



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram.org

Date de référence du dossier / 20 août 2014

Approbation initiale du POS : 03-12-1984

Approbation révision N°1: 10-07-1997

PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du POS et transformation en PLU

Prescription DCM 11 Mai 2007

Arrêt DCM 20 Décembre 2013

Approbation DCM 29 Aout 2014

Commune de

FEY



PLU

Plan Local d'Urbanisme /

DOSSIER GÉNÉRAL

RAPPORT DE
PRESENTATION / TOME 2 :

JUSTIFICATIONS ET EVALUATION



SOMMAIRE

TOME 2 - Justifications et évaluation

I / Justification des dispositions retenues dans le PLU •	5
I > 1 Justification des choix retenus pour établir le PADD •	7
INTRODUCTION	8
1.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD	9
1.2 Justification du parti d'aménagement retenu dans le PADD	12
I > 2 Justification des dispositions du règlement graphique •	17
INTRODUCTION	18
2.1 La délimitation des zones urbaines	21
2.2 La délimitation des zones à urbaniser	22
2.3 La délimitation des zones agricoles et naturelles	23
2.4 La prise en compte de la trame verte et bleue	24
2.5 Les emplacements réservés	25
2.6 Les évolutions du zonage entre le POS et le PLU	27
I > 3 Justification des dispositions du règlement écrit •	29
3.1 Justification des dispositions générales	30
3.2 Le règlement des zones destinées à l'habitat	32
3.3 Le règlement des zones destinées aux activités économiques	36
3.4 Le règlement des zones agricoles et naturelles	39
I > 4 Justification des OAP •	43
3.1 Choix des secteurs, principes généraux et programmation	44
3.2 Justification des OAP	45
II / Le PLU et l'environnement •	47
II > 1 Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement	49
1.1 Consommation d'espace naturel et agricole	50
1.2 Environnement naturel - trame verte et bleue - paysage	51
1.3 Risques - pollutions et nuisances - santé	52
1.4 Gestion de l'eau	53
1.5 Déchets et énergie	53
1.6 Déplacements	53
1.7 Patrimoine rural	54
II > 2 Préservation et mise en valeur de l'environnement dans PLU	55
2.1 Dans le PADD	56
2.2 Dans le règlement du PLU	57
2.3 Dans les OAP	59
III / Evaluation de l'application du PLU	61
III > Les indicateurs de suivi mis en place	63

JUSTIFICATIONS ET EVALUATION



Justification des dispositions retenues dans le PLU

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (L.123-1-2).

I / 1 JUSTIFICATIONS DU PADD

1 > 1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

1 > 2 Justification du parti d'aménagement retenu dans le PADD

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ...

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques (L.123-1-2).

Introduction

Rappel de l'**Article L.121.1** du code de l'urbanisme

Les ... plans locaux d'urbanisme ... déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1 > 1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

1.1. DETERMINATION DU CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DE LA COMMUNE

Commune de 599 habitants en 2009, Féy adhère à la communauté d'agglomération de Metz Métropole. Son territoire, desservi par les RD 66 et RD 68 s'étend sur 574 ha à l'ouest du carrefour de la RN431 sur l'A31. Appartenant au secteur géographique des avant-côtes de Moselle, la commune se situe en limite de bassin versant entre le ruisseau de Wrichotte, affluent de rive droite de la Moselle et le fossé du Pré Saint Pierre, affluent de la rive gauche de la Seille. En conséquence de cette situation, et à la différence de nombre d'autres communes de la CA de Metz Métropole, Féy n'est pas concernée par les risques d'inondations ou de mouvements de terrains ni par des risques miniers et se trouve peu contrainte par d'autres servitudes à l'exception de l'oléoduc qui traverse la frange sud du ban communal.

La croissance démographique de Féy, qui a été de +8,3% entre 1975 et 1982, n'est plus que de +0,3% entre 1999 et 2010. Si le nombre de ménages continue de croître, la population ne progresse pas au même rythme en raison du phénomène de desserrement des ménages. Cette situation liée pour partie aux évolutions sociétales, s'explique également ici par deux phénomènes qui se conjuguent :

- Un parc de logements presque exclusivement constitué de maisons individuelles ne proposant que des grands logements qui ne sont pas adaptés ni aux besoins des personnes âgées ou des personnes isolées, ni aux besoins et aux moyens financiers des jeunes ménages.
- Le manque de diversité structurelle et sociale de l'habitat, le logement locatif représentant à peine 10% du parc, a pour conséquence une absence de souplesse pour la mobilité résidentielle des habitants actuels aux différents âges de la vie, mais aussi une entrave à l'accueil des jeunes ménages.

Cette situation devient particulièrement préoccupante au moment où la commune enregistre les premiers signes d'un vieillissement de sa population.

Le profil économique de Féy reste celui d'une commune rurale mais périurbaine, où l'agriculture continue de jouer un rôle important dans la valorisation économique de l'espace et l'entretien des paysages. Les fonctions économiques présentes sont appelées à se développer, la fonction résidentielle étant d'autant plus prisée que la commune a facilement accès aux principales zones d'emplois de l'agglomération et du Sillon Lorrain, jusqu'au Luxembourg grâce à l'échangeur sur l'A31 et la RN431, et à la desserte par les transports collectifs départementaux et urbains de Metz Métropole.

Le paysage singulier du secteur des avant-côtes de Moselle conjugue une topographie particulière, de grandes masses boisées et une agriculture qui maintient aux côtés de la culture céréalière, une valorisation agricole des coteaux avec un renouveau de la culture de la vigne. Ce potentiel naturel porteur d'identité ainsi que de paysages et de lieux de nature attractifs peut permettre à la commune de développer des activités de loisirs-nature et de tourisme rural en complément du centre équestre et de l'activité hôtelière implantée à proximité de l'échangeur sur l'A31.

Mais toute évolution et tout développement du village doit nécessairement s'accompagner d'une amélioration de l'offre de services.

1.2. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.2.1 Porter la population de la commune à 850 habitants en construisant 110 logements supplémentaires

En 2009, la population communale était de **599** habitants et le taux d'occupation des logements de **2,52** personnes. Actuellement, trois opérations d'aménagement sont en cours d'achèvement et **39** logements sont attendus :

- 10 logements dans le lotissement des Jonquières,
- 17 logements dans le lotissement du Pré des Seigneurs,
- 12 logements dans le lotissement du Clos du Château.

La population totale du village évaluée au terme de la construction de ces lotissements est de l'ordre de **700** habitants : $599 + (39 \times 2,52 \text{ personnes par ménage}) = 697$ habitants

L'objectif que la commune souhaite prendre en compte dans l'élaboration de son PLU vise à atteindre **850** habitants à terme. C'est la taille qui lui paraît nécessaire pour justifier d'un niveau d'équipement satisfaisant pour le village.

Pour atteindre cet objectif en gardant la taille moyenne des ménages de 2009, il faudrait construire environ **60** logements. Mais pour assurer ce niveau de population en tenant compte de la réduction moyenne attendue de la taille des ménages à 2,2 personnes par logement, en raison de la décohabitation, il faudrait construire environ **50** logements supplémentaires. Le PLU devrait donc dégager la possibilité de construire au total environ **110** logements supplémentaires.

12.2 Limiter la consommation de l'espace agricole et naturel en tenant compte des orientations et des objectifs du SCOT de l'Agglomération Messine

Le SCOT de l'Agglomération Messine est actuellement en cours d'élaboration. Il n'est ni approuvé, ni opposable aux documents d'urbanisme qui devront à terme, être mis en compatibilité avec ses dispositions. Mais le SCOT ne fait que mettre en œuvre les lois issues notamment du Grenelle de l'Environnement qui elles, sont d'ores et déjà applicables dans l'élaboration du PLU de Féy. C'est pourquoi la commune a choisi de prendre en compte les hypothèses actuellement en discussion au niveau du projet d'arrêt du SCOTAM.

