

Commune de Romery

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"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,

SOUS-PREFECTURE

21 MARS 2007

D'EPERNAY

Etude réalisée par :

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

SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS.....	3
INTRODUCTION	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	9
1.1. Localisation	9
1.2. Intercommunalité	9
1.3. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims	9
1.4. SCOT	12
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	13
2.1. La population de la commune	13
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique	13
2.3. La structure par âge	14
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	16
3.1. L'activité agricole	16
3.2. Les commerces.....	16
3.3. L'artisanat.....	16
3.4. L'industrie	16
3.5. L'activité touristique.....	17
4. L'EMPLOI.....	18
4.1. La population active	18
4.2. Les migrations alternantes.....	19
5. LE PARC DE LOGEMENTS	20
5.1. Le type de logements	20
5.2. L'âge des logements	20
5.3. Le statut d'occupation des logements.....	21
5.4. Les permis de construire.....	21
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	22
6.1. Les équipements et services communaux	22
6.2. Les équipements scolaires	22
6.3. Le tissu associatif.....	22
7. VOIES DE COMMUNICATION, RESEAUX ET DECHETS	23
7.1. Les voies de communication	23
7.2. Les réseaux	23
7.3. La gestion des déchets	23
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	24

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 25

1. LE MILIEU PHYSIQUE	27
1.1. La topographie	27
1.2. La géologie et l'hydrogéologie	27
1.3. L'hydrologie.....	29
1.4. Les risques naturels.....	29
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	30
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux.....	30
2.2. Les milieux naturels.....	30
3. LE PAYSAGE	34
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI.....	38
4.1. La typologie urbaine et l'architecture.....	38
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE.....	41
5.1. Historique de la commune.....	41
5.2. Le patrimoine historique	41
5.3. Le patrimoine archéologique.....	42

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT 43

1. LES OBJECTIFS	45
1.1. Développer la commune dans un cadre maîtrisé	45
1.2. Permettre la réalisation d'équipements publics et prendre en compte les problèmes de circulation	45
1.3. Pérenniser et développer les activités agricoles, commerciales et touristiques	46
1.4. Prendre en compte les risques naturels.....	46
1.5. Protéger les paysages et les milieux naturels	47
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU..	48
2.1. La surface des zones	48
2.2. Présentation et justification des zones	48
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	52
3.1. La zone urbaine U.....	52
3.2. La zone à urbaniser 2AU.....	56
3.3. La zone Agricole A (ancienne zone NC du POS)	57
3.4. La zone Naturelle N (ancienne zone ND du POS)	61
3.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	65
3.6. Les emplacements réservés	66
3.7. Les plans d'alignement	67

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 69

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	71
1.1. L'évolution des zones bâties	71
1.2. Les zones agricoles et naturelles.....	71
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	73
2.1. Le règlement de la zone U.....	73
2.2. La préservation des milieux naturels	73
2.3. La préservation des paysages	73
2.4. La prise en compte de l'aléa mouvement de terrain	74
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU REVISE.....	75

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Le PLU doit (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (COS : pourcentage de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- le règlement,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).



INTRODUCTION

La commune de Romery est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 29 juillet 1985.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à l'horizon d'une dizaine d'années dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 24 avril 2003 a prescrit la révision de son document d'urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols devient donc un Plan Local d'Urbanisme.

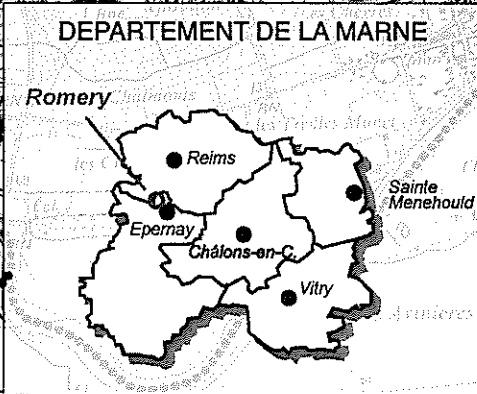
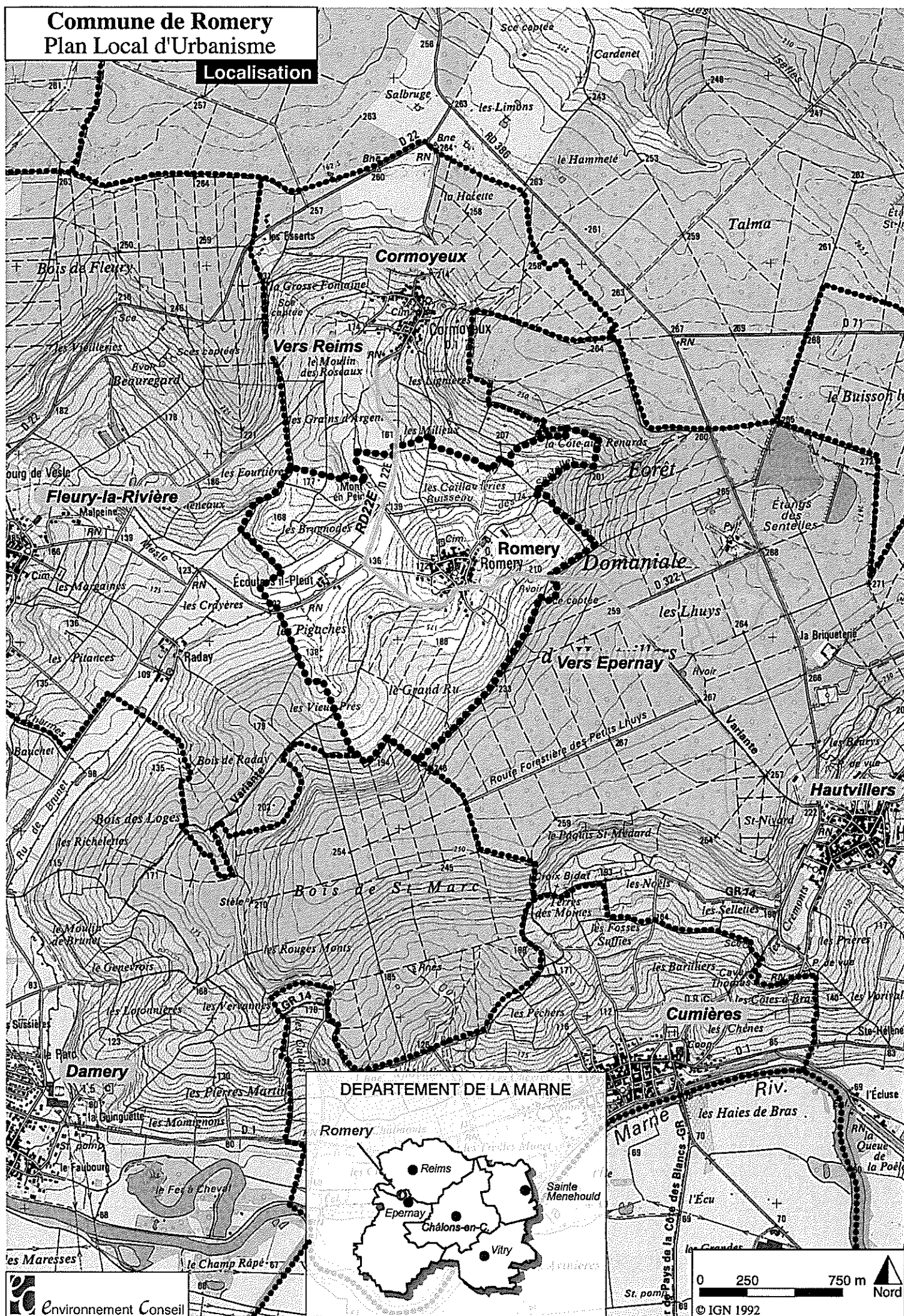


PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



Commune de Romery Plan Local d'Urbanisme

Localisation





1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

La commune de Romery est localisée à l'Est dans le département de la Marne, au sein de la région Champagne-Ardenne. Elle appartient à la région naturelle de la Marne viticole, caractérisée par des surfaces couvertes de vignobles sur les coteaux et des surfaces céréalières dans le fond de vallée.

D'une superficie de **207 hectares**, Romery se situe à une dizaine de kilomètres au Nord d'Epernay, et à 26 km au Sud de Reims.

La commune fait partie de l'**arrondissement de Reims** et du **canton d'Ay Champagne**.

1.2. Intercommunalité

La commune fait partie de la **Communauté de Communes des Deux Vallées** qui compte 7 membres : Boursault, Cormoyeux, Damery, Fleury-la-Rivière, Romery, Vauciennes et Venteuil.

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, les communes membres ont délégué à l'intercommunalité les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace,
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Aménagement de la voirie,
- Gestion du service de lutte contre l'incendie,
- Eclairage public.

1.3. Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

La commune de Romery a adhéré au Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims a été créé le 28 septembre 1976 par la Région Champagne-Ardenne. L'organisme gestionnaire est le Syndicat mixte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, regroupant 68 communes sur 5 cantons : canton d'Ay (20 communes dont Romery), canton de Châtillon-sur-Marne (14 communes), canton d'Epernay (1 commune), canton d'Epernay 2 (10 communes), canton de Verzy (12 communes) et canton de Ville-en-Tardenois (20 communes).

L'ensemble du territoire, s'étendant sur 50 000 hectares, est composé de forêts (20 000 hectares), de terres agricoles (23 000 hectares) et de vignoble (7 000 hectares).

La Charte du Parc :

L'assise législative des Parcs Naturels Régionaux a été renforcée par l'article 2 de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. Les conditions d'application de cet article ont été précisées par le décret du 1^{er} septembre 1994 relatifs aux Parcs Naturels Régionaux, pris pour l'application de l'article L. 244-1 du Code Rural et complété par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement.

A cet égard, l'ensemble des documents d'urbanisme, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme, doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la Charte, en référence au Plan du Parc.

La nouvelle Charte du Parc Naturel Régional du 15 février 1996 fixe les termes du contrat d'objectif conclu entre le Syndicat mixte de gestion et de réalisation du Parc Naturel Régional et l'Etat, la Région Champagne-Ardenne, le Département de la Marne, la ville d'Epernay, les structures intercommunales d'Epernay et de Reims, les communes et autres collectivités intéressées, dans le cadre de la politique définie pour les 10 ans à venir.

La Charte du Parc comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT...) ou des documents d'urbanisme (PLU...) à savoir le dossier « Objectif 2006 » de février 1997, et le Plan du Parc (document graphique et notice).

Ces documents ont été validés par le Conseil National de Protection de la Nature lors de sa séance du 18 décembre 1996.

Aux vues de cet avis et des délibérations des conseils municipaux des communes concernées, le label Parc Naturel Régional a été renouvelé pour une période de 10 ans dans la Montagne de Reims, par le décret n° 97-368, en date du 14 avril 1997.

Les effets juridiques du classement :

Outre le fait, conformément à la loi du 10 juillet 1976, que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement, ceux-ci devront désormais être compatibles avec les mesures et orientations de la Charte (article L. 121-9 du Code de l'Urbanisme) sur les éléments qui concourent à la protection des milieux et des paysages. Ainsi, un PLU contrevenant pourrait être annulé, suite à un recours contre un permis de construire invoquant « l'exception d'illégalité » du PLU vis-à-vis de la Charte.

En ce qui concerne les autres éléments de la politique du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (développement économique et touristique, éducation à l'environnement...), ceux-ci restent de l'ordre du contrat et de l'engagement moral. Les communes peuvent intégrer individuellement ces dispositions dans leur PLU, mais le PLU contrevenant ne pourrait être considéré comme illégal si ces orientations n'étaient pas reprises.

Conséquences pour les communes incluses dans le périmètre du Parc :

- Contenu du rapport de présentation :
 - En application de l'article 17 de la Charte, en référence à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit comporter un « diagnostic des thèmes d'environnement » et « identifier les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », puis définir le cas échéant, dans les règlements de zone « les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ».
- Au regard de la protection des milieux naturels :
 - Assurer dans le document d'urbanisme, la protection des zones sensibles d'intérêt remarquable cartographiées au plan du Parc (Articles 9 et 12 de la charte). **-> Aucune zone sensible d'intérêt remarquable n'est cartographiée pour Romery dans le plan du Parc.**
 - Classer les espaces boisés qui présentent un intérêt pour l'environnement (Articles 18 de la charte).
- Au regard de la protection des paysages :
 - Au plan du Parc, ont été délimitées des Zones d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) présentes sur le territoire du Parc. Dans l'objectif de s'assurer de la protection des vues éloignées et rapportées de la Montagne de Reims, la charte du Parc prévoit plusieurs mesures qui s'appliquent spécifiquement à ces zones :
 - Article 14 : les éléments structurants du paysage tels que ripisylves, bosquets ou haies, devront être préservés,
 - Article 23 : les Zones d'Intérêt Paysager Majeur n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières. De même, les autorisations d'affouillement et d'exhaussement délivrées au titre du R 442-2 du Code de l'urbanisme ne pourront être accordées dans les zones naturelles sensibles reportées au plan du Parc,
 - Article 25 : les Zones d'Intérêt Paysager Majeur n'ont pas vocation à recevoir l'implantation de nouveaux pylônes de stations radioélectriques ou radiotéléphoniques,
 - Article 28 : le territoire du Parc n'a pas vocation à accueillir l'implantation de nouveaux terrains destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes.
 - **La commune de Romery fait partie d'une Zone d'Intérêt Paysager Majeur dans le plan du Parc.**

Enjeu :

Le PLU doit intégrer les mesures et les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

1.4. SCOT

La commune de Romery fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

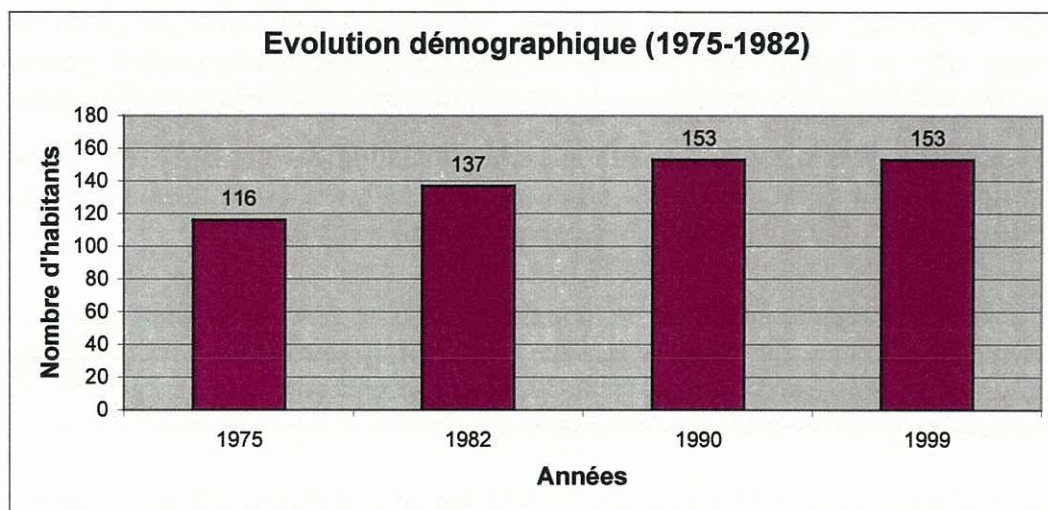
Le Syndicat Intercommunal du Schéma Directeur de l'Agglomération Sparnacienne (SISDAS), créé le 6 février 1995, a mis en révision le 6 avril 1995, le Schéma Directeur approuvé le 7 décembre 1973. Le SISDAS n'ayant pas depuis arrêté de projet de Schéma Directeur au 1^{er} avril 2001 et conformément à la loi SRU, il a choisi de poursuivre la procédure selon le nouveau régime en s'appelant SCOTER (Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région).

Le périmètre du SCOTER a été arrêté le 13 juin 2002 et comprend 101 communes faisant partie du bassin d'emploi d'Epernay.

Le projet de SCOTER a été arrêté le 16 novembre 2004 et approuvé le 12 juillet 2005.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune

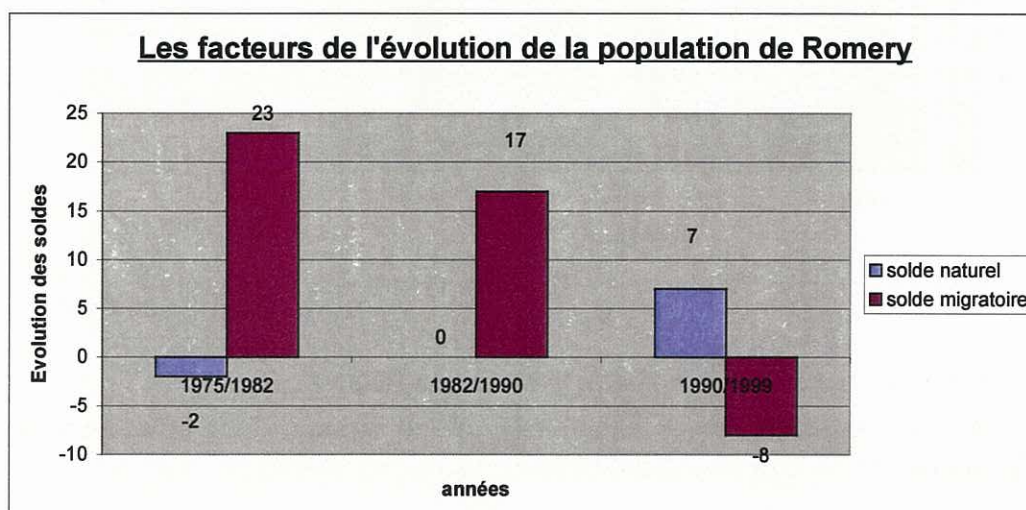


Source : RGP INSEE 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Romery compte 153 habitants, dont 73 hommes et 80 femmes.

Depuis 1975, la commune connaît une dynamique démographique positive qui tend à se stabiliser depuis 1990. En effet, entre 1975 et 1999, la population a évolué de + 32 %, puis elle s'est stabilisée à 153 habitants depuis 1990.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique



Source : RGP INSEE 1999

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

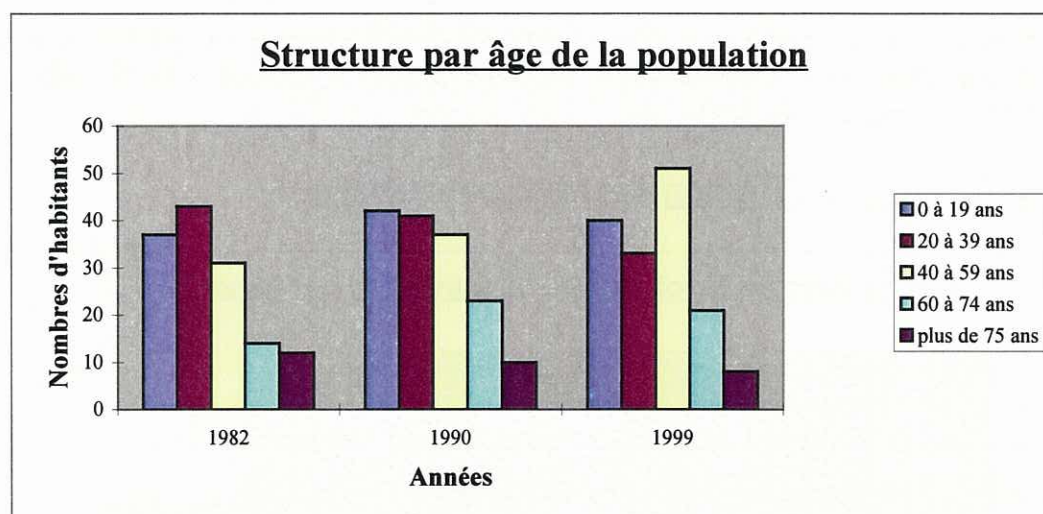
La commune connaît globalement une croissance démographique, même si elle tend à se ralentir depuis 1990 :

- entre 1975 et 1982, l'accroissement de la population s'explique essentiellement par un solde migratoire largement excédentaire (+23 habitants), alors que le solde naturel est quant à lui déficitaire (-2), soit un solde global de +21 habitants,
- pendant la période intercensitaire suivante, bien que l'accroissement de la population ralentisse, elle se justifie par un solde migratoire positif (+17) comme précédemment. Cependant, le déficit naturel tend à se réduire, donnant un solde global de +17 habitants,
- cependant entre 1990 et 1999, l'évolution de la population devient négative. Elle s'explique par un inversement de tendance. En effet, le solde naturel devient positif (+7) et le solde migratoire négatif (-8). La population stagne en chiffres arrondis.

