PLU

Département de la Marne

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **AMBONNAY**

12

Rapport, conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur



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

MAIRIE D'AMBONNAY MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune D'AMBONNAY (51)

Rapport, conclusions et avis motivé
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Enquête organisée du
mercredi 3 juin 2026, à 9h
Au vendredi 3 juillet 2026 à 17h

Siège de l'enquête publique :
Mairie de Ambonnay



vue générale de la commune d'Ambonnay, au cœur du vignoble champenois.

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Ce dossier comporte 4 pièces :

PIÈCE 1 : Le rapport d'enquête

PIÈCE 2 : Conclusions motivées du commissaire enquêteur

PIÈCE 3 : Pièces jointes au rapport d'enquête

- Arrêté d'ouverture d'enquête
- Publicités légales

Pièce 4 : Pièce annexe ; le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

PIÈCE 1 : Le rapport d'enquête (page 6 à page 43)

CHAPITRE 1. GÉNÉRALITÉS

1.1
Préambule……..5
1.2 Objet de l'enquête publique……..5
1.3 Cadre juridique et réglementaire…….. 6
1.4 Composition du dossier d'enquête……..7
1.5 Présentation de la commune d'Ambonnay……8
1.6 Présentation du projet de révision du PLU……10
1.6.1 Diagnostic territorial et principaux enjeux communaux
1.6.2 Orientations du PADD
1.6.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
1.6.4 Règlement et zonage
1.6.5 Enjeux environnementaux
1.7 La concertation préalable avec le public……18

CHAPITRE 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur……19
2.2 Modalités de l'enquête publique……..19
2.3 Visite des lieux……19
2.4 Information et participation du public……..19
2.5 Permanences ……20
2.6 Déroulement et clôture de l'enquête……20

CHAPITRE 3. ANALYSE DES AVIS, OBSERVATIONS ET RÉPONSES

3.1 Analyse des avis de la MRAe……22
3.2 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées……39
3.3 Analyse des questions complémentaires du commissaire enquêteur……40
3.4 Analyse des observations du public……43

PIÈCE 2 : Conclusions motivées du commissaire enquêteur……..45
PIÈCE 3 : Pièces jointes au rapport d'enquête ……..50
- Arrêté d'ouverture d'enquête
- Publicités légales

Pièce 4 : Pièce annexe ;
le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse……..58

PIÈCE 1 : Le rapport d'enquête

CHAPITRE 1
GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule

Le présent rapport est établi dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ambonnay.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur le projet soumis à enquête.

Le commissaire enquêteur a conduit sa mission en toute indépendance et impartialité, afin de recueillir les observations du public, d'analyser le dossier, les avis des personnes publiques associées ainsi que les réponses apportées par la commune.

Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête publique, analyse le dossier soumis à enquête ainsi que les observations recueillies. Il est complété par les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambonnay, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2026.

La commune a exprimé sa volonté de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 9 avril 2024.

La commune a notamment fixé les objectifs suivants :

- revoir le projet d'aménagement, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le plan de zonage ;
- adapter la rédaction du règlement afin de faciliter certains nouveaux modes de construction.

Le projet de révision poursuit notamment les objectifs suivants :

- doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région ;

- organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune et des possibilités offertes par le renouvellement urbain ;
- maîtriser la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain ;
- préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels, agricoles et viticoles ;
- protéger la population contre les risques naturels.

Le projet retenu prévoit le développement de l'habitat par la densification du tissu urbain existant et par des extensions maîtrisées, afin de répondre aux besoins de la population et de diversifier l'offre de logements.

Il accompagne également les projets d'urbanisation en cours et favorise le maintien d'une dynamique démographique et économique grâce au développement des équipements et services à la population.

Le PLU soutient l'activité économique locale en permettant l'évolution des entreprises existantes, en préservant le commerce de proximité dans le centre-bourg et en accompagnant le développement des activités agricoles.

Enfin, le projet renforce la protection des paysages, du vignoble, des espaces naturels et du patrimoine architectural local, notamment les loges viticoles, les porches et les portes cochères caractéristiques du village.

Le dossier comprend également les avis rendus par l'Autorité environnementale et les Personnes Publiques Associées (PPA).

1.3 Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ambonnay s'inscrit dans le cadre des dispositions :

- du Code général des collectivités territoriales ;
- du Code de l'environnement, articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique ;
- du Code de l'urbanisme, articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 relatifs à la révision du PLU.

La procédure de révision du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2024, prescrivant la révision du document et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu en conseil municipal le 1er avril 2025.

Par délibération du 26 janvier 2026, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU.

Le dossier a ensuite été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il a également fait l'objet :

- d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28 avril 2026 ;
- d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 28 avril 2026.

Par décision n° E26000056/51 du 7 mai 2026, Madame Brigitte MARÉCHAL a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

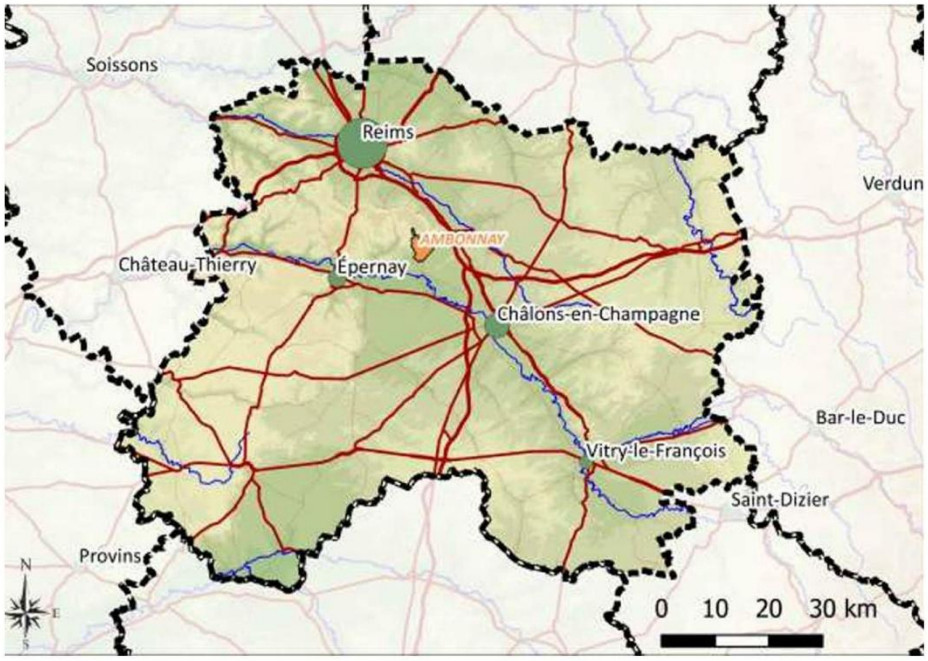
1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête comprend les pièces suivantes :

- **Document n°1.1 : Rapport de présentation et évaluation environnementale**, comprenant le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale ainsi que les justifications des choix retenus.
- **Document n°1.2 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale**, destiné à faciliter la compréhension des principaux enjeux environnementaux.
- **Document n°1.3 : Résumé non technique du projet de PLU**, présentant de manière synthétique les objectifs et les principales dispositions du projet.
- **Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui définit les orientations générales du projet communal. Il constitue le document de référence auquel doivent être cohérents le règlement, les OAP et les documents graphiques.
- **Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, précisant les principes d'aménagement applicables à certains secteurs et à différentes thématiques.
- **Document n°4 : Règlement du PLU**, comprenant :
  - **Document n°4.1 : Règlement écrit** ;
  - **Document n°4.2 : Documents graphiques** :
    - Plan de zonage de l'ensemble du territoire communal ;
    - Plan de zonage du bourg.
- **Document n°5 : Servitudes d'utilité publique**, comprenant :
  - **Document n°5.1 : Pièce écrite** ;
  - **Document n°5.2 : Plan des servitudes d'utilité publique.**
- **Document n°6 : Annexes sanitaires**, comprenant :
  - **Document n°6.1 : Pièce écrite** ;
  - **Document n°6.2 : Documents graphiques** :
    - Plan du réseau d'alimentation en eau potable ;
    - Plan du réseau d'assainissement.

- **Document n°7 : Porter à connaissance (PAC) de l'État et du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.**
- **Document n°8 : Pièces administratives**, comprenant notamment les délibérations, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la décision de désignation du commissaire enquêteur ainsi que les autres actes relatifs à la procédure.
- **Document n°9 : Bilan de la concertation**, présentant les modalités de concertation mises en œuvre et les observations recueillies.
- **Document n°10 : Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et des Personnes Publiques Associées (PPA).**
  Le dossier d'enquête était accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations, propositions et contre-propositions du public pendant toute la durée de l'enquête.

1.5 Présentation de la commune d'Ambonnay



La commune d'Ambonnay est située à l'ouest du département de la Marne, au cœur du vignoble champenois et du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. Elle est localisée au centre du triangle formé par Reims, Épernay et Châlons-en-

Champagne, situées respectivement à environ 26 km, 22 km et 21 km. Cette situation géographique offre aux habitants un accès aux emplois, commerces, services et équipements.

D'une superficie de 11,75 km², Ambonnay comptait 958 habitants en 2021 selon le rapport de présentation du PLU. La population municipale publiée par l'INSEE s'élève à 962 habitants au 1er janvier 2022.

D'un point de vue administratif, la commune appartient à l'arrondissement d'Épernay et au canton d'Épernay-1. Son territoire est limitrophe des communes de Verzy au nord, Trépail, Vaudemange et Isse à l'est, Condé-sur-Marne et Tours-sur-Marne au sud, ainsi que Bouzy et Louvois à l'ouest.

Le territoire communal présente un relief marqué, avec des altitudes comprises entre 86 et 282 mètres NGF. Le village est implanté à une altitude moyenne d'environ 103 mètres. Les coteaux viticoles et les espaces boisés de la Montagne de Reims constituent des éléments structurants du paysage communal.

Ambonnay est une commune viticole dont les vignes bénéficient du classement Grand Cru au sein de l'appellation Champagne. Son territoire s'inscrit dans le périmètre des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2015.



Principales caractéristiques démographiques

L'évolution démographique de la commune apparaît globalement stable depuis plusieurs décennies. Après une phase de recul entre 1968 et 1982, la population s'est redressée dans les années 1980 et 1990 avant de se stabiliser autour de 950 à 960 habitants depuis le début des années 2000.

Le diagnostic met toutefois en évidence une légère diminution récente de la population. Entre 2016 et 2022, la population a diminué en moyenne de 0,2 % par an. Le solde naturel demeure positif, les naissances restant globalement supérieures aux décès, mais il est compensé par un solde migratoire négatif, traduisant davantage de départs que d'arrivées sur la commune.

L'analyse de la structure de la population fait également apparaître un vieillissement progressif. En 2021, plus de 44 % des habitants avaient plus de 45 ans et près de 7 % plus de 75 ans.

Habitat et logements

Comme de nombreuses communes rurales, Ambonnay est confrontée à un phénomène de desserrement des ménages. La taille moyenne des ménages est passée de 2,63 personnes en 1999 à 2,49 personnes en 2021. Cette évolution génère des besoins en logements supplémentaires, même en l'absence d'une croissance démographique significative. Le rapport de présentation estime ainsi qu'environ 15 logements supplémentaires seraient nécessaires à l'horizon 2035 pour maintenir la population à son niveau actuel.

Le parc de logements comptait 482 logements en 2021, dont 385 résidences principales. Il est constitué majoritairement de maisons individuelles, occupées à plus de 80 % par leurs propriétaires.

Le diagnostic fait également apparaître une augmentation du nombre de logements vacants, passé de 33 logements en 1999 à 64 logements en 2021.

Ambonnay présente le profil d'un bourg viticole résidentiel situé au sein d'un environnement viticole, forestier et paysager marqué. Les évolutions démographiques, les caractéristiques du parc de logements ainsi que les enjeux liés à la consommation foncière constituent des éléments pris en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

1.6 Présentation du projet de révision du PLU

Le rapport de présentation indique que la commune d'Ambonnay est propriétaire d'une parcelle d'environ 2,20 hectares située entre la RD 19 et les écoles.

Selon le dossier, la commune, accompagnée par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, envisage sur ce secteur la réalisation d'un projet d'aménagement intégrant des logements et des équipements publics dans une démarche d'aménagement durable.

Le projet présenté vise notamment à diversifier l'offre de logements par la création de logements destinés aux seniors, de logements locatifs et de maisons individuelles.

Le dossier précise également que l'aménagement devra prendre en compte l'identité du village afin d'assurer une continuité urbaine avec le tissu bâti existant.

Il est indiqué qu'environ 60 % de la superficie du secteur seraient consacrés à l'habitat et 40 % aux espaces publics et verts, ces derniers ayant vocation à constituer des espaces de convivialité au sein du futur quartier.

1.6-1 Diagnostic territorial et principaux enjeux communaux

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme met en évidence une commune qui bénéficie d'une situation géographique favorable, au sein du secteur Ambonnay–Bouzy–Tours-sur-Marne, identifié comme un pôle d'attractivité par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région.

Sur le plan démographique, la population communale est relativement stable avec environ 960 habitants. Toutefois, comme de nombreuses communes, Ambonnay connaît une évolution de la composition de ses ménages, avec notamment une augmentation du nombre de personnes seules et un vieillissement progressif de la population. Ces évolutions nécessitent d'adapter l'offre de logements afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le diagnostic met également en évidence :

- une activité récente de construction de logements ;
- la possibilité de remettre sur le marché certains logements actuellement vacants ;
- la nécessité de proposer une offre de logements correspondant aux besoins des personnes âgées et des ménages recherchant des logements locatifs ;
- la présence de secteurs encore disponibles à l'intérieur du village permettant d'envisager un développement sans extension excessive de l'urbanisation.

La commune dispose d'un niveau d'équipements et de services satisfaisant, comprenant des équipements scolaires, sportifs, médicaux et socioculturels, ainsi qu'une offre commerciale.

L'économie locale repose principalement sur la viticulture, qui constitue une activité essentielle. Elle est complétée par des activités artisanales et de services. La préservation des espaces agricoles et viticoles représente un enjeu important pour l'avenir du territoire.

En matière de déplacements, la commune bénéficie d'une desserte routière adaptée ainsi que de services de transport scolaire. Toutefois, les déplacements restent majoritairement réalisés en voiture individuelle.

Le diagnostic met en évidence plusieurs enjeux importants pour l'avenir de la commune :

- préserver le cadre de vie et les paysages,
- protéger les espaces naturels,
- maîtriser la consommation des terres agricoles et naturelles,
- anticiper les besoins liés aux réseaux et aux équipements, tout en assurant un développement cohérent avec les orientations du SCoT.

Les principaux enjeux de la révision du PLU

À partir de ce diagnostic, la révision du PLU vise à répondre à plusieurs objectifs majeurs :

- Permettre un développement maîtrisé de la commune, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants tout en tenant compte de l'évolution de la population ;
- Répondre aux besoins en logements, en proposant une offre adaptée aux différents profils d'habitants, notamment les jeunes ménages, les personnes âgées et les personnes recherchant un logement locatif ;
- Préserver les terres agricoles et viticoles, qui participent à l'identité, au paysage et à l'économie de la commune ;
- Favoriser un développement équilibré du village, en limitant l'étalement urbain et en privilégiant une utilisation raisonnée des espaces disponibles ;
- Protéger l'environnement et les paysages, en prenant en compte la biodiversité, les ressources en eau et les espaces naturels ;
- Maintenir la qualité des services et des équipements, afin de préserver l'attractivité et la qualité de vie dans la commune ;
- Garantir la cohérence du projet communal avec les documents de planification, notamment le SCoT d'Épernay et sa région.

1.6-2 Orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales retenues par la commune pour son développement à l'horizon 2035.

En matière d'habitat, la commune souhaite accompagner une croissance démographique modérée afin de conforter son rôle de pôle d'irrigation au sein du territoire intercommunal. Cet objectif se traduit par la création de nouveaux logements, la diversification de l'offre résidentielle (logements locatifs, logements adaptés aux personnes âgées, habitat intermédiaire) et la mobilisation prioritaire des capacités de renouvellement urbain.

Le projet prévoit notamment la création d'un nouveau quartier à proximité des équipements scolaires et du pôle de services existant, ainsi que le maintien d'un secteur d'extension urbaine dans la continuité du tissu bâti.

Sur le plan économique, le PADD vise à conforter les activités existantes, notamment la viticulture, ainsi qu'à permettre le développement d'activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec l'environnement résidentiel.

La commune souhaite également maintenir et développer ses équipements publics, ses services à la population ainsi que les activités touristiques, sportives et de loisirs.

Le projet a plusieurs objectifs environnementaux et paysagers :

- Préservation des espaces agricoles, viticoles et naturels ;
- Protection des paysages et du patrimoine bâti ;
- Maintien des continuités écologiques et de la trame verte et bleue ;

- Limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain ;
- Prise en compte des risques naturels et du ruissellement ;
- Promotion d'un urbanisme plus durable et économe en énergie.

Enfin, le PADD prévoit le renforcement des liaisons douces, l'amélioration des conditions de déplacement et la poursuite des actions destinées à préserver la qualité du cadre de vie communal.

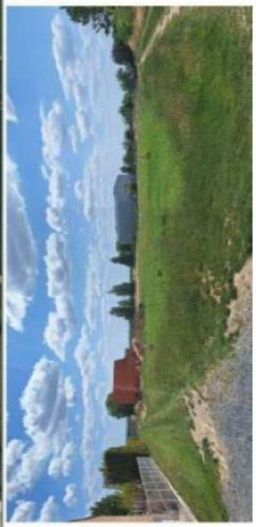
1.6-3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des principaux secteurs de développement de la commune ainsi que les orientations thématiques destinées à préserver le patrimoine et l'environnement.

Le projet prévoit deux secteurs d'aménagement à vocation principalement résidentielle :

- **Le secteur AU**







Principe d'aménagement
- Densité moyenne de 10 logements par hectare
- Principe d'accès unique depuis la rue de l'ancienne gare
- Aménagement paysager en limite de zone
- Protection de haies remarquables à l'entrée de la zone

- Le secteur AU situé rue de l'Ancienne Gare (environ 1,10 ha), est destiné à accueillir une urbanisation principalement consacrée à l'habitat, avec une densité moyenne d'environ **10 logements par hectare**. L'OAP prévoit notamment l'organisation des accès, la préservation des éléments paysagers existants, la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des continuités écologiques

- **Le secteur UBo**







- Le secteur UBo d'une superficie d'environ **2,20 ha**, correspond au projet de nouveau quartier porté par la commune. Il prévoit la réalisation de logements diversifiés (maisons individuelles, logements locatifs et logements adaptés aux personnes âgées), d'espaces publics et d'espaces verts. L'aménagement devra assurer une bonne insertion paysagère, préserver les espaces naturels et prendre en compte les contraintes liées au ruissellement et aux zones humides.

Le projet comprend également deux OAP thématiques :

- **Une OAP Patrimoine**, destinée à préserver les éléments remarquables du patrimoine local, notamment les porches, les portes cochères et les loges viticoles caractéristiques du village.
- **Une OAP Trame Verte et Bleue**, qui fixe les orientations visant à préserver les continuités écologiques, les haies, les lisières forestières, les mares, les zones humides, les pelouses calcicoles ainsi que les paysages. Elle prévoit également des dispositions destinées à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser les essences locales et à réduire les nuisances lumineuses.

Ainsi, les OAP traduisent la volonté de la commune d'encadrer son développement urbain tout en conciliant les besoins de construction avec la préservation du patrimoine, des paysages et de la biodiversité.

1.6-4 Règlement et zonage :

Le règlement constitue la partie normative du Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux constructions, aux occupations et aux utilisations du sol sur l'ensemble du territoire communal. Il est complété par les documents graphiques de zonage.

Le territoire communal est réparti en plusieurs catégories de zones :

- les zones urbaines (U) comprenant les secteurs UA (centre ancien), UB (habitat), UE (équipements) et UX (activités économiques) ;
- la zone à urbaniser (AU) destinée à accueillir les futures opérations d'habitat ;
- les zones agricoles (A), déclinées en plusieurs sous-secteurs (Ap, Ah, As et Av) afin de prendre en compte les différentes situations agricoles et viticoles ;
- les zones naturelles (N), comprenant notamment le sous-secteur Nzh correspondant aux secteurs présentant des enjeux écologiques particuliers.

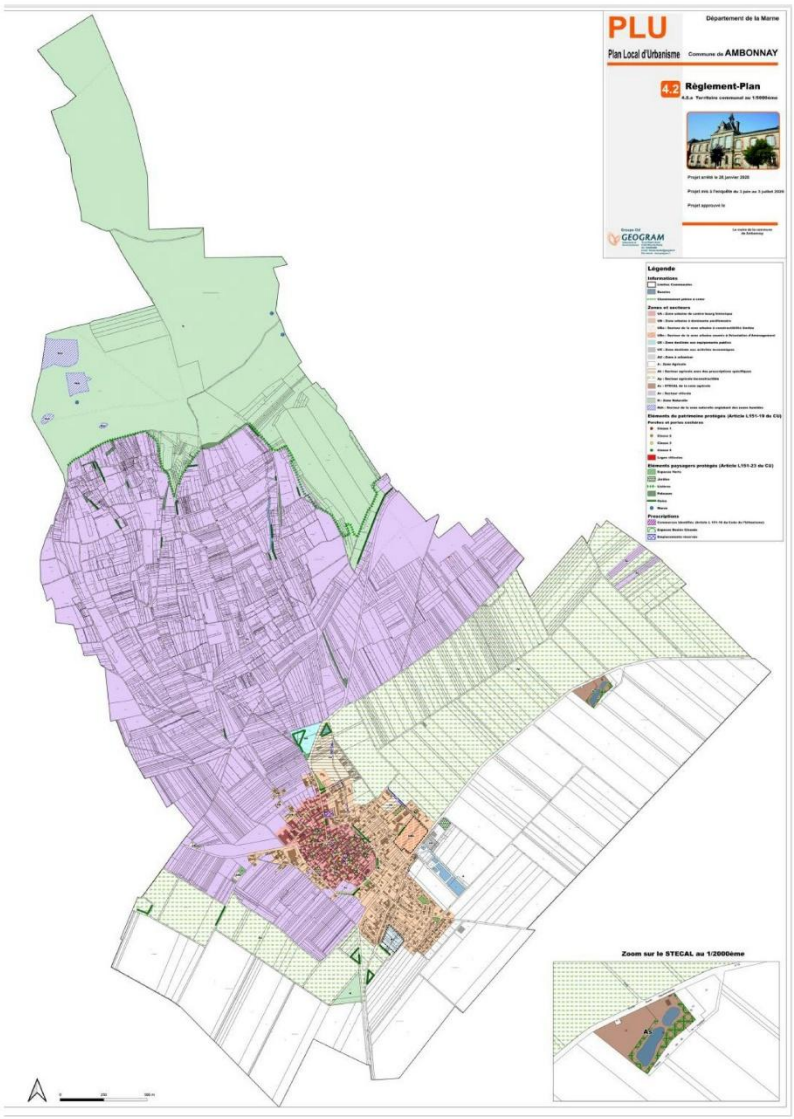
Les documents graphiques identifient également différents éléments faisant l'objet de protections ou de prescriptions particulières, notamment les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments du patrimoine bâti, les haies, les jardins protégés ainsi que certains commerces à préserver.

Le règlement précise, pour chacune des zones, les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites, les conditions d'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur ainsi que les règles relatives aux clôtures, au stationnement, aux accès et aux réseaux.

Il comporte également des prescriptions destinées à préserver la qualité architecturale, les paysages, le patrimoine local et l'environnement. Ces dispositions concernent notamment la protection des éléments patrimoniaux, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales, la plantation d'essences locales ainsi que la prise en compte des risques naturels.

Enfin, le règlement est complété par plusieurs annexes portant notamment sur les essences végétales recommandées, les espèces exotiques envahissantes, un

nuancier de couleurs, des recommandations relatives aux terrains argileux, un lexique et les documents relatifs au Plan de Prévention des Risques Naturels.



1.6-5 Enjeux environnementaux

L'évaluation environnementale est une procédure menée en même temps que la révision du PLU , les 2 démarches interagissant constamment l'une avec l'autre. L'évaluation environnementale du PLU de AMBONNAY prend en compte et assure la compatibilité du PLU, notamment avec les plans et programmes à suivants :

• Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région, approuvé le 5 décembre 2018.

• Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin « Seine et cours d'eau côtiers normands ».

• Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020.

• Le Plan de Gestion des Risques Inondation

Le territoire n'est concerné par aucune Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables, de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ni de Projet d'Intérêt Général.

L'évaluation environnementale conclut que le projet de révision du PLU est globalement fondé sur une démarche de maîtrise du développement urbain et de limitation de la consommation d'espace.

Les principales incidences identifiées concernent :

- **La consommation d'espaces agricoles et naturels**, liée principalement à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs destinés à l'habitat et aux activités économiques ;
- **Les milieux naturels et la biodiversité**, notamment au regard de la présence de continuités écologiques, de haies, de lisières forestières, de pelouses calcicoles et de zones humides potentielles ;
- **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement**, compte tenu de la topographie du territoire et des phénomènes de ruissellement déjà connus ;
- **L'intégration paysagère des futurs aménagements**, dans un territoire viticole bénéficiant d'un fort enjeu patrimonial et paysager, notamment en lien avec l'inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- **Les besoins en réseaux et équipements**, liés à l'accueil de nouveaux habitants et au développement de certaines activités.

Ces incidences font l'objet de mesures destinées à **éviter, réduire ou compenser** les impacts potentiels, notamment par la limitation de l'étalement urbain, la préservation d'éléments paysagers et écologiques, la protection des espaces agricoles et viticoles, ainsi que par l'encadrement des futures opérations d'aménagement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.7 La concertation préalable avec le public

Conformément aux modalités définies par la délibération prescrivant la révision du PLU, une phase de concertation préalable avec le public s'est déroulée de **septembre 2024 à janvier 2026**.

Afin d'informer la population, la commune a eu recours à plusieurs moyens de communication : affichage, annonces dans la presse, publications dans le bulletin municipal, sur Panneau Pocket et sur le site internet du bureau d'études. Les principaux documents d'étude (diagnostic, enjeux, PADD, projet de zonage, etc.) ont été progressivement mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet du bureau d'études.

Le public pouvait formuler ses observations sur un registre mis à disposition en mairie, par courrier adressé à la commune, par l'intermédiaire du site internet du bureau d'études ou lors de la réunion publique organisée le **15 décembre 2025**, à laquelle ont participé une vingtaine de personnes.

Les échanges ont principalement porté sur le projet d'aménagement de la zone AU de la rue de l'Ancienne Gare, le classement de certaines parcelles, les possibilités de construction liées aux exploitations agricoles et viticoles ainsi que plusieurs questions relatives au règlement et au plan de zonage.

Au cours de cette phase de concertation, plusieurs observations écrites ont également été déposées. Certaines ont conduit à des adaptations du projet, notamment la suppression d'un emplacement réservé, l'ajustement du zonage de certaines parcelles ou la prise en compte de remarques concernant le plan de zonage. D'autres demandes n'ont pas été retenues lorsqu'elles étaient jugées mpatibles avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, viticoles ou paysagers poursuivis par la commune.

Le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation lors de sa délibération du **26 janvier 2026**, qui a également arrêté le projet de révision du PLU.

Commentaires commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur relève que la phase de concertation préalable n'a pas constitué une simple formalité. Plusieurs observations ont conduit à des modifications du projet (suppression d'un emplacement réservé, adaptation de zonage, correction d'erreurs matérielles, poursuite de la réflexion sur certains aménagements). Lorsque les demandes n'ont pas été retenues, la commune a apporté des réponses motivées, fondées sur les règles d'urbanisme, les avis des organismes compétents ou les objectifs poursuivis par le projet de révision du PLU. La concertation peut ainsi être considérée comme ayant été menée de manière effective et constructive.

CHAPITRE 2
ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Maître d'ouvrage : **Commune de AMBONNAY**

Commissaire-enquêteur : **Brigitte MARECHAL**

Désignée par décision du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne n° E26000056/51 en date du 07/05/2026

Arrêté d'ouverture d'enquête n°2026 -24-A

2.2 Modalités de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mercredi 3 juin 2026 (9h00) au vendredi 3 juillet 2026 (17h00), soit une durée de 31 jour consécutive.

Le siège de l'enquête publique est situé à la Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay.

2.3 Visite des lieux

Avant la visite des lieux, Mme la Maire a présenté au commissaire enquêteur le dossier de révision du PLU ainsi que les principaux projets portés par la commune. Cette présentation a été suivie d'une visite de terrain au cours de laquelle les différents secteurs concernés par le projet ont été parcourus et commentés.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a effectué une visite de la commune en présence de Mme la Maire. Celle-ci lui a présenté les principaux secteurs concernés par le projet de révision du PLU, notamment les secteurs d'extension de l'urbanisation, les équipements communaux, les espaces agricoles et viticoles ainsi que les secteurs présentant des enjeux environnementaux et paysagers.

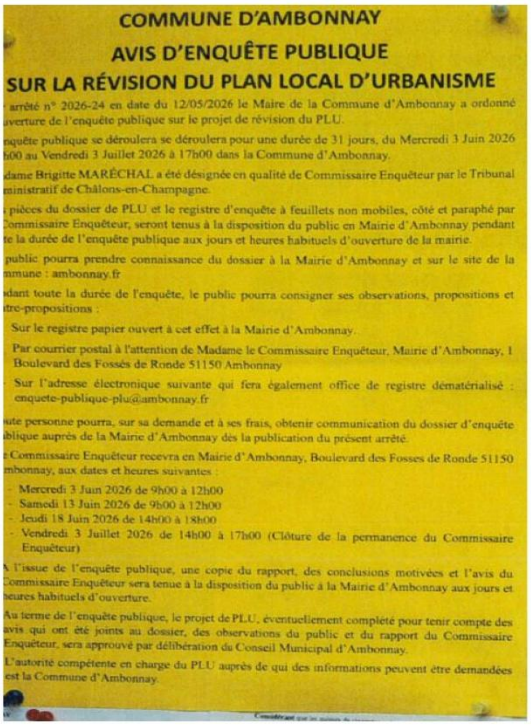
2.4 Information et participation du public

Les mesures de publicité ont été réalisées conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

La publicité légale a été assurée par voie de presse dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales :

- **L'Union**, éditions des **18 mai** et **3 juin 2026** ;
- **Les Petites Affiches Matot Braine**, éditions des **18 mai** et **5 juin 2026**.

Parallèlement, les avis d'enquête publique, au format A2 sur fond jaune, ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête en mairie ainsi que sur les panneaux d'information situés place de la Mairie, rue de Trépail, rue Saint-Vincent, boulevard des Fossés-de-Ronde, rue de Champagne et place de la Fontaine.



COMMUNE D'AMBONNAY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

arrêté n° 2026-24 en date du 12/05/2026 le Maire de la Commune d'Ambonnay a ordonné uverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

nquête publique se déroulera se déroulera pour une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 h00 au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17h00 dans la Commune d'Ambonnay.

dame Brigitte MARÉCHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal ministratif de Châlons-en-Champagne.

pièces du dossier de PLU et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant te la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie d'Ambonnay et sur le site de la mmune : ambonnay.fr

dant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et tre-propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie d'Ambonnay.
- Par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay
- Sur l'adresse électronique suivante qui fera également office de registre dématérialisé : enquete-publique-plu@ambonnay.fr

ute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête blique auprès de la Mairie d'Ambonnay dès la publication du présent arrêté.

Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, Boulevard des Fosses de Ronde 51150 mbonnay, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
- Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (Clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)

l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport, des conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur sera tenue à la disposition du public à la Mairie d'Ambonnay aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement complété pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Ambonnay.

L'autorité compétente en charge du PLU auprès de qui des informations peuvent être demandées est la Commune d'Ambonnay.

Le dossier d'enquête publique relatif à la révision du PLU, accompagné du registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public en mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi : de 8 h 30 à 12 h 30 et de 17 h 00 à 19 h 00 ;
- Mardi, jeudi et vendredi : de 8 h 30 à 12 h 30 ;
- Mercredi : de 8 h 30 à 11 h 30.

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Le dossier d'enquête a également été consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : **https://ambonnay.fr**.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier mis à sa disposition en mairie ;
- par courrier postal adressé à Madame la Commissaire enquêtrice, Mairie d'Ambonnay, 1 boulevard des Fossés-de-Ronde, 51150 Ambonnay ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr.

2.5 Permanences

Les permanences ont été tenues en mairie d'Ambonnay aux jours et heures comme suit :

- mercredi 3 juin 2026 de 09h00 à 12h00,

- samedi 13 juin 2026 de 09h00 à 12h00

- jeudi 18 juin 2026 de 14h00 à 18h00

- vendredi 3 juillet de 14h00 à 17h00

À chacune des permanences, une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur, permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions de confort, d'espace et de confidentialité.

Au total, **14 visites** ont été enregistrées au cours des quatre permanences.

2.6 Déroulement et clôture de l'enquête

La participation du public est restée limitée au cours de l'enquête publique.

Seules 9 observations ont été consignées sur le registre papier. 2 courriers, 2 dossiers remis lors des permanences et 2 observations adressées par courrier électronique ont également été reçus.

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein.

Les observations et questions du public ont principalement porté sur des parcelles privatives situées en zone urbaine. Le commissaire enquêteur s'est efforcé d'aider le public à formuler clairement ses demandes à l'attention de la commune.

Le vendredi 3 juillet 2026 à 17 heures, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête. Celui-ci est demeuré déposé en mairie.