Les principaux objectifs à prendre en compte dans la lutte contre l'étalement urbain et pour la limitation de la consommation ou de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles concernent les trois points suivants :

1. L'identification des capacités foncières résiduelles des zones urbanisées

Il s'agit de déterminer les emprises foncières résiduelles situées à l'intérieur des zones urbaines existantes et d'évaluer leur capacité à accueillir de nouvelles constructions en tenant compte de leur occupation effective et de la mise en valeur actuelle ou prévue. Le résultat de ces observations est ensuite affecté d'un coefficient de rétention foncière tenant compte de la connaissance éventuelle des motifs connus.

Sur Féy, Les emprises résiduelles sont évaluées entre 0,8 et 1 ha. Compte-tenu de l'environnement urbain dans lequel elles se situent et de la rétention foncière envisagée, ces emprises pourraient accueillir de l'ordre de **10 à 11 logements** nouveaux.

2. L'identification de secteurs susceptibles de faire l'objet d'un renouvellement urbain

Il n'existe pas d'opportunités connues de cette nature dans le village de Féy.

3. L'adoption de nouvelles formes urbaines plus denses

Sur l'ensemble du village, la densité de l'habitat est actuellement de l'ordre de 8,7 logements par hectare (espace public inclus). L'objectif retenu, proposé actuellement dans la mise au point du SCOT et retenu par la commune, est de parvenir à une densité moyenne de l'ordre de **20** logements par hectare dans les opérations nouvelles destinées à l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation illustrent les formes urbaines qui permettront d'atteindre ces objectifs et qui font appel aux maisons en bandes, aux villas **urbaines** et à des formes d'habitat « intermédiaire » ou des petits immeubles collectifs. (l'habitat intermédiaire est une forme intermédiaire entre habitat individuel et collectif qui se définit par les 3 critères suivants : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3 – là où une telle hauteur est autorisée).

Sur la base de cette densité moyenne, l'objectif de la construction de **110** logements supplémentaires environ, (auxquels s'ajoute la possibilité de construire une dizaine de logements supplémentaires dans les zones urbaines), amène à prévoir la réservation d'environ **5 ha** de foncier destiné à l'habitation dans les zones à urbaniser.

Par ailleurs, et tout en tenant compte des capacités résiduelles d'accueil de la zone d'activités hôtelière située en entrée de village sur la RD66, à proximité de l'échangeur sur l'A31, la commune a également souhaité définir un espace situé de façon stratégique par rapport aux voies de circulation, pour développer un petit pôle de services et de commerces de proximité au carrefour des RD66 et 68.

C'est ainsi que le PADD localise 4 secteurs à urbaniser :

- Deux sont destinés à l'habitation et ouverts à l'urbanisation : l'un au sud-est du village, dans le prolongement des lotissements en cours d'achèvement et l'autre part à l'ouest du village dans le prolongement du Clos de Béva et du Clos des Peupliers. Ils représentent une surface d'environ 4 hectares.
- Le troisième également destiné à l'habitation et d'une emprise d'environ 1 ha, est situé immédiatement à l'ouest du village.
- Un quatrième secteur, destiné à l'accueil d'un pôle de services et de commerces de proximité d'une emprise d'environ 0,5 ha, est situé à l'entrée nord du village, au droit du carrefour entre la RD68 et la RD66.
-

Remarque : Le PADD détermine par ailleurs un secteur réservé à l'urbanisation à plus long terme à l'ouest de la ferme EARL Dumont. Ce secteur ne pourra pas être ouvert à l'urbanisation avant 2030 et sous certaines conditions définies par ailleurs.

1 > 2 Justifications du parti d'aménagement retenu dans le PADD

2.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Ces orientations se retrouvent naturellement dans l'architecture des grands objectifs du PADD.

Mettre en valeur les éléments identitaires de la commune :

Le PADD reconnaît et prend en compte les qualités environnementales du territoire communal qui sont liées à son site de seuil entre deux bassins-versants, à la topographie particulière du relief des avant-côtes de Moselle et à l'importance des boisements. Il oriente le PLU vers leur mise en valeur

L'activité agricole participe à la fois à l'économie rurale du village ainsi qu'à l'entretien et à la gestion de ses paysages. Sa capacité d'évolution et de diversification est à même de lui permettre de jouer un rôle dans l'attractivité touristique et de loisirs de la commune et de renforcer ainsi son identité. C'est pourquoi la commune souhaite préserver et mettre en valeur l'agriculture et protéger les espaces agricoles.

Le village développé à proximité immédiate de « l'échangeur de Féy » sur l'A31, traversé par les flux générés sur la RD66 par l'urbanisation de la rive droite de la Moselle, et situé au droit du carrefour des RD 66 et 68 veut mettre à profit ces atouts en contrepartie des nuisances subies. C'est ainsi que la commune souhaite valoriser économiquement cette situation.

Faire du village un centre de vie pour ses habitants

Les objectifs quantitatifs concernant la démographie et l'habitat ont été développés plus haut. Ils sont associés à des objectifs qualitatifs visant à rééquilibrer l'offre de logements pour garantir le renouvellement démographique.

Le diagnostic ayant montré la nécessité stratégique de diversifier l'offre de logements, la commune souhaite orienter cette évolution vers une augmentation de la part du logement locatif et en développant une offre adaptée à la demande des jeunes ménages et aux besoins des seniors dans le cadre d'une programmation gardant une certaine souplesse. Afin de limiter la consommation d'espace, le PLU favorisera la construction sur les terrains non bâtis, situés dans les zones urbanisées. Enfin, l'objectif est formé de renforcer l'attractivité du village par la promotion et la mise en œuvre d'un urbanisme et d'un habitat durables.

Les équipements et les services offerts aux habitants doivent être mis en rapport avec l'augmentation et la diversification des besoins d'une population appelée à croître. C'est dans cette perspective que la commune projette la réalisation d'un nouveau bâtiment au cœur du village, qui permettra d'une part de moderniser la mairie et les ateliers municipaux et d'autre part d'offrir un nouvel espace socio-culturel et une salle des fêtes mieux adaptés aux besoins des associations.

Elle souhaite également promouvoir le développement du sport et des loisirs nature dans une logique intercommunale et réserver à cet effet un espace dédié dans son PLU, à l'ouest du village, à l'emplacement d'anciens équipements sportifs. L'entretien, l'amélioration ou la

création de chemins et de boucles de promenades permettant la découverte de la variété des différentes unités du territoire communal, entre également dans cet objectif. Il participe à celui, plus global, visant au développement d'un tourisme vert et de loisirs-nature mettant en valeur la qualité de ses milieux et de ses paysages naturels, agricoles et forestiers qui fondent son identité de village accueillant sur la route des vins de Moselle.

Par ailleurs, la commune souhaite également promouvoir une forme de développement économique de nature à répondre aux besoins de proximité des habitants du village et de ce secteur géographique des avant-côtes. Cela concerne toutes les filières d'une économie présente qui peuvent s'inscrire dans le tissu villageois, dès lors que les activités concernées ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'une fonction d'habitat. Mais la commune souhaite aussi promouvoir un développement organisé de l'accueil d'activités commerciales et de services de proximité répondant aux besoins de première nécessité. C'est dans cet objectif qu'elle localise au PADD un espace destiné à l'accueil de ces activités au carrefour des RD 66 et 68, au droit du centre du village.

Définir les principes d'aménagement durable du village

Définir les principes d'un aménagement durable du village renvoie aux dispositions de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme rappelé en introduction des justifications du PADD.

