

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE

**Vu pour être annexé à la délibération du
23 octobre 2025
approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme mis en révision**

Cachet et signature du Maire

M. JF. MOUSSY



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

AVIS DE LA MRAE.....	3
AVIS DE L'INAO	21
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MARNE	23
AVIS DU SCOT D'EPERNAY ET SA REGION	26
AVIS DU DEPARTEMENT DE LA MARNE	31
AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYSAGES DE LA CHAMPAGNE.....	37
AVIS DE LA CDPENAF - STECAL	52
AVIS DE LA CDPENAF – EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONES A ET N DES HABITATIONS EXISTANTES	54
AVIS DE L'ETAT.....	57
AVIS DE LA COMMUNE DE MONTMORT-LUCY	65
AVIS DE LA COMMUNE DE BRAYE.....	69
AVIS DE LA COMMUNE DE VERT-TOULON	71
AVIS DE L'ONF	73

Avis de la MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est
de l'Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Le Président de la MRAe Grand Est

Réf : 2025AGE11

Metz, le 24 janvier 2025

PJ : avis de la MRAe Grand Est

Dossier suivi par : Secrétariat MRAe

tél : +33 (0)3 72 40 84 30 (accueil téléphonique de 9h30 à 11h30

et de 14h00 à 16h00, du lundi au vendredi)

[mailto:mrae-grand-est.migt-metz.igedd@developpement-](mailto:mrae-grand-est.migt-metz.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

[durable.gouv.fr](mailto:mrae-grand-est.migt-metz.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Monsieur Jean-François MOUSSY

Maire de Congy

2 rue du Colombier

51270 CONGY

mairiecongy@wanadoo.fr

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Grand Est (MRAe Grand Est) une demande d'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Vous trouverez sous ce pli l'avis en question.

Je précise qu'il s'agit d'un avis simple, en application du code de l'urbanisme, qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale que vous avez réalisée, dans le rapport de présentation du dossier, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Vous aurez la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux conclusions de cet avis, que vous pourrez insérer dans le dossier d'enquête publique.

Je vous informe que cet avis est mis à la disposition du public sur internet à l'adresse suivante :
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r83.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Mission régionale
d'autorité environnementale

Jean-Philippe Moretau



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

Polygone Bâtiment A – 5 Rue Hinzelin - CS 50551 – 57009 METZ CEDEX – tél. +33 (0)3 72 40 84 30 – www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Congy (51)**

n°MRAe 2025AGE11

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Congy (51) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 12 novembre 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, 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 plan ou du document 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 plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Congy est une commune de la Marne de 264 habitants en 2020. Elle adhère à la Communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPC) qui compte 51 communes et 21 165 habitants en 2021. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale d'Épernay et sa région (SCoTER).

Le territoire est majoritairement couvert par des milieux agricoles (58,23 %) et des espaces forestiers et semi-naturels (37,65 %), les espaces artificialisés représentent 2,87 %.

La commune recense plusieurs zonages naturels protégés à caractère réglementaire ou d'inventaire constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) : 1 site Natura 2000², 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)³ de type 1, 1 Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)⁴, ainsi que de nombreux milieux humides et espaces forestiers.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la préservation des milieux humides ;
- la préservation de la ressource en eau et la lutte contre les pollutions diffuses ;
- les risques naturels.

La commune a fixé son objectif démographique à 300 habitants en 2035, soit 36 habitants supplémentaires par rapport à 2020. Pour l'accueil de cette nouvelle population et pour compenser le phénomène de desserrement des ménages, elle estime nécessaire la production de 18 nouveaux logements (soit 15 pour la hausse de la population et 3 pour le desserrement des ménages). Pour répondre à ce besoin, la commune mise sur la densification du tissu urbain (9 logements sur des terrains classés en zone U dont 1 en extension), la remise sur le marché de 3 logements vacants et la création d'une zone à urbaniser AU de 0,53 ha permettant la création de 6 logements.

La commune affiche une dynamique démographique positive entre 2014 et 2020 (+ 1,51 % par an), selon le dossier. Elle retient, pour son projet communal, une progression de + 0,90 % par an pour atteindre 300 habitants en 2035. Bien que cet objectif soit légèrement au-dessus du taux moyen annuel de variation positif de 0,62 %⁵ entre 2014 et 2022 calculé par l'Ae en tenant compte du dernier chiffre de la population municipale en 2022 publié par l'Insee au 1er janvier 2025, l'Ae considère que cet objectif ainsi que les prévisions en matière de desserrement des ménages (2,32 personnes par ménage à l'horizon 2035 contre 2,38 en 2020) restent néanmoins acceptables.

Le projet communal, avec une consommation inférieure à 1 ha, s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière en application de la règle du 1 ha garanti par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Cependant avec un taux de logements vacants de 12,24 % en 2020, l'Ae estime que la commune pourrait se montrer plus volontariste dans ses objectifs de remise sur le marché des logements

2 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 européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

3 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

4 Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire. Leur inventaire a été établi par le ministère de l'Environnement. L'Ae précise que les données concernant les ZICO sont des données anciennes et qu'il est plus adapté de faire référence aux Zones de Protection Spéciale identifiées à partir des ZICO.

5 $(256 \text{ habitants en } 2022 / 242 \text{ habitants en } 2014)^{(1/9 \text{ ans})} - 1 = 0,0062 \text{ soit } 0,62 \dots$

vacants. En matière de mobilisation des dents creuses, la collectivité applique un taux de rétention de 50 % qu'il est nécessaire de justifier.

Le PLU prévoit par ailleurs l'inscription de 1,30 ha de zones urbaines à vocation d'accueil d'équipements publics (Ue) pour réaliser un accueil randonneurs, une activité ludique et permettre la réalisation de lieux d'hébergements pour les seniors, sur une parcelle prévue pour un lotissement qui ne se remplit pas. Une zone d'activités Ux de 0,69 ha est délimitée autour d'activités existantes. Aucune extension à l'urbanisation n'est prévue pour ces usages.

En revanche, l'Ae constate que le dossier n'identifie pas de secteur dédié à l'exploitation de carrière alors qu'une société a été autorisée à renouveler son exploitation de carrière par arrêté préfectoral du 14 août 2024⁶.

La protection des nombreux milieux humides identifiés sur le territoire est assurée par un classement en zone naturelle ou agricole à dominante humide (Nzh et Azh), doublé, le cas échéant, d'une protection par un classement au titre des Espaces boisés classés.

En revanche, il est nécessaire de réaliser une expertise « zone humide » sur le secteur AU qui est situé en milieu potentiellement humide selon la carte nationale de pré-localisation des zones humides⁷.

Les terrains compris dans les aires d'Appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux champenois » sont classées en zone viticole Av, à constructibilité limitée. Le zonage Ap protège les secteurs à enjeux multiples notamment hydrauliques. Enfin, un STECAL⁸, Ax, est délimité autour d'un ancien corps de ferme où exerce un tailleur de pierre.

L'Ae note la prise en compte des milieux naturels (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO) par un classement en zones naturelles ou agricoles protégées. Elle salue l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classé au titre de l'article L.113-1, préservation du patrimoine naturel au titre des articles L.151-19⁹ et L.151-23¹⁰) qui permettent de préserver des éléments composant le paysage naturel (massifs boisés, alignements d'arbres, jardins, parc arboré) ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun. L'Ae note positivement la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune, et le maintien des continuités écologiques à travers la trame verte et bleue.

L'Ae observe néanmoins que les linéaires de haies que le PLU entend préserver pour des motifs écologiques au titre de l'article L 151-23 ne sont pas identifiés au règlement graphique.

Les risques naturels, anthropiques et les nuisances sont majoritairement bien pris en compte dans le dossier. Les aléas en lien avec les mouvements de terrain (faible à très fort) et le risque d'inondation de cave par remontée de nappe (aléa moyen à fort) nécessitent cependant d'être approfondis.

Les aires d'alimentation des captages d'eau potable présents sur le territoire sont à mieux prendre en compte, d'autant plus que l'ensemble du département de la Marne est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates. Les informations concernant le système d'assainissement nécessitent d'être actualisées afin de conclure sur sa capacité à traiter les effluents liés au développement projeté (habitants supplémentaires et accueil d'hébergements pour seniors).

6 La société MEULOT, au lieu-dit "Les Terres Rouges", a été autorisée à renouveler son exploitation de carrière par arrêté préfectoral du 14 août 2024.

7 <https://carto2.geo-idc.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd7d711e0a>

8 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Le STECAL représente une surface de 1,16 ha.

9 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

10 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

La prise en compte des impacts du PLU sur le climat, l'air et l'énergie nécessite d'être affinée au niveau du territoire, notamment en ce qui concerne le développement des mobilités douces et l'identification de secteurs propices au développement des énergies renouvelables.

Enfin, l'analyse de compatibilité avec les documents de rang supérieur nécessite d'être revue (préservation des zones humides et lutte contre les pollutions diffuses pour le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027) et complétée (Schéma Régional des Carrières approuvé en 2024).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- **revoir à la hausse le potentiel de remise sur le marché des logements vacants et justifier la prise en compte d'un taux de rétention de 50 % de terrains non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine et à défaut, intégrer une part plus importante dans le potentiel mobilisable ; pour en conséquence, réduire la surface ouverte à l'urbanisation ;**
- **compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non de la zone à urbaniser AU et le cas échéant, la classer en zone naturelle ou agricole à dominante humide (Nzh ou Azh) si le caractère humide est avéré afin de la préserver de tout aménagement pouvant perturber la fonctionnalité écosystémique de la zone humide et de son aire d'alimentation ;**
- **fixer dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone AU, en cas de maintien de cette dernière après réalisation de l'expertise « zone humide », un échéancier conditionnant par exemple son ouverture à l'urbanisation par la réduction du taux de vacance ;**
- **étendre la protection des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à l'ensemble du linéaire de haies et les identifier au règlement graphique ;**
- **prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses (en signalant par exemple l'existence du Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024¹¹) dans un souci de préservation de la ressource en eau ;**
- **démontrer que la station d'épuration communale sera en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement projeté (habitants supplémentaires et hébergement pour seniors) et, le cas échéant, détailler le programme de travaux et le calendrier pour la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées communale ;**
- **cartographier l'aléa mouvement de terrain et dans les zones concernées par un aléa moyen à très fort, adopter des dispositions en vue d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et d'assainissement, et de limiter les remblais et les déblais ;**
- **identifier des secteurs spécifiques pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire par application d'une démarche « Éviter-Réduire-compenser » (ERC).**

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

11 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-programme-d-actions-nitrates-en-vigueur-en-a22748.html>

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET¹² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est¹³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹⁴, SRCAE¹⁵, SRCE¹⁶, SRIT¹⁷, SRI¹⁸, PRPGD¹⁹).

Les autres documents de planification : SCoT²⁰ (PLU(i)²¹ ou CC²² à défaut de SCoT), PDU²³, PCAET²⁴, charte de PNR²⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

12 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

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

14 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

15 Schéma régional climat air énergie.

16 Schéma régional de cohérence écologique.

17 Schéma régional des infrastructures et des transports.

18 Schéma régional de l'intermodalité.

19 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

20 Schéma de cohérence territoriale.

21 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

22 Carte communale.

23 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

24 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

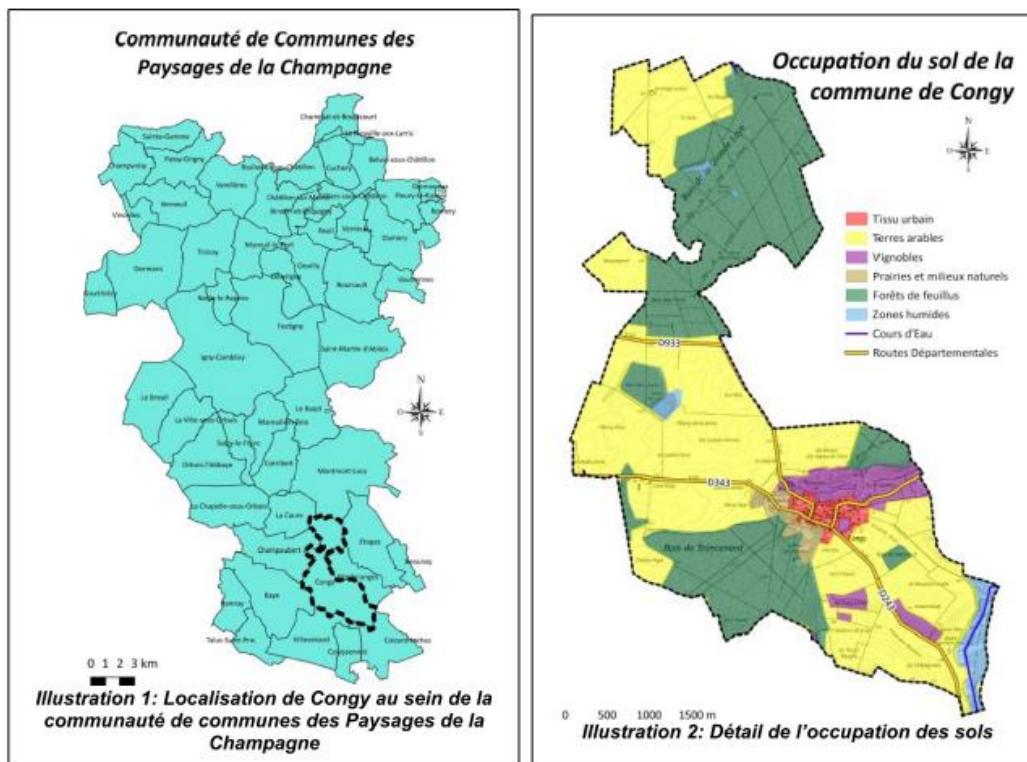
25 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Congy, 264 habitants en 2020, est située dans le département de la Marne (51) à environ 28 km au sud d'Épernay. Elle appartient à la Communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPC)²⁶ et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale d'Épernay et sa région (SCoTER) approuvé le 05 décembre 2018.



Selon la BD OCS Grand Est, en 2021, le territoire de 1 747 ha est occupé à 58,23 % par des milieux agricoles et à 37,65 % par des espaces forestiers et semi-naturels. Les milieux liés à l'eau et les surfaces en eau représentent respectivement 0,81 % et 0,45 %. Les espaces artificialisés couvrent quant à eux 2,87 % du territoire.

Le territoire, qui se situe au cœur de la cuesta²⁷ d'Île-de-France, entre les plateaux du bassin parisien et la plaine de la Champagne Crayeuse, présente une richesse en milieux naturels : 1 site Natura 2000²⁸, 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)²⁹ de type 1 et 1 Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)³⁰. De nombreux milieux humides et espaces forestiers ainsi que des éléments de la trame verte et bleue (TVB) sont présents sur le ban communal.

²⁶ 51 communes et 21 165 habitants. Insee 2021.

²⁷ Forme du relief dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave en pente raide, et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse. Source Wiktionnaire, le dictionnaire libre.

Le territoire est concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes, une exposition d'intensité modérée à importante au retrait et gonflement des argiles (RGA), par des mouvements de terrain, et par la présence d'une canalisation de gaz naturel.

La commune est par ailleurs comprise dans l'aire d'Appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux champenois ».

La commune de Congy est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 juillet 2019 pour lequel l'Autorité environnementale (Ae) a émis un avis le 02 mai 2018³¹. Les principales recommandations étaient de :

- *déterminer et localiser plus précisément les zones humides, notamment sur la base de l'expertise de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne ;*
- *protéger les milieux naturels sensibles (ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques), notamment par un règlement plus contraignant sur ces secteurs et/ou par des outils de protection adaptés ;*
- *revoir à la baisse l'emprise et la hauteur des constructions en zone agricole et de les limiter aux besoins strictement nécessaires de l'activité agri-viticole.*

1.2. Le projet de territoire

La commune a fixé son objectif démographique à 300 habitants à l'horizon 2035, soit 36 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (264 habitants). Elle base cette ambition démographique sur la dynamique récente depuis 2015 passée et les objectifs du SCoT.

Pour l'accueil de cette population (15 logements) et pour faire face au phénomène de desserrement des ménages (3 logements), elle estime son besoin à 18 nouveaux logements à l'horizon 2035. Pour permettre de répondre à ce besoin, la commune mise sur la densification du tissu urbain (9 logements en zone U dont 1 en extension), la remise sur le marché de 3 logements vacants et la création d'une zone à urbaniser AU de 0,53 ha permettant la création de 6 logements.

