

Commune de Rosnay

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** :

- ❖ ***définit les orientations générales des politiques (première partie du présent document)***
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ❖ ***arrête les orientations concernant (deuxième partie du présent document)***
 - l'habitat,
 - les transports
 - les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique et les loisirs,
- ❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).***

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)



Première partie : **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La commune de **ROSNEY** est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 novembre 1978. Depuis ce document a fait l'objet :

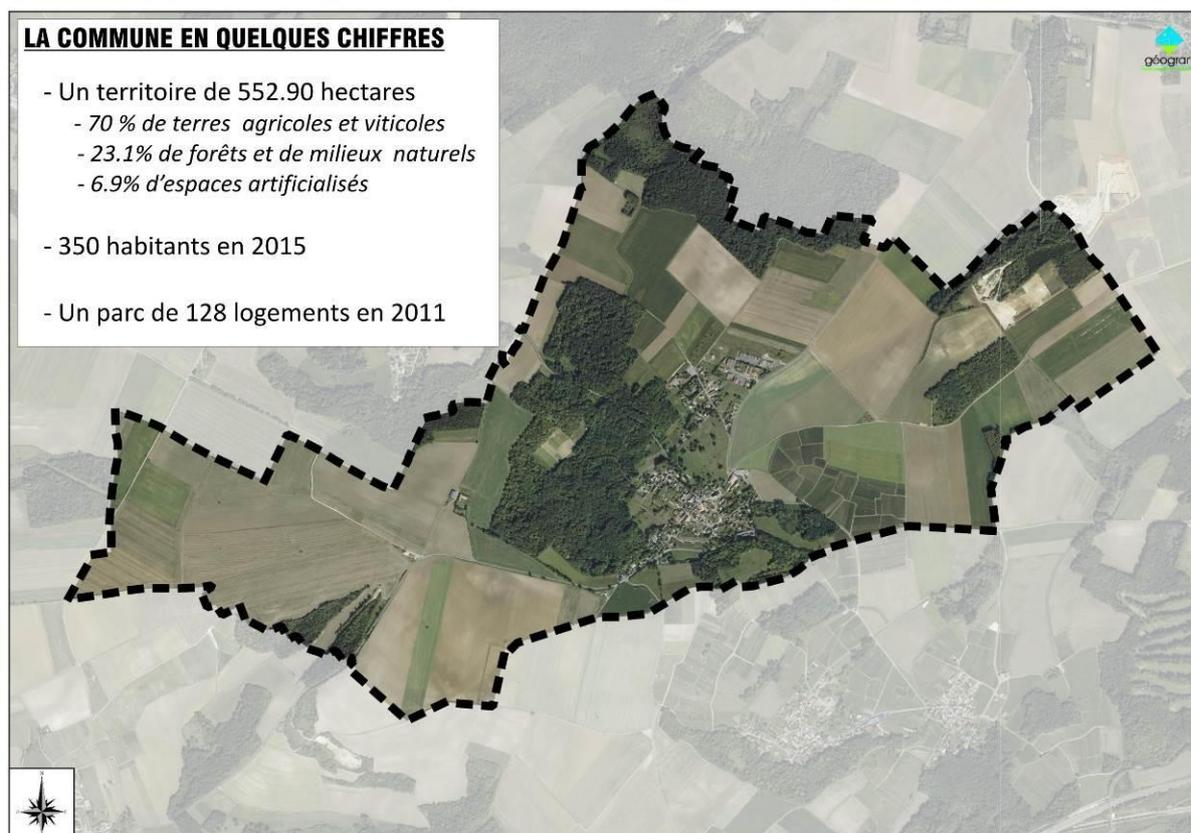
- de trois procédures de révision générale, approuvées en 1988, 2000 et 2008,
- de trois procédures de modification approuvées en 2006, 2007 et 2012,
- d'une mise à jour approuvée en 2004.

Les élus ont décidé de réviser ce POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal pour les raisons suivantes :

- Préserver l'environnement et le cadre de vie
- Adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune
- Répondre aux projets économiques à venir
- Proposer un règlement adapté au caractère rural du village et qui soit en cohérence avec des préoccupations actuelles en termes de développement durable.

