

Commune de CONGY

Plan Local d'Urbanisme

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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

Cachet et signature du Maire

M. JF. MOUSSY



GEOGRAM

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

Sommaire

1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1] Situation administrative	5
2] Document d'urbanisme antérieur.....	6
3] Usage actuel du territoire.....	7
3] Artificialisation passée.....	7
5] Socio démographie du territoire	8
A) Démographie	8
B) Ménages.....	8
C) Habitat	9
D) Déplacements domicile – travail.....	9
E) Activités (hors agricoles).....	10
F) Activité agricole.....	10
G) Équipements et services.....	11
H) transports et déplacements	12
6] Documents supracommunaux	14
2^{EME} PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	16
1] Relief.....	16
2] Cours d'eau.....	17
3] Zones Humides	18
4] Risques.....	19
A) Retrait/gonflement des argiles	20
B) Mouvements de terrain	22
C) Risques routiers.....	22
D) Risques liés au transport de matières dangereuses	23
5] Paysages	23
6] Organisation de l'espace bâti	24
7] Espèces et milieux naturels	25
A) ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)	25
B) Trame Verte et Bleue	26
C) Sites Natura 2000	27
D) Réserves Naturelles	29
E) Habitats « naturels » sur la commune	29
8] économie de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	30
A) Consommation passée	30
B) Étude de densification	31
C) Objectifs de modération de consommation des espaces.....	33

3^{EME} PARTIE : TRADUCTION DU PADD DANS LES DOCUMENTS.....	33
1] Fondements du projet :.....	33
2] Orientations concernant le développement de l'habitat.....	39
3] Orientations concernant le développement des activités économiques, commerciales	40
4] Orientations concernant les transports et les déplacements	40
5] Orientations concernant les activités agricoles.....	40
6] Orientations concernant les équipements, la mise en valeur du patrimoine et les loisirs.....	41
7] Orientations concernant la protection des espaces naturels, la préservation des continuités écologiques et le cadre de vie.....	42
8] Orientations concernant les énergies renouvelables.....	44
9] Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU	44
4^{EME} PARTIE : EFFETS DU PLU.....	48
1] Prise en compte des documents d'ordre supérieur	48
2] Incidences sur les enjeux naturels dont Natura 2000	49
5^{EME} PARTIE : MESURES ERC ET PRECONISATIONS	53
1] Mesures d'évitement	54
2] Mesures d'accompagnement et préconisations	54

1^{ère} Partie : Diagnostic communal

1] SITUATION ADMINISTRATIVE

Par délibération en date du 11 mai 2021, la commune de **Congy** a décidé de réviser ce 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 ;
- ↳ 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 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.

CONGY est rattachée à la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne.

Communauté de Communes des Paysages de la Champagne

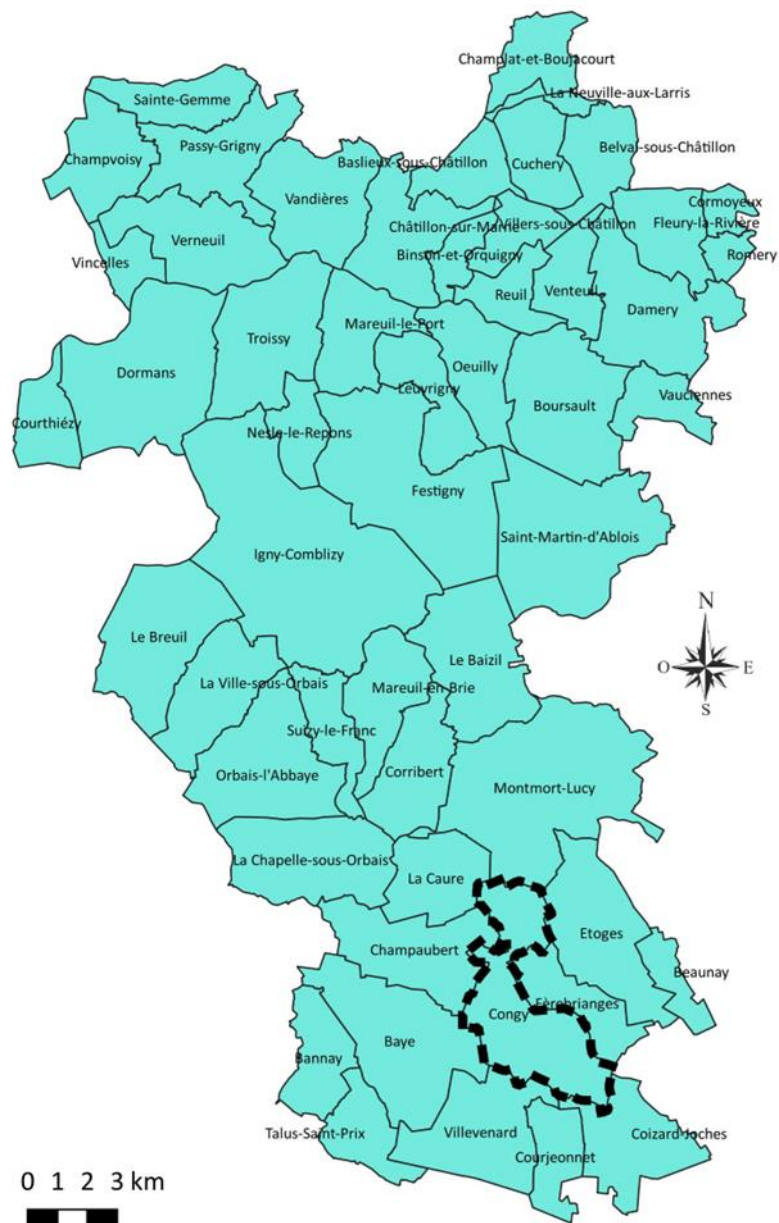


Figure 1 – Communes membre de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne

2] DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR

La commune de Congy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 29 juillet 2019.

3] USAGE ACTUEL DU TERRITOIRE

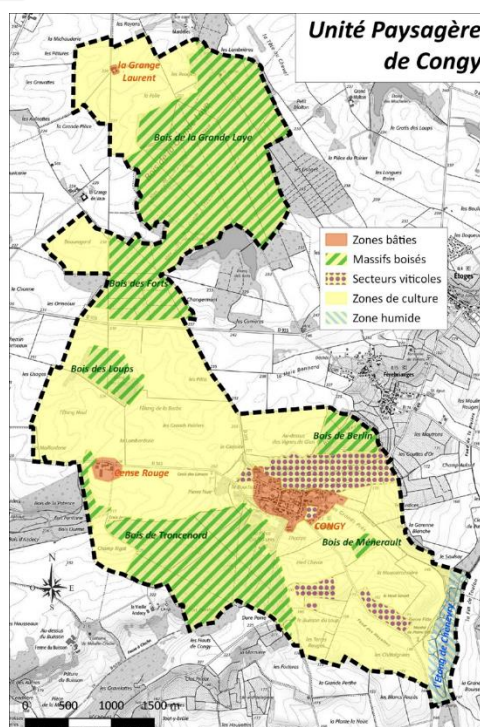


Figure 2 – Occupation des sols

Le territoire communal est composé d'une mosaïque d'espaces différenciée par les occupations humaines (les territoires artificialisés et les territoires agricoles viticoles) et les espaces naturels composés par les massifs forestiers ou bois mosaïques, et par les étangs constitutifs des secteurs humides.

Surface totale du territoire communal : 1747 hectares	
Espaces urbanisés	1,20 %
Terres agricoles	52,77 %
Terres viticoles	4,91 %
Forêts et milieux naturels	40,41 %

3] ARTIFICIALISATION PASSEE

Votée en août 2021, la loi « Climat et Résilience » vise à limiter la surface de zones agricoles ou naturelles en zones urbanisées. À terme (2050), aucune nouvelle artificialisation des sols ne sera autorisée. La loi fixe comme objectif la division par deux de l'artificialisation sur la décennie

à venir par rapport à celle observée ces dernières années¹. Toutefois, la territorialisation de cette règle, qui permettrait une péréquation entre communes, reste à définir.

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols (données CEREMA), la Commune a artificialisé **10 030 m²**, soit environ 1ha sur la période 2011-2021, soit 0,057 % de la surface communale nouvellement consommée.

L'artificialisation observée est attribuée exclusivement à l'habitat pour **10030 m²**.

5] SOCIO DEMOGRAPHIE DU TERRITOIRE

A) Démographie

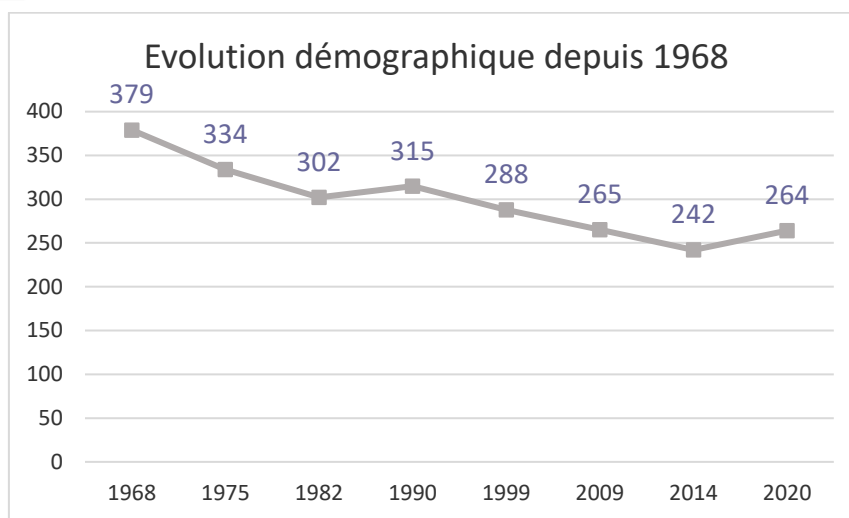


Figure 3 – Évolution démographique

Depuis 2014, on assiste à une hausse de la population communale. Sur la dernière période censitaire (2014-2020), cette hausse s'élève à 9,1 %.

B) Ménages

Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par des liens de parenté. La taille des ménages a tendance à diminuer. Alors qu'un ménage se composait de 2,60 personnes en 1982 ; aujourd'hui, la taille moyenne avoisine les 2,38.

Toutefois, cette taille des ménages a augmenté depuis 2014 liée à l'arrivée de ménages avec enfants.

¹ Article 191 : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, Sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

C) Habitat

	1999	2009	2014	2020
Ensemble	148	140	136	147
Résidences principales	116	115	103	111
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	2	10	15
Logements vacants	22	22	23	21

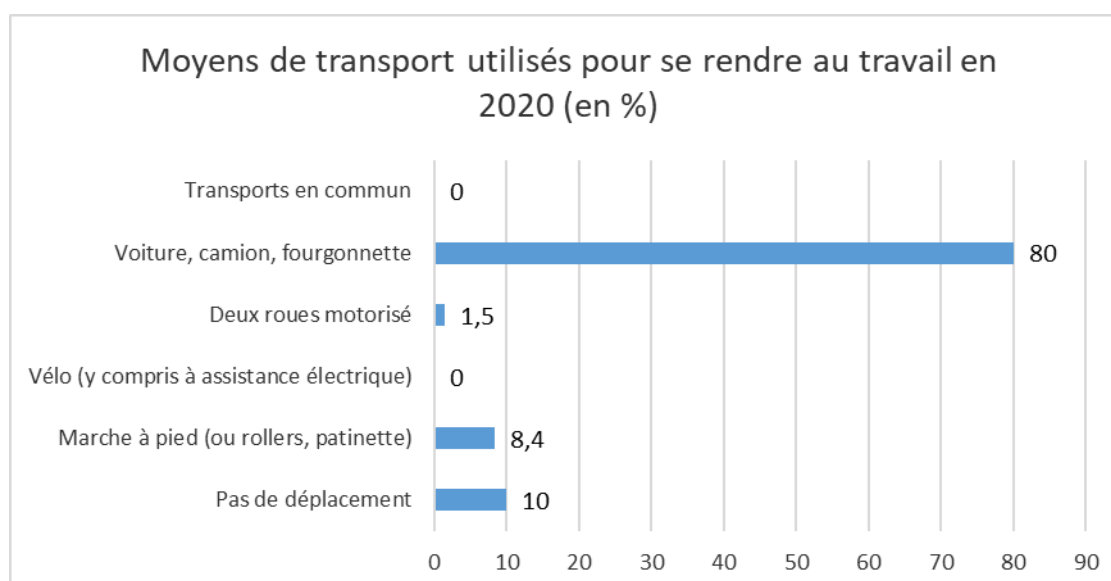
On appelle « Point mort » le nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population à sa valeur actuelle compte tenu de la diminution de la taille des ménages. Sa valeur est donc une projection et repose sur une hypothèse de taille des ménages à une date future. Ainsi pour maintenir une population de 270 personnes, il sera nécessaire de disposer de : **3 logements**.

