

PLU

Département de la Marne

Plan Local d'Urbanisme Commune de **AMBONNAY**

8

Pièces administratives



Projet arrêté le 26 janvier 2026

Projet mis à l'enquête du 3 juin au 3 juillet 2026

Projet approuvé le

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme & Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Le maire de la commune
de Ambonnay

République Française
Département
DE LA MARNE

Nombres de membre

Affiliés au Conseil municipal : 15
En exercice : 15
Votant : 14

Réf. 2024-31-D

**Le Conseil adapte cette
délibération**

Pour : 12
Contre : 0
Abstentions : 0
Date Convocation : 26/03/2024

**Extrait du registre
des délibérations de la Commune de Ambonnay
Séance du 09/04/2024**

L'an 2024, le 09 avril à 19H00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil sous la présidence de Madame Nathalie COUTIER, Le Maire.

Présents : Valérie PAYELLE, Thierry CHARPENTIER, Franck MODE, Ludovic JANNETTA, Vanessa NOIZET, Didier PETIT, Claire PHILIPPOT, Nathalie COUTIER, Jean-Luc ROUSSINET, Frédéric DEFOSSÉ, Jean-Guy PONSIN

Excusés : Maud DEMIÈRE, Françoise MOREAU, Aurélie RODEZ

Procurations : Maud DEMIÈRE pouvoir à Valérie PAYELLE, Françoise MOREAU pouvoir à Didier PETIT, Aurélie RODEZ pouvoir à Claire PHILIPPOT

Absents : Sabine HUGUET

Secrétaire de séance : Monsieur Ludovic JANNETTA

Objet de la délibération : RÉVISION DU PLU - MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants, L.103-2 et L. 103-03, et R.153-1 et suivants,
Vu le PLU approuvé le 12 mars 2020, modifié le 12/2/2024

Le PLU approuvé en 2020 n'est plus en adéquation avec les objectifs de la politique communale. Madame le Maire, dans l'intérêt de la commune, propose au Conseil Municipal de réviser le PLU, notamment pour :

Revoir le projet d'aménagement retranscrit notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage ;

Revoir la rédaction du règlement pour faciliter les nouveaux modes de construction ;

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1. de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal pour répondre notamment aux objectifs présentés par Madame le Maire ;
2. de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L132-7 à L132-13, R132-4 à R132-9 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des personnes publiques ;
3. de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L153-11 et L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme de la façon suivante :
 - Mise à disposition du public en Mairie et sur le site internet de la commune, d'éléments explicatifs au fur et à mesure de l'état d'avancement des études ;
 - Mise à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée,
 - Possibilité d'adresser des observations par courrier papier ou par mail à la mairie ;
 - Article dans le bulletin municipal ;
 - Organiser une réunion publique

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU. À l'issue de cette concertation, Mme le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU. La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

1 sur 2

4. de solliciter de l'Etat, conformément à l'article L 132-15 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et les frais d'études nécessaires à la constitution du PLU.

5. de charger un cabinet d'urbanisme de réaliser les études nécessaires à la constitution du PLU et de donner délégation au Maire pour signer une convention de prestation ou de service concernant la constitution du PLU.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme :

- au préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de l'artisanat et de la chambre d'agriculture,
- au Président de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne
- au président de l'EPCI en charge du SCOT d'Epernay et sa Région,
- aux Maires des communes limitrophes de :
 - . Bouzy
 - . Trépail
 - . Val de Livre
 - . Vaudemange
 - . Condé sur Marne
 - . Verzy
 - . Tours sur marne
 - . Isse

Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
Le 09/04/2024
Le Maire,
Nathalie COUTIER

République Française
Département
DE LA MARNE

Nombres de membre

Affiliés au Conseil municipal : 15

En exercice : 15

Votant : 14

Réf. 2025-100-D

**Le Conseil adopte cette
délibération**

Pour : 14

Contre : 0

Abstentions : 0

Date Convocation : 17/03/2025

**Extrait du registre
des délibérations de la Commune de Ambonnay
Séance du 01/04/2025**

L'an 2025, le 01 avril à 19H00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil sous la présidence de Madame Nathalie COUTIER, Le Maire.

