



PLAN LOCAL D'URBANISME DE Romain

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Dossier Approbation

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet approuvé par délibération communautaire du

.....

Pour la Présidente
La Vice-Présidente
Nathalie MIRAVETE



LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux,
- les hypothèses de croissance,
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain,
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la personnalité du bourg typique des communes rurales, le développement communal en cohérence avec le cadre législatif ainsi que la gestion des risques et de la zone humide liée à la Vesle et le réseau hydrographique communale constitué de fossés et de ruisseaux.

Le scénario retenu par la commune s'est articulé autour de ces axes, permettant à la fois de répondre aux problématiques propres à la commune telles que la gestion des espaces agricoles, des zones humides mais aussi une croissance raisonnée et maîtrisée.

En effet, la commune bénéficie d'avantages tels que sa proximité avec Reims, un cadre de vie paisible, un espace bâti aéré, des équipements publics. La RD 30 et la RD 230 permettent également un accès rapide aux communes voisines dont Reims.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Romain souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale qui fonde l'identité paysagère de la commune avec ses espaces cultivés et ses espaces naturels.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par trois zones de projet respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale,
- Développement territorial respectueux et volontariste,
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés,
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1 « le marais de Vendière à Courlondon et les mares et marais de Romain » et une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlondon. » Ces espaces seront classés en zone Np (Naturelle patrimoniale). Le maintien de telles zones dans la commune présente un intérêt biologique avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable. Il s'agit de l'une des dernières tourbières partiellement préservées de la Marne.

En s'appropriant la trame Verte et Bleue définie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la commune souhaite par ce biais préserver des espaces naturels prédominants dans son paysage mais cependant sensibles et fragiles. En effet, l'équilibre entre le développement soutenable de la commune et la préservation des espaces sensibles est une chose difficile et recherchée. Ces espaces se distinguent par des boisements de fond de vallée au sud de la commune et des boisements à proximité de l'espace bâti formant une ceinture verte autour de celui-ci. A l'Est du territoire communal, la limite administrative est obtenue par le ruisseau du Moulin. Celui-ci est accompagné par une zone humide.

Ces boisements forment des corridors écologiques très vastes dans lequel les paysages sont ceux d'un fond de vallée ou des boisements de coteaux. La Vesle et ses différents ruisseaux offrent une véritable identité à Romain. Ils dessinent le paysage communal, tant naturel que bâti. Elle forme la trame bleue de la commune. L'eau de la Vesle est de bonne qualité à en juger par le peuplement piscicole de celle-ci, c'est un élément essentiel que la commune se doit de préserver. Le règlement interdit le long des cours d'eau les constructions situées à moins de 6 m des berges.

Le paysage communal est marqué par des espaces issus des anciennes gravières exploitées dans la commune. Celles-ci sont principalement situées à proximité de la Vesle dans les marais.

Enfin, la commune est très marquée par une trame bâtie aérée et rurale où les jardins et les boisements intra-urbains confèrent charme et caractère à Romain. Ce réseau de jardins permet une cohérence écologique qu'il convient de préserver et renforcer. Le maintien des fonds de jardins passera par une profondeur de constructibilité réduite bloquant l'urbanisation en second rideau. Ce choix doit participer à la préservation de l'identité communale.

Il a été également choisi, afin de préserver la trame verte et bleue de la commune, de traduire les zones humides loi sur l'eau et celles définies dans le SDAGE, à savoir un zonage Nzh, Azh apparaissant dans le règlement écrit et graphique du PLU.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation dans la commune et à ceux cultivant sur le territoire communal. A travers ce questionnaire nous avons pris en compte leur besoin en termes de développement. A notre connaissance, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée dans l'espace bâti.

La consommation d'espaces agricoles est portée à moins de 0ha32, nous nous sommes appuyés sur le registre parcellaire graphique (RPG) de 2016. L'effort consenti par la commune s'inscrit dans une logique de préservation de « l'outil de travail » des exploitants et répond au besoin de consommation foncière raisonnée portée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Rémois.

