

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

**Mémoire en réponse
à l'avis 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

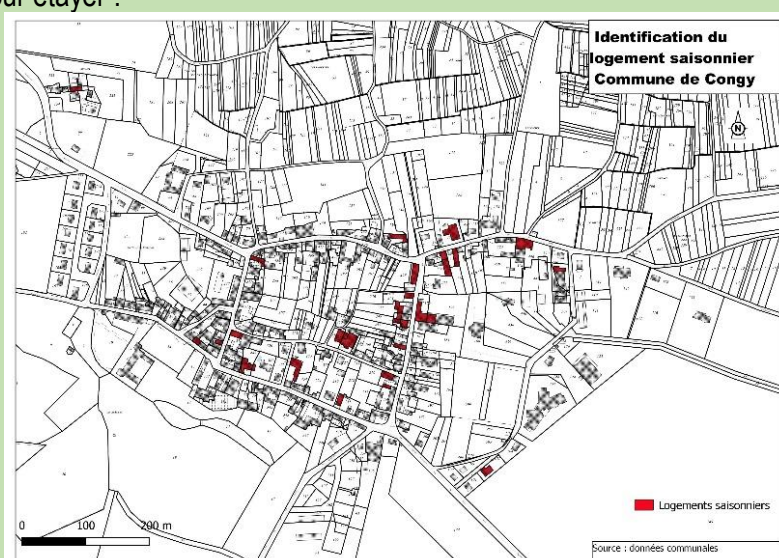
Le présent mémoire reprend les recommandations de l'avis détaillé de la Mission Régionale
de l'Autorité Environnementale (MRAE.)
À l'issue de chaque remarque sont présentés les éléments de réponse, mis en évidence par
un fond vert.

L'autorité environnementale recommande :

- ➡ 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.

Réponse

Pour les élus, les données disponibles relevant du logement vacant ne reflètent pas la réalité du terrain. Dans les logements vacants sont intégrés les vendangeoirs. Pour les élus, de nombreux ensembles bâtis sont utiles aux activités viticoles inscrites sur le territoire et ne constituent pas des logements inoccupés. Les élus proposent cette cartographie pour étayer :



Quant au taux de rétention foncière évaluée à 50%, il s'agit du foncier théoriquement disponible à la construction. Mais cela ne signifie pas que le propriétaire concerné sera disposé à le vendre et ainsi permettre une construction à destination d'habitation. De plus, la zone U du PLU autorise une diversité de destination, qui ajoute une incertitude à la possibilité de construire une habitation.

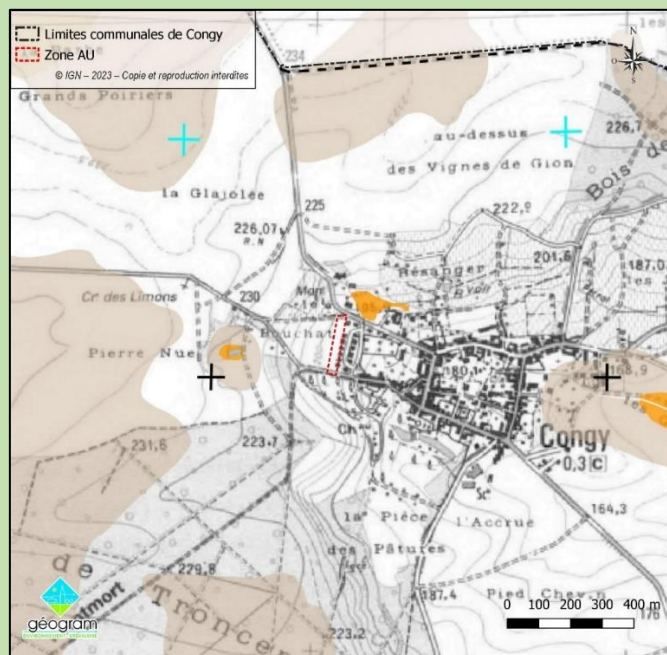
Compte-tenus de ces facteurs et incertitudes, il a été acté d'afficher un taux de rétention foncière évalué à 50%.

- ➡ 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 (Nhz 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.

