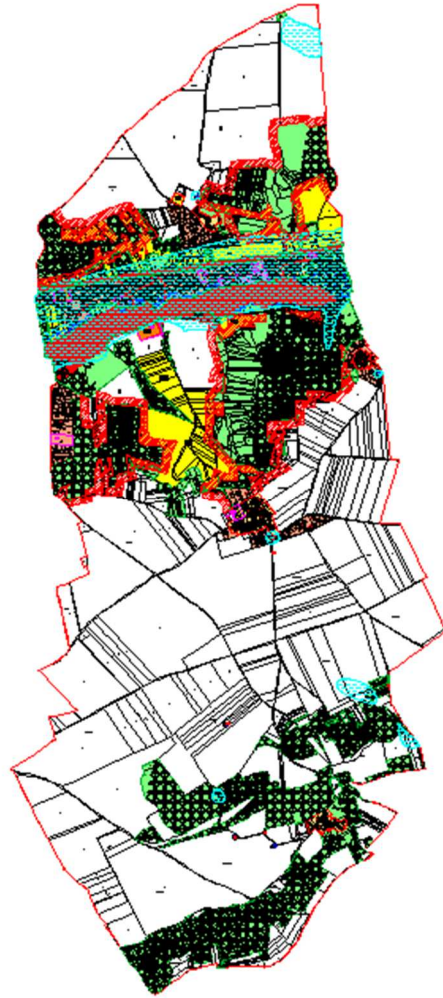


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Roinville



### 3 Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par DMC le 05 juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération, le 18 juin 2019

Le Maire,  
Yannick HAMOIGNON



Du développement local  
au développement durable

**CDHU**

11, rue Pargeas 10000 TROYES

## SOMMAIRE

---

Préambule.....	2
Programmation .....	3
OAP de la ferme de Marchais .....	4
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	4
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	4
3. <i>Schéma de principe</i> .....	5
OAP du chemin de Malassis.....	6
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	6
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	7
OAP de la ferme de Poissard .....	9
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	9
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	10
3. <i>Schéma de principe</i> .....	10
OAP l'Orme 2.....	11
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	11
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	11
3. <i>Schéma de principe</i> .....	12
OAP Mesnil Grand .....	13
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	13
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	13
3. <i>Schéma de principe</i> .....	14
OAP Beaurepaire .....	15
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	15
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	15
3. <i>Schéma de principe</i> .....	16
OAP L'Hermitage .....	17
1. <i>Principes d'aménagement</i> .....	17
2. <i>Forme urbaine et densité</i> .....	17
3. <i>Schéma de principe</i> .....	18
OAP Le petit bois.....	19

## Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

### **Article L151-6 et L151-7**

#### **Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

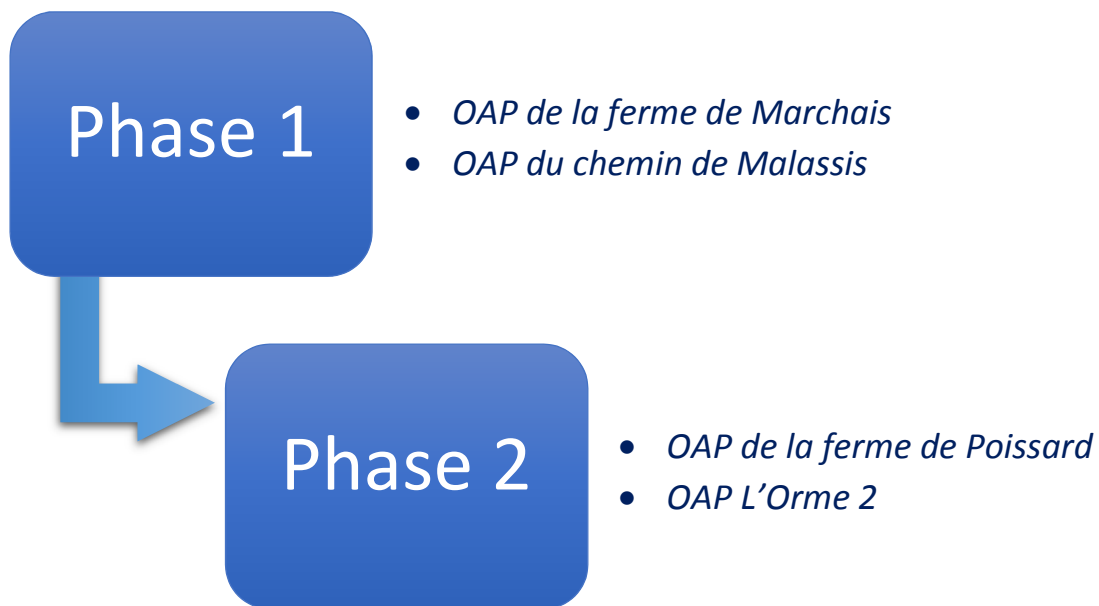
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 L141-16 et L141-17.