Au préalable, l'Ae tient à signaler qu'elle n'a pas de remarque particulière sur les points suivants qui sont bien pris en compte dans le projet de révision du PLU :

- l'inscription d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 1,16 ha, autour d'un corps de ferme existant dont le bâti a été repris par un tailleur de pierre ;
- la préservation des milieux naturels les plus remarquables (Natura 2000, Zone humide effective, ZNIEFF de type 1, ZICO) par un classement en zone naturelle N ou en zones naturelles ou agricoles à dominante humide (Nzh et Azh) où la constructibilité est strictement limitée ;
- la préservation des milieux forestiers et les lisières par un classement en zones naturelles ou agricoles à dominante humide (Nzh et Azh) et leur identification spécifique au titre de l'article L.113-11 du code de l'urbanisme en tant qu'« espace boisé classé » (EBC)³² ;

28 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 européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

29 L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

30 Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire. Leur inventaire a été établi par le ministère de l'Environnement. L'Ae précise que les données concernant les ZICO sont des données anciennes et qu'il est plus adapté de faire référence aux Zones de Protection Spéciale identifiées à partir des ZICO.

31 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age24.pdf>

- la préservation des cours d'eaux et de leurs ripisylves par un classement en zones naturelle (N) ou zones naturelles ou agricoles à dominante humide (Nzh et Azh) assorti d'un recul inconstructible de 6 m des berges ;
- la préservation des surfaces viticoles comprises dans l'aire d'Appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne et coteaux champenois » par un classement en zone Av où la constructibilité est strictement limitée ;
- les dispositions instaurées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques suivants : retrait-gonflement des argiles, canalisation de gaz et transport de matière dangereuse (par voie routière) ;
- la préservation du paysage par des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions ainsi que l'identification, au titre de l'article L.151-19³³ du code de l'urbanisme de 3 éléments du patrimoine bâti qui sont identifiés au règlement graphique.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la préservation des milieux humides ;
- la préservation de la ressource en eau et la lutte contre les pollutions diffuses ;
- les risques naturels.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT d'Épernay et sa Région (SCoTER), qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 1er juin 2018³⁴, a été approuvé le 05 décembre 2018. La commune de Congy est identifiée en tant que commune active de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne (CCPC) dans l'armature urbaine du SCoTER. Elle est également identifiée comme pôle de proximité au sein de l'armature commerciale. Le dossier présente des dispositions du SCoT et détaille la manière dont le projet de révision du PLU les prend en compte. L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler.

Le Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Bien que couvert par un SCoT, le dossier présente une analyse de compatibilité du projet de révision du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. L'Ae ne partage pas l'ensemble des conclusions car le dossier ne comporte pas d'expertise « zones humides » sur la zone à urbaniser AU (voir point 3.3. ci-après) et ne présente pas d'actions pour lutter contre les pollutions diffuses (voir point 3.4. ci-après).

Le Schéma régional des carrières

L'Ae signale que le Schéma Régional des Carrières (SRC) Grand Est a été approuvé par arrêté préfectoral n°2024/665 du 27 novembre 2024. Le dossier n'indique pas comment le projet de révision de PLU s'inscrit dans les objectifs de ce schéma régional récemment approuvé et dont l'avant-projet était disponible au moment de la rédaction du dossier. Le PLU devrait en tenir compte vu que le SCoT n'est pas intégrateur de ce document puisque approuvé antérieurement au SRC.

32 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

33 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

34 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age31v2.pdf>

L'Ae observe que le dossier ne localise pas de zones affectées à l'exploitation de carrière alors que la société MEULOT, au lieu-dit "Les Terres Rouges", a été autorisée à renouveler son exploitation de carrière par arrêté préfectoral du 14 août 2024.

L'Ae recommande à la collectivité de s'assurer de la compatibilité de son projet de révision de Plan local d'urbanisme avec le Schéma Régional des Carrières Grand Est approuvé le 27 novembre 2024.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Bien que couverte par un SCoT, mais approuvé antérieurement au SRADDET Grand Est, le dossier présente une analyse de compatibilité, non conclusive, avec les principales règles du SRADDET Grand Est qui concernent le projet de révision du PLU.

L'Ae note que l'analyse renvoie aux dispositions des zones UA et UB du règlement du PLU dont aucune n'est délimitée au PLU. Le projet de PLU inscrit des zones urbaines U, Ue et Ux. Elle s'interroge notamment sur les objectifs de préservation des zones humides (règle n°9 du SRADDET, chapitre 3.3. ci-après) et sur ceux de réduction des pollutions diffuses (règle n°10 du SRADDET, chapitre 3.3. ci-après).

L'Ae recommande de produire une analyse conclusive sur la compatibilité de la révision du PLU avec le SRADDET.

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »³⁵, une consommation de 1 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Congy. La consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit donc pas excéder 1 ha **en application de la règle du 1 ha garanti par la loi du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, puis tendre vers le ZAN à horizon 2050 (en application de la loi Climat et Résilience).

L'Ae note que le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs de la loi du 20 juillet 2023 avec une consommation d'espace (0,60 ha) inférieure à celle autorisée (1 ha).

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

La commune de Congy présente une baisse de population depuis 1968 (378 habitants) et a atteint 264 habitants en 2020³⁶. Cependant, depuis 2014 où elle comptait 242 habitants, sa démographie affiche une dynamique positive. Selon le dossier, entre 2014 et 2020, sa population a progressé de 9,1 % soit 1,51 % par an³⁷. Les derniers chiffres publiés au 1^{er} janvier 2025 par l'Insee tendent à montrer un léger infléchissement de cette dynamique positive (- 0,19 %³⁸ entre 2016 et 2022), soit depuis 2014, un taux moyen annuel de variation positif de 0,62 %³⁹ sur 9 ans.

La commune a établi son projet communal sur la base d'une progression démographique annuelle de 0,90 % par rapport à 2020 soit 36 habitants supplémentaires d'ici 2035 (300 habitants).

³⁵ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/124262/tableau-de-bord/synthesis>

³⁶ 256 habitants en 2022. Source INSEE au 1^{er} janvier 2025.

³⁷ $264 - 242 = 22 \text{ habitants} / 242 = 0,0909 \times 100 = 9,09 \%$
 $9,09 \% / 6 \text{ ans} = 1,51 \%/ \text{an}$.

³⁸ Évolution annuelle de la population entre 2016 et 2022. Source Insee.

³⁹ $(256 \text{ habitants en } 2022 / 242 \text{ habitants en } 2014)^{(1/9 \text{ ans})} - 1 = 0,0062 \text{ soit } 0,62 \%$.

Après avoir présenté une baisse continue depuis 1968 (3,24 personnes par ménage), la taille moyenne des ménages est passée en 2010 de 2,30 personnes par ménage à 2,38 en 2020. La collectivité table sur une composition de 2,32 personnes par ménage à l'horizon 2035.

Selon les calculs de la commune, l'augmentation de la population génère un besoin de 15 logements pour les nouveaux habitants en considérant une taille moyenne des ménages de 2,32 personnes.

Le besoin en logements pour le maintien du même niveau de population en 2020 est estimé à 3 logements. Au final, la commune estime un besoin total de 18 nouveaux logements.

L'Ae n'a pas de remarques particulières à formuler sur ces éléments.

La remise sur le marché de logements vacants

Concernant la vacance des logements, la commune affiche en 2020, un taux de vacance élevé de 15,1 % (soit en 2020 : 21 logements vacants sur 147 logements). Selon la commune, les vendangeoirs (accueil des saisonniers) seraient intégrés dans le calcul des logements vacants. La commune indique également que 3 logements vacants ont été remis sur le marché en 2 ans entre 2018 et 2020.

Elle a retenu une hypothèse de remise sur le marché de 3 logements vacants, ce qui ramènerait le taux de vacance à 12,24 %⁴⁰, ce qui reste encore élevé.

Avec un effort accru en visant l'hypothèse d'un taux de vacance de 8 % (taux national)⁴¹ (6 % dans l'idéal taux qui suffit à assurer une bonne rotation du parc de logements), l'Ae constate que le nombre de logements vacants serait ramené à 12 en 2020 (147 x 8 %), permettant de remettre sur le marché 9 logements (21 - 12) et ainsi de réduire les besoins de logements sur des parcelles en extension de l'urbanisation actuelle.

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants, et au final l'attractivité des communes. Elle alerte sur le fait que la création de nouveaux logements lorsque la population croît faiblement voire diminue, génère de la vacance supplémentaire et un risque accru de désertification des centres des bourgs.

L'Ae signale :

- le « Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant – Stratégies et méthodes pour en sortir » pour aider la collectivité à mettre en place une stratégie active de lutte contre la vacance⁴² ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données)⁴³ ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités ;
- l'intérêt de porter cette démarche de lutte contre la vacance *a minima* à l'échelle intercommunale, voire supra-communale.

Potentiel de production de logements en densification

La commune a défini son potentiel en dents creuses à 1,11 ha, dont seulement la moitié serait mobilisable et permettrait la réalisation de 9 logements, sur des parcelles de taille moyenne de 650 m². L'Ae note que la commune n'a pas expliqué pour quelles raisons elle a retenu un taux de rétention de 50 %.

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

40 $(21-3) / 147 = 0,1224 = 12,24 \%$.

41 idéalement 6 % qui suffit à optimiser la rotation des logements

42 Il existe différentes formes de vacance. Les identifier permet d'élaborer des stratégies d'action pertinentes à l'échelle des territoires. À ce titre différents guides existent : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-01/guide-vacance-des-logements.pdf>

43 <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

Le PLU inscrit une zone d'extension 1AU de 0,53 ha pour y réaliser un lotissement communal permettant la réalisation de 6 logements (densité de 14 logements à l'hectare conforme au SCoTER). La commune indique qu'une parcelle de 653 m², classée en zone U, est prise en compte dans le total des surfaces en extension. C'est donc un total de 0,60 ha qui vient en extension.

Une OAP « Site Le Château » couvre la zone 1AU, il y est indiqué qu'un échéancier a été déterminé qui prévoit un aménagement de la zone AU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***se montrer plus ambitieuse et pro-active en matière de remise sur le marché des logements vacants, identifier les logements réservés à l'accueil des saisonniers afin d'avoir un état des lieux de la vacance plus précis ; pour en conséquence, réduire la surface ouverte à l'urbanisation ;***
- ***justifier les raisons motivant l'application d'un taux de rétention de 50 %;***
- ***prévoir dans le calendrier d'ouverture de la zone AU des conditions relatives à la remise sur le marché des logements vacants (baisse du taux de vacance) et de comblement des dents creuses pour inciter en priorité au renouvellement urbain.***

3.1.2. Les zones d'activités, les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

Le projet de plan ne prévoit pas de zones d'urbanisation future à vocation d'activités ou d'équipements publics.

Le PLU inscrit 1 zone d'activités Ux de 0,69 ha, où se concentrent des activités économiques en lien avec l'agriculture et la viticulture. Elle comprend le site de la coopérative du Syndicat des Vignerons.

4 zones Ue (1,30 ha) à vocation d'accueil d'équipements publics sont également délimitées, dont une seule autour d'un bâtiment public existant (école). Les 3 autres secteurs de la zone Ue concernent des terrains non bâtis :

- pour permettre la création d'un accueil randonneur (au nord) ;
- en vue de l'aménagement d'un espace ludique, sans plus de précisions (au sud) ;
- issus d'un lotissement communal (au sud) et ne trouvant pas preneurs depuis de nombreuses années. La collectivité y vise la réalisation de logements de type béguinage⁴⁴ ou accueil familial destinés à un public senior.

L'Ae relève que le rapport de présentation identifie la zone Ue à vocation économique et non d'équipements collectifs où les possibilités de construire des habitations sont interdites. En revanche, le règlement identifie bien ce secteur à vocation d'équipements existants notamment scolaire et à vocation d'hébergement. ***L'Ae invite la collectivité à corriger son rapport de présentation.***

Enfin, un emplacement réservé de 318 m² est inscrit dont l'objet est la création d'un équipement sportif et de loisirs à côté de la zone Ue de l'école.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

La zone naturelle N couvre 701,34 ha (soit 40 % du territoire), elle comprend un secteur Nzh de 41,74 ha qui englobe les zones humides avérées de valeur patrimoniale (ZNIEFF, Natura 2000).

⁴⁴ Ce sont par exemple des logements collectifs pour les seniors souhaitant avoir leur « chez-soi » et vivre en communauté. En plus d'être un lieu social, c'est un logement adapté aux seniors en perte de mobilité puisque les espaces en commun sont entretenus par des structures spécialisées.

L'ensemble des espaces boisés sont classés en zone naturelle N à préserver de l'urbanisation nouvelle en raison de leur intérêt écologique et de leur caractère d'espace naturel.

Les zones Natura 2000

Un site Natura 2000 est recensé sur le territoire il s'agit de la ZSC « Le Marais de Saint-Gond » qui constitue également une ZNIEFF de type 1. Le projet de PLU protège ce site par un classement en zone naturelle à dominante humide Nzh doublée d'une protection au titre des Espaces boisés classés. Le rapport comporte une étude d'incidences Natura 2000 qui conclut à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000, ce que l'Ae partage.

La trame verte et bleue (TVB)

Le dossier décline localement la trame verte et bleue et prévoit une OAP thématique visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune et le maintien des continuités écologiques.

L'OAP identifie les réservoirs de biodiversité d'intérêt SCoT et locaux, au titre de la trame verte. Elle identifie également les continuités écologiques qu'il convient de préserver. Elle prévoit le maintien des jardins, refuge de la petite faune, secteurs de biodiversité et espaces de respiration au sein de l'espace bâti.

L'OAP comporte des cartographies identifiant ces réservoirs de biodiversité et continuités écologiques. Le règlement graphique comprend des dispositions au titre des articles L.151-23 et L.113-11 du code de l'urbanisme visant à protéger des boisements, alignements d'arbres, haies, jardins arborés et autres éléments du paysage naturel.

L'Ae observe cependant que les linéaires de haies que le PLU entend préserver pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 151-23 ne sont ni recensés dans l'état initial de l'environnement ni identifiés au règlement graphique.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par le recensement des haies et de reporter au règlement graphique les linéaires de haies à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

3.2.2. Les zones agricoles

Les surfaces agricoles couvrent 1 021,53 ha (soit 58 %) du territoire communal. Elle comporte plusieurs secteurs :

- Av (viticole) de 82,53 ha qui englobe les terrains compris dans les emprises viticoles AOC « Champagne » et « Coteaux Champenois » ;
- Ap (protégé) de 577,28 ha où les zones agricoles sont protégées dans les secteurs à enjeux multiples notamment hydrauliques. L'objectif est de protéger les espaces agricoles dès la tête de bassin notamment celui du Petit Morin.
- Azh (zone humide) de 9,32 ha, secteur de la zone agricole englobant des zones humides avérées ;
- Ax de 1,16 ha, STECAL⁴⁵ délimité autour d'un ancien corps de ferme « La Grande Laurent » dont le bâti abrite une activité de tailleur de pierre et pour lequel les conditions spécifiques d'implantation et de densité des constructions nécessitent d'être précisées conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme⁴⁶.

3.3. Les zones humides

Selon le dossier, le territoire comprend des zones à dominante humide identifiées par le SAGE des 2 Morin et le SDAGE Seine-Normandie. La protection de ces milieux est assurée par un classement en zone naturelle zone humide (Nzh) et zone agricole zone humide (Azh), doublé le cas échéant par un classement en espaces boisés classés (EBC).

⁴⁵ A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

⁴⁶ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667291

En revanche, le dossier indique que la présence de zones humides au sein de l'enveloppe urbaine et en particulier au niveau de la zone d'extension AU apparaît improbable et que toute investigation spécifique est superflue. L'Ae ne valide pas cette conclusion et signale à la collectivité que la potentialité de présence de zones humides notamment sur le secteur AU est corroborée par la carte nationale de pré-localisation des zones humides⁴⁷.