Hypothèse de taille moyenne des ménages à l'horizon 2035	Point mort (en nombre de ménages)
2,32	+3

D) Déplacements domicile – travail

Sur les 132 actifs occupés de Congy, 55 travaillent sur la commune, soit 41 % des actifs occupés.

Population active occupée	132
Travaillent et résident dans la même commune	54
Travaillent et résident dans 2 communes différentes	78



59 % des personnes ayant un emploi l'exerce en dehors de la commune. Il en résulte un besoin de déplacement domicile-travail qui se fait avec une très grande majorité (80 %) en véhicule individuel : voiture, camion, etc.

E) Activités (hors agricoles)

Selon l'INSEE, la Commune compte 20 établissements implantés sur son territoire.

F) Activité agricole

Selon le Recensement Général Agricole de 2020, 40 sites d'exploitation agricoles/viticoles sont situés sur le site communal, dont 1 exerce une activité d'élevage (au lieu-dit « La Cense Rouge »). Des conditions de distance s'imposent donc pour cette activité. Ceci est à nuancer puisque la ferme de « la Cense Rouge » est inscrite sur un site isolé.

Selon les données communales, en 2022, la Commune compte **21 exploitations agricoles**, dont :

- 1 activité agricole,
- 6 activités agricoles et viticoles,
- 14 activités viticoles exclusivement.

La Commune est couverte par **15 centres de pressurage**, dont l'activité de la Commune couvre 150 ha.

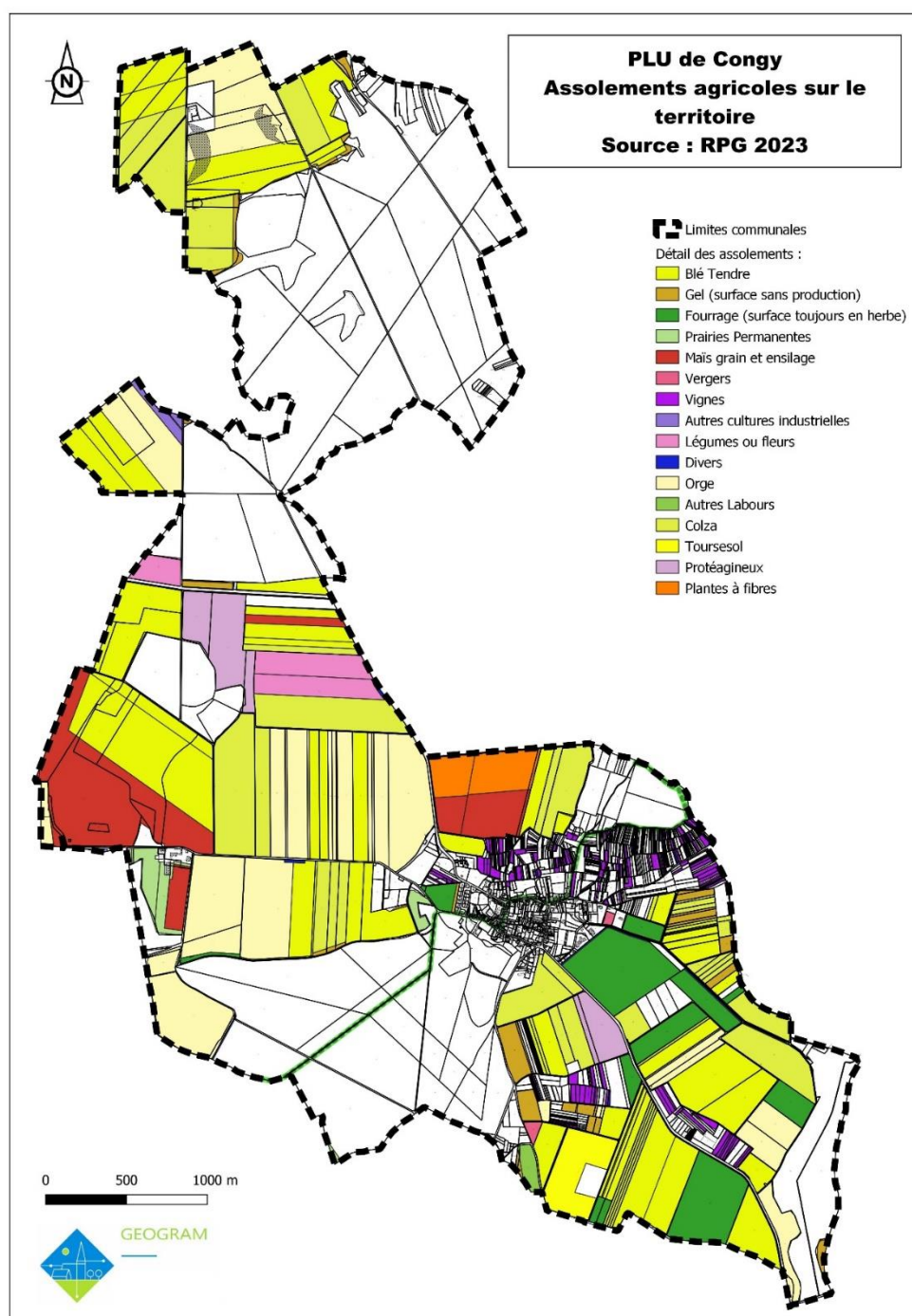


Figure 5 – Terres agricoles en 2023

G) Équipements et services

La commune met à disposition de ses habitants une salle des fêtes.

A l'entrée Nord de la Commune, une aire de « repos » pique-nique est présente. Ce site offre une vue lointaine sur le plateau agricole.

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

Et, la Commune ne possède pas d'équipements sportifs sur le territoire communal. Pour améliorer son offre, un des enjeux du PLU sera de répondre à cette faiblesse d'offre d'équipements.

H) transports et déplacements

CONGY est desservi par :

- **La départementale 933**

La RD 933 traverse le territoire d'Est en Ouest. Elle passe au Sud du Bois des Forts et ne passe pas par la zone bâtie. Elle relie Châlons-en-Champagne à Montmirail. Cet axe est classé Route à Grande Circulation.

- **la départementale 343**

Elle est orientée Est/Ouest et dessert la zone bâtie.

- **la départementale 243**
- Elle est orientée Nord/Sud et dessert également la zone bâtie. Elle permet au Nord de rejoindre la RD933.

Les RD 243 et RD 343 disposent d'un plan d'alignement :

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

Le village de CONGY est maillé par un réseau de routes et de chemins. Le tissu urbain du village présente une trame viaire peu étendue.

Comme évoqué précédemment, la voiture ou autre véhicule 4 roues est le moyen de transport le plus utilisé dans les déplacements domicile-travail, pour notamment 80% des actifs.

Plusieurs aires de stationnement publiques sont disponibles :

Les stationnements se situent principalement devant la mairie, l'église et la salle des fêtes où nous comptons 2 places PMR.

Plus précisément :

- 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'1 dizaine de places dont 1PMR

La commune ne possède pas de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

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 devant le groupement scolaire.

Bien entendu, un site de stationnement est identifié autour de la surface de vente de la CSGV.

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



Figure 6 – Chemins de randonnée

6] DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le développement de **CONGY** est encadré par différents documents, plans et programmes supracommunaux avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

La commune de **CONGY** est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région, approuvé le 5 décembre 2018.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

- Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un urbanisme durable ;
- Affirmer une vocation productive globale qui intègre activités agricoles, industrielles et tertiaires ;
- Renforcer l'armature urbaine pour irriguer et développer les services.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs orientations sont envisagées et transcrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs ². Le PLU devra être compatible avec les orientations du document.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

La Commune de **CONGY** est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers (SDAGE 2022-2027) adopté par arrêté daté du 23 mars 2022 et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant.

Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE. Le PLU devra être compatible avec les orientations et objectifs du document.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

² Document n°3 du SCOT, approuvé le 5 décembre 2018.

Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

La commune du **CONGY** est couverte par le SAGE des Deux Morin, approuvé par arrêté interpréfectoral du 21 octobre 2016.

Le PLU devra être compatible avec les orientations et objectifs du document.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) :

Le 22 novembre 2019, la Région Grand Est a adopté son Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET a été approuvé par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020.

Il s'agit d'un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Outre son caractère « intégrateur », le SRADDET est également « prescriptif ». Ses objectifs et ses règles générales s'imposent directement au SCOT.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Seine Normandie (PGRI) :

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, a été approuvé le 3 mars 2022. Il est entré en vigueur le 8 avril 2022. Il fixe pour la période 2022-2027, quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Toutefois, actuellement, il n'existe pas, sur le territoire de **CONGY**, de zones recensées comme étant soumises à un risque notable d'inondation.

.

2^{ème} Partie : État initial de l'environnement

1) RELIEF

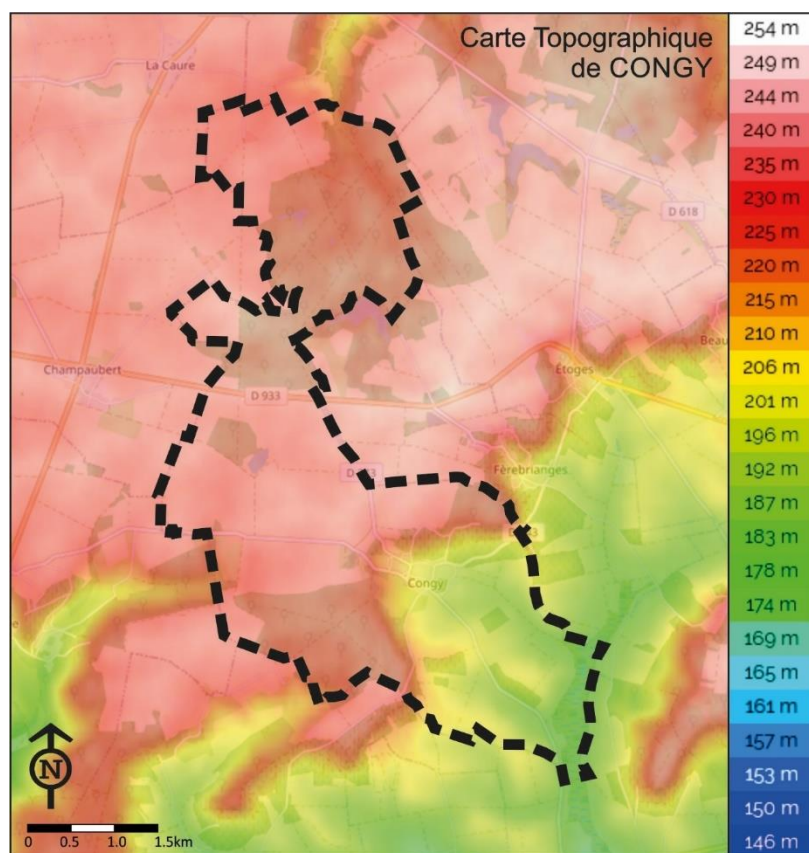


Figure 7 – Topographie

Le territoire communal se situe à une altitude comprise entre 142 et 237 mètres NGF. Les parties urbanisées se trouvent à une altitude moyenne de 180 mètres. Les pentes y sont particulièrement prononcées au niveau des coteaux viticoles.

Le point le plus bas se situe à 142 mètres au Sud-Est du territoire au niveau de l'Étang de Chénevry ; le plus haut, à 237 m au niveau de la RD 933.

Le territoire présente donc un relief de côte, avec un plateau au nord où la partie sommitale s'élève à 237 m, suivi d'un coteau (ou talus) avec des pentes plus ou moins prononcées et une vallée assez large.

Cette topographie, issue de l'érosion du plateau tertiaire par les cours d'eau notamment sur une succession de couches sédimentaires inclinées qui n'ont pas la même dureté.

Les pentes les plus importantes, localisées majoritairement en haut de coteaux, sont comprises en moyenne entre 15 et 30 %.

2] COURS D'EAU

Le territoire de **CONGY** se situe sur deux bassins-versants, le bassin du Surmelin au Nord, et le bassin du Petit Morin au Sud de la RD 933.

Pour l'unité du Petit Morin :

La Commune est traversée par le ruisseau de Congy, qui rejoint le ruisseau de Cubersault en limite Sud-Est du territoire. Il semble avoir une largeur de 1m environ, et possède une section transversale trapézoïdale. Ce ruisseau est partie intégrante du site Natura 2000 des Marais de Saint-Gond.

Pour l'unité du Surmelin :

La Commune est traversée par le ruisseau des Mardelles (au nord), qui est un affluent de la rivière Le Surmelin. Il mesure 2.4 km traversant la commune vers Montmort-Lucy.

