

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

Rapport et Conclusions du commissaire-enquêteur

**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

DÉPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE CONGY (51270)

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 juin 2025 (ouverture à 09H00) au 12 juillet 2025 (clôture à 12H00).

CONCERNANT

**LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CONGY**

(Arrêté municipal n° 07/2025 du 19 mai 2025)

RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : M. Thierry MALVAUX

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	Pages
1. GÉNÉRALITÉS	6
1.1. La commune de CONGY (51270), particularités	6
1.2. Le patrimoine naturel de la commune de CONGY	8
1.3. Les risques sur le territoire communal	11
1.4. Historique de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CONGY	12
1.4.1. Préambule relatif aux PLU	12
1.4.2. Historique de la révision du PLU de la commune de CONGY	12
1.5. Objet de l'enquête publique	13
1.6. Cadre juridique de l'enquête publique	14
1.7. La concertation sur la révision du PLU de la commune de CONGY	15
1.7.1. Les modalités de la concertation	15
1.7.2. Le bilan de la concertation	16
1.8. Le choix de la procédure de révision	16
1.9. Caractéristiques de la révision du PLU de la commune de CONGY	17
1.10. Le Résumé non technique et les documents d'urbanisme de la révision du PLU de la commune de CONGY	20
1.10.1. Le Résumé non technique	20
1.10.2. Le Rapport de présentation	21
1.10.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	21
1.10.4. Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	22
1.10.5. Le projet de Règlement littéral	25
1.10.6. Le projet de Règlement graphique	26
1.10.7. Les annexes informatives	27
1.11. Les impacts de la révision du PLU de la commune de CONGY	28
1.12. Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est et des Personnes Publiques Associées (PPA)	30
1.13. Pièces constitutives du dossier d'enquête publique « papier » et « numérique »	35
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	36
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	36
2.2. Modalités de l'enquête publique	36
2.2.1. Contacts avant le début de l'enquête et concertation préalable	37
2.2.2. Contacts au cours de l'enquête publique	38
2.2.3. Contact après la clôture de l'enquête	38
2.2.4. Visite des lieux	39
2.2.5. Dates, lieu, durée et autres dispositions de l'enquête publique	39
2.2.6. Permanences du commissaire enquêteur	40
2.2.7. Information effective du public	40
2.2.8. Réunion d'information et d'échange avec le public / Prolongation de la durée de l'enquête publique	41
2.2.9. Climat de l'enquête publique	42
2.2.10. Clôture de l'enquête publique	42
2.2.11. Bilan des observations du public	42
2.2.12. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	43

Suite du SOMMAIRE

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	Pages 44
4. THÈMES ABORDÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	53

Suite du SOMMAIRE

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

	Pages
1. PRÉAMBULE	81
2. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LE BUT DE LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CONGY	81
3. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	82
4. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	83
5. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LA CONCERTATION	84
6. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, ET SUR LES OBJECTIFS DU PROJET DE RÉVISION DU PLU	85
7. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	86
8. APPRÉCIATIONS OU COMMENTAIRES SUR LES DIFFÉRENTS AVIS RENDUS	89
9. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET LES FUTURS DOCUMENTS D'URBANISME RÉVISÉS	94
10. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LA COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NORME JURIDIQUE SUPÉRIEURE	97
11. CONCLUSION MOTIVÉE SUR LES MESURES « ÉVITER – RÉDUIRE – COMPENSER » (ERC)	97
12. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE	98
13. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX THÈMES ABORDÉS	98
14. BILAN DES AVANTAGES ET DES INCONVÉNIENTS DE LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CONGY	99
15. CONCLUSIONS PERSONNELLES, MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CONGY	102

Suite du SOMMAIRE

ANNEXES

Les annexes sont des pièces nécessaires à la bonne compréhension du Rapport, des Conclusions et de l'Avis du commissaire enquêteur.

Annexe 1 : Arrêté d'enquête publique	Pages 105
Annexe 2 : Avis d'enquête publique affiché à la mairie de CONGY et Place de la mairie (CONGY)	108

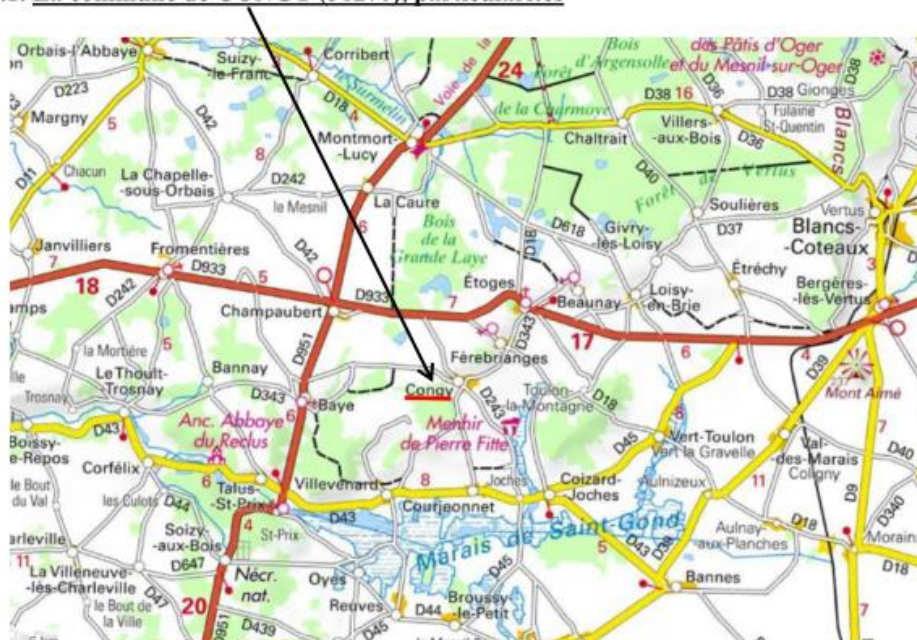
PIÈCES JOINTES

Les pièces jointes sont des pièces remises à la commune de CONGY en même temps que le Rapport, les Conclusions et l'Avis, qu'elle se doit de conserver. Elles comprennent :

- **le dossier d'enquête publique déposé à la mairie de CONGY ;**
- **le registre d'enquête publique.**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1.1. La commune de CONGY (51270), particularités



Elle s'étend sur **17,47 km²**, partagée entre le vignoble, les terres de culture, les boisements, la zone bâtie et le vallon du Cubersault, qui constituent les cinq entités paysagères du territoire communal.

6

Le diagnostic met en évidence sur le territoire la présence d'un patrimoine bâti qui témoigne du caractère résidentiel, de l'histoire et du contexte local avec :

- plusieurs édifices remarquables comme le château datant de 1825 avec une partie de son mur d'enceinte, son pigeonnier et son parc arboré ;
- plusieurs édifices propres à la commune avec l'église Saint-Rémi (XII^e et XIII^e siècles) et le cadran solaire sur la façade, la mairie, ... ;
- un édifice classé Monument Historique en 1889 démontrant des traces d'occupation humaine datant du néolithique (vers 9 000 ans avant J.C.) : le Menhir de Pierre Fitte ;
- une architecture typique, caractéristique de la reconstruction dans les communes champenoises.

Selon le dossier d'enquête, on dénombrait dans le bourg **22 logements vacants en 2020** (dont les vendangeoirs) et **1,11 ha de « dents creuses »** (espaces non construits entourés de parcelles bâties).

Les entreprises liées aux services, à l'industrie et aux commerces sont les plus représentées à CONGY. Une société d'extraction de craie est présente sur la commune. En 2022, la commune comptait 21 exploitations agricoles/viticoles et 15 centres de pressurage.

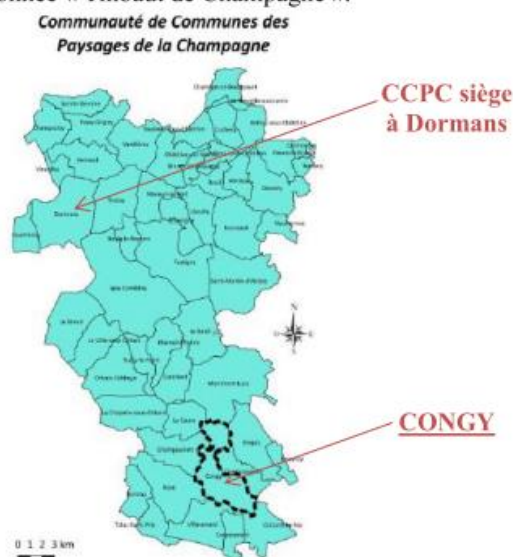
CONGY dispose d'un pôle scolaire qui regroupe des élèves de maternelle et de l'école primaire.

CONGY est desservi par :

- la départementale 933 qui traverse le territoire d'Est en Ouest et relie Châlons-en-Champagne à Montmirail ;
- la départementale 343 orientée Est-Ouest et qui dessert la zone bâtie ;
- la départementale 243 orientée Nord-Sud, qui dessert également la zone bâtie. Elle permet de rejoindre la RD 933 au Nord.

La commune est traversée par le Chemin de randonnée « Thibaut de Champagne ».

CONGY est rattachée à la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) qui comprend 51 communes, 21 165 habitants (REF : 2021) et dont le siège est à Dormans situé à environ 34 km au Nord-Ouest de CONGY.



La commune de CONGY est identifiée en qualité de « Commune active » de la CCPC dans l'armature urbaine du Schéma de cohérence territoriale⁽¹⁾ d'Épernay et sa région (SCoTER), approuvé le 5 décembre 2018, permettant d'envisager une perspective de développement. Elle est également identifiée comme pôle de proximité au sein de l'armature commerciale.

(1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui a pour objet d'organiser de manière cohérente le territoire, pour construire l'avenir au cours des 20 prochaines années. Il sert de référence pour les politiques et orientations qui sont prises sur le territoire en matière d'habitat, de modes de déplacements, d'attractivité économique, d'environnement, d'organisation de l'espace, de paysage et de tourisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

CONGY est une commune intermédiaire entre les communes rurales et les pôles relais comme Baye et Montmort-Lucy.

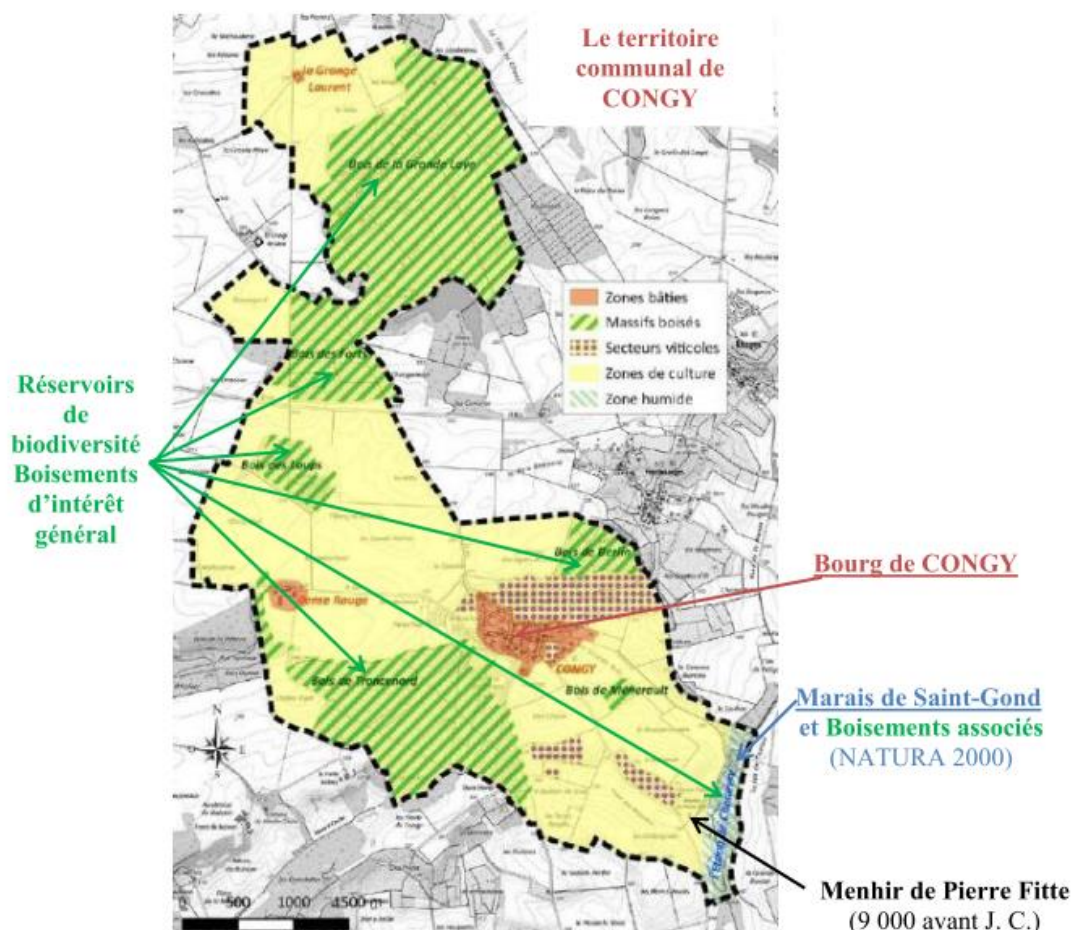
C'est un village caractéristique de la Champagne viticole (rues étroites et densité bâtie élevée) mais avec un renouvellement urbain faible.

La commune de CONGY a affiché une dynamique démographique positive entre 2014 et 2020. Elle souhaite atteindre 300 habitants en 2035.

Les Conginois bénéficient de l'attractivité d'Épernay et de Sézanne en termes d'équipements et d'emplois.

La commune a artificialisé 10 030 m² de terre sur la période 2009-2020 au profit de l'habitat.

1.2. Le patrimoine naturel de la commune de CONGY



Le territoire de 1 747 ha est occupé à 52,77 % par des terres agricoles, à 4,91 % par des vignes AOC « Champagne » et à 40,41 % 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 urbanisés couvrent 1,20 % du territoire.

La commune qui se situe au cœur de la cuesta d'Île-de-France, entre les plateaux du bassin parisien et la plaine de la Champagne crayeuse, possède les milieux naturels suivants :

- 1 site Natura 2000⁽²⁾ : **Les Marais de Saint-Gond** ;
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ⁽³⁾ (ZNIEFF) de type 1 : **étangs et bois de La Grande Laye** au Nord-Ouest d'Étoges et **les Marais de Saint-Gond** ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux⁽⁴⁾ (ZICO) : **les Marais de Saint-Gond** ;
- de nombreux milieux humides et espaces forestiers ;
- des éléments de la Trame Verte et Bleue⁽⁵⁾ (TVB) ;
- le ruisseau de Congy (partie intégrante du site Natura 2000 des **Marais de Saint-Gond**) qui rejoint le ruisseau de Cubersault (limite Sud-Est du territoire) ;
- le ruisseau des Mardelles (affluent du Surmelin).

-
- (2) Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernés sont mentionnés dans les directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Natura 2000 vise à construire un réseau européen des espaces naturels les plus importants.
- (3) Une ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel.
- ✓ Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de grand intérêt biologiques ou écologiques qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines espèces protégées) bien identifiées.
 - ✓ Les ZNIEFF de type 2 sont les grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Ce type de ZNIEFF couvre des territoires qui représentent en fait des superficies imposantes.
- (4) Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux 79/409/CEE de 1979. Ce sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier.
- (5) La Trame Verte et Bleue est une démarche territoriale qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent assurer leur cycle de vie : se déplacer, s'alimenter, se reproduire, se reposer, ...



Toutefois, s'agissant des zones humides, le Résumé non technique ajoute en page 19 : « La délimitation de ces zonages ne saurait être considérée comme catégorique : au besoin, si l'évolution du PLU de CONGY le nécessite, des investigations de terrains pourront être menées dans ces secteurs, afin de confirmer ou d'infirmer leur emprise. »

(7) Cartes historiques, données cartographiques existantes sur le relief, la géologie et la pédologie, interprétation des photos aériennes et satellitaires.

Sur le ban communal de CONGY sont présents (REF : période 1985 - 2022) :

- 9 espèces de mammifères dont 2 sont protégées ;
- 67 espèces d'oiseaux dont 7 sont protégées ;
- 6 espèces de reptiles et amphibiens toutes protégées ;
- 5 espèces de poissons dont aucune n'est protégée ;
- 169 espèces d'araignées et d'insectes ;
- 17 espèces de mollusques ;
- 2 espèces d'annélides (vers à corps segmenté) dont aucune n'est protégée.

S'agissant de la flore, 64 des 270 espèces signalées sont indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Au niveau des espèces végétales protégées et patrimoniales, parmi les 10 espèces patrimoniales protégées, une grande majorité a été signalée entre 2014-2018 (72%).

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune de CONGY présente une richesse en milieux naturels qu'il convient de préserver car sensibles.

Le territoire communal est composé d'une mosaïque d'espaces différenciés par les occupations humaines (territoires artificialisés, agricoles, viticoles) et les espaces naturels (massifs forestiers, bois, étangs).

L'important patrimoine floristique est inhérent à l'emprise des Marais de Saint-Gond (site NATURA 2000).

1.3. Les risques sur le territoire communal

Le PLU se doit de préserver les biens et les personnes susceptibles d'être exposés et de signaler l'existence des risques connus.

La commune de CONGY est couverte par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral en date du 02/09/2011 « *pour l'exposition au risque mouvement de terrain, glissement de terrain, tassements différentiels, transports de marchandises dangereuses* ».

Pour les « retraits et gonflement d'argile », l'aléa est moyen à fort au niveau de la zone bâtie et touche son intégralité. La partie Sud-Est du territoire est également touché. L'aléa est fort au niveau de l'étang de Chènevry.

S'agissant du « transport des matières dangereuses », CONGY est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques exploité par GRTgaz.

La commune compte 11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune de CONGY a été l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle le 29 décembre 1999 pour « inondations et/ou coulées de boue » et « mouvement de terrain ».

1.4. Historique de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CONGY

1.4.1. Préambule relatif aux PLU

Les PLU sont le cadre de la définition du projet de territoire de la commune et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie, ...

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les collectivités doivent publier leurs documents d'urbanisme sur le site Internet « Géoportail de l'Urbanisme⁽⁸⁾ » (GPU) afin de permettre la consultation 24H/24 des documents et de les éditer librement (Cf. Ordonnance du 19 décembre 2013).

1.4.2. Historique de la révision du PLU de la commune de CONGY

La commune de CONGY est dotée d'un PLU approuvé le 29 juillet 2019.

Par délibération en date du 11 mai 2021, le conseil municipal de CONGY a décidé de réviser son PLU pour les raisons suivantes :

- **renforcer la préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel ;**
- **améliorer la protection des bois** (bois de la Grande Laye, bois des Loups, bois de Berlin et bois de Troncenord) **par l'instauration de classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ;**
- **renforcer la protection des zones humides ou à dominante humide identifiées par le Rapport de présentation actuel ;**
- **prévoir des prescriptions spécifiques permettant la protection des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Rapport de présentation actuel ;**
- **préserver les bois, zones humides et corridors précités par l'interdiction des nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (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.**

Par délibération en date du 4 octobre 2021, le conseil municipal de CONGY a adopté le projet sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de CONGY.

(8) Le gouvernement a modernisé la gestion des documents d'urbanisme et en a facilité l'accès aux usagers en créant sur Internet un « guichet unique » ou « Géoportail de l'Urbanisme » depuis avril 2016. À compter du 1^{er} janvier 2020, la publication des documents d'urbanisme sur le GPU les rend exécutoires. L'ensemble des documents d'urbanisme du territoire français sont ainsi rendus publics, disponibles et accessibles à tous, tout le temps.

Par délibération en date du 7 juillet 2022, le conseil municipal de CONGY a pris acte de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD.

Par délibération en date du 27 août 2024, le conseil municipal de CONGY a décidé de retenir un plan de zonage :

Extrait de la délibération du 27 août 2024

- DE RETENIR le projet de plan de zonage n°2, sous réserve d'apporter les modifications ci-dessous :
 - Zone UE : il faut reclasser les parcelles
 - AL 141 et AL 142 Bel Air
 - AL 164 en totalité et AL 165 Lotissement la scierie
 - Création de la salle indoor dans la zone UE : parcelle AL 131 en totalité.
 - ~~Préciser les points marqués (Eutard - Mathieu Lambert - Saison Mallet)~~
- DE MANDATER Monsieur le Maire pour informer le bureau d'études GEOGRAM de cette décision.

Le conseil municipal demande au cabinet Geogram de reprendre la matrice des points marqués avant approbation.

Extrait certifié conforme,
Congy, le 27 août 2024



Par délibération du 10 octobre 2024, le conseil municipal de CONGY a en particulier arrêté le projet de PLU.

Extrait de la délibération du 10 octobre 2024

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- confirme que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 11 mai 2021 ;
- tire le bilan de la concertation engagée sur le projet de PLU auprès de la population communale, conformément à l'annexe de la présente délibération et intègre au projet l'évolution du socle réglementaire en y intégrant l'évaluation environnementale à la réflexion du PLU ;
-  arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

1.5. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet la révision du PLU de la commune de CONGY (Cf. Arrêté municipal n° 07/2025 du 19 mai 2025 figurant en annexe 1).

Commentaire du commissaire enquêteur

Après l'enquête publique, la révision du PLU peut être amendé :

- suite aux observations du public portées au cours de l'enquête publique. En effet, conformément à l'Art. L. 123-1 du Code de l'environnement, « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision » ;
- pour tenir compte des avis émis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est, les Personnes Publiques Associées (PPA) et le commissaire enquêteur.

Le PLU, éventuellement modifié, est approuvé par le conseil municipal à la majorité des suffrages exprimés. Les modifications apportées donneront lieu à motivation dans la délibération d'approbation.

1.6. Cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions des documents suivants :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;
- la délibération du 11 mai 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 4 octobre 2021 et le 7 juillet 2022 ;
- la délibération en date du 10 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- les avis des PPA conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du Code de l'urbanisme ;
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 11 février 2025 ;
- l'avis de la MRAe Grand Est en date du 24 janvier 2025 ;
- la décision n° E2000041/51 en date du 22 avril 2025 de Monsieur le vice-président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne désignant Monsieur Thierry MALVAUX en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Edouard SYGUT en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- l'arrêté du maire de CONGY n° 07/2025 du 19 mai 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de CONGY ;
- les pièces du dossier de l'enquête publique ;
- le registre d'enquête publique.

1.7. La concertation sur la révision du PLU de la commune de CONGY

1.7.1. Les modalités de la concertation

Les modalités de la concertation ont été fixées par la délibération du conseil municipal de CONGY en date du 11 mai 2021. A savoir :

Extrait de la délibération du 11 mai 2021

Durée de la phase de concertation
Septembre 2021 _ Septembre 2024

Moyens d'information utilisés :

- *Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par la parution dans le bulletin municipal, par voie d'affichage et dans le journal local ;*
- *Mise à disposition en mairie de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, illustrations graphiques...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents ont été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet communal.*
- *Information de la commune via l'application illiwap*
- *Tenue de réunions publiques d'information le 11 mai 2023 et le 4 juin 2024 pour présenter aux habitants le projet de PLU*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- *mis à disposition en mairie d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public,*
- *possibilité d'adresser ses remarques par courrier à la mairie,*
- *réunions publiques d'information le 11 mai 2023 et le 4 juin 2024 permettant aux habitants de s'exprimer ; information de la date de cette réunion par affichage sur le panneau d'information communale et distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des habitants.*

1.7.2. Le bilan de la concertation

Par délibération en date du 10 octobre 2024, le conseil municipal de CONGY a tiré le bilan de la concertation. Ce bilan figure dans le dossier d'enquête publique. Il comprend principalement :

- la synthèse des remarques émises par le public lors de la réunion du 11 mai 2023 (environ 20 personnes présentes) et les réponses de la commune ;
- la synthèse des remarques émises par le public lors de la réunion du 4 juin 2024 (environ 30 personnes présentes) et les réponses de la commune. Selon le dossier d'enquête, lors de cette réunion, « le projet a suscité beaucoup de réactions négatives », « le climat y était très tendu » et de nombreux « griefs » ont été émis ;
- la synthèse des demandes transmises par courriers et courriels et les réponses de la commune ;
- la synthèse des demandes inscrites sur le registre : aucune observation.

Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation permet de faire partager aux habitants les enjeux de la révision du PLU. Elle favorise également une meilleure prise en compte des attentes des habitants et constitue une aide pour les orientations du PADD.

1.8. Le choix de la procédure de révision

Par délibération du 11 mai 2021, le conseil municipal de CONGY a considéré qu'il était nécessaire de réviser⁽⁹⁾ son PLU pour les motifs suivants :

Extrait de la délibération du 11 mai 2021

Considérant que la commune de Congy comporte des espaces naturels, notamment des bois, zones humides et corridors écologiques, présentant un intérêt environnemental ;
Considérant que ces milieux contribuent à l'attractivité de la commune, à son identité rurale et à la qualité de son cadre de vie ;
Considérant que le DOO du SCOT d'Épernay et sa Région insiste sur la nécessité de protéger les milieux humides, les milieux naturels et les corridors écologiques ;
Considérant que certains de ces espaces ne font actuellement l'objet d'aucune protection spécifique par le règlement du PLU ;
Considérant que pour ces raisons, il apparaît nécessaire de réviser le PLU ;

(9) l'Art. L. 153-31 du Code de l'urbanisme prescrit :

« I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.- [...] »

1.9. Caractéristiques de la révision du PLU de la commune de CONGY

La révision du PLU de la commune de CONGY repose sur la volonté d'assurer le développement du territoire dans le respect du contexte environnemental et urbain actuel afin de limiter les impacts du développement sur les espaces agricoles et naturels.

Selon le PADD, la stratégie d'aménagement et de développement communal à échéance d'une quinzaine d'années s'articule autour de trois grandes ambitions : **DÉVELOPPER ; ÉQUIPER ; PRÉSERVER**.

A savoir

➤ Développer l'habitat

L'accueil de nouveaux habitants est privilégié par la densification des espaces encore disponibles avec **1,11 ha** de « dents creuses ».

Cette orientation se traduit dans le Règlement graphique par le classement en zone urbaine (U) des secteurs à dominante d'habitat.

Au sein de la zone U, la réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec le voisinage et ce, dans un souci de mixité.

Remarque : dans un objectif de conforter l'offre économique du territoire et parallèlement au secteur Ux (zone urbaine à vocation d'activités mixtes), les activités sont autorisées au zone U par souci de mixité des fonctions.

Un secteur d'extension est envisagé de 5 349 m² = zone AU (à urbaniser) pour diversifier l'offre de logements à CONGY. Les règles d'implantation des constructions, les hauteurs, aspects extérieurs sont identiques aux règles définies pour la zone U dans un souci d'homogénéité du tissu urbain.

➤ Conforter et développer des activités économiques et commerciales

Un secteur Ux de 0,69 ha réservé aux activités économiques a été créé (site de la coopérative du syndicat des vignerons).

Pour préserver la vocation économique de la zone et pour éviter les conflits d'usage, les habitations ne seront pas autorisées. Sont seulement autorisées, les habitations strictement liées à une activité professionnelle autorisée dans le secteur, sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est permanente pour assurer la surveillance et la sécurité du site.

➤ Améliorer la sécurité routière

Il s'agit de fixer dans le Règlement des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles, de prévoir les conditions de desserte des secteurs de développement et de répondre aux besoins de stationnement.

➤ Protéger les espaces agricoles (A)

Deux secteurs Av (viticole) et Ax (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité /STECAL) sont créés :

- Les espaces compris dans l'emprise viticole AOC « Champagne » sont classés en **secteur Av**. Au sein de ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites (sauf les loges de vigne et les équipements des services publics et d'intérêt collectif) permettant de garantir la protection stricte de la zone « d'appellation Champagne ».
- **Un STECAL : secteur Ax de 1,16 ha est créé** sur l'emprise de l'ancien corps de ferme situé au lieu-dit « La Grange Laurent » pour assurer la pérennité et l'entretien du bâti existant. Au sein de ce secteur Ax, seules les constructions nécessaires à l'activité artisanale en place (tailleur de pierre) sont autorisées.

➤ **Développer les activités ludiques, de loisirs et sportives**

La révision du PLU identifie plusieurs terrains en faveur de leur aménagement. Par exemple, un accueil randonneur au Nord, un espace ludique à l'attention de la population au Sud de l'espace bâti.

La révision propose aussi une offre d'équipements destinée à un public « senior » où des logements adaptés pourraient leur être proposés (type projet de béguinage ou accueil familial).

Un emplacement réservé de 318 m² est créé pour permettre la création d'un équipement sportif et de loisirs dans la continuité de l'école au bénéfice de la CCPC.

Au total, **4 secteurs Ue** (accueil d'équipements existants ou à venir) représentant **1,30 ha** figurent au projet de PLU.

➤ **Protéger des espaces naturels, préserver des continuités écologiques et le cadre de vie**

Les espaces naturels du territoire communal (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.

Pour maintenir leur intérêt écologique et biologique, **les espaces naturels dits à enjeux « zones humides » sont classés en Nhz** à préserver strictement de l'urbanisation.

Les terres agricoles (cultivées) **recevant des enjeux de « zones humides » ont été classées Azh.**

Les **Boisements sont classés en Espaces Boisés Classés⁽¹⁰⁾ (EBC)** tant pour leur intérêt paysager que leur intérêt écologique : Bois de Troncenord, Bois de la Grande Laye identifié en qualité de ZNIEFF de type 1, Bois de Berlin, Bois des Loups, Bois des Forts, Boisements associés au ruisseau de Cubersault inscrit en zone NATURA 2000.

Des linéaires de haies à conserver pour des motifs d'ordre écologique (rôle anti-érosif) **sont protégés** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Classement Ap des zones agricoles dites protégées dans les secteurs à enjeux hydrauliques. En effet, le SAGE des deux Morin évoque la problématique de la qualité de l'eau qui s'est dégradée ces dernières années.

La limitation de l'imperméabilisation des sols. En zone urbaine, un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées a été fixé (20 %) pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin de lutter contre les risques de ruissellement et améliorer la gestion des eaux pluviales.

➤ **Protéger le patrimoine et le cadre de vie**

Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et patrimonial certain est identifié au titre de l'Art. L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Le château (zone N) et le pigeonnier (zone U) sont identifiés sur le plan de zonage. Une partie du mur d'enceinte entre l'église et le château est identifié également au plan de zonage au titre de l'Art. L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

La trame végétale en milieu urbain est protégée au titre de l'Art. 151-23 du Code de l'urbanisme (parc arboré, alignements d'arbres, trame végétale au cœur du bourg).

(10) Art. L 113-1 du code de l'urbanisme « 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. »

Art. L 113-2 du code de l'urbanisme « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. [...] »

➤ **Énergies renouvelables**

Le Règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables.

Commentaire du commissaire enquêteur

Selon le Plan Climat Air Énergie Régional (PCAER) de Champagne-Ardenne, CONGY est située dans une zone favorable au développement éolien pour sa partie Centrale et Nord.

➤ **Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU en projet**

La révision du PLU réalise de nouveaux arbitrages en fonction des évolutions démographiques, des enjeux économiques et du contexte réglementaire.

Dossier d'enquête : page 45 du Résumé non technique et page 185 du Rapport de présentation

Page 188 du Rapport de présentation du PLU actuel opposable

Tableau des surfaces du PLU révisé	
ZONES	SURFACES EN HA
Zones urbaines	
U	24,37
Ux	0,69
Ue	1,30
Total des zones U	26,36
Zone à urbaniser	
Total de la zone AU	0,53
Zones agricoles	
A	351,22
Av	82,53
Ap	577,28
Azh	9,32
Ax	1,16
Total des zones A	1021,53
Zones naturelles	
N	659,59
Nzh	41,74
Total des zones N	701,34
Surface totale	1749,77

Total de la zone U = 24,10 ha

Total des zones A = 979,37 ha

Total des zones N = 743,53 ha
Surface totale = 1747 ha

Commentaire du commissaire enquêteur

Les choix cités dans ce paragraphe 1.9 sont expliqués par le Rapport de présentation et définis par le PADD qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues.

S'agissant de la surface totale des zones U et de la superficie totale du PLU révisé, le Bureau d'études Géogram a fait savoir au commissaire enquêteur (REF : courriels Géogram du 8 juillet 2025) :

1^{er} courriel de Géogram : « La superficie de la zone U inscrite au PLU opposable et celle en projet aujourd'hui diffère en surface.

Dans le PLU opposable, en cœur d'îlot des secteurs de la zone N (N j-N jardin) avaient été identifiés alors que dans le PLU en projet, ces espaces ont été inscrits au sein de la zone U avec

la mise en place d'une trame « jardin » selon les modalités de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, identifiable sur le plan de zonage.

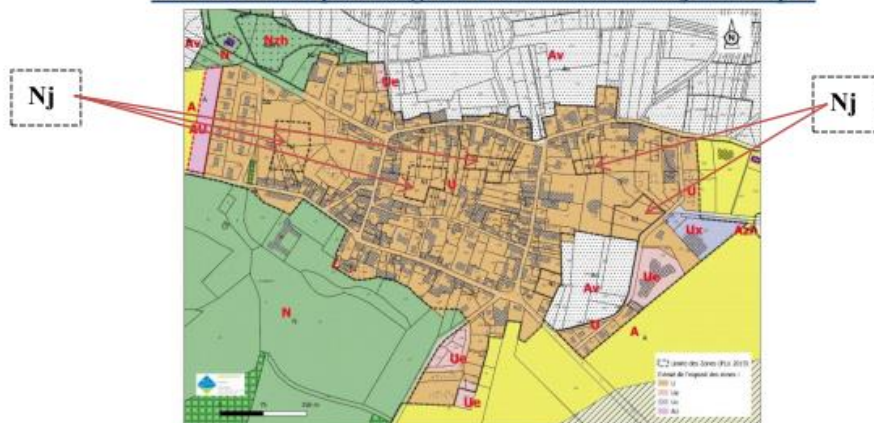
Je vous prie de bien vouloir trouver une cartographie qui montre cet aspect. Au total, 1,78 ha de secteurs Nj sont intégrés à la zone U.

Aussi, en reprenant la cartographie quelques différences sont observables :

- *au sud du territoire bâti (face à la scierie) où un secteur de la zone U est identifié pour la réalisation d'1 équipement,*
- *au nord de l'espace bâti, une parcelle est inscrite en Av,*
- *inscription de voirie/chemin en zone U. »*

[...].

Carte adressée par Géogram avec les secteurs Nj cités supra



2^{ème} courriel de Géogram : « [...] La différence de superficie du territoire communal serait due à l'actualisation du cadastre et des différences de projections utilisées en géomatique. »

Les éléments du paysage protégés sont les EBC (655 ha) et le parc arboré du château (18,33 ha).

Selon les élus, **18 logements sont envisagés** avec la mobilisation de 3 logements vacants + 9 logements « dents creuses » (rétention estimée à 50% + une parcelle de 653 m²) + 6 logements en extension. **Soit, d'après le dossier d'enquête, 3 logements pour une stabilisation de la population communale à 270 habitants et 15 logements pour atteindre 300 habitants.**

1.10. Le Résumé non technique et les documents d'urbanisme de la révision du PLU de la commune de CONGY

Le Résumé non technique et les projets de documents révisés d'urbanisme du PLU ont été élaborés par le Bureau d'études GÉOGRAM (16, rue Rayet Liénart 51420 Witry-lès-Reims) en liaison avec les élus de la commune de CONGY.

1.10.1. Le Résumé non technique

En 55 pages, le Résumé non technique présente au public le projet de révision du PLU soumis à enquête publique en récapitulant les points suivants :

- le Diagnostic communal ;
- l'État initial de l'environnement ;
- la traduction du PADD dans les documents ;
- les effets du PLU ;
- les mesures « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC) et les préconisations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le résumé non technique permet au public de prendre connaissance du projet de la commune sans avoir à consulter les autres documents du dossier d'enquête publique.

1.10.2. Le projet de Rapport de présentation

Le Rapport de présentation est un document analytique et prospectif. Il assure la cohérence des différents documents du PLU, des principes et des règles d'urbanisme, en exposant le contexte de la présente révision. Il explique les choix retenus pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement.

Le Rapport de présentation du dossier d'enquête est volumineux (305 pages). Il comprend une introduction, 9 parties et des annexes.

Les parties du Rapport de présentation :

1. Diagnostic communal.
2. État initial de l'environnement.
3. Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
4. Traductions et justifications des orientations du PADD.
5. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu & Comparaison des scénarii.
6. Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes opposables.
7. Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement - Mesures d'Évitement, Réduction, Compensation définies en conséquence.
8. Critères, indicateurs et modalités du suivi proposés pour l'évaluation du PLU et pour ses effets sur l'environnement.
9. Manière dont a été menée l'évaluation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce Rapport de présentation est une véritable « mine d'informations » sur la commune de CONGY.

Il permet de comprendre le contexte territorial, le projet de révision et les règles fixées.

1.10.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Partie essentielle du PLU, le PADD présente le projet communal.

Il définit les orientations concernant :

- les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation des continuités écologiques ;
- le patrimoine et le cadre de vie ;
- l'habitat ;
- l'équipement commercial et le développement économique ;
- le développement du tourisme, les loisirs et les équipements ;
- les transports et les déplacements ;
- les réseaux d'énergie et les communications numériques.

Le débat sur le PADD s'est déroulé au sein du conseil municipal de CONGY le 4 octobre 2021 (Cf. Délibération n°038/2021 du 4 octobre 2021).

Le PADD fixe également les objectifs chiffrés en matière de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- **En matière de développement résidentiel**
L'analyse du tissu bâti fait apparaître une capacité subsistante d'environ **11 838 m²**, avec un coefficient d'abattement de 50 % (lié notamment à la rétention foncière), soit **5 919 m²** et un potentiel de **9 logements**.
Pour compléter le projet d'accueil, une extension est affichée sur **5 349 m²** pour assurer la faisabilité d'un projet d'équipement (stationnement) et d'un projet d'accession à la propriété de **6 logements**.
- **En matière de développement économique**
Une capacité d'accueil théorique de **1 500 m²** a été identifiée au sein de la trame bâtie.
- **En matière d'équipement**
L'équipement sportif et de loisirs sera intégré au sein du tissu bâti à proximité de l'école. Sa réalisation n'impliquera pas de consommation d'espace en extension.
Un **emplacement réservé de 318 m²** en faveur de la Communauté de communes est identifié.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PADD exprime clairement les orientations et les objectifs de la commune de CONGY pour une dizaine d'années selon la Délibération N°038/2021 du conseil municipal en date du 4 octobre 2021.

C'est la « clé de voute » qui tient tout l'édifice du présent projet de révision du PLU.

1.10.4. Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à l'aménagement de certains secteurs du territoire communal.

Elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal de CONGY. Avec le règlement, elles déclinent le PADD.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménagement et d'occupation du sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés dans le dossier d'enquête.

La commune de CONGY a retenu **deux OAP** :

- **Une OAP thématique pour préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) avec les orientations suivantes :**

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

Orientations opposables

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

2. Préservation des continuités écologiques

Orientations opposables

- 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 », est interdite toute artificialisation (sauf exceptions mentionnées dans le Règlement)

3. Maintenir des secteurs de biodiversité au sein de l'espace bâti

Orientation opposable

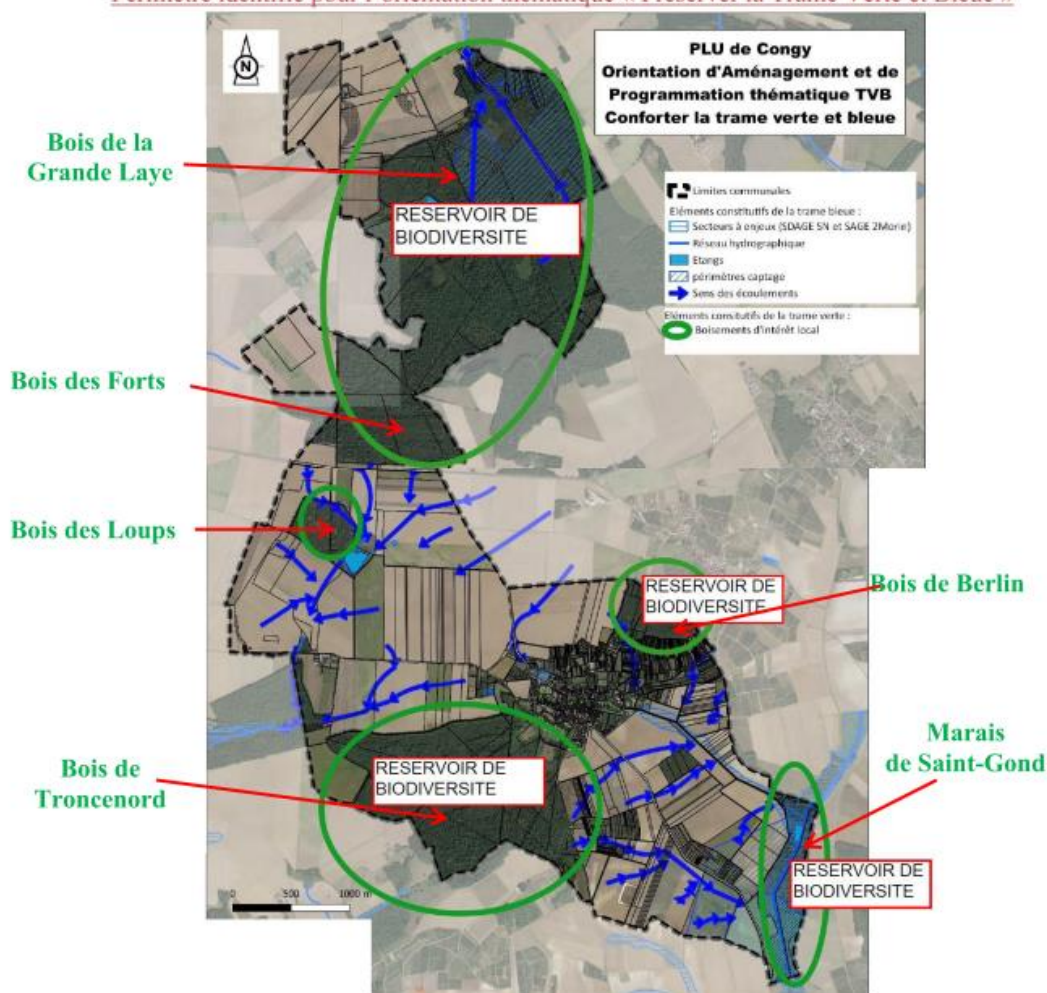
Les clôtures à proximité ou inscrites dans les milieux naturels et agricoles devront permettre le passage de la faune. Les grillages et les barrières autorisées par le règlement, en limites séparatives, devront préserver la circulation écologique par la mise en œuvre de barreaudages et/ou d'ouvertures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

4. Les constructions en milieux naturels et agricoles

Orientation opposable

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

Périmètre identifié pour l'orientation thématique « Préserver la Trame Verte et Bleue »



➤ **Une OAP sectorielle « Site Le Château » en zone AU sur une surface de 5 349 m².**

Échéancier prévisionnel d'urbanisation : l'aménagement de cette zone AU s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone 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 limités. Les principes d'aménagement fixent :

- une mixité fonctionnelle : sont autorisés les logements et hébergements ;
- une densité résidentielle : **14 logements/hectare** ;
- les accès, dessertes et déplacements : connexion avec le réseau viaire ; stationnements et cheminement piétons à prévoir ;
- d'autres principes : l'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite ; tout projet de construction devra réserver au minimum **20%** de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée ; limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public ; 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 auprès de la collectivité compétente ;
- les préconisations suivantes : procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification ; recourir à des essences locales ; conserver une partie sous forme de « jardin sauvage » ; aménager un « hôtel à insectes » ; recourir au compostage domestique.

Périmètre identifié pour l'orientation sectorielle « Site le Château »

**Orientation d'Aménagement et de
Programmation « sectorielle »**



Commentaire du commissaire enquêteur :
Ces deux OAP permettent à la commune de maîtriser les projets.

1.10.5. Le projet de Règlement littéral

Le Règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Document opposable aux tiers, le Règlement écrit s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en cohérence avec le PADD, à l'intérieur de chacune des zones.

Le projet de Règlement écrit comporte :

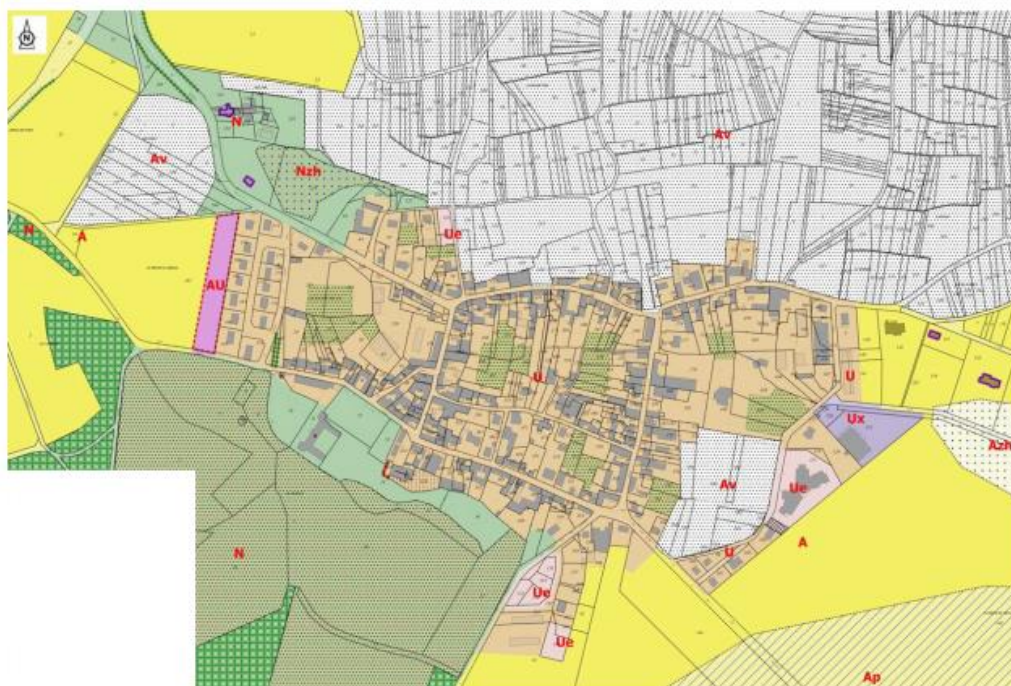
1. les dispositions générales ;
2. les dispositions applicables aux zones urbaines : U, Ue et Ux ;
3. les dispositions applicables aux zones à urbaniser : AU ;
4. les dispositions applicables aux zones agricoles : A avec les secteurs Av, Ap, Azh et Ax correspondant à un STECAL ;
5. les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières : N qui comprend un secteur Nzh ;
6. les dispositions applicables aux espaces boisés ;
7. les annexes.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le Règlement littéral est facilement utilisable par les habitants. En effet, le sommaire est très détaillé.
Il comprend aussi un lexique qui permet au public de connaître les définitions légales et les explications de certains mots ou expressions utilisés dans le règlement.

1.10.6. Le projet de Règlement graphique

Le règlement graphique est un document opposable aux tiers. Il comporte 2 plans de zonage (1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}) qui délimitent les zones du PLU de la commune de CONGY, les prescriptions et les éléments du paysage identifiés.