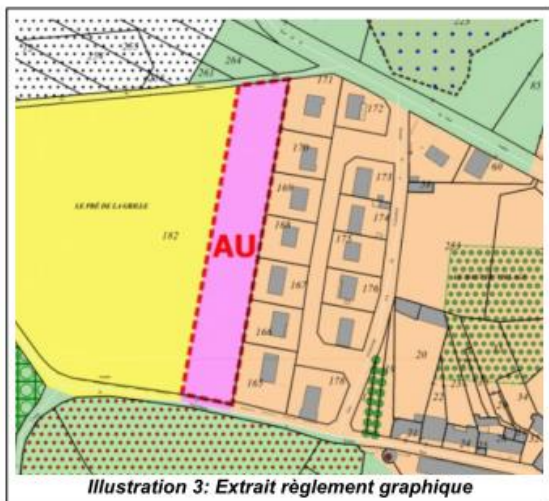


Illustration 3: Extrait règlement graphique

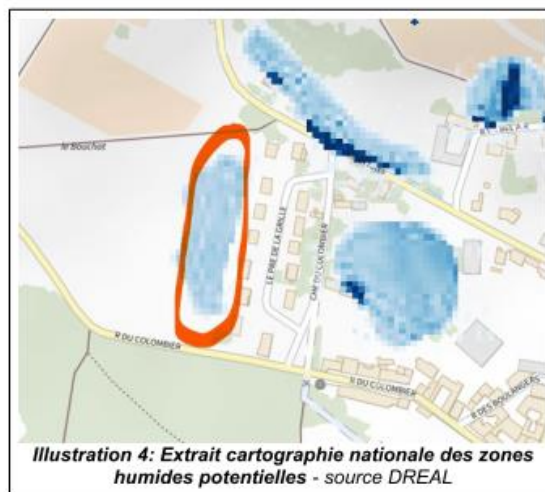


Illustration 4: Extrait cartographie nationale des zones humides potentielles - source DREAL

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAE Grand Est »⁴⁸ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur la zone à urbaniser AU, et le cas échéant, qu'il conviendra de classer, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

La commune de Congy dispose d'un captage d'eau potable. Les périmètres de protections rapprochée et éloignée des captages de la commune de Coizard-Joches impactent également le territoire de Congy. Le rapport identifie également les aires d'alimentation de ces captages. Les périmètres et les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages sont bien reportés et annexés aux Servitudes d'utilité publique (SUP). Les périmètres de protection du captage de Congy sont entièrement couverts par la zone naturelle N. Les périmètres de protection rapprochée de Coizard-Joches sont couverts par la zone naturelle à dominante humide, Nzh, et par la zone agricole, Ap, inconstructible en raison des enjeux eaux. Le périmètre de protection éloignée est couvert majoritairement par la zone Ap et partiellement par le secteur viticole Av, à constructibilité limitée.

⁴⁷ <https://carto2.geo-idc.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a>

⁴⁸ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_mai_avril_2024_vf.pdf
– point 3.3

L'Ae relève que le dossier n'évoque pas le classement en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates de la commune de Congy, comme l'ensemble du département de la Marne. L'Ae signale que la réduction des pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable est une orientation fondamentale du SDAGE Seine-Normandie.

L'Ae recommande à la collectivité de mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024⁴⁹.

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le rapport indique qu'une partie du territoire est desservie par un réseau d'assainissement collectif (5 rues). L'assainissement collectif de la commune est constitué d'un réseau d'évacuation des eaux usées rejetant les effluents vers la station de traitement des eaux usées (STEU) de Congy dont la capacité maximale est de 500 équivalents-habitants (EH). Le traitement des eaux usées du reste du territoire est réalisé par un assainissement non collectif (ANC). Il est indiqué que des travaux sont envisagés pour desservir l'ensemble du village.

L'Ae constate que le dossier ne comporte pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif existants. De plus, selon le portail de l'assainissement⁵⁰, pour 2023 la STEU enregistre une charge maximale en entrée de 479 EH (contre 40 indiqués dans le dossier) et présente une conformité en équipement et en performance. Le dossier ne précise pas si le développement projeté (habitants supplémentaires et accueil d'hébergements pour seniors) est compatible avec les capacités de la STEU.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***actualiser les informations et les données contenues dans le rapport de présentation et la notice technique ;***
- ***fournir un état des lieux, et le cas échéant présenter les modalités et le calendrier pour la mise aux normes des installations d'assainissement non collectif ;***
- ***démontrer que la station d'épuration communale sera en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement résidentiel (36 habitants supplémentaires) et du projet d'hébergement pour seniors en zone Ue, et le cas échéant, détailler le programme de travaux et le calendrier pour la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées communale.***

3.5. Les risques et nuisances

Le dossier indique que la commune est concernée par un aléa faible à très fort de mouvement de terrain (glissement de terrain) qui a fait l'objet d'une étude théorique réalisée sur l'ensemble du département de la Marne en 2000 par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM)⁵¹. Selon le dossier, il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux), et de limiter les remblais et les déblais dans les zones d'aléa moyen à très fort.

L'absence de cartographie en annexe du PLU ne permet pas de localiser les zones d'aléa moyen à très fort de mouvement de terrain. De plus le règlement écrit ne porte aucune information sur ce point.

⁴⁹ <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-programme-d-actions-nitrates-en-vigueur-en-a22748.html>

⁵⁰ <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-035116301000>

⁵¹ Le BRGM est l'établissement public français de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

La commune est également concernée par un risque d'inondation de cave d'aléa moyen à fort qui toucherait la zone urbaine. Le dossier cite cet aléa sans plus de précision.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- **la cartographie de l'aléa mouvement de terrain et de préciser, dans le règlement écrit des zones concernées par un aléa moyen à très fort les prescriptions à respecter concernant la gestion des eaux pluviales et d'assainissement, et de limitation des remblais et des déblais ;**
- **l'identification des secteurs potentiellement concernés par un risque d'inondation de cave et d'indiquer dans le règlement écrit les dispositions à adopter pour préserver les personnes et les biens face au risque d'inondation de cave (interdire les logements en sous-sol...).**

3.6. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'Autorité environnementale signale qu'elle a été saisie, le 23 décembre 2024, par la Communauté de communes de Paysages de Champagne sur son projet de Plan climat air énergie territorial (PCAET), dont elle devrait être dotée depuis le 1^{er} janvier 2019.

L'article L.229-26 du code de l'environnement prévoit en effet la mise en place de ce plan, pour les EPCI⁵² à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2018 ou dans un délai de 2 ans à compter de leur création ou de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.

Les mobilités et les transports

L'OAP sectorielle sur la zone AU prévoit l'aménagement d'une sente piétonne. Contrairement à ce qu'affiche le rapport de présentation, le circuit de randonnée Thibault de Champagne n'est pas identifié au règlement graphique. Le dossier ne comporte pas d'autres dispositions en faveur du développement des mobilités douces ou actives notamment pour les déplacements vers l'école et l'espace ludique que la commune envisage de créer.

L'Ae recommande à la commune d'identifier au règlement graphique le chemin de randonnée Thibault de Champagne qu'elle entend maintenir et d'établir un schéma communal prévisionnel en vue de développer les mobilités douces et actives sur son territoire et le cas échéant, de prévoir des emplacements réservés pour sa mise en œuvre.

L'adaptation au changement climatique (CC) et la limitation des émissions de GES

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commun>.

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients⁵³ et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique⁵⁴.

L'Ae recommande de se référer à l'ensemble de ces outils en vue de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le règlement n'interdit pas les dispositifs d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones du PLU tant qu'ils ne vont pas à l'encontre du patrimoine naturel ou bâti de la commune.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des

⁵² Établissement public de coopération intercommunale.

⁵³ <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

⁵⁴ [Adaptation au changement climatique : un guide pour les entreprises - ADEME Infos](#)

énergies renouvelables, elle recommande la mise en place de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

L'Ae recommande également à la commune d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier comporte de nombreux indicateurs pour assurer le suivi du PLU. Aucun ne présente de valeur cible et certains indicateurs comportent une valeur initiale. L'Ae relève également l'absence de précisions concernant des modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **ajouter une valeur « cible » aux indicateurs de suivi ;**
- **préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesure correctrices à la suite du bilan annuel...).**

3.8. Le résumé non technique

Le dossier comporte un important résumé non technique de 55 pages. L'Ae estime cependant que le document remplit son objectif de prise de connaissance par le plus grand nombre des principaux enjeux et impacts du projet de plan, et des principales mesures environnementales.

METZ, le 24 janvier 2025

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

Jean-Philippe MORETAU

Avis de l'INAO

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/AM 24.852



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Maire
Commune de Congy
2 rue du Colombier
51270 CONGY

Eprenay, le 17 décembre 2024

Objet : Projet de Plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 novembre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de PLU de votre commune.

Votre commune est comprise dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Champagne », « Coteaux champenois » et « Brie de Meaux », et dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles de la Champagne ».

Nous avons recensé un siège d'exploitation en lien avec l'AOP « Brie de Meaux », ainsi que plusieurs producteurs en AOP « Champagne » sur cette commune.

La commune de Congy compte actuellement 264 habitants et envisage de passer à 300 habitants à horizon 2030.

L'INAO constate la volonté de la commune de préserver la zone délimitée AOP « Champagne », en proposant une zone Av, dans laquelle les constructions se limitent aux loges de vignes et aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

Nous avons cependant constaté, dans le plan de zonage, deux parcelles (Al 375 et 374p) situées dans la zone délimitée AOP « Champagne » et « Coteaux champenois » non plantées (voir plan joint) et incluses en zone U qu'il conviendrait de préserver en l'intégrant à la zone Av en cohérence avec l'objectif fixé ci-dessus.

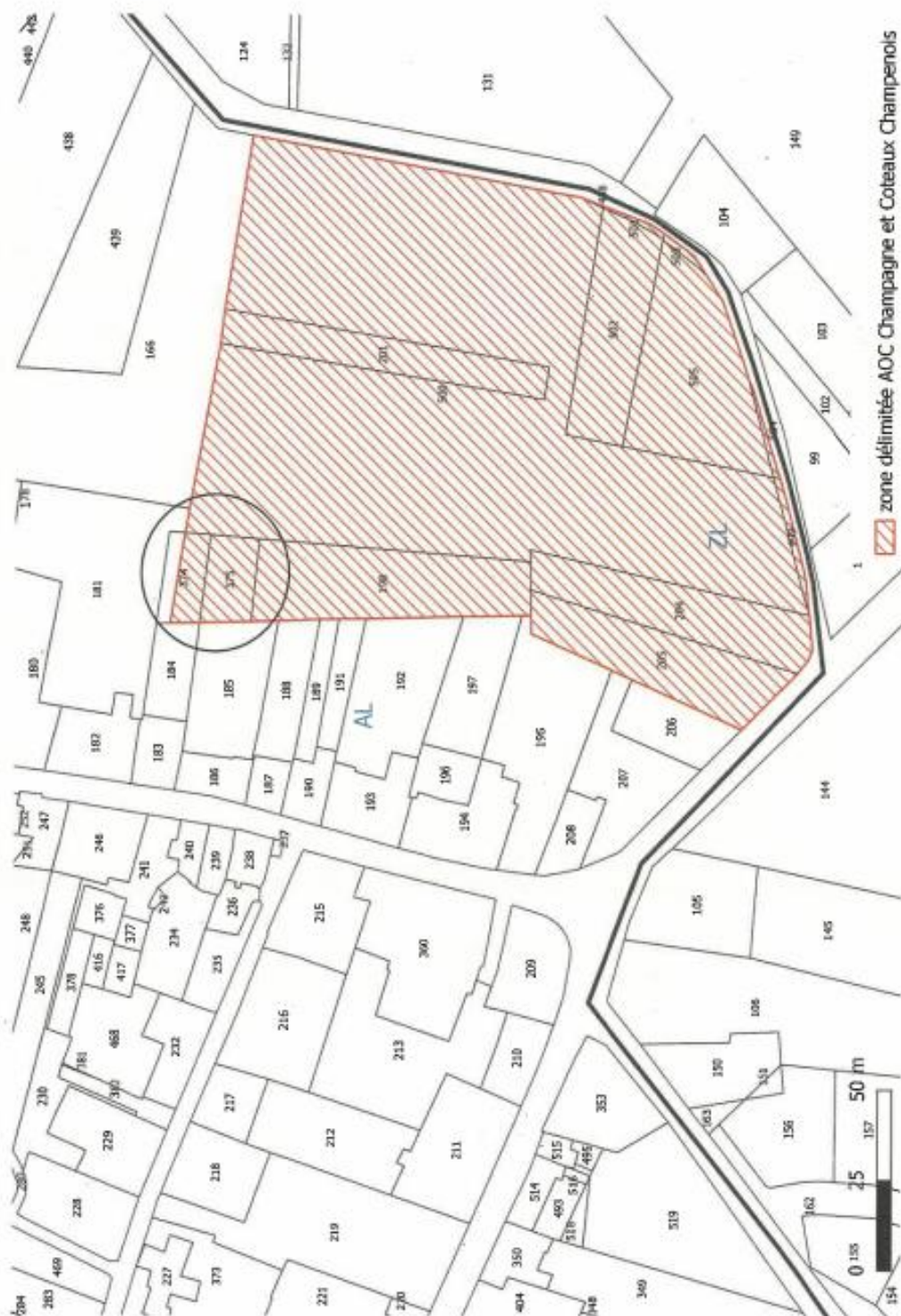
Nous n'avons pas d'autre remarque à formuler sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice,
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 51
INAO - Délégation territoriale Nord-Est - Site d'Eprenay
43 ter rue des Forges - 51200 ÉPERNAY
Tél : 03 26 55 95 00 - www.inao.gouv.fr



Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Marne



Monsieur le Maire
MAIRIE
 2 Rue du Colombier
 51 270 CONGY

Châlons-en-Champagne, le 7 février 2025

Objet
 Révision du PLU

Référence
 Dossier 2024/642
 Votre courrier du 23/11/2024
 reçu le 2/12/2024

2025-014/HS/EM/CM

Dossier suivi par
 Pôle Territoires, Environnement et
 Société.

Copies à :
 - Direction Départementale
 des Territoires
 - Geogram

Siège Social
 Complexe agricole du Mont Bernard
 Route de Suippes - CS90525
 51009 Châlons-en-Champagne Cedex
 Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Siret 105 102 514 000 14
 APE 9411Z
www.marne.chambre-agriculture.fr



Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'Agriculture de la Marne.

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD :

Concernant le développement démographique :

La commune inscrit dans son PADD la volonté de poursuivre son développement démographique et atteindre 300 habitants. Cela nécessite la création de 18 logements d'après les estimations.

Une étude de densification a été effectuée pour analyser les capacités d'accueillir de nouveaux logements dans le tissu urbain. Ainsi, une surface disponible de 5 919 m², après application d'un coefficient de rétention foncière de 50%, permettrait la création de 9 logements. La reconquête de 3 logements vacants est également envisagée.

Une extension de 5 349 m² est également prévue pour atteindre l'objectif démographique. Elle permettrait d'accueillir du stationnement et 6 logements.

Concernant le développement économique et d'équipements :

La commune prévoit un secteur dédié aux activités au sein du tissu bâti, pour permettre la réalisation d'un projet de micro-brasserie.

Un secteur est également prévu pour le développement d'une aire de jeux et loisirs à proximité de l'école.

Aussi, un secteur est prévu pour accueillir un éventuel projet de logements seniors.

Concernant l'activité agricole :

Un diagnostic agricole détaillé a été réalisé. Néanmoins, les données concernant le RPG mériteraient d'être actualisées, en page 44 du rapport de présentation, avec les dernières données disponibles de 2023.

Aussi, dans le rapport de présentation, le volet paysager devrait être développé avec des éléments concernant le classement UNESCO Coteaux, Maisons et Cave de Champagne.

La commune inscrit bien dans le PADD sa volonté de maintenir l'activité agri-viticole et la préservation des terres agricoles et notamment du vignoble classé AOP. De même, elle souhaite le développement de l'oenotourisme.

Concernant la consommation foncière :

La consommation foncière prévue en extension est limitée à environ 6 000 m².

2 / OAP :

- L'OAP thématique prévoit que les constructions agricoles fassent l'objet d'un traitement paysager.
- La densité de 14 logements à l'hectare est bien inscrite dans l'OAP de la zone AU, ce qui est compatible avec le SCOTER. La création de la voirie en limite de la zone agricole permettra de créer un espace tampon.

3 / PLAN DE ZONAGE :

Les terres agricoles sont classées en plusieurs zones :

- La zone A qui permet aux exploitations agricoles de se développer,
- La zone Av qui permet la protection du vignoble AOC,
- La zone Ap qui interdit toute construction agricole pour protéger des secteurs à enjeux de valorisation des bassins versants,
- Le secteur Ax pour permettre de maintenir l'activité économique sur un ancien site agricole,
- La zone Azh pour préserver les zones humides.

Réserves :

Il manque des justifications en page 175 dans le rapport de présentation, sur le classement de la zone Azh. Cela doit être complété.

La zone Ap représente un peu plus de 50% de la zone agricole. Elle a été délimitée suivant les zones humides potentielles et des enjeux paysagers. Les travaux du SAGE n'ont pas démontré que ces zones étaient réellement humides. De plus, l'écoulement de l'eau ne peut pas être une justification de ce classement en Ap, car des écoulements d'eau sont également présents dans le reste de la zone A.

Ce seul critère ne peut donc pas entraîner l'interdiction pour les exploitations agricoles de se développer.

Si l'enjeu est de ne pas bloquer la circulation de l'eau, toutes les zones concernées par des zones humides potentielles devraient être inconstructibles, ce qui n'est pas le cas pour la zone U.

En zone A avec des enjeux de zone humide potentielle, le porteur de projet pourrait démontrer que son projet n'est pas situé sur une zone humide avérée.