Entre 1972 et 1990, l'accroissement de la population évolue essentiellement grâce à un solde migratoire excédentaire. En effet, Romery se situe dans l'aire périurbaine d'Epernay et peut par sa localisation attirer de nouveaux habitants à la recherche d'un cadre de vie agréable, facteur de dynamisme démographique mais aussi économique.

Cette évolution s'inscrit dans la tendance départementale, le département de la Marne connaît une dynamique démographique positive depuis 1982, en raison de la valeur du solde naturel, suffisante pour compenser la négativité du solde migratoire.

2.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales :

- la classe d'âge des moins de 20 ans connaît très peu de variations ; en effet, leur proportion reste stable autour de 27 % de la population totale (26 % en 1999),
- la classe d'âge des 20-39 ans est celle qui connaît la plus forte diminution depuis 1982 : elle atteignait 31,4 % alors qu'en 1999 elle ne comprend que 21,5 % de la population totale,

La part des classes jeunes diminue sensiblement depuis 1982.

- la classe d'âge 40-59 ans est la plus représentée sur le territoire communal en 1999. Depuis 1982, leur proportion ne cesse d'augmenter, + 22,6 % en 1982 pour atteindre + 33,3 % en 1999,
- la population âgée de plus de 60 ans est la classe d'âge qui connaît le plus de variation, plus particulièrement la classe des 60-75 ans qui après avoir augmenté jusqu'en 1990, baisse en 1999. Quant aux plus de 75 ans, bien qu'ils soient minoritaires, ils enregistrent une baisse continue depuis 1982 (de 12 à 8 représentant environ 5% de la population).

La structure de la population de Romery est donc dominée par les classes dites actives. En effet, elles composent la moitié de la population totale (54,8 %).

La structure par âge de la population suit globalement les caractéristiques départementales. Seules, les 20-39 ans et les 40-59 ans se détournent de ces moyennes. Les 20-39 ans sont légèrement moins présents que dans le département (21,5 % contre 30 %) alors que les 40-59 ans connaissent une proportion plus élevée (33,3 % contre 25 %).

La croissance puis le ralentissement démographique s'explique donc par deux facteurs essentiels :

- un accroissement naturel faible depuis 1990,
- un solde migratoire important puis négatif en 1999.

Enjeux :

L'enjeu sur le plan démographique est de continuer à accueillir de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé.

3. Activités économiques

3.1. L'activité agricole

D'après les déclarations de récolte souscrites par les viticulteurs, le Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne recense, en 2003, 36 déclarants de récolte, correspondant à une surface de production de 64 hectares.

Ces données concernent non seulement les parcelles situées dans la commune, mais également, le cas échéant, les parcelles situées dans d'autres communes qui sont déclarées par les viticulteurs de la commune. Elle ne peut donc être comparée à la superficie totale de la commune. Elle caractérise par ailleurs l'activité dominante des exploitants.

D'après le Recensement Général Agricole (RGA), le nombre d'exploitations agricoles de la commune entre 1988 et 2000 a évolué. En effet, en 1988, Romery comptait 23 exploitations et en 2000, elle en dénombrait 28, soit une augmentation d'environ 22 %. Et selon les données communales, la commune compterait 75 exploitations agricoles.

La grande majorité des exploitations est liée à la viticulture. En effet, le vignoble, situé dans le périmètre d'**Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Champagne »** et **« Coteaux Champenois »**, occupe une surface importante du territoire communal.

La Direction Départementale des Services Vétérinaires de la Marne n'a recensé aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole.

Enjeux :

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil viticole comme acteur économique sur le territoire de Romery. Pour cela, une attention particulière est portée sur d'éventuelles réductions des espaces viticoles et agricoles.

La possibilité d'une diversification vers l'agrotourisme, doit également être prise en compte.

3.2. Les commerces

La commune ne possède aucun commerce de proximité sur son territoire communal. Bien qu'elle bénéficie du passage de commerces itinérants, ce manque constitue une faiblesse pour la commune.

En effet, la commune est dépendante des commerces et services de Damery, qui se situe à 2,5 km de Romery ou vers une ville-rang. Pour répondre à leurs besoins, les habitants de Romery doivent donc se déplacer vers le bourg-relais de Damery ou vers la ville la plus proche, Epernay, qui se situe à une dizaine de kilomètres.

3.3. L'artisanat

La commune accueille un artisan maçon et une entreprise de constructions et de vente d'engins viticoles qui emploie deux personnes située au hameau d'Ecoute S'il Pleut et dénommée Espace Micro EURL.

3.4. L'industrie

La commune ne possède pas d'activité industrielle.

3.5. L'activité touristique

Romery possède un certain pouvoir d'attraction, en liaison pour l'essentiel avec l'activité viticole. En effet, son positionnement dans la zone d'Appellation Champagne constitue un atout pouvant susciter l'attrait de touristes.

De plus, la présence de routes étroites régulièrement entretenues peut constituer un enjeu pour le territoire. Assimilables à des chemins de randonnées, ces chemins carrossables peuvent attirer nombre de promeneurs pour quelques promenades dominicales ou touristiques de qualité.

Conscient du potentiel, le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims propose la découverte d'un sentier « Boucle du Brunet » qui parcourt les communes de Romery, Cormoyeux, Fleury-la-Rivière, Damery. Cette boucle de 20 km, correspondant à 5 heures de marche environ, a pour objectif de faire découvrir la vallée du Brunet.

De plus, deux chemins ruraux (le chemin rural n°2 de Romery à Damery, le chemin rural des Ruellottes n°15) sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée élaboré par le Conseil Général de la Marne le 22 octobre 1996. Le Conseil Municipal a validé cette inscription par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2000.

4. L'Emploi

4.1. La population active

Composition de la population active

	Commune	Département	France
Population active totale			
hommes	55,7 %	55 %	54 %
femmes	44,3 %	45 %	46 %
Population active occupée			
salariés	62,8 %	76,8 %	76,3 %
non salariés	32,8 %	11,2 %	10,8 %
Chômeurs	4,3 %	12 %	12,9 %

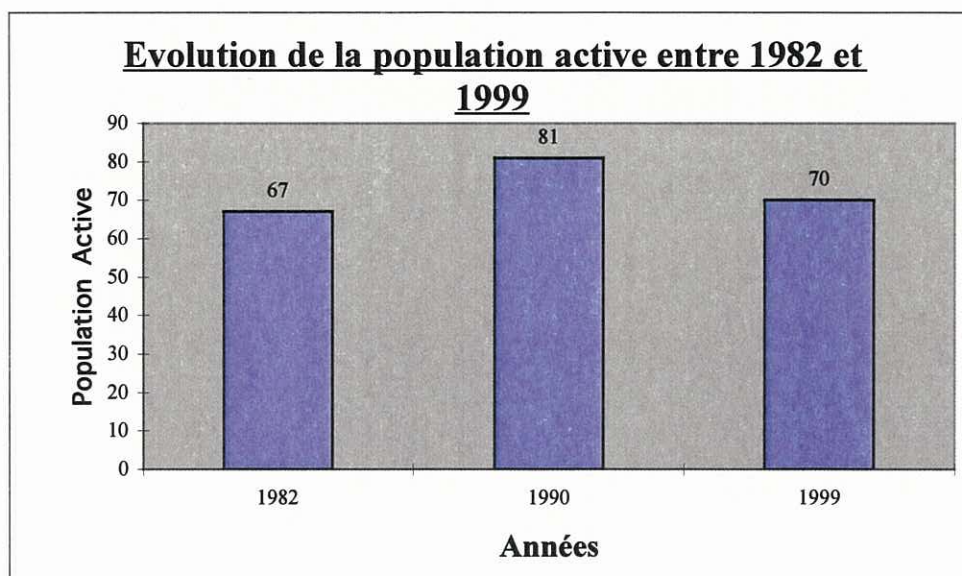
Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 153 habitants de la commune de Romery, 70 personnes sont actives : 39 hommes et 31 femmes. 44 des actifs sont salariés et 23 exercent une profession libérale ou à leur compte.

La population active de la commune connaît globalement les mêmes caractéristiques que celles du département de la Marne. Cependant, la proportion des non salariés dans la population active occupée (32,8 %) est supérieure à la moyenne départementale (12 %) et nationale (12,9 %).

Le taux de chômage est largement inférieur à la moyenne départementale et nationale.

Depuis 1982, le taux de chômage ne cesse de diminuer, il concernait 7,46 % de la population active, alors qu'aujourd'hui, il ne touche que 4,3 % de la population active.



Source : RGP INSEE 1999

On remarque une augmentation du nombre d'actifs (+ 20,89 %) à Romery entre 1982 et 1990, alors que pour la période intercensitaire suivante, on constate une régression de 13,6 %.

4.2. Les migrations alternantes

Où les habitants de la commune de Romery exercent-ils leur profession en 1999 ?

	dans la commune de résidence	hors de la commune de résidence
Nombre d'actifs travaillant ...	31	39
Pourcentage d'actifs travaillant ...	44 %	56 %

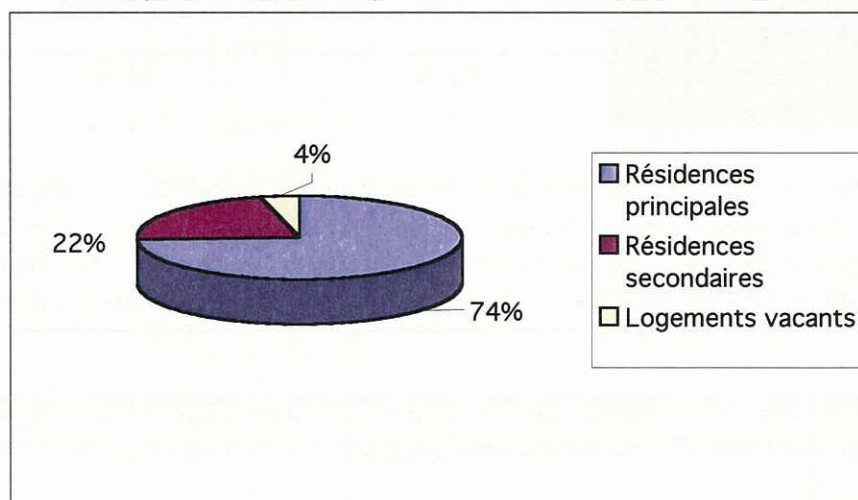
La moitié des actifs de Romery travaille hors du territoire communal. La relative proximité de l'agglomération sparnacienne laisse présager qu'ils s'y dirigent pour exercer leur profession. Romery qui se situe à une dizaine de kilomètres au Nord d'Epernay est conditionné par les déplacements domicile-travail, et laisse supposer qu'elle se situe dans l'espace périurbain sparnacien.

Cependant, la commune est marquée par la proportion non négligeable du nombre d'actifs travaillant dans leur commune de résidence, qui s'explique par la forte proportion de viticulteurs sur le territoire communal.

5. Le parc de logements

5.1. Le type de logements

Les types de logements présents sur le territoire communal

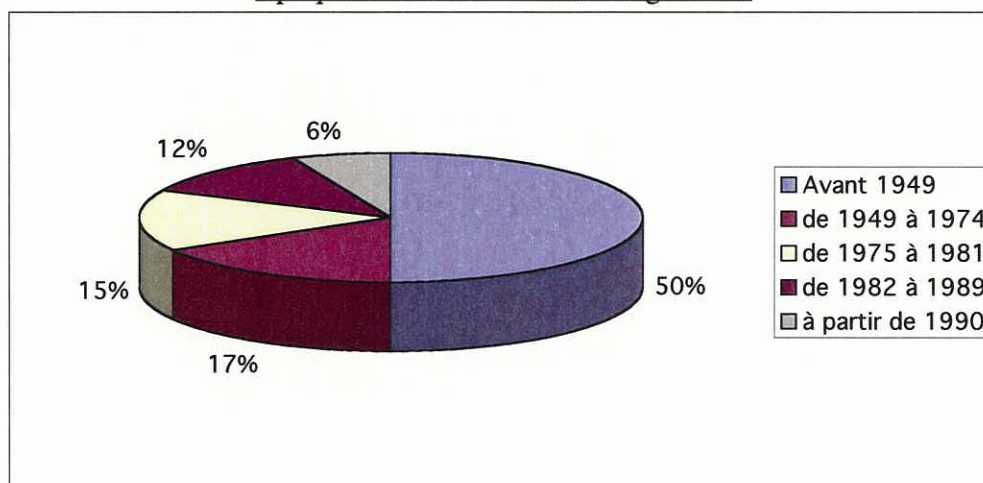


Source : INSEE, RGP, 1999

En 1999, la commune comprend 78 logements : 58 résidences principales, 17 résidences secondaires ou logements occasionnels, et 3 logements vacants, soit un taux de vacance de 3,8 %, inférieur à la moyenne départementale (6,5 %).

5.2. L'âge des logements

Epoque de construction des logements



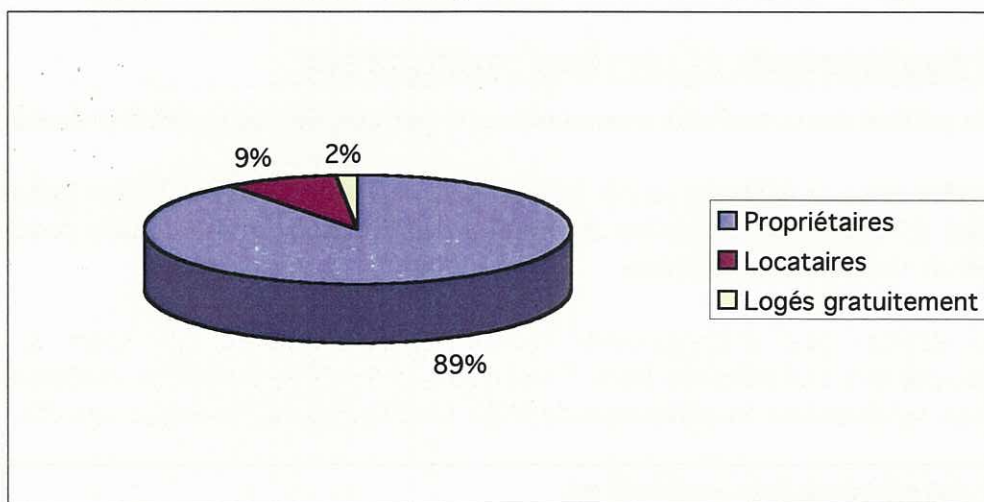
Source : INSEE, RGP, 1999

La moitié du parc de logements de Romery est ancienne, puisque 67 % du parc ont été construits avant 1975, dont 50 % avant 1949.

Les logements récents, construits depuis 1990, représentent 6,4 % du parc total.

5.3. Le statut d'occupation des logements

Statuts d'occupation des logements sur le territoire communal



Source : INSEE, RGP, 1999

La quasi-totalité des résidences principales situées à Romery est constituée de maisons individuelles ou de fermes (74,35 %). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 89 % des ménages.

On constate également que la commune a un taux de logements locatifs relativement faible (8,6 %) largement inférieur à la moyenne départementale (47 %).

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent la création voir à plus long terme la pérennisation des services publics.

Selon les données communales, Romery possède 2 logements mais ne dispose pas de logements sociaux.

5.4. Les permis de construire

Depuis 1994, la commune a délivré 18 permis de construire. Ce recensement concerne toutes les constructions y compris les bâtiments agricoles. Ainsi, depuis 10 ans, 2 autorisations de construire sont délivrées en moyenne par an.

La commune ne dispose pas de lotissement, ni de grand quartier récent.

Enjeux :

Bien que l'accession à la propriété soit le statut d'occupation majoritaire des logements, il est souhaitable de diversifier l'offre de logement en encourageant la location.

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements et services communaux

Le seul service présent sur le territoire communal est la permanence du secrétariat de mairie.

La population doit donc se déplacer vers le bourg-relais de Damery situé à 2,5 km qui dispose d'un bureau de poste, d'équipements scolaires du premier degré et vers la ville la plus proche, Epernay pour bénéficier de services plus complets.

La commune dispose peu d'équipements socio-éducatifs, culturels, de sport et de loisirs. Cependant, elle possède une salle des fêtes d'une capacité de 60 personnes et un réseau de sentiers touristiques pour randonneurs ou utilisateurs de Vélo Tout Terrain sur le coteau viticole.

6.2. Les équipements scolaires

D'après les données, Romery ne possède pas ses propres équipements scolaires. Les enfants scolarisés de Romery sont orientés vers les établissements de Damery dans le cadre d'un regroupement pédagogique entre les trois communes suivantes : Romery, Cormoyeux et Damery.

Dans le cadre du regroupement pédagogique, les enfants peuvent bénéficier d'un transport scolaire.

De la sixième à la troisième, les enfants de Romery fréquentent les collèges d'Epernay (Cote Legris et Saint Victor).

De la seconde à la terminale, les élèves peuvent se diriger vers les 2 lycées d'enseignement général Léon Bourgeois et Godart Roger d'Epernay pour l'enseignement public.

6.3. Le tissu associatif

Romery compte une association et un comité :

- un comité de fêtes et loisirs de Romery,
- un groupement de chasseurs.

7. Voies de communication, réseaux et déchets

7.1. Les voies de communication

La commune de Romery est desservie par deux axes secondaires la RD 322 et la RD 22e2.

La RD 322 dessert exclusivement le village de Romery d'Est en Ouest depuis la RD 386 (Epernay-Fismes). Selon les données du Conseil Général de la Marne, moins de 250 véhicules légers et de 25 à 50 poids lourds par jour ont circulé en 2003 sur cet axe de communication.

Quant à la RD 22e2, elle permet depuis la RD 322 la desserte des parties Ouest et Nord du territoire : les hameaux « Ecoute-s'il-Pleut », « Mont-en-Peine », du village de Cormoyeux et de rejoindre ainsi la RD 386. Sur cet axe, la circulation est comprise entre 250 et 500 véhicules légers et de moins de 25 poids lourds par jour (Source Conseil Général de la Marne, Service de la Gestion des Routes et du Matériel, Mise à jour du 31 juillet 2003).

La commune de Romery se caractérise aussi par sa proximité avec la RN 51 qui relie Reims à Epernay. Elle peut la rejoindre par la RD 386, ou par Saint-Imoges par la RD 71. Enfin, la commune est relativement proche du réseau autoroutier (A 4 Paris-Strasbourg) : l'échangeur autoroutier de Dormans se situe à 25 km.

La commune bénéficie d'un réseau de desserte suffisant qui permet de rejoindre les agglomérations proches assez rapidement tout en étant à l'écart des grands axes de circulation et de leurs nuisances.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

Voir Annexes sanitaires.

7.2.2. L'assainissement

Voir Annexes sanitaires.

7.2.3. L'électricité

Voir Annexes sanitaires.

7.2.4. La défense incendie

Voir Annexes sanitaires.

7.3. La gestion des déchets

Voir Annexes sanitaires.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan, liste et recueil).

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Situé à l'Est du Bassin Parisien, sur la cuesta d'Ile-de-France, le finage communal de Romery s'étend principalement sur deux unités topographiques :

- la vallée du Brunet et son affluent sur le territoire le ruisseau des Sentelles,
- un talus digité d'un dénivelé de 90 mètres pour une distance de 1,7 kilomètres.

