

Commune de Romery

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

"Vu pour être annexé à la délibération du 18/12/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Romery,
Le Maire,



Etude réalisée par :

SOUS-PREFECTURE
21 MARS 2007
D'EPERNAY

ARRETE LE : 13/07/2005
APPROUVE LE : 18/12/2006



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. DEVELOPPER LA COMMUNE DANS UN CADRE MAITRISE.....	5
1.1. Développer l'habitat.....	5
1.2. Créer des zones d'urbanisation future.....	5
1.3. Prise en compte de l'architecture et du patrimoine	5
1.4. Prise en compte du SCOT d'Epernay et sa Région.....	5
2. PERMETTRE LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRENDRE EN COMPTE LES PROBLEMES DE CIRCULATION	6
2.1. Reconstruire ou déplacer la salle communale	6
2.2. Développer les capacités de stationnements.....	6
2.3. Améliorer la circulation et la sécurité	6
3. PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES, COMMERCIALES ET TOURISTIQUES.....	6
3.1. Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole et viticole	6
3.2. Permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales	7
3.3. Encourager le développement du tourisme.....	7
4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS	7
5. PROTEGER LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS.....	7
5.1. Protéger les paysages et les sites	7
5.2. Protéger les milieux naturels	8

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour but de maintenir et d'encourager l'attractivité de la commune de Romery par le biais de cinq grandes orientations :

1. Développer la commune dans un cadre maîtrisé

1.1. Développer l'habitat

La volonté de la commune est développer modérément le village afin d'accueillir de nouvelles populations et de permettre aux jeunes du village de s'installer.

Ce développement doit s'effectuer dans un premier temps dans les secteurs où les réseaux sont existants, en particulier le long des voiries tout en respectant la morphologie groupée du village.

Par ailleurs, le village est entouré en partie par les vignes, ses possibilités de développement sont donc limitées. La commune souhaite donc développer le village en premier lieu dans les parties Est et Sud sur les terrains non classés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Dans les autres secteurs, concernés par la zone AOC, la commune souhaite cependant permettre aux habitants de construire. Ainsi, le PLU ne permet une extension que très modérée du village sur la zone AOC.

Le hameau d'Ecoute S'il Pleut présente peu de contraintes. En complément du développement du village, la commune souhaite développer modérément ce hameau pour permettre aux constructions et activités existantes de s'étendre.

Dans la mesure du possible, l'offre locative sera favorisée.

1.2. Créer des zones d'urbanisation future

Dans un second temps, l'objectif est de créer de nouvelles zones destinées à l'habitat dans le prolongement de l'urbanisation existante.

1.3. Prise en compte de l'architecture et du patrimoine

Le village présente l'architecture typique d'un village viticole de la montagne de Reims.

En intégrant des prescriptions particulières au sein du règlement du PLU, la commune souhaite maintenir une certaine homogénéité architecturale du centre ancien et des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques traditionnelles.

1.4. Prise en compte du SCOT d'Epernay et sa Région

La commune de Romery est comprise dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Epernay et sa Région (SCOTER).

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCOTER.

2. Permettre la réalisation d'équipements publics et prendre en compte les problèmes de circulation

2.1. Reconstruire ou déplacer la salle communale

La commune souhaite réfléchir au devenir de la salle communale. Celle-ci pourrait être réaménagée sur place ou reconstruite sur un nouvel emplacement à définir.

Cette réflexion se traduit par la réservation d'un emplacement réservé dans le PLU.

2.2. Développer les capacités de stationnements

Le tissu urbain dense et l'étroitesse des rues rendent les stationnements difficiles dans le village. La commune souhaite réfléchir à la problématique du stationnement dans le cadre du PLU.

Cette réflexion a abouti à la réservation d'une emprise communale sous forme d'emplacement réservé.

