

# Plan Local d'Urbanisme Commune de Romeyer

PREFECTURE DE LA DROME  
SERVICE COURRIER

06. OCT. 2011

N°4



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (cf annexe en fin de document), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité paysagère, architecturale et environnementale.

Dans ce cadre il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartier, les développer et en créer de nouveaux ;
- les opérations et les actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ;
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement.



**Rappel de la loi Montagne**

Les articles L145-1 à L145-13 se rapportant à la loi Montagne sont applicables sur le territoire communal.

**Notamment l'article L 145-3 suivant :**

I. - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur, édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

II. - Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. - Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

IV. - Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles. Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

## Introduction

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ont permis de faire ressortir les atouts et les points faibles de la commune et d'identifier les territoires à enjeux.

La prise en compte des différentes contraintes, et des éléments porteurs du territoire a permis de construire le projet d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit par ce projet :

- de préserver les éléments de l'identité de Romeyer,
- de renforcer la qualité de vie des habitants,
- d'assurer un développement communal maîtrisé à partir du noyau villageois, en greffe des urbanisations existantes.

Ce projet repose sur cinq grands objectifs prioritaires :

- **Maîtriser l'évolution de la population et le développement urbain,**
- **Renforcer le cœur de village dans le respect de son identité villageoise,**
- **Protéger et valoriser les éléments identitaires de la commune,**
- **Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole.**
- **Renforcer le développement touristique en l'appuyant sur les atouts de la commune,**



## Objectif n° 1 : Maîtriser l'évolution de la population et le développement urbain

### Constat

La commune de Romeyer voit s'amorcer des pressions foncières, liées notamment à un accès au foncier plus facile que dans la commune centre voisine de Die.

Cet accroissement démographique se traduit par une dynamique de construction non encadrée par un document d'urbanisme avec des conséquences importantes :

- banalisation amorcée du paysage,
- fragilisation de l'espace agricole déjà contraint par le site montagnard.

Par ailleurs ce développement démographique nécessite un accompagnement par la réalisation d'équipements publics, de voiries et de réseaux d'infrastructure (assainissement, eau, défense incendie...) que la commune n'est pas en capacité économique de réaliser.

Les enjeux en matière de maîtrise de la croissance communale et de limitation des extensions urbaines sont essentiels.

### Orientation générale

L'objectif d'un développement démographique et urbain maîtrisé doit permettre :

- De maintenir un développement démographique progressif en ouvrant, par phases, des capacités limitées de construction. Un seuil maximal de 260 à 280 habitants d'ici 15 ans correspondant à une croissance démographique maximum de 1.5 % par an, semble un objectif adapté à l'échelle de la commune.
- D'adapter ce développement aux capacités d'investissement de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, d'élargissement des voiries, d'équipements publics. Notamment la station d'épuration n'a pas les capacités suffisantes pour répondre à une extension urbaine importante (compte tenu de la présence des résidences secondaires d'un centre de vacances qui conduisent à des pointes en période estivale).

- De trouver un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles notamment par une limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.
- De renforcer la diversité de l'offre résidentielle actuelle par un développement du secteur locatif et du secteur aidé plus particulièrement par des réhabilitations de logements financées dans le cadre des dispositions de l'ANAH.

### Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

- De mobiliser en priorité le potentiel de logements vacants pour le développement résidentiel. En effet les hameaux existants et plus particulièrement celui des Planeaux, disposent encore de logements vacants qui peuvent être réhabilités.
- De réserver l'essentiel du développement urbain au village de façon à renforcer le cœur de village.
- De protéger la structure traditionnelle des hameaux ayant une véritable valeur patrimoniale. Ainsi les hameaux des Planeaux les Chapaïs, les Arnauds ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions. En effet le caractère patrimonial majeur de ces hameaux doit être préservé. Ce caractère est lié à la compacité du bâti, à l'homogénéité architecturale et urbaine, toute construction nouvelle conduirait à une dégradation de cette harmonie.
- D'éviter les constructions nouvelles en extension urbaine et de limiter le développement urbain aux seuls secteurs non construits inclus dans l'enveloppe urbaine actuelle (« dents creuses »). Ces secteurs potentiels de développement sont identifiés autour du village.
- De promouvoir une offre résidentielle plus diversifiée sur la commune :
  - par la création d'une offre diversifiée dans les nouveaux développements favorisant une mixité résidentielle
  - et par le renforcement d'un habitat plus compact et moins consommateur d'espace.