Projet de Plan de zonage au 1/2000^{ème}



Légende du plan de zonage au 1/2000^{ème}

Exposé des zones :

- U : Zone Urbaine
- Ue : Zone Urbaine d'équipements
- Ux : Zone Urbaine à vocation d'activités mixtes
- AU : Zone à Urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements
- A : Zone Agricole
- Av : Zone Agricole à vocation viticole
- Ap : Zone Agricole protégée (inconstructible)
- Azh : Zone Agricole à dominante humide (SDAGE SN - SAGE 2 Morin)
- Ax : STECAL de la zone Agricole (à vocation d'activités artisanales)
- N : Zone Naturelle
- Nzh : Zone Naturelle à dominante humide (SDAGE SN - SAGE 2 Morin)

Prescriptions :

- Périmètre d'OAP sectorielle
- Espaces Boisés Classés
- Emplacement Réservé

Eléments du paysage identifiés (L. 151-23 du CU) :

- Eléments du paysage (parc arboré du Château)
- Jardins Protégés
- Alignement arbres

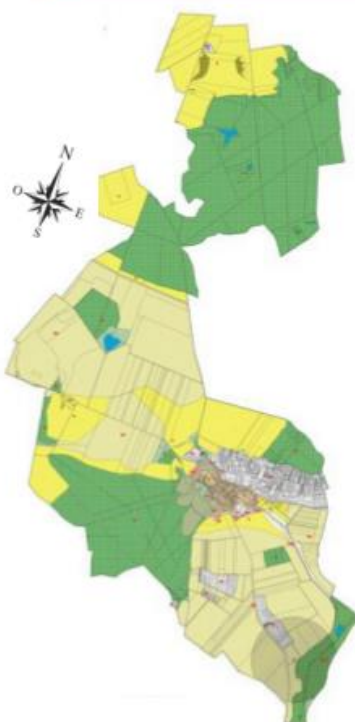
Eléments du patrimoine identifiés (L. 151-19 du CU) :

- Eléments du patrimoine
- Mur à protéger

Information :

- Maisons isolées

Projet de Plan de zonage au 1/5000^{ème}



Légende du plan de zonage au 1/5000^{ème}

Exposé des zones :	
	U : Zone Urbaine
	Ue : Zone Urbaine d'équipements
	Ux : Zone Urbaine à vocation d'activités mixtes
	AU : Zone à Urbaniser
	A : Zone Agricole
	Av : Zone Agricole à vocation viticole
	Ap : Zone Agricole Protégée (inconstructible)
	Azh : Zone Agricole à dominante humide (SDAGE SN - SAGE 2 Morin)
	N : Zone Naturelle
	Nzh : Zone Naturelle à dominante humide (SDAGE SN - SAGE 2 Morin)
	Ax : STECAL de la zone Agricole (destination activités artisanales)
Prescriptions :	
	Périmètre d'OAP
	Espaces Boisés Classés
	Monument Historique
	Périmètre 500 m (Menhir)
Éléments du paysage identifiés (L. 151-23 du CU) :	
	Jardins Protégés
	Alignement arbres identifiés
	Éléments du paysage (parc arboré du Château)
	Etançons

Commentaire du commissaire enquêteur

Le Règlement graphique (2 plans de zonage) délimite les différentes zones du PLU. Les légendes comportent des éléments utiles au public.

1.10.7. Les annexes informatives

Les annexes sont sous forme de documents graphiques, de schémas ou de textes incluant tout ou partie des documents mentionnés aux articles. R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

Les annexes du dossier d'enquête comprennent :

- 6 plans de récolement des réseaux d'assainissements Eaux Usées ;
- les servitudes d'utilité publiques ;
- 2 plans des servitudes ;
- les annexes sanitaires ;
- le plan des réseaux Adduction Eau Potable (AEP).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur attire l'attention sur les annexes sanitaires qui informent le public sur l'alimentation en eau potable, la défense incendie, l'assainissement et la gestion des déchets.

1.11. Les impacts de la révision du PLU de la commune de CONGY

➤ La Compatibilité et la prise en compte des autres plans et programmes supra-communaux

D'après le dossier d'enquête, la révision des documents d'urbanisme de CONGY est encadré par les documents supra-communaux suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 de bassin Seine et des cours d'eau côtiers Normand⁽¹¹⁾ ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morin⁽¹²⁾ (Petit et Grand Morin) ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Grand Est⁽¹³⁾ ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation⁽¹⁴⁾ (PGRI). Il n'existe pas dans la commune de zones recensées comme étant soumises à un risque notable d'inondation ;
- le Plan de Déplacements Urbain (PDU), mais la commune n'est concerné par aucun PDU ;
- les déchets (plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Marne).

Commentaire du commissaire enquêteur

La mise en cohérence des politiques sectorielles est détaillée dans le Rapport de présentation.

-
- (11) Le SDAGE définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre en intégrant les effets du changement climatique.
- (12) Un SAGE définit des objectifs pour une gestion cohérente de l'eau au niveau local. Ce document fixe des objectifs de qualité et de quantité des ressources en eau à atteindre, de protection et de restaurations des milieux aquatiques, de répartition de l'eau entre les différents acteurs afin de limiter les conflits d'usage, et définit des actions de sensibilisation, d'information et de formation.
- (13) Le SRADDET est un schéma prescriptif et intégrateur qui incarne une vision partagée de l'avenir de la région Grand Est. Il met en cohérence les différents volets stratégiques qui impactent l'aménagement du territoire au sens large. Il devient ainsi le modèle d'une société plus durable et inclusive : mobilités, production d'énergie, cadre de vie...
- (14) Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques.

➤ **Incidences sur les enjeux naturels**

Le dossier d'enquête précise notamment les points suivants :

- les possibilités d'urbanisation ont été définies en dehors du réservoir de biodiversité que constituent les massifs forestiers et les trames naturelles qui les relient ;
- les continuités écologiques sont assurées sur le territoire communal (Ex : protection des abords des cours d'eau dans le Règlement écrit) ;
- le projet de révision du PLU classe l'ensemble de l'emprise de la zone NATURA 2000 en zone naturelle, en secteur zh (zone humide). La constructibilité autorisée en secteur Nzh, est strictement limitée ;
- les zones humides constituant des habitats spécifiques au sein du site NATURA 2000 (classées en secteur Nzh) bénéficient d'un règlement strict ;
- les boisements présents au sein du site NATURA 2000 sont classés en EBC garantissant leur pérennisation.

Au bilan, le dossier d'enquête assure que la fonctionnalité du site NATURA 2000 sera maintenue. Les effets de l'augmentation de population permise par le projet de révision du PLU de CONGY s'ajouteront aux effets de l'augmentation de population permise par les documents d'urbanisme des autres communes dont l'aire d'influence comprend tout ou partie du site NATURA 2000. Cependant, le SCoTER a été soumis à évaluation environnementale et il assure une cohérence des objectifs des différentes communes de manière à ce que leurs incidences cumulées restent compatibles avec la protection des intérêts visés par le site NATURA 2000.

Commentaire du commissaire enquêteur

Toutes les autres incidences de la révision du PLU de CONGY sont précisées dans le Rapport de présentation.

➤ **Séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) et préconisations**

La séquence ERC est un concept introduit dans le droit français par la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Le dossier d'enquête publique décrit :

- les mesures d'Évitement : la plupart des dommages potentiels à l'environnement, tout comme l'exposition aux risques de la population, ont été évités en amont ;
- les mesures d'Accompagnement et les Préconisations. Le secteur ouvert à l'urbanisation ne fait pas l'objet d'enjeux environnementaux majeurs. Plusieurs éléments notables ont toutefois été identifiés et diverses actions sont prises ou préconisées.

Le dossier d'enquête conclut : *« l'évitement de la plupart des incidences négatives possibles, la réduction des quelques incidences négatives inévitables et la prise de mesure visant au contraire à protéger et améliorer l'environnement communal ont permis de ne pas avoir besoin d'avoir recours à des mesures de compensation. »*

1.12. Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est et des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'arrêt de projet de la révision du PLU de CONGY a été adressé les 6 janvier 2025 et 29 novembre 2024 à la MRAe Grand Est et aux PPA. Soit plus de trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête contient les réponses de la commune de CONGY aux 8 observations principales de la MRAe mais pas les réponses aux autres observations de la MRAe et aux avis des PPA.

A noter que le mémoire en réponse de la commune aux avis de la MRAe et des PPA est facultatif. Il n'est donc pas obligatoire d'inclure les réponses de la commune aux différents avis dans le dossier d'enquête pour une révision de PLU.

➤ Avis de la MRAe Grand Est

Par lettre du 24 janvier 2025, la MRAe formule 8 recommandations **principales** auxquelles la commune de CONGY a répondu.

Selon les dispositions de l'Art. R. 104-24 du Code de l'urbanisme, la MRAe a consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS).

<u>Synthèse des 8 recommandations principales de la MRAe</u>	<u>Synthèse des réponses de la commune de CONGY</u>
Revoir à la hausse le marché des logements vacants.	Sera réétudié avec les élus.
Analyser le caractère humide ou non de la zone à urbaniser (AU).	Sera réétudié avec les élus.
Fixer l'échéancier de l'OAP de la zone AU après l'expertise zone humide.	Sera réétudié avec les élus.
Étendre la protection des dispositions de l'Art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme à l'ensemble du linéaire de haies et les identifier au Règlement graphique.	Sera réétudié avec les élus.
Lutter contre les pollutions diffuses.	Sera repris dans le Rapport de présentation.
Démontrer que la station d'épuration pourra absorber les rejets des habitants supplémentaires + ceux de la résidence pour seniors.	L'avis de la CCPC apporte des précisions et demande de mettre le dernier schéma d'assainissement approuvé récemment par le conseil communautaire.
Adopter des dispositions concernant l'aléa mouvement de terrain.	La commune n'est pas inscrite dans un Plan de Prévention des Risques « Glissements de Terrain ». La possibilité de créer un secteur spécifique dans le PLU sera discuté avec les élus.
Identifier des secteurs spécifiques pour le développement des énergies renouvelables.	Le conseil municipal a délibéré sur la définition des zones d'accélération pour les énergies renouvelables sur son territoire et a privilégié : l'espace bâti pour le solaire sur toiture, le photovoltaïque au sol, éolien, ... sur les terres agricoles au Nord du territoire exemptes de contraintes.

La MRAe émet d'autres nombreuses recommandations relatives aux points suivants :

- l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur ;
- l'analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cet avis de l'Autorité environnementale éclaire le public et les élus. Il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présente dans le Rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par la révision du PLU.

➤ **Avis de l'État représenté par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne (51)**

Par lettre de la Sous-préfecture d'Épernay du 28 février 2025, la DDT 51 émet un **avis favorable assorti d'un nombre très importants d'observations majeures et secondaires.**

En résumé, **les observations majeures** de la DDT 51 concernent :

- les constructions en zone A ;
- les constructions en zone N ;
- les OAP ;
- les routes à grande circulation ;
- les zones humides avérée et à dominante humide ;
- le Rapport de présentation ;
- le Risque glissement de terrain ;
- le Risque retrait et gonflement des argiles ;
- les Règles de hauteur ;
- la Protection des haies et d'éléments du patrimoine au titre du L. 151-19 et L. 121-23 du Code de l'urbanisme ;
- le Tableau des destinations et sous-destinations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces observations majeures de l'État sont d'un intérêt essentiel pour le futur PLU de la commune de CONGY afin de respecter la Règlementation.

La DDT 51 exprime également **de multiples observations secondaires** sur des éléments à ajouter, modifier ou à mettre à jour.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces observations secondaires de l'État participe à la cohérence du PLU et permettent de parfaire le futur document d'urbanisme de CONGY.

➤ **Avis du Conseil départemental de la Marne**

Par lettre du 12 janvier 2025, le président du Conseil départemental fait savoir que la commission permanente du Conseil départemental a émis un **avis favorable** avec des observations relatives à la sécurité routière.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations du département de la Marne contribuent à la sécurité de tous.

➤ **Avis du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER)**

Par lettre du 17 février 2025, la présidente du SCoTER émet **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU de la commune de CONGY.

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de la Marne**

Par lettre du 7 février 2025, le président de la Chambre d'agriculture émet **un avis favorable sous réserves expresses** d'apporter des compléments au Rapport de présentation concernant la zone Azh, de revoir la zone Ap et que le PLU soit bien compatible avec le SCoTER.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Chambre d'agriculture demande surtout que « *le zonage Ap soit revu et réduit pour ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles.* »

➤ **Avis de l'Office National des Forêts (ONF)**

Par courriel du 4 décembre 2024, l'ONF indique n'avoir pas de dispositions ou de recommandations à formuler.

Commentaire du commissaire enquêteur

Suite à une demande d'information du commissaire enquêteur, la commune de CONGY a fait savoir qu'elle est « *propriétaire de 21 ha 77 ares 51 ca de bois, classifiés en forêt communale. Références cadastrales : B3 pour 16 ha 09 ares 91 ca et B4 pour 5 ha 67 ares 60 ca.*

L'ONF en est gestionnaire.

Il n'existe aucune forêt domaniale sur le territoire de la commune » (Cf. Courriel de la commune du 18 juin 2025).

➤ **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Marne**

Par lettre du 11 février 2025, la CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve** « *qu'il soit indiqué dans le Règlement du PLU une densité pour les bâtiments d'activités* » pour le STECAL – secteur Ax-lieu-dit « La Grange Laurent » (1,16 ha).

Par une seconde lettre du 11 février 2025, la CDPENAF émet un **avis favorable sur les zones A et N**.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le Rapport de présentation de la CDPENAF relatif à la révision du PLU de CONGY figure dans le dossier d'enquête. Il ne comporte pas de remarque.

➤ **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) - Délégation territoriale Nord-Est**

Par lettre du 17 décembre 2024, l'INAO a une remarque concernant deux parcelles « Appellation Champagne » située en zone U qu'il conviendrait de classer en zone Av.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune de CONGY est située dans les aires géographiques « AOP Champagne », « Coteaux Champenois » et « Brie de Meaux ».

➤ **Avis de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC)**

Par Note du 4 février 2025, la commission d'urbanisme de la CCPC donne un **avis favorable avec des réserves sur l'eau potable et l'assainissement**.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Note de la CCPC comprend également une synthèse de la révision du PLU de CONGY. Cependant, la CCPC ne cite pas le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) dont elle devrait être dotée depuis le 1^{er} janvier 2019.

En effet, le PLU de la commune de CONGY doit être compatible avec le PCAET de la CCPC.

En réponse à la demande du 14 juin 2025 du commissaire enquêteur concernant la compatibilité de la révision du PLU de CONGY avec le projet de PCAET de la CCPC, par courriel du 11 juillet 2025, la Communauté de communes a confirmé que « *la révision du PLU de CONGY est compatible avec le projet de PCAET* ».

La CCPC a argumenté cette compatibilité.

Remarque : le 23 décembre 2025, la MRAe Grand Est a reçu le projet de PCAET de la CCPC et a rendu son avis le 20 mars 2025.

➤ **Avis de la commune de Montmort-Lucy**

Par délibération n°02/12/2024, le conseil municipal de la commune de Montmort-Lucy a décidé d'émettre **un avis favorable sous réserve de la suppression du classement en EBC des bois de la forêt de la Grande Lave.**

Commentaire du commissaire enquêteur

Suite à une demande d'information du commissaire enquêteur, le maire de Montmort-Lucy a fait savoir que les motifs de cette réserve sont « *les contraintes imposés par le classement* » (Cf. Courriel du maire de Montmort-Lucy du 12 juin 2025).

➤ **Avis de la commune de Baye**

Par délibération n° 2025-003, le conseil municipal de la commune de Baye donne **un avis favorable** au projet du PLU de la commune de CONGY.

➤ **Avis de la commune de Vert-Toulon**

Par délibération n° 01/2025, le conseil municipal de la commune de Vert-Toulon **n'émet aucune observation** sur le projet de PLU de la commune de CONGY.

➤ **PPA n'ayant pas répondu**

Les PPA suivantes n'ont pas répondu : le Conseil régional ; l'UDAP ; l'ARS ; la CCI ; la Chambre des métiers et de l'artisanat ; le Syndicat mixte d'aménagement et de gestions des Deux Morins ; le Centre national de la propriété foncière ; les communes d'Étoges, de Férebrianges, de Coizard-Joches, de Villevenard, de La Caure et de Champaubert.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les avis détaillés de la MRAe Grand Est et des PPA avec les réponses de la commune de CONGY figurent au paragraphe 4 « **Thèmes abordés par le commissaire enquêteur** » de la 1^{ère} partie du présent document.

1.13. Pièces constitutives du dossier d'enquête publique « papier » et « numérique »

Le dossier d'enquête est volumineux : 19 documents, plus de 1023 pages.

Il est composé des documents suivants :

1. L'avis d'enquête publique.
2. Le bilan de la concertation.
3. Le Résumé non technique.
4. Le Rapport de présentation / Évaluation environnementale.
5. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
6. Le Règlement littéral.
7. Le Plan de zonage au 1/2000^e.
8. Le Plan de zonage au 1/5000^e.
9. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
10. Les servitudes d'utilité publique.
11. 2 Plans des servitudes.
12. Les Annexes sanitaires.
13. Le Plan des réseaux AEP.
14. Les Pièces administratives.
15. Le Porter À Connaissance (PAC) des services de l'État.
16. 6 plans de Récolement Eaux usées.
17. Les avis des organismes suivants :
 - ✓ L'État : Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne.
 - ✓ La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est.
 - ✓ La Chambre d'agriculture de la Marne.
 - ✓ La Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER).
 - ✓ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Marne : Rapport de présentation, avis sur le STECAL du secteur Ax et avis sur les zones A et N.
 - ✓ L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).
 - ✓ L'Office National des Forêts (ONF).
 - ✓ Le Conseil départemental.
 - ✓ La Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC).
 - ✓ Le conseil municipal de la commune de Montmort-Lucy.
 - ✓ Le conseil municipal de Baye.
 - ✓ Le conseil municipal de Vert-Toulon.
18. Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.
19. le registre d'enquête publique.

Pour la bonne information du public et sur la demande du commissaire enquêteur (Cf. Art. R. 123-14 du Code de l'environnement) **les annexes du PAC des services de l'État ont été ajoutées** le 24 juin 2025 sur le site Internet des services de l'État dans la Marne et le 27 juin 2025 au dossier d'enquête « papier » de la mairie de CONGY.

En effet, le PAC renvoie le public de nombreuses fois à ses annexes qui ne sont pas jointes. De plus, le **Sommaire du PAC** indique une 4^{ème} partie en page 101 intitulée « **LES ANNEXES** » mais il n'y a ni 4^{ème} partie, ni page 101, ni annexes. Les annexes du PAC ont donc été ajoutées. A savoir :

- ✓ Annexe 1 : Fiche méthodologique « évaluation environnementale des documents d'urbanisme ».
- ✓ Annexe 2 : Fiche de présentation à la CDPENAF.
- ✓ Annexe 3 : Cartes Milieux Naturels.
- ✓ Annexe 4 : Fiche intégration des enjeux TVB dans les documents d'urbanisme + carte SRCE.
- ✓ Annexe 5 : Zones humides + Guide zone humide + Grille Analyse.
- ✓ Annexe 6 : PAC SMAGE-2M.
- ✓ Annexe 7 : DUP périmètres protection captages.

- ✓ Annexe 8 : Carte des aires des alimentations de captage.
- ✓ Annexe 9 : Bilan de la qualité de l'eau.
- ✓ Annexe 10 : Fiche ROSEAU.
- ✓ Annexe 11 : Fiche tronçon Schéma Départemental des Vocations Piscicoles.
- ✓ Annexe 12 : Cartes-eau-SMAGE-2M.
- ✓ Annexe 13 : Dispositions PGRI Seine-Normandie.
- ✓ Annexe 14 : Carte aléas Glissement de Terrain.
- ✓ Annexe 15 : Carte aléas-retrait-gonflement-argiles.
- ✓ Annexe 16 : Liste-ICPE.
- ✓ Annexe 17 : Canalisation GRT Gaz.
- ✓ Annexe 18 : Carte ONF.
- ✓ Annexe 19 : Évolution des surfaces artificialisées par l'habitat et de la population.
- ✓ Annexe 20 : Carte AOC « Champagne » et « Coteaux champenois ».
- ✓ Annexe 21 : Distances et zonages sanitaires.

Remarque : certaines informations figurant dans les annexes du PAC sont reprises dans le Rapport de présentation mais il est difficile pour le public de les trouver car le Rapport compte 305 pages.

Commentaire du commissaire enquêteur

Tous les documents du dossier d'enquête publique ont été étudiés par le commissaire enquêteur ainsi que le PLU actuel opposable de la commune.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision modificative N° E25000041/ 51 du 25 avril 2025 de Monsieur Antoine Deschamps, Vice-président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, M. Thierry Malvaux, Lieutenant-colonel de l'Armée de terre (Infanterie) en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête publique

Remarque : tous les échanges avec le maire, les élus de la commune de CONGY et le Bureau d'études Géogram ont été effectués par le commissaire enquêteur dans le cadre des Art. L. 123-13 et R. 123-16 du Code de l'environnement pour compléter son information sur la révision du PLU.

2.2.1. Contacts avant le début de l'enquête et concertation préalable

➤ Avec la commune de CONGY

- Dès réception de la décision citée supra du Tribunal administratif, le commissaire enquêteur a adressé un courriel à la commune de CONGY pour obtenir le dossier d'enquête et demandé une réunion préparatoire à l'enquête publique. Ensuite, plusieurs courriels relatifs au dossier d'enquête ont été échangés.
- Le dossier d'enquête « numérique » a été adressé au commissaire enquêteur le 2 mai 2025 puis complété le 5 mai 2025.
- Le 14 mai 2025 (matin), à la mairie de CONGY, le commissaire enquêteur a rencontré M. Jean-François Moussy (maire de CONGY) et trois élus.
Au cours de cette réunion, le commissaire enquêteur a rappelé son rôle, le but de l'enquête publique et la réglementation concernant l'enquête publique. Il a regretté de ne pas encore disposer du dossier d'enquête « papier ». Il a suggéré au maire de renforcer l'information des habitants sur les modalités de cette enquête publique en utilisant par exemple les supports suivants : flyers distribués dans les boîtes aux lettres des habitants, article dans le bulletin municipal, réseaux sociaux rattachés à la commune, application utilisée par la commune pour informer ses administrés, etc.
Puis, les modalités de l'enquête publique (dates de l'enquête et des permanences, publicité, etc) ont fait l'objet d'une **concertation** entre le maire et le commissaire enquêteur.
Ensuite, le maire a présenté au commissaire enquêteur la commune de CONGY et le projet de révision du PLU de la commune. Il a répondu à toutes les questions du commissaire enquêteur.
- Le 19 mai 2025, le commissaire enquêteur a échangé plusieurs courriels avec la commune de CONGY relatifs à l'élaboration de l'arrêté d'enquête et de l'avis d'enquête.
- Le 21 mai 2025, pour son information, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de CONGY de lui adresser la version numérique du PLU actuel opposable. Ces documents d'urbanisme ont été envoyés au commissaire enquêteur qui les a étudiés.
- Le 26 mai 2025, le commissaire enquêteur a demandé à la commune la photo de l'avis d'enquête affichée à la mairie de CONGY. La photo a été reçue le 26 mai 2025.
- Le 26 mai 2025, le commissaire enquêteur a fait remarquer à la commune :
 - ✓ que la DDT 51 n'avait pas encore publié l'avis d'enquête sur son site Internet (l'avis devait être publié avant le 25 mai 2025). L'avis et l'arrêté ont été mis en ligne par la DDT 51 le 26 mai 2025 ;
 - ✓ qu'il serait souhaitable que la DDT 51 écrive « RÉVISION PLU CONGY » au lieu de « PLU CONGY ». Le 26 mai 2025, la DDT 51 a effectué la modification demandée.
- Ensuite plusieurs courriels ont été adressés à la commune de CONGY pour préparer l'enquête publique.

2.2.2. Contacts au cours de l'enquête publique

➤ Avec la commune de CONGY, la DDT 51 et le Bureau d'études Géogram

- Lors des 3 permanences, le commissaire enquêteur a échangé avec le maire de CONGY sur divers points de la révision du PLU.
- Par courriel du 11 juin 2025, le commissaire enquêteur a demandé au maire de faire ajouter sur le site Internet de l'enquête le plan de zonage au 1/2000^{ème} (zone bâtie) qui manquait. Le plan a été ajouté le jour même.
- Par courriel du 18 juin 2025, en raison de la présence de l'avis de l'ONF dans le dossier d'enquête, le commissaire enquêteur a demandé au maire si la commune possède des espaces forestiers et si des forêts domaniales sont situées sur le territoire communal. La commune a répondu (voir paragraphe 1.12 précédent).
- Par courriel du 24 juin 2025, le commissaire enquêteur a signalé au maire (copie à la DDT 51 et au Bureau d'études Géogram) que les annexes du PAC des services de l'État ne sont pas jointes, et qu'il convient donc de les ajouter. Les annexes ont été ajoutées au dossier d'enquête publique (voir paragraphe 1.13 précédent).
- Par courriel du 8 juillet 2025, le commissaire enquêteur a attiré l'attention du maire sur le tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones (REF : page 185 du Rapport de présentation), qui montre par rapport au PLU actuel une augmentation du total des zones U de 2,26 ha et une augmentation de 2,77 ha de la surface totale du territoire Conginois. Le Bureau d'études Géogram a répondu (voir paragraphe 1.9 précédent).

