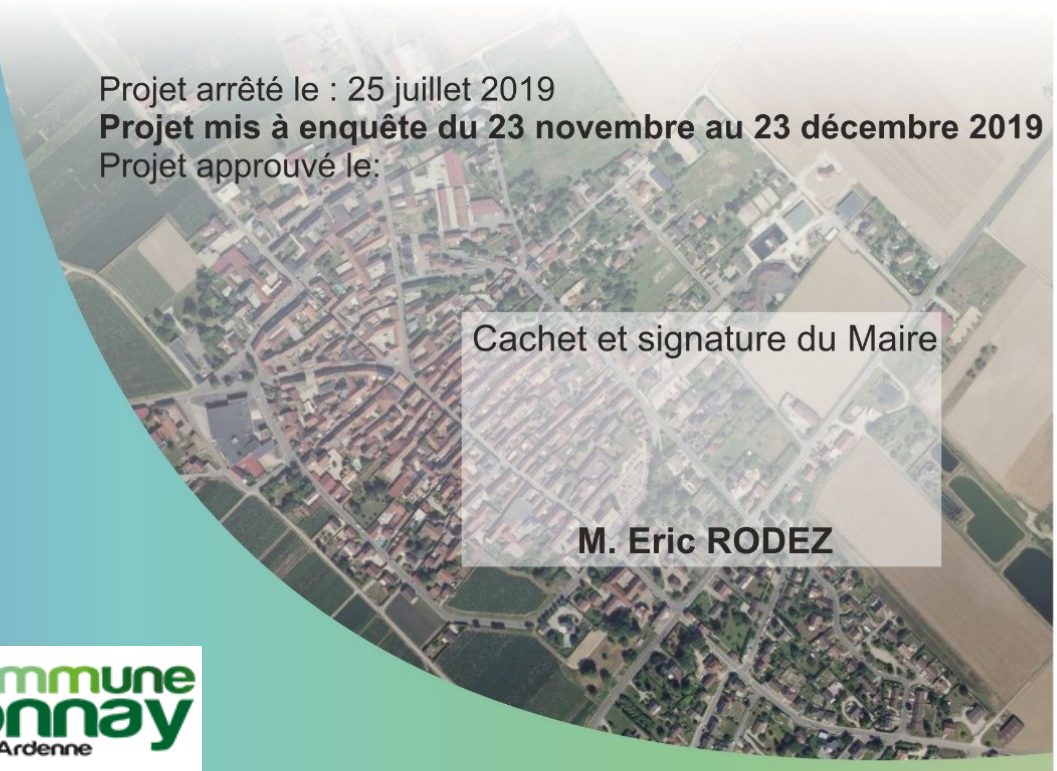
Département de la Marne

Commune d'AMBONNAY

Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION



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

Cachet et signature du Maire

M. Eric RODEZ

Commune Ambonnay
Marne . Champagne-Ardenne

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

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais trois types d'OAP :

1. *Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)*

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

▶ Le PLU d'Ambonnay affiche 8 OAP sectorielles dont 3 en zone 1AU

2. *Les OAP des secteurs d'aménagement*

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
  - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - La mixité fonctionnelle et sociale ;
  - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
  - Les besoins en matière de stationnement ;
  - La desserte par les transports en commun ;
  - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*

✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- Sans objet pour Ambonnay

3. *Les OAP à vocation patrimoniale*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- Le PLU d'Ambonnay comporte une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune et en particulier les porches qui occupent une place importante dans l'architecture du bourg d'Ambonnay.

I . Orientations sectorielles en zone UB

1.1 Orientations applicables au secteur 1

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur soumis à OAP se situe entre la rue Cérès et le Boulevard des Fossés de Ronde. D'une surface de 5 970 m², il s'étend sur 8 parcelles occupées par des jardins ou des délaissés enherbés.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins de densification des espaces libres implantés dans le bourg d'Ambonnay.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 15 logements par hectare (*soit environ 7 logements*).

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

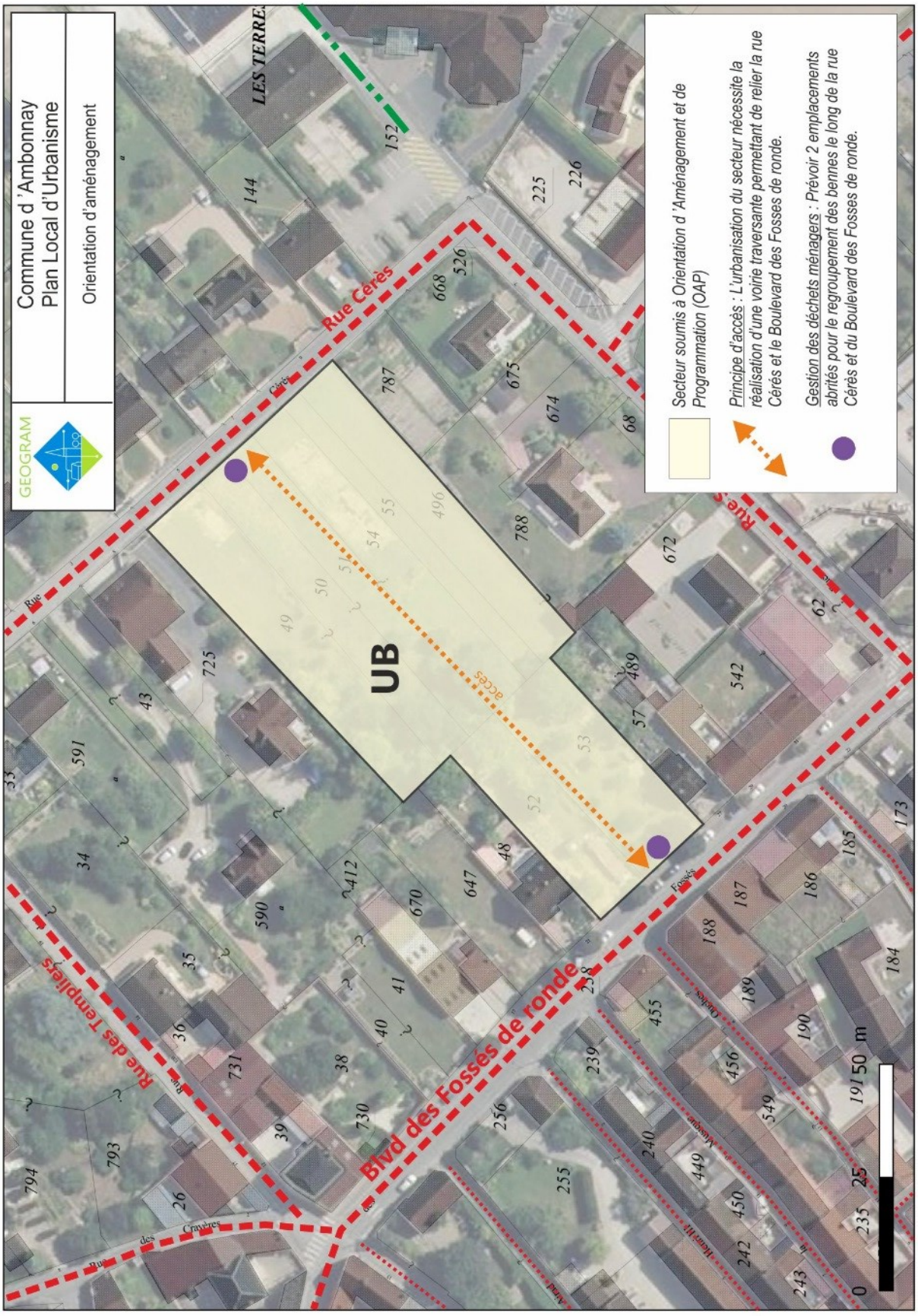
➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera par une voie traversante entre la rue Cérès et le Boulevard des Fossés de ronde permettant d'urbaniser l'ensemble des parcelles.
- Cette voirie devra intégrer des stationnements visiteurs à hauteur de 1 place par logement créé.
- Une attention particulière sera portée par la commune au respect des caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux à créer en vue de leur transfert dans le domaine public.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