Le 6 juillet 2026, le commissaire enquêteur a remis à madame la Maire de la commune d'Ambonnay son PV de synthèse des observations recueillies, conformément aux prescriptions de l'article R123 18 du code de l'environnement.

La mairie d'Ambonnay a répondu dans les délais réglementaires, le 16 juillet 2026 avec accusé de réception.

CHAPITRE 3
ANALYSE DES AVIS, OBSERVATIONS ET RÉPONSES

3.1 Analyse des avis de la MRAe et mémoire en réponse

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

Contexte réglementaire :

Le PLU et son évaluation environnementale donnent lieu à un avis de « l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement », usuellement appelée Autorité environnementale.

L'avis rendu par l'Autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et plus généralement sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU. La présence note a été rédigée en réponse aux remarques formulées par l'Autorité environnementale qui a rendu son avis sur le projet de PLU de Ambonnay. Elle regroupe les réponses apportées aux différentes recommandations de l'Autorité environnementale.

Il est rappelé que la production d'un mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) n'est pas prévue par les textes réglementaires pour les plans et programmes (Article L.122-1 V. du Code de l'environnement) : elle n'est obligatoire que pour les projets. Néanmoins, la mise à disposition des premiers éléments de réponse à l'avis de la MRAe sur le projet de Plan Local d'Urbanisme lors de l'enquête publique permettra de favoriser la meilleure information possible.

Le présent mémoire reprend les recommandations de l'avis détaillé de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE.)
À l'issue de chaque remarque sont présentés les éléments de réponse, mis en évidence par un fond vert.

L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

- 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...

Réponse de la commune

La commune rappelle que le projet de PLU a également fait l'objet d'un examen par le Syndicat mixte du SCoT d'Épernay et sa Région (avis en date du 13 avril 2026), autorité compétente en matière de cohérence territoriale et d'application des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs. À l'issue de cette analyse, le SCoT a considéré que le projet de PLU était compatible avec les orientations du SCoT et a émis un avis favorable, estimant que le document traduisait de manière cohérente les principes de développement durable, de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie ainsi que de soutien aux dynamiques agricoles et économiques du territoire. Le SCoT relève certes le caractère ambitieux des projections démographiques retenues par la commune mais ne remet pas en cause leur légitimité dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet territorial cohérent reposant sur :

- le rôle de pôle d'irrigation reconnu à Ambonnay ;
- la diversification de l'offre de logements ;
- la recherche de mixité générationnelle ;
- l'intégration des opérations d'aménagement dans la continuité du tissu urbain existant ;
- le respect global des objectifs de densité du DOO. Les extensions urbaines prévues permettent d'atteindre une densité moyenne de 18 logements par hectare, correspondant aux objectifs fixés par le SCoT pour les opérations d'urbanisation nouvelles.

Par ailleurs, le SCoT considère explicitement que les OAP sectorielles répondent aux objectifs de limitation de l'étalement urbain, d'intensification maîtrisée des extensions et de consommation foncière réduite. Le projet de PLU ne s'inscrit donc pas dans une logique de développement extensif mais dans une démarche de confortement du bourg, d'optimisation des espaces urbanisés et de maintien des équilibres territoriaux. Enfin, le SCoT reconnaît la cohérence des dispositions mises en œuvre en faveur de la préservation des paysages, de la biodiversité, de la trame verte et bleue, des activités agricoles et du développement économique local. Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'EPCI considère que les objectifs retenus dans le PLU demeurent proportionnés aux enjeux du territoire et compatibles avec les orientations du SCoT.

Concernant la densité brute moyenne en zone d'extension, le PLU respecte la densité du Scot à savoir 18 logements par hectare.

- Zone UBo : 37 logements prévus sur 1.50 hectare dédié à l'habitat (et non sur 2.20 hectares) soit une densité brute de 25 logements par ha
- Zone AU : 11 logements sur 1.10 hectare soit une densité brute de 10 logements par hectare

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune apporte des éléments complémentaires pour justifier la compatibilité du projet avec le SCoT, en s'appuyant notamment sur l'avis favorable du Syndicat mixte du SCoT et sur les densités prévues dans les secteurs d'extension.

Consommation d'espace et la préservation des sols

- **L'habitat**

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 ;

Réponse de la commune

La MRAE considère que l'objectif démographique retenu par la commune apparaît ambitieux au regard de la légère décroissance observée depuis 2015 et recommande de revoir à la baisse les projections démographiques ainsi que les besoins en logements qui en découlent.

La commune prend acte de cette observation mais souhaite maintenir les orientations démographiques retenues dans le cadre du présent projet de PLU, celles-ci résultant d'un choix politique assumé et cohérent avec les caractéristiques territoriales, économiques et fonctionnelles d'Ambonnay.

En premier lieu, la commune rappelle que les évolutions démographiques récentes doivent être appréciées avec prudence compte tenu de la faible taille démographique du territoire communal. À l'échelle d'une commune de moins de 1 000 habitants, quelques variations de ménages ou de trajectoires résidentielles peuvent produire des fluctuations statistiques importantes sans pour autant traduire une dynamique durable de déclin démographique.

Par ailleurs, la période récente a été marquée par des phénomènes conjoncturels ayant pu ralentir temporairement les dynamiques résidentielles et les parcours de construction ou de mutation immobilière. Dès lors, la commune considère que la tendance observée depuis 2015 ne saurait constituer, à elle seule, un indicateur suffisant pour définir le projet démographique communal à l'horizon du PLU.

Le scénario retenu s'inscrit dans une logique de reconquête démographique modérée visant à assurer le maintien des équilibres du territoire communal. La commune entend préserver la vitalité du village, soutenir le renouvellement générationnel de la population et maintenir le niveau d'équipements, de services et d'activités existants.

Le projet communal vise ainsi à permettre l'accueil de jeunes ménages et de familles

dans un contexte territorial attractif, bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois de Reims, Épernay et Châlons-en-Champagne ainsi que du dynamisme économique de la filière viticole et champenoise.

La commune rappelle également qu'Ambonnay s'inscrit dans un bassin de vie structuré et attractif, intégré à la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne ainsi qu'au SCoT d'Épernay et sa région. Le projet démographique retenu traduit ainsi une volonté de conforter la place du village au sein de cette organisation territoriale et de maintenir son attractivité résidentielle.

L'objectif de population fixé à l'horizon 2035 doit par ailleurs être relativisé au regard de la durée d'application du document d'urbanisme. La progression envisagée représente une évolution moyenne limitée et progressive à l'échelle annuelle, compatible avec les capacités d'accueil du territoire et des réseaux existants.

Le scénario retenu ne traduit donc pas une logique de développement extensif mais un objectif de stabilisation et de consolidation du fonctionnement communal. Celui-ci permet notamment :

- d'accompagner le desserrement des ménages ;
- de favoriser le maintien des équipements publics et des services ;
- de soutenir les dynamiques locales ;
- d'assurer une diversification de l'offre de logements adaptée aux besoins futurs de la population.

En outre, la commune souligne que les besoins en logements ont été établis à partir d'une analyse croisée :

- de l'évolution démographique ;
- du phénomène de desserrement des ménages ;
- du point mort démographique ;
- du potentiel de renouvellement urbain et de densification identifié dans le tissu existant.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune maintient les objectifs démographiques de son projet. Elle complète sa justification en présentant les raisons qui fondent ce choix, notamment sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants, les besoins en logements et les capacités de développement du village.

- 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 ;

La commune considère que ces seules capacités ne permettent pas de répondre de manière suffisante et opérationnelle aux besoins identifiés à l'horizon du document.

Le potentiel de renouvellement urbain est très limité : pas de friche industrielle, de bâtiment d'activité mutable ou d'opération significative de reconversion dans le bourg.
Le renouvellement urbain repose donc principalement sur la mobilisation partielle des logements vacants et des dents creuses.
L'analyse des logements vacants a été précisée à partir des données LOVAC 2024 et d'une vérification communale. Sur 60 logements identifiés vacants, 16 correspondent à des vendangeoirs liés à l'activité viticole, 21 sont occupés ou affectés à une autre destination, 9 sont très délabrés et 4 sont en vente. Le potentiel réellement mobilisable est donc ramené à 10 logements, dont 7 sont retenus dans le calcul opérationnel.
Les capacités réelles des dents creuses sont évaluées à 2,46 ha, soit 35 logements théoriques sur la base de lots moyens de 700 m². Toutefois, après application d'un taux de rétention de 50 %, lié à la propriété privée, à l'absence de projet connu, aux usages existants et à la possibilité d'autres destinations que l'habitat, la capacité réellement mobilisable est ramenée à 17 logements. Les terrains enclavés, jardins/vergers protégés, espaces verts, espaces publics et équipements communaux ont été exclus du calcul.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune ne suit pas cette recommandation. Elle considère que le potentiel de logements vacants et de terrains disponibles ne permet pas, à lui seul, de répondre aux besoins identifiés. Elle maintient donc les zones UBo et AU, en s'appuyant sur une analyse plus détaillée des logements vacants, des terrains disponibles et des possibilités réelles de construction.

- 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.

Le choix de l'application d'un taux de rétention de 50 % sur les potentialités identifiées en enveloppe urbaine principale a été fait afin de prendre en compte la disponibilité réelle des terrains à construire et afin de mesurer le besoin en extension urbaine. L'ensemble des gisements (dents creuses) identifiés en enveloppe urbaine n'appartient pas forcément à la municipalité. De ce fait, la mobilisation de ces dents creuses dépend de la volonté des propriétaires des terrains à bâtir à vendre leurs terrains. En effet, même en ayant toujours été « terrains à bâtir », ces dents creuses ou cœurs d'îlot n'ont jamais fait l'objet de construction. Il est donc logique de penser qu'à l'horizon 2035, tous ces espaces n'auront pas nécessairement été construits. La rétention foncière est corrélée également avec la mutation du terrain ; Les dents creuses identifiées en zone urbaine n'ont pas systématiquement vocation à accueillir de nouveaux logements ; d'autres constructions à vocation d'activités, de services ou encore d'équipements peuvent s'y implanter

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune justifie le taux de rétention foncière de 50 % en indiquant que tous les terrains constructibles ne seront pas nécessairement mobilisés d'ici 2035, en raison de leur disponibilité, de la volonté des propriétaires et des différents usages pouvant leur être réservés.

- **Les zones d'activités**

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 ;

Réponse de la commune

La commune prend acte de cette observation mais souhaite maintenir cette extension, dont la superficie demeure particulièrement limitée et répond à des besoins identifiés du territoire. La zone Ux projetée représente une consommation foncière limitée de l'ordre de 0,45 hectare. Cette superficie demeure modeste à l'échelle du territoire communal et ne traduit pas une logique de développement extensif mais une volonté de répondre à des besoins ponctuels et maîtrisés. Cette extension a été calibrée au plus juste afin de répondre aux besoins identifiés sans générer de surconsommation foncière.

Ambonnay s'inscrit dans un territoire fortement marqué par l'économie viticole et les activités qui lui sont associées. La filière champagne génère de nombreux besoins en matière :

- d'artisanat ;
- de stockage ;
- de logistique de proximité ;
- d'activités de services ;
- d'activités liées à la viticulture et à la transformation.

Le maintien d'une capacité d'accueil économique constitue un enjeu important pour la vitalité du territoire communal et la préservation des emplois locaux.

L'objectif poursuivi n'est pas d'attirer des activités exogènes de grande ampleur mais de permettre :

- l'évolution d'activités déjà présentes sur le territoire ;
- l'installation de petites entreprises artisanales ;
- le développement d'activités de services répondant aux besoins locaux ;
- le maintien des emplois de proximité.

L'absence de foncier économique disponible risquerait à terme de contraindre le développement d'entreprises locales ou de favoriser leur départ vers d'autres communes.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune ne retient pas la recommandation de l'Autorité environnementale de supprimer l'extension de la zone Ux. Elle justifie son maintien par la faible superficie concernée (0,45 ha) et par la volonté de répondre aux besoins des entreprises locales, notamment en lien avec la filière viticole.

- 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 ;

- **Réponse de la commune**

Au sein du secteur As, la hauteur sera limitée à 8 mètres au faîtage et l'emprise au sol sera limitée à 15% et non 20%.

- 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.

- **Réponse de la commune**

La surface constructible potentielle est déjà fortement par les règles de recul par rapport à la RD, la règle d'emprise au sol et la protection des boisements au titre des EBC. Les limites seront donc maintenues afin de ne pas compromettre les possibilités de développement de cette activité économique.

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

- **Les 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.

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU
La commune prend acte de cette observation et confirme sa volonté de garantir une prise en compte complète des enjeux liés aux milieux humides dans le cadre de la procédure de révision du PLU. À ce titre, des investigations complémentaires de détermination et de caractérisation des zones humides vont être engagées avant

l'approbation du PLU, en partenariat avec le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Ces études auront pour objectif :

- de préciser le caractère humide ou non des secteurs concernés ;
- de consolider la connaissance environnementale du territoire ;
- d'affiner, le cas échéant, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés ;
- de garantir la compatibilité du projet avec les enjeux de préservation des milieux humides.

La commune rappelle que le projet de PLU intègre déjà plusieurs dispositifs visant à limiter les incidences sur les milieux naturels et la ressource en eau :

- limitation de l'imperméabilisation ;
- maintien d'espaces végétalisés ;
- préservation des continuités écologiques ;
- encadrement des secteurs d'urbanisation par des OAP ;
- prise en compte des sensibilités environnementales identifiées dans l'état initial de l'environnement.

Toutefois, afin de renforcer encore la sécurisation environnementale et réglementaire du dossier, la commune souhaite disposer d'éléments complémentaires issus d'investigations de terrain réalisées selon la méthodologie réglementaire en vigueur. Les résultats de ces études seront intégrés au dossier de PLU avant son approbation. Le cas échéant, la commune procédera aux ajustements nécessaires du règlement, du zonage ou des orientations d'aménagement afin d'assurer la bonne prise en compte des éventuelles zones humides identifiées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune prend en compte la recommandation de l'Autorité environnementale. **Elle s'engage à réaliser des investigations complémentaires sur les zones humides** avant l'approbation du PLU et à adapter, si nécessaire, le règlement, le zonage ou les OAP en fonction des résultats obtenus.

- **Trame verte et bleue, vergers, haies, lisières**

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 ;

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Les OAP seront complétées avec une cartographie de synthèse de la TVB : réservoirs de biodiversité et corridors.

➢ 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 ;

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

- Les haies et lisières manquantes seront protégées au titre de l'article L151-23 du CU
- Concernant les vergers : La commune partage pleinement l'objectif général de préservation du patrimoine végétal et de maintien des continuités écologiques. À ce titre, le PLU comporte déjà plusieurs dispositifs de protection visant les espaces naturels, les haies, les alignements végétaux, les continuités écologiques ainsi que les éléments paysagers présentant un intérêt particulier. Toutefois, après analyse des secteurs concernés, la commune ne souhaite pas retenir une protection systématique de l'ensemble des vergers identifiés. En effet, plusieurs de ces vergers sont localisés au sein même de l'enveloppe urbaine et correspondent à des espaces privés susceptibles d'accueillir à terme une évolution du tissu bâti dans le cadre du renouvellement urbain ou de la densification du village. Leur classement au titre de l'article L.151-23 aurait pour conséquence de limiter fortement, voire de rendre impossible, la mobilisation future de ces terrains alors même qu'ils constituent des capacités foncières identifiées dans le cadre du projet communal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la recommandation concernant la **cartographie de la Trame verte et bleue ainsi que la protection des haies et des lisières, qui seront intégrées au dossier de PLU.**

En revanche, elle ne souhaite pas protéger l'ensemble des vergers, considérant que certains pourront être mobilisés pour le renouvellement urbain et la densification du village.

➢ 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.

Réponse de la commune

La commune partage pleinement l'objectif général de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, qui constitue l'un des fondements du projet communal et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le PLU prévoit ainsi plusieurs dispositifs de protection des espaces naturels, des lisières, des haies, des

secteurs végétalisés et des continuités écologiques identifiés à l'échelle communale. Toutefois, la commune souhaite maintenir la possibilité encadrée de réaliser des extensions limitées et des annexes au sein de la trame jardin.
En effet, la trame jardin constitue un espace de transition entre les espaces bâtis et les cœurs d'îlots végétalisés participant à la qualité paysagère et environnementale du village. Pour autant, ces secteurs demeurent majoritairement localisés dans l'enveloppe urbaine existante et participent historiquement au fonctionnement résidentiel des propriétés bâties. La commune considère qu'une interdiction totale de toute évolution du bâti dans ces espaces apparaîtrait disproportionnée au regard :

- des besoins d'adaptation des logements existants ;
- de l'évolution des modes de vie ;
- des nécessités d'amélioration énergétique et fonctionnelle du parc bâti ;
- du maintien de l'attractivité résidentielle du tissu ancien.

Le maintien de possibilités d'évolution mesurées du bâti permet notamment :

- l'adaptation des logements aux besoins des ménages ;
- le maintien à domicile ;
- l'amélioration des performances énergétiques ;
- la limitation des besoins de construction neuve en extension urbaine.

Ainsi, la commune considère que la possibilité d'extensions et d'annexes, dès lors qu'elle demeure limitée et strictement encadrée par le règlement du PLU, est compatible avec les objectifs de préservation environnementale.
Par ailleurs, les secteurs concernés ne correspondent pas à des réservoirs de biodiversité majeurs mais à des espaces anthropisés et privatifs, dont la valeur écologique repose principalement sur leur perméabilité, leur végétalisation et leur rôle de relais écologique diffus au sein du tissu urbain.
Le règlement du PLU permet précisément d'encadrer ces évolutions afin de garantir le maintien des fonctionnalités écologiques et paysagères des cœurs d'îlots. Les constructions autorisées demeurent limitées en emprise et soumises à plusieurs prescriptions destinées à préserver les qualités environnementales des sites.
La commune rappelle notamment que :

- les extensions demeurent limitées et proportionnées au bâti existant ;
- les annexes sont encadrées en superficie et en implantation ;
- les espaces libres et végétalisés sont maintenus ;
- l'imperméabilisation des sols est limitée ;
- les plantations et éléments végétaux existants sont préservés autant que possible ;
- les clôtures végétalisées et essences locales sont favorisées.

Le PLU privilégie ainsi une logique de coexistence entre évolution modérée du tissu bâti existant et préservation des continuités végétales urbaines.
En outre, la commune souligne que l'interdiction stricte des annexes et extensions dans la trame jardin pourrait produire des effets contre-productifs en reportant les

besoins d'évolution résidentielle vers des secteurs d'extension urbaine plus consommateurs d'espace.
Le maintien encadré des possibilités d'évolution du bâti dans les jardins participe au contraire à une logique de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu existant, cohérente avec les objectifs de modération de la consommation foncière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune ne suit pas cette recommandation. Elle considère que les possibilités d'extensions et d'annexes, limitées et encadrées par le règlement, permettent de concilier la préservation de la trame jardin avec les besoins d'évolution des habitations existantes.

La gestion de la ressource en eau

- 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...

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU
L'état initial de l'environnement sera complété pour répondre à la demande de la MRAE.

- 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.

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU
- Le dossier sera complété avec la répartition de la charge organique. Cette information sera demandée à la Communauté de Communes.
- La commune n'a pas connaissance de la suite à donner aux recommandations de la MRAE sur le zonage d'assainissement. Renseignement sera pris auprès de la CCGVM.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à ces recommandations. **Elle s'engage à compléter l'état initial de l'environnement ainsi que les informations relatives à l'assainissement, en lien avec la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne, afin de compléter le dossier avant l'approbation du PLU**.

Les risques et nuisances

- **Le risque inondation par remontées de nappe**

➢ 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).

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Le règlement du PLU sera complété pour répondre à la demande de la MRAE.

- **Sites et sols pollués**

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).

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Le site sera localisé.

- **Cavité souterraine**

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

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La cavité sera localisée

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à ces recommandations. **Elle s'engage à compléter le règlement et les documents graphiques** afin de mieux prendre en compte les risques de remontée de nappe, les sites susceptibles d'être pollués ainsi que la localisation de la cavité souterraine.

L'adaptation au changement climatique (CC)

- 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.

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La commune prend acte de cette observation et rappelle que les enjeux liés au changement climatique sont déjà abordés de manière transversale dans l'état initial de l'environnement, notamment au travers des thématiques relatives au climat, à la ressource en eau, aux risques naturels, à la biodiversité, aux continuités écologiques et à la limitation de l'artificialisation des sols. Le rapport de présentation intègre notamment :

- une analyse des évolutions climatiques observées ;
- une présentation des risques naturels auxquels le territoire est exposé ;
- une prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales ;
- des dispositions favorisant la préservation des espaces végétalisés et des continuités écologiques.

Toutefois, afin de répondre plus explicitement aux attentes de l'Autorité environnementale, la commune complétera le rapport de présentation par un développement spécifique relatif à la vulnérabilité du territoire face au changement climatique et aux mesures d'adaptation prévues dans le cadre du PLU.

Ce volet complémentaire rappellera notamment les principales vulnérabilités identifiées sur le territoire communal :

- augmentation des épisodes de fortes chaleurs ;
- évolution du régime des précipitations ;
- intensification possible des phénomènes de ruissellement ;
- sensibilité de la ressource en eau ;
- vulnérabilité des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- exposition aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappes.

Le dossier mettra également en évidence les mesures déjà intégrées au projet de PLU participant à l'adaptation du territoire au changement climatique, parmi lesquelles :

- la limitation de l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation foncière ;
- le maintien de la trame végétale et des cœurs d'îlots ;
- la préservation des haies, vergers et espaces perméables ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- l'encadrement des secteurs d'urbanisation par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- la prise en compte des risques naturels dans les dispositions réglementaires ;
- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- le maintien des continuités écologiques identifiées sur le territoire ;

- les dispositions favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la gestion à la parcelle ;
- la possibilité de recourir à des formes urbaines plus compactes et à des dispositifs favorisant la performance énergétique des constructions.

La commune souligne également que le projet de PLU participe à la résilience territoriale en privilégiant une urbanisation en continuité du tissu existant, limitant les besoins de déplacements et préservant les grands équilibres paysagers et environnementaux du territoire communal.
Ainsi, le dossier de PLU sera complété afin de mieux expliciter les enjeux de vulnérabilité climatique du territoire ainsi que les mesures d'adaptation déjà intégrées au projet communal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à cette recommandation. **Elle s'engage à compléter le rapport de présentation** afin de mieux identifier les effets du changement climatique sur le territoire et de mettre en évidence les mesures d'adaptation déjà prévues dans le projet de PLU.

Les mobilités et les transports

- 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).

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

La commune partage pleinement les objectifs poursuivis en matière de développement des mobilités alternatives, de sécurisation des cheminements piétons et de réduction des émissions liées aux déplacements. Toutefois, elle considère qu'au regard des caractéristiques du territoire communal et du contenu actuel du PLU, la création d'une OAP thématique dédiée aux mobilités n'apparaît pas nécessaire. En effet, les enjeux de mobilité sont déjà pris en compte de manière transversale dans les différentes pièces du dossier.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme la volonté de conforter le fonctionnement de proximité du village, de privilégier une urbanisation en continuité du tissu existant et de limiter les besoins de déplacements quotidiens. Les secteurs de développement résidentiel retenus sont directement connectés au bourg et aux principaux équipements communaux.
Les OAP sectorielles prévoient également les principes de desserte des futurs quartiers ainsi que les connexions avec les voiries et cheminements existants. Leur

localisation en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine permet un accès direct aux équipements, services et espaces publics de la commune.
Par ailleurs, la taille du territoire communal, la proximité entre les différents quartiers et la concentration des équipements au sein du centre-bourg favorisent naturellement les déplacements de courte distance et les modes actifs.
La commune souligne également que les enjeux structurants de mobilité dépassent largement le cadre communal et relèvent principalement des compétences exercées à l'échelle intercommunale ou supra-communale, notamment en matière de transport collectif, de mobilité solidaire et d'organisation des déplacements quotidiens.
Dans ce contexte, la création d'une OAP spécifique n'apporterait pas de dispositions opérationnelles supplémentaires par rapport aux orientations déjà inscrites dans le PADD, les OAP sectorielles et le règlement du PLU.
La commune considère ainsi que la prise en compte des mobilités est assurée de manière adaptée et proportionnée au regard de la taille du territoire, de son fonctionnement urbain et des compétences effectivement exercées en matière de déplacements.
En conséquence, elle fait le choix de maintenir l'organisation actuelle du dossier tout en complétant, le cas échéant, le rapport de présentation afin de mieux mettre en évidence les dispositions existantes contribuant au développement des mobilités douces et à la limitation des déplacements automobiles.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune ne retient pas la création d'une OAP dédiée aux mobilités. Elle estime que cette thématique est déjà prise en compte dans le PADD, les OAP sectorielles et le règlement du PLU, et que les caractéristiques de la commune ne justifient pas un document spécifique. **Elle prévoit toutefois de compléter le rapport de présentation** afin de mieux mettre en évidence les dispositions existantes en faveur des mobilités douces.

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

- 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.

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Cette question sera mise à l'ordre du jour du prochain conseil municipal.

Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

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…).

Réponse de la commune et ajustement apporté au dossier de PLU

Les indicateurs seront complétés

La Mission régionale d'autorité environnementale a formulé quatre recommandations principales portant sur les choix structurants du projet de révision du PLU.

1. Réduction de la consommation foncière

La MRAe recommande de réduire la consommation d'espace afin d'anticiper les objectifs de sobriété foncière fixés par le SRADDET.

En réponse, la commune considère que le projet est compatible avec les orientations du SCoT d'Épernay et de sa région, lequel a émis un avis favorable. Elle rappelle que les opérations d'urbanisation respectent les objectifs de densité fixés par le SCoT et estime que les extensions prévues demeurent limitées et proportionnées aux besoins du territoire.
Analyse du commissaire enquêteur :
La réponse de la commune est argumentée et s'appuie sur l'avis favorable du SCoT. Toutefois, elle ne conduit pas à une réduction de la consommation foncière telle que préconisée par la MRAe. La collectivité assume donc le maintien de ses choix d'aménagement.

2. Révision des projections démographiques et des besoins en logements

La MRAe estime que les projections démographiques sont surévaluées au regard de l'évolution récente de la population et recommande de réduire en conséquence les besoins en logements.

La commune maintient son scénario démographique en le justifiant par sa volonté de conforter l'attractivité résidentielle du village, de maintenir les équipements et de favoriser le renouvellement de la population. Elle précise également son analyse des logements vacants et du potentiel de densification.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les réponses apportent des éléments complémentaires permettant de mieux comprendre les hypothèses retenues. Elles ne modifient toutefois ni les objectifs démographiques ni les besoins en logements initialement définis, qui demeurent sensiblement supérieurs à ceux estimés par la MRAe.

3. Maintien des secteurs UBo et AU

La MRAe recommande de reclasser les secteurs UBo et AU en zones naturelle ou agricole, considérant que les besoins pourraient être satisfaits par la mobilisation du foncier déjà urbanisé.

La commune estime que les capacités de renouvellement urbain sont insuffisantes pour répondre aux objectifs poursuivis. Elle justifie le recours aux extensions urbaines par une analyse des logements vacants, des dents creuses et par l'application d'un taux de rétention foncière de 50 %.

Analyse du commissaire enquêteur :

La commune apporte des justifications plus détaillées sur les capacités réelles de densification et sur la disponibilité du foncier. En revanche, elle ne remet pas en cause le maintien des deux secteurs d'urbanisation, qui constituent un choix fort du projet communal.

4. Préservation des éléments naturels et de la Trame verte et bleue

La MRAe recommande de protéger l'ensemble des vergers, haies et lisières identifiés par le Parc naturel régional, ainsi que de compléter l'OAP Trame verte et bleue par une cartographie de synthèse.

La commune s'engage à compléter la cartographie de la Trame verte et bleue et à protéger les haies et lisières manquantes. En revanche, elle ne souhaite pas protéger systématiquement tous les vergers, estimant que certains constituent un potentiel de renouvellement urbain à préserver.

Analyse du commissaire enquêteur :

La réponse répond partiellement aux recommandations de la MRAe. Les compléments apportés à l'OAP constituent une amélioration du dossier. En revanche, le choix de ne pas protéger l'ensemble des vergers traduit une volonté de concilier préservation environnementale et possibilités d'évolution du tissu urbain.

Appréciation générale du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que la commune a répondu de manière détaillée à l'ensemble des recommandations de la MRAe.

De nombreuses observations donnent lieu à des engagements de compléments du dossier (zones humides, trame verte et bleue, risques, changement climatique, indicateurs de suivi), ce qui améliore sensiblement la qualité environnementale du projet.

En revanche, sur plusieurs points structurants ; notamment les projections démographiques, le maintien des secteurs d'urbanisation, la création d'une OAP Mobilités ou l'identification de secteurs dédiés aux énergies renouvelables , la commune fait le choix de maintenir ses orientations initiales en les motivant davantage, sans modifier substantiellement le projet.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses apportées par la commune permettent d'éclairer le public et l'autorité décisionnaire sur les choix retenus et sur les justifications qui les fondent.

3.2 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi que les réponses apportées par la commune, sont présentés de manière détaillée dans le procès-verbal de synthèse des observations remis au maître d'ouvrage. Le présent rapport reprend uniquement une analyse synthétique de ces avis et de leur prise en compte dans le projet de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

L'analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées montre qu'aucun organisme ne s'est opposé au projet de révision du PLU d'Ambonnay.

Les avis sont favorables ou favorables sous réserves, prescriptions ou recommandations, portant principalement sur des ajustements techniques, réglementaires ou rédactionnels.

Les observations formulées concernent principalement :

-la mise en cohérence des différentes pièces du PLU ; - le renforcement de certaines protections environnementales et paysagères ; - la justification des choix démographiques et de la consommation foncière ; des précisions réglementaires destinées à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ; la prise en compte de plusieurs évolutions législatives, réglementaires ou techniques.

Le commissaire enquêteur constate que, dans la majorité, ces observations ont été prises en compte par la commune, **qui s'engage à modifier le règlement**, **le rapport de présentation, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'intégrer les demandes.**

Les observations de l'État (DDT), du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, de l'INAO, de la CDPENAF, du Département de la Marne et du SCoT d'Épernay et sa Région portent essentiellement sur des améliorations de nature technique, réglementaire ou rédactionnelle, sans remise en cause des orientations du projet.

L'avis de la Chambre d'agriculture répond **favorablement sous deux réserves**, ce qui a conduit la commune à compléter la justification de la compatibilité du projet avec les objectifs de consommation foncière du SCoT, **la demande de reclassement de la parcelle AC n° 2 en zone A n'a été retenue que partiellement**, la commune maintenant son classement en secteur Ap sur l'essentiel du secteur afin de préserver les paysages viticoles, les espaces agricoles et les valeurs patrimoniales liées au classement UNESCO. La commune a donné une suite favorable à la possibilité d'un projet de cave sur une partie de la parcelle, dans le prolongement du secteur déjà classé en zone UB.

Le principal point de divergence concerne le maintien du classement en secteur Ap de certains espaces agricoles, notamment de la parcelle AC n° 2. La commune justifie ce choix par la préservation des paysages viticoles inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, la protection durable des espaces agricoles et viticoles, la limitation de l'artificialisation des sols ainsi que le respect des orientations des documents de planification de rang supérieur.

Le commissaire enquêteur remarque que les questions liées aux questions démographiques et à la consommation foncière ont été traitées par la commune qui à compléter les justifications, notamment en ce qui concerne la démographie, les besoins en logements, les capacités de densification, la mobilisation des logements vacants et le recours aux extensions urbaines.

Le commissaire enquêteur constate que les réponses apportées par la commune permettent d'apporter des précisions ou des adaptations sur la plupart des observations formulées par les Personnes Publiques Associées.

3.3 Analyse des questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commissaire enquêtrice a souhaité obtenir des précisions sur plusieurs points du dossier afin de compléter son analyse et de s'assurer de la bonne compréhension des choix retenus par la commune.

Au total, **34 questions** ont été adressées à la commune. Elles portent notamment sur les orientations d'aménagement, la consommation d'espaces, les besoins en logements, la préservation de l'environnement, les équipements, les réseaux, les activités économiques ainsi que sur la compatibilité du projet avec les documents de planification en vigueur.

Le mémoire en réponse transmis par la commune a été examiné avec attention et tous les éléments se trouvent en pièce 4 : le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune montrent un réel travail. Toutes les questions ont reçu une réponse et, dans de nombreux cas, la commune a développé son argumentation et a expliqué ses choix retenus dans le projet de PLU.

Les réponses permettent ainsi de mieux comprendre les orientations du projet, notamment en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement et de consommation foncière.

Toutefois, selon les sujets abordés l'analyse de l'ensemble des 34 questions fait apparaître que la qualité des réponses est variable.

Sur plusieurs thèmes, les réponses sont précises , notamment le cas des prescriptions environnementales intégrées aux OAP, des capacités de la station d'épuration, de l'organisation de la zone d'activités UX, de la protection des espaces agricoles ou encore des règles applicables aux activités agricoles et viticoles. Dans ces domaines, la commune apporte des éléments concrets qui permettent de mieux comprendre le projet.

En revanche, certaines réponses présentent les orientations retenues par la commune, mais les explications fournies restent parfois générales et auraient pu être davantage appuyées par des éléments concrets.

C'est notamment le cas des zones humides. La commune indique que les études seront réalisées avant l'approbation du PLU et qu'elle adaptera le document si nécessaire. Cette réponse montre que la commune prend en compte cet enjeu environnemental, tout en reconnaissant que certains points restent à confirmer avant l'approbation du PLU.

