

**Département de la Moselle
Communauté de Communes
du Pays de Pange**



Commune de Retonfey



Notice explicative

Dossier de révision allégée à objet unique du Plan d'Occupation des Sols

Document arrêté par DCM du 03/06/15

Date de référence : juin 2015

SOMMAIRE

Rappel de la procédure

P.3

1. Présentation de la commune

P.4

2. Contexte et objectifs de la révision simplifiée

P.8

2.1 Contexte de la révision allégée

2.2 Objectifs de la révision allégée

2.3 Compatibilité avec les objectifs du SCoT-AM

3. Justification des nouvelles dispositions

P.12

3.1 Analyse des besoins fonciers de la commune

3.2 Description du site et faisabilité au regard de l'environnement

3.3 Eléments de faisabilité

3.4 Impact du projet

4. Documents modifiés dans le PLU

P15

4.1 Le plan de zonage

4.2. Le tableau des superficies

Rappel de la procédure

Le PLU de la commune de RETONFEY fut approuvé par délibération du conseil municipal le 23/02/2011 puis annulé par décision du Tribunal Administratif le 15/10/2013.

Le document opposable actuellement est donc le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en date du 29/07/1982.

Suite à la poursuite des réflexions sur l'aménagement de la commune, le conseil municipal a prescrit, **par délibération du 19/11/2014** l'élaboration d'un dossier de révision allégée à objet unique du POS, rendu possible par l'article L123-19 qui précise :

Article L123-19

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;

b) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2.

Toutefois, en cas d'annulation contentieuse du plan local d'urbanisme, l'ancien plan d'occupation des sols peut également faire l'objet, pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive, d'une révision selon les modalités définies par le septième alinéa de l'article L. 123-13.

Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision dans les conditions prévues par l'article L. 123-13. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants..

Dans ce sens, l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme nous annonce :

Article L123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, **le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **de la commune, et des personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Etant donné la volonté de la commune d'ouvrir à l'urbanisation un secteur agricole (classement du POS), la procédure dite de "révision allégée à objet unique" du POS peut être engagée, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, précédemment cités.

Nous pouvons considérer que la création d'une nouvelle zone 1NA de 4 hectares, rapportée aux surfaces urbanisées de la commune, n'est pas en mesure de porter atteinte à elle seule à l'économie générale du POS.

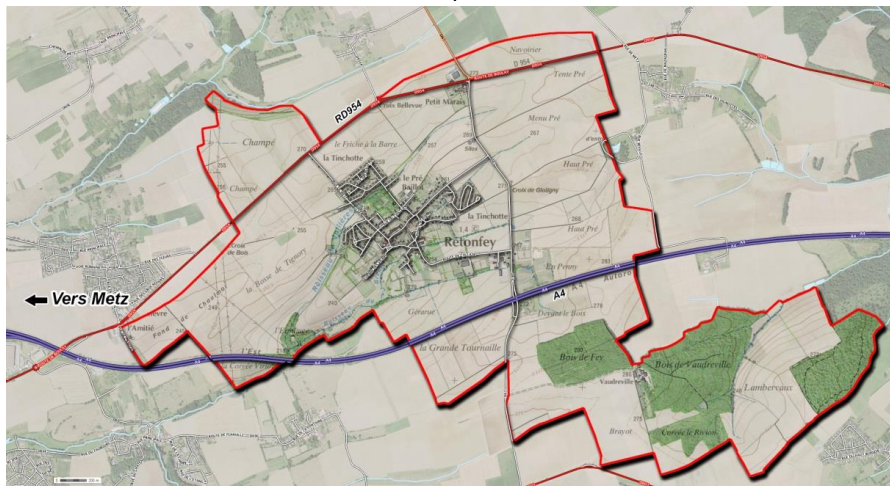
Aussi, le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées.

1. Présentation de la commune

1.1 Contexte général

La commune de RETONFEY est une commune rurale dont le ban couvre une superficie de 977 ha.

RETONFEY est située à environ 12 km à l'Est de METZ. Son territoire communal est traversé par la RD 954 qui relie METZ à BOULAY, ainsi que par l'autoroute A4, en direction de Strasbourg, qui transite sans desservir le village.



La commune de RETONFEY, située dans le département de la MOSELLE dépend de l'arrondissement METZ-CAMPAGNE et appartient au Canton du Pays Messin.



RETONFEY est membre de Communauté de Communes du Pays de PANGE, qui compte 18 communes

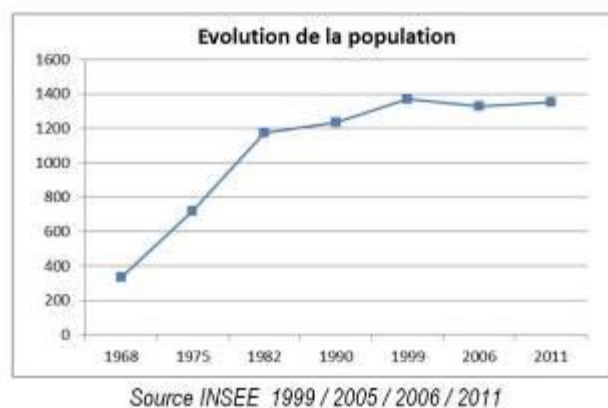
Carte de Localisation



1.2 Démographie et logements

En 2011, la commune regroupait 1352 habitants soit un gain de 23 habitants par rapport à 2006. L'augmentation conséquente de la population s'est effectuée surtout entre 1968 et 1982 (+ 839 habitants). Cette importante croissance démographique est à mettre en relation avec la réalisation en limite du village de deux grandes opérations de lotissements d'habitats, à partir de 1970 :

- le premier à l'Est, au lieu-dit « La Tinchotte » (72 logements) ;
- le second au Nord, au lieu-dit « Pré Baillot » (95 logements).



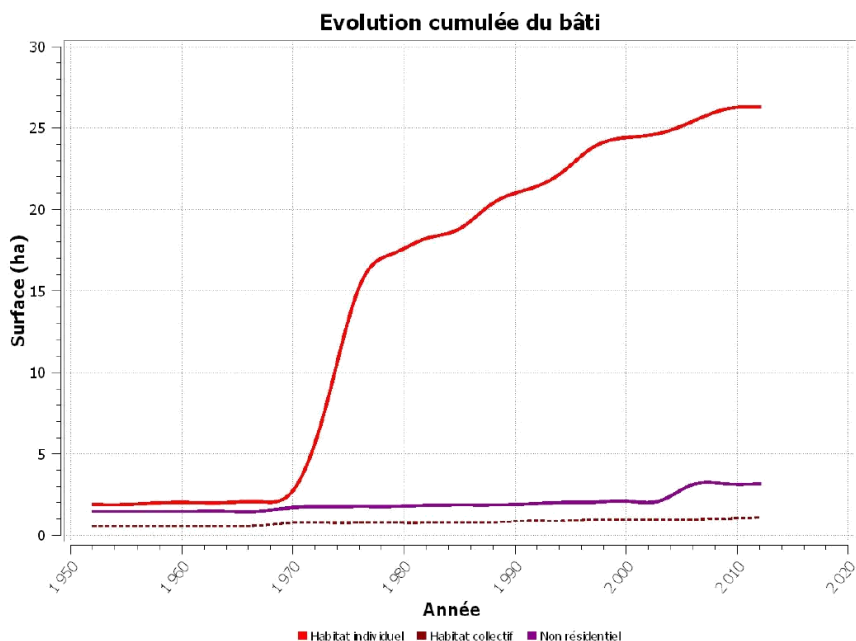
Ce constat démographique, marqué par un doublement de la population de RETONFEY entre 1968 et 1975, illustre le phénomène de périurbanisation lié à la proximité de METZ, la première agglomération du département de la MOSELLE.

En 2011, RETONFEY comptait 532 logements contre 499 en 2006 et 476 en 1999.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	89	197	344	396	476	499	532
Résidences principales	79	184	332	389	464	487	519
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0	1	1	0	0	1
Logements vacants	10	13	11	6	12	12	12

La majorité des logements du village ont été réalisés à partir de 1970, puis le rythme de construction s'est poursuivi progressivement.