Présents : Valérie PAYELLE, Thierry CHARPENTIER, Vanessa NOIZET, Didier PETIT, Claire PHILIPPOT, Françoise MOREAU, Nathalie COUTIER, Jean-Luc ROUSSINET, Frédéric DEFOSSÉ, Jean-Guy PONSIN

Excusés : Maud DEMIÈRE, Franck MODE, Ludovic JANNETTA, Aurélie RODEZ

Procurations : Maud DEMIÈRE pouvoir à Jean-Luc ROUSSINET, Franck MODE pouvoir à Jean-Guy PONSIN, Ludovic JANNETTA pouvoir à Valérie PAYELLE, Aurélie RODEZ pouvoir à Didier PETIT

Absents : Sabine HUGUET

Secrétaire de séance : Madame Vanessa NOIZET

Objet de la délibération : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Par délibération en date du 9 avril 2024, la commune de Ambonnay a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

- Revoir le parti d'aménagement retranscrit notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Mener une réflexion globale sur le territoire ;
- Revoir le règlement du PLU notamment pour tenir compte des nouveaux modes de construction ;
- Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires.

Le PLU comprend un document intitulé le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui traduit le projet communal dans le cadre de la révision du PLU ; projet communal établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Madame le maire indique au Conseil Municipal qu' un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal. Ce débat porte sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (**PADD**) retenues pour l'ensemble de la commune de Ambonnay dans le cadre de la révision du PLU.

Ambonnay, associée aux communes de Bouzy et de Tours-sur-Marne, constitue la porte d'entrée sur la vallée de la Marne viticole, ce qui lui confère une attractivité forte à l'échelle locale. La commune de Ambonnay a d'ailleurs été identifiée comme un pôle d'irrigation par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région. Cette

particularité, la commune souhaite la mettre en avant dans son projet, en affichant

adéquation avec la dynamique actuelle.

Le projet d'aménagement territorial retenu tend ainsi à conforter ce rôle de pôle en :

- Poursuivant la dynamique démographique de ces dernières années en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Épernay, le parti d'aménagement retenu par les élus à l'horizon 2035, prévoit la création d'environ 70 logements pour atteindre une population communale de 1 090 habitants.

- Diversifiant l'offre de logement pour :

- répondre au vieillissement des habitants ;
- maintenir et accueillir les jeunes ménages ;
- organiser l'accueil des nouveaux habitants.

- Organisant l'offre économique avec pour objectifs :

- le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
- l'accueil de nouvelles activités ;
- le développement des commerces et services.

- Prévoyant la réalisation d'équipements ;

- Portant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels, ainsi que par la prise en compte des enjeux environnementaux en amont des démarches d'aménagements.

Le conseil municipal ayant débattu, il en ressort les éléments suivants :

Le Conseil Municipal :

- Emet un avis favorable sur le projet présenté.

Le Maire,

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

Le 01/04/2025

Le Maire

Nathalie COUTIER



République Française
Département
DE LA MARNE

Nombres de membre
Affiliés au Conseil municipal : 15
En exercice : 15
Votant : 14

Réf. 2026-006-D

**Le Conseil adopte cette
délibération**

Pour : 14
Contre : 0
Abstentions : 0
Date Convocation : 20/01/2026

**Extrait du registre
des délibérations de la Commune de Ambonnay
Séance du 26/01/2026**

L'an 2026, le 26 janvier à 19H00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil sous la présidence de Madame Nathalie COUTIER, Le Maire.