La recherche d'un équilibre dans le développement de la commune passe nécessairement par un « développement urbain maîtrisé qui prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ». Mais cela doit être équilibré avec la recherche d'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 ». C'est dans ce cadre qu'entrent les principes de la modération de la consommation des espaces naturels et forestiers notamment par la densification des opérations nouvelles, mais aussi de protection du fonctionnement des exploitations agricoles et d'aménagement et de mise en valeur des espaces publics villageois

Par ailleurs ce développement doit tenir compte des préoccupations environnementales concernant « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ». C'est dans ce cadre que s'inscrivent les objectifs communaux de Féy concernant la préservation des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, les objectifs de qualité environnementale des opérations d'aménagement et de construction concernant notamment le cycle de l'eau, l'énergie, et la préservation de la biodiversité.

2.2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES PAR THEME

Les orientations générales concernant l'habitat

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat ont été présentés et expliqués plus haut : ils ont été déterminés d'une part au regard des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et d'autre part en s'appuyant sur les orientations en cours de réflexion

au stade de l'arrêt du projet de SCOT de l'Agglomération Messine, notamment en ce qui concerne la densité des nouvelles opérations.

Mais ils ont également pris en compte les orientations du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole, en sachant que ce PLH adopté le 11 juillet 2011 porte sur la période 2011-2017. Ces orientations visent notamment :

- A fixer les jeunes ménages et les familles sur le territoire de l'agglomération : en diversifiant l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels, en favorisant l'accession sociale à la propriété des jeunes couples et en construisant un habitat durable et économe en énergie.
- A répartir dans l'agglomération, l'offre sociale de logements pour garantir la mixité sociale : sur la période 2011-2017, Féy est ainsi engagée à réaliser un objectif de construction de 4 logements sociaux de type « PLUS » (prêt locatif à usage social).
- Promouvoir un habitat durable : en promouvant de nouvelles formes urbaines plus denses et un habitat neuf de qualité, en améliorant la qualité du parc existant en particulier sa performance énergétique.

Par ailleurs, le PLH donne à Féy un **objectif** de construction de **12** logements tandis que la commune envisage la construction de **60** logements sur la période **2011-2017** du PLH, dont les **4** logements sociaux. Il est rappelé que dans ce PLH de Metz Métropole, « les chiffres de production de logements affichés sont à **considérer comme des minimums**, les communes restant libres d'en produire plus ».

Rapporté à l'horizon de programmation du PLU, soit environ la durée de deux PLH, la commune s'est fixée un objectif de création de **120** logements, dont **8** logements sociaux : environ **10** logements en densification des zones urbaines et environ **110** logements à construire dans les zones à urbaniser. Cet objectif, qui a été discuté et accepté par l'ensemble des PPA au terme de la période d'élaboration du projet ; il a donc pu être pris en compte pour établir le PADD et au-delà, le PLU.

Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Adopté en 2000 et révisé en 2006, le Plan de Déplacements Urbains de Metz Métropole (CA2M à l'époque) ne porte pas sur le territoire de Féy qui n'a adhéré à la communauté d'agglomération qu'en janvier 2007. Toutefois, une nouvelle révision du PDU vient d'être engagée. Elle intégrera Féy qui va donc devoir mettre en compatibilité les dispositions de son PLU avec celles du PDU révisé. Pour l'instant, l'incidence que pourrait avoir le PDU actuel dans les dispositions du PLU se limite à la nécessité de prévoir le stationnement des vélos dans le règlement des zones constructibles. Mais Féy dispose déjà d'une desserte par les transports en commun de Metz Métropole qui dessert le centre du village et d'une desserte par les transports interurbains au niveau du lotissement des Peupliers.

S'agissant du trafic automobile et des infrastructures routières qui traversent son territoire, la commune se fixe, en lien avec le Conseil Général, deux grands objectifs. Le premier vise la poursuite des aménagements visant à sécuriser et à apaiser les traversées du village par les routes départementales, notamment en sécurisant les carrefours de la RD68 sur la RD66. Le second prévoit l'aménagement d'un parking de covoiturage aux abords de l'échangeur A31-RN431-RD6 afin d'organiser et de sécuriser le stationnement qui se pratique actuellement.

Enfin, la commune souhaite promouvoir les circulations douces. L'aménagement d'itinéraires fonctionnels en faveur des piétons et des vélos concerne les liaisons depuis le village vers Augny au nord et Marieulles au sud le long de la RD68, ainsi que vers Corny et la vallée de la Moselle en bordure de la RD66. Dans sa démarche de promotion des loisirs-nature, en vue de la découverte des sites, paysages et milieux naturels, la commune souhaite par

ailleurs promouvoir la constitution, la restitution, l'entretien et la gestion d'un réseau de boucles de chemins piétons pour la promenade, s'appuyant en complément des itinéraires fonctionnels sur les chemins communaux cadastrés ainsi que sur des liaisons à constituer.

Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs ainsi que les communications numériques

Pour la commune, l'objectif est globalement de promouvoir l'accueil dans le village, d'activités économiques complémentaires à celles qui existent en particulier dans tous les secteurs de l'économie présente et dès lors que la nature de ces activités n'entraîne pas de nuisances pour les habitants. Elle souhaite notamment donner plus de consistance à son attractivité touristique notamment en s'appuyant sur un développement des loisirs-nature.

Dans le domaine commercial, son objectif est à la fois modeste et cohérent avec ses objectifs globaux : il réside dans la création d'une petite zone d'activités commerciales et de services de proximité située au droit du centre du village, au carrefour des RD66 et 68.

En termes de communications numériques, Féy qui était une « zone blanche » dans l'agglomération vient d'accéder au haut débit fixe. Une couverture très haut débit est programmée sur la commune entre 2015 et 2020. L'objectif de la commune est de préparer la desserte globale du village par les infrastructures nécessaires au raccordement à ce haut débit.

Les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'espace agricole présente un double intérêt qui justifie sa protection dans le PLU : d'une part il est le support d'une activité pour des exploitations qui sont globalement en bonne santé économique et pérennes ; d'autre part il constitue un espace qui, en raison du relief, présente un véritable intérêt paysager du fait notamment, de la variété de ses modes de mise en valeur : prairies, grande culture, vigne et vergers, ... La prise en compte spécifique des secteurs d'appellations pour la vigne et éventuellement d'autres cultures fruitières (mirabelles par exemple) est en attente de délimitations par les instances compétentes.

Les orientations relatives aux espaces naturels concernent principalement la protection ainsi que la valorisation économique, écologique, paysagère, récréative et de loisirs des forêts et boisements qui constituent l'essentiel des espaces naturels de la commune. C'est dans cet esprit que la commune a souhaité modifier l'outil juridique de protection qui avait prévalu dans le POS et qui protégeait l'ensemble de ces boisements au titre des « espaces boisés classés » de l'article L.131-1 du code de l'urbanisme. Dans le PLU, ces espaces boisés classés ne sont plus maintenus que pour protéger quelques espaces verts du village.

En conséquence, le document graphique du PADD identifie les espaces agricoles ainsi que les prairies fauchées et pâturées ainsi que les espaces boisés dont la maintien est envisagé en tant qu'espace agricole ou naturel.

Les orientations générales des politiques de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

En l'absence de SRCE et d'un SCOT opposable, la commune a retenu l'objectif, à partir des études existantes et du diagnostic effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU, et en tenant compte des ZNIEFF de type 2 identifiées sur le territoire communal, de prendre en compte les réservoirs de biodiversité existants ainsi que les corridors écologiques pressentis, dans la détermination des niveaux de protection des zones agricoles et naturelles.

Elle a par ailleurs choisi d'étendre cette protection aux zones humides et aux cours d'eau, ce qui paraît d'autant plus indispensable que le ban communal est situé en amont de chacun des deux bassins-versants concernés. Cette disposition rejoint les grandes orientations des prescriptions du SDAGE du Bassin Rhin-Meuse qui concernent la protection des ressources en eau, la protection des zones humides et des cours d'eau remarquables et le contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables (ces dernières ne concernant pas Féy).