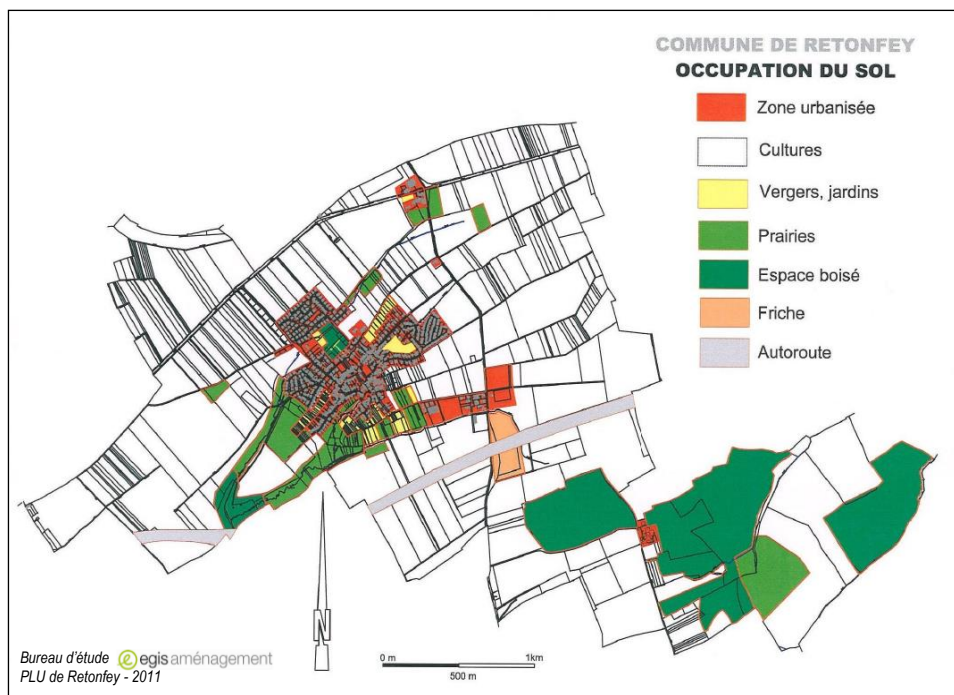
Source : Observatoire du Foncier, DDT de Moselle

1.3 Environnement

L'occupation du sol est dominée par la présence des grandes cultures qui offrent des paysages agricoles largement ouverts.

Les prés vergers en bordure de villages sont une entité paysagère qui participe à la qualité de vie des habitants.

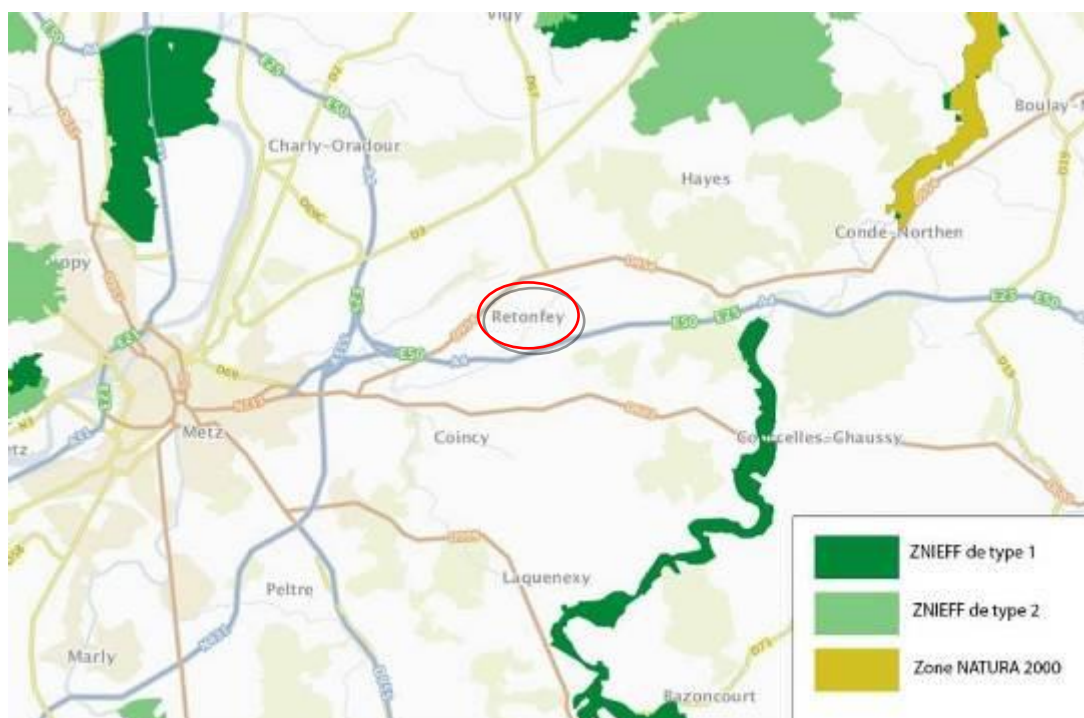
Les ripisylves aux abords des cours d'eau sont des entités structurantes du paysage de Retonfey, tout comme les secteurs de prairies à l'ouest du village, ou encore les boisements au sud-est. Ces entités paysagères participent à la qualité paysagère de la commune et au maintien de la biodiversité locale.



Retonfey n'est pas concernée par une zone NATURA 2000 sur son territoire ou à proximité.

La commune n'est pas non plus directement concernée par d'autres types de milieux naturels inventoriés et/ou protégés (ex : ZNIEFF, Arrêté de protection de biotope,...).

Situation des zonages des milieux naturels inventoriés et/ou protégés à proximité de la commune.



1.4 Risques et aléas

Les risques référencés sur la commune sont :

- Transport de matières dangereuses
- Zone de sismicité 1
- Aléas retrait gonflement des argiles

Les réseaux de transport de matière :

Le ban communal de RETONFEY est concerné par le passage de la canalisation de gaz haute pression MONTROY-FLANVILLE – SAINT-AVOLD. Elle traverse les franges sud du village, parallèlement à l'autoroute. Le Nord du ban communal est également traversé par une canalisation d'hydrocarbures liquides (LAUVALLIERE - SAINT-AVOLD).

Ces deux canalisations génèrent des servitudes d'utilité publique (SUP).

Zone de sismicité :

Depuis le 24 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique a été entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ». Selon cette nouvelle réglementation, la commune est concernée par un **aléa sismique très faible**.

Aléas retrait gonflement des argiles :

Le retrait de gonflement des sols se caractérise par des mouvements de terrains différentiels de petite amplitude, provoqués par des variations de volume de certains sols argileux lorsque leur teneur en eau se modifie. Il se manifeste en période de sécheresse prolongée.

La commune de RETONFEY est classée sur la **quasi-totalité de son territoire en aléa faible** et les abords du ruisseau à l'Est de la ferme de Vaudeville (secteur inconstructible) sont classés en aléa moyen.

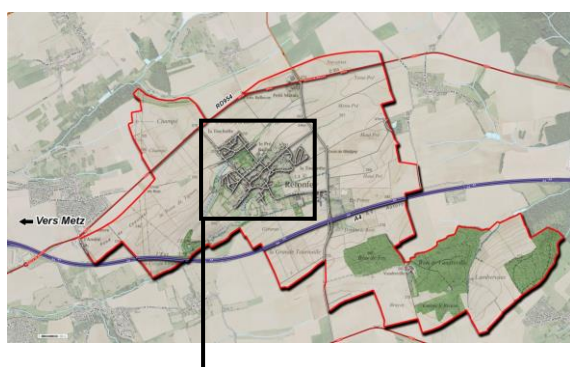
1.5 Le Scot de l'Agglomération Messine

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération messine, qui aborde l'aménagement du territoire à grande échelle.



