

Commune d'AMBONNAY

Plan Local d'Urbanisme

2 - PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté le : 25 juillet 2019
Projet mis à enquête du 23 novembre au 23 décembre 2019
Projet approuvé le: 12 mars 2020

Cachet et signature du Maire

M. Eric RODEZ



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

COMMUNE
AMBONNAY
— MARNE • CHAMPAGNE-ARDENNE —

AVANT-PROPOS

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par la collectivité en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

❖ *définit :*

- ✓ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

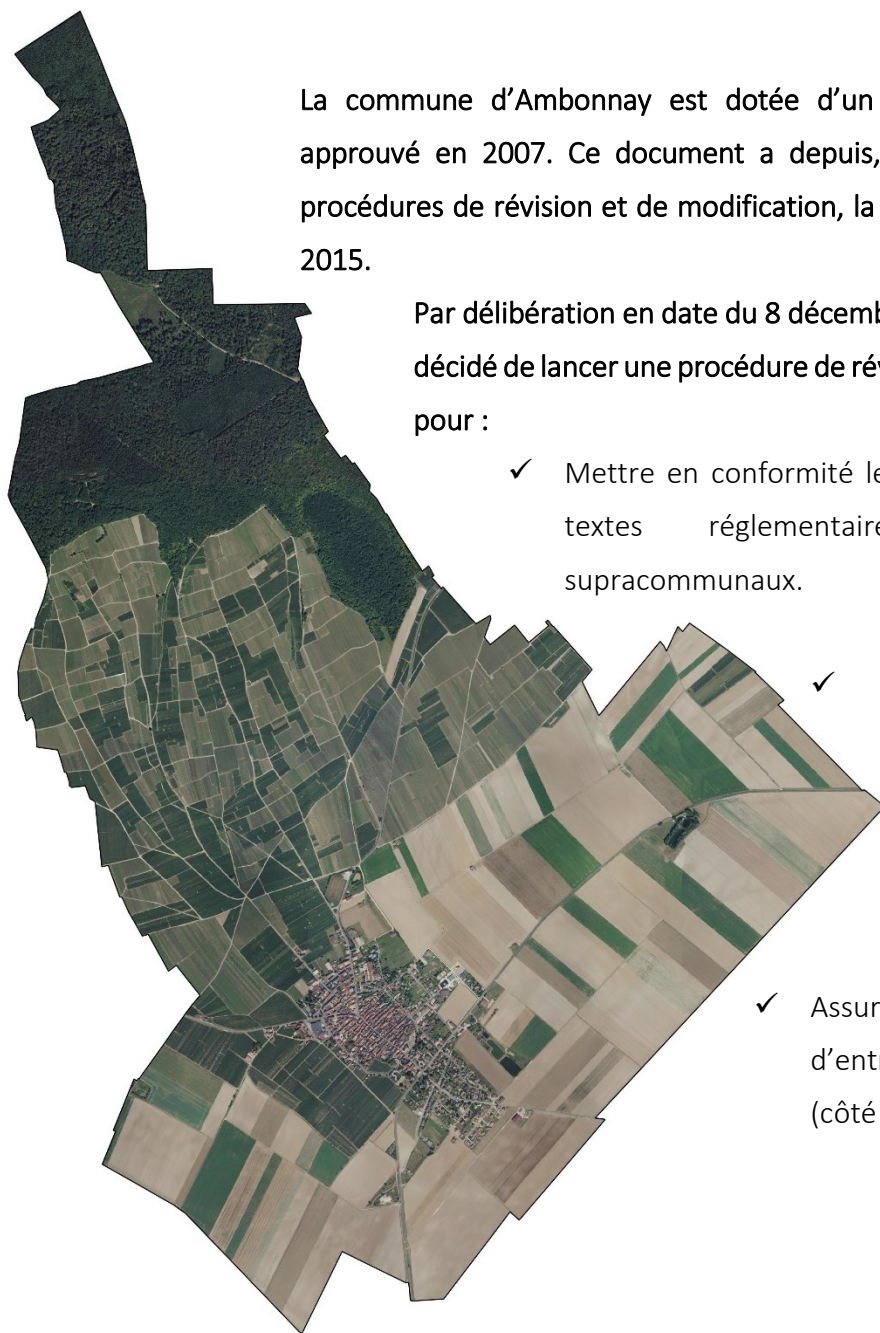
❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression **d'un projet global et prospectif**, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU. Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- ✓ l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- ✓ l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire, autour du projet communal,
- ✓ la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet ;

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE D'AMBONNAY



La commune d'Ambonnay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007. Ce document a depuis, fait l'objet de plusieurs procédures de révision et de modification, la dernière ayant eu lieu en 2015.