➤ Avec la commune de Montmort-Lucy

Le conseil municipal de Montmort-Lucy a donné un avis favorable au projet de révision du PLU de CONGY **sous réserve de la suppression du classement en EBC des bois de la forêt de la Grande Lave.**

Par courriel du 11 juin 2025, afin de disposer d'une information complète, le commissaire enquêteur a demandé au maire de Montmort-Lucy, les motivations du conseil municipal de sa commune pour émettre cette réserve. La commune a répondu (voir paragraphe 1.12 précédent).

➤ Avec la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC)

Par courriel du 14 juin 2025, afin de disposer d'une information complète avant la clôture de l'enquête (12 juillet 2025), le commissaire enquêteur a demandé au président de la CCPC son avis sur la compatibilité de la révision du PLU de CONGY avec le projet de PCAET de la Communauté de communes. La CCPC a répondu le 11 juillet 2025 (voir paragraphe 1.12 précédent).

2.2.3. Contact après la clôture de l'enquête

Le 16 juillet 2025, à la mairie de CONGY, le commissaire enquêteur a tenu la réunion de synthèse de l'enquête publique avec le maire de la commune.

2.2.4. Visite des lieux

Le 14 mai 2025 (après-midi), le maire de CONGY accompagné d'un élu a fait visiter au commissaire enquêteur le bourg de CONGY et tout le vaste territoire de la commune. Toutes les zones concernées par la révision du PLU ont été parcourues à pied pour le village et en véhicule s'agissant du territoire.

Pendant la visite, le maire a donné au commissaire enquêteur toutes les explications nécessaires.

Cette visite a permis au commissaire enquêteur de valider la crédibilité de l'état initial de l'environnement décrit dans le dossier d'enquête et de constater les richesses naturelles du territoire de la commune de CONGY.

2.2.5. Dates, lieu, durée et autres dispositions de l'enquête publique

L'arrêté d'ouverture de la présente enquête publique figure en annexe 1.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées par le maire de la commune après une **concertation** avec le commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée pendant **33 jours consécutifs**. Elle a été programmée du **mardi 10 juin 2025** (ouverture à 09H00) **au samedi 12 juillet 2025** (clôture à 12H00).

Un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ce registre « papier » et toutes les pièces du dossier d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de CONGY, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique, sous forme électronique, a été également consultable, pendant toute la durée de l'enquête :

- à la mairie de CONGY, sur un ordinateur mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- sur le site internet des services de l'État dans la Marne : <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>.

Le commissaire enquêteur a constaté le 7 juin 2025 que le dossier d'enquête était publié sur ce site.

A noter que le plan de zonage au 1/2000^{ème} de la zone bâtie été ajouté le 11 juin 2025 au dossier d'enquête (début de l'enquête le 10 juin 2025 à 09H00).

Commentaire du commissaire enquêteur
Ce léger retard ne semble pas avoir altéré l'information du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête « papier » en mairie de CONGY, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les observations, propositions du public et contre-propositions ont pu également être adressées, pendant toute la durée de l'enquête :

- par courrier, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Mairie de Congy, 2 rue du Colombier, 51 270 CONGY.
- par voie électronique à l'adresse suivante : mairiecongy@wanadoo.fr

Les observations numériques ont été également consultables sur le site <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>.

Le public a pu également demander au maire toutes informations sur le projet à la commune de CONGY.

Toute personne a pu aussi, sur demande et à ses frais, obtenir le dossier d'enquête publique auprès de la commune de CONGY.

2.2.6. Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête publique, trois permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie de la commune de CONGY :

- le mardi 10 juin 2025 de 09H00 à 12H00 (début de l'enquête à 09H00) ;
- le samedi 21 juin 2025 de 14H00 à 17H00 ;
- le samedi 12 juillet 2025 de 09H00 à 12H00 (clôture de l'enquête à 12H00).

Avant chaque permanence, le commissaire enquêteur a procédé systématiquement aux opérations suivantes :

- bilan, avec le maire, des éventuelles consultations du dossier d'enquête au cours de la semaine ;
- consultation du registre d'enquête pour prendre connaissance des éventuelles observations du public formulées hors des permanences ;
- vérification du dossier d'enquête « papier » pour contrôler qu'aucune pièce ne manque ;
- vérification de la présence d'un ordinateur, à la disposition du public, pour consulter la version numérique du dossier d'enquête (identique à la version « papier »).

2.2.7. Information effective du public

➤ Publicité légale de l'enquête publique dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié, avant l'ouverture de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- l'Union, parution le 23 mai 2025 ;
- la Marne Agricole parution le 23 mai 2025.

Un rappel de l'avis d'enquête publique a été publié, après l'ouverture de l'enquête, dans les mêmes journaux :

- l'Union, parution le 12 juin 2025 ;
- la Marne Agricole parution le 13 juin 2025.

➤ **Publicité de l'enquête publique par voie d'affichage**

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de CONGY et place de la mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Le 26 mai 2025, le commissaire enquêteur a reçu la photo de l'avis d'enquête publique affiché à la mairie de CONGY (affiche jaune/ format A2).

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage à la mairie de CONGY et place de la mairie avant chaque permanence (voir annexe 2).

➤ **Publicité de l'enquête publique par voie électronique**

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet des services de l'État dans la Marne le 26 mai 2025 et pendant toute la durée de l'enquête.

Remarque : l'arrêté d'enquête publique figure dans le document intitulé « Pièces administratives » du dossier d'enquête.

➤ **Autres actions d'information du public**

Le 26 mai 2025, l'avis d'enquête publique a été publié sur l'application « Illiwap » utilisée par la mairie de CONGY.

Le 3 juin 2025, des flyers (sous pli fermé) contenant l'avis d'enquête publique ont été distribués dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune.

2.2.8. Réunion d'information et d'échange avec le public / Prolongation de la durée de l'enquête publique

L'article R. 123-17 du code de l'environnement indique : « [...], lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du [...], plan, [...] ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur [...] en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête [...] en lui indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion » [...].

Pendant cette enquête publique, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de proposer à la commune de CONGY l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public en raison des motifs suivants :

- 2 réunions publiques ont été organisées pendant la Concertation avant le début de l'enquête ;
- la durée de l'enquête (33 jours) et ses modalités (3 permanences du commissaire enquêteur, dossier d'enquête « papier » et « numérique ») ont permis au public de s'informer ;
- le dossier d'enquête est à la portée du grand public ;
- aucune association n'a demandé l'organisation d'une réunion ;
- aucune pétition n'a été remise au commissaire enquêteur pour demander une réunion ;
- aucune observation demandant une réunion n'a été déposée ;
- lors des permanences, aucune personne n'a demandé une réunion ;
- absence de situation conflictuelle pendant l'enquête.

L'article L. 123-9 du code de l'environnement stipule : « [...]. Par décision motivée, le commissaire enquêteur [...] peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. [...] »

Pour les mêmes motifs cités supra et en raison de l'absence d'autres raisons, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique.

2.2.9. Climat de l'enquête publique

Cette enquête publique s'est déroulée sans obstruction et sans incident, dans un climat d'écoute par le commissaire enquêteur des personnes venues aux permanences, et de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a informé sur le projet les personnes présentes aux permanences, selon leurs demandes et d'après le contenu du dossier d'enquête.

La commune a accordé toutes les facilités nécessaires au public et au commissaire enquêteur.

2.2.10. Clôture de l'enquête publique

L'enquête publique a pris fin le samedi 12 juillet 2025 à 12H00. Le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête publique.

2.2.11. Bilan des observations du public

➤ Bilan des permanences

- **1^{ère} permanence** (mardi 10 juin 2025 de 09H00 à 12H00) : 1 personne est venue à la mairie pour s'informer sur la révision du PLU. Aucune observation n'a été déposée.
- **2^{ème} permanence** (samedi 21 juin 2025 de 14H00 à 17H00) : 3 personnes (dont un couple) se sont présentées à la mairie pour s'informer sur la révision du PLU. **13 observations ont été déposées.**
- **3^{ème} permanence** (samedi 12 juillet 2025 de 14H00 à 12H00) : 3 personnes (dont un frère et une sœur) sont venues à la mairie pour s'informer sur la révision du PLU. Aucune observation n'a été déposée.

➤ Bilan de la participation du public en dehors des permanences

- Le 20 juin 2025, 3 personnes (dont un couple) sont venues à la mairie s'informer sur le projet de révision du PLU. Ils n'ont pas déposé d'observations.
- Le 2 juillet 2025, **1 observation numérique a été transmise.**
- Le 11 juillet 2025, 1 personne est venue à la mairie et **1 lettre a été annexée au registre d'enquête publique.**

➤ Bilan total

- **7 personnes sont venues rencontrées le commissaire enquêteur.**
- **15 observations ont été formulées par 6 personnes dont 2 couples.**

2.2.12. Notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement prescrit : « [...] *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. [...]. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. [...]* ».

Le mercredi 16 juillet 2025, à la mairie de CONGY, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal (PV) de synthèse au maire de la commune.

Ce PV résume les paragraphes 1.12 - 2.2.5 - 2.2.6 - 2.2.7 - 2.2.9 - 2.2.11 précédents.

Le bordereau de remise du PV, élaboré par le commissaire enquêteur, a été signé par le maire.

Selon les dispositions de l'Art. R. 123-18 du Code de l'environnement, la commune doit adresser ses réponses au PV de synthèse avant le 1^{er} août 2025.

Par courriel du 28 juillet 2025, le commissaire enquêteur a reçu les réponses de la commune de CONGY, qui figurent aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de CONGY de répondre aux observations du public.

Observation 1 de Mme Isabelle Bobin (domicile Congy)

« Je trouve que les ouvertures sur rue, page 20 du règlement littéral, sont trop restrictives concernant les matériaux et les couleurs. Je souhaite que les menuiseries soient faites en 2 ou 3 matériaux et au moins 2 couleurs. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

Après débat au sein de la commission de travail, il est proposé de supprimer le 1^{er} alinéa du point 8.4 « ouvertures sur rue ». Ainsi la règle suivante sera supprimée : « Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur. »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Observation 2 de Mme Isabelle Bobin

« Concernant les toitures, règle 8.5, les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits alors qu'ils sont actuellement présents dans la commune. Il conviendrait de supprimer ce paragraphe. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

La commission de travail accepte la demande.

L'alinéa relatif à l'interdiction des chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) est supprimé.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation 3 de Mme Isabelle Bobin

« Page 21, pour les clôtures, les panneaux bois sont interdits alors qu'une clôture est plus jolie en bois qu'en béton. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Les matériaux ayant un aspect de plaques béton et/ou panneaux bois sont en effet interdits. La commission ne souhaite pas revenir sur cette disposition. Cette disposition vise à améliorer le cadre bâti.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et partagée par le commissaire enquêteur.

Observation 4 de Mme Isabelle Bobin

« Dans la zone Ue, les logements sont interdits dans les parcelles 152, 153, 154, 155. Cette interdiction sera valable pour une 15^{ne} année, elle est trop restrictive et laisse aux futurs conseils municipaux l'interdiction de vendre en terrain à bâtir pour des particuliers. Je désire que cette interdiction soient levée. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La commission ne souhaite pas supprimer la zone Ue pour les parcelles 152, 153, 154 et 155.

Ce projet est exprimé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), qui d'ailleurs a fait l'objet de deux débats au sein du conseil municipal (les 4/10/2021 et 7/07/2022).

Il s'agit donc d'un projet important pour les élus.

Les terrains ont toujours une valeur constructible puisqu'ils sont inscrits en zone « U ». Cependant, seule la destination a été affectée à des terrains destinés à recevoir un projet d'hébergement.

Avis du commissaire enquêteur

Selon le Règlement littéral (page 26) la zone Ue est une « Zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements existants (notamment scolaire) ou à venir à vocation d'accueil d'un projet "habitat" type béguinage et/ou accueil familial. »

En conséquence, il est cohérent que les logements soient interdits.

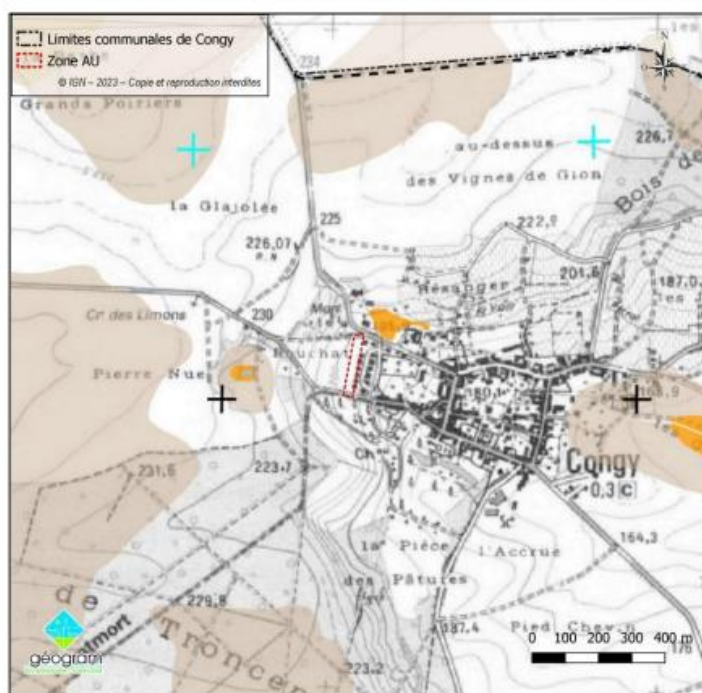
Observation 5 de Mme Isabelle Bobin

« Zone AU = il s'agit d'une zone humide. Actuellement, les habitants du lotissement juste au-dessous ont des problèmes d'humidité dans leur sous-sol. Selon le rapport de la MRAe, il convient de faire des investigations. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

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 Morin 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.

Avis du commissaire enquêteur

REF : dossier d'enquête/ annexe 5 du Porter À Connaissance (PAC)
des services de l'État

Légende de la carte du PAC

- Zones humides Loi sur l'Eau connues
- Zones à dominante humide par diagnostic
- Zones à dominante humide par modélisation

La cartographie des zones humides du PAC montre :

- que la zone **AU** n'est pas une zone à dominante humide ;
- la proximité de zones à dominante humide par modélisation au Nord et Nord-Est de la zone **AU** ;
- la présence de constructions sur des zones humides par modélisation.



L'extrait cartographique nationale des zones humides potentielles (source DREAL) met en évidence la potentialité de présence d'une zone humide sur la zone **AU**.

En conséquence, le commissaire enquêteur **conseille** à la commune de CONGY de réaliser une expertise zone humide sur la zone AU et le cas échéant, de classer cette zone (en application de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ») en zone naturelle ou agricole à dominante humide (Nzh ou Azh) afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation.

En effet, la préservation des zones humides est d'intérêt général (Cf. Page 92 du Rapport de présentation).

De plus, comme le précise Mme Bobin, cette expertise est recommandée par la MRAe Grand Est (Autorité environnementale indépendante).

En outre, le Résumé non technique (page 19) informe : « La délimitation de ces zonages (zones humides) ne saurait être considérée comme catégorique : au besoin, si l'évolution du PLU de CONGY le nécessite, des investigations de terrains pourront être menées dans ces secteurs, afin de confirmer ou d'infirmer leur emprise. » Ce qui suggère une expertise « zone humide » pour la zone AU.

REF : dossier d'enquête/ Avis des PPA et de la MRAe
Carte / page 17 (Source DREAL)

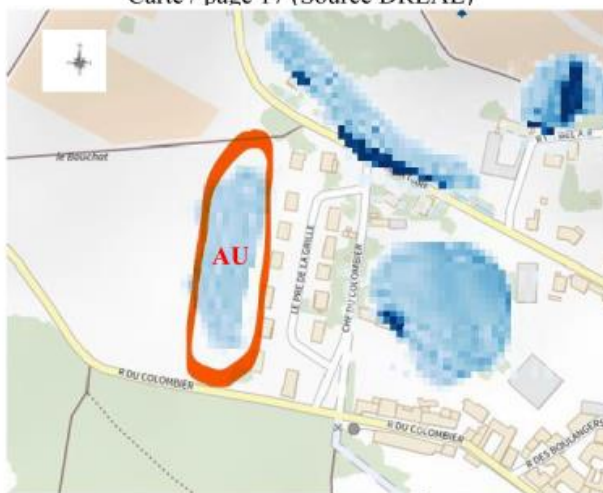


Illustration 4: Extrait cartographie nationale des zones humides potentielles - source DREAL

Remarque : la DDT 51 peut orienter vers des prestataires agréés pour réaliser des expertises zones humides.

Observation 6 de Mme Isabelle Bobin

« La couleur vert clair au nord du village (à la gare) n'est pas référencée. »

Commentaire du commissaire enquêteur : il s'agit de cette couleur (REF : carte au 1/5000^e).



Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La partie indiquée est inscrite en Zone Naturelle au même titre que les parcelles avoisinantes. Cette différence est liée à la superposition du cadastre. Pour plus de clarté, une limite de zone sera proposée sur le plan pour améliorer la lecture et éviter des confusions.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation 7 de Mme Isabelle Bobin

« La partie vert foncé que nous utilisons est utilisée pour des dépôts de fientes et écumes. Je souhaite conserver ce droit. »

Remarque du commissaire enquêteur : il s'agit de cette zone (REF : carte au 1/5000^e).



Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Le document d'urbanisme ne régleme pas les pratiques. La réalisation de plate-forme nécessaire à l'activité agricole n'est pas soumise à formalité en matière d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation 8 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu (domicile Congy, lotissement en bordure Est du projet de zone AU)

« Nous sommes totalement opposés à la révision du PLU. On va supprimer des terres agricoles pour des terrains à bâtir alors que des terrains sont disponibles dans la commune dont certains viabilisés qui ne trouvent pas preneur depuis des années. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La zone AU se justifie par la stagnation de la commercialisation du lotissement. La Collectivité doit trouver d'autres solutions pour ne pas perdre de la population et se donner les moyens de maintenir les effectifs de l'école. Ainsi, compte-tenu du manque d'attractivité du lotissement et en raison de la rétention foncière qui s'exerce ailleurs sur la commune, les élus ont décidé de privilégier un autre site. L'opportunité de mettre en place cette zone a fait de débat au sein du conseil municipal.

Avis du commissaire enquêteur

Même avis que pour l'observation n° 5 précédente (le commissaire enquêteur conseille à la commune de CONGY de réaliser une expertise zone humide sur la zone AU, etc).

Par ailleurs, la commune de CONGY limite son développement urbain à 6002 m² inscrits dans la continuité du tissu bâti. La consommation d'espace à vocation d'habitat sera réduite de plus de 40% par rapport à la précédente décennie. CONGY ne dépasse donc pas le seuil de 1,14 ha offert par le SCoTER.

De surcroît, la révision du PLU, 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.

Observation 9 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu

« Les constructions prévues sont très proches des vignes qui subissent de nombreux traitements. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Les terrains identifiés en zone AU sont situés à proximité (en co-voisinage) de terres cultivées (grandes cultures type céréales). Pour limiter l'exposition des riverains au traitement, il a été décidé d'inscrire en prescription la réalisation d'une bande de sécurité conforme à la réglementation générale.

Avis du commissaire enquêteur

Pour limiter les pollutions diffuses et les conflits entre le monde agricole et les riverains, le commissaire enquêteur partage la décision de la commune « *d'inscrire en prescription la réalisation d'une bande de sécurité ...* ».

D'une façon générale, pour les cultures hautes, la réglementation prévoit une zone tampon (bande de sécurité citée par la commune) de 10 mètres entre les champs ou la frondaison des vignes et toute habitation.

Cette prescription d'une « *bande de sécurité* » devrait être ajoutée à l'OAP de la zone AU et représentée sur la carte de la page 13 intitulée « Orientation d'Aménagement et de Programmation "sectorielle" Site le Château PLU de CONGY ».

Lors de l'achat d'une parcelle en zone AU, il conviendra que l'acheteur prenne en considération la présence de champs cultivés et de vignes (CONGY est une commune viticole « AOC Champagne »).

Observation 10 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu

« Le terrain est en pente, en cas de fortes pluies les eaux de ruissellement peuvent être abondantes. »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Les phénomènes de ruissellement ne sont pas connus dans ce secteur et ne semblent pas affecter les terrains concernés par des coulées.

Avis du commissaire enquêteur

L'Art. 640 du Code civil indique : *« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »*

Lors de l'achat d'une parcelle en zone AU, il conviendra que l'acheteur prenne en considération la pente citée par M. et Mme Bocahu et l'Art. 640 du Code civil.

La création d'une Association Syndicale Autorisée (ASA) permet l'aménagement hydraulique des coteaux pour limiter l'érosion et diminuer le volume et la vitesse de l'eau ruisselant.

Observation 11 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu

« Les sous-sols sont humides (sources). »

Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Selon la connaissance des élus, le risque remontée de nappe est connu au sein du village, mais ne semble pas affecter le secteur concerné. Il est envisagé d'interdire les sous-sols en zone AU.

Avis du commissaire enquêteur

Vu le risque « remontée de nappe » citée par la commune, les observations du public n° 5 (zone AU potentiellement humide), n° 10 (risque de ruissellement dans les sous-sols), n° 11 (sous-sols humides, sources), n° 15 (risque de ruissellement dans les sous-sols) et l'extrait cartographique nationale des zones humides potentielles (source DREAL), le commissaire enquêteur **partage** la position de la commune *« Il est envisagé d'interdire les sous-sols en zone AU »*.

Les sous-sols humides et les sources cités par M. et Mme Bocahu confirment la carte des zones humides du PAC des services de l'État (voir observation n° 5 précédente), qui montrent que des constructions du bourg de CONGY dont 3 maisons du lotissement « Le Pré de la Grille » sont dans une zone à dominante humide par modélisation. Le côté Ouest de cette zone à dominante humide borde aussi 5 autres maisons du lotissement.

En principe, une zone humide ne doit pas être urbanisée (artificialisée) mais classée en zone agricole ou naturelle.

Observation 12 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu

« Cette zone construite nous apporterait beaucoup de nuisances.

Nous avons choisi cette parcelle de terrain pour la tranquillité. Ce ne sera plus du tout le cas. Absence de vue sur la nature, passage de personnes et de véhicules et stationnement. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

L'aménagement de la zone AU s'envisage dans le cadre d'une vie collective calme et sereine.

La voirie sera en sens unique et un cheminement piétonnier séparera le lotissement actuel du futur pour limiter de possible nuisance.

Avis du commissaire enquêteur

Les inquiétudes de M. et Mme Bocahu sont compréhensibles et seraient sans doute partagées par de nombreuses personnes dans la même situation.

Il est rappelé que le maire et ses adjoints (qui ont la qualité d'officier de police judiciaire selon l'Art. 16 du Code de procédure pénale) sont chargés de faire respecter la tranquillité publique, et que le droit à la vue n'existe pas dans le Code de l'urbanisme ou dans le Code civil, sauf exceptions très précises.

Observation 13 de M. et Mme Jean-Claude Bocahu

« Au vu de la largeur du projet (sente de 5 m + route – largeur des terrains environ 20 m) donc les constructions et les passages seront sous nos fenêtres. Tous ces désagréments entraîneront forcément une baisse de la valeur de notre propriété. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

Le PLU ne peut engendrer une perte de valeur des biens construits.

Les constructions envisagées ne remettent pas en cause l'intégrité des constructions du lotissement du Près de la Grille

Le règlement du PLU et l'OAP sectorielle correspondant au secteur prévoient des règles pour permettre leur meilleure insertion paysagère possible.

Avis du commissaire enquêteur

Pour des acheteurs recherchant le calme et la sérénité, cette observation sur « la baisse de la valeur de la propriété » relève du bon sens mais la révision du PLU peut aussi rendre plus attractive la commune de CONGY (ruralité préservée, présence d'équipements et d'activités, cadre de vie champêtre, augmentation de la population, protection des espaces naturels, etc) et donc entraîner une hausse de l'immobilier.

