

**République Française
Département
DE LA MARNE**

Nombres de membre

Afférents au Conseil municipal : 15

En exercice : 14

Votant : 14

Réf. 2026-044-D

**Le Conseil adopte cette
délibération**

Pour : 14

Contre : 0

Abstentions : 0

Date Convocation : 24/09/2026

**Extrait du registre
des délibérations de la Commune de Ambonnay
Séance du 29/09/2026**

L'an 2026, le 29 septembre 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 : Nathalie COUTIER, Maud DEMIÈRE, Ludovic JANNETTA, Valérie PAYELLE, Didier PETIT, Claire PHILIPPOT, Jean-Guy PONSIN, Jean-Luc ROUSSINET, Aurélie RODEZ, Vanessa NOIZET, Baptiste RUTAT

Excusés : Franck MODE, Thierry CHARPENTIER, Justine CARE-ROUSSEAU

Procurations : Franck MODE pouvoir à Jean-Guy PONSIN, Thierry CHARPENTIER pouvoir à Nathalie COUTIER, Justine CARE-ROUSSEAU pouvoir à Valérie PAYELLE

Absents :

Secrétaire de séance : Madame Aurélie RODEZ

Objet de la délibération : APPROBATION DU PLU

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE AMBONNAY**

L'an deux mille vingt-six, le 29 septembre le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, à AMBONNAY, sous la présidence de Madame Nathalie Coutier, le Maire.

APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-9 ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;
- 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.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa région, approuvé le 5 décembre 2018,
- Vu la délibération du 9 avril 2024 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 1^{er} avril 2025 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2026 ayant arrêté le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation préalable ;
- Vu les avis émis des personnes publiques associées suivantes :

INAO	Le 26 février 2026
Chambre de Commerce et d'Industrie	Le 2 mars 2026
Chambre d'Agriculture	Le 18 mars 2026
Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims	Le 26 mars 2026
Marne le Département	Le 31 mars 2026
SCot d'Épernay et sa Région	Le 13 avril 2026

DDT-CDPENAF	Le 28 avril 2026
Direction Départementale des Territoires	Le 6 mai 2026

- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 28 avril 2026.
- Vu l'arrêté du maire en date du 18 mai 2026 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 3 juin 2026 au 3 juillet 2026 ;
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 30 juillet 2026 ;

Considérant les résultats de ladite enquête publique, les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées et les évolutions apportées au plan local d'urbanisme entre la version arrêtée le 26 janvier 2026 et celle proposée pour l'approbation (**dont une synthèse est annexée à la présente délibération**) ;

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le plan local d'urbanisme correspond aux objectifs que s'est fixé le conseil municipal en le prescrivant ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

APPROUVE le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Ambonnay aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme.

Annexe à la délibération du 29 SEPTEMBRE 2026
approuvant la révision du PLU de AMBONNAY

**TABLEAU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU RÉVISÉ ARRÊTÉ EN VUE DE
L'APPROBATION SUITE AUX AVIS DES PPA, AUX REMARQUES FORMULÉES LORS DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE ET AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1. Prise en compte des observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA)

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
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.	Le règlement sera modifié pour répondre à cette demande
Chambre d'agriculture	
Demande : Que les éventuels projets de développement des exploitations agricoles et viticoles ne doivent pas être contraintes par la zonage agricole inconstructible (Ap)	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.

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
	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.
• De justifier la compatibilité avec le SCot 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.
• 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.
Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims	
<u>Zonage :</u> • 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 où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations d'arbres fruitiers à proximité.	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.
• 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	Les haies et lisières manquantes seront protégées au titre de l'article L151-23 du CU

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
OAP TVB - Ajouter une cartographie	Les OAP seront complétées avec une cartographie de synthèse de la TVB
Règlement - Article 10.2 Toitures et couvertures : Les tuiles devront être en ardoise et ne pas avoir exclusivement l'aspect ardoisé. - Article A15 : protéger les arbres isolés au titre l'article L151-23 du CU - 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 - Mettre à jour la liste des espèces invasives	- Cette remarque sera prise en compte et le règlement modifié par la suppression du terme « aspect » - Un arbre isolé au sein de la zone AU fait l'objet d'une mesure de protection dans l'OAP. - Les articles A15 et N15 seront complétés avec cette disposition - La liste des espèces sera mise à jour
Marne le Département	
- En traversée d'agglomération, les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés - L'extension linéaire de l'urbanisation, le long des RD, n'est pas souhaitable au regard du maintien des vitesses réglementaires et des potentielles nuisances sonores associées au trafic. - 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 étudiés en concertation avec les services du Département - Prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales	La commune prend acte de ces observations qui seront rappelées dans le rapport de présentation du PLU
SCot d'Épernay et sa Région	

2. Prise en compte des recommandations émises par la MRAE (voir document n°11 – Mémoire en réponse à l'avis MRAE)

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
• Avis favorable avec demande d'une justification plus affûtée des dynamiques démographiques affichées	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.

