

COMMUNE DE RETONFEY

Plan Local d'Urbanisme

04 – Orientations d'aménagement et de programmation

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



A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be "Christian Petit", written over a faint circular stamp.

Date de référence : septembre 2018

Préambule

Le Plan Local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement, qui viennent préciser sur certains secteurs de la commune à aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter le développement futur.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces orientations prévoient une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit et les principes.

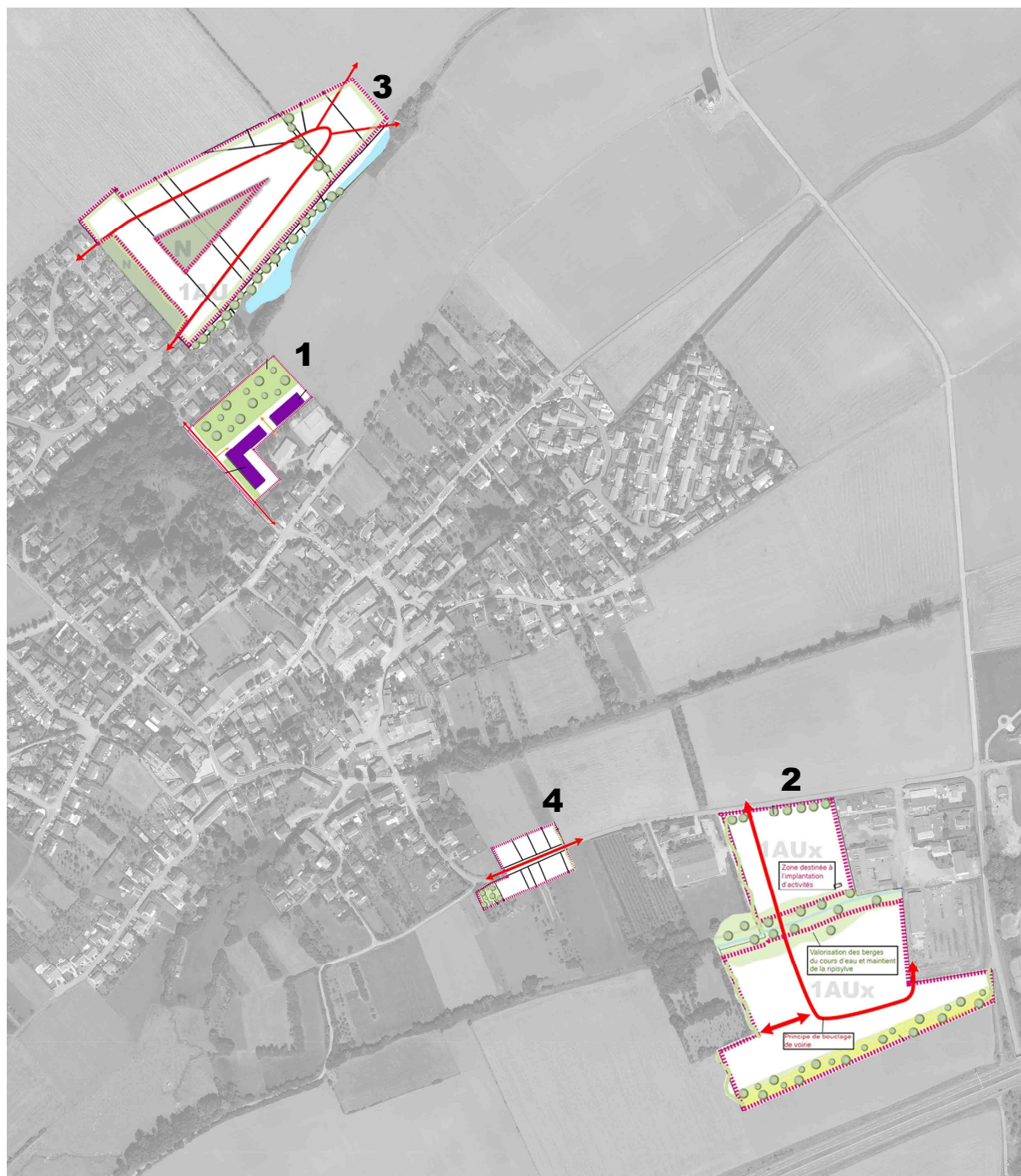
Les orientations d'aménagement permettent à la commune de Retonfey de préciser les conditions d'aménagement de plusieurs secteurs :

- ❖ **Secteur 1 : « Rue des violettes, entre l'école et le lotissement du pré Baillot »,**
- ❖ **Secteur 2 : « Secteur entre l'autoroute A4 et la route de Colligny »**
- ❖ **Secteur 3 : « Secteur à l'Est du lotissement Le Pré Baillot »**
- ❖ **Secteur 4 : « Secteur entrée de ville route de Colligny »**

Pour ces secteurs, il est successivement présenté :

- Les dispositions et principes d'aménagement du secteur
- Le schéma d'aménagement du secteur

Situation des OAP



OAP n°1 « Rue des violettes, entre l'école et le lotissement du pré Baillot »



- Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur

❖ Grands principes d'aménagement

Connexions et transitions :

Le principe général d'urbanisation prévoit de construire le secteur entre l'école et le lotissement du pré Baillot. Deux accès piétons seront créés : un rue des violettes et un derrière l'école.

Entre le lotissement du pré Baillot et les constructions projetées, des aménagements paysagers seront aménagés sous la forme d'un parc public. Cela permettra également de faciliter les rapports de voisinage entre les nouveaux bâtis et les constructions existantes. L'école aura un accès direct au parc grâce à la création d'un aménagement piéton.

Raccordement aux réseaux :

- Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau d'eau pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération ou l'évacuation des eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion du ruissellement de surface doit être prise en compte dans les aménagements.

Les espaces libres de construction sont le support privilégié pour la gestion des eaux pluviales sur le site même des opérations. La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas pourront être réalisés des aménagements de régulation des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone devra prévoir un raccordement aux équipements suivants selon la réglementation en vigueur : réseau d'eau potable, réseau de collecte des eaux usées, réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe et si cela est nécessaire aux vues des aménagements d'infiltration mis en œuvre, réseau d'électricité, réseau d'éclairage public, protection incendie et voirie.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

Répartition du programme :

Il est prévu un aménagement d'espaces naturels sous la forme d'un parc public et d'espaces verts.

Le quartier est à destination principale d'équipements publics, en partie en complémentarité avec les équipements scolaires existants. Une mixité d'usage est favorisée avec l'apport de logements adaptés aux personnes âgées.

❖ Habitat

Le programme prévoit l'aménagement de logements de type adapté pour les seniors.

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare, avec une marge de plus ou moins 10%. Cependant, s'agissant d'un secteur d'équipements publics, une surface importante sera dédiée aux aménagements urbains, la densité sera donc calculée sur la surface nette (hors voirie et aménagements urbains). L'objectif est de réaliser environ une quinzaine de logements seniors.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