Réponse

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, une étude spécifique « Zone Humide » a été réalisée le 30 avril 2023. Les secteurs soumis à cette étude ont été retenus en fonction du projet de zonage alors retenu, ainsi que des enjeux humides supposés à la lecture de la bibliographie.

À cette date, rien ne laissait présager que la parcelle n°182, proposée en zone AU, puisse être humide : ni les cartes historiques (Scan50 1950 de l'IGN, état-major), ni les modélisations plus récentes (DREAL Champagne-Ardenne et même SAGE des 2 Morins – voir carte ci-dessous).



Si depuis, la carte PatriNat identifie 2 secteurs possibles au sein de cette zone AU, la probabilité n'y dépasse pas les 38% et avoisine le plus souvent les 33%, ce qui, par expérience, ne révèle sur le terrain aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008.

Compte tenu de leurs sources et de leurs échelles de couverture respective, compte tenu également de notre expérience de terrain, nous considérons que la cartographie établie par le SAGE des 2 Morins est la plus pertinente et que l'état actuel des connaissances ne justifie de plus amples prospections zone humide dans le cadre du PLU de Congy.

Face à cette incertitude, les élus ont engagé des investigations de terrain qui ont été réalisées en septembre 2025 pour vérifier le caractère humide ou non de la parcelle (étude floristique et pédologique). Il en ressort, en conclusion, que la parcelle ne présente pas de caractère humide avérée.

- ➔ 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 échancier conditionnant par exemple son ouverture à l'urbanisation par la réduction du taux de vacance.

Réponse

Il sera proposé d'ajouter un « calendrier prévisionnel » dans l'OAP.

Dans cet item, il peut être envisagé d'inscrire une condition impliquant une priorité sur la remise sur le marché de logements vacants qu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU. La remise sur le marché de logements vacants n'est pas liée à la seule volonté de la municipalité. Elle incombe à la volonté du propriétaire privé. Considérant la donnée surestimée (cf éléments évoqués précédemment), les élus ne souhaitent pas conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la remise sur le marché de logements vacants, risquant de bloquer le développement du village. Il est important de préciser que l'offre de constructions du secteur proposé en OAP n'est pas similaire à celle affichée en zone U, en densification.

- Etendre 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.

Réponse

Quelques linéaires de haies sont déjà identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme en zone A et N. Ce sont celles qui peuvent répondre à des enjeux de protection. Généraliser cette protection à l'ensemble du réseau de haies sur le territoire sera discuté avec le conseil municipal.

Après discussion au sein de la commission, il est proposé d'ajouter un linéaire, en amont du ru du Bordet

- 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 1^{er} septembre 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau.

Réponse

Cet aspect sera repris dans le rapport de présentation pour apporter des éléments supplémentaires sur les conditions nécessaires à l'amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

Notons, que le PLU offre peu de possibilités en matière de communication sur la teneur excessive en nitrates dans le cadre de la révision du PLU. Les élus ont mobilisé quelques outils du PLU pour assurer une protection des espaces naturels ou agricoles pour un zonage adapté. Les annexes sanitaires notamment du PLU alertent sur la teneur élevée en nitrates dans l'eau distribuée.

- 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 communales.

Réponse

Le zonage d'assainissement approuvé en conseil communautaire le 24 juillet 2024 sera inscrit au dossier de PLU, ce qui permettra de d'établir cet état des lieux.

La station d'épuration de Congy dessert une partie de la Commune (cf avis de la CC des Paysages de la Champagne). Elle présente une capacité 500 EH. Le réseau est unitaire sur une partie de la Commune, ce qui occasionne à certains moments de l'année une charge anormale (eaux pluviales notamment). Ce point sera clarifié avec les élus. D'ailleurs tous les bilans des années précédentes montrent une faible charge en entrée, de même que le bilan de l'année 2024 (24 EH). La faible charge s'explique par le taux de raccordement faible, des extensions de réseaux doivent encore être réalisées.

Pour info, la moyenne des années de 2017 à 2023 donne les résultats suivants :

- moyenne charge hydraulique/capacité totale station : 18 %
- moyenne charge organique/capacité totale station : 43 %

Cela démontre bien que la capacité de la station est loin d'être atteinte.