- Deux emplacements destinés au regroupement des bacs de déchets ménagers devront être prévus le long de la rue Cérès et du Boulevard des Fossés de Ronde afin d'intégrer les futures constructions aux circuits de ramassage des déchets ménagers.

Ces emplacements devront être clos et couverts et s'intégrer parfaitement dans l'environnement bâti et paysager.



1.2 Orientations applicables au secteur 2

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur soumis à OAP se situe en entrée de commune, le long de la rue de Condé. D'une surface de 4 200 m², il s'étend sur 3 parcelles occupées par des jardins.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins de densification des espaces libres implantés dans le bourg d'Ambonnay.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 15 logements par hectare (*soit environ 5 logements*).

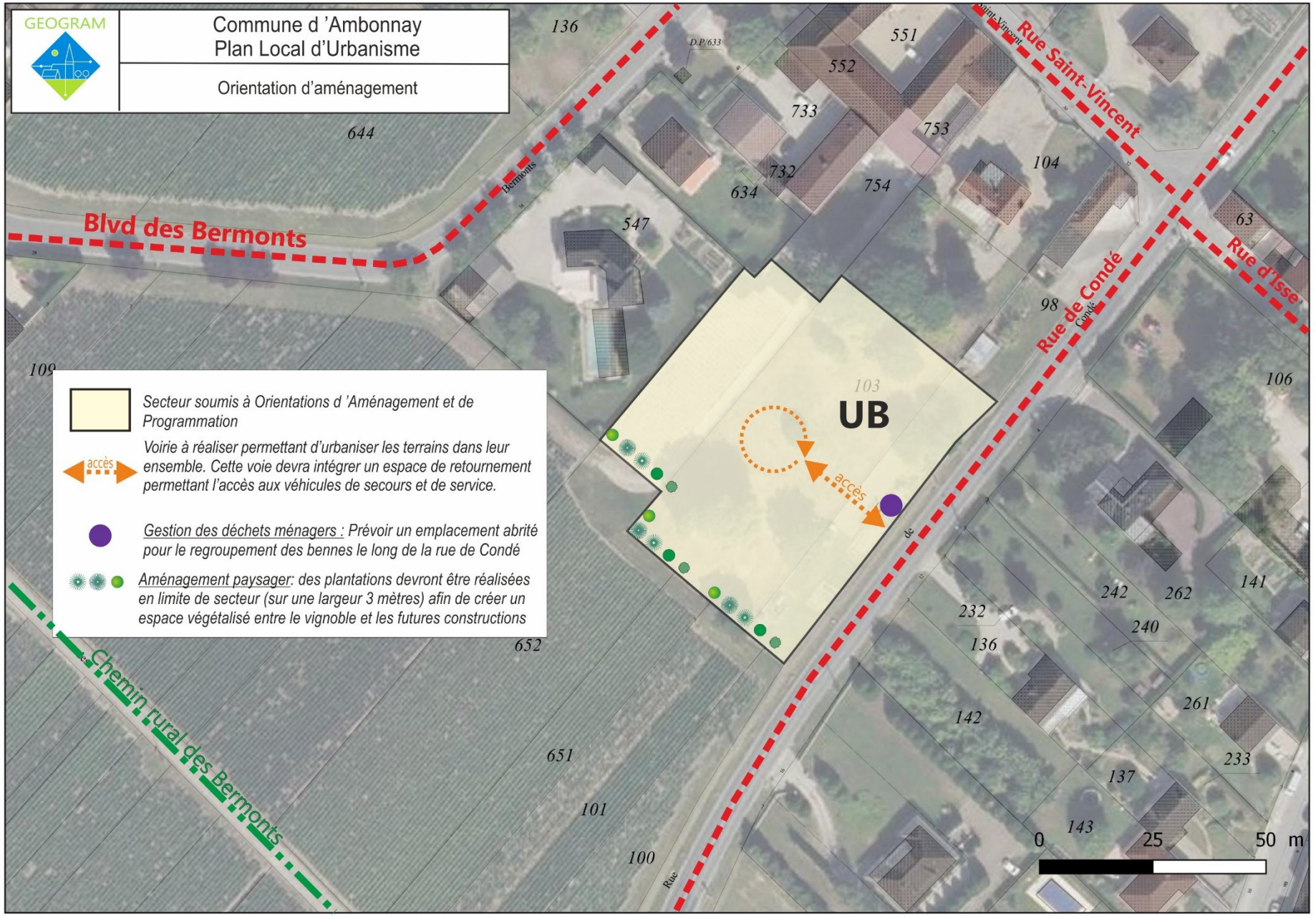
❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES :

- L'accès à la zone se fera depuis la rue de Condé par le biais d'une voie unique avec aire de retournement permettant l'accès aux véhicules de secours.
- L'accès à la rue de Condé devra être sécurisé et obtenir l'accord préalable du gestionnaire de voirie.
- Une attention particulière sera portée par la commune au respect des caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux à créer en vue de leur transfert dans le domaine public.