Par délibération en date du 8 décembre 2016, la municipalité a décidé de lancer une procédure de révision générale de son PLU pour :

- ✓ Mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires et documents supracommunaux.

- ✓ Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

- ✓ Protéger le centre du village.

- ✓ Assurer son statut de porte d'entrée du bassin sparnacien (côté Nord-Est).

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Ambonnay sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés sur le territoire tout en respectant le nouveau contexte législatif et les dispositions des documents supracommunaux, en particulier, le SCoT d'Epernay et sa Région.

Contexte général

La commune d'Ambonnay, intégrée à la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne, s'inscrit dans le bassin de vie Sparnacien. Accueillant près de 1000 habitants, cette commune bénéficie également de l'attractivité économique des deux pôles majeurs départementaux que sont Reims et Châlons, en étant implantée en limite administrative avec les intercommunalités du Grand Reims, au Nord, et de la Communauté d'Agglomération de Châlons, à l'Est.

A ce titre, Ambonnay, associée aux communes de Bouzy et de Tours-sur-Marne, constitue la porte d'entrée sur la vallée de la Marne viticole, ce qui lui confère une attractivité forte à l'échelle locale.

Cette particularité, la commune souhaite la mettre en avant dans son projet, en affichant des objectifs de développement en adéquation avec la dynamique actuelle qui s'exprime sur le territoire intercommunal.

Au regard des fortes contraintes territoriales qui limitent le développement spatial du pôle d'Aÿ/Dizy, il est essentiel de prévoir des possibilités de développement sur les pôles secondaires tels qu'Ambonnay, afin d'assurer la pérennité du territoire intercommunal.

Si le PLU s'inscrit dans une vision à moyen terme (environ 10 ans), le projet présenté dans ce document prend en compte les perspectives de développement sur le long terme (environ 20 ans) afin de planifier les besoins en matière d'urbanisme et préserver ainsi la cohérence de l'armature urbaine.

Non hiérarchisées et complémentaires, les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fils conducteurs : le maintien de l'attractivité résidentielle et économique de la commune, la préservation du terroir, la mise en valeur de la qualité de vie pour l'ensemble des habitants, le développement des services et équipements publics, le tout en s'intégrant dans un projet commun partagé à l'échelle intercommunale.

Les orientations sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Développer et Equiper*

⇒ *Préserver*

⇒ *Privilégier un urbanisme durable*

DEVELOPPER ET EQUIPER



En matière d'habitat

La politique de développement de l'habitat repose sur la tendance actuelle de la croissance démographique qui affiche taux annuel moyen de +1,13 % sur les 5 dernières années. Afin de prendre en compte cette croissance et la dynamique positive de développement du territoire intercommunal, la commune a établi son projet sur la base d'une croissance annuelle moyenne d'environ **1,5 %/an**, représentant un apport de population d'environ **260 habitants** à l'horizon 2030.

Ce choix de développement, adapté aux capacités d'accueil de la commune, permettra :

- De conforter la commune d'Ambonnay dans son statut de pôle d'appui au sein du territoire intercommunal de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne.
- De pérenniser les équipements publics existants et de prévoir les futurs besoins en équipements et services à la population.
- De préserver l'attractivité du bourg tout en conservant la qualité du cadre de vie des habitants.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ➔ **Favoriser l'accueil de nouveaux habitants par la poursuite de l'urbanisation des zones urbaines desservies par les réseaux** : le PLU prend en compte les capacités d'accueil existantes au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Ces capacités ont été analysées et identifiées en fonction de leur faisabilité à moyen terme afin d'obtenir des projections concrètes et adaptées aux réalités de terrain.
Certains terrains feront l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation afin d'y réaliser un aménagement cohérent permettant la mobilisation de l'ensemble du foncier, notamment pour éviter l'enclavement de certaines parties du centre-bourg.
- ➔ **Mettre en œuvre les projets engagés depuis plusieurs années** : la commune abrite plusieurs secteurs inclus dans l'enveloppe urbaine, qui font l'objet de projets avancés en matière de développement de l'habitat. Les attendus en matière de logement ont