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.

Compte tenu de la présence de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur la commune, un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones est fixé en application de l'article L151-7 3° du Code de l'urbanisme. En fonction de l'état d'avancement des projets et des points de blocage, il est cependant possible, sous réserve d'une justification appropriée, de modifier l'échéancier.



Les OAP « Le petit bois », « l'Hermitage », « Mesnil Grand » et « Beurepaire » ne comportent pas de phasage dans la mesure où il s'agit de dents creuses et que les projets sont limités en nombre de logements.

### 1. Principes d'aménagement

#### Surface et situation de l'OAP

- **Superficie de l'OAP : 6 753 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 6 145 m<sup>2</sup>**
- **Ancien corps de ferme à réhabiliter situé sur le hameau de Marchais.**

#### Accès et voirie

- Un passage doit permettre aux engins agricoles d'accéder à la grange voisine.
- L'accès existant au corps de ferme doit être conservé, notamment pour assurer la protection civile et la défense contre l'incendie.

#### Stationnement

- L'aire de stationnement doit être la plus discrète possible.
- Le stationnement des véhicules doit être géré sur les parcelles ZC 121 et 44. Le stationnement à l'intérieur de la cour de la ferme est interdit.
- L'aire de stationnement doit permettre l'accueil des visiteurs.
- Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés destinées aux visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour 2 logements.
- L'aire de stationnement doit être équipée de prises électriques destinées à la recharge des véhicules électriques et hybrides.

#### Espace paysagers

- La cour doit être aménagée comme un jardin intérieur en végétalisant les pieds de mur et l'espace central.
- Les espaces verts existants doivent être conservés.

#### Divers

- Un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés doit être intégré à la zone de stationnement et doit être le plus discret possible de façon à ce qu'il s'intègre de manière qualitative au tissu bâti. Il doit être d'accès facile à la voirie.

### 2. Forme urbaine et densité

<b>Typologie</b>	<b>F5</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>	<b>F2</b>	<b>Toute</b>
<b>Nombre de logements</b>	6 max.	4 max.	5 max.	8 max.	20 min. / 23 max.

**La densité est attendue entre 32 et 38 logements par hectare.**








Les bâtiments de la ferme réhabilités devront conserver leur caractère identitaire et les aménagements d'origine sans leur porter atteinte dans le but de préserver ce patrimoine.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L151-15 du Code l'urbanisme, 15 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.



### 3. Schéma de principe



-  Constructions à réhabiliter
-  Zone destinée à l'offre de stationnement
-  Point d'apport volontaire
-  Passage de 8 mètres à conserver pour l'accès des engins agricoles
-  Espace vert à conserver ou créer
-  Conserver la cour intérieure en végétalisant les pieds de mur et l'espace central
-  Transition paysagère à créer



### 1. Principes d'aménagement

#### **Surface et situation de l'OAP**

- **Superficie de l'OAP : 14 466 m<sup>2</sup>**
- **Superficie constructible : 12 466 m<sup>2</sup>.**
- **Situé à l'entrée de ville de Roinville sur le bord de la RD148 entre le pôle de loisirs et les équipements collectifs, notamment l'école et la mairie.**

#### **Accès et voirie**

- Les accès sur la RD148 sont interdits.
- Les accès directs des logements sur le chemin de Malassis sont interdits.
- Un cheminement piéton doit être créé pour permettre de rejoindre, d'un côté, le pôle de loisirs et, de l'autre, l'école.