La Chambre d'agriculture demande donc que ce zonage Ap soit revu et réduit pour ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles.

4/ REGLEMENT :

- En zone A :

Il n'est pas nécessaire de distinguer les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. Il s'agit de la même destination dans le code de l'urbanisme.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture de la Marne émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU **sous réserves expresses** d'apporter les compléments au rapport de présentation, de revoir le zonage Ap et que le PLU soit bien compatible avec le SCoTER.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Le Président,
Hervé SANCHEZ



Avis du SCoT d'Epernay et sa région



La présidente

Epernay, le 17 FEV. 2025

Monsieur Jean-François MOUSSY
Maire de Congy
2, rue du Colombier
51 270 CONGY

Objet : Avis du SCoT d'Epernay et sa région sur le projet de révision du P.L.U. de la commune de Congy

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après l'avis du SCoT d'Epernay et sa région sur le projet de révision du P.L.U. de Congy, commune de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne.


La Présidente,
Martine BOUTILLAT

SCoT d'Epernay et sa région / Personne Publique Associée

Avis sur le projet de P.L.U.

1

**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy**

Préambule

Les communes comprises dans le périmètre du *SCoTER*, qui engagent une procédure d'élaboration, de révision ou de dérogation de leur PLU, sont tenues de notifier au Syndicat mixte du PETR du Pays d'Epernay Terres de Champagne portant le *SCoTER* la délibération du conseil municipal qui prescrit la procédure conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme. A l'instar de l'autorité environnementale et des autres Personnes Publiques Associées, le PETR du Pays d'Epernay Terres de Champagne a le devoir de délivrer un avis sur le PLU arrêté.

Le *SCoT* d'Epernay et sa région a donc été saisi pour avis par la commune de Congy. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 1^{er} décembre 2024.

Conformément à l'article R.143-20 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois à compter de sa saisine. À défaut, l'avis est réputé favorable.

L. Avis du *SCoT* d'Epernay et sa région

a) Démographie

Malgré une tendance à la baisse de sa population depuis 1968, la commune de Congy a observé, depuis 2014, une augmentation significative de sa population qui compte 271 habitants comme en 2009.

Après concertation, la commune a souhaité s'engager dans le scénario qui vise à atteindre 300 habitants d'ici 2030.

Le *SCoT* souligne le volontarisme de la commune qui épouse la stratégie du *SCoTER* en matière de lutte contre la déprise démographique affichée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), à savoir + 6 100 habitants, à l'échelle du *SCoT*.

En effet, les communes hors de l'armature urbaine identifiée peuvent concourir à l'effort territorial pour une dynamique d'attractivité démographique.

b) Une offre en logements diversifiée et des consommations d'espaces maîtrisées.

Pour augmenter sa population, la commune de Congy, définie au sein du *SCoTER* comme une commune active, affiche la création de 18 logements :

- 3 logements répondant à l'objectif de maintien de la population en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages ;

Avis sur le projet de P.L.U.

- 15 logements pour accompagner l'arrivée de nouveaux ménages.

Ces ambitions de création de logements ont été réfléchies de manière à ce que la consommation foncière associée soit la plus sobre possible. Ainsi, la commune a évalué toutes les capacités de densification et de mutation des espaces. Malgré tout, une zone d'extension de 5 349 m² est nécessaire pour parvenir aux objectifs de développement. Les études de densification et de mutation du bâti ont permis de mettre en évidence une capacité de réinvestissement de dents creuses à hauteur de 1,11 hectares.

La consommation foncière projetée reste très modérée. En effet, au regard des indicateurs et du suivi annuel du *SCoTER*, la commune de Congy n'avait pas encore utilisé l'enveloppe qui lui était dédiée depuis l'approbation du *SCoT* fin 2018. Ainsi, son besoin en extension est justifié et s'intègre dans les objectifs du *SCoTER*.

De même, dans le *PADD*, la commune affirme vouloir continuer à diversifier son parc résidentiel en permettant l'accueil de tous les types de ménages (population vieillissante, familles monoparentales, jeunes ménages...) en proposant de l'habitat locatif ou de l'accession à la propriété.

On observe que les objectifs de densité de construction de 14 logements par hectare sont respectés.

c) Développement d'une offre ciblée d'espace d'activités économiques et revitalisation du centre-bourg.

La commune dispose de plusieurs entreprises installées sur son territoire dominées par des activités viticoles, agricoles, artisanales et de service.

La volonté communale est de conforter cette offre économique en classant en zone Ux les espaces en périphérie du territoire où la concentration de ces activités y est la plus forte afin de préserver la qualité et le cadre de vie des habitants. De plus, les nouvelles implantations artisanales et commerciales en zone urbaine du centre-bourg, rendent possible le développement de petites activités dès lors que ces dernières n'impactent pas de manière négative l'environnement immédiat en matière de nuisances et le confort d'usage des zones d'habitation.

Le *SCoT* approuve ces préconisations en matière de développement économique car celles-ci permettent une organisation spatiale raisonnée avec le confortement des activités de nuisances en périphérie de la commune, doublée d'un développement de fonction mixtes urbaines en centre-bourg dans le respect des orientations de son *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*.

d) Mixité intergénérationnelle

Dans sa politique de logements, la commune de Congy souhaite, outre le maintien et l'accueil de nouveaux habitants, saisir l'opportunité d'un espace de logements viabilisés pour un projet d'hébergement à destination de personnes âgées ou accueil familial.

Cette ambition de la commune converge avec les objectifs du *SCoTER* en matière de mixité intergénérationnelle, avec le Contrat Local de Santé porté par le PETR sur son périmètre qui doit se décliner à terme en matière d'urbanisme et santé. En effet, la mixité intergénérationnelle est un des leviers pour répondre aux problématiques de santé.

e) Transports et déplacements

La commune de Congy souhaite maintenir l'équilibre existant en matière de mobilité.

Ainsi, le règlement a été précisé et renforcé afin de garantir les besoins en stationnement privé et public de la commune et éviter tout débordement anarchique sur les espaces publics.

L'accès et la desserte concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du futur secteur à urbaniser (AU) ont été pensés afin d'intégrer au mieux cette future urbanisation.

Enfin, le maillage actuel des sentes et sentiers a été pérennisé.

Le *SCoTER* approuve la volonté de la commune qui, malgré l'absence d'enjeu fort en matière de réseaux routier à l'échelle du territoire, préserve et renforce les mobilités intrinsèques à son périmètre.

f) Espaces naturels et continuités écologiques

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la Trame Verte et Bleue (TVB) précise les actions de la commune en matière de protection de la biodiversité et des espaces naturels.

La déclinaison de cette trame verte et bleue a été réalisée avec l'appui de l'étude du *SCoTER* réalisée à l'échelle communale (voir ci-dessous) :



Avis sur le projet de P.L.U.

4

Un travail conséquent a également été réalisé sur la protection des zones humides notamment au travers de l'élaboration d'une carte des écoulements du bassin hydrographique communal. Cette définition permet la protection de ces espaces traversés par les eaux pluviales et garantit la préservation des talwegs et des recharges phréatiques.

En effet, l'inscription de ces zones Agricole protégé (Ap) oppose une interdiction de toute artificialisation.

L'ensemble de ces dispositions sont reconnues compatibles par le *SCoT* qui atteste l'intérêt porté par la commune pour la préservation de la biodiversité et des espaces naturels. Outre l'amélioration de qualité de vie de ses habitants, ces actions participent de manière transversale à l'adaptation au changement climatique en favorisant la séquestration de carbone, en limitant la formation d'îlots de chaleur et d'une manière générale, en maintenant les fonctionnalités écologiques du territoire.

II. Synthèse de l'avis du SCoTER

- ✓ Considérant la démarche volontariste en matière de démographie dont la commune fait preuve afin de redynamiser son territoire ;
- ✓ Considérant les efforts prospectifs réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ayant abouti au réinvestissement de dents creuses ;
- ✓ Considérant l'extension urbaine dans la continuité de l'existant ;
- ✓ Considérant l'optimisation foncière de la commune et le respect des densités brutes imposées au sein du *SCoT* ;
- ✓ Considérant la volonté d'une offre en logements équilibrée et l'impulsion d'un projet de mixité intergénérationnelle ;
- ✓ Considérant le développement raisonné des activités économiques et en permettant une mixité fonctionnelle en cœur de bourg ;
- ✓ Considérant, la qualité de l'aménagement de la zone en extension, notamment au travers de la préservation de la biodiversité et de l'accessibilité ;
- ✓ Considérant la protection de la trame verte et bleue, des zones humides et des écoulements hydrographiques ;

Le *SCoT* d'Epernay et sa région émet un avis favorable sur le projet de révision du P.L.U. de Congy.

Avis du Département de la Marne



Direction Juridique
Service Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par : Samantha Gentilhomme
Nos réf. : SGP 25-17

Tél. : 03 26 69 49 63
samantha.gentilhomme@marne.fr

Monsieur Jean-François MOUSSY
Maire
2, rue du Colombier
51270 CONGY

Châlons-en-Champagne, le **12 JAN. 2025**

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, en vertu de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez requis l'avis du Département sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Congy.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après examen, la commission permanente du Conseil départemental a émis au cours de sa séance du 31 janvier 2025, un avis favorable sur l'ensemble du dossier, sous les observations mentionnées à la délibération ci-jointe.

Le service de la gestion du patrimoine reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs. *et cordialement*

Le Président du Conseil départemental

Jean-Marc ROZE

marne.fr : DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
: 2 bis rue de Jessaint - CS 30454
: 51038 Châlons-en-Champagne cedex
: tél. 03 26 69 51 51

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

ANNEXE

Un PLU qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global. Dans ce cadre, des zones d'extension urbaine ont été définies lors de l'élaboration du document.

La commune est concernée par les RD 243 et 343 et 933 en traverse de son agglomération.

Afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui se poseront lors des phases opérationnelles, les points suivants sont précisés :

- la route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas) ;

- de plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :

- o une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;

- o des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;

- enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

Prise en compte des projets routiers départementaux

Projet routier sur RD 343 : la commune a pour projet l'aménagement de la rue du Colombier, calibrage de la chaussée à 5,50 m, bordures et trottoirs, aménagement écluse centrale avec dénivelé. Etudes CCPC avec concertation du Département de la Marne.

Prise en compte des plans d'alignement

RD 243 : 03/12/1856
RD 343 : 18/07/1906

Prise en compte du règlement de voirie

Prise en compte du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par délibération référencée SE 23-01-II-02 par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le Département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes:

En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking... (Article 2-11 du Règlement de la voirie départementale)

« SITE LE CHATEAU »

**Orientation d'Aménagement et de Programmation –
Zone AU**

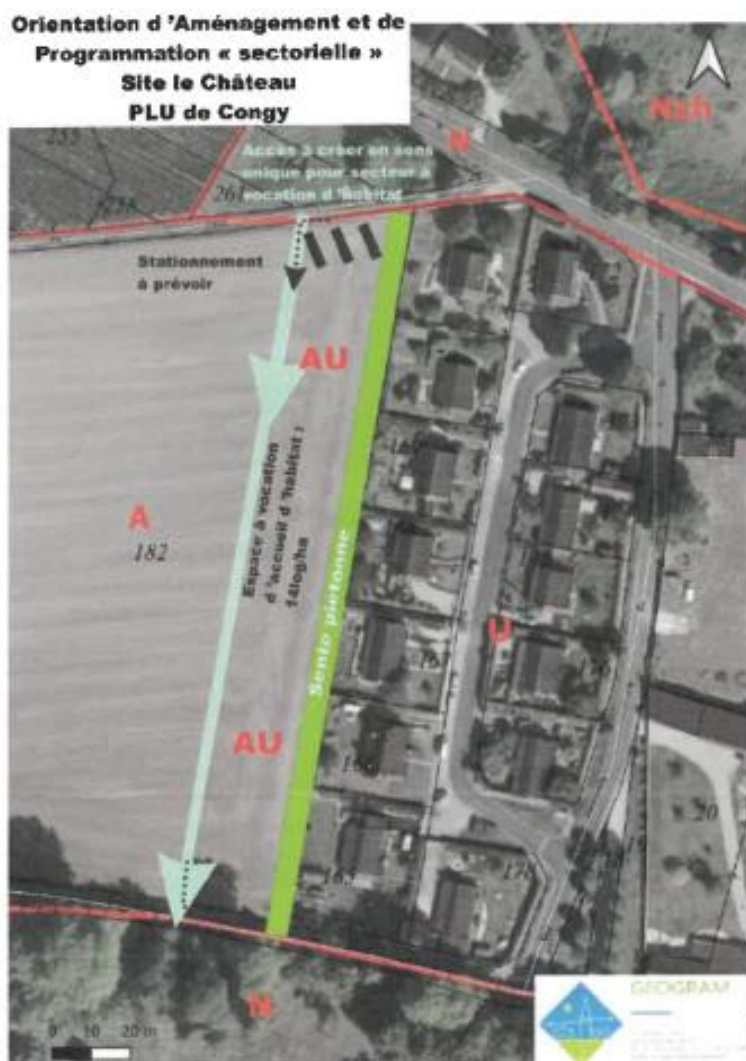


Cette zone, située à l'ouest de la commune de Congy, en connexion entre la Rue du Colombier et le Chemin du Vieux Pavé, s'étend sur une surface totale de 5349 m².

Dans le cadre de l'OAP « sectorielle » Site le Château

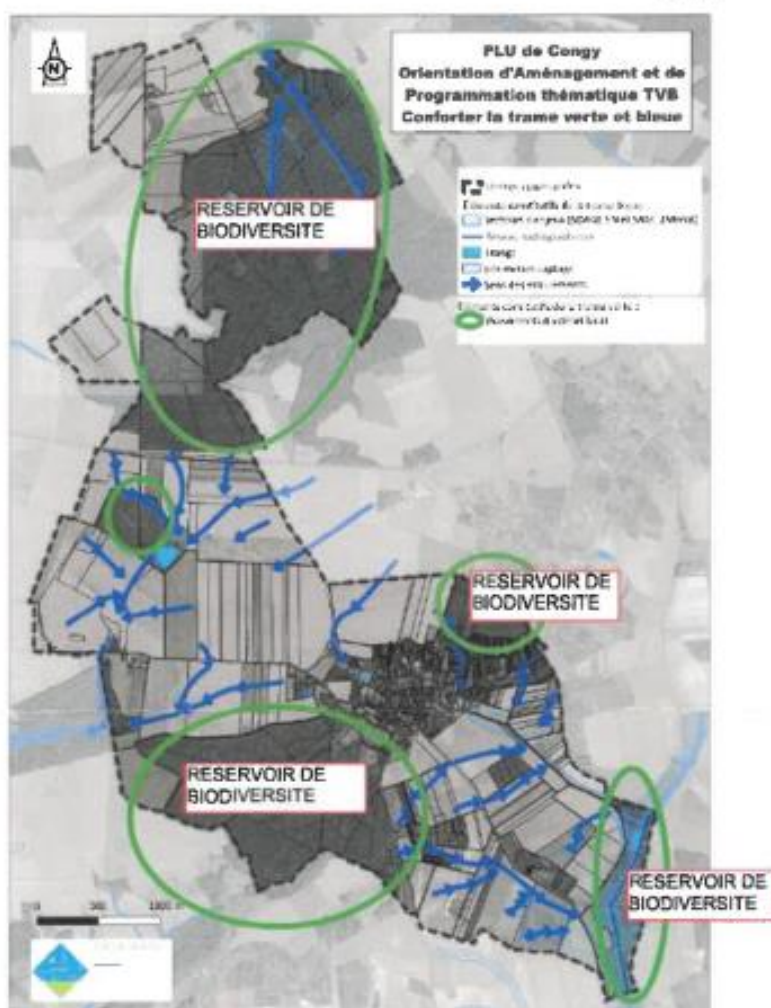
Le raccordement de la voirie sortante du projet à vocation habitat (zone AU) sur la RD 343 (direction Baye), devra être étudié en concertation avec les services du département lors de la phase opérationnelle. Les travaux de raccordement et aménagements spécifiques sur RD seront financés par le porteur du projet.

Les points particuliers à prendre en considération seront notamment : pose d'aqueducs de section adaptée au débit des eaux pluviales et de ruissellement venant de ladite zone, dispositif équipé de têtes de sécurité, respect de la visibilité des usagers de la voie et de ceux de la RD (implantation clôture, type clôture, plantations)



**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy**

- Dans le cadre de l'OAP Trame Verte et Bleue : Réservoirs de Biodiversité



Orientations d'Aménagement et de Programmation
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Dans le cadre des réservoirs de la biodiversité le long des RD, veiller à respecter la visibilité des usagers de la route et la non création d'obstacles en bordure de la voie publique.