➢ AUTRES ORIENTATIONS :

- Un espace clos et couvert, réservé aux bennes de collecte des déchets ménagers, devra être prévu le long de la rue de Condé afin d'éviter aux véhicules de ramassage d'emprunter la future voie en impasse.
- Des plantations devront être prévues en limite ouest de la zone afin de maintenir un espace végétalisé entre les habitations et les parcelles viticoles.


GEOGRAM
Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
Blvd des Bermonts
Rue Saint-Vincent
Rue de Condé
Rue d'Isse
Chemin rural des Bermonts
103
UB
accès
accès
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Voirie à réaliser permettant d'urbaniser les terrains dans leur ensemble. Cette voie devra intégrer un espace de retournement permettant l'accès aux véhicules de secours et de service.
Gestion des déchets ménagers : Prévoir un emplacement abrité pour le regroupement des bennes le long de la rue de Condé
Aménagement paysager: des plantations devront être réalisées en limite de secteur (sur une largeur 3 mètres) afin de créer un espace végétalisé entre le vignoble et les futures constructions
0
25
50 m

1.3 Orientations applicables au secteur 3

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur soumis à OAP se situe au sud-ouest de la commune, entre la rue de Condé et la rue de Champagne. D'une surface de 1,13 ha, il s'étend sur 1 parcelle cultivée.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins en matière d'accès et de densité des constructions.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 17 logements par hectare (*soit environ 15 logements*).

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis la rue de Champagne, par une voie en double sens se terminant par une place de retournement permettant un accès aisé aux véhicules de sécurité et de services.
- Cette voirie devra intégrer des stationnements visiteurs à hauteur de 1 place par logement créé.
- Aucun accès ne sera autorisé sur la rue de Condé pour des raisons de sécurité routière. Des accès piétons peuvent toutefois être envisagés au besoin.
- Une attention particulière sera portée par la commune au respect des caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux à créer en vue de leur transfert dans le domaine public.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

- Des plantations devront être prévues en limite sud de la zone afin de maintenir un espace végétalisé entre les habitations et les parcelles cultivées.

- Un espace clos et couvert, réservé aux bennes de collecte des déchets ménagers, devra être prévu le long de la rue de Champagne afin d'éviter aux véhicules de ramassage d'emprunter la future voie en impasse.
- L'aménagement de ce secteur devra intégrer les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement engendrées par l'imperméabilisation des sols. Ces dispositifs devront être dimensionnés afin d'éviter tout rejet dans le réseau public.

Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
GEOGRAM
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès: L 'urbanisation du secteur nécessite la réalisation d 'une voirie depuis la rue de Champagne avec une aire de retournement permettant l'accès aux véhicules de secours.
Gestion des eaux pluviales: Prévoir les équipements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement issues de l'urbanisation du secteur.
Gestion des déchets ménagers : Prévoir un emplacement abrité pour le regroupement des bennes le long de la rue de Champagne
Aménagement paysager: des plantations devront être réalisées en limite de secteur (sur une largeur 3 mètres) afin de créer un espace végétalisé entre les cultures et les futures constructions.
UB
accès
Rue d'Isse
Rue du CBR
Rue de l 'Image
Rue de Champagne
Chemin de l'Image
Chemin rural des Bermonts
LE CHEMIN DE CONDÉ
L'IMAGE
0
25
50 m

1.4 Orientations applicables au secteur UBo

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR :

Le secteur UBo se situe le long de la rue de Vaudemange, à l'Est du centre-bourg d'Ambonnay. D'une surface de 2,20 ha, il s'étend sur 3 parcelles communales, mises en culture dans l'attente de son aménagement futur.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte des besoins de densification des espaces libres implantés dans le bourg d'Ambonnay, de la gestion des accès, et de la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle sur la zone.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Ce secteur est soumis aux règles de la zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est mixte avec un développement des équipements publics, des services à la personne et de l'offre en logements.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis la rue des Arpents et la rue des Boisseaux par une ou plusieurs voies en circulation partagée (double sens autorisé en gardant le principe d'espace partagé entre piétons, cyclistes et automobiles).
- Aucun accès motorisé ne sera accordé sur la route de Vaudemange. Par contre la mise en place d'accès piétons depuis cette route est privilégiée.
- L'aménagement de la zone devra prévoir des espaces de stationnements « visiteurs » à hauteur minimale d'une place par tranche de 3 logements créés.