#### **Stationnement**

- La zone de stationnement doit être mutualisée afin d'accueillir le surplus de véhicules engendrés, d'une part par les nouvelles constructions et, d'autre part, par la création du pôle médical et être la plus discrète possible et de préférence non imperméabilisée.
- La zone de stationnement doit être équipée de prises électriques destinées à la recharge des véhicules électriques et hybrides.

#### **Espace paysagers**

- La végétalisation de l'OAP doit s'appuyer sur la trame verte historique et patrimoniale du château.
- L'écran végétal situé le long de la route départementale 148 doit être conservé.
- Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP en conservant des ouvertures sur l'espace agricole.
- Une noue paysagère doit être mise en place en limite avec la zone agricole afin de limiter les risques de ruissellement.

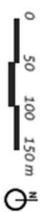
#### **Divers**

- Un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés doit être intégré à l'OAP et être le plus discret possible.
- Une zone doit être réservée pour l'implantation du pôle médical et/ou d'équipements collectifs.

## 2. *Forme urbaine et densité*

<b>Typologie</b>	<b>Individuel</b>	<b>Ind. accolé</b>	<b>Collectifs</b>
<b>Nombre de logements</b>	Objectif de 18 log/ha		
		3 logements maximum au-dessus du pôle médical	
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Lot de superficie variable		





**PRINCIPES DE COMPOSITION**

- ① Préserver et accompagner les vues sur le paysage agricole
- ② S'appuyer sur la trame arborée historique et patrimoniale du château
- ③ Des espaces végétalisés et une lisière pour assurer la transition entre le bourg, le château, l'OAP et le plateau



① Un maillage de circulations douces



② Des lignes d'eau et des espaces humides pour une meilleure gestion des eaux pluviales de l'opération



③ Une opération mixte (équipement + espace collectif) adossé au chemin de Malassis et s'ouvrant sur le croisement reconfiguré



④ Des espaces de stationnements végétalisés et inondables pour une meilleure intégration paysagère



⑤ Des parcelles qui viennent s'inscrire entre les lignes d'eau et les circulations douces



⑥ Une voie desservant la première ligne des parcelles et des voies sans issues pour la deuxième ligne





### 1. Principes d'aménagement

#### Surface et situation

- **Superficie de l'OAP : 5 138 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 4 385 m<sup>2</sup>**
- **Ancien corps de ferme/habitation à réhabiliter situé au croisement de la route de Poissard et du chemin des près.**

#### Accès et voirie

- Les accès existants doivent être conservés, notamment pour assurer la protection civile et la défense contre l'incendie.
- Le carrefour du croisement de la route de Poissard et du chemin des près doit être aménagé de façon à garantir la sécurité de l'ensemble des usagers.

#### Stationnement

- Le stationnement doit être géré sur la parcelle B 690 et être le plus discret possible. Le stationnement à l'intérieur de la cour est interdit.
- Le hangar agricole en pierre situé sur la parcelle B 690 doit être conservé et réhabilité pour la gestion des places de stationnement, y compris pour les vélos.
- L'aire de stationnement doit permettre l'accueil des visiteurs.
- Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés destinées aux visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour 2 logements.
- L'aire de stationnement doit être équipée de prises électriques destinées à la recharge pour les véhicules électriques et hybrides.

#### Espace paysagers

- La cour doit être aménagée comme un jardin intérieur en végétalisant les pieds de mur et l'espace central.
- Les espaces verts existants doivent être conservés.
- Les murs existants doivent être conservés de façon à assurer une continuité du bâti.

#### Divers

- Un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés doit être intégré à la zone de stationnement et doit être le plus discret possible de façon à ce qu'il s'intègre de manière qualitative au tissu bâti.