Selon les informations transmises par la Commune et la Communauté de Communes, la mise en place de l'assainissement collectif se met en place progressivement. En effet, une première tranche de travaux a été réalisée et une seconde est envisagée dans un second temps. Pour les terrains qui ne bénéficieraient pas encore de ce service, le règlement du PLU impose le recours à un Assainissement autonome en conformité. L'avis de la CC Paysages de la Champagne sur ce point apporte des précisions et demande de mettre le dernier schéma d'assainissement approuvé récemment par le conseil communautaire.

- ➡ 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 ;

Réponse

Le rapport de présentation fait état des données disponibles concernant notamment les mouvements de terrain et l'aléa retrait et gonflement des argiles. Congy n'est pas inscrite dans un Plan de Prévention des Risques GT « Glissements de Terrain ». Dans le rapport de présentation et le règlement, il est rappelé que dans les zones d'aléa moyen à fort dans le cadre du retrait et gonflement des argiles, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction et de l'habitation (art. L132-4 à L132-9 et R. 132-3 à R. 132-8)) prévoit pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020, des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception), dont le contenu est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

De plus, le règlement écrit du PLU rappelle la réglementation et les bonnes pratiques en cas de terrains argileux pour éviter d'éventuels dommages sur le bâti. L'ensemble du guide réalisé par le ministère de l'écologie est annexé à la pièce opposable.

Pour éviter ces problématiques, le règlement de la zone U prévoit déjà un coefficient de non-imperméabilisation, les jardins identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le raccordement au réseau d'assainissement s'il existe ou la mise en place de dispositif autonome de traitement ou d'évacuation conforme à la réglementation.

- ➔ Identifier des secteurs spécifiques pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire par l'application d'une démarche « Eviter – Réduire-Compenser » (ERC)

Réponse

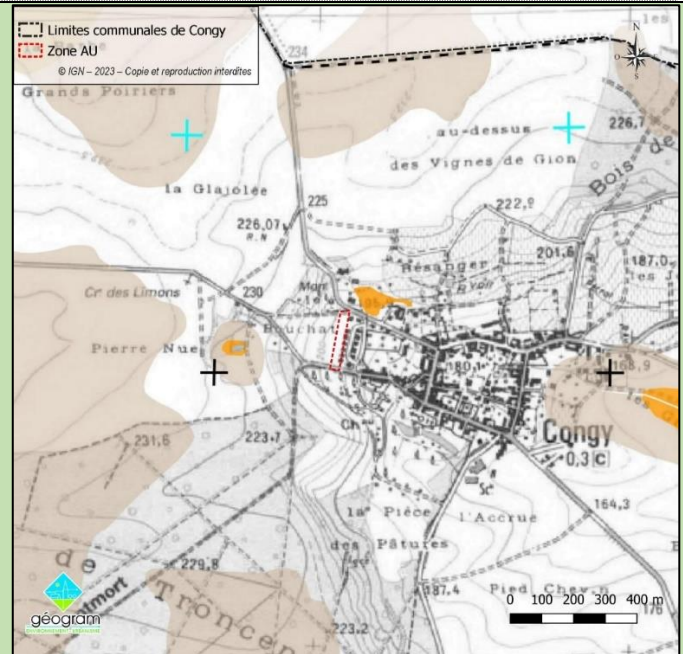
En théorie, le déploiement des énergies renouvelables est possible sur le territoire communal. Néanmoins, des sous-secteurs ont été identifiés notamment pour la prise en compte du contexte humide par exemple. Dans ce cas précis, les modalités du règlement sont strictes. Ainsi, l'application du principe de l'évitement s'observe pour le développement des énergies renouvelables.

De plus, la Commune a débattu en conseil des secteurs préférentiels sans avoir pris pour le moment de délibération sur les ZAER (Zones d'Accélération des Energies Renouvelables). Les secteurs préférentiels seront précisés dans le Rapport de Présentation. Après discussion avec les élus, il est privilégié : l'espace bâti pour le solaire sur toiture, le photovoltaïque au sol, éolien, ... sur les terres agricoles inscrites au nord du territoire exemptes de contraintes.

