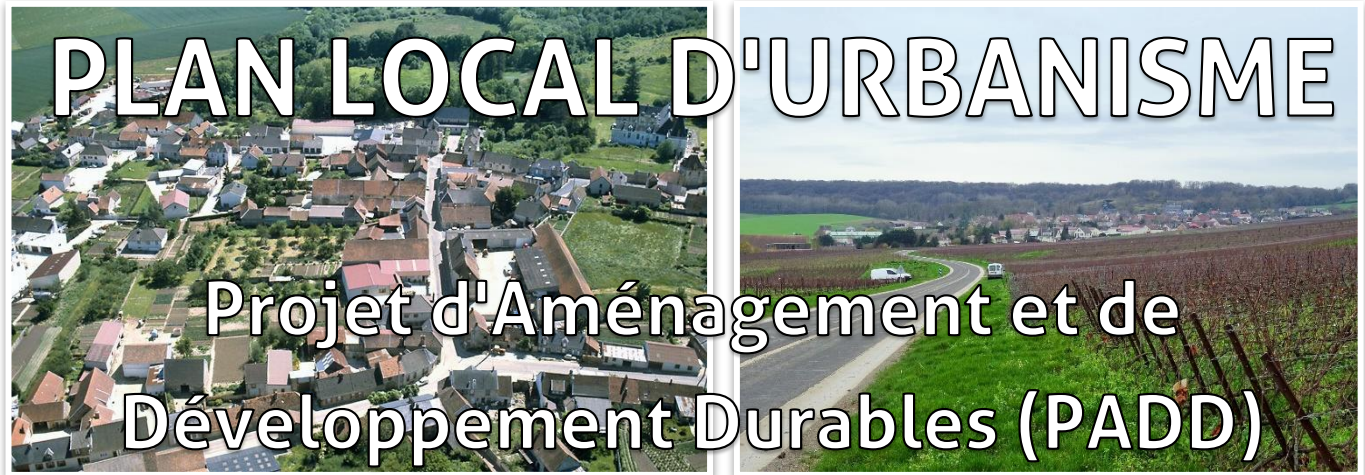


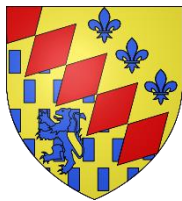
Département de la Marne

Commune de Congy



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du maire
du soumettant le projet
de Plan Local d'Urbanisme (PLU) à
l'enquête publique

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune de Congy
5, place de la Mairie
51270 CONGY



OMNIS Conseil Public
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

SOMMAIRE

PREAMBULE A L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
---	---

⇒ DE QUOI S'AGIT-IL ?	3
⇒ CADRAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
⇒ LE CONTENU DU PADD	7
⇒ COMMENT EST-IL ELABORE ?	7
⇒ QUELLE EST SA FORCE JURIDIQUE ?	7

LES OBJECTIFS DU PADD : CONSTRUIRE UN RESEAU D'OPPORTUNITE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	8
---	---

LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME POUR LA COMMUNE DE CONGY	9
---	---

OBJECTIF N°1 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DE L'ENVELOPPE URBAINE	10
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	11
OBJECTIF N°2 : ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS	13
OBJECTIF N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	14
OBJECTIF N°4 : VALORISER ET PRESERVER L'ENVIRONNEMENT	16

PREAMBULE A L'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

➔ De quoi s'agit-il ?

À travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols, mais aussi de développer un projet pour le territoire, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables régulièrement appelé « PADD » exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Élément central du Plan Local d'Urbanisme dit le « PLU », le (PADD) expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le PADD constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage. Il convient de réfléchir aux contours de la commune, mais également à son positionnement au sein de la Côte des Blancs et dans l'entité paysagère de la « Cuesta d'Île de France », dans un horizon 2020-2027 (projet sur 10 ans).



Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable **projet de ville durable**.



Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal. Si les textes ont changé entre l'arrêt et l'approbation, ceux-ci seront changés.

Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>)

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD, dans l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.

Article L151-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Cet article sert de trame à la rédaction du présent PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale.

Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme d'une commune.

Nouveautés Grenelle et ALUR :

- Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ; Pour cela le PLU met en œuvre des objectifs vis-à-vis du Plan d'Occupation des Sols (POS) précédent, en limitant l'étalement urbain et en fixant une densité résidentielle nette de logement / hectare (surface privative).
- Le PADD définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ; Le PLU tient compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui dresse l'inventaire des principales continuités écologiques. La déclinaison de la Trame Verte et Bleue a été reprise dans le rapport de présentation. Le PLU classe en zone non constructible les secteurs repérés de richesses écologiques.
- Le PADD arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme implique que le présent PADD démontre comment les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace à Congy visent à :

- aménager le cadre de vie ;
- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ;
- gérer le sol de façon économe ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- réduire les consommations d'énergie ;
- économiser les ressources fossiles ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- assurer la sécurité et la salubrité publiques ;
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- rationaliser la demande de déplacements.

