



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de création d'une Zone d'Activités Économiques (ZAE)  
à Condé-sur-Marne (51)**

**porté par la communauté d'agglomération  
de Châlons-en-Champagne**

n°MRAe 2023APGE119

Nom du pétitionnaire	Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne
Commune	Condé-sur-Marne
Département	Marne (51)
Objet de la demande	Création d'une ZAE
Date de saisine de l'Autorité environnementale	22/09/23

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet de création d'une Zone d'Activités Économiques (ZAE) à Condé-sur-Marne (51), la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elle a été saisie par la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne le 22 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Préfet de la Marne (DDT51) ont été consultés.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

***La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).***

***L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).***

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (CAC) prévoit la création d'une zone d'activité économique (ZAE) de 14,7 ha, sur la commune de Condé-sur-Marne, à proximité de la zone artisanale existante localisée à la périphérie ouest du village, pour répondre à une demande d'installation d'entreprises viticoles et vinicoles.

Le projet n'est pas compatible avec le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de commune de Condé-sur-Marne, son emprise étant actuellement classée en zone agricole (A). L'Ae a été saisie le 22 septembre 2023 pour la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Région de Condé-sur-Marne. **L'Ae regrette que la procédure commune prévue par l'article L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement<sup>2</sup>, selon le cas, n'ait pas été menée.** Cette procédure lui aurait en effet permis d'émettre un avis unique valant à la fois pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme et pour le projet, en s'assurant de la cohérence des deux procédures après une analyse globale des enjeux environnementaux et des impacts du projet sur tout le territoire concerné ; cela aurait également permis une meilleure compréhension par le public.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser une enquête publique conjointe pour le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLUi et le projet de création de la ZAE.**

Les impacts du projet ne peuvent pas être totalement évalués, car même si la ZAE est vouée à des entreprises viticoles et vinicoles, les activités précises qui s'installeront dans la ZAE ne sont pas encore connues et les mesures associées pas toutes définies. L'Ae s'étonne que des éléments plus précis ne puissent pas être apportés, alors que la zone d'activités est générée à la suite de la demande d'entreprises existantes, qui ont donc des projets en préparation.

**L'Ae rappelle que les dispositions de l'article L.122-1-1-III<sup>3</sup> du code de l'environnement pourront s'appliquer et qu'elles permettront de compléter l'étude d'impact au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance des différentes opérations constituant le projet global et des autorisations successives.**

**L'Ae recommande aux maîtres d'ouvrage concernés, pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre de la ZAE, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser au fur et à mesure de l'avancée des différentes opérations constitutives du projet de ZAE, en intégrant notamment les suites qui auront été données aux observations et recommandations faites dans le présent avis.**

### 2 Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :

« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées. La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».

### Extrait de l'article L.122-14 du code de l'environnement :

« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune. Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».

### 3 Extrait de l'article L.122-1-1-III du code de l'environnement :

« Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».

Le dossier ne présente pas un inventaire des sites alternatifs envisageables à l'échelle de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne pour justifier du choix du site retenu comme étant celui du moindre impact environnemental.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **justifier davantage le projet de création de la ZAE, au regard de la dynamique économique du secteur et du trafic attendu (employés, visiteurs, livraisons...), préciser les espaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes de l'intercommunalité et dans les friches, et affiner en conséquence les besoins de consommation d'espace agricoles ;**
- **présenter, conformément à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement<sup>4</sup>, les solutions de substitution raisonnables en s'appuyant sur une analyse des impacts environnementaux pour le site retenu en comparaison avec les impacts environnementaux sur d'autres sites possibles, en particulier pour les deux zones activités identifiées au sein de la CAC de plus de 50 ha .**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation des espaces agricoles et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la sobriété énergétique, les émissions de GES, la décarbonation de l'énergie et le changement climatique ;
- le paysage.

L'Ae relève que le dossier de ZAE ne prévoit pas de compensation pour la perte des fonctionnalités environnementales des 14,7 ha de sols agricoles supprimés. Ces fonctionnalités recouvrent notamment la capacité de captation du CO<sub>2</sub>, la biodiversité des sols, la capacité d'infiltration des eaux pluviales pour alimenter les nappes d'eau souterraine.

**Elle signale que les éventuelles mesures de compensation agricoles font partie du projet<sup>5</sup> et que leurs impacts environnementaux, notamment si ces compensations sont surfaciques, doivent être traités dans l'étude d'impact et le cas échéant, faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou, en dernier ressort, de compensation.**

Le dossier ne comportant pas d'examen de sondages pédologiques au droit de la zone identifiée comme zone à dominante humide<sup>6</sup>, l'Ae s'interroge sur la méthodologie appliquée pour déterminer le caractère humide ou non de la zone.

Le dossier affirme que la réception des futures eaux usées par la station d'épuration la plus proche (Aigny) montre un état capacitaire suffisant pour accueillir les eaux usées de la future ZAE, mais le dossier n'en fait cependant pas la démonstration, puisqu'il n'apporte pas d'information précise sur la nature des activités qui s'installeront sur le site. De plus, l'Ae s'est interrogée sur la nature des effluents pouvant être produits par les futures activités et sur la capacité de la station à traiter ces effluents en cas de rejet dans le réseau public d'effluents non assimilables à des eaux

4 **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] »

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

5 **Extrait de l'article L.122-1 III du code de l'environnement :**

« Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

6 Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides et cf le « point de vue de la MR Ae Grand Est » sur les zones humides » : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/es-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

usées domestiques. Le dossier n'aborde pas cette question importante, alors que les entreprises demandeuses pourraient apporter des informations sur cette thématique.

Le volet sur la sobriété énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique est insuffisamment développé.

L'Ae considère enfin que les mesures envisagées par le pétitionnaire en faveur des milieux naturels et du paysage sont suffisantes.

**L'Ae recommande principalement au pétitionnaire de :**

- **évaluer les impacts environnementaux des mesures de compensation agricoles prévues, notamment si ces compensations sont surfaciques, et le cas échéant, proposer des mesures d'évitement, de réduction ou, en dernier ressort, de compensation de leurs impacts environnementaux négatifs ;**
- **préciser les compensations pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles détruits ;**
- **préciser et justifier la présence ou non de zone humide sur le site de la future ZAE en respectant les critères de définition et de délimitation des zones humides ;**
- **démontrer que la station d'épuration Aigny a la capacité à traiter les effluents :**
  - **de type domestiques générés par la ZAE ;**
  - **en cas de rejet d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques ;**
- **réaliser un bilan précis et complet des émissions de gaz à effet de serre liées à son projet de création de ZAE en se basant sur une analyse du cycle de vie de ses différentes composantes, notamment en évaluant les émissions de GES produites par les travaux d'aménagement de la ZAE, par les futures activités, les pertes de puits de carbone liées à l'imperméabilisation des sols et l'abattage des arbres et préciser les mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts si possible au niveau local, visant a minima la neutralité carbone. La méthodologie pour calculer les émissions de GES liées au projet devra être précisée et justifiée ;**
- **indiquer les temps de parcours des modes actifs (marche à pied et vélo), notamment depuis la gare la plus proche et depuis le plus proche arrêt de bus et plus généralement préciser l'accessibilité de la ZAE au réseau de transports en commun de l'agglomération ;**
- **justifier l'absence de stationnements partagés ou mutualisés pour les trois lots, et sinon, organiser une mutualisation du stationnement pour limiter les surfaces imperméabilisées ;**
- **définir un cahier des charges des entreprises pouvant s'installer sur la ZAE en favorisant les entreprises sobres en énergie, peu émettrices de polluants et qui favorisent l'économie circulaire, l'écologie industrielle ou au contraire en excluant certains types d'entreprises non conformes à ce cahier des charges.**