C'est pourquoi il a été prévu que tout espace cultivé soit classé en zone A (agricole) ou Azh si celui-ci se situe sur des zones humides.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

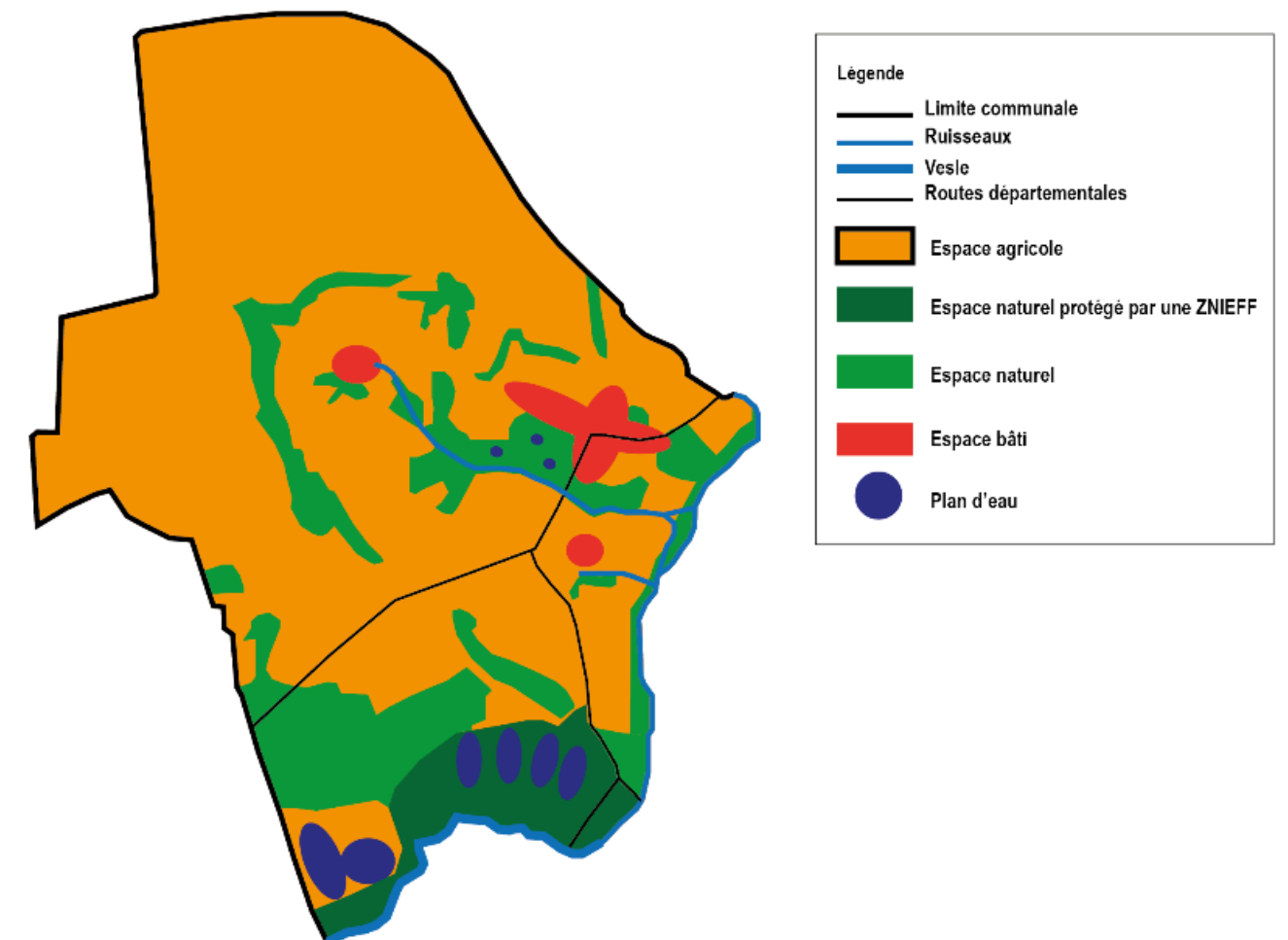
La commune est concernée par un risque argile retrait et gonflement de faible à moyen notamment le hameau des Huit Voisins. Des règles seront prévues dans le règlement écrit de la zone Urbaine.

La commune est concernée par le risque remontée de nappe d'eau notamment le long des ruisseaux et de la Vesle. Le zonage appliqué sera un zonage Nzh, Azh. Des règles seront prévues dans le règlement écrit de la zone Urbaine également.

La commune est concernée par le risque cavité souterraine notamment par d'ancienne carrière située à l'Ouest du territoire, le zonage appliqué sera une zone N stricte.