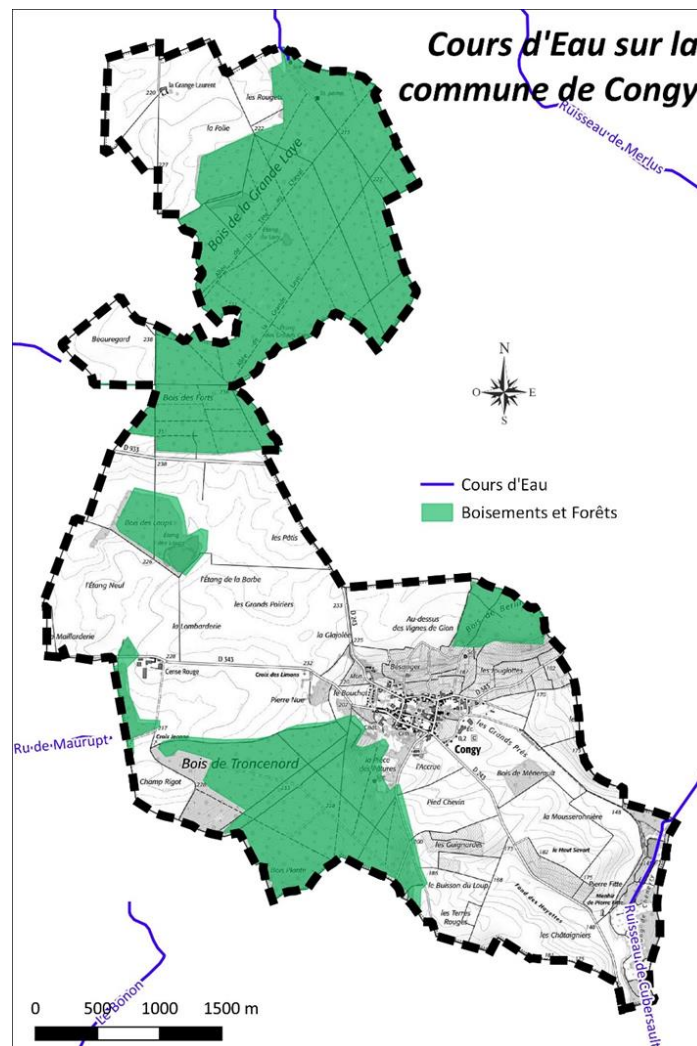


Figure 8 – Réseau hydrographique

3] ZONES HUMIDES

Les zones humides ne doivent pas être confondues avec les zones inondables. En effet, il n'est pas besoin que l'eau affleure au niveau du sol puisque la présence d'une végétation spécifique ou les caractéristiques du sol suffisent à les délimiter. La protection des zones humides doit répondre à la démarche « éviter, réduire, compenser ». Leur inconstructibilité dans les PLU doit donc être la priorité.

Une carte a été produite dans le cadre de l'évaluation environnementale. Elle repose sur une analyse croisée de données...

L'analyse des données de l'Agence de l'eau Seine Normandie au 25 000^{ème} permet d'identifier les enveloppes des Zones à Dominante Humides (ZDH) établi sur la base de cartographies existantes avec des objectifs différents (ZNIEFF, inventaire de ZH chasse, fédération de pêche, PNR, Natura 2000, ZNIEFF, etc), puis par photo-interprétation.

A **Congy**, les zones humides semblent surtout inféodées à la vallée du Petit Morin.

D'autres approches ont été étudiées notamment par le biais de la carte de l'état-major, la carte IGN de 1950

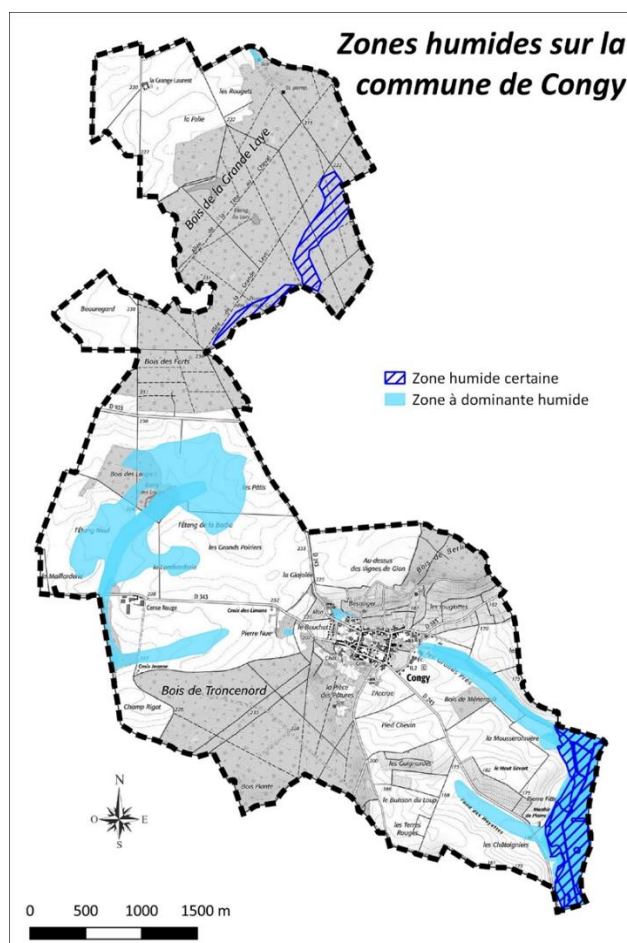


Figure 9 – Carte des zones humides retenues (source AESN, occupation du sol, 2023)

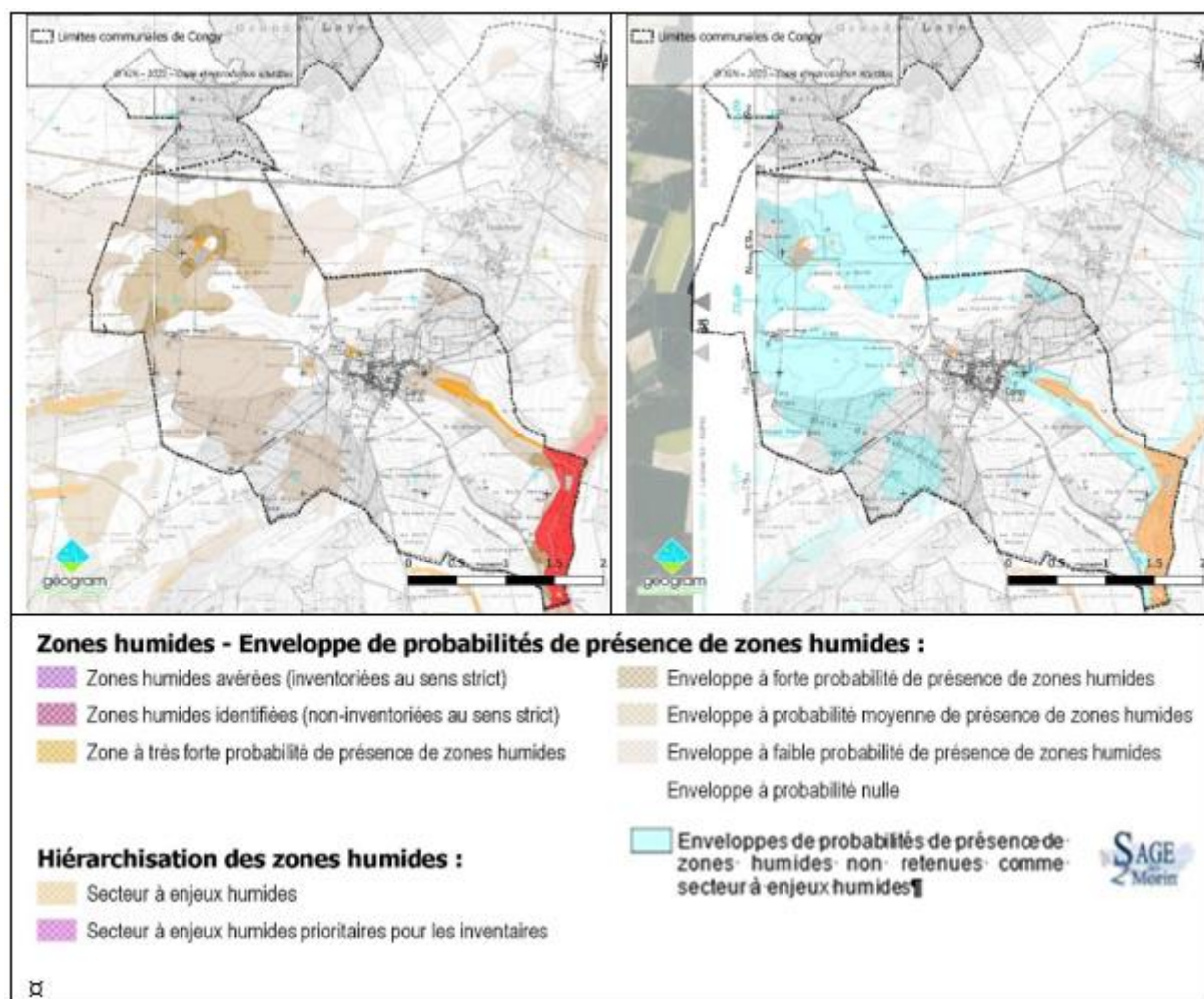


Figure 10 – Carte des zones humides retenues (source SAGE Deux Morin, occupation du sol, 2023)

La délimitation de ces zonages ne saurait être considérée comme catégorique : au besoin, si l'évolution du PLU de CONGY le nécessitait, des investigations de terrains pourront être menées dans ces secteurs, afin de confirmer ou d'infirmer leur emprise.

Pour autant, le faisceau d'indices apparaît suffisamment important pour nécessiter la préservation de ces secteurs, qui composent par ailleurs la Trame Verte et Bleue locale

4) RISQUES

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

- Le dossier départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral en date du 2/09/2011 pour l'exposition au risque mouvement de terrain, glissement de terrain, tassements différentiels, transports de marchandises dangereuses.

A noter, la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Notons que la Commune a été concernée par deux arrêtés de catastrophe naturelle (en 1999), pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Selon la municipalité, des coulées sont observées sur les côteaux (bas de côteaux y compris dans les terres agricoles, ...).

A) Retrait/gonflement des argiles

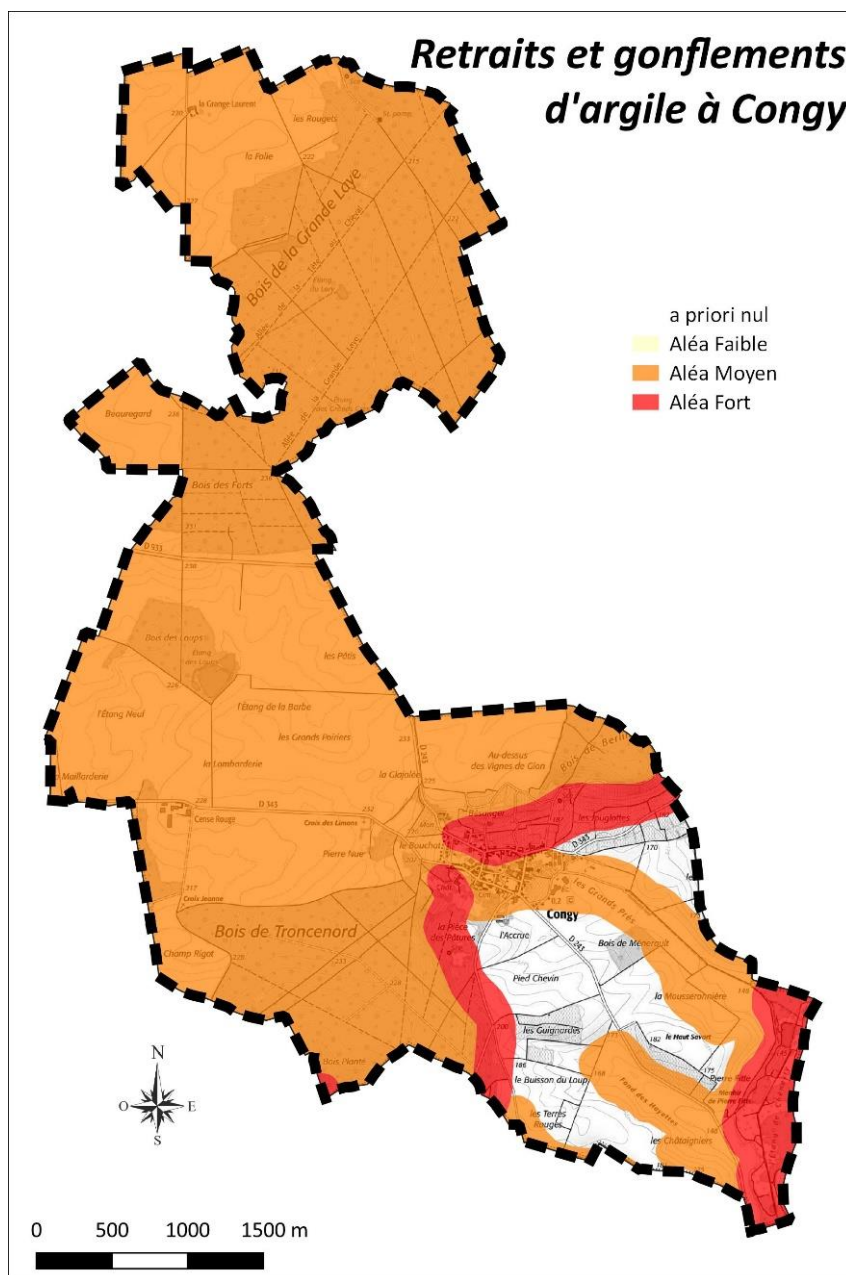


Figure 11 – Carte de l'aléa retrait/gonflement d'argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements en périodes humides et des tassements en périodes sèches. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui affectent essentiellement les constructions d'habitations individuelles.