I / 2 JUSTIFICATIONS DU CONTENU ET DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Introduction : Evolution de la législation et évolution du règlement entre POS et PLU

2 > 1 La délimitation des zones urbaines

2 > 2 La délimitation des zones à urbaniser

2 > 3 La délimitation des zones agricoles et naturelles

2 > 4 La prise en compte de la trame verte et bleue

2 > 5 Les emplacements réservés

Introduction : Evolution de la législation et évolution du règlement entre POS et PLU

Le règlement du PLU est composé de deux documents complémentaires ayant la même valeur juridique :

- Le règlement graphique du PLU est le pendant du plan de zonage du POS
- Le règlement écrit du PLU est l'équivalent du règlement du POS.

Dans certains secteurs du territoire de la commune, le règlement fait référence à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). C'est notamment le cas dans les zones à urbaniser du PLU. L'OAP n'est pas une pièce du règlement du PLU. Elle constitue plutôt un document de référence pour l'instruction des demandes d'autorisation : elles doivent être non pas conformes, mais compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernée

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Il distingue 4 types de zones

Comme dans le POS, le document graphique délimite 4 grands types de zones (d'après les articles R.123-5, R.123-6, R.123-7 et R.123-8 du code de l'urbanisme) :

Les zones urbaines sont dites "**zones U**". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Elles sont classées en **zone 1AU** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Elles sont classées en **zone 2AU** lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones agricoles sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones naturelles et forestières sont dites " **zones N** ". Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il indique certaines dispositions réglementaires

- Des tracés linéaires ou ponctuels viennent compléter, illustrer ou interpréter les règles écrites comme par exemple des marges de recul par rapport aux voies ;
- Des trames particulières définissent des emprises dans lesquelles s'appliquent certaines dispositions ou protections réglementaires particulières comme les espaces boisés classés ou les éléments de continuité écologique ;
- Il définit graphiquement les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

LE REGLEMENT ECRIT

Il se compose désormais de 16 articles

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3° Les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
5° La superficie minimale des terrains constructibles,
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9° L'emprise au sol des constructions ;
10° La hauteur maximale des constructions ;
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
12° Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
13° Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14° Le coefficient d'occupation du sol;
15° Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles 15 et 16 sont nouveaux ; ils n'existaient pas dans le règlement du POS.

Il est à noter que les articles 1 et 2 ont été inversés par rapport à leur formulation dans le règlement du POS :

- L'article 1 définit désormais les occupations et utilisations du sol interdites,
- Tandis que l'article 2 définit les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

La conséquence de ces changements est importante puisque :

- tout ce qui n'est pas interdit peut être autorisé sous conditions particulières ;
- tout ce qui n'est ni interdit ni autorisé sous conditions particulières est autorisé.

La nature des constructions prises en compte dans le règlement du PLU

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière
- ou à la fonction d'entrepôt.
- En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C'est cette nouvelle définition limitative de la nature des « constructions » susceptibles d'être prises en compte dans le règlement du PLU qui a été mise en œuvre ici. Ce qui explique des évolutions de forme plus que de fond dans l'expression des articles 1 et 2 mais aussi 12 du règlement du PLU par rapport à celle qui avait été utilisée dans le POS initial.

2 > 1 La délimitation des zones urbaines

1.1. LA DELIMITATION DE LA ZONE « UA »

La délimitation de la zone UA reprend fidèlement celle qui avait été déterminée au POS, à l'exception d'une retouche apportée en limite Est pour mieux tenir compte des limites cadastrales d'une parcelle. La surface totale de la zone **UA** est de **4,17 ha**, en augmentation de 0,17 ha par rapport au POS.

La zone UA correspond à l'emplacement du noyau historique du village qui a fait l'objet d'une rénovation lors de la reconstruction de l'après-guerre. L'espace public antérieur transparaît encore dans l'organisation de cette zone dont le parcellaire et surtout le mode d'implantation des constructions reprend les caractéristiques qui prévalaient dans le village historique : constructions alignées sur rue, implantées plus ou moins en retrait de la limite du domaine public, et mitoyennes. L'architecture de la reconstruction crée l'identité de ce village qui n'a gardé que très peu de constructions anciennes comme l'actuelle mairie.

1.2. LA DELIMITATION DE LA ZONE « UB »

La délimitation de la zone **UB** reprend celle qui existait au POS en y intégrant les lotissement dont l'aménagement des VRD est achevé, même s'il existe encore quelques parcelles non bâties : Peupliers au nord-ouest, en continuité du Clos de Béva, Pré des Seigneurs au sud-est dans le prolongement du lotissement de La Fontaine et Clos et Parc du Château au sud-ouest du village. La surface totale de la zone **UB** est de **28,21 ha**, en augmentation de 6,81 ha par rapport au POS.

Cette zone rassemble des lotissements de maisons individuelles de diverses générations dans lesquels les constructions sont implantées en recul des limites de voiries, le plus souvent à distance des limites séparatives aboutissant aux voies, mais quelquefois appuyées directement sur l'une de ces limites ou par l'intermédiaire d'un garage ou d'une annexe.

La zone UB distingue deux secteurs : le secteur **UB1** qui rassemble les développements récents du villages autour de son noyau ancien, le secteur **UB2** desservi en continuité du Clos de Béva de la commune de Corny sur Moselle.

1.2. LA DELIMITATION DE LA ZONE « UX »

Cette zone avait été créée dans ces limites au POS sous l'intitulé UH (zone d'activités hôtelières) au nord de la RD66, à proximité de l'échangeur de Féy sur l'A31. Elle est rebaptisée **UX** pour marquer sa nature de zone d'activités à caractère économique pouvant développer d'autres fonctions complémentaires à l'activité hôtelière. La surface de la zone **UX** est de **1,88 ha**.

2 > 2 La délimitation des zones à urbaniser

2.1. LA DELIMITATION DES ZONES « 1AU » et « 1Aux »

Sur la commune de Féy, deux types de zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ont été définies : la zone **1AU** qui porte sur **3,88 ha** et la zone **1Aux** d'une surface de **0,53 ha**.

Trois secteurs destinés principalement au développement de l'habitat sont définis dans la zone « 1AU »

Les secteurs « **1AU1** » et « **1AU2** » concernent les développements prévus au niveau de l'Allée du Bois, dans le prolongement du lotissement du Pré des Seigneurs et de la rue de la Fontaine. La distinction de ces deux secteurs est justifiée par la volonté de la commune de programmer une réalisation progressive de ces opérations dans le temps (voir OAP).

Le secteur « **1AU3** » En Vrouelle, se situe dans le prolongement du lotissement des Peupliers, à l'ouest du village, en limite du Clos de Béva de Corny sur Moselle. Il présente deux particularités :

- C'est une propriété communale, par conséquent c'est la commune qui prendra la maîtrise d'ouvrage de l'urbanisation de l'aménagement dans ce secteur.
- Ce secteur est concerné par une ZNIEFF de type 2 ; de ce fait, l'emprise de la zone ouverte à l'urbanisation a été limitée afin de maintenir en zone naturelle un secteur tampon de zone naturelle inconstructible permettant d'assurer le corridor écologique forestier qui intéresse ce secteur.

La zone « 1Aux » est destinée au développement des activités de commerce et de service de proximité

Délimitée au nord et à l'ouest du carrefour de la RD68 sur la RD66, au droit du centre du village, cette zone **1Aux** à vocation d'activités commerciales et de services de proximité couvre une surface modérée de **0,53 ha**.

2.2. LA DELIMITATION DE LA ZONE « 2AU »

Une zone **2AU** est délimitée à l'ouest du village, dans le prolongement de l'allée des Chardonnerets et de la rue du Pont. Située à proximité immédiate du centre du village et de ses équipements, elle ne peut cependant pas être ouverte à l'urbanisation à court terme en raison de la présence et des modalités d'exploitation d'une ferme intégrant un établissement classé, située à proximité. La zone **2AU** porte sur une surface de **1,11 ha**, en réduction de **9,89 ha** par rapport à la zone **2NA** du POS.