Le même constat peut être fait concernant le projet du secteur UBo. La commune précise à plusieurs reprises que le projet pourra évoluer en fonction des études à venir et que la destination exacte de certains équipements n'est pas encore arrêtée. Elle indique par exemple qu'il pourrait s'agir d'une halle, d'équipements paramédicaux, d'espaces verts ou de jardins partagés, sans que le choix définitif soit arrêté.

La démographie constitue également un point important. La commune explique les raisons qui justifient son objectif de développement et les besoins en logements qui en découlent. Ces explications apportent des précisions utiles. Toutefois, elles

reposent en partie sur des perspectives de développement qui restent difficiles à confirmer à ce stade

L'analyse fait également apparaître que certaines réponses renvoient vers d'autres documents du dossier, notamment le rapport de présentation ou les OAP, sans apporter directement toutes les précisions demandées. Ce qui oblige le public à consulter plusieurs pièces pour disposer d'une réponse complète.

Enfin, la commune reconnaît elle-même que plusieurs points devront encore être approfondis avant la mise en œuvre des projets, notamment les études relatives aux zones humides. Cette transparence est à souligner, même si elle montre que certains aspects techniques ne sont pas encore totalement stabilisés au stade.

Les réponses apportées par la commune permettent de mieux comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU. Elles complètent le dossier sur plusieurs points et apportent des précisions utiles, même si certains sujets restent à préciser ou feront l'objet d'études complémentaires avant l'approbation définitive du document.

3.4 Analyse des observations du public :

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement relatives à la procédure d'enquête publique, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique, transmis au maître d'ouvrage afin de lui permettre de formuler ses réponses et commentaires.

L'ensemble des observations formulées par le public, qu'elles aient été consignées sur le registre papier, transmises par courrier, déposées lors des permanences ou adressées par voie électronique, ainsi que les réponses apportées par la commune, sont détaillés dans la pièce n°2 « Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage du présent rapport ».

L'analyse qui suit ne reprend pas l'intégralité des observations individuelles, mais présente une appréciation globale sur les principales thématiques soulevées, sur la prise en compte des remarques formulées et sur les réponses apportées par la collectivité.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'enquête publique a permis au public d'exprimer ses observations, portant principalement sur des demandes individuelles de modification de zonage, la préservation des espaces agricoles et viticoles, les modalités d'aménagement de la zone AU, ainsi que sur certains aspects procéduraux et réglementaires du projet de révision du PLU.

L'analyse des observations et des réponses apportées par la commune montre qu'elle a pris en considération plusieurs remarques formulées au cours de l'enquête. Certaines conduiront à une évolution du projet, notamment la suppression de la trame

jardin sur la parcelle A n°191 avec maintien de la protection de la haie existante, le classement en secteur Ah de plusieurs parcelles nécessaires au développement d'exploitations viticoles, l'adaptation de la limite de la zone UB au droit de la parcelle AC n°2, ainsi que la précision apportée au règlement concernant la gestion forestière en secteur Nzh.

Ces évolutions montrent une recherche d'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et naturels, la qualité paysagère et le maintien des activités économiques locales.

Pour les demandes qui n'ont pas été retenues, la commune a motivé ses choix au regard des orientations du PADD, de la maîtrise du développement urbain, de la préservation des paysages viticoles et de la limitation du mitage.

Plusieurs observations nécessitent toutefois des précisions ou des vérifications avant l'approbation du PLU. Il s'agit notamment des éventuelles différences entre les documents transmis aux Personnes Publiques Associées et ceux figurant dans le dossier d'enquête, ainsi que de la justification de certains choix de zonage. Les observations concernant la zone « AU » ont également mis en évidence les attentes des propriétaires concernant des opérations foncières réalisées avant et des modalités d'aménagement désormais retenues.

À l'issue de l'analyse des observations du public et des réponses de la commune, le commissaire enquêteur constate que plusieurs remarques ont été prises en compte et des adaptations du projet seront effectuées. D'autres observations n'ont pas été retenues, la commune ayant expliqué les raisons de ses choix. Quelques points nécessitent toutefois des précisions ou des vérifications avant l'approbation du PLU.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique viennent clore le présent rapport.

Fait et clos, le 30 juillet 2026
Le commissaire-enquêteur
Mme MARECHAL Brigitte



PIÈCE 2
Conclusions et avis motivé

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune D'AMBONNAY (51)

Enquête organisée
Du mercredi 3 juin 2026, à 9h
Au vendredi 3 juillet 2026 à 17h

Siège de l'enquête publique :
Mairie de Ambonnay

L'enquête s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2026, dans de bonnes conditions matérielles, avec une participation limitée et des observations portant principalement sur le zonage, les secteurs d'urbanisation, la préservation des espaces agricoles et viticoles, et les modalités d'aménagement de la zone AU.

Les réponses de la commune ont permis d'apporter des précisions, d'engager plusieurs ajustements du projet et de justifier les choix retenus, notamment en matière de démographie, de consommation foncière, de protection des paysages et de compatibilité avec les documents de planification.

1. Rappel du cadre de l'enquête

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambonnay s'est déroulée du 3 juin au 3 juillet 2026, conformément aux dispositions du Code de l'environnement. Elle a permis d'assurer l'information du public et de recueillir les observations sur un projet visant à adapter le document d'urbanisme aux besoins actuels et futurs de la commune, notamment en matière d'habitat, de préservation des espaces agricoles et viticoles, de protection des paysages et d'intégration des enjeux environnementaux.

Le dossier soumis à enquête comprenait l'ensemble des pièces réglementaires : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, documents graphiques, avis des PPA, mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, ainsi que le registre destiné aux observations du public.

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et organisationnelles.

Quatre permanences ont été tenues, permettant d'accueillir le public dans un cadre adapté. La participation du public, bien que limitée, a permis de s'exprimer sur plusieurs questions relatives au zonage, aux secteurs d'urbanisation, à la préservation des espaces agricoles et viticoles, ainsi qu'aux modalités d'aménagement de la zone AU.

Les observations ont été consignées dans le registre, complétées par des courriers, dossiers et courriels.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à la commune, qui a répondu dans les délais réglementaires.

3. Analyse des avis et des réponses

3.1 Avis de la MRAe

Les recommandations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale permettront d'améliorer le dossier de révision du PLU d'Ambonnay, en particulier sur les aspects environnementaux, réglementaires et méthodologiques.

Le commissaire enquêteur constate que la commune a répondu de manière argumentée à l'ensemble des observations. Elle s'est engagée à compléter ou à modifier plusieurs pièces du dossier, notamment le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de tenir compte de nombreuses recommandations de la MRAe.

Lorsque certaines recommandations n'ont pas été suivies, notamment celles portant sur les perspectives démographiques, les extensions de l'urbanisation, l'extension de la zone d'activités ou certaines dispositions relatives à la trame jardin . la commune a exposé les motifs qui fondent ses choix. Ces derniers relèvent de son projet de territoire et apparaissent cohérents avec les orientations du PADD ainsi qu'avec la compatibilité reconnue du PLU avec le SCoT d'Épernay et sa région.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la commune répondent aux principales observations de la MRAe et que les compléments prévus permettront d'améliorer le dossier avant son approbation.

3.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Aucun avis défavorable n'a été émis.

Les avis sont favorables ou favorables avec réserve et recommandations, portant principalement sur :

- des ajustements techniques,
- des précisions réglementaires,
- la mise en cohérence des documents,
- la protection de certains éléments paysagers,
- la justification de la consommation foncière.

La commune a répondu favorablement à la majorité des demandes, notamment celles du Parc naturel régional, de la CDPENAF, de la DDT, du Département et du SCoT.

3.3 Observations du public

Plusieurs observations ont permis des adaptations du projet, notamment :

- suppression de la trame jardin sur la parcelle A n°191,
- classement en zone Ah de parcelles nécessaires au développement d'exploitations viticoles,
- ajustement du zonage sur la parcelle AC n°2,
- précision du règlement en secteur Nzh.

Les demandes non retenues ont été motivées par la commune au regard des objectifs du PADD, de la préservation des paysages viticoles, de la limitation du mitage et de la cohérence du développement urbain.

3.4 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Les 34 questions adressées à la commune ont toutes reçu une réponse. Certaines réponses ont permis de clarifier des points essentiels (capacités de densification, station d'épuration, OAP, consommation foncière).

D'autres permettront des études à venir (zones humides, secteur UBo), et feront appel à une vigilance particulière.

En conclusion, au terme de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambonnay, il ressort que le projet présenté répond globalement aux objectifs fixés par la collectivité.

La révision du PLU s'inscrit dans une démarche :

- de maîtrise du développement urbain,
- de préservation du cadre de vie
- et d'intégration des enjeux environnementaux,

Tout en permettant d'accompagner les besoins en habitat, en équipements et en activités économiques.

Les orientations retenues ; densification du tissu existant, extensions maîtrisées, diversification de l'offre de logements, soutien à l'activité économique locale et protection des paysages et du patrimoine , apparaissent cohérentes avec les capacités d'accueil de la commune et les prescriptions du SCoT d'Épernay et sa région.

Les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées ont été pris en compte et ont contribué à améliorer le projet.

Les observations du public ont permis d'apporter des ajustements pertinents, notamment en matière de zonage, de préservation des espaces agricoles et viticoles, et de prise en compte des contraintes locales.

Le commissaire enquêteur estime que le projet répond à un objectif d'intérêt général en recherchant un équilibre entre les besoins de développement de la commune, la préservation des espaces agricoles et viticoles, la protection de l'environnement et la maîtrise de la consommation foncière.

Au regard de l'ensemble des éléments recueillis, le projet de révision du PLU présente un bon équilibre entre développement urbain et préservation des ressources du territoire.

Certaines thématiques appellent néanmoins une attention particulière lors de la mise en œuvre du document, notamment :

- la consommation foncière,
- la gestion des eaux pluviales et du ruissellement,
- la prise en compte des zones humides
- et le respect de l'enveloppe foncière intercommunale fixée par le SCoT.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, des observations recueillies au cours de l'enquête publique, des réponses apportées par la commune et des analyses qui précèdent, le commissaire enquêteur estime que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients identifiés, sous réserve de la mise en œuvre des recommandations ci-après.

J'émets un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ambonnay, assorti des recommandations suivantes :

Recommandation n°1

Finaliser les études relatives aux zones humides avant l'approbation du PLU, et adapter le zonage, le règlement ou les OAP si leurs conclusions le justifient .

Recommandation n°2

Préciser les modalités d'aménagement du secteur UBo afin de garantir une bonne insertion paysagère, une gestion adaptée des eaux pluviales et une cohérence avec les capacités d'accueil du territoire.

Recommandation n°3

Assurer un suivi régulier de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de consommation foncière, de renouvellement urbain, de mobilisation des logements vacants et suivi de l'évolution démographique et de l'adéquation entre les capacités d'accueil prévues par le PLU et les besoins réels de la commune.

Recommandation n°4

Renforcer la prise en compte du ruissellement et des eaux pluviales dans les futurs projets d'aménagement, en s'appuyant sur les études hydrauliques existantes et à venir, afin de garantir la sécurité des biens et des personnes et d'assurer une gestion durable des eaux sur l'ensemble du territoire communal.

Recommandation n°5

Veiller au respect des prescriptions du SCoT d'Épernay et sa région concernant la répartition de la consommation foncière maximale de 8 hectares entre les communes d'Ambonnay, Bouzy et Tours sur Marne, en s'assurant que les futures opérations d'aménagement demeurent compatibles avec cette enveloppe intercommunale et que la commune contribue à l'effort collectif de sobriété foncière prévu par le SCoT.

Le 30 juillet 2026

Commissaire enquêteur

Mme Brigitte MARECHAL



PIÈCE 3
Enquête publique

Portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AMBONNAY (51)

PIECES JOINTES

PJ N° 1 Arrêté d'ouverture d'enquête

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

COMMUNE D'AMBONNAY

ARRÊTÉ

N°2026-24-A

ARRÊTÉ
DE MISE À ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'AMBONNAY

Le Maire de la Commune d'Ambonnay,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27.
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33.
- Vu la délibération du 9 avril 2024 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal, le 1er avril 2025 ;
- Vu la délibération en date du 26 janvier 2026 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées conformément aux articles L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme.
- Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 28 avril 2026.
- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 28 avril 2026. le dossier comprend : l'évaluation environnementale ; l'avis MRAe ; la réponse de la Commune
- Vu la décision n° E26000056/51 en date du 07/05/2026 du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Madame Brigitte MARÉCHAL en qualité de Commissaire Enquêteur ;
- Vu les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ambonnay.
Les principaux objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- Revoir le projet approuvé en 2020 et sa retranscription notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires ;
- Etudier de nouveau le PLU pour le mettre en cohérence avec les projets de développement de la Commune.

Article 2 : Autorité responsable du projet

L'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme est la Commune d'Ambonnay, auprès de qui les informations peuvent être demandées.

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

Article 3 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Madame Brigitte MARÉCHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Article 4 : Date et durée de l'enquête publique

Cette enquête se déroulera pendant une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 à 9 heures au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17 heures, dans la Commune d'Ambonnay.

Article 5 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est situé à la Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Document n°1.1 : Rapport de présentation et évaluation environnementale
- Document n°1.2 : Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Document n°1.3 : Résumé non technique du projet de PLU
- Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Document n°4 : Règlement

✓ ***Document n°4.1. Pièce écrite***

✓ ***Document n°4.2. Documents graphiques***

- 4.2a / Plan de zonage : Ensemble du territoire communal
- 4.2b / Plan de zonage : Bourg

- Document n°5 : Servitudes d'utilité publique

✓ ***Document n°5.1. Pièce écrite***

✓ ***Document n°5.2. Documents graphiques_ Plan des servitudes***

- Document n°6 : Annexes sanitaires

✓ ***Document n°6.1. Pièce écrite***

✓ ***Document n°6.2. Documents graphiques***

- 6.2.a / Plan du réseau d'alimentation en eau potable
- 6.2.b / Plans du réseau d'assainissement

- Document n°7 : PAC de l'Etat et du Parc Naturel de la Montagne de Reims
- Document n°8 : Pièces administratives
- Document n°9 : Bilan de la concertation
- Document n°10 : Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées

Le dossier d'enquête publique du PLU ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés en Mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :

- Lundi de 8h30 à 12h30 et de 17h00 à 19h00
- Mardi, Jeudi et Vendredi de 8h30 à 12h30

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

- Mercredi de 8h30 à 11h30

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique du PLU sera également consultable sur le site internet de la Commune : ambonnay.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique du PLU auprès de la Mairie d'Ambonnay.

Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (et aux dates et heures de permanences de Madame le Commissaire Enquêteur)
- par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay.
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du Mercredi 3 Juin 2026 à 9 heures au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17 heures au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.
Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Article 8 : Permanences du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
- Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)

Article 9 : Clôture du registre d'enquête publique et remise du rapport, des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur

À l'expiration du délai d'enquête, le Commissaire Enquêteur procédera à la clôture du registre d'enquête et transmettra, dans un délai de huit jours, à la Commune d'Ambonnay, un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête. La Commune disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses éventuelles observations en réponse.
Le Commissaire Enquêteur établira son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Il adressera une copie de ces documents au Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne ainsi qu'au Sous-Préfet d'Épernay.
À l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie d'Ambonnay, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront également consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique :

- à la Mairie d'Ambonnay, sise 1 Boulevard des Fossés de Ronde ;
- sur le site internet de la Commune : ambonnay.fr

PJ N° 2 les publications



● LES ANNONCES

Lundi 18 mai 2026 21

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2025 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.
serviceclientslegales@rosseiconseil.fr
09 70 80 86 12

Scannez ce QR code pour découvrir l'intégralité du contenu DES LÉGALES

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNE D'AMBONNAY

Avis d'Enquête Publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n° 2026-24 en date du 12/05/2026 le Maire de la Commune d'Ambonnay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.
L'enquête publique se déroulera pour une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 à 9h00 au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17h00 dans la Commune d'Ambonnay.
Madame Brigitte MARECHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.
Les pièces du dossier de PLU comportant notamment l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :
- Lundi de 8h30 à 12h30 et 17h00 à 19h00
- Mardi, Jeudi et Vendredi de 8h30 à 12h30
- Mercredi de 8h30 à 11h30
Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie d'Ambonnay et sur le site de la Commune :ambonnay.fr
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :
- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie d'Ambonnay
- Par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fosses de Ronde 51150 Ambonnay
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ambonnay dès la publication du présent arrêté.
Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, Boulevard des Fosses de Ronde 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :
- Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
- Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (Clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)
A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie d'Ambonnay aux jours et heures habituels d'ouverture.
Au terme de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement complété pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Ambonnay.
L'autorité compétente en charge du PLU auprès de qui des informations peuvent être demandées est la Commune d'Ambonnay.

Le Maire de la Commune d'Ambonnay,

francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

VIE JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS

SELAS CATHEDRALE NOTAIRES
Notaires associés à REIMS (Marne), 4, rue Rockefeller

CORDES ET BOIS

Avis de constitution

Suivant acte reçu par Maître Frank TRENBACH, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « CATHEDRALE NOTAIRES » titulaire d'un Office Notarial à REIMS, 4, rue Rockefeller, le 12 mai 2026, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :
La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
La dénomination sociale est : Cordes et Bois
Le siège social est fixé à : REIMS (51100), 1 B rue Jean d'Orbais.
La société est constituée pour une durée de 99 années.
Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (254.000,00 EUR).
Les apports sont en numéraires.
Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.
Les gérants de la société sont : Monsieur Stefan-Dan LEOCOVICI et Madame Ana BERCEANU demeurant 1B rue Jean d'Orbais.
La société sera immatriculée au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés de REIMS.

Pour avis
Le notaire

Union Vinicole des Côteaux d'EPERNAY
"Champagne Vincent d'Astrée"

Société Coopérative Agricole à capital variable
Siège social : Rue Léon Bourgeois – 51530 PIERRY
Agrément n°14.446
RCS REIMS 780 462 640
AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la coopérative sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire le samedi 13 juin 2026 à 9 heures (Emargement à partir de 8 heures 30) au siège de la coopérative à PIERRY (51530) pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :
• Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,
• Document relatif aux informations sur le prix,
• Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
• Examen et, s'il y a lieu, approbation des comptes,
• Quitus aux administrateurs,
• Affectation du résultat,
• Renouvellement partiel du Conseil d'Administration,
• Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions mentionnées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approbation de ces conventions,
• Fixation de l'allocation globale pour indemnités aux administrateurs,
• Budget formation des administrateurs,

AUTOMOBILES

Véhicules de loisirs/ Caravaning

CAMPING-CARS

KM

Achète cash au meilleur prix, tous types de camping-cars et de fourgon aménagé, même avec infiltration, paiement sécurisé. Me déplace 7/7j.
PRO : LA BONNE OCCAZ (814027334) Tél. 06.59.50.43.26 ou sur le site www.labonneoccaz27.com

SERVICES AUX PARTICULIERS

Être aidé

CARRELEUR, MACON 23ans d'expérience, propose carrelage, peinture, maçonneries, extension, rénovations, ravalement, crépis, travail soigné, emploi déclaré.
PART : Tél 06.09.83.39.28 ou 03.26.03.96.79

Propose mes services de jardinier, taille de haie, tonte, désherbage, débroussaillage, tuteurage, arrosage, entretien divers, Emploi Déclaré.
PART : Tél 06.51.45.21.66

Être aidé

Propose mes services en tant que paysagiste, taille de haie, débroussaillage, élagage, pose de clôture, aménagement jardin, emploi déclaré Frais déduction impôt.
PART : Tél. 07.40.36.93.45

Propose services de jardinage, tonte, désherbage, taille, débroussaillage, élagage et plantation, tous entretiens divers. Emploi Déclaré.
PART : Tél. 06.83.35.29.56

Propose services d'aide à la personne, ménage, repassage, sur Mitzia, Tonglet et maison, intérieur et extérieur, nettoyage, jardinage. Emploi déclaré.
PART : Tél. 06.23.81.61.17

Être ensemble

STOPCELIBAT présent dans votre région. Sans vous ruiner. Rencontres Sérieuses, rapides et sans intermédiaire. Pour recevoir la liste des personnes à contacter avec les numéros de téléphone et photos un simple appel au :
PRO TEL : 07.44.92.29.10

Vous voulez répondre à une annonce rencontre. Écrivez-nous à :
NOS RENDEZ-VOUS ANNONCES L'UNION
Réf. XXXXXX (rappeler les 6 chiffres)
CS 10549
59022 LILLE CEDEX

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Matot Braine PETITES AFFICHES
Réseau Légalnet

Membre de l'APTE
Association de la Presse pour la Transparence Économique

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé sous réserve d'incidents techniques et/ou cas de force majeure.

Identifiant de l'annonce : **M2605899**

Nous soussignés, Matot-Braine.fr service de presse en ligne habilité à recevoir des annonces légales, SARL au capital de 100 000 Euros, représentée par son directeur de la publication François Henrion, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :
Voir l'annonce légale : https://matot-braine.fr/annonces-legales/?reference=M2605899

Cette annonce a été mise en ligne le **18 mai 2026** sur **https://matot-braine.fr/**

Référence : M2605899
Support de publication agréé : matot-braine.fr
Date de parution : 18 mai 2026
Département : 51 - Marne
Type : AVIS ADMINISTRATIF

Commune
d'Ambonnay
Avis d'Enquête Publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Par arrêté n° 2026-24 en date du 12/05/2026 le Maire de la Commune d'Ambonnay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.
L'enquête publique se déroulera pour une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 à 9h00 au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17h00 dans la Commune d'Ambonnay.
Madame Brigitte MARÉCHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.
Les pièces du dossier de PLU comportant notamment l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :
Lundi de 8h30 à 12h30 et 17h00 à 19h00
Mardi, Jeudi et Vendredi de 8h30 à 12h30
Mercredi de 8h30 à 11h30
Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie d'Ambonnay et sur le site de la Commune : ambonnay.fr
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :
Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie d'Ambonnay.
Par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay
Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ambonnay dès la publication du présent arrêté.
Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :
Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (Clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)
A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**



LES ANNONCES

Mercredi 3 juin 2026 29

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2025 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

serviceclientslegales@rosselconseil.fr

09 70 80 86 12

Scannez ce QR code pour découvrir l'intégralité du contenu DES LÉGALES

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

SOUS-PRÉFECTURE D'ÉPERNAY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2005-504 du 3 mai 2006, le préfet de la Marne a prescrit, par arrêté du 25 février 2026, une enquête publique du jeudi 19 juin 2026 au mercredi 08 juillet 2026 inclus, dans les communes de FESTIGNY, NESLE-LE-REPONS et MAREUIL-LE-PORT, sur le projet de constitution d'une association syndicale autorisée (ASA), ayant pour objet l'aménagement des coteaux viticoles sur le territoire des communes de FESTIGNY, NESLE-LE-REPONS et MAREUIL-LE-PORT.

Les informations relatives à l'enquête publique, et le dossier soumis à enquête, sont consultables sur le site internet de la préfecture (www.marne.gouv.fr). Un accès gratuit au dossier est garanti à la sous-préfecture d'Epernay, sur place de rendez-vous, au 03 51 37 64 35, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne intéressée par le projet pourra prendre connaissance du dossier qui comporte la présentation du projet, le plan parcellaire et le projet de statuts de l'ASA de FESTIGNY, à la mairie de FESTIGNY (51700), 4, rue de la république, siège de l'enquête, à la Mairie de NESLE-LE-REPONS (51700), 1, rue de l'école, à la Mairie de MAREUIL-LE-PORT (51700) 24, avenue Hubert Pierson aux jours et heures habituels d'ouverture, et formuler éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser à la commissaire-enquêtrice à cette même adresse. Ces observations doivent être consignées ou reçues avant la fin de l'enquête. Par ailleurs, le public pourra adresser ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : sci-nesle-reims-epernay@marne.gouv.fr en indiquant impérativement dans l'objet du mail « enquête publique – observations – ASA de FESTIGNY ».

Des informations peuvent être demandées au maire de FESTIGNY, maître d'ouvrage : Madame Brigitte NOEL, Commandant (gendarmerie) retraitée a été désignée en qualité de commissaire enquêteur. Elle siégera, en mairie de FESTIGNY, pour recevoir les observations du public :

- jeudi 9 juillet 2026 de 09h30 à 12h30 (Mairie de FESTIGNY)
- vendredi 19 juillet 2026 de 10h00 à 12h00 (Mairie de FESTIGNY)
- samedi 11 juillet 2026 de 09h00 à 12h00 (Mairie de FESTIGNY).

Sont convoqués en assemblée générale, le mardi 29 septembre 2026 à 18h00 à la salle des fêtes de FESTIGNY (51700) tous les propriétaires dont les terrains sont susceptibles d'être inclus dans le périmètre de l'association, en vue de délibérer sur la constitution de l'association syndicale propriétaires. Ces convocations seront faites par notifications individuelles.

A défaut d'avoir fait connaître leur opposition par lettre recommandée avec accusé de réception avant la fin de cette assemblée générale constitutive ou de l'avoir manifesté, le cas échéant, par un vote lors de cette assemblée, les propriétaires concernés seront réputés favorables au projet.

A l'issue de l'enquête, toute personne intéressée pourra prendre connaissance, pendant une durée d'un an, du rapport et des conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice, à la sous-préfecture d'Epernay – Pôle départemental des associations syndicales de propriétaires, à la mairie de FESTIGNY ou sur le site internet de la préfecture de la Marne.

Le préfet de la Marne est l'autorité compétente pour prendre la décision relative à la demande suivante, qui peut être un arrêté de création de l'association syndicale autorisée, assorti de prescriptions ou un arrêté de rejet.

Épernay, le 27 mai 2026

Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale
de la sous-préfecture d'Epernay
Bertrand GALLANT

COMMUNE D'AMBONNAY

Avis d'Enquête Publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n° 2026-24 en date du 12/05/2026 le Maire de la Commune d'Ambonnay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

L'enquête se déroulera pour une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 à 9h00 au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17h00 dans la Commune d'Ambonnay.

Madame Brigitte MAYECHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Les pièces du dossier du PLU comportant notamment l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

- Lundi de 8h30 à 12h30 et 17h30 à 19h00
- Mardi, Jeudi et Vendredi de 8h30 à 12h30
- Mercredi de 8h30 à 11h30

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie d'Ambonnay et sur le site de la Commune : ambonnay.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie d'Ambonnay
- Par courrier postal à l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronda 51150 Ambonnay
- Par courrier électronique à l'adresse ouverte : enquete-publique-plu@ambonnay.fr

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ambonnay dès la publication du présent arrêté.

La Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, Boulevard des Fossés de Ronda 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 19h00
- Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (Clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie d'Ambonnay aux jours et heures habituels d'ouverture.

Au terme de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement complété pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal d'Ambonnay.

L'autorité compétente en charge du PLU auprès de qui des informations peuvent être demandées est la Commune d'Ambonnay.

Le Maire de la Commune d'Ambonnay,

francemarchés.com Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

AVIS ADMINISTRATIFS

COMMUNE DE BOUZY

Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Instauration du Droit de Préemption Urbain

Le public est informé que :

Par délibération n°2026-27 en date du 28 avril 2026, le conseil municipal de Bouzy a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme et en Préfecture de la Marne.

Par délibération n°2026-28 en date du 28 avril 2026, le conseil municipal de Bouzy a institué le Droit de préemption Urbain (PLU) dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme

VIE JURIDIQUE DES SOCIETES

SOCIETE COOPERATIVE VINICOLE LOUIS DUPONT

31 Route de Dizy – 51480 CUMIERES
Société Coopérative Agricole à capital variable
RCS Reims 302 867 411
Agrément n° 51 244

CHANGEMENT DE SIÈGE SOCIAL

Le Conseil d'administration de la société coopérative vinicole Louis Dupont a, dans sa décision du 23 mars 2026, décidé de modifier l'adresse du siège social de la coopérative. Le siège social est transféré au 95 rue de la Coopérative – 51480 CUMIERES.

Pour avis, Le Président

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES

PROCÉDURES ADAPTÉES DE > 100 000 EUROS

COMMUNAUTE DE COMMUNES PERTHOIS BOCAGE ET DER

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Marché de service de restauration scolaire

1. Identification de la collectivité qui passe le marché
Communauté de Communes Perthois Bocage et Der
23, Rue Radet
51 290 SAINT REMY EN BOUZEMONT
Téléphone : 03 26 74 12 69
Courriel : contact@cc-perthoisbocagerder.fr
Représentée par Pascale CHEVALLOT, Présidente
2. Mode de passation : PROCEDURE ADAPTEE
3. Objet du marché : Fourniture et livraison de repas en liaison froide
4. Critères de jugement des offres : Se reporter au règlement de Consultation.
5. Retrait du dossier de consultation : Les documents sont téléchargeables sur le site www.proxilegales.fr
6. Modalités de remise des offres : Transmission des candidatures et des offres par voie électronique via le site : www.proxilegales.fr
7. Date limite de remise des offres : mardi 30 juin 2026 à 18h00
8. Avis envoyé à la publication : 29 mai 2026

L'ÉCONOMIE VOUS PASSIONNE ?
Retrouvez notre SUPPLÉMENT ÉCONOMIE pour tout connaître sur l'actualité de la région !

BONNES AFFAIRES

ANTIQUITÉ / BROCANTE
ACHETE AU PLUS CHER
Cartons, pendules, vieilles montres, pièces de monnaie, bijoux fantaisies, miroirs, cartes postales, pubs émaillées, anciennes poupées, vieux jouets, instruments de musique, tous objets militaires et pompiers, mobylettes, solex, vieilles motos, déco de jardin, statues, auges en pierre, margelles de puits, vieux parquets de chêne, cheminées...
DÉBARRASSE MAISON ET SUCCESSION
Se déplace toutes distances et paiement comptant
MAISON RENE 06.16.36.37.29

BONNES AFFAIRES

Achète Cher
MAISON ANTONY
Antiquité Brocante
DEPLACEMENTS GRATUITS
PAIEMENT IMMÉDIAT
Manteaux de fourrure
même en mauvais état
Manteaux fourrure : toutes sortes même en mauvais état (vison, astrakan, curl, lapins, étoles, toques). Machine à coudre, bibliothèque, montgolfière, pendule, horloge parlante, cartonnier, meubles. Sacs à main, malles, coffre fort, Disques, vinyl. Cassettes champagnes. Timbres, Livres : encyclopédies, Larousse, religieux, affiches. Pianos, violons... Objets militaires. Art africain, art asiatique. Cristal, bibelots. Cuivre et étain, argenterie, ménagère, balance. Billets Vins, champagne, vieillards, porcelaines.
06 38 39 97 45
maison.antony@yahoo.com

Achète tous types de luminaires : lustre, lampadaire, applique, lampe
PRO : TEL. 06.48.40.25.62

Achète argent tous argentures : ménagère même dépareillée, plateau de service, timbales, rond de serviette, pièces de monnaie, bijoux, médailles et autres
PRO : Tél. 06.37.59.83.42

Achète au plus cher toutes sortes de disques vinyles de toutes générations
PRO : TEL. 06.48.40.25.62

Achète trophées de chasse : cerf, sanglier, chevreuil et autres. Défenses, médailles, casques, baïonnettes et autres
PRO : Tél. 06.37.59.83.42

Achète au plus cher tous types de cuivre et d'étain
PRO : TEL. 06.48.40.25.62

Achète capsules de champagne, en métal
PRO : Tél. 06.37.59.83.42

Urgent Luthier Achète à très bon prix VIOLONS, VIOLONCELLES, GANG, dans l'état où ils se trouvent, estimation rapide, paiement immédiat, donnez leur une 2e vie.
PART : 06.09.46.03.35 ou 06.78.66.81.09
ma.silleron@agence.icloud.com

Achète argent tous vos bijoux, même cassés ou dépareillés (or, argent, tanlasse), prix calculé toute connaissance, déplacement rapide, discrétion assurée
PRO : Tél. 06.37.59.83.42

Achète argent toutes tables de forme, de salon, monastère, de drapier, de vigneron, de boucher, de traiteur, à gibier, d'accoudoir en fer, etc... et autres
PRO : Tél. 06.37.59.83.42

URGENT ACHETE au meilleur prix ci pendules, montres gousset ou poignet pièces d'horlogerie même ne fonctionn et pièces de monnaies, paiement comptant
PRO : Tél. 06.07.60.33.35 déplacem

Diffusez votre annonce dans le journal

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Matot Braine
PETITES AFFICHES
Réseau Légalnet

Membre de l'APTE
Association de la Presse pour la Transparence Économique

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Ce justificatif vous est adressé sous réserve d'incidents techniques et/ou cas de force majeure.

