PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Marne

Commune de **AMBONNAY**

1.3 Résumé non technique du projet de PLU

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

SOMMAIRE

I. POURQUOI UNE RÉVISION DU PLU DE AMBONNAY ? 3

II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL 4

1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements 4
1.2. Les transports et déplacements 6
1.3. Les équipements et les réseaux 6

III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 7

2.1. Les milieux naturels 7
2.2. Les paysages 7
2.3. Risques et nuisances 8
2.4 Patrimoine et cadre de vie 8

IV. LE PROJET RETENU 9

V. OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FIXÉS DANS LE CADRE DU PLU 14

VI. TRADUCTION DU PROJET AU PLAN DE ZONAGE 15

5.1. Orientations concernant l'habitat 15
5.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique 17
5.3. Les orientations concernant les équipements, les loisirs et le tourisme 18
5.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements 18
5.5. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue) 19
5.6. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager 21
5.7. Les orientations concernant les terres agricoles et viticoles 22
5.8. Les orientations concernant les risques 23

VII. TABLEAU DES SURFACES 24

I. POURQUOI UNE RÉVISION DU PLU DE AMBONNAY ?

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

Le projet de PLU de Ambonnay a pour objectifs de :

- Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay 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 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.

II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements

Le diagnostic met en évidence :

- La commune de AMBONNAY connaît depuis le début des années 90 un équilibre démographique durable avec une croissance relativement stable. En 2021, la population communale est de 958 habitants. Les données en vigueur au 1er janvier 2023 confirment une stabilisation de la population communale à 958 habitants.
- 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.
- Une attractivité confirmée puisque la commune est identifiée comme « pôle d'irrigation », par le SCoT de la Région d'Epernay permettant d'envisager une perspective de développement de la surface urbanisée existante.
- 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 communal. 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 que AMBONNAY, afin d'assurer la pérennité du territoire intercommunal.
- Concernant les logements, on constate :
    - Une forte dynamique de constructions entrainant une hausse des résidences principales. Entre 2018 et 2023, on dénombre 18 résidences principales en plus sur le territoire communal ;
    - Une légère baisse de la taille des ménages, ces dernières décennies, passant de 2.51 en 2010 à 2,49 en 2021 traduisant un phénomène de desserrement de la population. Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,4 personnes. Environ 15 logements sont donc nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 958 habitants ;
    - Un potentiel de remise sur le marché d'environ une dizaine de logements vacants ;

- Un parc de logements composé en majorité de maisons individuelles de type T4 et T5. Une offre faible de logements de type T1 et T2 ;
- Un parc social montrant un effort de diversification. On dénombre 29 logements locatifs sociaux en 2021 ;
- Un manque de logements adaptés pour les séniors, dont le nombre augmente entre 2014 et 2020.

- Des projets d'aménagement sont à l'étude sur le territoire communal sur des terrains appartenant à la collectivité et situés à proximité immédiate des équipements scolaires et du pôle santé. Sur ce secteur la commune de AMBONNAY souhaite réaliser un projet novateur en matière d'aménagement durable de type écoquartier combinant logements et équipements publics. En termes de logements, la commune afin de diversifier son offre, souhaiterait y accueillir :
  - Des logements réservés aux séniors ;
  - Des logements locatifs ;
  - Des maisons individuelles.
- Une consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 de 2.67 hectares.
- Des espaces résiduels mobilisables au sein des zones urbaines desservies par les réseaux : 2.46 hectares potentiels.
- Un potentiel foncier relativement important pour le développement de l'habitat lié à de faibles contraintes territoriales contrairement aux pôles d'Ay/Dizy qui elles ne peuvent plus se développer faute de foncier disponible et de contraintes environnementales fortes.
- Un très bon niveau général d'équipements et de services à la population : équipements scolaires - équipements socioculturels - équipements sportifs - équipements médicaux et paramédicaux.
- Une offre commerciale au centre bourg et la présence de plusieurs artisans.
- Un nombre d'emplois relativement élevé et en augmentation sur la commune témoignant d'une commune attractive, économiquement.
- Une activité viticole très importante marquant l'identité du terroir. La zone d'appellation AOC Champagne et Coteaux champenois s'étend sur près de 412 hectares.
- Concernant les activités agricoles, selon le Registre Parcellaire Graphique de 2023, 441.40 hectares sont recensés comme des terres agricoles cultivées sur le territoire communal de

Ambonnay (soit 37.5 % de la surface communale).