❖ Transports et Déplacements

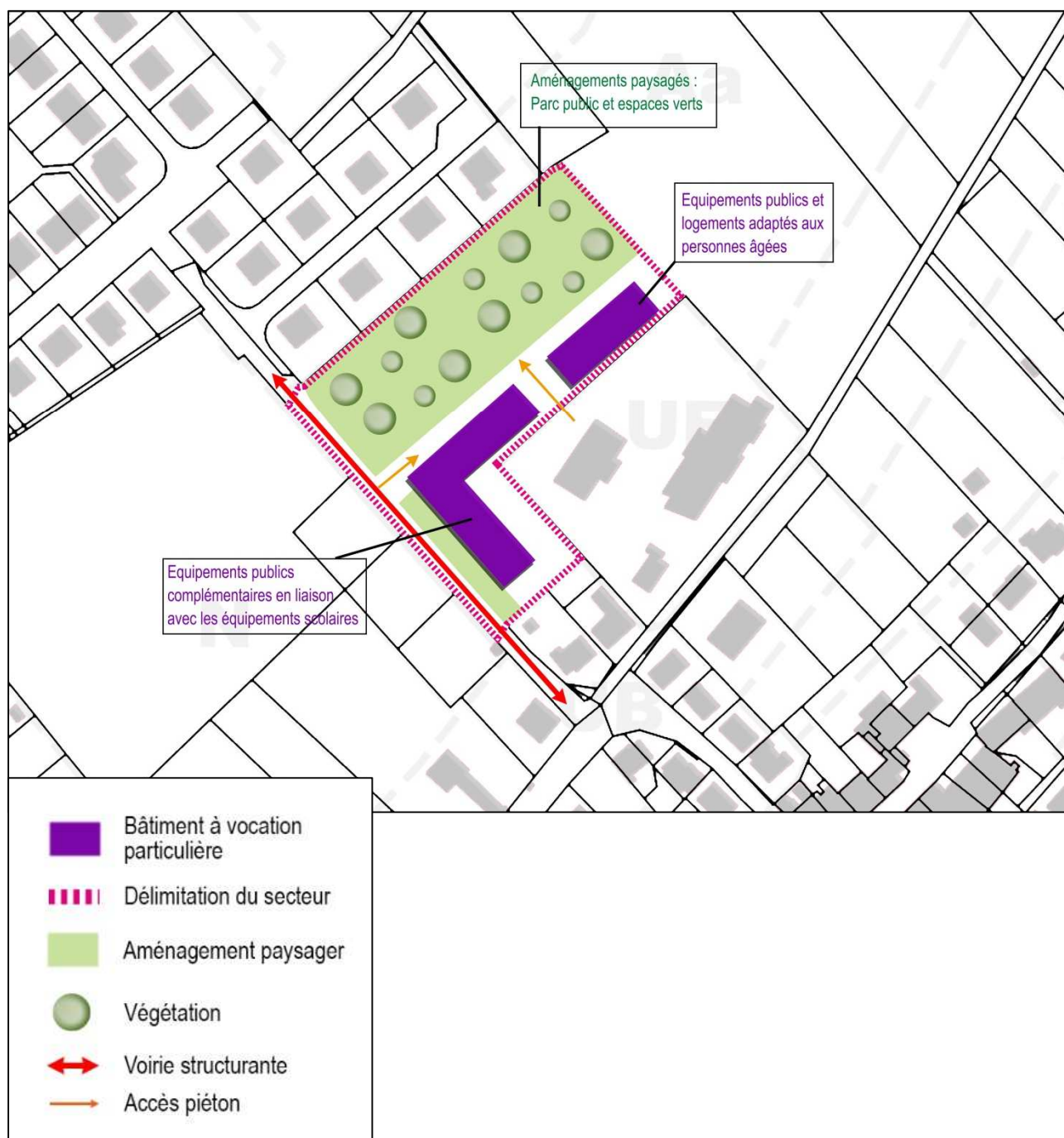
Ce secteur se trouve à proximité immédiate du tissu urbain.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus). Des liaisons piétonnes supplémentaires (chemin, venelle) seront prévues pour connecter la nouvelle opération et créer des liens avec les secteurs voisins, en particulier vers l'école.

Des dispositifs de stationnements groupés seront installés sur la rue des violettes, en fonction des besoins des usagers. Pour cela, un emplacement réservé a été créé.

Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier. Les voiries partagées seront favorisées pour toute création de rue de desserte.

- Schéma d'aménagement du secteur.



OAP n°2 « Secteur entre l'autoroute A4 et la route de Colligny »



- Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur

❖ Grands principes d'aménagement

Connexions et transitions :

Ce secteur devra s'organiser autour de voies de desserte assurant un bouclage avec la route de Colligny et la voie de desserte de la zone d'activité actuelle. La zone ne devra pas être organisée en impasse. Une nouvelle voirie devra se connecter à la zone artisanale et à la route de Colligny.

Les limites de la zone devront être traitées paysagèrement avec la création de façades végétalisées. Cette zone verte sera composée d'une strate arbustive et/ou arborée, associant plusieurs essences végétales locales.

La ripisylve devra être maintenue et réaménagée par une couverture arbustive et les berges du cours d'eau devront être valorisées.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone, et ses règles d'occupation du sol devra respecter l'ensemble des dispositions fixées au règlement de la zone IAUX.

Raccordement aux réseaux :

- Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau d'eau pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération ou l'évacuation des eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion du ruissellement de surface doit être prise en compte dans les aménagements.