Identifiant de l'annonce : **M2605900**

Nous soussignés, Matot-Braine.fr service de presse en ligne habilité à recevoir des annonces légales, SARL au capital de 100 000 Euros, représentée par son directeur de la publication François Henrion, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :
Voir l'annonce légale : https://matot-braine.fr/annonces-legales/?reference=M2605900

Cette annonce a été mise en ligne le **5 juin 2026** sur **https://matot-braine.fr/**

Référence : M2605900
Support de publication agréé : matot-braine.fr
Date de parution : 5 juin 2026
Département : 51 - Marne
Type : AVIS ADMINISTRATIF

Commune
d'Ambonnay
Avis d'Enquête Publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Par arrêté n° 2026-24 en date du 12/05/2026 le Maire de la Commune d'Ambonnay a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.
L'enquête publique se déroulera pour une durée de 31 jours, du Mercredi 3 Juin 2026 à 9h00 au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17h00 dans la Commune d'Ambonnay.
Madame Brigitte MARÉCHAL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.
Les pièces du dossier de PLU comportant notamment l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :
Lundi de 8h30 à 12h30 et 17h00 à 19h00
Mardi, Jeudi et Vendredi de 8h30 à 12h30
Mercredi de 8h30 à 11h30
Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie d'Ambonnay et sur le site de la Commune : ambonnay.fr
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :
Sur le registre papier ouvert à cet effet à la Mairie d'Ambonnay.
Par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay
Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie d'Ambonnay dès la publication du présent arrêté.
Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :
Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (Clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)
A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront

PIÈCE 4
Enquête publique

Portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AMBONNAY (51)

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Ce présent document comprend :

I. Bilan de l'enquête publique

II. Avis des Personnes Publiques Associées et mémoire en réponse

III. Questionnement de la commissaire enquêteur et mémoire en réponse

IV. Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse

V. Copie du registre papier accompagnés de ses PJ et annexes

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

I. Bilan de l'enquête publique

Maître d'ouvrage : **Commune de AMBONNAY**

Commissaire-enquêteur : **Brigitte MARECHAL**

Désignée par décision du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne n° E26000056/51 en date du 07/05/2026

Arrêté d'ouverture d'enquête n°2026 -24-A

L'enquête s'est déroulée du mercredi 3 juin 2026 (9h00) au vendredi 3 juillet 2026 (17h00), soit une durée d'accessibilité du public de 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est situé à la Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay.

I.1 Les permanences

Les permanences ont été tenues en mairie d'Ambonnay aux jours et heures comme suit :

- mercredi 3 juin 2026 de 09h00 à 12h00,
- samedi 13 juin 2026 de 09h00 à 12h00
- jeudi 18 juin 2026 de 14h00 à 18h00
- vendredi 3 juillet 2026 de 14h00 à 17h00

Tableau des permanences

Permanences	Nombre de visites	Nombre total d'observations	Nombre total de lettres dossiers ou courriels	Avis favorable	Avis défavorable	Sans avis clairement prononcé
Mercredi 3 juin 2026	4	3	0			3
Samedi 13 juin 2026	5	4	3			4
Jeudi 18 juin 2026	5	2	1			2
Vendredi 3 juillet 2026	0	0	2			2

La participation du public est restée limitée au cours de l'enquête publique.
Seules **9 observations** ont été consignées sur le registre papier. **2 courriers, 2 dossiers remis lors des permanences et 2 observations adressées par courrier électronique** ont également été reçus.

À chacune des permanences, une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur, permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions de confort, d'espace et de confidentialité.
Au total, 14 visites ont été enregistrées au cours des quatre permanences.
Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein, sans incident particulier.

I.2 Information du public

Les mesures de publicité ont été réalisées conformément aux dispositions du Code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur a notamment constaté la publication des avis d'enquête dans la presse ainsi que l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les panneaux d'information situés place de la Mairie, rue de Trépail, rue Saint-Vincent, boulevard des Fossés-de-Ronde, rue de Champagne et place de la Fontaine.

Le dossier d'enquête publique relatif à la révision du PLU, accompagné du registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public en mairie d'Ambonnay pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi : de 8 h 30 à 12 h 30 et de 17 h 00 à 19 h 00 ;
- Mardi, jeudi et vendredi : de 8 h 30 à 12 h 30 ;
- Mercredi : de 8 h 30 à 11 h 30.

Le dossier d'enquête a également été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : **https://ambonnay.fr**.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier mis à sa disposition en mairie ;
- par courrier postal adressé à Madame la Commissaire enquêtrice, Mairie d'Ambonnay, 1 boulevard des Fossés-de-Ronde, 51150 Ambonnay ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr.

Mme la Maire a rappelé, le 29 juin 2026, sur l'application Panneau Pocket, la tenue de la dernière permanence de la commissaire enquêtrice, le vendredi 3 juillet 2026, de 14 h 00 à 17 h 00.

II. Avis des Personnes Publiques Associées et mémoire en réponse

Liste des Personnes Publiques Associées consultées :

- Sous-préfecture Épernay,
- DDT service urbanisme et planification Châlons-en-Champagne,
- Chambre d'agriculture Châlons-en-Champagne,
- SCOT communauté des communes Épernay,
- Intercommunalité Ay Champagne,
- INAO Épernay,
- Conseil régional Châlons,
- ARS Châlons,
- Conseil départemental Châlons-en-Champagne,
- DVD Vertus Service des infrastructures et du patrimoine,
- CCI Reims,
- Chambre des métiers Reims,
- CRPF Centre national de la propriété forestière Châlons,
- ONF Troyes,
- UNESCO Reims,
- Les communes limitrophes de Verzy, Trépail, Vaudemange, Isse, Condé-sur-Marne, Tours-sur-Marne, Bouzy, Louvois.

Liste des réponses

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

- Personnes Publiques Associées ayant répondu à

INAO	Le 26 février 2026
Chambre de Commerce et Industrie	Le 2 mars 2026
Chambre agriculture	Le 18 mars 2026
Parc Naturel Regional de la Montagne de Reims	Le 26 Mars 2026
Département de la Marne	Le 31 Mars 2026
SCot d'Epernay et sa Région	Le 13 Avril 2026
DDT-CDPENAF	Le 28 Avril 2026
Direction Departementale des Territoires	Le 6 Mai 2026

II.1 Courrier de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) envoyé le 26/02/2026

Synthèse commissaire enquêteur

L'INAO, préconise en secteur AV de limiter les constructions liées à cette sous-destination, « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » aux « installations de locaux techniques liées à l'hydraulique des coteaux ».

L'INAO ne s'opposera pas au projet.

Synthèse et réponse de la commune

INAO préconise de n'autoriser au sein du secteur AV que les constructions liées aux installations de locaux techniques liées à l'hydraulique des coteaux.

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié pour répondre à cette demande

Commentaire commissaire enquêteur :

La commissaire note que le règlement sera modifié comme le préconise INAO

II.2 1er mail de la CCI Marne Ardennes, envoyé le 21 novembre 2025 à la mairie d' Ambonnay en réponse au courrier d'invitation à la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) du 27 novembre 2025

2nd mail, de la CCI Marne Ardennes, envoyé le 2 mars en réponse au courrier du 4 février 2026 invitant les PPA à donner leur avis.

La CCI Marne Ardennes n'a « aucune remarque particulière sur le projet ».

II.3 Courrier de la Chambre d'Agriculture en date du 18 mars 2026

Synthèse commissaire enquêteur

La Chambre d'Agriculture de la Marne émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU d'Ambonnay assorti de **deux réserves**.

Elle considère que les objectifs démographiques retenus sont cohérents avec les orientations du SCoT et souligne la réalisation d'une étude de densification ainsi que d'une analyse de la vacance des logements.

Elle relève également que le projet de PLU permet le maintien et le développement des activités agricoles et viticoles, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.

Toutefois, elle formule deux réserves :

- la nécessité de mieux justifier la compatibilité du projet avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT ;
- le reclassement de la parcelle AC n°2 en zone A afin de permettre son exploitation agricole, la zone AP pouvant, selon elle, limiter certains projets de développement des exploitations.

Synthèse et réponse de la commune :

Avis favorable sous réserves :

- **« Que les éventuels projets de développement des exploitations agricoles et viticoles ne doivent pas être contraintes par la zonage agricole inconstructible (Ap) »**

Réponse de la commune

La commune maintient le classement en secteur Ap pour les raisons suivantes :

- **Une protection justifiée par le classement UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne**

La commune d'Ambonnay appartient au périmètre du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ». Cette inscription consacre la valeur universelle exceptionnelle du paysage culturel champenois résultant de l'interaction séculaire entre les activités humaines, le vignoble, le relief et les villages viticoles. La préservation de cette valeur universelle exceptionnelle implique le maintien des caractéristiques paysagères qui fondent la reconnaissance internationale du site. Les coteaux viticoles constituent à ce titre un élément essentiel de la composition paysagère reconnue par l'UNESCO. Toute urbanisation diffuse ou toute banalisation de ces espaces serait susceptible d'altérer les caractéristiques patrimoniales ayant justifié l'inscription du bien. Le PLU participe ainsi directement à la mise en œuvre des objectifs de préservation associés au classement UNESCO en limitant strictement les possibilités d'urbanisation dans les espaces agricoles et viticoles.

- **La préservation du paysage viticole remarquable**

Le territoire communal s'organise autour d'un système paysager particulièrement lisible associant :

- le village historique ;
- les coteaux viticoles ;
- les espaces agricoles ouverts ;
- les massifs forestiers du plateau.

Cette organisation paysagère constitue l'un des éléments majeurs de la qualité du territoire communal. Le maintien de larges espaces agricoles inconstructibles permet de préserver :

- les vues lointaines sur les coteaux ;
- les perspectives vers le vignoble ;
- les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;
- la lecture du paysage viticole traditionnel.

Le PLU vise ainsi à éviter tout phénomène de mitage ou de dispersion des constructions susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère du territoire.

- **La préservation de l'outil de production viticole**

Au-delà des enjeux patrimoniaux, les espaces agricoles et viticoles constituent un outil économique stratégique. La viticulture représente une activité structurante pour la commune et participe directement à l'emploi local ainsi qu'au rayonnement du territoire. La préservation des espaces agricoles répond ainsi à plusieurs objectifs :

- maintenir le potentiel de production viticole ;
- éviter les conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation ;
- garantir la pérennité des exploitations ;
- préserver les conditions d'exploitation du vignoble.

Le classement en zone agricole permet de sécuriser durablement la vocation productive de ces espaces.

Une contribution à la préservation des continuités écologiques Les espaces agricoles et viticoles participent également au fonctionnement écologique du territoire. Ils constituent des espaces ouverts jouant un rôle important dans :

- les continuités paysagères ;
- les continuités écologiques ;
- les déplacements de la faune ;
- la préservation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales.

Le maintien de vastes espaces non urbanisés contribue ainsi à la qualité environnementale générale du territoire communal.

- **La protection renforcée des espaces agricoles et viticoles s'inscrit dans les objectifs poursuivis par :**

- le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région ;
- le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ;
- le SRADDET Grand Est ;
- les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les engagements liés à l'inscription UNESCO.

Le projet de PLU participe ainsi à la mise en œuvre des politiques publiques de préservation des paysages, de limitation de l'artificialisation des sols et de valorisation du patrimoine exceptionnel champenois.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commissaire note que la commune maintient le classement en secteur Ap

- **De justifier la compatibilité avec le SCoter en termes d'objectifs de consommation foncière**

La commune rappelle que le projet de PLU a également fait l'objet d'un examen par le Syndicat mixte du SCoT d'Épernay et sa Région, autorité compétente en matière de cohérence territoriale et d'application des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs. À l'issue de cette analyse, le SCoT a considéré que le projet de PLU était compatible avec les orientations du SCoT et a émis un avis favorable, estimant que le document traduisait de manière cohérente les principes de développement durable, de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie ainsi que de soutien

aux dynamiques agricoles et économiques du territoire. Le SCoT relève certes le caractère ambitieux des projections démographiques retenues par la commune mais ne remet pas en cause leur légitimité dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet territorial cohérent reposant sur :

- le rôle de pôle d'irrigation reconnu à Ambonnay ;
- la diversification de l'offre de logements ;
- la recherche de mixité générationnelle ;
- l'intégration des opérations d'aménagement dans la continuité du tissu urbain existant ;
- le respect global des objectifs de densité du DOO. Les extensions urbaines prévues permettent d'atteindre une densité moyenne de 18 logements par hectare, correspondant aux objectifs fixés par le SCoT pour les opérations d'urbanisation nouvelles.

Par ailleurs, le SCoT considère explicitement que les OAP sectorielles répondent aux objectifs de limitation de l'étalement urbain, d'intensification maîtrisée des extensions et de consommation foncière réduite. Le projet de PLU ne s'inscrit donc pas dans une logique de développement extensif mais dans une démarche de confortement du bourg, d'optimisation des espaces urbanisés et de maintien des équilibres territoriaux. Enfin, le SCoT reconnaît la cohérence des dispositions mises en œuvre en faveur de la préservation des paysages, de la biodiversité, de la trame verte et bleue, des activités agricoles et du développement économique local. Au regard de l'ensemble de ces éléments, l'EPCI considère que les objectifs retenus dans le PLU demeurent proportionnés aux enjeux du territoire et compatibles avec les orientations du SCoT.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond en justifiant la compatibilité du PLU avec le SCoT et en s'appuyant sur l'avis favorable émis par le Syndicat mixte du SCoT d'Épernay et sa Région.

- **De classer la parcelle AC n°2 en partie en zone A pour permettre un projet de cave.**

Avis favorable sur une partie de la parcelle AC n°2 dans le prolongement du petit rectangle déjà classé en zone UB.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond favorablement

II.4 Avis du Parc naturel régional de la Montagne de Reims en date du 26 mars 2026

Synthèse de l'avis du PNR du commissaire enquêteur :

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims émet un **avis favorable avec prescriptions** sur le projet de révision du PLU d'Ambonnay, estimant que celui-ci est globalement cohérent avec les orientations de la Charte du Parc.

Les principales prescriptions et recommandations portent sur :

- la mise à jour et la précision de certaines données du diagnostic territorial (cours d'eau, pelouses calcicoles, biodiversité communale) ;
- la prise en compte des études environnementales récentes réalisées par le Parc ;
- le renforcement de la protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les vergers, haies, arbres isolés et lisières forestières ;
- l'amélioration de la cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les OAP ;
- plusieurs ajustements du règlement afin de renforcer la préservation du patrimoine paysager et de la biodiversité ;
- l'actualisation de la liste des espèces exotiques envahissantes.

Le Parc souligne également l'intérêt de mieux intégrer certains enjeux écologiques dans les documents graphiques et réglementaires afin de garantir une protection plus complète des continuités écologiques et des paysages caractéristiques du territoire.

Synthèse et réponse de la commune :

- **Diagnostic territorial : éléments à corriger et ou à compléter**

Réponse de la commune

Ces éléments seront corrigés et complétés

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond que les éléments seront corrigés et complétés

- **Zonage :**

Protéger les vergers identifiés dans le PAC au titre de l'article L151-23 du CU avec les prescriptions suivantes « Le défrichement partiel, la coupe ou l'abattage des fruitiers ne peuvent être réalisés que dans la mesure ou ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations d'arbres fruitiers à proximité.

Réponse de la commune

La commune partage pleinement l'objectif général de préservation du patrimoine végétal et de maintien des continuités écologiques. À ce titre, le PLU comporte déjà plusieurs dispositifs de protection visant les espaces naturels, les haies, les

alignements végétaux, les continuités écologiques ainsi que les éléments paysagers présentant un intérêt particulier.

Toutefois, après analyse des secteurs concernés, la commune ne souhaite pas retenir une protection systématique de l'ensemble des vergers identifiés. En effet, plusieurs de ces vergers sont localisés au sein même de l'enveloppe urbaine et correspondent à des espaces privés susceptibles d'accueillir à terme une évolution du tissu bâti dans le cadre du renouvellement urbain ou de la densification du village. Leur classement au titre de l'article L.151-23 aurait pour conséquence de limiter fortement, voire de rendre impossible, la mobilisation future de ces terrains alors même qu'ils constituent des capacités foncières identifiées dans le cadre du projet communal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond qu'elle ne souhaite pas retenir cette proposition

- Identifier au titre de l'article L151-23 du CU plusieurs haies manquantes

- Lisières : ajouter la protection au titre de l'article L151-23 du CU plusieurs lisières manquantes

Réponse de la commune

Les haies et lisières manquantes seront protégées au titre de l'article L151-23 du CU

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond favorablement

- **OAP TVB**

- Ajouter une cartographie

Réponse de la commune

Les OAP seront complétées avec une cartographie de synthèse de la TVB : réservoirs de biodiversité et corridors

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond que les OAP seront complétées

- **Règlement**

- Article 10.2 Toitures et couvertures : Les tuiles devront être en ardoise et ne pas avoir exclusivement l'aspect ardoisé.

Cette remarque sera prise en compte et le règlement modifié par la suppression du terme « aspect »

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement

Article A15 : protéger les arbres isolés au titre l'article L151-23 du CU

Un arbre isolé au sein de la zone AU fait l'objet d'une mesure de protection dans l'OAP.

- Article N15 : 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

Les articles A15 et N15 seront complétés avec cette disposition

- Mettre à jour la liste des espèces invasives

La liste des espèces sera mise à jour.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune s'engage à mettre à jour les éléments demandés

II.5 Département de la Marne ; courrier envoyé le 31 mars 2026

Marne le Département : avis favorable avec réserves

- En traverse d'agglomération, les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorises
- L'extension linéaire de l'urbanisation, le long des RD, n'est pas souhaitable au regard du maintien des vitesses règlementaires et des potentielles nuisances sonores associées au trafic.
- Ne pas multiplier les carrefours sur RD, et au trafic supplémentaires qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine
- 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 étudies en concertation avec les services du Département
- Prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales

Réponse de la commune

La commune prend acte de ces observations qui seront rappelées dans le rapport de présentation du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune s'engage à rappeler ces observations

II.6 Avis du SCOT d'Epernay et sa Région en date du 13 avril 2026

Synthèse du commissaire enquêteur sur l' avis du SCoT d'Épernay et sa Région

Le SCoT relève que le projet de révision du PLU d'Ambonnay s'inscrit dans le rôle de pôle d'irrigation attribué à la commune et examine sa compatibilité avec les orientations du SCoTER en matière d'habitat, de consommation foncière, de développement économique, de préservation des espaces agricoles, des paysages, de la biodiversité et du patrimoine.

L'avis souligne que les objectifs de croissance démographique retenus par la commune apparaissent plus élevés que les tendances observées et les projections du SCoTER, conduisant à une consommation foncière légèrement supérieure à l'enveloppe théorique disponible à l'échelle du pôle Ambonnay-Bouzy-Tours-sur-Marne.

Le courrier indique toutefois que les densités prévues dans les secteurs d'urbanisation, les orientations relatives au développement économique, à la préservation des paysages, des espaces agricoles, de la biodiversité, ainsi que les OAP thématiques patrimoniales et environnementales, sont cohérentes avec les orientations du SCoTER.

En conclusion, le SCoT considère que la révision du PLU est compatible avec ses orientations et objectifs. Il estime que le projet traduit les principes de développement durable, de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie et de soutien aux dynamiques agricoles et économiques du territoire, tout en recommandant une justification plus approfondie des perspectives démographiques retenues. **Le SCoTER émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU.**

Synthèse et réponse de la commune

Avis favorable avec demande d'une justification plus affûtée des dynamiques démographiques affichées

Réponse de la commune

Le rapport de présentation du PLU sera complété des arguments suivants :

- **Un projet de territoire fondé sur une ambition de reconquête démographique**

Le scénario retenu ne résulte pas d'une simple extrapolation statistique des évolutions passées mais traduit un véritable projet de territoire. Le PLU constitue un document prospectif dont l'objet est précisément de définir les conditions permettant d'accompagner l'évolution future du territoire. Les objectifs démographiques retenus traduisent ainsi une volonté de reconquête et de confortement de la population communale afin de maintenir la vitalité du village, son niveau d'équipements et son attractivité résidentielle. La commune ne souhaite pas se limiter à reproduire les tendances observées au cours des dernières années mais se donne les moyens d'inverser une dynamique de stagnation démographique qui fragilise progressivement le renouvellement générationnel, le maintien des services et l'équilibre social du territoire.

- **Une position territoriale favorable au développement résidentiel**

Ambonnay bénéficie d'une situation géographique particulièrement favorable au sein du territoire

marnais. La commune est située au cœur du triangle formé par Reims, Épernay et Châlons-en-Champagne et bénéficie directement de l'attractivité de ces trois pôles d'emplois et de services. Cette situation constitue un facteur d'attractivité résidentielle important dans un contexte de recherche croissante d'un cadre de vie qualitatif au sein des communes rurales bien connectées aux principaux bassins d'emploi. La commune bénéficie également de la proximité immédiate d'un tissu économique dynamique fortement structuré autour de la filière viticole et champenoise, génératrice d'emplois directs et indirects.

- **Un rôle structurant reconnu par le SCoT**

Le SCoT identifie Ambonnay comme un « pôle d'irrigation » au sein de l'armature territoriale. Cette reconnaissance traduit la vocation de la commune à participer au développement équilibré du territoire et à accueillir une part de la croissance démographique future. Le scénario retenu par la commune s'inscrit pleinement dans cette logique de confortement des pôles structurants du territoire. Il vise à maintenir le rôle d'Ambonnay au sein de l'organisation territoriale définie par le SCoT et à conforter son attractivité résidentielle à l'échelle du bassin de vie.

- **Une diversification de l'offre de logements favorable à l'accueil de nouvelles populations**

Le diagnostic met en évidence la nécessité de diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'évolution des besoins résidentiels. Le projet de PLU prévoit ainsi :

- la mobilisation d'une partie des logements vacants ;
- la densification du tissu urbain existant ;
- la création d'une offre nouvelle dans les secteurs d'extension ;
- une diversification des formes urbaines et des typologies d'habitat.

Le SCoT reconnaît lui-même que cette diversification contribue à la mixité générationnelle et fonctionnelle recherchée à l'échelle du territoire. Cette diversification constitue un levier important pour attirer de nouveaux ménages, notamment des jeunes actifs et des familles recherchant un cadre de vie rural tout en conservant un accès rapide aux pôles d'emploi.

- **Une hypothèse cohérente avec les capacités d'accueil du territoire**

Le scénario démographique retenu conduit à accueillir environ 130 habitants supplémentaires sur une période d'une dizaine d'années. Cette évolution représente une progression moyenne de l'ordre d'une dizaine d'habitants par an. Rapportée à la durée du PLU, cette croissance demeure mesurée et compatible avec :

- les capacités des réseaux ;
- les équipements existants ;
- les capacités d'accueil foncières prévues par le document ;
- les objectifs de densification inscrits dans les OAP.

La commune souligne à cet égard que les secteurs d'extension permettent d'atteindre une densité moyenne globale de 18 logements par hectare, conforme aux objectifs fixés par le SCoT.

- **Un scénario prudent mais volontariste**

Le scénario retenu ne constitue pas une prévision démographique mais une hypothèse de développement destinée à dimensionner le projet communal. Il ne traduit pas une croissance exceptionnelle mais une ambition raisonnable de redynamisation démographique compatible avec :

- la position géographique d'Ambonnay ;
- son rôle de pôle d'irrigation ;
- son attractivité résidentielle ;

- la diversification de son offre de logements ;
- la qualité de son cadre de vie ;
- les objectifs de développement équilibré du territoire portés par le SCoT.

La commune considère ainsi que le scénario démographique retenu demeure cohérent, proportionné et suffisamment justifié au regard des caractéristiques du territoire et des orientations du projet communal.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune prend en compte la recommandation du SCoT et s'engage à compléter le rapport de présentation afin de mieux justifier les perspectives démographiques retenues.

II.7 Avis de la préfecture de la Marne, service urbanisme et planifications, CDPENAF en date du 29 avril 2026

Synthèse du commissaire enquêteur

La commission a émis un **avis favorable à l'unanimité** (14 voix pour, aucune voix contre, aucune abstention), sous réserve de modifier le règlement écrit du PLU afin d'y préciser la possibilité de réaliser des annexes et des extensions de la maison d'habitation existante dans le secteur As, ainsi que les règles applicables à ces constructions, conformément aux engagements pris par la communauté de communes.

Conclusion : avis favorable sous réserve de la prise en compte de cette modification réglementaire.

Synthèse et réponse de la commune

Avis favorable sous réserve que le règlement écrit du PLU de la commune 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.

Réponse de la commune

Le règlement du STECAL sera complété pour autoriser également les annexes et extension de la maison d'habitation existante. Seront autorisées :

- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de la surface de plancher ;
- Les annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes sur la même unité foncière, d'une surface
de plancher maximum de 60 m2. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60 m2.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune prend en compte la réserve émise par la CDPENAF et s'engage à modifier le règlement écrit du PLU

II.8 Avis de la sous préfecture de la Marne, DDT en date du 6 mai 2026

Synthèse du commissaire enquêteur

L'État formule plusieurs observations afin d'améliorer le projet de PLU avant son approbation.

Ses principales demandes concernent :

- la mise en cohérence des différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement, plan de zonage et OAP) afin de corriger les incohérences et les erreurs relevées ;
- le règlement, qui doit être complété ou précisé sur plusieurs points afin de faciliter son application et d'assurer sa conformité avec le Code de l'urbanisme
- les OAP, qui doivent être ajustées pour être cohérentes avec le reste du dossier et améliorer la lisibilité des documents ;
- la justification du projet démographique, notamment en expliquant les objectifs de croissance de la population, les besoins en logements, les capacités de densification, le recours aux extensions urbaines, le potentiel de renouvellement urbain et la prise en compte des logements vacants ;
- la justification de la consommation d'espace au regard des objectifs de sobriété foncière
- la prise en compte des risques naturels, en particulier le risque de glissement de terrain et le risque d'inondation, ainsi que la mise en conformité du règlement avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques ;

- la mise à jour de certaines informations techniques concernant les servitudes, les dessertes routières, le Schéma Régional des Carrières et les documents cartographiques.

Dans son ensemble, l'État émet un avis favorable et demande à la commune de compléter certaines justifications, de corriger les incohérences relevées et de mettre le PLU en conformité avec les dispositions réglementaires avant son approbation.

Synthèse et réponse de la commune

Avis DDT : avis favorable assorti d'observations

OBSERVATIONS MAJEURES

- **Plan de zonage**

- La localisation d'une loge de vigne est manquante sur le plan de zonage ;
- La représentation réglementaire des périmètres d'OAP sur le plan de zonage est manquante dans le cartouche
- Emplacement réservé : vérifier la cohérence entre la liste des ER figurant au plan de zonage et la liste insérée dans le rapport de présentation

Réponse de la commune

- La loge manquante sera ajoutée.
- Le cartouche sera corrigé
- Le tableau des ER du rapport de présentation sera corrigé

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune indique que les éléments seront ajoutés ou corrigés .

- **Règlement et rapport de présentation**

✓ **En zone AU**

Clarifier les destinations autorisées à vocation de commerces et d'activités de services afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Réponse de la commune

Au sein de la zone AU, les activités autorisées sont listées dans le tableau des destinations et sous-destination. Ce point sera clarifié à l'article 2.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune s'engage à clarifier la rédaction de l'article 2 du règlement afin d'éviter toute ambiguïté.

✓ **Places de stationnement**

Mettre en cohérence le règlement avec les justifications apportées au rapport de présentation

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande

✓ **Zone Ux**

Mettre en cohérence les règles de hauteur avec les justifications du rapport de présentation, notamment pour les cas de reconstruction.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande

✓ **STECAL de la Fontaine-de-Crilly**

Le règlement doit être adapté pour prendre en compte l'existence de l'habitation déjà présente et justifier les possibilités d'extension et d'annexes prévues.

Réponse de la commune

Le règlement du STECAL sera complété pour autoriser également les annexes et extension de la maison d'habitation existante.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune indique que le règlement du STECAL sera complété

✓ **Secteurs A et N**

Spécifier dans le règlement des articles A et N que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Réponse de la commune

Le règlement des zones A et N sera complété

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune indique que le règlement sera complété

✓ **Sous-secteur Nzh**

- Supprimer le terme « constructions » à l'article N2.
- Mettre en cohérence le règlement avec les justifications apportées au rapport de présentation

Réponse de la commune

Le terme « constructions » sera supprimé.
Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune supprimera le terme concerné et mettra le rapport de présentation en cohérence avec le règlement.

- **OAP**

✓ **Zone AU**

Mettre en cohérence le rapport de présentation avec le schéma de l'OAP concernant les accès et la desserte interne.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera mis en cohérence

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande

✓ **OAP Patrimoine**

- Rendre plus lisible la carte de localisation des portes cochères
- Mettre en cohérence le rapport de présentation avec le nombre de constructions identifiées dans le OAP patrimoniale.

Réponse de la commune

Ces demandes seront prises en compte et les documents modifiés.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à la demande

- **Justification du projet démographique**

Le rapport de présentation doit :

- expliquer comment la commune entend attirer environ 130 habitants supplémentaires ;
- démontrer le lien entre projet démographique et besoins en logements ;
- justifier les besoins d'extension à partir de l'analyse des capacités de densification ;
- mieux caractériser le potentiel de renouvellement urbain ;
- compléter l'analyse des logements vacants ;
- préciser les capacités réelles des dents creuses

Réponse de la commune

La commune d'Ambonnay entend accueillir environ 130 à 136 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 en s'appuyant sur son rôle de pôle d'irrigation du SCoT, son niveau d'équipements, sa localisation entre Reims, Épernay et Châlons-en-Champagne, ainsi que sur une offre nouvelle de logements plus diversifiée : logements adaptés aux seniors, logements locatifs, petits logements et maisons individuelles.
L'objectif retenu est une croissance annuelle moyenne d'environ 0,9 %, permettant d'atteindre environ 1 090 à 1 094 habitants à l'horizon 2035.
Le lien entre projet démographique et besoins en logements est établi comme suit : le maintien de la population actuelle nécessite déjà 15 logements du fait du desserrement des ménages, avec une taille moyenne projetée de 2,40 personnes par ménage en 2035. À cet objectif de stabilisation s'ajoutent 57 logements destinés à accueillir environ 136 habitants supplémentaires, soit un besoin total de 72 logements. Les capacités internes ont été analysées en priorité. Le potentiel mobilisable comprend 7 logements issus de la remise sur le marché de logements vacants, après application d'une hypothèse prudente de mobilisation des deux tiers du potentiel réel, et 17 logements en dents creuses, après prise en compte d'un taux de rétention foncière de 50 %. Les capacités internes représentent donc environ 24 logements, insuffisantes pour répondre au besoin total de 72 logements.
Le recours à l'extension est ainsi justifié par un solde à produire d'environ 48 logements. Ces extensions correspondent à deux secteurs encadrés : le secteur UBo rue des Boiseaux, d'une superficie de 2,20 ha dont 1,50 ha dédiés à l'habitat, pour environ 37 logements à 25 logements/ha ; et la zone AU rue de l'ancienne gare, d'une superficie de 1,10 ha, pour environ 11 logements à 10 logements/ha.
Le potentiel de renouvellement urbain est très limité : pas de friche industrielle, de bâtiment d'activité mutable ou d'opération significative de reconversion dans le bourg. Le renouvellement urbain repose donc principalement sur la mobilisation partielle des logements vacants et des dents creuses.

L'analyse des logements vacants a été précisée à partir des données LOVAC 2024 et d'une vérification communale. Sur 60 logements identifiés vacants, 16 correspondent à des vendangeoirs liés à l'activité viticole, 21 sont occupés ou affectés à une autre destination, 9 sont très délabrés et 4 sont en vente. Le potentiel réellement mobilisable est donc ramené à 10 logements, dont 7 sont retenus dans le calcul opérationnel. Les capacités réelles des dents creuses sont évaluées à 2,46 ha, soit 35 logements théoriques sur la base de lots moyens de 700 m². Toutefois, après application d'un taux de rétention de 50 %, lié à la propriété privée, à l'absence de projet connu, aux usages existants et à la possibilité d'autres destinations que l'habitat, la capacité réellement mobilisable est ramenée à 17 logements. Les terrains enclavés, jardins/vergers protégés, espaces verts, espaces publics et équipements communaux ont été exclus du calcul.

Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLU repose donc sur une volonté de conforter durablement la population communale à l'horizon du document d'urbanisme. La commune ne souhaite pas inscrire son projet dans une logique de stagnation démographique mais dans une dynamique maîtrisée de renouvellement

et de consolidation de sa population. Cet objectif vise notamment à préserver les équilibres démographiques du village, maintenir les équipements et services existants, favoriser l'accueil de jeunes ménages et assurer le renouvellement générationnel de la population. Le taux de croissance retenu constitue ainsi un objectif prospectif permettant de traduire les ambitions du projet communal et non la simple reconduction mécanique des tendances observées au cours des dernières années.

Commentaire commissaire enquêteur
La commune complète le rapport de présentation en apportant une justification détaillée du scénario démographique, du besoin en logements, des capacités de densification, du potentiel de renouvellement urbain, de la mobilisation des logements vacants et du recours aux extensions urbaine

- **Consommation foncière**

- Revoir la fixation de l'objectif ZAN en s'appuyant sur la consommation foncière 2011-2021 et non 2011-2023.

Réponse de la commune
Le rapport de présentation sera modifié en s'appuyant sur la consommation foncière 2011-2021 qui s'élève pour Ambonnay à 2.76 hectares.

Commentaire commissaire enquêteur :
La commune répond favorablement à la demande

- Faire apparaître la consommation foncière au cours de 10 années précédant la dernière révision du PLU

Réponse de la commune
Le rapport de présentation sera complété de la consommation foncière 2014-2024 qui s'élève pour Ambonnay à 3.03 hectares.

Commentaire commissaire enquêteur :
La commune complétera le rapport

- La DDT souligne même l'intérêt du projet de renaturation de 1,55 hectare, qu'elle qualifie de point vertueux du PLU : Si ce projet de renaturation de1,55 ha est destiné à compenser une zone d'extension de l'urbanisation alors il apparait opportun de la traduire dans l'OAP TVB. 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.

Réponse de la commune
Ce projet de renaturation est réalisé et a été inauguré récemment

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune répond que le projet de renaturation de 1,55 ha est réalisé et a été inauguré récemment.

- **Les indicateurs de suivi du foncier**

Il convient d'évaluer le PLU à compter de son année d'approbation.

Réponse de la commune

Ces demandes seront prises en compte et les documents modifiés.