La commune se situe sur la bordure Est de la vallée du Brunet. Le ruisseau des Sentelles est un affluent du Rû de Brunet qui parcourt la commune d'Est en Ouest au Nord du territoire.

La vallée du Brunet est étroite et en berceau avec un léger replat. Le vallon des Sentelles présente le même aspect mais plus encaissé.

Situé dans la partie méridionale du Massif de la Montagne de Reims, le coteau viticole est orienté à l'Ouest. Il n'est pas d'un seul tenant. En effet, le village est implanté sur un replat au niveau de l'isohypse (courbe de niveau) 175 mètres.

La topographie du territoire communal est donc relativement marquée et présente des reliefs importants. Les altitudes varient de 230 mètres, dans les franges Est du territoire communal, à 122 mètres à l'extrême Ouest du territoire communal proche du lieu-dit « Ecoute-s'il-Pleut », soit une amplitude de 108 mètres.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de Romery est situé à la limite orientale des terrains tertiaires du Bassin de Paris, reposant sur la craie au fond des vallées de la Marne et du ru de Brunet. Le pendage général des couches est de quelques degrés vers le centre du bassin, c'est-à-dire vers l'Ouest.

Les terrains tertiaires, qui caractérisent cette région, forment un ensemble complexe couronné par les formations argileuses du Sannoisien. Ces dernières sont elles-mêmes recouvertes de limons, constituant un plateau régulier, généralement boisé. Les différentes assises du Tertiaire ne sont donc visibles que sur les flancs des vallées.

Les terrains affleurants de bas en haut du versant (de la couche géologique la plus ancienne à la plus récente) sont les suivants :

- le Campanien, composé de craie blanche, homogène, tendre mais cohérente. Dans ces formations, les caves de Champagne ont pu être creusées et les matériaux utilisés pour la fabrication de moellons,
- le Thanétien supérieur : dans la région de Romery, les sables sont associés à des marnes blanchâtres ou grises, plus ou moins sableuses.
- l'Yprésien inférieur, appelé également Sparnacien, reposant sur les formations crayeuses plus ou moins altérées, présente plusieurs faciès en partie imbriqués présentant des variations latérales brusques : marne calcaire, blanchâtre ou grise, disposée en lentilles, « marnes feuilletées » et argiles vertes avec localement des sables (2 m), argiles grises avec lentilles d'argile ligniteuse intercalées,

- l'Yprésien supérieur, dénommé également Cuisien, composé d'argiles de Laon et sables,
- le Lutétien moyen, composé du Tuffeau de Damery, dont la base même de cette formation est individualisée en une couche calcaro-sableuse à gros grains et dragées de quartz usés, contenant de la glauconie ; le tuffeau en lui-même est un sable fin, calcaire, contenant du quartz en faible proportion ; il est surmonté par une couche de marnes vertes et blanches,
- le Lutétien supérieur, constitué de marnes et de caillasses,
- le Marinésien supérieur, composé de marnes et de calcaires,
- le Ludien « Calcaires de Champigny », composé de marnes et de calcaires,
- et des formations superficielles, de trois types :
 - des alluvions modernes présents en fond de vallée constituées de limon argileux beige ou brun,
 - des colluvions de dépression et de fond de vallon de nature argileuse (éléments descendant facilement sur les pentes et constituant des colluvions de bas-versant d'épaisseur très irrégulière),
 - enfin, des limons recouvrant le plateau.

La présence d'un niveau imperméable, composé de marnes et de sables du Thanétien, d'argiles du Sparnacien, forme une barrière à l'infiltration des eaux. À partir de ces dernières, se crée une surface de glissement, qui, associée à la pente, au poids des couches supérieures et aux alternances gel/dégel, peut provoquer un mouvement de terrain.

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

Les zones de glissement qui se localisent au Sud du domaine bâti ont pris naissance sur le versant de la vallée de Brunet dans les terrains marno-calcaires du Lutétien, argileux de l'Yprésien, et dans les terrains marno-sableux du Thanétien.

Le territoire communal est concerné par l'émergence de sources jaillissantes des terrains tertiaires, quatre niveaux de source sont recensés :

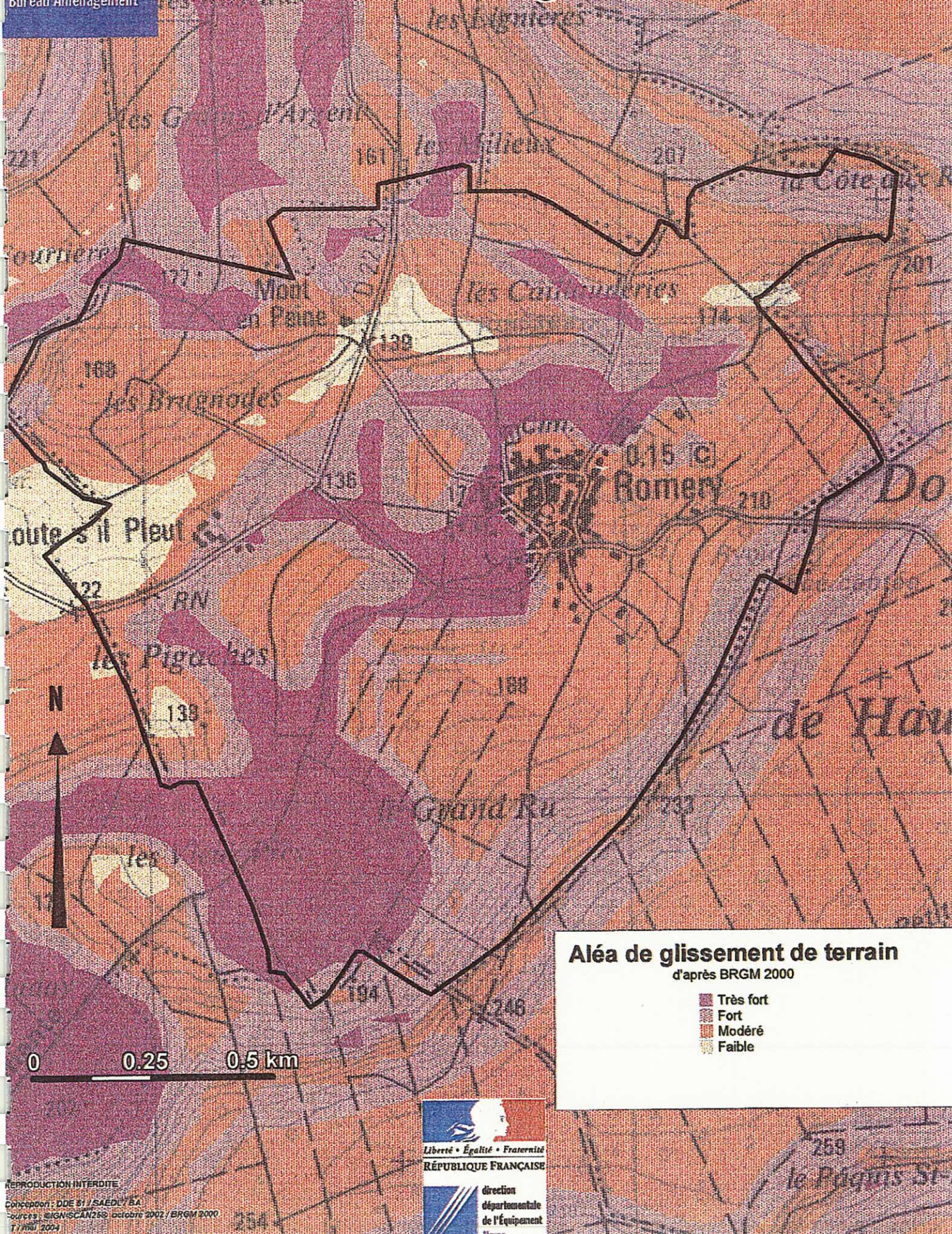
- les Sables cuisien,
- le Tuffeau lutétien reposant sur les argiles de Laon,
- les calcaires de Saint-Ouen,
- les calcaires de Champigny.

Tous ces niveaux ne présentent que des sources généralement très modestes.

Cependant, la nappe aquifère de la craie est de toute première importance pour son utilisation régionale. Pour beaucoup de villages et de villes dont Epernay, l'eau est captée dans la vallée de la Marne, sous les alluvions de la rivière.

RISQUES NATURELS

Cartes des Aléas de glissement de terrain





1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de Romery est composé par :

- le ruisseau des Sentelles,
- le rû de Brunet.

Le ruisseau des Sentelles est situé au Nord du territoire, il prend sa source au-delà des limites communales sur le plateau boisé au Nord-Est. Le cours d'eau s'écoule d'Est en Ouest et entre en confluence avec le rû de Brunet au hameau « Mont-en-Peine ». Ce dernier draine les eaux de surface de la partie Ouest du territoire communal.

Le réseau hydrographique appartient au bassin-versant de la Marne. Le rû se jette dans la Marne en rive droite à Damery.

Le ruisseau des Sentelles, affluent indirect de la Marne est un cours d'eau non domanial de première catégorie, la DDAF assure la charge de la police de l'eau et de la pêche.

Le Rû de Brunet est un cours d'eau non domanial, affluent direct de la Marne, la DDAF y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche. L'objectif de qualité retenu pour le cours d'eau est l'objectif 1B, correspondant à une eau de bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement.

Cependant, d'après le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles de la Marne, la qualité de l'eau du Rû de Brunet est dégradée pendant la période des vendanges, conséquence des apports de matières organiques et de matières en suspension par le biais des effluents vinicoles. Cette dégradation de la qualité de l'eau est chronique et se répercute sur la qualité biologique du cours d'eau.

1.4. Les risques naturels

Un Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain (PPRnMT) a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003 sur les communes de la Côte d'Ile-de-France, dans le secteur de la vallée de la Marne.

La commune de Romery fait partie des communes recensées dans ce périmètre.

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.

La carte de Proposition de zonage réglementaire du rapport final du « PPR Côte d'Ile-de-France, Secteur Vallée de la Marne, Proposition de carte réglementaire » daté de Novembre 2005 est ci-après, ainsi que le projet de Proposition de zonage et de règlement.

Extraits de l'étude :

« La commune de Romery a une superficie de 2,02 km² pour 150 habitants. Située principalement sur le replat d'un glissement d'âge holocène, Romery possède un réseau de drainage efficace (bac de collecte et de rétention, drains souples à éléments préfabriqués...) qui permet une évacuation rapide des eaux et évite une imprégnation excessive des terrains, facteur du déclenchement des

glissements de terrain. L'entretien du réseau est indispensable afin de prévenir d'une infiltration concentrée des eaux, ce qui pourrait avoir comme incidence une réactivation de phénomènes anciens. »

Le PLU prend également 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 (Risques Naturels : Cartes des Aléas de glissement de terrain).

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

2.1.1. Les inventaires scientifiques

Selon les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), la commune de Romery n'est pas concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par les Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) de Champagne-Ardenne.

Le territoire communal de Romery ne fait l'objet d'aucune prescription environnementale (Natura 2000).

2.2. Les milieux naturels

La commune de Romery présente six grands types de milieux naturels :

- Le village et ses abords,
- Le vignoble et les cultures,
- le massif boisé,
- les vallées et le milieu humide associé,
- le milieu aquatique.

2.2.1. Le village et ses abords

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

La proximité des cours d'eau et des boisements est également un atout favorable pour la diversité de la faune du village.

Dans ce contexte, le bâti ancien et les espaces verts sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressants pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre meulière, pierre marno-calcaire, craie) et l'architecture des bâtiments

3. Proposition de zonage et de règlement

La présente proposition de règlement concerne les zones étudiées sur le territoire des seize communes de la première partie de l'étude technique du PPR Côte d'Ile-de-France « vallée de la Marne ». Cette proposition porte sur le risque mouvement de terrain (exclusivement glissement de terrain) qui fait l'objet de ce PPR.

Cette proposition de règlement comporte un ensemble de prescriptions et de recommandations pour chacune des zones identifiées. En cas d'approbation, les prescriptions sont opposables et doivent figurer dans le corps de l'autorisation administrative d'occuper le sol. Les recommandations complémentaires aux prescriptions ne sont quant à elles pas opposables, mais conseillées pour assurer le maintien de l'équilibre des versants concernés par l'étude.

Les différents règlements ou documents d'urbanisme (PLU, code forestier...) ne sont pas intégrés à cette proposition de règlement spécifique au risque mouvement de terrain.

3.1. RECOMMANDATIONS GENERALES

D'une façon générale, vis-à-vis de la prévention des glissements sur le terrain d'étude, certaines précautions simples et de bon sens peuvent être prises quant à l'utilisation du sol.

Il est conseillé d'éviter les aménagements au coup par coup qui peuvent se révéler inadaptés à la problématique générale et augmenter les risques. On favorisera l'aménagement global, dans une démarche de développement durable. Les travaux à réaliser doivent donc être envisagés à une échelle cohérente vis-à-vis du risque. De plus, la réalisation de travaux visant à sécuriser une zone d'enjeux ne doit pas entraîner l'augmentation du risque ailleurs.

En conséquence, le projet d'aménagement global est essentiellement du ressort d'un maître d'ouvrage public (collectivités, Etat) ou d'un collectif de personnes privées qui peut assumer seul la mise en oeuvre des investissements nécessaires, la bonne réalisation des travaux et leur entretien.

3.1.1. Aménagement raisonné

Les investigations terrains réalisées ont mis en évidence la présence d'eau en grande quantité (nombreuses sources, étangs...). Le facteur « eau » étant prédominant dans le déclenchement de glissements nouveaux ou la réactivation de phénomènes anciens, un aménagement raisonné lié aux circulations superficielles ou souterraines paraît nécessaire.

Il convient, pour empêcher une infiltration concentrée, d'éviter les retenues d'eau en particulier sur la partie haute du versant et en bord de plateau. En effet, une zone d'infiltration concentrée, qui sature de façon excessive les terrains en eau, favorise très largement le phénomène de fluage.

Egalement pour lutter contre le phénomène d'érosion et afin de ne pas créer de zones de rétention d'eau, il est recommandé de respecter et favoriser les écoulements naturels et aussi d'assurer un bon entretien du réseau hydrographique.

D'autre part, il est recommandé de ne pas concentrer les écoulements qui ont une capacité d'érosion importante. Il s'agira pour l'essentiel d'augmenter les temps de circulation avec des couverts végétaux (l'enherbement des rangs de vigne lutte aussi contre l'érosion) ou des cultures appropriées. De plus, il convient de ne pas exécuter de travaux de terrassement susceptibles de concentrer les écoulements, d'accélérer les circulations de surface.

On veillera en outre à constituer et entretenir un réseau de drainage adéquat (un drainage concerté sur l'ensemble d'un versant est fortement recommandé voire prescrit) et d'adapter ou de modifier certaines pratiques agricoles ou viticoles défavorables.

Par ailleurs, les forêts absorbent par évapotranspiration une grande partie des eaux pluviales et apparaissent comme des excellents stabilisateurs de terrain. Ainsi, là encore préférentiellement sur la partie haute du versant et en rebord de plateau, le déboisement se doit d'être mesuré (maintien de l'état boisé en futaies irrégulières) et le défrichement ou le déboisement en coupe rase sera généralement proscrit.

Enfin, il est déconseillé d'effectuer d'importants terrassements susceptibles de modifier la pente des terrains et de fragiliser l'équilibre du versant.

3.1.2. Stratégie de prévention

L'objet du PPR est de définir les règles de construction et d'utilisation du sol afin de prévenir les risques. D'une part, pour les biens et activités préexistants, le but est de définir les mesures afin de diminuer le risque notamment en abaissant le niveau d'aléa ou en réduisant la vulnérabilité des enjeux exposés. D'autre part pour les projets nouveaux, le but est de définir les zones de protection et les mesures d'aménagement.

Les mesures (prescriptions ou recommandations) énoncées dans la proposition de règlement agissent sur les trois composantes du risque :

$$\text{risque} = \text{aléa} \times \text{enjeux} \times \text{vulnérabilité}$$

A titre d'information, plusieurs fiches techniques sont présentées en Annexe 3. Ces différentes méthodes contribuent à prévenir le risque lié à un glissement de terrain. Elles doivent être réalisées par une entreprise spécialisée et suite à une étude spécifiant le contexte géotechnique et hydrologique.

a) Diminution du niveau d'aléa

Il s'agit pour ce type de mesure d'influer sur la probabilité d'occurrence du phénomène ou sur son intensité.

Exemple :

Compte tenu de son caractère déstabilisant, l'eau doit être maîtrisée en mettant en place un réseau d'assainissement collectif et en surveillant régulièrement l'absence de fuites dans les canalisations.

b) Maîtrise des enjeux

Tout en permettant l'essor d'une commune, ce type de mesure oriente l'aménageur pour un développement raisonné.

Exemple :

La transformation d'un garage en local commercial, la transformation d'un local commercial en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche constituera une augmentation du niveau d'enjeux. Il est évident que l'implantation de certains bâtiments est incompatible avec l'exposition à un aléa non négligeable.

c) Baisse de la vulnérabilité

Pour les biens et activités préexistants et soumis à un aléa ou pour les projets nouveaux qui seront exposés à un aléa, ces mesures préconisent des techniques permettant à l'enjeu de mieux résister à un mouvement de terrain.

Exemple :

Il convient de mettre en place des réseaux acceptant des déformations et de construire des bâtiments à structure monolithique rigide.

3.2. RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

3.2.1. Tableaux des propositions de règlement applicable

Les tableaux (Illustration 11, Illustration 12, Illustration 13 et Illustration 14) de mesures réglementaires se veulent le plus lisible possible. Ils doivent être associés à la carte de zonage (Annexe 2).

Sur la carte en Annexe 2, les propriétaires des terrains concernés par une zone réglementaire sont renvoyés aux tableaux spécifiant les mesures applicables (prescriptions et recommandations) d'une part aux biens et activités préexistants ou

aux projets de faible ampleur et d'autre part aux projets nouveaux ou aux extensions de bâti de grande ampleur.

Certaines mesures (par exemple l'étude hydrologique) se déclinent suivant les occupations et utilisations du sol (habitations particulières ou lotissement, parcelles de vignes...). Il s'agit des occupations et utilisations du sol futures pour un projet nouveau ou une extension et il s'agit des occupations et utilisations du sol existantes pour des biens et activités préexistants.

3.2.2. Précisions

a) *Projet nouveau / biens et activités préexistants*

Il convient de considérer qu'un projet est nouveau lorsqu'il entraîne un changement d'utilisation du sol. Par exemple, planter une parcelle de vignes à la place d'un champ ou d'une forêt, de même construire une habitation sur une parcelle de vignes sont des projets nouveaux. Par contre, le renouvellement d'une plantation existante (replanter une parcelle de vignes) n'est pas un projet nouveau.

b) *Projet ou extension de faible ou de grande ampleur*

Compte tenu de la diversité des occupations et utilisations du sol, il convient d'adapter la surface seuil suivant la nature du projet.

Concernant la construction et les habitations, la surface seuil correspond à 20 m². Concernant la vigne, la surface seuil correspond à 20 ares. Enfin, concernant les autres occupations et utilisations du sol (champs, forêts), la surface seuil est de 50 ares.

c) *Etude hydrologique*

Cette étude vise à faire tout d'abord un état des lieux de l'hydrologie (écoulement des eaux, zones humides...) d'un bassin versant et ensuite à proposer des aménagements adéquats (canalisations, voiries drainantes, bassins étanches...) pour la gestion des sources et des événements pluvieux. Ceci contribuera à la protection des biens notamment en limitant le phénomène de fluage lent responsable de fissures dans les habitations et de déformations dans les vignes.

Actuellement, sur le territoire de plusieurs communes, des études de « schéma d'aménagement hydraulique du vignoble » couplée à des études d'« aménagement parcellaire du vignoble » sont programmées, en cours ou achevées. Elles permettent une cohérence globale de l'aménagement du point de vue des écoulements des eaux et de leur stockage en proposant des solutions techniques. Ces études peuvent être adaptées.