Du fait de la nature du sous-sol, **CONGY** est touché par ce phénomène. 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'Etang de Chènevry.

Les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène. Les désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison.

C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

Depuis 2020, la réglementation en vigueur³ pour la construction de maisons individuelles **situées dans une zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles** prévoit qu'en cas de :

- vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'exposition moyenne ou forte, une **étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur** afin que l'acquéreur soit informé de la nature du terrain,
- projet de construction ou d'extension d'un bien situé en zone argileuse d'exposition moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) est tenu, soit *de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception* (étude ayant pour objectif de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction) fournie par le maître d'ouvrage, soit de respecter des **techniques particulières de construction définies par voie réglementaire**.

³ Code de la construction et de l'habitation – articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8

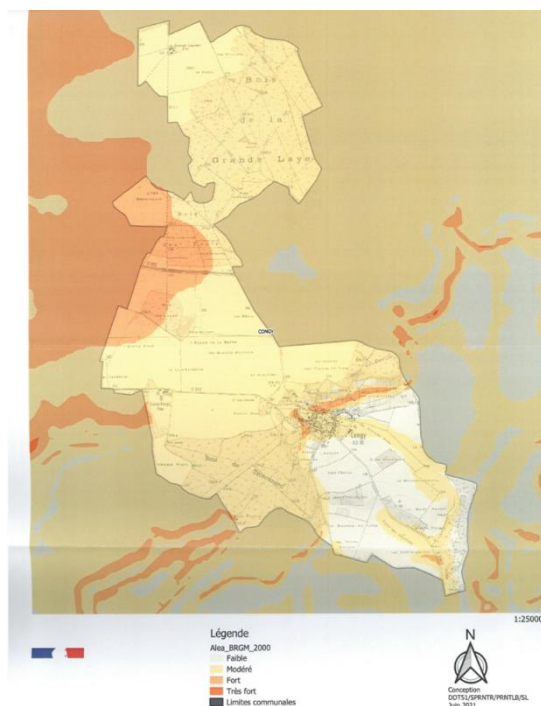
B) Mouvements de terrain

La base BDMvt répond en partie à ce besoin en matière de politique de prévention des risques naturels, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaire à la connaissance et à l'étude préalable des phénomènes dans leur ensemble.

Aucun phénomène de ce type n'est géographiquement identifié, selon cette base de données, sur le territoire de **CONGY**.

Toutefois, le porter à connaissance des services de l'Etat attire l'attention sur le risque Mouvements de terrain : glissement de terrain.

Une étude théorique de l'aléa glissement de terrain réalisée par le BRGM en avril 2000, à l'échelle du département de la Marne, a déterminé une classe d'aléa faible à très fort sur



le territoire de la commune.

Dans les zones d'aléa moyen à très fort, il est recommandé de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement (éviter les infiltrations concentrées d'eaux). Il est également recommandé de limiter les remblais et déblais.

C) Risques routiers

La commune de **CONGY** n'est pas soumise aux dispositions d'arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore du réseau routier ou ferroviaire et aux modalités d'isolement acoustique qui en découlent.

Cependant le conseil départemental de la Marne a défini, en fonction, du trafic sur routes départementales, des recommandations de marges de recul hors agglomération pour l'implantation des constructions riveraines de ces infrastructures et ainsi éviter l'exposition aux nuisances sonores liées aux flux routiers.

Pour toutes les zones situées le long de la RD 243 et RD 343 (trafic estimé de 250 à 500 véhicules/jour), l'implantation des constructions recommandé est de 15 mètres /axe de la chaussée pour les habitations et les autres constructions.

Pour toutes les zones situées le long de la RD 933 (trafic de 1000 à 2500 véhicules/j), l'implantation des constructions recommandée est estimée à 25 mètres par rapport à cet axe pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

D) Risques liés au transport de matières dangereuses

La Commune de **CONGY** est concernée par le risque transport de matières dangereuses via une canalisation de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques exploité par GRTgaz, et la RD 933.

D'ailleurs, un arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2017, instituant des servitudes d'utilité publiques visant à prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé a été pris. La mise en place de cette servitude d'utilité publique SUP1 implique **une distance de 80 mètres de part et d'autre de la canalisation pour fixer les limites des zones concernées.**

5| PAYSAGES

La topographie du territoire et les modes d'occupation du sol sont déterminants dans la typologie des paysages de **Congy**.

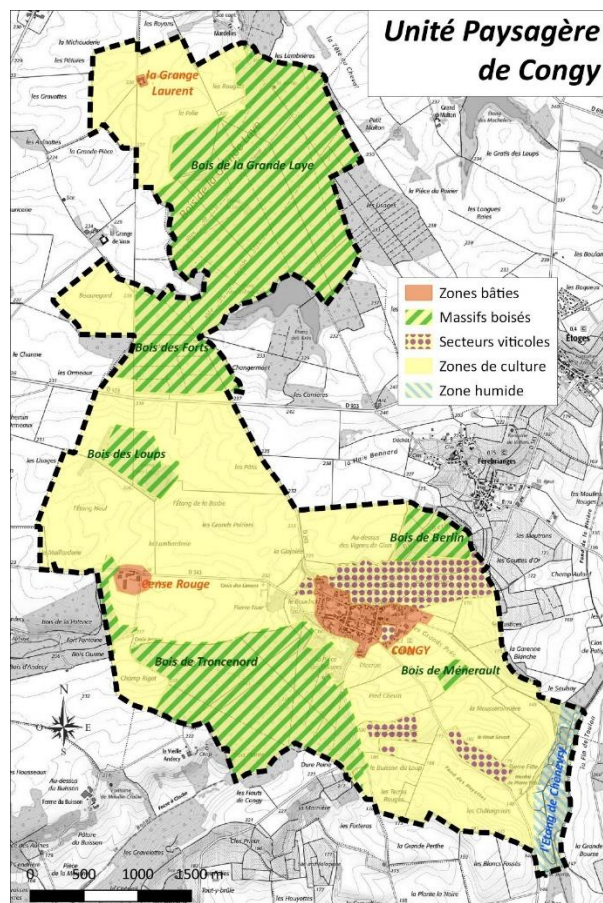


Figure 13 – Unités paysagères sur le territoire

La forme du relief et les modes d'occupation du sol permettent de distinguer cinq unités paysagères sur le terroir de **CONGY** :

- le vignoble
- les terres de culture
- les boisements
- la zone bâtie
- le vallon du Cubersault.

6] ORGANISATION DE L'ESPACE BATI

L'espace bâti de **CONGY** est situé au centre du territoire communale, entre le vignoble au Nord et le Bois de Troncenord au Sud.

CONGY est un village caractéristique de la Champagne viticole. Les rues y sont étroites et la densité bâtie élevée. Les cœurs d'îlots forment souvent un lieu de refuge où les habitants installent leurs jardins et leurs terrasses.

On dénombre 2 écarts :

- Au Nord de la commune, on note une ferme isolée : la Grange Laurent.
- A l'Ouest de la commune, on trouve la ferme de Cense Rouge.

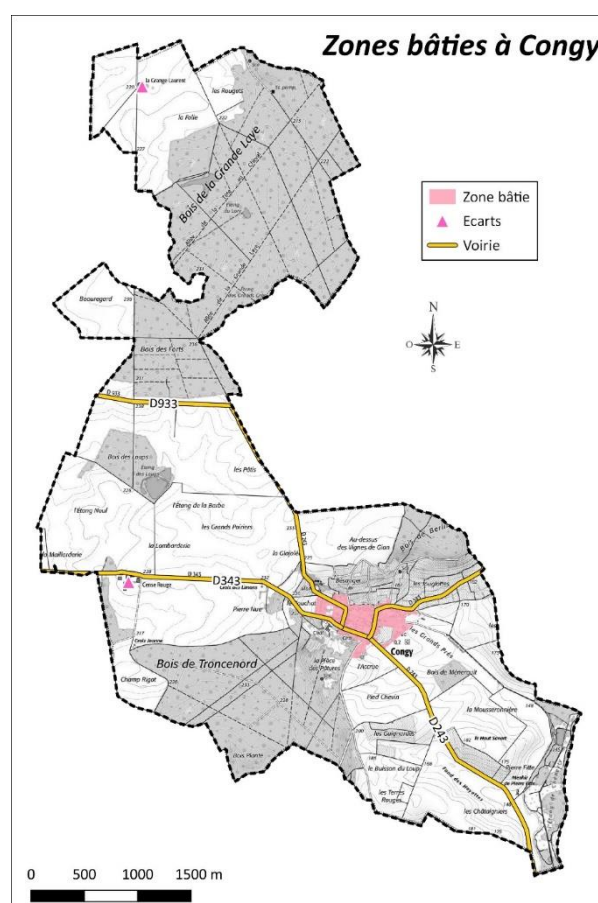


Figure 14 – Unité bâtie de la commune de Congy

7] ESPECES ET MILIEUX NATURELS

Sur le territoire communal, on recense les inventaires suivants :

A) ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)

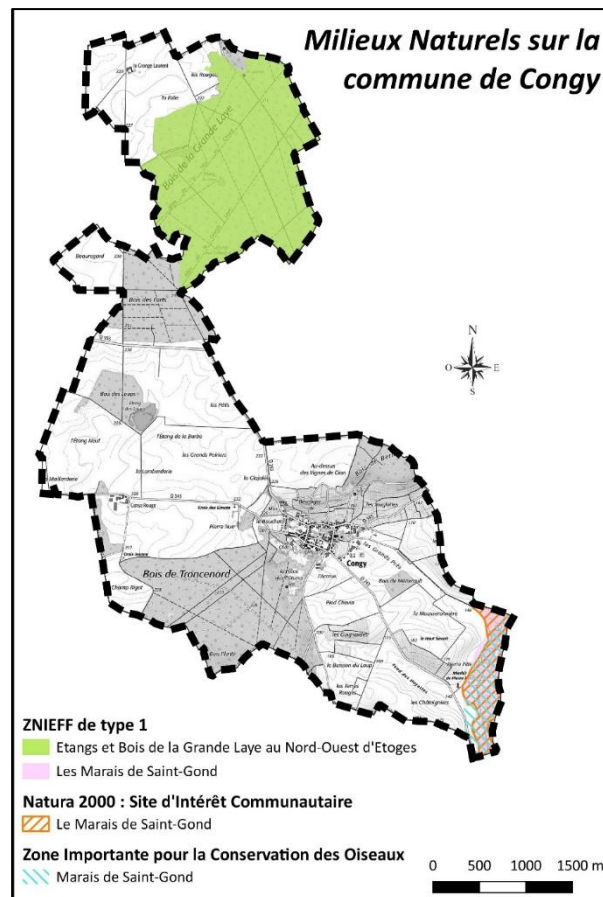


Figure 15 – Carte des ZNIEFF

Deux ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit de :

- ZNIEFF de type 1 n°210020200 : Etangs et bois de la grande Laye au Nord-Ouest d'Etoges,
- ZNIEFF de type 1 n°210001135 : Les Marais de Saint-Gond.

B) Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc.

Les principaux enjeux en termes de Trame verte et bleue de la commune de **CONGY** sont les suivants :

L'emprise de la ZNIEFF de type 1, également identifié au titre de Natura 2000 (à savoir les marais de Saint Gond) constitue un réservoir de biodiversité de part ses spécificités.

Néanmoins, l'emprise sur la commune de Congy reste limitée car elle concerne moins de 1,5% du site. La seconde ZNIEFF, celle intitulée « Etangs et bois de la Grande Laye au Nord-Ouest d'Etoges » en constitue un second.

Ces deux réservoirs en lien notamment avec la topographie ne communiquent pas directement entre eux et ne dépende pas non plus du même sous bassin-versant.