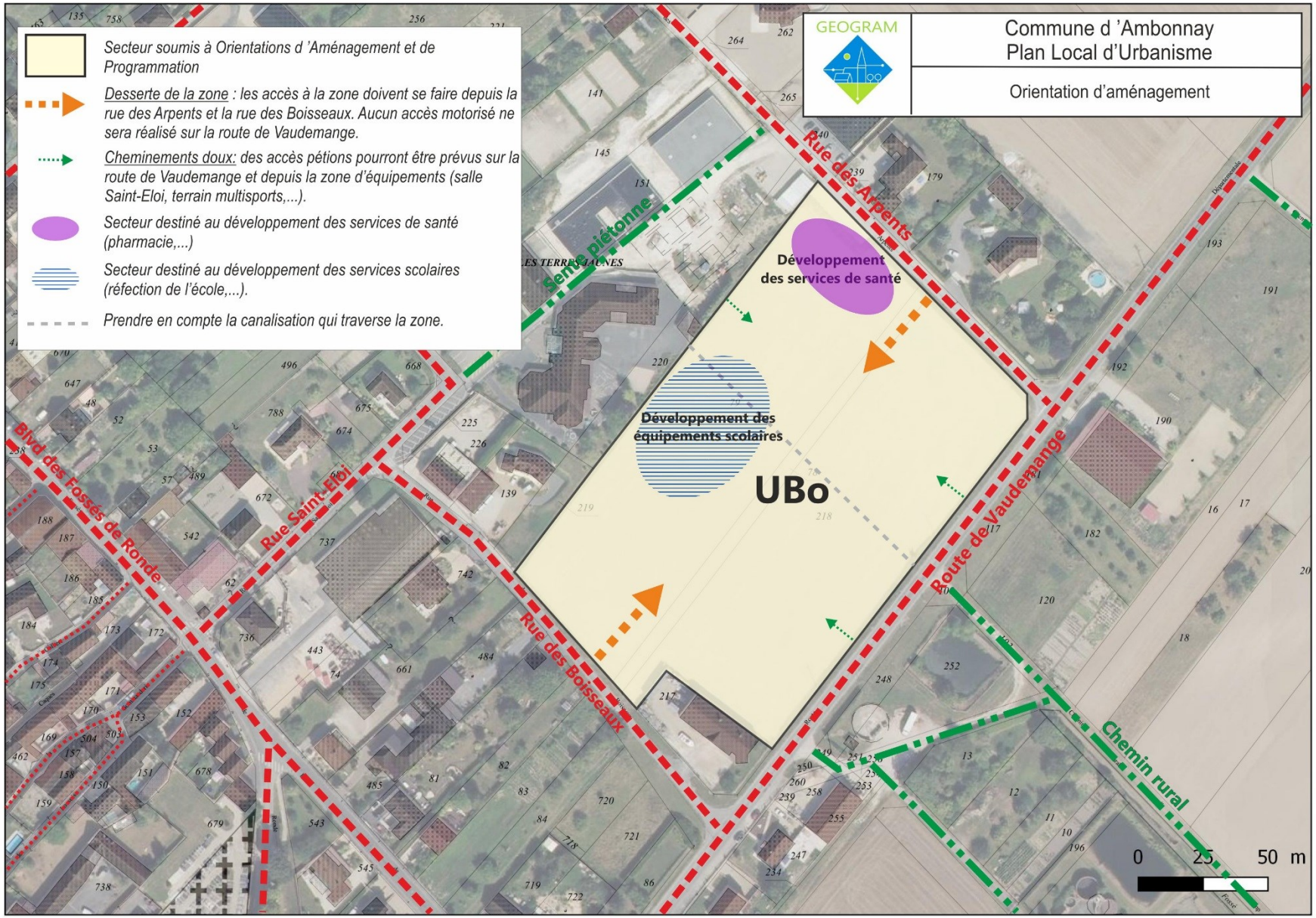
➢ REPARTITION DES CONSTRUCTIONS

La zone a pour vocation de développer les équipements publics et les services à la personne ainsi que la diversification de l'offre en logement. A ce titre, l'aménagement de la zone doit permettre la mise en œuvre des éléments suivants :

- Un espace d'environ 10 % de la surface de la zone doit être destiné au développement des services de santé, en lien avec le développement de la maison médicale (accueil

d'une pharmacie,…). Cet espace devra se situer le long de la rue des Arpents, dans un souci de proximité avec la maison médicale.

- Environ 20 % de la zone est destinée au développement des équipements scolaires afin de prévoir la réhabilitation ou le transfert de l'école et le développement des capacités d'accueil de l'établissement. Cet espace se situe en prolongement des équipements scolaires existants.
- Le développement de logements sur la zone devra intégrer les objectifs de mixité souhaités par les élus d'Ambonnay à savoir :
    - Environ 6 à 8 logements seront destinés aux Seniors (logements adaptés aux besoins afin de permettre le maintien des personnes âgées sur le territoire – logements non médicalisés).
    - Une douzaine de logements locatifs devront être prévus afin de diversifier l'offre en logement et de faciliter le maintien des jeunes actifs sur la commune.
    - Une vingtaine de logements individuels.
- L'aménagement de la zone devra prévoir la mise en œuvre d'espaces verts publics et privés.
- L'aménagement de la zone devra intégrer les principes de minéralité sur rue et de végétalisation des fonds de parcelles. L'objectif est de créer une continuité avec le secteur du centre-bourg en reprenant l'esprit des venelles qui parsèment le centre bourg.
- L'urbanisation devra être évitée au-dessus de la canalisation qui traverse le secteur UBo (canalisation recueillant les eaux d'infiltration des coteaux).


Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Desserte de la zone : les accès à la zone doivent se faire depuis la rue des Arpents et la rue des Boisseaux. Aucun accès motorisé ne sera réalisé sur la route de Vaudemange.
Cheminements doux: des accès pétions pourront être prévus sur la route de Vaudemange et depuis la zone d'équipements (salle Saint-Eloi, terrain multisports,...).
Secteur destiné au développement des services de santé (pharmacie,...)
Secteur destiné au développement des services scolaires (réfection de l'école,...).
Prendre en compte la canalisation qui traverse la zone.
GEOGRAM
Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
Développement des services de santé
Développement des équipements scolaires
UBo
Rue des Arpents
Sente piétonne
Blvd des Fossés de Ronde
Rue Saint-Eloi
Rue des Boisseaux
Route de Vaudemange
Chemin rural
0
25
50 m

II . Orientations sectorielles en zone AU

2.1 Orientations applicables à la zone AU « Chemin de l'ancienne gare »

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

La zone soumise à OAP se situe au sud-ouest du bourg, dans le prolongement de la rue de l'Image et de la rue du CBR.

D'une surface totale de 1,42 ha, elle s'étend sur une vingtaine de parcelles occupées par des espaces enherbés et par un bâtiment agricole implanté en limite de la zone. La commune a acquis les espaces nécessaires à la réalisation des voiries de desserte, à l'exception d'une bande identifiée par l'ER n°10. En retirant ces espaces et la parcelle occupée par un bâtiment agricole, la zone présente 9 655 m² de terrains libres et urbanisables.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Cette zone est soumise aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de ce secteur est résidentielle.

La densité minimum de constructions attendue sur cette zone est d'environ 8 logements.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

→ L'accès à la zone se fera depuis le prolongement de la rue de l'Image vers la rue de Champagne, et par le prolongement de la rue du CBR. Il est également prévu de viabiliser le chemin de l'ancienne gare.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

→ L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup en fonction de la réalisation des voiries, l'accès aux parcelles étant directement assuré par ces futures voies.

- Les fonds de parcelles sont inconstructibles. Un accès piéton devra toutefois être maintenu au centre de la zone afin de desservir l'ensemble des fonds de parcelles qui seront urbanisées sur la zone.

Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
GEOGRAM
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Voiries à créer (chemins existants)
accès
Accès aux parcelles directement depuis les futures voies
Accès piétons à créer pour accéder aux fonds de parcelles
AU
Chemin piéton d'accès aux fonds de parcelles
Chemin de l'ancienne gare
Rue des Sansonnets
Rue du GR
Rue de l 'Image
Rue de Champagne
L'IMAGE
0
25
50 m

2.2 Orientations applicables à la zone AU « Rue des Mandelettes»

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

La zone soumise à OAP se situe au nord du bourg, le long de la rue des Mandelettes. D'une surface de 4 118 m², elle s'étend sur 5 parcelles occupées par des cultures et par des délaissés enherbés liés à une exploitation agricole. Implantée en limite de zone.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Cette zone secteur est soumise aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de cette zone est résidentielle.

La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 16 logements à l'hectare (*soit environ 6 logements*).