été pris en compte dans le projet de développement. En particulier le projet communal de développement de l'habitat et des services sur des terrains libres implantés en zone urbaine.

- Poursuivre le développement du bourg sur des terrains implantés en continuité immédiate avec la zone bâtie. Ces secteurs restreints permettent de combler l'urbanisation sur des terrains implantés le long de zones déjà urbanisées et s'intègrent dans le projet de développement à long terme envisagé par la commune.
- Préserver de toute urbanisation, les terrains identifiés pour le développement à long terme du bourg. Implantés au nord-est du bourg, ces terrains, classés en zone inconstructible, étaient identifiés en zone AU et 2AU dans le PLU précédent. Les capacités d'accueil étant trop élevées sur ce secteur pour être intégrés au projet actuel, les élus ont décidé de préserver ces terrains pour le développement futur du bourg.
- Promouvoir la remise sur le marché de logements vacants : la commune souhaite poursuivre la tendance des dernières années qui a vu le nombre de ces logements baisser sur la commune. Une vingtaine de logements sont actuellement recensés comme vacants. L'objectif à moyen terme est de réduire la vacance d'environ un tiers.
- Poursuivre la politique en faveur de la mixité, afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population actuelle et future de la commune en offrant une typologie de logements :
 - diversifiée et moins consommatrice d'espace : habitat résidentiel, habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif).
 - adaptée aux besoins de la population (personnes âgées, jeunes ménages, familles,...).

En matière de développement économique et d'équipement commercial

→ Conforter le tissu économique local

La commune abrite plusieurs établissements économiques répartis dans divers secteurs (commerces, artisanat, services à la personne,...).

L'objectif communal est de pérenniser le tissu économique local et de permettre son développement en identifiant notamment un secteur spécifique pour l'implantation de bâtiments d'activité (hors activité agricole), trop souvent bloqués intra-muros.

L'accueil de nouvelles activités est également permis au sein des zones urbaines dans la mesure où ces activités restent compatibles avec la vocation résidentielle du bourg.

Les principaux locaux commerciaux feront l'objet d'une identification pour favoriser le maintien de l'activité commerciale en centre bourg.

→ Prendre en compte les besoins de la profession agricole

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 (secteurs Ah).

Ces secteurs, identifiés à proximité de la zone urbaine, prennent en compte les exigences en matière d'intégration architecturale et paysagère afin de s'assurer de la préservation de la qualité paysagère du bourg.

En matière d'équipements et de loisirs

→ Poursuivre la politique liée à l'enfance

La commune d'Ambonnay a développé depuis plusieurs années les équipements liés à l'enfance, en particulier en accueillant un pôle scolaire, une crèche et un centre de loisirs. L'objectif communal est de pérenniser ces équipements, notamment en menant une réflexion à l'échelle intercommunale.

→ Développer les équipements publics

Le projet communal engagé sur les parcelles libres implantées à l'angle de la route de Vaudemange et de la rue des Arpents, prévoit, outre la diversification de l'offre en habitat, le développement des équipements publics. Parmi les projets envisagés, la commune souhaite notamment participer au maintien des personnes âgées en milieu rural.

Ce projet s'intègre parfaitement à la politique menée depuis plusieurs années sur ce secteur qui accueille le pôle scolaire et la maison médicale.

Le développement du bourg d'Ambonnay nécessite des besoins en matière d'équipements et fait ressortir plusieurs projets :

- Autour de la station d'épuration : L'extension ou la réhabilitation de la station nécessitera un besoin foncier en continuité de l'existant. A ce titre, deux emplacements réservés ont été identifiés au nord de la station. Ces terrains pourront notamment accueillir un bassin amont destiné à la gestion des effluents vinicoles.