Schéma du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à l'échelle du territoire communal de Romain

Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



La commune est concernée par le risque mouvement de terrain lié à un effondrement à l'Ouest du territoire communal, le zonage appliqué sera une zone N strict.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Entre 1999 et 2014, la commune a connu une hausse de sa population de +13 habitants passant de 324 habitants à 337 habitants. Le taux de variation annuel moyen était de +1.1% entre 2009 et 2014. Les prévisions démographiques prévue entre 2018 et 2033 s'élèvent à + 45 habitants, la population passera ainsi de 337 à 382 habitants sur ladite période. Le taux de variation annuel moyen serait ainsi de + 0.85% entre 2018 et 2033.

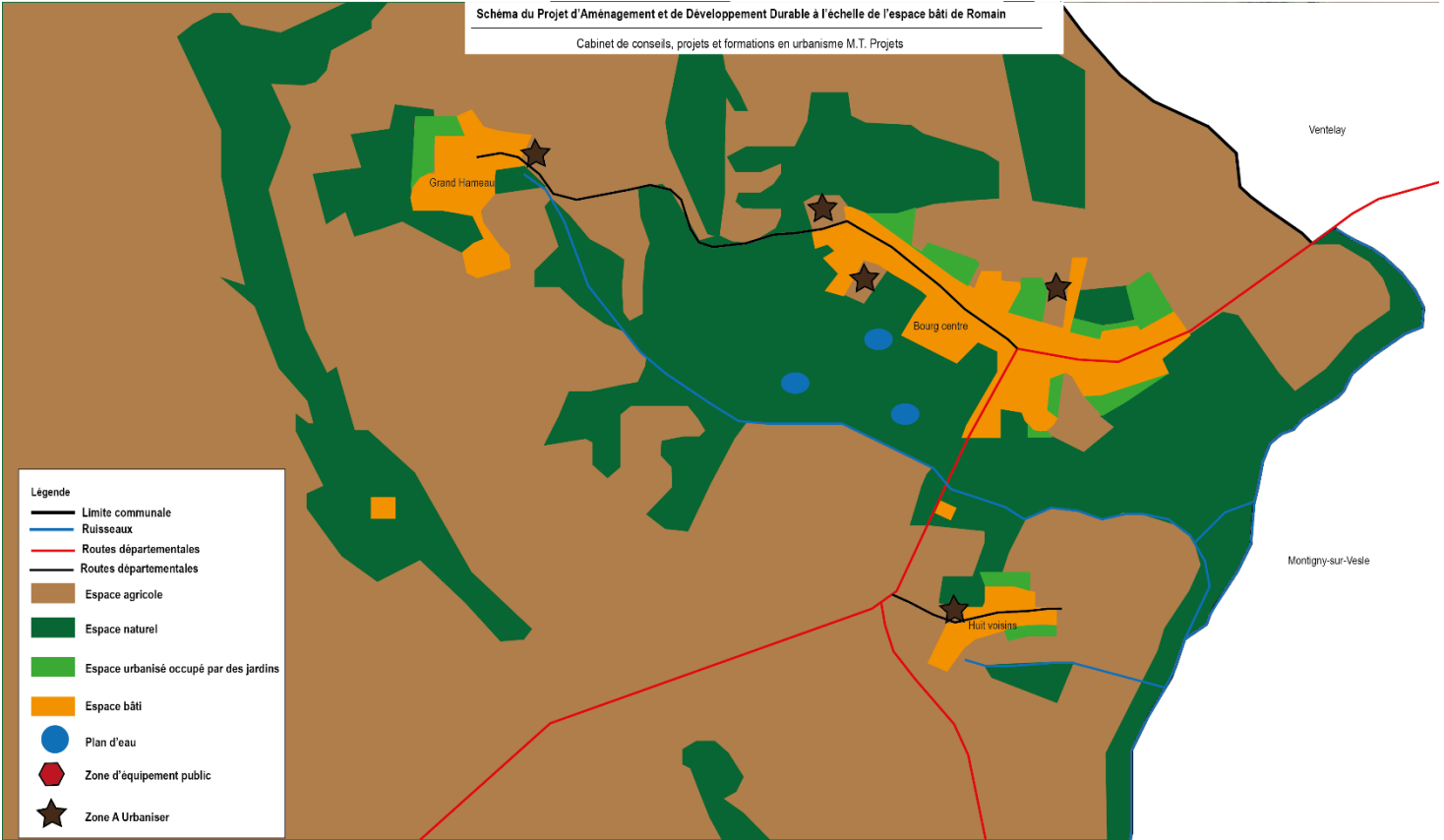
DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif de développer la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs permettent un épaississement de l'espace actuellement bâti afin de permettre une bonne insertion des constructions dans le paysage.