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
• 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.	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.
DDT_ Observations majeures	
<u>Plan de zonage</u> • 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	• La loge manquante sera ajoutée. • Le cartouche sera corrigé • Le tableau des ER du rapport de présentation sera corrigé
<u>Règlement et rapport de présentation</u> • 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. • Places de stationnement : Mettre en cohérence le règlement avec les justifications apportées au rapport de présentation • Zone Ux : Mettre en cohérence les règles de hauteur avec les justifications du rapport de présentation, notamment pour les cas de reconstruction. • 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. • 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	• Zone AU : 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. • Places de stationnement : Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies. • Zone Ux : Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies. • STECAL de la Fontaine-de-Crilly : Le règlement du STECAL sera complété pour autoriser également les annexes et extension de la maison d'habitation existante. • Secteurs A et N : Le règlement des zones A et N sera complété • Sous-secteur Nz h : Le terme « constructions » sera supprimé. Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec les règles définies.

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sous-secteur Nzh : - Supprimer le terme « constructions » à l'article N2.- Mettre en cohérence le règlement avec les justifications apportées au rapport de présentation	
<u>OAP</u> - Zone AU : Mettre en cohérence le rapport de présentation avec le schéma de l'OAP concernant les accès et la desserte interne. - 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.	- Zone AU : Le rapport de présentation sera mis en cohérence - OAP Patrimoine : Ces demandes seront prises en compte et les documents modifiés.
<u>Justification du projet démographique</u> 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	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.

2. Prise en compte des recommandations émises par la MRAE (voir document n°11 – Mémoire en réponse à l'avis MRAE)

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
<u>Consommation foncière</u> - Revoir la fixation de l'objectif ZAN en s'appuyant sur la consommation foncière 2011-2021 et non 2011-2023. - Faire apparaître la consommation foncière au cours de 10 années précédant la dernière révision du PLU <u>Projet de renaturation</u> - 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.	- Consommation foncière : Le rapport de présentation sera modifié en s'appuyant sur la consommation foncière 2011-2021 qui s'élève pour Ambonnay à 2.67 hectares. Le rapport de présentation sera complété de la consommation foncière 2015-2025 qui s'élève pour Ambonnay à 3.06 hectares. - Renaturation : l'OAP TVTB sera complétée avec la présentation de ce projet et la prise en compte de ce projet dans le bilan foncier sera précisée.
<u>Les indicateurs de suivi du foncier</u> Il convient d'évaluer le PLU à compter de son année d'approbation.	Le chapitre sur les indicateurs sera retravaillé, précisé et complété.
Observations majeures : Plusieurs observations concernant le rapport de présentation	
	Ces observations seront prises en compte et le rapport de présentation, modifié et complété en conséquence.

2. Prise en compte des recommandations émises par la MRAE (voir document n°11 – Mémoire en réponse à l'avis MRAE)

1. Prise en compte des observations émises dans le cadre de l'enquête publique

A - OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE PAPIER, PAR COURRIERS,

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.

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
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 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	- 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 parcelles sont actuellement déjà classées en zone urbaine et en zone à urbaniser 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.

Observations	Décision de la commune dossier de PLU
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. »	
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.
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 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.	Avis favorable de la commune pour le classement en zone Ah de la parcelle ZB 318.
M. Paul DETHUNE « 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),(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. »	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. Parcelle AC n°2 : la limite de la zone UB sera élargie sur une bande de 6 mètres par rapport au coin du bâtiment.
M. Paul DETHUNE 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, 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	1. Parcelle AC n°2 : 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. 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. 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.

Observations	Décision de la commune dossier de PLU
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. 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. 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. 6. Maintien des emplacements réservés rue de Tours La suppression des emplacements réservés compromet les possibilités 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.	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. La commune de Ambonnay n'ayant pas pour projet d'élargir cette voie, les emplacements réservés ont été supprimés. 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. 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. Les activités liées à l'œnotourisme ne sont pas interdites en zones urbaines du projet de PLU.

Observations	Décision de la commune dossier de PLU
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. 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.	
M. THIBAUT 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. » Objet du courrier en annexe « demande de reconsidération d'une surface en zone A en terrain constructible sur la parcelle ZE8 »	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). 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.
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. » Objet du courrier en annexe « demande que la parcelle du moulin cadastrée AD28, le retrait de la zone UB (emplacement réservé »	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). 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.
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).
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 » 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 propriétaires, ayant conduit à un échange foncier en 2016. Dans ce cadre, plusieurs parcelles ont été cédées gratuitement à la	Voir réponse rédigée en annexe

Observations	Décision de la commune dossier de PLU
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 copropriété au profit d'accès individuels depuis les voies publiques existantes. 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.	

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

Observations	Décision de la commune et ajustements apportés au dossier de PLU
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 voirie 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. »	Voir réponse rédigée en annexe

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

Annexe : Observation relative à l'OAP de la zone AU : M. Eric Rodez – membres de l'indivision BANDOCK_ Claudine Buzin, Beaufort

- **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

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 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 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.

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

Le 29/09/2026

Le Maire,

Nathalie COUTIER