Au terme de l'enquête publique et des échanges avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, il est convenu que cette zone **2AU** ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2030 au plus tôt, et sous réserve :

- que la ferme de l'EARL Dumont ait cessé son activité,
- et de la réalisation préalable de l'aménagement des trois secteurs de la zone **1AU** à vocation d'habitat.

2 > 3 La délimitation des zones agricoles et naturelles

Les zones agricole et naturelle du PLU ont fait l'objet d'un profond remaniement par rapport au POS, notamment du fait de la prise en compte des continuités écologiques et de la trame verte et bleue et en raison de la suppression des espaces boisés classés, mais aussi du fait de la réduction notable de la surface des zones à urbaniser. La surface totale des zones agricoles et naturelles est passée de **521,72 ha** au **POS**, à **534,22 ha** au **PLU**, en augmentation de **12,50 ha**.

3.1. LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES « A »

C'est la zone agricole **A** qui se réapproprie la totalité des emprises qui font l'objet de la réduction des surfaces à urbaniser par rapport au POS. Mais les emprises de l'A31 ainsi que celles de son échangeur avec la RN431 ont été reversées en zone naturelle, en cohérence avec le zonage des PLU sur les communes riveraines. En outre, une actualisation des espaces boisés de la commune a conduit à étendre la zone naturelle dans les emprises actuelles du bois du Patural de Préyelle au nord-est de l'échangeur, ainsi que sur quelques appendices du Bois de Sabré en limite sud-est du ban communal. La surface totale de la zone agricole **A** est de **383 ha**, en réduction de **6 ha** environ par rapport à celle du POS.

Dans la zone agricole, un **secteur Ap** a été défini, correspondant à une partie des prairies fauchées et pâturées indiquées dans le PADD. Il s'agit des pâtures qui, situées en contact avec les massifs boisés (bois de Rappes, Haie Focart, Corvée Le Moine, Sabré, Trésaupré, Goulotte) constituent les principaux points d'appuis des continuités écologiques prairiales à protéger sur le territoire de la commune. N'ont toutefois pas été pris en compte dans ce zonage les prairies situées aux abords de la ferme située à l'entrée est du village sur la RD66, ni celles qui sont situées au nord de la ferme de Sommy. Dans ces deux cas, les enjeux écologiques peuvent céder la priorité aux enjeux de la valorisation agricole par d'autres types de cultures (céréales ou vigne sur le coteau de Sommy. Plusieurs parcelles proposées à ce classement à l'ouest de la ferme de la SARL Dumont ont par ailleurs été reclassées en zone A au terme de l'enquête publique, à la demande des exploitants.

3.1. LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES « N »

La zone naturelle « **N** » regroupe l'ensemble des massifs boisés de la commune ainsi que les prairies humides qui présentent, par nature, un intérêt écologique. Les emprises de l'autoroute A31 et de son échangeur avec la RN431 ont été intégrés dans cette zone pour assurer une cohérence avec les zonages des communes riveraines. La surface totale de la zone **N** est de l'ordre de **150 ha**, en augmentation de **8 ha** environ par rapport au POS.

A l'intérieur de la zone **N**, plusieurs secteurs ont été délimités, correspondant à divers objectifs :

Le **secteur « Na »** correspond au secteur naturel du bois de La Haie Focart. Dans ce secteur, un opérateur privé qui s'est rendu propriétaire de l'ensemble du bois souhaiterait y aménager un projet de loisirs-nature s'appuyant sur les boisements résiduels du site.

Le **secteur « Nc »** est un secteur naturel de protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité. Situé de part et d'autre du secteur « Ne » d'équipements collectifs communaux, il assure la transition avec les secteurs urbanisés ou urbanisables en assurant la continuité des corridors forestiers et prairiaux.

Le **secteur « Ne »** est un secteur naturel d'équipements collectif à caractère sportif, socio-culturel ou de loisirs, communal ou intercommunal.

Le **secteur « Nh »** correspond à un secteur de prairies humides situées en bordure est du bois de la Haie Focart. Ces prairies humides constituant un réservoir potentiellement riche de biodiversité leur classement en zone naturelle a été préféré à un maintien en zone agricole, afin de pouvoir y interdire toute construction.

Le **secteur « Nf »** correspond aux secteurs boisés qui jouent un rôle important dans le paysage et constituent un réservoir spécifique de biodiversité en zone naturelle. Ce secteur intègre l'ensemble des massifs boisés de la commune. Au niveau du Bois de la Haie Focart, seule la couronne boisée périphérique a été protégée au titre du réservoir de biodiversité forestière de telle sorte que des activités de loisirs-natures puissent être imaginées à terme dans le secteur « Na », en accord avec les objectifs communaux.

2 > 4 La prise en compte de la trame verte et bleue

5.1. LES ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le plan de zonage fait apparaître une trame concernant les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue visés au « i » de l'article R.123-11 du code l'urbanisme.

Ils concernent d'une part des réservoirs de biodiversité identifiés, dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée que la commune souhaite protéger :

- Les réservoirs forestiers couvrent les secteurs « Nf » du PLU ;
- Les réservoirs prairiaux couvrent les secteurs « Ap » et « Nh » du PLU ;

Ils concernent d'autre part les corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Dans le PLU de Féy, les protections à ce titre concernent deux secteurs intitulés « Nc », situés de part et d'autre du secteur naturel d'équipements « Ne », à l'articulation entre les développements du village à l'est et l'urbanisation développée à partir du Clos de Béva, à l'Est.

Enfin, les cours d'eau, parties de cours d'eau ainsi que la mare du bois la Haie Focart constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques protégés par le PLU de Féy.

5.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre de **l'article L.130-1 du code de l'urbanisme** ont connu une très forte réduction d'emprise par rapport au POS. Outre le fait qu'il s'agit pour nombre d'entre eux de bois mitraillés dont la valeur économique est compromise, ceci s'explique par les nouvelles possibilités offertes dans le PLU par les textes issus du Grenelle de l'environnement, de protéger les bois et forêts au titre des éléments de continuité écologique et la trame verte et bleue. En outre, la valeur paysagère de ces bois et forêt est reconnue à travers la protection des réservoirs de biodiversité au titre de l'article du **7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme** dans le PLU de Féy.

En conséquence, la commune a décidé le maintien de la protection au titre des espaces boisés classés dans les seuls espaces suivants totalisant 0,65 ha : parc du château, place de l'église, allée des Prés

5.3. LES TERRAINS CULTIVES ET INCONSTRUCTIBLES

Dans la zone UB1, une zone de jardins d'une surface de 0,38 ha a été protégée au titre des terrains cultivés et inconstructibles visés au **1° de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme**.

5.4. LES CHEMINS A CONSERVER RECONSTITUER OU AMENAGER

Le règlement graphique fait apparaître le réseau de « chemins à conserver, à reconstituer ou à aménager » qui vient en complément des emplacements réservés visant à développer les liaisons douces fonctionnelles avec les villages voisins, ainsi que ceux visant à promouvoir les loisirs-nature, en vue de la découverte des sites, paysages et des milieux naturels de la commune.

2 > 5 Les emplacements réservés

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » (L.123-1-5).

6.1. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Le PLU crée ou maintient 8 emplacements réservés, tous relatifs à des voies ou ouvrages publics.

1. Elargissement de la voie du Pont

Cet emplacement réservé a pour objet de donner un profil plus confortable à la voie du Pont et par conséquent de faciliter la circulation et à permettre un déplacement en sécurité des piétons.

2. Elargissement de la rue du Château d'Eau

Cet emplacement réservé a pour objet de donner un profil plus confortable à la rue du Château d'Eau et par conséquent de faciliter la circulation et à permettre un déplacement en sécurité des piétons.