3.2.3. Description générale des zones

On définit différentes zones de risques, zones dites « rouge », « bleu foncé », « bleu clair » et « blanche », suivant les possibilités d'y construire retenues au P.P.R.

a) Zones « rouge » : Zones Z1, Z2 et Z3

Les zones « rouge » sont classées inconstructibles.

Description de zone Z1 :

Les zones classées en zone Z1 sont caractérisées par une très forte pente et/ou par plusieurs indices de glissements avérés ou potentiels. Elles concernent des secteurs pas ou peu urbanisés.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol sont interdites, à quelques exceptions près et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Pour les constructions existantes (particuliers et lotissements), des études géotechnique et hydrologique sont demandées, dans un délai de 5 années, afin de caractériser la nature du terrain et ainsi proposer des aménagements. La maîtrise des eaux est également demandée. Un aménagement hydraulique concerté sur plusieurs parcelles est demandé et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

Description de zone Z2 :

Les zones classées en zone Z2 se situent à proximité de zone Z1 et sont caractérisées par une pente élevée et/ou par des indices de glissements avérés ou potentiels. Elles concernent principalement des secteurs urbanisés.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol sont interdites, à quelques exceptions près et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Pour les constructions existantes (particuliers et lotissements), une étude géotechnique est demandée, dans un délai de 5 années, afin de caractériser la nature du terrain et ainsi proposer des aménagements. Une étude hydrologique est recommandée. La maîtrise des eaux est demandée. Un aménagement hydraulique concerté sur plusieurs parcelles est demandé et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

Description de zone Z3 :

Les zones classées en zone Z3 concernent à la fois des zones caractérisées par une pente élevée et/ou par des indices de glissements potentiels et à la fois des zones de crêtes de plateau pouvant être le lieu de glissements survenant dans la pente et se propageant par régression jusqu'en bordure de plateau.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol sont interdites, à quelques exceptions près et sous réserve de ne pas pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Pour les constructions existantes (particuliers et lotissements), des études géotechnique et hydrologique sont recommandées. La maîtrise des eaux est demandée. Un aménagement hydraulique

concerté sur plusieurs parcelles est demandé et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

b) Zones « bleu foncé » : Zones Z4, Z5 et Z6

Les zones « bleu foncé » sont réputées constructibles mais généralement subordonnées à des études.

Description de zone Z4 :

Les zones classées en zone Z4 sont caractérisées par une pente variable et/ou par des indices de glissements potentiels (notamment présence d'eau). Elles concernent principalement des secteurs non urbanisés.

Dans ces zones, des études géotechnique et hydrologique sont demandées pour toutes constructions nouvelles et recommandées pour les habitations existantes. On peut noter que les constructions neuves de particuliers seuls sont proscrites pour ces zones : on attend ainsi favoriser l'aménagement concerté (notamment hydraulique) sur plusieurs parcelles afin de favoriser un aménagement global et raisonné. De plus, la maîtrise des eaux est demandée et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

Description de zone Z5 :

Les zones classées en zone Z5 sont caractérisées par une pente variable et/ou par quelques indices de glissements potentiels (notamment présence d'eau). Elles concernent à la fois des secteurs non urbanisés et à la fois des secteurs urbanisés.

Dans ces zones, des études géotechnique et hydrologique sont demandées pour toutes constructions nouvelles et recommandées pour les habitations existantes. A la différence des zones Z4, la construction neuve de particulier seul est autorisée. De cette façon, l'aménagement hydraulique concerté sur plusieurs parcelles est simplement recommandé et l'aménagement hydraulique à la parcelle est néanmoins obligatoire. De plus, la maîtrise des eaux est demandée et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

Description de zone Z6 :

Les zones classées en zone Z5 sont caractérisées par une pente variable et/ou par de rares indices de glissements potentiels (notamment présence d'eau). Le contexte, notamment géologique et morphologique, suggère néanmoins des mesures de prévention quant à l'aménagement. Ces zones concernent à la fois des secteurs non urbanisés et à la fois des secteurs urbanisés.

Dans ces zones, des études géotechnique et hydrologique sont demandées pour les aménagements de grandes dimensions (type lotissement ou zones industrielles et/ou commerciales). Ces études sont recommandées pour les aménagements ponctuels (type construction de particulier seul) et pour les habitations existantes. De plus, l'aménagement hydraulique concerté sur plusieurs parcelles est simplement recommandé et l'aménagement hydraulique à la parcelle est obligatoire. Enfin, la maîtrise des eaux est demandée et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

c) Zones « bleu clair » : Zones Z7, Z8 et Z9

Les zones « bleu clair » sont réputées constructibles.

Description de zone Z7 :

Les zones Z7 correspondent à des zones où les colluvions de pente sont considérés comme peu épaisses. La problématique relative aux glissements de terrain est ainsi considérée faible. Ces zones concernent à la fois des secteurs non urbanisés et à la fois des secteurs urbanisés.

Dans ces zones, des études géotechnique et hydrologique sont recommandées excepté les zones industrielles et/ou commerciales où elles sont demandées. De plus, la maîtrise des eaux est demandée pour les projets de constructions et recommandée pour les habitations existantes. Enfin, l'aménagement hydraulique concerté sur plusieurs parcelles ou à la parcelle est simplement recommandé et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite pour ne pas déstabiliser les terrains.

Description de zone Z8 :

Les zones Z8 correspondent aux zones situées en bordure de plateau (globalement à plus de 50 m de la crête) et à quelques zones situées dans les versants où l'aléa glissement de terrain est très faible. Ces zones concernent des secteurs pas ou peu urbanisés.

Compte tenu du contexte, dans ces zones, la maîtrise des eaux est demandée et l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau est interdite afin d'éviter toute conséquence défavorable sur le terrain environnant.

Description de zone Z9 :

Les zones Z9 sont relatives à la propagation d'éventuels glissements de terrain. Nous y déconseillons la construction neuve de particulier seul.

d) Zones « blanche » : zone sans réglementation

Ces zones sont réputées -dans le périmètre de la zone d'étude- sans risque naturel prévisible significatif, vis-à-vis des glissements de terrain. Même si ces zones ne sont pas spécifiquement réglementées par le PPR, les règles de l'art et les règlements usuels en terme de construction (Documents Techniques Unifiés, Normes, etc.) s'y appliquent.



PROJET

Illustration 11 - Proposition de mesures réglementaires des zones « rouge »

mesures		Z 1				Z 2				Z 3			
		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur	
		Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations
1	1 Dispositions générales												
	Toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles visées ci-après et sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Ainsi certains projets - s'ils n'aggravent pas les risques, s'ils n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte, et sous réserve de prendre les dispositions appropriées aux risques (choix de l'implantation, études préalables, renforcements, travaux et dispositifs de protection...) - sont autorisés :												
1.1	- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ; - les utilisations agricoles, viticoles et forestières traditionnelles (parcs, prairies, cultures, gestion forestière...) ainsi que les constructions nécessaires au maintien de ces activités qui contribuent à la gestion du territoire ; - l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement ; - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations implantées antérieurement au présent PPR, sous réserve qu'ils ne relèvent pas de la réglementation des permis de construire ; - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ; - sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine : * les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20m² d'emprise au sol ; * les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, viticole ou forestière.	X		X		X		X		X		X	
	Dans la mesure où certains projets d'aménagement sont exceptionnellement autorisés, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. De même, pour les carrières et exploitations de matériaux, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée.												
	En particulier, pour les bâtiments (et leurs annexes ou abords) préexistants recevant du public, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.												
1.2	Etude géotechnique spécifiant les modalités de terrassement, de soutènements de talus, de lutte contre l'érosion, de la construction du bâti sur les parcelles concernées par le projet. L'étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'étude spécialisé devra préciser notamment :												
	- les caractéristiques mécaniques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant.												
1.2-1	- les pentes des talus et de fouille en provisoire et en définitif à respecter pour garantir une bonne stabilité.												
1.2-2	pour les zones viticoles	X			X		X		X		X		X
1.2-3	pour les zones industrielles et/ou commerciales	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
1.2-4	pour les particuliers seuls	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
	pour les lotissements (aménagement concertés sur plusieurs parcelles)	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
1.3	Etude hydrologique spécifiant les modalités de drainage ou d'irrigation des parcelles concernées par le projet. L'étude confiée à un bureau d'étude spécialisé devra notamment :												
	- préciser les caractéristiques hydrologiques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant.												
	- proposer un aménagement approprié au site : chaussée bétonnée et drainante, implantation de bassins de décantation...												
	- définir les limites quantitatives d'irrigation.												
1.3-1	pour les zones viticoles	X		X		X		X		X		X	
1.3-2	pour les zones industrielles et/ou commerciales	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
1.3-3	pour les particuliers seuls	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
1.3-4	pour les lotissements (aménagement concertés sur plusieurs parcelles)	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2	2 Mesures relatives à la construction												
2.1	Concevoir ou modifier la construction de façon à ce qu'elle puisse supporter les contraintes induites par un mouvement (notamment au fluage lent) des terrains.	X		X		X		X		X		X	
2.2	Etude technique pour le dimensionnement définitif des fondations vis-à-vis des contraintes imposées par le terrain.	X		X		X		X		X		X	
2.3	Maîtrise des eaux : raccordement au réseau d'assainissement collectif ou mise en place de fosse septique étanche. Les eaux usées domestiques ne devront pas s'infiltrer dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.												
2.3-1	pour les zones industrielles et/ou commerciales	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.3-2	pour les particuliers seuls	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.3-3	pour les lotissements (aménagement concertés sur plusieurs parcelles)	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.4	Pas d'augmentation des enjeux en cas de changement de destination ou d'affectation des constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, SAR, SCOT...).	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.5	Pas de construction neuve de particulier seul	sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet	
2.6	Pour les bâtiments recevant du public et leurs annexes ou abords, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci. Réalisation des protections et application des mesures définies par l'étude de risque.	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.7	Camping et caravanage interdit	sans objet		X		sans objet		X		sans objet		X	
2.8	Implantation interdite d'équipements nécessaires au bon fonctionnement du camping existant, même s'ils présentent une vulnérabilité restreinte.	sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet	

PROJET

Illustration 12 - Proposition de mesures réglementaires des zones « bleu foncé »

mesures		Z 4		Z 5		Z 6	
		Projet nouveau ou extension de grande ampleur	Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur	Projet nouveau ou extension de grande ampleur	Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur	Projet nouveau ou extension de grande ampleur	Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur
		Prescriptions (obligations)	Recommandations (obligations)	Prescriptions (obligations)	Recommandations (obligations)	Prescriptions (obligations)	Recommandations (obligations)
1	1 Dispositions générales						
1.1	Toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles visées ci-après et sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Ainsi certains projets - s'ils n'aggravent pas les risques, s'ils n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte, et sous réserve de prendre les dispositions appropriées aux risques (choix de l'implantation, études préalables, renforcements, travaux et dispositifs de protection...) - sont autorisés : - les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ; - les utilisations agricoles, viticoles et forestières traditionnelles (parcs, prairies, cultures, gestion forestière...) ainsi que les constructions nécessaires au maintien de ces activités qui contribuent à la gestion du territoire ; - l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement ; - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations implantées antérieurement au présent PPR, sous réserve qu'ils ne relèvent pas de la réglementation des permis de construire ; - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ; - sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine : * les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20m² d'emprise au sol ; * les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, viticole ou forestière. Dans la mesure où certains projets d'aménagement sont exceptionnellement autorisés, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. De même, pour les carrières et exploitations de matériaux, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée. En particulier, pour les bâtiments (et leurs annexes ou abords) préexistants recevant du public, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
1.2	Etude géotechnique spécifiant les modalités de terrassement, de soutènements de talus, de lutte contre l'érosion, de la construction du bâti sur les parcelles concernées par le projet. L'étude géotechnique de soi confiée à un bureau d'étude spécialisé devra préciser notamment : - les caractéristiques mécaniques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. - les pentes des talus et de fouille en provisoire et en définitif à respecter pour garantir une bonne stabilité.						
1.2-1	pour les zones viticoles		X		X		X
1.2-2	pour les zones industrielles et/ou commerciales	X		X		X	
1.2-3	pour les particuliers seuls	sans objet	X	X		X	
1.2-4	pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)	X	X	X	X	X	X
1.3	Etude hydrologique spécifiant les modalités de drainage ou d'irrigation des parcelles concernées par le projet. L'étude confiée à un bureau d'étude spécialisé devra notamment : - préciser les caractéristiques hydrologiques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. - proposer un aménagement approprié au site : chaussée bétonnée et drainante, implantation de bassins de décantation... - définir les limites quantitatives d'irrigation.						
1.3-1	pour les zones viticoles		X		X		X
1.3-2	pour les zones industrielles et/ou commerciales	X		X		X	
1.3-3	pour les particuliers seuls	sans objet	X	X		X	
1.3-4	pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)	X	X	X	X	X	X
2	2 Mesures relatives à la construction						
2.1	Concevoir ou modifier la construction de façon à ce qu'elle puisse supporter les contraintes induites par un mouvement (notamment au fluage lent) des terrains.	X		X		X	
2.2	Etude technique pour le dimensionnement définitif des fondations vis-à-vis des contraintes imposées par le terrain.	X		X		X	
2.3	Maîtrise des eaux : raccordement au réseau d'assainissement collectif ou mise en place de fosse septique étanche. Les eaux usées domestiques ne devront pas s'infiltrer dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants.						
2.3-1	pour les zones industrielles et/ou commerciales	X	X	X	X	X	X
2.3-2	pour les particuliers seuls	sans objet	X	X	X	X	X
2.3-3	pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)	X	X	X	X	X	X
2.4	Pas d'augmentation des enjeux en cas de changement de destination ou d'affectation des constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, SAR, SCOT...).	sans objet	X	sans objet	X	sans objet	sans objet
2.5	Pas de construction neuve de particulier seul	X	sans objet	X	sans objet	X	sans objet
2.6	Pour les bâtiments recevant du public et leurs annexes ou abords, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci. Réalisation des protections et application des mesures définies par l'étude de risque.	X	X	X	X	X	X
2.7	Camping et caravanage interdit	X	X	X	X	X	X
2.8	Implantation interdite d'équipements nécessaires au bon fonctionnement du camping existant, même s'ils présentent une vulnérabilité restreinte.	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	X

Illustration 13 - Proposition de mesures réglementaires des zones « bleu clair »

Mesures		Z 7				Z 8				Z 9			
		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur		Projet nouveau ou extension de grande ampleur		Biens et activités préexistants ou projet de faible ampleur	
		Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations	Prescriptions (obligations)	Recommandations
1 Dispositions générales													
Toutes constructions nouvelles et toutes occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles visées ci-après et sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées. Ainsi certains projets - s'ils n'aggravent pas les risques, s'ils n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte, et sous réserve de prendre les dispositions appropriées aux risques (choix de l'implantation, études préalables, renforcements, travaux et dispositifs de protection...) - sont autorisés : - les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ; - les utilisations agricoles, viticoles et forestières traditionnelles (parcs, prairies, cultures, gestion forestière...) ainsi que les constructions nécessaires au maintien de ces activités qui contribuent à la gestion du territoire ; - l'aménagement de terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement ; - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et des installations implantées antérieurement au présent PPR, sous réserve qu'ils ne relèvent pas de la réglementation des permis de construire ; - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ; - sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine : * les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 20m² d'emprise au sol ; * les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, viticole ou forestière. Dans la mesure où certains projets d'aménagement sont exceptionnellement autorisés, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée, spécifiant les modalités de la construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. De même, pour les carrières et exploitations de matériaux, une étude géotechnique et hydrogéologique est imposée. En particulier, pour les bâtiments (et leurs annexes ou abords) préexistants recevant du public, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		sans objet	
Etude géotechnique spécifiant les modalités de terrassement, de soutènements de talus, de lutte contre l'érosion, de la construction du bâti sur les parcelles concernées par le projet. L'étude géotechnique de sol confiée à un bureau d'étude spécialisé devra préciser notamment : - les caractéristiques mécaniques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. - les pentes des talus et de fouille en provisoire et en définitif à respecter pour garantir une bonne stabilité. pour les zones viticoles pour les zones industrielles et/ou commerciales pour les particuliers seuls pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)		X	X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Etude hydrologique spécifiant les modalités de drainage ou d'irrigation des parcelles concernées par le projet. L'étude confiée à un bureau d'étude spécialisé devra notamment : - préciser les caractéristiques hydrologiques et la nature du terrain d'emprise du projet, de manière à préciser les contraintes à respecter, d'une part pour garantir la sécurité du projet vis-à-vis de l'instabilité des terrains, d'autre part pour éviter toute conséquence défavorable du projet sur le terrain environnant. - proposer un aménagement approprié au site : chaussée bétonnée et drainante, implantation de bassins de décantation... - définir les limites quantitatives d'irrigation. pour les zones viticoles pour les zones industrielles et/ou commerciales pour les particuliers seuls pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)		X	X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
2 Mesures relatives à la construction													
Concevoir ou modifier la construction de façon à ce qu'elle puisse supporter les contraintes induites par un mouvement (notamment au fluage lent) des terrains.			X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Etude technique pour le dimensionnement définitif des fondations vis-à-vis des contraintes imposées par le terrain.			X		sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Maîtrise des eaux : raccordement au réseau d'assainissement collectif ou mise en place de fosse septique étanche. Les eaux usées domestiques ne devront pas s'infiltrer dans les sols, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. De même, on surveillera régulièrement l'absence de fuites dans les réseaux d'eaux existants. pour les zones industrielles et/ou commerciales pour les particuliers seuls pour les lotissements (aménagements concertés sur plusieurs parcelles)		X		X		X	X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Pas d'augmentation des enjeux en cas de changement de destination ou d'affectation des constructions existantes, sous réserve de compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, SAR, SCOT...).		sans objet		sans objet		sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Pas de construction neuve de particulier seul			X		X	sans objet	sans objet			X		X	
Pour les bâtiments recevant du public et leurs annexes ou abords, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci. Réalisation des protections et application des mesures définies par l'étude de risque.			X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Camping et caravanage interdit			X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Implantation interdite d'équipements nécessaires au bon fonctionnement du camping existant, même s'ils présentent une vulnérabilité restreinte.			X		X	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet

PROJET

mesures	Mesures	Z 1		Z 2		Z 3		Z 4		Z 5		Z 6		Z 7		Z 8		Z 9	
		Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations	Prescriptions obligations	Recommandations
3	3 Autres mesures																		
3.1	Dispositions concernant la sécurité des personnes et des biens et mise en place de surveillance.	X		X		X		X		X		X		sans objet		sans objet		sans objet	
3.2	Sur les voies carrossables publiques et chemins piétonniers, pose de panneaux de danger signalant une zone instable, tant qu'il n'y a pas d'ouvrages protecteurs en amont.		X		X		X		X		X			sans objet		sans objet		sans objet	
3.3	Tout aménagement autorisé l'est sous réserve de ne pas aggraver le risque, de favoriser les rejets d'eaux (pluviales, météoriques) dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.	X		X		X		X		X		X		X		X		sans objet	
3.4	Maintient des bois et forêts.	X		X		X		X		X		X			X		X		sans objet
3.5	Implantation de bois, forêts ou futaies de protection.		X		X		X		X		X		X				X		sans objet
3.6	Assurer la végétalisation des talus après terrassement.	X		X		X		X		X		X			X		sans objet		sans objet
3.7	A la fin de travaux, élimination de tout remblai inutile ou abandonné.	X		X		X		X		X		X			X		sans objet		sans objet
3.8	Tous travaux de terrassement (remblais, déblais) de plus de 3 m de hauteur devront faire l'objet d'une étude de stabilité, spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés. Pour des terrassements de moins de 3 m de hauteur, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains. Eventuellement, des ouvrages de confortement ou des dispositifs de drainage pourront se révéler nécessaires.	X		X		X		X		X			X			X		sans objet	
3.9	Les terrassements futurs seront réalisés soit avec des soutènements suffisamment dimensionnés et adaptés au contexte géotechnique, soit avec des talus stables. Ils seront drainés.	X		X		X		X		X		X		X			sans objet		sans objet
3.10	Concevoir ou modifier les réseaux (eau, gaz, câbles...) pour réduire leur sensibilité aux mouvements.	X		X		X		X		X		X			X		sans objet		sans objet
3.11	Drainage (sauf forêt) ou aménagement hydraulique																		
3.11-1	aménagement parcellaire	sans objet		sans objet		sans objet		sans objet		X		X			X		X		sans objet
3.11-2	aménagement concerté sur plusieurs parcelles	X		X		X		X		X		X			X		X		sans objet
3.12	Les eaux récupérées par le drainage ainsi que les eaux pluviales seront évacuées par canalisation étanche vers un émissaire naturel capable de les recevoir. Ce drainage ne devra pas induire de nouvelles contraintes (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, inondation).	X		X		X		X		X		X		X		X		sans objet	
3.13	Implantation interdite de puisard, de drain perdu, de puits artificiel d'infiltration, de retenue d'eau pouvant favoriser l'infiltration concentrée de grandes quantités d'eau.	X		X		X		X		X		X		X		X		sans objet	
3.14	Contrôler l'étanchéité des réseaux existants et des modalités de rejet dans les exutoires de surface. En cas de contrôle défectueux, il convient de remettre en état ces installations.	X		X		X		X		X		X			X		X		sans objet
3.15	Contrôle et entretien des aménagements hydrauliques.	X		X		X		X		X		X			X		X		sans objet
3.16	Création d'associations syndicales ou d'autres types d'organisations (ex : Déclaration d'Intérêt Général) en vue d'un schéma général cohérent de prévention et d'aménagements concertés d'un bassin versant.		X		X		X		X		X		X		sans objet		sans objet		sans objet
3.17	Contrôle et entretien du réseau hydrographique.		X		X		X		X		X		X		sans objet		X		sans objet

Illustration 14 - Proposition de mesures réglementaires complémentaires

4. Conclusion

La proposition de zonage réglementaire correspond à la phase 4 de l'étude technique du PPR. Elle concerne les zones étudiées sur le territoire des seize communes de la première partie de l'étude et porte sur le risque mouvement de terrain (exclusivement glissement de terrain). Cette proposition de règlement comporte un ensemble de prescriptions et de recommandations pour chacune des zones identifiées.