Le diagnostic du **Plan Local d'Urbanisme** et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de **ROSNEY** dans les domaines, de l'habitat, des activités des équipements et des services à la population,
- ❖ Des enjeux environnementaux se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - de massifs forestiers présentant un intérêt paysager et environnemental,
 - de zones humides présentant un intérêt écologique.



La commune de **ROSNAV** souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- d'accueil de population,
- d'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- de protection des milieux agricoles,
- de préservation des milieux naturels les plus sensibles du territoire communal et des continuités écologiques identifiées sur le territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.



Deuxième partie : **Les orientations détaillées**
du **Projet**
d'Aménagement et de
Développement
Durables

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

De par la proximité de l'agglomération rémoise et d'une accessibilité facilitée (RN31), la



commune de ROSNAY s'est développée fortement au cours de ces dernières années passant de 261 habitants en 1990 à **350 habitants en 2015** (soit une croissance totale de plus de 34%).

Le parti d'aménagement retenu par

les élus dans ce projet de PLU vise à poursuivre cette dynamique démographique pour assurer une croissance constante et régulière de population et **atteindre à l'horizon 2025 une population communale d'environ 400 habitants** (soit 50 habitants supplémentaires et une croissance annuelle d'environ 1.3%).

Pour atteindre ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages et des terrains encore disponibles au sein des zones bâties (dents creuses), le besoin en logements nouveaux est estimé à une **quarantaine de constructions nouvelles**.

Pour satisfaire cet objectif, le projet vise à :

- **Privilégier l'urbanisation sur les terrains disponibles et desservis par les réseaux (dents creuses) pour**
 - créer un bourg homogène dont les caractéristiques des quartiers sont aisément perceptibles en limitant le mitage des espaces agricoles, viticoles et naturels,
 - limiter les frais de viabilisation de nouveaux terrains
- **Maintenir deux des zones d'extension déjà prévues dans le cadre du POS** mais d'une surface plus modérée pour répondre à la stratégie démographique affichée et limiter autant que faire se peut les impacts tant sur les espaces naturels que sur la profession agricole (morcellement des parcelles).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

➤ **Maintenir et développer le tissu économique local**

La commune de ROSNAY accueille une zone d'activités au nord du village ; plusieurs terrains sont encore disponibles ; c'est la raison pour laquelle la vocation économique de ce secteur sera confirmée dans ses limites actuelles.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement le maintien et le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux. L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et sera de ce fait favorable à ces commerces.

➤ **Les activités viticoles et agricoles**

L'activité agricole et viticole est dominante sur le territoire, à la fois en terme d'occupation de l'espace, mais aussi en tant qu'activité génératrice d'emplois. ROSNAY dispose de terrains bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ». Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver.





La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Protéger l'économie agricole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.

➤ **Les équipements**

☉ En matière d'équipements, plusieurs projets sont envisagés et prévus au PLU :

- ❖ Un accès de long du fossé au lieu-dit des Tendonnières pour assurer son entretien.
- ❖ L'aménagement d'un espace vert pour valoriser l'entrée de commune depuis le CD 28.
- ❖ Un nouveau cimetière et un bâtiment communal.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES DEPLACEMENTS, LES TRANSPORTS ET LES LOISIRS

➤ **Les déplacements et les transports**

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière :

- Le règlement du PLU fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- Une réflexion sera menée sur l'accès, la desserte des zones d'extension qui seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.
- Des places de stationnement rue de Nos Monts.

➤ **Les loisirs et le tourisme**

- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées seront identifiés au PLU.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de préserver les éléments identitaires de la commune et assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements.

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

- Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de Rosnay et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développements (plantations à créer, respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).
- Protéger le cône de vue identifiée sur l'église et le village



- Protéger en partie de l'urbanisation la vaste pâture du château située au centre du village.





- Protéger les éléments patrimoniaux identitaires du village : les toitures en ardoise ou imitation, les calvaires, le lavoir et une cave.