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune modifiera les documents

Observations secondaires

- **Risques naturels**

Le rapport doit être actualisé ou complété concernant :

- le PPRN Glissement de terrain ;
- les prescriptions réglementaires associées ;
- les risques d'inondation ;
- les références au PAPI de Châlons-en-Champagne ;
- certaines informations issues du site Géorisques.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera actualisé et complété

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune actualisera et complétera les documents

- **Desserte routière**

Actualisation de certaines données relatives :

- aux échangeurs autoroutiers ;
- aux références réglementaires devenues obsolètes ;
- aux servitudes d'alignement.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera actualisé

Commentaire commissaire enquêteur :

La commune actualisera le rapport

- **Schéma régional des carrières**

Le rapport doit être actualisé afin d'intégrer :

- le Schéma Régional des Carrières approuvé en 2024 ;
- une cartographie plus lisible des enjeux concernés.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera actualisé et complété

- **Cartographie**

Plusieurs cartes du rapport doivent être améliorées :

- indication des sources ;
- indication des dates ;
- amélioration de la lisibilité ;
- actualisation des références relatives à la Trame Verte et Bleue régionale.

Réponse de la commune

Le rendu des cartes sera amélioré

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune répond favorablement à ces demandes et s'engage à actualiser et compléter les documents concernés.

III. Questionnement de la commissaire enquêteur et mémoire en réponse :

Questions de la Commissaire Enquêteur

Révision du PLU de la commune d'Ambonnay

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous remercie de bien vouloir apporter des précisions et compléments de réponse aux questions ci-dessous.

1. Zones humides

Question n°1

L'étude sur les zones humides n'étant pas encore réalisée, comment la commune a-t-elle vérifié que le projet d'aménagement ne risque pas d'impacter une zone humide protégée ?
Le projet est-il conforme sur ce point ?

Réponse

Des investigations complémentaires de détermination et de caractérisation des zones humides vont être engagées avant l'approbation du PLU, en partenariat avec le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Ces études auront pour objectif :

- de préciser le caractère humide ou non des secteurs concernés ;
- de consolider la connaissance environnementale du territoire ;
- d'affiner, le cas échéant, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs concernés ;
- de garantir la compatibilité du projet avec les enjeux de préservation des milieux humides.

Question n°2

Si l'étude révèle finalement la présence d'une zone humide, quelles conséquences cela pourrait-il avoir sur le projet d'aménagement ?

Réponse

Les résultats de ces études seront intégrés au dossier de PLU avant son approbation. Le cas échéant, la commune procédera aux ajustements nécessaires du règlement, du zonage ou des orientations d'aménagement afin d'assurer la bonne prise en compte des éventuelles zones humides identifiées.

Question n°3

Un diagnostic / une expertise des zones humides a été réalisé par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Toutefois, il apparaît que cette expertise ne porte pas sur les secteurs concernés par les projets d'extension de la zone UBo et de la zone UX.

Dans ces conditions :
• existe-t-il un inventaire ou une cartographie plus précise concernant ces secteurs ?

• la commune prévoit-elle des investigations complémentaires avant toute opération d'aménagement ou d'urbanisation ?

Réponse

Non c'est la raison pour laquelle un pré-diagnostic doit être réalisé afin de lever les incertitudes liées à la présence ou non de zone humide sur le secteur.

2. Gestion des eaux pluviales et ruissellement

Question n°4

La commune dispose-t-elle d'éléments techniques récents permettant de vérifier que la canalisation de ruissellement est suffisante pour éviter des problèmes d'inondation ou de débordement ?

Réponse

Depuis la création des mares en amont, permettant d'absorber le surplus des eaux de ruissellement des coteaux (en cas d'événements climatiques exceptionnels) aucun épisode d'inondation ou de débordement n'a été constaté.

La commune ne dispose pas des éléments techniques ; ces derniers sont détenus par l'ASA (Association Syndicale Autorisée) compétente notamment pour définir les outils en matière d'aménagement de lutte contre l'érosion et le ruissellement des coteaux.

Question n°5

Des épisodes de ruissellement ou de coulées d'eau ont-ils déjà été constatés sur ce secteur ?

Réponse

Aucun épisode constaté depuis les travaux réalisés dans le coteau.

3. Prescriptions environnementales

Question n°6

Parmi les mesures environnementales prévues dans les OAP, lesquelles seront réellement imposées aux futurs projets lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ?

Réponse

Dispositions prescriptives au sein de la zone AU :

- Maintien d'un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées : 25%
- Utilisation de matériaux drainants pour les parcs de stationnement
- Limitation au maximum de l'éclairage nocturne. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.
- Protection de l'arbre remarquable et la haie arbustive située à l'est.
- Création d'un espace tampon paysager en limite ouest et sud du secteur

Dispositions prescriptives au sein du secteur UBo :

- Création d'un espace vert central
- Utilisation de matériaux drainants pour les parcs de stationnement
- Limitation au maximum de l'éclairage nocturne. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

4. Densité et urbanisation

Question n°7

Comment la commune explique-t-elle la différence importante de densité entre les deux secteurs d'OAP (10 logements/hectare pour la zone AU et 25 logements/hectare pour la zone UBo) ?

Réponse

Le projet de PLU prévoit des densités différenciées entre le secteur UBo et les secteurs ouverts à l'urbanisation classés en zone AU. Cette différenciation résulte d'un choix d'aménagement volontaire fondé sur la localisation respective de ces secteurs dans l'organisation urbaine communale et sur les objectifs de gestion économe de l'espace poursuivis par le document d'urbanisme.

Le secteur UBo est situé dans la continuité immédiate du centre-bourg et bénéficie d'une proximité directe avec les principaux équipements, services, commerces et espaces publics de la commune. Son insertion au sein du tissu urbain existant lui confère une accessibilité privilégiée aux fonctions centrales du village ainsi qu'aux réseaux déjà en place. Compte tenu de cette situation stratégique, le secteur UBo constitue un espace particulièrement adapté à l'accueil de formes urbaines plus compactes permettant d'optimiser l'utilisation du foncier disponible. Une densité plus élevée apparaît ainsi cohérente avec les principes de renouvellement urbain, de limitation de l'étalement urbain et de réduction des déplacements motorisés. Cette intensification maîtrisée contribue également à renforcer le fonctionnement du centre-bourg en favorisant l'accueil de nouveaux habitants à proximité immédiate des services existants et en confortant la vitalité du cœur de village. À l'inverse, la zone AU est localisée en périphérie de l'enveloppe urbaine existante. Bien qu'elle s'inscrive en continuité du tissu bâti, elle constitue un secteur d'extension venant assurer la transition entre le village et les espaces agricoles ou naturels environnants.

5. Déplacements et mobilités

Question n°8

La commune prévoit-elle des aménagements pour les piétons et les déplacements doux dans le futur quartier ?

Réponse

Il est précisé dans l'OAP du secteur UBo que la place du piéton dans le projet sera à travailler et à privilégier, afin de rendre ce nouveau quartier agréable à vivre. Ce qui implique pour le futur aménageur la création de modes de déplacements doux.

6. Réseaux et assainissement

Question n°9

Les réseaux actuels d'eau et d'assainissement sont-ils aujourd'hui capables d'accueillir cette nouvelle urbanisation ?

Réponse

Des travaux sont en cours au niveau de la station d'épuration.

Le dimensionnement est prévu pour les futurs logements.

Question complémentaire – station de traitement des eaux usées

La commune m'a indiqué que des travaux étaient en cours ou avaient été réalisé au niveau de la station de traitement des eaux usées.

Les travaux réalisés ou programmés permettront-ils d'assurer une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des nouveaux projets d'urbanisation prévus par le PLU, notamment dans les secteurs AU, UBo, UX et AS ?

La commune dispose-t-elle d'une étude ou d'éléments techniques confirmant l'adéquation future des capacités de traitement avec les besoins générés par ces projets ?

Réponse

Les capacités actuelles de la STEP permettent de répondre aux nouveaux projets d'urbanisation envisagés (AU, UBo et UX) Le secteur As quant à lui n'est pas raccordé au réseau collectif.

Les données techniques et chiffrées concernant la STEP proviennent du rapport annuel du délégataire et figurent dans le document n°6.1.

7. Compatibilité avec le SCOT

Question n°10

La commune d'Ambonnay étant associée aux communes de Bouzy et Tours-sur-Marne, quelle place représente ce pôle au regard du SCOT ?

Réponse

Le SCoT identifie Ambonnay comme un « pôle d'irrigation » au sein de l'armature territoriale. Cette reconnaissance traduit la vocation de la commune à participer au développement équilibré du territoire et à accueillir une part de la croissance démographique future.

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

Question n°11

Dans le cadre de la révision du PLU intervenue début 2026, quelle surface constructible a été demandée par la commune de Bouzy ?

Réponse

Absence d'informations précises faute d'échanges entre les communes. La commune de Ambonnay n'a pas été associée à l'élaboration de PLU de Bouzy.

Le maire de la commune de Bouzy, présent à la réunion d'association par la commune de Ambonnay avant l'arrêt du PLU, n'a fait aucune remarque ou observation sur le projet présenté.

Pour information le PLU de Bouzy a été approuvé le 28 avril 2026. Les élus n'ont pas connaissance des projets sur la commune de Tours-sur-Marne.

8. Habitat et foncier

Question complémentaire

La population communale est passée d'environ 997 habitants en 2015 à 962 habitants en 2022.

Comment la commune explique-t-elle cette évolution démographique à la baisse ?

Quels éléments permettent à la commune d'envisager une inversion de cette tendance

Réponse

Les évolutions démographiques récentes doivent être appréciées avec prudence compte tenu de la faible taille démographique du territoire communal. À l'échelle d'une commune de moins de 1 000 habitants, quelques variations de ménages ou de trajectoires résidentielles peuvent produire des fluctuations statistiques importantes sans pour autant traduire une dynamique durable de déclin démographique.

Par ailleurs, la période récente a été marquée par des phénomènes conjoncturels ayant pu ralentir temporairement les dynamiques résidentielles et les parcours de construction ou de mutation immobilière. Dès lors, la commune considère que la tendance observée depuis 2015 ne saurait constituer, à elle seule, un indicateur suffisant pour définir le projet démographique communal à l'horizon du PLU.

Le scénario retenu s'inscrit dans une logique de reconquête démographique modérée visant à assurer le maintien des équilibres du territoire communal. La commune entend préserver la vitalité du village, soutenir le renouvellement générationnel de la population et maintenir le niveau d'équipements, de services et d'activités existants.

Le projet communal vise ainsi à permettre l'accueil de jeunes ménages et de familles dans un contexte territorial attractif, bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois de Reims, Épernay et Châlons-en-Champagne ainsi que du dynamisme économique de la filière viticole et champenoise.

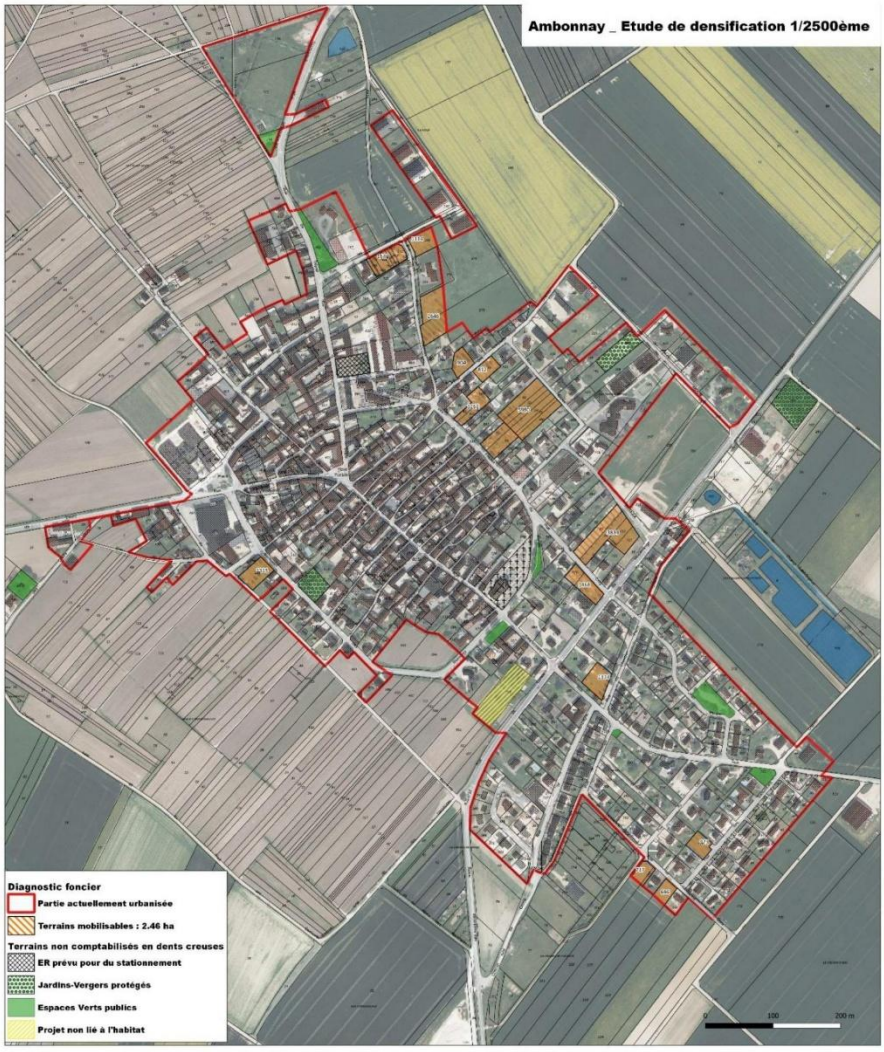
La commune rappelle également qu'Ambonnay s'inscrit dans un bassin de vie structuré et attractif, intégré à la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne ainsi qu'au SCoT d'Épernay et sa région. Le projet démographique retenu traduit ainsi une volonté de conforter la place du village au sein de cette organisation territoriale et de maintenir son attractivité résidentielle.

Question n°12

Quelles sont les « dents creuses » réellement identifiées sur la commune ?

Réponse

Confère étude de densification du rapport de présentation et carte de localisation des espaces résiduels mobilisables (page 161 et 162).



N'ont pas été comptabilisés en dents creuses potentielles :

- Les terrains enclavés et ou difficile d'accès ;
- Les secteurs de jardins et vergers protégés ;

- Les espaces verts et les espaces publics accueillant les équipements de la commune : école, salle des fêtes, city stade, parc de stationnement, etc…

Question n°13

Concernant les échanges de parcelles, sous quelle forme ces échanges ont-ils été réalisés ?

Réponse

- Échanges réalisés entre propriétaires.
- Le coût de transformation des chemins en voiries apparaît très important.

Question n°14

Concernant les zones AU et UBo, quels sont les coûts estimés des travaux liés :

- À l'assainissement,
- Aux réseaux,
- Aux voiries,
- Et aux équipements ?

Réponse

Le cout des travaux n'a pas été chiffré.

En zone AU, l'ensemble des réseaux reste à créer. Le coût financier est considéré comme élevé.

9. Activités agricoles et viticoles

Question n°15

Quelle réglementation s'applique aux activités agricoles et viticoles ?
Les règles permettent-elles :

- l'évolution des exploitations,
- une diversification encadrée,
- les constructions liées aux activités agricoles et viticoles ?

Réponse

Les nouvelles exploitations agricoles (et ou viticoles) ainsi que les extensions des exploitations existantes sont autorisées en zone UA, UB (sauf UBo), en zone A, Ah et As.

En zone A aucun bâtiment n'a été identifié pour du changement de destination.

Pas de possibilité de diversification envisagée en zone A.

10. Définition des projets

Question n°16

Existe-t-il aujourd'hui un projet précisément défini sur les deux secteurs concernés ?

Réponse

- Projet non totalement défini à ce stade.

Question n°17

Les OAP définissent-elles clairement :

- les secteurs constructibles,
- les espaces verts,
- les accès,
- et les principes de circulation ?

Réponse

Oui pour la zone AU, des principes d'aménagement ont été définis afin d'assurer une urbanisation cohérente, une intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager et favoriser une densification. Ces orientations concernent :

- Les caractéristiques des accès et celles de leur desserte interne. Elles visent à établir des circulations sécurisées avec des aires de retournement permettant l'accès aux véhicules de services et de secours. En accompagnement, le règlement fixe des caractéristiques minimums pour les voiries nouvelles à créer assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres secteurs de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage.
- Pour favoriser les déplacements doux, des cheminements piétons pourront être prévus et aménagés lors de l'aménagement de la zone.
- Les objectifs de densité afin de garantir une utilisation rationnelle et économe de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- La mise en place d'espaces végétalisés entre les futures habitations et l'espace agricole permet de créer un espace de transition et de limiter les possibles conflits d'usage entre les modes d'occupation des sols.
- L'obligation de réserver au minimum 25 % du terrain d'assiette en surface non imperméabilisée (espace vert en pleine terre et ou revêtement perméable ou semi-végétalisé) afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux de pluie ;
- La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public afin de limiter la pollution lumineuse ;
- L'interdiction d'utiliser des espèces végétales invasives ;

L'OAP du secteur UBo définis également plusieurs principes d'aménagement :

- Principe de mixité fonctionnelle : Sont autorisées dans cette zone :
- L'habitat ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectifs ;
- Les bureaux.

- Principe de densité et mixité sociale :
- Une densité moyenne de 25 logements par hectare doit être respectée ;
- Principe d'équilibre du projet avec 60 % de la surface orientée vers l'habitat et 40 % vers les espaces publics et verts.

- Principe d'intégration environnementale et paysagère : La notion d'identité du village de Ambonnay est importante à prendre en compte, afin de préserver une continuité urbaine avec le reste du village. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement avec la création d'un espace vert central.

- Principe de desserte et de stationnement
- L'aménagement de la zone se fera en continuité avec le réseau viaire existant ; plusieurs points de connexions avec le réseau existant seront prévus pour assurer une fluidité de circulation.
- Des cheminements piétons seront prévus et aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- Des places de stationnement minimum à réaliser

Question n°18

Les OAP sont-elles compatibles avec les orientations du PADD ?

Réponse

Oui les dispositions des OAP participent à la réalisation des objectifs fixés dans le PADD sur les déplacements, les transports et la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers

Question n°19

Concernant la zone UBo :

- quelle densité est envisagée,
- quelle hauteur maximale des constructions,
- quelles règles de stationnement,
- quelles conditions d'accès,
- quelle emprise au sol,
- quelles modalités de gestion des eaux pluviales ?

Réponse

Réponse

Choix a été fait par la commune de Ambonnay de réaliser pour le secteur UBo une orientation d'aménagement sans disposition réglementaire afin de pouvoir faire évoluer le projet au fur et à mesure de l'état d'avancement des études. Cette orientation s'applique seule en l'absence de règlement. L'objectif étant de permettre un aménagement d'ensemble cohérent de la zone qui réponde aux objectifs de la commune tout en laissant à la collectivité une marge de manœuvre pour pouvoir adapter son projet urbain au fur et à mesure de l'aménagement.

Les prescriptions applicables pour le secteur UBo figurent dans le document n°3 pages 9 et suivantes

Question complémentaire – secteur UBo

Dans l'OAP du secteur UBo, il est indiqué qu'environ 60 % de la surface seraient destinés à l'habitat et 40 % aux espaces publics et verts. Toutefois, le dossier semble également mentionner que 40 % de la surface seraient réservés aux équipements publics et services. Par ailleurs, le calcul des surfaces mentionnées paraît présenter une différence entre les pourcentages annoncés et les surfaces effectivement indiquées (1,30 ha / 1,50 ha).

La commune peut-elle préciser :

- la répartition exacte des surfaces envisagées dans le secteur UBo ;
- la destination précise des 40 % restants ;
- et confirmer les surfaces réellement concernées ?

Réponse

Indiquer que 40% espaces verts et publics et 60% habitat c'est un principe d «'aménagement

Vérifier les calculs de répartition

Réponse

La répartition suivante est envisagée sur ce secteur :

- 60% habitat soit une surface dédiée à l'habitat de 1.30 ha et non 1.50 ha comme indiqué dans le rapport ;
- 40% à vocation d'équipements et d'espaces verts.

Il convient cependant de préciser que cette répartition est un principe d'aménagement et qu'il pourra être amendé à la marge en fonction du projet retenu par la collectivité.

À ce stade, la destination précise de ces équipements n'est pas définitive : projet de halle, équipements paramédicaux, espace vert, jardin partagé, etc… Rien n'est pour l'heure figée.

11. Activités commerciales et économiques

Question n°20

La commune a-t-elle identifié des locaux commerciaux menacés de vacance dans le centre-bourg ?

Réponse

- Le local de la fleuriste,
- le restaurant fermé,
- l'épicerie considérée comme fragile.

Question n°21

Comment la commune appréciera-t-elle la compatibilité des activités économiques avec le voisinage résidentiel ?

Réponse

Cette problématique est gérée en zone urbaine et en zone AU par

- L'interdiction des activités industrielles
- La possibilité d'accueillir des ICPE mais sous conditions (article UA2 et UB2 du règlement du PLU)

12. Zone UX

Question n°22

Combien d'entreprises locales seraient susceptibles de s'implanter dans la zone UX ?

Réponse

- Trois entreprises locales.
- Trois terrains concernés.
- Zone de petite taille réservée à des locaux d'activités.

Question n°23

La commune a-t-elle étudié d'autres solutions avant l'ouverture d'une nouvelle zone économique ?

Réponse

- Non
- L'accueil de ces activités était difficilement envisageable au sein du tissu urbain existant

Question n°24

Quels seront les impacts prévisibles de cette zone en matière de circulation et d'intégration paysagère ?

Réponse

- Existence d'une route d'accès déjà aménagée.
- Hauteur des constructions limitée à 12m au faîtage
- Teintes imposées pour les bardages et les toitures
- Maintien de surfaces non imperméabilisées : 20%
- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle

Question complémentaire – zone UX

Concernant l'extension d'environ 0,45 hectare de la zone d'activités :

- cette extension correspond-elle aux besoins des trois entreprises locales évoquées lors des échanges ?
- des projets sont-ils déjà engagés ou autorisés sur ce secteur ?

Réponse

Oui le terrain a été divisé pour répondre aux besoins des 3 activités. Un terrain est déjà vendu, un terrain à une promesse de vente ; pour le 3ème terrain les négociations sont en cours.

13. Équipements, loisirs et tourisme

Question n°25

Quels équipements publics ou services sont concrètement envisagés dans le secteur UBo ?

Réponse

- Projet de halle.
- Accueillir des équipements paramédicaux pour renforcer le pôle existant déjà saturé.
- Espace vert aménagé.
- Projet lié à la présence des canalisations traversant le site.
- Aucun projet touristique défini à ce jour.

Question n°26

Comment la commune a-t-elle évalué les besoins justifiant les surfaces réservées aux équipements publics ?

Réponse

Cette répartition a été proposée dans l'étude de faisabilité réalisée par le PNR de la Montagne de Reims en 2019.

L'OAP sans règlement réalisé dans le cadre du PLU pour le secteur UBo a repris les principes d'aménagement qui ont été définis dans cette étude de faisabilité.

14. Espaces naturels et forêt

Question n°27

Pourquoi le massif forestier principal n'a-t-il pas été classé en Espace Boisé Classé (EBC), alors qu'il constitue un élément naturel majeur du territoire ?

Réponse

Sur ce point ont été suivi les préconisations du Centre National de la Propriété Forestière qui préconise de ne pas classer systématiquement les boisements en EBC. En effet, le SRADDET définit les EBC comme "espaces ayant pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain". Les EBC n'ont donc pas vocation à couvrir l'intégralité des espaces boisés d'autant plus si les forêts disposent d'un document de gestion durable (DGD) qui assure une protection dans le respect du code forestier.

C'est pourquoi n'ont été classés en EBC que les petits boisements épars du territoire communal et notamment ceux situés à proximité de la pension canine.

Question n°28

Quels critères ont conduit à classer uniquement certains petits boisements en EBC, notamment autour de la pension canine ?

Réponse

Confère réponse n°27

15. Secteur AS – Pension canine

Question n°29

Quels besoins précis justifient le classement du secteur AS autour de la pension canine ?

Réponse

Activité de dressage.

Possibilité d'activités commerciales annexes :

- vente d'aliments,
- garde de chiens.

Question n°30

Des limites précises ont-elles été prévues pour encadrer l'extension possible de cette activité ?

Réponse

- Extension limitée à proximité de l'habitation.
- Surface complémentaire limitée à 60 m².
- Projet de hangar limité par les règles de recul vis-à-vis de la route départementale.

16. Protection paysagère et UNESCO

Question n°31

La zone tampon AP a-t-elle été définie en lien avec les objectifs paysagers du site UNESCO et du Parc Naturel Régional ?

Réponse

Effectivement le classement en secteur Ap répond à plusieurs objectifs :

- **Le classement UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne**

La commune d'Ambonnay appartient au périmètre du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ». Cette inscription consacre la valeur universelle exceptionnelle du paysage culturel champenois résultant de l'interaction séculaire entre les activités humaines, le vignoble, le relief et les villages viticoles. La préservation de cette valeur universelle exceptionnelle implique le maintien des caractéristiques paysagères qui fondent la reconnaissance internationale du site. Les coteaux viticoles constituent à ce titre un élément essentiel de la composition paysagère reconnue par l'UNESCO. Toute urbanisation diffuse ou toute banalisation de ces espaces serait susceptible d'altérer les caractéristiques patrimoniales ayant justifié l'inscription du bien. Le PLU participe ainsi directement à la mise en œuvre des objectifs de préservation associés au classement UNESCO en limitant strictement les possibilités d'urbanisation dans les espaces agricoles et viticoles.

- **La préservation du paysage viticole remarquable**

Le territoire communal s'organise autour d'un système paysager particulièrement lisible associant :

- le village historique ;
- les coteaux viticoles ;
- les espaces agricoles ouverts ;
- les massifs forestiers du plateau.

Cette organisation paysagère constitue l'un des éléments majeurs de la qualité du territoire communal. Le maintien de larges espaces agricoles inconstructibles permet de préserver :

- les vues lointaines sur les coteaux ;
- les perspectives vers le vignoble ;
- les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;
- la lecture du paysage viticole traditionnel.

Le PLU vise ainsi à éviter tout phénomène de mitage ou de dispersion des constructions susceptible de porter atteinte à la qualité paysagère du territoire.

- **La préservation de l'outil de production viticole**

Au-delà des enjeux patrimoniaux, les espaces agricoles et viticoles constituent un outil économique stratégique. La viticulture représente une activité structurante pour la commune et participe directement à l'emploi local ainsi qu'au rayonnement du territoire. La préservation des espaces agricoles répond ainsi à plusieurs objectifs :

- maintenir le potentiel de production viticole ;
- éviter les conflits d'usage entre activités agricoles et urbanisation ;
- garantir la pérennité des exploitations ;
- préserver les conditions d'exploitation du vignoble.

Le classement en zone agricole permet de sécuriser durablement la vocation productive de ces espaces.

- **Une contribution à la préservation des continuités écologiques**

Les espaces agricoles et viticoles participent également au fonctionnement écologique du territoire. Ils constituent des espaces ouverts jouant un rôle important dans :

- les continuités paysagères ;
- les continuités écologiques ;
- les déplacements de la faune ;
- la préservation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales.

Le maintien de vastes espaces non urbanisés contribue ainsi à la qualité environnementale générale du territoire communal.

La protection renforcée des espaces agricoles et viticoles s'inscrit dans les objectifs poursuivis par :

- le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région ;
- le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ;
- le SRADDET Grand Est ;
- les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les engagements liés à l'inscription UNESCO.

Le projet de PLU participe ainsi à la mise en œuvre des politiques publiques de préservation des paysages, de limitation de l'artificialisation des sols et de valorisation du patrimoine exceptionnel champenois.

17. Question générale

Question n°32

La commune identifie-t-elle aujourd'hui certains points techniques, environnementaux ou réglementaires nécessitant encore des approfondissements avant la mise en œuvre effective des projets ?

Réponse

En attente des résultats des études ZH du PNR sur le secteur UBO et la zone UX.

Question n° 33

Concernant la réponse apportée à l'observation de la DDT de la Marne, la commune peut-elle préciser les compléments qui seront apportés au rapport de présentation afin de mieux justifier :

- L'objectif d'accueil d'environ 130 habitants supplémentaires ; quels éléments permettront effectivement d'atteindre cet objectif (projets économiques, évolution de l'emploi, dynamique du marché immobilier, etc.).
- Le lien entre cet objectif et les besoins en logements ; combien de ménages par exemple etc…

Réponse

Le rapport de présentation sera complété comme suit :
Le scénario retenu s'inscrit dans une logique de reconquête démographique modérée visant à assurer le maintien des équilibres du territoire communal. La commune entend préserver la vitalité du village, soutenir le renouvellement générationnel de la population et maintenir le niveau d'équipements, de services et d'activités existants.

Le projet communal vise ainsi à permettre l'accueil de jeunes ménages et de familles dans un contexte territorial attractif, bénéficiant de la proximité des pôles d'emplois de Reims, Épernay et Châlons-en-Champagne ainsi que du dynamisme économique de la filière viticole et champenoise.

Ambonnay s'inscrit dans un bassin de vie structuré et attractif, intégré à la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne ainsi qu'au SCoT d'Épernay et sa région. Le projet démographique retenu traduit ainsi une volonté de conforter la place du village au sein de cette organisation territoriale et de maintenir son attractivité résidentielle. L'objectif de population fixé à l'horizon 2035 doit par ailleurs être relativisé au regard de la durée d'application du document d'urbanisme. La progression envisagée représente une évolution moyenne limitée et progressive à l'échelle annuelle, compatible avec les capacités d'accueil du territoire et des réseaux existants.

Le lien entre projet démographique et besoins en logements est établi comme suit : le maintien de la population actuelle nécessite déjà 15 logements du fait du desserrement des ménages, avec une taille moyenne projetée de 2,40 personnes par ménage en 2035. À cet objectif de stabilisation s'ajoutent 57 logements destinés à accueillir environ 136 habitants supplémentaires, soit un besoin total de 72 logements. Les capacités internes ont été analysées en priorité. Le potentiel mobilisable comprend 7 logements issus de la remise sur le marché de logements vacants, après application d'une hypothèse prudente de mobilisation des deux tiers du potentiel réel, et 17 logements en dents creuses, après prise en compte d'un taux de rétention foncière de 50 %. Les capacités internes représentent donc environ 24 logements, insuffisantes pour répondre au besoin total de 72 logements.
Le recours à l'extension est ainsi justifié par un solde à produire d'environ 48 logements. Ces extensions correspondent à deux secteurs encadrés : le secteur UBo rue des Boiseaux, d'une superficie de 2,20 ha dont 1,50 ha dédiés à l'habitat, pour environ 37 logements à 25 logements/ha ; et la zone AU rue de l'ancienne gare, d'une superficie de 1,10 ha, pour environ 11 logements à 10 logements/ha.

Le potentiel de renouvellement urbain est très limité : pas de friche industrielle, de bâtiment d'activité mutable ou d'opération significative de reconversion dans le bourg. Le renouvellement urbain repose donc principalement sur la mobilisation partielle des logements vacants et des dents creuses.

L'analyse des logements vacants a été précisée à partir des données LOVAC 2024 et d'une vérification communale. Sur 60 logements identifiés vacants, 16 correspondent à des vendangeoirs liés à l'activité viticole, 21 sont occupés ou affectés à une autre destination, 9 sont très délabrés et 4 sont en vente. Le potentiel réellement mobilisable est donc ramené à 10 logements, dont 7 sont retenus dans le calcul opérationnel. Les capacités réelles des dents creuses sont évaluées à 2,46 ha, soit 35 logements théoriques sur la base de lots moyens de 700 m². Toutefois, après application d'un taux de rétention de 50 %, lié à la propriété privée, à l'absence de projet connu, aux usages existants et à la possibilité d'autres destinations que l'habitat, la capacité réellement mobilisable est ramenée à 17 logements. Les terrains enclavés, jardins/vergers protégés, espaces verts, espaces publics et équipements communaux ont été exclus du calcul.

Question n° 34

En complément de la réponse à la question n° 10, pouvez-vous préciser comment le projet s'inscrit dans l'enveloppe foncière de 8 hectares attribuée par le SCoT aux communes mutualisées d'Ambonnay, Bouzy et Tours-sur-Marne ?

Réponse

Dans son avis sur le dossier de PLU, le SCoter indique que 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 (mixites générationnelle et fonctionnelle) des typologies de logements, s'inscrivant en complémentarité des projets de logements des deux autres communes de ce pôle d'irrigation.

IV. Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement :

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »

À l'issue de l'enquête publique, le présent procès-verbal de synthèse a été transmis à la commune d'Ambonnay, qui a produit un mémoire en réponse dans le délai réglementaire.

Les observations du public sont présentées ci-après, suivies des réponses apportées par la commune et, le cas échéant, des commentaires du commissaire enquêteur.

A - OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE PAPIER, PAR COURRIERS, DOSSIERS REMIS LORS DES PERMANENCES ET PAR COURRIER ELECTRONIQUE .

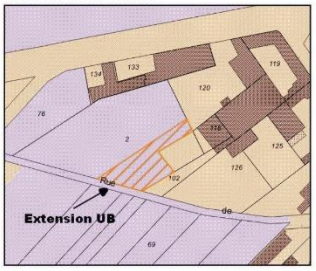
Tableau de synthèse

Réponse aux remarques sur le plan cadastre

Plusieurs observations signalent que le fond cadastral n'est pas totalement à jour. Cette situation s'explique par la durée de la procédure d'élaboration du PLU, engagée en 2024, alors que les mises à jour cadastrales sont réalisées de manière continue par les services compétents. Ces évolutions sont normales au cours d'une procédure d'urbanisme qui s'étend sur plusieurs années. Elles sont sans incidence sur la portée réglementaire du document d'urbanisme. Le fond cadastral sera actualisé avec les données les plus récentes disponibles avant l'approbation du PLU, dans la mesure où cette actualisation ne modifie ni le projet de PLU ni les choix de zonage arrêtés.