1.2. Les transports et déplacements

Le diagnostic met en évidence :

- Un territoire bénéficiant d'une desserte routière facilitant les déplacements ;
- La présence de réseaux de transport scolaire ;
- Le véhicule individuel comme moyen de transport le plus utilisé ;
- Plusieurs secteurs de stationnement public sur l'ensemble du territoire communal localisés dans des parcs ouverts au public, implantés à proximité des équipements publics comme l'école, les équipements sportifs, la mairie, les commerces et services ;
- Plusieurs sentiers de randonnées qui maillent le territoire communal ;
- L'absence sur la commune de borne de rechargement pour les véhicules électriques et hybrides.

1.3. Les équipements et les réseaux

La commune de AMBONNAY est alimentée en eau potable par deux captages :

- le forage de Tauxières-Mutry d'une capacité de production de 2400m^3/jour
- le captage de Bisseuil (via une interconnexion) d'une capacité de production de 4000m^3/jour

Ces captages font l'objet d'une DUP avec périmètres de protection.

55 prélèvements ont été analysés en 2024 dans le cadre du contrôle sanitaire réalisé par l'ARS.

Le délégataire effectue également des mesures supplémentaires d'autocontrôle.

- Le taux de conformité microbiologique est de 100 % sur l'année 2024.
- Le taux de conformité physico-chimique est également de 100 %.

La commune dispose d'un assainissement collectif qui récupère et traite l'ensemble des eaux usées issues du bourg. la station de type boues activées à aération prolongée présente une capacité de traitement de 1 100 EH (220 m^3/jour).

Concernant la Défense Incendie, la commune dispose de 24 points de défense incendie répartis sur le bourg ainsi que 2 réserves incendie.

III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les milieux naturels

La commune de AMBONNAY bénéficie d'un cadre naturel préservé avec la présence :

- D'une partie de la ZSC du Massif forestier de la Montagne de Reims et étangs associés ;
- De la ZNIEFF de type 2 Massif forestier de la Montagne de Reims et étangs associés ;
- De zones humides avérées principalement localisées au sein du secteur forestier ;
- Enfin, le territoire s'inscrit au sein des coteaux viticoles de la Montagne de Reims dont la préservation des paysages viticoles est un enjeu majeur sur le territoire.

2.2. Les paysages

La commune de AMBONNAY se caractérise par un triptyque paysager typique de la Montagne de Reims :

- La plaine céréalière : mosaïque de cultures (blé, orge, luzerne, betterave) favorable à la biodiversité dans un contexte extensif ;
- Les coteaux viticoles : sols calcaires et pentes favorisant pelouses sèches et espèces spécialisées ;
- Le plateau forestier : dominé par les feuillus, assurant stockage et épuration de l'eau.

La commune appartient à la zone d'engagement du classement à l'UNESCO de la zone d'appellation. À ce titre, elle contribue à la qualité, à la perception et à la cohérence des paysages viticoles champenois. Cette situation implique une attention particulière du PLU quant à la préservation des vues, à la préservation du triptyque paysager (plateaux forestier, coteau viticole et plaine agricole), de l'architecture viticole, des coteaux, de la trame paysagère et du cadre bâti, afin de maintenir la qualité des paysages viticoles révélés par l'inscription au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le village de Ambonnay, village viticole de bas de coteau, présente une configuration groupée et des caractéristiques patrimoniales, typiques des villages viticoles, qu'il convient de préserver. Les vues d'ensemble sur le village et les secteurs de vignoble depuis les principaux axes de communications sont particulièrement à préserver du risque de mitage et d'implantation de bâtiments volumineux.

2.3. Risques et nuisances

Le territoire communal de AMBONNAY est concerné par le PPRn Mouvement de terrain de la côte d'Ile de France, approuvé en mars 2014. Ce PPRn affecte principalement le massif forestier, les hauts de coteaux viticoles Aucune zone bâtie n'est impactée par le zonage règlementaire du PPRn.

La commune a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque fort et moyen de retrait-gonflement des argiles

Plusieurs établissements relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont présents sur le territoire et en particulier dans la zone bâtie du bourg (établissements viticoles soumis à déclaration). Toutefois, aucune d'entre elles ne génère des périmètres d'isolement qui pourrait être incompatible avec la présence d'habitations.