2.3. Améliorer la circulation et la sécurité

La route départementale 322 qui traverse le village ne génère pas un trafic important. Cependant la route en pente et l'absence d'aménagements destinés à ralentir la circulation peuvent favoriser la vitesse dans la traversée Est-Ouest.

La commune souhaite donc réfléchir à l'aménagement de la traversée du village dans le cadre du PLU.

Ces réflexions se traduisent par la réservation d'emplacements réservés dans le PLU.

3. Pérenniser et développer les activités agricoles, commerciales et touristiques

3.1. Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole et viticole

Le PLU prend en compte les activités agricoles et viticoles en leur réservant une zone protégée, tout en permettant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations.

En particulier, le PLU prend en compte les zones d'Appellations d'Origine Contrôlée « Champagne » et « Coteaux Champenois » par la délimitation d'un secteur spécifique de protection de la zone AOC Champagne.

Par ailleurs, l'extension du village et du hameau d'Ecoute S'il Pleut est prévue en continuité directe avec le bâti actuel pour limiter ainsi le mitage et les impacts sur les exploitations agricoles. Les extensions sur la zone AOC sont modérées.

Enfin, la localisation et les éventuels besoins des exploitations existantes sont prises en compte dans le cadre du zonage et du règlement. Une attention particulière est portée sur l'extension éventuelle du bâti vers les exploitations pour éviter les nuisances réciproques.

3.2. Permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales

La commune ne possède aucun commerce et une seule activité artisanale sur son territoire communal.

Les élus souhaitent que le PLU permette, au travers du zonage ou du règlement, d'implanter des activités artisanales ou commerciales compatibles avec le caractère résidentiel de la commune.

Au hameau d'Ecoute S'il Pleut, la zone constructible est étendue pour permettre le développement de l'activité existante.

3.3. Encourager le développement du tourisme

La commune viticole de Romery possède des sentiers pédestres de randonnée balisés et est adhérente au Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. Ces aspects peuvent générer une attractivité touristique qui pourrait bénéficier à la commune.

La commune souhaite donc permettre, au travers du zonage ou du règlement, la création d'infrastructures telles que gîte, chambres d'hôtes ou restaurant.

4. Prendre en compte les risques naturels

Une partie du territoire de la commune est soumise à un aléa de glissement de terrain, risque mis en évidence par une étude réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 2000.

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) glissement de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003.

Les études en cours devraient permettre d'apprécier la pertinence de ces zones d'aléa afin de déboucher sur un document réglementaire qui sera annexé au PLU.

En attendant le résultat de ces études, le PLU prendra en compte la cartographie de l'aléa glissement de terrain fourni par le Porter à Connaissance de l'Etat et figurant dans le rapport de présentation.

5. Protéger les paysages et les milieux naturels

5.1. Protéger les paysages et les sites

La commune de Romery est incluse en totalité dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims. La commune de Romery a adhéré au Syndicat Mixte du Parc et a validé sa charte par délibération en date du 3 mai 1996.

Les mesures prises dans le PLU doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte comprises dans le dossier « Objectif 2006 » de février 1997 et le plan du Parc (document graphique et notice).

En particulier, la commune de Romery est concernée par une Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) dont l'objectif est d'assurer la protection des vues éloignées et rapprochée de la Montagne de Reims.

Le PLU prend en compte les mesures de la charte du Parc, en particulier en classant en zone naturelle N les secteurs d'intérêt paysager où les constructions sont limitées.

Par ailleurs, la zone agricole réservée à l'implantation des bâtiments agricoles a été volontairement limitée pour maîtriser les impacts paysagers.

5.2. Protéger les milieux naturels

La commune n'est pas concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ni par aucune zone naturelle sensible remarquable cartographiée dans le plan du Parc.

Le PLU prend en compte les richesses naturelles identifiées.

Par ailleurs, la commune souhaite protéger les principaux massifs boisés.

Enfin, un classement spécifique du boisement de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet est souhaité.

Commune de Romery Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable



