

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Marne

Commune de **AMBONNAY**

10

**Avis de la MRAE et des personnes
publiques associées**



PLU approuvé le 29/09/2026

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



Liste des avis

- **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale : Décision en date du 28 avril 2026**

- **Personnes Publiques Associées**

INAO	Le 26 février 2026
Chambre de Commerce et d'Industrie	Le 2 mars 2026
Chambre d'Agriculture	Le 18 mars 2026
Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims	Le 26 mars 2026
Marne le Département	Le 31 mars 2026
SCot d'Épernay et sa Région	Le 13 avril 2026
DDT-CDPENAF	Le 28 avril 2026
Direction Départementale des Territoires	Le 6 mai 2026



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'Ambonnay (51)**

N° réception portail : 013006/A PP

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 application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune d'Ambonnay (51) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 04 février 2026. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président 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).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Ambonnay est une commune de la Marne (51) qui fait partie de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne. La commune, couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région approuvé le 05 décembre 2018, est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 mars 2020. Le territoire communal est inclus dans le Parc naturel régional (PNR)² de la Montagne de Reims.

La commune d'Ambonnay est majoritairement couverte par des espaces forestiers et semi-naturels (74 %) et par des milieux agricoles (19 %), les espaces artificialisés représentent 6,6 %.

La commune est concernée par les aléas suivants : inondation par remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, présence de cavités souterraines et d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la ressource en eau et l'assainissement ;
- le climat, l'air et l'énergie.

La commune compte 962 habitants (INSEE 2022). Elle présente une déprise démographique depuis 2015. Elle a l'ambition d'atteindre 1 094 habitants à l'horizon 2035. Elle a déterminé un besoin de 72 logements, dont 57 pour répondre à l'accueil de nouvelles populations et 15 pour le desserrement des ménages. 17 logements sont prévus en comblement de dents creuses sur 1,19 ha, 7 logements vacants remis sur le marché (sur 60) et 48 sont projetés en extension (sur 2 zones pour un total de 3,30 ha). La commune inscrit également 0,45 ha en extension en zone Ux pour des activités.

Les zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat (zone UBo et zone AU) et l'activité (Ux) se localisent en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, sur des espaces naturels et/ou agricoles.

Dans les faits, compte-tenu de la décroissance démographique de la commune, le besoin en logements ne repose que sur le seul desserrement des ménages (15 logements) qui pourrait être satisfait par le potentiel en densification et renouvellement urbain, sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le projet de révision du PLU d'Ambonnay ne s'inscrit pas dans les objectifs du SCoT d'Épernay en matière de modération de consommation d'espaces, ni de réduction de la vacance ou de renouvellement urbain, et de densité moyenne sur les secteurs en extension.

Il ne s'inscrit pas non plus dans les objectifs de réduction de la consommation foncière, déterminés par le SRADDET Grand Est³.

Les milieux remarquables sont pris en considération de manière satisfaisante. En revanche, les éléments de la trame verte et bleue (identifiés par le PNR de la Montagne de Reims) sont à mieux prendre en compte, et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)⁴ thématique est à compléter. L'expertise zones humides est également à compléter par la réalisation d'un diagnostic sur le secteur UBo.

Le risque d'inondation par remontée de nappe, les sites pollués et la présence de cavités souterraines nécessitent d'être mieux pris en compte dans le règlement écrit.

² Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet qui vise à assurer durablement la préservation, la gestion et le développement harmonieux de son territoire. Ce projet s'incarne dans une charte qui propose un état des lieux du territoire, les objectifs à atteindre et les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.

³ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) modifié, adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et approuvé par le Préfet de région le 16 mars 2026.

⁴ Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- ***réduire fortement la consommation foncière prévue de façon à s'engager par anticipation dans l'objectif de réduction de la consommation foncière du SRADET ;***
- ***revoir ses projections démographiques à la baisse, en cohérence avec la tendance négative depuis 2015, et ajuster son besoin total en logements qui ne devrait reposer que sur le desserrement des ménages ;***
- ***classer en zone naturelle ou agricole la zone UBo et la zone AU, dont le besoin n'est pas justifié au regard de ce qui précède, compte-tenu du potentiel de remise sur le marché de logements vacants et du potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine ;***
- ***assurer la préservation de tous les éléments naturels (vergers, haies, lisières...) identifiés par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims par les dispositions de l'article L.151-23⁵ du code de l'urbanisme et compléter l'OAP thématique « Trame verte et bleue » par une cartographie de synthèse.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

⁵ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁶ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁷ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET modifié, document de planification régionale, a été approuvé le 16 mars 2026 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁸, SRCAE⁹, SRCE¹⁰, SRIT¹¹, SRI¹², PRPGD¹³).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁴ (PLU(i)¹⁵ ou CC¹⁶ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁷, PCAET¹⁸, charte de PNR¹⁹, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

⁶ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

⁷ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁸ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁹ Schéma régional climat air énergie.

¹⁰ Schéma régional de cohérence écologique.

¹¹ Schéma régional des infrastructures et des transports.

¹² Schéma régional de l'intermodalité.

¹³ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁴ Schéma de cohérence territoriale.

¹⁵ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹⁶ Carte communale.

¹⁷ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁸ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁹ Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune d'Ambonay est une commune qui compte 958 habitants²⁰ en 2021, située dans le département de la Marne (51), à environ 30 km au sud-est de Reims. Elle adhère à la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne qui regroupe 14 communes pour 14 171 habitants (2023). Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région, approuvé le 05 décembre 2018.

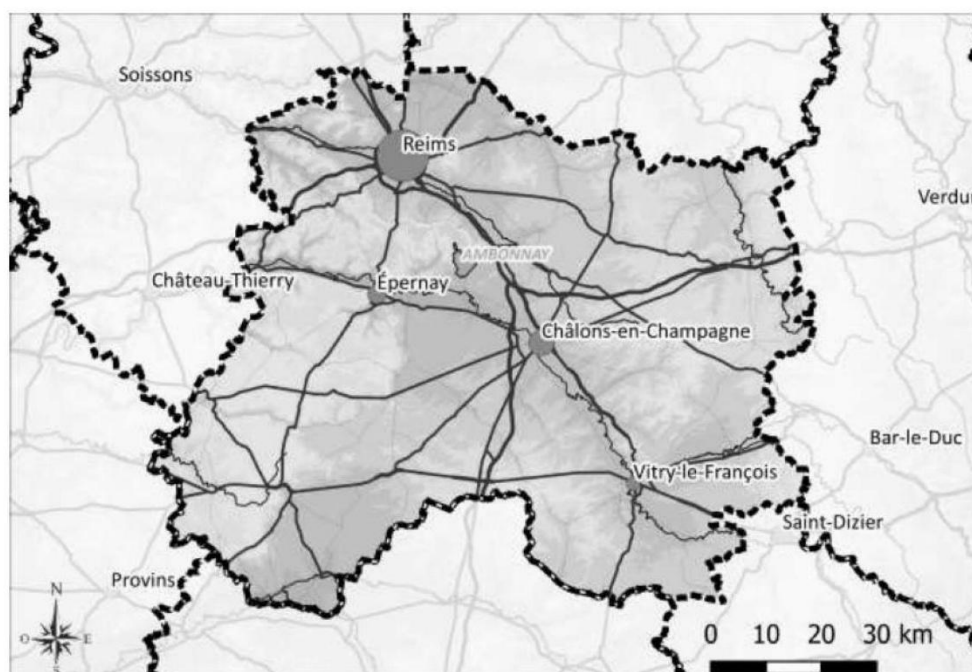


Illustration 1: Localisation de la commune d'Ambonay

Selon la base de données BD OCS Grand Est²¹, en 2021, le territoire de 11,8 m² est occupé à 74 % par des milieux agricoles et à 19 % par des espaces forestiers et semi-naturels. Les surfaces en eau et les milieux naturels liés à l'eau représentent respectivement chacun 0,06 % du territoire. Les emprises urbaines couvrent quant à elles 6,6 % de la commune.

²⁰ 941 habitants au 1^{er} janvier 2023. Source Insee 2026.

²¹ <https://ocs.datagrandest.fr/explorer/commune/51007/2010/2021/1>

Le territoire, inclus dans le Parc naturel régional (PNR)²² de la Montagne de Reims, compte 1 site Natura 2000²³ et 1 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁴.

La commune est concernée par les risques suivants : inondation par remontées de nappe phréatique, exposition au retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain (Plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain (PPRNgt) de la Côte d'Ile-de-France – secteur vallée de la Marne), la présence de cavités et d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La commune est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 mars 2020 pour lequel l'Autorité environnementale (Ae) a rendu un avis le 12 novembre 2019²⁵.

Les principales recommandations de l'Ae dans cet avis étaient « de s'assurer de la compatibilité du projet avec le SCoT, de revoir à la baisse son projet démographique, de mettre en cohérence ses objectifs de densité et de supprimer les zones à urbaniser (AU) programmées ».

L'Ae constate que la commune n'a que peu évolué sur ce point.

1.2. Le projet de territoire

Le dossier ne présente pas un bilan de l'application du PLU en vigueur.

L'Ae recommande à la collectivité de présenter un bilan de l'application du PLU actuel afin d'en tenir compte pour élaborer son nouveau projet de territoire, en vue de sa révision.

La commune a fixé un objectif démographique ambitieux de 1 094 habitants d'ici 2035, soit 136 habitants supplémentaires par rapport à 2021.

Pour répondre à l'accueil de cette population et pour faire face au phénomène de desserrement des ménages, elle estime son besoin à 72 (57+15) nouveaux logements. Pour la réalisation de ces 72 logements, la commune mise sur la réalisation de 17 logements en dents creuses (sur 1,19 ha) et la remise sur le marché de 7 logements vacants. 48 logements seraient à réaliser en extension en zone urbaine UB (2,20 ha) et en zone à urbaniser AU (1,10 ha). Elle inscrit également 0,45 ha en zone Ux en vue de son extension pour des activités.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la ressource en eau et l'assainissement ;
- le climat, l'air et l'énergie.

L'Ae n'a pas de remarque particulière concernant :

- l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 « Massif forestier de la Montagne de Reims et des étangs associés » et sa conclusion quant à l'absence d'incidences significatives sur ce site (et ceux situés dans un périmètre de 15 km)

²² Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet qui vise à assurer durablement la préservation, la gestion et le développement harmonieux de son territoire. Ce projet s'incarne dans une charte qui propose un état des lieux du territoire, les objectifs à atteindre et les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.

²³ 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

²⁴ 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. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

²⁵ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age115.pdf>

et son classement en zone naturelle N et en zone agricole inconstructible Av (AOC²⁶ Champagne) ;

- la délimitation des zones naturelles (N) de 226 ha, dont 4,77 ha en Nzh (zones humides avérées) qui englobe la ZNIEFF de type II située au nord du territoire ;
- la délimitation de zones agricoles dont 269 ha en zone agricole A, 6,20 ha en secteur Ah comportant des règles spécifiques d'implantation et d'aspect extérieur, 198 ha de zone agricole inconstructible (Ap) afin de préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur le bourg (reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO), et 412 ha (Av) secteur inconstructible identifié sur les parcelles en AOC Champagne ;
- la préservation de 46 ha de boisements au titre des « Espaces boisés classés (EBC)²⁷, autour de la pension canine (voir chapitre 3.1.2 ci-après) inscrite en secteur As de 2 ha, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)²⁸ ;
- la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, sauf démonstration de l'impossibilité technique, dans l'ensemble des zones du PLU ;
- la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles par la mention de cet aléa au règlement écrit qui renvoie à une brochure en annexe de ce même règlement ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation²⁹ (OAP) « Patrimoine » par laquelle la collectivité entend préserver les porches et les portes cochères ainsi que les loges de vignes, leur identification au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme³⁰ et les dispositions d'intégration paysagère des constructions contenues dans le règlement écrit ;
- la prise en compte des servitudes par leur report au sein du plan des Servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- la prise en compte du plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain (PPRNgt) de la Côte d'Île-de-France – secteur vallée de la Marne, qui concerne essentiellement le massif forestier et les hauts de coteaux viticoles ;
- la prise en compte des ICPE : essentiellement des exploitations viticoles soumises à déclaration et un chenil ;
- le résumé non technique.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

La commune est couverte par le SCoT d'Épernay et sa Région (SCoTER) approuvé le 05 décembre 2018. Selon l'armature territoriale du SCoT, Ambonnay, associée à la commune de Bouzy pour laquelle l'Ae a rendu un avis sur l'élaboration de son PLU³¹, est identifiée en tant

²⁶ L'Appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP (appellation d'origine protégée) et protège la dénomination sur le territoire français.

²⁷ Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

²⁸ À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

²⁹ Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

³⁰ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

³¹ Lien sur l'avis n°006660/A PP du 18 décembre 2025 sur l'élaboration du PLU de Bouzy.

que pôle d'irrigation au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le DOO octroie pour ces 2 communes et la commune de Tours-sur-Marne une consommation maximale d'espaces de 8 ha à l'horizon 2035. La commune d'Ambonnay prévoit à elle seule une consommation de 3,3 ha en extension à l'horizon 2035, auxquels s'ajoutent, selon le dossier, 1,20 ha consommés depuis 2019. Le dossier ne démontre pas la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs de modération de consommation d'espaces du SCoT, ni avec les objectifs de réduction de la vacance ou de renouvellement urbain. L'Ae relève également que la densité brute moyenne sur les 2 zones en extension (14,5 logements à l'hectare)³² est inférieure à la densité minimale fixée au SCoT (18 logements à l'hectare).

L'Ae recommande à la collectivité de rendre son Plan local d'urbanisme compatible avec le SCoT d'Épernay et sa Région notamment en matière de modération de la consommation foncière, de résorption de la vacance de logements, de renouvellement urbain...

Par ailleurs, le dossier présente sa compatibilité avec les dispositions des documents suivants :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pluviales (SDAGE) et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine Normandie 2022-2027 ;
- la Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

Le SCoT approuvé en 2018 ne les a pas intégrées.

L'Ae n'a pas de remarque particulière.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et résilience (LCR)

Au préalable, l'Ae rappelle que :

- la loi Climat et résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET modifié pour être compatible avec la loi Climat et résilience a été adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et approuvé par le Préfet de région le 16 mars 2026. Il prévoit dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espaces à l'horizon 2030. Le SCoT d'Épernay et sa région devra se mettre en compatibilité à sa prochaine révision ou au plus tard en 2027 avec le SRADDET Grand Est et le PLU avec le SCoT en cascade en 2028.

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »³³, une consommation de 2,76 ha a été relevée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 pour la commune d'Ambonnay, ce qui conduit à un maximum de consommation foncière de 1,38 ha (2,76 ha x 50 %) pour la période 2021 – 2030 en application de la loi « Climat et résilience ». Selon le portail ministériel, 1,13 ha d'espaces ont déjà été consommés entre 2021 et 2023. En conséquence, le maximum de consommation foncière pour la commune d'Ambonnay jusqu'en 2030 ne devrait pas dépasser 0,25 ha (1,38 ha – 1,13 ha).

En inscrivant 3,30 ha en extension (UBo et AU) pour l'habitat et 0,45 ha (zone Ux) pour l'activité, auxquels s'ajoutent les dents creuses en zones urbaines (1,19 ha, voir chapitre 3.1.1), l'emprise constructible (plus de 0,4 ha) du Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) As, et les emprises des Emplacements réservés (ER) en zone agricole (0,09 ha), le projet de révision du PLU ne s'inscrit pas dans les objectifs de la loi Climat et résilience avec une consommation d'espace nettement plus importante que celle autorisée (détail ci-avant).

³² UBo : 2,20 ha, 37 logements = densité brute de 16,8 logements/ha.

AU : 1,10 ha, 11 logements = densité brute de 10 logements/ha.

48 logements/3,30 ha = densité brute moyenne pour les 2 zones en extension : 14,54 logements/ha.

³³ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/186181/tableau-de-bord/synthesis>

Anticiper, dès à présent, la prise en compte des règles du SRADDET modifié avec lesquelles le SCoT d'Épernay et sa région devra se mettre en compatibilité en 2027 puis le PLU avec le SCoT en 2028 permettra d'éviter, à la collectivité, d'avoir à modifier son nouveau PLU.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir fortement à la baisse la consommation foncière prévue dans le projet de révision de son Plan local d'urbanisme de façon à s'engager dans l'objectif de réduction de la consommation foncière, voire d'anticiper les dispositions du SRADDET modifié intégrant la Loi Climat et résilience.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

La commune présente une démographie fluctuante depuis 1968. Plus récemment, depuis 2015 où elle comptait 976 habitants, Ambonnay fait face à une baisse continue de sa population, pour atteindre 958 habitants en 2021 (- 18 habitants). Le dernier recensement (2023) montre que cette tendance se poursuit avec une population qui s'établit à 941 habitants (soit - 17 habitants en 2 ans, - 35 habitants sur 8 ans).

Cependant, la commune fonde son projet sur une progression démographique annuelle de 0,9 % (+ 136 habitants supplémentaires en 2035 par rapport à 2021). Cet objectif est en contradiction avec la tendance récente qui présente une décroissance démographique de 0,5 % par an entre 2017 et 2023³⁴. Par ailleurs, le dossier n'explique pas quels seraient les facteurs permettant d'inverser significativement la tendance.

Le dossier indique que la taille moyenne des ménages est en constante diminution, de 2,51 personnes par ménages en 2015, elle est passée à 2,49 en 2021. La collectivité mise sur une poursuite du desserrement des ménages pour atteindre 2,40 personnes par foyer d'ici 2035.

L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

La collectivité établit donc un besoin total en logements à 72 logements dont 57 logements pour accueillir les populations nouvelles et 15 logements pour répondre au desserrement des ménages.

L'Ae considère que l'hypothèse de croissance démographique retenue par la commune, à l'inverse de la tendance récente (voir ci-avant), ne permet pas de justifier le besoin de 57 logements supplémentaires pour la nouvelle population. Le besoin en logements ne repose en fait que sur le desserrement des ménages (15 logements).

En conclusion, l'estimation du besoin total de logements apparaît largement surestimée.

La remise sur le marché de logements vacants

L'Ae signale qu'elle a publié un « point de vue particulier sur la vacance des logements »³⁵ qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de lutte contre la vacance.

En 2021, selon le dossier, ce sont 60 logements vacants, sur un total de 482 logements, qui sont recensés à Ambonnay. Cela représente un taux de vacance de 12 %. L'Ae souligne que ce taux de vacance est très important, au regard du taux de l'ordre de 6 % habituellement retenu pour permettre une rotation satisfaisante des ménages dans les logements.

³⁴ - 0,20 % par an entre 2016 et 2022. Source Insee.

³⁵ Pages 22 à 33 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance de l'ordre de 6 % permet d'assurer une rotation suffisante dans le parc de logements et rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants, et au final l'attractivité des communes.

La commune relativise ce chiffre pour finalement considérer que seuls 10 logements seraient réellement vacants et prévoit de remettre sur le marché 7 logements vacants. L'Ae ne partage pas cette analyse, d'autant plus que les dernières données disponibles affichent une progression de la vacance : 13 % en 2022 soit 64 logements sur 484 logements.

En visant l'hypothèse d'un taux de vacance de 6 %, l'Ae constate que le nombre de logements vacants serait ramené à 29 en 2021³⁶, permettant de remettre sur le marché 31 logements (60 - 29), sans consommation foncière.

Elle observe de plus que la seule remise sur le marché de ces 31 logements vacants permettrait de répondre au besoin en logements de la commune qui n'est dû, compte-tenu de sa décroissance démographique, au seul desserrement des ménages (15 logements).

L'Ae recommande à la collectivité de mener une politique de mobilisation des logements vacants plus volontaire pour ramener le taux de logements vacants autour de 6 % et de réduire, en conséquence, le besoin en logements en extension de l'urbanisation existante.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

Le dossier ne détermine aucun objectif en matière de renouvellement urbain (démolition-reconstruction), ni réhabilitation ou changement d'usage du bâti³⁷.

Le dossier comprend une cartographie du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Cette dernière est définie par le SCoT, comme « *une délimitation, continue, contenant un ou plusieurs espaces urbains, pour former un ensemble morphologique cohérent* ».

L'Ae observe que des terrains non bâtis sont inclus en zone constructible et n'ont pas pour autant été pris en compte dans les capacités en densification. Elle relève également qu'une parcelle de 0,32 ha en zone urbaine UB est destinée à accueillir un « projet non lié à l'habitat », sans plus de précisions. Cette emprise n'est pas comptabilisée dans le potentiel en densification bien que classée en zone urbaine.

La commune a identifié 2,46 ha de dents creuses permettant la réalisation de 35 logements, en considérant des surfaces de terrain de 700 m² (0,07 ha). Après application d'un coefficient de rétention de 50 % sur le nombre de logements, elle retient un potentiel de 17 logements sur une surface estimée par l'Ae à 1,19 ha (17 x 0,07 ha).

L'Ae souligne que les seules possibilités de densification dans l'enveloppe urbaine (17 logements) permettraient de satisfaire les besoins réels de la commune (15 logements pour le desserrement des ménages).

La création de logements dans les zones d'extension urbaine

Le PLU inscrit 2 zones d'extension, une zone urbaine UBo (2,20 ha³⁸) et une zone à urbaniser AU (1,10 ha) permettant la réalisation de 48 logements, 37 en zone UBo et 11 en zone AU. Avec une densité brute moyenne sur les 2 zones de 14,5 logements à l'hectare, le projet de révision n'atteint pas la densité brute minimale fixée par le SCoT (18 logements à l'hectare).

Par ailleurs, l'OAP du secteur UBo indique que 60 % de la surface sera réservée à l'habitat (soit 2,20 ha x 60 % = 1,30 ha, le dossier indiquant 1,50 ha), et 40 % sera consacré aux espaces publics et verts. Le rapport indique quant à lui que ces 40 % seront réservés aux équipements publics et services. Il est nécessaire de mettre en cohérence ces éléments.

³⁶ 482 logements x 6 % = 29 logements. Calcul Ae.

³⁷ Page 25 du DOO du SCoT.

³⁸ Dont 60 % pour l'habitat (soit 2,20 ha x 60 % = 1,30 ha, le dossier indique 1,50 ha), 40 % vers les espaces publics et verts. Source OAP. Le rapport indique 40 % réservé aux équipements publics et services.

Enfin, l'OAP de la zone AU, son aménagement est prévu dès l'approbation de la révision du PLU. L'Ae s'interroge par ailleurs sur les principes de mixité fonctionnelle inscrits dans l'OAP permettant notamment l'installation d'exploitations agricoles dans un secteur à vocation d'habitat.

En conclusion sur ce chapitre, l'Ae recommande à la collectivité de :

- **revoir ses projections démographiques à la baisse en se raccordant à la dynamique démographique négative des dernières années et justifier un éventuel changement de tendance en présentant les mesures le permettant ; ajuster ses projections du besoin total de logements qui ne devrait reposer que sur le desserrement des ménages, soit un besoin de 15 logements au lieu des 72 déterminés par la collectivité ;**
- **classer en zone naturelle ou agricole la zone UBo et la zone AU, dont le besoin n'est pas justifié au regard de ce qui précède, compte-tenu du potentiel de remise sur le marché de logements vacants et du potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine ;**
- **justifier pour quelles raisons des terrains en zone urbaine sont écartés du potentiel constructible et expliquer les raisons motivant l'application d'un taux de rétention de 50 % pour le potentiel en densification.**

3.1.2. Les zones d'activités

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation future pour les activités. En revanche, la zone urbaine UX est agrandie de 0,45 ha, sans justification.

Par ailleurs, la commune inscrit en zone agricole, un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), As de 2 ha. La commune entend permettre d'une part les besoins d'extension d'une pension canine existante et d'autre part les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux activités commerciales.

L'Ae relève que pour ce STECAL, le règlement écrit ne comporte pas de conditions spécifiques pour le secteur As, de hauteur et d'implantation des constructions (dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme³⁹). Par contre, il autorise une emprise au sol de 20 %, sans conditions particulières⁴⁰.

L'Ae souligne l'absence de justification de délimitation d'une surface de 2 ha. De plus, les possibilités d'accueil ouvertes aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux activités commerciales ainsi que la densité et l'absence de conditions d'implantation n'apparaissent pas cohérentes avec le caractère exceptionnel de constructibilité des STECAL défini dans le code de l'urbanisme.

Enfin, elle relève que la surface du STECAL n'est pas intégrée dans le calcul de consommation foncière.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **justifier le choix d'étendre la zone UX et, à défaut, de reclasser la surface de 0,45 ha en zone naturelle ou agricole ;**
- **fixer des conditions spécifiques de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour le STECAL As conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;**
- **réduire la surface du STECAL As au strict besoin de l'activité existante pour respecter le caractère exceptionnel de constructibilité (conformément au code de l'urbanisme) et intégrer la surface constructible du STECAL dans le calcul de la consommation foncière de la révision du PLU.**

³⁹ [Lien direct sur l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.](#)

⁴⁰ Par unité foncière par exemple.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Les zones humides

Le diagnostic recense tous les milieux humides du territoire (zones humides au titre de la législation sur l'eau, zones humides par diagnostic). L'Ae relève positivement la présence d'une expertise zones humides établies sur les critères floristiques et pédologiques et réalisée en collaboration avec le Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims. Selon le dossier, cette dernière démontre l'absence de caractère humide sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

Dans les faits, l'Ae relève que l'expertise « zones humides » n'a pas porté sur le secteur d'extension Ubo, ni sur l'extension de la zone Ux, sans en expliquer les raisons. Il est nécessaire de compléter cette expertise par un diagnostic sur le secteur UBo et la zone Ux afin de confirmer ou d'écarter la présence de zones humides.

L'Ae rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAE Grand Est⁴¹ » qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de préservation des zones humides.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'expertise « zones humides » par des sondages pédologiques et floristiques sur le secteur d'extension UBo et les terrains nouvellement inclus en zone Ux. Le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC), les zones humides devront être classées en zone naturelle afin de préserver leurs fonctionnalités ainsi que celles de leurs aires d'alimentation.

Trame verte et bleue, vergers, haies, lisières

Le projet de PLU comporte une OAP « Trame verte et bleue » par laquelle la collectivité entend « enrayer la perte de biodiversité en fixant des prescriptions et propositions d'aménagement vertueuses pour l'environnement » dans le milieu urbain, agricole ou naturel⁴². L'Ae invite la collectivité à compléter l'OAP par une cartographie de synthèse sur laquelle figureront : le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type II, les pelouses sèches, les mares, les haies, les arbres isolés...

Outre l'OAP « Trame verte et bleue », le dossier entend protéger des éléments du patrimoine naturel : haies, mares, lisières, pelouses, espaces verts publics et secteurs de jardins, dont la préservation pour leur fonctionnalité écologique ou la sauvegarde de secteurs de biodiversité est assurée par les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme⁴³.

Si l'Ae relève positivement l'application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à des secteurs de jardins, en tant que secteurs de biodiversité urbains, elle déplore l'adoption de dispositions qui permettent, à l'intérieur de cette trame, la construction d'annexes diverses (garages, abris de jardins...) et les piscines jusqu'à 60 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions interrogent fortement l'Ae, puisque les objectifs de fonctionnalité écologique et préservation de secteurs de biodiversité urbains mis en avant, se trouvent ainsi non respectés.

De plus, l'identification des éléments paysagers à protéger est incomplète en ce qui concerne les vergers, les haies et les lisières. Les éléments du porter à connaissance communiqué en 2024 par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims n'ont pas été repris de façon exhaustive.

⁴¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴² Exemples : Inclure la TVB dans les aménagements urbains (encourager la perméabilité du sol, mettre en valeur le patrimoine naturel, adapter l'éclairage public...) et Protéger la TVB (préservation de tout défrichement les haies et les lisières..., protection stricte des zones humides avérées...). Source Orientations thématiques du document Orientations d'aménagement et de programmation.

⁴³ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter l'OAP thématique « Trame verte et bleue » par une cartographie de synthèse permettant de visualiser les corridors, les réservoirs de biodiversité ainsi que les obstacles ;**
- **compléter les éléments paysagers protégés en recensant dans le rapport et en identifiant au règlement graphique l'ensemble des vergers, des haies et des lisières conformément au porter à connaissance transmis par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims ;**
- **respecter les objectifs de préservation des fonctionnalités écologique et des secteurs de biodiversité fixés par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et par conséquent retirer la possibilité de construire ou de détruire des éléments identifiés.**

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Contrairement à ce qu'indique le dossier, des cours d'eau traversent la commune (porter à connaissance du Parc naturel régional de la Montagne de Reims). La commune n'est pas concernée par un captage d'eau potable. Selon le dossier, la ressource en eau est satisfaisante tant quantitativement que qualitativement.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'état initial de l'environnement en identifiant les cours d'eau présents sur son territoire et de compléter le dossier par les mesures à adopter en vue de les préserver ainsi que leurs ripisylves : recul par rapport aux berges, identification des ripisylves par les dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme...

Le système d'assainissement

Le dossier indique que la Station de traitement des eaux usées (STEU) d'Ambonnay, qui dispose d'une capacité de traitement de 1 100 EH⁴⁴, permettra de traiter l'apport des eaux usées issu du développement urbain. Or, selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁴⁵, cette station affiche une non-conformité en performance depuis au moins 2019. De plus en 2024 elle présente une somme des charges entrantes de 1 131 EH, donc supérieure à la capacité nominale de la station.

La charge organique de la station d'épuration dépasse les seuls apports domestiques de la commune. Le dossier ne précise pas la répartition des apports organiques à la station entre apports domestiques et autres apports (*a priori* viticoles).

La notice technique sanitaire comprend les plans du zonage d'assainissement collectif et du zonage pluvial de la commune approuvé en janvier 2022 et porté par la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne. Le zonage d'assainissement a fait l'objet d'une décision de la MRAe de non soumission à évaluation environnementale en date du 20 septembre 2021⁴⁶, « sous réserves de prendre en compte les recommandations suivantes :

- **réaliser l'ensemble des travaux pour la mise en conformité du système d'assainissement de la commune et mettre en place les mesures visant à améliorer la gestion des eaux de pluie et limiter les ruissellements,**
- **s'assurer de la capacité effective de la station de traitement des eaux usées à traiter les effluents qui seraient engendrés pas les zones à urbaniser de la commune avant d'engager toute urbanisation de ces zones ».**

⁴⁴ Équivalent Habitant.

⁴⁵ <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-035100701000>

⁴⁶ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-decisions-prises-de-la-mrae-grand-est-a755.html>

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le dossier par la répartition de la charge organique entre apports domestiques et autres apports (notamment viticoles) arrivant à la station de traitement des eaux usées ;**
- **préciser, en lien avec la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne, quelle est la suite apportée aux recommandations formulées dans la décision de la MRAe de non soumission à évaluation environnementale en date du 20 septembre 2021 concernant le zonage d'assainissement d'Ambonnay.**

3.4. Les risques et nuisances

Le risque inondation par remontées de nappe

Le rapport identifie bien le risque inondation par remontées de nappe phréatique mais le règlement écrit ne comporte pas de dispositions visant à prévenir ce risque.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le règlement écrit par une disposition générale informant de l'existence du risque « remontée de nappe » sur le territoire et par des dispositions pouvant le prévenir pour les nouvelles constructions (comme par exemple l'interdiction de sous-sol).

Sites et sols pollués

Contrairement à ce qu'indique le dossier, la base de données Géorisques répertorie 1 ancien site industriel ou activité de service potentiellement polluant (base de données CASIAS)⁴⁷.

A priori, d'après cette base de données, le site n'est pas localisé en zone urbaine ou à urbaniser. L'Ae invite cependant la collectivité à compléter son dossier sur ce point.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par la localisation de l'ancien site ou activité de services dit CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle et l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée à la qualité des sols (pollution potentielle des sols).

Cavité souterraine

Le rapport de présentation a bien identifié la présence d'une cavité dans le bourg. Un rappel dans le règlement écrit de l'existence de cette cavité et des risques qui en découlent serait le bienvenu.

L'Ae recommande à la collectivité de localiser sur le règlement graphique la cavité souterraine et rappeler son existence au niveau du règlement écrit.

3.5. Climat, air et énergie

La Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne n'est pas dotée d'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), non obligatoire au regard de la taille de l'intercommunalité. Le rapport indique que le projet de révision du PLU doit être compatible avec les objectifs du SRADDET modifié.

L'adaptation au changement climatique (CC)

Le rapport de présentation comporte un chapitre dédié au changement climatique. L'Ae note positivement l'utilisation de l'outil de Météo France (<https://meteofrance.com/climadiag-commune>) à partir duquel la commune a établi les évolutions climatiques auxquelles il lui faudra s'adapter.

⁴⁷ Carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

L'Ae signale à la commune l'existence des outils D'RIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://mortes-eaux.fr> et <https://drias-climat.fr/>

L'Ae relève que des mesures du PLU permettant de répondre à l'enjeu de l'adaptation au changement climatique sont mises en lien avec les objectifs du SCoT ou du SRADDET modifié : préservation des milieux naturels milieux humides, milieux boisés...), des réservoirs de biodiversité..., prise en compte du plan de prévention du risque naturel, végétalisation de l'espace urbain...

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par un axe consacré à la vulnérabilité du territoire communal face au changement climatique et d'y présenter l'ensemble des mesures permettant au territoire de s'adapter au changement climatique.

La lutte contre le changement climatique

Les mobilités et les transports

Le projet de PLU prévoit dans l'orientation de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) consacrée à l'urbanisme durable d'améliorer les déplacements et les transports. Il s'agit de sécuriser les circulations sur la commune, de prévoir de nouveaux secteurs de stationnement public et de renforcer le maillage des cheminements doux. Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU afin de répondre à ces orientations.

Le rapport indique également que la collectivité est engagée par le biais de la Communauté de communes dans un dispositif de mobilité solidaire : « France mobilité »⁴⁸.

L'Ae recommande à la collectivité d'établir une Orientation d'aménagement et de programmation consacrée aux mobilités qui intégrera les dispositions du PLU en faveur des cheminements doux et de la réduction de la voiture individuelle (dont le dispositif de mobilité solidaire).

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le PADD comprend une orientation dédiée au développement des énergies renouvelables (EnR) visant à les encourager dans les opérations d'aménagement et à rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique dans les bâtiments (construction et réhabilitation/rénovation).

Le rapport présente le potentiel en matière d'EnR sur son territoire et indique qu'en 2022, 13 sites de production d'EnR photovoltaïque sont présents sur le territoire communal.

L'Ae prend note du choix de la commune de ne pas identifier de secteurs pour le développement des EnR (loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables), ***elle recommande cependant à la collectivité de reconsidérer cette décision et de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, afin de retenir ceux de moindre impact environnemental.***

4. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier comporte de nombreux indicateurs pour assurer le suivi du PLU dont plusieurs pour le suivi environnemental. Aucun ne présente de valeur cible ni ne définit de mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs, ce qui retire tout intérêt à une démarche de suivi.

L'Ae note avec surprise que la collectivité considère qu'il n'y a pas lieu de définir de valeur initiale pour le patrimoine écologique (nombre d'espèces, présence d'espèces protégées...) ou pour le site Natura 2000. L'Ae s'interroge sur l'intérêt d'afficher ce type d'indicateur en l'absence de suivi. Elle considère au contraire qu'il est primordial d'indiquer les valeurs de départ, d'autant plus que le projet

⁴⁸ Il s'agit de la mise à disposition de véhicules électriques en autopartage, de la création d'une plateforme d'écomobilité (réservation des véhicules et mise en relation pour le développement du covoiturage...) et promotion de ce dispositif sur le territoire intercommunal.

de révision du PLU comporte une OAP « Trame verte et bleue » et qu'il affiche des objectifs de préservation d'éléments du patrimoine naturel et paysager.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***préciser pour chacun des indicateurs une valeur de départ ainsi qu'une valeur « cible » à atteindre ;***
- ***préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices à la suite du bilan annuel en cas de non atteinte des résultats...).***

METZ, le 28 avril 2026

La Présidente de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim,



Armelle DUMONT



Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/AM 26.093

Madame le Maire
Mairie d'Ambonnay
Boulevard des Fossés de Ronde
51150 AMBONNAY

Epernay, le 26 février 2026

Objet : Révision du Plan local d'urbanisme (PLU)

Madame le Maire,

Par courrier en date du 04 février 2026, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de révision du PLU de votre commune.

La commune d'Ambonnay est comprise dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Champagne » et « Coteaux champenois », et dans les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Volailles de la Champagne » et « Lentillon champenois » (produit en cours d'enregistrement européen).

La zone délimitée AOP « Champagne » et « Coteaux champenois » est bien prise en compte, elle est classée en zone Av afin de limiter les constructions.

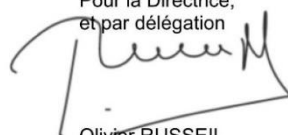
Toutefois, nous avons relevé en page 69 du règlement, article A1, dans le tableau « Occupations et occupations du sol interdites », qu'il est autorisé en zone Av les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés.

Selon l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié, la sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

L'INAO préconise de limiter les constructions liées à cette sous-destination aux « installations de locaux techniques liées à l'hydraulique des coteaux ».

L'INAO ne s'opposera pas au projet.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice,
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 51

INAO - Délégation territoriale Nord-Est - Site d'Epernay
21 rue du Moulin à Vent - 51200 ÉPERNAY
Tél : 03 26 55 95 00 - www.inao.gouv.fr

Bureau d'études Geogram

De: MARTIN Emmanuelle <e.martin@marneardennes.cci.fr>
Envoyé: lundi 2 mars 2026 17:23
À: mairie@ambonnay.fr; Bureau d'études Geogram
Cc: DUTERTRE Claire; COLLET Eva
Objet: TR: Révision du PLU AMBONNAY (51) -Arrêt de Projet PLU du 26 janvier

A l'attention de Madame Nathalie COURTIER, Maire d'Ambonnay

Copie : Mme Sandrine RICHARD, BE Géogram

Objet : Votre courrier du 4 février 2026 / Arrêt de projet de PLU du 26 janvier 2026

Bonjour Madame la Maire,

Nous faisons suite à la réception de votre courrier en février et prenons note du Projet arrêté pour le PLU de votre commune.

Ce projet n'appelle pas de remarques spécifiques de nos services.
Votre commune est pourvue d'une activité touristique en lien avec de nombreux acteurs du vignoble et des services d'hébergement et de restauration autour de l'œnotourisme. Aussi, nous vous informons que la CCI dispose d'un conseiller référent services et tourisme pour accompagner ce développement d'activités.

Pour de prochains échanges adressés à notre Président François GOMARIZ, je vous invite à les transmettre directement sur mon adresse mail + celle de ma responsable Eva Collet :

e.martin@marneardennes.cci.fr

e.collet@marneardennes.cci.fr

Nos cordiales salutations



Emmanuelle MARTIN
Chargée d'activités
Compétitivité des entreprises et des territoires

Site de Reims
12 rue André Huet CS 60025 | 51722 Reims Cedex

+33 3 26 50 66 50 | +33 6 72 07 97 09
<https://www.marneardennes.cci.fr>





De : MARTIN Emmanuelle

Envoyé : vendredi 21 novembre 2025 18:31

À : 'mairie@ambonnay.fr' <mairie@ambonnay.fr>

Cc : COLLET Eva <e.collet@marneardennes.cci.fr>; DUTERTRE Claire <c.dutertre@marneardennes.cci.fr>

Objet : Révision du PLU AMBONNAY (51) - Réunion PPA du 27/11

A l'attention de Madame Nathalie COURTIER, Maire d'Ambonnay

Objet : Votre courrier du 4 novembre 2025 / Réunion d'association au PLU de la Commune

Bonjour Madame Le Maire,

Nous faisons suite à la réception de votre courrier et prenons note de la concertation avec les PPA pour la révision du PLU de votre commune.

Je suis la référente « urbanisme » pour la CCI Marne Ardennes, et votre interlocutrice pour tout échange avec vos services en cas de besoin ou le bureau d'études mandaté par vos soins (BE Géogram/ Mme Sandrine RICHARD). Vous pouvez me faire parvenir le compte-rendu de vos échanges et les documents à venir dans le cadre de ces procédures sur mon adresse mail.

Nous avons bien reçu votre invitation à la réunion PPA du 27 novembre en mairie où sera présenté le projet de PADD et autres pièces.

Toutefois, nous vous prions de bien vouloir nous excuser auprès de votre groupe de travail, ayant d'autres engagements pour cette date.

Si des éléments particuliers sont à prendre en compte concernant le développement économique et industriel, nous nous tenons à la disposition de votre bureau d'études pour en échanger.

J'attire également votre attention sur les missions de la CCI, qui s'inscrivent en appui des forces opérationnelles de votre territoire, que ce soit pour :

- Former et accompagner vers l'emploi ;
- Accompagner l'entrepreneuriat et le développement économique ;
- Agir pour des territoires agiles, connectés et durables
- Favoriser et évaluer l'offre touristique ainsi que l'accessibilité des ERP.

Pour votre information, en lien avec la CCI Grand Est, et avec le soutien de l'ADEME et de la Région, les équipes CCI travaillent également sur l'accompagnement des entreprises à la transition écologique et énergétique avec la réalisation de diagnostic de leur site et la définition de pistes d'actions (économie circulaire, achats durables, écoconception, diagnostic énergétique, adaptations au changement climatique...).

De même, nous avons une convention partenariale entre la CCI et la Communauté de la Grande Vallée qui a pris fin en septembre, et qui portait sur le soutien aux entreprises, la transition écologique, l'étude du tissu

commercial et le soutien à l'implantation de commerces. Un renouvellement de celle-ci sera finalisé à l'issue des élections municipales.

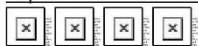
Nos cordiales salutations



Emmanuelle MARTIN
Chargée d'activités
Compétitivité des entreprises et des territoires

Site de Reims
12 rue André Huet CS 60025 | 51722 Reims Cedex

+33 3 26 50 66 50 | +33 6 72 07 97 09
<https://www.marneardennes.cci.fr>





**MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE**

Boulevard des Fossés de Ronde
51150 AMBONNAY

Châlons-en-Champagne, le 18 mars 2026

Objet

Révision du PLU

Vos Références

Votre courrier reçu le
09/02/2026

Nos références

Dossier 2026/649

Dossier suivi par

Pôle Territoires, Environnement et
Société.

Copies à :

- Direction Départementale
des Territoires
- GEOGRAM

Siège Social

Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes - CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambre-agriculture.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z
www.marne.chambre-agriculture.fr



Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'Agriculture de la Marne.

1 / RAPPORT DE PRESENTATION et PADD :

Concernant le développement démographique :

La commune inscrit dans son PADD la volonté d'accueillir environ 135 habitants supplémentaires d'ici 2035. Cet objectif peut paraître ambitieux au vu de la dynamique passée. Il est justifié par l'attractivité et la position de la commune dans le SCoTER et dans la Communauté de communes.

Pour accueillir cette population et répondre au desserrement des ménages, la commune estime qu'il est nécessaire de créer 70 logements supplémentaires.

Une étude de densification détaillée a été effectuée. Les dents creuses identifiées, sur une surface totale de 2,46 ha, pourraient accueillir 17 logements, en prenant en compte une rétention foncière de 50% et une taille moyenne de parcelle de 700m². Il aurait été pertinent de la compléter avec une estimation du nombre de logements par dent creuse et non pas une estimation globale.

Une analyse des logements vacants a également été détaillée, seuls 7 logements pourraient être remis sur le marché.

En plus, pour répondre à son objectif démographique, la commune prévoit deux secteurs d'extension d'une surface totale de 3,30 ha permettant la création d'environ 48 logements.

Concernant l'activité agricole :

Un diagnostic agricole a été réalisé, il pourrait être complété, notamment en précisant qu'une association foncière de remembrement est présente sur le territoire pour gérer les chemins d'exploitation.

La commune inscrit bien dans son PADD la volonté de permettre le développement des activités agricoles, par la création de secteurs spécifiques et la protection des terres agricoles et viticoles.

Il est également prévu qu'un traitement paysager soit réalisé entre les nouvelles zones bâties et les terres agricoles.

Aussi, le phénomène de ruissellement dans le vignoble est également bien pris en compte.

Concernant le développement économique :

La commune souhaite pérenniser et développer les activités économiques de son territoire. Pour cela, une zone dédiée est prévue, sur une surface raisonnable.

Concernant la consommation foncière :

La commune limite les surfaces d'extension pour l'habitat à 3,30 ha. En prenant en compte la consommation foncière depuis l'approbation du SCoTER, la consommation foncière estimée serait de 4,50 ha au total d'ici 10 ans.

En plus, la nouvelle zone d'activités est prévue sur 0,45 ha.

L'urbanisation future pourrait donc impacter 0,88 ha de terres agricoles, le reste des surfaces étant plutôt considéré en friche.

La commune a également entamé un projet de renaturation sur 1,55 ha.

Réserve :

Il conviendra de mieux justifier la compatibilité du PLU avec les objectifs de consommation foncière du SCoTER.

2/ OAP :

Les densités résidentielles sont bien inscrites dans les OAP des zones d'habitat futures. En prenant la moyenne des deux secteurs, elles respectent la densité prévue par le SCoTER.

Ces OAP prévoient également des espaces tampons avec les activités agricoles, ce qui permettra de limiter les éventuels conflits d'usage.

Une OAP thématique sur la gestion des continuités écologiques a également été bien développée.

3/ PLAN DE ZONAGE :

Les terres agricoles sont classées en plusieurs zones :

- La zone Ap pour préserver le paysage vers les côteaux viticoles dans le cadre de l'inscription à l'UNESCO. Cette zone représente presque un quart des terres agricoles de la commune.
- Le secteur Av pour protéger le vignoble AOC,
- La zone A pour permettre le développement des exploitations agricoles,
- La zone Ah avec des prescriptions spécifiques dans le règlement
- Le secteur As correspondant à la pension canine

Une importante partie des terres agricoles est classée en zone Ap. Des zones sont prévues pour permettre le développement des exploitations agricoles, néanmoins, cette zone Ap ne doit pas bloquer d'éventuels projets agricoles.

Réserve :

Les éventuels projets de développement des exploitations agricoles ne doivent pas être contraints par le zonage agricole inconstructible. Par ailleurs, nous demandons que la parcelle AC n°2 soit classée en partie en zone A pour permettre à l'exploitation viticole attenante de développer son projet de cave.

4/ REGLEMENT :

Le règlement n'appelle pas de remarques.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture de la Marne émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU **sous réserves** de modifier la zone A pour permettre le développement des projets viticoles identifiés et de mieux justifier la compatibilité en termes d'objectifs de consommation foncière avec le SCOTER.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

**Le Président,
Pascal COLLARD**





Madame le Maire
Mairie d'AMBONNAY
Rue d Trépail
51150 AMBONNAY

POURCY, le 26 mars 2026

Objet : Avis sur l'arrêt du projet du PLU d'Ambonny
Nos réf : CB- AR-MR-CJ - 2026- 12

Madame le Maire,

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a été sollicité concernant l'arrêt de projet de PLU de la commune d'Ambonny afin qu'il rende un avis quant à la cohérence de ce projet vis-à-vis des dispositions de la charte « Objectif 2040 », dont la commune est signataire.
Après analyse du projet, nous émettons un **avis favorable avec prescriptions** au PLU.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Page 20 – Au sujet de la partie sur le PnrMR- Pourriez-vous indiquer que le sur Le PnrMR regroupe , ~~65~~ 61 communes.

Page 76 – Les cours d'eau et leur bassin-versant

Trois cours d'eau traversent la commune à proximité du chemin des Hautes pierres (Porter A Connaissance d'Ambonny, p. 108).

Page 132 – Les Coteaux viticoles et plaine agricole

La première partie du paragraphe a été corrigée en précisant bien que plusieurs pelouses calcicoles sont recensées sur les coteaux. Mais la suite donne l'impression qu'il n'y en a que deux. La formulation est peut-être à revoir en intégrant les informations disponibles ci-après :

- Les pelouses calcicoles d'Ambonny sont cartographiées dans le Porter à Connaissance de la commune, page 141. Les pelouses non relictuelles identifiées dans le rapport « Localisation et identification des enjeux relatifs au maintien des pelouses sèches sur calcaire sur l'ensemble du territoire du PNR de la Montagne de Reims » édité par HELICE BTPEI en 2014 sont décrites dans des fiches annexes du Porter à Connaissance de la commune, pages 180 à 183. Les autres pelouses identifiées ont été identifiées après cette étude de 2014 par le Parc.



Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc, Chemin de Nanteuil
51480 POURCY
www.parc-montagnedereims.fr

Page 144 – Atlas de la biodiversité communale

En plus de l'Atlas de la biodiversité communal, le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a mené ces dernières années différentes études qui peuvent être reprises pour compléter cette partie sur la biodiversité communale. Ces dernières sont listées dans le Porter à Connaissance transmis en 2024 (étude sur les chauves-souris, 2012-2014 ; étude sur les pelouses calcaires, 2014 ; étude sur les lisières forestières, 2019 ; étude sur le Muscardin, 2022 ; étude sur le Sonneur à ventre jaune, 2022-2025 ; étude sur la Chouette chevêche, 2024). Ces informations peuvent également apporter des éléments complémentaires concernant la biodiversité communale.

Enfin, un plan de gestion conservatoire des lisières communales d'Ambonnay est en cours sur la période 2024-2033, convention tripartite signée entre la commune, l'ONF et le Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE

1- ZONAGE BOURG

Éléments paysagers protégés (Article L151-23 du CU)

Vergers

Les éléments paysagers protégés (Article L151-23 du CU) ne font pas apparaître les vergers sur la carte. Nous vous invitons à vous référer au Porter à connaissance transmis par la Parc naturel régional en 2024 qui localisent les vergers présents dans le village d'Ambonnay. Ces derniers doivent également être classés au titre de l'article L151-23 du CU. Le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage des fruitiers ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations d'arbres fruitiers à proximité.

Haies

Les haies ont bien été ajoutées dans la cartographie et protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Toutefois certaines haies semblent manquer dans le zonage du bourg. Nous vous invitons à vous référer au Porter à connaissance transmis par la Parc naturel régional en 2024 pour les ajouter.

2- ZONAGE TERRITOIRE

Éléments paysagers protégés (Article L151-23 du CU)

Haies

Les haies ont bien été ajoutées dans la cartographie et protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Toutefois certaines haies semblent manquer dans le zonage du territoire. Nous vous invitons à vous référer au Porter à connaissance transmis par la Parc naturel régional en 2024 pour les ajouter.

Lisières

Il manque quelques mètres de linéaires de lisières à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de la lisière communale :

- Une partie du linéaire manquant se situe à l'extrême ouest (dans la continuité du tracé déjà cartographié),
- L'autre partie manquante se superpose à la pelouse cartographiée entre les linéaires de lisières déjà tracés sur le plan (les 2 entités se superposent).

OAP – TVB

Cartographie de l'OAP TVB

- Il est possible d'ajouter une cartographie de synthèse de la TVB dans cette OAP spécifique, permettant de visualiser les corridors, les réservoirs de biodiversité ainsi que les obstacles.
 - o Les ZNIEFF, Site Natura 2000,
 - o Pelouses sèches
 - o Les mares
 - o Les haies, arbres isolés pourront également être cartographiés sur cette carte.

RÈGLEMENT

Page 17- Article UA 10 - 10.3 Toitures et couvertures

Page 30- UB – 10.2 // p 60 Art AU 10.2

La seconde flèche indique les éléments suivants :

- *Pour les nouvelles constructions, les matériaux de couverture doivent présenter l'aspect de la tuile, l'ardoise, le zinc ou encore le cuivre, exception faite des toitures-terrasses végétalisées.*
 - o Les tuiles devront être en ardoise et ne pas avoir exclusivement l'aspect ardoisé. Car nous ne souhaitons pas de tuile en béton ardoisée

Page 73 – Zone A - ARTICLE A 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres isolés devront également être ajoutés par un classement au titre de l'article L 151-23 du CU.

Page 82 – ARTICLE N 15 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Concernant les paragraphes sur les lisières et les pelouses, il peut être intéressant d'ajouter que les travaux sont autorisés en veillant à intervenir en dehors des périodes de sensibilité de la biodiversité qui ont lieu entre mars et août.

Page 90 – ANNEXE N°2 : LISTE DES ESSENCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES DONT LA PLANTATION EST PROSCRITE

La liste des EEE vient d'être mise à jour à l'échelle européenne (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202501422). Il conviendra d'ajouter les nouvelles espèces manquantes. (Certaines posent notamment souci sur le territoire d'Ambonnay : les 3 renouées asiatiques, les spirées, l'arbre à papillons, etc.)

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations respectueuses,

Caroline BENOIT
Présidente du Parc naturel régional
de la Montagne de Reims





COURRIER ARRIVE
14 AVR 2026
MAIRIE D'AMBONNAY
51150

Direction Juridique
Service Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par Alice GUILLEMOT
Nos références : SGP26-32

tél. : 03 26 69 49 63
alice.guillemot@marne.fr

MADAME NATHALIE COUTIER
MAIRE
BOULEVARD DES FOSSES-DE-RONDE
51150 AMBONNAY

Châlons-en-Champagne, le **31 MARS 2026**

Objet : Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambonnay

Madame la Maire,

En qualité de personne publique associée et conformément à l'article L.153-16 du code de l'Urbanisme, vous avez requis l'avis du Département sur le projet du plan local d'urbanisme de votre commune.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après examen, la commission permanente du Conseil départemental a émis, au cours de sa séance du 26 mars 2026, un avis favorable sur l'ensemble du dossier, sous les observations mentionnées à la délibération ci-jointe.

Le service de la gestion du patrimoine reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes hommages respectueux. *et c. d. d. d. d.*

Le Président du Conseil départemental

Jean-Marc ROZE

marne-fr : DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
: 2 bis rue de Jessaint - CS 30454
: 51038 Châlons-en-Champagne cedex
: tél. 03 26 69 51 51

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 27/03/2026 à 15h57
Référence de l'AR : 051-225100015-20260327-2292-DE
Publié le 27/03/2026 ; Rendu exécutoire le 27/03/2026



COMMISSION PERMANENTE DU JEUDI 26 MARS 2026

RAPPORTEUR : Alphonse Schwein
N° CP2026-03-26-4

DÉLIBÉRATION

OBJET : Patrimoine départemental - Arrêt des Plans locaux d'urbanisme d'Allemant et d'Ambonnay

L'an deux mille vingt-six, le 26 mars, la Commission permanente s'est réunie à l'Hôtel du département sous la présidence de Monsieur Jean-Marc ROZE pour examiner les rapports inscrits à l'ordre du jour.

Nombre de Conseillers départementaux en exercice : 46 **Quorum :** 24

Sous la présidence de : Jean-Marc Roze, Président du Conseil départemental

Secrétaire de séance : Maryline Vuiblet

Vice-présidents : Monique Dorgueille, Jean-Pierre Fortuné, Annie Coulon, Mario Rossi, Marie Dépaquy, Danielle Bérat, Julien Valentin, Sylvie Gérard-maizières, Pascal Desautels, Maryline Vuiblet, Raphaël Blanchard, Martine Boutillat

Autre membres : Christian Bruyen, Thierry Bussy, Cécile Conreau, Amélie Da Fonte, Charles De Courson, Kim Duntze, Christine Franzin, Marie-Noëlle Gabet, Claude Gachet, Sabine Galicher, Charles Germain, Eric Kariger, Cyril Laurent, Fanny Levy, Jean Marx, Sébastien Mirgodin, Benoit Moittié, Valérie Morand, Rudy Namur, Marie-Thérèse Picot, Jonathan Rodrigues, Frédérique Schulthess, Alphonse Schwein, Marie-Thérèse Simonet, Juliette Sygut, Khira Taam

Membres absents excusés et représentés : Vincent Verstraëte à Jean-Marc Roze, Philippe Salmon à Cécile Conreau

Membres absents excusés et non-représentés : Brigitte Hanse, Guy Janson, Stéphane Lang, Florence Loiselet, Véronique Rondelli-luc

La Commission permanente,

Le quorum étant constaté,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération SE23_11_I_05 du 6 novembre 2023 relative à la délégation qui lui a été donnée,

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental,

Considérant que le Département, en tant que personne publique associée, a été sollicité par les communes d'Allemant et d'Ambonnay en vue d'émettre un avis au titre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de leur commune, arrêtés par le Conseil municipal du 26 novembre 2025 pour la commune d'Allemant et du 26 janvier 2026 pour la commune d'Ambonnay,

Considérant que la commune d'Allemant est concernée par les RD39 et RD439 en traverse de son agglomération et hors agglomération et que la commune d'Ambonnay est concernée par les RD19 et RD26 en traverse de son agglomération et hors agglomération.

Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable à l'arrêt du plan local d'urbanisme d'Allemant et d'Ambonnay, sous réserve des observations détaillées en annexe et synthétisées ci-après :

- En traverse d'agglomération, les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés ;
- L'extension linéaire de l'urbanisation, le long des RD, n'est pas souhaitable au regard du maintien des vitesses réglementaires et des potentielles nuisances sonores associées au trafic.
- Enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements ;
- Hors agglomération, toute nouvelle zone d'extension urbaine avec une débouchée sur une RD est proscrite ;
- Les aménagements proches ou débouchant sur les RD devront être étudiés en concertation avec les services du Département lors des phases opérationnelles, y compris les demandes d'autorisation d'accès en bordure du domaine public routier départemental ;
- Il convient également de prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité.

41 pour
0 contre
0 abstention
0 ne participe pas au vote

Le Président du Conseil départemental,

Signé par : JEAN-MARC ROZE
Date : 27/03/2026
Qualité : Président du Conseil
départemental de la Marne

Jean-Marc Roze

Annexe Arrêt du PLU d'Ambonnay

Un document d'urbanisme qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global pouvant comporter notamment la création de zones d'extension urbaine.

En agglomération, et afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui pourraient se présenter, les points suivants sont précisés :

- La route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas) ;
- De plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :
 - Une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;
 - Des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;
- Enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Hors agglomération, la création de toute nouvelle zone d'extension urbaine débouchant sur RD est à proscrire.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

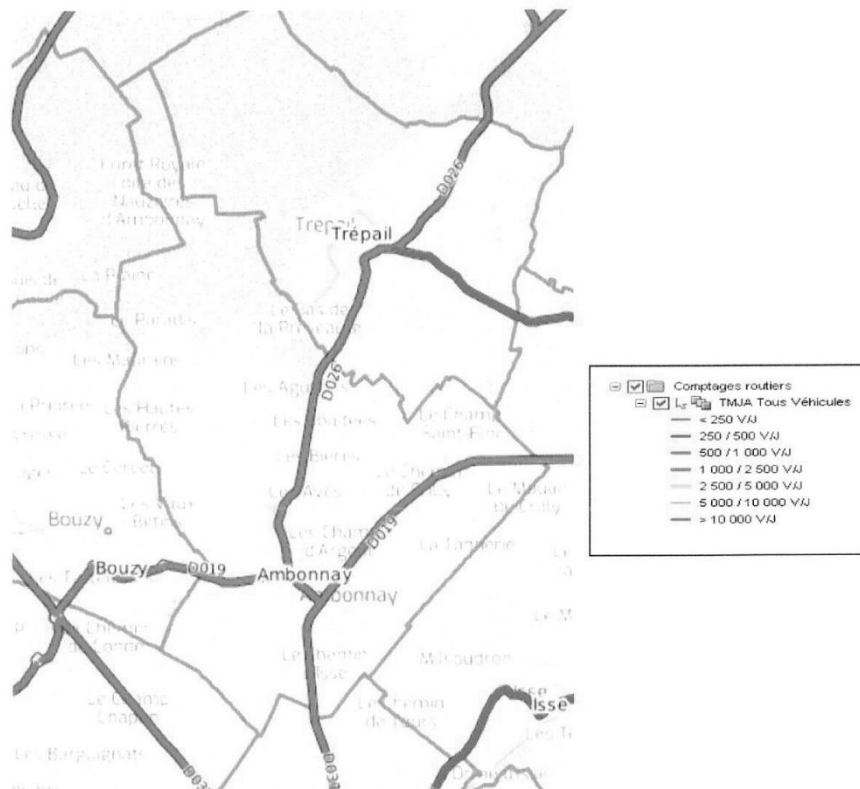
Prise en compte des projets routiers départementaux

Il n'y a pas de projets routiers départementaux prévus sur le secteur de la commune d'AMBONNAY au regard de la révision du PLU.

Prise en compte du règlement de voirie

Prise en compte du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par délibération référencée SE 23-01-II-02 par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le Département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking... (Article 2-11 du Règlement de la voirie départementale)

Plans d'alignement :

RD 19 : 22/12/1874 sans mention "approuvé"

RD 26 : 21/06/1893 approuvé



COURRIER ARRIVE

16 AVR. 2026

MAIRIE D'AMBONNAY
51150

Madame Nathalie COUTIER
Maire d'Ambonnay
Boulevard des Fossés de Ronde
51150 AMBONNAY

Epernay, le 13 AVR. 2026

Objet : Avis du SCoT d'Epernay et sa Région relatif au projet de révision de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AMBONNAY

Le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ambonnay a été analysé au regard des orientations et objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Epernay et sa Région. L'examen a porté sur les différentes pièces constitutives du document d'urbanisme : diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement.

▪ **Contexte territorial**

La commune d'Ambonnay est classée dans le SCoT comme **pôle d'irrigation**. En effet, avec la commune de Bouzy, elle forme un couple de bourgs aux dynamiques socio-démographiques comparables. Par ailleurs, ce pôle d'irrigation constitue, avec la commune de Tours-sur-Marne, la porte d'entrée du « T » sparnacien.

Le rapport de présentation indique que la commune d'Ambonnay est **placée au cœur du triangle marnais** (Reims, Châlons-en-Champagne et Epernay), et qu'elle bénéficie ainsi de l'attractivité de ces trois polarités.