Présents : Valérie PAYELLE, Thierry CHARPENTIER, Maud DEMIÈRE, Franck MODE, Ludovic JANNETTA, Vanessa NOIZET, Didier PETIT, Claire PHILIPPOT, Françoise MOREAU, Aurélie RODEZ, Nathalie COUTIER, Jean-Luc ROUSSINET, Frédéric DEFOSSÉ, Jean-Guy PONSIN

Excusés :

Procurations :

Absents : Sabine HUGUET

Secrétaire de séance : Madame Aurélie RODEZ

Objet de la délibération : PLU

Madame le Maire

- rappelle au Conseil Municipal les objectifs poursuivis par la commune de Ambonnay dans le cadre de la révision du PLU :
 - Revoir le projet approuvé en 2020 et sa retranscription notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de Cohérence Territoriale (Scoter) ;
 - Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires ;
 - Etudier de nouveau le PLU pour le mettre en cohérence avec les projets de développement de la commune.

- précise que comme il l'a été prévu dans la délibération de prescription du 9 avril 2024, la concertation a pris la forme suivante :

➤ Moyens d'information utilisés :

- *Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.*
- *Mis à disposition en mairie et sur le site internet du bureau d'études de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, plan traduction du projet...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être*

associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents
compte de l'évolution du projet communal.

- Parutions d'articles d'information dans le bulletin municipal et sur le site internet du bureau d'études.
- Tenue d'une réunion publique d'information le 15 décembre 2025 pour présenter aux habitants le projet de PLU.

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

- Mis à disposition en mairie d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public.
- Possibilité d'adresser ses remarques par courrier à la mairie.
- Possibilité de proposer une contribution sur le site internet du bureau d'études : www.geogram.fr (onglet concertation).
- Réunion publique d'information le 15 décembre 2025 permettant aux habitants de s'exprimer ; information de la date de cette réunion par affichage sur le panneau d'information communale de la commune.

Le bilan de cette concertation est annexé à la présente délibération.

Madame le Maire invite en conséquence le Conseil Municipal à prendre connaissance de l'ensemble du dossier de PLU et à en délibérer.

Après avoir écouté l'exposé de Monsieur le Maire,

- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
- Vu la délibération du 9 avril 2024 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 1^{er} avril 2025 ;
- Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire ;
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes ;

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

- confirme que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 9 avril 2024 ;
- tire le bilan de la concertation engagée sur le projet de PLU auprès de la population communale, conformément à l'annexe de la présente délibération

- arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il résulte de la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis :

- M. le Préfet ;
- M. le Président du Conseil Régional ;
- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. le Président de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne ;
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération d'Epervain Coteaux et Plaines de Champagne compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale et de Plan Local de l'Habitat ;
- à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- à Monsieur le Président de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;
- à Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ;
- à l'INAO
- aux Maires des communes limitrophes de : Verzy Trépail, Vaudemange, Isse, Condé-sur-Marne, Tours-sur-Marne, Bouzy, Louvois
- Aux gestionnaires des réseaux (eau, assainissement).

Conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Ambonnay durant un délai d'un mois.

Le dossier définitif de P.L.U., tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Ambonnay.

Le Maire

Annexe à la délibération en date
Bilan de la phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme de Ambonnay
❖ **Synthèse des remarques formulées lors de la réunion publique du
15 décembre 2025**

Lors de cette réunion, les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont été expliqués aux habitants présents, environ 25 personnes.

Le bureau d'études Geogram a repris précisément les orientations définies dans le projet communal et la façon dont ces orientations sont traduites au plan de zonage et au règlement du PLU.

Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La définition des différentes zones et secteurs inscrits sur le plan de zonage,
- Les articles réglementaires,
- Le calendrier prévisionnel de la procédure de révision du PLU

Synthèse des remarques émises lors de cette réunion publique

Remarque	Réponse de la collectivité
Désaccord sur les principes d'aménagement définis pour la zone AU rue de l'ancienne gare. L'orientation d'aménagement proposée compromet notamment l'implantation d'une maison d'habitation sur les parcelles n°299 et 295. Plusieurs propriétaires présents souhaiteraient un accès depuis la rue de l'ancienne gare avec une voie interne qui permettrait de desservir l'ensemble des parcelles.	La commune indique qu'une réflexion a été engagée sur les possibilités de desserte de cette zone. L'accès par les chemins existant nécessite pour la collectivité d'engager des travaux d'aménagement et de viabilisation coûteux. Cependant il est convenu qu'une nouvelle réflexion soit engagée avec la commission d'urbanisme pour étudier les observations émises lors de la réunion publique.
Une habitante fait part d'un projet de constructions de box pour chevaux sur un terrain classé en jardin protégé.	Le terrain sera classé en zone UB au sein de la laquelle les box sont autorisés.
La trame pour identifier le commerce située à l'angle de l'impasse de la Boutelle et de la rue Saint-Vincent est mal positionnée	Cette remarque sera prise en compte.