3. Elargissement de l'allée des Chardonnerets

Cet emplacement réservé a pour objet de donner un profil plus confortable à l'allée des Chardonnerets et par conséquent de faciliter la circulation et à permettre un déplacement en sécurité des piétons.

4. Création d'une voie piétons cyclistes de Fey à Augny

Cet emplacement réservé s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à développer les liaisons douces fonctionnelles avec les villages voisins, en particulier le long de la RD68, en parallèle des dessertes par les transports urbains. Elles répondent également à un souci de sécurité, pour permettre le cheminement des scolaires en hiver, lorsque les transports en commun ne peuvent pas circuler.

5. Création d'une voie piétons cyclistes de Fey à Marieulles

Cet emplacement réservé s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à développer les liaisons douces fonctionnelles avec les villages voisins, en particulier le long de la RD68, en parallèle des dessertes par les transports urbains. Elles répondent également à un souci de sécurité, pour permettre le cheminement des scolaires en hiver, lorsque les transports en commun ne peuvent pas circuler.

6. Création d'un parking de covoiturage

Cet emplacement réservé est créé au profit de la commune pour un aménagement à réaliser en partenariat avec le Conseil Général. Il a pour objet d'organiser et de sécuriser le stationnement sauvage des usagers de tout ce secteur de l'agglomération, qui pratiquent le covoiturage pour leurs déplacements domicile- travail et qui se stationnent actuellement le long de la RD 66 et de la route d'accès à l'échangeur A31 / RN431.

7. Chemin de liaison Corvée Bertaucourt

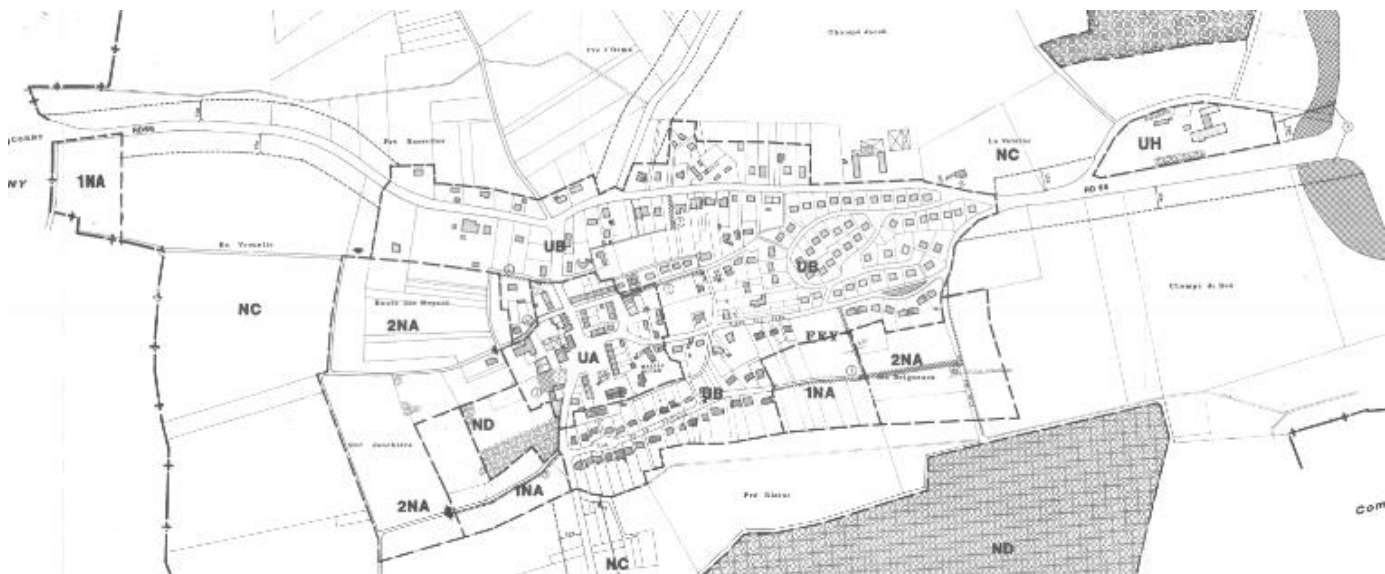
Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à promouvoir les loisirs-nature, en vue de la découverte des sites, paysages et des milieux naturels de la commune. Il permet d'assurer la continuité du réseau des chemins et boucles de promenades.

8. Liaison des chemins sur le Sommy

Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à promouvoir les loisirs-nature, en vue de la découverte des sites, paysages et des milieux naturels de la commune. Il permet d'assurer la continuité du réseau des chemins et boucles de promenades.

2 > 6 Les évolutions du zonage entre le POS et le PLU

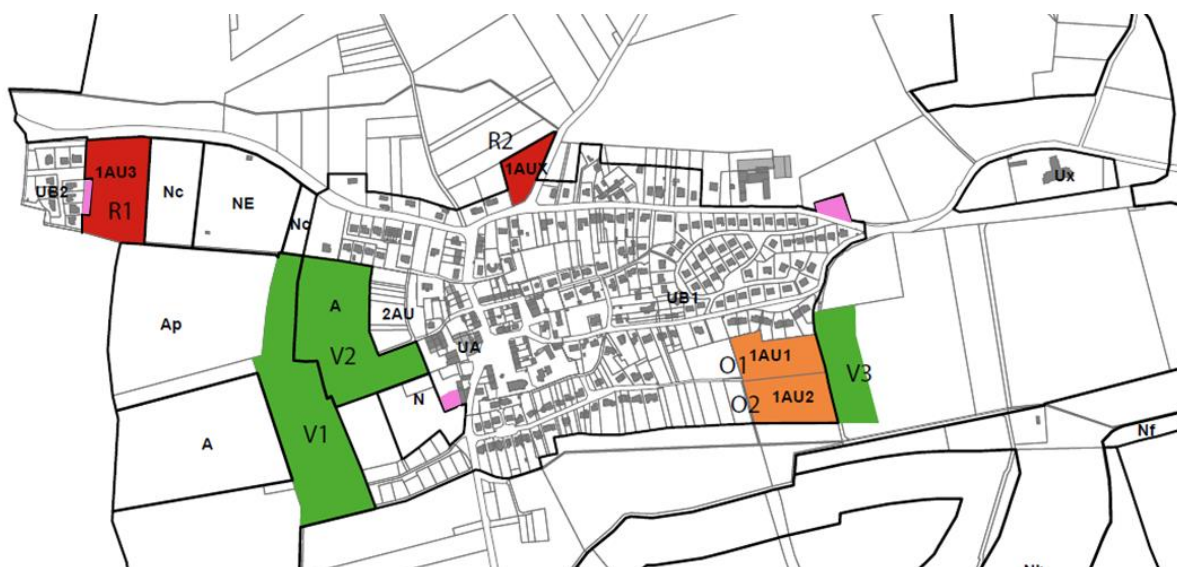
L'extrait de plan ci-dessous montre la situation du plan de zonage du POS avant sa révision générale en forme de PLU



La carte ci-après identifie les modifications intervenues entre le POS et le PLU concernant les zones ouvertes à l'urbanisation ::

- **En rouge et en rose** : zone agricole du POS ouverte à l'urbanisation au PLU, dans le cadre d'une zone **U (en rose)** , **1AU** ou **1AUx** au PLU (**en rouge**). L'emprise totale des zones concernées est de **2,96 ha** ;
- **En orange** : zone 2NA réservée à l'urbanisation future dans le POS, ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une zone 1AU au PLU. L'emprise totale des zones concernées est de **2,10 ha**.
- **En vert** : zone 2NA réservée à l'urbanisation future dans le POS, reversée en zone agricole au PLU L'emprise totale des zones concernées est de **8,48 ha**.

Au bilan, et par rapport au POS, le PLU de Féy reverse donc 8,48 ha - 2,96 ha = 5,52ha aux zones agricoles.