2.1 Contexte de la révision alléguée

Situation	Lieu dit « La Potence » En secteur agricole
Superficie	Environ 5 hectares
Nombre de parcelle et typologie	6 parcelles
Propriété	Privé
Occupation du sol	Culture
Cadre environnant	Bâti pavillonnaire, jardins ; culture ; prairie

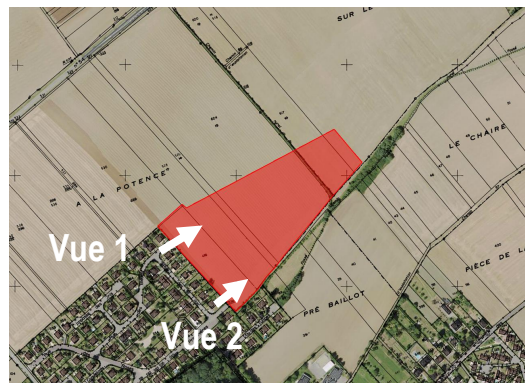




2.2 Objectifs de la révision allégée

Les enjeux communaux pour un apport de nouvelle population

La commune de Retonfey fait le constat d'une stagnation de sa population depuis les années 2000 (1352 habitants en 2011). Cette évolution s'explique par une urbanisation massive vers 1970, puis une croissance moindre jusqu'à aujourd'hui, par de petites opérations de construction de logement. Par ailleurs, les phénomènes de décohabitation sont assez marqués dans la commune avec 2.5 personnes par logements en 2011.



A moins de 15 km de Metz, d'autres communes similaires se sont fortement développées en ouvrant de nouveaux quartiers à l'urbanisation. Depuis 2000, la commune de Retonfey n'a pas suivi le même essor car les terrains constructibles subissent une forte rétention foncière de la part des propriétaires. Seules quelques opérations groupées ont vu le jour dernièrement, canalisant la demande de nouvelles habitations. En effet, la demande est forte et les nouvelles constructions (logements collectifs ou individuels) partent dès qu'ils sont mis sur le marché.

Pour d'une part faire vivre ses équipements (salle multi-sports réalisée dernièrement) et répondre à la demande ressentie en matière de constructions, la commune porte l'ambition d'un nouvel apport de population, réparti dans les prochaines années.

La problématique des constructions supplémentaires

Les espaces libres de constructions et déjà desservi par les réseaux sont peu nombreux dans l'enveloppe urbaine (dents creuses). En effet, il s'agit plus de jardin attenant à des propriétés et participants à la qualité végétale pour l'ensemble du village. Les bâtis vacants représentent moins de 3% du parc de logements, pouvant être considérés comme le turn-over acceptable dans une commune rurale. Les constructions qui pouvaient muter ou être réhabilitées en logements, comme d'anciennes fermes dans le village ont fait pour la plupart l'objet de démolition-reconstruction ou de rénovation ces dernières années. Le tissu urbain de la commune s'est en effet densifié progressivement par ce genre de réhabilitation ponctuelle ou par la construction de quelques bâtiments collectifs dans le village.

Les espaces prévus dans le POS ou dans le PLU pour de futures extensions de la commune étaient largement proportionnés à l'ambition de développement de la commune, mais les propriétaires motivés manquent à l'appel. La rétention foncière est forte sur ces secteurs à l'extérieur du village. Les terrains facilement urbanisables sont construits aujourd'hui et les surfaces dont le parcellaire est morcelé ou plus complexe à urbaniser, restent sans projet.

La possibilité d'un nouveau secteur ouvert à l'urbanisation est donc apparue comme l'unique solution pour répondre aux ambitions communales d'un nouvel apport de population.

Les moyens mis en œuvre pour un projet cohérent

Le projet global de la commune cherche à conforter la logique de développement du village : extensions vers le Nord, accompagnées de coulées vertes linéaires en fond de vallon.

Pour établir un réseau de cheminements secondaires permettant de relier progressivement la rue de Metz et la rue de la Fontaine et d'inscrire l'école au cœur du village, les zones d'extensions principales du POS, principalement localisées au Nord-Ouest du village et au Sud-Est, ont été redessinées. La commune cherche à organiser un développement autour de la façade Nord-Est du village, complétant la structure urbaine et permettant une liaison supplémentaire majeure entre des quartiers actuellement introvertis.

Pour suivre cette orientation et accompagner l'urbanisation de ce secteur Nord, la commune a pris l'attache d'une société d'économie mixte par une concession d'aménagement avec la SODEVAM. La municipalité entend ainsi contrôler le rythme, le programme et la qualité de l'urbanisation de ce secteur.

2.4 Compatibilité avec les objectifs du SCoT-AM

2.4.1. Avant-propos

La commune de Retonfey est intégrée dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération messine, fixé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2002. Le syndicat mixte a été créé en date du 20 octobre 2006 et le projet de SCoT-AM a été approuvé le 20 novembre 2014.

Article L111-1-1 du Code de l'urbanisme

IV.- Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

La révision allégée à objet unique du POS de RETONFEY, aboutissant à la réduction de 5 hectares de zone agricole, ne semble pas devoir contrarier la réalisation des objectifs fixés par le SCOT AM quant à la gestion de l'espace sur le périmètre qu'il représente.

En effet, le contrôle de compatibilité, qui n'est pas un contrôle de conformité, implique un examen global des effets de la révision envisagée à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCOT AM et de l'ensemble des prescriptions qu'il comporte.

Afin de manier à bon escient la notion de compatibilité, il semble pertinent de se référer à la définition donnée par la jurisprudence. Ainsi, pour apprécier l'éventuelle incompatibilité, deux critères doivent guider notre appréciation (Conclusions du rapporteur publique Mme Gaëlle DUMORTIER sur CE, 12/12/12, Davalex, n°353496) :

« Un premier critère de l'incompatibilité se trouve dans la gravité de l'atteinte portée. Il n'y a pas d'incompatibilité lorsque l'atteinte est portée, soit à un objectif mineur ou secondaire, soit à un degré faible.

Un deuxième critère tient à une sorte de « pesée » entre les objectifs du document. Une atteinte sérieuse par un projet à l'un des objectifs peut néanmoins ne pas aboutir à une incompatibilité si par ailleurs le projet sert l'un des autres objectifs prioritaires.

Le raisonnement à mener ressemble donc à un bilan ».

Dès lors, une réduction sur une étendue mineure d'une zone agricole vers une zone à urbaniser répondant à d'autres objectifs du SCOT AM ne saurait caractériser, à elle seule, une incompatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.

Il y a donc lieu d'apprécier pleinement cette compatibilité entre le projet de révision allégée du POS et le SCOT-AM lors de l'examen des avis des personnes publiques associées visées à l'article L. 121-4 I et III.

2.4.1. Extrait du DOO et Justification de la compatibilité

examen global des effets de la révision

Extraits du DOO, Cibles :

Justification de la compatibilité

Section 2 Objectifs généraux de développement

▮ Objectifs de modération de la consommation d'espace

Cible 2-4 Détermination au plus juste des besoins fonciers nécessaires au développement du territoire

La commune subit une forte rétention de ses espaces constructibles. Malgré tout, elle souhaite se développer pour accueillir une population supplémentaire. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur au Nord (objet de la présente procédure de révision allégée à objet unique) est accompagnée d'une réflexion globale quant à la répartition des secteurs urbanisables. Cet équilibre sera intégré dans une procédure de modification du POS et dans le passage prochain du POS en PLU.

Ainsi, la commune pourra mettre en œuvre une politique d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En matière d'habitat, les besoins fonciers nécessaires au développement du territoire (avec un nouveau quartier au Nord de la commune) résultent des objectifs de production de logements fixés par le SCoT.

Cible 2-5 Optimisation des possibilités de construire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

La commune de Retonfey n'est pas couverte par un programme local de l'habitat. Les sites potentiels de renouvellement urbain ont été référencés et correspondent à des dents creuses occupées de jardins en cœur de village, à des secteurs où le parcellaire est très morcelé ou à des parcelles urbanisables mais subissant une forte rétention foncière. (CF carte de situation au chapitre 3.1 Analyse des besoins fonciers de la commune)

On peut constater que le nombre de logements vacants en 2011 est de 12, soit 2.25%, correspondant à un chiffre très bas, sachant qu'il s'agit probablement des ventes présentes à un instant « T » de repérage.