Observation numérique 14 de Mme Magalie Richard (domicile Congy, lotissement de la Scierie)

« Bonjour, sur le projet de révision du PLU vous parlez de la création d'une zone d'espace ludique (Zone Ue) dans le lotissement de la Scierie, vous prévoyez effectivement un espace d'aménagement à côté de ma maison. Située au numéro 8.

Qu'entendez-vous par zone d'espace ludique ? Que comptez-vous installer ?

Avez-vous prévu des barrières afin d'éviter que des mobylettes puissent y circuler ?

Avez-vous prévu d'installer un système de caméra pour la surveillance ?

Quels seront les horaires d'accessibilité ?

A quelle distance de ma propriété seront installés les équipements de l'espace ludique ?

Est-il prévu par la mairie d'installer des brises-vues notamment en direction de mon jardin ? Car vous comprendrez bien que cela implique des coûts financiers pour moi qui n'étaient pas prévus. Merci. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

Après l'approbation du PLU, le terrain cité est ciblé pour la réalisation d'équipements publics. A ce jour, rien n'est fixé précisément. Avant la concrétisation de ce projet, des « réflexions » seront nécessaires pour adapter au mieux l'équipement choisi, nécessaire aux besoins de la population de Congy, d'autant que l'équipement sera réalisé à proximité d'un bassin de rétention d'eau.

Avis du commissaire enquêteur

Ces questions sont légitimes. Le commissaire enquêteur regrette que la commune n'ait pas apporté des réponses plus précises à Mme Bichard.

Dans l'avenir, il serait souhaitable **d'associer les riverains** aux « réflexions » citées par la commune.

Observation 15 (lettre annexée au registre d'enquête publique) de M. et Mme Roger Cikkel (domicile Congy)

« Bonjour. Avis sur la révision du PLU. Pensez-vous qu'il est utile de faire un nouveau lotissement au-dessus du lotissement Le Pré de la Grille avec une voie de 5 mètres de large contre nos jardins, après les maisons, une route au-dessus et une haie d'arbres. Pour nous la nuisance du bruit sera là, la vue sur le vignoble au-dessus de nos maisons était très bien, nous sommes en commune rurale. Pour les traitements de sulfatage etc - qui doivent être respectés pour les habitants. A la place de la voie verte quand il y a de l'orage, l'eau coule fortement et nos maisons sont avec un drainage très important. Alors qu'il existe un lotissement à l'ancienne scierie que les terrains ne sont pas encore vendus. Recevez tous nos respects. »

Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU

Le règlement du PLU et l'OAP sectorielle correspondant au secteur en projet prévoient des règles pour permettre la meilleure insertion paysagère possible des constructions futures et éviter l'exposition des tiers au traitement agricole. La voirie sera en sens unique et un cheminement piétonnier séparera le lotissement actuel du futur pour limiter de possibles nuisances.

La zone AU se justifie par la stagnation de la commercialisation du lotissement. La Collectivité doit trouver des solutions pour ne pas perdre de la population et se donner les moyens de maintenir les effectifs de l'école. Ainsi, compte-tenu du manque d'attractivité du lotissement et en raison de la rétention foncière qui s'exerce ailleurs sur la commune, les élus ont décidé de privilégier un autre site. L'opportunité de mettre en place cette zone a fait l'objet de débat au sein du conseil municipal.

Les constructions envisagées ne remettent pas en cause l'intégrité des constructions du lotissement du Près de la Grille.

Enfin, les phénomènes de ruissellement ne sont pas connus dans ce secteur et ne semblent pas affecter les terrains concernés par des coulées.

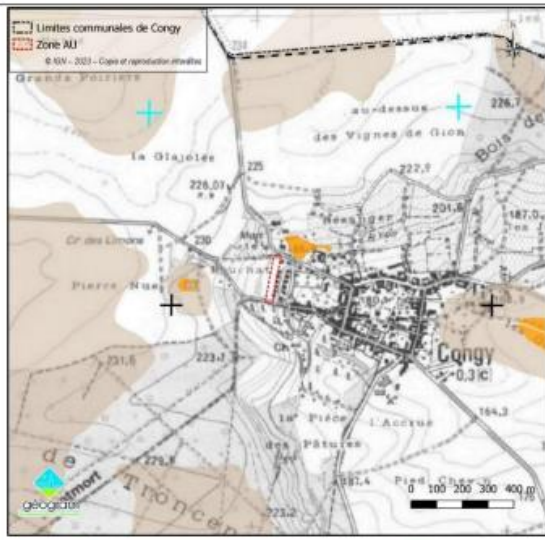
Avis du commissaire enquêteur

Même avis que pour les observations n° 5, 8, 9, 10, 12 précédentes.

4. THÈMES ABORDÉS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de CONGY de répondre aux 11 thèmes suivants :

<u>Thème 1</u>	
<u>Avis de la MRAe Grand Est</u>	
<u>Recommandations principales de la MRAe Grand Est</u>	<u>Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
1. 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.	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. 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 tenu de ces facteurs et incertitudes, il a été acté d'afficher un taux de rétention foncière évalué à 50%.
2. 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.	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).

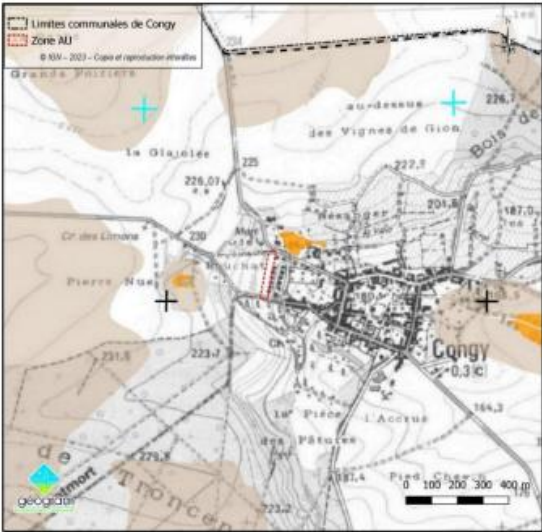
	 Si depuis, la carte PatriNat identifie 2 secteurs possibles au sein de cette zone AU, la probabilité n'y dépasse pas les 38% et avoisine le plus souvent les 33%, ce qui, par expérience, ne révèle sur le terrain aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008. Compte tenu de leurs sources 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 Morin 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.
3. Fixer dans l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) de la zone AU, d'un échéancier conditionnant par exemple son ouverture à l'urbanisation par la réduction du taux de vacance.	Il sera proposé d'ajouter un « calendrier prévisionnel » dans l'OAP. Dans cet item, il sera envisagé d'inscrire une condition impliquant une priorité à la densification des espaces bâties qu'à l'ouverture à l'urbanisation de la 1ère tranche de la zone AU. Toutefois, il est important de préciser que l'offre du secteur en OAP ne sont pas identiques à ceux affichés en zone U, en densification.
4. 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.	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.

5. 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 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau.	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.
6. 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.	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. Il est 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.
7. 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.	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 (art. R. 112-5 à R. 112-9) 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.
8. Identifier des secteurs spécifiques pour le développement des énergies renouvelables sur son territoire par l'application d'une démarche « Éviter – Réduire-Compenser » (ERC).	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.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Les recommandations principales de la MRAe Grand Est visent à améliorer la conception environnementale de la révision du PLU de CONGY. La commune doit en tenir compte. Le commissaire enquêteur prend acte des réponses n° 1, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de la commune. Pour la recommandation principale n° 2 de la MRAe (« Compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non de la zone à urbaniser AU ») = même avis que pour l'observation n° 5 du public (le commissaire enquêteur conseille à la commune de CONGY de réaliser une expertise zone humide sur la zone AU, etc).	
<u>Autres recommandations de la MRAe Grand Est</u>	<u>Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
1. 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.	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.
2. Produire une analyse conclusive sur la compatibilité de la révision du PLU avec le SRADDET Grand Est.	Le document (le rapport de présentation) sera complété d'une phrase conclusive.
3. Se montrer plus ambitieuse et proactive en matière de remise sur le marché de logements vacants, identifier les logements réservés à l'accueil de saisonniers, pour en conséquence réduire la surface ouverte à l'urbanisation.	Le rapport de présentation sera doté d'une cartographie pour expliquer le choix des élus.
4. 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.
5. 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.	Il sera proposé d'ajouter un calendrier prévisionnel dans l'OAP.
6. 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.
7. 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.
8. 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).

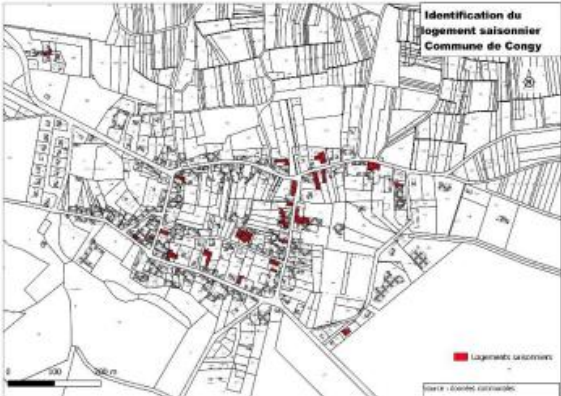
	 Si depuis, la carte PatriNat identifie 2 secteurs possibles au sein de cette zone AU, la probabilité n'y dépasse pas les 38% et avoisine le plus souvent les 33%, ce qui, par expérience, ne révèle sur le terrain aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008. Compte tenu de leurs sources 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 Morin 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.
9. 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 1^{er} septembre 2024.	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.
10. Ae constate que le dossier ne comporte pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif. Le dossier ne précise pas si le développement projeté est compatible avec les capacités de la station d'épuration.	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. Il est le réseau est unitaire sur

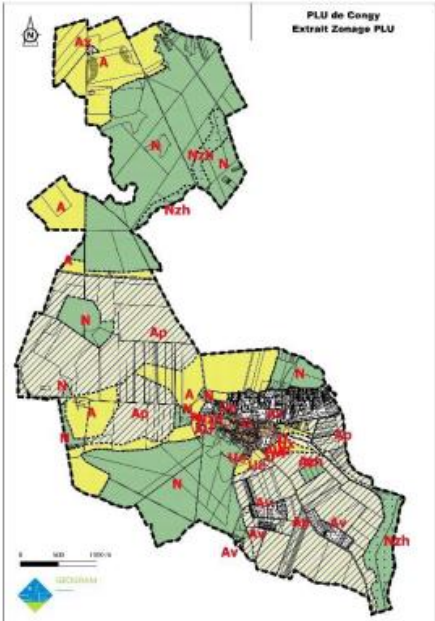
	une partie de la Commune, ce qui occasionne à certains moments de l'année une charge anormale (eaux pluviales notamment). Ce point sera clarifié avec les élus. Selon les dernières données disponibles, l'Ae dans son avis n'a pris en compte que le bilan de l'année 2023. Ce bilan n'est pas représentatif. La charge importante lors de ce bilan s'explique par les conditions de réalisation : pluie d'orage précédant le bilan ayant lessivée les réseaux, réalisés à la suite d'une période sèche importante. 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.
11. Ae demande de compléter la cartographie de l'aléa mouvement de terrain. Dans le règlement écrit, il est demandé d'inscrire des prescriptions à respecter concernant la gestion des eaux pluviales et d'assainissement, et de limitation des remblais et déblais.	Ce point est traité dans le Rapport de Présentation page 114, avec inscription d'une cartographie. Une partie du règlement, notamment du secteur Ap interdit les remblais et les déblais, qui sur certains secteurs sont concernés par l'aléa mouvement de terrain. Il est également proposé d'interdire les sous-sols dans le règlement de la zone AU. Le règlement et l'OAP seront modifiés.
12. L'Ae demande d'identifier au règlement graphique le chemin de randonnée « Thibaut de Champagne ». Elle demande 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.	Les plans de zonage reporteront le chemin de randonnées « Thibaut de Champagne ». La libre circulation sur le chemin est assurée sur le terroir de Congy. Pour le moment, il ne semble pas utile d'identifier des Emplacements Réservés au cheminement.

13. L'Ae demande d'utiliser les outils cités suivants : - L'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et de chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : https://meteofrance.com/climadiag-commune - Les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : https://drias-cau.fr et https://drias-climat.fr/ L'Ae recommande de s'y référer en vue de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique.	Le rapport de présentation sera complété des données disponibles sur l'évolution climatique.
14. L'Ae recommande : - de localiser les secteurs préférentiels de développement des énergies renouvelables proposées.	La Commune a débattu en conseil des secteurs préférentiels sans avoir pris pour le moment de délibération sur les ZAER (Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables). Les secteurs préférentiels seront précisés dans le Rapport de Présentation.
15. L'Ae recommande : - d'ajouter une valeur cible aux indicateurs de suivi ; - préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices à la suite du bilan annuel, ...).	La liste des indicateurs sera complétée par une périodicité de suivi.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Ces autres recommandations de la MRAe Grand Est permettent de parfaire l'élaboration de la révision du PLU de CONGY. La commune doit les prendre en considération. Le commissaire enquêteur prend acte des réponses n° 1 à 7 et 9 à 15 de la commune. Concernant la recommandation n° 8 de la MRAe (« Compléter le dossier par une expertise zone humide ») = même avis que pour l'observation n° 5 du public (le commissaire enquêteur conseille à la commune de CONGY de réaliser une expertise zone humide sur la zone AU, etc).	

<u>Thème 2</u> <u>Avis de l'État représenté par la Direction départementales des territoires (DDT) de la Marne</u>	
<u>Observations majeures de l'État</u>	<u>Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
1. Constructions en zone A Il est demandé d'ajouter aux articles A1 et N1 à la fin de la phrase « sauf cas visés à l'article A2 » « sauf cas visés à l'article N2 » (pages 54, 65 du règlement) Au sein de la zone Ax (STECAL autorisant les constructions liées à une activité de tailleur de pierre).	Cette précision sera apportée au règlement. Après discussion, la commission propose de réglementer l'article A7 : « Emprise au sol des constructions » où le règlement sera modifié comme suit : Au sein du secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30%. Ces aspects seront complétés dans le rapport de présentation.
2. Secteur agricole Protégé Il convient de renforcer dans le rapport de présentation les justifications propres au secteur Ap et de démontrer que les dispositions inscrites au règlement ne remettent pas en cause les orientations du PADD.	La commission souhaite maintenir le niveau de protection de certaines agricoles. En effet, dès la prescription de la révision du document d'urbanisme, les élus avaient ciblé leur volonté de doter le territoire de protection forte. Pour apporter un argumentaire supplémentaire, il peut être ajouté que : Ce classement ne remet pas en cause la pérennité des activités agricoles et/ou viticoles puisque les pratiques culturales ne sont nullement remises en cause. En effet, il assure une protection stricte du foncier agricole et répond aux enjeux de préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comme c'est le cas pour les terres viticoles avec le classement en secteur Av. De plus, aucune exploitation agricole ou viticole n'est implantée au sein de ce secteur. Les besoins des exploitations agricoles et viticoles identifiées sur le territoire de Congy sont pris en compte avec la délimitation de la zone A aux abords de la commune, de voie d'accès et également dans la zone agglomérée.

63

Différence entre l'étude de densification et le zonage de la zone U sur une parcelle.	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. Selon les données LOVAC, 18 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans en 2023. Depuis 2019, 3 logements ont été remis sur le marché. Pour les élus, nombreux de ces logements ne sont pas vacants, beaucoup de bâti est utilisé à des fins de logements occasionnels. Les élus proposent cette cartographie pour étayer :  Ce point sera corrigé dans le PLU.
5. Les OAP Des prévisions concernant la réalisation des équipements internes sont attendus et une harmonisation des données des pièces du PLU.	Aujourd'hui, il est difficile d'envisager des prévisions calendaires sur la réalisation des équipements internes. Une vigilance sera portée pour que la proportion du terrain d'assiette en surface non imperméabilisée soit bien portée à 30% et inscrite ainsi dans toutes pièces du PLU.
6. Routes à grande circulation 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 CU et les dérogations prévues à l'article L. 111-7 du CU.	Les pièces du règlement écrit et le rapport de présentation seront modifiés en ce sens.

La mention de route à grande circulation doit être visée dans le RP.	
7. Zones Humides Avérées Il manque un secteur à identifier en Zone Humide Avéré.	Le plan de zonage sera modifié pour classer en NZH le secteur Nord non reporté. Les surfaces des secteurs seront également mises à jour. Il semblerait que le secteur Nzh sera porté à 69,04ha. 
8. Rapport de présentation Il manque l'inventaire du stationnement, le stationnement des vélos et leurs possibilités de mutation. Assainissement collectif.	Cette motion sera précisée dans le rapport de présentation. Devant le groupement scolaire, 1 place matérialisée bus, 5 places matérialisées VL devant le groupement, parking 7 places dont 1PMR. Secteur Mairie : 9 places matérialisées. Secteur Salle des Fêtes : matérialisation d'une dizaine de places. Pas de matérialisation de stationnement vélo. Cependant, des solutions d'installation de support vélo peuvent voir le jour dans le secteur église-mairie ou bien le devant le groupement scolaire. Reprendre les éléments CC.
9. Risque glissement de terrain RP « remplacer « faible à très fort » par « faible à fort ». Rappeler l'aléa glissement de terrain en tête du règlement des zones U, Ue, Ux,	Ces aspects seront modifiés.

AU, A, N concernées par l'aléa modéré et fort. Pour 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, A (pages 25, 34, 50 et 61).	
10 Risque retrait et gonflement des argiles Pour une meilleure compréhension, il est opportun d'apporter des compléments sur le contexte, la mise en œuvre des différentes mesures pour ce risque et adapter le règlement pour une meilleure information du risque.	Le rapport de présentation et le règlement seront modifiés pour améliorer la compréhension. Le rapport de présentation fait état des données disponibles concernant notamment l'aléa retrait et gonflement des argiles. 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 (art. R. 112-5 à R. 112-9) 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.
11. Règle de hauteur	Les hauteurs seront bien cohérentes entre le RP et le règlement : U : 12 mètres au faitage, 7 mètres à l'acrotère. AU : 10 mètres au faitage, 7 mètres à l'acrotère. Ainsi, les éléments notamment page 199 du RP seront modifiés pour être cohérent avec le règlement.
12 Protection au titre L. 151-19 et L. 151-23 du CU	

Il serait opportun de mettre en correspondance les termes alignement haies et d'arbres dans toutes les pièces du PLU. Le mur d'enceinte n'est pas inscrit au tableau du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 151-19 du CU au niveau du règlement.	Ces aspects seront complétés. Et le mur d'enceinte sera bien ajouté au règlement écrit et rapport de présentation en cohérence. Il sera numéroté n°3.
13 Tableau des destinations et sous-destinations Dans toutes les zones du règlement d'urbanisme, il manque le terme primaire pour la dernière destination. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » est à ajouter, il est nécessaire de mettre en cohérence la destination commerce et activités de service avec le code de l'urbanisme et compléter dans la zone AU la sous destination avec lieu de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne.	Le tableau des destinations et sous-destinations sera mis à jour pour intégrer les éléments évoqués par la DDT « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et « lieu de culte et cuisine dédiée à la vente en ligne » en zone AU. Par souci de clarté, le tableau des destinations et sous-destinations sera ajouté pour les zones A et N. La mise à jour des surfaces sera également vérifiée pour prise en compte des adaptations du zonage nécessaire.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Le prise en compte des observations majeures de l'État <u>consolide juridiquement</u> la révision du PLU. La commune de CONGY doit les prendre en compte.	
<u>Observations secondaires de l'État</u>	<u>Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
Observations secondaires 1. Règlement Corriger le règlement (pages 39 et 49) pour les zones Ux et AU.	Ce point sera modifié.
2. Les EBC Demande d'ajustement des EBC au niveau Marais de Saint Gond pour ne pas compromettre leur entretien ou valorisation.	Les documents seront ajustés.

Il manque le Bois des Forts identifié en EBC dans le RP. Remplacer les références à l'article L. 130-1 du CU par l'article L. 113-1 du CU.	Cet aspect sera repris dans l'OAP. Cet aspect sera modifié. Ces évolutions impliqueront des modifications dans toutes les pièces du PLU et notamment les surfaces évoquées au titre des EBC.
3. Le Rapport de Présentation Le RP doit être modifié page 16 en indiquant dans le titre les zones à urbaniser dites AU. page 18, compléter la phrase « nécessaire à l'exploitation agricole » avec la mention forestière ; page 33, mise en cohérence de la carte d'occupation du sol avec le zonage ; page 36, les indicateurs graphiques et écrits devront être cohérents ; page 68 reprendre le nouveau PGRI ; page 174 il manque la référence aux annexes et habitations existantes ; page 174, identifier le chemin de randonnée au Plan de zonage ;	L'ensemble de ces éléments seront repris dans le rapport de présentation et les vérifications nécessaires seront faites pour la mise en cohérence du zonage avec les autres pièces du PLU.

page 179, le mur d'enceinte portera le chiffre 3 ; page 233, la référence à la zone U et non UB sera corrigé.	
4. Tableau par zone des dispositions réglementaires Pages 194 à 203 du rapport de présentation, le tableau devra être complété pour les hauteurs et l'implantation des limites séparatives qui ne correspondent pas au règlement.	Cet aspect sera corrigé.
5. Tableau compatibilité avec le SDAGE Il faut préciser que pour les articles 17, cela s'impose si glissement de terrain (PAC et P113 du RP). De plus, la limitation de l'imperméabilisation se fait aux articles 10 et non 11.	Cet aspect sera modifié.
6. Tableau SAGE des Deux Morins Inscrire que le règlement impose les dispositions de rétention.	Cet aspect sera modifié.
7. Tableau SRADDET Repréciser le bon intitulé des zones Il faut écrire les zones U, Ue, AU et A qui sont les zones précisant ces intégrations et amélioration d'enjeu climat air énergie Le dispositif 25 sur la limitation de l'imperméabilisation des sols concerne également les zones Ux et AU. Le RP sera complété page 226.	Cet aspect sera modifié.
8. Incidences sur le trafic et sécurité routière Page 256, il fait l'inventaire des places de stationnement, il y manque les 2 places des stationnements par construction à usage d'activité mentionné en page 23 du règlement. Les données du RP sont à harmoniser.	Cet aspect sera modifié.
9. Carrières Demande d'y inscrire une localisation des	Cet aspect sera modifié.

activités de carrière et aborder le Schéma Régional des Carrières approuvé le 27/11/2024.

Le rapport de présentation devra être modifié (pages 148 et 149) pour inscrire les activités de carrière dans les activités non artificialisée (cf décret n°2023-1096 du 27/11/2023).

Avis du commissaire enquêteur

L'intégration des observations secondaires de l'État permet une meilleure intelligibilité des documents d'urbanisme de CONGY.

En ce qui concerne l'observation secondaire n° 2, l'État fait savoir plus précisément : « *Il serait préférable de ne pas identifier d'EBC sur ces Marais (Saint-Gond) pour ne pas compromettre leur entretien ou valorisation* ».

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le PAC des services de l'État indique en page 63 : « *Il conviendrait que la commune prévoit dans son PLU une protection particulière pour les boisements présents comme la désignation d'EBC ...* ».

En effet, dans l'OAP « *Préserver la Trame Verte et Bleue* », les boisements associés aux Marais de Saint-Gond sont indiqués (page 5) comme « *constitués des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver* » et surtout comme des « *éléments constitutifs de la Trame Verte* » et notamment des « *boisements d'intérêt local* » (Cf. Légende de la carte OAP en page 8).

En outre, dans un EBC, l'entretien et la valorisation sont autorisés, tant qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé. Cela peut inclure : l'élagage, le débroussaillage, l'enlèvement d'arbres malades ou morts, les coupes d'entretien prévues dans une gestion forestière durable. D'après le PAC des services de l'État, les boisements associés aux Marais de Saint-Gond devraient donc être classés en EBC.

Toutefois, la protection de ce milieu naturel humide est assurée par un classement en zone Nzh.

