



PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME DE Romain

Orientation d'aménagement et de programmation Dossier Approbation

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

.....

**Pour la Présidente
La Vice-Présidente
Nathalie MIRAVETE**



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL	4
MIXITE FONCTIONNELLE.....	4
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS.....	5
CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE.....	5
SUPERFICIE	5
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	5
VOIRIE NOUVELLE CREEE.....	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU CENTRE-BOURG DE ROMAIN	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU HAMEAU DES HUIT VOISINS.....	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU GRAND HAMEAU	10

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 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la mise en place de zone humides telles que Nzh (Zone Naturelle à dominante humide), Azh (Zone Agricole à dominante humide).

Les continuités écologiques sont préservées grâce à la mise en place de règles écrites permettant de préserver les zones de jardin. Le rôle de ces espaces jardin est multiple, il permet notamment une meilleure transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, ils permettent d'éviter les constructions en deuxième rideau (contraire à la morphologie urbaine communale), ils favorisent le passage de la petite faune et contribue à la perméabilité du sol.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des surfaces plantées imposées dans le règlement écrit et graphique. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et favorisent la perméabilité de l'eau.

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des plantations en fonds de jardins Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis sur le territoire de Romain. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement. Les voiries urbanisées sur un seul côté ont été privilégiées sans pour autant créer d'étalement urbain en dehors de la partie agglomérée. Ainsi, il a été évité d'urbaniser en direction de Ventelay le long de la route départementale car un espace boisé est présent, il est classé en zone N dans le règlement graphique mais il a été choisi de profiter des viabilités des rues communales. Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (SCOT et SDAGE notamment) et a réduit les secteurs d'urbanisation de la carte communale.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

L'ensemble des projets possède l'ensemble des viabilités pour urbaniser, la rue étant urbanisée sur un côté actuellement. La création récente d'un trottoir en face de la zone à urbaniser renforce la sécurité des futurs usagers.

Aucune nouvelle voirie sera créée.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place" ou autre.

CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet en zone urbaine : 1ha20 en 5 secteurs

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

17 constructions potentielles en zone U.

VOIRIE NOUVELLE CREEE

Aucune nouvelle voie n'est créée. Les projets s'appuient sur les voiries où la viabilité est déjà existante.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU CENTRE-BOURG DE ROMAIN



