

Département de la Moselle
Communauté de Communes du Haut Chemin - Pays de Pange

COMMUNE DE RETONFEY

Plan Local d'Urbanisme

03 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	19/11/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	30/06/2017
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	05/09/2018

Approbation de la Révision par D.C.M. du 05/09/2018



Le Maire,
Christian PETIT

Date de référence : septembre 2018

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

COMMUNE DE RETONFEY

SOMMAIRE

Préambule

Chapitre I : Concernant le tissu urbain et les quartiers

- 1) Valoriser l'identité du village et qualifier les espaces publics
 - 1.1 - Préserver les éléments patrimoniaux du village
 - 1.2 - Conforter les espaces publics et qualifier les entrées de ville
- 2) Maîtriser les extensions urbaines et les limites de l'enveloppe urbaine
 - 2.1 - Lutter contre l'étalement urbain : renouvellement et réhabilitation
 - 2.2 - Maîtriser les extensions urbaines
 - 2.3 - L'auréole villageoise à recomposer

Chapitre II : Concernant les fonctions du village

- 3) Renforcer la diversité et la mixité des usages pour le village
 - 3.1 - Compléter l'offre d'équipements publics et d'activités
 - 3.2 - Elargir l'offre de logement pour un parcours d'habitat au sein du village.
 - 3.3 - Développer la desserte du territoire par les communications numériques
- 4) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines
 - 4.1 - Renforcer les liaisons douces entre les parties du village
 - 4.2 - Renforcer les liaisons douces vers les villages voisins
 - 4.3 - Favoriser les connexions intercommunales par des transports collectifs en lien avec les agglomérations voisines

Chapitre III : Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers

- 5) Préserver et valoriser les patrimoines paysagers et naturels.
 - 5.1 - Valoriser les composantes paysagères et les continuités écologiques ; proposer la remise en état des trames vertes et bleues
 - 5.2 - Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation

Chapitre IV : De manière générale

- 6) Agir sur la consommation des ressources

Carte de synthèse

Préambule

L'article L 101-2 (anciennement L.121-1) du Code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'impose aux documents d'urbanisme : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

• **L'article L 151-5 (anciennement L123-1-3)** du Code de l'urbanisme, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

2° *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

La commune de **Retonfey** a élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le respect des principes fondamentaux de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de l'article L 151-5 du même code, tout en analysant l'état des lieux, décrit dans le diagnostic initial du territoire.

Les orientations retenues par la commune, favorisent le renouvellement urbain, maîtrisent le développement, préservent la qualité architecturale et paysagère du village, renforcent la mixité et souhaitent apporter une amélioration du cadre de vie général.

Chapitre I : Concernant le tissu urbain et les quartiers

Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs à l'aménagement et à l'urbanisme. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- 1) Valoriser l'identité du village et qualifier les espaces publics

1.1 - Préserver les éléments patrimoniaux du village

et encourager la réhabilitation des constructions existantes.

Le noyau villageois de Retonfey présente les aspects traditionnels et les caractéristiques du village lorrain (constructions mitoyennes, bâtis anciens agricoles, front bâti dégageant un espace de devant servant initialement d'usoirs). Les incitations à rénover et réhabiliter les bâtisses existantes sont prônées dans le rapport de présentation et sont encadrées par les dispositions réglementaires applicables (respect des implantations, des volumes édifiés et maintien des aspects traditionnels du village lorrain ...).

L'enjeu est de sauvegarder et de mettre en valeur les bâtiments, ensembles de bâtis ou espaces publics représentant un intérêt architectural et/ou patrimonial (fermes lorraines, maisons villageoise, usoirs, ...). Ces éléments de patrimoine sont référencés au rapport de présentation et reporté sur le plan de zonage du PLU.

Les préconisations énoncées dans le règlement ont pour but la valorisation des éléments architecturaux remarquables et la qualité de traitement de ces constructions, notamment en préservant l'aspect extérieur, la volumétrie et le type d'architecture.

1.2 - Conforter les espaces publics et qualifier les entrées de ville

La commune dispose d'espaces publics aménagés qui améliorent le cadre de vie (abris-bus, parvis des équipements, terrains de jeux, placettes...). Au centre du village, les équipements et ouvrages publics structurent des espaces pour le public (mairie, école, salle communale). La somme de ces espaces publics fait partie de l'image de la commune. Par leurs usages communs, ils sont à valoriser pour une meilleure qualité de vie dans le village.