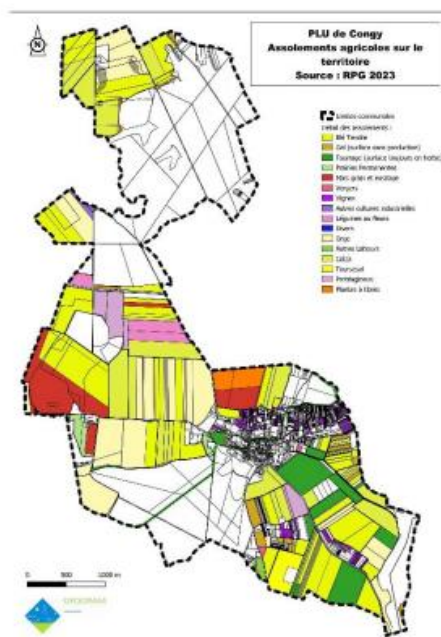
La commune a répondu : « *Les documents seront ajustés* ». Ce qui ne permet pas de savoir si ces EBC seront supprimés ou réduits.

<u>Thème 3</u>	
<u>Avis du département de la Marne</u>	<u>Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
Le Département a défini en fonction du trafic sur RD 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.	La proposition d'ajout du département sera inscrite au règlement pour les zones A et N « En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à 2 voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 15 m 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).
OAP Site le Château 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 aménagement spécifiques sur RD seront financés par le porteur de projet.	La Commission d'Urbanisme sera attentive à cet aspect.
OAP Trame verte et bleue 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.	Pour assurer la bonne compréhension de cette disposition, elle sera ajoutée à l'OAP.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Ces observations du département 51 améliorent la sécurité routière. Elles doivent compléter la révision du PLU de la commune de CONGY.	

Thème 4**Avis de la Chambre d'agriculture de la Marne****Décisions de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU****Rapport de présentation et PADD**

Demande de mise à jour des données RPG 2023 et demande que le volet paysager soit développé avec des éléments concernant le classement UNESCO Coteaux, Maisons et Cave de Champagne.

Les données du diagnostic seront actualisées.



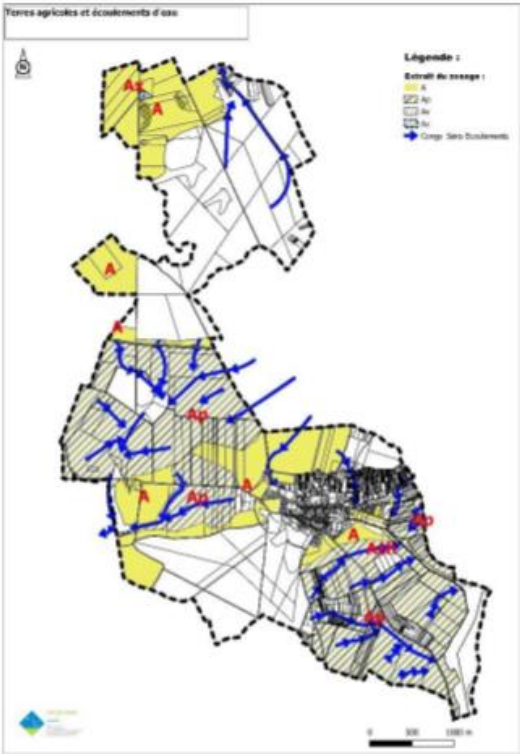
Dans le volet paysager, page 122 du rapport de présentation, il sera ajouté : Il est nécessaire que préciser que depuis le 4 juillet 2015, le Comité du patrimoine mondial a décidé d'inscrire les Coteaux, Maisons et Caves de Champagne sur la Liste du patrimoine mondial, dans la catégorie des paysages culturels évolutifs vivants.

Avec cette inscription, c'est la Valeur Universelle Exceptionnelle du paysage culturel viticole champenois ayant donné naissance au vin de Champagne qui est aujourd'hui reconnue. Plus largement, elle reconnaît aussi l'ensemble du travail d'élaboration et de diffusion du vin de Champagne, tel que transmis et préservé par les 320 communes de l'appellation Champagne réparties sur les 5 départements français de la Marne, de l'Aube, de l'Aisne, de la Haute-Marne et de la Seine-et-Marne.

Toute candidature au patrimoine mondial exige la définition et la délimitation d'un périmètre du Bien proposé pour inscription.

Le Bien est composé de trois ensembles représentatifs - les

La Chambre d'Agriculture demande que le zonage Ap soit revu et réduit pour ne pas bloquer le développement des activités agricoles et d'apporter des compléments dans le rapport de présentation.	coteaux historiques, la colline Saint-Nicaise et l'avenue de Champagne - situés dans le Département de la Marne, en Région Champagne-Ardenne et s'étendant sur une surface de 1 100 hectares. Une zone « tampon », de vigilance, a été définie autour de chacun des trois sites pour en favoriser la conservation. Une zone d'engagement entre également dans le périmètre du Bien inscrit, en vue de préserver les paysages et patrimoines du Champagne. Une zone qui regroupe les 320 communes de l'aire de production AOC Champagne. Congy se situe dans cette zone d'engagement des « coteaux, maisons et caves de Champagne » inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. La commission souhaite maintenir le niveau de protection de certaines agricoles. En effet, dès la prescription de la révision du document d'urbanisme, les élus avaient ciblé leur volonté de doter le territoire de protection forte. Pour apporter un argumentaire supplémentaire, il peut être ajouté que : Ce classement ne remet pas en cause la pérennité des activités agricoles et/ou viticoles puisque les pratiques culturales ne sont nullement remises en cause. En effet, il assure une protection stricte du foncier agricole et répond aux enjeux de préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles comme c'est le cas pour les terres viticoles avec le classement en secteur Av. De plus, aucune exploitation agricole ou viticole n'est implantée au sein de ce secteur. Les besoins des exploitations agricoles et viticoles identifiées sur le territoire de Congy sont pris en compte avec la délimitation de la zone A aux abords de la commune, de voie d'accès et également dans la zone agglomérée.
--	--

	 Une cartographie montrant l'intérêt d'une vigilance sera ajoutée au rapport de présentation. Toutefois, comme rappelé précédemment les élus ne souhaitent pas compromettre l'exercice de l'activité agricole.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> La superficie des zones agricoles (A) du PLU actuel opposable est de 979,37 ha. La surface des zones A du PLU révisé est de 1021,53 ha. En conséquence, la révision du PLU augmente les zones A de 42,16 ha. Cette augmentation est donc favorable au développement des exploitations agricoles souhaité par la Chambre d'agriculture mais au <u>détriment</u> des zones naturelles (N) qui diminuent de 42,16 ha. <u>Rappels :</u> - PLU actuel opposable = 743,53 ha de zones N ; - PLU révisé = 701,34 ha de zones N.	

<u>Thème 5</u>	
<u>Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Marne</u>	<u>Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU</u>
La CDPENAF émet la réserve suivante : qu'il soit indiqué dans le règlement du PLU une densité pour les bâtiments d'activités secteur Ax, lieu-dit « la Grange Laurent ».	Après discussion, la commission propose de réglementer l'article A7 : « Emprise au sol des constructions » où le règlement sera modifié comme suit : Au sein du secteur Ax, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30%.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> La proposition de la commune doit être intégrée à la révision du PLU.	

<u>Thème 6</u>	
<u>Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)</u>	<u>Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
Nous avons constaté dans le plan de zonage, deux parcelles (AI 375 et 374p) situées dans la zone U délimitée AOP « Champagne » et « Coteaux champenois » non plantées et incluses en zone U qu'il conviendrait de préserver en l'intégrant à la zone Av en cohérence avec l'objectif fixé.	Les parcelles AI 375 et 374 partiellement seront identifiées en zone Av conformément aux traitements des autres parcelles inscrites dans l'aire AOP. Ci-jointe la proposition de plan modifiée.
	
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Dont acte. D'ailleurs, selon le Rapport de présentation (page 174) : « les terrains compris dans l'emprise AOC Champagne sont classés en secteur Av (viticole) ».	

<u>Thème 7</u>	
<u>Avis de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC)</u>	<u>Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
Les observations suivantes sont formulées : - En zones A et N : Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. La CC observe que cette mention n'est pas adéquate puisque n'étant pas la réalité. 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 approprié.	La Commission est favorable et la modification sera apportée au règlement des zones A et N. Le règlement sera modifié comme suit pour les articles 16 des zones A et N : Les constructions doivent : - Soit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement est à la charge du constructeur. - Soit s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution. Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Les documents ne prennent pas en compte le zonage d'assainissement approuvé le 24 juillet 2024. La Commune est également équipée d'un réseau unitaire sur d'autres rues.	Les documents seront modifiés en conséquence. Le nouveau zonage d'assainissement a été demandé à la CC pour mise à jour des pièces du PLU. Les Annexes Sanitaires seront rédigées : la commune de Congy est équipée d'un réseau d'assainissement collectif (de type séparatif), pour les rues détaillées : Rues des Près, Rue de Bordet, Rue des Moulins, Chemin de la Mousseronnière et une partie de la Rue des Vignerons. Les autres rues sont équipées d'un réseau unitaire. La Station d'Épuration est inscrite sur le territoire de Congy dont l'exutoire est le ruisseau de Cubersault, affluent du Petit Morin. [...]. Un Zonage d'assainissement a récemment été approuvé par le conseil communautaire, en date du 24 juillet 2024. Une seconde phase de travaux est envisagée pour desservir l'ensemble du village.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Dont acte.	

<u>Thème 8</u>	
<u>Avis de la commune de Montmort-Lucy</u>	<u>Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU</u>
Le CM donne un avis favorable sous réserve la suppression du classement en EBC de la forêt de la Grande Laye.	La Commune avait souhaité réviser son PLU pour apporter des protections fortes sur son territoire communal. Ces aspects avaient été abordés dès la délibération de prescription en 2021, où le classement des espaces boisés en EBC « Espaces Boisés Classés » avaient été évoqués. Au sein de cet espace boisé, un espace avait déjà été supprimé pour ne pas entraver le périmètre de protection immédiat du captage d'eau. Après discussion au sein de la commission, les élus ne souhaitent pas déclasser le boisement en EBC, d'autant que le massif déborde sur le territoire de Montmort-Lucy, qui lui-même est identifié en EBC.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Conformément à l'Art. L. 132-10 du Code l'urbanisme, les services de l'État sont associés à l'élaboration du PLU. Le PAC des services de l'État indique en page 63 : « Il conviendrait que la commune prévoit dans son PLU une protection particulière pour les boisements présents comme la désignation d'EBC ... ». Or, selon l'OAP « Préserver la Trame Verte et Bleue », les boisements de la Grande Laye sont « des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver » (page 5) et « des boisements d'intérêt local », « ... constitutifs de la Trame Verte » (Cf. Légende de la carte en page 8). Le classement en EBC des bois de la Grande Laye constituent aussi une orientation du PADD (page 4). De plus, l'intérêt écologique d'un classement en EBC est mentionné dans le Rapport de présentation (page 178). De surcroît, l'entretien et la valorisation d'un EBC sont autorisés. Le commissaire enquêteur partage donc la position des élus de CONGY de conserver ces bois en EBC.	

<u>Thème 9</u>	
<u>Documents Supra-communaux</u>	<u>Décision de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU</u>
Erreur dans le numéro de la partie « Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes opposables ».	Cet aspect sera corrigé dans le rapport de présentation.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Dont acte.	

<u>Thème 10</u>	
<u>Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones</u>	<u>Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU</u>
Pour la bonne compréhension des habitants de Congy, il conviendrait de mettre en cohérence la superficie totale du territoire dans le rapport de présentation et d'expliquer dans le document la différence de superficie.	Cet aspect sera expliqué dans le rapport de présentation. Il y sera expliqué les éléments suivants : On notera que les différences de valeur par rapport au Rapport de Présentation de l'ancien PLU viennent d'un changement des fonds de plan suite à la vectorisation du cadastre et à la reprojection des limites de zones sur ce nouveau fond. A noter, les surfaces des zones seront amenées à évoluer pour la prise en compte des précédentes remarques.
<u>Avis du commissaire enquêteur</u> Dont acte.	

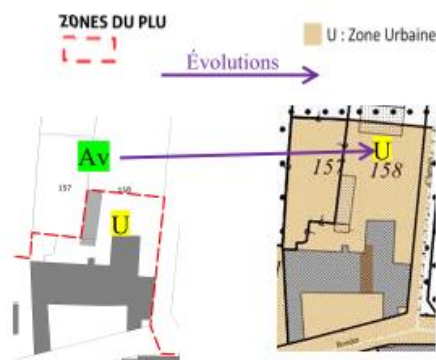
Thème 11

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune de CONGY les motifs de l'évolution des 3 zonages ci-dessous

1. Au Nord de la zone bâtie, la parcelle 157 et la partie Nord de la parcelle 158 sont en zone Av dans le PLU actuel opposable. Elles sont maintenant indiquées en zone U dans le projet de PLU révisé.
Remarque : le Rapport de présentation du PLU actuel opposable indique en page 163 : « Zone Av : zone recouverte de vignes intégrant d'office le périmètre AOC Champagne. »

PLU actuel opposable

PLU révisé



Éléments de justification de la commune

La limite de zone a été réévaluée dans le sens où sur le terrain, il ne s'agit pas d'espace planté en vigne. L'occupation du sol semble cohérente avec les fonctions du bâti environnant d'où la proposition de ce classement.
 De plus, selon l'avis de l'INAO, ces espaces ne semblent pas être inscrits dans la zone AOP « Champagne ».

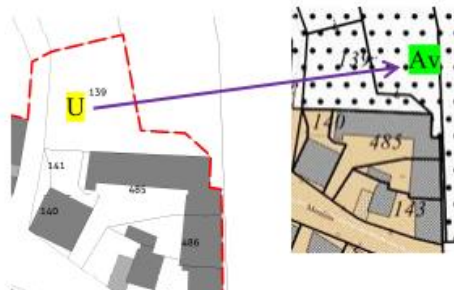
Av : Zone Agricole à vocation viticole



PLU actuel opposable

PLU révisé

2. Au Nord de la zone bâtie, la parcelle 139 est en zone U dans le PLU actuel opposable. Cette parcelle est en zone Av dans le projet de PLU révisé.



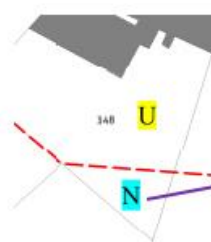
Éléments de justification de la commune

Selon les données transmises par l'INAO lors des études sur le diagnostic, ces parcelles sont inscrites de la zone délimitée AOP « Champagne ».

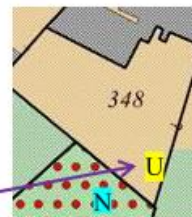
Dans le dossier de PLU, la seule erreur de délimitation concerne les parcelles AI 375 et 374 partiellement inscrites à tort en U. Ces parcelles seront intégrées à la zone Av.

3. Au Sud de la zone bâtie, la partie Sud (en forme de triangle) de la parcelle 348 est en zone N dans le PLU actuel opposable. Cette partie est en zone U dans le projet de PLU révisé.

PLU actuel opposable



PLU révisé



Éléments de justification de la commune

La parcelle a été intégrée dans son intégralité en zone U par souci d'égalité de traitement avec d'autres parcelles voisines, sans donner de nouveaux droits à construire qui pourraient engager de la consommation foncière.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune de CONGY permettent une meilleure compréhension par le public de l'évolution de ces 3 zonages.

Il est donc souhaitable que les éléments de justification de la commune complètent le Rapport de présentation.

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 05 août 2025

Le Commissaire enquêteur

M. Thierry MALVAUX

Remarque : les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont séparées du rapport d'enquête et figurent en 2^{ème} partie du présent document (Cf. Art. R.123-19 du code de l'environnement).

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. PRÉAMBULE

La présente enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CONGY (Marne) relève du Code de l'environnement.

Elle a été prescrite par l'arrêté du maire de CONGY n° 07/2025 en date du 19 mai 2025. Les textes visés dans cet arrêté sont notamment :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33 ;
- la délibération en date du 10 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Avant l'enquête publique, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une concertation avec les habitants de CONGY.

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE BUT DE LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CONGY

Comme il est mentionné dans l'arrêté municipal d'enquête publique (voir annexe 1), la révision du PLU de CONGY a plusieurs objectifs :

1. Renforcer la préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel.
2. Améliorer la protection des bois (bois de la Grande Laye, bois des Loups, bois de Berlin et bois de Troncenord) par l'instauration de classement en Espaces Boisés Classés (EBC).
3. Renforcer la protection des zones humides ou à dominante humide identifiées par le Rapport de présentation actuel.
4. Prévoir des prescriptions spécifiques permettant la protection des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Rapport de présentation actuel.
5. Préserver les bois, zones humides et corridors précités par l'interdiction des nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et carrières à leurs abords.
6. Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs et les dernières évolutions législatives et réglementaires.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de CONGY s'articule autour de trois axes : **PRÉSERVER ; DÉVELOPPER ; ÉQUIPER.**

Par rapport au PLU opposable de 2019 étudié par le commissaire enquêteur, les objectifs de la révision du PLU de la commune de CONGY sont cohérents et fondés.

En particulier, les 6 objectifs et la stratégie d'aménagement et de développement permettent à la commune d'actualiser son projet de territoire et concilient les besoins en logement, services et activités avec notamment la protection de l'environnement et la consommation économe de l'espace, etc.

Cette révision permet aussi au PLU de CONGY d'être en articulation avec l'ensemble des autres dispositions réglementaires.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- Les notifications du projet de révision du PLU de la commune de CONGY à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est et aux Personnes Publiques Associées (PPA) ont été faites au moins 3 mois avant l'ouverture de l'enquête publique. Les avis rendus ont été joints au dossier d'enquête publique.
- L'arrêté du maire de CONGY prescrivant l'enquête publique a été signé le 19 mai 2025, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (voir annexe 1).
- L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du 10 juin 2025 (ouverture à 09H00) au 12 juillet 2025 (clôture à 12H00).
- L'avis d'enquête publique a été publié dans la presse, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, dans deux journaux : la Marne Agricole et l'Union.
- Dans les huit premiers jours de l'enquête, un rappel de l'avis d'enquête a été publié dans la Marne Agricole et l'Union.
- L'avis d'enquête publique a été transmis à la DDT 51 pour être publié sur le site Internet des services de l'État dans la Marne <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme> au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. L'avis d'enquête a été mis en ligne le 26 mai 2025 soit avec 1 jour de retard, ce qui ne paraît pas avoir impacté l'information du public.
- L'avis d'enquête publique a été affiché au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune de CONGY (devant la mairie et place de la mairie). L'affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur (voir annexe 2).
- Avant le début de l'enquête, l'avis d'enquête publique a été publié sur l'application « Illiwap » de la commune de CONGY.
- Avant le début de l'enquête, l'avis d'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune de CONGY.
- Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de CONGY, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie et lors des trois permanences du commissaire enquêteur.
- Le dossier d'enquête sous forme électronique a été également consultable pendant toute la durée de l'enquête :
 - ✓ à la mairie de CONGY sur un ordinateur mise à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
 - ✓ sur le site internet des services de l'État dans la Marne. <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>
Cependant, le plan de zonage au 1/2000^{ème} de la zone bâtie a été ajouté au dossier d'enquête numérique le 11 juin 2025. Ce jour de retard pour publier le plan de zonage au 1/2000^{ème} sur le site internet des services de l'État dans la Marne ne semble pas avoir affecté l'information du public.

- Le public a pu demander au maire toutes informations sur le projet d'urbanisme de la commune.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête « papier » en mairie de CONGY aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur, et également les adresser par correspondance à la mairie de CONGY (2, rue du Colombier 51270 CONGY) à l'attention du commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse suivante : mairiecongy@wanadoo.fr
- Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de CONGY.
- La commune de CONGY a accordé toutes les facilités nécessaires au public et au commissaire enquêteur.
- Cette enquête publique s'est déroulée sans incident.

Le commissaire enquêteur considère donc que les dispositions de l'arrêté municipal n°07/2025 du 19 mai 2025 prescrivant cette enquête et celles du Code de l'environnement relatives à l'enquête publique ont été respectées.

Il estime que la population a pu s'informer, s'exprimer et déposer des observations. En effet, la durée de l'enquête (33 jours) a facilité l'information et la participation du public. Les autres actions d'information de la commune (avis d'enquête publique publié sur « Illiwap » et distribué dans toutes les boîtes aux lettres de CONGY) ont amélioré l'information des habitants sur l'objet de l'enquête publique et ses modalités. En outre, la dématérialisation de l'enquête publique facilite l'information des citoyens et leur participation. Elle permet d'élargir l'enquête à un public de plus en plus connecté, au-delà du périmètre d'affichage de l'avis d'enquête et de sa diffusion par la presse.

4. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le contenu du dossier d'enquête figure au paragraphe 1.13 de la 1^{ère} partie du présent document. Les 21 annexes du Porter À Connaissance (PAC) des services de l'État ont été ajoutées, sur la demande du commissaire enquêteur le 24 juin 2025 au dossier d'enquête « numérique » et le 27 juin 2025 au dossier d'enquête « papier ».

Après l'examen attentif des différents documents, le commissaire enquêteur considère que le dossier d'enquête contient tous les documents nécessaires à l'information du public.

L'absence des 21 annexes du PAC pendant les deux premières semaines et demie de l'enquête est regrettable car le PAC précise en page 6 : « *Les informations (du PAC) ont un caractère officiel : elles peuvent être jointes au dossier d'enquête publique* ».

Le commissaire enquêteur souligne que le PAC est très utile à la bonne information du public mais ce document ne figure pas dans les pièces obligatoires du dossier d'enquête (Cf. Pages 14 et 15 du PAC et Art. R. 128-8 du Code de l'environnement).

La commune de CONGY a donc amélioré l'information du public en ajoutant le PAC au dossier d'enquête publique.

5. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LA CONCERTATION

Le commissaire enquêteur a noté les points suivants :

- la concertation sur le projet de révision du PLU a été réalisée conformément aux modalités prescrites par la délibération du conseil municipal de CONGY en date du 11 mai 2021. **Elle a duré 3 ans** de septembre 2021 à septembre 2024 ;
- par délibération du 10 octobre 2024, le conseil municipal de CONGY a tiré le bilan de la concertation ;
- le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête. Les réponses aux observations des habitants sont argumentées mais la réponse suivante de la commune est insuffisante :

Extrait de la page 4 du Bilan de la concertation
Réunion publique du 11 mai 2023 (environ 20 personnes)

<i>Des habitants posent des questionnements sur l'opportunité de créer un équipement sportif pour les écoliers au sein de la zone AU (des interrogations sur les déplacements sécurisés des enfants compte-tenus du trafic de camions ou engins notamment)</i>	<i>Pour la commission, ce projet répond à une demande émise par la Communauté de Communes. Des cheminements doux seront réfléchis pour sécuriser les déplacements des écoliers. Le projet est maintenu.</i>
--	---

Or, cet équipement sportif n'est pas prévu en zone AU mais occupera un emplacement réservé proche de l'école au Sud-Est du village. La réponse de la commune n'informe pas le public sur cette localisation ;

- une trentaine de personnes ont participé à la réunion publique du 4 juin 2024. Le climat était « *très tendu* » avec une « *opposition générale sur le projet dans sa globalité* ».

Au regard des modalités de la concertation, le commissaire enquêteur considère que la population de CONGY a été associée à la révision du PLU.

La commune s'est efforcée de répondre aux inquiétudes des habitants et a pris en compte une demande relative à la suppression de la trame jardin sur une parcelle en zone urbaine où un permis de construire avait été récemment délivré.

Pour la bonne information des habitants, il est dommage que la réponse de la commune concernant le projet d'équipement sportif soit incomplète.

6. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, ET SUR LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

En particulier, le commissaire enquêteur constate :

➤ Concernant les trois axes de la stratégie d'aménagement et de développement.

Les axes « Préserver », « Développer », « Équiper » sont non hiérarchisés, complémentaires et indissociables. Ils se combinent pour assurer un développement cohérent du territoire.

Ainsi, le projet de révision du PLU conforte la dynamique du territoire notamment car il :

- adapte l'offre de logements et de services. Ex : 6 logements projetés en zone AU (5349 m²), béguinage pour répondre au vieillissement de la population, accueil randonneur, espace ludique, équipement sportif et de loisirs sur un emplacement réservé de 318 m² au bénéfice de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) ;
- organise l'offre économique et de services. Ex : maintien et développement des activités économiques (secteur Ux créé) ;
- protège les espaces naturels.