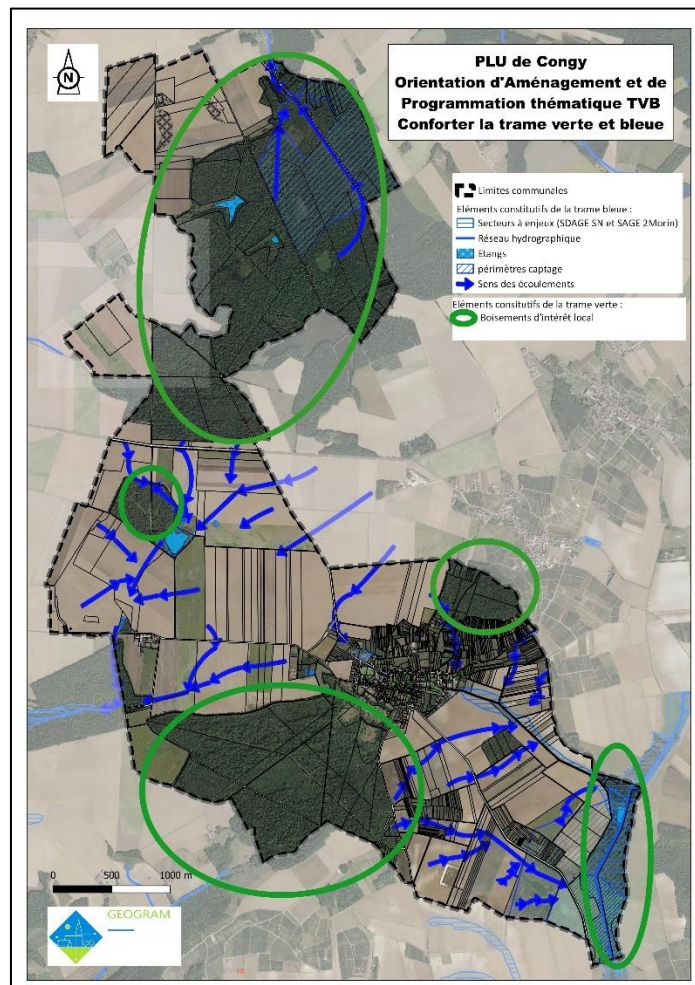


Figure 16 – Trame verte et bleue : échelle locale

C) Sites Natura 2000

La commune est directement concernée par un réseau de sites Natura 2000.

Sites pris en compte dans le cadre du PLU de CONGY :

Deux échelles sont à envisager dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU :

- La zone Natura 2000 dont le périmètre recoupe les limites communales de Congy et sur laquelle le PLU est susceptible d'avoir des effets directs ;

- Les zones Natura 2000 des environs sur lesquelles le PLU est susceptible d'avoir des effets indirects.

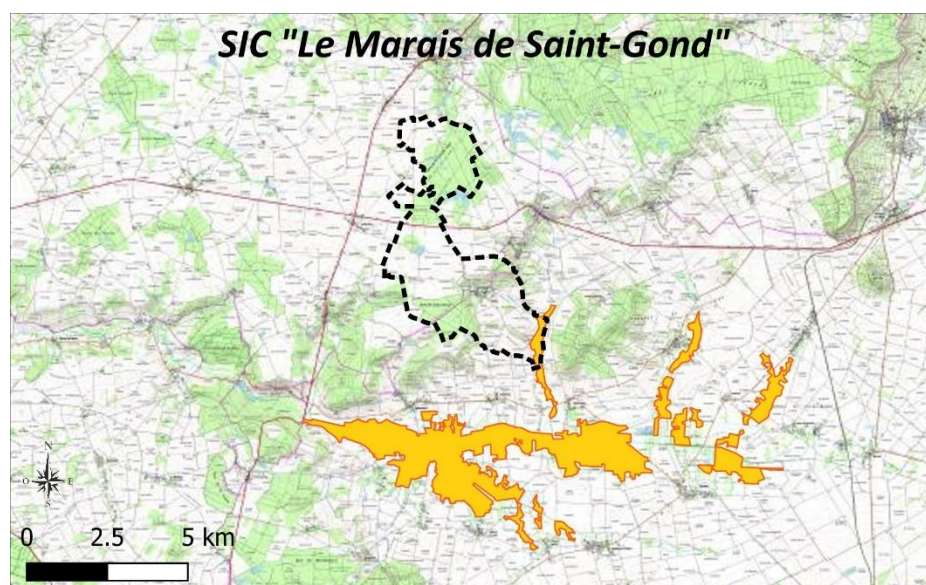


Figure 17 – Emprise de la SIC « Marais de Saint-Gond »

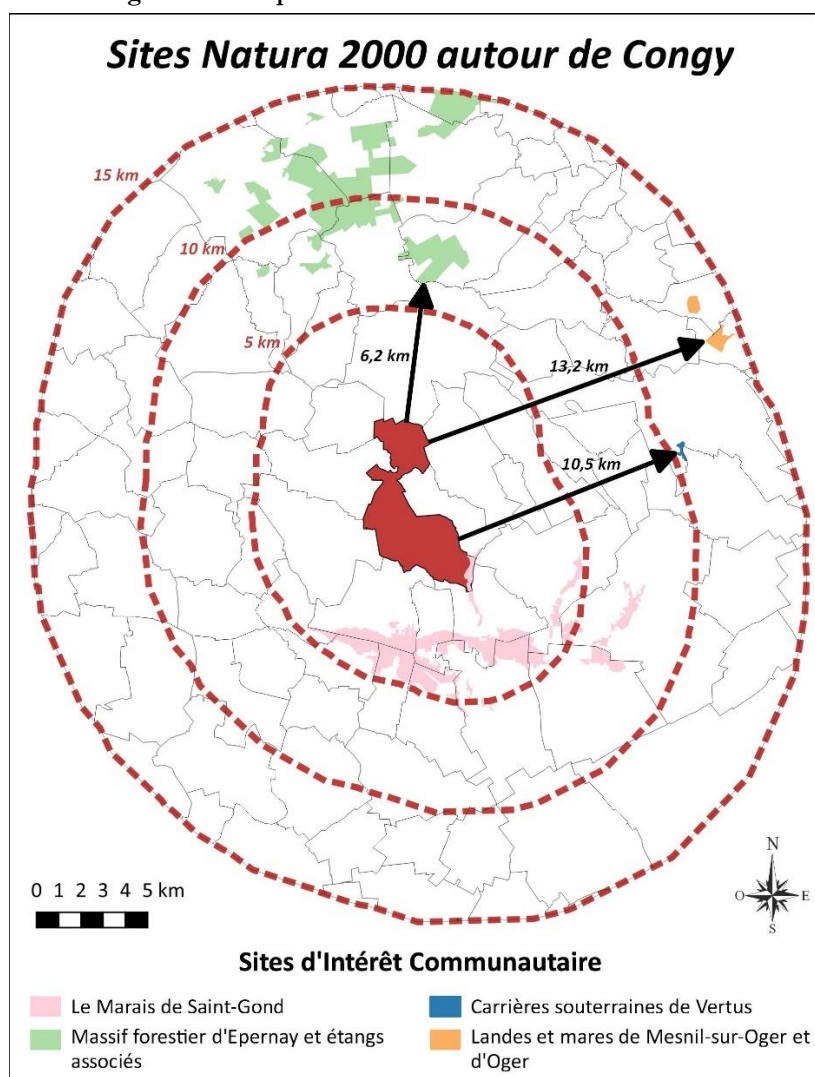


Figure 18 – Sites Natura 2000 inscrits à proximité du territoire communal

A moins de 15 kilomètres⁴, on recense également les sites suivants :

- Le SIC « Massif forestier d'Epernay et étangs associés » ;
- Le SIC « Carrières souterraines de Vertus »
- Le SIC « Landes et mares de Mesnil-sur-Oger et d'Oger ».

Sur le ban communal de **CONGY**, entre 1985 et 2022, elles font état de :

- 9 espèces de mammifères (dont 2 sont protégées) ;
- 67 espèces d'oiseaux (dont 7 sont protégées) ;
- 6 espèces de reptiles et amphibiens (toutes protégées) ;
- ainsi que 12 espèces d'insectes⁵ (dont aucune n'est protégée).
- 5 espèces de poissons (dont aucune n'est protégée),
- ainsi que 169 espèces d'araignées et d'insectes, auxquelles s'ajoutent 17 espèces de mollusques et 2 espèces d'annélides (dont aucune n'est protégée).

Quant à la flore, *64 des 270 espèces signalées par le CBNBI (23,7%) sont indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.*

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

Pour l'essentiel et selon toute vraisemblance, cet inventaire souligne la richesse floristique inhérente à l'emprise du site Natura 2000 du Marais de Saint-Gond (ZSC et par ailleurs ZNIEFF 1 – voir page 153-166 du rapport de présentation) à CONGY.

Pour autant, l'essentiel des espèces vasculaires signalées (plus de 77%) restent toutefois relativement commune voire très communes dans ce district phytogéographique.

D) Réserves Naturelles

Le territoire communal n'est directement concerné par aucune Réserve Naturelle.

E) Habitats « naturels » sur la commune

⁴ Cette distance correspond à l'aire d'évaluation spécifique la plus importante pour les espèces-clefs Natura 2000

⁵ Il s'agit principalement de Lépidoptères (33%), tandis que les Odonates (libellules et demoiselles) représentent 67%.

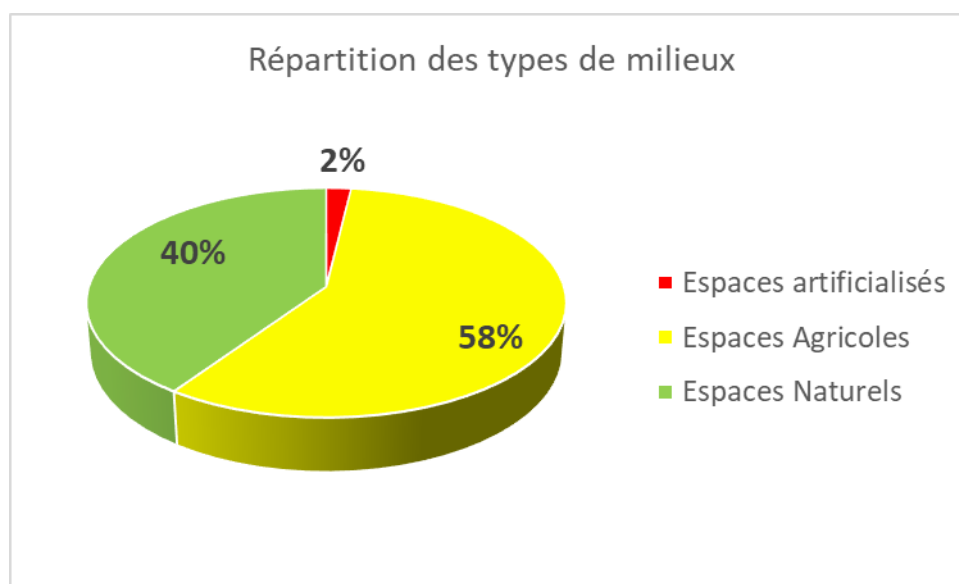


Figure 19 – Répartition des types de milieux sur le territoire communal

Les milieux artificialisés regroupent les zones bâties réparties sur l'ensemble des unités bâties, les infrastructures routières, les équipements divers (type cimetières).

40 % du territoire communal est constitué de milieux « naturels » correspondant principalement aux espaces boisés.

8] ECONOMIE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A) Consommation passée

Votée en août 2021, la loi « Climat et Résilience » vise à limiter la surface de zones agricoles ou naturelles en zones urbanisées. À terme (2050), aucune nouvelle artificialisation des sols ne sera autorisée. La loi fixe comme objectif la division par deux de l'artificialisation sur la décennie à venir par rapport à celle observée ces dernières années⁶. Toutefois, la territorialisation de cette règle, qui permettrait une péréquation entre communes, reste à définir.

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols (données CEREMA), la Commune a artificialisé **10 030 m²** sur la période 2009-2020, soit 0,057 % de la surface communale nouvellement consommée.

L'artificialisation observée est attribuée :

- ⇒ à l'habitat pour 10 030 m² ;
- ⇒ aux infrastructures (routes, ...) pour 0 m² ;
- ⇒ à du mixte pour 0 m².

⁶ Article 191 : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

B) Étude de densification

Mutation du bâti existant

Après vérification, le potentiel en renouvellement urbain au sein du village de **CONGY** (par exemple : friche industrielle, projet de reconversion de bâtiment d'activité, etc...) est faible.

Toutefois, rue du Colombier, un projet de mutation d'un ancien corps de ferme s'est concrétisé tout dernièrement créant quelques logements (parc locatif).



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

Une hypothèse de remise sur le marché de logements vacants a été réfléchie avec les élus. Ils estiment qu'une remise sur le marché de 3 logements est une première étape.

A noter selon les élus, sont intégrés au sein des logements vacants, les vendangeoirs (accueil des saisonniers lors des campagnes).

Espaces résiduels mobilisables

L'analyse des espaces résiduels se base sur le recensement des espaces « libres » de constructions au sein du tissu bâti. Sont pris en dents creuses (espaces entourés de part et d'autre de constructions, desservis par les réseaux et pour lesquels les impacts notamment au titre de la biodiversité, agricole sont limités).