En fonction du développement effectif de la commune et du projet d'extension de la station retenu, des besoins plus importants en foncier pourraient s'avérer nécessaires. Les terrains libres implantés en continuité de l'équipement existant et potentiellement concernés par ce projet, ont été classés en zone inconstructible pour éviter tout blocage ultérieur.

- Projet de développement du « pôle médical » : La forte fréquentation de la maison médicale et la volonté d'accueillir de nouveaux praticiens, induisent des besoins d'agrandissement du bâtiment à court terme. Afin de permettre le développement de cet équipement, particulièrement important à l'échelle de la commune en matière de services à la personne, le PLU affiche des capacités de développement autour de

l'actuelle maison médicale. L'intérêt de cette orientation est de centraliser les équipements liés aux services de santé sur la commune et d'anticiper sur les besoins d'évolution à court et moyen termes.

- Projet de Restructuration de la salle Dom Pérignon pour valoriser le centre bourg.
- Réflexion en cours sur un projet d'équipement lié à l'œnotourisme.
- Poursuite de la politique liée à l'amélioration du stationnement en centre bourg par l'identification d'un emplacement réservé.

PRESERVER



Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique.

Pour cela, le PLU inscrit les orientations suivantes :

- **Classer en zone Naturelle les espaces naturels reconnus sur le territoire** : il s'agit notamment du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 2 du Massif forestier de la Montagne de Reims (versant sud) qui occupent la partie nord du territoire communal.

- **Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en :**
 - Préservant les zones humides identifiées sur le territoire et en s'assurant du caractère non humide des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ;
 - Préservant la ressource en eau ;
 - Limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
 - Prévoyant le maintien de zones d'infiltration des eaux et en limitant le développement sur des secteurs soumis aux ruissellements.
 - Poursuivant les efforts mis en place par l'ASA et les exploitants viticoles qui ont permis de réduire considérablement les phénomènes de ruissellements et d'érosion sur les coteaux (aménagements hydrauliques, enrochements, évolutions des pratiques culturales,...).

- **Assurer la fonctionnalité de la trame verte en protégeant de l'urbanisation nouvelle :**
 - les réservoirs de biodiversité des milieux boisés identifiés sur le territoire ;
 - les corridors écologiques identifiés ;
 - la trame végétale du centre-bourg (espaces verts communaux, parcs arborés, jardins...).

Protection des espaces agricoles

L'activité agricole et en particulier le secteur viticole, constitue l'activité économique majeure du territoire.

Afin de préserver cette économie, plusieurs orientations sont retenues :

→ Encadrer la constructibilité des espaces agricoles

Si le règlement de la zone agricole permet l'implantation de bâtiments nécessaires à l'activité sur le territoire, le PLU identifie des secteurs d'implantation préférentielle, proches du bourg, dont la réglementation vise la préservation de la qualité architecturale et paysagère du bourg. La commune voulant développer son potentiel touristique, il est essentiel de préserver les perspectives paysagères sur le bourg et les coteaux.

→ Maintenir une zone agricole préservée

Plusieurs secteurs de la zone agricole sont classés en zone inconstructible afin de préserver des capacités de développement futur de la commune, de limiter les conflits d'usage et de préserver des vues sur le bourg (secteurs Ap).

→ Préserver la zone viticole

Les secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » sont préservés de toute urbanisation. Seules les réhabilitations de loges de vignes seront autorisées dans la zone viticole afin de garantir la pérennité du terroir viticole (secteur Av).

Seules les parcelles intégrées dans l'enveloppe bâtie, ont été maintenues en zone urbaine afin de permettre le développement des exploitations existantes.

→ Maintenir la compacité urbaine du bourg et éviter les risques de mitage

Le développement urbain est localisé en continuité du bourg existant. Il permet de recentrer le développement autour du bâti existant, en particulier au nord-est du bourg, évitant ainsi des extensions linéaires souvent fort préjudiciables aux activités agricoles et aux paysages.

Les prélèvements agricoles se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et des bâtiments d'activités.