Un emplacement réservé d'une surface de 365 m² est identifié au centre de la zone afin de préserver un accès sur l'arrière des terrains.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

→ L'accès à la zone se fera depuis la rue des Mandelettes existante et son prolongement inscrit sur le schéma de l'OAP.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

→ L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au coup par coup, dès la viabilisation de la rue des Mandelettes. Les accès aux parcelles se feront directement sur la rue des Mandelettes.

→ Des plantations de type arbustives devront être réalisées en fond de parcelles afin de créer un espace de transition végétalisé entre les terres cultivées et les futurs secteurs résidentiels (prévoir un espace minimum de 3 mètres depuis le fond de parcelle pour réaliser ces plantations).

Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
GEOGRAM
Chemin rural
Voie à créer
AU
Rue des Crayères
Rue des Mandelettes
Rue de Trépail
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Voirie à créer en prolongement de la rue des Mandelettes
accès
Accès aux parcelles directement depuis la rue des Mandelettes
Aménagement paysager: des plantations devront être réalisées en fond de parcelle (sur une largeur 3 mètres) afin de créer un espace végétalisé entre les terres cultivées et les futures constructions
Emplacement réservé inscrit au PLU
0
25
50 m

2.3 Orientations applicables à la zone AU « Rue des Arpents»

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

La zone 1AU se situe à l'est du bourg, le long de la rue des Arpents. D'une surface de 1,45 ha, elle s'étend sur 2 parcelles occupées par des cultures.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Cette zone est soumise aux règles inscrites en zone AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La zone a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements et de permettre le développement des équipements liés à la santé (en particulier pour répondre aux besoins d'extension de la maison médicale).

Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur la zone AU afin de prévoir l'élargissement de la rue des Arpents, l'extension des équipements de services de santé et des accès depuis la route de Vaudemange et la rue des Arpents. Ces ER s'étendent sur 5100 m².

La surface des terrains disponibles à l'urbanisation s'élève à 8 215 m² (ER et voiries existantes retirées). La densité nette de constructions attendue sur cette zone est d'environ 16 logements à l'hectare (*soit environ 13 logements*).

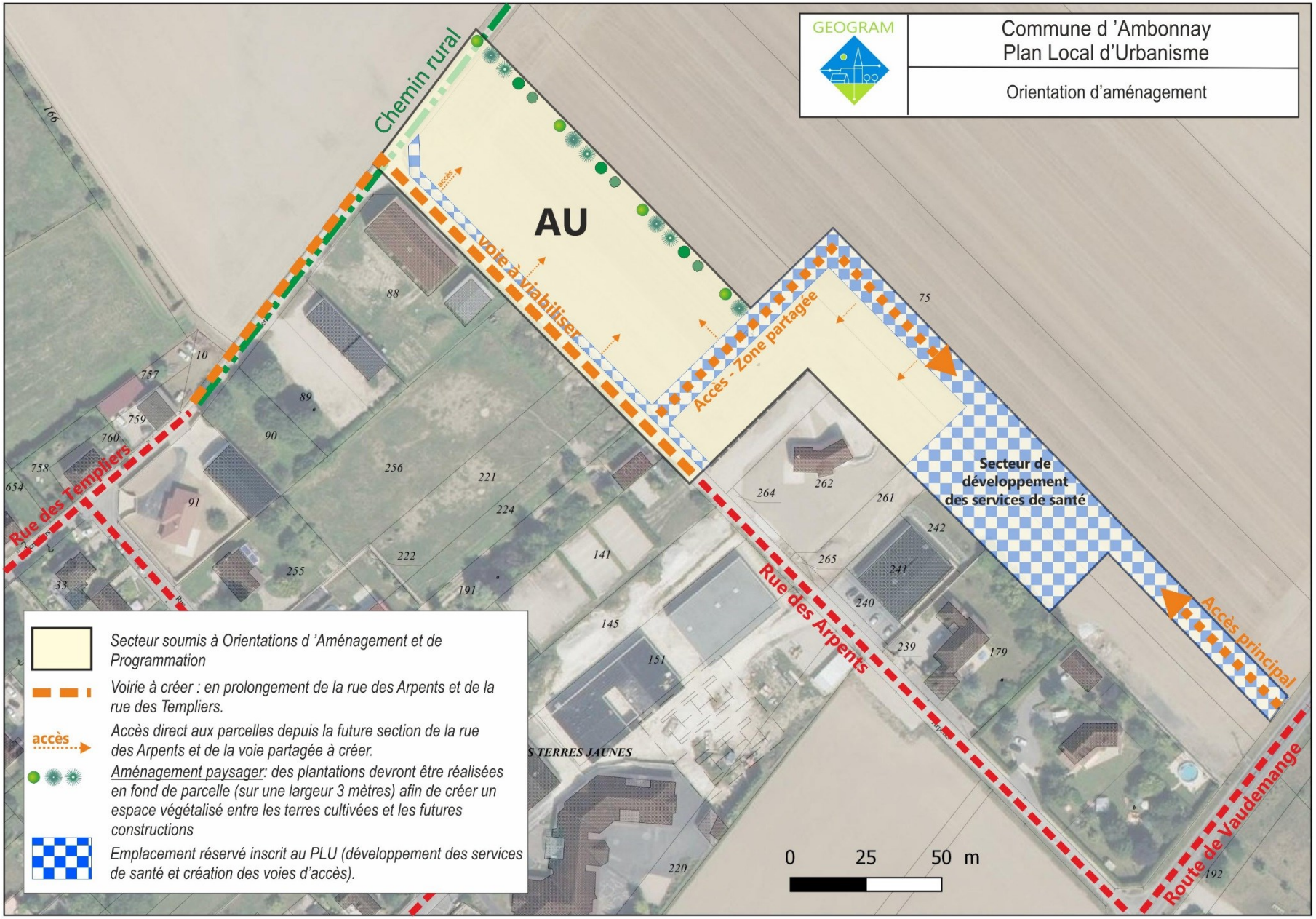
❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis le prolongement de la rue des Arpents et la rue à créer permettant d'accéder à l'arrière de la maison médicale.
- La voie d'accès centrale à la zone AU devra présenter les caractéristiques d'une voie partagée avec une vitesse de circulation adaptée, permettant la sécurité de l'ensemble des usagers.
- La voie principale d'accès aux services de santé sera réalisée depuis la route de Vaudemange.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

- L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer au coup par coup, au fur et à mesure de la viabilisation des voies prévues dans l'OAP. Les accès aux parcelles se feront directement sur la rue des Arpents et la voie centrale à créer.
- Des plantations de type arbustives devront être réalisées en fond de parcelles afin de créer un espace de transition végétalisé entre les terres cultivées et les futures constructions (prévoir un espace minimum de 3 mètres depuis le fond de parcelle pour réaliser ces plantations).