Date	N° Obs	Nom du Signataire	Observations	Réponse mairie
3 Juin 2026	**1**	M. MARGUET Benoit	**a)** « Je possède les terrains section ZD n° 285, 291, 292 et 294, aux Champs Saint-Sulpice. Or, sur le plan figurant dans le dossier de révision du PLU, je ne retrouve pas ces numéros. En remplacement, il semblerait qu'il	- **Classement des parcelles ZD 285, 291, 292 et 294 :** le classement en zone UX est maintenu afin de pouvoir répondre à des demandes d'implantation d'activités économiques. La commune souligne que ces

			s'agisse des parcelles UX 261 et 264. » **b)** « Je souhaiterais que, sur la section UX, les zones 261 et 264 restent en zone agricole, comme elles l'ont toujours été précédemment. Ces terrains ont toujours servi au maraîchage. Il n'y a aucune raison qu'ils ne restent pas des terrains à vocation agricole. » **c)** « Pourquoi la parcelle section A n° 191 est-elle passée en jardin ? Je m'oppose à cette requalification. » **d)** « Après consultation, malgré l'imprécision de la carte du PLU présentée, pleine d'erreurs et qui, en soi, peut rendre caduque la soi-disant consultation, je confirme mon souhait de voir les parcelles ZD 285, 291, 292 et 294 rester en zone agricole constructible afin de compléter mon exploitation. »	parcelles sont actuellement déjà classées en zone urbaine et en zone à urbanisé à vocation d'activités économiques et que le propriétaire en a été informé lors de l'achat. - **Classement de la parcelle A n°191 en trame jardin** : avis favorable de la commune pour supprimer la trame jardin sur cette parcelle. Afin de préserver cette entrée de commune la haie située en bordure de la parcelle sera matérialisée sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage à protéger.
3 juin 2026	**2**	Mme Valérie Van Belle	**A** « Je souhaite demander la révision du PLU concernant une partie de la parcelle ZB317 (anciennement ZB273), rue des Crayères. Je souhaiterais que la zone qui se trouve actuellement en secteur agricole inconstructible (Ap) passe en secteur agricole avec prescription spécifique (Ah afin de faire perdurer mon activité professionnelle et de pouvoir y construire un bâtiment agri-viti, sans modifier la destination de parcelles constructibles en bord de route. **B** « concernant la zone emplacement réservé (voir le plan), je souhaite qu'elle soit raccourcie des deux tiers sur sa partie la plus large. »	- A : Avis favorable de la commune pour le classement en zone Ah de la parcelle ZB 317. - B : La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé n°6 dans son emprise actuelle afin de pouvoir aménager les abords de la rue des Crayères.
3 juin 2026	**3**	Mme Stéphanie RUTAT	« Je souhaite demander une révision du PLU pour le terrain localisé rue des Crayères, (parcelle ZB 318, lieu-dit La Folie). Actuellement, ce terrain est classé en zone agricole protégée et je sollicite un reclassement en zone	Avis favorable de la commune pour le classement en zone Ah de la parcelle ZB 318.

			constructible Ah. Cette modification me permettra de construire un hangar agricole viticole dans l'alignement des autres hangars déjà existants dans cette zone et ainsi de faire perdurer mon activité au sein du village ». Voir plan.	
13 juin 2026	**4**	M. Paul DETHUNE	-« Nous notons en synthèse qu'il y a eu des irrégularités dans le dossier dont la non-sollicitation correcte à I.N.A.O. sur le dossier déposé le 17 juin 2025, (également dans l'envoi des plans adressés à l'INAO),(pièces différentes). - « nous notons le retour de la Chambre d'agriculture en date du 18 mars 2026 qui met en réserve les éventuels projets de développement des exploitations agricoles qui 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. » **Voir dossier N° 1 (40 pages)**	L'INAO a été consulté au même titre que l'ensemble des PPA sur la base du zonage arrêté par délibération en date du 26 janvier 2026. Les plans de zonage figurant dans le dossier d'enquête publique n'ont pas été modifiés depuis. **<u>Parcelle AC n°2</u>** : la limite de la zone UB sera élargie sur une bande de 6 mètres par rapport au coin du bâtiment. 
13 juin 2026	**Dossier N° 1**	M. Paul DETHUNE	**Dossier n° 1 en annexe** **Synthèse des observations de l'EARL Champagne Paul DÉTHUNE sur le projet de révision du PLU d'Ambonnay** L'EARL Champagne Paul DÉTHUNE sollicite plusieurs modifications du projet de PLU afin d'assurer le développement cohérent de son exploitation viticole et de garantir la régularité de la procédure d'élaboration du document. **1. Rétablissement d'une constructibilité partielle de la parcelle AC 0002** La parcelle AC 0002, anciennement constructible, est devenue intégralement inconstructible dans le projet de PLU. Or elle constitue un élément essentiel du fonctionnement de l'exploitation (accès au centre de pressurage,	**1. <u>Parcelle AC n°2</u>** : la limite de la zone UB sera étendue dans le prolongement des bâtiments situés sur la parcelle n°118 sur une profondeur d'environ 6m dudit bâtiment.

			infrastructures existantes, projet d'extension de caves enterrées). **Demande : «** rétablir une constructibilité partielle de la parcelle AC 0002, en continuité du bâti existant et jusqu'à la rue de Tours, conformément à la position écrite de l'INAO. Notre demande ne porte pas sur la totalité de la parcelle et préserve l'essentiel des surfaces plantées » **2. Clarification des documents de zonage** L'INAO a constaté l'existence de différences entre le plan qui lui a été transmis et celui figurant dans le dossier soumis à enquête publique. Cette divergence crée une incertitude sur le zonage réel applicable à la parcelle AC 0002 **Demande : «** que soit officiellement précisé quel document graphique fait foi dans le cadre de la présente enquête ;que la divergence constatée par l'INAO soit consignée au rapport d'enquête ; et que, si le plan soumis à l'enquête diffère de celui transmis aux PPA les conséquences procédurales en soient tirées. » **3. Consultation de l'INAO** La commune a justifié le rejet de la demande en affirmant que l'INAO s'y opposait. Pourtant, l'INAO indique ne pas avoir été consulté sur cette demande particulière et considère aujourd'hui le projet comme légitime. **Demande :** que le maître d'ouvrage justifie, pièces à l'appui, la consultation de l'INAO sur notre contribution du 16 juin 2025, et qu'à défaut la réponse apportée au bilan de la concertation soit rectifiée ; que l'INAO soit formellement consulté sur le classement de la parcelle AC 0002 avant l'approbation du PLU.	**2.** Les plans de zonage figurant dans le dossier d'enquête publique n'ont pas été modifiés depuis la phase d'arrêt du PLU par délibération en date du 26 janvier 2026. Aucune irrégularité ne peut être soulevée. **3.** La commune de Ambonnay, dans son bilan de concertation, n'a pas indiqué que l'INAO s'opposait à cette demande spécifique mais a indiqué que l'INAO en règle générale s'oppose à l'arrachage des vignes pour édifier des constructions. Dans ce contexte, la commune de Ambonnay maintien son souhait de protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation.

			4. Égalité de traitement entre exploitations viticoles D'autres exploitations ont bénéficié du maintien ou de l'extension de zones constructibles après consultation de l'INAO. **Demande** L'EARL DÉTHUNE estime avoir été traitée différemment alors qu'elle se trouve dans une situation comparable et demande l'application des mêmes critères.	**4.** C'est la raison pour laquelle, par souci d'égalité de traitement, il est répondu favorablement à M. Dethune pour la parcelle AC n°2.
			5. Cohérence entre le PADD et le règlement de la zone Av Le PADD affirme vouloir permettre l'adaptation et l'extension des exploitations agricoles, alors que le règlement de la zone Av interdit pratiquement toute construction liée à l'activité viticole. **Demande** : Une modification du règlement est demandée afin d'autoriser des extensions limitées en continuité du bâti existant.	**5.** Le règlement de la zone Av en préservant strictement la zone d'appellation est cohérent avec les objectifs du PADD. La commune d'Ambonnay appartient au périmètre du bien inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ». Cette inscription consacre la valeur universelle exceptionnelle du paysage culturel champenois résultant de l'interaction séculaire entre les activités humaines, le vignoble, le relief et les villages viticoles. La préservation de cette valeur universelle exceptionnelle implique le maintien des caractéristiques paysagères qui fondent la reconnaissance internationale du site. Les coteaux viticoles constituent à ce titre un élément essentiel de la composition paysagère reconnue par l'UNESCO. Toute urbanisation diffuse ou toute banalisation de ces espaces serait susceptible d'altérer les caractéristiques patrimoniales ayant justifié l'inscription du bien.
			6. Maintien des emplacements réservés rue de Tours La suppression des emplacements réservés compromet les possibilités	**6.** La commune de Ambonnay n'ayant pas pour projet d'élargir cette voie, les emplacements réservés ont été supprimés.

			futures d'élargissement et d'aménagement d'un axe important pour la circulation liée à l'activité viticole. **Demande :** justifier cette suppression et étudier le rétablissement d'un emplacement réservé permettant l'aménagement futur de la rue de Tours.	
			7. Sécurité juridique du permis de construire obtenu en 2026 **Demande** L'exploitation souhaite que l'approbation du nouveau PLU confirme explicitement que le permis de construire délivré le 27 mai 2026 conserve sa pleine validité et ne puisse être remis en cause par les nouvelles règles.	**7.** Le nouveau PLU n'a pas d'effet rétroactif sur un permis régulièrement délivré. Le changement de zonage ne remet pas en cause le droit de construire conformément au permis obtenu La validité est de 3 ans prorogeable deux fois sur demande.
			8. Adaptation de l'article UB 13 aux contraintes viticoles L'obligation de maintenir 25 % de surfaces non imperméabilisées apparaît difficilement compatible avec les exigences techniques des exploitations viticoles et des installations classées. **Demande :** prévoir une modulation pour les unités foncières à usage d'exploitation viticole existante : prise en compte des matériaux drainants stabilisés dans le décompte, possibilité de dépassement sous réserve d'une gestion alternative des eaux pluviales, exclusion des sols d'ICPE du décompte.	**8.** Le pourcentage sera maintenu à 25%. La commune souligne que ce pourcentage a déjà été revu à la baisse par rapport au PLU actuel (30%).
			9. Développement de l'œnotourisme Le projet de PLU ne prend pas suffisamment en compte les activités d'accueil, de dégustation et de réception liées à la viticulture alors même qu'elles sont encouragées par la Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. **Demande** Une reconnaissance explicite de ces activités dans le règlement est demandée.	**9.** Les activités liées à l'œnotourisme ne sont pas interdites en zones urbaines du projet de PLU.

13 juin 2026	**5**	M. THIBAULT Cédric	« Courrier déposé en mairie en date du 07/12/2024, resté sans réponse, donc courrier déposé à nouveau le 13/06/2026, en annexe. »	Une réponse à ce courrier a bien été apportée par la commune dans le cadre du bilan de concertation qui figure dans le dossier de PLU (document n°9).
13 juin 2026	**Courrier N° 1**	M. THIBAULT Cédric	**Objet du courrier en annexe** « demande de reconsidération d'une surface en zone A en terrain constructible sur la parcelle ZE8 »	La commune maintient sa position à savoir le classement en zone A de cette parcelle afin de ne pas favoriser de mitage de l'urbanisation. Pour rappel en zone A sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et ou viticoles. Concernant les habitations, il faut que la maison d'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole et donc justifier d'une présence permanente sur le site d'exploitation.
13 juin 2026	**6**	Mme JANNETA-OURIET Maryse	« Courrier déposé en mairie en date du 06/06/2025, resté sans réponse, courrier déposé à nouveau le 13/06/2026 avec ses 2 annexes. »	Une réponse à ce courrier a bien été apportée par la commune dans le cadre du bilan de concertation qui figure dans le dossier de PLU (document n°9).
13 juin 2026	**Courrier N° 2**	Mme JANNETA-OURIET Maryse	**Objet du courrier en annexe** « demande que la parcelle du moulin cadastrée AD28, le retrait de la zone UB (emplacement réservé »	L'ER n°35 prévu dans l'ancien PLU sur la parcelle AD n°28 a été supprimé au nouveau PLU. Il en est de même des ER n°24, 25a et 25b.
13 juin 2026	**7**	M. BEAUFORT Louis	« Je souhaite que le terrain sur la zone AU reste constructible car j'ai le projet d'aménager en habitat ce terrain »	La zone AU est constructible sous réserve du respect des principes définis dans l'OAP (document n°3).
18 juin 2026	**8**	D'une part Indivision BANDOCK représentée par Mme WALAS Dominique et M. BANDOCK Yannick Et d'autre part M.RODEZ Éric	Dépôt d'un dossier n° ,en complément du dossier les représentants de l'Indivision BANDOCK souhaitent : -« nos parcelles 317+309+310 doivent restées une seule propriété c'est-à-dire sans partie paysagée » -« la parcelle 311 : partie hors zone AU a été cédée à la commune aujourd'hui à tort »	• **Concernant la suppression de la voie interne, le respect des engagements pris en 2016 et le retour au principe du PLU de 2020** La commune prend acte des observations formulées concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone AU et des demandes tendant au rétablissement du schéma d'aménagement figurant dans le précédent document d'urbanisme. **Toutefois, la commune souhaite maintenir l'OAP proposée dans le projet de PLU pour les raisons suivantes.** **1. Une volonté de garantir un aménagement d'ensemble cohérent de la zone**
18 juin 2026	**Dossier n° 2**	D'une part Indivision BANDOCK représentée par Mme WALAS Dominique et M.	**Synthèse de l'avis de M. Éric Rodez et des membres de l'indivision BANDOCK** Ces derniers, sur la zone 1AU, rappelle que l'urbanisation de ce secteur résulte d'un travail engagé depuis de nombreuses années entre la commune et les	

		BANDOCK Yannick Et d'autre part M.RODEZ Éric	propriétaires, ayant conduit à un échange foncier en 2016. Dans ce cadre, plusieurs parcelles ont été cédées gratuitement à la commune afin de permettre la réalisation des futures voiries et réseaux prévus par le PLU. Ils s'opposent à la création d'une voirie interne prévue dans le projet de révision du PLU 2026, estimant que la desserte de la zone peut être assurée par les voies existantes bordant le secteur, conformément aux orientations retenues lors de l'approbation du PLU de 2020. Ils considèrent que cette évolution remet en cause les principes ayant fondé les échanges fonciers réalisés avec la commune. Ils estiment également que cette nouvelle voirie est incohérente avec l'instauration de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM), destinée à financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur, (une double contribution financière), après la cession gratuite de terrains et le paiement de la TAM. Enfin, ils soulignent que certaines parcelles incluses dans le périmètre de la zone AU ont déjà fait l'objet d'une autorisation de construire et demande une adaptation du périmètre aux terrains restant effectivement à urbaniser. **Demandes formulées :** • suppression de la voirie interne prévue dans la zone 1AU ; • maintien du principe de desserte par les voies et chemins existants ; • respect des orientations et engagements issus du PLU approuvé en 2020 et des échanges fonciers de 2016 ; • réajustement du périmètre de la zone AU aux seuls terrains restant à urbaniser ; • abandon du principe d'impasse privée en	Le projet de PLU traduit une évolution des objectifs poursuivis par la commune en privilégiant un véritable aménagement d'ensemble de la zone AU. Le précédent document d'urbanisme permettait une urbanisation progressive à partir des voies périphériques, au fur et à mesure des réalisations privées. Cette organisation favorisait des opérations ponctuelles sans assurer une vision globale de l'aménagement. Au contraire, l'OAP proposée organise une desserte interne unique permettant : • une composition urbaine cohérente ; • une densité de construction cohérente ; • une desserte homogène de l'ensemble des parcelles ; • une meilleure répartition des accès ; • une optimisation des réseaux publics ; • une meilleure qualité des espaces publics. Cette approche répond pleinement aux objectifs poursuivis par les OAP définis aux articles L.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme. **2. Une limitation des investissements publics** Le retour au schéma antérieur impliquerait l'aménagement complet des trois voies périphériques desservant le secteur. Or ces voies présentent aujourd'hui des caractéristiques insuffisantes au regard des exigences de sécurité, de circulation et de desserte des réseaux nécessaires à une urbanisation complète. À titre d'exemple, le seul aménagement de la rue dite de l'ancienne Gare, située au nord est actuellement estimé à environ **300 000 €**HT. Le maintien du schéma ancien conduirait donc la commune à engager des investissements

			copropriété au profit d'accès individuels depuis les voies publiques existantes.	particulièrement importants sur les trois voiries périphériques, sans que ces dépenses ne présentent une réelle plus-value en matière d'organisation urbaine par rapport à la solution retenue. Dans un contexte de maîtrise des finances publiques, la commune doit veiller à une utilisation proportionnée des deniers publics. **3. Une meilleure rationalisation des équipements publics** Le maintien de la desserte interne permet de concentrer les investissements communaux sur la rue dite de l'ancienne Gare assurant simultanément : • la circulation automobile ; • les déplacements piétons ; • le passage des différents réseaux (eau, assainissement, électricité, télécommunications, etc.). À l'inverse, une urbanisation par les trois voies périphériques multiplierait les interventions sur les réseaux et les voiries, augmentant les coûts de création, d'entretien et de renouvellement des équipements publics. **4. Les cessions foncières réalisées antérieurement** La commune prend acte des observations relatives aux cessions de terrain intervenues dans le passé en vue d'un éventuel élargissement des chemins périphériques. Ces cessions ont permis de préserver les possibilités d'aménagement futur des voies concernées et conservent leur utilité pour les besoins de circulation locale, de sécurité ou d'amélioration progressive des voiries. Toutefois, elles ne sauraient créer une obligation pour la commune de conserver à l'identique les modalités d'urbanisation définies par un document d'urbanisme antérieur. **En effet, le PLU est un document évolutif qui doit pouvoir adapter les choix d'aménagement aux besoins actuels de la commune, aux contraintes techniques, aux**
18 juin 2026	9	Mme BUSIN claudine	Je soussignée Claudine Buzin, Beaufort, 17 rue Thiers à Verzenay, propriétaire des parcelles AU 319.320 ;323.325, souhaite que ces parcelles restent constructibles car j'ai l'intention de lotir. Je suis contre le projet central de voirie de la commune. Je suis pour une voirie périphérique, car j'ai fait don à la commune de 5 ares de terrain, parcelle ZA (AU) 326 pour réaliser la voirie. En 2016, nous avons effectué un remembrement pour que les terrains soient viabilisés. Pas d'accord pour l'application de la taxe TAM de la commune, qui refuse de participer à la viabilisation de la zone.	

				enjeux financiers et aux objectifs d'un développement urbain durable. Cependant la commune réfléchira à une possible de rétrocession aux propriétaires des terrains acquis. **5. Un choix d'intérêt général** Le maintien de l'OAP retenue résulte ainsi d'un arbitrage entre plusieurs objectifs d'intérêt général : • assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ; • garantir une desserte fonctionnelle et sécurisée ; • limiter les coûts d'investissement et d'entretien supportés par la collectivité ; • optimiser les réseaux publics ; • préserver les capacités financières de la commune. La commune considère que ces objectifs justifient pleinement le maintien de l'OAP telle qu'arrêtée dans le projet de PLU. *Il est rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas pour objet de reproduire les dispositions du document d'urbanisme antérieur mais de traduire les choix de développement retenus par la collectivité. Le conseil municipal dispose, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, d'une large marge de manœuvre pour définir les modalités d'urbanisation d'un secteur, dès lors que ces choix sont justifiés par l'intérêt général, qu'ils ne sont pas entachés d'erreur manifeste d'appréciation et qu'ils sont compatibles avec les objectifs du Code de l'urbanisme.* Concernant la taxe d'aménagement, une nouvelle évaluation financière du cout des équipements pourra être envisagée pour adapter si besoin le taux applicable sur ce secteur. • **Concernant le réajustement des limites de la**

				zone AU aux seuls terrains restant à urbaniser **La commune émet un avis favorable sur cette observation.** La parcelle concernée est désormais occupée par une construction à usage d'activité et ne relève plus d'un secteur destiné à recevoir une urbanisation future. Afin d'assurer la cohérence entre le zonage réglementaire et la situation existante, la commune prévoit son reclassement en zone urbaine (U) lors de l'approbation du PLU. Ce reclassement constitue une adaptation ponctuelle du projet qui ne modifie ni les orientations d'aménagement de la zone AU, ni l'économie générale du document d'urbanisme.

B - OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR COURRIER ELECTRONIQUE (C.E.)

Date	Courrier électronique	Nom du Signataire	Observations	Réponse mairie
29 juin 2026	**1**	Daniel Beaufort	« Je souhaite que les parcelles AU dont je suis propriétaire restent constructibles, car j'ai l'intention de lotir. Je suis contre le projet central de voierie de la commune de 5 ares de terrain pour réaliser la voirie. En 2016 , nous avons effectué un remembrement pour que ces parcelles soient viabilisées . Je ne suis pas d'accord avec la taxe (TAM) de la commune qui refuse la viabilisation de la zone . »	Confère réponse apportée à M. Éric Rodez _ membres de l'indivision BANDOCK_ Claudine Buzin, Beaufort
2 juillet 2026	**2**		Synthèse du courrier Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) est favorable aux dispositions visant à protéger les zones humides. Il demande toutefois que le règlement de la zone Nzh autorise explicitement l'exploitation et la gestion	Le règlement du secteur Nzh vise l'interdiction des constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. La gestion et l'exploitation forestière ne sont pas réglementées dans le règlement du PLU. Il pourra être précisée dans le

			forestières, estimant que ces pratiques, encadrées par la réglementation, sont nécessaires à l'entretien et à la préservation durable des milieux humides.	règlement que la gestion forestière est autorisée.

Suites de la procédure :

À compter de la remise du présent procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse, soit au plus tard **le 18 juillet 2026**.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, soit au plus tard **le 3 août 2026**.

Remis le 06 juillet 2026.

La commissaire enquêtrice,

Brigitte MARECHAL

La Maire de Ambonnay

le 16/07/2026

La Maire de Ambonnay

Nathalie COUTIER

MAIRIE D'AMBONNAY MARNE

V. la copie du registre à feuillets mobiles accompagnés de ses PJ et annexes

Pièces jointes :

- Copies des 9 Observations du registre à feuillets mobiles
- 6 pièces jointes (2 dossiers , 2 courriers, 2 courriels)

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ouverture enquête le mercredi 3 juin 2026 à 8h
la Commissaire Enquêteur.

Observation N°" 1

a) Je possède les terrains sections ZD n° 285-291-292-294 "les champs saint sulpice", or sur le plan qui est dans le dossier de révision du PLU, je ne retrouve pas les numéros.
En remplacement, il semblerait que cela soit UX 261-264

b) Je souhaiterai que sur la section UX, les zones 261 et 264, restent en zone agricole, comme elles l'ont toujours été précédemment. Ces terrains ont toujours servis au maraichage. Il n'y a pas de raison, d'obstacle à ce qu'il reste batiment agricole.
c) Pourquoi est ce que la parcelle en section A numéro 191 est elle passée en jardin, je m'oppose à cette requalification

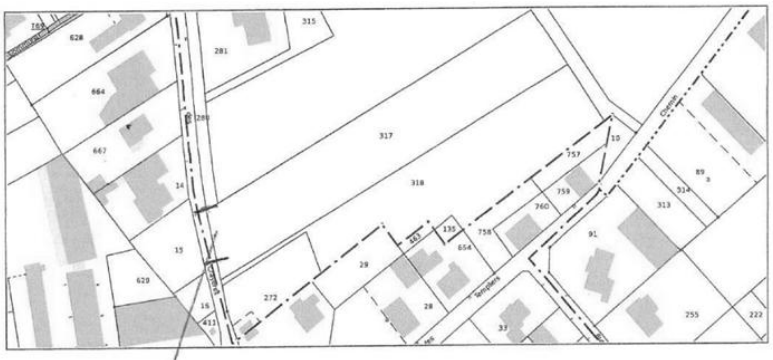
d) après consultation, vu l'imprécision de la carte PLU presentée, pleine d'erreurs et qui en soit peut rendre caduque la soi-disante consultation, je confirme mon souhait de voir les parcelles ZD 285-291-292-294 [redacted] rester en zone agricole, constructible, pour compléter mon exploitation.

Ambonnay, le 3 juin 2026
Benoit Marquet

2

observation N°" 2.

(A) Je souhaite demander la révision du PLU concernant une partie de la parcelle ZB 317 (anciennement ZB 273) rue des Crayères.
Je souhaiterai que la zone qui se trouve actuellement en secteur agricole inconstructible (Ap) passe en secteur agricole avec prescriptions spécifiques (Ah) afin de faire perdurer mon activité professionnelle et de pouvoir y construire un batiment agri-viti sans modifier la destination de parcelle constructible en bord de route.



(B) Concernant la zone emplacement réservé, je souhaite qu'elle soit raccourcie des deux tiers sur sa partie la plus large.

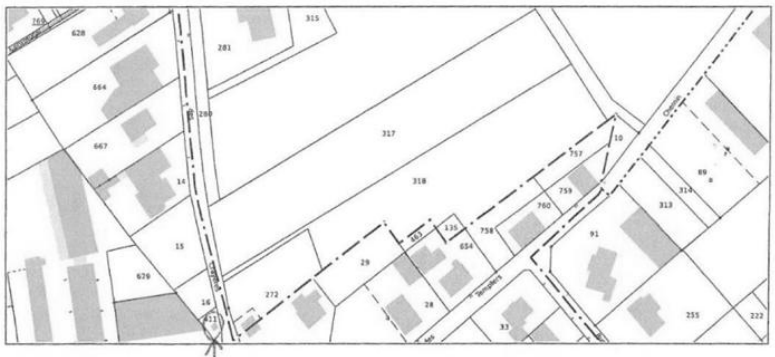
Ambonnay, le 3 Juin 2026

Valérie Vue Belle

3

Observation N°3

Je souhaite demander une révision du PLU pour le terrain localisé rue des crayères (Parcelle ZB N°318 lieux-dits « la Folie »). Actuellement, ce terrain est classé en zone Agricole protégée et je sollicite un reclassement en zone constructible Ah.
Cette modification me permettra de construire un hangar Agricole / viticole dans l'alignement des autres hangars déjà existant dans cette zone et ainsi de faire perdurer mon activité au sein du village.



A Ambonnay le 03 juin 2026

Stéphanie Reitat

Reitat

Observation N°4

- Nous notons en synthèse, qu'il y a eu des irrégularités dans le dossier, dont la non sollicitation correcte à l'INAO sur le dossier déposé le 17 juin 2025 (également dans l'envoi des plans adressés à l'INAO). (Pièce ~~manquante~~ différente).
- Nous notons le retour de la Chambre d'agriculture en date 18 mars 2026 qui met en 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.

PJ dossier 40 pages.

A Ambonnay le 13 juin 2026

Pierre Déthune.

- DOSSIER N°° 1 -

OBSERVATIONS DÉPOSÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme — Commune d'AMBONNAY (51150)

Enquête publique du 3 juin au 3 juillet 2026 (arrêté n°2026-24 du 12 mai 2026)

Permanence du samedi 13 juin 2026 — Mairie d'Ambonnay

À l'attention de Madame Brigitte MARÉCHAL, Commissaire Enquêteur
désignée par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne

1. Identification du déposant

Auteur des observations : Pierre DETHUNE, chef d'exploitation

Pour le compte de : EARL Champagne Paul DÉTHUNE — 2 rue du Moulin, 51150 Ambonnay

Activité : exploitation viticole en AOC Champagne Grand Cru, certifiée biologique, production annuelle de 50 000 bouteilles, commercialisation en France et à l'export. Exploitation identifiée dans le rapport de présentation du projet de PLU parmi les ICPE viticoles de la commune (« DETHUNE Paul - Champagne, 2 rue du Moulin, site vinicole »).

Titulaire du permis de construire n° PC0510072600001, déposé le 10 mars 2026 sur les parcelles AC 102 et AC 2 et accordé par arrêté du Maire du 27 mai 2026, après avis favorables de l'Architecte des Bâtiments de France (04/05/2026) et du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (11/03/2026) : démolition du quai, de la rampe et de la cour en béton, extension des caves aux niveaux R-1 et R-2, création d'un quai et d'une rampe (846 m² de surface de plancher).

2. Rappel chronologique des démarches accomplies

- **23 octobre 2024** — rendez-vous en mairie avec Madame le Maire : présentation des plans du projet d'agrandissement (accessibilité poids lourds, logistique).
- **16 juin 2025** — contribution écrite à la concertation préalable, enregistrée au bilan de la concertation à la date du 17 juin 2025 (accusé de réception de la mairie du 19 juin 2025), demandant le maintien d'une constructibilité en continuité du bâti. Aucune réponse de fond.
- **26 janvier 2026** — arrêt du projet de PLU par le conseil municipal, sans prise en compte de la contribution.
- **24–26 février 2026** — échanges avec Madame Catherine MONNIER, en charge des PLU à l'INAO (Épernay) ; courriel écrit de l'INAO du 26 février 2026 (pièce jointe n°1).
- **10 mars / 27 mai 2026** — dépôt puis obtention du PC0510072600001 sur les parcelles AC 102 et AC 2.

3. Observation n°1 — Demande principale : rétablissement d'une constructibilité partielle de la parcelle AC 0002

1

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

La parcelle AC 0002 (23 a 88), intégralement constructible dans le PLU approuvé le 12 mars 2020 (modifié le 12 février 2024), est classée en secteur Av inconstructible dans le projet de PLU.

Or cette parcelle est partiellement aménagée depuis 1990 (voirie bétonnée, cour, évacuation des eaux pluviales, dispositifs de sécurité) ; elle constitue l'unique accès à notre centre de pressurage (parcelle AC 118) et une partie de nos caves se situe sous cette cour. Notre programme d'investissement en trois phases (1990, 2016, horizon 2028) prévoit la connexion de ces infrastructures à une future extension de cave enterrée, dans une logique d'adaptation au changement climatique (stockage en sous-sol). L'agrandissement de la cour arrière permettrait en outre le chargement des véhicules hors voie publique : aujourd'hui, les chargements s'effectuent directement rue du Moulin, générant nuisances et risques d'accident, en contradiction avec les orientations du PADD relatives à l'amélioration des déplacements.

Cette demande est **expressément reconnue comme légitime par l'INAO**, par écrit (courriel de Mme Catherine MONNIER du 26 février 2026) :

> *« Nous comprenons et trouvons légitime votre souhait de conserver la possibilité de construire une cave enterrée sur la petite partie de la parcelle AC 2 située juste à l'arrière de votre centre de pressurage (parcelle AC 118). Ce projet viendrait en continuité du centre de pressurage et de la cave enterrée existante située sur les parcelles AC 126 et 102. »*

Demande : rétablir une constructibilité partielle de la parcelle AC 0002, en continuité du bâti existant et jusqu'à la rue de Tours, conformément à la position écrite de l'INAO. Notre demande ne porte pas sur la totalité de la parcelle et préserve l'essentiel des surfaces plantées.

4. Observation n°2 — Existence de deux versions du plan de zonage : demande de clarification

Dans son courriel du 26 février 2026, Mme MONNIER (INAO) constate :

> *« Je constate que votre plan joint ne correspond pas exactement à celui présent dans le dossier que nous avons reçu. La partie correspondant au quai du centre de pressurage (partie de la parcelle AC 2) n'est pas identifiée en zone UB du PLU sur le plan à ma disposition. »*

Deux versions du document graphique du projet de PLU circulent donc s'agissant de la parcelle AC 0002 : l'une identifiant le quai du centre de pressurage en zone UB, l'autre le classant en zone Av. Cette divergence affecte directement la compréhension du dossier par le public et par les personnes publiques associées, et donc la sincérité de l'enquête.

Demande : que soit officiellement précisé quel document graphique fait foi dans le cadre de la présente enquête ; que la divergence constatée par l'INAO soit consignée au rapport d'enquête ; et que, si le plan soumis à l'enquête diffère de celui transmis aux personnes publiques associées, les conséquences procédurales en soient tirées.

5. Observation n°3 — Contradiction entre la réponse de la commune et la position de l'INAO

2

Au bilan de la concertation, la commune a écarté notre contribution au motif que *« l'INAO s'oppose à l'arrachage des vignes pour édifier des constructions »*, en maintenant *« son souhait de protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation »*. Cette affirmation est contredite par la position écrite de l'INAO du 26 février 2026 citée ci-dessus, qui qualifie notre projet de légitime.

Par ailleurs, lors de notre échange téléphonique du 24 février 2026, Mme MONNIER nous a indiqué que l'INAO n'avait été ni informé ni interrogé sur notre demande, alors qu'il l'avait été pour la demande du Champagne Egly-Ouriet du 19 novembre 2025 — ce que le bilan de la concertation confirme expressément (« Après consultation et avis favorable de l'INAO, la zone UB est étendue… »). La réponse apportée à notre contribution repose donc sur une position prêtée à l'INAO sans que celui-ci ait été saisi de notre demande.

Demande : que le maître d'ouvrage justifie, pièces à l'appui, la consultation de l'INAO sur notre contribution du 16 juin 2025, et qu'à défaut la réponse apportée au bilan de la concertation soit rectifiée ; que l'INAO soit formellement consulté sur le classement de la parcelle AC 0002 avant l'approbation du PLU.

6. Observation n°4 — Rupture d'égalité entre exploitations comparables

Certaines exploitations voisines ont bénéficié d'autorisations d'urbanisation en zone Av : des espaces constructibles ont été maintenus notamment sur les parcelles AC 0112, AB 652 et AB 0740.