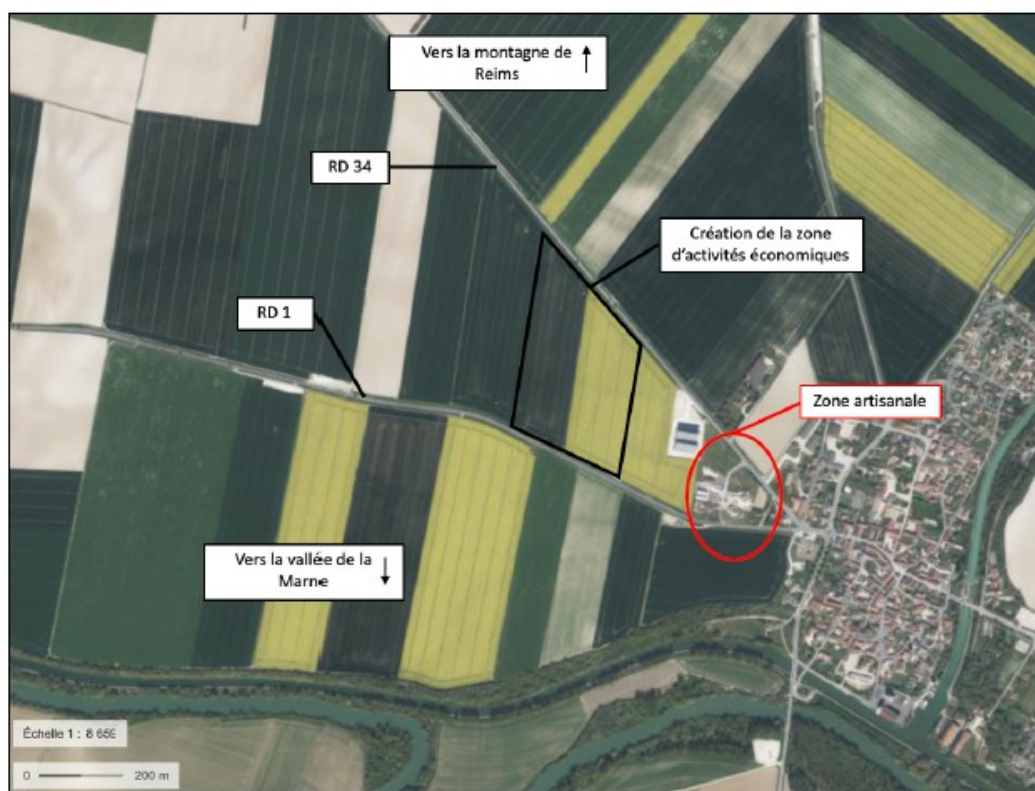
**Les autres recommandations figurent dans l'avis détaillé ci-après.**

## B – AVIS DÉTAILLÉ

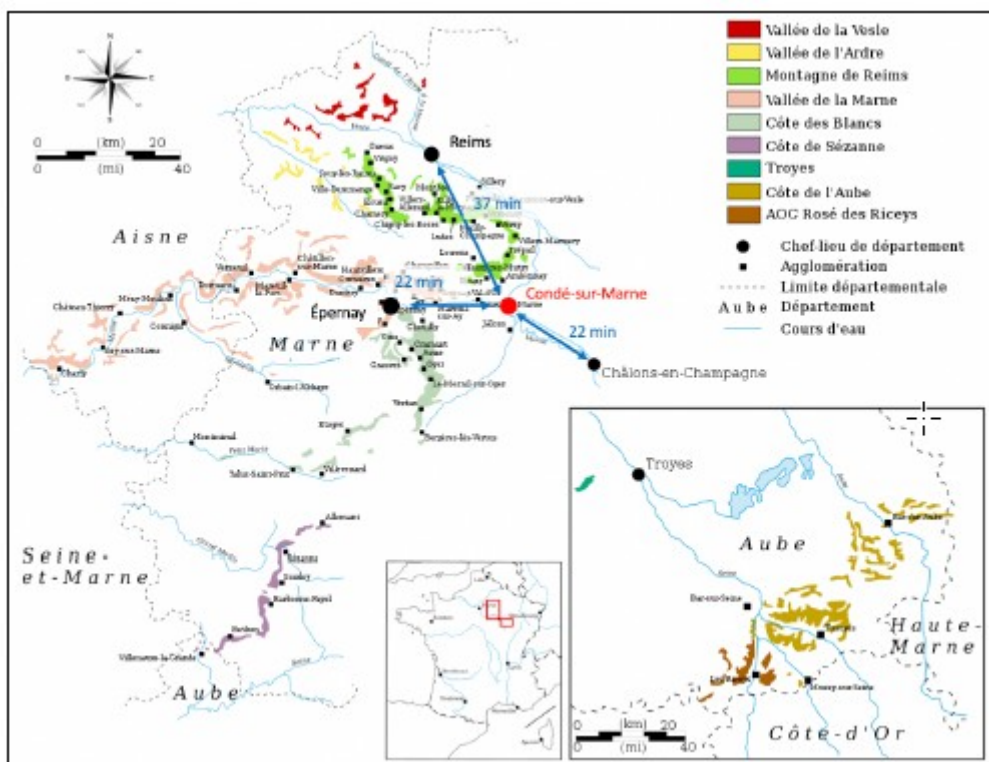
### 1. Présentation générale du projet et de son contexte administratif

La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne prévoit la création d'une zone d'activités économiques (ZAE) de 14,7 ha, sur la commune de Condé-sur-Marne, à proximité de la zone artisanale existante localisée à la périphérie ouest du village, pour répondre à une demande d'installation d'entreprises viticoles et vinicoles, mais sans précision sur la nature de ces entreprises (commerciale, de bureaux, ou de transformation de produits...).