Il sera également exposé comment l'action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement dans le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Article L101-2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

➔ Le contenu du PADD

Le PADD traduit les objectifs et les ambitions communales, concernant le développement futur du territoire communal. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.**

Le PADD doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible (processus de concertation publique).

Les orientations retenues dans ce présent document peuvent faire l'objet d'une transcription graphique sous forme de schéma, il ne s'agit pas dans ce document de localiser les projets précisément.

➔ Comment est-il élaboré ?

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans le rapport de présentation du dossier de PLU, permettent d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Congy**. Ils servent de **base de dialogue**.

Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges ont permis de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond. Le PADD établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune de Congy.

➔ Quelle est sa force juridique ?

> Un document indirectement opposable mais clarifiant les objectifs de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement**, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent traduire le projet global de la commune (formalisé dans le PADD – notion de cohérence).

Par ailleurs, le PADD, à travers le débat qui sera porté au sein du Conseil Municipal, vise à clarifier la finalité du PLU, les ambitions et les orientations d'aménagement pour les prochaines années.

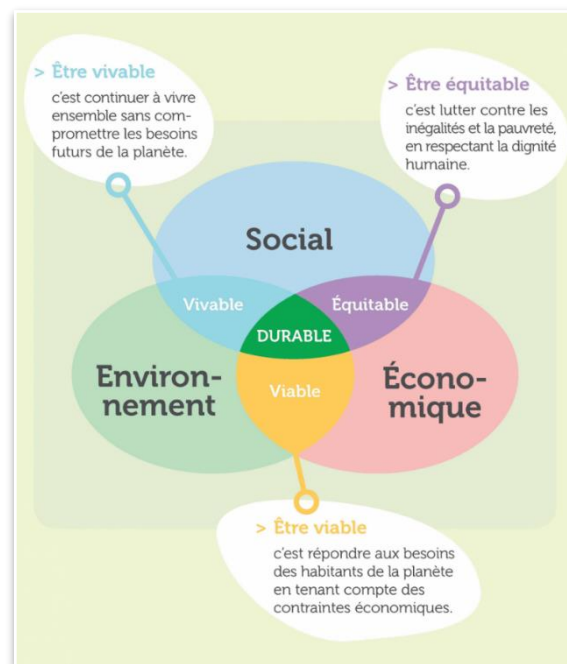
En cela, le PADD doit constituer un véritable projet politique pour la commune (« feuille de route »).

LES OBJECTIFS DU PADD : CONSTRUIRE UN RESEAU D'OPPORTUNITE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

C'est une **vision globale** du développement, pour un bien-être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un **impératif**, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.

Congy (incluant les fermes et habitations isolées), est une commune viticole du département de la Marne, située en bordure de la Cuesta d'île de France et de la Champagne centrale (en termes d'entité paysagère).



A la proximité immédiate de Montmort, Vertus et à mi-chemin entre Épernay et Sézanne, la commune a connu un **développement grâce à ses nombreuses ressources** :

- **naturelles** : l'eau, ses terres fertiles et ses forêts, ...
- **agricoles** : vignes AOC, terres fertiles, ...
- **touristiques** : à la découverte du champagne, hébergements, ...

La commune est un pôle structurant au cœur de la Côte des Blancs à **mi-chemin entre une commune rurale et une commune urbaine** (présence d'équipements publics que l'on retrouve habituellement dans les communes péri-urbaines ou urbaines tels que l'école).

Appartenant au pôle de compétitivité « Industrie agro-ressources », **Congy se positionne dans un axe de développement économique en plein essor** à l'échelle de la région d'Épernay (d'autant plus avec le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne) et en direction des autres départements frontaliers.

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Congy ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales et s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales au travers notamment des liens avec l'agglomération de Dormans et d'Épernay, avec les communes limitrophes et au sein de l'intercommunalité.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME POUR LA COMMUNE DE CONGY

Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les atouts et les contraintes de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

Au travers du PADD, la commune doit préciser ses ambitions, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes, ses objectifs à atteindre et préciser les actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour répondre aux besoins communaux.