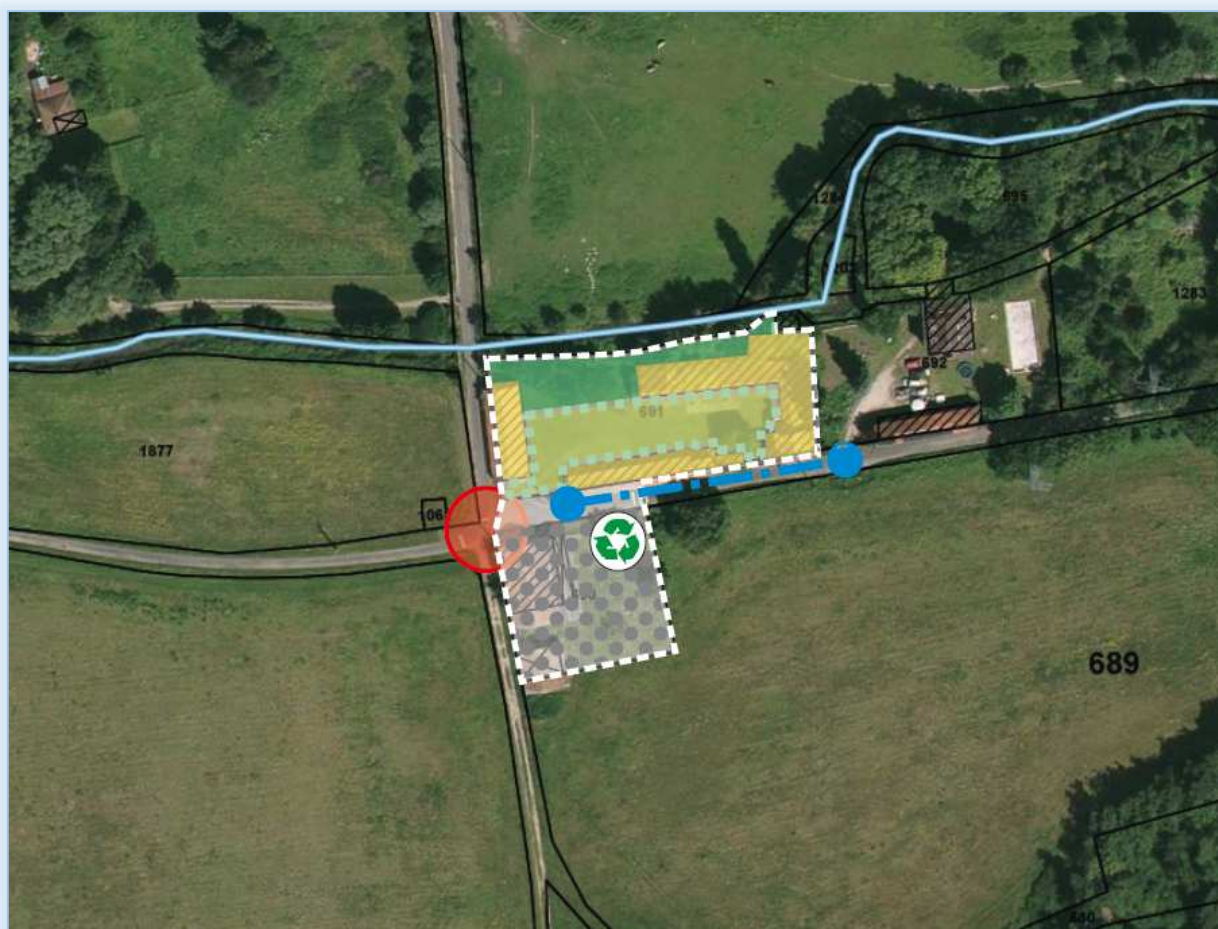
## 2. Forme urbaine et densité

Les bâtiments à réhabiliter doivent conservés leur caractère identitaire et les aménagements doivent être adaptés aux bâtiments sans leur porter atteinte dans le but de préserver ce patrimoine.

Typologie	F5	F4	F3	F2	Toute
Nombre de logements	3 max.	2 max.	3 max.	4 max.	12 min. / 16 max.

La densité est attendue entre 27 et 36 logements par hectare.

## 3. Schéma de principe



-  Alignement à conserver
-  Zone destinée à l'offre de stationnement
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Carrefour à aménager
-  Espace vert à conserver
-  Conserver la cour intérieur en végétalisant les pieds de mur et l'espace central
-  Point d'apport volontaire à créer



### 1. Principes d'aménagement

#### **Surface et situation de l'OAP**

- **Superficie de l'OAP : 10 576 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 9 630 m<sup>2</sup>**
- **Dents creuses situées à l'entrée ouest de Roinville sur le bord de la RD116 en face de la maison de retraite.**

#### **Accès et voirie**

- Les accès sur la RD116 sont interdits. La voirie interne doit déboucher sur la rue de l'Orme.

