

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**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

DEFINITION ET PORTE REGLEMENTAIRE DES OAP

Parties du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Le présent document expose les orientations retenues par la Commune de **CONGY** dans le cadre de la révision de son PLU. Deux types d'OAP ont été réalisés :

1. **Une OAP « thématiques »** visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune, le maintien des continuités écologiques (TVB)

Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

2. **Une OAP dite « sectorielle »** visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement d'un secteur à enjeux de la commune.

Cette OAP, élaborée en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de cette zone à densifier.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATION THEMATIQUE :

ORIENTATION : PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les objectifs

L'Orientation d'Aménagement ci-dessous s'inscrit dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle est opposable aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

L'Orientation d'Aménagement vise tout type de constructions sur le territoire de la commune.

Les objectifs de l'OAP seront les suivants :

- Toute construction qui porterait atteinte à des éléments de la Trame Verte et Bleue devra faire l'objet d'une vigilance particulière pour limiter les impacts et assurer la compensation écologique sur la fonctionnalité du milieu impacté.
- Au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors, aucune construction ne sera permise (massifs boisés, les zones à dominante humides). Les constructions ne devront pas remettre en question l'existence de cette continuité écologique.
- Tous travaux ou aménagements devront garantir le maintien ou la restauration de la continuité de la trame verte en milieu bâti.

Enjeu principal : Préserver les espaces naturels et les continuums écologiques

1. Identifier les espaces boisés de la commune et les préserver

La commune se caractérise par sa localisation en amont des Marais de Saint Gond.

A ce titre, un écrin végétal est toujours visible depuis n'importe quel point de la commune.

L'OAP identifie les massifs boisés participants aux continuités écologiques de la trame verte.

Les Bois de la Grande Laye, les boisements associés aux Marais de Saint Gond, les bois des Forts, des Loups, Berlin et Troncenord constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver.

Orientation opposable :

- Les espaces boisés doivent-être préservés. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit-être maintenue, sans entraver la visibilité des usagers de la route.
- Pour les boisements en EBC : les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages des arbres sont soumis aux dispositions de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2. Préservation des continuités écologiques

La localisation de la commune rend son territoire sensible aux enjeux de la trame bleue (en amont du bassin-versant du « Surmelin » et « Petit Morin »). Pour tenter d'améliorer la qualité de l'eau, les élus souhaitent préserver les terres agricoles (sans remettre en cause les pratiques culturales)

Orientation opposable :

- Pour les secteurs à dominante humides (Azh-Nzh), sont interdits tous 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)

3. Maintenir des 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. Dans ce cadre :

- 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.

L'installation de clôtures pour délimiter les jardins ou propriétés agricoles (hors nécessité agricole) est susceptible de créer des obstacles pour le déplacement de la faune. En aménageant des ouvertures dans les clôtures, ou les rendant perméables à la base, pour assurer les déplacements.

Afin d'agir contre les effets néfastes induits par le cloisonnement, en matière de fragmentation des espaces naturels et d'appauvrissement de la biodiversité, l'installation de clôtures au sein ou au contact de la trame verte et bleue de la commune devra prendre en compte la circulation des espèces.

Orientation opposable :

- Les clôtures à proximité ou inscrits dans les milieux naturels et agricoles devront permettre le passage de la faune. La pose de clôtures mécaniques ou végétalisées, plantations d'arbres hors agglomération devront respecter le règlement de voirie départementale et assurer le maintien de la circulation écologique.

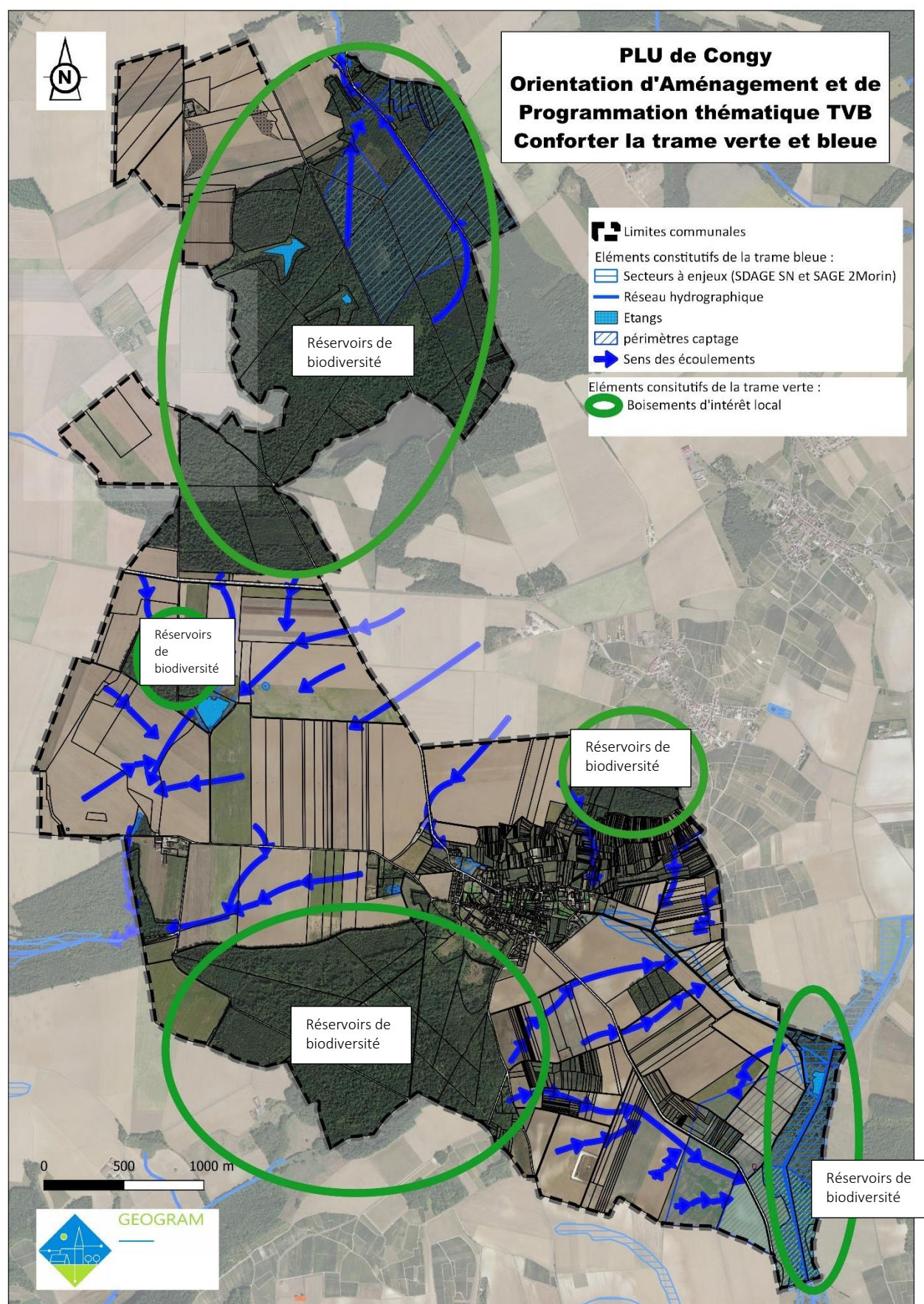
A titre d'exemples par la mise en œuvre de barreaudages et/ou d'ouvertures sous grillage suffisants ou par la mise en place de passage à petite faune, ...