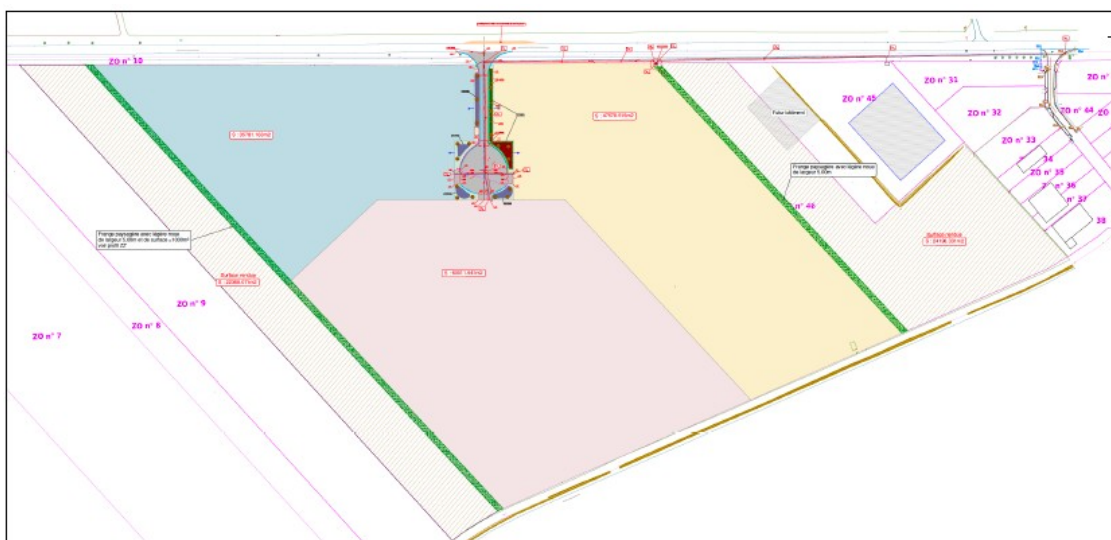
Le village de Condé-sur-Marne se situe dans la vallée de la Marne, à proximité de la Montagne de Reims, haut-lieu du vignoble champenois. La création de la ZAE est envisagée sur des terres agricoles cultivées en blé, chanvre et luzerne. La zone d'activités restera séparée de la zone artisanale, par un terrain à vocation agricole, sur lequel est installé un hangar agricole de stockage. La ZAE est bordée par les routes départementales 1 et 34. Elle sera divisée en 3 lots d'une superficie allant de 3 à 6 ha, avec un accès unique sur la RD34, et l'aménagement d'une raquette de retournement.



**Figure 1 : Localisation du projet**



**Figure 2 : Localisation des de Condé-sur-Marne et des différents vignobles de Champagne**



**Figure 3 : découpage du projet**

Le projet fait l'objet d'un permis d'aménager et d'un dossier de Demande d'Utilité Publique (DUP). En effet, La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne prévoit d'acquérir le foncier et n'est propriétaire d'aucune de ces parcelles.

Un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau a été déposé conjointement.

Les impacts du projet ne peuvent pas être totalement évalués, car même si la ZAE est vouée à des entreprises viticoles et vinicoles, les activités précises qui s'installeront dans la ZAE ne sont pas encore connues et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pas toutes définies. L'Ae remarque que le règlement écrit de la zone indique que toutes les installations classées sont autorisées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de

nuisances incompatibles avec le voisinage. Des activités générant des risques d'impacts significatifs sur l'environnement et la santé sont donc envisageables qu'elles soient du secteur viticole/vinicole ou non.

**L'Ae rappelle que les dispositions de l'article L. 122-1-1-III<sup>7</sup> du code de l'environnement pourront s'appliquer et qu'elles permettront de compléter l'étude d'impact au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance des différentes opérations constituant le projet global et des autorisations successives.**

***L'Ae recommande au maître d'ouvrage concerné, pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre de la ZAE, le cas échéant de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser au fur et à mesure de l'avancée des différentes opérations constitutives du projet de ZAE.***

## **2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet**

### **2.1. Articulation avec les documents de planification**

Le dossier analyse et conclut à la conformité et/ou à la compatibilité du projet avec les documents de planification suivants :

*Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex Communauté de communes de Condé-sur-Marne approuvé le 10 décembre 2012*

Les terrains de la future ZAE sont inscrits en zone A (agricole) du PLUi, dont le règlement actuel est incompatible avec la création d'une zone d'activités économiques.

Le dossier indique que le PLUi est en cours de modification et la zone sera inscrite en AUab. Le projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLUi qui sera modifié. Il y est indiqué que les bâtiments devront s'implanter en tenant compte du relief et de l'orientation dans un souci de conception bioclimatique. Les futures constructions feront l'objet d'une réflexion paysagère afin de favoriser l'insertion des bâtiments ainsi que la biodiversité. De plus, le dossier indique que le futur règlement de la zone AUab stipule que les surfaces revêtues (voiries et aires de stationnement pour les véhicules légers) devront privilégier l'infiltration instantanée des eaux de pluies sauf en cas d'impossibilité ou de contraintes techniques.

L'Ae a en effet été saisie le 22 septembre 2023 pour la mise en compatibilité du PLUi de la Région de Condé-sur-Marne.

**L'Ae regrette que la procédure commune prévue par l'article L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement<sup>8</sup>, selon le cas, n'ait pas été menée. Cette procédure lui aurait en effet permis d'émettre un avis unique valant à la fois pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme et pour le projet, après une analyse globale des enjeux environnementaux et**

**7 Extrait de l'article L. 122-1-1-III du code de l'environnement :**

*« Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».*

**8 Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

*« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées. La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».*

**Extrait de l'article L.122-14 du code de l'environnement : .../...**



des impacts du projet sur tout le territoire concerné et en s'assurant de la cohérence des deux procédures, cela aurait également permis une meilleure compréhension par le public.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser une enquête publique conjointe pour le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLUi et le projet de création de la ZAE.**

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Châlons-en-Champagne approuvé le 8 octobre 2019

Le dossier indique que le SCoT prévoit une consommation d'espace maximale de 130\_ha sur le territoire de la communauté d'agglomération pour répondre aux différents besoins en matière d'artisanat, d'industrie, d'activités tertiaires, de logistique et de commerces. Ces 130\_ha sont répartis dans différentes communes faisant partie du territoire de la communauté d'agglomération, les zones d'activités concernées, les communes associées et les surfaces consommées sont précisées dans le dossier sous forme d'un tableau.

Nom de la zone	Communes	Échéance	Surface (ha)	Création inscrite dans les documents d'urbanisme ?
Zone d'activités économiques	Condé-sur-Marne	Court-terme	14,7	Non
Zone artisanale « la Culée Paulus » <b>Réalisée</b>	Recy	Court-terme	2,5	1AU
Parc d'activités	La Veuve	Court-terme	52	Non
Zone commerciale et artisanale Centre Ouest	Fagnières	Court-terme	7	1AU
Parc industriel de Cités en Champagne	Recy/Saint-Martin-sur-le-Pré	Moyen-terme	54	Non
Site agroalimentaire McCain	Matougues	Long-terme	8	1AU

**Figure 4 : Répartition des surfaces allouées au développement d'activités économiques par commune faisant partie de la Communauté d'agglomération de Châlons**

L'Ae s'interroge sur l'origine de ce tableau, puisque le SCoT ne détermine pas de répartition précise de ces 130 ha au sein de la communauté d'agglomération. De plus, elle constate que la consommation d'espace de ces différents projets de zones d'activités comprenant le projet de la ZAE à Condé-sur-Marne représente plus de 138 ha et dépasse donc l'objectif fixé par le SCoT à 130 ha maximum.

*« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune. Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».*

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **préciser l'origine du tableau présenté dans le dossier concernant la répartition par commune faisant partie de la Communauté d'agglomération des projets de développement d'activités économiques ;**
- **se mettre en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT en termes de consommation d'espace alloué aux zones d'activités.**

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) :

La cohérence du projet aux orientations du SRADDET et du Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) qui lui est annexé n'a pas été étudiée. Le SRADDET est simplement cité comme ayant intégré le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique). Le dossier indique que le périmètre de la future ZAE n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE. Cependant, des éléments de la trame verte et bleue sont présents à proximité (point traité au paragraphe 3.1.2 du présent avis).