D'une façon générale, on favorisera l'aménagement global, dans une démarche de développement durable. Les travaux à réaliser doivent être envisagés à une échelle cohérente vis-à-vis du risque.

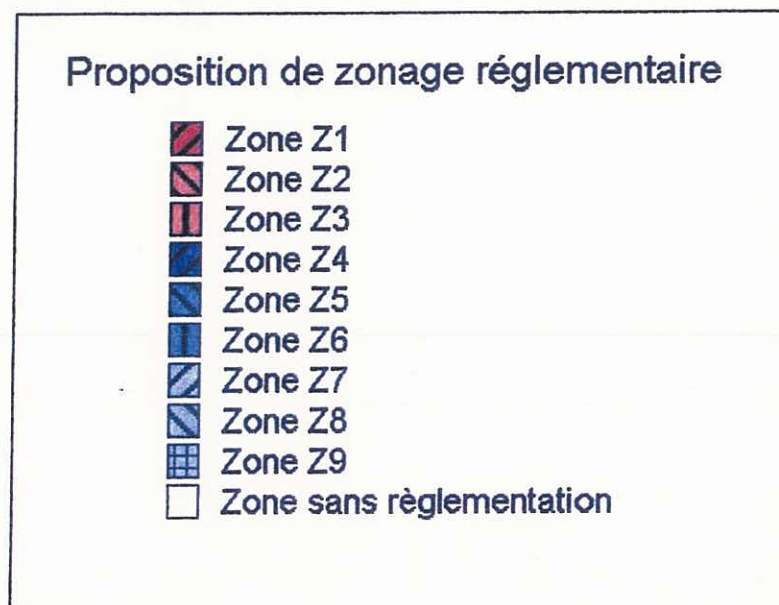
Le facteur « eau » étant prédominant dans le déclenchement de glissement nouveau ou la réactivation de phénomènes anciens, un aménagement raisonné de cette ressource paraît nécessaire. La plupart des mesures sont de bon sens : il convient notamment d'empêcher une infiltration concentrée de grandes quantités d'eau et on veillera en outre à constituer et/ou entretenir un aménagement hydraulique adéquat.



Annexe 2

Proposition de zonage réglementaire à l'échelle 1/10 000

Légende globale³ des zones réglementaires :



³ En effet, toutes les zones n'apparaissent pas sur l'ensemble des cartes.



Géosciences pour une Terre durable

brgm

Commune de Romery

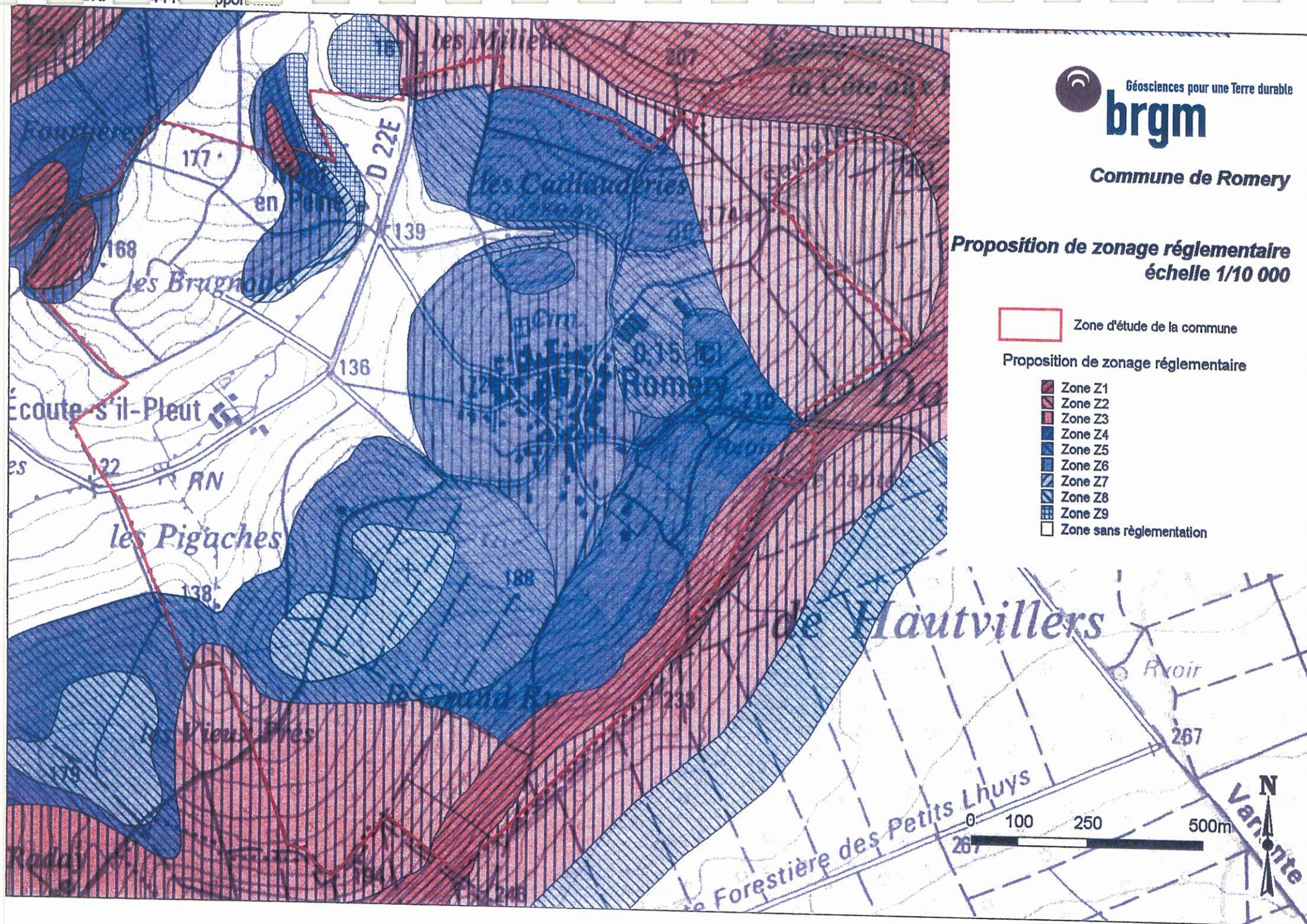
**Proposition de zonage réglementaire
échelle 1/10 000**

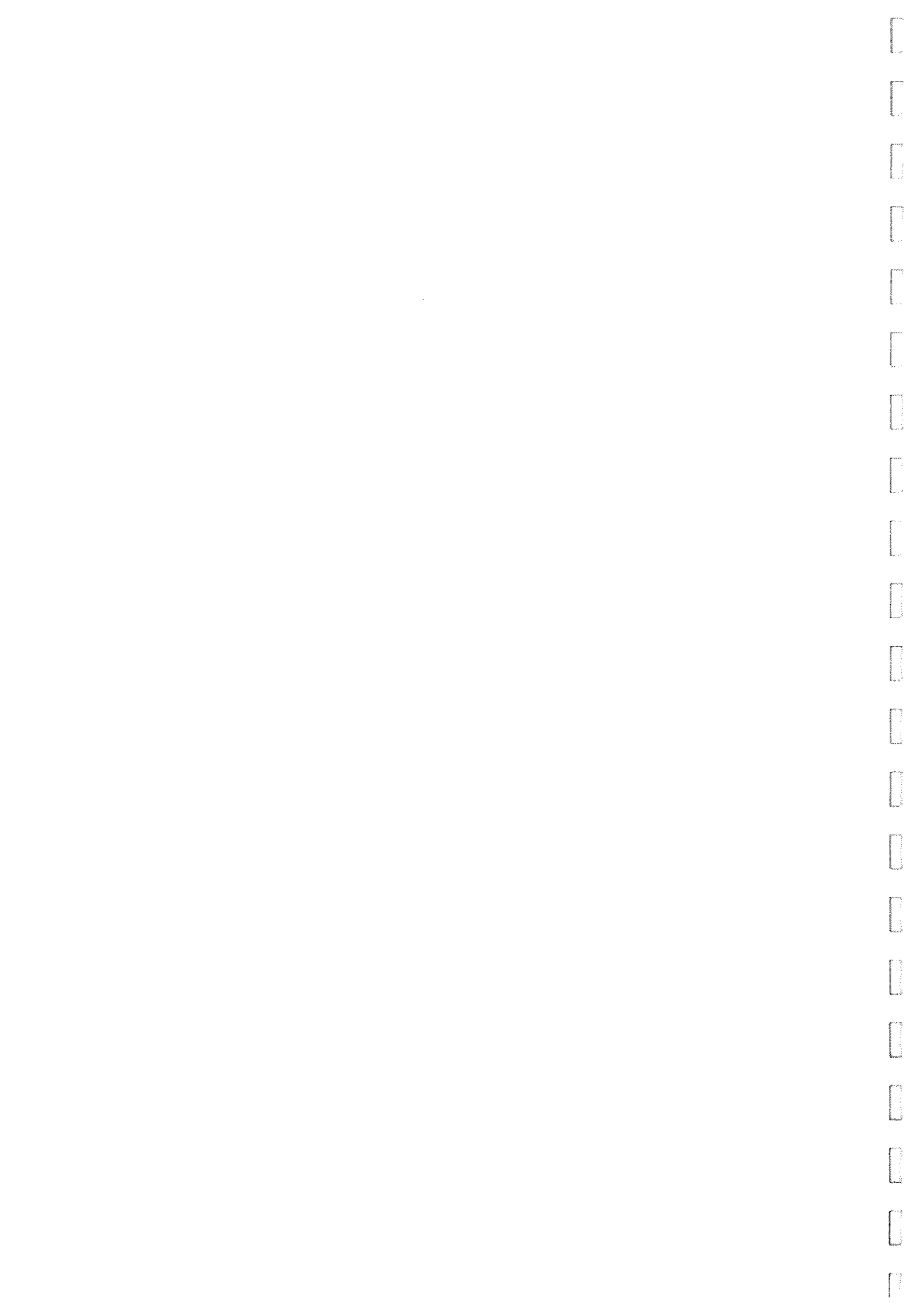


Zone d'étude de la commune

Proposition de zonage réglementaire

- Zone Z1
- Zone Z2
- Zone Z3
- Zone Z4
- Zone Z5
- Zone Z6
- Zone Z7
- Zone Z8
- Zone Z9
- Zone sans réglementation





offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux comme la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, l'Etourneau sansonnet, l'Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine...

Les haies et arbres d'ornement, souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, résineux divers), peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux peu exigeants qui atteignent des densités élevées : Tourterelle turque, Merle Noire, Rougegorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique... Certaines de ces espèces sont en déclin à l'échelle régionale comme, par exemple, les hirondelles, l'Effraie des clochers...

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans les diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Léro, Ecureuil roux, Musaraigne...

2.2.2. Le vignoble et les cultures

Les cultures bien qu'elles soient peu présentes sur le territoire communal, se concentrent majoritairement dans la vallée du Brunet.

C'est un habitat très artificialisé. La flore n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus. Les bordures herbeuses étroites, autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire, et à des graminées sociables comme les chiendents, vulpins...

En raison des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires, pollution aux phytosanitaires). Ceci n'autorise la présence que de quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière...

Le moindre espace diversificateur, comme les talus, les jachères ou les bosquets, leur est très favorable ; s'y installent des plantes de friches ou de lisières ainsi que des arbustes comme les aubépines, les sureaux...

Ces espaces restreints, où la flore se diversifie, constituent des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaires primordiale pour le maintien de certains animaux (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...) dans les cultures.

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : belettes, renards, buses...

Les vignes représentent une forme importante d'occupation du sol, recouvrant la totalité du coteau du territoire.

Les plantations de vignes, d'un aspect paysager très uniforme, constituent un milieu naturel très pauvre sur le plan de la diversité biologique. La flore spontanée est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides.

La faune est représentée par les espèces suivantes :

- des oiseaux frugivores comme l'Etourneau sansonnet, le Merle noir, les Grives,
- les oiseaux insectivores des milieux proches tels que les mésanges, les rougegorges et certaines fauvettes,
- les espèces d'oiseaux compagnes du vignoble pouvant nicher sur place comme le Verdier, le Chardonneret,
- les mammifères comme le hérisson, la musaraigne, le blaireau, le lapin et les petits rongeurs en général.

Toutes ces espèces sont courantes pour la région considérée. Parmi les mammifères et les oiseaux, aucun n'est strictement lié à la présence du vignoble.

Les vergers et prairies sont généralement situés à la limite entre village et champs, reflet d'une époque où leur production servait aux besoins locaux. Leur qualité biologique repose sur le type d'entretien effectué par les propriétaires. De multiples formes d'entretien font que les secteurs de vergers présentent souvent un ensemble de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (prés de fauche, friche, talus, jardin...). De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes, quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité épargné par l'intensification agricole.

Les vergers de hautes tiges peuvent présenter un grand intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée, qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le rare Rougequeue à front blanc.

D'autres oiseaux intéressants fréquentent également les vergers comme le Torcol, ainsi que de nombreux passereaux plus fréquents (mésanges, Grimpereau des jardins...), qui s'y rassemblent en hiver.

Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'intensification agricole.

Les prairies sont localisées aux abords du village et constituent un milieu tampon entre ce dernier et les zones de culture intensive. La diversité de la flore y est maintenue par le pacage, mais peut être altérée par les activités humaines (emploi de produits phytosanitaires dans les cultures environnantes).

Ces prairies sont constituées d'un cortège végétal banal, mais diversifié : Plantain major, Pissenlit, Renoncule âcre, Trèfle des prés... Quelques espèces animales peuvent y trouver refuge ou une zone d'alimentation comme les corvidés.

2.2.3. Le massif boisé

Dans le massif de la Montagne de Reims, les boisements sont majoritairement situés sur la partie sommitale des plateaux ainsi que sur les parties supérieures des versants.

Pour Romery, les boisements sont concentrés sur la partie supérieure du versant au Sud et à l'Est du territoire communal. Ils forment un massif boisé continu.

Ces forêts sont installées sur les limons décalcifiés ou sur des sols argilo-calcaires, et sont exploitées en taillis ou taillis sous-futaie.

La chênaie-hêtraie est bien représentée sur le territoire. C'est un type forestier dominé par le Chêne sessile et le Hêtre, accompagnés par le Bouleau, le Charme, et, en sous-bois, par le Houx, le Chèvrefeuille... La strate herbacée regroupe la Canche flexueuse, la Molinie...

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillon, Carabe, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (grenouille, triton, Orvet fragile),
- oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pic Vert, Lorient jaune),
- mammifères (Sanglier, Chevreuil, Renard...).

2.2.4. Les vallées et le milieu humide associé

Les vallées représentent un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune. Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

Les ruisseaux des Sentelles et du Brunet sont bordés par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écrin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...).

Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

2.2.5. Le milieu aquatique

D'après le Schéma de Vocation Piscicole du département de la Marne, le peuplement piscicole du ruisseau des Sentelles, affluent du rû de Brunet offrant une qualité d'habitat relativement bonne en général, est typiquement salmonicole avec comme espèce caractéristique la Truite fario.

La végétation aquatique est globalement peu développée, à l'exception des zones à faciès lentique, où peuvent être rencontrées des espèces telles la Petite lentille d'eau, la Lentille d'eau à plusieurs racines, le Potamot nageant, le Callitriche...

3. Le paysage

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...) et environnementales.

3.1.1. Les unités paysagères

Le territoire de la commune présente un paysage caractéristique de la Montagne de Reims constitué d'un paysage viticole sur coteau et fermé par les boisements de plateau.

A l'échelle du grand paysage, le paysage de la commune se présente comme un cirque ouvert sur la vallée du Brunet, avec des vues sur les communes voisines de Cormoyeux et surtout Fleury-la-Rivière.

On retrouve dans tout le paysage visible depuis le territoire de la commune le même étagement d'occupation du sol du haut vers le bas : massif boisé au sommet, vignoble, village, à nouveau vignoble, champs cultivés et enfin fond de vallée plat marqué par le boisement de rive d'un ruisseau.

Ce rythme étant le même sur le territoire des communes voisines, le paysage forme une seule entité à l'échelle de l'ensemble du bassin versant du Brunet.

A l'échelle plus restrictive du territoire communal, le finage est traversé et découpé d'une part par le ruisseau des Sentelles qui détermine un premier petit vallon encaissé et encadré de vignes qui rejoint le vallon du Brunet plus évasé au fond plat cultivé et bordé également par les vignes. Le village de Romery se situe sur les pentes d'un coteau qui domine le vallon du Brunet. Le village est également cerné par les vignes.

L'ensemble est couronné par la forêt de plateau qui barre l'horizon.

Le ruisseau des Sentelles et plus visiblement le ruisseau du Brunet sont soulignés par un boisement de rive plus ou moins continu.