Les possibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine sont donc chiffrées par une hypothèse de 10 logements dans les quartiers actuels, en dent creuse principalement.

Par ailleurs, les possibilités de densification sont rares et non maîtrisables à l'échelle de cette procédure allégée.

Cible 2-6 Promotion de la qualité et de la densité urbaine dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

Le Plan d'Occupation des Sols ne peut pas contenir de schéma de principe de type « orientation d'aménagement et de Programmation ». La densité minimale préconisée sera donc induite par les surfaces nécessaires, au regard des besoins recensés.

Les ambitions du SCoT-AM en matière de logement sont de 890 pour la CCPP. Les documents justificatifs dénombrent 68 logements alors que la population de Retonfey représente 11% de celle de la CCPP. 11% de 890 = 99 logements. A 20 logements /hectare, il s'agit de 3.5 à 5 hectares en fonction de la répartition au sein de la communauté de communes.

▮ Objectifs de production de logements

Cible 2-12 *Diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie*

L'offre locative est bien représentée à Retonfey avec 16% des résidences principales. Le parcours de logements est bien fourni dans la commune et va se compléter avec le « turn-over » observable dans les quartiers des années 70. En effet, la commune comprend deux grands lotissements, âgés maintenant de plus de 40 ans, qui vont progressivement voir leur population se renouveler avec une offre de logements à rénover. La diversité de logements se complètera en fonction des demandes particulières déjà ressenties et des ouvertures observées sur le marché immobilier actuellement très tendu. Ainsi, la commune entend favoriser la production de logements abordables dans le nouveau quartier, par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte pour la réalisation des aménagements.

Section 4 Principes de renouvellement urbain et d'aménagement

▮ Principes généraux de développement et de renouvellement urbain

Cible 4-1 *Insertion des projets dans leur site et leur environnement*

Le secteur en question a été délimité en fonction du relief existant et dans le souci de préservation des milieux naturels aux abords du ruisseau. Le secteur Nord se trouve à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine. Le foncier est sans valeurs environnementale ou paysagère majeures (actuellement en monoculture intensive).

Par ailleurs, la procédure de révision allégée à objet unique est accompagnée d'une modification du règlement du POS, qui permettra de mettre à jour les prescriptions et les contraintes aux nouvelles constructions, dans un souci de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

Section 6 Orientations relatives à l'armature écologique

▮ Conservation de la trame verte et bleue existante

Cible 6-1 à 6-11

La présente procédure porte uniquement sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord. Elle prend donc en compte les aspects environnementaux présents à proximité de ce nouveau quartier. La bonne continuité des corridors biologiques n'y est pas entravée et l'urbanisation du site en question ne bouleverse pas l'équilibre de la trame verte et bleue du village.

3. Justification des nouvelles dispositions

3.1 Analyse des besoins fonciers de la commune

Etat des constructions durant les dernières années.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements autorisés individuels purs	3	5	3	1	0	1	1	3	3	15	7
Nombre de logements autorisés individuels groupés	0	0	0	10	4	0	0	2	0	0	0
Nombre de logements autorisés collectifs	0	0	0	12	0	0	7	0	6	4	0
Total nombre de logements	3	5	3	23	4	1	8	5	9	19	7
Surface en m ² de logements autorisés individuels purs	467	1 163	513	214	0	73	147	495	356	1 862	
Surface en m ² de logements autorisés individuels groupés	0	0	0	1 517	324	0	0	57	0	0	
Surface en m ² de logements autorisés collectifs	0	0	0	1 372	0	0	423	0	568	347	

Source : Sit@del2 <http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/>

Situation sur la carte des logements construits récemment, correspondant approximativement aux constructions entamées depuis 2008, soit 29 appartements et 47 maisons individuelles (sachant que les chiffres pour 2014 sont encore incomplets).

D'après ces données, c'est environ 8 logements construits par an depuis 11 ans.

Les espaces libres dans le village :

Situation d'environ 10 parcelles libres et constructibles dans l'enveloppe urbaine, en « dents creuses ».

Les autres parcelles libres correspondent à des jardins attenants aux habitations et ne peuvent être envisagées comme des potentiels de constructibilité à court terme.

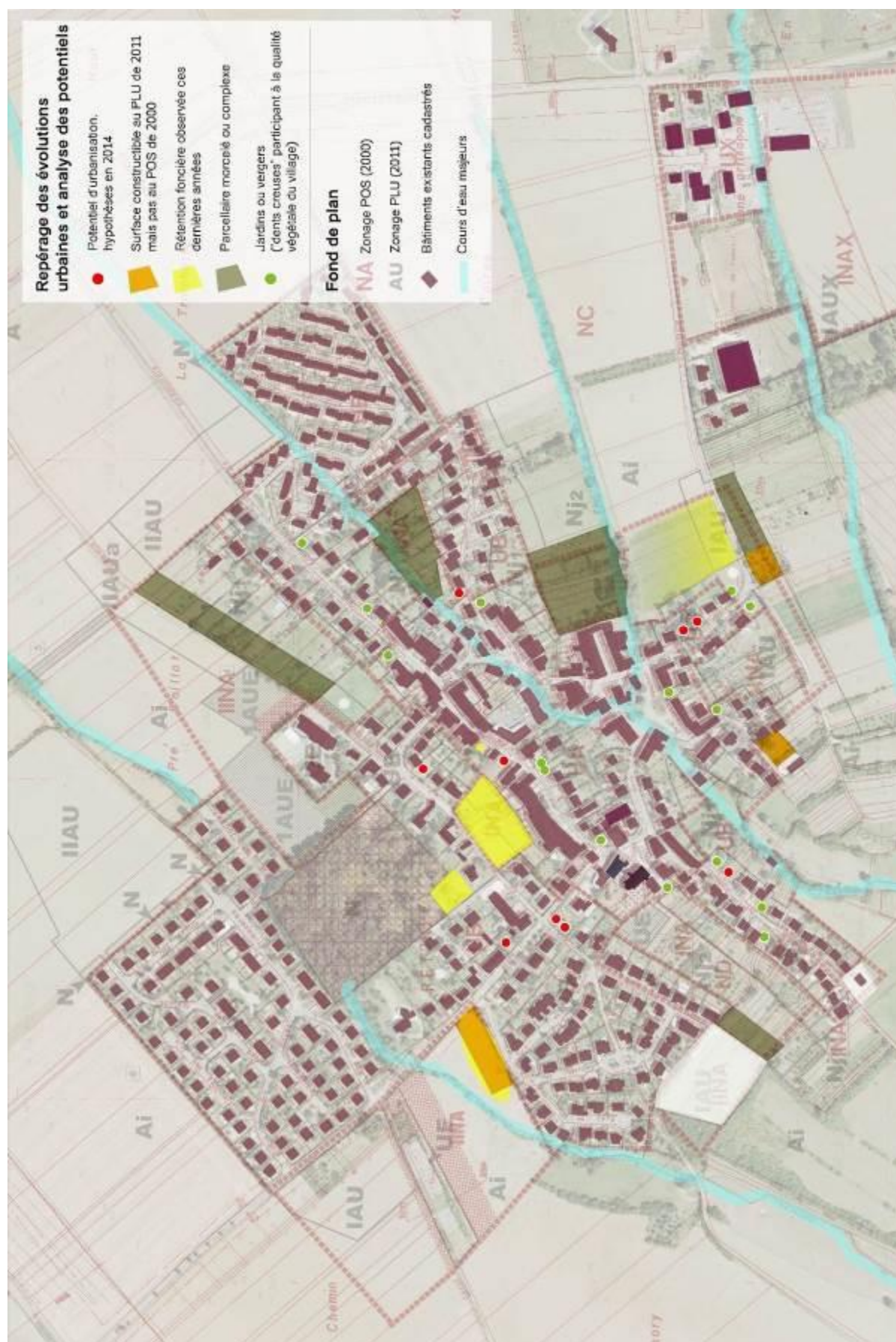
Priorité du secteur en question :

Les autres secteurs ouverts à l'urbanisation en 2011 ont été passé en revue pour situer les points bloquants. Cela permet de définir le secteur Nord comme prioritaire. (Carte page suivante)

En effet, l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation par le POS sont fortement touchés par de la rétention foncière. Les propriétaires ne veulent pas vendre et n'apporte pas de terrain supplémentaire pour les extensions du village.