**L'Ae recommande au pétitionnaire d'analyser l'articulation du projet avec le SRADDET Grand Est, en particulier les règles n°2 « intégrer les enjeux climat air énergie dans l'aménagement », n°9 « préservation des zones humides » et n°16 « réduire la consommation foncière ».**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :

Un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été approuvé le 17 décembre 2020 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne. Le dossier présente les objectifs et orientations du PCAET et conclut qu'en prenant en compte le dérèglement climatique et les objectifs fixés par le PCAET, il n'y a pas de contre-indication à la réalisation du projet.

L'Ae signale au pétitionnaire que le PCAET de la communauté d'agglomération de Châlons a notamment pour objectifs à l'horizon 2030 d'atteindre :

- une réduction de -17,8 % des consommations énergétiques, les objectifs les plus ambitieux concernant le secteur des transports routiers (-29 %) ;
- 34 % d'énergies renouvelables ;
- une réduction de -40 % de gaz à effet de serre ;
- une élimination de la combustion de charbon, qui représente actuellement 40 % de l'énergie consommée par l'industrie.

L'Ae observe que le projet de zone d'activités économiques aura pour conséquences d'augmenter le trafic de poids lourds et les gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques induits, sans que le dossier n'estime ces impacts. L'Ae invite à intégrer dans le dossier ces estimations, qui viennent contrarier les objectifs du PCAET, et à rechercher des alternatives.

**L'Ae recommande d'estimer et de réaliser une analyse exhaustive de l'augmentation du trafic routier induit par la création de la zone d'activités économiques et de ses conséquences (émissions de gaz à effet de serre, polluants) et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation, si possible au niveau local.**

SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux) du bassin Seine Normandie (2022-2027) :

Le dossier présente le SDAGE, les principaux objectifs et orientations du SDAGE sans réaliser une véritable analyse de compatibilité du projet avec celui-ci. Le dossier indique simplement que

la commune de Condé-sur-Marne fait partie de l'unité hydrographique de Marne vignoble. Les principales pressions, sur ce territoire, sont liées à la culture de la vigne, à la vinification et à une forte densité de population resserrée sur les cours d'eau.

Le dossier précise que le projet de création de la ZAE se trouve en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable (protection en cas de pollution accidentelle), mais ne dit rien sur une éventuelle aire d'alimentation de captage.

La commune n'est pas couverte par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux).

***L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son dossier par une analyse précise et complète de compatibilité de son projet avec le SDAGE Seine Normandie (2022-2027) et de préciser si le projet est situé dans une aire d'alimentation d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine.***

#### Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Châlons-en-Champagne :

La commune de Condé-sur-Marne est située dans une zone à risque vis-à-vis des inondations de la Marne. Le secteur de création de la ZAE se situe à l'écart de la vallée, et n'est pas concerné par ce risque d'inondation.

## **2.2. Solutions alternatives et justification du projet**

L'étude d'impact présente différentes variantes du projet au droit du site retenu, montrant les évolutions du projet pour arriver à la version définitive, avec une réduction de son emprise (19 h à 14,7 ha), une évolution dans le positionnement de la raquette d'accès en prenant en compte les temps de franchissement et la visibilité et une optimisation de la délimitation des futurs lots.

L'étude préalable agricole qui est jointe au dossier indique que l'absence de parcelles de surfaces équivalentes à commercialiser dans les zones d'activités de l'agglomération nécessite cette création de la ZAE de Condé-sur-Marne puisque :

- la zone de Recy Saint-Martin est considérée comme trop éloignée du secteur viticole/vinicole et elle est destinée à des entreprises industrielles jugées non compatibles avec de telles activités ;
- la zone AUad située à proximité, n'est pas assez grande (3 ha) pour développer une zone artisanale.

Le choix du projet est justifié notamment du fait de la proximité de Condé-sur-Marne avec le vignoble, notamment de la côte des noirs et de la côte des blancs. Le dossier précise que les disponibilités foncières sur le secteur AOC se raréfient, les entreprises ont donc élargi leur périmètre de recherche ; c'est pourquoi Condé-sur-Marne devient une solution pertinente pour ces entreprises. Le dossier précise que cette zone a été choisie du fait de la taille des parcelles, de l'accessibilité et de la disponibilité immédiate des parcelles viabilisées.

**L'Ae s'étonne une fois de plus du fait que les entreprises recherchant ce foncier ne soient pas en mesure de préciser la nature de leurs futures activités qui sera déterminante pour apprécier l'impact de l'aménagement de cette zone (activité commerciale, bureaux, activité de transformation).**

De plus, l'Ae s'étonne de la « *disponibilité immédiate de parcelles viabilisées* » alors que la procédure de mise en compatibilité du PLUi est en cours et que la viabilisation de ces parcelles n'est donc pas possible dans l'immédiat.

L'Ae souligne que le dossier ne présente pas d'inventaire des sites alternatifs envisageables à l'échelle de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne pour justifier du choix du site retenu comme étant celui du moindre impact environnemental. Le dossier ne présente pas les potentiels disponibles de zones d'activités existantes qui pourraient accueillir les activités envisagées. Il évoque une seule des deux futures zones d'activité de plus de 50 ha mentionnées dans le tableau de la figure 4, la zone de Recy Saint-Martin, et considère que

cette zone est trop éloignée du secteur viticole/vinicole au regard de Condé sur Marne situé à 15 km, et qu'elle est dévolue à des activités industrielles considérées comme non compatibles avec les activités envisagées. Or l'Ae relève que selon le futur PLUi, la ZAE de Condé sur Marne est susceptible d'accueillir des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ainsi, l'Ae considère que cet argumentaire manque de cohérence et qu'il est insuffisant en absence d'information sur les activités visées pour la ZAE de Condé sur Marne. Il ne permet donc pas de comprendre en quoi ce site est le mieux adapté et avec le moindre impact environnemental au regard d'autres sites.

**L'Ae rappelle le code de l'environnement<sup>9</sup> qui demande à l'article R.122-5 II 7° l'étude de solutions de substitution raisonnables avec une analyse des impacts environnementaux pour le site retenu en comparaison avec les impacts environnementaux sur d'autres sites possibles.**

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- ***présenter, conformément à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement, les solutions de substitution raisonnables en s'appuyant sur une analyse des impacts environnementaux pour le site retenu en comparaison avec les impacts environnementaux sur d'autres sites possibles en particulier pour les deux zones identifiées au sein de la CAC de plus de 50 ha ;***
- ***justifier davantage la nécessité d'être à proximité des secteurs vinicoles en fonction de la nature exacte des futures activités envisagées dans la zone.***

Ceci renforce l'intérêt qu'il y aurait eu de mener la procédure commune PLUi/Projet précédemment évoquée, pour considérer concomitamment les alternatives possibles en matière de choix de site.

**L'Ae rappelle également que la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050 et l'objectif de diviser au moins par 2 la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à celle entre 2011 et 2021. Les objectifs de cette loi doivent être déclinés au sein des documents de planification territoriale.**

***Compte tenu de la nécessité de réduction des consommations d'espace, l'Ae recommande au pétitionnaire de justifier davantage le projet de création de la ZAE, au regard de la dynamique économique du secteur et du trafic attendu (employés, visiteurs, livraisons...), de préciser les espaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes de l'intercommunalité et dans les friches, et d'affiner en conséquence les besoins de consommation d'espace agricoles.***

### **3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet**

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la consommation des espaces agricoles et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la sobriété énergétique, les émissions de gaz à effet de serre (GES), la décarbonation de l'énergie et le changement climatique ;
- le paysage.