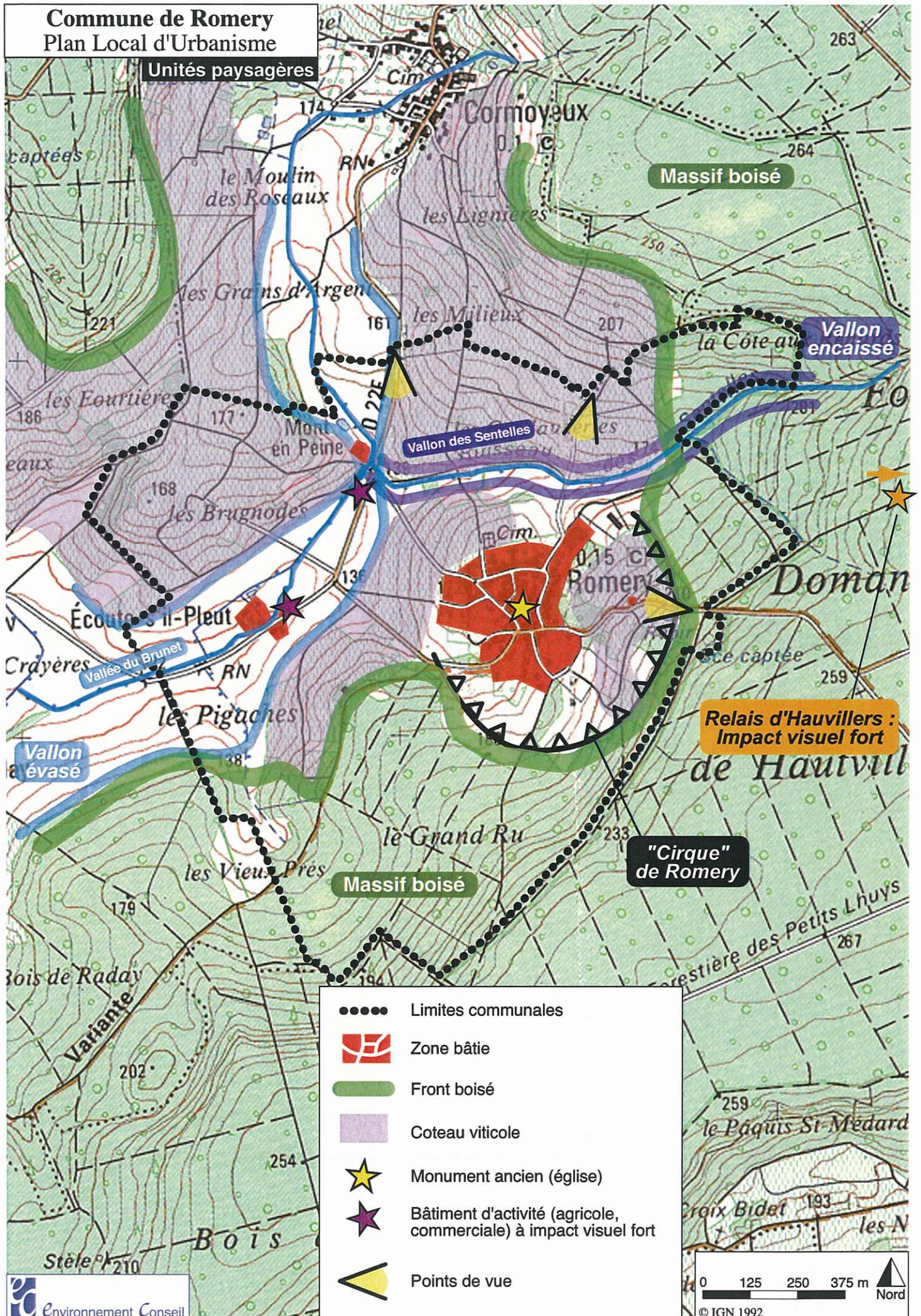
Le hameau d'Ecoute s'il-Pleut prend place dans le fond de la vallée du Brunet. Quelques constructions isolées ponctuent les différents unités paysagères : loges viticoles dans le vignoble, bâtiments agricoles et ancien moulin dans la vallée du Brunet, maison isolée au bord de la RD en direction d'Hautvillers.

On peut distinguer plusieurs unités paysagères distinctes :

- Le paysage urbain,
- Les coteaux viticoles,
- La vallée du Brunet,
- Le massif forestier et ses lisières.

Commune de Romery Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères



- Limites communales
- Zone bâtie
- Front boisé
- Coteau viticole
- ★ Monument ancien (église)
- ★ Bâtiment d'activité (agricole, commerciale) à impact visuel fort
- ▲ Points de vue



a) Le paysage urbain

Cette unité délimite l'ensemble de la zone agglomérée et ses abords. Le regard est marqué par les éléments bâtis dont les volumes tranchent avec les coteaux viticoles proches et la lisière forestière en second plan.

Cette unité paysagère est dominée par le minéral. La trame végétale est assez peu présente au sein du bâti.

La présence d'éléments arborés et le massif forestier proche à l'Ouest du village marquent néanmoins le paysage aux abords du village (vergers, arbres divers...).



b) Les coteaux viticoles

Les paysages des coteaux viticoles offrent la vision typique et particulière du damier des parcelles de vignes et des alignements des piquets de vigne.

Les couleurs varient intensément au cours des saisons : dominante de marrons l'hiver, le vignoble se couvre de verts au printemps qui passent au couleurs flamboyantes de l'automne après les vendanges : jaunes, orangés, rouges et bruns.



c) La vallée du Brunet

C'est une petite vallée au fond plat marqué par :

- le hameau d'Ecoute-s'il-Pleut,
- le boisement de rive quasi continu qui marque l'emplacement du ruisseau et qui compartimente l'espace,
- les terres labourées sur son flanc Sud,
- et un coteau viticole sur son flanc Nord.



d) Le massif boisé et ses lisières

Les secteurs boisés de la commune forment principalement un massif boisé compact situé sur le plateau. Ce massifenserme le village à l'Ouest, au Sud et à l'Est. Seule la partie Nord du territoire s'ouvre sur la vallée du Brunet et sur les territoires des communes voisines de Fleury-la-Rivière et Cormoyeux qui présentent la même structure paysagère.

Le massif boisé constitue ainsi l'horizon systématique du territoire.

L'intérieur du massif possède une ambiance paysagère classique de milieu boisé : les vues y sont dominées par la fermeture du paysage et la verticalité des arbres.



3.1.2. Les points de repère et les sites particuliers

De petite taille, le clocher d'église est peu visible dans le paysage.

Par contre, l'antenne du relais d'Hauvillers pointe au dessus de la lisière forestière et marque le paysage depuis de nombreux points de vue.

De beaux points de vue sur le territoire se situent depuis les communes voisines, bien qu'un peu lointains.

Les points de vue les plus proches se localisent au sommet des coteaux viticoles de la commune, sous la lisière forestière, aux lieux-dits « Les Traversées » et « Le Coteau de Reims ».

4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

4.1. La typologie urbaine et l'architecture

4.1.1. La forme urbaine

La commune de Romery se situe dans la vallée du Brunet, petit affluent de la Marne en rive droite. Le village est implanté à l'une des extrémités de cette vallée en « doigt de gant » sur un replat du coteau dominant cette vallée.

Le finage communal est composé d'un noyau principal, d'un hameau secondaire « Ecoute-s'il-Pleut » et d'une construction isolée « Mont-à-Peine » en partie enfouie dans la végétation.

Le hameau et la construction isolée se situent le long du rû de Brunet, ils correspondent à l'emplacement de deux anciens moulins. Jadis, ils se nommaient « Monte-en-Peine » et « Ecoute-s'il-Pleut » et sont conservés par les fermes qui les remplacent aujourd'hui.

Le village de Romery est un village compact présentant une forme ancienne plus ou moins triangulaire constituée par les rues Saint-Vincent, des Gais Hardons et des Grappes d'Or. L'ancienne mairie-école et l'église se trouvent au cœur de cet îlot.

Les extensions récentes prolongent ce triangle sous forme de branches d'étoile : rues de Oluze, du cimetière, de la Billette, d'Ecoute S'il Pleut, des Mésanges, de la Fontaine l'Epée.

Seule la rue du Pressoir constitue une boucle fermée en rejoignant la RD 322.

4.1.2. Les caractéristiques architecturales

a) Origine architecturale

Les chapitres qui suivent sont basés sur la publication « L'Habitat vigneron en Champagne » par Piero Grasso et Claude Royer.

La Champagne offre un paysage bâti dont les éléments architecturaux anciens ne laissent guère deviner au premier abord la fonction viticole des constructions.

C'est pourquoi, il semble difficile de parler de la « maison vigneronne » champenoise, mais il convient plutôt d'évoquer des maisons de vignerons.

Les raisons en sont multiples.

Jusqu'avant la Révolution, l'obligation était faite aux petits vignerons, d'utiliser à tour de rôle et moyennant redevance, le pressoir « banal », celui du seigneur, avec interdiction de posséder leur propres moyens de pressurage.

D'autre part, la mise en place du processus technique de manipulation, long et complexe, qui a permis d'élaborer des vins blancs pétillants, était un processus fort coûteux longtemps mis en œuvre uniquement par les maisons de négoce.

Les vignerons champenois ont donc habité, dès le 18^{ème} siècle, des maisons où les locaux de fabrication et de conservation du vin, cave et celliers, se confondent volontiers avec d'autres espaces de l'exploitation polyculturelle, quant ils n'étaient pas tout simplement inexistants.

Les bâtiments ruraux étaient généralement disposés autour d'une cour centrale, généralement fermée à la vue extérieure. On y trouvait toujours, une écurie, une porcherie, un poulailler, parfois une étable.

La cave était voûtée, mais petite et servait, en général, de cave à légumes où l'on conservait aussi le vin. L'organisation de l'habitat était donc fondée sur la « maison-cour », basée sur la polyculture.

Enfin, l'importance prise par les vendanges et le pressurage effectué très rapidement après la cueillette pour éviter une coloration du jus blanc issu de raisins noirs, a vu se développer après la Révolution et la suppression des entraves apportées par les structures féodales au progrès technique et au négoce, des créations architecturales originales telles que les vendangeoirs qui constituent peut-être le seul exemple d'architecture véritablement « vigneronne » vraiment spécifique en Champagne, du moins dans la zone des grands crus marnais.

b) Matériaux de construction employés

Les matériaux de constructions rencontrés dans les maisons de vignerons champenois ne permettent pas de distinguer celles-ci des autres types de maisons paysannes. En effet, les constructions traditionnelles à fonction partiellement ou totalement viti-vinicole emploient les mêmes matériaux que les autres édifices ruraux.

Dans la Montagne de Reims et dans la vallée de la Marne, la maison du vigneron comprend souvent plusieurs bâtiments accolés autour d'une cour, fermée sur la rue par un porche à l'aspect plus ou moins monumental, le « chartil ». Ce passage est utilisé à la fois comme lieu de circulation entre les bâtiments et la rue, mais aussi comme lieu d'activités tel que le nettoyage des tonneaux ou la réparation du matériel.

Les dimensions des maisons, la qualité de leurs matériaux et le soin apporté au traitement de ceux-ci permettent parfois de deviner le statut de leur constructeur : simple manouvrier ou petit propriétaire.

La maison était ordinairement construite, tant pour les murs que pour la toiture, avec des matériaux tirés de l'environnement immédiat.

Les matériaux utilisés peuvent être la meulière, les argiles et les limons pour la fabrication de tuiles et de briques, la craie (provenant de la Champagne crayeuse proche) notamment sous forme de carreaux de craie, les calcaires (issus du Tardenois), notamment sous forme de pierre taillée comme celle de Courville, les sables et grès pour la constitution des mortiers et crépis.

Si la brique constitue aujourd'hui en Champagne, un matériau de constructions largement répandu, cela correspond à un phénomène récent. L'abondance des affleurements d'argile a d'abord été mis à profit pour la fabrication de tuiles et la production de briques apparaît comme secondaire jusqu'à son essor dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle (L'architecture rurale française : Champagne-Ardenne par Claude Royer, 2001).

Les matériaux locaux ont été remplacés dans la plupart des constructions récentes par le parpaing. Recouvert d'un crépis, il peut s'intégrer facilement au bâti ancien, à condition de respecter les couleurs locales.

c) Disposition et forme des constructions

La majorité des maisons se situent à l'alignement : la maison, les bâtiments d'activité ou un mur marque la limite du domaine public/privé. Les rues sont étroites, les constructions anciennes ont en majorité leur faîtage principal parallèle à la rue, une toiture pentue (de l'ordre de 45°), et la plupart du temps un étage.

Les portes et fenêtres sont plus hautes que large.

Une petite lucarne sur le toit permet un accès au grenier, elle est appelée localement la « bognotte à foin ».

Les constructions récentes s'opposent au bâti ancien par leur disposition souvent en retrait dans la parcelle, un faîtage qui reste le plus souvent parallèle à la rue principale et des pentes de toit diverses.

L'ensemble des caractéristiques des constructions nouvelles (disposition dans la parcelle, pente des toits, couleur des tuiles, forme des ouvertures...) constituent souvent une rupture vis-à-vis des constructions anciennes.



d) Les loges viticoles

Les cabanes de vigne ou loges, comme on les nomme en Montagne de Reims, sont des petites constructions isolées au milieu des vignes, dont les fonctions peuvent être diverses, mais qui étaient généralement utilisées comme abri, le temps d'une averse ou d'un casse-croûte.

Ces petits bâtiments se rencontrent un peu partout en Champagne viticole.

Il y a quelques loges viticoles réparties dans le vignoble de Romery.

5. Le patrimoine historique

5.1. Historique de la commune

D'après les documents mis à disposition « Essai critique sur l'origine des noms de Cormoyeux et Romery », Cormoyeux et Romery ont longtemps eu leur sort lié, puisque les deux communes ne formaient qu'un seul finage. La scission des deux communes date de 1904.

D'après une déclaration de biens faite en 1384 au roi par les religieux de l'Abbaye d'Hautvillers, Romery serait dérivé de Hrotmariacus, nom d'un homme germanique Hrotmar auquel on a ajouté le suffixe -iacus qui a un sens collectif pour désigner le domaine d'où le domaine de Hrotmar.

Cette pratique pour désigner un nom de lieu (étude toponymique) était en usage chez les Francs. Il serait donc tout à fait plausible que la création du village soit d'époque Mérovingienne ou Carolingienne (fin 5^{ème} jusqu'à la fin du 10^{ème} siècle).

De plus, cette version serait corroborée par une seconde source « Histoire de l'Abbaye d'Hautvillers » de l'Abbé Manceaux de 1880. En effet, de 940 à 952, un abbé nommé Rotmar se trouvait à la tête de l'abbaye. A la suite de travaux entrepris à l'abbaye, sur l'építaphe de Rotmar retrouvée en 1709, se trouvait l'inscription Rotmarus. Ainsi la liaison entre cet abbé et le nom Romery semble plausible.

5.2. Le patrimoine historique

Concernant le patrimoine historique, Romery est doté d'une Eglise du 18 et 19^{ème} siècle avec du mobilier datant du 18^{ème} siècle.

Le village possède quelques belles maisons et quelques détails architecturaux intéressants.

D'autre part, la commune possédait encore jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle trois moulins dont ceux d'Ecoute s'il Pleut et de Mont-en-Peine, alimentés par le ru du Brunet, dont des traces sont encore visibles : Bief pour le premier et bâtiment pour le second (Source Journal du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims n°98 de juillet 2004).



5.3. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD,
DE LA DELIMITATION DES ZONES
ET DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**



1. Les objectifs

1.1. Développer la commune dans un cadre maîtrisé

1.1.1. Développer l'habitat

Partant du constat que la commune est une commune rurale, la Commune a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un développement modéré de la population.

Ce développement doit prendre en compte la forme urbaine existante, c'est pour cette raison, que le projet communal souhaite respecter la forme groupée du village.

Le village étant en partie entouré par le vignoble, les possibilités de développement autour du village sont limitées ; la Commune a donc traduit son développement dans les deux seules directions non concernées par le vignoble, c'est-à-dire l'Est et le Sud.

Pour le hameau d'Ecoute S'il Pleut, la Commune a inscrit un développement modéré et limité aux activités économiques existantes afin de ne pas renforcer l'urbanisation.

1.1.2. Créer des zones d'urbanisation future

Afin de réaliser un phasage et une programmation du développement spatial du village, la Commune a inscrit une future zone d'urbanisation de l'habitat au Sud du village.

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

Afin de prendre en compte l'architecture typique d'un village viticole de la montagne de Reims, la Commune a inscrit cet objectif dans son PADD.

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.

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

Le PLU devant être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Epernay et sa région (SCOTER), cet objectif est écrit dans le PADD.

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

1.2.1. Reconstruire ou déplacer la salle communale

La commune a une réflexion sur le devenir de la salle communale. Celle-ci pourrait être réaménagée sur place ou reconstruite sur un nouvel emplacement à définir. Cette préoccupation est donc affichée dans le PADD.

1.2.2. Développer les capacités de stationnements

Le PADD rappelle l'étroitesse des rues et la densité du centre ancien. Pour tenir compte de cette réalité, le PADD inscrit cette préoccupation par la réservation d'emplacements réservés.

1.2.3. Améliorer la circulation et la sécurité

Les conditions de traversée du village par la RD 322 ont conduit la Commune à inscrire dans son PADD le souhait d'une réflexion sur la traversée du village dans le cadre du PLU.

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

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

Le PADD affiche une volonté de prise en compte des activités agricoles et viticoles qui constituent les principales activités économiques de son territoire.

Cette préoccupation se traduit notamment par une volonté de protéger 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. Et une attention particulière sur l'extension éventuelle du bâti vers les exploitations pour éviter les nuisances réciproques.

Pour le hameau d'Ecoute S'il Pleut, le PADD favorise une extension dans la continuité du bâti actuel pour limiter le mitage et les impacts sur les exploitations agricoles.

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

Constatant la faible présence d'activités artisanales et l'absence de commerce sur son territoire, la Commune inscrit dans son PADD la volonté de permettre l'implantation de nouvelles activités compatibles avec le caractère résidentiel de la commune et les possibilités d'extension de l'activité existante au hameau d'Ecoute S'il Pleut.

1.3.3. Encourager le développement du tourisme

La Commune étant située dans un territoire privilégié, le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, et possédant des sentiers pédestres de randonnée balisés, le PADD affiche une volonté de développer les infrastructures telles que gîtes, chambres d'hôtes ou restaurant.

1.4. Prendre en compte les risques naturels

La Commune affiche sa volonté de prendre en compte les données connues concernant l'aléa de glissement de terrain en attendant les conclusions du Plan de Prévention des Risques (PPR) glissement de terrain prescrit par arrêté préfectoral le 3 avril 2003.

1.5. Protéger les paysages et les milieux naturels

1.5.1. La protection des paysages et des sites

Le PADD réaffirme la volonté de la Commune de prendre en compte les orientations et les mesures de la charte comprises dans le dossier « Objectif 2006 » de février 1997 et le plan du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Cette préoccupation concerne la Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) dont l'objectif est d'assurer la protection des vues éloignées et rapprochées de la Montagne de Reims, le classement en zone naturelle N des secteurs d'intérêt paysager où les constructions sont limitées et la réduction de la zone agricole réservée à l'implantation des bâtiments agricoles pour maîtriser les impacts paysagers.

1.5.2. La protection des milieux naturels

La commune inscrit sa préoccupation environnementale dans le PADD par la volonté de protéger les principaux massifs boisés et le boisement de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. La surface des zones

(en hectares)

Zones	POS	PLU révisé	évolution
Zone U (ancienne UC et anciennes NAa et NAb) (Dont secteur Us)	8,77 2,30	17,36 (0,92)	+6,29
Zone 2AU	0	3,2	+3,2
Zone A (anciennes NCa, NCb et NCc)	80	80 (dont 78 en secteur Av)	0
Zone N (ancienne ND) (Dont secteur Na)	115,93	106,44 (0,24)	-9,49
TOTAL	207	207	0

2.2. Présentation et justification des zones

2.2.1. Caractéristiques de la zone urbaine U

a) Description de la zone

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone correspond aux zones construites du village.

L'ensemble de cette zone est desservi en partie ou en totalité par les réseaux, hormis quelques parcelles au Nord-Ouest du village, de part et d'autre du Chemin Rural n°2.

Si elle le souhaite, la commune a la possibilité d'appliquer la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) qui permet une participation financière des propriétaires.

b) Evolution par rapport au POS

Par rapport au POS, la zone U a intégré les anciennes zones NA (NAa et NAb), pour permettre l'urbanisation immédiate des parcelles, l'aménagement des réseaux étant pris en charge par la commune avec une participation financière possible des propriétaires par l'intermédiaire de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

La zone urbaine U s'est étendue sur quelques parcelles anciennement classées en NC (NCa et NCc) correspondant au vignoble. Cette extension reste mineure par rapport à la surface totale de la zone AOC.