En particulier, ces trois axes :

- améliorent la sécurité routière. Ex : le Règlement prévoit les conditions de desserte des secteurs de développement résidentiel ou économique ;
- protègent l'activité agricole et viticole avec des classements spécifiques : secteur Ax [Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)] pour une activité de tailleur de pierres ; secteur Av (viticole) ; secteur Ap inconstructible en raison des enjeux « eaux » identifiés par le SAGE des Deux Morin.
- limitent l'imperméabilisation des sols. Ex : en zone urbaine, un pourcentage (20%) minimum de surfaces non imperméabilisées a été fixé ;
- permettent le recours aux énergies renouvelables qui est prévu par le Règlement.

➤ S'agissant des 6 objectifs de la commune :

1. La préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel est renforcée. En particulier, il convient de retenir :
 - le maintien de la qualité des paysages urbains. Ex : la protection du patrimoine bâti par la reconstruction à l'identique de toute construction ;
 - les espaces naturels sont classés en zone naturelle (N) avec des interdictions spécifiques ;
 - la protection de linéaires de haies et celle des étangs, marais, alignements d'arbres, trame jardin, parc arboré ;
 - la préservation du paysage par des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions ainsi que la protection au titre de l'Art. L. 151-19 du Code de l'urbanisme de 3 éléments du patrimoine bâti : le château, le pigeonnier, le mur d'enceinte.
2. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des bois de Troncenord, de la Grande Laye (ZNIEFF de type 1), de Berlin, des Loups, des Forts et des boisements associés au ruisseau de Cubersault (zone NARURA 2000 des Marais de Saint-Gond) améliore la protection de ces espaces boisés.

Toutefois, pour les EBC des Marais de Saint-Gond dans ses réponses au PV de synthèse de l'enquête publique, la commune la répond : « Les documents seront ajustés ». Ce qui ne permet pas de savoir si ces EBC seront supprimés ou réduits (Cf. Réponse à l'observation secondaire n° 2 de l'État).

3. La protection des zones humides ou à dominante humide est renforcée avec le secteur Nzh englobant des zones humides avérées de valeur patrimoniales (ZNIEFF, NATURA 2000) et le secteur à vocation humide Azh (zone à enjeux au SDAGE des Deux Morin).
4. Des prescriptions spécifiques permettent la protection des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).
5. Les bois, zones humides et corridors précités sont préservés par l'interdiction des nouvelles ICPE et carrières à leurs abords.
6. La présente révision assure la cohérence du futur PLU avec les documents supérieurs et les dernières évolutions législatives et réglementaires.
En effet, le dossier d'enquête présente les dispositions du SCoT et détaille la manière dont le projet de révision du PLU les prend en compte.
Le dossier présente également une analyse de compatibilité du projet de révision du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.
Bien que couverte par un SCoT, mais approuvé antérieurement au SRADDET Grand Est, le dossier présente aussi une analyse de compatibilité avec les principales règles du SRADDET Grand Est qui concernent le projet de révision du PLU.

Le commissaire enquêteur estime donc que la révision du PLU de la commune de CONGY respecte la stratégie d'aménagement et de développement ainsi que les 6 objectifs de la commune.

Ces objectifs du projet communal sont très bien déclinés par le PADD avec ses orientations et ses objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ils sont traduits également par le Règlement d'urbanisme (écrit et graphique) et les deux OAP.

7. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le commissaire enquêteur souligne notamment les points suivants :

➤ En ce qui concerne l'environnement

Les principaux enjeux environnementaux du territoire communal sont :

1. La préservation des milieux humides.

Celle-ci 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 EBC.

Cependant, d'après l'extrait cartographique nationale des zones humides potentielles, la zone AU est située dans une zone humide potentielle (Cf. Avis du commissaire enquêteur sur l'observation du public n° 5 et Dossier d'enquête/ Avis des PPA et de la MRAC/ Page 17/ Source DREAL).

Les milieux naturels (NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO) sont classés en zones naturelles ou agricoles protégées où la constructibilité est strictement limitée.

La préservation des cours d'eaux et de leurs ripisylves est assurée par un classement en zones naturelles (N) ou agricoles (A) à dominante humide (Nzh et Azh) assorti d'un recul inconstructible de 6 m des berges.

Le Rapport de présentation comporte une étude d'incidences NATURA 2000 qui conclut à **l'absence d'incidences** sur le site NATURA 2000 des Marais de Saint-Gond, **ce que le commissaire enquêteur partage.**

2. La préservation de la ressource en eau et la lutte contre les pollutions diffuses.

Le zonage Ap protège les secteurs à enjeux multiples notamment hydrauliques. Enfin, un STECAL (Ax) est délimité autour d'un ancien corps de ferme où exerce un tailleur de pierre.

3. Les risques naturels.

Les risques naturels, anthropiques et les nuisances sont pris en compte dans le dossier d'enquête. Ex : retrait-gonflement des argiles, canalisation de gaz et transport de matière dangereuse par voie routière.

De plus, les points suivants sont bien pris en compte dans le projet de révision du PLU :

- la préservation des milieux forestiers et des 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'EBC ;
- la préservation des surfaces viticoles comprises dans l'aire 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.

D'autre part, d'après le Rapport de présentation, le projet de révision n'a pas d'incidence sur les espèces protégées du territoire communal : les Chiroptères, les Tritons Crêtés, le Cuivré des Marais, le Damier de Succise, l'Agrion de Mercure.

En outre, des dispositions réglementaires sont adoptées. Par exemple :

- pour la préservation du patrimoine naturel au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, 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 ;
- des dispositions sont instaurées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- il convient de noter une OAP thématique visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune et le maintien des continuités écologiques à travers la trame verte et bleue ;
- des **indicateurs** sont inscrits au Rapport de présentation pour procéder à une analyse des résultats de la révision du PLU, notamment sur l'environnement (eau, paysage, milieux naturels) et la santé (air et climat).

➤ **S'agissant de la santé humaine**

Au vu de l'ensemble des informations fournies par le dossier d'enquête publique, le projet ne semble pas avoir d'impact notoire négatif sur la santé humaine. Cependant, l'augmentation de la population et l'accueil d'activités peuvent entraîner une hausse de diverses pollutions.

En conséquence, au regard des connaissances disponibles actuellement et des informations figurant dans le dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur observe que la révision du PLU de la commune de CONGY n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine.

Néanmoins, en raison de la présence d'une zone humide potentielle sur la zone AU, le

commissaire enquêteur estime qu'une analyse du caractère humide ou non de cette zone devrait être réalisée car la préservation des zones humides est d'intérêt général.

D'ailleurs, le Rapport de présentation (page 103) souligne : « la protection des zones humides doit répondre à la démarche "éviter, réduire, compenser". Leur inconstructibilité dans les PLU doit être la priorité. »

De plus, s'agissant des cartes des zones humides, le Résumé non technique (page 19) informe : « La délimitation de ces zonages ne saurait être considérée comme catégorique : au besoin, si l'évolution du PLU de CONGY le nécessite, des investigations de terrains pourront être menées dans ces secteurs, afin de confirmer ou d'infirmer leur emprise. » Ce qui suggère une expertise « zone humide » pour la zone AU.

Cette révision du PLU amplifie la préservation et la mise en valeur de l'environnement notamment par le classement en EBC de 655 ha d'espaces boisés mais les EBC vont diminuer en raison de la décision de la commune « d'ajuster » les EBC des Marais de Saint-Gond (Cf. Réponse de la commune à l'observation secondaire n° 2 de l'État).

Il est souligné que malgré la richesse forestière, réservoir de biodiversité du territoire Conginois, qui participe aux continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue, le PLU actuel opposable ne contient aucun EBC, alors que le POS 2000 avait 650 ha d'EBC.

Il reviendra aux élus de suivre les effets du futur PLU en utilisant les indicateurs inscrits au dossier d'enquête publique (REF : 8^{ème} partie du Rapport de présentation, pages 263 à 268).

Par ailleurs, la réduction des pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation des deux captages d'eau potable bénéficiant de périmètres de protection sur le territoire de la commune (au lieu-dit « Bois de la Grande Laye » et au lieu-dit « le Bas de l'Étang ») est une orientation fondamentale du SDAGE Seine-Normandie.

Il convient de remarquer que l'Agence Régionale de Santé (ARS) informe : « en 2020, l'eau présente une teneur en nitrates élevée, sans restriction d'usage pour la santé » (Cf. Page 48 du Rapport de présentation).

En conséquence, des actions de communication devraient être mises en place auprès des 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 1^{er} septembre 2024 (<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-programme-d-actions-nitrates-en-vigueur-en-a22748.htm>).

8. APPRÉCIATIONS OU COMMENTAIRES SUR LES DIFFÉRENTS AVIS RENDUS

Les avis formulés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est et les Personnes Publiques Associées (PPA) sont détaillées aux paragraphes 1.12 et 4 de la 1^{ère} partie du présent document, et dans le dossier d'enquête publique.

➤ Sur l'avis de la MRAe Grand Est

La MRAe émet **8 recommandations principales** et de nombreuses autres recommandations.

L'autorité environnementale (MRAe Grand Est) est indépendante (autonomie de jugement et d'expression).

Elle a pour objectifs d'améliorer la prise en compte de l'environnement et d'éclairer le public et les élus de CONGY sur les enjeux environnementaux de la révision du PLU. C'est aussi la garantie d'une information complète et transparente du public.

Il est rappelé que l'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité du projet.

L'avis de la MRAe Grand Est est parfaitement documenté avec des arguments pertinents.

Le commissaire enquêteur considère que les recommandations de la MRAe renforcent la prise en compte de l'environnement du futur PLU de CONGY.

La commune de CONGY doit prendre en considération toutes ces recommandations et en particulier, elle devrait suivre la recommandation principale n° 2 et l'autre recommandation n° 8, qui demandent de réaliser une expertise zone humide de la zone à urbaniser (AU) et le cas échéant, la classer en zone Nzh ou Azh (c'est aussi une préconisation du commissaire enquêteur).

En raison de la potentialité de présence d'une zone humide sur la zone AU (Cf. Cartographie nationale des zones humides potentielles / Source DREAL) et vu l'importance de la zone AU pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants, le commissaire enquêteur regrette que cette expertise n'ait pas été réalisée avant l'arrêt de projet de la révision du PLU afin de s'assurer du caractère non humide de la zone AU.

➤ **Sur l'avis de l'État**

L'État, représenté par la DDT 51, donne un **avis favorable** assorti d'**observations majeures** et **secondaires**.

Le commissaire enquêteur souligne l'intérêt des observations de l'État dont les services sont associés à l'élaboration de la révision du PLU de CONGY.

En effet, l'État accompagne les élus locaux dans l'élaboration de leurs documents de planification (ex : SCoT, PLUi, PLU, ...) en veillant à la prise en compte des enjeux d'un développement équilibré des territoires et en exerçant le contrôle de légalité.

En particulier, le commissaire enquêteur partage les observations majeures de l'État qui, si elles ne sont pas intégrées au projet d'urbanisme de la commune, sont susceptibles de fragiliser juridiquement la révision du PLU. La commune doit les intégrer.

S'agissant des observations secondaires de l'État, elles permettent d'assurer une meilleure cohérence et lisibilité de la révision du PLU de CONGY. Elles faciliteront l'application ultérieure du PLU. La commune doit en tenir compte.

Concernant l'observation secondaire n° 2, l'État indique : « *Il serait préférable de ne pas identifier d'EBC sur ces Marais (Saint-Gond) pour ne pas compromettre leur entretien ou valorisation* », alors que le PAC des services de l'État précise en page 63 : « *Il conviendrait que la commune prévoit dans son PLU une protection particulière pour les boisements présents comme la désignation d'EBC ...* ».

Effectivement, dans l'OAP « *Préserver la Trame Verte et Bleue* », les boisements associés aux Marais de Saint-Gond sont qualifiés de « *boisements d'intérêt local* », « *... constitutifs de la Trame Verte* » (Cf. Légende de la carte OAP en page 8).

D'après le PAC des services de l'État, les boisements associés aux Marais de Saint-Gond devraient donc être classés en EBC.

De plus, dans un EBC, l'entretien et la valorisation sont autorisés, tant qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé.

Toutefois, la protection de ce milieu naturel humide est assurée par un classement en zone Nzh.

➤ **Sur l'avis du Conseil départemental de la Marne**

Le Conseil départemental émet un **avis favorable** avec plusieurs observations afin d'anticiper les interfaces entre les routes départementales et les zones d'extension urbaine.

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

Le commissaire enquêteur considère que les observations du Conseil départemental permettent de renforcer la sécurité routière.

Ces observations doivent être associées au projet de PLU de la commune de CONGY.

➤ **Sur l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER)**

Le SCoT d'Épernay et sa région émet un avis **favorable** sur le projet de révision du PLU de CONGY.

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis favorable.

➤ **Sur l'avis de la Chambre d'agriculture de la Marne**

La Chambre d'agriculture de la Marne émet un avis **favorable** avec des **réserves** pour :

1. compléter le Rapport de présentation sur le classement de la zone Azh ;
2. réduire le zonage Ap pour ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles ;
3. rendre le PLU bien compatible avec le SCoTER.

Le commissaire enquêteur observe que la Chambre d'agriculture veut assurer la vocation agricole et viticole des zones A de la commune. Ce qui est légitime.

Concernant la 2^{ème} réserve « *réduire le zonage Ap pour ne pas bloquer le développement des exploitations agricoles* », le commissaire enquêteur fait remarquer que l'augmentation de la superficie totale des zones A de 42,16 ha **bénéficie** au monde agricole (zones A : 1021,53 ha pour le PLU révisé et 979,37 ha pour le PLU actuel opposable).

S'agissant de la 3^{ème} réserve, le SCoTER a émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU de CONGY.

➤ **Sur l'avis de l'Office National des Forêts (ONF)**

L'ONF ne formule aucune observation.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'absence d'observations de l'ONF qui est le partenaire des communes forestières et qui œuvre à la gestion durable des forêts des collectivités dans le cadre de l'application du régime forestier et propose des prestations et services sur mesure. L'ONF est gestionnaire des espaces boisés appartenant à la commune de CONGY (près de 22 ha).

➤ **Sur l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Marne**

La CDPENAF émet un avis **favorable** pour les zones A et N, **sous réserve** « qu'il soit indiqué dans le Règlement du PLU une densité pour les bâtiments d'activités » pour le STECAL –secteur Ax-lieu-dit « La Grange Laurent » de 1,16 ha.

Le commissaire enquêteur considère que la commune de CONGY doit prendre en compte la réserve de la CDPENAF qui est conforme à l'Art. L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

➤ **Sur l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) – Délégation territoriale Nord-Est**

L'INAO est satisfait du projet de révision du PLU qui préserve la zone « Appellation Champagne » en proposant une zone Av.

Cependant, l'INAO demande d'intégrer en zone Av les 2 parcelles (AI375 et 374p) situées dans la zone délimitée AOP et incluses en zone U.

Pour protéger l'activité viticole renommée de CONGY, le commissaire enquêteur partage l'avis de l'INAO sur les 2 parcelles à intégrer en zone Av.

➤ **Sur l'avis de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC).**

La CCPC donne un avis **favorable** avec des **réserves** concernant l'eau potable et l'assainissement.

Par ailleurs, le Porter À Connaissance des services de l'État indique en page 90 « *le PLU de la commune de CONGY devra être compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne. Le projet de PCAET a été engagé par une délibération le 9 juillet 2018* ».

Or, l'avis de la CCPC ne citant pas la compatibilité avec son projet de PCAET, le commissaire enquêteur a demandé au président de la Communauté de communes son avis sur la **compatibilité** de la révision du PLU de la commune de CONGY avec ce projet de plan.

La CCPC a répondu au commissaire enquêteur avec tous les arguments nécessaires que son projet de PCAET est compatible avec la révision du PLU de CONGY.

Remarque : la MRAe Grand Est a été saisie le 23 décembre 2025 par la CCPC sur son projet de PCAET, dont elle devrait être dotée depuis le 1^{er} janvier 2019.

Les réserves de la CCPC sont cohérentes et argumentées. Elles doivent être prises en compte par la commune.

Au vu des enjeux du projet de PCAET de la CCPC pour la population et l'environnement (1. Baisse de la consommation d'énergie et des émissions de GES – 2. Diversification et développement du mix d'énergies renouvelables – 3. Qualité de l'air – 4. Adaptation du territoire au changement climatique – 5. Pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, de la santé et adaptées au changement climatique – 6. Préservation des forêts et des milieux naturels du territoire pour améliorer la séquestration de carbone et la résilience du territoire), **et en raison des arguments développés par la Communauté de communes, le commissaire enquêteur partage l'avis de la CCPC.**

➤ **Sur l'avis de la commune de Montmort-Lucy**

La commune de Montmort-Lucy émet un **avis favorable**, sous réserve de la **suppression du classement en EBC de la forêt de la Grande Laye** en raison des contraintes imposées par ce classement.

La réserve de Montmort-Lucy est en contradiction avec les objectifs de la révision du PLU de CONGY (Cf. Art. 1 de l'arrêté municipal prescrivant cette enquête publique) et avec le projet de PADD de CONGY qui instaure un classement en EBC des bois de la Grande Laye pour améliorer leur protection.

De plus, le PAC des services de l'État (page 63) conseille la désignation d'EBC pour les boisements Conginois et la MRAe Grand Est salue l'adoption d'EBC (page 7).

En outre, dans un EBC, l'entretien et la valorisation sont autorisés, tant qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé.

En conséquence, le commissaire enquêteur **ne partage pas** la réserve de la commune de Montmort-Lucy et **approuve** la position de la commune de CONGY qui ne souhaite pas supprimer le classement en EBC des boisements de la Grande Laye.

➤ **Sur l'avis des communes de Baye et Vert-Toulon.**

Ces deux communes ne formulent aucune observation.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses des communes de Baye et Vert-Toulon.

➤ **Sur les avis non rendus**

Les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes n'ont pas répondu : le Conseil régional Grand Est ; l'UDAP ; l'ARS ; la CCI ; la Chambre des métiers et de l'artisanat ; le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion des Deux Morin ; le Centre national de la propriété foncière ; les communes limitrophes d'Étoges, Férebrianges, Coizard-Joches, Villevenard, La Caure, Champaubert.

Faute de réponse, ces avis sont réputés **favorables**.

Cependant, au regard des compétences de ces PPA et des enjeux pour les communes limitrophes de CONGY (Ex : développement et attractivité du territoire, protection de l'environnement, etc), **le commissaire enquêteur déplore ces absences de réponse**.

Par exemple, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) élaboré par la Région Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020.

Les objectifs et règles générales du STRADDET s'imposent au SCoTER, et le PLU de CONGY doit être compatible avec le SCoTER approuvé le 5 décembre 2018.

En conséquence, le SCoTER ayant été approuvé antérieurement au STRADDET, il aurait été souhaitable d'avoir l'avis de la Région Grand Est.

9. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET LES FUTURS DOCUMENTS D'URBANISME RÉVISÉS

Le commissaire enquêteur considère que :

➤ Le Résumé non technique

Ce document est très utile au public pour s'informer rapidement sur la révision du PLU de CONGY car le dossier d'enquête publique contient plus de 1023 pages.

Le Résumé non technique est clair et à la portée du public. En effet, il est autonome (il peut se comprendre sans le reste du dossier) **et pédagogique** (compréhensible par un non spécialiste). Néanmoins, pour faciliter sa lecture par le public, sa concision aurait pu être améliorée (réduit à une trentaine de pages au lieu de 55).

Il convient de souligner que le Résumé non technique indique en page 41 que le besoin d'un équipement sportif et de loisirs a « été fortement exprimé par la population lors des réunions publiques ».

Or, le Bilan de la concertation ne mentionne pas ce « besoin fortement exprimé par la population ».

En ce qui concerne, le paragraphe « Zones humides », il est regrettable que pour la bonne information du public, les cartes « zones humides par modélisation » du PAC et « zones humides potentielles » de la DREAL ne soient pas représentées (Cf. Avis du commissaire enquêteur sur l'observation du public n°5 relative à la zone AU).

➤ Le Rapport de présentation

Ce Rapport développe bien les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, la délimitation des zones et les règles qui y sont applicables.

Toutes les parties du Rapport de présentation sont adaptées à la commune de CONGY, explicites et relativement aisées à comprendre par le public. Les annexes enrichissent ce Rapport.

Le commissaire enquêteur observe donc que le Rapport de présentation facilite beaucoup la compréhension du contexte de la révision du PLU.

Ce document assure la cohérence de l'ensemble du projet de PLU, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme. Il justifie la révision du PLU de la commune de CONGY.

Cependant, pour le paragraphe « Zones humides » : même Conclusion que pour le Résumé non technique (2 cartes zones humides non représentées : « par modélisation » et « potentielles »).

Les recommandations de la MRAe Grand Est et les observations des PPA permettent d'assurer la complétude de ce document et l'exactitude des informations données.

En conséquence, le Rapport de présentation doit être complété et/ou ajusté au regard des réponses de la commune de CONGY au PV de synthèse de l'enquête publique (REF : paragraphes 3 et 4 de la 1^{ère} partie du présent document), **mais aussi en fonction des résultats de l'éventuelle expertise de la zone AU** (Cf. Avis du commissaire enquêteur sur l'observation n° 5 du public).

En cas d'expertise, si le caractère humide de la zone AU est démontré, il conviendra aussi de modifier les autres documents d'urbanisme (Règlement, document OAP, ...).

➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD est simple, court et non technique. Il définit correctement les orientations retenues par la commune dans le respect des objectifs énoncés par l'Art. L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Les différents objectifs chiffrés sont cohérents.

En particulier, le PADD de CONGY respecte la notion de « Développement durable » (« conception du bien commun, qui vise à satisfaire les besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ») parfaitement décliné à travers ses orientations et objectifs.

Le commissaire enquêteur partage donc les orientations du PADD et ses objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les 2 OAP permettent à la commune de CONGY de :

1. **Préserver la qualité de son cadre naturel et le maintien des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB).**

Cette OAP thématique s'applique avec raison sur tout le territoire communal.

2. **Maîtriser l'aménagement du projet de zone AU (site le Château).**

La vocation et les principes d'aménagement de cette OAP sectorielle sont présentés clairement.

Le commissaire enquêteur considère que les 2 OAP sont nécessaires car tous les éléments du projet urbain de CONGY ne peuvent pas être traduits réglementairement. Ces OAP définissent un cadre d'intérêt général voulu par les élus, et qui sera opposable.

Toutefois, la commune doit **prendre en compte** les recommandations de la MRAe Grand Est et les observations des PPA (REF : paragraphe 4 de la 1^{ère} partie du présent document).

Le commissaire enquêteur approuve la décision de la commune relative à l'observation n° 9 du public. A savoir : « il a été décidé d'inscrire en prescription la réalisation d'une bande de sécurité conforme à la réglementation générale ».

➤ **Les dispositions réglementaires**

Elles déterminent explicitement le droit d'occuper et d'utiliser les sols de la commune de CONGY dans les diverses zones du PLU révisé.

A noter que le Règlement littéral est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le lexique du Règlement littéral est très utile au public pour comprendre les termes « techniques » utilisés et éviter toute méprise.

Le règlement graphique s'appuie sur deux plans de zonage clairs et lisibles.

Le Règlement littéral et les plans de zonage sont cohérents avec les orientations générales déclinées dans le PADD. Ils vont permettre à la commune de CONGY de gérer l'existant et de préparer l'avenir dans une perspective de développement durable. A savoir :

- des zones U distinctes : U (espace bâti dense et diffus) ; Ue (accueil équipements scolaires, béguinage, etc) ; Ux (activités) ; AU (à urbaniser soumise à OAP) ; à la place d'une unique zone U ;

- des zones A différenciées : **A** (à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles) ; **Av** (pour la protection du vignoble AOC) ; **Ap** (secteur inconstructible en raison des enjeux « Eaux » inscrit dans l'OAP thématique) ; **Azh** (secteur à enjeux humides au SDAGE des Deux Morin) ; **Ax** (STECAL pour une activité existante de tailleur de pierre) ;
- 2 zones N : **N** (secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle) ; **Nzh** (protégeant des zones humides de valeur patrimoniale : ZNIEFF, NATURA 2000).
- Un emplacement réservé de 318 m² pour créer un équipement sportif et de loisirs (projet porté par la Communauté de communes) ;
- la protection des bois de la Grande Laye, Bois des Forts, Bois des Loups, Bois de Berlin et Bois de Troncenord par l'instauration d'une prescription de classement en Espaces Boisés Classés.

