



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur la révision du plan d'occupation des sols (POS)  
valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de CONGY (51)**

n°MRAe 2018AGE24

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Congy, en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Congy. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 6 février 2018. Conformément à l'article R. 104 – 25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104 – 24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 26 février 2018.

Par délégation de la MRAe, son président par intérim a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document. (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

1 Désignée ci-après Autorité environnementale (Ae)

## 1. Éléments de contexte et présentation du plan local d'urbanisme



La commune de Congy se situe à 30 km au sud d'Épernay, au cœur de la Cuesta d'Île-de-France, entre les plateaux du bassin parisien et la plaine de Champagne Crayeuse. Cette commune de 242 habitants (INSEE 2014) s'étend sur une superficie de 1747 ha. La commune appartient à la Communauté de communes des Paysages de la Champagne.

L'objectif du présent projet de PLU, qui a été prescrit le 27 juillet 2015, est notamment d'utiliser le potentiel des logements vacants et des dents creuses tout en confortant l'aspect rural et le patrimoine architectural et environnemental de la commune.

Le projet de PLU est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale<sup>2</sup> (SCoT) d'Épernay et sa région. Toutefois, ce dernier est actuellement en cours de révision. Le PLU de Congy fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence sur le territoire d'une partie du site Natura 2000 « Le Marais de Saint-Gond ».

## 2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le PLU

Le rapport environnemental répond aux exigences de l'article R151-3 du code de l'urbanisme qui liste les thématiques et éléments devant le composer. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales, mais la présentation des milieux naturels sensibles sur la commune manque de précision.

<sup>2</sup> Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie. Le SCoT assure la cohérence des différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Il assure aussi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (plans locaux d'urbanisme intercommunaux [PLUi], programmes locaux de l'habitat [PLH], plans de déplacements urbains [PDU]), et des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des cartes communales établis au niveau communal.

Pour l'Autorité environnementale (Ae), les enjeux environnementaux majeurs de la commune de Congy sont liés à la préservation des milieux naturels, notamment du site Natura 2000 « Le Marais de Saint-Gond et du paysage agri-viticole, plus particulièrement du périmètre AOP (Appellation d'Origine Protégée).

## La consommation de l'espace

La population de Congy s'élevait à 242 habitants en 2014 (source INSEE) mais elle est en baisse constante depuis 2009 (-1,74 % / an). Néanmoins, la commune projette un accroissement de sa population pour atteindre 260 habitants d'ici 2027 (soit +0,54 % / an). Pour répondre aux besoins liés à cette perspective démographique, des hypothèses de construction de 5 ou 7 logements supplémentaires sont présentées. La commune indique que la diminution de la taille des ménages se situerait vers 2,28 à 2,25 en 2030 et qu'elle nécessiterait de produire 3 logements.

Sur la base de ces éléments, la commune projette de construire 9 logements sur 10 ans. Elle ne prévoit pas de nouvelle zone à urbaniser (AU) et privilégie le tissu urbain existant comme suit :

- l'utilisation de parcelles libres du lotissement rue de Courjeonnet (9 lots) pour lesquelles il aurait cependant été judicieux d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de définir des principes d'aménagement prenant en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagère de la commune ;
- le renouvellement du parc de logements se limite à 2 unités, alors que le nombre de logements vacants s'élève à 23. Le rapport de présentation indique qu'au moins la moitié de ces logements sont volontairement laissés vacants pour pouvoir loger les vendangeurs saisonniers.

L'Ae souligne le fait que la commune ne consomme pas d'espaces naturels et agricoles.