GEOGRAM
Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
Chemin rural
AU
voie à viabiliser
accès
Accès - Zone partagée
Secteur de développement des services de santé
Rue des Templiers
Rue des Arpents
Accès principal
Route de Vaudemange
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Voirie à créer : en prolongement de la rue des Arpents et de la rue des Templiers.
Accès direct aux parcelles depuis la future section de la rue des Arpents et de la voie partagée à créer.
Aménagement paysager: des plantations devront être réalisées en fond de parcelle (sur une largeur 3 mètres) afin de créer un espace végétalisé entre les terres cultivées et les futures constructions
Emplacement réservé inscrit au PLU (développement des services de santé et création des voies d'accès).
0 25 50 m

2.4 Orientations applicables à la zone AUX

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

La zone AUX se situe au sud l'est du bourg, le long du chemin rural qui longe la station d'épuration. D'une surface de 7 135 m², la zone s'étend en partie sur 4 parcelles occupées par des cultures et un ancien verger.

❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX :

Cette zone a est soumis aux règles inscrites en zone AUX auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.

La zone a pour vocation d'accueillir des nouveaux bâtiments d'activités (hors activité agricole) afin de favoriser le maintien voire le développement d'activités économiques sur la commune. Cette zone est identifiée à l'échelle communale, pour répondre aux besoins des entreprises locales, parfois déjà implantées sur Ambonnay. Il ne s'agit pas d'une zone d'activité intercommunale.

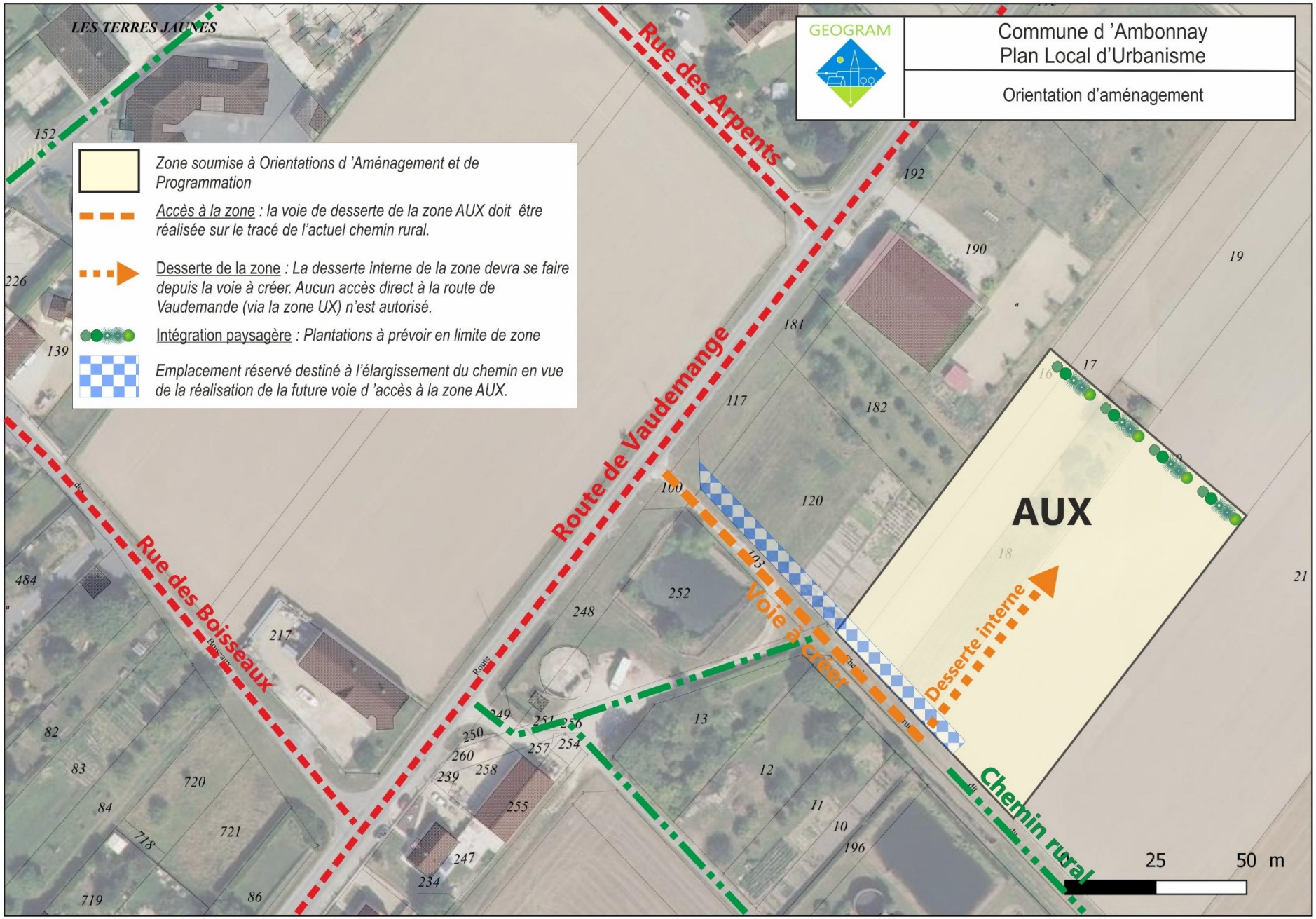
❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➢ ACCES ET STATIONNEMENT :

- L'accès à la zone se fera depuis la route de Vaudemange via l'actuel chemin rural qui devra être aménagé pour desservir la zone AUX. Un emplacement réservé est identifié le long de ce chemin afin d'obtenir une largeur de voirie de 10 mètres permettant la sécurisation des circulations.
- L'aménagement de la zone devra intégrer la création d'une voirie interne afin de permettre l'urbanisation de la zone dans sa totalité. Toutefois, au regard des projets d'implantation et des besoins formulés par les entreprises, la réalisation de cette voie pourra devenir facultative.

➢ AUTRES ORIENTATIONS

- L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans l'OAP.
- Des plantations de type arbustives devront être réalisées en limite nord/nord-est de la zone afin d'assurer une intégration paysagère des constructions.