Les espaces libres de construction sont le support privilégié pour la gestion des eaux pluviales sur le site même des opérations. La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas pourront être réalisés des aménagements de régulation des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone devra prévoir un raccordement aux équipements suivants selon la réglementation en vigueur : réseau d'eau potable, réseau de collecte des eaux usées, réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe et si cela est nécessaire aux vues des aménagements d'infiltration mis en œuvre, réseau d'électricité, réseau d'éclairage public, protection incendie et voirie.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

Répartition du programme :

Il est prévu un aménagement d'espaces naturels sous la forme d'un merlon planté qui devra être construit en façade sud, afin de réduire les nuisances visuelles, auditives et odorantes de l'autoroute A4. Des aménagements paysagers en façade sont également projetés pour créer une transition entre la nouvelle zone urbanisée et les parcelles voisines.

Le quartier est à destination principale d'activités.

Le secteur appliquera une mixité et une diversité dans la taille des parcelles proposées.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

❖ Transports et Déplacements

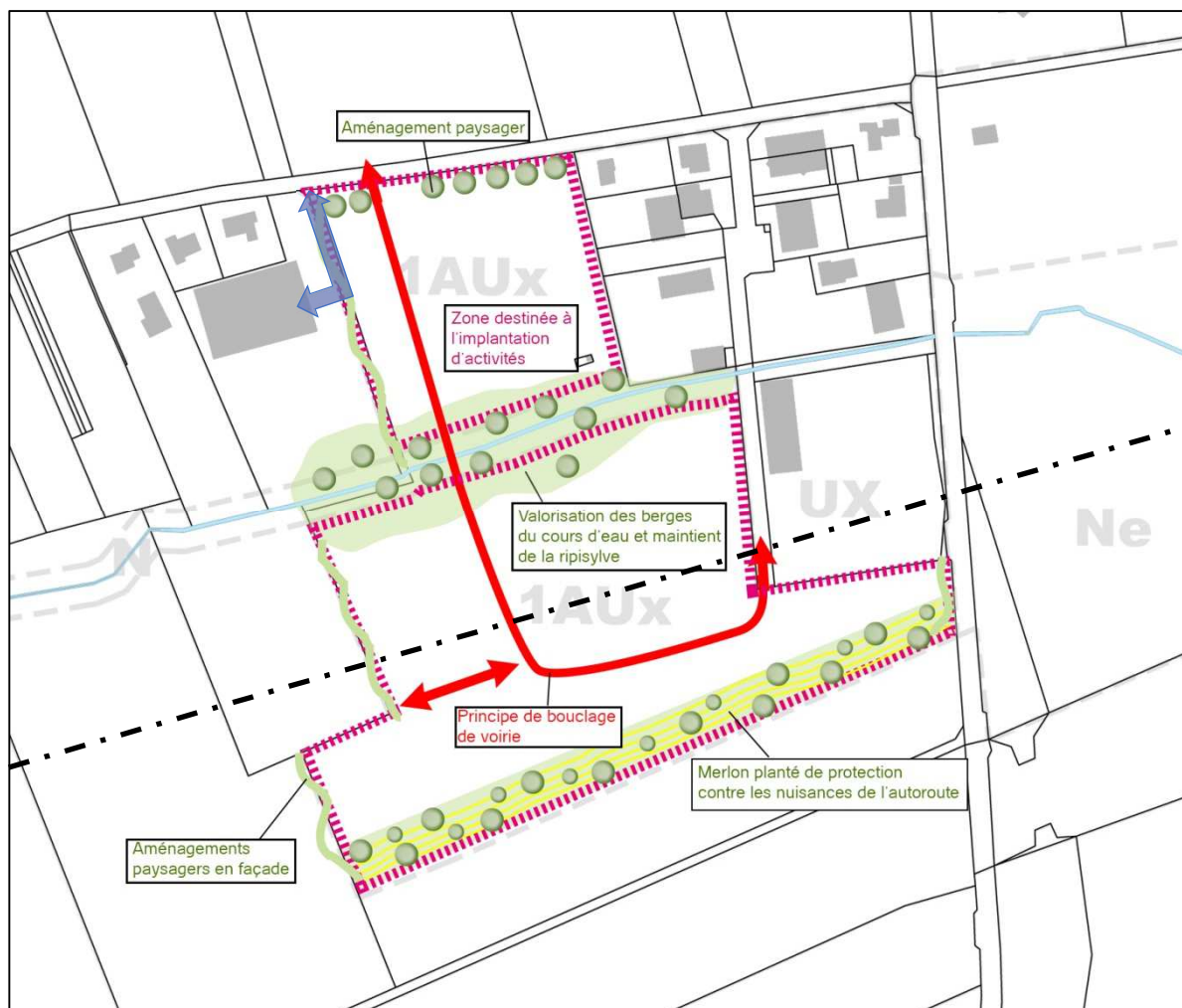
Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).

Des dispositifs de stationnements groupés seront installés à proximité de la voirie créée pour la desserte du quartier

Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier. Les voiries partagées seront favorisées pour toute création de rue de desserte.

Aucun accès nouveau ne sera créé depuis la route départementale.

- Schéma d'aménagement du secteur.



-  Délimitation du secteur
-  Aménagement paysager
-  Végétation
-  Voirie structurante
-  Accès piéton
-  Canalisation GRT Gaz (Tracé non précis, se référer à l'annexe des servitudes pour en connaître les dispositions)
-  Prise en compte de la circulation des engins agricoles

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion du ruissellement de surface doit être prise en compte dans les aménagements.

Les espaces libres de construction sont le support privilégié pour la gestion des eaux pluviales sur le site même des opérations. La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas pourront être réalisés des aménagements de régulation des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone devra prévoir un raccordement aux équipements suivants selon la réglementation en vigueur : réseau d'eau potable, réseau de collecte des eaux usées, réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe et si cela est nécessaire aux vues des aménagements d'infiltration mis en œuvre, réseau d'électricité, réseau d'éclairage public, protection incendie et voirie.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

La gestion de l'écoulement des eaux pourra être gérée grâce à la zone naturelle située à l'Est du secteur.

Répartition du programme :

Le quartier est à destination principale de logements.

Le secteur appliquera une mixité et une diversité dans la taille des parcelles proposées.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

❖ Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare, avec une marge de plus ou moins 10%. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

❖ Transports et Déplacements

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).

Des dispositifs de stationnements groupés seront installés à proximité de la voirie créée pour la desserte du quartier.

Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier. Les voiries partagées seront favorisées pour toute création de rue de desserte.

Traitement architectural :

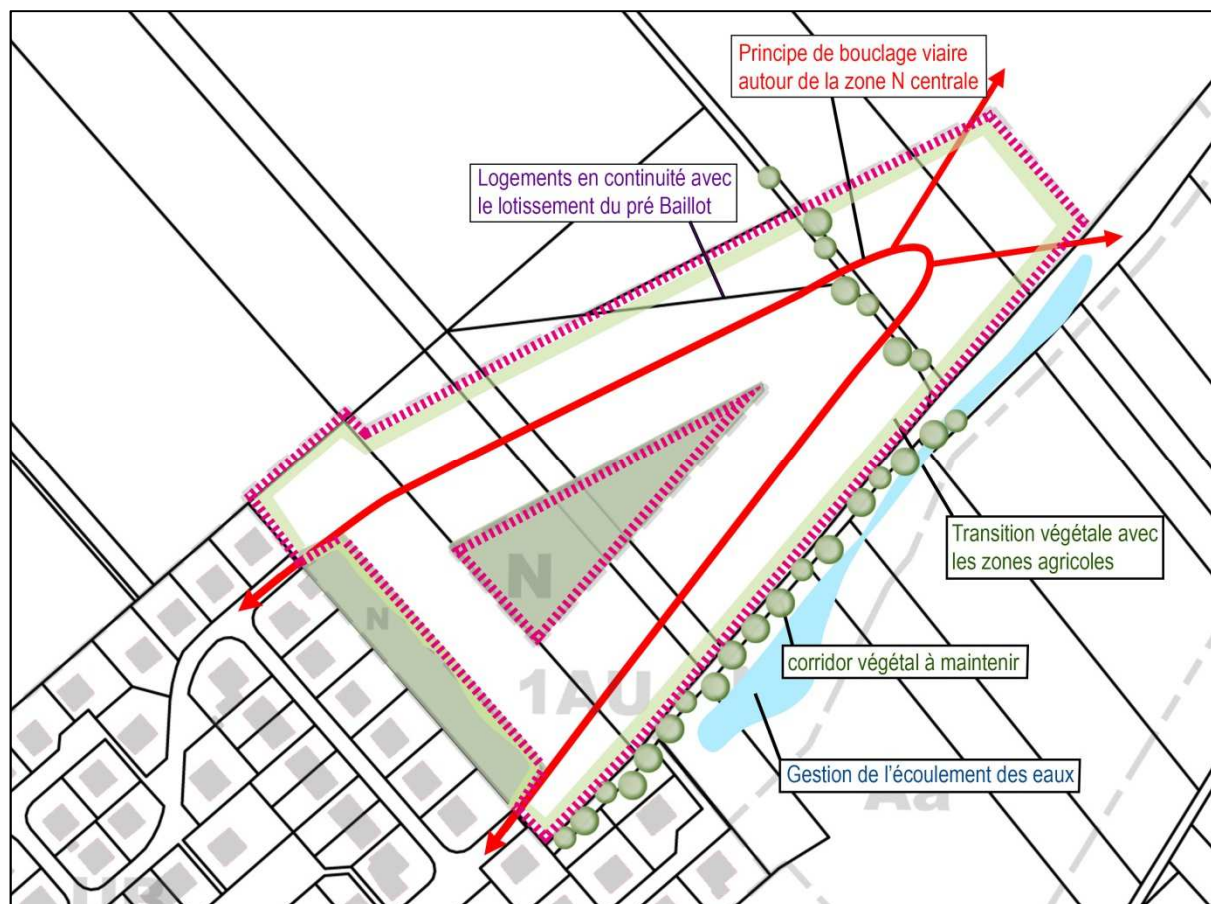
Afin d'assurer une harmonie au sein de chaque nouvelle rue :

- les façades sur rue des constructions devront être implantées dans une bande de façade définie lors du dépôt administratif de construire.
- Les maisons sur buttes seront interdites, l'accès principal s'effectuera de plain-pied

Les principes de l'architecture bioclimatique seront favorisés notamment par la mise en œuvre de protection solaire sur les façades exposées au sud (brises soleil, débord de toiture, plantation d'arbres ou tout autre dispositif).

Les dispositifs d'énergie renouvelable devront être positionnés de façon à en assurer la meilleure dissimulation possible depuis les espaces publics.

- Schéma d'aménagement du secteur.



	Délimitation du secteur
	Aménagement paysager
	Végétation
	Voirie structurante
	Accès piéton

OAP n°4 « Entrée de ville route de Colligny »



- Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur

❖ Grands principes d'aménagement

Connexions et transitions :

Ce secteur devra s'organiser autour de la route de Colligny. La zone ne devra pas être organisée en impasse.

Les limites de la zone devront être traitées paysagèrement avec la création de façades végétalisées. Cette zone verte sera composée d'une strate arbustive et/ou arborée, associant plusieurs essences végétales locales. Une attention particulière sera portée sur l'aménagement paysager d'entrée de ville.

Les jardins en bande présents au sein du secteur, à l'Ouest devront être préservés.

Lors de l'aménagement de la zone, un aménagement paysager pour marquer l'entrée de ville sera réalisé.

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone, et ses règles d'occupation du sol devra respecter l'ensemble des dispositions fixées au règlement de la zone 1AU.

Raccordement aux réseaux :

- Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau d'eau pluviales, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération ou l'évacuation des eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion du ruissellement de surface doit être prise en compte dans les aménagements.

Les espaces libres de construction sont le support privilégié pour la gestion des eaux pluviales sur le site même des opérations. La mise en œuvre de techniques d'infiltrations locales telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont obligatoires sauf en cas d'impossibilité technique démontrée. Dans ce cas pourront être réalisés des aménagements de régulation des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone devra prévoir un raccordement aux équipements suivants selon la réglementation en vigueur : réseau d'eau potable, réseau de collecte des eaux usées, réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe et si cela est nécessaire aux vues des aménagements d'infiltration mis en œuvre, réseau d'électricité, réseau d'éclairage public, protection incendie et voirie.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain, ou par toute autre technique de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement et / ou de travaux de voirie, des fourreaux seront mis en place dans l'attente de l'aménagement de la fibre sur le territoire.

Répartition du programme :

Le quartier est à destination principale de logements. Les logements seront implantés de part et d'autre de la route de Colligny.

Le secteur appliquera une mixité et une diversité dans la taille des parcelles proposées.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

❖ Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare, avec une marge de plus ou moins 10%. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

❖ Transports et Déplacements

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).

Des dispositifs de stationnements groupés seront installés à proximité de la voirie créée pour la desserte du quartier

- Schéma d'aménagement du secteur.