Des grands objectifs peuvent être définis, intégrés aux axes définis par le Grenelle II, qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ARRETE LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT 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 L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE OU DE LA COMMUNE.

OBJECTIF N°1 - PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNE DE L'ENVELOPPE URBAINE

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

OBJECTIF N°2 - ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS

OBJECTIF N°3 - CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DEFINIT LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.

OBJECTIF N°4 - VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Certains des enjeux retenus par la commune peuvent être retranscrits sous forme de grands principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

OBJECTIF N°1 : PLANIFIER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNE DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations générales du PADD

Le territoire communal a une population stable depuis environ 3 ans (2013) autour de 240 habitants. Cette stagnation ne permet pas d'envisager un renouvellement des actifs et donc de conserver une viabilité de l'ensemble du territoire tant pour entretenir son patrimoine bâti que pour permettre d'y maintenir, voire installer les équipements et services nécessaires à la population. La commune travaille quotidiennement sur la notion d'attractivité avec pour objectif le maintien de sa population et l'accueil de nouvelles familles. Compte tenu du vieillissement important de la population, le PLU doit permettre aux jeunes du territoire de pouvoir y rester et doit veiller à favoriser l'installation de nouveaux actifs.

Orientation n°1.1 - Par une consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier

En mettant en place un scénario de développement définissant des stocks fonciers en fonction des besoins et des ambitions communales (utilisation des dents creuses et extension urbaine) ;

En valorisant les lieux d'échange (services et équipements de proximité, cheminements entre quartiers et vers les équipements).

En permettant une diversité de production de logements (mixité de produits au sein de futures opérations d'aménagement d'ensemble (ex : accession à la propriété, locatif, ...))

Orientation n°1.2 - Par la réappropriation des espaces urbains non bâtis (dents creuses)

Prévoir des potentialités foncières pour anticiper les besoins en matière de développement économique et en matière d'habitat, d'équipement ;

En reconquête des vides ou des « dents creuses », (dans les 5 à 10 ans), tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial bâti propre au village, (architecture vernaculaire des secteurs anciens = type d'architecture propre à un territoire) ;

En préservant également l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes : potentialités des logements vacants (sur 25 en 2016 = la commune souhaite remettre environ 8 logements sur le marché sur 10 ans – horizon 2026 – cependant elle n'en a pas la maîtrise foncière) ;

En constituant des réserves foncières uniquement nécessaires aux besoins communaux (ex : habitat, activités de proximité, équipements, espaces « naturels », de loisirs, de ballades ...) ;

En conciliant le développement urbain et le maintien des espaces agricoles en franges des territoires urbanisés (ex : créer une limite franche entre les tissus urbains et les espaces naturels ou agricoles, mise en œuvre d'une ceinture verte ...) ;

En favorisant la mixité des fonctions urbaines : habitat / activités tertiaires et artisanales / équipements.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



Cet objectif de modérer la consommation de l'espace agricole et naturel est étroitement lié à l'objectif précédent, notamment en termes d'utilisation des dents creuses et d'extension limitée aux seuls besoins communaux.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont basés :

- ▶ Sur les dynamiques foncières observées ces dernières années ;
- ▶ Sur le calcul du besoin en logement que l'on retrouve dans le rapport de présentation.

Entre 1999 et 2011, la superficie moyenne de terrain s'élève à environ **1 195 m²** (source : Fichiers Fonciers 2013 (DGFIP) / INSEE / Traitements DREAL-SAHB et MCDD – OMAR) par logement neuf. A noter que superficie moyenne de terrain s'élève à environ **1 456 m²** entre 1982 et 1999. **Il convient de réduire la consommation foncière moyenne à des fins urbaines pour préserver cette ressource essentielle que sont les sols et prévoir les besoins des générations futures.**

Ainsi, l'estimation des besoins fonciers maximum liés au scénario de développement retenu abouti à une **surface de terrain constructible de l'ordre de 900 m² constructible par logement** (après prise en charge d'un indice de rétention foncière de l'ordre de 15%).

Cette **modération est de l'ordre de 25% de foncier en moins** par logement neuf produit par rapport à la période 1999-2011. **Il est important de souligner que l'attractivité du territoire communal est grandement liée à l'espace qu'elle peut offrir à ces habitants** (lié au « vivre à la campagne »).

Il serait ainsi important de matérialiser des bandes constructibles en veillant à rendre possible une utilisation des fonds de parcelles dans un but récréatif (vergers, jardins, abris de jardin, ...).

Ainsi, des secteurs naturels ou forestiers sont préservés pour contribuer à la préservation de l'environnement, mais également à la valorisation du cadre de vie.