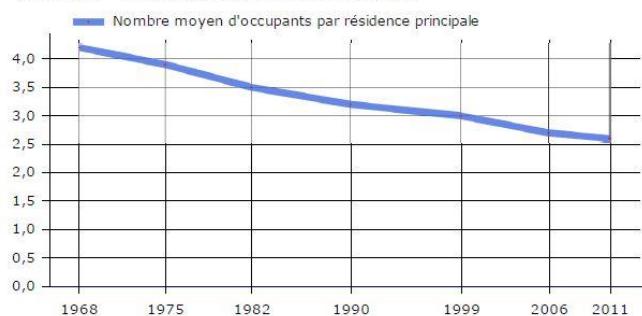
D'autre part, certains secteurs, dont le parcellaire est très morcelé, sont plus complexes à aménager car ils nécessitent des outils de maîtrise foncière de type AFU (remembrement), plus long à mettre en place et plus risqué que la procédure de lotissement sur un unique terrain.

Carte de situation de potentiels urbains



Evolution de la taille des ménages

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,
dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments,
RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Le nombre de personne par logement à Retonfey est particulièrement bas, en comparaison avec des communes similaires qui ont su se développer, à proximité de Metz et profitant de la même attractivité.

Retonfey : 2.5 personnes par logement en 2010

Ars Laquenexy : 2.8

Courcelles Chaussy : 2.7

En Moselle : 2.3

Pour une commune rurale comme Retonfey, ce chiffre n'est pas en adéquation avec les 90% de maisons individuelles (source INSEE de 2011). Ce phénomène de décohabitation peut néanmoins être expliqué par les deux grands lotissements des années 1970-1980, dont la population est aujourd'hui vieillissante. Cet apport de population massif n'a pas été suivi dans la durée et le rythme de construction s'est peu à peu réduit, contraint en fonction des surfaces disponibles.

La révision du PLU avait été pensée dans ce sens, afin d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation. Certains se sont d'ailleurs construits entre 2011 et 2013, avant le retour au POS.

Pour conserver sa population

Avec 2.5 personnes par logements, si la commune veut conserver sa population (1350 en 2011), elle doit construire de nouveaux logements en fonction des phénomènes de décohabitation constatés.

Personnes par logements	Population à conserver	Nombre de logements pour la population existante	Nombre de logements à construire pour la population existante	Période envisagée
2.5	1350 habitants	532		Actuellement
2.4		557	25	Dans 10 ans
2.3		582	25	Dans 10 à 20 ans

Capacités du futur secteur

Le plan d'aménagement proposé pour le secteur Nord comporte une soixantaine de lots.

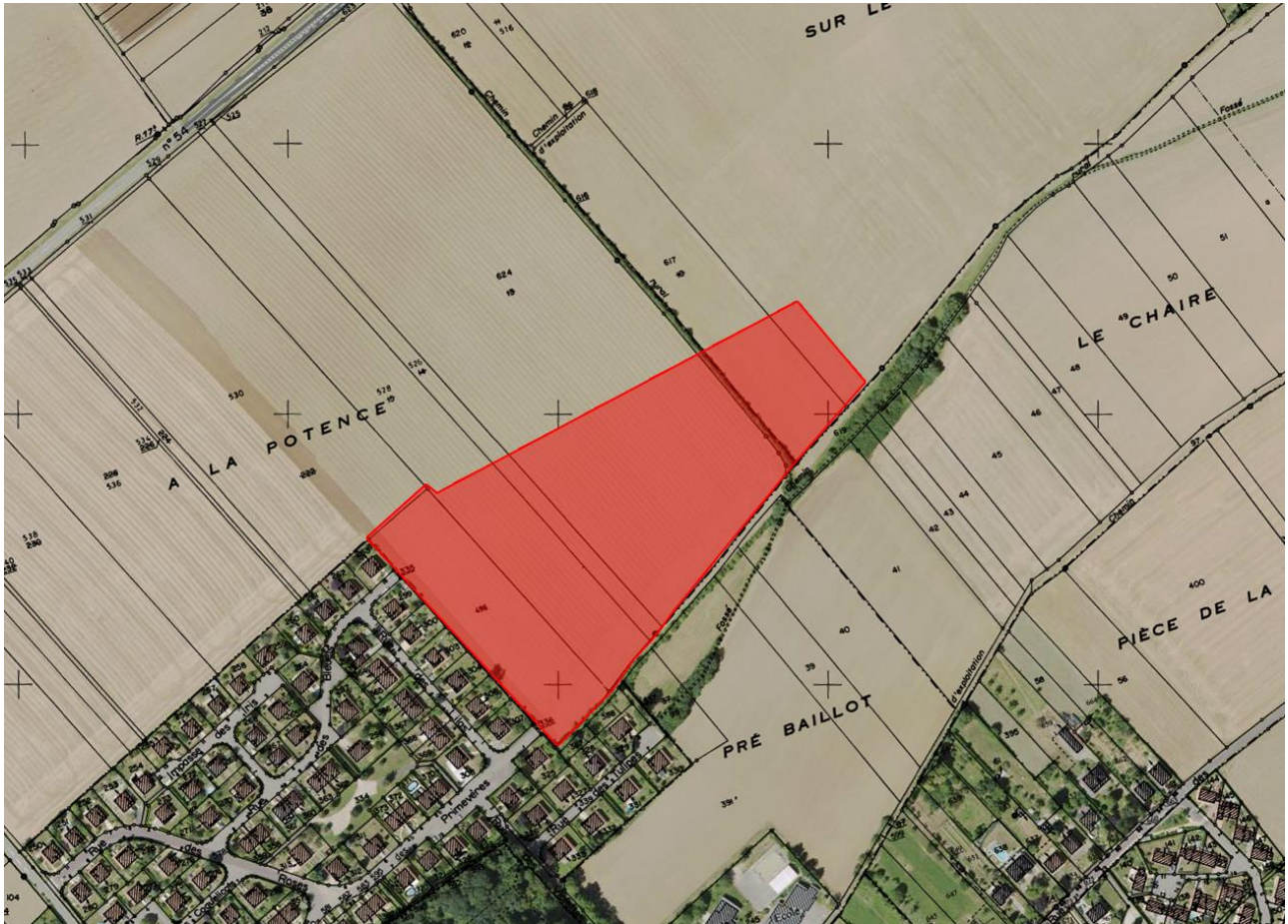
Si ces lots sont à destination de maisons individuelles, nous pouvons estimer entre 3 et 4 le nombre de personnes par logements pour les prochaines années dans ce secteur. Il s'agit donc d'environ 200 personnes qui pourront habiter dans ce quartier. Néanmoins, **le nombre de nouveaux habitants se situera plutôt aux alentours de 100 à 150** si on estime que plusieurs logements sont habités par des personnes du village (25 logements environ pour 10 ans).

3.2 Description du site et faisabilité au regard de l'environnement

3.1.1. Situation foncière et occupation du sol

6 parcelles sont concernées par le projet :

- section n° 496
- section n° 528
- section n° 526
- section n° 624
- section n° 617
- section n° 632 (en partie)



3.1.2. Environnement

La révision allégée à objet unique n'est pas concernée par des milieux naturels inventoriés et/ou protégés.

Le ruisseau bordant ce secteur n'est pas concerné par l'urbanisation.

La végétation existante, limitée à une haie champêtre le long du chemin rural, sera conservée. L'intégration paysagère sera réalisée par une bordure végétale, en arrière de jardin.

3.3 Eléments de faisabilité

3.3.1. Occupation du sol

La zone étudiée s'étend sur 5 hectares de terrain agricole (culture). Un chemin rural traverse le secteur.