- Le projet de la rue de la république (1) se situe le long de ladite rue en sortie de village vers le Grand Hameau. La zone fait 0ha20 pour une profondeur de la zone U de 30m. Elle se situe le long d'une voie communale, elle est liée à la réciprocity de constructions existantes de l'autre côté de la rue. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire avec une densité de 15 logements par ha.
- Le projet de la rue de la Prévôté (2) se situe le long de ladite rue. La zone fait 0ha28 pour une profondeur de la zone U de 30m. Elle se situe le long d'une voie communale, elle est liée à la réciprocity de constructions existantes de l'autre côté de la rue. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire avec une densité de 15 logements par ha.
- Le projet du Chemin du Beaugilet (3) se situe le long de ladite rue. La zone fait 0ha37 pour une profondeur de la zone U de 30m. Elle se situe le long d'une voie communale, elle est liée à la réciprocity de constructions existantes de l'autre côté de la rue. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire avec une densité de 15 logements par ha.
- Le projet de la voie communale dite Jonchery (4) au hameau des Huit Voisins se situe le long de ladite rue. La zone fait 0ha13. Elle se situe le long d'une voie communale, elle est liée à la réciprocity de constructions existantes de l'autre côté de la rue. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire.
- Le projet du Grand Hameau se situe le long dudit hameau le long de la rue Haute (5). La zone fait 0ha22 pour une profondeur de la zone U de 30m. Elle se situe le long d'une voie communale, elle est liée à la réciprocity de constructions existantes de l'autre côté de la rue. Elle est destinée à de l'habitat pavillonnaire.

Pour ces zones de projet, il sera réalisé un pré-diagnostic pour déterminer si la présence d'une zone humide est avérée.

Le cadre de vie des habitants est préservé par ces projets car ces derniers ne viennent rompre aucune vue paysagère particulière. Au contraire, ils viennent renforcer les continuités écologiques en imposant des fonds de jardins par exemple par le règlement. Ces fonds de jardins favorisent les liaisons avec les espaces boisés ou vergers alentours. Il convient de noter la volonté communale de conserver des espaces de respiration, surtout dans un espace bâti prévu pour se densifier dans les années à venir.



MAITRISE DE L'ÉNERGIE

La commune se situe dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort comme nous l'avons démontré dans le diagnostic communal. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeure nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais ce type de borne devra se trouver à proximité d'une ligne électrique suffisamment puissante pour fournir une bonne qualité de service.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, chacun étant soumis à autorisation spécifique.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Les différents projets ne prévoient pas de nouveaux réseaux viaries, ils s'appuient essentiellement sur le réseau de voie communale déjà existant.

Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel par l'urbanisation prévue sur les déplacements ou les transports.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais la mise en accessibilité est réalisée à chaque nouveau projet.

Tous les équipements publics de la commune sont maintenus à travers des zones Ue (équipement public). Il s'agit de l'ensemble de la mairie et salle municipale, bâtiments techniques et équipements sportifs.

Concernant les associations et les habitants, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente utilisée et à l'accueil satisfaisant, aucun besoin n'a été recensé dans ce domaine.

Enfin, pour favoriser le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

Pour le réseau d'eau potable, les pompes ont un débit de 36m3/h et 50m3/h. Le réseau est composé de canalisation de 80 mm au Grand Hameau, 80 mm au Hameau des Huit Voisins et 80/120 mm dans le centre bourg.

L'alimentation en eau potable n'est pas vulnérable aux risques d'inondation. Aucune décharge n'est présente sur le territoire du captage

Actuellement, la réserve d'eau brute et la capacité de production du captage semblent suffisantes.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à 25 minutes de Reims et au carrefour des Routes Départementales 30 et 230, très utilisée par les habitants pour se rendre sur Reims ou dans les communes voisines, notamment dans les mouvements pendulaires.