Protection des paysages et du cadre de vie

→ Valoriser et protéger le patrimoine bâti

Le centre-bourg abrite un patrimoine architectural caractéristique de la champagne viticole.

Afin de préserver et mettre en valeur ce patrimoine, le PLU affiche les orientations suivantes :

- Identifier les éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou historique (porches, murs d'enceinte, éléments de modénature...). Ces éléments pourraient être mis en valeur par la création d'un itinéraire de randonnée ciblé sur le bourg et ses richesses architecturales (parcours des porches...).
- Appliquer une réglementation spécifique sur ces éléments permettant leur maintien et si possible leur mise en valeur.
- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien (règles d'implantation, densité, matériaux de construction, hauteur, etc.).

→ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Les nouveaux secteurs de développement, implantés en limite de l'urbanisation, doivent définir la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages agricoles. Ces secteurs doivent s'inscrire dans le site notamment par le respect de la topographie, la préservation des vues, le traitement des voiries, la volumétrie adaptée des constructions, le traitement des clôtures, etc.

Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation.

PRIVILEGIER UN URBANISME DURABLE



→ **Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction**

et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale.

→ **Autoriser des formes architecturales nouvelles**

répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables, dans la mesure où ces bâtiments s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti existant.

→ **Participer au développement des communications numériques**

en intégrant, dans les projets d'aménagement, les équipements nécessaires au développement du numérique dans le cadre des programmes publics mis en œuvre au niveau du Département et de la Région (*objectif de desserte par la fibre à l'horizon 2020*).

→ **Améliorer les déplacements et les transports en :**

- Sécurisant les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Prévoyant des règles suffisantes pour assurer les besoins en matière de stationnement publics ou privés afin d'éviter un renforcement des difficultés de circulation liées au stationnement des véhicules sur les voies publiques.
- Renforçant le maillage des cheminements doux par :
 - o la protection des sentes piétonnes existantes,
 - o la mise en œuvre de liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.
 - o La volonté de développer des cheminements doux en lien avec les communes voisines afin de créer une continuité dans les itinéraires de

randonnées depuis la vallée de la Marne (connexion avec les territoires d'Isse, de Bouzy, de Condé, de Trépail,...)

➔ **Prendre en compte les risques naturels**

Le projet de développement urbain prend en compte la présence de risques naturels sur le territoire. Si ces derniers affectent peu les espaces bâtis, le projet prend toutefois en compte la gestion des ruissellements par le maintien d'un espace réservé à la rétention des eaux provenant des coteaux et par la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune d'Ambonnay a connu, au cours des quinze dernières années, une croissance résidentielle régulière qui s'est particulièrement développée au sud du bourg, dans des secteurs plus facilement mobilisables au regard de l'occupation des sols (secteur non viticole). Cet accroissement s'est également traduit par un renforcement des services et équipements publics et des secteurs d'activité, entraînant une consommation foncière globale de près de 5 hectares.

La commune s'est fixée comme objectif de poursuivre son développement en limitant l'impact sur la consommation d'espaces. Cet objectif se traduit par la prise en compte des capacités d'accueil réelles au sein de l'enveloppe urbaine et par la programmation du développement de l'habitat et de l'activité dans le prolongement immédiat des zones bâties. La commune ne disposant pas d'espaces à réhabiliter ou de friches, tout développement impacte de façon systématique les espaces agricoles qui encerclent le bourg.

L'objectif communal traduit la volonté de préserver le terroir agricole, toutefois, le projet de développement induit inévitablement une consommation d'espaces, qui ne sera pas supérieure à 5 hectares (dont 1,4 hectare de parcelles viticoles incluses dans la zone urbaine).

Le projet communal favorise une augmentation de la densité dans les zones d'habitat futures par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle compatibles avec les prescriptions du SCoT afin de limiter l'étalement urbain.

Les quelques secteurs bâtis à l'écart du bourg n'ont pas vocation à se développer. Aucun changement de destination de ces bâtiments n'est prévu au PLU. L'objectif ainsi défini par la commune évite le risque de mitage de l'urbanisation sur le territoire et préserve de fait la viabilité de l'activité agricole et le fonctionnement des espaces naturels.