3.3.2. Accès

Deux accès via le lotissement « Le Pré Baillot » jouxtant la zone d'étude : rue des Bleuets et rue des Primevères.

3.3.3. Réseaux

Nécessite le prolongement des réseaux de voirie, d'assainissement et d'eau potable à partir des zones UB, notamment au niveau du lotissement « Le Pré Baillot », avec un bouclage progressif en direction de la rue de la Fontaine à l'Est (pour le plan des réseaux, se référer à l'annexe du POS « Plan des réseaux d'eau et d'assainissement »).

Concernant les autres réseaux :

- **France Télécom**

Le réseau de téléphone doit être réalisé en souterrain et se connectera au réseau.

- **Electricité**

Le réseau électrique sera à vérifier. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau sera réalisé en souterrain.

- **Sécurité incendie**

Il s'agit de vérifier les capacités de pression afin d'accueillir de nouvelles constructions dans la zone. En cas de non-conformité, l'aménageur est tenu de réaliser les dispositifs nécessaires pour la mise aux exigences de sécurité incendie.

3.3.4. Servitudes d'utilité publique

Les parcelles ne sont pas concernées par une servitude d'utilité publique.

Plan de servitudes :



3.4 Impact du projet

Le classement actuel des parcelles au POS est NC (Naturel réservée à l'agriculture). Le projet prévoit le reclassement de celles-ci en 1NA ou certaines parties en ND.

L'aménagement de ces parcelles aurait les effets suivants :

- réductions des surfaces de terres arables (terrains agricoles)
- obligation de maîtrise des impacts du ruissellement des eaux de pluie vers le cours d'eau (infiltration, bassins, noues...)
- impact paysager négligeable car le secteur se situe dans le prolongement d'un quartier existant sur une pente inclinée vers le Sud, en grande partie non visible depuis le reste de la commune.
- amélioration de la biodiversité par le développement des plantations en limite de secteur urbanisé

Esquisse de projet (en cours de gestation)



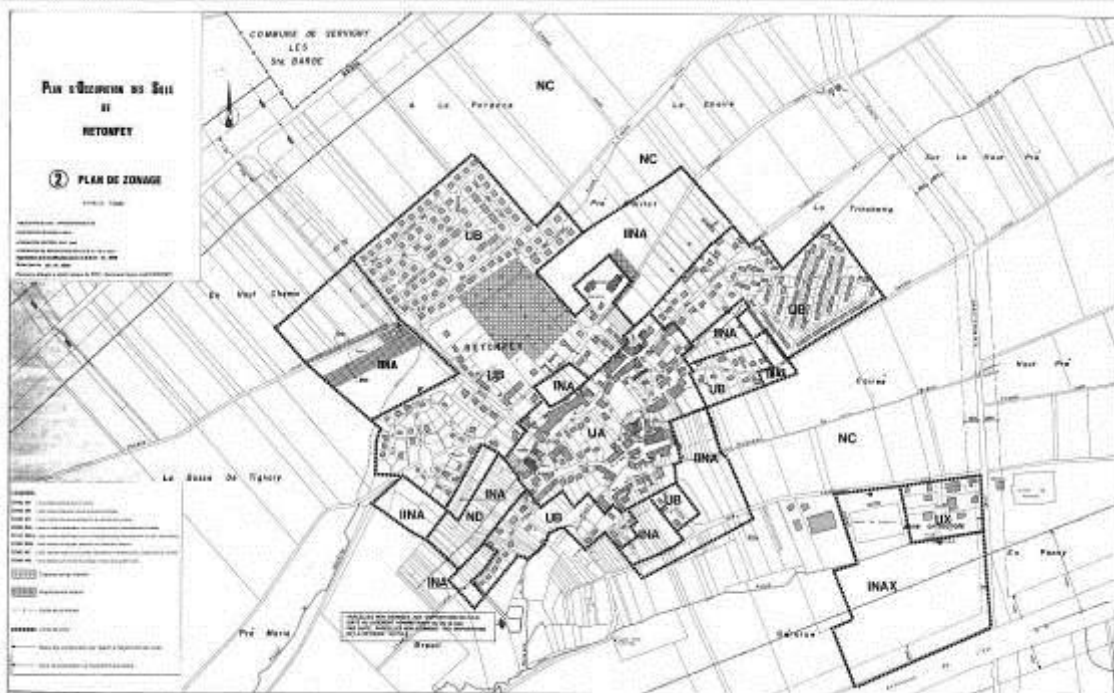
4. Documents modifiés dans le PLU

La révision allégée à objet unique du POS de la commune de Retonfey concerne le reclassement d'une zone NC en 1NA ou ND. La surface de ce reclassement représente 4,67 hectares.

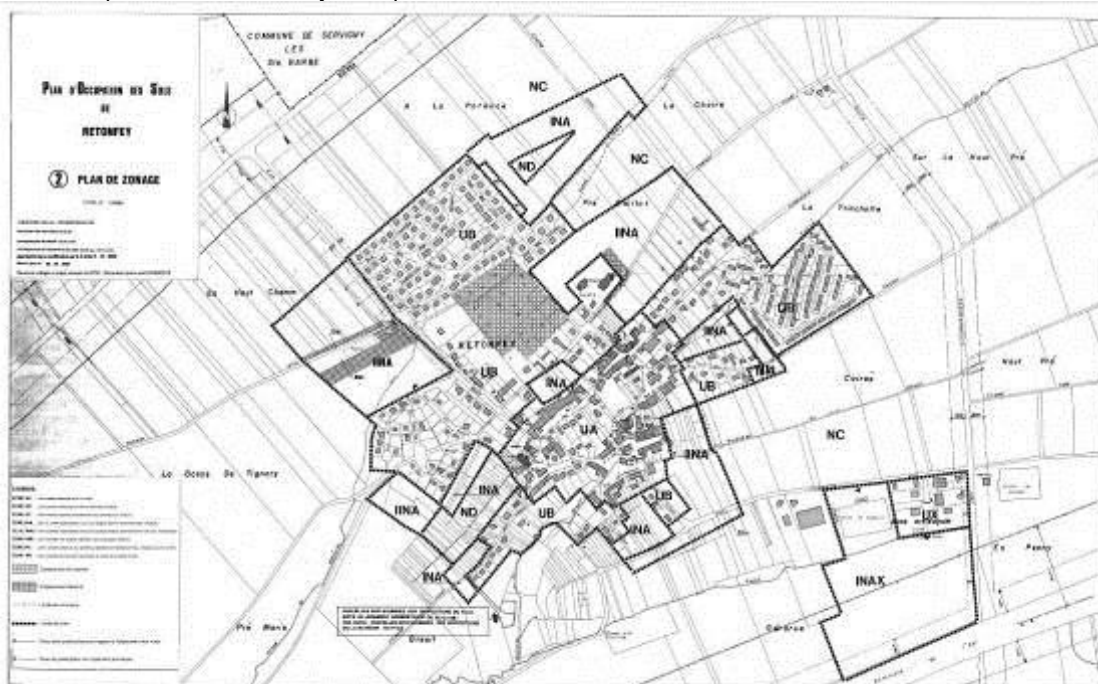
4.1 Le plan de zonage

La révision intervient donc sur le plan de zonage qui en sera modifié comme suit.
(détail à échelle 1/2000 voir page suivante)