Le tableau ci-dessous résume **les objectifs de production de logement sur les 10 prochaines années**, les surfaces sont prévisionnelles et seront affinées dans les documents opérationnels.



- croissance espérée de 7% sur 10 ans soit 268 habitants en 2027 ;
- soit 9 logements nécessaires pour une taille des ménages proche de 2,3 ou 2,2 personnes par ménage sur les dix prochaines années ;
- Le rythme de construction souhaité est de 1 logement tous les ans ;

En passant d'une urbanisation fortement consommatrice d'espace à une urbanisation contenue, avec une **densité résidentielle nette moyenne de 11 à 14 logements par hectare** (voirie et espaces publics exclus – uniquement en surface privative) pour les nouvelles zones de développement de l'habitat soit des parcelles 715 m² à 910 m² **environ**.

En quantifiant les surfaces nécessaires pour atteindre ce développement : besoin en stock foncier d'environ 1,3 hectares :

Production moyenne de logement / an	0,9
Production de logements sur 10 ans	9 constructions neuves
Densité résidentielle nette moyenne de 11 à 14 logements / ha	12,5 logements / hectare en moyenne (800 m ²)
Surface théorique nécessaire	0,72 ha (7 200 m²)
Surface avec espaces publics, voirie, stationnement et réseaux divers (environ 20%)	0,864 ha (8 640 m²)
Surface majorée avec le coefficient de rétention foncière (1,5)	1,296 ha (12 960 m²)

OBJECTIF N°2 : ASSURER LA FLUIDITÉ ET LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS

Orientations générales du PADD

Les ménages et les actifs de la commune sont **extrêmement dépendants de l'automobile** pour pallier au manque de transports en commun (uniquement dévolus au transport scolaire).

Le principal enjeu est de **favoriser les déplacements alternatifs à la voiture** dans un territoire où l'offre de transport en commun serait difficilement viable. La grande majorité des ménages possèdent au moins 2 véhicules pour pouvoir se rendre sur 2 lieux de travail différents.

Orientation n°2.1 - Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble du village (piétonniers et motorisés)

Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, la forme des villages-rues est propice à une vitesse excessive, la commune étant résidentielle et dispose d'équipements recevant du public.

Tout projet d'urbanisation d'ensemble doit **prévoir un ou plusieurs accès sécurisés**, notamment le long des grands axes, de manière à ne pas créer de nouvelles impasses, favorisant ainsi le ramassage des déchets et les manœuvres des véhicules d'incendie et de secours.



Orientation n°2.2 - Favoriser les circulations douces

En développant les déplacements individuels non motorisés par des liaisons piétonnes et / ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements et le cœur du village.

Protéger et développer les cheminements verts (circuits de randonnées piétonniers ou cyclables balisés ou non) sur la commune et assurer leur continuité vers les communes limitrophes (intégration plus grande que la simple échelle communale avec le bassin de vie, la Communauté de communes).



Orientation n°2.3 - Développer les transports collectifs : Encourager les nouveaux usages de la voiture (ex : l'éco-mobilité avec l'aménagement d'une aire de co-voiturage).

Orientation n°2.4 - Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé

Le stationnement **doit correspondre** aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...).

Orientations générales du PADD

Le tissu économique fait vivre les ménages, il s'agit de réfléchir au développement de l'économie de demain, durable et locale visant à répondre aux besoins en matière d'activités, d'équipements, de services de proximité complémentaires ou en lien avec le bassin de vie de Vertus ou avec la zone d'emploi d'Épernay.

Orientation n°3.1 - En accompagnant les activités existantes et affirmant la présence d'équipement d'envergure sur le territoire communal

En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités artisanales et commerciales en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises, d'activités connexes à l'agro-industrie ... ;

Assurer une mixité fonctionnelle entre activité et habitat, compatible avec la zone urbaine.

Orientation n°3.2 - En confortant la dynamique communale en termes de commerces et de services

En préservant voir en renforçant l'offre commerciale, de services et d'équipements de proximité pour répondre aux attentes des habitants de Congy, des communes environnantes et de la population à accueillir (objectif communal) ;

En accompagnant les activités associatives et les services à destination des différents publics (petite enfance, enfance, adolescence, personnes âgées ...) ;

Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire ;

Créer les conditions pour développer une offre touristique diversifiée (patrimoniale, vinicole, environnementale avec les richesses locales notamment les Marais de Saint-Gond, ...). Le développement touristique relève de la compétence communautaire, la commune à son échelle et avec ses moyens ne peut pas mener d'actions d'envergure. Le secteur privé joue aussi un rôle très important dans le développement touristique (maisons d'hôtes, visites de caves, dégustation de champagne, ...).