La commune n'est pas concernée par des sites et sols pollués.

2.4 Patrimoine et cadre de vie

Le diagnostic met en évidence sur le territoire la présence d'un patrimoine bâti qui témoignage du caractère rural et de l'histoire de la commune avec :

- Plusieurs édifices, témoins de l'histoire la commune ;
- Une identité architecturale typique et caractéristique des communes champenoises de la reconstruction ;
- Une image rurale renforcée par un cadre paysager verdoyant.

IV. LE PROJET RETENU

⇨ **Pour l'habitat**

La commune de 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 960 habitants, cette commune bénéficie 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.

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. Son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein ce bassin de vie. Les derniers programmes de constructions réalisés et la demande constante de terrains à bâtir témoignent de cette attractivité.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de AMBONNAY tend donc à conforter cette attractivité territoriale en poursuivant sa politique d'accueil de nouveaux habitants.

Cette réflexion sur l'organisation spatiale du développement urbain doit également permettre à la commune de diversifier son parc de logement pour offrir un parcours résidentiel permettant notamment le maintien des populations âgées sur la commune et l'accueil de jeunes ménages pour pérenniser ces équipements et services à la population.

La mise en œuvre de ce projet de développement urbain s'inscrit cependant dans une volonté de préserver le caractère rural qui caractérise la commune. En effet, malgré la croissance urbaine et démographique des 40 dernières années, la commune de Ambonnay a su conserver un cadre de vie de qualité en lien permanent avec les espaces naturels et viti-agricoles qui entourent le bourg.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Ambonnay à l'horizon 2035 vise donc à maintenir, en cohérence avec les orientations du Scot, une croissance annuelle moyenne à hauteur de 0,9 % pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 1 090 habitants. Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- de conforter le territoire communal dans son statut de pôle d'irrigation au sein du territoire intercommunal de la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne ;
- De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants ;
- D'anticiper sur les besoins en équipements et services à la population ;

- D'adapter l'offre de logements en faveur :
  - de plus de mixité générationnelle. Il s'agit notamment de pouvoir renforcer le parc de logements pour répondre aux besoins des tranches d'âges les plus âgées ;
  - de l'habitat collectif avec des logements plus petit pour répondre à la demande des jeunes ménages ou des familles monoparentales.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

- Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses ;
- Permettre la réalisation d'un nouveau quartier entre la rue des Arpents et la rue des Boiseaux sur des terrains appartenant à la collectivité et situés à proximité des équipements scolaires.
- Maintenir la zone d'extension de l'habitat prévue rue de l'ancienne gare dans la continuité des lotissement existants. Cette zone a fait l'objet depuis une vingtaine d'années de procédure d'échanges amiables multilatéraux ayant pour objectif de rendre l'ensemble des terrains constructibles. Au sein de cette zone une densité plus faible sera affichée pour tenir compte de l'historique de ces négociations foncières.

⇨ **Pour les activités économiques et commerciales, la commune souhaite :**

- Faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire afin de soutenir l'emploi et répondre aux besoins de développement de ces activités.
- Identifier des possibilités d'accueil en dehors des zones urbaines afin de permettre le développement et la délocalisation d'entreprises déjà implantées sur la commune.
- Renforcer et compléter l'offre commerciale existante en permettant l'accueil de nouveaux commerces au sein du village.
- Répondre aux besoins des activités économiques excentrées du centre-bourg : la pension canine route de Vaudemange

⇨ Pour les activités agricoles et viticoles

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur et ce en :

- Protégeant les espaces agricoles et viticoles par un zonage et une réglementation spécifique ;
- Répondant aux besoins des exploitants, en termes de développement et de diversification ;
- Limiter l'accueil de constructions agricoles et viticoles au sein et aux abords du village exclusivement pour limiter tout phénomène de mitage par l'implantation de bâtiments volumineux qui impacterait l'environnement paysager.
- Rationnalisant les zones de développement de l'urbanisation aux besoins identifiés afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation. En termes de consommation foncière, la commune de Ambonnay se donne comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 3.75 hectares.