#### **Stationnement**

- La zone de stationnement doit être équipée de prises électriques destinées à la recharge des véhicules électriques et hybrides.

#### **Espace paysagers**

- Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP, particulièrement le long de la ligne du RER C4 afin d'atténuer les nuisances sonores et de la RD116.

#### **Divers**

- Un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés doit être créé.
- Il existe un arrêté préfectoral relatif aux secteurs affectés par le bruit des installations de transport terrestre. A ce titre, un recul suffisant entre les constructions et les infrastructures concernées doit être prévu.




### 2. Forme urbaine et densité

<b>Typologie</b>	<b>Individuel</b>	<b>Ind. accolé</b>
<b>% à produire</b>	80 % max.	20 % min.
<b>Nombre de logements</b>	Objectif de 18 log/ha	
<b>Caractéristiques des terrains</b>	Lot de superficie variable	



### 3. Schéma de principe



-  Principe de voirie
-  Zone d'implantation possible des constructions
-  Zone destinée à l'offre de stationnement
-  Ecran végétal à créer
-  Point d'apport volontaire à créer



### 1. Principes d'aménagement

#### Surface et situation de l'OAP

- **Superficie de l'OAP : 3 904 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 3 670 m<sup>2</sup>**
- **Dent creuse située le long de la RD116.**

#### Accès et voirie

- Les accès sur la RD116 sont interdits.

#### Espace paysagers

- Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP, particulièrement le long de la ligne du RER C4 afin d'atténuer les nuisances sonores ainsi que le long de la RD116.

#### Divers

- Un point d'apport volontaire avec des conteneurs enterrés doit être créé.
- Il existe un arrêté préfectoral relatif aux secteurs affectés par le bruit des installations de transport terrestre. A ce titre, un recul suffisant entre les constructions et les infrastructures concernées doit être prévu.

### 2. Forme urbaine et densité



<b>Typologie</b>	<b>Individuel</b>	<b>Ind. accolé</b>
<b>% à produire</b>	50 %	50 %
<b>Nombre de logements</b>	3 minimum / 4 maximum	

La densité est attendue entre 8 et 11 logements par hectare.



### 3. Schéma de principe



-  Zone d'implantation possible des constructions
-  Transition paysagère à créer

1. Principes d'aménagement

**Surface et situation de l'OAP**

- **Superficie de l'OAP : 10 367 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 8 600 m<sup>2</sup>**
- **Parcelle déjà bâtie située sur le hameau de Beurepaire.**

**Accès et voirie**

- Un seul accès doit être commun à l'ensemble des constructions.
- La voirie interne doit déboucher sur l'allée du 6 juin 1944 et présenter une zone de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

**Stationnement**

- Une aire de stationnement doit permettre l'accueil des visiteurs.