La capacité résiduelle de ces « dents creuses » est estimée à **1.11 ha.**

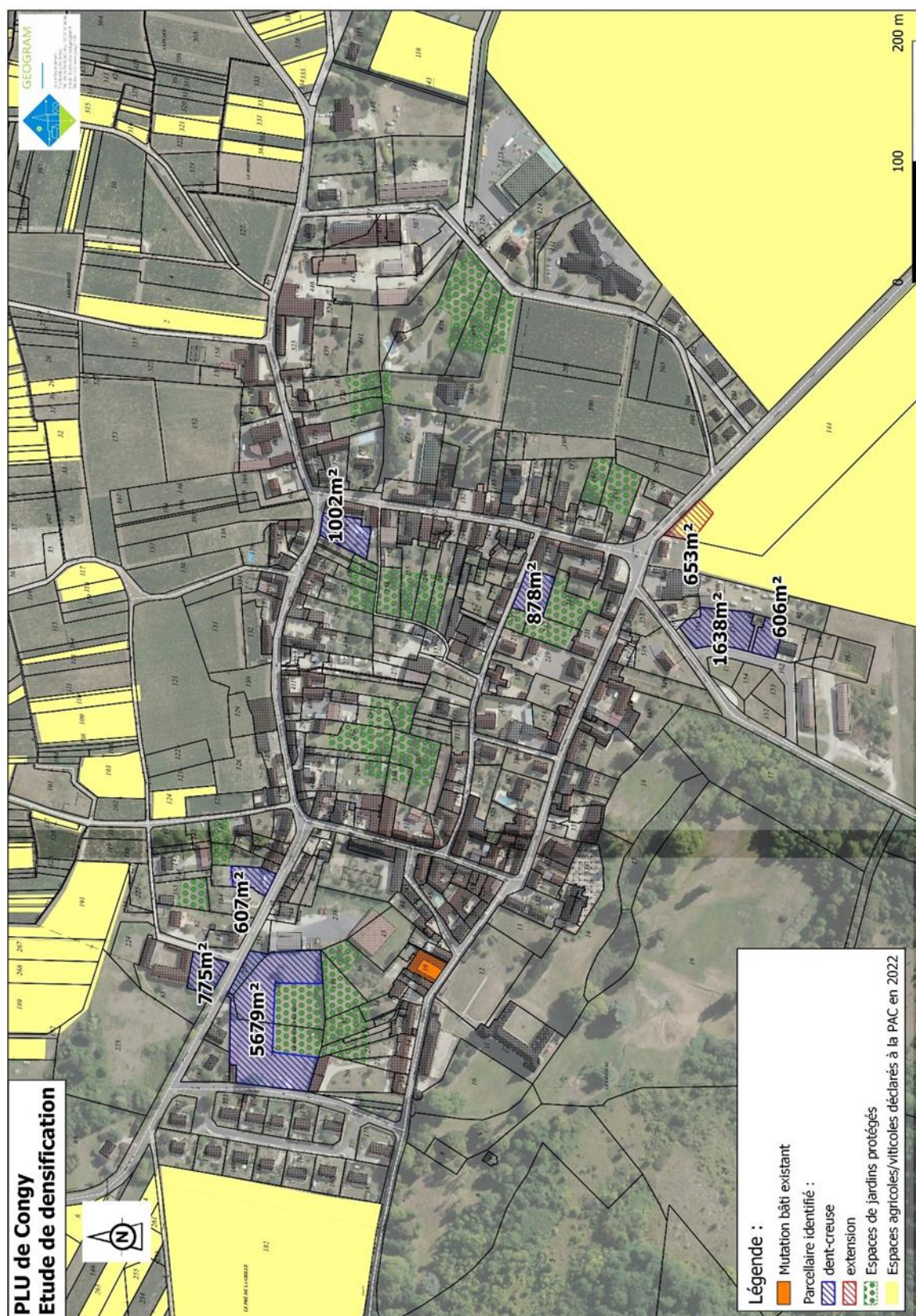


Figure 20 – Espaces résiduels mobilisables, centre village.

C) Objectifs de modération de consommation des espaces

Conformément à la législation, la logique d'établissement et de dimensionnement des zones constructibles suit la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Afin d'éviter l'urbanisation de terres agricoles, priorité a été donnée à la densification (potentialités de réalisation de logements dans d'anciens bâtiments par changements de destination et remplissage des « dents creuses⁷ »). La réduction passe par un dimensionnement des extensions répondant strictement aux besoins n'ayant pas pu être satisfaits par la densification.

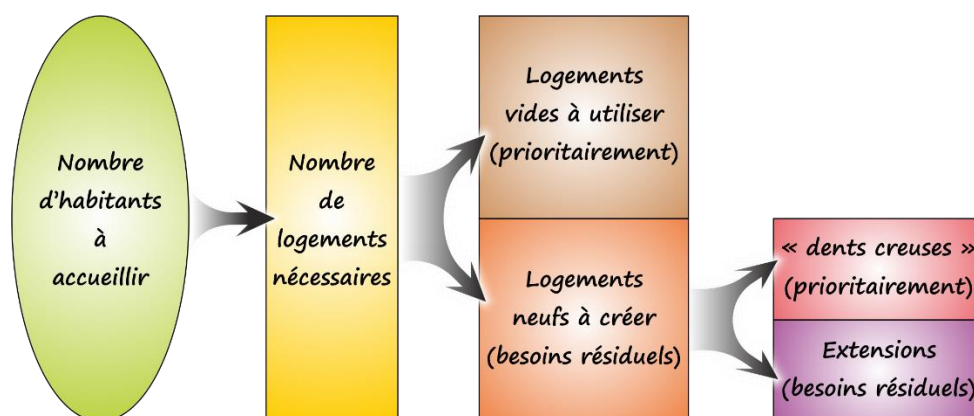


Figure 21– Schéma du principe « Éviter, Réduire, Compenser » appliqué à la consommation foncière

Le portail de l'artificialisation des sols fait mention d'une consommation de **10 030 m²** d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le plus gros poste de consommation des espaces observés est au profit de l'habitat.

3^{ème} Partie : Traduction du PADD dans les documents

1) FONDEMENTS DU PROJET :

Le diagnostic met en évidence :

- La Commune de Congy connaît un rebond démographique depuis 2014, alors que la population ne cessait de diminuer. Entre 2014 et 2020, la commune de **CONGY** a accueilli 22 habitants supplémentaires. **La population communale compte en 2020, 264 habitants.**

⁷ Terrain desservi par les réseaux ET situé entre 2 constructions existantes.

-
- La croissance démographique est liée à l'arrivée de familles avec enfants, puisque la taille des ménages a augmenté. Alors qu'en 2009, un ménage se composait de 2,30 personnes, en 2020, la taille moyenne est de 2,38.
 - La commune compte un parc de 147 logements en 2020, dont 21 logements vacants. La vacance a diminué puisque 30 logements étaient vacants en 2013 contre 21 en 2020.
 - Un lotissement a été réalisé au sud du territoire bâti (sur le site d'une ancienne scierie), mais qui ne trouve pas preneur. Seul un terrain a été construit depuis 2009.
 - La Commune de Congy est identifiée en qualité de Commune actif au sein du ScoT de la Région d'Epernay permettant d'envisager une perspective de développement...
 - Le parc de logements se compose plutôt de T4 et T5 ou plus (83,4 % du parc). Les petits logements T1 et T2 représentent environ 4,6 % des habitations.
 - Un manque de petits logements peut être exprimé, notamment adaptés pour les seniors, dont le nombre augmente entre 2014-2020 (sur les catégories 60-74 ans).
 - Une consommation d'espace entre 2011 – 2021 estimée à 1,03 ha, exclusivement à destination d'habitat (viabilisation du lotissement notamment).
 - Des espaces résiduels mobilisables au sein de la zone urbaine desservie par les réseaux : **1,11 ha potentiels.**
 - Un niveau d'équipements correct pour une commune comme Congy : Equipement scolaire où la Communauté de Communes a exprimé le besoin d'une aire de loisirs et de sports.
 - 50% de la population occupe un emploi mais un indicateur de concentration d'emploi dans le secteur témoignant une certaine attractivité (86.4%)
 - Une activité agricole et viticole importante :
 - 896 hectares de terres agricoles selon le RPG 2022
 - Une zone viticole s'étendant sur plus de 83 ha
 - La présence de 40 exploitations en 2020, selon le recensement général agricole
 - Un territoire bénéficiant d'une desserte routière facilitant les déplacements
 - Le véhicule individuel est le principal mode de déplacement
 - Quelques places de stationnement sont disponibles devant le site Mairie/Eglise et le foyer rural
 - Quelques sentes piétonnes maillent le territoire, la plus connue reste le Chemin Thibault de Champagne

-
- Pas de bornes de recharge à destination de bornes électriques/hybrides.
 - La commune est alimentée par un mélange d'eaux provenant de deux ressources : les forages de Coizard-Joches d'une part et le forage de Fèrebrianges d'autre part. Ces deux captages bénéficient par arrêté préfectoral, de périmètres de protection.
 - La commune dispose également d'un réservoir semi-enterré de deux cuves, d'une capacité de stockage de 40 m³ et de 140 m³.
 - L'eau distribué semble répondre favorablement aux paramètres essentiels de qualité de l'eau.
 - La Commune de **CONGY** est équipée pour une partie d'un réseau d'assainissement collectif. Pour l'autre partie de la Commune, les règles du SPANC s'appliquent.

Situé en amont de deux bassins versants du Petit Morin et du Surmelin, la Commune bénéficie d'un cadre naturel sensible avec la présence :

- De milieux naturels identifiés : 2 ZNIEFF de type 1
- Un milieu naturel protégé : un site Natura 2000 y est recensé sur le territoire communal. Il s'agit du SIC « Le Marais de Saint-Gond » (FR2100283).
- De zones humides avérées et probablement humides principalement localisées le long du réseau hydrographique, ainsi qu'au niveau des têtes de sources.
- Des réservoirs de biodiversité avec :
 - Les massifs forestiers constitués par les étangs et le bois de la Laye, le bois de Troncenord, le bois de Berlin
 - Le Marais de Saint Gond avec le réseau hydrographique, le ruisseau de Curbersault avec sa végétation associée, accompagnée de l'Etang de Chènevry.
- Des continuités écologiques
- Le territoire bâti est limitrophe du coteau viticole.
- Plusieurs éléments paysagers marquants ont pu être notamment observés :
 - Les boisements de Berlin et de Troncenord, repères paysagers clés dominant depuis l'espace bâti,
 - Les boisements le long du ruisseau de Curbersault qui soulignent le lit du cours d'eau et qui participent avec les cordons qui le prolongent, à la création d'un lien avec les autres entités qui composent les Marais de Gond

-
- Les champs cultivés ou viticoles qui constituent des zones de transition entre les espaces boisés.
 - Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels.
 - Le territoire est concerné par l'aléa « Retrait Gonflement des argiles », aléa moyen à fort. Le secteur d'extension envisagé est exclu de l'aléa fort.
 - La commune compte des installations classées pour la protection de l'environnement. L'activité agricole sous régime de la déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) a été renseignée dans le diagnostic agricole. Le périmètre de l'activité d'élevage y est référencé.
 - Aucun site n'est référencé dans la base de données de BASOL concernant la pollution des sols.

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, et une partie de son mur d'enceinte, le pigeonnier, et son parc arboré adossé à cet ensemble,
- Plusieurs édifices propres à la commune avec son Eglise et le cadran solaire sur la façade, la Mairie, ...
- Un édifice historique classé Monument Historique démontrant des traces d'occupation humaine datant du Néolithique,
- Une architecture typique et caractéristique des communes champenoises de la reconstruction,
- L'image résidentielle du cadre bâti.

Face à ce constat, le projet communal 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.