La pose de clôtures mécaniques ou végétalisées, plantation d'arbres hors agglomération devront respecter le règlement de voirie départementale.

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne

Communauté de Communes des Paysages de la Champagne

Note synthétique – PLU CONGY



NOTE SYNTHETIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU P.L.U DE CONGY

Examiné par AM ; VB

La commune de CONGY procède à une révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune en quelques éléments :

264 habitants (2021)

1747 ha partagés entre coteaux viticoles, plaine agricole et des massifs forestiers.

Monument historique : Le menhir de l'étang de Chénevry (néolithique)

OBJECTIF DE LA COMMUNE

Afin de guider son développement, la Commune de CONGY révisé son PLU, afin de définir les règles d'urbanisme et d'aménagement, en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques qui la compose. Cet objectif s'articule autour de plusieurs souhaits des élus :

- Renforcer la préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel
- Améliorer la protection des bois
- Renforcer la protection des zones humides ou à dominante humide
- Prévoir des prescriptions spécifiques permettant la protection des corridors écologiques
- Préserver les bois, zones humides et corridors précités par l'interdiction des nouvelles ICPE et carrières à leurs abords
- Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs et les dernières évolutions législatives et réglementaires

C'est au travers la délibération du 11 mai 2021, que la commune de CONGY a exprimé sa volonté de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

RAPPORT DE PRESENTATION

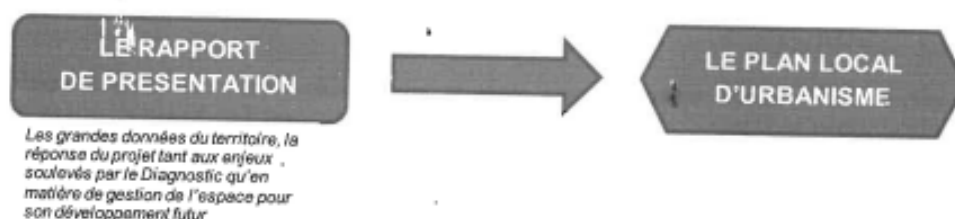
Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Congy a pour objectif de détailler les enjeux et les principes qui sous-tendent le projet d'aménagement du territoire de la commune. Il permet de cadrer et de justifier les choix urbanistiques effectués, tout en respectant les orientations nationales et régionales en matière d'urbanisme, de développement durable et de préservation de l'environnement.

Ce rapport se divise en neuf grandes parties principales :

- Diagnostic communal
- Etat initial de l'environnement
- Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- Traduction et justifications des orientations du PADD
- Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu & comparaison des scénarii

- **Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes opposables**
- **Incidences notables et probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement – mesures d'évitement, réduction, compensation, définies en conséquence**
- **Critères, indicateurs et modalités de suivi proposés pour l'évaluation du PLU et pour ses effets sur l'environnement**
- **Manière dont a été menée l'évaluation environnementale**
- **Annexes**

Ce document répond à des objectifs d'équilibre entre aménagement du territoire et protection de l'environnement, tout en prenant en compte les besoins sociaux et économiques. Il est une feuille de route pour guider les décisions d'urbanisme tout en respectant les règles et les aspirations des différents acteurs du territoire.



✚ **Consommation des espaces agricoles et naturels :**

Compte-tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie, du potentiel de logements vacants, la Commune de Congy se donne pour ambition de limiter son développement urbain à 6002 m² inscrits dans la continuité du tissu bâti. Par cet objectif, la consommation d'espace à vocation d'habitat sera réduite de plus de 40% par rapport à la précédente décennie. Toutefois, Congy, étant une commune active de la CC Paysages de Champagne, ne dépassera pas le seuil de 1.14 ha offert par le SCOTER = 1.1ha

✚ **Artificialisation des sols entre 2011 et 2021 sur le territoire communal de Congy :**

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols, c'est près de 10 030 m² de nouvelles surfaces qui ont été consommées sur le territoire communal de Congy sur la période 2009-2020 soit 0,057 % de la surface communale nouvellement consommée :

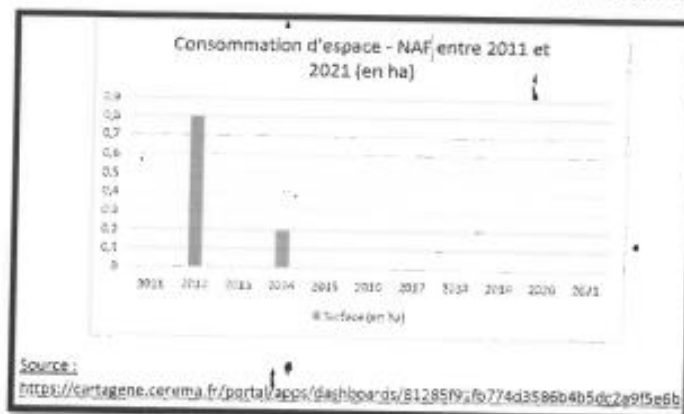
- 10 030 m² de surfaces consommées de type habitat
- 0 m² de surfaces consommées de type activité

✚ **Densification du territoire :**

Le potentiel en renouvellement urbain au sein du village de CONGY (friche industrielle, projet de reconversion de bâtiment d'activité, etc...) est faible. Toutefois, rue du Colombier, un projet de mutation d'un ancien corps de ferme s'est concrétisé tout dernièrement créant quelques logements (parc locatif).

Selon les données de l'INSEE, on dénombre 25 logements vacants en 2018, soit 17 % du parc de logements de la Commune. En 2020, le parc se compose de 22 logements, soit une remise sur le marché de 3 logements vacants en 2 ans.

Une hypothèse de remise sur le marché de logements vacants a été réfléchi avec les élus. Ils estiment qu'une remise sur le marché de 3 logements est une première étape. A noter selon les élus, que sont intégrés au sein des logements vacants, les vendangeoirs (accueil des saisonniers lors des campagnes).



★ Espaces résiduels mobilisables :

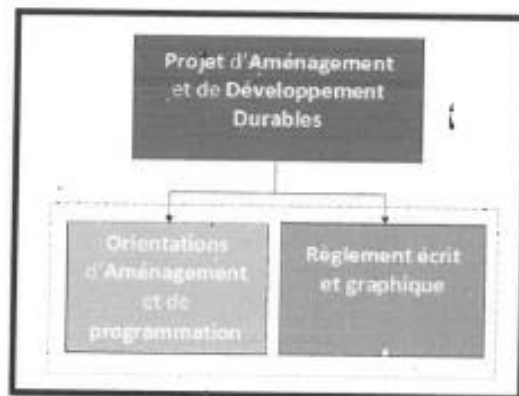
L'analyse des espaces résiduels se base sur le recensement des espaces « libres » de constructions au sein du tissu bâti qui sont pris en dents-de-sabre.



La capacité résiduelle de ces « dents-de-sabre » est estimée à 1.11 ha.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD est le document par lequel la commune de CONGY définit les grandes orientations de développement de son territoire en matière d'urbanisme, de développement durable, d'environnement. Il exprime le projet communal à court et moyen terme. Il participe à déployer divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Au travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, la commune de CONGY au travers du PADD :

- **DEFINIT** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **ARRETE** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Elle fixe donc, des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** :

- **Maintenir la maîtrise de l'urbanisation** en proposant un développement raisonné déjà engagé dans la précédente génération de document d'urbanisme.
- **Maintenir les activités économiques locales** présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles activités, compatibles avec les zones d'habitat.
- **Organiser cette politique d'aménagement du territoire** à travers des objectifs stricts de protection des paysages, du patrimoine naturel et culturel, tout en assurant la sécurité des déplacements.

Cette stratégie de développement et d'aménagement s'articule autour de trois (3) axes bien distincts :

- **Préserver**
- **Développer**
- **Equiper**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La commune de CONGY a fait le choix de mettre en place deux types d'OAP : Une OAP dite « thématique » et une OAP dite « sectorielle ».

↓ OAP « thématique »

Objectif : Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) sur l'ensemble du territoire.

- Vigilance particulière pour limiter les impacts sur la TVB
- Aucune construction ne sera permise au sein des réservoirs de biodiversité (massifs boisés, zones humides etc)
- Garantir le maintien ou la restauration de la continuité de la trame verte en milieu bâti

↓ Espaces boisés

Identification des espaces boisés de la communes formant des réservoirs de biodiversité :

Les Bois de la Grande Laye, les boisements associés aux Marais de Saint Gond, les bois des Forts, des Loups, Berlin et Troncenord.

→ Opposabilité :

- Espaces Boisés à préserver. La superficie totale doit être maintenue.
- Défrichement interdit dans les Espaces Boisés Classés.

↓ Continuités écologiques

La localisation de la commune rend son territoire sensible aux enjeux de la trame bleue (en amont du bassin-versant du « Surmoulin » et « Petit Morin »).

→ Opposabilité :

- Pour les secteurs à dominante humides (Azh-Nzh), sont interdits tous les aménagements, travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Pour les secteurs agricoles « protégés », sont interdits toute artificialisation (sauf exceptions mentionnées dans le règlement).

↓ Secteurs de biodiversité au sein de l'espace bâti

L'enceinte villageoise est caractérisée par un ensemble de jardins, refuge de la petite faune. Ces espaces constituent des espaces de respiration. L'enjeu de cette OAP est de les maintenir pour ne pas entraver les circulations floristique et faunistique.

→ Opposabilité :

- Le règlement du PLU impose une surface végétalisée, non imperméabilisée pour les projets de construction : 20% du terrain d'assiette en zone U, 30% en zone Ue.

-Les clôtures à proximité ou inscrits dans les milieux naturels et agricoles devront permettre le passage de la faune. Les grillages et les barrières autorisés par le règlement, en limites séparatives, devront préserver la circulation écologique par la mise en œuvre de barreaudages et/ou d'ouvertures sous grillage suffisants ou par la mise en place de passage à petite faune.

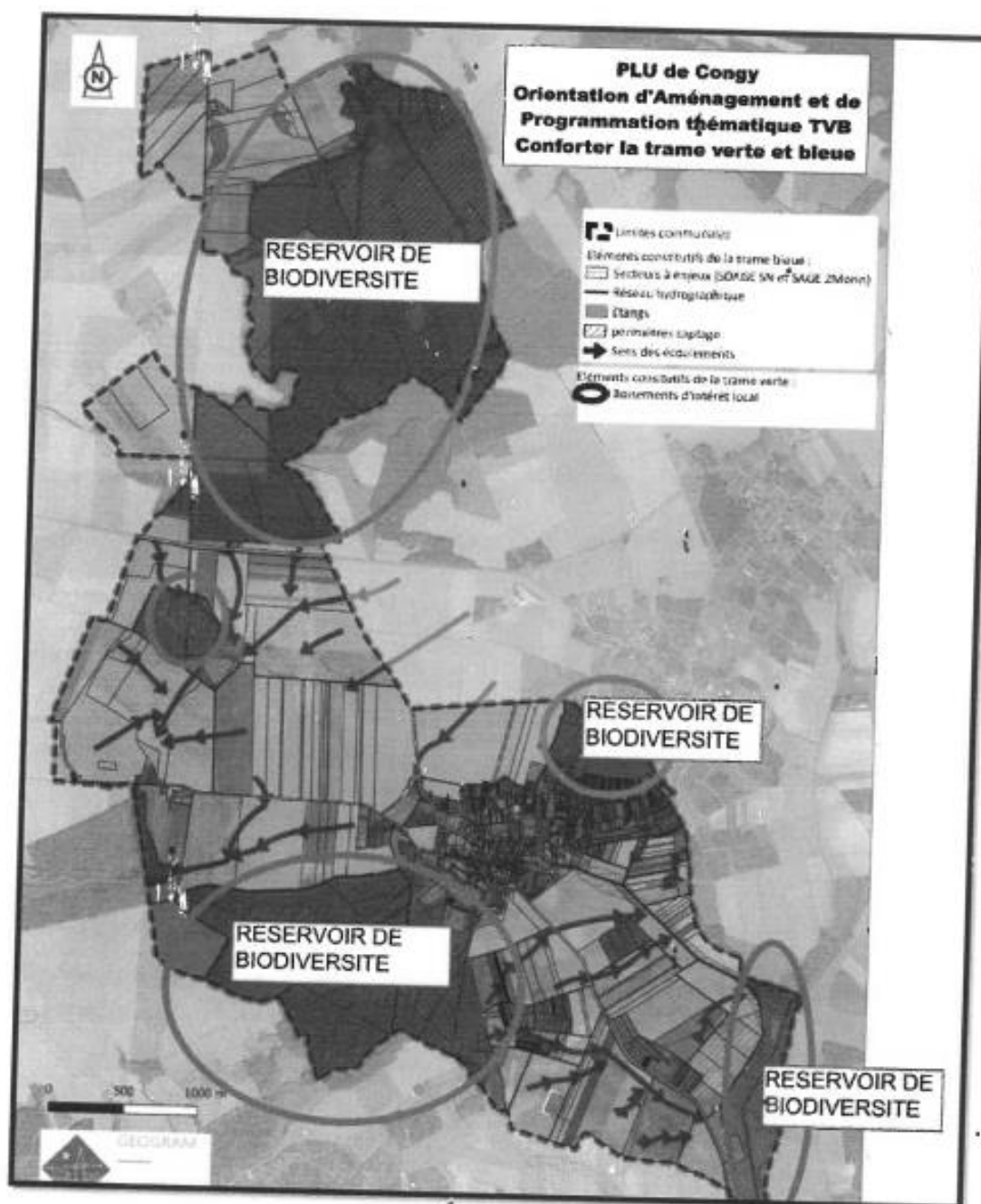
Les constructions en milieux naturels et agricoles

Les constructions exceptionnellement admises en milieux agricoles et naturels, devront s'accompagner de végétalisation. Afin de limiter l'impact visuel et de conforter la biodiversité à proximité de ces bâtiments, des aménagements végétalisés devront être réalisés à proximité.

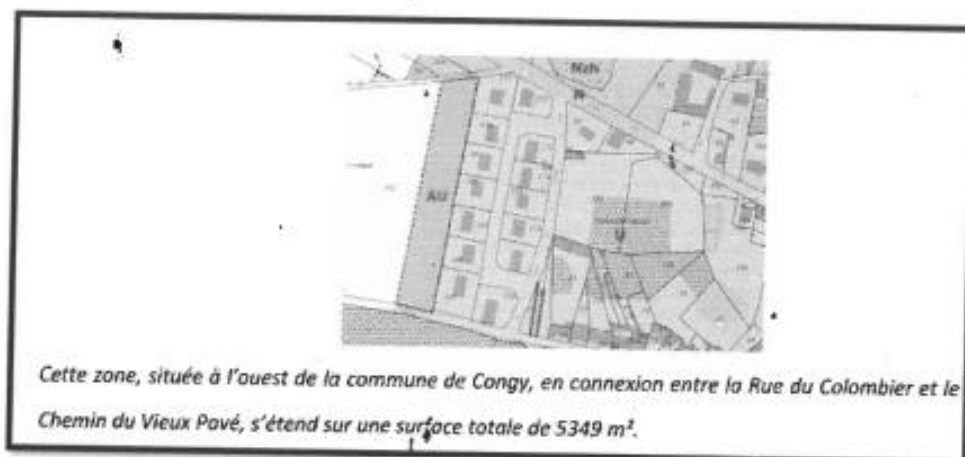
→ Opposabilité :

Ces constructions devront s'accompagner d'aménagement végétalisés (plantations linéaires composées d'essences locales, arbres répartis ponctuellement autour des constructions, ...)