<sup>9</sup> **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

*« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...]*

*7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».*

### 3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

#### 3.1.1. La consommation des espaces agricoles et l'artificialisation des sols

Une étude préalable agricole est présentée dans le dossier. Le projet aura un impact direct sur deux exploitations agricoles, avec un prélèvement de surface agricole utile (SAU) :

- celle de M. BARRÉ Amaury pour 1,10 ha ;
- celle de la SCEA Clairefontaine (M. NOMINÉ Christophe) pour 13,61 ha.

L'étude présente des mesures de compensation individuelle. La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne a chargé la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) de rechercher des terrains pour compenser la perte subie par les 2 exploitants. Des propositions ont déjà été faites par la SAFER et les discussions sont en cours.

**L'Ae signale que les éventuelles mesures de compensation agricoles, notamment si ces compensations sont surfaciques, font partie du projet<sup>10</sup> et que leurs impacts environnementaux doivent être traités dans l'étude d'impact et le cas échéant, faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou, en dernier ressort, de compensation de leurs impacts environnementaux.**

**L'Ae recommande au pétitionnaire, de compléter le dossier avec l'évaluation des impacts environnementaux des mesures de compensation agricoles prévues, notamment si ces compensations sont surfaciques, et le cas échéant, proposer des mesures d'évitement, de réduction ou, en dernier ressort, de compensation de leurs impacts environnementaux négatifs.**

L'Ae relève par ailleurs que le dossier ne prévoit pas de compensation pour la perte des fonctionnalités environnementales des 14,7 ha de sols agricoles supprimés. Ces fonctionnalités recouvrent notamment la capacité de captation du CO<sub>2</sub>, la biodiversité des sols, la capacité d'infiltration des eaux pluviales.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser les compensations pour la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles détruits.**

#### 3.1.2. Les milieux naturels et la biodiversité

Les parcelles du projet de ZAE sont occupées par des cultures de luzerne, de blé et de chanvre, les terrains agricoles sont totalement dénudés, sans haie à proximité.

##### Milieux naturels remarquables

Dans un rayon de 5 km autour du site d'étude, sont recensés deux sites Natura 2000<sup>11</sup> et 4 ZNIEFF<sup>12</sup> de type I et 2 ZNIEFF de type II et également le Parc naturel de la Montagne de Reims situé à environ 4,5 km au nord du projet.

10 **Extrait de l'article L.122-1 III du code de l'environnement** : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

11 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

12 Une ZNIEFF est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable :

- les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, naturel ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local ;
- les ZNIEFF de type II, sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagères.

La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à 4,5 km du projet, il s'agit du « Marais d'Athis-Cherville ». qui regroupe tous les différents stades de la tourbière alcaline et quelques espèces patrimoniales d'amphibiens, d'oiseaux et de mammifères. La deuxième zone Natura 2000 « Massif forestier de la Montagne de Reims » est située à environ 5 km au nord-ouest du projet et est principalement composée d'habitats forestiers, d'étangs et de pelouses calcicoles. On y trouve divers types de boisements comme des forêts acidiphiles, neutrophiles ou des hêtraies thermophiles. Cette zone abrite 5 espèces de chauves-souris pour leur reproduction, hivernage et transit. 2 espèces d'amphibiens y sont également recensées, tout comme 2 espèces d'invertébrés.

La ZNIEFF la plus proche se situe à moins d'1 km du projet, il s'agit de la ZNIEFF de type I « Cours d'eau de la Marne, noues, prairies, gravières et boisements de Condé-sur-Marne à Vraux » qui se caractérise par ses milieux aquatiques, ses prairies, marécages et boisements. Elle abrite quelques espèces d'oiseaux et 37 espèces d'insectes.

L'étude des incidences Natura 2000 conclut, à juste titre selon l'Ae, que les incidences du projet sur les milieux naturels ne sont pas de nature à remettre en cause l'intégrité des sites Natura 2000. Les habitats naturels touchés par le projet de la zone d'activités économiques ne sont pas de même nature que ceux étant visés par un classement Natura 2000 et que le projet n'est pas de nature à affecter les populations d'espèces des deux zones.

### Zones humides

Au sein du rayon de 5 km établi autour du projet, il n'y a aucune zone humide Ramsar recensée. En ce qui concerne les zones humides réglementaires, une analyse bibliographique a été effectuée. Une petite surface, au nord-est du périmètre d'étude se situe dans une zone à dominante humide. Le dossier présente un test de perméabilité du sol qui conclut que le terrain est composé de limons crayeux et de craie fracturée présentant une perméabilité assez élevée et conclut à l'absence de zones humides potentielles sur les parcelles du projet. Aucune arrivée d'eau n'a été constatée lors des investigations.

L'Ae s'interroge sur la méthodologie appliquée pour déterminer le caractère humide ou non de la zone qui prévoit normalement l'analyse de 2 critères l'un sur la nature du sol, l'autre sur la végétation. Le dossier ne comporte pas d'examen de sondages pédologiques au droit de la zone identifiée comme zone à dominante humide<sup>13</sup> (le test de perméabilité évoqué ci-avant n'est pas suffisant) et ne fait pas mention non plus d'espèce végétale caractéristique de zones humides. Toutefois, l'Ae suppose que ce dernier critère ne peut pas être considéré, les plantes hygrophiles ne pouvant pas se développer si le terrain est en labour.

**L'Ae souligne que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales.**

**Elle rappelle aussi la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.**

***L'Ae recommande de préciser la présence ou non de zone humide sur le site de la future ZAE en respectant les critères de définition et de délimitation des zones humides.***

**L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »<sup>14</sup> qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides.**

13 Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

14 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les\\_points\\_de\\_vue\\_de\\_la\\_mrae\\_ge\\_document\\_principal\\_juil\\_23\\_vf.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_juil_23_vf.pdf)

## Biodiversité

L'emprise du projet a fait l'objet d'investigation faunistiques et floristique entre les mois de juillet 2022 et juin 2023.

Les alignements d'arbres, les jardins et bosquets ornementaux présents dans la zone d'étude sont favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniales et protégées : le Verdier d'Europe, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse. L'enjeu est qualifié d'assez élevé pour ces habitats.

Les milieux cultivés du site d'étude sont des habitats favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniales et protégées : le Vanneau huppé, le Busard Saint-Martin, l'Alouette des champs et la Perdrix grise. L'enjeu est qualifié de moyen à élevé. Le dossier indique que le niveau d'enjeu est susceptible de varier d'une année sur l'autre en fonction des cultures semées et ainsi du statut de nidification des espèces d'oiseaux et en particulier du Vanneau huppé, du Busard cendré et du Busard Saint-Martin.

Ces milieux cultivés sont également favorables à deux espèces de mammifères patrimoniales : le Lièvre d'Europe et le Lapin de garenne.

Le bâti et milieux urbanisés sont potentiellement favorables à la reproduction d'espèces d'oiseaux inféodées aux milieux anthropiques telles que le Martinet noir, l'Hirondelle rustique ou l'Hirondelle de fenêtre. Le bâti peut également être favorable à la nidification du Faucon crécerelle dont un couple a été observé sur le site.