### Annexes : rappel des articles du code de l'urbanisme

#### Art L110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- de rationaliser la demande de déplacements,

Les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

#### Art L121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales déterminent les actions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi, et l'habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



**Objectif n° 5 :****Renforcer le développement touristique en l'appuyant sur les atouts de la commune****Constat**

La commune de Romeyer, bénéficie d'un atout considérable sur le plan touristique par son intégration au parc du Vercors.

Par ailleurs la commune dispose d'un potentiel d'accueil touristique qui peut être renforcé et valorisé.

**Orientation générale**

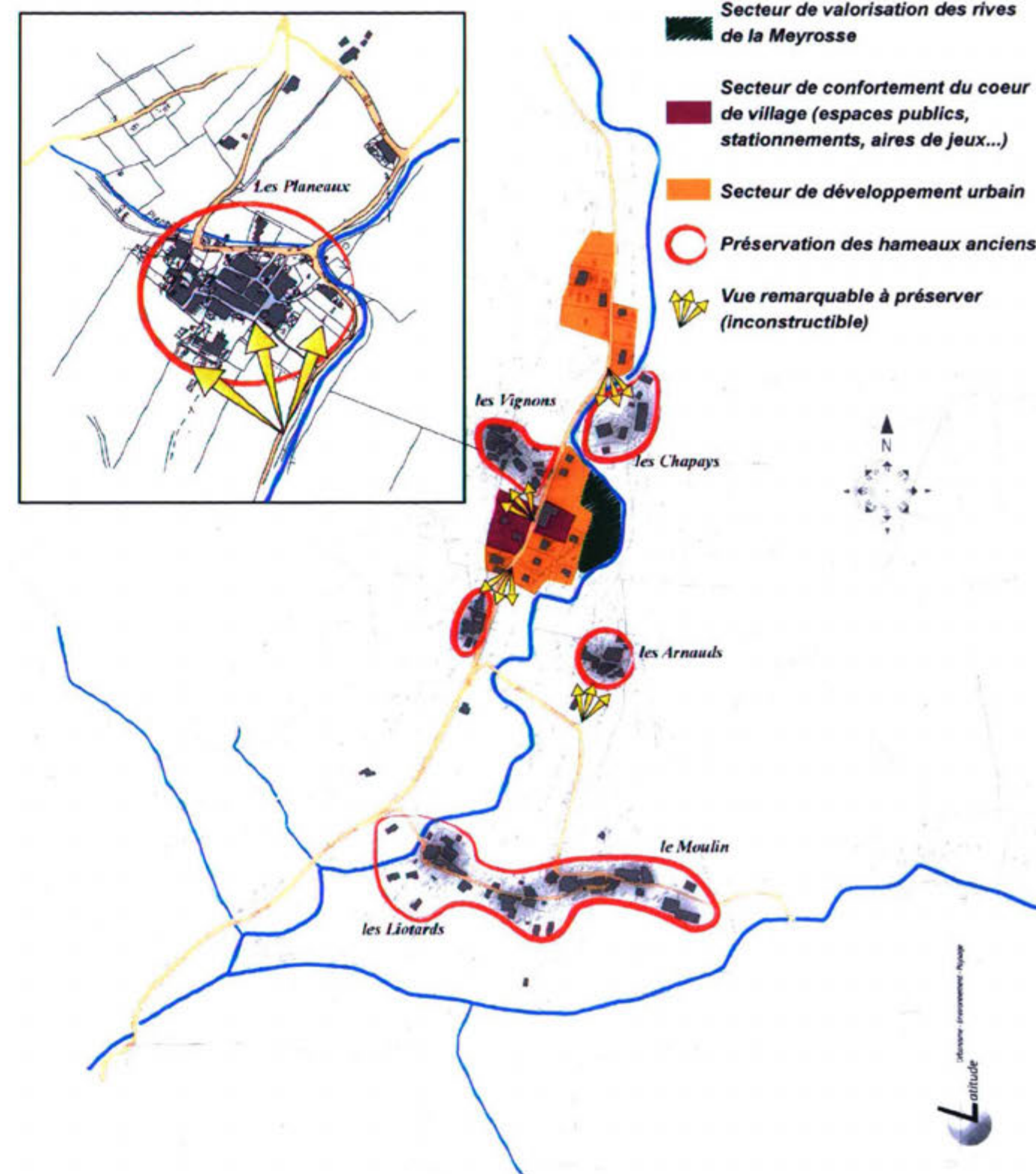
L'objectif de renforcement du développement touristique doit permettre :

