PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Marne

Commune de **AMBONNAY**

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

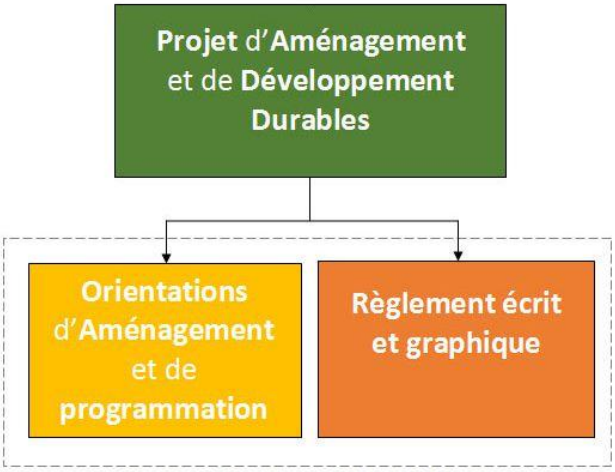
Le maire de la commune de Ambonnay

MAIRIE D'AMBONNAY MARNE

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Ambonnay exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Ambonnay

- ✓ **Définisse** 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.
- ✓ **Arrête** 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

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 960 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. La commune de Ambonnay a d'ailleurs été identifiée comme un pôle d'irrigation par le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région.

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 qu'Ambonnay, afin d'assurer la pérennité du territoire intercommunal.

Le projet d'aménagement territorial retenu tend ainsi à conforter ce rôle de pôle en :

- ⇨ Poursuivant la dynamique démographique de ces dernières années en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;
- ⇨ Diversifiant son offre de logement pour notamment :
  - → répondre au vieillissement des habitants ;
  - → maintenir et accueillir les jeunes ménages ;

- ⇨ Organisant l'offre économique avec pour objectifs :
  - → le maintien des activités économiques locales présentes et leur développement ;
  - → l'accueil de nouvelles activités ;
  - → le développement des commerces et services.

- ⇨ Prévoyant la réalisation d'équipements ;

- ⇨ Portant cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien des qualités des paysages urbains et naturels ainsi que par la prise en compte des enjeux environnementaux en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement de la commune de Ambonnay s'articule autour de trois AXES :

⇨ Développer

⇨ Equiper

⇨ Préserver

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

II. 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

▪ DÉVELOPPER

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La politique de développement de l'habitat de la commune de Ambonnay repose sur la tendance à la hausse de la croissance démographique enregistrée au cours du dernier recensement et la dynamique positive de développement du territoire.

Dans le cadre de cette révision du PLU, le conseil municipal souhaite poursuivre cette dynamique démographique en optant pour un scénario de développement défini sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.9%.

Pour satisfaire cet objectif de croissance à l'horizon 2035, environ **70 logements** sont nécessaires compensant pour partie le phénomène de desserrement des ménages et permettant l'accueil de 135 habitants supplémentaires pour atteindre une population communale d'environ **1 090 habitants**.

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

- ⇨ Permettre le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses tout en prenant en compte la rétention foncière et la vacance.
- ⇨ 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.

➜ <u>Poursuivre la politique en faveur de la mixité</u>, 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, …).

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

➜ 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, 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.
- Enfin 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.

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.

▪ EQUIPER

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS, LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET LES 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.

➜ Développer les équipements

Le projet de nouveau quartier envisagé entre la rue des Arpents et la rue des Boisseaux, 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 tourisme et les loisirs

La commune souhaite :

- ⇨ Poursuivre la politique en faveur du développement touristique en permettant le développement des structures d'accueil et d'hébergement.

- ⇨ Poursuivre la politique en faveur du développement des activités sportives et ludiques avec l'identification d'un secteur réservé aux sports et aux loisirs.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES, LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

➜ **Concernant le développement des énergies renouvelables :**

⇨ Valoriser les énergies renouvelables en encourageant et en encadrant le recours à ces énergies dans les opérations d'aménagement.

⇨ Rechercher la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments, tant en construction neuve qu'en réhabilitation/rénovation. Favoriser la qualité passive des bâtiments en privilégiant une urbanisation qui tirera parti du site et du climat (implantation, orientation, morphologie, etc.) pour assurer un maximum de confort, thermique notamment, en minimisant les besoins en énergie (chauffage, climatisation, etc.).

➜ **Concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques**

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux d'alimentation électrique, gaz et de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder sans devoir réaliser d'extensions longues et donc coûteuses.

▪ PRÉSERVER

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE 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, portes cochères et loges de vigne…).

- 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.

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRÉSERVATION 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 :

- **Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal**

- **Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture**

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 :

- **Maintenir une zone agricole préservée**

Plusieurs secteurs de la zone agricole sont classés en zone inconstructible afin de préserver les vues sur le bourg et sur les coteaux viticoles.

- **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.

- **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, 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 activités.

- **Décliner la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques :**
  - **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…) ;
    - Limiter la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement

  - **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, …).

7. PRIVILÉGIER UN URBANISME DURABLE

➜ **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.

➜ **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 de nouveaux secteurs de stationnement public et en définissant des règles suffisantes pour assurer les besoins en matière de 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 la mise en œuvre de liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.

➜ **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.

III. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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 3.30 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

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.

Les objectifs de développement du PLU de Ambonnay visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation de la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels en tenant compte des contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.

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**.