▪ **Programmation résidentielle et urbanisation**

Le diagnostic territorial présenté dans le PLU met en exergue une dynamique démographique stable depuis 1999 (croissance de 0,12% de la population). **La commune d'Ambonnay compte 958 habitants en 2023**. Ce chiffre sert ainsi de base pour le PLU en matière de stratégie démographique. Le PADD indique une volonté de croissance annuelle de la population de 0,9

%. Cela signifie que, suivant cette dynamique, la population de la commune sera de 1090 habitants en 2035, correspondant à **une hausse de 132 habitants pour la période 2023-2035**.

Afin de suivre cette projection, tout en considérant le desserrement des ménages, le PLU prévoit de **créer 70 logements**, ventilés selon trois possibilités de développement :

- Les logements vacants : 7 unités ;
- Les constructions en dent creuse : 17 unités ;
- Les constructions en extension : 48 unités.

Sur l'ensemble de ces nouveaux logements, un tiers sera réalisé dans le tissu urbain existant (7 + 17), tandis que les deux tiers restants, le seront en extension. Eu égard aux dynamiques démographiques locales observées, l'augmentation du nombre d'habitants annoncée pour la période 2025-2035 semble ambitieuse. En effet, la prévision d'accroissement de population envisagée par la commune (+0,9% par an) est plus élevée que celle induite par le SCoTER (+0,47% par an selon le calcul des données des objectifs de population présentes dans le tableau de l'orientation 2.1.3 DOO du SCoTER) pour les pôles d'irrigation.

Le rapport de présentation fait apparaître, en plus du besoin de nouveaux logements, une nécessité de diversification des typologies de logements en les adaptant à la demande. Cela implique une mixité générationnelle et sociale, laquelle est encouragée par le SCoTER dans la partie 2.4 du DOO.

OAP - Rue de l'Ancienne Gare (AU) :

Cette OAP, située en bordure de trame urbaine, s'étend sur une surface de **1,10 hectare et prévoit d'accueillir une densité de 10 logements par hectare correspondant à 11 logements**. S'agissant des pôles d'irrigation, le SCoTER prévoit une densité de 14 logements par hectare. Ainsi, la densité projetée dans cette OAP est inférieure aux densités prévues dans le SCoTER. Cependant, la densité de 25 logements par hectare de l'autre OAP sectorielle (route de Vaudemange), ainsi que la destination mixte de l'OAP de la rue de l'Ancienne Gare (constructions à destination agricole, commerciale ou installation d'équipements), compense cette densité trop faible.

OAP route de Vaudemange (UBo) :

Située route de Vaudemange, en continuité de la trame urbaine, cette OAP couvre une superficie de **2,20 hectares pour une densité de 25 logements par hectare**. Il est précisé que 60 % de la surface de l'OAP est consacrée à l'habitat et 40 % à destination d'espaces verts. Ainsi, en prenant en compte ces données, **1,32 hectare est consacré à l'habitat**. Rapporté à la densité de 25 logements/hectare, cette OAP accueillera ainsi **33 logements**.

Cette OAP promeut une mixité fonctionnelle, offrant une réponse à la nécessité d'adapter l'offre de logements dans la commune d'Ambonnay.

La présence d'un espace vert en cœur de parcelle permet de limiter l'impact de la consommation foncière de l'OAP.

Ainsi, les deux OAP correspondent à **2,42 hectares en extension pour un nombre de 44 logements**, ce qui donne une **densité globale de 18 logements par hectare**, laquelle est compatible avec les densités prévues par le SCoTER (18 logements par hectare).

Par ailleurs, la consommation d'espaces à destination d'habitat pour la commune d'Ambonnay est définie dans le SCoTER par une enveloppe mutualisée avec les communes de Bouzy et de Tours-sur-Marne, cette enveloppe s'élevant à **8 hectares**.

Depuis le TO du SCoTER (janvier 2019), la commune d'Ambonnay a consommé dans la période 2019-2026 environ 1,2 hectare. Pour la même période, Bouzy a consommé 1,7 hectares et Tours-sur-Marne environ 2,7 hectares. Au total, ce sont **environ 5,6 hectares qui ont déjà été consommés sur les 8 hectares de l'enveloppe**. Il resterait donc 2,4 hectares à consommer en extension. Avec ses 2,42 hectares prévus en extension, le PLU d'Ambonnay dépasse donc légèrement l'enveloppe prévue à cet effet. **Cela signifie que la totalité de l'enveloppe pour les trois communes est d'ores et déjà consommée, ne laissant pas de possibilité pour les autres communes d'envisager des extensions supplémentaires.**

Ce dépassement d'enveloppe foncière est le fruit de projections démographiques ambitieuses au regard de la croissance démographique observée de 0,12% de la population sur la période 1999 - 2023 et aussi à la lumière des objectifs induits du DOO du SCoTER (+ 0,47 % par an pour la période 2012 – 2035) pour les pôles d'irrigation. De surcroît, le bilan à 6 ans du SCoTER fait apparaître une évolution moyenne annuelle de la population des pôles d'irrigation de - 0,7 % sur la période 2015-2021. Cela représente un écart de 1,6 point par rapport aux objectifs démographiques fixés par le PLU (+0,9 %).

La commune d'Ambonnay consomme ainsi au total, presque la moitié (3,6 hectares) de l'enveloppe dédiée de 8 hectares. Ce déséquilibre peut se justifier par le caractère spécifique (mixités générationnelle et fonctionnelle) des typologies de logements, s'inscrivant en complémentarité des projets de logements des deux autres communes de ce pôle d'irrigation.

De manière générale, les OAP sectorielles de ce PLU prennent en compte les principes liés à la limitation de l'extension urbaine, inscrits dans les objectifs 1.4.1 et 1.4.2 du DOO, encourageant une intensification maîtrisée des extensions urbaines et une consommation foncière réduite.

▪ Développement économique local et équipements

Au sujet du développement économique, le PADD mentionne une volonté de « Conforter le tissu économique local » et de « Prendre en compte les besoins de la profession agricole ». Ces deux orientations stratégiques font écho aux orientations 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5, respectant ainsi l'esprit du SCoT.

Les enveloppes de consommation foncière du SCoT en matière de développement économique et d'équipement sont respectivement de 120 et 100 hectares pour l'ensemble du périmètre du SCoT.

Un espace de **0,45 hectare** est prévu en extension au sud-est de la commune sur une parcelle déjà située en zone Ux (zonage relatif aux activités économiques). Cette surface de 0,45 hectare dédiée à l'activité économique est cohérente avec le projet de territoire porté par le SCoT.

▪ Protection agricole, énergétique et paysagère

Le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 en définissant les conditions de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers la définition de sa trame verte et bleue. Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

Le PADD du PLU porte sur :

- la thématique agricole : en abordant la préservation des zones agricoles et viticoles ainsi que la limitation du mitage agricole en lien avec la thématique paysagère ;
- la thématique énergétique : en affirmant vouloir **valoriser les énergies renouvelables**, notamment au sein des opérations d'aménagement et de manière générale, favoriser la qualité thermique des bâtiments situés sur le territoire communal. Ces mesures font écho à l'orientation 1.2 du DOO ;
- la thématique paysagère : en préservant les grandes entités paysagères.

De plus, les deux OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique d'aménagement conforme aux exigences du SCoTER en matière de protection des espaces agricoles, de sobriété énergétique et de préservation des paysages. L'OAP située rue de l'Ancienne Gare propose un traitement paysager en maintenant la présence d'un arbre remarquable et en admettant dans son schéma de principe un « espace tampon paysager ».

Ces deux OAP s'inscrivent dans la continuité de la trame urbaine au niveau visuel et usuel. Cette connexion avec le bourg existant vient garantir une qualité paysagère d'ensemble et l'utilisation de modes de déplacements doux privilégiés par le SCoT. Elles prennent ainsi en considération les besoins de qualité paysagère et écologique promus par le SCoTER (objectif 1.5.2 du DOO). En effet, la présence « d'espaces tampons paysagers » aux marges des OAP tournées vers le milieu rural offre une insertion paysagère urbaine de qualité permettant une valorisation du triptyque paysager - plaine agricole, coteau viticole avec bourg et plateau forestier - caractéristique d'Ambonnay.

La préservation des vues structurantes vers les coteaux grâce à la reconduction du zonage Ap et les continuités végétales prévues dans les aménagements convergent avec les principes du SCoT visant à maintenir la qualité des paysages du vignoble.

De surcroît, le projet Vigne Lab'Biodiversité s'étend sur une surface totale de 1,55 hectare qui était auparavant artificialisée. Ce type de projet est encouragé par le SCoTER car il vient soigner l'entrée de ville en direction de Tours-sur-Marne (orientation 1.5.2 du DOO) et apporter des bienfaits écologiques et paysagers portés par la Trame Verte et Bleue.

Enfin, un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone As est prévu pour un élevage canin incluant une activité de commercialisation sur le lieu-dit de la Fontaine-de-Crilly. Ce STECAL comprend une maison d'habitation déjà implantée sur la parcelle et des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés dans le PLU, situés exclusivement autour des mares de cette parcelle. Cette disposition œuvre en faveur de la conservation d'un espace végétalisé marquant de la commune.

OAP thématiques

OAP patrimoine :

La commune d'Ambonnay a mis en place une OAP thématique portant sur deux objets incontournables de son patrimoine bâti, à savoir les portes cochères et les loges de vigne.

Concernant les portes cochères, un travail d'inventaire puis de classification permet de protéger ces éléments patrimoniaux en les repérant.

S'agissant des loges de vigne, elles ont fait l'objet d'une attention similaire de recensement afin qu'elles soient reconnues comme éléments patrimoniaux protégés.

Cette OAP est un moyen de garantir une attractivité touristique en maintenant le caractère authentique de la commune.

OAP Trame Verte et Bleue :

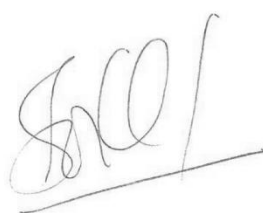
L'OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue est compatible avec le DOO du SCoT, notamment avec ses orientations 1.1 et 1.5. La commune affirme sa volonté de s'emparer de ces enjeux en intégrant la Trame Verte et Bleue dans les projets d'aménagement urbain et en traitant les sujets de désimperméabilisation des sols, de porosité des clôtures, afin de favoriser les déplacements de la faune, ainsi que la mise en valeur du patrimoine naturel.

En intégrant également la prise en compte de la trame noire, l'OAP s'étend au-delà des prescriptions du SCoT en renforçant les actions en faveur de la biodiversité nocturne.

▪ **Conclusion – Avis du SCoT**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de la commune d'Ambonnay est considéré comme compatible avec les orientations du SCoT d'Épernay et sa Région. Il traduit de manière cohérente les principes de développement durable, de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie et de soutien aux dynamiques agricoles et économiques du territoire.

Moyennant une justification plus affutée des dynamiques démographiques affichées, la démarche engagée par la commune s'inscrit dans le cadre défini par le SCoTER et témoigne d'une volonté affirmée de cohérence territoriale. **Le SCoTER émet donc un avis favorable au projet de PLU d'Ambonnay.**



Martine BOUTILLAT

Présidente du PETR
d'Epernay Terres de Champagne



**PRÉFET
DE LA MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

*Commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de la Marne
28 avril 2026*

Service Urbanisme et Planifications/secrétariat CDPENAF

Affaire suivie par : Christelle VIGNOT
Tél. : 03 26 70 80 13
Mél. : ddt-cdpenaf@marne.gouv.fr

Châlons-en-Champagne, le 28 avril 2026

Le Directeur départemental des territoires
à
Monsieur le Maire
Commune d'AMBONNAY

OBJET : Avis sur le projet de PLU de la commune d'AMBONNAY au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL.

RÉF : SUP/RL/2026

Le projet de PLU de la commune d'AMBONNAY arrêté, a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le dossier de saisine de la CDPENAF réceptionné le 09 février 2026, a été présenté en séance du 28 avril 2026 et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

AVIS

Le projet de PLU est présenté au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, STECAL pour le secteur suivant :

STECAL – secteur AS – route de Vaudemange (2 ha) : cf annexe 1

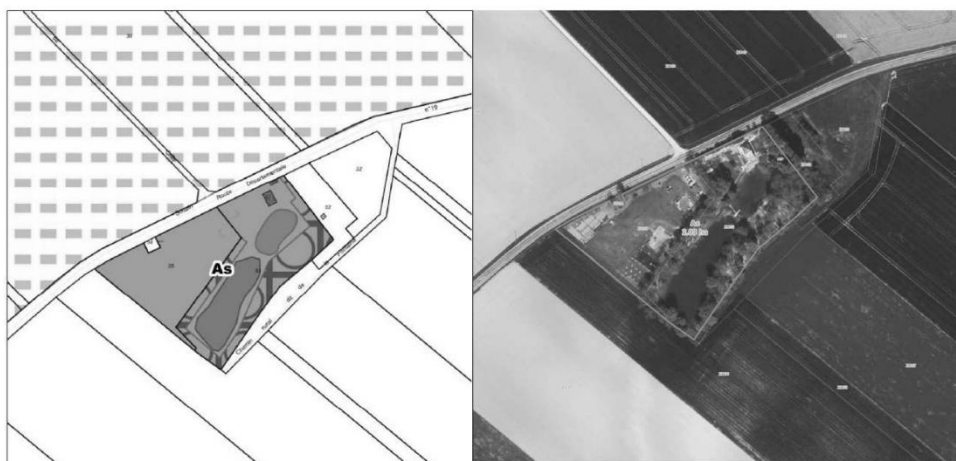
Après délibérations et votes des membres, la commission émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve que le règlement écrit du PLU de la commune d'AMBONNAY soit modifié et qu'il soit indiqué la possibilité de constructions d'annexes et extensions de la maison d'habitation existante dans le secteur As et les règles associées à ces constructions (cf annexe 2 : page 8 de la fiche cdpenaf qui reprend les éléments à modifier dans le règlement conformément au mail d'engagement de la commune en date du 07/04/2026):

- Favorable : 14
- Défavorable : 00
- Abstention : 00

La Présidente de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Signé par Corinne HELFER, Cheffe du service Urbanisme
et Planifications

Signature numérique
Corinne HELFER

ANNEXE 1 : PLU AMBONNAY – STECAL**STECAL :
Secteur As**

ANNEXE 2 : FICHE CDPENAF

II – PRÉSENTATION DU DOSSIER			
Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) – Article L.151-13			
1 STECAL a été délimité pour répondre à des besoins spécifiques :			
Identification du secteur	Justification et destination du secteur	Surface	Règlement associé
Le STECAL As délimite la route de Vaudemange pour répondre aux besoins d'une activité d'élevage et de pension pour animaux (pension canine). Ajout suite à un oubli : Au sein de ce STECAL seront également autorisées les annexes et extensions de la maison d'habitation existante	STECAL créé pour répondre aux besoins de cette pension canine qui en plus de l'élevage fait également pension et vente de produits pour animaux. 	2 ha	<u>Constructions autorisées :</u> ✓ Exploitation agricole ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ✓ Artisanat et commerce de détail ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Ajout suite à un oubli : ✓ Les extensions des habitations légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 60 m² ✓ Les annexes liées à une habitation légalement édifiée à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². <u>Hauteur :</u> ✓ 12 mètres au faitage <u>Densité :</u> ✓ L'emprise au sol est limitée à 20 %. <u>Implantation :</u> ✓ Les constructions doivent être implantées à une

**PRÉFET
DE LA MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

COURRIER ARRIVÉ

07 MAI 2026

MAIRIE D'AMBONNAY
51150

Service urbanisme et planifications
Affaire suivie par : Isabelle Vaillant
Tél. : 03 26 70 80 17
Mél. : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

Epernay, le 6 mai 2026

Le sous-préfet d'Epernay

à

Monsieur le Maire
Bd des Fossés de Ronde
51150 Ambonnay

OBJET : PLU arrêté d'Ambonnay
RÉF : délibération du 26/01/2026
P.J. : avis de l'État

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 26 janvier 2026, reçu en préfecture le 10 février 2026.

Je rappelle que cet avis, qui constitue la synthèse des avis des services de l'État ayant émis des observations, doit être annexé au projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Il est composé de deux parties, une première consacrée aux observations majeures qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme, une seconde recensant les observations secondaires, à prendre en compte pour une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du document, de nature à faciliter son application ultérieure.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquérir le caractère exécutoire.

J'émet un **avis favorable** au projet arrêté de PLU, **assorti d'observations** qui devront être prises en compte dans le PLU par l'apport de compléments ou de modifications dans les différents documents du PLU.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet d'Epernay,

E. Auber
Emmanuel AUBER

Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune d'AMBONNAY

La commune d'Ambonnay a procédé à l'arrêt de son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 26 janvier 2026.

La révision du PLU porte sur le nouveau projet d'aménagement retranscrit dans le document d'OAP et le règlement graphique (plan de zonage). La rédaction du règlement littéral est revue afin de faciliter de nouveaux modes de construction.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées pour modifier ou compléter leur rédaction. **Ces ajustements des pièces permettront ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique de son document d'urbanisme.**

I - OBSERVATIONS MAJEURES

Pièces du PLU

1) Sur le plan de zonage

- L'OAP patrimoniale et le rapport de présentation (RP) font état de 5 loges de vigne. Il manque la localisation de la loge n°2 sur le plan de zonage au 1/5000. **Le plan de zonage au 1/5000 doit être complété.**

- Concernant les zones à urbaniser (AU), l'article R.151-6 du code de l'urbanisme prévoit que « *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10* ». Les plans de zonage font bien apparaître le secteur de l'OAP en pointillés noirs mais pas le cartouche. Il convient de reporter dans la légende le tracé des OAP. **Les plans de zonages doivent être complétés.**

- Emplacements réservés (ER) : une incohérence est notée entre la liste des ER sur le plan de zonage (élément n°5 : élargissement de voirie-prolongement de la rue du Chevalier Pierre LC de 57 m²) et la liste figurant p 186 du RP (élargissement de voirie rue des Arpents de 113 m²). Cette erreur de report sur l'un ou l'autre des documents doit être corrigée afin d'assurer une cohérence avec le règlement graphique, document opposable. **Plan de zonage et RP doivent être mis en cohérence.**

2) Sur le règlement et le rapport de présentation

Zone AU

- A l'article AU2, p 55, il est mentionné que « *Les bâtiments à usage d'activités autorisés à l'article AU1 sont permis s'ils sont édifiés simultanément ou postérieurement à une maison d'habitation* ».

Afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des dossiers de permis de construire, il convient de préciser s'il est fait référence à la destination « commerces et activités de services » ou à la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil à la clientèle ». En effet, s'il est fait référence à la destination « commerces et activités de services » alors les 2 sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont aussi concernées. **Le règlement doit être précisé sinon ce point est à justifier dans le RP.**

- Le RP p 210 précise que « Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées. Or, dans le règlement des zones AU, UA et UB, il n'y a pas de places de stationnement imposées pour les constructions d'activités excepté pour les vélos. **Le RP et le règlement doivent être mis en cohérence.**

Zone UX

- L'article 6 p 47 du règlement encadre les hauteurs des constructions et implantations. Les justifications de la zone UX sont apportées p 212 du RP qui renvoie notamment au cas particulier des reconstructions qui sont exemptées des règles de hauteur. Or, le règlement ne mentionne pas le cas des reconstructions. **Le RP doit être modifié ou bien le règlement complété de manière cohérente.**

Sous-secteur As (STECAL pour l'activité d'élevage et pension canine)

- Une habitation est située sur le STECAL As et le règlement p 67 interdit la destination « habitation ». De ce fait, l'habitation ne pourra pas prétendre à une extension et/ou à la construction d'une annexe. Le dossier déposé auprès de la CDPENAF a fait part de cet oubli et prévoit désormais les annexes et les extensions des habitations légalement édifiées sur le STECAL sous réserve de respecter des règles de densité spécifiques :

« ✓ Les extensions des habitations légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 60 m²

✓ Les annexes liées à une habitation légalement édifiée à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 60 m². »

Il est donc demandé de faire figurer ces prescriptions dans le règlement du sous-secteur As et de les justifier dans le RP p214. **Le règlement doit être complété et le RP doit justifier ces nouvelles dispositions.**

Secteurs A et N (sous-destination)

- Le règlement des zones A p 67 et N p 79 autorisent la construction de « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ». En application de l'article L.151-11, il est demandé de compléter la sous-destination en reprenant littéralement la condition posée par cet article « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.** **Le règlement doit être complété.**

Sous-secteur Nzh

- Pour la zone Nzh, l'article N1 p 79 précise que les constructions ne sont pas autorisées Toutefois, l'article N2 mentionne qu'y sont autorisées « les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ». De plus, si des constructions sont autorisées, ceci pourrait être considéré comme un STECAL (L.151-13 du CU) et ceci n'est pas prévu dans le PLU. Il est de ce fait demandé de supprimer le terme « les constructions » de la rédaction.

Le règlement doit être corrigé.

- L'article N1 liste les interdictions en Nzh p 80. Ces interdictions sont reprises p 190-191 du RP dans les justifications des orientations du PADD concernant les zones humides. Le RP doit toutefois être complété avec « La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (résineux, peupliers, chênes américains...) » figurant dans le règlement p 80.

Le RP doit être complété pour être mis en cohérence avec le règlement.

3) Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur AU

- Le schéma d'aménagement p 8 a été modifié depuis la dernière réunion PPA avec la suppression d'une voie d'accès unique avec raquette de retournement. Or, il est précisé p 198 du RP que les orientations concernent les caractéristiques des accès et celles de leur desserte interne et visent à établir des circulations sécurisées avec des aires de retournement permettant l'accès aux véhicules de services et de secours. **Il conviendrait d'ajuster le RP puisque le choix de cette orientation relève désormais de l'aménageur.**

OAP patrimoine

La carte de localisation des porches et portes cochères p16 n'est pas lisible. **Il est recommandé de la présenter sur un support format A3.**

De plus, plusieurs données chiffrées figurant dans l'OAP ne coïncident pas avec ceux du RP :

- L'OAP p 17 présente une liste de 117 éléments identifiés alors que le RP p 201, indique que ce sont 119 éléments qui ont été inventoriés sur le bourg. Le RP doit être corrigé pour correspondre à l'OAP.
- Concernant le nombre de loges de vigne répertoriées : il y a 5 loges dans l'OAP p 37-38, 5 loges en p 187 du RP mais 4 loges y sont identifiés p 201 du RP. Les chiffres du RP doivent être mis en cohérence. **Le RP est à corriger p 201.**

Thèmes du PLU :

1) Sur l'étude de densification et les justifications du projet communal dans le rapport de présentation.

L'étude de densification et les justifications du projet communal sont des composantes du PLU qui doivent être détaillées et complètes.

Ainsi, il convient d'ajuster le rapport de présentation en :

- justifiant davantage le projet démographique pages 164 à 168 et p 197 qui, avec 1094 habitants en 2035 apparaît ambitieux. En effet, le taux d'évolution annuel affiché p 197 est de 0,9 % sur la période 2021-2031. Néanmoins, ce taux représenterait le double de celui observé sur les 10 dernières années. **Des justificatifs doivent donc être apportés afin de comprendre comment la commune envisage de gagner tant d'habitants.**

- en exposant différemment la justification du projet communal qui ici s'appuie sur nombre de logements en dent creuse et dans les extensions souhaitées par la commune pour amener la croissance démographique (p 196-197). Or, l'étude devrait faire l'inverse et partir du projet démographique pour permettre in fine de déterminer les besoins en extension, en tenant compte des différentes possibilités contribuant à la densification de la partie urbanisée (friches, vacances, réhabilitation, dents creuses).

- en apportant des précisions p 158, sur le potentiel en renouvellement urbain qualifié « de très faible ». Il est attendu une justification de ce potentiel participant à la densification avec une surface chiffrée et une localisation de ces terrains.

- en complétant les éléments présentés au titre de la vacance, p 158 à 160.

Il est fait référence à un recensement exhaustif du nombre de logements vacants à partir des données Lovac 2024 avec une carte. Il conviendrait de donner un titre plus précis à cette carte notamment au regard des 20 points représentés. En effet, p 159, il est annoncé 60 logements vacants dont 10 pouvant être remis sur le marché.

Il est aussi rappelé que le tableau p160 est incomplet.

- en complétant la carte p 162 « Ambonnay_étude de densification 1/2500e) qui fait apparaître les terrains mobilisables en « dent creuse » et certains espaces non mobilisables (espaces verts publics, jardins/vergers protégés, espaces réservés et 1 projet non lié à l'habitat) sans toutefois donner à voir un état des lieux de la densification dans sa globalité. Il conviendrait d'y représenter aussi les terrains enclavés ou difficile d'accès (p161) mais non retenus comme dents creuses ainsi que le potentiel en renouvellement urbain (p158) et d'ajuster la légende afin de présenter à la lecture une carte de la densification.

- en apportant les corrections nécessaires p 27 du RP dans les conclusions (partie texte) tirées du tableau « Evolution du parc de logements et vacance ». En effet, entre 1999 et 2021, ce sont 55 logements qui ont été construits en plus et non 182. De même, entre 1999 et 2021, ce sont 30 résidences principales nouvelles et non 109.

Au vu de ces éléments, le RP doit être complété.

2) Sur la consommation foncière

Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (ENAF)

Un rappel est fait sur l'objectif ZAN issu de la loi Climat&Résilience de 2021 mais les tableaux et histogrammes (source des données : MonDiagArtificialisation) font apparaître la consommation d'ENAF sur une chronologie 2011-2023 pour conclure qu'entre ces 2 dates, ce sont 3,88 ha qui ont été consommés.

Or, la fixation de l'objectif ZAN issu de la loi doit s'appuyer sur la chronologie réglementaire 2011-2021. C'est cette chronologie qui doit être énoncée avec le total.

La consommation d'ENAF depuis 2021 doit aussi être affichée.

Par ailleurs, l'analyse foncière doit aussi être abordée en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, qui précise que le RP « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation (...) ».

Il convient donc de faire apparaître la consommation des 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU de manière distincte dans un autre paragraphe. Pour information, le portail de l'artificialisation des sols du Cerema contient les données au 01/01/2024.

Le PADD précise p 22 que 1,20 ha ont été consommés depuis le 01/01/2019. Il convient de justifier précisément ce chiffre dans le RP afin de comprendre où ces 1,20 ha ont été consommés en extension. Il pourrait aussi être précisé que cette consommation est celle correspondant au T0 du SCOTER approuvé le 5 décembre 2018.

Le RP doit donc être complété sur ces différents points du volet consommation foncière afin de gagner en sécurité juridique.

Projet de renaturation

Un projet de renaturation de 1,55 ha (sur d'anciens terrains artificialisés) est décrit dans le RP p 150. C'est un point vertueux du PLU dont l'existence est ici saluée. Ce projet de renaturation est également mentionné p 22 du PADD et identifié en zone N sur le plan de zonage. Toutefois, le dossier ne précise pas la manière dont il s'inscrit en termes de consommation foncière. Si ce projet de renaturation de 1,55 ha est destiné à compenser une zone d'extension de l'urbanisation alors il apparaît opportun de la traduire dans l'OAP TVB. Par ailleurs, il convient de prévoir dans l'OAP que la zone ouverte à l'urbanisation est conditionnée par la renaturation effective du secteur identifié. Cette réflexion doit donc être traduite dans le dossier de PLU en termes de consommation foncière d'ENAF.

Le RP doit préciser comment cette renaturation est à considérer dans la stratégie foncière de la commune. Le RP doit être complété.

Les indicateurs de suivi du foncier

Conformément à l'article R.151-4, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27. La partie 8 du RP, p 277 à 282 est dédiée aux indicateurs de suivi pour évaluer le PLU à 6 ans.

Les indicateurs de suivi du foncier semblent se trouver p282 dans le « Suivi des effets sur le paysage » et l'indicateur « Evolution de l'occupation des sols » s'appuie sur des sources de données (Corine Land Cover ...) différentes de celle mentionnée dans l'analyse foncière p 156-157 (données Cerema). De plus, la périodicité affichée (2031-2041) correspond à la seconde tranche décennale de la trajectoire vers le ZAN. Il convient d'évaluer le PLU à compter de son année d'approbation : 2026 et la méthode de suivi de la consommation foncière à venir doit être reconsidérée afin d'être cohérente avec les bases de données utilisées pour apprécier la consommation passée.

La partie 8 du RP doit être corrigée.

II - OBSERVATIONS SECONDAIRES

Des éléments à ajouter, modifier ou mettre à jour sur le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

1) Sur les risques naturels

Dans l'état initial de l'environnement "2] Risques - 2.1.", le rapport de présentation (RP) du PLU présente les risques naturels qui concernent le territoire d'Ambonnay (p. 99 à 107).

Afin d'éviter toute confusion et/ou incompréhension, il serait opportun de revoir la hiérarchisation des sous-parties.

En effet, la sous-partie 2.1.2 (p. 99) est consacrée au plan de prévention des risques naturels glissement de terrain, la sous-partie 2.1.3. aux Cavités (p. 101) et la sous-partie 2.1.5 aux mouvements de terrain

2] RISQUES	
2.1. RISQUES NATURELS	
2.1.1. Catastrophes naturelles	
2.1.2. Plan de Prévention des Risques Naturels	
2.1.3. Cavités	
2.1.4. Aléa de retrait/gonflement des argiles	
2.1.5. Mouvements de terrain	
2.1.6. Remontées de nappe phréatiques	
2.1.7. Risque sismique	
2.1.8. Risque radon	

Or, les glissements de terrain et les cavités (pouvant provoquer des effondrements) sont deux catégories de mouvements de terrain, tel qu'évoqué (p. 103) dans la sous-partie 2.1.5. relative aux mouvements de terrain "Les dommages occasionnés par des mouvements de terrain d'importance et de type très divers (glissement de terrain, éboulements, effondrements, coulées de boue...)".

En outre le PPRn n'est pas un "risque naturel" mais un outil de prévention et de protection ; il doit donc être associé au risque pour lequel il a été mis en oeuvre et non traité hiérarchiquement au même niveau qu'un risque naturel.

Il convient donc de revoir la hiérarchie/l'ordre des sous-parties et d'expliquer le risque glissement de terrain avant d'aborder le PPRn qui en découle, dont le but est justement de réglementer l'utilisation du sol afin de protéger la population et les biens face à ce risque naturel.

Catastrophes naturelles

La sous-partie 2.1.1. liste les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Pour parfaite information, il serait opportun de renvoyer vers le site géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) car, pour chaque commune, les données sont mises à jour au fur et à mesure de la publication des arrêtés.

PPRn Glissement de terrain

Tel qu'évoqué précédemment, le territoire d'Ambonnay est concerné par le risque de glissement de terrain et, en conséquence, couvert par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain (PPRn Gt) de la côte d'Ile de France – secteur de la Vallée de la Marne, approuvé le 5 mars 2014. Dans la sous-partie consacrée à ce PPRn Gt, le rapport de présentation (p. 99 à 101) précise les différents niveaux d'interdiction et de prescription en termes d'utilisation du sol, imposés par le PPRn Gt, à savoir : Quatre zones d'interdiction (zones rouges), Deux zones de prescriptions très strictes (zones magenta), Deux zones de prescription (zones bleues) et la zone non réglementée (zone blanche).

Pour ce qui concerne les zones décrites, il convient d'ajouter, après les couleurs citées, les codes correspondants aux différents niveaux, tels qu'ils figurent dans le règlement du PPRn Gt et sur la légende de la carte insérée dans le rapport de présentation (p. 100) : zones rouges R1, R2, R3 et R4, zones magenta R5m et R5f et zones bleues B1 et B2.

Le règlement littéral du PLU impose, pour chacune des zones du PLU (article 21 p. 24, 35, 41, 42, 52, 63, 75 et 84), une infiltration des eaux pluviales à la parcelle : "Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification technique, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau public de collecte des eaux pluviales par le Service Assainissement compétent."

Si, tel que le justifie le rapport de présentation (p. 233), cette mesure a pour but de limiter les effets du ruissellement, elle contredit toutefois l'interdiction des puisards, imposée par le règlement du PPRnGT (servitude d'utilité publique/SUP) pour toutes les zones concernées par l'aléa glissement de terrain ; la finalité de cette interdiction étant de ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

Les servitudes s'imposant au règlement du PLU, ce dernier ne peut donc pas inscrire des règles qui s'y heurtent. Or tel qu'indiqué précédemment, la zone N dans sa majeure partie et une petite partie de la zone AP sont situées dans le périmètre du PPRn GT.

Il convient donc de modifier l'article 21 du règlement littéral de la zone N et de la zone A (p. 75 et 84) en interdisant, d'abord, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, pour les secteurs de la zone concernés par le risque de glissement de terrain (identifiés par le PPRn GT), avant d'imposer pour les autres secteurs l'infiltration à la parcelle.

Risque d'inondation

Le rapport de présentation évoque bien le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique (p. 104). Cependant il ne fait aucune référence au Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de Châlons en Champagne et de la Marne moyenne, validé le 29 juillet 2024, dont le périmètre d'études préalables et d'actions couvre le territoire d'Ambonnay.

Il convient donc d'évoquer ce PAPI, au même titre que le PGRI et le SDAGE.

Pour une parfaite information de la population, il serait opportun d'indiquer que l'ensemble des données relatives aux risques impactant la commune sont consultables sur le site géorisques à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

2) Desserte routière

Dans le rapport de présentation (p. 40), il est indiqué "Échangeur n°27 de l'autoroute A4, accessible à 15 km" : cette information est inexacte.

En effet, l'échangeur n° 27 sur l'A4 se trouve à Clermont-en-Argonne dans la Meuse.

A proximité d'Ambonnay, il y a potentiellement 2 échangeurs autoroutiers : au sud-est, sur l'A4, l'échangeur n° 24 La Veuve et au sud, sur l'A26, l'échangeur n° 17 Saint-Gibrien.

Il convient de rectifier les informations du rapport de présentation (p. 40).

Dans le document "5.1 – Servitudes – Pièce écrite" (p. 21) figurent plusieurs erreurs de référence relatives aux articles des différents codes cités, le document est à mettre à jour :

• deuxième et cinquième paragraphes : "L'enquête préalable est effectuée dans les formes prévues aux articles R. 11-19 à R. 11-27 du code de l'expropriation" et "Approbation par délibération du conseil général après enquête publique préalable effectuée dans les formes prévues aux articles R. 11-1 et suivants du code de l'expropriation".

Il convient de remplacer "conseil général" par conseil départemental.

Par ailleurs, le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a recodifié/modifié et abrogé un grand nombre d'articles (dont les articles R11-1 à R11-31) ; ces changements sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Abrogés, les articles cités dans les paragraphes mentionnés ci-dessus doivent alors être remplacés par les articles en vigueur du LIVRE 1^{er} de la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

• troisième paragraphe et sixième paragraphes : "Pour le plan d'alignement à l'intérieur des agglomérations, l'avis du conseil municipal doit être demandé à peine de nullité (art. L. 123-7 du code de la voirie routière et art. L. 121-28 [1°] du code des communes)." et "L'avis du conseil municipal est requis pour les voies de traverses (art. L. 131-6 du code de la voirie routière et art. L. 121-28 [1°] du code des communes).

La loi n° 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du code général des collectivités territoriales (CGCT) a abrogé les LIVRES 1,2 et 3 de la partie législative du code des communes et transposé un bon nombre des mesures dans le CGCT.

L'article L121-28 du code des communes cité est caduc depuis le 24 février 1996, il convient alors de faire référence l'article L2121-29 du CGCT créé à la même date.

Vous trouverez sur le site [géoportail-urbanisme](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/infos_sup/?subcategory=sup_sheet), une fiche complète sur la servitude d'alignement des voies publiques EL7 mise à jour par le ministère le 5 novembre 2025. Vous y trouverez entre autres les fondements juridiques de la servitude EL7.

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/infos_sup/?subcategory=sup_sheet

3) Sur le schéma régional des carrières (SRC)

Le schéma régional des carrières approuvé le 27 novembre 2024 est présent dans l'EIE. Il est toutefois demandé :

- dans la partie 1.2.2 « Ressources minières » de remplacer p 72 du RP « le schéma départemental des carrières » par le « schéma régional des carrières » mentionné en source de la carte des ressources p 73.

- de joindre une carte lisible de la localisation des enjeux. Sur la carte en p 75, ni la légende ni le territoire communal ne sont visibles.

La partie relative au SRC du RP doit être modifiée.

4) Sur les cartes

Dans le RP, plusieurs cartes sont imprécises sans la mesure où la source des données (avec la date) n'est pas affichée. Il s'agit notamment des cartes d'occupation du sol p 113, des ZNIEFF p 125 et p 130 de la carte de la TVB et des objectifs du SRCE Champagne-Ardenne. **Les sources de données des cartes doivent être précisées.**

Par ailleurs, le SRCE Champagne-Ardenne n'existe plus et la carte de trame verte et bleue (TVB) est désormais intégrée dans le SRADDET Grand Est modifié par arrêté préfectoral du 16/03/2026. C'est à cette cartographie officielle qu'il convient dorénavant de se référer. **Le RP p 130 doit afficher un extrait de la carte régionale de la TVB.**
Le RP doit être modifié et complété.