⇨ Concernant les transports et les déplacements

Soucieuse de répondre à un équilibre entre développement et besoins en matière de mobilité, la commune de Ambonnay souhaite :

- Sécuriser les circulations sur la commune pour les voiries nouvelles à créer en assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.) ;
- Prévoir des élargissements de voirie sur des secteurs ciblés ;
- Mener une réflexion sur le rattachement des nouveaux secteurs bâtis au réseau viaire existant en prévoyant des schémas de desserte adaptés et cohérents sur chaque secteur soumis à OAP ;
- Renforcer l'offre de stationnement au centre-bourg ;

- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation ;
- Renforcer le stationnement en prévoyant une réglementation adaptée pour les constructions nouvelles ;
- Renforcer le maillage inter-quartier par la création de nouvelles liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.

⇨ **Concernant la protection des espaces naturels et des continuités écologiques et la prise en compte des risques**

Les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques de la commune ont formé un environnement naturel de qualité : occupation des sols variée et richesse écologique marquée. Ces atouts participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune de Ambonnay souhaite :

- Préserver les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire par :
    - la protection des boisements ;
    - la préservation des zones humides identifiées sur le territoire ;
    - la limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal et notamment les paysages viticoles, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- Maintenir la compacité urbaine et éviter le risque de mitage, souvent fort préjudiciable aux activités agricoles, aux espaces naturels et aux paysages.
- Préserver l'environnement paysager de l'implantation de bâtiments volumineux.
- Préserver la population vis-à-vis des risques en :
    - intégrant la réglementation applicable sur le PPRGnT et ne pas renforcer l'urbanisation sur des secteurs soumis au risque ;
    - informant sur la présence du risque de retrait-gonflement des argiles ;
    - prenant en compte les risques liés au ruissellement des eaux pluviales ;

- limitant la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement voire dans tout ou partie du village.

⇨ **Concernant la protection du patrimoine bâti et paysager, plusieurs orientations sont définies :**

Soucieuse de préserver ce patrimoine architectural et paysager, la commune de AMBONNAY souhaite :

- Identifier le bâti présentant un intérêt architectural ;
- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien (implantations, matériaux de construction, hauteur, etc…) ;
- Encourager le maintien (protection des structures arborées existantes) et le développement du végétal en milieu bâti ;
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement : respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

V. OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS FIXÉS DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement du PLU de Ambonnay visent à concilier une extension des zones bâties, nécessaire au projet communal et la limitation des consommations de terres agricoles ou de milieux naturels, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux. Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

⇨ Les objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

Compte tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie et du potentiel de logements vacants, AMBONNAY se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 3.20 hectares inscrite dans la continuité urbaine du bourg.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay, le projet communal prévoit une densité résidentielle moyenne de 10 logements à l'hectare au sein de la zone AU et de 25 logements à l'hectare au sein du secteur UBo soit une densité moyenne globale sur l'ensemble de ces zones de 18 logements à l'hectare.

⇨ Les objectifs chiffrés en matière de développement économique et d'équipements

La vocation économique du secteur d'activités situé en bordure de la RD 19 est confirmée sur une surface de 0.45 hectare.

L'accueil d'activités nouvelles se fera également au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

⇨ Consommation foncière induite du projet communal

- Consommation foncière induite pour l'habitat : 3.20 hectares à cela s'ajoute la surface déjà consommée depuis le 1er janvier 2019 : 1.30 ha : soit 4.50 hectares
- Consommation foncière induite pour les activités : 0.45 hectares.
- Un projet de renaturation est en cours avec le PNRMR sur le territoire communal de Ambonnay : la création d'un espace de biodiversité sur des anciens terrains artificialisés situés au sud du bourg dans le cadre du Vigne Lab'Biodiversité. Ce projet s'étend sur une surface totale de 1.55 hectare.

VI. TRADUCTION DU PROJET AU PLAN DE ZONAGE

5.1. Orientations concernant l'habitat

⇨ **Faciliter la densification des espaces résiduels mobilisables au sein des zones bâties desservies par les réseaux. Traduction : classement en zones UA et UB des zones bâties du bourg.**

La zone UA regroupe le centre historique de AMBONNAY, délimité par le Boulevard des Fossés de rondes et le Boulevard des Bermonts et par les deux RD au nord, qui forment un Y dans le centre bourg.

La zone UB englobe les extensions plus récentes de l'habitat. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de type pavillonnaire mais qui compte aussi quelques constructions plus anciennes, en particulier au niveau des boulevards. Elle comprend majoritairement de l'habitat individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières, ou à l'occasion d'aménagement groupés réalisés sur certains secteurs (rue Jean Moulin, rue des Sansonnets, rue de Champagne,…).

