

Commune
de **CONGY**

Plan Local d'Urbanisme

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**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

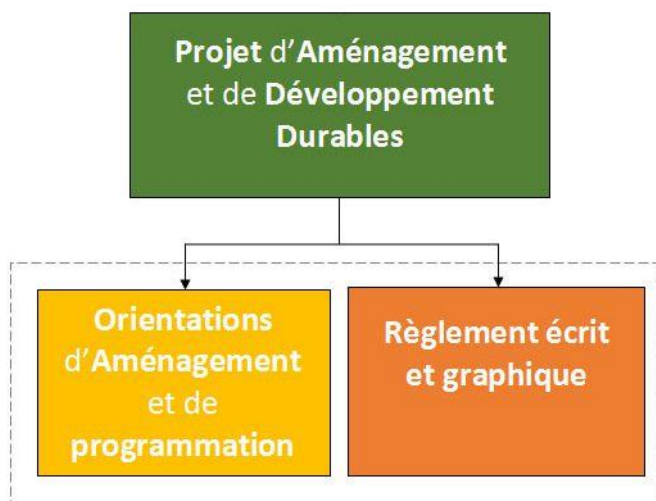
QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de CONGY exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.



Source : geoportail.gouv.fr

Document politique, il exprime le projet communal à court et moyen terme. Il participe à déployer divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de **CONGY** :

- ✓ **définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- ✓ **arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

⇒ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME



Vue de Congy depuis le lieu-dit « Au dessus des Vignes de Gion »

CONGY a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour notamment :

- 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 Forts, Bois des Loups, Bois de Berlin et Bois de Troncenord) par l'instauration de prescription telle que le classement en espaces boisés classés ;
- Renforcer la protection des zones humides ou à dominante humide identifiées par le rapport de présentation actuel ;
- Préserver les bois, zones humides et corridors précités par l'interdiction de nouvelles ICPE et carrières à leurs abords ;

Le projet d'aménagement territorial de la commune de **CONGY** tend à :

- ⇒ Maintenir la maîtrise de l'urbanisation en proposant un développement raisonné déjà engagé dans la précédente génération de document d'urbanisme ;

-
- ⇒ Maintenir les activités économiques locales présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles activités, compatibles avec les zones d'habitat ;
 - ⇒ Organiser cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs stricts de protection des paysages, du patrimoine naturel et culturel, tout en assurant la sécurité des déplacements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de **CONGY** s'articule autour de trois AXES :

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

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LA
PROTECTION DES ESPACES ET DE L'ENVIRONNEMENT,
L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES
RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES
COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT
COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES
LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

■ PRESERVER



Photo Aérienne de Congy : site Champagne Moussy.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Commune de **CONGY** bénéficie d'un environnement naturel qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche, contrasté par sa diversité paysagère, écologique et historique puisqu'il regroupe à la fois des zones boisées, agricoles, des étangs et des espaces naturels identifiés.

Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- ⇒ protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire,
- ⇒ garantir le fonctionnement écologique du territoire,
- ⇒ adapter l'urbanisation à la préservation du patrimoine naturel.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en :

- assurant la continuité écologique du réseau hydrographique,

- préservant les sources, étangs, les zones humides et à dominante humides identifiées sur le territoire, alimentant dans le bassin versant du « Petit Morin » et l'entité « des Marais de Saint-Gond ».
- limitant l'artificialisation des sols.

A noter, une attention particulière est portée à la prise en compte des zones humides du territoire. Elles bénéficieront d'un zonage et d'un règlement associé spécifique pour la prise en compte des enjeux de préservation des espaces liés à la compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie et le SAGE des 2 Morin.

Assurer la fonctionnalité de la trame verte **en protégeant** de l'urbanisation nouvelle :

- les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire (Natura 2000 « Marais de Saint-Gond », ZNIEFF de type 1 « Etangs et Bois de la Grande Laye, ZNIEFF de type 1 Les Marais de Saint-Gond),
- les boisements (bois de la Grande Laye, Bois des Forts, Bois des Loups, Bois de Berlin et Bois de Troncenord) par des outils stricts,
- les corridors écologiques,
- la trame végétale inscrite dans l'espace bâti.



LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

⇒ Confirmer l'image viticole de la Commune

La Commune de CONGY est marquée par l'activité viticole où s'inscrivent plusieurs aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP)¹ sur le relief de côte. La culture de la vigne marque profondément les paysages reconnus d'ailleurs au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

⇒ Protéger le patrimoine historique de la Commune.

Terre d'histoire, la Commune de CONGY conserve encore des traces d'habitat datant du Néolithique, ce qui lui confère son caractère exceptionnel. Le « Menhir de Pierre Fitte » en est un des vestiges localement.



⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine

bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de CONGY et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.



⇒ Inscrire notamment le château et le pigeonnier au titre des éléments du patrimoine et l'alignement d'arbres qui matérialise son entrée.

¹ AOP « Champagne », « Coteaux Champenois » (Aire délimitée parcellaire pour la production de raisins, Aire de production des indications géographiques spiritueux « Fine de Champenoise » et « Ratafia de Champagne » ou « Ratafia champenois » _ Source INAO

Vue du Château depuis le parc

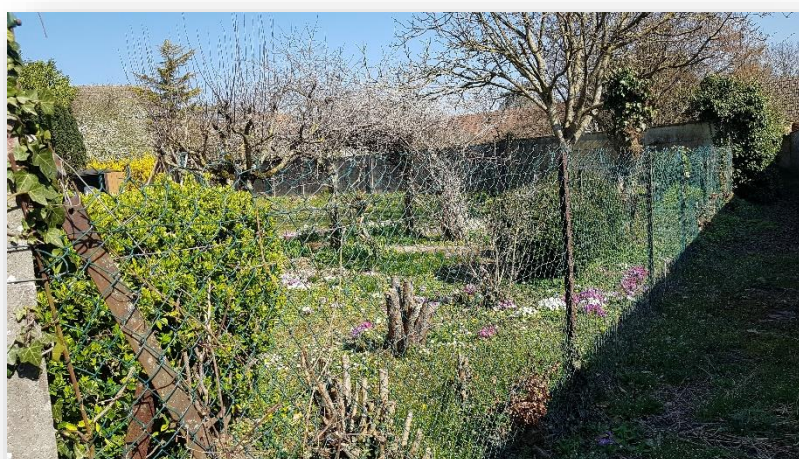


⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développements.

Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

⇒ Encourager le maintien et le développement du végétal en milieu urbain

La Commune de **CONGY** compte de nombreux fonds de jardins pas ou peu accessibles pour la plupart. Pour conserver son entité villageoise et valoriser des espaces de refuge pour la faune et flore locale, un certain nombre de jardins sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.



Fonds de Jardin

⇒ **Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage.**



■ DEVELOPPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

Dans le cadre de cette révision, les élus souhaitent continuer à conserver son attractivité pour accueillir toujours de nouvelles familles et favoriser l'installation de nouveaux actifs.

La commune souhaite :

- ⇒ diversifier son offre de logements en permettant une diversité de production de types de logements (logements locatifs, logements en accession à la propriété, ...)
- ⇒ Poursuivre le développement de la Commune en cohérence avec les orientations du SCoTer
- ⇒ Utiliser les potentiels existants au sein du village pour produire de nouveaux logements en :
 - Optimisant les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés tout en prenant en compte la rétention foncière,
 - Envisageant la remise sur le marché de quelques logements vacants,
 - Identifiant une petite extension pour compléter le projet d'accueil



Site d'extension « lieu-dit le Château »

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

⇒ Maintenir et développer l'offre économique

CONGY compte plusieurs activités économiques, notamment viticoles, inscrites au sein de la commune. Les déplacements sont obligatoires pour la consommation au quotidien.



Activités CSGV

L'objectif communal est :

- d'essayer de développer la mixité des fonctions urbaines : habitat, activités agricoles-viticoles, artisanales et tertiaires. Par exemple l'implantation de petits commerces ou activités artisanales sera rendue possible dans les zones urbaines tant que ces activités restent compatibles avec les autres objectifs du PADD et avec le confort d'usage des zones d'habitat.
- d'identifier un secteur spécifique dédié uniquement aux activités mixtes pour assurer leur déploiement et pérennité. La création de ce secteur permettra à la commune notamment de répondre favorablement à la création de projets.

