

## Compte-rendu de la réunion du 29 Avril 2026

### Ordre du jour :

- ✓ Réunion avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées : présentation du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et de la 1<sup>ère</sup> esquisse de zonage

### Présents :

- ✓ M. RICHOMME Maire
- ✓ Mme HOFF Adjointe
- ✓ M. BORGNET Adjoint
- ✓ M. GALIMAND Adjoint
- ✓ M. CADEL A. Conseiller municipal
- ✓ Mme JASTRZABEK PNR Montagne de Reims
- ✓ Mme RADUREAU Pnr de la Montagne de Reims
- ✓ M. OLIVER PETR Pays d'Epernay
- ✓ M. BALAY PETR Pays d'Epernay
- ✓ M. ANDRADE UNESCO
- ✓ Mme RONDELLI-LUC Conseillère Départementale
- ✓ M. GOURDY Vice-Président de la Communauté de Communes et Maire de Fontaine-sur-Ay
- ✓ Mme RONDEAUX Mission Côteaux, Maisons et Caves de Champagne
- ✓ M. PIERSON Président ASA Val de Livre
- ✓ Mme MILLON Chambre d'Agriculture Marne
- ✓ Mme VAILLANT DDT51
- ✓ Mme MAIN Paysagiste/concepteur - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ Mme BIBOUD Chargée d'études/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ Mme KLEIN Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

### Absents excusés :

- ✓ Monsieur le Sous-Préfet d'Epernay
- ✓ Mme MARTIN CCI Marne-Ardennes
- ✓ M. GUIRKINGER Etat-major de Zone de Défense et de Sécurité Est

Monsieur le Maire accueille l'ensemble des participants et invite chacun à se présenter.

Le bureau d'études présente une synthèse des enjeux de territoire, des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'une première esquisse de zonage. Les participants ayant reçu préalablement à cette séance les documents complets.

### Enjeux de territoire :

- Madame Vaillant, DDT51, fait part de plusieurs remarques :
  - La présentation des zones humides doit reprendre la cartographie disponible sur le site « Ma Carto IGN ». Le bureau d'études indique que ces données sont uniquement visualisables en ligne mais qu'elles ne peuvent pas être téléchargées en format shape, ce format est pourtant celui utilisé pour téléverser les documents d'urbanisme sur le Géoportail. Madame Vaillant se renseigne auprès de ses collègues pour faire parvenir au bureau d'études les données au format shape.
  - La présentation relative au schéma régional des carrières devra être détaillée davantage sur la base des informations transmises dans le Porter A Connaissance (PAC).
  - Elle indique qu'une ZNIEFF mentionnée dans le PAC manque dans la cartographie présentée dans le diagnostic ; celle-ci se situant en limite de la commune, il faudra être vigilant et l'intégrer au diagnostic.
  - Elle précise que la modification du SRADDET Grand-Est a été approuvée le 26 janvier 2026. Cela devra être indiqué dans le diagnostic et les données mises à jour telles que celles sur la trame verte et bleue régionale devront être prises en compte.
  - Elle ajoute que le diagnostic devra être complété d'une analyse foncière détaillée réalisée sur la base des éléments de terrain et des données de l'OCS Grand-Est.

- Madame Jastrzabek et Madame Radureau, Pnr de la Montagne de Reims, soulignent la qualité du diagnostic et feront parvenir au bureau d'études des propositions de complément, notamment sur les fonctions des zones humides.
- Monsieur Andrade, UNESCO, attire l'attention des élus sur l'importance de justifier l'interdiction des éoliennes sur la base de l'analyse paysagère du diagnostic et non uniquement sur la base de la charte sur l'éolien de l'UNESCO. En effet, cette dernière n'est pas un document opposable au tiers. Il est donc important de justifier finement cette interdiction pour sécuriser le PLU.
- Madame Millon, Chambre d'Agriculture, demande à ce que le diagnostic agricole soit davantage détaillé sur la base des dernières données du recensement agricole.  
Il serait également intéressant que le diagnostic mentionne l'existence de l'ASA et des chemins d'AF.  
Elle ajoute qu'une analyse foncière détaillée devra être ajoutée au diagnostic ; celle-ci devra présenter la Partie Actuellement Urbanisée et détailler les caractéristiques des dents creuses.
- Monsieur Balay, PETR, n'a pas de remarque.