D'ordonnancement distinct, la distinction entre la zone UA et la zone UB repose sur les caractéristiques architecturales du bâti :

- habitat ancien construit en matériaux traditionnels pour la zone UA ;
- habitat pavillonnaire pour la zone UB.

et l'implantation des éléments bâtis qui les composent :

- habitat dense implanté en front de rue et en limite pour la zone UA ;
- habitat plus disparate implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB.

La municipalité a émis le souhait de conserver ces caractéristiques en imposant des règles d'implantation par rapport aux voies et des règles de maintien de surface non imperméabilisées distinctes pour ces deux zones :

	UA	***UB***
Recul voies et emprises publiques	*Implantation à l'alignement ou en retrait de 1m*	*Implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum*
Surfaces non imperméabilisés	*10 %*	*25 %*

⇨ **Poursuivre le développement du bourg sur des terrains implantés en continuité immédiate avec la zone bâtie. Traduction : classement en zones UBo et AU**

- **Secteur UBo**

Un secteur UBo est identifié sur les 2 parcelles concernées par le projet de développement communal. Le projet étant mené en étroite collaboration avec les services du Parc naturel régional de la Montagne de Reims, il fait l'objet d'une OAP sans règlement.

- **Zone AU**

Le nouveau PLU maintient en conséquence la zone AU (zone à urbaniser) située au sud du bourg dans la continuité des lotissements existants le long de la rue de l'ancienne Gare. Cette zone AU est urbanisable dès l'approbation du PLU dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au dossier (Document n°3). Les réseaux existent en périphérie ou partiellement au sein des zones, mais devront être renforcés ou créés pour urbaniser l'ensemble des terrains.

La réglementation applicable dans la zone AU est très proche des dispositions proposées dans les zones UA et UB ; elle autorise notamment les constructions à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative) ou d'activité dans la mesure cela n'engendre pas de nuisances ou de risques vis-à-vis de la population. Au regard du contexte économique local, les activités agricoles sont également autorisées au sein des zones AU pour répondre aux besoins spécifiques de la profession viticole.

Ces constructions demeurent autorisées, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une réflexion a été menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement de ces zones afin de les intégrer au mieux au sein de la zone bâtie. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document n°3 du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation.

5.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle des zones urbaines, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités au sein des zones U et AU sous réserve de la compatibilité de ces activités avec la vocation résidentielle des zones.

Afin de préserver la vocation commerciale de certains bâtiments du centre-bourg, le PLU identifie, au titre de l'Article L151-16 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments dont le rez-de-chaussée doit conserver une destination commerciale. L'Article 3 de la zone UA règlemente ces usages et précise que tout changement de destination des RDC, vers une destination autre que commerces et activités de services, est interdit. Afin d'éviter l'abandon de ces locaux en cas d'absence d'activité, cette interdiction est levée au bout d'une vacance de 5 ans du local identifié au PLU.

En plus des possibilités d'accueil de nouvelles activités au sein des zones UA et UB, une zone UX est destinée à l'accueil d'activités économiques route de Vaudemange. Cette zone qui permet l'implantation de bâtiments d'activités, hors activité agricole, se justifient par la demande d'entreprises locales qui souhaitent se délocaliser en dehors des zones urbaines afin de disposer d'espace nécessaire à leur développement et de bénéficier d'une desserte plus aisée Cette zone ne présente d'enjeu à l'échelle intercommunale, la commune de AMBONNAY n'étant pas identifiée comme pôle de développement économique. Elle a simplement pour objet de permettre le développement d'activités présentes sur le territoire.

5.3. Les orientations concernant les équipements, les loisirs et le tourisme

Le projet de développement prévu entre la rue des Arpents et la route de Vaudemange prend en compte la diversification de l'offre en habitat et le développement des équipements publics et des services à la personne. Au sein du secteur UBo, environ 40 % de la surface du projet doit être réservée aux équipements publics et services.

Le PLU affiche également une zone dédiée aux équipements publics liées aux sports, aux loisirs et au développement touristique (UE). Cette zone s'étend sur une propriété communale occupée par le terrain de football et les vestiaires.