Les milieux herbacés sont quant à eux favorables à une espèce d'orthoptères patrimoniales : le Criquet marginé, ainsi qu'à deux espèces de mammifères patrimoniales : le Lièvre d'Europe et le Lapin de garenne. Les milieux herbacés, les arbres d'alignement, ou encore les jardins peuvent aussi servir de territoire de chasse pour les chauves-souris.

Deux espèces floristique patrimoniales ont été observées au sein du périmètre d'étude. Il s'agit de l'Ophrys abeille et de la Valériane rouge. Néanmoins, les stations de ces espèces se situent au sein de prairies et zones rudérales présentes dans l'actuelle zone artisanale. Le dossier précise qu'elles ne seront donc pas concernées par les travaux qui auront lieu au sein des cultures.

La zone d'implantation du projet est concernée par la présence d'une plante invasive, le Solidage géant, localisé dans une zone rudérale de l'actuelle zone artisanale.

Le projet doit s'implanter majoritairement sur les champs cultivés et prévoit d'abattre quatre arbres<sup>15</sup> situés le long de la RD34. L'Ae s'interroge sur la nécessité de couper ces quatre arbres, notamment si l'un d'entre eux est en bon état.

***L'Ae recommande de préserver au maximum les 4 arbres situés le long de la RD34.***

Le pétitionnaire prévoit les mesures d'évitement et de réduction suivantes :

- les travaux de coupes des arbres seront réalisés entre le 1er septembre et le 1er mars, soit en dehors de la période de nidification de l'avifaune et les travaux de terrassement auront lieu soit en début d'année après travail des sols par l'agriculteur, soit directement après la récolte des parcelles cultivées ;
- les matériaux de la zone du chantier seront évacués. Les rémanents issus des coupes ainsi que les matériaux de chantier, les tas de terres ou de pierres ne seront pas stockés sur le site mais évacués immédiatement ou bien placés dans des bennes ou des plateformes de stockage surélevées ;
- absence d'éclairage permanent ;
- plusieurs haies seront plantées le long de la raquette de retournement et des franges avec l'espace agricole, mais les linéaires créés ne sont pas précisés dans le dossier, le dossier indique que les essences locales non invasives seront privilégiées et les haies seront

15 Selon le dossier, les 4 arbres présents le long de la RD34 sont impactés par le projet et vont être coupés, notamment du fait de leur mauvais état sanitaire pour 3 d'entre eux. En effet, 2 aulnes présentent un état de santé défavorable nécessitant leur abattage à court terme. Un 3ème aulne pourrait dépérir comme les deux premiers ; enfin, le dernier arbre est un érable en bon état.

- constituées de plusieurs strates (arborée, arbustive et herbacée) ;
- les travaux de fauche et d'entretien de la végétation herbacée ou arbustive seront à réaliser à des dates respectueuses de l'environnement, soit durant la période allant du 1<sup>er</sup> septembre au 31 octobre pour la végétation arbustive et jusqu'au 1<sup>er</sup> mars pour la végétation herbacée ;
  - des espaces verts pourront être créés par les futurs porteurs de projet et seront gérés de manière extensive et constitueront des habitats favorables aux oiseaux, aux insectes aux petits mammifères et aux reptiles ;
  - la mise en place de gîtes artificiels à chauves-souris sur les futurs bâtiments ;
  - suivi du chantier par un écologue.

Le dossier conclut, à raison selon l'Ae, si l'on ne tient pas compte des 4 arbres supprimés, que les mesures d'évitement et de réduction appliquées par le maître d'ouvrage permettront d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées (aux articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement).

### **3.1.3. La protection de la ressource en eau**

#### Eaux souterraines

La masse d'eau souterraine est ici la Craie de Champagne Sud et Centre, qui comprend une partie captive et une partie sédimentaire non alluviale. L'état chimique de la Craie de Champagne Sud et Centre était médiocre en 2022<sup>16</sup>. L'objectif visé en 2027 pour cette masse d'eau est la non dégradation de la qualité actuelle. Elle présente également un état quantitatif médiocre dû à l'impact des prélèvements dans la nappe sur les cours d'eau crayeux en période d'étiage, et aussi à son exploitation intense pour l'irrigation et dans une moindre mesure pour l'alimentation en eau potable.

Le dossier indique que le projet n'aura aucun impact quantitatif sur les eaux souterraines, car aucun aménagement n'est prévu au niveau de la nappe. L'étude de forage à proximité de la zone du projet met en évidence une profondeur de nappe à environ 10 m. Le dossier indique que la nappe, au niveau de la zone de création est suffisamment profonde pour qu'aucun déblai ne soit de nature à impacter la nappe de la Craie de Champagne Sud et Centre.

L'Ae signale que l'imperméabilisation de sols jusqu'à présent agricoles par la construction des bâtiments et de la voie d'accès de la raquette pourrait diminuer la capacité de recharge de la nappe d'eau souterraine selon la nature de la gestion des eaux pluviales sur le site (voir paragraphe suivant sur les eaux pluviales).

#### Eaux superficielles

Aucun ruisseau ou fossé ne traverse ou n'est recensé à proximité immédiate du périmètre d'étude. À quelques centaines de mètres au sud du site, s'étend la vallée de la Marne.

#### Approvisionnement en eau

Le réseau d'alimentation en eau potable de Condé-sur-Marne est géré par la communauté d'agglomération. L'alimentation en eau est assurée par un puits situé sur la commune de Vraux.

La future ZAE sera desservie depuis le réseau public d'eau potable, une extension sera réalisée jusqu'à la nouvelle zone. Les branchements particuliers seront définis en fonction du besoin de la construction projetée.

Le dossier affirme que le réseau classique d'eau potable suffira à couvrir cette consommation et qu'il n'est pas prévu de réaliser des ouvrages supplémentaires de captage d'eau. L'Ae rejette cette affirmation non justifiée puisque les besoins en eau ne sont pas précisés. De plus, aucune information dans le dossier ne démontre que les besoins en eau seront adaptés au réseau actuel d'eau potable.

16 Les paramètres déclassants étaient les nitrates, l'atrazine déséthyl, l'atrazine déséthyl déisopropyl et le terbumeton déséthyl.



**L'Ae renouvelle sa recommandation aux maîtres d'ouvrage concernés, pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre de la ZAE, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser au fur et à mesure de l'avancée des différentes opérations constitutives du projet de ZAE, et donc notamment sur les besoins en eau.**