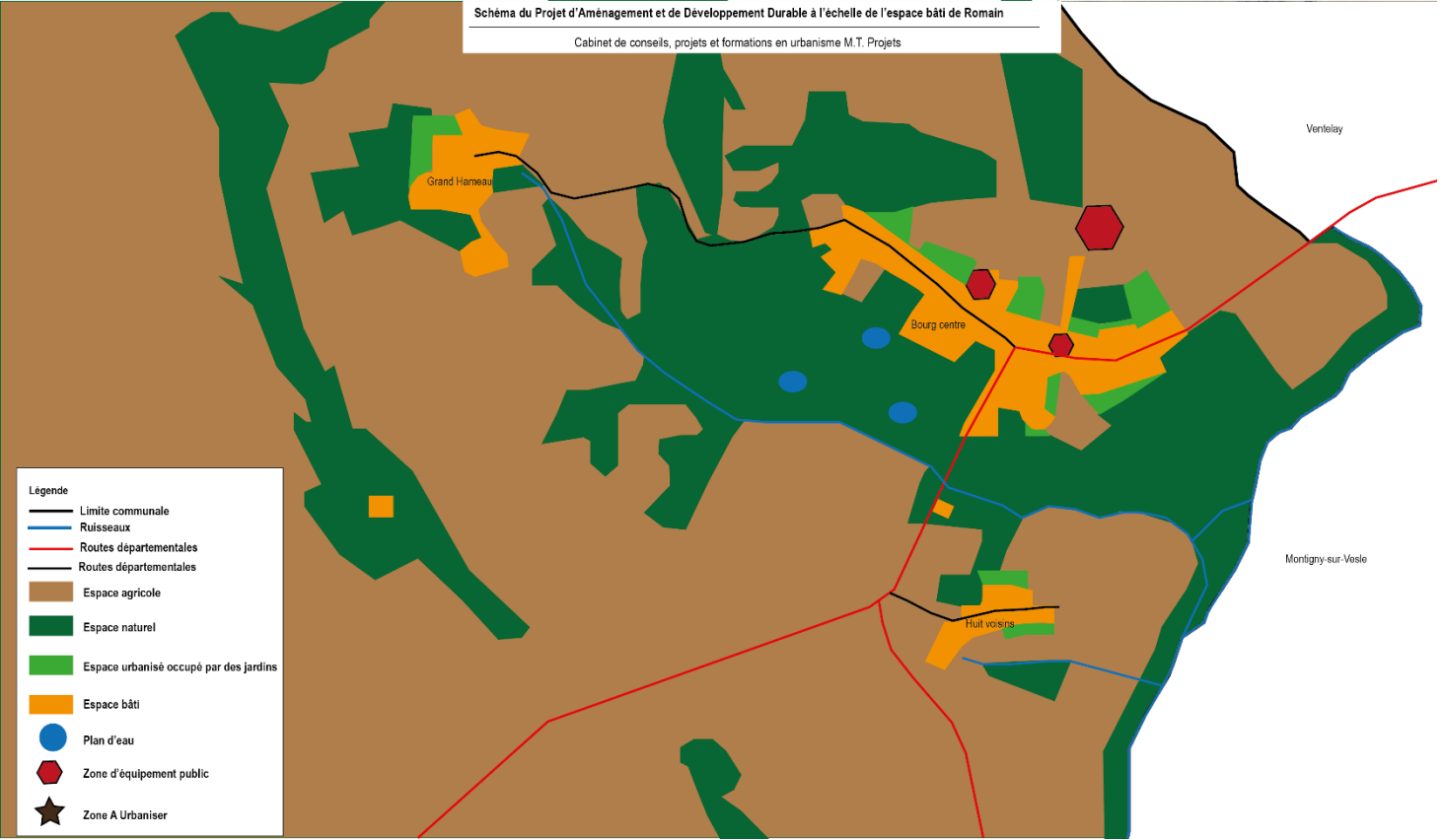
Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbain en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elle reste compatible avec l'habitat.

Ainsi, aucun espace strictement réservé à l'activité n'a été prévu (type zone d'activités). En parallèle, aucune zone de développement de l'activité commerciale, artisanale / économique n'est prévue au niveau intercommunal sur le territoire de Romain.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le règlement prévoit le changement de destination de bâtiments agricoles en zone urbaine dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme, témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes à condition qu'elles restent accessoires à l'activité principale.



4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La surface occupée par les zones urbaines (U et Ue) représente 25ha43en 2019 (dont 24ha73 pour le centre-bourg, pour le Grand Hameau, pour le Hameau des Huits Voisins, 0ha70 pour les zones Ue.)

Les zones nouvellement constructibles représentent 1ha23. Cela représente 5.08% de la zone urbaine définis par le SCOT de Reims pour les communes rurales comme Romain.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé **14 constructions sur 0ha87**.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 14 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffre bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules **7 constructions** pourraient être réalisées. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les **14 constructions potentielles et les 7 constructions réalistes**, il apparait un coefficient de rétention foncière de **50%**.