Les entrées de ville souffrent parfois d'une image peu valorisante qui devrait grandement être améliorée. Les accès au Nord et au Sud-Est en particulier, pourront être symbolisées et qualifiées pour limiter les extensions linéaires de l'urbanisation et valoriser l'ambiance urbaine de l'intérieur du village. Leurs aménagements seront l'occasion de repenser ces parties du village pour une ambiance urbaine cohérente tout en étant adaptée au contexte rural de la commune.

- 2) Maîtriser les extensions urbaines et les limites de l'enveloppe urbaine

En 2014, la commune compte une population de **1400 habitants** pour environ 570 logements.

La commune de Retonfey est comprise dans la Communauté de Commune du Pays de Pange et se trouve à 10km de Metz. Cette proximité en fait une commune résidentielle attractive pour les habitants de la couronne messine.

La commune doit maîtriser la croissance de son urbanisation et arriver à maintenir un équilibre de population nécessaire à ses équipements. En effet, un accroissement trop rapide du nombre d'habitants ne pourrait être absorbé par les équipements existants ou envisagés. Un accroissement modéré et progressif paraît plus adéquat pour maintenir la capacité des équipements présents et prévoir leur fonctionnement à longs termes sur le ban communal.

2.1 - Lutter contre l'étalement urbain : renouvellement et réhabilitation

Pour permettre un développement de la population tout en évitant le mitage du territoire, le recyclage foncier est l'un des premiers outils à mettre en place. La priorité d'urbanisation sera donc mise sur les secteurs compris dans l'enveloppe urbaine (périmètre entourant le village à moins de 30m des constructions existantes).

En 2014, il reste quelques parcelles libres au sein de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation ponctuelle au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) pourrait apporter un potentiel d'urbanisation estimé à une dizaine de logements.

D'autres parcelles libres sont présentes mais ne sont pas comptabilisées, car leur urbanisation ne paraît pas des plus opportunes. Ces espaces libres correspondent soit :

- à des ensembles de jardins, à préserver pour leur qualité paysagère et pour le cadre de vie des habitants
- à des secteurs d'équipement de la commune (zone de loisir,...)
- à des parcelles en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle
- à des parcelles pouvant être intégrées à des opérations d'ensemble

On peut aussi noter quelques potentiels de renouvellement du village avec d'anciens bâtiments, qui pourront faire l'objet de réhabilitations et / ou transformations. (2 granges, 1 corps de ferme et 1 maison)

Par ailleurs, le nombre de logements vacants en 2011 - 2014 correspond à environ 2.5% du nombre de logements sur la commune. Ce chiffre est négligeable et ne nécessitera donc pas d'effort particulier pour la résorption des logements vacants.

2.2 - Maitriser les extensions urbaines

Pour lutter contre l'étalement urbain, Retonfey se développera en lien avec les quartiers existants, pour limiter le besoin de déplacement. Les quartiers seront reliés par des voies circulées ou piétonnes. Les nouveaux aménagements laisseront la possibilité de liaison vers des extensions futures.

Selon une estimation actuelle des besoins en logements sur les 20 prochaines années, le chiffre approximatif de **6 hectares** a été retenu pour permettre à la commune un développement des quartiers d'habitat, cohérent avec les objectifs des politiques territoriales ou supra-communales. La commune envisage ainsi la construction de **80 à 120 logements jusqu'en 2032**, compris dans des opérations d'extension urbaine.

Retonfey a été marqué dans les années 1970 par la réalisation de lotissements mal connectés au reste du village. Le développement à venir doit notamment prendre en compte la situation de ces quartiers et doit contribuer à l'amélioration du fonctionnement général du village (bouclage entre les quartiers). Le principal site d'extension retenu correspond à un développement urbain vers le nord de la commune, se connectant à un quartier existant. L'objectif à terme est de connecter le quartier développé à l'Est du pré Baillot au lotissement la Tinchotte.