S'agissant de la parcelle **AC 0112**, située en zone Av **directement en face de notre parcelle AC 0002**, une constructibilité partielle a été maintenue au projet de PLU alors qu'aucune demande en ce sens ne figure au bilan de la concertation. À l'inverse, notre parcelle AC 0002, qui a fait l'objet d'une demande expresse et documentée (contribution du 16 juin 2025, rendez-vous en mairie du 23 octobre 2024), a été intégralement déclassée. Deux parcelles se faisant face, dans la même zone, ont donc été traitées de manière opposée : constructibilité maintenue sans demande pour l'une, déclassement malgré demande motivée pour l'autre.

S'agissant de la parcelle AB 740, le bilan de la concertation indique, en réponse à la demande du Champagne Egly-Ouriet du 19 novembre 2025 :

> *« Après consultation et avis favorable de l'INAO, la zone UB est étendue de quelques mètres sur la zone actuellement en pelouse de ladite parcelle. »*

Nous ne contestons pas ces décisions, cohérentes avec les réalités économiques locales ; mais elles établissent qu'un traitement différencié a été appliqué entre exploitations placées dans des situations comparables : consultation de l'INAO et extension de la zone UB dans un cas, absence de consultation et rejet dans l'autre, sans que les motifs de cette différence aient été explicités. L'INAO ayant désormais exprimé par écrit une position favorable sur notre projet, rien ne justifie que la parcelle AC 0002 ne bénéficie pas du même traitement que la parcelle AB 740.

Il en résulte une distorsion entre la position de principe et la pratique : la commune a écarté notre demande au nom d'une *« protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation »*, alors que le même projet de PLU maintien des espaces constructibles en zone Av au bénéfice d'autres parcelles. Un

3

principe de protection présenté comme strict et absolu ne saurait être invoqué pour rejeter une demande motivée et écarté pour en accueillir d'autres — au surplus lorsque l'une d'elles n'a fait l'objet d'aucune demande au bilan de la concertation.

Demande : que le maître d'ouvrage expose précisément les critères objectifs ayant présidé au maintien d'une constructibilité partielle sur la parcelle AC 0112 (en l'absence de toute demande au bilan de la concertation) et au déclassement intégral de la parcelle AC 0002 (malgré une demande motivée) ; que la circonstance évoquée ci-dessus soit consignée au rapport d'enquête afin que sa régularité puisse être appréciée, le cas échéant, par le contrôle de légalité ; et que soit appliqué à notre demande le même processus que celui suivi pour la parcelle AB 740 (consultation de l'INAO puis adaptation du zonage).

7. Observation n°5 — Incohérence entre le PADD et le règlement du secteur Av

Le PADD énonce :

> *« Le centre bourg d'Ambonnay présente une densité bâtie très forte qui limite le développement de certaines exploitations. Afin de répondre aux besoins des exploitants, notamment en matière d'extension, de diversification ou de délocalisation, le PLU prévoit des zones spécifiques dédiées aux constructions agricoles. »*

Or l'article A2 du règlement n'autorise en secteur Av que les loges de vignes (20 m² maximum, 4,50 m au faîtage), interdisant toute construction d'exploitation viticole, y compris en continuité immédiate du bâti existant. Cette rédaction est plus restrictive que la doctrine de l'INAO elle-même, comme en atteste sa position écrite sur notre projet.

Demande : reformuler le règlement du secteur Av afin de permettre, en continuité du bâti existant, hors mitage et sous réserve de l'avis de l'INAO, les constructions strictement nécessaires aux activités viticoles de l'AOC Champagne. Proposition de rédaction :

> *« Hors zone urbaine, les secteurs classés en zone d'appellation Champagne sont préservés de toute urbanisation. Toutefois, en continuité directe du bâti existant et sous réserve d'avis favorable de l'INAO, les constructions et installations nécessaires aux activités viticoles de l'AOC Champagne sont autorisées, dans le respect des matériaux traditionnels et d'une intégration paysagère renforcée. »*

8. Observation n°6 — Suppression des emplacements réservés rue de Tours

La suppression des emplacements réservés rue de Tours compromet toute possibilité d'élargissement ou d'aménagement de cette voie dans les 10 à 15 prochaines années, alors qu'elle constitue un accès structurant pour notre exploitation et pour la circulation des véhicules lourds liés à l'activité viticole.

Demande : justifier cette suppression et étudier le rétablissement d'un emplacement réservé permettant l'aménagement futur de la rue de Tours.

9. Observation n°7 — Sécurité juridique du permis de construire PC0510072600001

4

Notre permis a été accordé le 27 mai 2026 sous l'empire du PLU 2020/2024. Il est demandé que la délibération d'approbation du PLU révisé confirme expressément que les permis délivrés sous le PLU en vigueur conservent leur pleine validité (article R.424-17 du code de l'urbanisme), que les demandes de prorogation (articles R.424-21 et R.424-22) seront examinées sans application rétroactive des nouvelles dispositions, et que les chantiers autorisés ne peuvent se voir opposer les règles du PLU révisé.

10. Observation n°8 — Article UB 13 : modulation pour les exploitations viticoles

L'article UB 13 du projet de règlement impose 25 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé. Cette règle peut entrer en conflit avec les contraintes opérationnelles des exploitations du centre bourg (cours et quais nécessitant des sols stabilisés, sols d'ICPE devant rester étanches pour la gestion des effluents vinicoles).

Demande : prévoir une modulation pour les unités foncières à usage d'exploitation viticole existante : prise en compte des matériaux drainants stabilisés dans le décompte, possibilité de dépassement sous réserve d'une gestion alternative des eaux pluviales, exclusion des sols d'ICPE du décompte.

11. Observation n°9 — Œnotourisme : cohérence avec la Charte du PNR de la Montagne de Reims

La Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims « Objectif 2040 » identifie l'œnotourisme et l'agrotourisme comme leviers de développement durable du territoire — le PNR a d'ailleurs émis un avis favorable sur notre projet le 11 mars 2026. Or le projet de PLU n'identifie pas de manière suffisamment lisible les leviers permettant aux exploitations viticoles d'Ambonnay de développer une activité d'accueil (caveau de dégustation, salle de réception, hébergement touristique de court séjour adossé à l'exploitation).

Demande : que le règlement des zones UA et UB et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent une mention explicite autorisant, dans le bâti existant ou en extension mesurée, les activités d'œnotourisme et de réception adossées à une exploitation viticole en activité, dans le respect des règles patrimoniales et de stationnement.

12. Demandes formelles à Madame la Commissaire Enquêteur

1. Annexer les présentes observations et leurs pièces jointes au registre d'enquête publique ;
2. Solliciter du maître d'ouvrage une réponse écrite et motivée sur chacune des neuf observations, et en particulier sur la divergence des documents graphiques (observation n°2) et la consultation effective de l'INAO (observation n°3) ;
3. Consigner dans le rapport final, à titre de réserve ou de recommandation expresse, la nécessité de rétablir une constructibilité partielle de la parcelle AC 0002 en continuité du bâti existant, conformément à la position écrite de l'INAO, et d'adapter le règlement du secteur Av pour assurer sa compatibilité avec les objectifs du PADD relatifs aux besoins de la profession agricole.

5.

13. Pièces jointes

- Courriel de Mme Catherine MONNIER, INAO (centre d'Épernay), du 26 février 2026, avec extrait du plan en possession de l'INAO
- Plan annoté « zone d'extension constructible demandée » transmis à l'INAO le 24 février 2026
- Contribution à la concertation du 16 juin 2025 et accusé de réception de la mairie du 19 juin 2025
- Arrêté du Maire d'Ambonnay du 27 mai 2026 accordant le PC0510072600001
- Avis favorable de l'ABF du 4 mai 2026 et avis favorable du PNR de la Montagne de Reims du 11 mars 2026
- Note historique « Contestation du classement de la parcelle AC 0002 »
- Copie de la délibération du conseil municipal du 26 janvier 2026 arrêtant le projet de PLU (liste des votants)

Fait à Ambonnay, le 13 juin 2026

Pierre DETHUNE
Chef d'exploitation, pour le compte de l'EARL Champagne Paul DÉTHUNE

Pour transmission également par courrier électronique à : enquete-publique-plu@ambonnay.fr

6.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de AMBONNAY

dossier n° PC0510072600001

date de dépôt : 10/03/2026
date d'affichage en mairie du dépôt : 11/03/2026
demandeur : **EARL Champagne Paul DÉTHUNE, représentée par Monsieur Paul DÉTHUNE**
pour : **démolition du quai, de la rampe et de la cour en béton, extension aux niveaux R-1 et R-2, création d'un quai et d'une rampe**
adresse terrain : **2 Rue du Moulin 51150 Ambonnay**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire comprenant des démolitions
au nom de la commune de AMBONNAY

Le maire de AMBONNAY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 10/03/2026 par l'EARL Champagne Paul DÉTHUNE, représentée par Monsieur Paul DÉTHUNE, demeurant 2 Rue du Moulin 51150 Ambonnay ;

Vu l'objet de la demande :

- pour le projet de démolition du quai, de la rampe et de la cour en béton, extension aux niveaux R-1 et R-2, création d'un quai et d'une rampe. ;
- sur un terrain situé 2 Rue du Moulin 51150 Ambonnay ;
- pour une surface de plancher créée de 846 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/03/2020, modifié le 12/02/2024, notamment le règlement de la zone UB ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6, L. 332-6-1 2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Vu l'avis **favorable** du maire en date 10/03/2026 ;

Vu l'avis **favorable** de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne en date du 04/05/2026 ;

Vu l'avis **favorable** du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims en date du 11/03/2026 ;

Considérant que le projet est situé aux abords ou dans le champ de visibilité de l'église Saint-Réol, de la croix de chemin et de la fontaine publique classées monuments historiques, les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables ;

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est ACCORDÉ.

7

Fait à AMBONNAY, le 27 mai 2026

Le maire,

COUTIER Nathalie



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, s'il le l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

B

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

COMMUNE D'AMBONNAY

ARRÊTÉ

N°2026-24-A

ARRÊTÉ
DE MISE À ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'AMBONNAY

Le Maire de la Commune d'Ambonnay,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27.
- Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-19 et L. 153-31 à L. 153-33.
- Vu la délibération du 9 avril 2024 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal, le 1er avril 2025 ;
- Vu la délibération en date du 26 janvier 2026 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées conformément aux articles L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme.
- Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 28 avril 2026.
- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 28 avril 2026. le dossier comprend : l'évaluation environnementale ; l'avis MRAe ; la réponse de la Commune
- Vu la décision n° E26000056/51 en date du 07/05/2026 du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Madame Brigitte MARÉCHAL en qualité de Commissaire Enquêteur ;
- Vu les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ambonnay.
Les principaux objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- Revoir le projet approuvé en 2020 et sa retranscription notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires ;
- Etudier de nouveau le PLU pour le mettre en cohérence avec les projets de développement de la Commune.

Article 2 : Autorité responsable du projet

L'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme est la Commune d'Ambonnay, auprès de qui les informations peuvent être demandées.

10

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

- Mercredi de 8h30 à 11h30

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique du PLU sera également consultable sur le site internet de la Commune : ambonnay.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique du PLU auprès de la Mairie d'Ambonnay.

Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public en Mairie d'Ambonnay pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (et aux dates et heures de permanences de Madame le Commissaire Enquêteur)
- par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay.
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ambonnay.fr

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête, soit du Mercredi 3 Juin 2026 à 9 heures au Vendredi 3 Juillet 2026 à 17 heures au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.
Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

Article 8 : Permanences du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie d'Ambonnay, 1 Boulevard des Fossés de Ronde 51150 Ambonnay, aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 3 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Samedi 13 Juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 Juin 2026 de 14h00 à 18h00
- Vendredi 3 Juillet 2026 de 14h00 à 17h00 (clôture de la permanence du Commissaire Enquêteur)

Article 9 : Clôture du registre d'enquête publique et remise du rapport, des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur

À l'expiration du délai d'enquête, le Commissaire Enquêteur procédera à la clôture du registre d'enquête et transmettra, dans un délai de huit jours, à la Commune d'Ambonnay, un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête. La Commune disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses éventuelles observations en réponse.
Le Commissaire Enquêteur établira son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Il adressera une copie de ces documents au Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne ainsi qu'au Sous-Préfet d'Épernay.
À l'issue de l'enquête publique, le rapport, les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie d'Ambonnay, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront également consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique :

- à la Mairie d'Ambonnay, sise 1 Boulevard des Fossés de Ronde ;
- sur le site internet de la Commune : ambonnay.fr

11

12

Envoyé en préfecture le 18/05/2026
Reçu en préfecture le 18/05/2026
Publié le
ID : 051-215100074-20260518-2026_25_A-AR

Article 10 : Publicité de l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.
Dans les mêmes conditions de durée et de validité, la Mairie d'Ambonnay procédera à l'affichage de cet avis. Celui-ci sera également publié sur le site Internet de la Commune.
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de cette dernière en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
Cet affichage sera maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Article 11 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal de la Commune d'Ambonnay sera compétent pour approuver par délibération la révision du PLU.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Le présent arrêté sera adressé à :
- ✓ Monsieur le Sous-Préfet d'Épernay
- ✓ Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne
- ✓ Madame le Commissaire-Enquêteur
- ✓ La Direction Départementale des Territoires

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la Mairie d'Ambonnay

Fait à Ambonnay, le 18/05/2026
Le Maire
Nathalie COUTIER

MAIRIE D'AMBONNAY
MARNE

Affiché le : 19/05/2026

13

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**


A4

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
GRAND EST

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne

Dossier suivi par : LUKA Michel
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 051007 26 00001 U5101
Adresse du projet :2 RUE DU MOULIN 51150 AMBONNAY
Déposé en mairie le : 10/03/2026
Reçu au service le : 10/03/2026
Nature des travaux: 06100 Démolition partielle, 07112 Extension et/ou surélévation, 12175 Modifications de l'aspect extérieur

Demandeur :
CHAMPAGNE PAUL DETHUNE
CHAMPAGNE PAUL DETHUNE
représenté(e) par Monsieur DETHUNE PIERRE
2 RUE DU MOULIN
51150 AMBONNAY

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

Fait à Reims

Signé électroniquement par
Marc SCHNEIDER
Le 04/05/2026 à 14:49

Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Marc SCHNEIDER

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet avis.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction générale des Affaires culturelles Grand Est - Palais du Rhin - 2 place de la République - 67082 Strasbourg Cedex) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne - 38 rue Cérès, 51081 Reims CEDEX - 03 26 47 74 39 - udap.marne@culture.gouv.fr

15

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

ANNEXE :

Eglise Saint-Réol, croix de chemin, fontaine publique situé à 51007|Ambonnay.

Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Une autre vie s'invente ici

CCGVM
SERVICE URBANISME
PLACE HENRI MARTIN
51160 AŸ

Dossier suivi par Corinne LEVANT

POURCY,
Le 11 mars 2026

Vos Réf. : PC 051 007 26 00001
Nos Réf. : CF
Objet : extension des caves d'exploitation
EARL Champagne Paul DETHUNE – 2 rue du moulin 51150 Ambonnay

Madame,

Notre avis a été sollicité sur le dossier cité en objet. Après analyse du projet, en référence à la Charte « Objectif 2040 » mesure 3.1.2, le Parc émet, sous réserve de compatibilité avec les réglementations en vigueur, un **avis favorable.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes salutations distinguées.

Caroline FENEUIL

Parc naturel régional de la Montagne de Reims • Maison du Parc, Chemin de Nanteuil 51480 Pourcy
Tél : 03 26 59 44 44 • contact@parc-montagnedereims.fr • www.parc-montagnedereims.fr

17

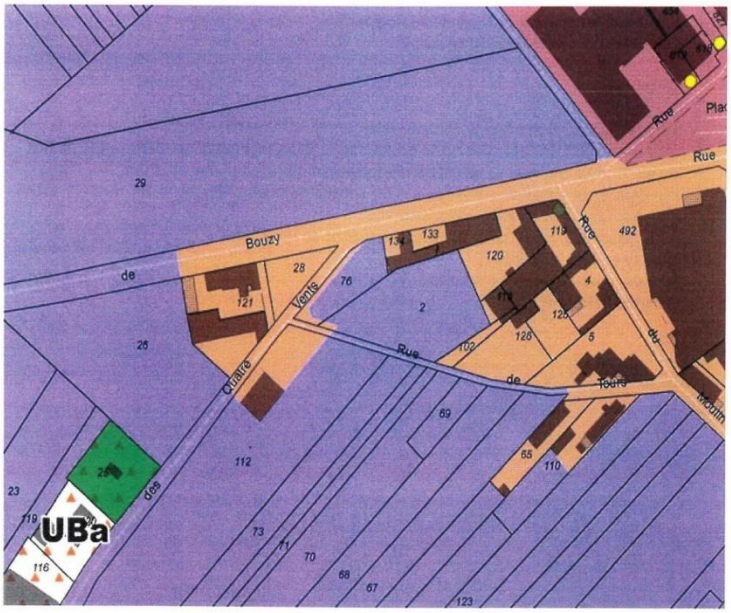
18

De: MONNIER Catherine c.monnier@inao.gouv.fr
Objet: Réponse Analyse PLU Ambonnay
Date: 26 février 2026 à 08:43
À: Pierre DETHUNE pierre@champagne-dethune.com
Cc: SERY Margot msery@sgv-champagne.fr

MC

Monsieur,

Je constate que votre plan joint ne correspond pas exactement à celui présent dans le dossier que nous avons reçu(extrait ci-dessous).
La partie correspondant au quai du centre de pressurage (partie de la parcelle AC 2) n'est pas identifiée en zone UB du PLU sur le plan à ma disposition.
Nous comprenons et trouvons légitime votre souhait de conserver la possibilité de construire une cave enterrée sur **la petite partie** de la parcelle AC 2 située juste à l'arrière de votre centre de pressurage(parcelle AC 118). Ce projet viendrait en continuité du centre de pressurage et de la cave enterrée existante située sur les parcelles AC 126 et 102.



Bien cordialement,

réponse au 1er écrit - 19

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

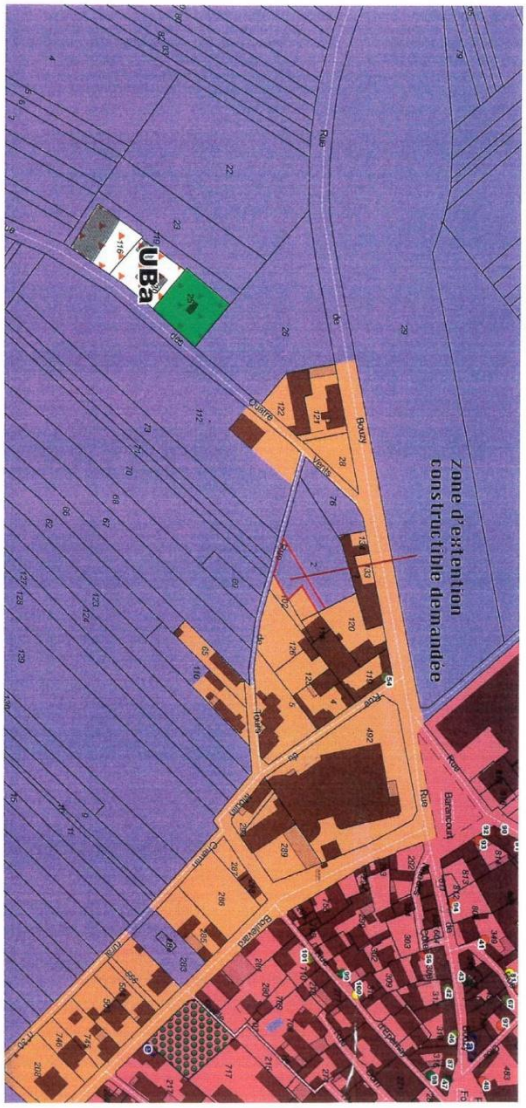
INAO
Catherine MONNIER
21 rue du Moulin à Vent
51200 EPERNAY
tél: 03-26-55-95-05

De : Pierre DETHUNE <pierre@champagne-dethune.com>
Envoyé : mardi 24 février 2026 17:25
À : MONNIER Catherine <c.monnier@inao.gouv.fr>
Objet : Re: Contact chambre d'agriculture

Madame,

Suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous transmets le plan avec la zone dont nous avons besoin pour notre projet d'agrandissement et de modernisation de nos caves. Je vous transmets également un document qui résume ma situation.
J'ai également contacté, à la suite à votre conseil, madame Margot SERY du SGV ODG qui va contacter la chambre d'agriculture.
Il me serait très utile d'avoir un document écrit de votre part.
Je reste à votre disposition.
Je vous remercie de votre soutien.
Bien cordialement,

2e
1er écrit.



21 -
1er Cout -

22

PLU

Département de la Marne

Plan Local d'Urbanisme Commune de AMBONNAY

9 Bilan de la concertation



Projet arrêté le 26 janvier 2026

Projet mis à l'enquête

Projet approuvé le

Le maire de la commune de Ambonnay

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme & Environnement
18 rue Rayet Lilinart
51430 Witry-les-Reims
Tél : 0326035695
E-mail : bureau.studies@geogram.fr
Site Internet : www.geogram.fr

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

Durée de la phase de concertation

Septembre 2024 _ Janvier 2026

Moyens d'information utilisés :

- *Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.*
- *Mis à disposition en mairie et sur le site internet du bureau d'études de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, plan traduction du projet...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents ont été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet communal.*
- *Parutions d'articles d'information dans le bulletin municipal, via Panneau Pocket et sur le site internet du bureau d'études.*
- *Tenue d'une réunion publique d'information le 15 décembre 2025 pour présenter aux habitants le projet de PLU*

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

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

24

Bilan de la phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme de Ambonnay

❖ Synthèse des remarques formulées lors de la réunion publique du 15 décembre 2025

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

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

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

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

Synthèse des remarques émises lors de cette réunion publique

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

25

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

Date	Demande	Réponse de la collectivité
28/04/2025 E.I Rutat Stéphanie	Sollicite un classement en zone constructible du terrain ZB318 lieu-dit la Folie pour la construction d'un hangar agricole/viticole	Le terrain est classé en partie en zone UB ; au sein de cette zone les bâtiments agricoles et viticoles sont autorisés.
07/12/2024 Tribault Cédric	Demande la possibilité de construire une maison d'habitation à proximité de son bâtiment agricole sur la parcelle ZE n°8 Souhaiterait également dans un futur plus ou moins proche un cellier pour le stockage de la production vinicole ainsi qu'un local sanitaire et une pièce de réfectoire pour la mise aux normes de l'exploitation.	La parcelle en question est classée en zone A. En zone A sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et ou viticoles. Concernant les habitation, il faut que la maison d'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole et donc justifier d'une présence permanente sur le site d'exploitation. A ce jour, d'après la jurisprudence, seules les maisons liées aux élevages avec naissance ou s'il s'agit d'une culture très particulière sont autorisées en zone A.
06/01/2025 Champagne Marguet	- Demande que la zone artisanale située au Champ Saint Sulpice soit également affectée à l'activité agri-viticole - Soumet l'idée de la création d'une AMAP - Propose la création, en complément de la maison médicale, d'un pôle thérapeutique bien être et soins alternatifs - Souhaite défendre la construction traditionnelle au sein du village.	La zone UX est réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et ou bureaux. Les bâtiments agri-viticoles sont autorisés en zone A et au sein du secteur Ah. Pour les autres propositions, la commune prend acte. Concernant le bâti traditionnel, le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales du centre ancien
06/06/2025 Mme Jannetta-Ouriet	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°35 situé sur la parcelle AD n°28	Cet emplacement réservé est supprimé au projet de PLU
17/06/2025 M. Dethune	Remarques sur le projet de PADD du PLU d'Ambonnay en révision – impact sur les exploitations viticoles. La protection stricte de la zone viticole est préjudiciable pour un certain nombre d'exploitations viticoles situées au sein de la zone d'appellation Champagne. Propose donc de reformuler cette disposition de la manière suivante : « Hors zone urbaine, les secteurs classés en zone d'appellation CHAMPAGNE sont préservés de toute urbanisation. En zone de mitage urbain et /ou en continuité directe du bâti,	L'INAO s'oppose à l'arrachage des vignes pour édifier des constructions. Dans ce contexte, la commune de Ambonnay maintien son souhait de protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation.

	l'urbanisation par des installations nécessaire aux activités du Champagne est autorisé. » Cette précision permettrait de maintenir l'objectif de protection de l'appellation, tout en garantissant aux exploitants la possibilité de faire évoluer leurs structures, dans un cadre encadré et conforme aux réglementations	
19/11/2025 Champagne Egly-Ouriet	Demande d'extension de la zone UB sur la parcelle AB 740 pour l'extension d'un bâtiment existant.	Après consultation et avis favorable de l'INAO, la zone UB est étendue de quelques mètres sur la zone actuellement en pelouse de ladite parcelle.

COPIE

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

République Française
Département
DE LA MARNE

Nombres de membre
Afférents au Conseil municipal : 15
En exercice : 16
Votant : 14

Réf. 2026-006-D

Le Conseil adopte cette délibération

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

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

L'an 2026, le 26 janvier à 19H00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, salle du conseil sous la présidence de Madame Nathalie COUTIER, Le Maire.
Présents : Valérie PAYELLE, Thierry CHARPENTIER, Maud DEMIÈRE, Franck MODE, Ludovic JANNETTA, Vanessa NOIZET, Didier PETIT, Claire PHILIPPOT, Françoise MOREAU, Aurélie RODEZ, Nathalie COUTIER, Jean-Luc ROUSSINET, Frédéric DEFOSSÉ, Jean-Guy PONSIN
Excusés :
Procurations :
Absents : Sabine HUGUET
Secrétaire de séance : Madame Aurélie RODEZ

Objet de la délibération : PLU

Madame le Maire

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

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

➢ Moyens d'information utilisés :

➢ *Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.*

➢ *Mis à disposition en mairie et sur le site internet du bureau d'études de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, plan traduction du projet...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être*

1 sur 6

29

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

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

associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents ont été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet communal.

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

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

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

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

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

Après avoir écouté l'exposé de Monsieur le Maire,

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

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

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

30

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

Annexe à la délibération en date

Bilan de la phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme de Ambonnay

❖ Synthèse des remarques formulées lors de la réunion publique du 15 décembre 2025

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

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

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

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

Synthèse des remarques émises lors de cette réunion publique

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

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

31

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

- arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu' délibération.

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

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

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

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

Le Maire

32

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

Date	Demande	Réponse de la collectivité
28/04/2025 E.I Rutat Stéphanie	Sollicite un classement en zone constructible du terrain ZB318 lieu-dit la Folie pour la construction d'un hangar agricole/viticole	Le terrain est classé en partie en zone UB ; au sein de cette zone les bâtiments agricoles et viticoles sont autorisés.
07/12/2024 Tribault Cédric	Demande la possibilité de construire une maison d'habitation à proximité de son bâtiment agricole sur la parcelle ZE n°8. Souhaiterait également dans un futur plus ou moins proche un cellier pour le stockage de la production vinicole ainsi qu'un local sanitaire et une pièce de réfectoire pour la mise aux normes de l'exploitation.	La parcelle en question est classée en zone A. En zone A sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et ou viticoles. Concernant les habitation, il faut que la maison d'habitation soit nécessaire à l'exploitation agricole et donc justifier d'une présence permanente sur le site d'exploitation. A ce jour, d'après la jurisprudence, seules les maisons liées aux élevages avec naissance ou s'il s'agit d'une culture très particulière sont autorisées en zone A.
06/01/2025 Champagne Marguet	- Demande que la zone artisanale située au Champ Saint Sulpice soit également affectée à l'activité agri-viticole - Soumet l'idée de la création d'une AMAP - Propose la création, en complément de la maison médicale, d'un pôle thérapeutique bien être et soins alternatifs - Souhaite défendre la construction traditionnelle au sein du village.	La zone UX est réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et ou bureaux. Les bâtiments agri-viticoles sont autorisés en zone A et au sein du secteur Ah. Pour les autres propositions, la commune prend acte. Concernant le bâti traditionnel, le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales du centre ancien
06/06/2025 Mme Jannetta-Ouriet	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°35 situé sur la parcelle AD n°28	Cet emplacement réservé est supprimé au projet de PLU
17/06/2025 M. Dethune	Remarques sur le projet de PADD du PLU d'Ambonnay en révision – Impact sur les exploitations viticoles. La protection stricte de la zone viticole est préjudiciable pour un certain nombre d'exploitations viticoles situées au sein de la zone d'appellation Champagne. Propose donc de reformuler cette disposition de la manière suivante : « Hors zone urbaine, les secteurs classés en zone d'appellation CHAMPAGNE sont préservés de toute urbanisation. En zone de mitage urbain et /ou en continuité directe du bâti, l'urbanisation par des installations nécessaire aux activités du Champagne est autorisé. » Cette précision permettrait de maintenir l'objectif de protection de l'appellation, tout en garantissant aux exploitants la possibilité de faire évoluer leurs structures, dans un	L'INAO s'oppose à l'arrachage des vignes pour édifier des constructions. Dans ce contexte, la commune de Ambonnay maintien son souhait de protection stricte de la zone d'appellation Champagne afin de préserver le secteur de tout risque de mitage par l'urbanisation.

33

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

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

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

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

34

De: **mairie** mairie@ambonnay.fr
Objet: TR: Concertation du PLU de AMBONNAY - Contribution de Mr DETHUNE
Date: 19 juin 2025 à 12:00
À: pierre@champagne-dethune.com

De : mairie
Envoyé : jeudi 19 juin 2025 09:15
À : 'pierre@champagne-dethune.com' <pierre@champagne-dethune.com>
Objet : RE: Concertation du PLU de AMBONNAY - Contribution de Mr DETHUNE

Bonjour,

Nous accusons réception de votre mail.