Par ailleurs, la zone U a intégré une parcelle communale anciennement classée en ND au lieu-dit « Les Vieux Prés » que la commune souhaite proposer quelques parcelles constructibles à des personnes non propriétaires de terrains qui voudraient s'installer à Romery.

La zone U représente une surface de 17,36 hectares, soit une augmentation de 6,29 ha par rapport au POS. L'augmentation réelle est moindre du fait de l'intégration à la zone U des anciennes zones NAa et NAb déjà destinées à l'urbanisation dans l'ancien POS.

2.2.2. Zone 2AU

a) Description de la zone

Le PLU comprend une zone à urbaniser 2AU, située à l'Ouest du village, au lieu-dit « Les Longs Arpents ».

La zone 2AU correspond à une réserve foncière pour une future extension du village. Elle est compatible avec le SCOTER qui préconise de réaliser un phasage économe, progressif et adapté aux besoins de l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une modification ou une révision du PLU.

b) Evolution par rapport au POS

Cette zone 2AU est entièrement nouvelle. Elle se localise sur une ancienne zone agricole NCc du POS.

Le village de Romery étant cerné par le vignoble à l'Est, au Nord et à l'Ouest, la seule possibilité de développement importante se situe au Sud, où existe une clairière cultivée bordée par la forêt.

La zone d'urbanisation future s'étend dans cette clairière cultivée.

Ces terrains constituent une nouvelle réserve foncière de 3,2 hectares, qui n'existait pas au POS.

2.2.3. La zone Agricole A

a) Description de la zone

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A intègre l'exploitation agricole située au hameau Ecoute S'il-Pleut et deux endroits au lieu-dit « Les Vallées », le long du ruisseau du Brunet et à l'Est du village dans le prolongement de bâtiments agricoles existants de part et d'autre du Chemin rural n°16 dit des Ruellottes et du Chemin rural n°5 dit de Romery à Saint-Imoges.

La zone agricole comprend un secteur Av qui regroupe les terrains réservés au vignoble et à l'activité viticole.

Elle correspond à la partie de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne » et « Coteaux Champenois » non classée en zone urbaine U.

b) Evolution par rapport au POS

La commune est incluse en totalité dans une Zone d'Intérêt Paysager Majeur (ZIPM) reportée au plan du Parc : région paysagère E « vallée de la Marne ».

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles, en particulier les hangars, la zone agricole A permettant l'implantation de ces constructions a été réduite par rapport au POS, en accord avec les exploitants agricoles.

Par rapport au POS, le secteur Av a été ajusté à la seule zone d'Appellation d'Origine Contrôlée après consultation de l'Institut des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO).

Dans l'ancien POS, la zone NCa comprenait en effet quelques parcelles non classées en zone AOC et ne comprenait pas une importante zone AOC située aux lieux-dits « Les Crayères », Le Chemin de Reims », Les Crayères du Levant », « Les Brugnades » « Les Pigaches » et « Le Point du Jour », classés à l'ancien POS en zone naturelle ND. Le secteur Av a donc été étendu sur ces six lieux-dits.

Quelques parcelles anciennement classées en zone agricole NC (secteur NCb) au POS ont été classées en zone urbaine U : secteur à vocation d'activités Ua au Hameau d'Ecoute S'il Pleut, ainsi que quelques parcelles de vigne en AOC contiguës au village pour permettre aux habitants de construire pour eux-mêmes ou leurs enfants.

Ce classement est compatible avec le SCOTER qui recommande la non urbanisation de ces zones sauf exceptions.

Enfin, d'anciennes zones agricoles NCc ont été reclassées en zone naturelle N au PLU, aux lieux-dits « Les Chênes » et « Les Montagnes », correspondant à une réelle diminution de la zone agricole.

Cette zone agricole A occupe une surface de 80 hectares, soit la même surface qu'à l'ancien POS.

2.2.4. La zone Naturelle N

a) Caractère de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Elle comprend un secteur à vocation d'activités au hameau d'Ecoute S'il Pleut.

b) Evolution par rapport au POS

Comparativement au POS, la zone N a été étendue proportionnellement à la réduction de la zone A : réduction de l'ancienne zone ND du POS au profit de la création du secteur Av aux lieux-dits « Les Crayères », « Le Chemin de Reims », « Les Crayères du Levant » et « Les Brugnodes » et réduction de la zone NCc au profit de la zone N pour protéger le paysage le long du ru des Sentelles.

Le Moulin de Mont-en-Peine et une habitation isolée au bord de la RD 322 vers Hautvillers, situés auparavant en zone NC ont été intégrés en zone naturelle N pour éviter le mitage de l'espace, tout en permettant à ces constructions de s'étendre.

Par ailleurs, la zone N intègre un petit secteur Na à vocation d'activités au Hameau d'Ecoute s'il-Pleut, auparavant classé au POS en zone agricole. Ce secteur officialise la présence d'une activité à caractère commerciale et permet une extension modérée de cette activité.

La zone N a également été étendue au Sud du village au lieu-dit Les Longs Arpents, aux dépens de la zone NCc.

Cette zone naturelle N occupe une surface de 106,44 hectares. Par rapport au POS, elle diminue de 9,49 hectares, correspondant à l'augmentation des zones urbaines U (+8,59 ha) et à urbaniser 2AU (+0,9 ha).

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Pour une lecture détaillée des limitations administratives apportées par le règlement, se reporter au règlement.

3.1. La zone urbaine U

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La plupart des restrictions ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics car ils peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières (d'implantation, de hauteur...).

De même, certains articles ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre pour ne pas pénaliser les reconstructions non compatibles avec le règlement.

a) Occupation des sols

La destination principale de cette zone est l'habitat, les services et les commerces et les activités sous réserve de rester compatibles avec une zone d'habitat.

Par ailleurs, du fait notamment de l'imbrication de l'activité vinicole dans le tissu urbain, les activités liées à l'agriculture au sens large y sont également autorisées comme dans l'ancien POS pour tenir compte de la réalité de l'activité économique, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

Ont été notamment interdites les industries et installations pouvant être source de nuisance pour l'environnement (ICPE soumises à autorisation comme dans l'ancien POS) et occupations des sols et activités incompatibles avec la forme compacte du village comme le camping, les discothèques, l'ouverture de carrières...

Pour éviter leur dispersion sur le territoire, et leur impact visuel, seul est autorisé le stationnement des caravanes isolées sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

La zone U comprend un nouveau secteur par rapport au POS :

- Un secteur Us où les sous-sols sont interdits pour tenir compte du risque d'inondation dû à des ruissellements importants notamment en cas de gros orages.

b) Accès et voirie

Pour l'accès sont reprises les règles minimales d'accès dans l'intérêt d'une bonne circulation et de la sécurité : Tout terrain enclavé est inconstructible sauf servitude de passage instituée ; en cas de plusieurs accès, l'accès peut être imposé où la gêne pour la circulation sera la moindre et les caractéristiques de cet accès doivent permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le règlement permet la constructibilité des terrains qui respectent les conditions de desserte minimale mais proportionnée à l'immeuble et qui bénéficient d'un accès suffisant pour les engins de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

De même, les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Par rapport à l'ancien POS, le PLU reprend globalement les mêmes prescriptions en précisant les largeurs minimales des voiries.

Par contre la possibilité de prolonger une voie en impasse au-delà de la partie lotie aménagée n'est pas reprise, cette situation ne se présentant pas dans la commune.

c) Desserte par les réseaux

Le PLU reprend, dans ses grandes lignes, les conditions de desserte par les réseaux figurant à l'ancien POS, en les complétant, notamment pour les nouveaux réseaux électrique, de télécommunication et de télédistribution.

Le règlement impose le raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement (Quand il existe) et d'électricité pour toute nouvelle construction qui le requiert tout en imposant des conditions pour les cas particuliers (activités grandes consommatrices d'eau, prétraitement pour les eaux d'activités, raccordement impossible techniquement).

Pour les eaux usées domestiques, afin d'optimiser les investissements réalisés, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, afin d'être conforme avec la réglementation.

Pour optimiser le système d'assainissement collectif et éviter les dilutions, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe ou permettre leur infiltration ou leur évacuation sans être rejetées dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

Pour améliorer la qualité visuelle du village, tout nouveau réseau électrique, de télécommunication et de télédistribution doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

d) Caractéristiques des terrains

Non réglementé comme dans l'ancien POS. La commune possède un assainissement collectif qui ne nécessite pas d'imposer une surface minimale pour de l'assainissement individuel.

e) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles imposées ont pour objet de respecter la forme groupée du village actuel.

Ainsi, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises et voies publiques, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres, sauf pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles qui pourront avoir leur façade prolongée contrairement à l'ancien POS qui n'imposait aucune règle.

f) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Contrairement à l'ancien POS qui n'imposait aucune règle et afin de prendre en compte la forme urbaine actuelle, le règlement impose l'implantation des constructions soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 mètres pour éviter des délaissés de faible largeur.

Pour tenir compte des constructions existantes ne respectant pas ces règles, l'extension est autorisée dans le prolongement de la façade.

g) Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé contrairement à l'ancien POS. Compte-tenu des faibles superficies de certaines parcelles, une distance entre bâtiments serait très contraignante ou rendrait difficile la réalisation de certains projets.

h) Emprise au sol

Pour prendre en compte la faible superficie de certaines parcelles, l'emprise au sol n'est pas réglementée comme dans l'ancien POS.

i) Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel comme dans l'ancien POS. Seule la hauteur par rapport au faîtage a été retenue, étant suffisante pour limiter les constructions, puisque la pente des toits est également réglementée.

En complément, vis-à-vis de l'ancien POS, il est ajouté que dans le cas de terrain en pente, cas de quelques parcelles dans la commune, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Pour ne pas pénaliser les constructions ayant subi un sinistre et pour harmoniser les constructions, cette règle ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre ; dans ce cas, la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur de la construction initiale.

Egalement pour harmoniser les constructions, cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ; dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

j) Aspect extérieur

Les caractéristiques retenues dans le PLU sont plus exigeantes que celles qui figuraient dans le POS. La commune fait partie du Parc Naturel Régional et souhaite intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le respect d'un style architectural plus local.

Le règlement vise à un respect des caractéristiques traditionnelles du bâti et une bonne intégration des nouvelles constructions à l'existant. Ainsi l'imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite et la reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement des constructions et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Ainsi, sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- L'emploi de bardages métallique sauf pour les bâtiments d'activités, pour permettre leur implantation sans coût exorbitant dans la zone,
- Les carreaux de verre en façade sur rue,
- Les toits-terrasses sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue,
- Le bac acier sauf pour les bâtiments d'activité, dans les tons rouges pour mieux s'intégrer aux autres types de construction,
- Pour les toitures, les chiens-assis,
- Pour les clôtures, les plaques de béton préfabriquées en façade sur rue.

Afin de prendre en compte l'architecture locale et assurer bonne insertion paysagère, des règles ont été définies pour la définition des aspects extérieurs pour les constructions à usage d'habitation :

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Les modifications de façades seront acceptées à condition de respecter la composition de la façade, la répartition et les proportions des ouvertures,
- Les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent se rapprocher de ceux des constructions anciennes de la zone,
- Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas dépasser le nu de la façade,
- Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage ou de grange et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges et respecter le rythme et les proportions des percements existants,
- Le faîtage ou au moins un des faîtages des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie principale,
- Les toits doivent avoir au moins deux pans à pentes similaires et présenter une pente comprise entre 25 et 45°,
- Les pans coupés sont admis,
- Les toitures doivent avoir l'aspect de la tuile plate ou mécanique d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun,
- Les toitures des extensions doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes,
- Les lucarnes sont autorisées,
- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction est vivement recommandée,
- Les clôtures neuves sont constituées : soit d'une haie, d'un élément maçonné, d'une grille d'une hauteur maximale de 2 mètres, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de

1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent s'harmoniser en ton et en hauteur avec les clôtures existantes dans le secteur.

Par ailleurs, pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés.

L'ensemble des dispositions concernant les toitures ne s'applique pas aux annexes et dépendances, puisque ces dernières ne constituent pas la construction principalement visible.

k) Stationnement

Comme dans l'ancien POS, pour ne pas gêner la circulation, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Le PLU exige en plus 1 place de stationnement minimum par logement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction.

l) Espaces libres et plantations

Non réglementé contrairement à l'ancien POS qui exigeait un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

L'obligation de planter au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface bâtie au sol n'est pas reprise dans le PLU, la réglementation sur les permis de construire implique la réalisation d'une bonne insertion paysagère (volet paysager du permis de construire). Le choix du type de plantation (arbre ou arbuste) est donc laissé au pétitionnaire.

m) Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé comme dans l'ancien POS compte tenu de la faible superficie de certaines parcelles.

3.2. La zone à urbaniser 2AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces terrains constituent une réserve foncière.

Pour éviter de rendre difficilement constructible tout ou partie de la zone par l'implantation de construction incompatible avec le futur développement de cette zone, tout type de constructions est interdit jusqu'à la prochaine modification ou révision du PLU.

Les articles 2 à 14 ne sont pas réglementés.

L'ancien POS ne comportait aucune zone équivalente à la zone 2AU. Il comportait uniquement une zone NA qui a été intégrée à la zone U dans le PLU.

Cette zone 2AU est classée en risque modéré pour l'aléa glissement de terrain. L'ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par la production des études techniques préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

3.3. La zone Agricole A (ancienne zone NC du POS)

a) Caractère de la zone A

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comprennent un secteur Av qui regroupe les terrains réservés aux vignes et à l'activité viticole.

La plupart des restrictions ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics car ils peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières (d'implantation, de hauteur...).

De même, certains articles ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre pour ne pas pénaliser les reconstructions non compatibles avec le règlement.

b) Occupation des sols

Afin de prendre en compte les éventuels aménagements des coteaux viticoles, sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux aménagements viticoles ou à la création de bassins de rétention ainsi que les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique.

Par ailleurs, les pylônes de radiotéléphonie mobile sont autorisés, à condition que leur hauteur soit limitée à 12 m pour respecter la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans la zone agricole A, sauf secteur Av, ne sont admises que les constructions directement liées à l'agriculture au sens large y compris les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs dépendances ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type agricole agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et 2AU.

Sont également acceptées les constructions de bureau, de service ou de commerce, les activités agro-touristiques liées à l'activité agricole pour permettre la diversification de l'activité agricole.

Les terrains de camping, de caravanes, les habitations légères de loisirs et les créations d'étangs (ces dernières non réglementées par le code de l'urbanisme) n'ont pas été repris dans le PLU par volonté de la commune qui les juge inadaptés au territoire.

Dans le seul secteur Av ne sont admis que l'aménagement, l'entretien, la reconstruction à égalité de surface des constructions existantes à condition d'être liées à l'activité viticole (loges viticoles) contrairement au POS qui autorisait les bâtiments de petits volumes. La commune souhaite laisser la possibilité de réfection de l'existant sans construction de nouveaux bâtiments dans le vignoble.

c) Accès et voirie

Pour l'accès sont reprises les règles minimales d'accès dans l'intérêt d'une bonne circulation et de la sécurité : Tout terrain enclavé est inconstructible sauf servitude de passage instituée ; et les caractéristiques de cet accès doivent permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

Contrairement à l'ancien POS, le PLU ne précise pas de distance de visibilité de part et d'autre de l'axe de l'accès, cette règle ayant été jugée trop complexe à appliquer.

d) Desserte par les réseaux

Le règlement impose des règles de raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est néanmoins admise.

e) Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées afin de permettre aux bâtiments liés à l'exploitation agricole de s'implanter sans contrainte, comme dans l'ancien POS.

f) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un recul minimal pour assurer de bonnes conditions de visibilité et de sécurité pour les véhicules sortant sur les routes depuis les constructions. Ainsi, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies et doit se situer au moins à 5 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales et des voies communales contrairement au POS qui n'imposait aucune règle.

Pour tenir compte de l'existant, l'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est néanmoins admise.

Cet article ne s'applique pas aux loges viticoles existantes ne respectant pas ces règles. Elles sont toutes situées au milieu du vignoble, elles ne posent donc pas de problème de sécurité vis-à-vis des routes, mais leur extension éventuelle pourraient être gênées si elles sont situées en bordure de chemins agricoles.

g) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le PLU précise que les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour éviter des délaissés de faible largeur.

Cet article ne s'applique pas aux loges viticoles existantes ne respectant pas ces règles, pour permettre leur extension éventuelle sans contrainte.

h) Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé contrairement à l'ancien POS. La Commune a souhaité laisser le libre choix d'implantation des constructions aux propriétaires, sachant que pour des parcelles de petites tailles, les règles de recul entre deux constructions peuvent empêcher la réalisation de celles-ci.

i) Emprise au sol

Les constructions liées à l'exploitation agricole pouvant avoir des dimensions particulières, l'emprise au sol n'est donc pas réglementée comme dans l'ancien POS.

j) Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, ce qui correspond aux hauteurs constatées dans le village.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel dans l'ensemble de la zone A sauf dans le secteur Av où elle est limitée à 4 mètres où seules sont autorisées les extensions de loges viticoles. Ces hauteurs correspondent à celles pratiquées pour la réalisation de bâtiments agricoles et de loges viticoles.

Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur des pylônes de radiotéléphonie mobile est limitée à 12 m pour respecter la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Les règles de hauteur reprennent globalement celles du POS : elle est identique pour les bâtiments agricoles, elle est moindre pour les constructions d'habitation et les loges viticoles pour éviter la construction de maison de trop grande taille dans la zone agricole.

k) Aspect extérieur

Les règles imposées sont peu développées pour les constructions à vocation agricole pour laisser une large gamme de possibilité.

Néanmoins, quelques règles générales sont précisées, contrairement à l'ancien POS : ainsi, les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes. De même, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci, afin d'obtenir une unité d'ensemble.

Pour favoriser leur intégration dans le paysage, les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,
- Les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

l) Stationnement

Pour éviter de gêner la circulation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques comme dans l'ancien POS et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

m) Espaces libres et plantations

Afin de conserver les boisements de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet, ils sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7°, leur défrichement est soumis à autorisation préalable du maire.

Par ailleurs, un boisement est situé sur coteau en risque fort pour l'aléa glissement de terrain et en zone AOC, au lieu-dit « Les Crayères », dans la partie Nord-Ouest du territoire communal. Dans le PLU, il est protégé au titre de l'article L. 123-1,7°, et son défrichement est soumis à autorisation

préalable du maire ainsi qu'après production des études techniques préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Ainsi, en cas de volonté des propriétaires de défricher ce coteau boisé pour le planter en vigne, les propriétaires devront produire les études techniques (Etudes géotechnique et hydrologique) préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Plutôt que de classer ce boisement en Espace Boisé Classé qui nécessiterait une révision du PLU pour son déclassement, la Commune a fait le choix de le protéger au titre de l'article L. 123-1,7°, en soumettant son défrichement à la réalisation d'études techniques de type hydrogéologique et autorisation préalable du maire.

Le défrichement du coteau reste donc possible, mais ne pourra donc intervenir qu'après s'être assuré de l'absence d'impact sur les sols et les écoulements.

L'obligation au POS de planter au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 10m² de surface bâtie au sol n'est pas reprise dans le PLU, la réglementation sur les permis de construire implique la réalisation d'une bonne insertion paysagère (volet paysager du permis de construire). Le choix du type de plantation (arbre ou arbuste) est donc laissé au pétitionnaire.

n) Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé, compte tenu de la particularité des surfaces des parcelles, comme dans l'ancien POS.

3.4. La zone Naturelle N (ancienne zone ND du POS)

a) Caractère de la zone N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

La zone N comprend un nouveau secteur par rapport au POS :

- Un secteur Na à vocation d'activités permettant la pérennité et l'extension modérée de l'activité existante.