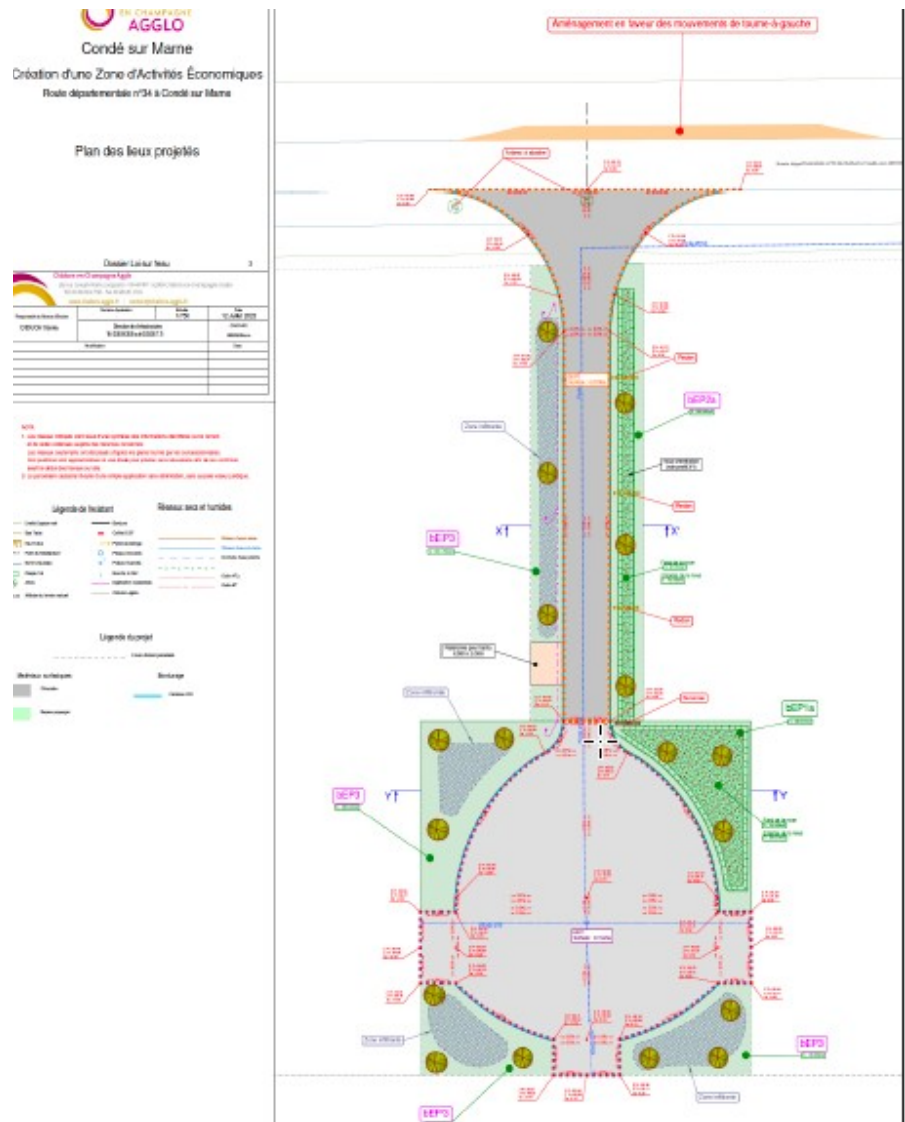
**Elle recommande d'éviter l'implantation d'activités grandes consommatrices d'eau dans ce secteur au vu de la raréfaction de sa ressource en eau.**

### Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectuera par des noues d'infiltrations capables de gérer des pluies de période de retour décennale. Les noues seront créées le long de la raquette, elles seront complétées par des zones infiltrantes et des arbres. Ainsi le dossier indique que le risque de ruissellement sera inexistant.

Le futur règlement de la zone AUab stipule que les surfaces revêtues (voiries et aires de stationnement pour les véhicules légers) devront privilégier l'infiltration instantanée des eaux de pluies sauf en cas d'impossibilité ou de contraintes techniques.

Il précise aussi que pour les parcelles constructibles, la gestion des eaux pluviales sera effectuée à la parcelle par les propriétaires via un système d'infiltration autonome, il n'y aura aucun rejet sur le domaine public et que les surfaces non bâties imperméabilisées devront être limitées au strict nécessaire.



**Figure 5 : Positionnement des noues**

### Assainissement

La zone d'étude sera raccordée au réseau intercommunal d'assainissement des eaux usées. Le dossier précise que le zonage d'assainissement de Condé-sur-Marne approuvé le 25 septembre 2009 a arrêté les périmètres d'assainissement collectif. La future zone d'activités économiques est située hors du périmètre d'assainissement collectif de la commune. Seule la partie est du périmètre est située en zonage collectif. Ainsi, la majeure partie du projet est soumise à l'assainissement individuel, mais Châlons Agglomération a la volonté de créer un réseau collectif pour le projet.

Le dossier indique que, d'après la future réglementation de la zone AUab, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les rejets liés aux types d'activités. Ainsi, le projet sera raccordé au réseau existant de la zone artisanale via une extension. Ce réseau nécessitera la mise en place d'un poste de refoulement dû à la déclivité du terrain entre le point de raccordement et la nouvelle zone. Châlons Agglomération créera les boîtes de branchement en limite du domaine public et laissera une attente directement raccordée à la boîte de branchement. Chaque propriétaire aura en charge le raccordement. En cas de rejet spécifique, une étude préalable de rejet sera soumise à Châlons Agglomération pour définir les caractéristiques des rejets et leur mode de traitement.

Le projet sera à l'origine de la production d'eaux usées générées par les différentes activités des futures entreprises viticoles et vinicoles.

Le dossier affirme que la réception des futures eaux usées par la station d'épuration la plus proche (Aigny) montre un état capacitaire suffisant pour accueillir les eaux usées de la future ZAE. Mais le dossier n'en fait cependant pas la démonstration<sup>17</sup>.

L'Ae s'est interrogée sur la nature des effluents pouvant être produits par les futures activités et sur la capacité de la station à traiter ces effluents en cas de rejet dans le réseau public d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **démontrer que la station d'épuration Aigny a la capacité à traiter les effluents de type domestiques générés par la ZAE ;**
- **démontrer que la station d'épuration Aigny a la capacité à traiter les effluents en cas de rejet d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques.**

### **3.1.4. La sobriété énergétique, les émissions de GES, la décarbonation de l'énergie et le changement climatique**

#### Émission des gaz à effet de serre (GES)

Le dossier indique qu'une augmentation de la pollution d'origine routière et des GES est attendue, dans un premier temps en lien avec la création de la raquette puis dans un deuxième temps avec l'installation des entreprises.

Une augmentation de la pollution d'origine routière est possible sur le site, car il accueillera de nouveaux usagers ainsi que des nouveaux véhicules. On peut s'attendre à une augmentation des émissions d'oxyde d'azote (NOX) qui sont générées par le transport routier et le secteur de l'industrie.

Le projet pourra également être à l'origine d'émissions de polluants liées aux entreprises qui s'installeront sur la future ZAE. Le dossier évoque l'utilisation de matériaux issus de filières locales, biosourcés ou recyclés permettant de limiter l'empreinte carbone des constructions. Le dossier indique aussi que l'impact de ces entreprises sur la qualité de l'air ne peut être évalué qu'en connaissance de leur nature.

L'Ae considère que cette approche sommaire est insuffisante. L'Ae rappelle par ailleurs que le projet devrait viser la neutralité carbone afin de respecter les objectifs nationaux et régionaux de réduction des émissions de GES. Par conséquent, le pétitionnaire devrait envisager des mesures de compensation<sup>18</sup>, si possible au niveau local, permettant d'atteindre la neutralité carbone du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux présents.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser un bilan précis et complet des émissions de gaz à effet de serre liées à son projet de création de ZAE en se basant sur une analyse du cycle de vie de ses différentes composantes, notamment en évaluant les émissions de GES produites par les travaux d'aménagement de la ZAE, par les futures activités, les pertes de puits de carbone liées à l'imperméabilisation des sols et l'abattage des arbres et de préciser les mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts si possible au**

<sup>17</sup> À ce jour, capacité nominale de la station d'épuration : 3 220 EH ; charge maximale en entrée : 1 598 EH.L

<sup>18</sup> Dispositifs de stockage ou de captage du carbone.