Bien cordialement

Le Secrétariat de Mairie

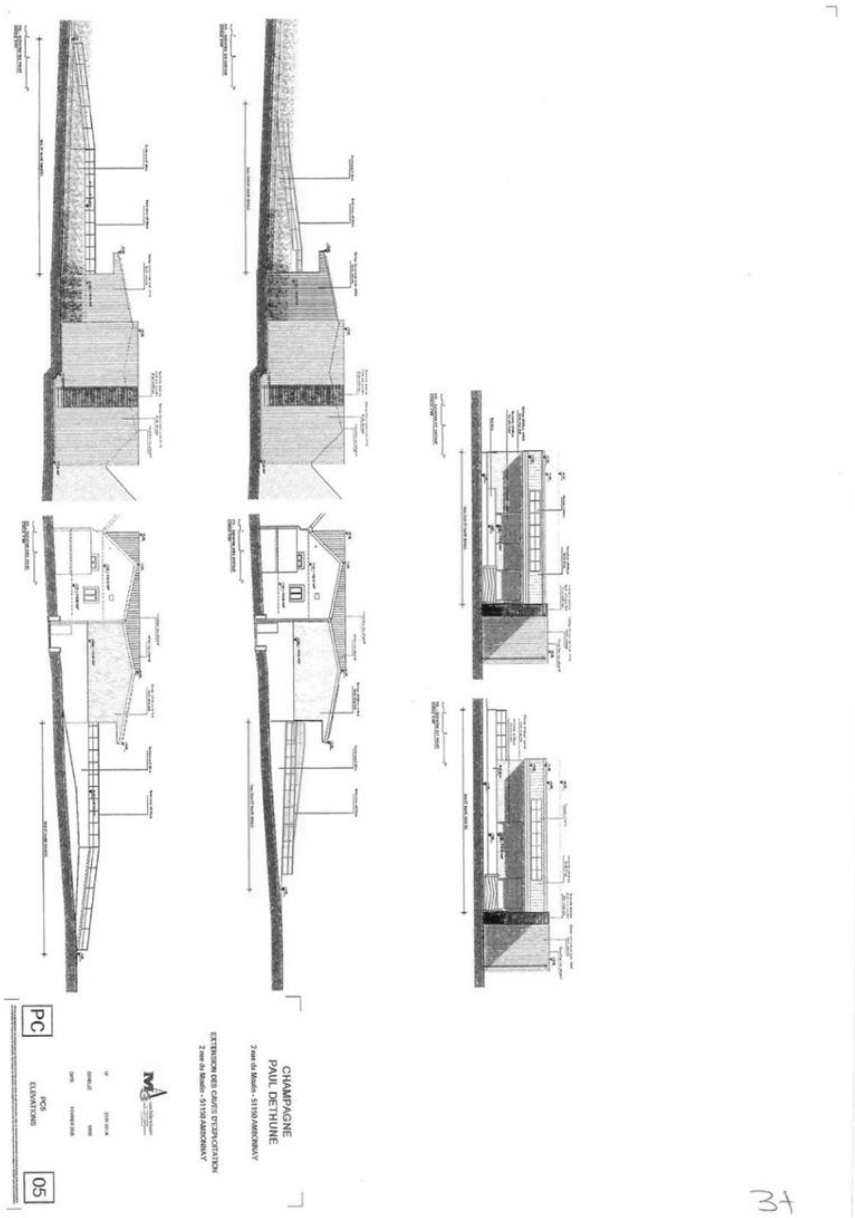
De : pierre@champagne-dethune.com <pierre@champagne-dethune.com>
Envoyé : lundi 16 juin 2025 18:35
À : mairie <mairie@ambonnay.fr>
Objet : Concertation du PLU de AMBONNAY - Contribution de Mr DETHUNE

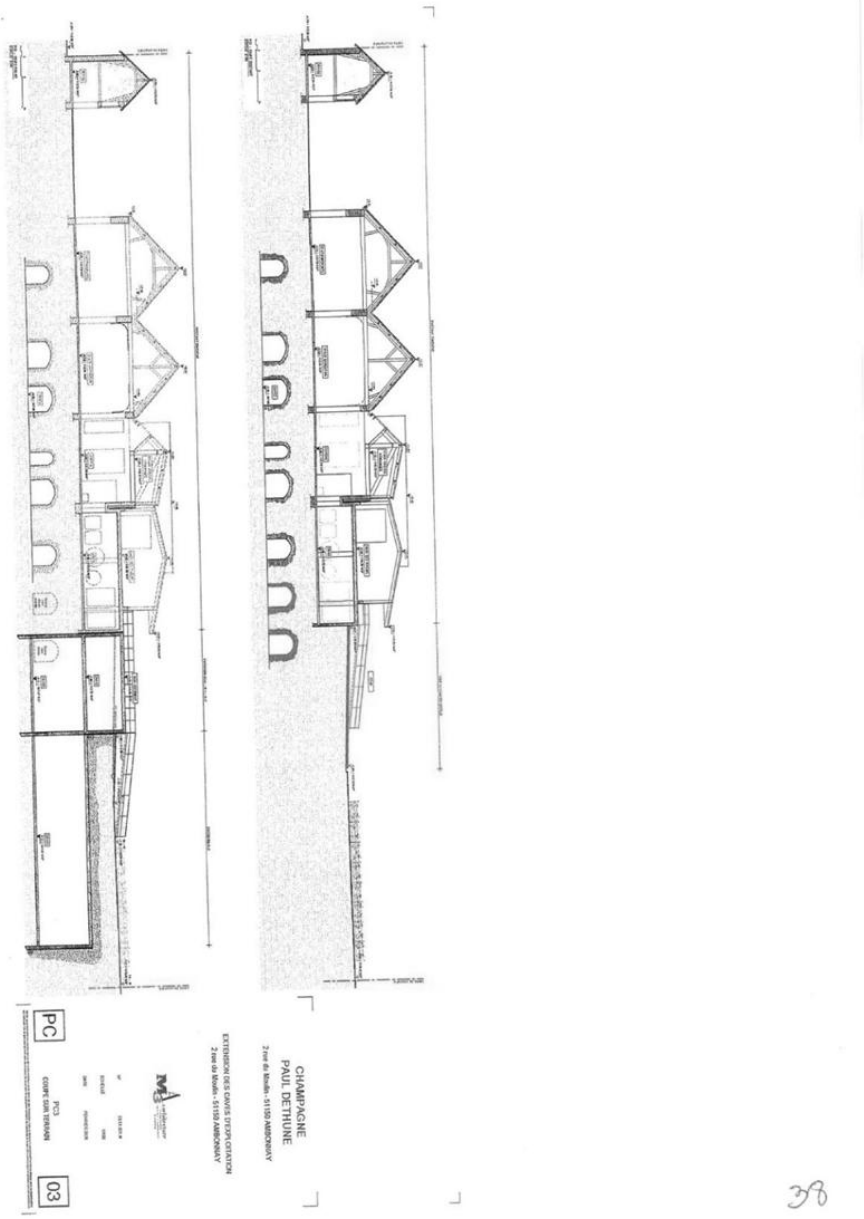
Civilité : Mr
Nom : DETHUNE
Adresse postale / commune de résidence : 2 rue du moulin 51 150 AMBONNAY
E-mail : pierre@champagne-dethune.com
Contribution : Remarques sur le projet de PADD du PLU d'Ambonnay en révision – Impact sur les exploitations viticoles À la suite de la mise à disposition et de la concertation autour du projet de PADD, je souhaite formuler plusieurs remarques concernant la formulation utilisée à la page 18 : « Les secteurs classés en zone d'appellation CHAMPAGNE sont préservés de toute urbanisation. » Pour notre exploitation, cette formulation est particulièrement préjudiciable puisque l'ensemble de nos installations se situe précisément dans cette zone d'appellation CHAMPAGNE. En l'état, cette disposition rendrait impossible toute évolution ou adaptation future de notre domaine. Or, depuis 2016, nous avons engagé un important projet de modernisation, dont une première tranche de travaux a déjà été réalisée. Nous travaillons actuellement sur la seconde tranche, présentée à Madame la Maire en mairie le 23 octobre 2024. Ce projet s'inscrit dans la continuité de notre démarche de modernisation. Le changement climatique nous oblige à adapter nos installations, notamment en augmentant notre capacité de stockage en sous-sol. Par ailleurs, l'optimisation de notre logistique nécessite l'aménagement et l'agrandissement de la cour arrière de notre exploitation, afin de permettre le chargement des véhicules en toute sécurité, à l'écart de la voie publique. Actuellement, nous sommes contraints d'effectuer les chargements directement sur la rue, ce qui engendre des nuisances et des risques. Il est donc nécessaire d'agrandir la cour arrière pour permettre aux semi-remorques d'y effectuer un demi-tour. Cette évolution est parfaitement cohérente avec les objectifs énoncés à la page 20 du PADD, relatifs à l'amélioration des déplacements et des conditions de transport

35

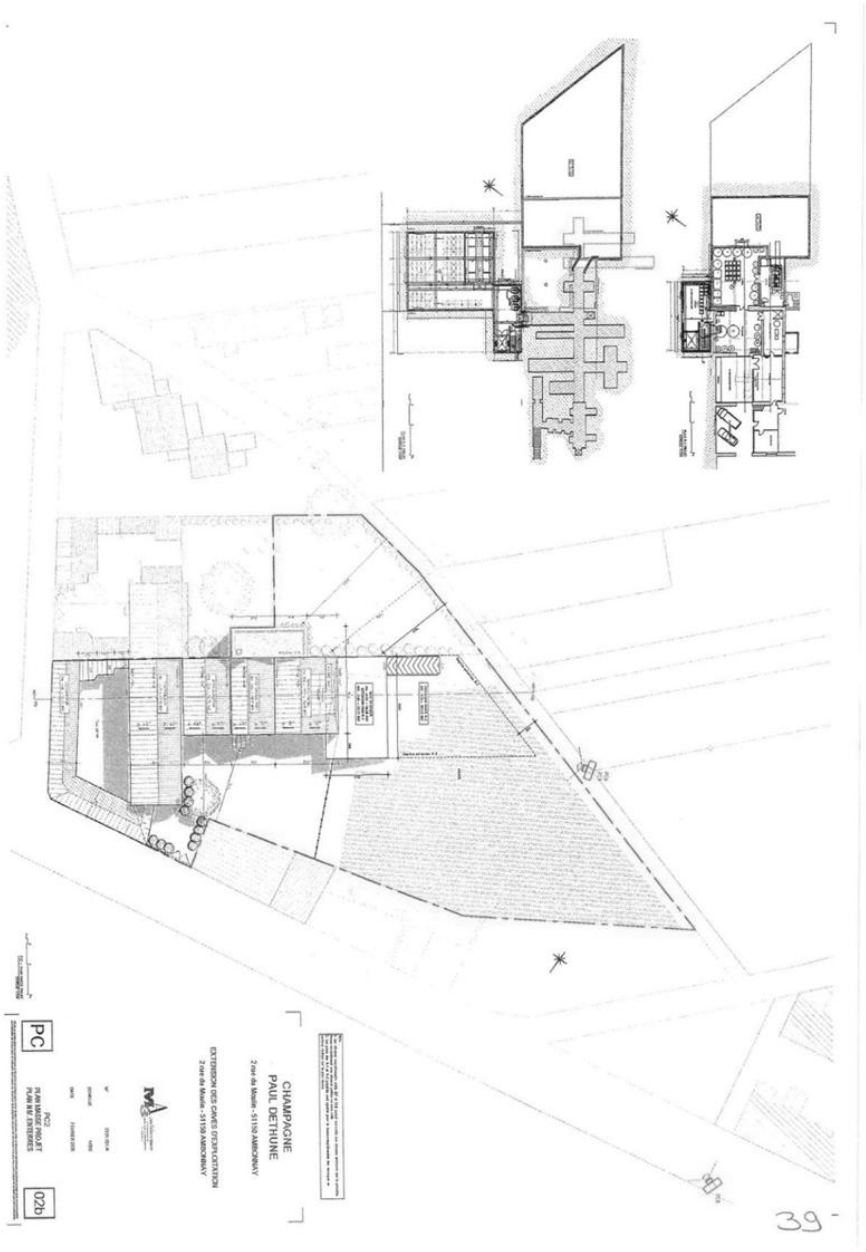
Pour tous les acteurs de la filière, s'il est essentiel que le PADD reste cohérent dans ses objectifs et ses ambitions avec le souci de préservation du vignoble. Un tel niveau de restriction, dans sa formulation actuelle, viendrait sanctuariser nombre de situations et empêcherait tout nouveau projet par nombre de maisons de Champagne (JANNETTA, KRUG, EGLY-OURIET, Coopérative St REOL, ...). Elle irait même à l'encontre des principes de cohérence du PADD, qui visent à encourager l'adaptation des activités économiques aux défis environnementaux et logistiques. Je propose donc de reformuler cette disposition de la manière suivante : « Hors zone urbaine, les secteurs classés en zone d'appellation CHAMPAGNE sont préservés de toute urbanisation. En zone de mitage urbain et /ou en continuité directe du bâti, l'urbanisation par des installations nécessaire aux activités du Champagne est autorisé. » Cette précision permettrait de maintenir l'objectif de protection de l'appellation, tout en garantissant aux exploitants la possibilité de faire évoluer leurs structures, dans un cadre encadré et conforme aux réglementations. Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger plus en détail sur ce point. Bien cordialement, Pierre DETHUNE

36


CHAMPAGNE
PAUL DETHUNE
PC
05
37


PC
03
CHAMPAGNE
PAUL DETHUNE
EXTENSION DES CAVES D'EXPLOITATION

38


PC
02b
CHAMPAGNE
PAUL DETHUNE
39


CHAMPAGNE
PAUL DETHUNE
2 bis rue de Mareuil - 51150 AMBONNAY
EXTENSION DES CAVES D'EXPLOITATION
2 bis rue de Mareuil - 51150 AMBONNAY
PC
PC2
02a
240

Observation n° 5

Courrier déposé en mairie en date du 7/12/24
resté sans réponse, donc courrier à nouveau déposé
le 13/6/26 PT en PJ

le 13/6/26

TRIBAULT CÉDRIC

5

déposé le
13 juin 2026

COURRIER N° 1

M. Tribault Cédric 20 Bd des Bermonts
51150 Ambonnay

Ambonnay le 7/12/24

A l'attention de Madame le Maire et du conseil municipal d'Ambonnay.

*Demande de reconsidération d'une surface en zone A en terrain constructible sur la parcelle ZE 8.

L'article L 111-4 du code de l'urbanisme dit qu'il est possible de construire des bâtiments, y compris une maison d'habitation, sur un terrain agricole si ceux-ci ont un lien direct avec une exploitation agricole.
Cette possibilité est tout de même assez compliquée à mettre en œuvre surtout que le PLU d'Ambonnay nous l'interdit.

Nous subissons régulièrement des visites, dépôts sauvages, vols et autres dégradations malgré un système d'alarme et de vidéosurveillance à notre hangar situé à la sortie du village en direction de Isse à environ 50m des habitations.
Il nous est impossible de clôturer la parcelle de ce bâtiment au vu de sa superficie.

J'aimerai donc, si possible, pouvoir y construire une maison d'habitation pour y être présent en continu.
Je souhaiterais également pouvoir construire dans un futur plus ou moins proche un cellier pour le stockage de la production vinicole et de la mise hors gel de petits matériels ainsi qu'un local sanitaire et une pièce de réfectoire pour la mise aux normes de mon exploitation.

Je profite donc de la révision du PLU de notre village pour vous demander s'il est possible de passer une surface proche de mon hangar agricole aujourd'hui en zone A vers une dénomination où la construction y serait autorisée.

Je reste à votre disposition pour d'éventuelles questions ou remarques.

Dans l'attente d'une réponse, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Cédric Tribault

Observation N°n 6.

Courrier déposé en Mairie 6.6.2025 resté sans réponse à ce jour.
Dépôt en pièce jointe du courrier et de ses deux annexes

Ambonnay, le 13.06.2026.

COURREIME JANNETTA- OURIET MARYSE (propriétaire)
MME OURIET GINETTE

9 RUE DE BOUZY

51150 AMBONNAY

Mme la MAIRE et les membres du conseil municipal

OBJET : demande de supprimer la zone UB

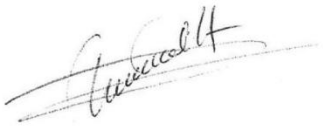
Suite à la révision du Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur notre commune d'AMBONNAY , nous souhaiterions que sur la parcelle
Du MOULIN Cadastré AD 28 le retrait de la zone UB (emplacement réservé)

Vu l'étroitesse du terrain et la configuration de celui-ci impossibilité de construction urbaine

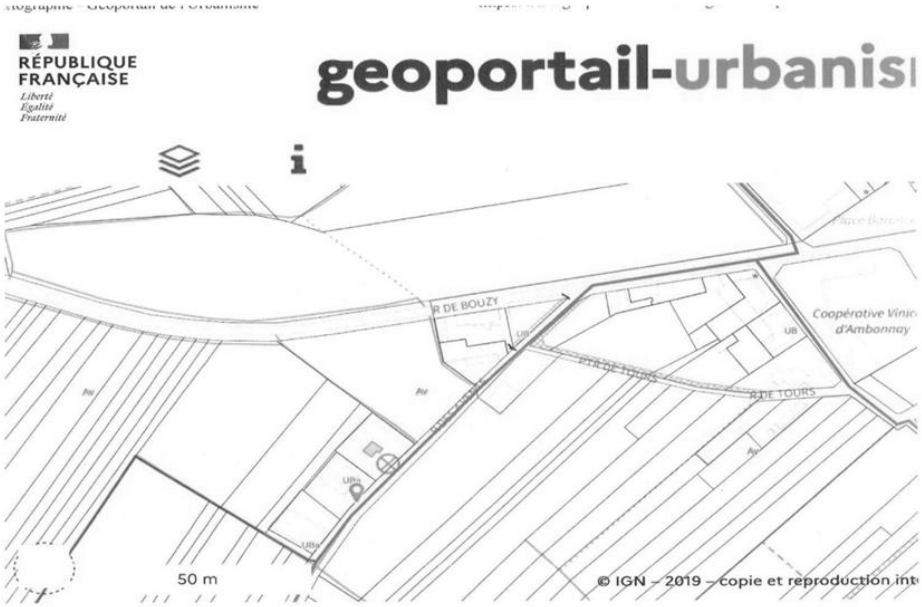
Toute notre considération, dans l'attente de vous lire

Bien cordialement

AMBONNAY, LE 06 JUIN 2025



Mme JANNEITA-OURIET MARYSE


RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
geoportail-urbanis
R DE BOUZY
Coopérative Vinic
d'Ambonnay
R DE TOURS
50 m
© IGN – 2019 – copie et reproduction int

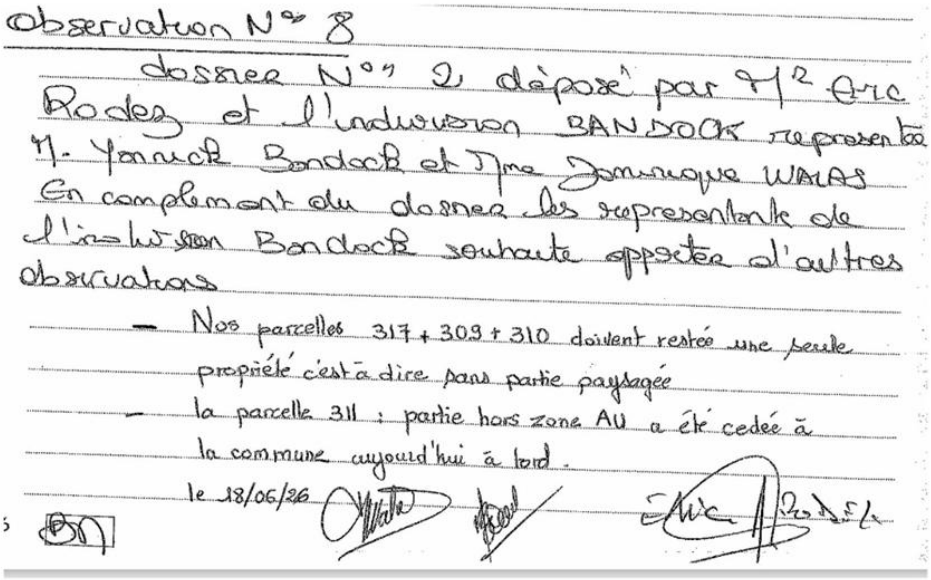

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
geoportail-urbanis
Salle Saint-Eloi
Ecole Primaire
d'Ambonnay
Ecole Maternelle
d'Ambonnay
50 m
© IGN – 2019 – copie et reproduction int

Observation N°7.

Monsieur BERTHOUD Louis

je souhaite que le Terrain sur la zone AU reste constructible car j'ai le projet d'aménager un habitat ce Terrain.

6



Observation N° 8

dossier N° 2 déposé par Me Eric Rodes et l'indivision BANDOCK représentée M. Yannick Bandock et Mme Dominique WALAS

En complément du dossier les représentants de l'indivision Bandock souhaite apporter d'autres observations

- Nos parcelles 317 + 309 + 310 doivent restée une seule propriété c'est à dire sans partie paysagée
- la parcelle 311 : partie hors zone AU a été cedée à la commune aujourd'hui à tord.

le 18/06/26

dossier Numéro. 2 - 8 pages.

Je soussigné Eric Rodez, copropriétaire de parcelles au sein de la zone AU enclavée entre :

- Le chemin rural dit de l'image (prolongement de la rue de l'image),
- La rue de l'ancienne gare,
- Le chemin de coupetz (Plan N°1),

Je tiens à formuler un certain nombre de remarques et inquiétudes.

Historique de la zone :

Pour rendre aménageable cette zone telle que défini au PLU approuvé en date du 12 mars 2020, la commune d'Ambonnay a travaillé près de 20 ans auprès des acteurs du secteur, pour motiver l'organisation d'une procédure d'échange multilatéral entre les différentes familles propriétaires-volontaires de cette zone et la commune d'Ambonnay (Acte signé au sein de l'office notarial de Tours sur Marne en date du 15 décembre 2016).
Pour en permettre les accès et dessertes, le PLU alors en vigueur (PLU de 2007, modifié en 2015) intégrait les emplacements réservés nécessaires au bon dimensionnement des VRD (Plan N°2). L'échange multilatéral ayant pris en compte ces emplacements réservés, les familles acteurs de cet échange ont cédé à titre gratuit les parcelles ZA 315, 321, 326, 304, 298, 312, au profit de la commune et à des fins de futures voiries et autres aménagements publics (Plan N°3).

Révision 2026 :

Lors de la réunion publique d'information du 15 décembre 2025, la commune a exprimé sa volonté de voir desservi cette zone par une voie intra parcellaire à créer dans le prolongement de la rue du CBR, et par un chemin piéton depuis le chemin de l'Image avec un aménagement paysager à réaliser en clôture de cette zone le long des trois voies de dessertes ayant fait l'objet d'abandon de terrain en lieu et place des emplacements réservés (Plan N°4).
Le document N°3 concernant les orientations d'aménagement et de programmation faisant ressortir un schéma d'aménagement similaire mais avec une voirie intra parcellaire à créer dans la continuité des parcelles 295 et 299 rue de l'ancienne gare (Plan N°5). Figure également dans ce document N°3 un arbre remarquable à protéger (parcelle 308). Début janvier 2026, suite à de gros coup de vents, le noyer s'est ouvert en deux et menaçait de tomber pour partie et il a dû être abattu.

→ Plan N°4

Ainsi, de manière légitime nous semble t-il, nous nous opposons au tracé intra parcellaire au profit de l'utilisation des 3 voies d'accès bordant les terrains déjà destiné à recevoir les futurs Voies et Réseaux Divers (VRD). Les emplacements réservés des PLU précédent ayant été cédés à la collectivité en 2016.
Cette opposition se fonde également sur des motifs d'incohérence financière et détournement de l'esprit de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) mise en place sur ce secteur.
Le Conseil Municipal a voté l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) en vertu de l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

1

- Le principe de la TAM : Cette majoration (15,45 %) est légalement justifiée par la nécessité de financer des équipements publics généraux (voiries, réseaux) rendus nécessaires par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur sectorisé.
- La contradiction flagrante : Dès lors que la collectivité a acté le principe d'un financement public renforcé par la TAM pour prendre en charge ces équipements, imposer aux propriétaires la création (et donc le coût foncier et financier) d'une voirie interne supplémentaire constitue une rupture de l'économie générale du projet d'aménagement.
- Le risque d'un double financement indu : Exiger des propriétaires qu'ils cèdent du terrain gratuitement et qu'ils réalisent à leurs frais une voirie interne alors qu'ils (ou les futurs acquéreurs) s'acquitteront déjà d'une TAM spécifiquement votée pour la desserte de cette zone s'apparente à une double contribution injustifiée, susceptible d'être qualifiée d'erreur de droit ou d'abus de pouvoir.

De plus, le périmètre tel que dessiné au projet de PLU, a déjà fait l'objet d'une autorisation à construire sur les parcelles 295 et 299, PC 05100724S0002 du 14 avril 2024.
Nous demandons donc à ce que soit réajuster l'emprise de cette zone AU au périmètre réel des terrains à urbaniser (Famille Beaufort : 314, 318, 319, 320, 323, 324, 325, 301, 303, 306, 307, 302, 297, pour 4367 m2 ; Famille Rodez : 296, 305, 300, 322, 316, 308, pour 3019 m2 ; Famille Bandock : 317, 313, 309, pour 1190m2) soit un total de zone de 8576 m2 (Plan N°6).

Nous demandons que :

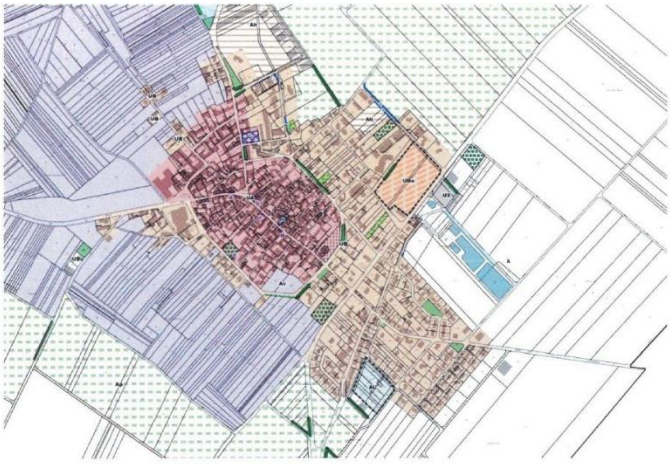
- **le principe de voirie de desserte interne à la zone 1AU soit supprimée**
- **que le conseil municipal respecte l'aménagement proposé en termes d'accès lors du PLU en vigueur (pourtant pas ancien – 12 mars 2020), en garantissant les accès individuels depuis les rues et chemins existants. Nous refusons le principe d'impasse privée en copropriété.**

à Ambonnay - Le 18 juin 2026.
Pour l'indivision BANDOCK représentée par
M. Yannick BANDOCK et Mme Dominique WALAS.
i/R Rodez Eric.

2

Plan N°1

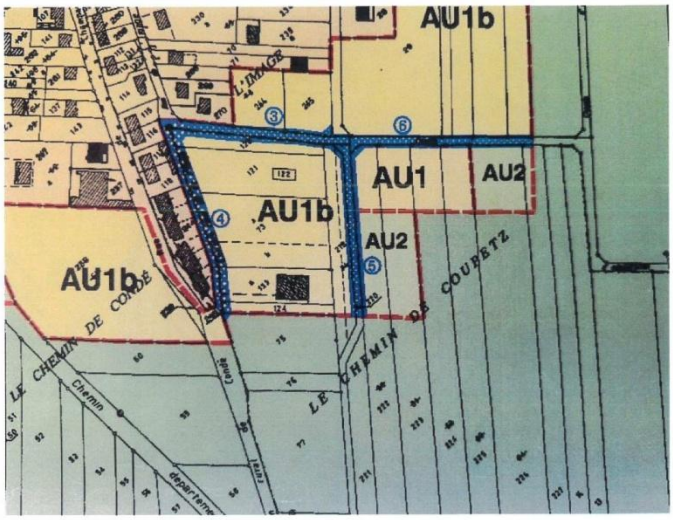
Implantation de la zone AU,



3

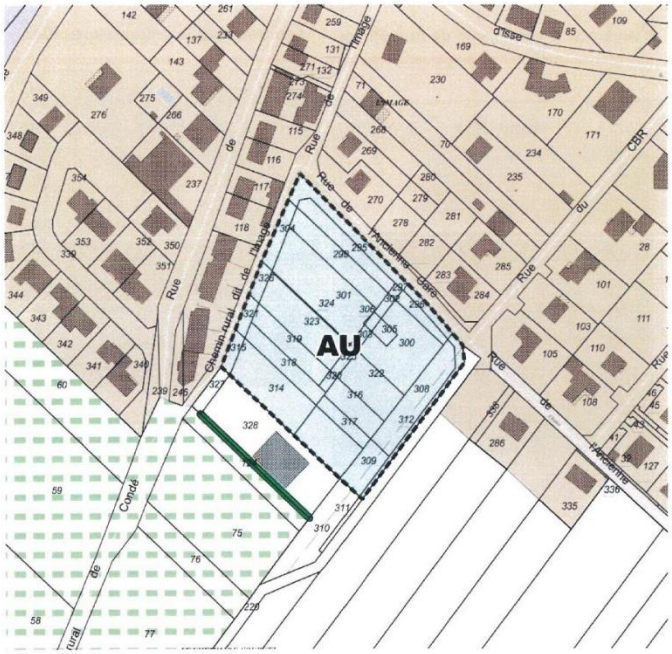
Plan N°2

PLU d'Ambonnay 2007-2015 avec les emplacements réservés de la zone.



Plan N°3

Résultat de l'échange multilatéral

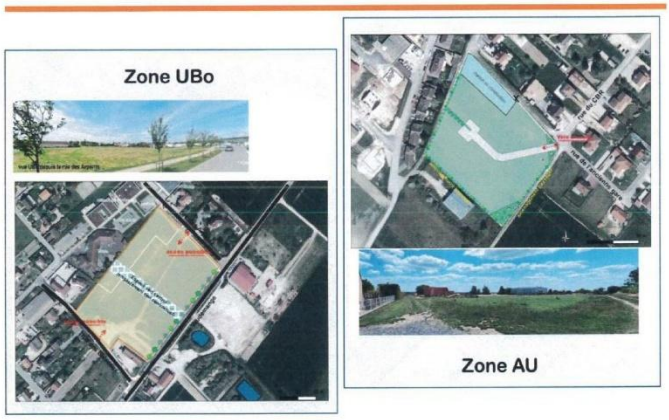


5

Plan N°4

Réunion publique d'information du 15 décembre 2025

Plan Local d'Urbanisme de Ambonnay **Les orientations du nouveau PLU**



6

Plan N°5

Document N°3 concernant les orientations d'aménagement et de programmation.

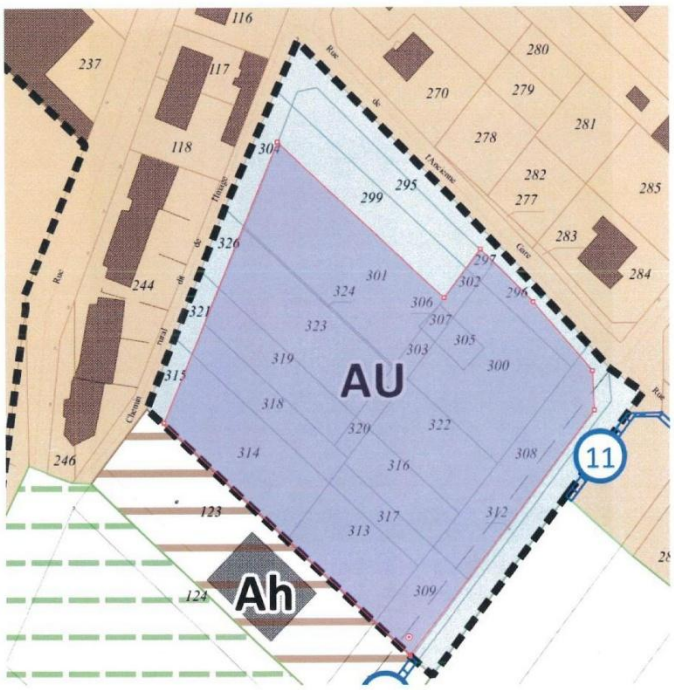
C. **SCHEMA D'AMENAGEMENT**



7

Plan N°6

Périmètre à urbaniser après le permis de construire PC 05100724S0002 du 14 avril 2024.



8

Observation N° 9

Je Soussignée, Claudine Busin-Beaufort, 17 Rue Chiris, 51360 Vinzenay, propriétaire des parcelles AH 319. 323. 320. 325, souhaite que ces parcelles restent constructibles, car j'ai l'intention de bâtir. Je suis contre le projet Centre de voiries de la Commune. Je suis pour une voirie périphérique, car j'ai fait don à la Commune de 5 ares de terrain, parcelle ZA (AU) 326 pour réaliser la voirie en 2016, nous avons effectué un remembrement pour ces terrains soient viabilisés. Pas d'accord pour l'application de la taxe TAM de la Commune, qui ne profite de participe à la viabilisation de la Zone.

Fait à Ambonnay le 12 Juin 2016

Mme Claudine Busin

COURRIERS ELECTRONIQUES

Courrier électronique N° 1

enquete-publique-plu@ambonnay.fr

De: Daniel B <dborof474@gmail.com>
Envoyé: lundi 29 juin 2026 22:26
À: enquete-publique-plu@ambonnay.fr
Objet: Mme le commissaire-enquêteur

Je soussigné Daniel BEAUFORT, 6 rue Jean de La Fontaine
51000 Châlons-en-Champagne, souhaite que les parcelles(AU) dont
je suis propriétaire restent constructibles, car j'ai l'intention de
Lotir.
Je suis contre le projet central de voirie de la commune.
Je suis pour une voirie périphérique, car j'ai fait don à la commune
De 5 ares de terrain pour réaliser la voirie.
En 2016, nous avons effectué un remembrement pour que ces parcelles
Soient viabilisées.
Je ne suis pas d'accord pour l'application de la taxe (TAM) de la commune
Qui refuse la viabilisation de la zone.
Fait à Châlons le 29/06/2026
Daniel BEAUFORT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CNPF

Centre National de la Propriété Forestière
Grand Est
Bureaux de Champagne-Ardenne
Maison Régionale de la Forêt et du Bois
Complexe Agricole du Mont Bernard
Route de Suippes
51000 CHALONS EN CHAMPAGNE
Tél : 03.26.65.18.25 – mail : champagneardenne@cnpf.fr

Madame le Commissaire Enquêteur,
Mairie d'Ambonnay,
1 Boulevard des Fossés de Ronde

51150 Ambonnay

enquete-publique-plu@ambonnay.fr

Objet : Avis enquête publique PLU Ambonnay

Dossier suivi par : Romain FLEURET romain.fleuret@cnpf.fr

Châlons-en-Champagne, le 2 juillet 2026.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique ordonnée par le Maire d'Ambonnay sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté n° 2026-24 en date du **12/05/2026**, nous souhaitons réagir aux prescriptions prévues dans les zones Nzh.

La préservation des zones humides est une des règles du SRADDET (règle n°9 : « Préserver les zones humides »). Cette règle prévoit la protection systématique des zones humides dans les documents d'urbanisme et d'intégrer ceux-ci dans l'aménagement du territoire. Selon l'article L211-1 du Code de l'environnement, les zones humides sont des *« terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

Nous considérons que l'exploitation et l'entretien de ces zones humides sont indispensables à leur conservation. Dans le règlement, les prescriptions sont plus contraignantes pour les zones Nzh que pour les zones N que l'on considère à vocation forestière. Nous ne pouvons que valider cette démarche avec l'interdiction de toutes constructions ainsi que tous travaux non forestiers, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

La préservation des milieux humides est prévue dans le 4e plan national d'action milieux humides lancé en 2022. Il prévoit dans son article 18 – « Favoriser les pratiques forestières et sylvicoles respectueuses des milieux humides ». La gestion et l'exploitation forestière en milieux humides favoriseront un renouvellement des peuplements forestiers multi spécifiques, la préservation des milieux humides comme les mares, les prairies humides, les tourbières dans les projets et opérations d'entretien et d'exploitation. Les règlementations existantes (code forestier et code de l'environnement) encadrent les possibilités d'exploitation et d'intervention sur les zones humides.

Cependant, l'interdiction d'exploitation forestière serait donc un frein à l'entretien de ces zones humides.

Centre National de la Propriété Forestière | Grand Est
41 avenue du Général de Gaulle - 57050 Le-Ban-Saint-Martin
Tél : +33 (0)3 87 31 18 42 - Fax : +33 (0)3 87 30 66 36
grandest@cnpf.fr – grandest.cnpf.fr
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500122 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

Décision du Tribunal Administratif n° **E26000056/51 en date du 07/05/2026**
Arrêté d'ouverture d'enquête n°**2026 -24-A**

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir intégrer notre observation pour que l'exploitation puisse être possible dans les zones Nzh.

Nous vous prions de croire, Madame le Commissaire Enquêteur à l'expression de nos sentiments distingués.

Michel THIRION



Administrateur au CNPF pour la Marne

Centre National de la Propriété Forestière | Grand Est