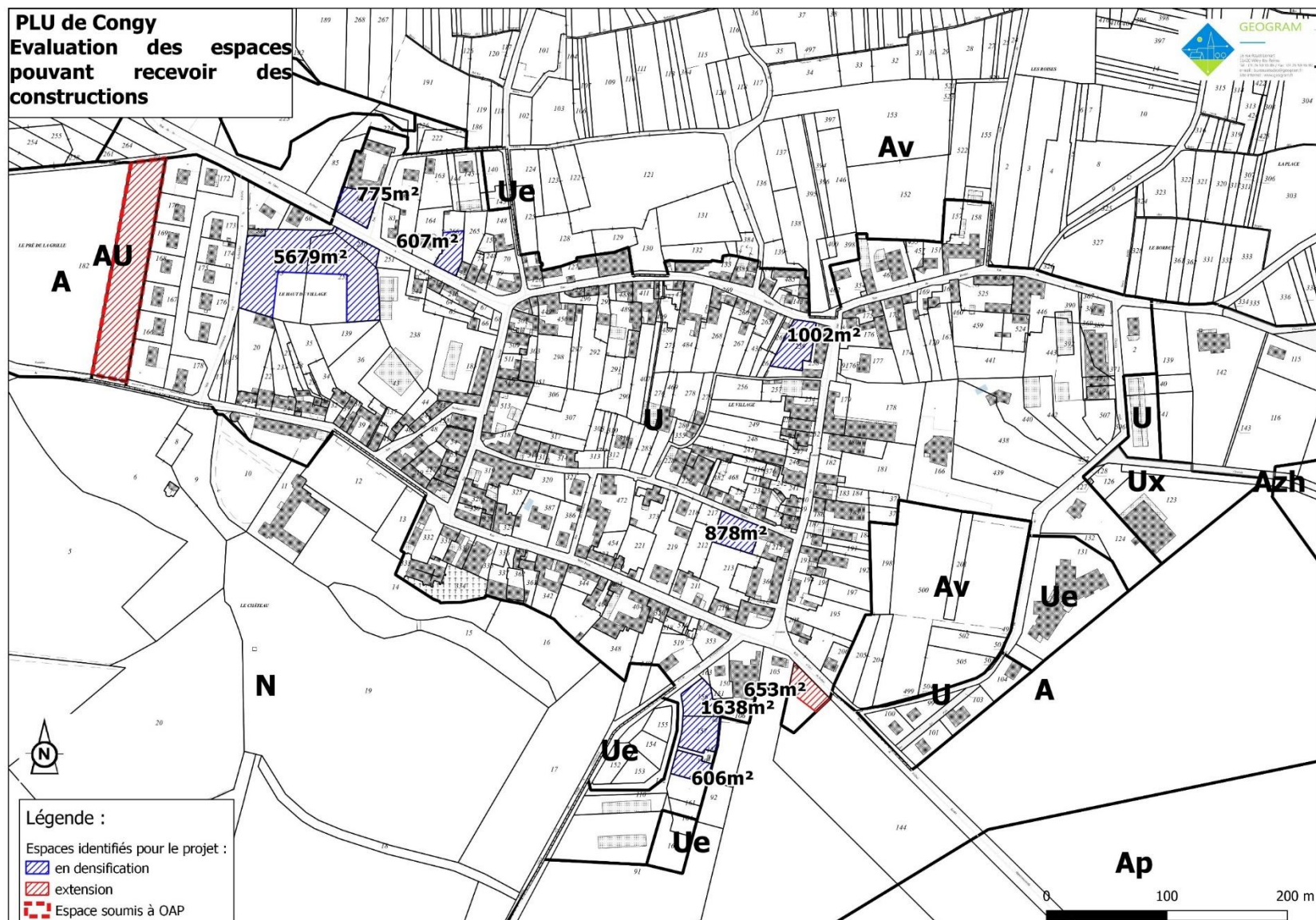
La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de **CONGY** à échéance d'une quinzaine d'années s'articule autour de trois grandes ambitions :

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

→ **Dans le cadre du projet de développement, les élus ont souhaité :**

La commune de CONGY constitue une commune active au sein du territoire de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne. Sa ruralité, la présence d'équipements et d'activités, la desserte routière ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à l'attractivité de son territoire. Le PADD tend à conforter sa dynamique :

- **Adaptant l'offre de logement et de service pour notamment :**
 - répondre au vieillissement des habitants ;
 - maintenir et accueillir les jeunes ménages,
 - organiser l'accueil des nouveaux habitants.
- **Organisant l'offre économique et de services avec pour objectifs :**
 - le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
 - le développement de nouvelles au sein de l'espace bâti.
- **Organisant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, et de protection des espaces ainsi que par la prise en compte des risques en amont des démarches d'aménagements.**



2] ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Depuis 2014, la Commune connaît une petite croissance de sa population. On dénombrait 234 habitants en 2014 et en 2020, 264 habitants, soit presque +2%/an.

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent enrayer cette perte et envisager maintenir la population en privilégiant l'accueil de constructions au sein des terrains déjà desservis par les réseaux, ainsi que dans la continuité immédiate des entités bâties de la commune.

Les besoins ont été estimés à 18 logements :

Satisfaits par :

- Logements vacants mobilisables : 3 logements remis sur le marché
- Dents-creuses mobilisables : 9 logements en théorie
- Extensions : environ 6 logements en théorie

Dans ces conditions, l'objectif d'accueil de nouveaux habitants est privilégié dans un premier temps par la densification des espaces encore disponible (dents-creuses) et la mobilisation des logements vacants.

Cette orientation se traduit au document graphique du PLU par le classement en zone urbaine des secteurs à dominante d'habitat : U

Ces zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de **CONGY**, la zone urbaine regroupe :

- ⇒ L'ensemble de la zone bâtie et équipée du territoire communal composé des habitations, quelques activités économiques bien inscrites au sein du tissu bâti ;
- ⇒ Les terrains libres situés dans la zone urbanisée, et desservis par les réseaux.

Pour compléter le projet, un secteur d'extension est envisagé de 5349 m² en zone AU pour diversifier l'offre de logements proposée sur **CONGY**.

3] ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES

Même si le déploiement des activités économiques est possible au sein de la zone U, un secteur Ux réservé aux activités économiques a été créé. Ce secteur comprend le site de la CSGV (la coopérative du Syndicat des Vignerons).

4] ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU pour améliorer le niveau de sécurité routière :

- Fixer dans le règlement des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (visibilité, possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Prévoir les conditions de desserte des secteurs de développement résidentiel ou économique afin de garantir une intégration au réseau viaire existant.
- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.

5] ORIENTATIONS CONCERNANT LES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole marque l'occupation du territoire et ces espaces doivent être protégés autant que possible pour leur potentiel agronomique. Pour cela, les terres agricoles du territoire communal bénéficient d'un classement spécifique.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro-ressources ;
- Les équipements publics.

Deux secteurs de la zone Agricole sont créés :

- ❖ Un secteur Av :

Les terrains compris dans l'emprise viticole AOC « Champagne » sont classés en secteur Av (viticole). Au sein de ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites permettant de garantir la protection stricte de cette zone d'appellation. Sont seulement autorisées :

- Les opérations de création, d'entretien ou de restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

❖ **Un secteur Ax :**

Un ancien corps de ferme, où l'activité agricole a cessé, situé au lieu-dit « la Grange Laurent » et dont le bâti a été repris par un tailleur de pierre, un STECAL – **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (Ax)** a été créé sur l'emprise de l'ancien corps de ferme pour assurer la pérennité et l'entretien du bâti existant. Aucune emprise nouvelle n'a été créée. Au sein de ce secteur Ax, seules les constructions nécessaires à l'activité artisanale en place sont autorisées.

6] ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS, LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET LES

LOISIRS

Pour poursuivre la politique en faveur du développement des activités ludiques et de loisirs et répondre à un besoin exprimé, la municipalité a profité de la révision du PLU pour identifier plusieurs terrains en faveur de leur aménagement (accueil randonneur en nord, espace ludique à l'attention de la population au sud de l'espace bâti).

Et, l'équipement sportif et de loisirs s'inscrira dans la continuité de l'école pour limiter les contraintes de déplacement d'un groupe scolaire et ainsi limiter le risque accidentogène. Ce besoin a été fortement exprimé par la population lors des réunions publiques.

Pour compléter son offre d'équipements et s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel, la municipalité souhaite proposer des solutions au vieillissement de sa population et de la maintenir sur **CONGY**, même.

Dans ce cadre, la commune souhaite offrir un nouveau souffle à la dernière opération de lotissement qui a été réalisé sur la commune mais qui ne trouve pas preneur. Dans ces conditions, les élus ont réfléchi à proposer une offre d'équipements destinée à un public « senior » où des logements adaptés pourraient leur être proposés (type projet de bégainage ou accueil familial).

Pour compléter, 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 Communauté de Communes des Paysages de la Champagne.

71 ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LE CADRE DE VIE

L'environnement est pris en compte dans le zonage de plusieurs manières

Diverses mesures de protection ont été prises au PLU :

⇒ Classement en zone N des espaces naturels

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. Sont interdits au sein de la zone N :

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m²
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Pour maintenir leur intérêt écologique et biologique, les espaces naturels dits à enjeux zones humides sont classées en Nzh à préserver strictement de l'urbanisation.

- Au sein du secteur Nzh, sont seulement autorisés :
 - les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés
 - Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide, désembaclement, ...).

⇒ **Classement des massifs boisés en « EBC » - Espaces Boisés Classés**

Les Boisements sont classés en Espaces Boisés Classés 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,

⇒ **Protection des zones humides par leur classement Nzh, Azh**

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

- Au sein du secteur Nzh, sont seulement autorisés :
 - les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés
 - Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide, désembaclement, ...).

Les terres agricoles (cultivés) recevant des enjeux de zones humides, ont été classées Azh.

⇒ **Protection des haies qui jouent un rôle anti-érosif**

Les linéaires de haies à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour les haies, leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.

⇒ **Classement d'un secteur Ap des zones agricoles dites protégées dans les secteurs à enjeux hydrauliques.**

Pour ce point particulier, l'enjeu est de protéger les espaces dès la tête de bassin, notamment celui du Petit Morin. En effet, le SAGE de deux Morin évoque la problématique de la qualité de l'eau et qui s'est dégradé ces dernières années. De plus, ces secteurs présentent des enjeux de zones humides qui ont été investigués et qui présentent un intérêt, même s'ils ont fait l'objet de travaux de drainage ancien. La volonté communale est de ne pas remettre en cause les pratiques culturelles mais de ne pas contrarier les circulations d'eau par de l'artificialisation ou autres travaux.

⇒ **La limitation de l'imperméabilisation des sols :**

En zone urbaine, un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisés a été fixé 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. Le pourcentage évolue en fonction de la zone et prend en compte la densité bâtie existante. Dans les zones denses le pourcentage est moindre et inversement.

8] ORIENTATIONS CONCERNANT LES ENERGIES RENOUVELABLES

Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables

Il est précisé dans chacune des zones du PLU que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

9] SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES DU PLU

Les 1749 ha du territoire communal de CONGY se répartissent comme suit :

Tableau des surfaces	
Dénomination	Surface en (ha)
Zones Urbaines	
U	24,32
Ux	0,69
Ue	1,30
Total des Zones Urbaines	26,31
Zones à Urbaniser	
AU	0,53
Zones Agricoles	
A	382,26
Av	82,58
Ap	546,38
Azh	9,32
Ax	1,17
Total des Zones Agricoles	1021,71
Zones Naturelles	
N	623,30
Nzh	77,88
Total des Zones Naturelles	701,18
Surface totale	1749,77

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.

Les éléments du paysages protégés comprennent :

- ⇒ Les Espaces Boisés Classés : 612,26 ha
- ⇒ Le parc arboré du Château : 18,33 ha

La révision du PLU de la Commune a permis de réaliser de nouveaux arbitrages en fonction des évolutions démographiques, des enjeux économiques et du contexte réglementaire.

Le projet retenu permet de concilier et répondre aux objectifs exprimés et débattu dans le PADD du PLU, en matière de production de nouveaux logements et développement des activités, tout en exprimant la volonté des élus de déployer des outils plus protecteurs sur les espaces du territoire communal. Le projet tend à :

- Optimiser les capacités de densification sans remettre en cause les équilibres,
- Délimiter une zone à urbaniser rationnelle et maîtrisée pour limiter les impacts sur le territoire et prendre en compte les distances,
- Proposer un projet qui permette aux personnes âgées de vieillir à **CONGY** et donner un second souffle à quelques parcelles du lotissement existant.
- Déplacer le projet d'équipement sportifs et de loisirs à proximité de l'école pour répondre aux besoins de sécurité
- Le projet de PLU met l'accent sur la préservation du patrimoine végétal, naturel et bâti de la commune :
 - o L'identification du patrimoine bâti et végétal qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie
 - o La préservation des espaces boisés au titre des EBC (Espaces Boisés Classés)
 - o L'identification et la préservation de haies
 - o L'identification des milieux naturels sensibles que sont les espaces à dominante humides qui font l'objet d'une attention particulière pour éviter toute modification de leur fonctionnalité écologique.

Au bilan,

Nombre de logements envisagés :

Mobilisation des logements vacants	3 logements
Capacité des dents creuses	9 logements
Capacité des extensions	6 logements
Total	18 logements

1) PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le SCOT étant chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE⁸, du SAGE⁹,SRADDET). Il est donc le document pivot.