- de diversifier les fonctions présentes sur la commune, et de développer une économie fondée sur un tourisme rural en restant à l'échelle de la commune,
- de valoriser les atouts présents sur le territoire communal : entrée sur le Vercors, randonnées, espaces naturels remarquables, productions agricoles ...

**Orientations d'aménagement et de développement du PADD**

Il s'agit de :

- permettre le renforcement de l'accueil touristique en valorisant le patrimoine bâti : restauration des bâtiments vacants pour des gîtes, chambres d'hôtes etc.
- valoriser dans des aménagements légers les espaces potentiels d'attrait touristique : les sources de Rays, les rives de la Meyrosse, les entrées sur le parc ...
- autoriser la valorisation et l'aménagement des cabanes forestières et de leurs abords dans le cadre du développement d'un tourisme vert..

**Maîtriser le développement urbain**



## Objectif n° 2 : Renforcer le cœur de village dans le respect de son identité

### Constat

La commune de Romeyer est traditionnellement constituée de plusieurs hameaux.

L'urbanisation éclatée de ces dernières années n'a pas contribué à renforcer le cœur de village.

Les espaces publics du village sont limités à la voie départementale qui le traverse.

### Orientation générale

L'objectif d'un renforcement du cœur de village tout en respectant son identité doit permettre :