Eléments du patrimoine protégés

au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme



Calvaire Richard



Calvaire Letoffe



Calvaire du Cadran



Calvaire parc du château



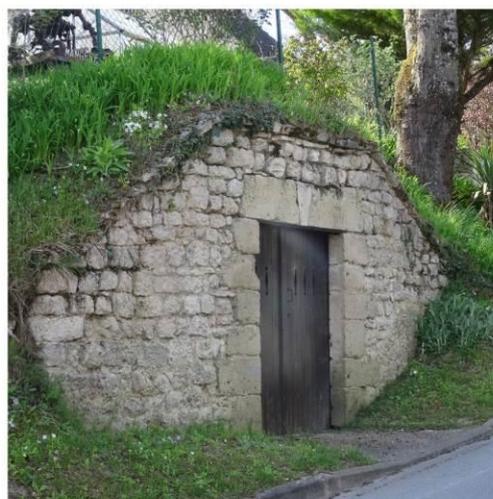
Calvaire des Champs Pois



Vierge à l'enfant



Lavoir communal



Cave rue de la Montagne

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de ROSNAY bénéficie d'un environnement naturel qu'il convient de préserver. C'est un territoire riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones boisées et agricoles et un patrimoine bâti intéressant.

Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été plus particulièrement identifiés :

- protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire,
- garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les coulées vertes et les corridors écologiques.

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

↳ **La préservation des grandes entités naturelles** du territoire communal :

- les versants boisés,
- Le fond de vallée où alternent les terres cultivées, les prairies, la végétation arbustive en boqueteaux caractéristique des zones humides...

↳ **La préservation des continuités écologiques** : le développement de l'urbanisation à Rosnay ne devra pas constituer d'obstacle ni nuire aux espaces naturels recensés. L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera leur protection.

↳ **La préservation des zones humides identifiées** : la commune abrite plusieurs zones humides au sens du caractère hydromorphe des sols. Ces zones seront identifiées dans le diagnostic et préservées de l'urbanisation.

↳ **Le respect du cycle et de la qualité de l'eau** en conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération de façon à compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).



Troisième partie : **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le territoire communal de Rosnay d'une superficie de 552.9 hectares est majoritairement occupé par les territoires agricoles qui s'étendent sur 387.2 hectares (soit 70% du territoire). Les espaces naturels et semi-naturels représentent 127.7 hectares soit 23.1% de la surface totale du territoire. Les espaces urbanisés représentent 38 hectares soit 6.9% de la surface totale du territoire communal.

➡ OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de Rosnay au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification et la localisation des futures constructions à proximité des réseaux et des équipements publics afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

Les zones d'extension ont été dimensionnées pour répondre aux projections démographiques de la commune ; elles représentent :

- Pour l'habitat une surface d'environ 80 ares (contre 5.50 hectares au POS),
- Pour la zone réservée aux équipements publics (1AUe) une surface d'environ 60 ares.

Sur ces 1.40 hectare, 63 ares sont recensés comme des terres agricoles cultivées.

Annexe

Capacité d'accueil théorique des zones urbaines et des zones à urbaniser

❖ Maintien de la population – « point mort »

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2.6 habitants par logement : environ 2 **constructions par an** (soit une vingtaine sur 10 ans) sont nécessaires pour une stabilisation de la population à 350 habitants.

❖ Disponibilités foncières définies sur la proposition de zonage

➤ Dents creuses en zone UC et UD

Surface totale		34 000m ²
Taux de rétention de 50%		17 000 m ²
Projection en nombre de logements (taille moyenne des parcelles de 700m ²)		24 logements
Lotissement plante aux pierres		4 lots

➤ Zones à urbaniser : 40 500m²

Nom de la zone	Zone 1AU les Voyeux	Zone 1AU les Prés Lieux
Surface totale	6 200m ²	2 150 m ²
Déduction équipements communs de 20% (voirie, espaces verts, etc,)	5000 m ²	
Taille moyenne des parcelles	700m ²	700m ²
Projection en nombre de logements	7 logements	3 logements

- **Total général : 38 constructions nouvelles possibles au PLU**

- 20 logements pour une stabilisation à 350 habitants
- 18 logements pour une population estimée à environ 400 habitants soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires (taille moyenne des ménages de 2.6 personnes)

➤ Croissance démographique

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2015	350	14.29%	1.34%
2025	400		

[A titre de comparaison la croissance enregistrée entre 2006 et 2015 est de 20.69% soit une croissance annuelle de 2.11%](#)