Conseils, projets et formations

MT Projets

Urbanistes

M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	0ha87				14	7	50,0
Coefficient de rétention	50,00				14	7	
Total surface après coefficient de rétention	0,44				0	0	
1	0,05	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	0	
2	0,075	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
3	0,05	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
4	0,06	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
5	0,075	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	0	
6	0,18	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	3	0	
7	0,06	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
8	0,05	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
9	0,085	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
10	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	1	1	
11	0,115	Jardins de l'habitat individuel	Zone U - Habitat récent	Oui	2	0	

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses.

La zone de projet est intégrée dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.

5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL

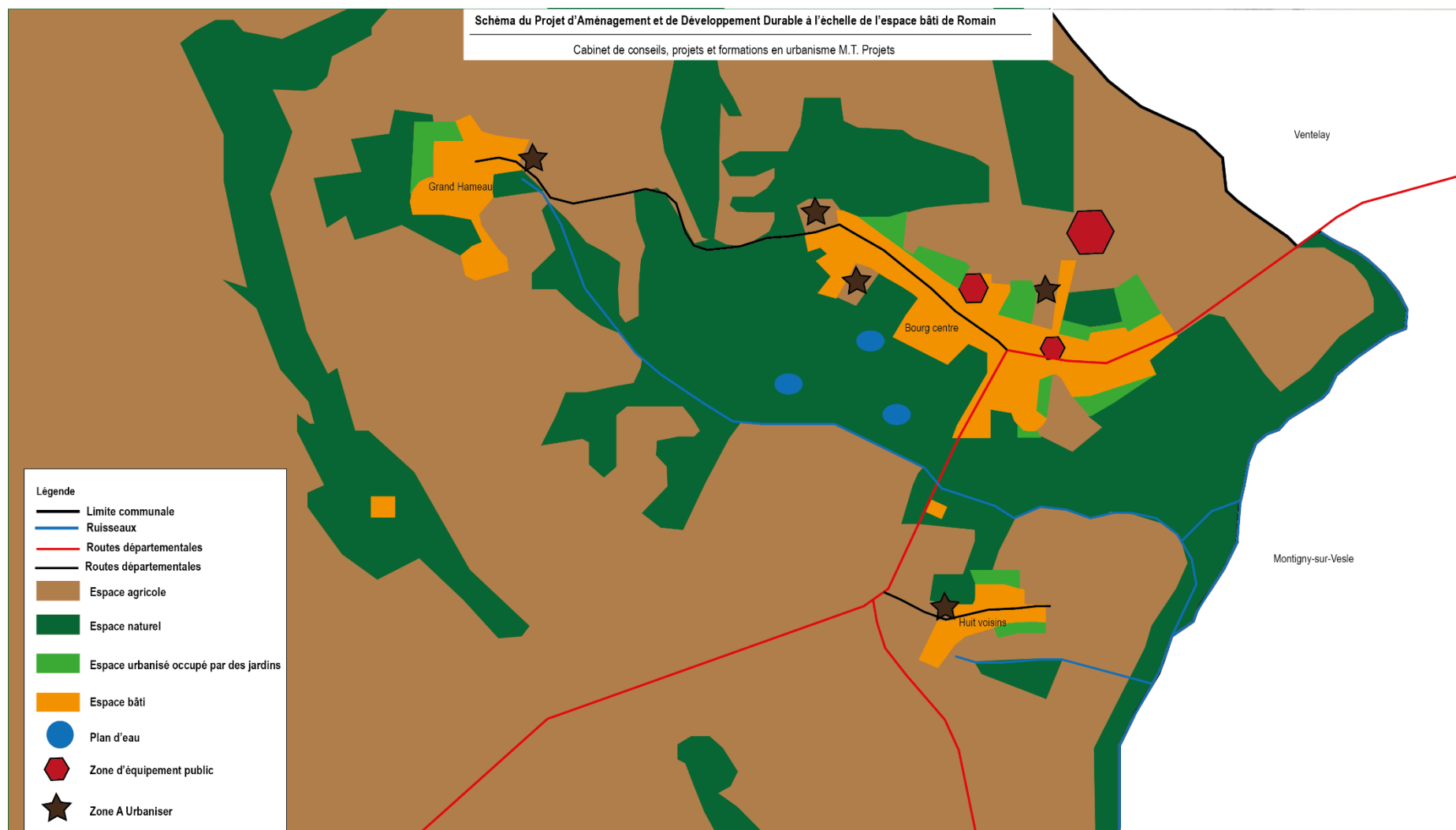


Schéma du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à l'échelle du territoire communal de Romain

Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