De plus, les élus souhaitent que le projet d'aménagement assure un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des activités agri-viticoles. Il s'agit pour la Commune de maintenir et préserver cette activité en place et ce, en protégeant les espaces voués à la viticulture notamment par l'adoption d'un zonage spécifique et d'un règlement particulier visant à préserver, pérenniser ces activités et favoriser la valorisation de l'activité agri-viticole par de l'accueil (œnotourisme).

Le PLU aura pour ambition de :

- ⇒ Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.
- ⇒ Assurer une mixité des fonctions urbaines dans les pièces réglementaires du PLU.
- ⇒ Créer un secteur spécifique d'activités pour prendre en compte les activités et envisager l'accueil de nouvelle(s) le cas échéant.
- ⇒ Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres.



Entrée de Commune sud depuis la RD 243

■ **EQUIPER**

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, LES LOISIRS ET LES EQUIPEMENTS

La commune de CONGY souhaite :

- ⇒ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités de loisirs et ludiques en favorisant la création d'une aire de jeux et plus largement la diversification de l'activité viticole assurant le développement de l'œnotourisme. En parallèle, l'identification des chemins de randonnées permettra leur maintien et leur rôle de support à l'activité touristique.
- ⇒ Identifier 2 terrains pour réaliser une aire de jeux et un terrain de sport dédié ou non aux temps scolaires.
- ⇒ Compléter son offre d'équipements destinée aux seniors où des logements adaptés pourraient leur être proposés (type projet de béguinage) et inscrire cette démarche dans une logique de parcours résidentiel.



Terrain réservé au projet d'équipements pour seniors

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- ⇒ Pérenniser le maillage des sentes et sentiers au sein du village.
- ⇒ **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.

- ⇒ **Mener une réflexion sur l'accès**, la desserte et l'aménagement des secteurs de projet afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone bâtie.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ **Concernant les énergies renouvelables, la commune souhaite :**

- Valoriser les énergies renouvelables en l'encadrant dans certains secteurs de la commune. Les projets ne devront pas compromettre les caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel et ni générer de nuisances routières, olfactives, sonores et visuelles pour les habitants du village.
- Favoriser la qualité passive des bâtiments en privilégiant une urbanisation qui tirera parti du site et du climat (implantation, orientation, morphologie, etc ;) pour assurer un maximum de confort, thermique notamment, en minimisant les besoins en énergie (chauffage, climatisation, etc.)
- Il sera recherché, conformément à la réglementation (RE 2020) en vigueur, l'usage de matériaux bio-sourcés pour assurer la performance environnementale du bâtiment.

⇒ **Concernant les réseaux, la commune souhaite :**

- Le développement de la Commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau, d'assainissement si besoin et d'électricité. A noter, la Commune est raccordée à la fibre depuis peu.

- ⇒ *Et enfin, participer au développement ou renforcement des communications numériques* en intégrant dans le projet communal les principes des programmes publics de développement du numérique.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

L'ensemble du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune de CONGY se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Un objectif démographique cohérent se traduisant par une consommation foncière limitée au strict nécessaire en matière d'accueil de nouveaux habitants,

L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant en favorisant la densification du tissu bâti tout en prenant en compte les jardins pouvant jouer un rôle d'espaces de refuge pour la petite faune et la flore. L'analyse du tissu bâti fait apparaître une capacité subsistante d'environ 11838 m², avec un coefficient d'abattement de 50 % (lié notamment à la rétention foncière), soit 5919 m², soit un potentiel de 9 logements.

- Compte-tenu des dents creuses disponibles au sein de la zone bâtie, et du potentiel de logements vacants (soit une remise sur le marché de 3 logements vacants), CONGY se donne comme ambition d'envisager un développement harmonieux de son urbanisation.
- En complément le projet communal tendra à favoriser la densité par la promotion de formes urbaines compactes, respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle compatible avec les orientations du Scoter.
- Pour compléter le projet d'accueil, une extension est affichée sur 5349 m² pour assurer la faisabilité d'un projet d'équipement (stationnement) et d'un projet d'accession à la propriété de 6 logements.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- L'accueil d'activités nouvelles se fera au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

Une capacité d'accueil théorique de 1500 m² a été identifiée au sein de la trame bâtie.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'EQUIPEMENT

- 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.