Les autres recommandations :

<u>Autres recommandations :</u> Indiquer comment le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional des Carrières Grand Est approuvé par arrêté préfectoral n°2024/665 du 27 novembre 2024 Produire une analyse conclusive sur la compatibilité de la révision du PLU avec le SRADET Grand Est Se montrer plus ambitieuse et pro-active en matière de remise sur le marché de logements vacants, identifier les	Dans le rapport de présentation intégrera les nouvelles références du Schéma Régional des Carrières. Cependant, le régime de compatibilité s'observe avec le SCOT et en son absence avec le PLU. Le territoire de Congy est couvert par un SCOT. En complément, il est proposé d'adapter le règlement de la zone Ap en autorisant l'extension des activités de carrière existante. Le document (le rapport de présentation) sera complété d'une phrase conclusive Le rapport de présentation sera doté d'une cartographie pour expliquer le choix des élus.
--	--

logements réservés à l'accueil de saisonniers, pour en conséquence réduire la surface ouverte à l'urbanisation Justifier les raisons motivant l'application d'un taux de rétention de 50%	Le critère d'évaluation d'un taux de rétention à 50% est développé et justifié dans le rapport de présentation. Il y sera précisé : Le choix de l'application d'un taux de rétention de 50 % sur les potentialités identifiées en enveloppe urbaine principale a été fait afin de prendre en compte la disponibilité réelle des terrains à construire et afin de mesurer le besoin en extension urbaine. L'ensemble des gisements (dents creuses) identifiés en enveloppe urbaine n'appartient pas forcément à la municipalité. De ce fait, la mobilisation de ces dents creuses dépend de la volonté des propriétaires des terrains à bâtir à vendre leurs terrains. En effet, même en ayant toujours été « terrains à bâtir », ces dents creuses ou cœurs d'îlot n'ont jamais fait l'objet de construction. Il est donc logique de penser qu'à l'horizon 2035, tous ces espaces n'auront pas nécessairement été construits. La rétention foncière est corrélée également avec la mutation du terrain. Les dents creuses identifiées en zone urbaine n'ont pas systématiquement vocation à accueillir de nouveaux logements ; d'autres constructions à vocation d'activités, de services ou encore d'équipements peuvent s'y implanter.
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	En complément des éléments évoqués précédemment, il est proposé de modifier l'échéancier comme suit dans l'OAP : l'aménagement de la zone AU sera ouverte lorsque les travaux de raccordement aux réseaux auront été réalisés.
Corriger le rapport de présentation concernant la zone Ue	Le rapport de présentation sera bien corrigé sur cet aspect. En effet, il s'agit bien d'un secteur de la zone U à vocation d'équipements. Page 200 du RP
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	Quelques haies sont déjà reportées sur le document d'urbanisme. Après discussion au sein de la commission, il est proposé d'ajouter un linéaire, en amont du ru du Bordet
Compléter le dossier par une expertise zone humide	Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, une étude spécifique « Zone Humide » a été réalisée le 30 avril 2023. Les secteurs soumis à cette étude ont été retenus en fonction du projet de zonage alors retenu, ainsi que des enjeux humides supposés à la lecture de la bibliographie. À cette date, rien ne laissait présager que la parcelle n°182, proposée en zone AU, puisse être humide : ni les cartes historiques (Scan50 1950 de l'IGN, état-major), ni les modélisations plus récentes (DREAL Champagne-Ardenne et même SAGE des 2 Morins – voir carte ci-dessous).



Si depuis, la carte PatriNat identifie 2 secteurs possibles au sein de cette zone AU, la probabilité n'y dépasse pas les 38% et avoisine le plus souvent les 33%, ce qui, par expérience, ne révèle sur le terrain aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008.

Face à cette incertitude, les élus ont engagé des investigations de terrain qui ont été réalisées en septembre 2025 pour vérifier le caractère humide ou non de la parcelle (étude floristique et pédologique). Il en ressort, en conclusion, que la parcelle ne présente pas de caractère humide avérée (étude en annexe du rapport de présentation du PLU).