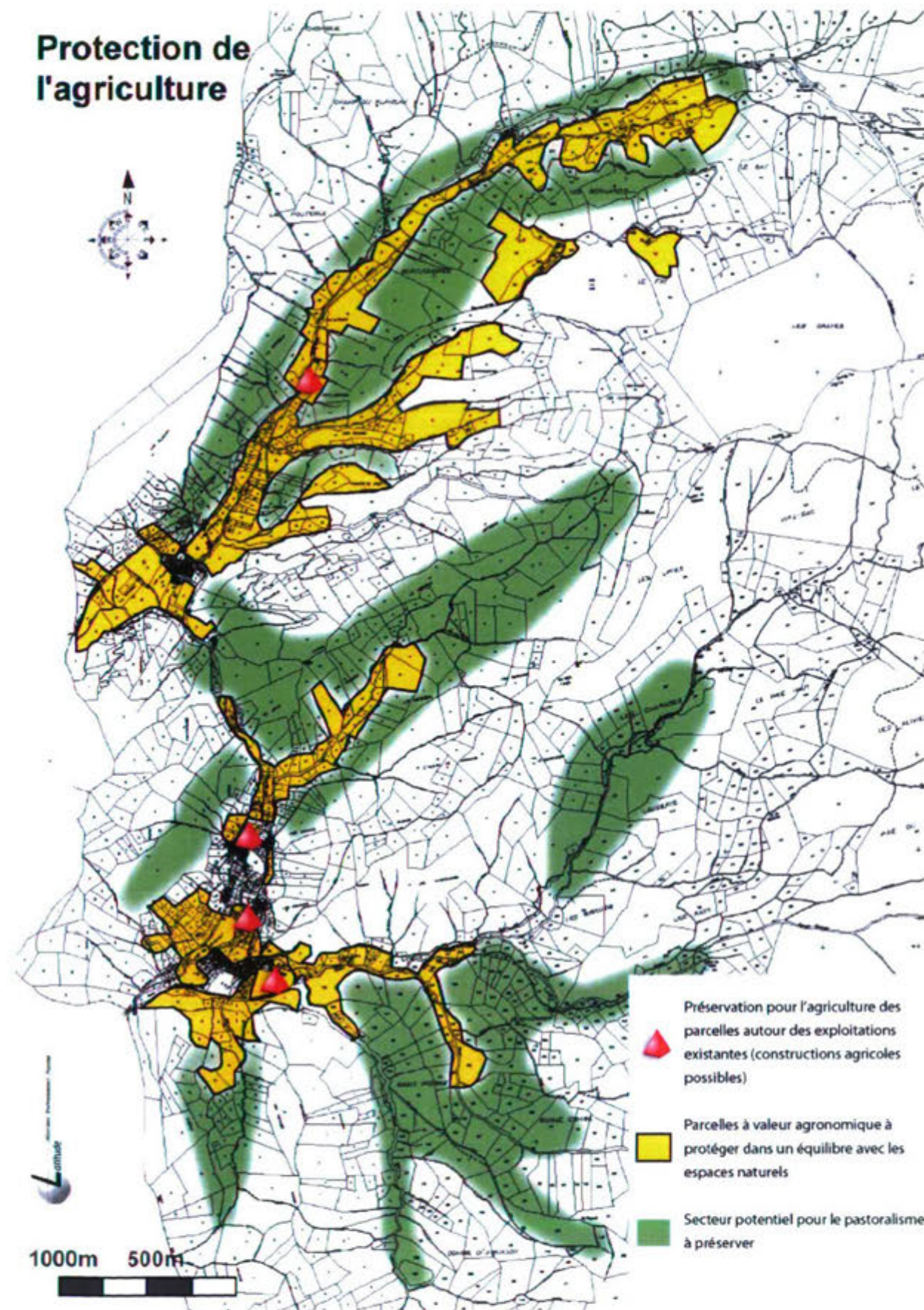
- De rééquilibrer le développement en faveur du village en développant une urbanisation intégrée à la forme urbaine traditionnelle.
- De renforcer la fonction d'animation du village aujourd'hui limitée à la fonction administrative représentée par la Mairie (accueil d'activités d'animation, e nouveaux équipements...)
- De renforcer les espaces publics : aménagements

### Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

- De renforcer l'enveloppe urbaine du bourg par l'urbanisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine et à partir des secteurs de constructions récentes où les enjeux patrimoniaux sont moindres. Il s'agit de donner une « épaisseur urbaine » au village,
- De renforcer et valoriser les espaces publics: placette avec réaménagement du stationnement devant la Mairie, valorisation de l'espace autour du temple,
- De réserver en bordure de la Meyrosse, un espace vert à usage récréatif,
- De créer un point d'animation de type « bistrot de pays », multiservice...
- De réserver en arrière de la mairie un espace pour des bâtiments communaux et/ou du logement aidé,
- d'intégrer les nouvelles constructions par la mise en place de prescriptions en matière de morphologie urbaine à travers une charte d'intégration paysagère : développement d'un urbanisme de type villageois (alignements bâtis, respect de la topographie et des grandes lignes du paysage ...),
- de préserver la qualité paysagère du bourg : conservation des grandes perspectives paysagères remarquables sur les montagnes et sur la Meyrosse et maintien des perspectives dégagées (non construites) sur les Vignons et les Fugiers.

## Protection de l'agriculture





**Objectif n° 4 :**  
**Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole**

### Constat

L'activité agricole en raison de sa position en site de montagne est fragilisée par un site contraint où les terres planes essentielles pour l'agriculture sont convoitées aussi pour le développement des constructions.

Les pressions urbaines qui s'amorcent rendent de plus en plus difficile l'accès aux terres agricoles et risquent de fragiliser l'activité agricole par une fragmentation des espaces.