D'autres extensions limitées pourront permettre de construire des secteurs en limite de l'enveloppe urbaine ou d'étendre progressivement l'urbanisation. Ces extensions devront respecter les logiques d'implantation du village et rechercher une cohérence urbaine à long terme.

La répartition initiale de ces surfaces pourra être revue sans bouleverser les grandes orientations de ce PADD.

2.3 - L'auréole villageoise à recomposer :

La préservation et la mise en valeur des jardins sur les pourtours du village doit renforcer la transition végétale entre le secteur urbain et le secteur agricole, pour la qualité de vie des habitants et l'intégration paysagère de la commune. Les nouveaux quartiers intégreront cette valeur paysagère forte dans leurs aménagements. L'auréole végétale pourra donc évoluer et se compléter en fonction des extensions successives.

La transition entre l'urbanisation et les espaces agricoles sera accompagnée de cheminements ou d'aménagements végétaux afin de réduire l'impact des opérations sur le grand paysage et de limiter les rapports trop francs entre ces deux usages du sol.

Chapitre II : Concernant les fonctions du village

*Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs aux **équipements**, à l'**urbanisme**, à l'**habitat**, aux **transports et aux déplacements**, au développement des **communications numériques**, aux **équipements commerciaux** et au développement **économique et des loisirs**.*

- 3) Renforcer la diversité et la mixité des usages pour le village

La commune souhaite d'une part étendre ses quartiers à dominante résidentielle, et d'autre part favoriser les activités, les services, les commerces ou les équipements, afin de mieux répondre à la diversité de fonctions urbaines nécessaires au bon fonctionnement du village.

3.1 - Compléter l'offre d'équipements publics et d'activités

Le centre communal de Retonfey accueille les services administratifs de la collectivité (mairie, écoles, salle communale,...). Ces équipements pourront s'étendre ou se compléter par d'autres usages. Des secteurs spécifiques pourront être réservés à cet effet.

De plus, les secteurs accueillant des activités de loisirs (sports, détente, ...) et de plein-air seront maintenus avec des possibilités d'évolution et d'extension sur ces sites de loisirs.

La commune pourra profiter de certains espaces en mutation pour requalifier ou compléter ses espaces publics.

Quelques activités d'artisanat ou de commerce de proximité sont répertoriées sur la commune. Ces activités doivent être encouragées pour pérenniser ce tissu économique, dynamisant pour la commune

Pour développer le tissu d'activités, la commune pourra instaurer une réglementation favorable au maintien et à l'extension des commerces et services de proximité, ainsi qu'aux entreprises existantes. Aussi, la zone d'activités pourra être réorganisée (aménagements urbains et paysagers) afin de renforcer son attractivité.

3.2 - Elargir l'offre de logement pour un parcours d'habitat au sein du village.

Les nouveaux quartiers intégreront une diversité de type de logements pour éviter des opérations « monotypes » comme les lotissements pavillonnaires des dernières années. Les nouveaux quartiers devront intégrer la notion de mixité sociale et générationnelle et la variété d'offre de logements (Habitats individuels, maisons groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, ...). Pour ce faire, les nouvelles opérations comporteront une grande variété de tailles de parcelles propices à la diversité de construction souhaitée.

3.3 - Développer la desserte du territoire par les communications numériques

L'arrivée du « très haut débit » est en cours sur la commune. Les offres Très Haut débit devraient être disponibles à Retonfey en 2018. L'enfouissement des réseaux sera prévu en fonction de la desserte de chaque rue. Pour les secteurs en travaux, des gaines en attente serviront pour une desserte future.

Par ailleurs, la commune appuiera les politiques de dessertes prévues à l'échelle intercommunautaire.

- 4) Favoriser les déplacements au sein de la commune et vers les communes voisines

4.1 - Renforcer les liaisons douces entre les parties du village

Le village dispose d'un certain nombre de cheminements piétonniers qui offrent des possibilités de raccourcis entre ses différents quartiers. Le maillage des rues est donc bien fourni pour le village.

Ce réseau peut être complété à la faveur des déplacements internes au village, notamment en direction des équipements publics. De plus, des itinéraires à vocation récréative donnant accès aux différents espaces naturels de la commune pourront être instaurés.

Les nouveaux quartiers devront être intégrés au tissu urbain existant par des accès multiples et des liaisons douces.