★ **Carte synthétique :**



OAP « sectorielle »

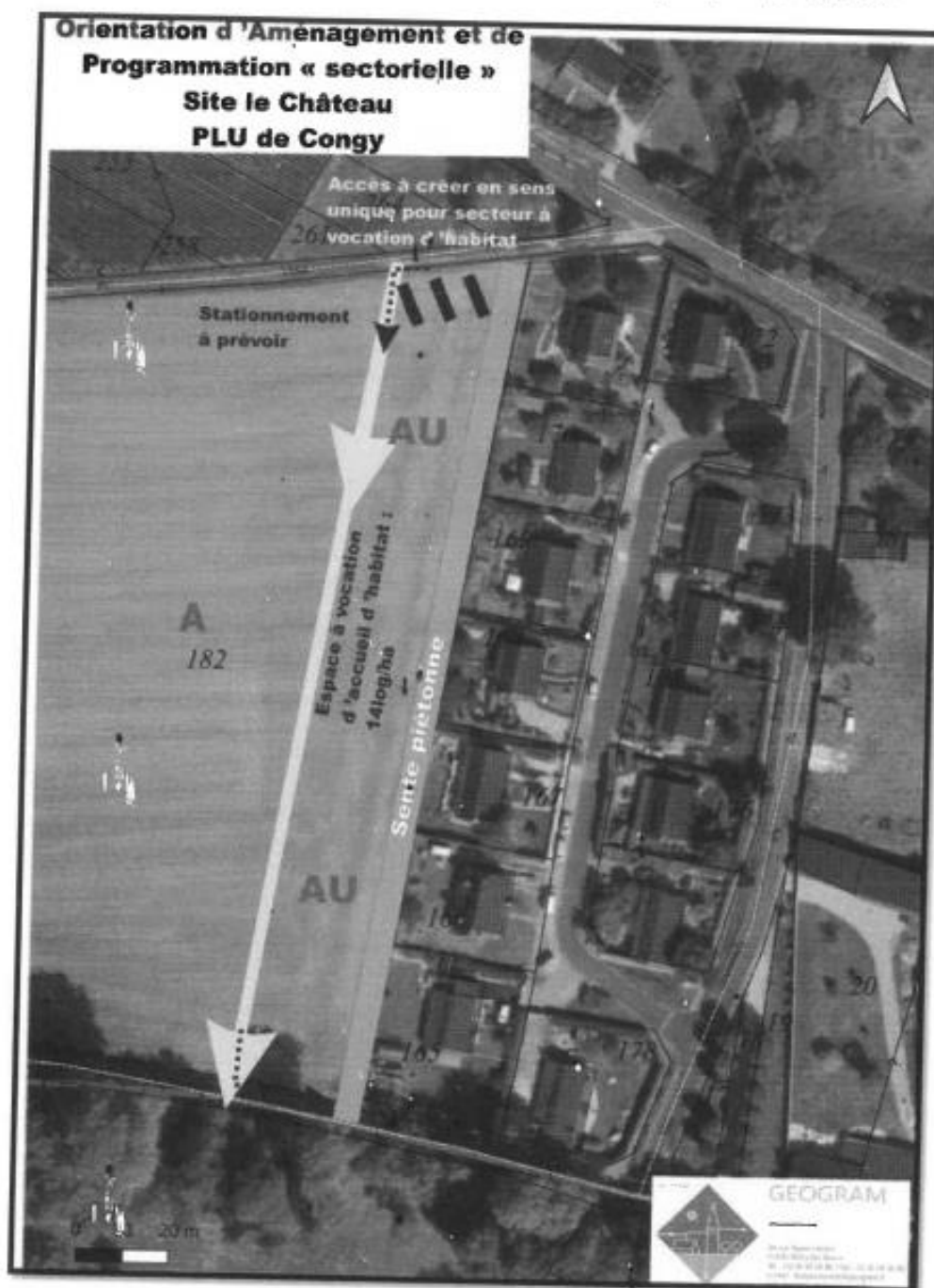
Site « Le Château » (Zone AU)


Echéancier : au fur à mesure des équipements internes à la zone.

Destination : habitation ou intérêt collectif

Densité : 14 logements à l'hectare

Principe d'aménagement relatif aux compétences de la CCPC : Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente:

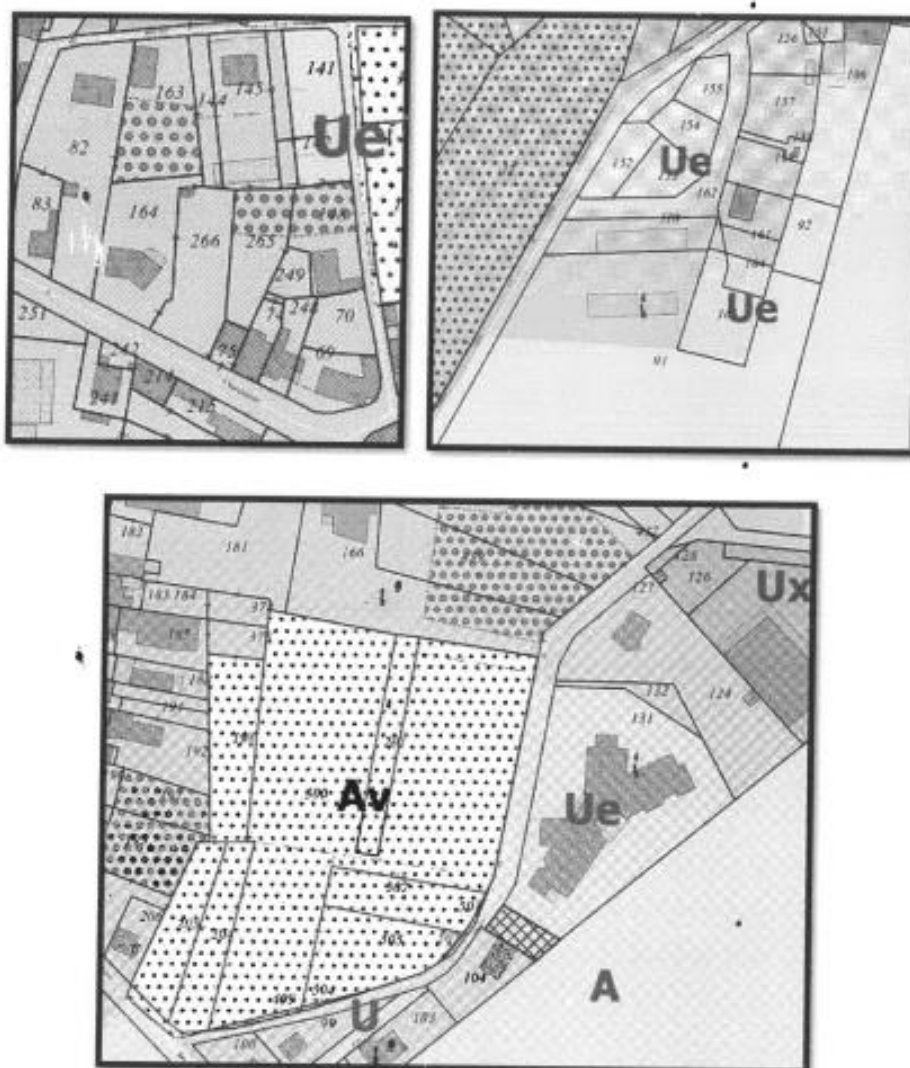


REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

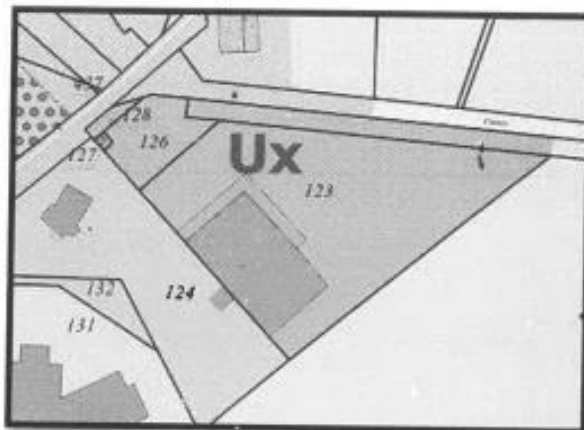
- Modification du zonage avec notamment 3 zones U distinctes : U, Ue, Ux à la place d'une unique zone U.

Zone U : Espace bâti de CONGY (dense et diffus) comprenant des habitations et des activités.

Zone Ue : à vocation d'accueil d'équipements. Existant (notamment scolaire) ou à venir (projet « habitat » de type béguinage et/ou accueil familial).

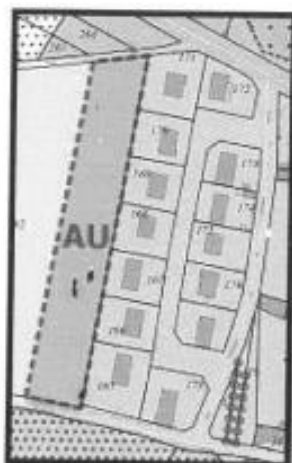


Zone Ux : à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, viticoles et agricoles et services



Zone AU : à urbaniser soumise à orientation d'aménagement et de programmation (voir OAP).

Note : il n'y a pas c'e zone AU dans le PLU de CONGY actuel.



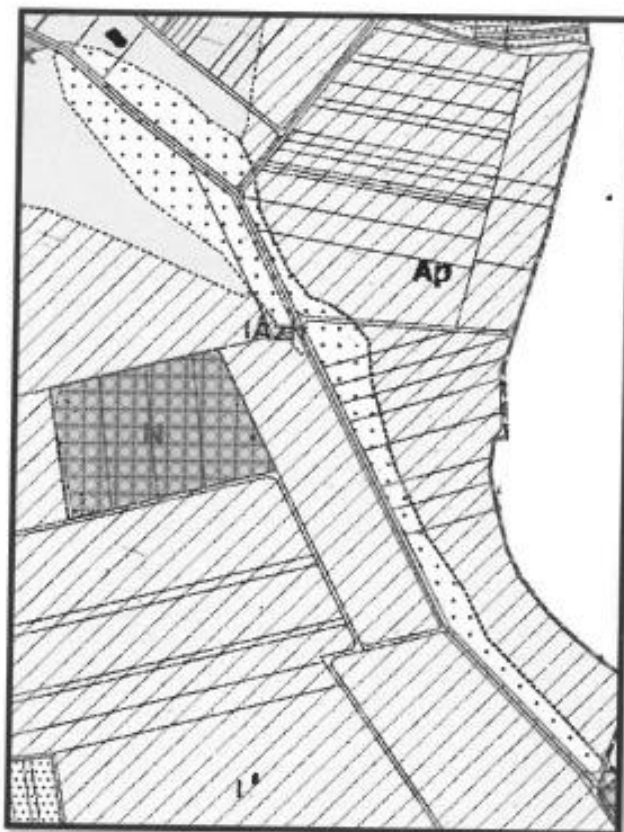
⬇ -**Modification du zonage avec notamment 5 zones A distinctes : A, Av, Ap, Azh et Ax.**

Zone A : comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

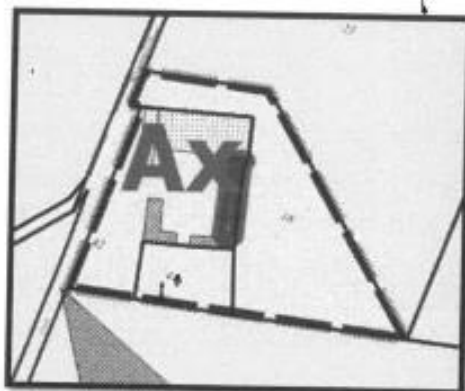
Zone Av : secteur viticole

Zone Ap : secteur inconstructible en raison des enjeux « eaux » inscrit dans l'OAP thématique

Zone Azh : secteur à vocation humide (de zone à enjeux à zone prioritaire au SDAGE 2 Morin)



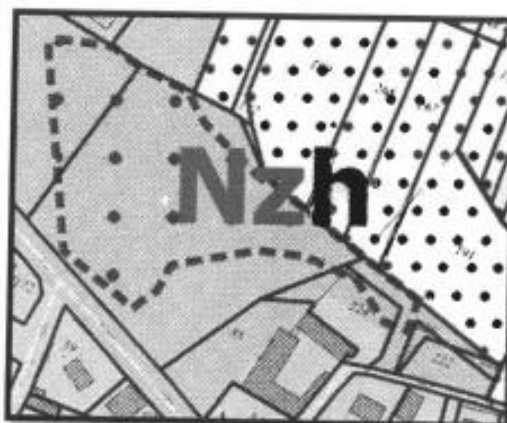
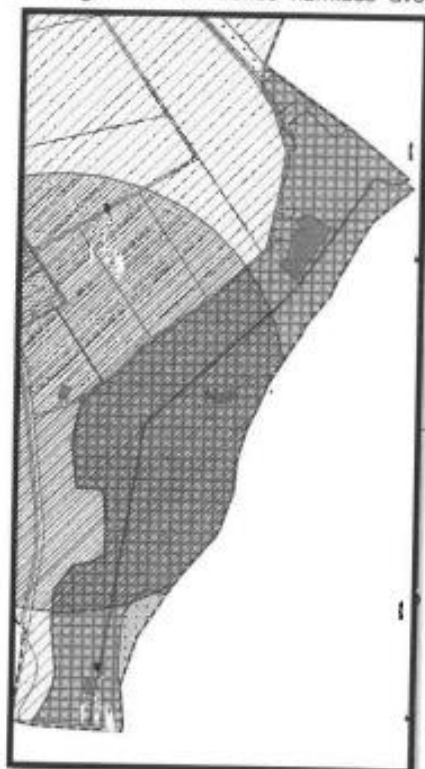
Zone Ax : STECAL de la zone Agricole pour prendre en compte une activité existante de tailleur de pierre



➤ **-Modification du zonage avec 2 zones N : N et Nzh**

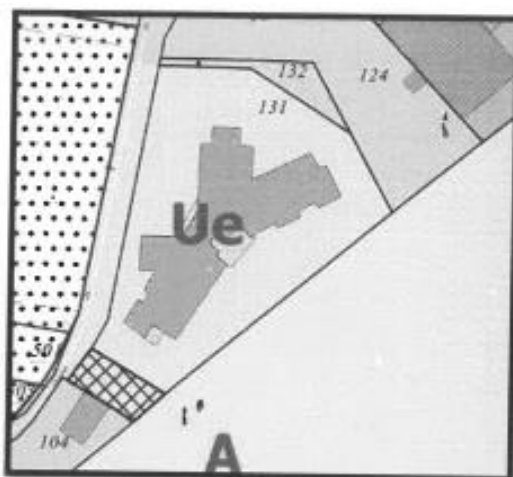
Zone N : comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

Zone Nzh : englobant des zones humides avérées de valeur patrimoniales (ZNIEFF, NATURA 2000)



✚ **Unique Emplacement Réserve :**

1) 318 m² ; Création d'un équipement sportif et de loisirs - Communauté de Communes



Note des services de la CCPC : Aucune information concernant cet équipement communautaire

Note de M.MOUSSY : Équipement sportif lié à l'école : hall des sports. 150 m² disponible.
Projet qui sera éventuellement à porter par la communauté de communes.

COMPETENCES COMMUNAUTAIRES

➤ Avis et observations des services techniques de la CCPC sur le PLU de CONGY :

Eau potable :

Dans le règlement de la zone A et N, il est indiqué :

16.1. Eau potable

- ➔ Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cette indication semble en opposition avec la réalité. En effet, elle impose le raccordement des constructions dans ces secteurs au réseau alors que la politique de la CCPC est de ne pas étendre son réseau en dehors des zones constructibles (U et AU). **Pour les zones A et N, une mention indiquant que les constructions devront s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution d'eau potable semblerait plus appropriée.**

Assainissement :

Concernant l'Annexe sanitaire (page 6,7 et 8) et le rapport de présentation (page 51, 52 et 53)
Les documents ne prennent pas en compte le zonage d'assainissement approuvé le 24 juillet 2024:

La commune de CONGY est équipée d'un réseau d'assainissement collectif (de type séparatif), mais uniquement pour les rues délimitées: Rues des Prés, rue de Bordet, rue des Moulins, chemin de la Mousseronnière et une partie de la Rue des Vignerons. »

- ➔ La Commune de CONGY est également équipée d'un réseau unitaire sur d'autres rues.

« Un zonage a été réalisé, une partie du territoire bâti est desservie par la STEP, une autre non. »

- ➔ Le sens de cette phrase n'est pas clair.

Coquille à rectifier: Rue « Bordet » et non « Brodet »

Zonage assainissement

L'Article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit l'établissement dans chaque commune de zones d'assainissement collectif ou non collectif, fixées après enquête publique. L'établissement de ces zonages est fondamental et doit être traité dans une réflexion globale sur l'urbanisation de la commune

- ➔ Le document devrait mentionner le zonage d'assainissement récemment approuvé par le conseil communautaire

Le plan est à mettre à jour avec le plan de zonage

AVIS DE LA COMMISSION D'URBANISME

La commission propose de donner un avis favorable avec réserves sur la révision du PLU de CONGY.

Fait à la DORMANS,
Le 04 / 02 / 2025,

Avis de la CDPENAF - STECAL



Direction départementale des territoires

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne

Séance du 11 février 2025

Châlons-en-Champagne, le 11/02/2025

Affaire suivie par : Christelle VIGNOT
Tél. : 03.26.70.80.13
Service Urbanisme et Planifications/unité régulation et légalité
Mél. : ddt-cdpnaf@marne.gouv.fr

Le Directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire
Commune de CONGY

Réf. : SU/RL

Objet : Avis sur le projet de PLU de CONGY au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL.