GEOGRAM
Commune d 'Ambonnay
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'aménagement
Zone soumise à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Accès à la zone : la voie de desserte de la zone AUX doit être réalisée sur le tracé de l'actuel chemin rural.
Desserte de la zone : La desserte interne de la zone devra se faire depuis la voie à créer. Aucun accès direct à la route de Vaudemande (via la zone UX) n'est autorisé.
Intégration paysagère : Plantations à prévoir en limite de zone
Emplacement réservé destiné à l'élargissement du chemin en vue de la réalisation de la future voie d 'accès à la zone AUX.
LES TERRES JAUNES
Rue des Arpents
Route de Vaudemange
Rue des Boisseaux
Voie à créer
Desserte interne
Chemin rural
AUX
25
50 m

III – Préconisations générales sur l'aménagement des secteurs soumis à OAP sectorielles

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux éventuels défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
    - ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore…), notamment en termes de plantation de haies.
    - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret…).
    - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous…), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
    - ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

IV . Les Orientations Patrimoniales

La commune d'Ambonnay abrite un patrimoine caractéristique des villages viticoles champenois que sont les porches et les portes cochères. Le centre-bourg en recense plus de 120.
Afin de conserver ce patrimoine, l'ensemble des porches et portes cochères ont fait l'objet d'une identification et d'un classement en fonction de leur aspect architectural, de leur monumentalité, de leur état général et de leur fonctionnalité au sein de la propriété.

Quatre classes ont ainsi été définies avec des objectifs de préservation plus ou moins stricte :

- Classe 1 : Concerne les porches remarquables. Ces derniers devront être strictement préservés. Seuls des travaux de réhabilitation pourront être autorisés dans la mesure où ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Classe 2 : Concerne les porches et portes cochères présentant un aspect architectural et des matériaux de qualité. Leur localisation et leur volume en font des éléments prégnants dans le paysage bâti du bourg et doivent être préservés. Toutefois, pour prendre en compte les contraintes d'accès aux parcelles et de stationnement, ces derniers pourront faire l'objet d'un redressement ou d'un élargissement dans la mesure où les matériaux d'origine sont préservés et que les composantes architecturales ne sont pas modifiées.
- Classe 3 : Concerne les porches et les portes cochères d'intérêt architectural mais pouvant être déplacés sur la façade pour répondre à un projet d'aménagement sur la parcelle. Dans ce cas, les matériaux d'origine devront être préservés pour permettre la reconstruction sur un autre pan de la façade sur rue.
- Classe 4 : Concerne les porches et les portes cochères présentant un intérêt architectural et historique moins marqués ou un état général plus dégradé. Pour ces éléments, l'objectif de préservation est maintenu, cependant en cas d'aménagement du bâti sur la parcelle et de modification des accès, ces derniers peuvent être comblés dans la mesure où le projet garde l'esprit du porche ou de la porte cochère sur la future façade. Cela peut se traduire par la pose en façade extérieure de parements de briques, de pierres ou de bois reprenant les dispositions du porche d'origine ou le maintien des pierres d'encadrement ou des piliers. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de verre étant interdits.

Localisation des porches et portes cochères protégés au PLU d'Ambonnay
UBo
Ah
Ap
UB
UA
Av
UAa
UB
0
50
100 m
Catégories des éléments identifiés:
Classe 1
Classe 2
Classe 3
Classe 4

Liste et classement des porches et portes cochères identifiées sur le PLU d'Ambonnay

	NOM	ADRESSE	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4
1	HUBERT Charles Henri	Rue de Trépail			X	
2	VARLOT Adrien	Rue de Trépail				X
3	NOBLET Hervé	Rue des Arpents				X
4	JARDIN	Rue de la Commanderie		X		
5	MUMM	Rue de Trépail				X
6	VISNEUX commune	Rue de la Commanderie				X
7	VESSELLE Jean	Rue de Louvois				X
8	PRESBYTERE	Rue Saint-Vincent			X	
9	DEMIERE Serge	Rue de la Commanderie		X		
10	LEFEVRE Roland	Rue de la Commanderie				X
11	CUVILLIER	Impasse du Pomponne				X
12	ODOT MARLOT	Rue Saint-Vincent				X
13	MUMM (FISCH)	Bd des Bermonts				X
14	VIELLARD Pascale	Rue Saint-Vincent	X			
15	PAYELLE Gérard	Rue Saint-Vincent			X	
16	FAUVET Maxime	Rue Saint-Vincent				X
17	Ancien BILLIOT Andrée	Rue de Châlons			X	
18	GOULET Emmanuel	Rue de Châlons				X
19	RODEZ Eric	Rue de Châlons				X
20	BALOURDET Christophe	Rue de Châlons				X
21	VISNEUX Paul	Rue de la Commanderie			X	
22	LEDRU Marie Noëlle	Place de la Croix		X		
23	PICART Maurice	Rue Saint-Vincent				X
24	GOULET Emmanuel	Rue Bacchus				X
25	GRUSON Gilles	Rue des Ouches				X
26	RODEZ Manuel	Rue Colbert				X
27	HENSEVAL Ludovic	Rue Colbert				X
28	HARROIS Jean-Jacques	Rue Colbert			X	
29	RODEZ Yolande	Rue Colbert				X
30	MARTIN Manuel	Rue Colbert			X	
31	PANET Yannick	Rue Saint-Jean			X	
32	PIERLOT Agnès	Rue Bacchus				X
33	COUTIER René	Rue Henri III	X			
34	COUTIER Nathalie	Rue Henri III				X

35	VESSERON Jean	Rue de la Musique			X	
36	PIERLOT Agnès	Rue Saint-Vincent			X	
37	PIERLOT Agnès	Rue Saint-Vincent		X		
38	COURTOIS GODME	Rue Saint-Jean				X
39	RODEZ Thierry	Impasse de la Sec			X	
40	BEAUFORT Arnaud	Rue Saint-Vincent	X			
41	FAUVET Dominique	Rue des Tonneliers		X		
42	BREMONT Marion	Rue de Bouzy			X	
43	Ancien COILOT	Rue de Bouzy				X
44	GEAY Gilbert	Rue de la Commanderie				X
45	BILLIOT Laëtitia	Place de la Fontaine			X	
46	Ancien BARBIER	Rue de Bouzy			X	
47	CARRE Anne	Place de la Fontaine				X
48	HOURY Xavier	Place de la Fontaine	X			
49	PERARD Patrick	Rue de Reims			X	
50	RODEZ Pressoirs	Rue du Clos				X
51	HOURY Thierry	Rue du Clos				X
52	BREMONT Thibaut	Rue du Château			X	
53	BREMONT Thibaut	Rue du Château		X		
54	DETHUNE Pierre	Rue du Moulin			X	
55	KRUG	Place Barancourt			X	
56	FOUREUR Dominique	Rue des Grands Cotés		X		
57	DETHUNE Pierre	Rue des Tonneliers				X
58	SOUTIRAN Patrick	Rue des Tonneliers	X			
59	SECONDE-SIMON	Rue de Trépail		X		
60	HULIN Bertrand	Rue de Reims			X	
61	BREMONT Bernard	Rue de Reims			X	
62	HUGUET Paul	Rue de Reims			X	
63	LAUNOIS	Rue de Reims			X	
64	PHILIPPOT / DEGLAIRE	Rue de Reims			X	
65	KRUG CHAUMONT	Place Barancourt			X	
66	ROUSSINET	Rue des Tonneliers				X
67	COLAS Marcel (Garage)	Rue des Tonneliers			X	
68	BERTHELEMY Gaston	Rue des Tonneliers				X
69	FAUVET Yannick	Rue des Tonneliers				X
70	REMY Alain	Rue de Reims			X	
71	COUTIER SCEV	Rue Henri III			X	
72	FROMENT Joël	Bd des Fossés de ronde				X
73	ST VINCENT (cellier pt Comte)	Rue des Ouches			X	