4.2 - Renforcer les liaisons douces vers les villages voisins

Les liaisons douces peuvent s'inscrire à différentes échelles, du parcours fonctionnel à la promenade de loisirs. Les itinéraires de promenades pourront être prolongés ou complétés, en instaurant des pistes nouvelles. Les chemins existant seront confortés (chemin des Huguenots, ...)

4.3 - Favoriser les connexions intercommunales par des transports collectifs en lien avec les agglomérations voisines

La démarche sur les liaisons douces s'accompagne d'une réflexion sur la grande mobilité pour les déplacements à l'échelle du bassin de vie. En effet l'offre de transport en commun reste à être enrichie sur le territoire. Les alternatives au transport individuel motorisé seront aussi favorisées, telles que le covoiturage, les itinéraires cyclables ou le développement des circuits de livraisons.

Chapitre III : Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers

*Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs au **paysage**, à la **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, à la préservation et/ou la remise en état des **continuités écologiques**.*

- 5) Préserver et valoriser les patrimoines paysagers et naturels.

5.1 - Valoriser les composantes paysagères et les continuités écologiques ; proposer la remise en état des trames vertes et bleues

Les trames vertes et les trames bleues sont des composantes indissociables l'une de l'autre :

- le vert représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies...
- le bleu correspond aux cours d'eau et zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...

Ces trames vertes et bleues feront l'objet d'une préservation forte en étant inscrites comme composantes naturelles de qualité environnementale à respecter et protéger de toute altération.

Les trames vertes

Le village s'est développé à la fois le long des axes et de façon concentrique par rapport au noyau ancien. Ces secteurs récents se sont alors installés dans l'auréole, formée des jardins et des vergers du village.

Les différents éléments de végétation, au pourtour et dans le village composent de grandes « coulées vertes » qui structurent le paysage du village et constituent des poumons verts. Ces espaces de nature contribuent à la qualité de vie des habitants de Retonfey. Dans un contexte paysager constitué principalement d'espaces agricoles ouverts aux vues lointaines, la présence de cette végétation « de proximité » permet aussi une meilleure insertion des constructions. Cette nature complexe accueille en outre une diversité faunistique et floristique à préserver comme un système à part entière.

L'identité végétale du village sera renforcée par la définition de secteurs de protection non constructibles préservant les « traversantes » naturelles du village. Les zones de jardin en cœur d'îlot seront également préservées, tout comme le bois du château.

Complété par les espaces boisés (principalement les bois de Fey et Vaudreville), ces parties de nature seront inscrites dans les trames vertes de la commune. Ces massifs boisés situés au Sud-Est du ban communal constituent une limite visuelle dans le grand paysage, formé essentiellement d'espaces agricoles ouverts. Ces milieux naturels représentent également une zone potentielle de gîte et de ravitaillement pour l'avifaune, les grands mammifères et la petite faune. D'autres éléments naturels sont inscrits pour leur caractère remarquable et/ou leur situation de repère dans le paysage (arbres isolés, bosquets). Enfin, certaines prairies devront être préservées comme réservoir de biodiversité.

Les trames bleues

Le territoire communal est drainé par plusieurs cours d'eau en tête de bassin, qui transitent par le village.

L'ensemble des ruisseaux, des espaces humides et de la végétation ripisylve qui s'y rapporte, seront protégés par l'instauration de trames bleues. L'enjeu est de maintenir et d'entretenir les cordons végétaux aux abords des différents ruisseaux qui parcourent la commune (de Vallières, du Breuil et Fey). Les zones humides le long des cours d'eau devront être protégées, notamment à la confluence du ruisseau du Breuil et de Vallières (lieu-dit l'Hermitage).

La présence du ruisseau « du Breuil » au cœur du village avait donné naissance à une place et créée une centralité autour de l'ancien lavoir situé au carrefour des rues de Metz, du Gué, et de la Scie. Aujourd'hui le tracé de ce cours d'eau n'est plus lisible dans le paysage urbain du bourg. Sa réouverture permettrait de requalifier la place du Gué et de renforcer sa centralité.