Certains articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics car ils peuvent présenter des caractéristiques techniques particulières (d'implantation, de hauteur...).

b) Occupation des sols

La zone N présente un règlement qui limite fortement la construction comme dans l'ancien POS. En effet, ne sont admis que :

- La reconstruction à l'identique, des constructions existantes dans la limite des capacités initiales, pour ne pas pénaliser les constructions ayant subi un sinistre,
- L'aménagement ou l'extension, des constructions existantes à condition qu'elles soient strictement limitées (50 m² pour les bâtiments à usage d'habitation et 30 m² pour les annexes, dépendances, abris de jardins, garages), pour éviter le mitage de l'espace naturel,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la création de bassins de rétention ou liés à la réalisation d'un équipement d'assainissement public ou collectif,
- Les bassins de rétention à condition d'être utiles à la régulation de l'hydraulique ; ces deux dernières autorisation permettent de réaliser des aménagements pour le vignoble situé en amont hydraulique,
- Les équipements publics et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Par ailleurs, les pylônes de radiotéléphonie mobile sont autorisés, à condition que leur hauteur soit limitée à 12 m pour respecter la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Par ailleurs, afin de pérenniser l'activité existante au hameau d'Ecoute S'il Pleut, de permettre des extensions modérées ou des constructions qui lui sont liées (maison de gardiennage) sont autorisés dans le seul secteur Na :

- Les constructions et entrepôts à usage d'artisanat, de commerce ou de service à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements du secteur,
- Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité autorisée dans le secteur.

c) Accès et voirie

Cet article est réglementé contrairement à l'ancien POS, puisque des nouvelles constructions sont autorisées dans le secteur Na.

Pour l'accès sont reprises les règles minimales d'accès dans l'intérêt d'une bonne circulation et de la sécurité : Tout terrain enclavé est inconstructible sauf servitude de passage instituée ; en cas de plusieurs accès, l'accès peut être imposé où la gêne pour la circulation sera la moindre et les caractéristiques de cet accès doivent permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le règlement permet la constructibilité des terrains qui respectent les conditions de desserte minimale mais proportionnée à l'immeuble et qui bénéficient d'un accès suffisant pour les engins de lutte contre l'incendie.

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

De même, les voies nouvelles, de plus de 30m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

d) Desserte par les réseaux

Cet article est réglementé contrairement à l'ancien POS, puisque des nouvelles constructions sont autorisées dans le secteur Na.

Le règlement impose le raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable, d'assainissement (Quand il existe) et d'électricité pour toute nouvelle construction qui le requiert tout en imposant des conditions pour les cas particuliers (activités grandes consommatrices d'eau, prétraitement pour les eaux d'activités, raccordement impossible techniquement).

Pour les eaux usées domestiques, afin d'optimiser les investissements réalisés, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, dès sa réalisation, pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire, afin d'être conforme avec la réglementation.

Pour optimiser le système d'assainissement collectif et éviter les dilutions, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe ou permettre leur infiltration ou leur évacuation sans être rejetées dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

Pour améliorer la qualité visuelle du village, tout nouveau réseau électrique, de télécommunication et de télédistribution doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

e) Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé comme dans l'ancien POS.

f) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le PLU précise que les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques pour éviter des délaissés de faible largeur.

g) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le PLU précise que toute construction doit être implantée, soit en limite séparative, soit avec un recul de minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives pour éviter des délaissés de faible largeur.

h) Implantation des constructions sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé comme dans l'ancien POS.

i) Emprise au sol

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le PLU limite le mitage de l'espace et l'impact visuel de l'aménagement ou l'extension des constructions existantes en les limitant à 50 m² pour les bâtiments à usage d'habitation et 30 m² pour les annexes, dépendances, abris de jardins et garages.

Et pour prendre en compte la création du secteur naturel Na à vocation d'activité, l'emprise des nouvelles constructions à usage d'habitation est réglementée et limitée à 100m². Cette surface est jugée suffisante pour une maison de gardiennage. Ainsi, les extensions ultérieures sont interdites.

j) Hauteur des constructions

Afin de limiter l'impact paysager des aménagements et des extensions des constructions, leur hauteur a été limitée contrairement à l'ancien POS.

Ainsi, la hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes.

Pour être conforme à la charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, la hauteur des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics est limitée à 12 mètres depuis le sol naturel.

Par ailleurs, pour limiter l'impact visuel des constructions dans ce secteur naturel, la hauteur des constructions dans le nouveau secteur Na du PLU est limité à 8 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel pour les constructions à usage d'habitation et à 10 mètres pour les bâtiments d'activités.

k) Aspect extérieur

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, et bien que la construction soit très limitée dans cette zone, le PLU le règlement prévoit un minimum de règles pour permettre un certain contrôle et une bonne intégration des constructions dans l'environnement, notamment dans le nouveau secteur Na.

Ainsi, Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les ouvrages par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- L'utilisation de matériaux brillants ou de couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite,
- Les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

l) Stationnement

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le règlement prévoit un minimum de règles, notamment pour le nouveau secteur Na.

Ainsi, pour éviter de gêner la circulation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement dans le domaine privé pour toute nouvelle construction.

m) Espaces libres et plantations

Afin de conserver les boisements de rive des ruisseaux des Sentelles et du Brunet, ils sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7°, leur défrichement est soumis à autorisation préalable du maire.

Afin de protéger un certain nombre de boisements, les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

n) Coefficient d'occupation des sols

Contrairement à l'ancien POS qui ne réglementait pas cet article, le règlement prévoit un coefficient d'occupation des sols pour limiter la densité des constructions dans les parcelles dans la zone naturelle, notamment pour le nouveau secteur Na.

Ainsi, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4.

3.5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les "espaces boisés classés à conserver" (EBC) sont soumis aux dispositions suivantes (article L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables,
- Les coupes et abattages sont soumis à l'autorisation du maire.

Ils ne forment pas une zone spéciale, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-14).

Afin de protéger de manière forte un certain nombre de boisements pour leur intérêt paysager et écologique, le massif forestier du plateau a été classé en Espace Boisé Classé pour une surface totale de 61,6 hectares.

Par rapport à l'ancien POS, la surface de boisements protégés par le classement en Espaces Boisés Classés est supérieure dans le PLU :

- Un boisement au lieu-dit « Les Pigaches » qui n'existe pas a été déclassé, et un autre de surface plus importante a été classé,
- Le boisement d'une petite parcelle communale au lieu-dit « Les Vieux Prés », classée en zone U, a été déclassé des EBC,
- Une surface importante de boisement attenant au massif du plateau, au lieu-dit « Le Petit Etang » a été classée en EBC, tandis qu'une petite bande classée en EBC le long des parcelles en vigne a été déclassé parce qu'elle sert de stockage pour les travaux viticoles.

La variation des surfaces en Espace Boisé Classé conduit à une augmentation de la surface en EBC d'environ + 1,32 ha par rapport à l'ancien POS.

3.6. Les emplacements réservés

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrain pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé.

Ce sont des espaces destinés à recevoir des **équipements collectifs**. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La **construction** est donc **interdite sur les terrains ou parties de terrain**, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme. Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. La commune a alors un an pour se prononcer, et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable.

A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au maire une mise en demeure de lever la réserve. Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Liste des emplacements réservés :

Lieux	Surface	Objectifs
N°1: Rue du Cimetière	1650 m ²	Extension de la place publique et emplacement pour une salle communale
N°2 : Rue du Cimetière	800 m ²	Création d'un parking
N°3 : Rue Ecoute S'il Pleut	160 m ²	Elargissement de voirie
N°4 : Chemin départemental n°322	1070 m ²	Elargissement de voirie

Le bénéficiaire de l'ensemble de ces emplacements réservés est la Commune.

Dans l'ancien POS, seul existait l'emplacement réservé n°1 : il a été repris pour une surface sensiblement équivalente et pour la même destination au PLU.

Concernant l'emplacement réservé n°1 pour une salle communale, il est précisé que les établissements de type salle des fêtes recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, doit faire l'objet d'une étude d'impact des nuisances sonores en application de l'article du décret n°98-1143 du 15 décembre 1998, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse.

Cette étude devra comporter les documents suivants :

- L'étude acoustique ayant permis d'estimer les niveaux de pression acoustique, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des locaux (notamment l'aire de stationnement des véhicules), et sur le fondement de laquelle ont été effectués, par l'exploitant, les travaux d'isolation acoustique nécessaires ;
- La description des dispositions prises pour limiter le niveau sonore et les émergences aux valeurs fixées par le présent décret, notamment par des travaux d'isolation phonique et l'installation d'un limiteur de pression acoustique le cas échéant.

L'emplacement réservé n°3 constitue le prolongement du plan d'alignement instauré sur la rue Ecoute S'il Pleut.

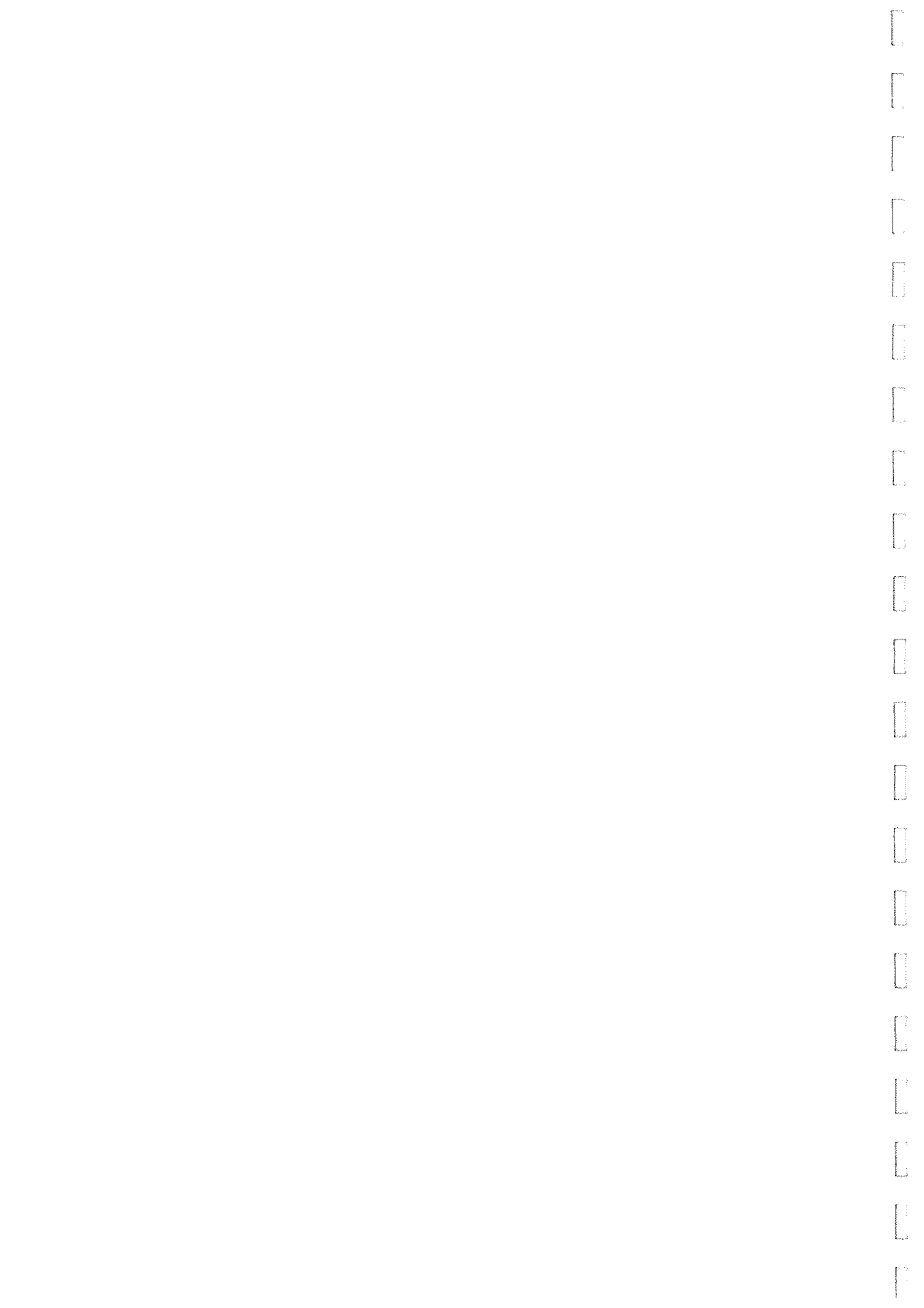
3.7. Les plans d'alignement

Les plans d'alignement forment une servitude non-confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis. La liste des servitudes d'alignement opposable aux tiers figure à l'Annexe « Liste des servitudes d'utilité publique ».

L'ensemble des plans d'alignements est maintenu le long des voies départementales et communales :

Appellation	Date d'approbation des plans
CD 322	07/01/1961
Rue des Gais Hourdons	28/05/1970
Rue de la Billette	28/05/1970
Rue de l'Eglise	28/05/1970
Rue Saint-Vincent	28/05/1970
Rue de la Fontaine l'Epée	28/05/1970
Rue des Grappes d'Or	28/05/1970
Rue du Cimetière	28/05/1970
Rue Ecoute S'il Pleut	06/11/1980
Sentier rural dit « de la Barbe aux Cannes »	06/11/1980
Chemin rural n°2 - Rue des Mésanges	13/07/2005
Sentier rural dit « de la Barbe aux Cannes »	13/07/2005
Chemin rural n°7 dit « du Pressoir »	13/07/2005

Voir en annexe : liste, recueil et plans des servitudes.



**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN
OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES
MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

La zone U représente une surface de 17,60 hectares avec une augmentation de la surface de 6,53 ha par rapport à l'ancien POS.

En fait, la zone U du PLU intègre les parcelles qui étaient classées en NA au POS ainsi qu'un secteur à vocation d'activité existant au hameau d'Ecoute S'il Pleut qui était classé en NCb au POS et un secteur à dominante d'activité à l'Ouest du village.

L'augmentation réelle de la zone constructible U pour l'habitat est donc limitée.

L'extension programmée de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, sur des zones agricoles ou naturelles et secondairement de façon très modérée sur quelques parcelles de vignoble.

Compte tenu de la délimitation de la zone constructible, à raison d'une moyenne de 2000 m² par parcelle et de 2,5 habitants par logements, la commune pourrait accueillir environ une trentaine de nouvelles constructions, soit environ 75 personnes (A comparer avec les 153 habitants du dernier recensement de 1999).

Le PLU prévoit également une réserve foncière (2AU) d'une surface de 3,2 hectares. Les anciennes zones NA du POS ayant été intégrées à la zone U du PLU, cette zone 2AU constitue une réelle réserve foncière du PLU. Cette zone n'est ouvrable à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Cette extension s'effectue dans un secteur entouré par la forêt sans vue de l'extérieur sur cette zone, l'impact paysager de cette zone est très faible, voire inexistant.

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Seule une faible partie du territoire est classée en zone agricole autorisant les constructions liées à cette activité, le secteur des coteaux viticoles, où la construction est limitée à l'extension des loges viticoles existantes, représentant la majeure partie de cette zone (78 hectares sur les 80 hectares de la zone agricole totale).

Ainsi, l'ensemble des coteaux viticoles est classé en secteur Av, n'autorisant que l'aménagement, l'entretien, la reconstruction à égalité de surface des constructions existantes à condition d'être liées à l'activité viticole. Les constructions existantes se limitent à des loges viticoles.

L'impact potentiel des constructions agricoles sur l'environnement et le paysage est donc fortement limité dans l'espace.

Le reste du territoire agricole et forestier est classé en zone N assurant la préservation de son caractère rural et naturel.

Le PLU a pris en compte la sensibilité du paysage du territoire de la commune, identifié dans la charte du Parc comme Zone d'Intérêt Paysager Majeur. Le PLU a réduit la zone agricole où les constructions agricoles sont autorisées. Il limite donc fortement dans l'espace l'impact potentiel de

la construction des hangars. Ceux qui seront construits devront néanmoins s'intégrer au mieux à l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme a maintenu la majorité des Espaces Boisés Classés (EBC) de l'ancien POS avec une légère augmentation de la surface totale classée en EBC de + 1,32 hectares.

Toutes les parcelles boisées sont maintenues en zone N (ancienne zone ND au POS).

Seule une partie de parcelle communale boisée est classée en zone constructible U au lieu-dit « Les Vieux Prés » pour permettre la réalisation de quelques parcelles constructibles.

Ceci est donc globalement sans incidence sur l'environnement et la protection des boisements.

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. Le règlement de la zone U

Afin de préserver la qualité architecturale de la zone urbaine U, cette zone fait l'objet d'un règlement plus restrictif sur l'aspect des constructions.

2.2. La préservation des milieux naturels

Aucune zone sensible d'intérêt remarquable n'est répertoriée pour Romery dans le plan du Parc.

Néanmoins, La commune a délimité une zone naturelle qui protège une grande partie du territoire de toute construction et d'autre part, le boisement de rive du ruisseau des Sentelles est protégé de manière spécifique par le règlement du PLU.

Les boisements du plateau sont classés en zone naturelle N et le massif boisé classé en Espace Boisé Classé interdisant tout défrichement et soumettant toute coupe et abattage à autorisation.

2.3. La préservation des paysages

La commune de Romery fait partie d'une Zone d'Intérêt Paysager Majeur dans le plan du Parc.

La commune souhaite préserver certains paysages de son territoire ; en particulier les coteaux viticoles et les espaces cultivés vierges de toute construction.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone naturelle N, où toute nouvelle occupation du sol est fortement limitée.

Ce classement en zone naturelle permet, en outre, la préservation des milieux forestiers du plateau et des abords de la vallée du Brunet dans le respect de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

A l'opposé, la zone agricole autorisant la construction de bâtiments agricoles a été réduite afin de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage.

Conformément à la charte du Parc, les carrières ne sont pas autorisés ni en zone agricole, ni en zone naturelle et les nouveaux pylônes de radiotéléphonie mobile limités à 12 m de hauteur.

Par contre, pour les besoins de l'aménagement éventuel du vignoble, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans le secteur viticole Av et dans la zone naturelle N (souvent en contrebas des coteaux viticoles), uniquement pour les besoins d'aménagement des coteaux viticoles ou pour la création de bassins de rétention utiles à la régulation de l'hydraulique.

2.4. La prise en compte de l'aléa mouvement de terrain

Un Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de Terrain (PPRnMT) a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003 sur les communes de la Côte d'Ile-de-France, dans le secteur de la vallée de la Marne.

La commune de Romery fait partie des communes recensées dans ce périmètre. Elle n'a cependant jamais fait l'objet de mouvements observés sur le terrain.

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 prend en compte la cartographie de l'aléa glissement de terrain fourni par le Porter à Connaissance de l'Etat.

La plupart des zones à risques sont situées en zones naturelle N ou agricole A où les constructions sont limitées.

Ainsi, pour limiter les risques dans le secteur viticole, un boisement situé en zone AOC au lieu-dit « Les Crayères » est protégé au titre de l'article L. 123-1,7°, en soumettant son défrichement à autorisation préalable du maire.

Par ailleurs, ce défrichement ne pourra être accordé qu'après production des études préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Ainsi, cette protection forte permet néanmoins une certaine souplesse en permettant un contrôle du défrichement sur la base d'études techniques.

Enfin, la zone 2AU est située en risque modéré pour l'aléa glissement de terrain. L'ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par la production des études techniques préconisées par le Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Ainsi, le PLU permet l'intégration d'une réserve foncière, tout en permettant un contrôle de l'ouverture à l'urbanisation sur la base d'études techniques.

3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	Adaptation du document d'urbanisme aux besoins actuels et futurs de la commune
imperméabilisation des sols	Offre de terrains constructibles permettant d'accroître la population et renouveler les générations
	Préservation du centre ancien
	Meilleure prise en compte des activités existantes, notamment des activités viticoles au sein du village
	Prise en compte de l'aléa mouvement de terrain et des risques de ruissellement
	Prise en compte des paysages et cônes de vues
	Protection des boisements, en particulier du boisement de rive des ruisseaux
	Protection du vignoble
	Prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