**Espace paysagers**

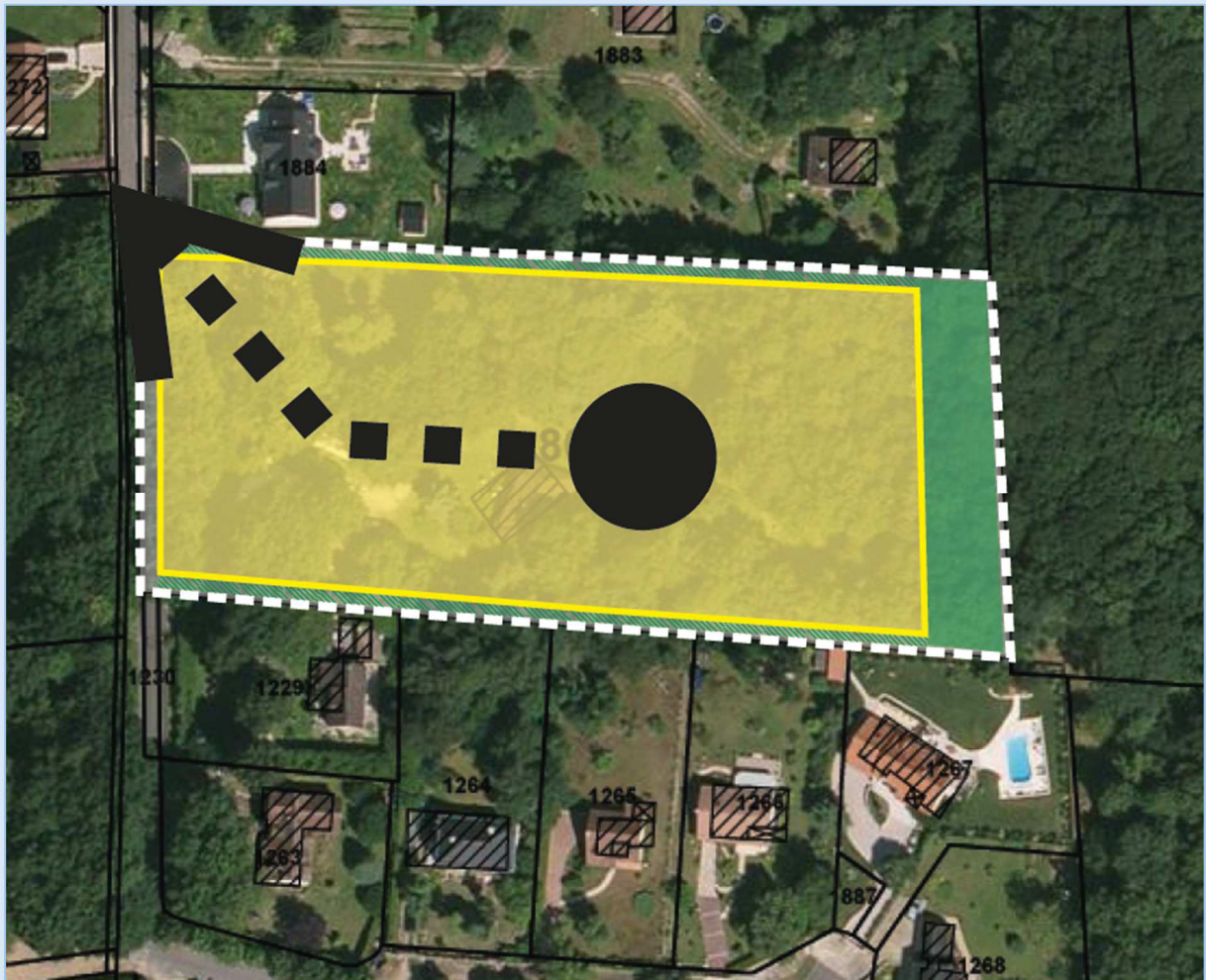
- Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP avec notamment la mise en place d'une bande de 15 mètres le long de la lisière boisée.





2. Forme urbaine et densité

<b>Typologie</b>	<b>Individuel</b>	<b>Ind. accolé</b>
<b>% à produire</b>	100 %	0 %
<b>Nombre de logements</b>	6 minimum / 8 maximum	0

La densité est attendue entre 7 et 10 logements par hectare compte tenu de la localisation de l'OAP et du type d'habitat existant sur le hameau de Beurepaire.

### 3. Schéma de principe



-  Principe de voirie
-  Zone d'implantation des constructions
-  Lisière de protection des boisements
-  Transition paysagère à créer

### 1. Principes d'aménagement

#### Surface et situation de l'OAP

- **Superficie de l'OAP : 3 969 m<sup>2</sup>.**
- **Superficie constructible : 3 712 m<sup>2</sup>**
- **Dent creuse et fond de jardin situés le long de la RD116.**

#### Accès et voirie

- Les accès sur la RD116 sont interdits.

#### Espace paysagers

- Une transition paysagère est à mettre en place en périphérie de l'OAP, particulièrement le long de la ligne du RER C4 afin d'atténuer les nuisances sonores.

#### Divers

- Il existe un arrêté préfectoral relatif aux secteurs affectés par le bruit des installations de transport terrestre. A ce titre, un recul suffisant entre les constructions et les infrastructures concernées doit être prévu.

### 2. Forme urbaine et densité

<b>Typologie</b>	<b>Individuel (1)</b>	<b>Ind. accolé (2)</b>
<b>% à produire</b>	20 % max	
<b>Nombre de logements</b>	1 maximum	2 minimum / 4 maximum

La densité est attendue entre 8 et 14 logements par hectare.



### 3. Schéma de principe



-  Zone d'implantation des constructions
-  Ecran végétal à créer

OAP réalisée avant l'approbation.