En l'absence d'un SCOT approuvé, une dérogation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme a donc été obtenue le 4 mars 2014 par délibération du syndicat mixte du SCOTAM, concernant notamment les secteurs 1AU3 et 1AUx.

I / 3 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

- 3 > 1 Justification des dispositions générales**
- 3 > 2 Le règlement des zones urbaines et à urbaniser destinées à l'habitat**
- 3 > 3 Le règlement des zones urbaines et à urbaniser destinées aux activités économiques**
- 3 > 4 Le règlement des zones agricoles et naturelles**

3 > 1 Justification des dispositions générales

Article 1 Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Cet article rappelle qu'un PLU est applicable sur la totalité du territoire communal et que celui de Féy se substitue au POS précédemment en vigueur.

Article 2 Structure générale du règlement

Cet article indique la définition légale des différentes zones qui sont distinguées dans le règlement d'un PLU. Il précise que le règlement graphique complète, pour certaines d'entre-elles les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Il indique la structure du règlement écrit ainsi que l'articulation des règles entre-elles et présente le cas particulier des articles 1 et 2. Enfin il rappelle que les dispositions du PLU s'appliquent à « l'unité foncière » et définit cette notion.

Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

Il est fait état de l'absence de risque naturel connu. Au titre de la prévention des risques technologiques, l'oléoduc de l'Etat exploité par TRAPIL, qui est potentiellement une source de dangers, génère des dispositions de sécurité prises en compte au règlement graphique.

Article 4 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

Si le PLU de Féy ne protège aucun élément du patrimoine bâti, il prend en compte les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue en les repérant par une trame spécifique au document graphique du PLU qui intéresse les ruisseaux, les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques, particulièrement au droit des espaces de développement du village.

Les ruisseaux d'une part, les prairies et prairies humides ainsi que les forêts d'autre part, sont protégés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, en tant qu'ils constituent des réservoirs de biodiversité constituant des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer. Ces dispositions, qui répondent à la fois à un objectif de préservation des qualités environnementales du territoire communal, mais aussi et s'inscrivent dans l'objectif du PADD visant à promouvoir les loisirs-nature, en vue de la découverte des sites, paysages et des milieux naturels de la commune.

Cet article précise par ailleurs que dans les terrains cultivés à protéger et inconstructibles prévus au 9° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, un abri de jardin de 12 m2 maximum par unité foncière, pourra néanmoins être construit sur

Il rappelle enfin la législation sur les espaces boisés classés.

Article 5 Définitions

De façon à faciliter l'interprétation qui doit être faite de certains termes utilisés dans le règlement et à limiter les risques de contentieux sur le permis de construire, les termes ou expressions suivantes sont définis : alignement, limites séparatives, accès, bâtiment annexe.

Article 6 Dispositions générales applicables à certains articles du règlement de chacune des zones

6.1. Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions (articles 6, 7 et 8)

La gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes a montré l'intérêt qu'il y a à ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans cet article, dès lors que tous les autres articles sont respectés par ailleurs.

6.2. Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)

La gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes a montré l'intérêt qu'il y a à ne pas refuser un projet pour les motifs listés dans cet article, dès lors que tous les autres articles sont respectés par ailleurs.

6.3. Mode de calcul de la hauteur des constructions (articles 10 notamment)

La gestion des demandes d'autorisation concernant des constructions nouvelles ou la modification de constructions existantes a montré l'intérêt qu'il y a, à donner cette précision relative au mode de calcul de la hauteur des constructions dans les dispositions générales du règlement.

6.4. Constructions existantes (article 2 notamment)

La gestion des demandes d'autorisation a montré l'intérêt qu'il y a de permettre les travaux d'entretien, d'amélioration et d'extension limitée sur les constructions existantes, nonobstant les dispositions du règlement de chacune des zones du PLU.

Article 7 Obligations en matière de stationnement

Par rapport à la réglementation qui figurait au POS, ces dispositions connaissent d'importantes modifications, de forme plus que de fond, principalement liées à l'évolution de la législation. En premier lieu, la grille de stationnement figure dans les dispositions générales et de ce fait, elle est applicable dans l'ensemble des zones du POS. Afin de prendre en compte le PDU de l'agglomération messine, elle distingue désormais les obligations concernant le stationnement des véhicules automobiles et introduit le stationnement des vélos. Elle ne fait plus référence à la surface hors œuvre nette des constructions (SHON), mais à la surface de plancher des constructions telle qu'elle est définie par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. Les catégories de constructions auxquelles sont applicables les obligations en matière de stationnement font désormais strictement référence à celles qui sont mentionnées à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. Enfin, l'évolution de la législation sur le permis de construire amène à formuler cette règle par rapport à la seule création de surface de plancher, sans autre considération (par exemple, il n'est en principe plus possible de prendre en considération le nombre ou de taille des logements pour la fonction d'habitat, ou de distinguer la surface de vente de la surface d'entrepôt dans les constructions à usage commercial).

L'expression des dispositions s'en trouve structurellement et substantiellement modifiée. Mais elles ont été définies dans l'objectif de maintenir les obligations au niveau de ce qu'elles étaient avec l'application de la réglementation antérieure.

3 > 2 Le règlement des zones urbaines et à urbaniser destinées à l'habitat

Les zones concernées sont les zones **UA, UB, 1AU** et **2AU**.

Remarque : La zone **2AU** n'étant pas ouverte à l'urbanisation, et ne pouvant pas l'être avant 2030 au mieux, « toutes les occupations et utilisations du sol autres que les installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » y sont interdites. C'est la raison pour laquelle tous les articles (à l'exception de l'article 1) sont « sans objet » dans cette zone.

Par conséquent, les développements qui suivent concernent en fait les zones **UA, UB** et **1AU**.

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Certaines occupations et utilisation du sol sont interdites pour éviter ou limiter les nuisances y-compris esthétiques et paysagères ainsi que les risques dans les zones principalement destinées à l'habitat : installations classées soumises à autorisation, dépôts de véhicules, pratique de sports ou de loisirs motorisés, terrains de camping et installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, parcs d'attraction, production industrielle d'énergie éolienne, carrières et décharges, ... Et les limiter également à l'occasion de la transformation ou du changement de destination des constructions ou installations existantes.

Dans d'autre cas, il s'agit d'interdire des modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ont plus vocation à être développés dans les zones agricoles ou naturelles ou dans des zones à vocation d'activités : constructions agricoles et forestières, entrepôts, terrains de golf, ...

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les zones UA, UB et 1AU :

Certaines occupations et utilisation du sol ne sont autorisées que sous certaines réserves qui sont précisées dans cet article. Pour les commerces, l'artisanat et les installations classées soumises à simple déclaration, elles peuvent être autorisées dans les zones d'habitat à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et s'intègrent facilement. Par conséquent les risques de nuisances qu'elles peuvent générer, doivent être compensés par un service répondant aux besoins de proximité des habitants du village.

Dans la zone 1AU :

S'agissant d'une zone à urbaniser, les différents types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés doivent en outre respecter des conditions visant notamment à assurer un aménagement cohérent de ces zones ouvertes à l'urbanisation : opération à dominante d'habitat, ne conduisant pas à des délaissés inconstructibles, intéressant un terrain d'une surface minimum de 5000 m² ou visant à la création d'un minimum de 10 constructions principales ou de 1000 m² de surface de plancher. Par ailleurs, il est fait référence à la

nécessaire compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 3 Accès et voirie

Cet article pose le principe que la constructibilité d'un terrain est liée à la possibilité d'y aménager un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations. Cet accès, d'une emprise de 3,50 m minimum doit être localisé et configuré de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il doit par ailleurs satisfaire aux besoins d'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les règles concernant les rues en impasse se justifient par un souci de sécurité de la circulation et d'approche des moyens de lutte contre l'incendie ainsi que par un objectif de limitation des dépenses de gestion des services publics et privés appelés à desservir les riverains de ces voies.