Pour renforcer l'offre de stationnement, notamment au centre-bourg deux emplacements réservés sont prévus rue de Trépail et rue Saint-Vincent.

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1453 m²	Places de stationnement et/ou jardin	Commune de Ambonnay
8	524 m²	Places de stationnement	Commune de Ambonnay

5.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements

Plusieurs emplacements réservés sont prévus au bénéfice de la collectivité pour élargir plusieurs voiries :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
2	459 m²	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay
3	160 m²	Élargissement de voirie rue des Mandelettes	Commune de Ambonnay
4	355 m²	Élargissement du chemin de la Folie	Commune de Ambonnay
5	57 m²	Élargissement de voirie _ Prolongement de la rue du Chevalier Pierre LC	Commune de Ambonnay
6	117 m²	Aménagement des abords de voirie (2.50m)	Commune de Ambonnay
7	113 m²	Élargissement de voirie rue des Arpents	Commune de Ambonnay

5.5. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue)

⇨ **Traduction : Classement en zone N des espaces naturels (massif forestier) ; Classement en secteur Nzh des zones humides avérées ; Protection au titre des éléments du paysage des haies, lisières, pelouses, mares, espaces verts et jardins au sein des espaces naturels, agricoles et urbains.**

Le classement en zone naturelle (N)

L'ensemble du massif forestier est classé en zone naturelle. La zone N correspond aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite. Pour tenir compte de la qualité environnementale de ces secteurs, seules des constructions très ciblées sont autorisées dans cette zone à savoir :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt.

Le massif forestier n'a pas été classé en Espace Boisé Classé, l'ensemble des boisements formant un massif de plus de 0,5 ha, tout défrichement, même minime, est soumis à autorisation ce qui limite fortement toute possibilité de suppression des bois. Par ailleurs, la grande majorité des espaces boisés font partie de la forêt publique et bénéficie d'une gestion adaptée par les services de l'ONF. L'absence de classement en EBC, est également favorable à la mobilisation de la ressource en bois et à sa mise valeur en permettant la réalisation de chemins forestiers pour accéder aux parcelles. Ce choix est également justifié par la prise en compte des milieux naturels reconnus implantés sur le plateau (en particulier le site Natura 2000 et les zones humides) et des besoins de restauration de certains habitats qui pourraient nécessiter des travaux de défrichements en particulier au niveau des ourlets thermophiles et des zones humides.

Le PLU n'identifie en EBC que les boisements implantés autour de la Pension canine implantée à l'écart du bourg, le long de la route de Vaudemange. Il s'agit des seuls boisements présents sur la commune en dehors du massif forestier (et de ceux répartis dans les zones urbaines).

➢ Les zones humides avérées identifiées par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, sont classées en secteur Nzh comme sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre

écologique. Le règlement du PLU inscrit des dispositions spécifiques sur ces espaces visant leur préservation.

➢ Pour des motifs liés à leur fonctionnalité écologique sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Les haies : elles sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de la biodiversité sont autorisés. Elles ne pourront être arrachées ou détruites que si leur état phytosanitaire le nécessite et /ou si leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les mares : elles doivent être conservées ; leur comblement est interdit. Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés entre mi-septembre et mi-février.
- Les lisières : elles sont préservées de tout défrichement partiel, coupe ou abattage non adapté à leur gestion. Les travaux d'entretien et de restauration en faveur de la biodiversité sont autorisés.
- Les pelouses. Sont interdits toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à leur gestion (affouillement, remblaiement, plantations…). Les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés.

➢ Au sein du tissu urbain, pour préserver des secteurs de biodiversité, sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Des espaces verts publics : ils doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.
- Des secteurs de jardins : y sont seulement autorisées les constructions annexes de type garages, abris de jardins, piscines, serres, remises… sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60 m².

➢ Le PLU affiche également des mesures favorables à la gestion des eaux pluviales : par le règlement qui inscrit des obligations en matière d'infiltration et par le maintien d'espaces non imperméabilisés dans les zones urbaines et à urbaniser.