Synthèse des demandes écrites (registre, courrier et site internet)

Date	Demande	Réponse de la collectivité
28/04/2025 E.I Rutat Stéphanie	Sollicite un classement en zone constructible du terrain ZB318 lieu-dit la Folie pour la construction d'un hangar agricole/viticole	Le terrain est classé en partie en zone UB ; au sein de cette zone les bâtiments agricoles et viticoles sont autorisés.
07/12/2024 Tribault Cédric	<p>Demande la possibilité de construire une maison d'habitation à proximité de son bâtiment agricole sur la parcelle ZE n°8.</p> <p>Souhaiterait également dans un futur plus ou moins proche un cellier pour le stockage de la production vinicole ainsi qu'un local sanitaire et une pièce de réfectoire pour la mise aux normes de l'exploitation.</p>	<p>La parcelle en question est classée en zone A.</p> <p>En zone A sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et ou viticoles.</p> <p>Concernant les habitation, il faut que la maison d'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole et donc justifier d'une présence permanente sur le site d'exploitation. A ce jour, d'après la jurisprudence, seules les maisons liées aux élevages avec naissance ou s'il s'agit d'une culture très particulière sont autorisées en zone A.</p>
06/01/2025 Champagne Marguet	<ul style="list-style-type: none"> - Demande que la zone artisanale située au Champ Saint Sulpice soit également affectée à l'activité agri-viticole - Soumet l'idée de la création d'une AMAP - Propose la création, en complément de la maison médicale, d'un pôle thérapeutique bien être et soins alternatifs - Souhaite défendre la construction traditionnelle au sein du village. 	<p>La zone UX est réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et ou bureaux. Les bâtiments agri-viticoles sont autorisés en zone A et au sein du secteur Ah.</p> <p>Pour les autres propositions, la commune prend acte.</p> <p>Concernant le bâti traditionnel, le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales du centre ancien</p>
06/06/2025 Mme Jannetta- Ouriet	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°35 situé sur la parcelle AD n°28	Cet emplacement réservé est supprimé au projet de PLU
17/06/2025 M. Dethune	<p>Remarques sur le projet de PADD du PLU d'Ambonnay en révision – Impact sur les exploitations viticoles.</p> <p>La protection stricte de la zone viticole est préjudiciable pour un certain nombre d'exploitations viticoles situées au sein de la zone d'appellation Champagne.</p> <p>Propose donc de reformuler cette disposition de la manière suivante : « Hors zone urbaine, les secteurs classés en zone d'appellation CHAMPAGNE sont préservés de toute urbanisation. En zone de mitage urbain et /ou en continuité directe du bâti, l'urbanisation par des installations nécessaire aux activités du Champagne est autorisé. » Cette précision permettrait de maintenir l'objectif de protection de l'appellation, tout en garantissant aux exploitants la possibilité de faire évoluer leurs structures, dans un</p>	<p>L'INAO s'oppose à l'arrachage des vignes pour édifier des constructions.</p> <p>Dans ce contexte, la commune de Ambonnay maintien son souhait de protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation.</p>

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le 
ID : 051-215100074-20260126-2026_006_D-DE

	cadre encadré et conforme aux réglementations	
19/11/2025 Champagne Egly-Curiet	Demande d'extension de la zone UB sur la parcelle AB 740 pour l'extension d'un bâtiment existant.	Après consultation et avis favorable de l'INAO, la zone UB est étendue de quelques mètres sur la zone actuellement en pelouse de ladite parcelle.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
Le 26/01/2026
Le Maire
Nathalie COUTIER