### Orientation générale

L'objectif de protection de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et d'entretien des paysages doit permettre :

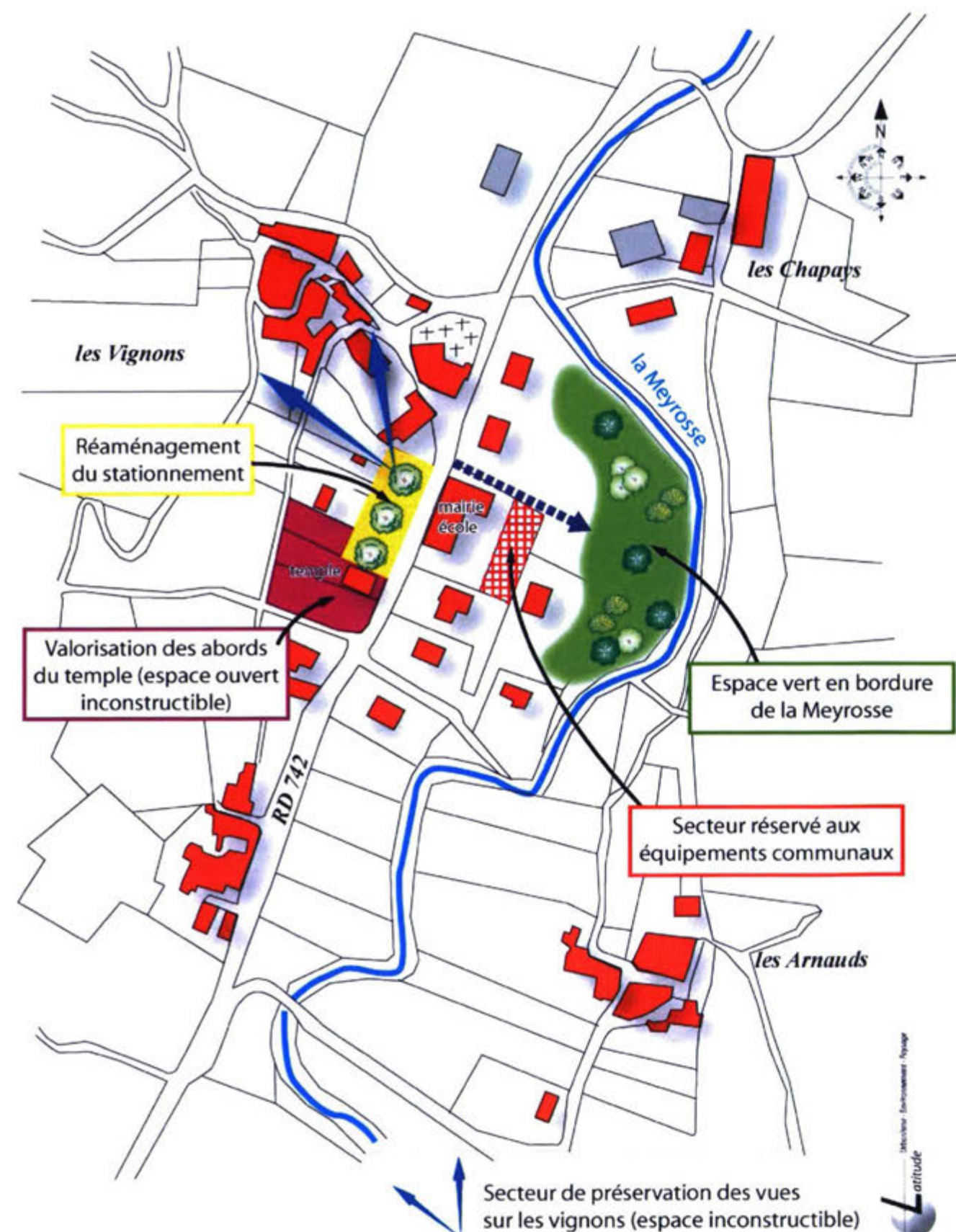
- de favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal en préservant son potentiel de production,
- d'assurer un entretien des espaces et de maintenir un paysage ouvert,
- de trouver un équilibre entre l'activité agricole et la protection des espaces naturels et paysagers et le développement urbain raisonné.

### Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit de :

- protéger des pressions de l'urbanisation les sièges d'exploitation pérennes existants, en évitant la construction à proximité immédiate : ainsi les parcelles de proximité des sièges d'exploitation seront réservées à l'activité agricole,
- réserver des secteurs pour l'implantation de nouvelles exploitations,
- protéger les territoires à forte valeur agricole. Notamment dans un espace de montagne il est nécessaire de réserver à l'agriculture, les terrains mécanisables de moindre relief, ou à valeur agronomique, ainsi que les terrains de production fourragère qui sont essentiels au maintien des exploitations. C'est pourquoi la valeur agronomique reconnue de ces secteurs sera protégée, des constructions,
- préserver les corridors de fonctionnement agricole permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accès agricoles actuels. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes sera restreinte, y compris dans des secteurs pouvant être desservis par des réseaux. En effet ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables,
- préserver le potentiel pour un éventuel développement du pastoralisme, activité qui permettrait une valorisation du territoire rural, et réduirait la dynamique en cours de fermeture du paysage,
- éviter toute construction et aménagements, y compris agricole, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture mais qui présentent des enjeux paysagers ou écologiques (coteaux, rives de la Meyrosse, zones humides etc.),
- assurer une intégration paysagère des constructions agricoles par la mise en place de prescriptions dans le cadre de la charte d'intégration paysagère.

### Renforcer le coeur de village





### Objectif n° 3 : Protéger et valoriser les éléments identitaires de la commune

#### Constat

La commune de Romeyer, bénéficie en raison de sa localisation au pied du Vercors d'une grande sensibilité paysagère.

Le bâti ancien est caractéristique d'une architecture rurale de montagne et constitue une richesse patrimoniale.

Les espaces naturels présentent une diversité et une richesse écologique exceptionnelle.

L'ensemble de ces éléments marque l'identité communale.

#### Orientation générale

L'objectif de valorisation des éléments identitaires de la commune doit permettre :

- de respecter une qualité du paysage rural et villageois par une intégration paysagère et architecturale des développements urbains à venir,
- de valoriser le patrimoine bâti dans un usage résidentiel et économique respectueux de son caractère,
- de protéger les espaces d'intérêt écologique et paysager.

#### Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

- de préserver les secteurs présentant des sensibilités paysagères :
  - maintien des coupures vertes entre les hameaux,
  - maintien des espaces dégagés de part et d'autre de la Meyrosse,
  - protection du paysage naturel des coteaux et plus particulièrement celui à l'Ouest du bourg : maintien des silhouettes actuelles des reliefs en interdisant toute construction qui occasionnerait une dégradation paysagère,

- protection des points de vue remarquables sur les hameaux en évitant toute nouvelle construction en avant plan, notamment : maintien des ouvertures paysagères sur les terrains aux entrées des Planeaux, entre le secteur de la Mairie et les Vignons, entre le bourg et les Fugiers, aux abords, des Chapaïs

- de protéger les milieux naturels et paysagers :
  - protection des tous les ensembles remarquables identifiés dans le cadre des sites Natura 2000, et des ZNIEFF,
  - protection des grands ensembles boisés d'altitude en raison du refuge qu'ils présentent pour la faune, et des espèces qu'ils abritent,
  - protection des arbres isolés et des haies
  - protection des prairies humides naturelles et des boisements de bords des cours d'eau,
  - protection de l'ensemble du réseau hydrographique des cours d'eau pérennes et non pérennes en évitant tout aménagement pouvant perturber l'équilibre actuel,
- de préserver le caractère des hameaux et leur patrimoine ancien en incitant à des réhabilitations de qualité tenant compte des spécificités de ce bâti par la mise en place de préconisations en matière de respect des éléments architecturaux (préservation des granges ouvertes, des portails, dimensionnement des ouvertures etc.),
- d'inciter à une intégration paysagère, architecturale et paysagère par la mise en place de prescriptions en matière d'implantation des constructions (respect de la topographie, traitement des clôtures etc.). Ces prescriptions s'appliqueront à toute nouvelle construction.

### Préserver les éléments identitaires