**niveau local, visant à minima la neutralité carbone. La méthodologie pour calculer les émissions de GES liées au projet devra être précisée et justifiée.**

**L'Ae signale à cet effet qu'elle a publié, dans son recueil « Les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>19</sup> » pour les porteurs de projets et pour la bonne information du public, ses attentes relatives à une meilleure présentation des impacts positifs des projets d'énergies renouvelables (EnR) et des émissions de gaz à effet de serre (GES).**

**Elle signale également la publication récente d'un guide ministériel sur la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact<sup>20</sup>**

De plus, il serait intéressant que le pétitionnaire favorise l'implantation d'entreprises bas-carbone, peu consommatrices d'énergie, favorisant l'économie circulaire, l'écologie industrielle et favorisant des énergies décarbonées.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de favoriser les entreprises sobres en énergie, peu émettrices de polluants et qui favorisent l'économie circulaire, l'écologie industrielle ou au contraire en excluant certains types d'entreprises non conformes à un cahier des charges minimal.**

### Changement climatique (atténuation et adaptation)

Le dossier indique que le projet de création de la ZAE n'aura pas d'effet notable sur le climat local ; cependant, le dossier précise qu'il contribuera à une modification du climat par :

- le trafic généré par les nouvelles entreprises qui s'installeront sur le site ;
- des nouvelles activités sur le site qui peuvent être polluantes notamment dû aux activités principales (rejets de GES, consommation d'énergie), de par le fonctionnement des locaux (chauffage, climatisation) ou encore de par la pollution indirecte générée par les importations/exportations de marchandises.

Le dossier indique à juste titre que le projet participera à la vulnérabilité de la zone au changement climatique du fait de l'imperméabilisation des sols, favorisant l'augmentation de la température. Il engendrera aussi une modification de l'évapotranspiration.

Le dossier précise que les effets pourraient également être positifs dans la mesure où les futures entreprises peuvent potentiellement se rapprocher de leur clientèle ou du lieu de vie de leurs employés. Cela réduirait les rejets atmosphériques liés au transport et aux déplacements.

Il indique aussi que la plantation d'arbres sur les parcelles et le long de la voirie/raquette limitera le phénomène d'îlot de chaleur. Les franges avec l'espace agricole seront végétalisées et les espaces paysagers seront plantés avec des espèces peu consommatrices d'eau et qui nécessitent peu d'entretien.

Il précise également que d'après l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi, les surfaces libres de construction doivent être traitées en espace vert et comprendre au moins 35 % d'espace végétalisé et planté en raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 500 m<sup>2</sup>.

### Déplacements

Le dossier indique que le village (dont le centre est situé à environ 400 – 500 m du projet selon l'Ae), est desservi par les bus et notamment par le réseau interurbain de Châlons-en-Champagne, qu'une véloroute V52 est aménagée sur le chemin de halage du canal latéral à la Marne, qu'une voie navigable peut également servir au transport de marchandises mais ne précise pas quel rôle ils peuvent jouer dans la desserte de la future ZAE.

19 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

20 [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf)

L'étude d'impact indique que l'accès à la future ZAE s'effectuera par la route départementale 34 et la raquette de retournement. Elle ne précise pas les temps de parcours (notamment depuis la gare ou l'arrêt de bus le plus proche) et plus généralement son accessibilité au réseau de transports en commun de l'agglomération.

Il n'y a pas de stationnement prévu sur l'espace public. Les stationnements seront à charge des preneurs de lots, au sein de leur emprise foncière, en corrélation avec le PLUi et les besoins de leurs activités. Pour les véhicules légers, les aires de stationnement seront structurées par des éléments de végétalisation et privilégieront l'infiltration. Rien n'est indiqué concernant le stationnement des vélos.

L'Ae relève que le projet ne prévoit pas de mutualiser les places de stationnements des voitures et des vélos au bénéfice des 3 lots, afin de limiter les surfaces artificialisées pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et contribuer au rechargement des nappes d'eau souterraines, voire de réduire les coûts globaux d'aménagement.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **indiquer les temps de parcours des modes actifs (notamment depuis la gare la plus proche et depuis le plus proche arrêt de bus) et plus généralement l'accessibilité de la ZAE au réseau de transports en commun de l'agglomération ;**
- **préciser les dispositions pour le stationnement des vélos ;**
- **justifier l'absence de stationnements partagés ou mutualisés pour les trois lots pour les voitures et les vélos.**

### Énergies renouvelables

Avec l'arrivée des nouvelles activités, il est attendu une augmentation des consommations énergétiques à l'échelle du secteur.

L'Ae regrette que le dossier ne développe pas davantage le potentiel de développement des énergies renouvelables au sein de la ZAE, notamment par la mise en place de panneaux photovoltaïques en ombrière au niveau des surfaces dévolues aux parkings, et de panneaux photovoltaïques sur le toit des futurs bâtiments. Il est simplement indiqué la possibilité de mettre en place des panneaux photovoltaïques au sol, au niveau des futurs bâtiments pour réduire la consommation énergétique. L'Ae s'étonne qu'avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi modifié indiquant que les bâtiments devront s'implanter en fonction de leur orientation dans un souci de conception bioclimatique, le pétitionnaire ne soit pas davantage volontaire pour développer les énergies renouvelables.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son étude d'impact par une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, et en utilisant au mieux les constructions et équipements du site.**

### **3.1.5. Le paysage**

Les unités paysagères de Condé-sur-Marne sont composées de la vallée de la Marne au sud et de la Champagne Crayeuse au nord. Le projet de création de la ZAE s'inscrit au sein d'une zone agricole où les vues sur le projet sont dégagées, depuis les deux routes départementales qui longent le site. De plus, elle est située en léger surplomb du village et de la vallée.

En prenant en compte ces éléments, une réflexion sur l'insertion paysagère a été menée. Ainsi, les franges avec l'espace agricole seront végétalisées tout comme les abords des routes départementales.

La raquette de retournement fera aussi l'objet d'un aménagement paysager.

Les mesures prévues par l'exploitant pour l'intégration paysagère du projet sont les suivantes :

- plantation d'arbres le long de la raquette, en prenant en compte les essences locales et la santé publique (allergie) ;

- les franges avec l'espace agricole seront végétalisées sur une largeur de 5 m, tout comme les abords des RD ;
- les secteurs non bâtis feront l'objet d'un traitement paysager qui comprend au moins 35 % d'espace végétalisé et planté à raison d'un arbre au minimum pour 500 m<sup>2</sup> ;
- les noues pour la gestion des eaux seront engazonnées ;
- les constructions seront implantées avec un recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur des constructions est limitée à 15 m ;
- les bâtiments seront exploités en tenant compte du relief et de l'orientation. Les couleurs de revêtement seront limitées à 3. Forme rectangulaire de bâtiment ;
- si plusieurs bâtiments s'implantent sur une même parcelle, une cohérence architecturale sera recherchée entre eux.

Le dossier comporte des photomontages permettant de visualiser les vues du site avant et après implantation des haies.



**Figure 6 : vue du site depuis la RD34 après plantation**

L'Ae n'a pas d'observation particulière sur ce point.

### **3.2. Résumé non technique**

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Celui-ci présente clairement le projet, les différentes thématiques abordées et les conclusions de l'étude.

METZ, le 21 novembre 2023

Le président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU