environnementale pour le projet : déposer le 22 septembre avec instruction de XXX mois

- 
- **Dossier « Loi sur l'Eau »** : rubrique 2.1.5.0 (eaux pluviales)
 - Dossier déposé auprès de la DDT le XXX avec un délai d'instruction de XXX mois
 - **Etude de compensation agricole collective** : déposé auprès de la DDT le 20 octobre / en attente de la date de passage en CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
 - Acquisition des parcelles par la CAC en juillet 2024 (par voie amiable – sous réserve compensation) et revente des parcelles aux porteurs de projet en août-septembre 2024
 - Dépôt du Permis d'Aménager au plus tard mi-janvier 2024
 - Travaux de viabilisation de mai à décembre 2024
 - **Impératif : mise en service des porteurs de projet en août 2025**