Les principales mesures pour tenir compte du SCOT¹⁰ sont :

- ⇒ L'ensemble des espaces naturels identifiés sur la commune (ZNIEFF et Natura 2000) sont classés en zone naturelle. Cette réglementation stricte a pour objet de préserver la fonctionnalité de ces espaces.
- ⇒ La vocation du site Natura 2000 « Marais de Saint Gond » n'est pas remis en cause par la mise en œuvre du PLU.
- ⇒ Les massifs boisés, sauf les « Marais de Saint Gond », sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)
- ⇒ Le PLU intègre les objectifs de continuité écologique, en évitant tout développement de l'urbanisation sur des secteurs sensibles ou créant un effet de « rupture ».
- ⇒ Concernant la trame bleue, la Commune étant située en amont de bassins-versants, elle souhaite mettre en œuvre des outils pour renforcer la perméabilité des continuités
- ⇒ Les zones à dominante humide et les zones humides connues sont prises en compte dans le projet et bénéficient d'un règlement adapté pour les préserver.
- ⇒ Le principe de l'évitement a été privilégié. Les éléments de connaissance du SAGE des Deux Morin ont été intégrés.

La Commune étant située en amont de deux bassins-versants, la commune souhaite protéger les espaces à enjeux (Ap). Ces espaces bénéficient d'un règlement associé pour limiter l'artificialisation.

Les objectifs de développement sont cohérents avec les capacités d'adduction en eau potable.

- ⇒ Les règles inscrites au PLU participent à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales afin de réduire les ruissellements ou les rejets directs dans le réseau collectif. Et pour les secteurs non desservis par l'AC, le règlement impose les dispositions nécessaires pour interdire tout rejet prohibé.

Le projet de développement de la commune de **CONGY** répond aux objectifs de réduction énergétique en :

- ⇒ Limitant la consommation d'espace

Affichant des règles sur le bâti permettant de réduire les consommations énergétiques et limiter les déperditions de chaleur.

Le PLU ne va pas à l'encontre du développement des énergies renouvelables.

Le territoire est situé hors PPRI. Hors de l'espace bâti, des phénomènes de coulées de boue sont recensés. Un zonage et un règlement adapté ont été réfléchis pour les prendre en compte (zone A et N).

Le projet de PLU optimise les capacités de densification en zone urbaine. Les élus n'ont pas souhaité remettre en cause les équilibres définis dans le PLU précédent.

Un STECAL a été créé :

⁸ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

¹⁰ Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région

Le secteur Ax réservé aux constructions nécessaires aux activités du tailleur de pierre qui a repris un ancien corps de ferme.

A noter, les constructions à usage d'habitation en zone A et N peuvent faire l'objet d'une extension. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, avec possibilité de constructions d'annexes (réglementées dans le règlement écrit).

- ⇒ La préservation des paysages est prise en compte dans le PLU de **CONGY** par :
 - La protection du vignoble (Av) inconstructible (sauf pour les loges de vignes dont la hauteur et la surface sont limités)
 - Classement de zone Naturelle les espaces inscrits dans les Marais de Saint Gond
- ⇒ Protection de la trame végétale en milieu urbain au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (alignements, jardins, haies, parc arboré du château)
- ⇒ Les besoins liés à l'activité agricole et viticole ont été pris en compte dans le projet de PLU :
 - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et viticoles sont autorisées en zone U
 - Les terres de production agricoles et viticole sont préservées au PLU (classement en zone A, Ap et Av)

Les prélèvements en surface sur les terres agricoles sont strictement limités aux besoins identifiés.

21 INCIDENCES SUR LES ENJEUX NATURELS DONT NATURA 2000

Les possibilités d'urbanisation ont été définies en dehors du réservoir de biodiversité que constitue les massifs forestiers et les trames naturelles qui les relient de manière à ne pas interrompre les continuités écologiques, que ce soit au sein du territoire communal ou s'inscrivant sur les communes voisines ou du moins de ne pas dégradé la situation actuelle.

Ainsi, à **CONGY**,

Type de Trame	Eléments composants	Inscription dans le document d'urbanisme :
Composantes de la Trame Verte	Des réservoirs de biodiversité de milieux boisés/humides : les différents massifs forestiers de la commune.	L'intégralité des espaces naturels du territoire sont classés en zone N (inconstructible). Les espaces agricoles inscrits en zone A (inconstructible) Une trame végétale en milieu urbain (trame jardin, réseau bocager identifiée et protégée au titre de l'article L. 151-23 du CU Un pourcentage minimum de non-imperméabilisation en zone urbaine pour assurer la conservation de la trame végétale en zone bâtie.

		Les secteurs « humides » ont été identifié en secteur zh
Composantes de la Trame Bleue	Le réseau hydrographique Des zones à dominante humides à l'échelle communale Les étangs	Au travers la trame « humide », reportée par la création d'un secteur zh pour les zones Agricoles et Naturelles et la protection des abords des cours d'eau Les étangs sont reportés sur le plan de zonage et sont protégés au titre des éléments du paysage (L. 151-23 du CU)

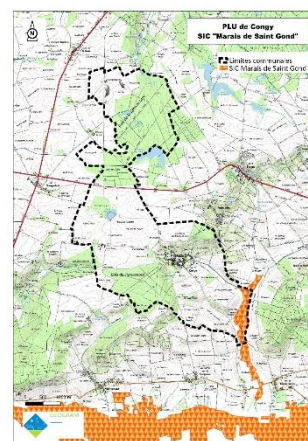
Sur le territoire, les continuité écologique¹¹ sont assurées par :

- Les vallons où des écoulements d'eau et observés comme étant des secteurs à dominante humide. Les secteurs à enjeux sont inscrits en zone agricole, secteur protégé. Les secteurs dits « humides » sont identifiés dans le zonage et le règlement afférant en zone Nzh ou Azh en fonction de l'occupation du sol.
- Les espaces boisés éparses constituant des espaces de « repos » ou « de nourrissages » pour la petite faune et avifaune. Les jardins en zone bâtie, sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. A noter également, la protection au titre des éléments du paysage du parc arboré du château, alignement d'arbres.
- La protection des abords des cours d'eau (en référence dans le règlement écrit).

De plus, il est nécessaire de noter que le 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. Sont interdits toutes les constructions et aménagements non adapté aux milieux identifiés. Sont seulement autorisés les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés.

Figure 22– Emprise de la ZIC « Marais de Saint Gond »



¹¹ Malgré tout, la RD 933 constitue d'ores et déjà une atteinte à cette continuité, principalement pour les mammifères.

Par ailleurs, les zones humides constituant des habitats spécifiques au sein du site Natura 2000 (classées en secteur Nzh), elles bénéficient d'un règlement strict afin de préserver leur fonctionnalité (Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides, les comblements, affouillements et exhaussements, les nouveaux drainages, les dépôts de toute nature, la création de plans d'eau artificiels, la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone, l'imperméabilisation des sols).

Les boisements présents au sein du site Natura 2000 sont classés en Espaces Boisés Classés garantissant leur pérennisation.

De nombreuses espèces ont justifiées de la ZIC « des Marais de Saint Gond » :

ESPECES DOMINANTES	INCIDENCES
<u>Chiroptères :</u> Le Vespertilion à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>) et le Petit rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	L'aire d'évaluation est de 5 kilomètres autour des sites de parturition et de 10 km autour des sites d'hibernation. Ces espèces trouvent leurs proies principalement en milieux forestiers. Le Vespertilion à oreilles échancrées fréquente également les milieux péri-urbains avec jardins et parcs, vergers. Les milieux forestiers et les lisières sont préservés par un classement en zone naturelle, secteur naturel humide (Nzh) ou en Azh. Les parcs et jardins sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du CU. Le PLU n'engendre pas la réduction du terrain de chasse des espèces inscrites aux annexes II.
Les Tritons crêtés (<i>Triturus cristatus</i>)	Ils occupent plutôt les carrières abandonnées, les zones marécageuses et est également connus en milieu forestier.

	Les milieux forestiers et les lisières sont préservés par un classement en zone naturelle, secteur naturel humide (Nzh) ou en Azh.
Le Cuivré des Marais (<i>Lycaena dispar</i>)	Ce lépidoptère occupe principalement les zones humides ouvertes plus ou moins perturbées, le Cuivré des marais fréquente les prairies humides ou inondables. Afin d'éviter toute perturbation de cette espèce, il est nécessaire de préserver les espaces aux abords des espaces forestiers. Si l'espèce est considérée comme étant assez vagabonde et peut s'éloigner de plusieurs kilomètres du site d'émergence (à la recherche de ressources alimentaires), le classement des abords du site forestier identifié ZIC en zone Azh (zone humide) ou Ap (protégé) permet de préserver leur habitat.
Le Damier de Succise (<i>Euphydryas aurinia</i>)	L'adulte pourra effectuer des déplacements courts à la recherche de sources de nectar, ou plus importants en suivant les structures paysagères telles que haies, lisières, allées forestières, prairies fleuries... Afin d'éviter toute perturbation de cette espèce, il est nécessaire de préserver les éléments boisés et les milieux ouverts aux abords de ce milieu. Les milieux forestiers et les lisières sont préservés par un classement en zone naturelle, secteur naturel humide (Nzh). Les espaces cultivés « humides » et la ripisylve aux abords des cours d'eau communiquant avec l'espace identifié au titre de Natura 2000 sont préservés en zone Azh.

L'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale), la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)	Ces libellules se développent dans les eaux courantes permanents de faible importance, aux eaux claires et bien oxygénées, et bien végétalisés. Les milieux forestiers et les lisières sont préservés par un classement en zone naturelle, secteur naturel humide (Nzh). Les espaces cultivés « humides » et la ripisylve aux abords des cours d'eau communiquant avec l'espace identifié au titre de Natura 2000 sont préservés en zone Azh.
---	---

Enfin, le site Natura 2000 est implanté au cœur d'une dépression au pied de la côte tertiaire de l'Île de France, en aval des zones urbaines et à urbaniser identifiées sur le village.

L'espace bâti est en effet, inscrit dans le bassin versant du Petit Morin pour éviter un lien hydraulique entre l'accroissement des constructions et l'imperméabilisation des sols en résultant et la fonctionnalité du site Natura 2000, plusieurs mesures ont été prises pour réduire les incidences :

- Le règlement impose des mesures d'infiltration à la parcelle
- Protection des jardins au sein du tissu bâti au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Protection des abords des cours d'eau et des zones humides associées par un zonage protecteur, et protégeant contre l'imperméabilisation.
- Protection des secteurs concernés par des écoulements d'eau (Fond des Hayettes) en secteur Ap (protégé).

5ème partie : Mesures ERC et préconisations

Par cette action, l'objectif de l'évaluation environnementale est de prévenir l'implantation de projet dans des secteurs où les enjeux environnementaux sont forts. Les mesures d'évitement et de réduction sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul – ces mesures étant recherchées le plus en amont possible lors de la réalisation du PLU. En dépit de ces précautions, si des incidences notables persistent, des mesures de compensation sont alors prises.

1) MESURES D'ÉVITEMENT

L'évaluation environnementale en tant que procédure a permis d'intégrer les éléments environnementaux à la réflexion de la révision du présent PLU. Ainsi, la plupart des dommages potentiels à l'environnement, tout comme l'exposition aux risques de la population, ont été évités en amont.

La réduction des incidences environnementales est essentiellement passée par :

- La protection stricte des réservoirs de biodiversité et des espaces boisés présents sur le territoire communal,
- La protection des secteurs de biodiversité ordinaire au sein des zones bâties,
- L'identification des zones humides et l'application d'une réglementation stricte garantissant leur maintien,
- La détermination de secteurs agricoles inconstructibles pour préserver les paysages de la commune et les secteurs sujets à des enjeux zones humides et sujets à du ruissellement ainsi que le vignoble,
- La réduction des risques de ruissellements en imposant la collecte des eaux pluviales sur la parcelle (pour les nouvelles constructions) et donc en limitant les rejets dans le réseau collecteur,
- Une volonté d'optimisation des capacités de densification au centre-bourg pour limiter l'étalement urbain,
- Un objectif de modération de consommation des espaces agricole défini en cohérence avec les objectifs de développement de la commune.

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.

2) MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET PRECONISATIONS

Le secteur ouvert à l'urbanisation défini par ce PLU ne fait pas l'objet d'enjeux environnementaux majeurs. Plusieurs éléments notables ont toutefois été identifiés et il s'agira :

-
- de réduire au mieux les incidences liées aux travaux de terrassement ;
 - d'optimiser les puits carbone « domestiques » ;
 - d'accroître les intérêts naturalistes de tout espace vert privatif ou appartenant à la collectivité.

Ainsi, il est préconisé :

- de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre août et février inclus.
- de recourir à des essences locales notamment en termes de plantation.
- de s'assurer, bien que cette menace reste marginale, du caractère inoccupé des arbres avant tout défrichement –cela quelle que soit la période de l'année, afin de réduire au maximum les risques d'incidence sur les populations de chauves-souris. Pour les mêmes raisons, les travaux de réfection/isolation des toitures seront soumis aux mêmes précautions.

En complément de la conservation de 30 % de terrains non imperméabilisés, les habitants de Congy sont encouragés, à :

- conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
- aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

-
- recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).