Orientation n°3.3 - Maintenir l'activité agri-viticole et permettre son développement

Il est nécessaire de conforter l'activité agri-viticole dans son rôle économique et dans sa fonction principale qu'est la production de biens alimentaires (polyculture et polyélevage).

Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire).

Soutenir l'activité agri-viticole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation ;

Maintenir des ilots de productions cohérents et accessibles aux engins agricoles et viticoles.



Orientation n°3.4 – Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités

L'avènement de l'ère numérique sur les dix dernières années a imposé de nouveaux standards, notamment avec l'apparition des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).

En regroupant l'urbanisation et en favorisant la densité des villages, la politique de l'habitat menée par la commune va faciliter le déploiement de la fibre optique en réduisant le linéaire de réseau à installer.

En anticipant les besoins en nouvelles technologies de l'information et en prévoyant l'accès au réseau numérique.

En encourageant une bonne desserte numérique concourant à l'attractivité du territoire communal.

OBJECTIF N°4 : VALORISER ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Orientations générales du PADD

Il s'agit de préserver l'environnement au sens large (naturel, paysager, patrimonial, ...). Il convient ainsi de préserver la trame environnementale qui compose la commune. La reconquête des paysages s'avère nécessaire de manière à préserver l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles, et les espaces bâtis. L'entretien du paysage est l'affaire de tous.

Orientation n°4.1 - Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles

En maintenant une place importante à l'agri-viticulture en limitant au strict nécessaire (besoin en logement) l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures et d'élevage.

En protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi. Rechercher la densification du bourg, redonner de l'épaisseur au village avant de l'étendre.

Déterminer une zone agricole dans le but de préserver les ressources agri-viticoles en permettant aux exploitants de se développer tout en restant cohérent avec le développement urbain et la qualité des vues sur le paysage ;

Protéger les vignes AOC sur l'ensemble de la commune de toute urbanisation par la mise en place d'un secteur spécifiquement dédié à l'activité, aucune construction sauf exception autorisée par le PLU et sous réserve de l'accord des autorités compétentes (ex : construction en front de rue, densification, zone AOC à l'intérieur du tissu urbain).



Orientation n°4.2 - Par la valorisation du paysage local (paysage de coteaux et de plaine centrale)

Favoriser un urbanisme respectueux des sites et des paysages en préservant le caractère (rural) de la commune ;

En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les milieux humides, les espaces boisés constituant des espaces de respiration ;

Par des aménagements de la commune créant une ambiance végétale, en préconisant des opérations d'aménagement paysager, la mise en valeur des coteaux, et en maintenant les espaces naturels ;

En préservant la ressource en eau, des écosystèmes, des milieux du corridor écologique du Bois de la Grande Laye ;

En pérennisant les activités de l'agri-viticulture source d'une bonne qualité paysagère ;

Promouvoir les circuits touristiques et les itinéraires de randonnées ;



Orientation n°4.3 - Par la valorisation et la protection du patrimoine naturel et la biodiversité : Maintenir, voire développer, le niveau de protection existant sur les milieux naturels existants (site Natura 2000 « Marais de Saint-Gond », ZNIEFF de type 1 « Etangs et Bois de la Grande Laye au Nord-Ouest d'Etoges, bois et forêt, etc.) en interdisant la construction nouvelle dans toute la zone naturelle et en s'appuyant sur les outils du PLU (éléments remarquables, Espaces Boisés Classés, etc.)

Orientation n°4.4 - Assurer les continuités écologiques

En déclinant, à échelle locale, les éléments de la trame verte et bleue.

Préserver et créer des éléments qui ponctuent le paysage et permettent aux espèces de se déplacer.

Maintenir, voire développer, le niveau de protection sur les milieux naturels répertoriés ou existants.

Orientation n° 4.5 - Par une préservation de la santé publique (en lien avec la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers)

En réduisant l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques de coulées de boues et de ruissellements dans les choix d'urbanisation ;

Par le respect de distances ou espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités agricoles ou industrielles (prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques et des nuisances générées par les activités) ;

Par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (limiter le développement aux abords des infrastructures routières ou des activités industrielles avec des zones tampons, la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux ...) ;

Par la promotion de l'utilisation des ressources renouvelables en respectant a minima la réglementation thermique en vigueur ;

Par la préservation des ressources en eau et par une volonté affirmée de gestion des eaux pluviales par infiltration (compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE) ;