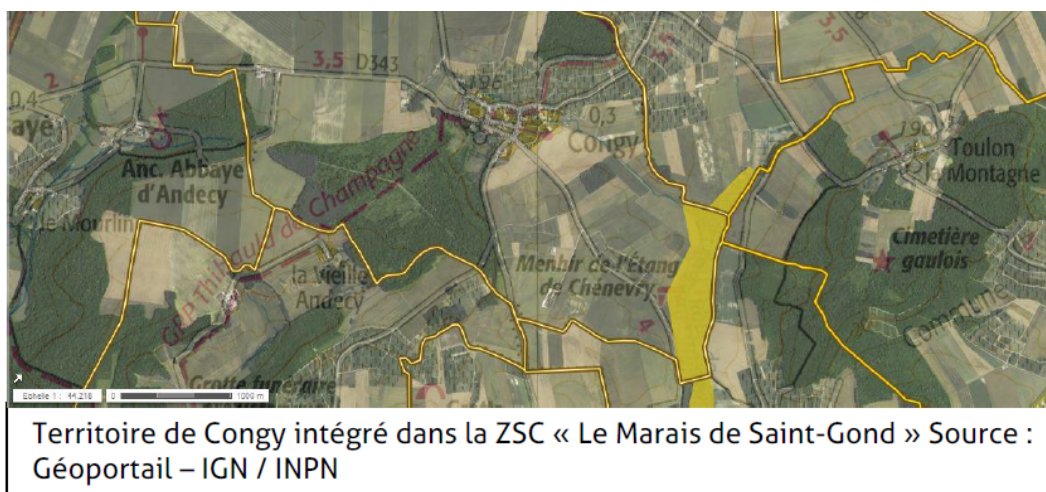
## Les milieux naturels et agricoles

La commune comprend une partie d'un site Natura 2000<sup>3</sup>, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Le Marais de Saint-Gond », qui occupe 40,6 ha du territoire communal. Les Marais de Saint-Gond, d'une surface de 3180 ha, constituent une vaste tourbière alcaline. Cet ensemble de mares, étangs, prairies humides et bois, abrite une véritable richesse écologique. Ce sont plus de 120 espèces d'oiseaux (ex : bécassine des Marais) et une vingtaine d'espèces végétales protégées. Les Marais de Saint-Gond constituent également une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)<sup>4</sup> de type 1.

Le projet de PLU de Congy protège le site Natura 2000 par un classement en sous-secteur de la zone naturelle (Np), dont le règlement interdit explicitement toute construction, installation ou occupation du sol remettant en cause le patrimoine naturel des Marais de Saint-Gond. L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut, de ce fait, à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000, ce que l'Ae partage.

3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

4 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.



Source : rapport de présentation

Des zones potentiellement humides ont été recensées dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « des deux Morin » approuvé par arrêté préfectoral du 21 octobre 2016. Elles sont succinctement mentionnées et localisées dans le rapport de présentation qui renvoie leur détermination précise aux tiers souhaitant obtenir un niveau de précision à l'échelle parcellaire. Or, le PLU doit déterminer et localiser les zones humides de manière plus précise que les cartes issues du SAGE et les prendre en compte dans les différentes pièces du PLU. Une expertise de terrain a été effectuée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Marne qui a identifié des écoulements de type cours d'eau et des zones humides au nord-ouest du bourg.

Les corridors écologiques (trame verte et bleue) sont également présentés de manière succincte : un se situe niveau du Marais de Saint-Gond (trame bleue) et deux autres concernent des milieux boisés (trame verte). Il manque une présentation de la sensibilité et de l'intérêt de ces corridors. De plus, l'absence de protection des milieux boisés, notamment par un classement en Espace Boisé Classé (EBC), ne permet pas de garantir leur préservation.

Plus généralement, l'ensemble des espaces naturels qui représentent 98,6 % du territoire communal sont classés au PLU en zone Naturelle (N) ou agricole (A). Néanmoins, elle constate que la rédaction du règlement des zones agricoles et naturelles est trop permissive et ne respecte pas la définition de ces zones dont le code de l'urbanisme définit et restreint expressément le mode d'occupation.

Ainsi, dans la zone naturelle, le règlement autorise des constructions (abris de jardins, annexes, extensions, etc) qui sont de nature à remettre en cause le caractère naturel. En particulier, les « huttes de chasses » sont autorisées avec une emprise de 100 m<sup>2</sup>. Le code de l'urbanisme (L151-13) autorise ces constructions mais dans le cadre strict des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Or, ni le règlement graphique, ni le règlement écrit ne les identifient comme des STECAL. À noter que si de nouveaux STECAL sont créés, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)<sup>5</sup> devra être consultée.

<sup>5</sup> La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

La commune de Congy est notamment comprise dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Champagne », « Coteaux Champenois ». Les paysages viticoles sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) énonce, dans l'orientation 3.3, la volonté de la commune de « *maintenir l'activité agri-viticole et de permettre son développement* ». Le projet de règlement du PLU autorise aussi en zone Av (zone agricole à vocation viticole), la construction de « cabanes de vignes » de 100 m<sup>2</sup> et de 12 m de hauteur maximum, des aménagements et équipements de commerce, entrepôt, bureau, hébergement ou restauration liés à l'exploitation agricole, viticole ou industrielle, ainsi que des aires de jeu et terrains de sport. Ces aménagements ne sont pas justifiés et sont incohérents avec la volonté de préserver les espaces AOP. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a émis un avis défavorable en date du 12 avril 2018 sur le projet de PLU.

**En conclusion, l'Ae recommande :**

- ***de déterminer et localiser plus précisément les zones humides, notamment sur la base de l'expertise de la DDT de la Marne ;***
- ***de protéger les milieux naturels sensibles (ZNIEFF, zones humides, corridors écologiques), notamment par un règlement plus contraignant sur ces secteurs et/ou par des outils de protection adaptés ;***
- ***de revoir à la baisse l'emprise et la hauteur des constructions en zone agricole et de les limiter aux besoins strictement nécessaires de l'activité agri-viticole.***

Metz, le 02 mai 2018

Le président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale par intérim,  
par délégation



Yannick TOMASI