Le projet de PLU de la commune de CONGY arrêté, a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le dossier de saisine de la CDPENAF réceptionné le 02 décembre 2024, a été présenté en séance du 11 février 2025 et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

AVIS

Le projet de PLU est présenté au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL pour le secteur suivant :

- STECAL – secteur Ax – Lieu-dit « La Grange Laurent » (1,16 ha) : cf annexe

Après délibérations et votes des membres la commission émet **un avis favorable à l'unanimité sous réserve qu'il soit indiqué dans le règlement du PLU une densité pour les bâtiments d'activité.**

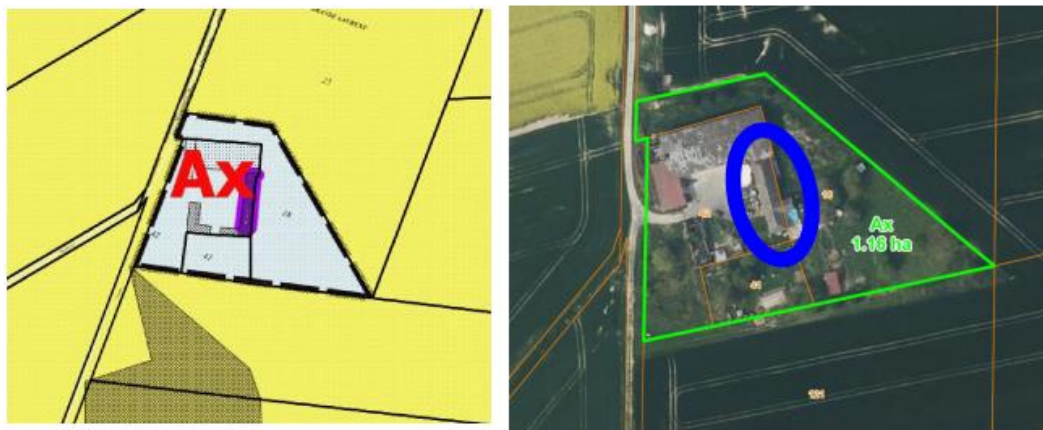
La Présidente de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Corinne HELFER

40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy**

ANNEXE



40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de la CDPENAF – extensions et annexes en zones A et N des habitations existantes



Direction départementale des territoires

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne

Séance du 11 Février 2025

Châlons-en-Champagne, le 11/02/2025

Affaire suivie par : Christelle VIGNOT
Tél. : 03.26.70.80.13
Service Urbanisme et Planifications/unité régulation et légalité
Mél. : ddt-cdpnaf@marne.gouv.fr

Le Directeur départemental des territoires

à

Réf. : SU/RL

Monsieur le Maire
Commune de CONGY

Objet : Avis sur le projet de PLU de CONGY au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, extensions et annexes en zones A et N des habitations existantes.

Le projet de PLU de la commune de CONGY arrêté, a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, extensions et annexes en zones A et N des habitations existantes. Le dossier de saisine de la CDPENAF réceptionné le 02 décembre 2024, a été présenté en séance du 11 février 2025 et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

AVIS

Le projet de PLU est présenté :

- Zone A et Zone N : cf annexe

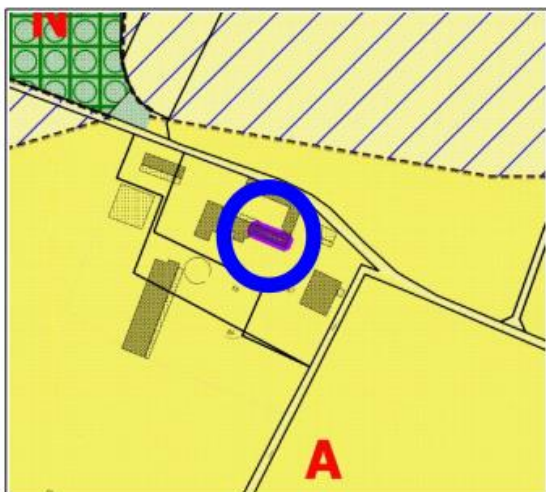
Après délibérations et votes des membres la commission émet **un avis favorable à l'unanimité**

**La Présidente de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Corinne HELFER

Annexe : Extension d'habitation en zone A ou N :

Zone A



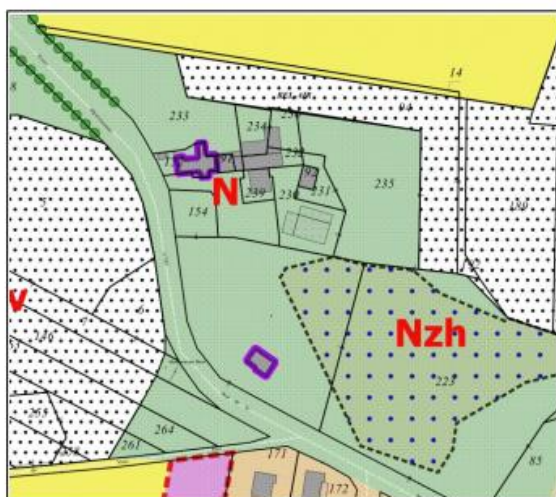
vue aérienne:



40, boulevard Anatole France – CS 60554
 51037 Châlons-en-Champagne Cedex
 Tél : 03 26 70 80 00

**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
 Plan Local d'Urbanisme de Congy**

Zone N



40, boulevard Anatole France – CS 60554
 51037 Châlons-en-Champagne Cedex
 Tél : 03 26 70 80 00

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de l'Etat

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications
Unité Planification

Epernay, le 28/02/2025

Affaire suivie par : Céline GARDEL
 Tél. : 03.26.70.81.66
 Courriel : ddt-urba-planification@marne.souv.fr

Le sous-préfet d'Epernay

à

Réf. : Délibération du 10 octobre 2024
 LRAR : 1A 190 452 53 876

Monsieur le Maire de Congy,
2, rue du colombier
51270 CONGY

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision de PLU arrêté de Congy
PJ : Avis de l'État

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 10 octobre 2024, reçu à la sous-préfecture d'Epernay le 06 décembre 2024.

Je rappelle que cet avis, qui constitue la synthèse des avis des services de l'État ayant émis des observations, doit être annexé au projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Il est composé de deux parties, une première consacrée aux observations majeures, qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme, une seconde recensant les observations secondaires à prendre en compte pour une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du document, de nature à faciliter son application ultérieure.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1er janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquérir le caractère exécutoire.

J'émet un **avis favorable** au projet arrêté de PLU **assorti d'observations**, qui devront être prises en compte dans le PLU par l'apport de compléments ou de modifications dans les différents documents du PLU.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

Pour le préfet et par délégation,
 Le sous-préfet d'Epernay,

E. Auber.
 Emmanuel AUBER

40, boulevard Anatole France – CS 60654
 51037 Châlons-en-Champagne Cedex
 Tél : 03 26 70 80 00

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de CONGY

Par délibération du 10 octobre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Congy a procédé à l'arrêt du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision du PLU de Congy a pour objectifs :

- Renforcer la préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel ;
- Renforcer la protection des zones humides ou à dominantes humides identifiées par le rapport de présentation actuel ;
- Prévoir des prescriptions spécifiques permettant la protection des corridors écologiques identifiés par le SRCE et le rapport de présentation actuel ;
- Accueillir de nouvelles habitations ;
- Maintenir et développer l'offre économique ;
- Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs et les dernières évolutions législatives et réglementaires.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées pour modifier ou compléter leur rédaction. **Ces ajustements des pièces permettront ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique de ce document d'urbanisme.**

I - OBSERVATIONS MAJEURES

Construction en zone A

Le règlement écrit en page 54, article A1, précise que sont interdites en zone A les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. Cependant, l'article A2 autorise d'autres constructions sous conditions. **Il convient à l'article A1 précité d'ajouter à la fin de la phrase « sauf cas visés à l'article A2 ».**

Selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; **Il précise les conditions** de hauteur, d'implantation et **de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **La densité des bâtiments d'activité doit être réglementée pour le secteur Ax autorisant le STECAL lié à une activité de tailleur de pierre.**

Secteur agricole protégé (Ap)

Les dispositions inscrites au règlement littéral pour le secteur agricole Ap limitent fortement la constructibilité (construction agricole interdite) afin de pouvoir «protéger les espaces dès la tête de bassin, notamment celui du Petit Morin» (p.175 du rapport de présentation). Cela peut correspondre à l'axe « Préserver » exprimé dans le PADD.

Cependant, au vu des règles restrictives et de la surface importante de ce secteur (577ha soit environ 56 % de la zone agricole), cela peut entrer en contradiction avec l'axe concernant les activités sur la commune, notamment agricole tel que « Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités » (PADD page 14).

Si des justifications sont bien présentes dans le rapport de présentation, elles s'avèrent être insuffisantes au vu des **règles contraignantes, de la surface importante** et des orientations contenues dans le PADD. **Il convient de renforcer les justifications propres au secteur Ap et de démontrer que les dispositions inscrites au règlement pour ce secteur ne remettent pas en cause les orientations du PADD.**

Construction en zone N

Le règlement, article N1 page 65, y interdit : « Tous les travaux d'aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ». Néanmoins, d'autres constructions sont admises sous condition à l'article 2. **Il est nécessaire d'ajouter la mention « sauf les cas visés à l'article 2 », à la fin de la phrase précitée de l'article N1.**

La RD 243, traverse par le Nord, la commune de Congy. Elle impacte l'implantation des constructions (cf PAC p60, 15m hors agglomération). **Le règlement permettant les annexes et extensions, il convient d'inscrire cette distance par rapport à cette voie dans l'article 4 en page 66.**

L'article 9 est à compléter avec la partie **réhabilitation** pour être cohérent avec le rapport de présentation en page 180.

L'étude de densification

L'étude de densification se trouvant en page 152 du rapport de présentation ne fait pas état d'une **dent creuse au Sud de la commune** (cf en bleu plan ci-dessous). Par ailleurs, **il n'y a pas de justification sur les terrains non mobilisables, ainsi que les vendangeoirs** (à savoir quel nombre et localisation sur la commune), permettant ainsi de justifier la remise sur le marché de **seulement 3 logements vacants sur 22 recensés en 2020** (RP page 151). De plus la partie de la parcelle ZL0144 identifiée comme extension (RP page 152) n'est pas reportée sur le plan de zonage et sur les plans p 167 et 172 du rapport de présentation avec la bonne surface de 653 m² comme dans l'étude de densification (cf plans en rouge ci-dessous). **Le rapport de présentation et le plan de zonage devront être modifiés en ce sens.**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article R.151-20 du CU, l'OAP « Site le château », page 9, prévoit un aménagement de la zone « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ». L'OAP apporte quelques éléments sur la réalisation des équipements internes. En effet, des principes d'aménagement concernant les accès et dessertes des voiries sont présentés dans l'OAP. Néanmoins, il manque de précision concernant la desserte des « réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement » et notamment sur le point de départ des futurs raccordements. S'agissant d'un aménagement « au fur et à mesure » **des précisions concernant la réalisation des équipements internes seront attendues. L'OAP devra donc être complétée pour les réseaux.**

Il est également indiqué en page 10, que pour la zone AU, « tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée », ce pourcentage est mis à 30 % dans le rapport de présentation en pages 189, 200, 233, 238 et 261 et dans le règlement écrit en page 48. **L'ensemble des documents doivent être mis en cohérence sur ce pourcentage.**

Route à Grande Circulation (RGC)

La RD933 classée RGC traverse les zones A et Ap. Le règlement, à la page 56 article A4, indique une distance de 25m de l'axe de la chaussée pour les habitations et de 20m pour les autres constructions le long de la RD933. Selon l'article L111-6 du CU, *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installation sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grandes circulations.* De plus, l'article L111-7 du CU précise les cas où cette distance ne s'applique pas.

Le règlement d'urbanisme doit être modifié pour le recul des constructions le long de la RD 933 en visant les règles de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme et les dérogations prévues à l'article L.111-7.

En page 56 dans le rapport de présentation, il est fait un inventaire des infrastructures routières sur la commune, y compris la RD 933. Celle-ci étant classée RGC en application du décret n°2009-6015 modifié par décret n°201-578 du 31 mai 2010, **cette mention de route à grande circulation (RGC) doit être visée dans le document.**

Zone humide avérée



La zone humide certaine (cf p.93 du RP) située au Nord de la commune n'a pas été reportée sur le plan de zonage en secteur Nzh. Pour une cohérence avec la 2ème zone humide certaine au Sud identifiée comme telle et pour mieux la protéger, **le plan de zonage devra être modifié pour la classer en Nzh.**

De plus, certaines zones à dominantes humides (ZDH) ont été identifiées selon un zonage Nzh (proche du secteur Ue) et Azh, sans inclure d'autres zones. **Afin d'assurer la cohérence des documents, il conviendrait soit de reporter toutes les ZDH sur le plan de zonage, soit de justifier dans le RP le choix de ne reporter que ces deux zones.**

Rapport de présentation (RP)

Inventaire stationnement

En vertu de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation doit établir un « inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ». Il convient de compléter le rapport de présentation à la page 59, afin de prendre en compte le stationnement des vélos et les possibilités de mutualisation.

Assainissement non collectif

Le RP aux pages 51-52 précise les rues ayant accès au réseau collectif. La zone AU étant impactée par cette exclusion alors le règlement doit le préciser au niveau de ses règles dans l'article 16.2 comme cela a été fait pour la zone U.

Risque glissement de terrain

La commune de Congy est concernée par le risque mouvements de terrain allant d'un aléa faible à fort selon l'étude du BRGM réalisée en 2000. Le rapport de présentation est à modifier en page 113, en remplaçant "faible à très fort" par "faible à fort".

A l'instar de l'aléa retrait-gonflement des argiles, il convient de rappeler l'aléa glissement de terrain en entête du règlement des zones (U, Ue, Ux, AU, A et N) concernées par l'aléa modéré et fort.

Afin de tenir compte des recommandations relatives à la gestion des eaux pluviales, à minima en secteur d'aléa fort, il convient de modifier l'article 17 du règlement des zones U, Ue, AU et A (p. 25, 34, 50 et 61).

Risque retrait et gonflement des argiles

La commune de Congy est exposée au risque retrait-gonflement des argiles avec une exposition moyenne et forte. Pour une meilleure compréhension de cette partie, il est opportun, d'apporter des compléments sur le contexte et la mise en œuvre des différentes mesures prévues pour ce risque. Il convient également de modifier les références des articles cités : R132-3 à R132-8 en lieu et place de "R112-5 à R112-9" (RP p.111). Et, pour une complète information, il est souhaitable de mentionner également les articles L132-4 à L132-9.

Le règlement littéral (Cf p.26) indique que la zone Ue est soumise à un aléa fort. Or, seul un des quatre secteurs de la zone Ue est exposé à l'aléa fort (celui le plus au Nord de la commune). Il convient de corriger le règlement littéral de la zone Ue (chapitre 1 p. 26).

Les zones Ux et AU sont soumises à l'aléa moyen. Or, il n'en est pas du tout fait état dans le règlement littéral de ces deux zones. Il convient donc de compléter le chapitre 1 du règlement des zones Ux et AU (cf p.35 et p.43).

Enfin, compte-tenu de l'importance du risque sur la commune, il est recommandé, pour une parfaite connaissance et sa prise en compte, que le règlement renvoie vers les mesures de prévention ainsi que vers les textes figurant notamment dans Géorisques.

Règle de hauteur (Zone U et AU)

Il est précisé en page 169 du RP que pour l'ensemble de la zone AU, les règles notamment sur les hauteurs sont identiques aux règles définies pour la zone U dans un souci d'homogénéité du tissu urbain. Or dans le règlement écrit page 17, la hauteur des constructions au faîtage en zone U (12m) n'est pas identique à celle en zone AU (10m) page 45. **Le RP et le règlement écrit devront être mis en cohérence sur les hauteurs de construction.**

Protections au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans le RP de la page 178 à 181, il y est justifié l'objectif pour la commune de protéger ses linéaires de haies. Dans le règlement écrit et le zonage, on parle aussi d'alignement d'arbres notamment ceux proches de la rue du Colombier. Pour une correspondance entre les documents, **il serait opportun de mettre les deux termes à savoir alignement de haies et d'arbres au titre du L151-23, page 178 du RP.**

Dans le règlement, en zone U (cf p.22), il y a le tableau des éléments du patrimoine à protéger au titre du L151-19. **Le mur d'enceinte** en fait partie. **Il faut donc insérer la ligne du tableau dédiée à celui-ci en dessous du pigeonnier et lui donner le numéro 3 pour être cohérent avec le RP, page 179.**

Tableau des destinations et sous destinations

Dans toutes les zones du règlement d'urbanisme, il manque le terme primaire pour la dernière destination, à savoir : "Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire". **Cette mention, est à rajouter dans l'ensemble des tableaux.**

Dans la destination "Commerce et activités de service" : il est inscrit comme sous-destination "Activités de services avec accueil d'une clientèle" au lieu de "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle". **Afin d'être cohérent avec le Code de l'urbanisme, il est nécessaire de modifier cette destination.**

Dans le règlement de la zone AU (cf p.44), il est nécessaire de compléter le tableau des sous-destinations avec le lieu de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne.