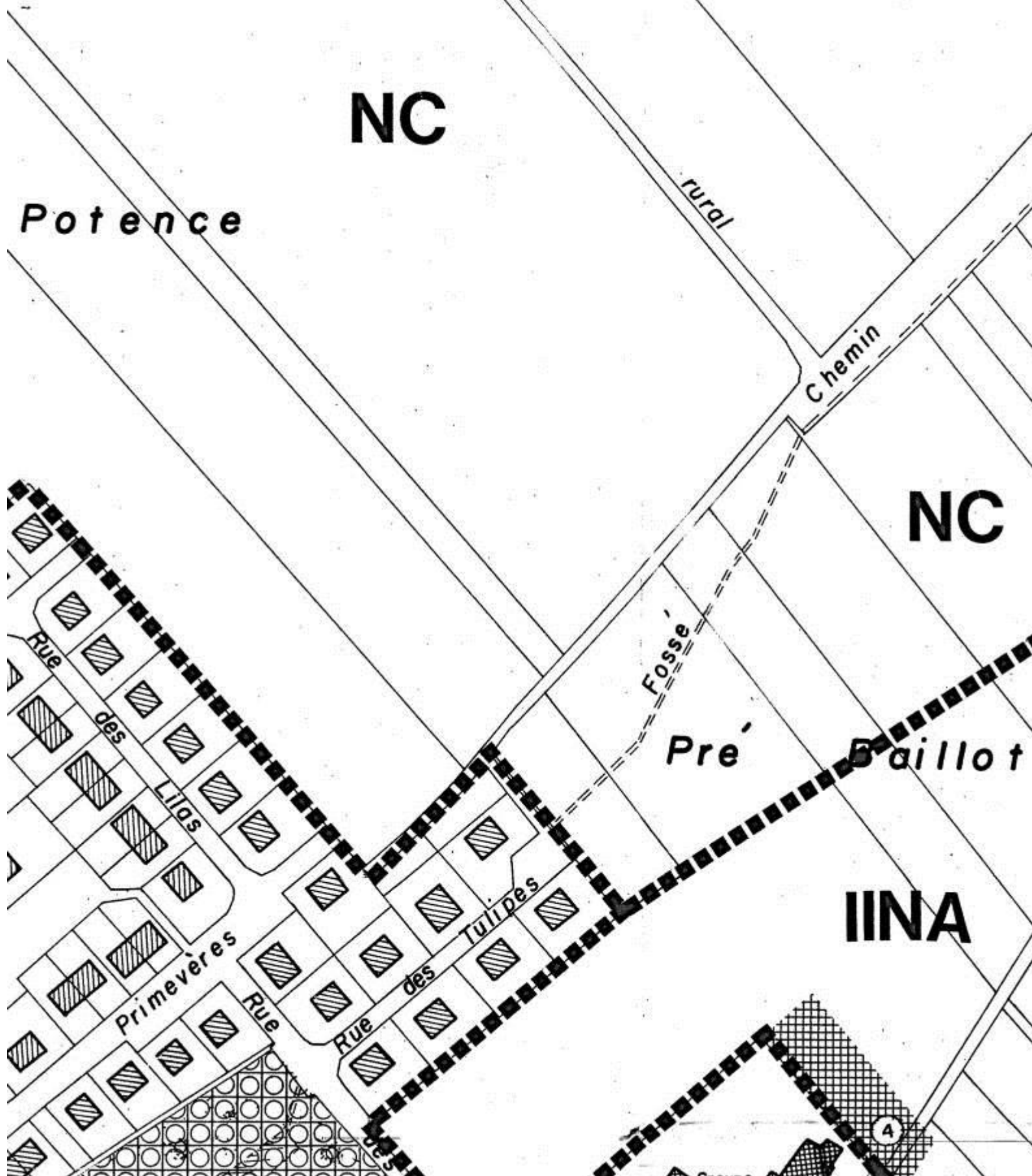
Plan global sans échelle avant la procédure



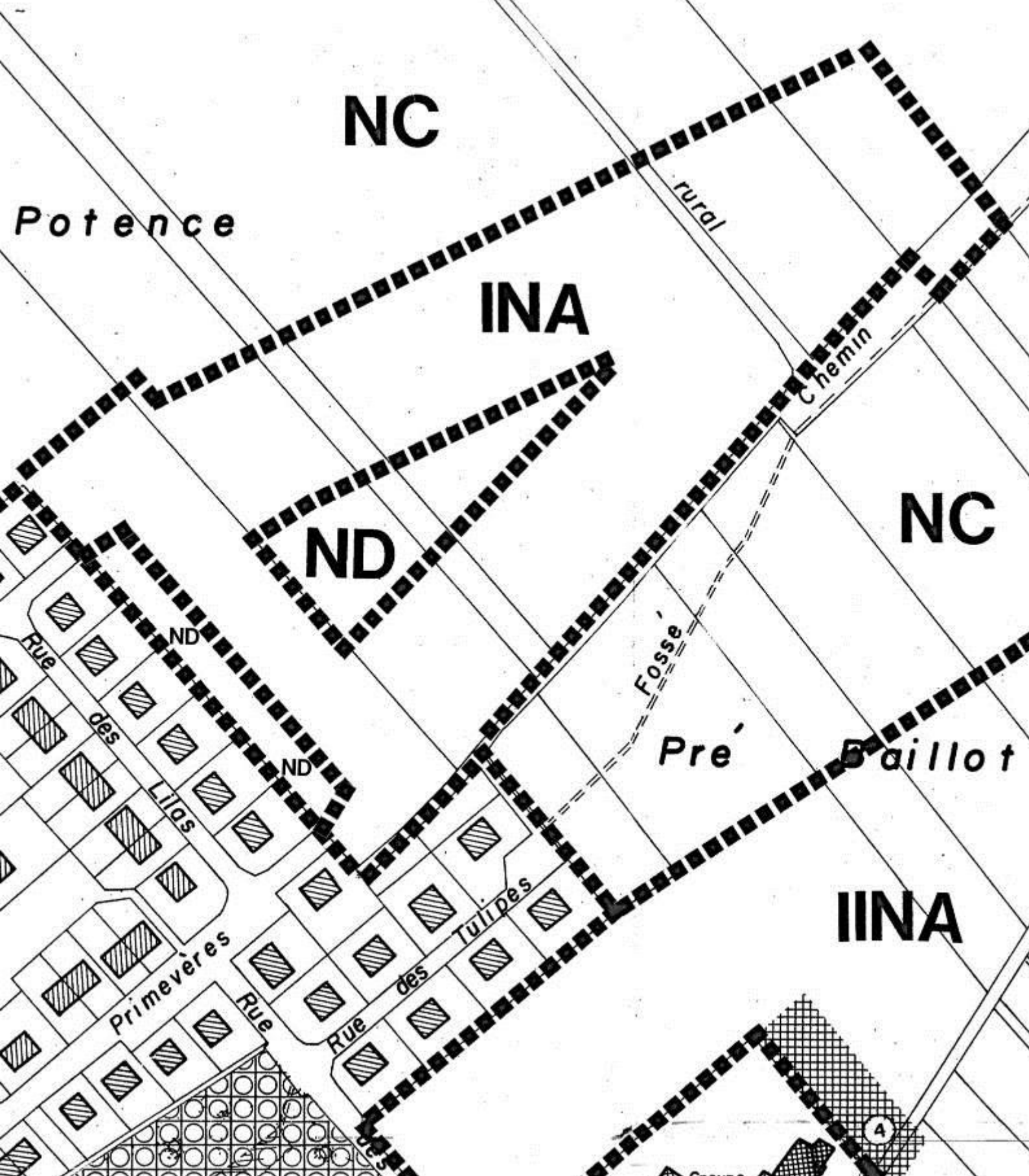
Plan global sans échelle après la révision à objet unique du POS



Plan de zonage initial du POS Extrait de la planche « 57575_plan_de_zonage_20001211_min » Echelle : 1/2000