A noter que les règles participent à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales afin de réduire les ruissellements ou les rejets directs dans le réseau collectif. Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, le Règlement impose les dispositions nécessaires pour interdire tout rejet prohibé.

Les règles sur le bâti permettent aussi de réduire les consommations énergétiques et de limiter les déperditions de chaleur.

En particulier, les annexes 3, 4 et 5 du Règlement littéral sont très utiles aux habitants car elles permettent respectivement de connaître les espèces végétales invasives du territoire, de s'informer sur les couleurs et types de façades pour les constructions et rénovations, et de prévenir les désordres liés au « retrait-gonflement » des argiles dans l'habitat.

Le commissaire enquêteur constate que les dispositions réglementaires écrites et graphiques répondent aux objectifs des orientations d'aménagement retenues dans le projet d'urbanisme de la commune.

Toutefois, la commune doit intégrer au Règlement les observations majeures de l'État pour assurer la sécurité juridique de ce document.

Il convient aussi d'amender le Règlement en fonction des réponses de la commune de CONGY aux recommandations de la MRAE Grand Est et des observations du département de la Marne, de la Chambre d'agriculture de la Marne, de la CDPENAF de la Marne, de l'INAO, de la CCPC et des observations secondaires de l'État (REF : paragraphe 4 de la 1^{ère} partie du présent document).

Le commissaire enquêteur approuve la décision de la commune concernant l'observation n° 11 du public. A savoir « *Il est envisagé d'interdire les sous-sols en zone AU* ».

➤ **Les annexes informatives**

Celles-ci complètent utilement l'information des habitants.

Le commissaire enquêteur prend acte des annexes informatives.

En ce qui concerne l'annexe sanitaire, la commune doit prendre en compte la remarque de la CCPC sur le zonage d'assainissement approuvé le 24 juillet 2024 (REF : paragraphe 4 de la 1^{ère} partie du présent document).

10. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LA COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NORME JURIDIQUE SUPÉRIEURE

Le commissaire enquêteur constate principalement que :

- la 6^{ème} partie du Rapport de présentation (page 213) expose comment la révision du PLU est compatible et prend en compte les dispositions des plans ou programmes opposables du SCoTER, du SDAGE, du SAGE des Deux Morin, du SRADDET, du PGRI. **Il n'y a pas d'observation particulière à formuler.**
Remarque : le SCoTER est le document pivot car il intègre le SDAGE, le SAGE, et le SRADDET ;
- après avoir présenté les objectifs d'un PCAET, le Rapport de présentation (page 106) informe « Dans ces conditions, la CC Paysage de la Champagne a engagé par délibération du 9 juillet 2018, un projet d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territoriale à l'échelle de son territoire », puis le Rapport de présentation conclut « Ainsi, le PLU sera compatible avec les dispositions de ce document lorsque celles-ci seront connues » ;
- les dispositions du PLU ne favorisent pas le développement de l'exploitation des ressources minérales du sous-sol. Effectivement, le Règlement de la zone A n'autorise pas les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol et du sous-sol. **Ces limitations sont en désaccord avec le Schéma Départemental des Carrières** qui préconise de préserver les ressources exploitables pour répondre aux besoins liés à la construction **tout en reconnaissant la nécessité de protéger les milieux fragiles.**

La révision du PLU de la commune de CONGY est donc compatible avec les documents supra-communaux et notamment avec le SCoTER qui intègre les documents de planification supérieure (SDAGE, SAGE, SRADDET).

Le dossier d'enquête fait savoir que la révision du PLU sera compatible avec le PCAET de la CCPC mais ne peut pas le démontrer puisque les dispositions de ce document ne sont pas encore connues.

Toutefois, le projet de PCAET de la CCPC a été élaboré, et la Communauté de communes a informé le commissaire enquêteur que la révision du PLU de CONGY est compatible avec son projet de PCAET.

En raison des milieux naturels fragiles Conginois, le commissaire enquêteur considère que les « limitations » en désaccord avec le Schéma Départemental des Carrières sont justifiées par la protection des paysages et des milieux sensibles du territoire Conginois.

11. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES MESURES « ÉVITER - RÉDUIRE - COMPENSER » (ERC).

Les mesures d'évitement, d'accompagnement et les préconisations citées dans le dossier d'enquête sont adaptées au territoire communal et dispensent la commune de mesures de compensation.

Le commissaire enquêteur estime que ces mesures sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible voire nul.

En dépit de ces précautions, si des incidences notables persistent, des mesures de compensation seront alors prises d'après le Résumé non technique (page 53).

12. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES RÉPONSES DE LA COMMUNE

6 personnes (dont 2 couples) ont déposé 15 observations.

Par rapport à la population de la commune (264 habitants recensés en 2020 par l'INSEE) et au nombre de personnes présentes aux 2 réunions de concertation (environ 20 personnes le 11 mai 2023 - environ 30 personnes le 4 juin 2024), **peu d'habitants ont déposé des observations.**

Beaucoup d'observations sont défavorables à la zone AU. Les autres observations sont relatives au Règlement. Une observation questionne sur « la création d'une zone d'espace ludique » en zone Ue.

L'avis du commissaire enquêteur sur les observations du public et les réponses de la commune figure au paragraphe 3 de la 1^{ère} partie du présent document.

Le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne remettent pas en cause, **sauf pour la zone AU**, la révision du PLU de la commune de CONGY.

Le commissaire enquêteur a proposé l'analyse du caractère humide ou non de la zone AU.

13. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LES RÉPONSES DE LA COMMUNE AUX THÈMES ABORDÉS

A l'issue de l'enquête publique, pour la bonne information de tous, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de CONGY de se prononcer sur 11 thèmes relatifs à la révision du PLU.

L'avis du commissaire enquêteur sur les réponses de la commune figure au paragraphe 4 de la 1^{ère} partie du présent document.

Le commissaire enquêteur prend acte de toutes les réponses de la commune, qui permettent notamment de connaître les suites données aux avis des PPA et de la MRAE Grand Est.

Tous les engagements de la commune doivent être intégrés aux futurs documents d'urbanisme.

Toutefois, le commissaire enquêteur souhaite que la commune **prenne en considération la recommandation principale n° 2 de la MRAE Grand Est concernant l'expertise « zone humide » à réaliser sur la zone AU.**

L'autre recommandation n° 8 de la MRAE demande également de « *compléter le dossier par une expertise zone humide* ».

14. BILAN DES AVANTAGES ET DES INCONVÉNIENTS DE LA RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CONGY

➤ Principaux avantages de la révision du PLU de la commune de CONGY

Hors observations du public et hors avis de la MRAe Grand Est et des PPA, le commissaire enquêteur estime que les avantages de cette révision sont principalement les suivants :

1. **La révision du PLU permet de répondre aux objectifs débattus et exprimés par les élus de CONGY en matière de production de nouveaux logements** (augmentation de la population) **et de développement des activités** (mixité des fonctions au sein de la zone U), **tout en déployant des outils plus protecteurs sur les espaces agricoles et naturels du territoire communal.**
2. La maîtrise de l'évolution du bourg de CONGY avec un développement urbain encadré. En effet, l'objectif démographique de la commune d'atteindre 300 habitants en 2035, soit 36 habitants supplémentaires par rapport à 2020, est cohérent avec la dynamique démographique positive actuelle de la commune (+ 1,51 % par an entre 2014 et 2020 selon le dossier d'enquête). C'est une croissance **raisonnable et régulière de la population** avec une production de **18 logements** envisagés.
3. Les objectifs de développement sont cohérents avec les capacités d'adduction en eau potable.
4. L'incidence de la révision du PLU sur le développement économique et les activités est **positive** (zone Ux pour le maintien et le développement d'activités déjà implantées).
5. Le projet de PLU donne les moyens aux exploitants agricoles/viticoles de pérenniser leur outil d'exploitation (protection des espaces agricoles et AOC, oenotourisme, ...).
6. La mixité fonctionnelle (activités/habitat) au sein du village.
7. Le PLU révisé 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.
8. Le PLU prévoit 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 séniors (béguinage). **Ces zones Ue vont donc favoriser le tourisme et le maintien au village des personnes âgées.**
9. Le projet d'équipement sportifs et de loisirs à proximité de l'école répond aux besoins de **sécurité** pour les déplacements depuis l'école (emplacement réservé de 318 m²).
10. **La préservation des milieux naturels les plus remarquables** (Ex : NATURA 2000, zones humides effectives, ZNIEFF de type 1, ZICO, lisières, milieux forestiers, cours d'eaux et leurs ripisylves) 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.
11. Des dispositions réglementaires (Ex : EBC au titre de l'article L. 113-1, du Code de l'urbanisme, préservation du patrimoine naturel au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme) permettent de **préserver des éléments composant le paysage naturel** (Ex : massifs boisés, étangs, alignements d'arbres, trame jardin, parc arboré, haies) **ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun** (Ex : château, ancien pigeonnier, mur d'enceinte entre l'église et la propriété du château).
12. **La présence positive d'une OAP** visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune et le maintien des continuités écologiques à travers la Trame Verte et Bleue.
13. **L'existence d'une OAP sectorielle** pour encadrer l'urbanisation de la zone AU projetée.
14. Les terrains compris dans les aires AOC « Champagne » et « Coteaux champenois » sont classées en zone viticole Av, à constructibilité limitée aux loges de vignes et aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.
15. Le zonage Ap protège les secteurs à enjeux multiples notamment hydrauliques.
16. Un STECAL (secteur Ax) est délimité autour d'un ancien corps de ferme où exerce un tailleur de pierre. **Cette activité est donc protégée.**

17. Des dispositions sont instaurées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
18. La ressource en eau potable bénéficie de périmètres de protection sur le territoire de la commune de CONGY. Les périmètres et les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages sont bien reportés et annexés aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
19. Les risques naturels et anthropiques suivants sont pris en compte : retrait-gonflement des argiles (Cf. Annexe 5 du Règlement), canalisation de gaz (Cf. SUP de 80 m de chaque côté de la canalisation).
20. Les paysages naturels sont protégés (zone Nzh) ainsi que les paysages urbains qui sont préservés par des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions.
21. 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.

L'ensemble des avantages cités supra atteste de l'intérêt porté par la commune de CONGY à son développement, à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et à la préservation de la biodiversité.

➤ **Principaux inconvénients de la révision du PLU de la commune de CONGY**

Hors observations du public et hors avis de la MRAe Grand Est et des PPA, le commissaire enquêteur estime que **les inconvénients** de cette révision sont notamment les suivants :

1. L'installation de nouveaux habitants voire de nouvelles activités vont provoquer des rejets atmosphériques supplémentaires [Ex : Gaz à Effet de Serre (GES)]. Ceci reste toutefois à pondérer en raison de la population réduite de CONGY (objectif de 300 habitants en 2035).
2. L'ouverture d'une zone à urbaniser (AU) au Nord-Ouest du village peut affecter le paysage en faisant obstacle à certains cônes de vues donnant sur le coteau viticole et induire une covisibilité avec le château (édifice remarquable).
Remarque : la potentialité de présence d'une zone humide sur la zone AU n'a pas été ajoutée car ce sujet fait partie des observations du public et de la MRAe Grand Est.
3. L'urbanisation des dents creuses ainsi que d'un secteur d'extension dans le prolongement des secteurs bâtis existants sont également susceptibles d'affecter le paysage. Cependant, ce risque reste très modéré.
4. La zone AU et le secteur Ue (activités ludiques au Sud du bourg) peuvent constituer une gêne pour des riverains.
5. Le développement urbain induit une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une modification de l'alimentation de la nappe d'eau souterraine. Néanmoins, cette artificialisation est limitée car le Règlement limite l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surfaces non-imperméabilisées compris entre 20 et 30% de la surface totale du terrain, selon le zonage concerné.
6. Aujourd'hui, sur 132 actifs Conginois, 77 travaillent dans une autre commune. L'accroissement du nombre d'habitants risque de provoquer une augmentation des migrations pendulaires, avec pour conséquences des risques d'accidents et une augmentation de la consommation d'énergie fossile (les véhicules électriques ne sont pas encore majoritaires).
7. L'accueil d'activités peut être à l'origine d'une augmentation du risque sanitaire en fonction de l'activité elle-même.

8. Avec l'augmentation de la population voire des activités, la révision du PLU peut être à l'origine d'émissions sonores plus importantes et d'une pollution lumineuse supérieure, susceptibles de perturber la faune et l'avifaune locale.
9. L'augmentation de population envisagée par la révision du PLU peut aussi induire une augmentation de la fréquentation des sites naturels à enjeux. Outre le dérangement de la faune et de l'avifaune lié à la fréquentation humaine, des pollutions peuvent être constatées (Ex : décharges sauvages). Toutefois, l'impact généré reste en premier lieu tributaire du comportement individuel de chacun.
10. Le périmètre (500 mètres) du Menhir de Pierre Fitte couvre une part importante du territoire. Mais cet enjeu reste faible, car il est isolé de l'espace bâti et est inscrit à proximité et sur des sites à enjeux environnementaux (Ex : Marais de Saint-Gond).
11. Des limitations sont en désaccord avec le Schéma Départemental des Carrières. Néanmoins, ce point négatif sur les activités extractives pourra être remis en cause lors de la prochaine évolution du PLU si les besoins de la France liés à cette activité augmentent.

En raison de l'augmentation limitée et raisonnable de la population de CONGY (+ 36 habitants supplémentaires envisagés en 2035) et des mesures ERC citées dans le dossier d'enquête, le commissaire enquêteur considère que les inconvénients du projet de révision du PLU restent faibles.

➤ **Analyse du bilan des avantages et des inconvénients de la révision du PLU de la commune de CONGY**

Hors observations du public et hors avis de la MRAe et des PPA, les avantages du projet de révision du PLU sont **conséquents**. Les inconvénients sont moins nombreux et moins significatifs. La révision du PLU permet de concilier et de répondre aux objectifs du PADD pour la production de nouveaux logements, le maintien et le développement des activités, et la protection du territoire communal.

Le commissaire enquêteur estime donc que les avantages sont supérieurs aux inconvénients.
En conséquence, l'analyse du bilan des avantages et des inconvénients justifie la révision du PLU de la commune de CONGY, qui participe de l'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

15. CONCLUSIONS PERSONNELLES, MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CONGY

En conclusion de cette enquête publique, en l'état actuel du dossier d'enquête, **et après avoir** :

- participé à une réunion de concertation, d'information et d'échanges avec le maire de la commune et deux élus ;
- étudié tous les documents du dossier d'enquête publique ainsi que le PLU actuel opposable de la commune ;
- visité le bourg de CONGY et tout le territoire communal ;
- assuré trois permanences à la mairie de CONGY ;
- demandé des informations supplémentaires au président de la CCPC, au maire de Montmort-Lucy et au maire de CONGY ;
- fait compléter le dossier d'enquête avec les 21 annexes du Porter À Connaissance des services de l'État ;
- résumé dans le Rapport d'enquête : les particularités de la commune ; le patrimoine naturel de CONGY ; les risques sur le territoire communal ; l'historique de la révision du PLU ; l'objet de l'enquête publique et son cadre juridique ; la concertation sur la révision du PLU ; le choix de la procédure de révision ; les caractéristiques de la révision du PLU ; les documents révisés d'urbanisme ; les impacts de la révision du PLU ; les avis de la MRAe Grand Est et des PPA ; le contenu du dossier d'enquête ; l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ; les observations du public et les thèmes abordés dans le PV de synthèse ;
- rendu des conclusions motivées sur : le but de la révision du PLU de CONGY ; le déroulement de l'enquête publique ; le dossier d'enquête publique ; la concertation ; la prise en compte de la stratégie d'aménagement et de développement ; les objectifs de la révision du PLU ; les incidences de la révision sur l'environnement et la santé humaine ; les futurs documents d'urbanisme ; la compatibilité de la révision du PLU avec les documents de norme juridique supérieure ; les mesures ERC ; les observations du public, et les réponses de la commune de CONGY aux observations du public et aux thèmes abordés dans le PV de synthèse de l'enquête ;
- formulé des appréciations sur les avis rendus par la MRAe Grand Est et les PPA.

Compte tenu :

- de la notification du projet arrêté par le conseil municipal de CONGY de la révision du PLU à la MRAe Grand Est et aux PPA ;
- du cadre juridique cité au paragraphe 1.6 de la 1^{ère} partie du présent document ;
- de l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- des objectifs de la commune de CONGY.

Et en raison des motifs suivants explicités dans les paragraphes n° 2 à 14 précédents, à savoir :

- les objectifs de la révision du PLU de la commune de CONGY sont fondés et cohérents. Ils relèvent du bon sens ;
- la concertation a associé les habitants à la révision du PLU ;
- l'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions fixées par l'arrêté du maire de CONGY et par le Code de l'environnement ;
- le dossier d'enquête contient toutes les informations utiles au public ;
- la révision du PLU traduit la stratégie d'aménagement et de développement de la commune ;
- la révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine au regard des connaissances disponibles aujourd'hui et d'après les informations données par le dossier d'enquête publique ;
- les recommandations de la MRAe Grand Est et les observations des PPA garantissent une meilleure cohérence et lisibilité de la révision du PLU, **notamment les observations majeures de l'État, qui, si elles ne sont pas prises en compte, risquent de fragiliser juridiquement le PLU de la commune de CONGY** ;
- les documents de la révision du PLU traduisent bien le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune de CONGY. Ils fixent en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols ;
Cependant, la révision du PLU doit être modifiée selon les engagements figurant dans les réponses de la commune de CONGY au PV de synthèse de l'enquête publique et il conviendrait de prendre en considération la recommandation concernant l'expertise « zone humide » de la zone AU ;
- la révision du PLU de la commune de CONGY est compatible avec les documents de norme juridique supérieure et également avec le projet de PCAET de la CCPC ;
- les mesures ERC permettent un impact résiduel très faible voire nul du projet de révision du PLU ;
- le bilan avantages/inconvénients justifie la révision du PLU de la commune de CONGY qui participe de **l'intérêt général** ;
- les observations du public ne remettent pas en question l'acceptabilité de la révision du PLU de la commune de CONGY, **sauf pour la zone AU** ;
- la commune de CONGY a répondu aux observations du public et aux thèmes abordés à la fin de l'enquête ;
- de surcroît, les PPA n'ont pas émis d'avis défavorable sur la révision du PLU de la commune de CONGY.

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la révision du PLU de la commune de CONGY :

- **Estime** que cette révision du PLU organise, encadre et maîtrise l'évolution du village. Elle renforce la protection environnementale et patrimoniale du territoire communal.
- **Recommande** de réaliser une expertise « zone humide » sur la zone AU et le cas échéant, classer cette zone (en application de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser ») en zone naturelle ou agricole à dominante humide (Nzh ou Azh) afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation.
- **Donne en conclusion :**

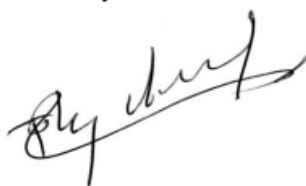
**UN AVIS FAVORABLE
au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de CONGY**

Cet avis est assorti de la réserve suivante : réaliser toutes les décisions et tous les ajustements cités dans les réponses de la commune aux observations du public, de la MR Ae Grand Est, des PPA et du commissaire enquêteur, sauf pour la zone AU, si la commune prend en compte la recommandation citée supra et que l'expertise retient le caractère humide de cette zone.

Remarques :

- la recommandation correspond à une préconisation souhaitée par le commissaire enquêteur. La commune peut en tenir compte ou non : l'avis reste favorable ;
- l'avis du commissaire enquêteur est réputé favorable si la réserve est levée et défavorable en cas contraire.

Fait à Châtillon-sur-Marne, le 05 août 2025
Le Commissaire enquêteur
M. Thierry MALVAUX



Le présent document et les pièces jointes ont été remis à l'autorité organisatrice de l'enquête (M. le maire de la commune de CONGY).

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal portant ouverture de la présente enquête publique, une copie de ce document a été adressée par le commissaire enquêteur à M. le Sous-Préfet d'Épernay et à M. le Président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne.

ANNEXE 1

Arrêté d'enquête publique



Arrêté municipal n° 07/2025 du 19 mai 2025

Commune de CONGY
2 Rue du Colombier
51270 CONGY
Tél : 03 26 59 31 05
Email : mairiecongy@wanadoo.fr

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Congy

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CONGY,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27,
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33,
- Vu la délibération du 11 mai 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 4 octobre 2021 et le 7 juillet 2022 ;
- Vu la délibération en date du 10 octobre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées conformément aux articles L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme.
- Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 11 février 2025,
- Vu l'avis n°2025AGE11 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 24 janvier 2025,
- Vu la décision n°E2000041/51 en date du 22 avril 2025 de monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Monsieur Thierry MALVAUX en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Edouard SYGUT en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Congy.

Les principaux objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- Renforcer la préservation du caractère rural de la commune et de son patrimoine naturel et culturel ;
- Améliorer la protection des bois (Bois de la grande Laye, Bois de Berlin, Bois de Troncenord, ...) ;
- Renforcer la protection des zones humides ou à dominante humide identifiées par rapport de présentation actuel ;
- Prévoir des prescriptions spécifiques permettant la protection des corridors écologiques identifiés par le SRCE et le rapport de présentation actuel ;
- 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.

Article 2 : Autorité responsable du projet

L'autorité compétente responsable du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est la commune de Congy, auprès de qui les informations peuvent être demandées.

Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Thierry MALVAUX (Lieutenant-Colonel de l'Armée de terre, en retraite) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne et Monsieur Edouard SYGUT (Ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'Etat, en retraite) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 : Date et durée de l'enquête publique

Cette enquête se déroulera pour une durée de 33 jours, du 10/06/2025 (ouverture à 9h00) au 12/07/2025 (clôture à 12h00) dans la commune de Congy.

ANNEXE 1 (suite)

Arrêté d'enquête publique

Article 5 : Sièges de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Congy, 2 rue du Colombier, 51270 Congy.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés en mairie de Congy pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- le mardi : de 18h00 à 19h00
- le vendredi : de 9h00 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique du PLU sera également consultable sur le site internet suivant : <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU auprès de la mairie de Congy.

Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public en mairie de Congy pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Congy, 2 rue du Colombier, 51 270 Congy.
- Par courriel à l'adresse mail suivante : mairiecongy@wanadoo.fr

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du 10/06/2025 à 9h00 au 12/07/2025 à 12h00 au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Les observations, propositions et contre-propositions figurant sur le registre papier et reçues par courrier seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête publique et pour les observations numériques sur le site internet <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>.

Article 8 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie de Congy, 2 rue du Colombier 51270 Congy, aux dates et heures suivantes :

- le 10/06/2025 de 9h00 à 12h00
- le 21/06/2025 de 14h00 à 17h00
- le 12/07/2025 de 9h00 à 12h00

Article 9 : Clôture du registre d'enquête publique et remise du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture du registre d'enquête et rendra dans les huit jours un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la commune de Congy. Celle-ci disposera d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Il en adressera copie au Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne et à Monsieur le Sous-Préfet d'Epernay.

A l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Congy aux jours et heures habituels d'ouverture et pendant un an sur le site internet : <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme>

ANNEXE 1 (suite)

Arrêté d'enquête publique

Article 10 : Publicité de l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Dans les mêmes conditions de durée et de validité, la mairie de Congy procédera à l'affichage de cet avis. Celui-ci sera également publié sur le site Internet suivant : <https://www.marne.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-consultations/Enquetes-publiques/Enquete-publique-Urbanisme> quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de cette dernière en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 11 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Congy sera compétent pour approuver par délibération la révision du PLU.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Le présent arrêté sera adressé :

A Monsieur le Sous-Préfet d'Epernay

A Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne

A Monsieur le Commissaire-Enquêteur

A la Direction Départementale des Territoires

Fait à Congy, le 19 mai 2025

Le Maire

Jean-François MOUSSY



ANNEXE 2

Avis d'enquête publique affiché à la mairie de CONGY



Avis d'enquête publique affiché Place de la mairie (CONGY)