#### **PADD :**

- Madame Vaillant, DDT51 :
  - Le PADD ne présente pas d'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espaces. Ce dernier devra être ajouté car il s'agit d'une obligation légale, cela sécurisera juridiquement le document.
  - Elle ajoute que le PADD précise que le PLU respectera l'enveloppe fixée par le SCoT. Cependant, le potentiel foncier de la commune devra bien être déterminé de façon cohérente avec le projet démographique de la commune.  
Monsieur Oliver, PETR, précise que l'enveloppe du SCoT n'est pas un plafond mais bien une estimation du potentiel auquel la commune peut prétendre.
  - L'objectif sur le maintien des continuités écologiques gagnerait à être détaillé davantage, notamment en rappelant les sites naturels référencés présents sur le territoire.

#### **Esquisse de zonage :**

Le bureau d'études présente une première esquisse du zonage ainsi que la méthodologie suivie.

- Concernant les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :
  - o L'esquisse de zonage présente une réflexion sur le site de la distillerie. Celui-ci devait être en partie repris pour un projet touristique, seulement les parcelles fléchées sont situées en zone R1 du PPRgt qui est totalement inconstructible. Ce projet est donc à l'arrêt pour l'instant.  
Les bâtiments utilisés pour la production seront eux identifiés dans un secteur dédié.
  - o Au hameau de La Neuville se trouve un site de maraichage situé en entrée de ville, les serres sont aujourd'hui presque toutes inutilisées. La proposition est donc d'identifier ce site dans un STECAL et de le soumettre à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin qu'il puisse évoluer de façon encadrée et ce qui évitera l'apparition d'une friche.
- Concernant la zone agricole :
  - o Madame Millon, Chambre d'Agriculture, souligne que la zone An, agricole inconstructible, représente une part importante du finage. Elle attire l'attention des élus sur le fait qu'une zone agricole inconstructible doit être définie finement et en concertation avec les exploitants afin de ne pas bloquer d'éventuels projets. Les élus expliquent que les exploitants ont été rencontrés en novembre 2025 à ce sujet.
  - o Monsieur Andrade, UNESCO, remet en question la zone agricole située à Louvois à l'arrière de la cave Pierson. Celle-ci se situe dans un cône de vue sur le château qu'il convient de préserver. Les élus rappellent que la cave de Monsieur Pierson a été construite en sous-sol. Elle ne génère donc pas d'emprise au sol supplémentaire. Monsieur Andrade indique donc qu'il serait intéressant de réfléchir à un secteur, ou de définir une disposition spécifique à ce dans le règlement écrit n'autorisant aucune emprise au sol supplémentaire afin que la cave puisse être étendue en sous-sol et non en surface.

- Concernant la zone 1AUE, le Pnr indique à la commune qu'il faudra réaliser une étude zone humide afin de déterminer l'emprise qui pourra être dédiée au projet communal de logements intergénérationnels à proximité de l'école. Les élus indiquent que s'ils parviennent à acquérir l'ensemble de l'unité foncière, ils pourraient réaliser une éventuelle compensation sur la partie basse du site à proximité de la Livre.
- Concernant la zone UB, Madame Vaillant, DDT, indique que les parcelles productives référencées dans la base OCS Grand-Est ne pourront pas être en zone urbaine. Monsieur Balay demande quelle sera la vocation du site soumis à OAP en zone UB à Tauxières. Le bureau d'études répond qu'il s'agira d'une OAP pour la création de logements.

Le bureau d'études demande si les autres participants ont des remarques sur les pièces transmises et sur la présentation :

- Monsieur Gourdy, Vice-Président de la communauté de communes et maire de Fontaine-sur-Ay, trouve les réflexions sur le PLU intéressantes, notamment l'enjeu de créer un PLU pour une commune nouvelle.
- Madame Rondelli-Luc, Conseillère Départementale, n'a pas de remarque.

#### Suite de la procédure :

Le bureau d'études transmet au Pnr de la Montagne de Reims le plan localisant les parcelles sur lesquelles une étude zone humide doit être réalisée. Cette cartographie sera validée avec M. le Maire avant de procéder aux études.

Une prochaine réunion de travail portant sur le zonage est fixée le **Mercredi 27 Mai 2026 à 14 heures**.

Philippe RICHOMME  
Maire



*(Handwritten signature of Philippe Richomme)*

*Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé.*