Le paysage

Les points de vue sur le village sont nombreux, que ce soit depuis les espaces agricoles ouverts ou depuis l'autoroute qui le longe au Sud. Le village, implanté dans une cuvette, se fond dans la végétation. L'insertion végétale du village en est une des caractéristiques. La nature pénètre les espaces urbanisés. Les espaces de nature dans la commune devront donc être maintenus, tout comme les haies, les bosquets ou les arbres d'alignement qui structurent le territoire agricole.

Enfin, les points de vue remarquables sur le grand paysage devront être pris en compte dans le cadre des aménagements futurs.



Vue depuis l'autoroute A4



Vue de l'entrée Nord de la commune, depuis la route départementale RD154A

5.2 - Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation

Au-delà de cette auréole de nature, le village est entouré d'espaces agricoles ouverts, dont l'étendue paysagère offre un cadre de vie de qualité. Malgré l'aspect intensif des cultures en place, l'activité agricole garantit l'entretien et le maintien des espaces cultivés. Elle contribue donc fortement à la qualité végétale et champêtre de la commune. L'enjeu est alors de favoriser et de soutenir cette activité par un repérage des espaces agricoles majeurs. Le maintien des activités agricoles actuelles sera assuré par la préservation des terres arables de qualité et le développement de cette activité passera par une incitation à la gestion durable des terres.

Le PLU s'attachera à défendre

- La préservation de l'espace agricole entourant le village, par la délimitation **d'espaces agricoles majeurs**,

- la minimisation des surfaces agricoles devenant des terrains affectés à l'urbanisation, par une **utilisation économe des terres agricoles** dans l'extension de l'enveloppe urbaine du village.
- la limitation du développement résidentiel à proximité des bâtiments agricoles existants par **des secteurs agricoles déterminés** en fonction des parcelles d'intérêt pour l'exploitation. Cette prescription répond aussi à la lutte contre la détérioration du paysage agricole et à la prévention des nuisances et des conflits de voisinage.

Chapitre IV : De manière générale

- 6) Agir sur la consommation des ressources

Dans un contexte de crise environnementale, économique ou énergétique que nous traversons, la gestion de nos ressources est un enjeu actuel majeur. Ainsi, il est important de prendre en compte l'impact des consommations de nos différentes ressources (énergie, eau, terres naturelles, air, etc.) pour une meilleure transmission aux générations futures. Nous devons prendre en compte sérieusement cette problématique afin d'anticiper la transition de notre société et de nos modes de vie à l'échelle du village.

Cela passe par la somme des ambitions suivantes :

- Réduire la consommation d'énergie et encourager la production d'énergies renouvelables
- Gérer durablement les ressources en eau et leur renouvellement
- Réduire les consommations de terres naturelles
- Réduire les rejets de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques
- Réduire la production de déchets et gérer leur revalorisation

Liste non-exhaustive d'actions pour intégrer ces problématiques dans les projets :

- Inciter et encourager les initiatives privées
- Encourager l'utilisation des énergies propres et renouvelables
- Favoriser l'écoconception et l'architecture bioclimatique
- Développer les modes de déplacement « doux » et les transports en communs
- Permettre le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales
- Dans les futurs projets d'aménagement, favoriser la diversité architecturale

Carte de synthèse

LEGENDE

1-Maitriser le développement en permettant une extension mesurée et réfléchie de la commune

- Centre bourg à préserver
- Secteurs d'extension à court ou moyen terme
- Potentiel d'extension future
- Potentiel d'extension pour les secteurs d'équipements
- Secteur d'équipements de loisirs à valoriser
- Zone d'activités à dynamiser

■ Gestion des risques (canalisations GRT Gaz - Air Liquide)
(Trace non précis, se référer à l'annexe des servitudes pour en connaître les dispositions)

2-Un équilibre à préserver entre urbanisation et espaces naturels

- ★ Préservation des vergers et jardins en périphérie du bourg
- Préservation des corridors biologiques
- Préservation de forêts
- Préservation de prairies permanentes
- Préservation des espaces agricoles
- Conserver les haies existantes
- Dispositif de rétention lié au ruissellement
- ★ Point de vues remarquables

3-Un maillage des liaisons inter-quartiers à renforcer

- Chemins piétonniers, ruraux ou d'exploitation à préserver
- Liaisons inter-quartiers à renforcer