74	LOGEMENT MAIRIE	Rue Colbert				X
75	RODEZ Yolande	Rue Colbert		X		
76	RUPP Alexis	Rue Bacchus			X	
77	MINELLE François	Rue Bacchus			X	
78	BALOURDET Philippe	Rue de Châlons				X
79	FOUREUR Gaëlle	Impasse des Pinots			X	
80	BLANC Sébastien	Impasse des Hottes		X		
81	COLAS Marcel	Rue des Tonneliers			X	
82	MERIOT Cédric	Rue de Louvois				X
83	BEAUFORT Ludovic	Rue de Louvois			X	
84	BEAUFORT Jean-Marie	Rue de Trépail				X
85	BEAUFORT Jean-Marie	Rue de Trépail/Imp des Rosiers				X
86	BERNARD Michel	Rue de Trépail			X	
87	PETIT Didier	Place de la Fontaine			X	
88	REMY Yves	Bd des Fossés de ronde				X
89	REMY Yves	Rue de la Musique Piliers				X
90	MARGUET Benoit	Rue du Château 1er porche		X		
91	MARGUET Benoit	Rue du Château 2ème porche		X		
92	MARGUET Benoit	Place Barancourt 1er porche		X		
93	MARGUET Benoit	Place Barancourt 2ème porche		X		
94	MARGUET Benoit	Rue de Bouzy	X			
95	VACELLIER Renaud	Rue Saint-Vincent				X
96	PERARDEL Williams	Rue des Tonneliers		X		
97	COLAS Hubert (Gîte)	Rue du Clos		X		
98	CARRE Anne	Rue d'Epernay				X
99	PICART Stéphane	Rue d'Epernay				X
100	GRANDIN Florence	Rue d'Epernay			X	
101	FAUVET Ludovic	Rue d'Epernay			X	
102	FROMENT Joël	Rue des Templiers			X	
103	DIDIER Donatien	Rue des Templiers			X	
104	CHIQUE BALOURDET Marie-Claude	Rue des Templiers			X	
105	ALBERT Martin	Rue des Templiers				X
106	MERCIER Philippe	Rue des Templiers		X		
107	MINELLE François	Impasse de la Bouteille			X	
108	PIERLOT Agnès	Impasse de la Bouteille				X
109	GAUDRY Jannine	Impasse de la Bouteille			X	
110	ZEHNICH Hervé/MARECAILLE Emmanuelle	Rue des Ouches			X	

111	MAINE Nicolas	Rue des Ouches			X	
112	SCHMIT Maurice	Rue Saint-Vincent			X	
113	GRILLON Thierry (ancien MARTINET)	Impasse des Pinots			X	
114	Ancien PHILIPPOT/DEGLAIRE	Bd des Fossés de ronde				X
115	TAILLEFUMIER Francis	Bd des Fossés de ronde				X
116	BEAUFORT Jean-Marie	Bd des Fossés de ronde				X
117	PONSIN Agnès	Bd des Fossés de ronde				X
118	EGLY Francis	Rue de Reims			X	
119	HOURY Thierry	Rue du Clos		X		

Diaporama des porches et portes cochères identifiées sur le PLU d'Ambonnay

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43
A VENDRE
03.26.57.02.26

44

45

46

47
VAUDEMANGE
BOUZY

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

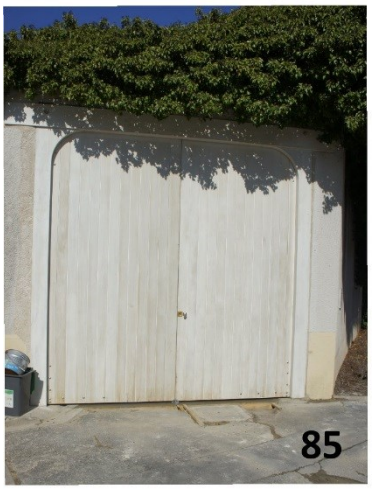
80

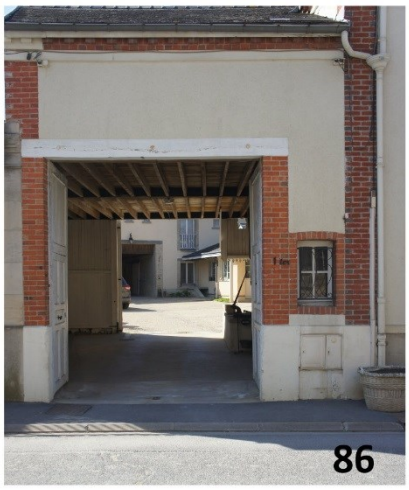
81

82

83

84


85


86

87
Rue de
Bouzy

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

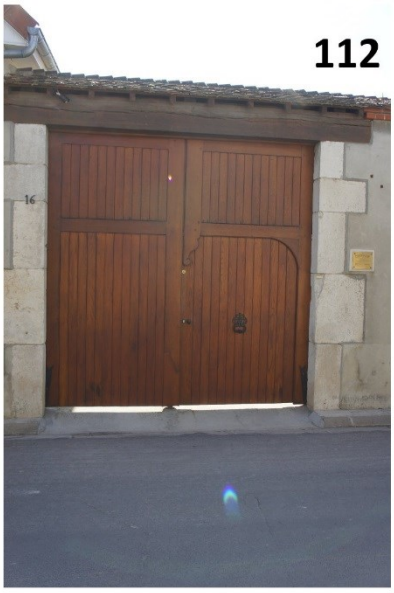
107

108

109

110

111


112

113

114

115

116

26
117

118

4
119