5.6. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager

Diverses mesures de protection ont été prises au PLU :

⇨ **La protection du patrimoine bâti - Article L151-19 du code de l'urbanisme : les porches et les loges de vigne.**

⇨ **Maintien de la compacité urbaine et évitement du mitage**

Le territoire communal de AMBONNAY compte deux écarts :

- rue des Quatre Vent
- rue de Bouzy

Compte tenu de la capacité des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), de la situation excentrée de ces constructions par rapport à la zone agglomérée (volonté d'éviter un phénomène de mitage de l'urbanisation), ces écarts sont classés en secteur UBa. Au sein du secteur UBa, sont seulement autorisées les constructions suivantes :

- 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.
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

⇨ **Diverses mesures de protection permettent également de garantir une préservation du cadre de vie :**

→ L'obligation de respecter les caractéristiques architecturales et d'implantation du bâti ancien.

→ Les prescriptions concernant l'implantation, la volumétrie, l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que les clôtures en toutes zones.

→ La limitation du phénomène d'étalement urbain par le positionnement des zones d'extension dans la continuité espaces urbanisés.

→ La définition d'un zonage permettant de respecter le paysage naturel en limitant très strictement les constructions en dehors de la partie agglomérée.

5.7. Les orientations concernant les terres agricoles et viticoles

⇨ **Traduction au plan de zonage : zone A, Ah, Ap, As et Av**

Les terres agricoles cultivées (RPG) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique sont classées en zone A. Pour préserver la qualité des paysages et limiter le risque de mitage des espaces agricoles, au sein de la zone A, les constructions nouvelles sont interdites. Au sein de la zone A sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation agricole et/ou viticole. À signaler que pour les exploitations viticoles et agricoles implantées au sein de la zone agglomérée, le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'implantation de constructions à vocation agricole et viticole afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Au sein de la zone A, un secteur Ah est délimité regroupant plusieurs bâtiments agri-viticoles. Les règles concernant l'implantation des bâtiments et l'aspect extérieur y sont plus contraignantes afin de s'assurer de la préservation de la qualité paysagère du bourg, ce secteur étant en contact avec les zones urbaines.

Les terrains compris dans la zone d'appellation « Champagne » sont classés en secteur Av. Au sein de ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites permettant de garantir la protection stricte de cette zone d'appellation. Sont seulement autorisés l'entretien et la restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels d'une hauteur limitée à 4.50 mètres au faîtage et d'une surface de plancher de 20 m² maximum.

Pour préserver les vues sur le bourg et la zone viticole (classée au patrimoine de l'UNESCO) depuis les principaux axes de desserte, une zone tampon inconstructible (Ap) est définie au sud et à l'est du territoire. Les enjeux de la zone Ap s'inscrivent dans les mêmes objectifs de protection de l'environnement paysager que ceux de la Charte de l'UNESCO quant à la protection des terroirs (Zone Av). La préservation des paysages est un bien commun qu'il est indispensable de partager à l'échelle d'un territoire de Parc naturel régional, tel que celui de la Montagne de Reims mais également à l'échelle d'un territoire communal.

Une pension canine est présente à la sortie du village route de Vaudemange. Pour répondre, si nécessaire, aux besoins d'extension de cette activité, le secteur fait l'objet d'un classement en secteur As, à savoir un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de la zone agricole au sein duquel sont également autorisées les constructions liées :

- ⇨ aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ⇨ aux activités commerciales.

5.8. Les orientations concernant les risques

Les risques inondation et glissements de terrain : Au sein des zones concernées, il est rappelé l'obligation de prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mars 2014 ;

L'aléa argiles : Au sein des secteurs concernés par l'aléa moyen et fort est conseillé pour les constructions nouvelles de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » en annexe du règlement du PLU.

VII. TABLEAU DES SURFACES

Les 1175 hectares du territoire communal de AMBONNAY se répartissent comme suit :

Tableau des surfaces projet de PLU		PLU approuvé en 2020 et modifié en 2024
Nom de la zone	**Surface (ha)**	**Surface (ha)**
Zones urbaines		
UA	**16.91**	62
UB	**39.10**	
UBa	**0.47**	
UBo	**2.20**	
UE	**1.80**	
UX	**0.50**	
Total	**60.98**	
Zones à urbaniser		
AU	**1**	3.05
Total	**1**	
Zones agricoles		
A	**269.03**	884
Ah	**6.82**	
Ap	**197.41**	
As	**2**	
Av	**411.52**	
Total	**886.78**	
Zones naturelles		
N	**221.47**	226
Nzh	**4.77**	
Total	**226.24**	
Total général	**1175**	**1175**

<u>Les éléments du paysage protégés</u>

- ✓ Espaces Boisés Classés : 46 ares