II - OBSERVATIONS SECONDAIRES

Des éléments à ajouter, modifier ou à mettre à jour

Règlement

À la page 37 et 49, la **RD9** est mentionnée pour les implantations concernant les constructions et les accès. Or celle-ci ne traverse pas la commune de Congy. **Il est nécessaire de corriger le règlement pour les zones Ux et AU indiquant cette RD.**

Espaces Boisés Classés (EBC)

En plus d'un classement en zone naturelle, des EBC ont été inscrits dans les plans de zonage du PLU sur les Marais de St-Gond. Ils seraient préférable de ne pas identifier d'EBC sur ces Marais pour ne pas compromettre leur entretien ou valorisation. **Les plans de zonage pourraient être ajustés.**

Le RP fait l'inventaire (cf p.11) des bois classés en EBC, mais il manque le Bois des Forts mentionné en page 4 de l'OAP. **Le rapport devra être complété pour être cohérent avec l'OAP.**

L'article 11 du règlement écrit en page 68, référence l'article L130-1 du code de l'urbanisme stipulant les

dispositions pour les EBC, or cet article a été abrogé. **Il faut donc le remplacer par l'article en vigueur qui est l'article L113-1 du code de l'urbanisme.**

Rapport de présentation

En page 16, le titre de la zone concernant la zone à urbaniser est erroné. En effet, il est indiqué deux fois la zone urbaine dites « zones U ». **Le rapport de présentation devra être modifié, en indiquant dans le titre : Les zones à urbaniser dites zones « AU ».**

En page 18, il est mentionné ce qui peut être autorisé en zone N. **Il faut compléter la phrase « nécessaire à l'exploitation agricole » avec le terme « et forestière » afin d'être concordant à l'article R151-25 du code de l'urbanisme.**

La carte d'occupation des sols à la page 33, précise notamment les forêts de feuillus. Il est à noter qu'à l'Ouest de la commune certaines parties correspondent à de la zone A et Ap dans le plan de zonage. **Cette carte devra être mise en cohérence avec le plan de zonage.**

Les chiffres de l'histogramme et des camemberts de la répartition de la population par âge ne correspondent au texte relatant la progression de certaines tranches d'âge à la page 36. **Pour une bonne compréhension, les indications graphiques et écrites devront être cohérentes.**

Le rapport de présentation fait état du PGRI (cf p68) et de sa compatibilité avec le PLU (cf p.226). Il est nécessaire de mettre à jour les données en page 68 car celles mentionnées sont celle de l'ancien plan. **Il faut donc indiquer les 80 dispositions et les 4 grands objectifs liés au PGRI approuvé en mars 2022 (cf additif PAC transmis le 07/06/2022).**

En page 174, il est écrit que en zone A sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole et/ou viticole. Il manque dans cette partie, que sont admis sous condition les annexes et extensions des habitations existantes. **Le rapport devra être complété.**

Dans l'orientation concernant les transports et les déplacements page 174, il est fait mention d'un **chemin de randonnée** faisant l'objet d'une **identification sur le plan de zonage**. Celui-ci n'y étant pas reporté, il est par conséquent **opportun de mettre en cohérence les deux documents.**

Le patrimoine bâti protégé au titre du L151-19 figure dans un tableau page 179. Ils sont numérotés par chiffre croissant, le mur de l'enceinte doit donc porter le **numéro 3 au lieu de la lettre a.**

La zone UB n'existant pas dans le PLU de Congy, celle-ci devra être **remplacée par la zone U en page 233 du RP, car c'est elle, qui est concernée par le taux à 20 % pour l'imperméabilisation des sols.**

Tableau par zone des dispositions réglementaires

Ce tableau (pages 194 à 203 du RP), couvre l'ensemble des zones sur les dispositions réglementaires. Concernant le secteur Ue, la limitation de la possibilité à construire n'est pas cohérente avec le règlement en page 27 qui l'interdit. Le tableau devra être complété pour les hauteurs (cf p.27 règlement) et l'implantation des limites séparatives qui ne correspondent pas au règlement. **Les documents devront être mis en cohérence.**

Tableau compatibilité avec le SDAGE

Dispositions de l'orientation 4.2 (cf p.221 du RP) : il faut préciser que pour les articles 17, cela s'impose si glissement de terrain (cf PAC et p.113 du RP). De plus, la limitation de l'imperméabilisation se fait aux articles 10 et non 11 du règlement. **Le tableau est à modifier.**

Tableau SAGE des Deux Morins

Le tableau page 222 est à modifier concernant la phrase : « Le règlement **autorise** également les dispositifs de rétention (...) » par « Le règlement **impose** les dispositifs de rétention (...) ».

Tableau SRADDET

Dans les dispositifs 2 (cf p.223) et 3 (cf p.224) du SRADDET, il est indiqué les prises en compte pour les zones UA, UB, or ces zones ne correspondent pas aux noms des zones du PLU de Congy. **Il faut écrire les zones U, Ue, AU et A qui sont les zones précisant ces intégrations et améliorations d'enjeu climat air énergie.**

Le dispositif 25, sur la limitation de l'imperméabilisation des sols concerne également les zones Ux et AU. **Le rapport en page 226 devra être complété par celles-ci.**

Incidences sur le trafic et sécurité routière

A la page 256, il est fait l'inventaire des places de stationnement, mais il manque les 2 places des stationnements par construction à usage d'activité mentionné en page 23 du règlement. Il est également écrit : « 1 place de stationnement par tranche de 3 habitations », or en page 49 du règlement il est inscrit 5 habitations. **Le RP est à compléter concernant le stationnement pour l'activité et à mettre en cohérence avec le règlement avec le nombre d'habitation.**

Carrières

La commune de Congy compte deux carrières dont il est fait mention en page 43 du Rapport de Présentation, dans la partie de l'inventaire des activités locales. Même si l'activité de celles-ci n'est pas remise en cause par le règlement, il convient dans le rapport d'apporter plus d'éléments, comme une localisation cartographique, et aborder le Schéma Régional des Carrières approuvé le 27 novembre 2024.

Dans le rapport de présentation en page 148 et 149, les carrières sont indiquées comme des espaces artificialisés, or d'après le décret n°2023-1096 du 27/11/2023, les carrières sont classées dans la partie non artificialisée. Le rapport de présentation devra être modifié.

Avis de la Commune de Montmort-Lucy

MAIRIE DE MONTMORT-LUCY
51270 MONTMORT-LUCY
☎ 03.26.59.10.06
✉ accueil@mairiedemontmortlucy.fr

Montmort-Lucy, le 19 décembre 2024

MAIRIE DE CONGY
Place de la Halle
51270 MONTMORT LUCY

Courrier en RAR

OBJET : PLU - avis du conseil municipal

Monsieur le Maire,

Lors de notre réunion du conseil municipal du 12 décembre 2024, nous sommes intervenus pour rendre un avis sur l'instauration de votre PLU.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir la délibération mentionnant un avis favorable avec une prescription sur les bois de la Grand Laye.

Vous en souhaitant bonne réception.

Recevez, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
A. FRIQUOT



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
COLLECTIVITE : MONTMORT-LUCY**

DATE DE CONVOCATION 04/12/2024		Le 12 décembre deux mil vingt quatre à dix huit heures trente, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de
Membres en exercice	14	M. Alain FRIQUOT, Maire de Montmort-Lucy
Présents	12	Etaient présents : Mesdames M. N BOURET, F. GUÉNON, M. LANDRAGIN
Votants	12	messieurs R.BOTTINO, M. BERAT, M. BUFFRY, C. JACQUET,
Pouvoir	0	G. de LA SELLE, B. GARCIA, T. LECOMPTE, J. POTIER
		Etaient absents :
		Absent (es) excusé(es) : Mesdame BURDA et MEUNIER
Délibération n°	02/12/2024	Secrétaire de séance : Mme Florence Guénon

OBJET : Plan Local d'Urbanisme de Congy – avis du conseil municipal

M. Friquot présente le Plan Local d'Urbanisme mis en place sur la commune de Congy. Après débat, le conseil municipal, à l'unanimité des présents donne un avis favorable sous réserve de la suppression du classement en EBC des bois de la forêt de la Grande Laye (voir plan ci-joint).

Le Maire
A. FRIQUOT



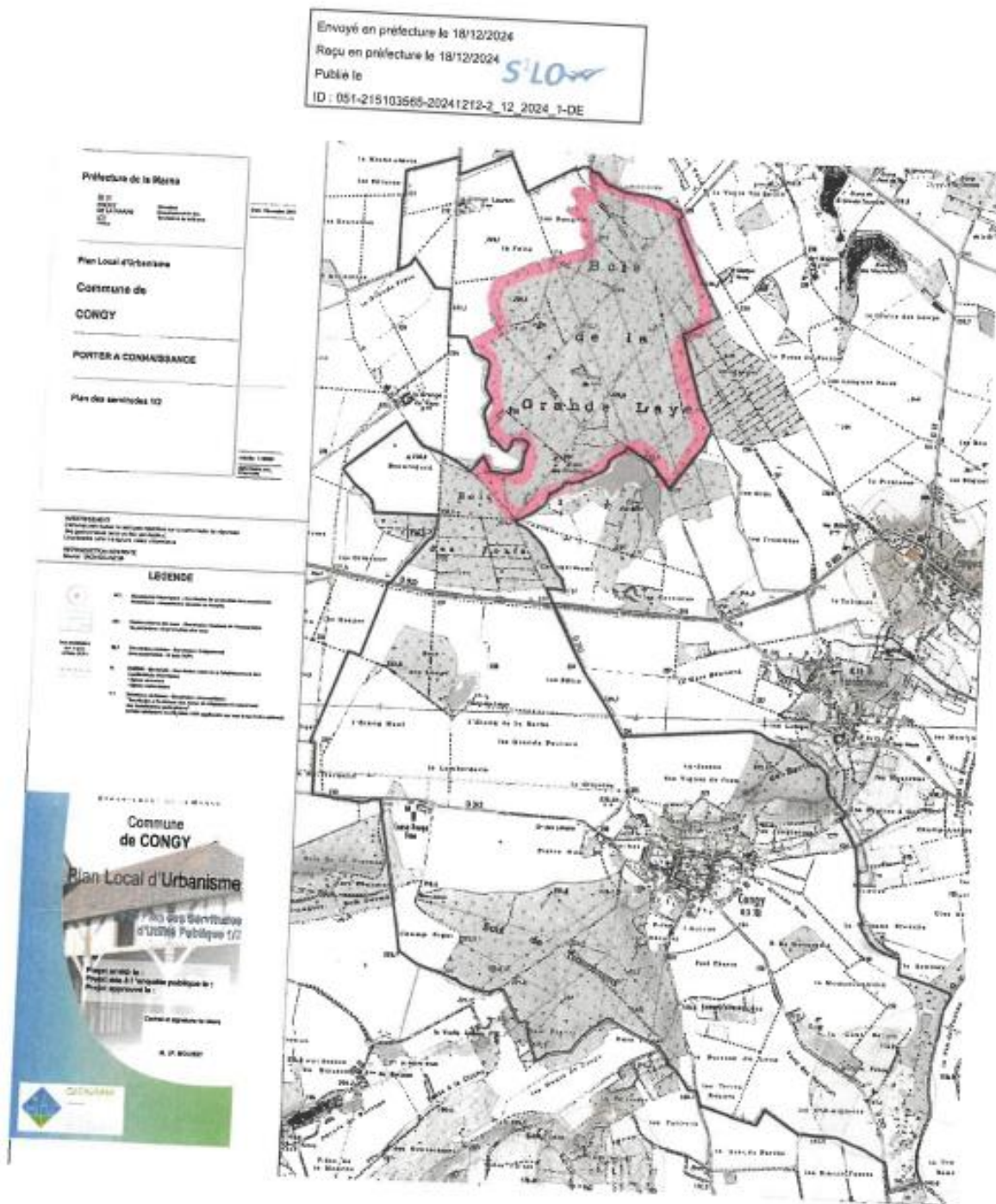

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le

ID : 051-215103565-20241212-2_12_2024_1-DE

SLO



Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de la Commune de Braye

**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy**

République française
MARNE
BAYE - COMMUNE

Séance du jeudi 09 janvier 2025

Date de la convocation: 20/12/2024

**Membres en
exercice : 9**

*neuf janvier deux mille vingt-cinq l'assemblée régulièrement convoquée, s'est
réunie sous la présidence de Denis MOREAUX,*

Présents : 6

Présents : Denis MOREAUX, Danielle DESPEZELLE-GALLET,
Valérie CRAPART-GUENON, Jean-Hugues RAVILLION, Pauline
JACQUES, Roselyne LECHAT

Votants : 9

Représentés : Betty CRAPART représentée par Pauline
JACQUES, Jessica JOLY épouse RICHET représentée par Denis
MOREAUX, Hervé COLLIN représenté par Danielle
DESPEZELLE-GALLET

Abstentions : 0

Contre : 0

Pour : 9

Excusés :

Absents :

**Secrétaire de
séance :**

Danielle DESPEZELLE-GALLET

DE_2025_003 - Objet : Avis du Conseil Municipal sur le PLU de CONGY

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la Commune de CONGY projette de réaliser un PLU.

Le Maire de CONGY demande à la Commune de BAYE de donner son avis sur ce projet.

Le Conseil Municipal, après le rapport de Monsieur le Maire donne un avis favorable au projet du PLU de la commune de CONGY.

Le Maire,

Denis MOREAUX



Date de transmission de l'acte: 10/01/2025

Date de réception de l'AR: 10/01/2025

051-215100371-DE_2025_003-DE

AGEDI

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de la Commune de Vert-Toulon

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 21/01/2025 à 18h40
Référence de l'AR : 051-215105651-20250113-D01_2025-DE
Affiché le 21/01/2025 ; Certifié exécutoire le 21/01/2025



République Française Département de la MARNE
Arrondissement d'Epernay
Canton de Vertus Plaine Champenoise

COMMUNE de VERT-TOULON

Vert-la-gravelle et Toulon-la-montagne
Communes associées

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VERT-TOULON

Séance du 13 janvier 2025

Date de convocation : 7 janvier 2025	L'an deux mil vingt-cinq, le lundi treize janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Didier MAILLIARD, Maire.
Nombre de membres <i>En exercice : 11 Présents : 8 Excusés : 3 Pour : 8 Abstention : 0 Contre : 0</i>	Présents : Didier MAILLIARD, Sonia PLOIX, Julien MEULOT, Sébastien ASSIER, Grégoire COMMENIL, Annick MATHIEU, Éric CARPENTIER, Thierry JACQUET. Excusés : Alexandre PRAT, Emilie MATHIEU, Bastien LECLERC. Secrétaire de séance : Sonia PLOIX
Procuration : 0	

Délibération n° 01/2025 :

Objet : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Congy

Le maire a présenté à l'assemblée le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Congy. Il fait un résumé du dossier de présentation et demande aux membres du conseil s'ils ont des observations à formuler sur ce dossier.

Le maire invite les membres du conseil à se prononcer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **N'EMET** aucune observation sur le projet de Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Congy

A Vert-Toulon, le 13 janvier 2025,

Le Maire, Didier MAILLIARD

**Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy**



DIDIER MAILLIARD

DIDIER MAILLIARD
2025.01.21 18:09:06 +0100
Ref:8014578-12031754-1-D
Signature numérique
le Maire

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
Plan Local d'Urbanisme de Congy

Avis de l'ONF

bureau.etudes@geogram.fr

De: Mairie de Congy <mairiecongy@wanadoo.fr>
Envoyé: lundi 10 mars 2025 19:46
À: bureau etudes
Objet: TR : ONF - Projet de PLU Congy

Sylvie POTIER
Secrétaire
Mairie de CONGY

Le : 04 décembre 2024 à 08:36 (GMT +01:00)
De : "PANNETIER Bertrand" <bertrand.pannetier@onf.fr>
À : "mairiecongy@wanadoo.fr" <mairiecongy@wanadoo.fr>
Cc : "DES-ROBERT Marc" <marc.des-robert@onf.fr>
Objet : ONF - Projet de PLU Congy

Bonjour Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de PLU de votre commune et nous vous en remercions...

Après avoir étudié celui-ci, nous n'avons pas de dispositions ou recommandations à formuler.

Bien cordialement

Bertrand Pannetier
Chargé de Gestion Foncière - Géomaticien
Agence Aube-Marne - Service Forêt
NOUVELLE ADRESSE
30 Chaussée du Port – 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
Tél : 06 22 01 96 14
www.onf.fr