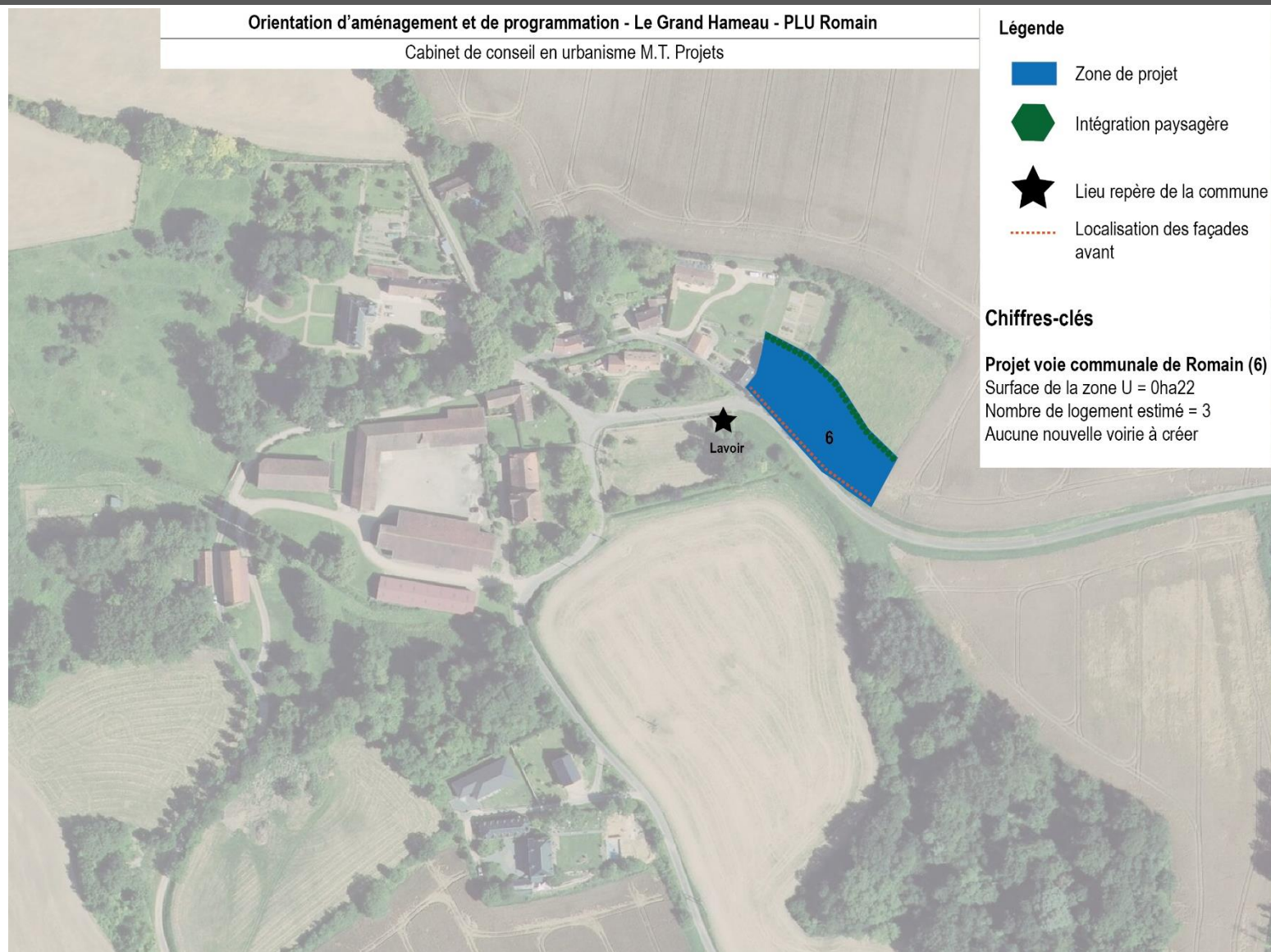
DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
➤ Situation géographique : Centre-bourg de la commune, rue de la République, rue de la Prévôté, Chemin de Beaugilet. ➤ Occupation actuelle : Classés comme des prairies temporaires et jardins ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement carte communale : Zone U	➤ Fronts bâtis : Le long de l'axe de communication ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillés ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
➤ Cohérence urbaine : Respect de la morphologie urbaine ➤ Liaison viaire : Urbanisation en épaissement ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Non aucune	➤ Surface : 0ha85 en zone urbaine ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 12 parcelles. Le SCOT affiche une densité de 12 à 16 logements par hectare. ➤ Superficie moyenne des parcelles destiné à la construction à usage d'habitation : 700 m² en moyenne ➤ Réseaux : Présents et suffisants

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU HAMEAU DES HUIT VOISINS



DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
➤ Situation géographique : Hameau des Huit Voisins, rue Principale ➤ Occupation actuelle : Culture et jardin ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement carte communale : Zone U	➤ Fronts bâtis : Le long de l'axe de communication ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillés ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
➤ Cohérence urbaine : Respect de la morphologie urbaine ➤ Liaison viaire : Urbanisation en densification de l'espace bâti ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Non aucune	➤ Surface : 0ha13 en zone Urbaine. ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 2 parcelles. Le SCOT affiche une densité de 12 à 16 logements par hectare. ➤ Superficie moyenne des parcelles destiné à la construction à usage d'habitation : 650m² ➤ Réseaux : Présents ➤ Longueur de nouvelle voirie : aucune

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DU GRAND HAMEAU



DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
➤ Situation géographique : Grand Hameau ➤ Occupation actuelle : Friche et jardin ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement carte communale : Zone U	➤ Fronts bâtis : Le long de l'axe de communication ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillés ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
➤ Cohérence urbaine : Respect de la morphologie urbaine ➤ Liaison viaire : Urbanisation en densification de l'espace bâti ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Non aucune	➤ Surface : 0ha22 en zone urbaine ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 3 parcelles. Le SCOT affiche une densité de 12 à 16 logements par hectare. ➤ Superficie moyenne des parcelles destiné à la construction à usage d'habitation : 730 m² en zone U ➤ Réseaux : Présents ➤ Longueur de nouvelle voirie : aucune