4. 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. L'organisation de ce végétal devra permettre une dissimulation des constructions tout en évitant le recours à des bandes mono-essences et exogènes au milieu. Ce couvert veillera à respecter la visibilité des usagers de la route et la non création d'obstacles en bordure de la voirie publique.

Orientation opposable :

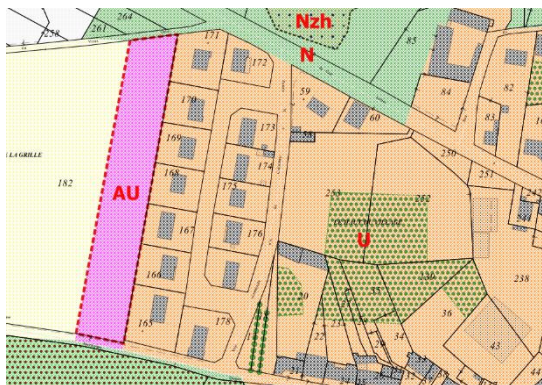
- Ces constructions devront s'accompagner d'aménagement végétalisés (plantations linéaires composé d'essences locales, arbres répartis ponctuellement autour des constructions, ...) tout en veillant au maintien de la visibilité de la route et la non création d'obstacles en bordure de voirie publique.



ORIENTATION SECTORIELLE :

« 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.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'URBANISATION

Comme stipulé par le code de l'urbanisme, cet échéancier reste « prévisionnel » (avec par conséquent, une part d'incertitude) car il est dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limité.

Cet échéancier a été déterminé comme suit :

- ***L'aménagement de la zone AU sera ouverte lorsque les travaux de raccordement aux réseaux auront été réalisés.***

Les principes d'Aménagement

❖ MIXITE FONCTIONNELLE :

L'urbanisation de cette zone s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sont autorisées les constructions suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Habitation	- Logement - Hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	

❖ DENSITE RESIDENTIELLE :

- Une densité moyenne de **14 logements** à l'hectare¹ devra être respectée lors de l'aménagement.

❖ ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :

- L'aménagement de la zone se fera en connexion avec le réseau viaire existant afin d'assurer une fluidité de la circulation. Le raccordement de la voirie sortante du projet à vocation d'habitat sur la RD 343 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.
- Des stationnements seront également à prévoir pour maintenir la quiétude du site.
- La zone AU sera alimentée par les réseaux (AEP, électricité et Assainissement le cas échéant) depuis la Rue du Colombier.
- Un cheminement piéton sera à prévoir. Il sera à caractère d'itinéraire et de promenade.
- Il sera longé par un fossé destiné à la collecte des eaux pluviales pour rejoindre le réseau pluvial existant (sous réserve de l'accord de la collectivité compétente).

¹ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité brute », qui prend en compte les voiries, équipements, espaces verts, ...

❖ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Les sous-sols sont interdits.
- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste en annexe du règlement du PLU).
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30% de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc.)
- Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public : l'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.
- 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 de la collectivité compétente.
- Dans les secteurs d'aléa fort de mouvement de terrain, une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Les infiltrations concentrées d'eau de pluie sont interdites. Les eaux pluviales devront être épandues à la parcelle et être raccordées au réseau s'il existe.

❖ Préconisations

- De manière générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément, les habitants sont encouragés à :

- ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
 - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
 - ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).
- Il est proposé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie pour un usage domestique. Il est rappelé que l'eau récupéré ne peut pas être consommé et que tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Orientation d 'Aménagement et de Programmation « sectorielle »

Site le Château

PLU de Congy