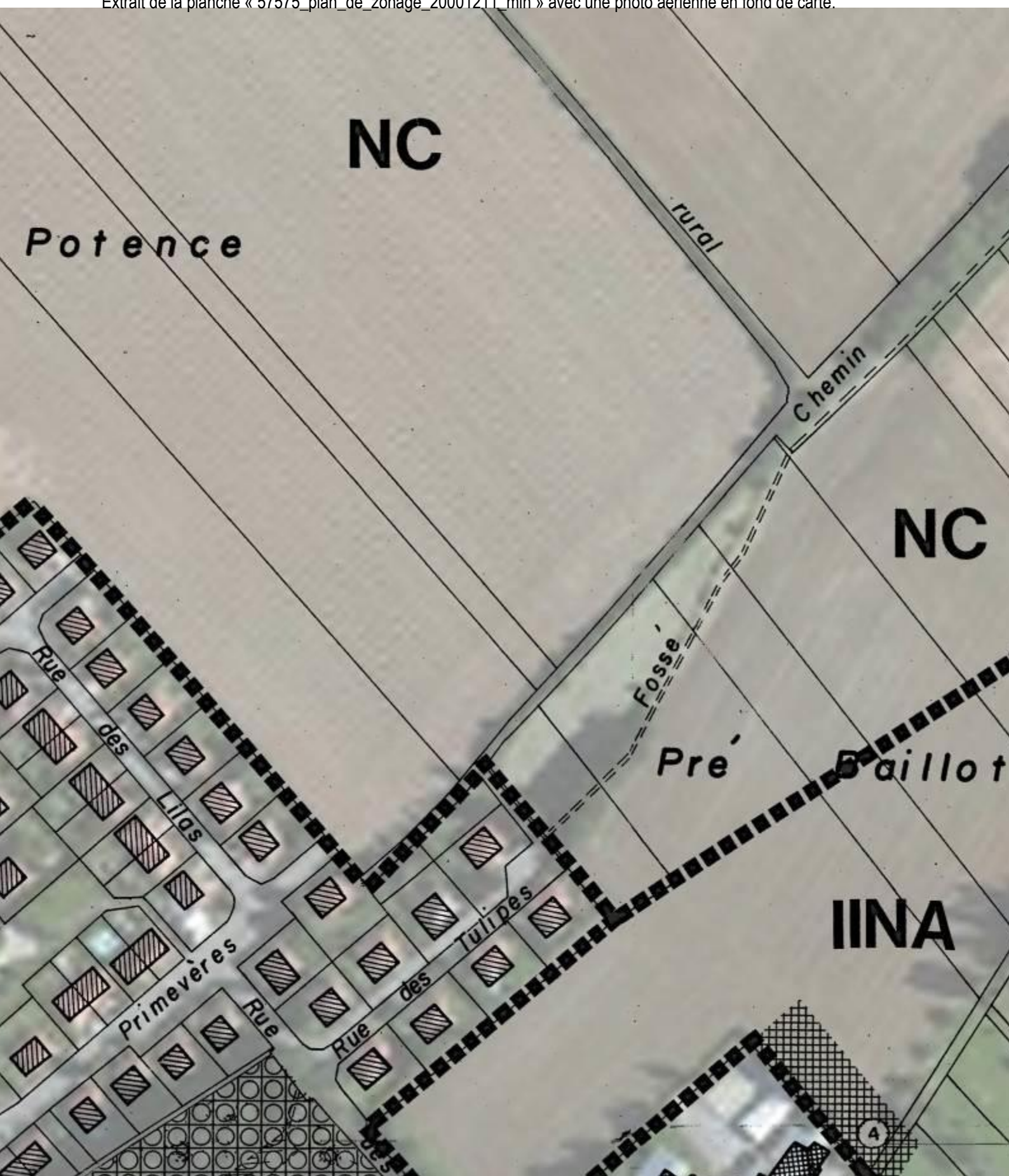


Plan de zonage après révision Extrait de la planche « 57575_plan_de_zonage_20001211_min » Echelle : 1/2000



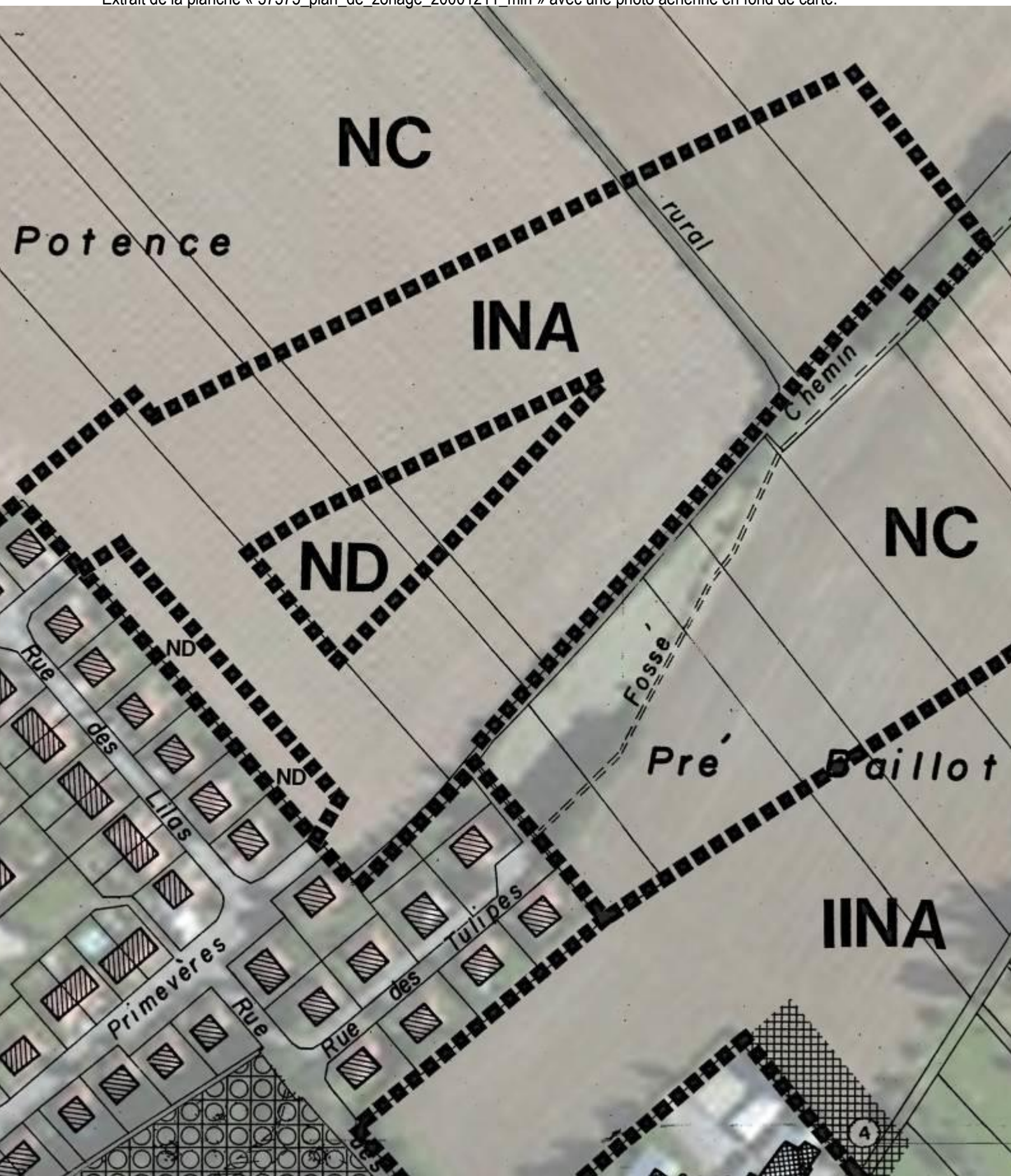
Plan de zonage initial du POS Echelle : 1/2000

Extrait de la planche « 57575_plan_de_zonage_20001211_min » avec une photo aérienne en fond de carte.



Plan de zonage après révision du POS Echelle : 1/2000

Extrait de la planche « 57575_plan_de_zonage_20001211_min » avec une photo aérienne en fond de carte.



4.2. Le tableau des superficies

Le zonage étant modifié sur la commune, le tableau des superficies du rapport de présentation devra être mis à jour.

Le classement actuel de la parcelle au POS est NC. Le projet prévoit de la classer en INA

	Superficie (ha)	Modification apportée	Superficie après Révision allégée
Zone UA	11.20		11.20
Zone UB	36.66		36.66
Zone UX	2.20		2.20
Zone INA	10.80	+ 3.91 ha	14.71
Zone NAX	10.09		10.09
Zone IINA	12.68		12.68
Zone NC	891.37	-4.67 ha	886.70
Zone ND	2.00	+0.76	2.76
Total ZONES	977		977