Article 4 Desserte par les réseaux

Cet article prononce le principe d'une obligation pour les constructions, d'un raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Sur ce dernier point, il est précisé que, dans le cas où les effluents rejetés par son activité ne seraient pas compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public.

Concernant les eaux pluviales, le principe est celui de favoriser le traitement et l'infiltration de ces eaux sur l'unité foncière et à défaut de le rejeter dans le réseau public dans des conditions conformes à la réglementation.

Pour des raisons d'esthétique urbaine et de qualité paysagère, tout nouveau réseau électrique, téléphonique ou de télédistribution doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant leur dissimulation.

Article 5 Superficie minimale des terrains

Cette règle est sans objet.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones UA, UB et 1AU

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile, un retrait de 3 mètres minimum doit être observé par les constructions, afin notamment de permettre l'évolution éventuelle de l'aménagement de ces voies.

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, afin d'éviter l'implantation des constructions principales en deuxième ligne ou en recul trop important par rapport aux voies, ce qui est de nature à porter préjudice à la tranquillité à l'éclairage ou à la préservation des vues des riverains, il est fait obligation d'implanter ces constructions dans une bande de 25 mètres en zone UA et IAU et de 30 mètres en zone UB par rapport à la limite des voies. Les constructions existantes dans la zone UB sont souvent implantées plus en profondeur dans les parcelles, ce qui justifie la bande de 30 mètres.

Dans les zone UA et UB :

Il est précisé que les constructions nouvelles ne peuvent être implantées en recul de plus de 5 mètres, ni en avant des constructions voisines les plus proches. Les annexes pouvant être implantées à l'alignement des voies ou en recul, au besoin de plus de 5 mètres. Les constructions et installation des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle lorsque leur nature le justifie.

Dans la zone 1AU

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement de la rue, mais le garage, intégré ou non à la construction principale, doit être implanté en recul de 5 mètres pour permettre le stationnement d'un véhicule devant le garage. Pour les constructions principales qui ne seraient pas implantées à l'alignement de la rue, elles doivent observer un recul de 5 m minimum et de 6 m maximum de la voie afin de laisser un espace suffisant devant la construction pour assurer le stationnement des véhicules, notamment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la zone UA :**

Dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de la voie, le principe énoncé par cet article est celui d'une implantation des constructions (principales et annexes) sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant au voies, et sur les deux limites dans le cas où la façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 13 mètres. Il s'agit de préserver le mode traditionnel d'implantation des constructions villageoises dans le centre ancien qui, à Féy a été repris dans les habitations de la construction. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent observer un retrait de 3 mètres minimum de façon à permettre un éclairage naturel des constructions par la création d'ouvertures latérales. C'est pourquoi l'implantation sur limite peut toutefois être autorisée pour les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

Dans la zone UB :

La construction peut jouxter la limite séparative, ce qui est favorable au maintien d'espaces libres mieux utilisables et à une densification ultérieure de la parcelle. Si elle n'est pas implantée en limite séparative, elle doit observer un recul d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté sans pouvoir être inférieure à 3 mètres : cette disposition a pour objet de permettre la création de baies d'éclairage sur cette façade, sans porter préjudice à la tranquillité des riverains.

Dans la zone 1AU :

Les constructions principales, sauf en cas d'habitat intermédiaire ou collectif, doivent jouxter au moins l'une des limites séparatives, au besoin par l'intermédiaire d'un garage. Cette disposition vise à assurer une utilisation optimale de la parcelle. L'exception faite pour les immeubles collectifs et l'habitat intermédiaire vise à leur ouvrir de plus grandes possibilités d'adaptation du projet à l'unité foncière concernée. Dans ce cas une distance égale à la demi-hauteur de la construction projetée doit être observée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Enfin, aucun bâtiment principal ne peut jouxter un fond de parcelle afin de garantir aux habitations un espace minimum de respiration d'espace libre et de possibilité d'éclairage naturel.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Dans la zone UA :

Il n'a pas été jugé opportun de fixer des règles d'implantation sur une même unité foncière.

Dans les zones UB et 1AU :

Une distance minimum de 3 mètres a été maintenue. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 9 Emprise au sol

En zone UA :

La fixation d'une limite de l'emprise au sol des constructions est délicate compte-tenu de la configuration de certaines parcelles bâties. C'est pourquoi il n'a pas été fixé de règle.

En zone UB et 1AU :

Une limite d'emprise au sol maximum de 40% de l'unité foncière est fixée pour maintenir une surface suffisante d'espace libre sur la parcelle. Toutefois pour les petites parcelles inférieures à 3 ares, elle est portée à 50%. Les piscines et constructions et installations des services publics sont exclues de l'application de cette règle.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur fixée à 7 m en **zone UA** pour tenir compte de certaines constructions existantes et à 6 mètres en **zone UB**, est sans changement par rapport au POS.

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de cet article reprennent pour l'essentiel celles qui avaient été mises en place dans le POS lors d'une modification récente.

Il est précisé dans la **zone 1AU** qu'un point de collecte des déchets enterré devra être aménagé dans chaque secteur (1AU1, 1AU2, 1AU3).

Article 12 Stationnement des véhicules

Le principe est rappelé de l'obligation de satisfaire aux besoins en stationnement en dehors des voies publiques et dans les conditions fixées à l'article 7 des dispositions générales du règlement.

Article 13 Espaces libres et plantations

Dans les zones UA, UB et 1AU :

Le principe est énoncé de maintenir en espace de pleine terre et d'aménager en espace vert au moins 20% en **UA** et **UB** et 40% en **1AU** de la surface de l'unité foncière déduction faite de l'emprise de la construction principale, afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Et de façon plus générale, les espaces libres de construction doivent être aménagés, et les espaces de pleine terre aménagés en jardins, vergers ou en espaces. Ces dispositions ont

pour objet de maintenir la nature dans le village et ses espaces de développement, et de contribuer ainsi à y prolonger la trame verte de la commune.

Dans un souci de préservation de la qualité des paysages urbains, il est précisé l'obligation de masquer par une haie végétale les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, ainsi que l'obligation de planter les aires de stationnement d'arbres de haute tige.

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS. La densité résulte donc de l'application des autres articles du règlement (emprise au sol, hauteur, prospects, etc...).

Article 15 Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription. On notera toutefois que l'article 6 des dispositions générales prévoit une exception aux règles fixées dans les articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, visant à autoriser les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,25 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.

Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article fait obligation, à l'occasion des opérations d'aménagement, de mettre en place des gaines souterraines permettant, le moment venu, d'y installer le réseau de communication électronique. Lorsqu'il desservira effectivement l'unité foncière, le raccordement des constructions deviendra obligatoire.

3 > 3 Le règlement des zones urbaines et à urbaniser destinées aux activités économiques

Les zones concernées sont les zones **UX**, et **1AUx**

Remarque : Les développements qui suivent justifient les « dispositions spécifiques » aux zones concernées, sans commenter les articles ne faisant l'objet d'aucune disposition, ni reprendre les justifications de dispositions déjà évoquées dans le chapitre précédent.

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Certaines occupations et utilisation du sol sont interdites pour éviter ou limiter les nuisances y-compris esthétiques et paysagères ainsi que les risques de nature à nuire à la qualité de vie et à l'image du village: installations classées soumises à autorisation, carrières et décharges

Dans d'autre cas, il s'agit d'interdire des modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'ont pas vocation à être développés dans les zones d'activités de Féy compte-tenu des objectifs communaux de développement des activités dans ces zones : dépôts de véhicules, collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances, aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, aménagement de terrains pour la pratique du golf, aménagement de terrains pour le camping, installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, parcs d'attraction, installations destinées à la production d'énergie éolienne.

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les zones UX et 1AUx

Certaines occupations et utilisation du sol ne sont autorisées que sous certaines réserves qui sont précisées dans cet article. C'est le cas pour les habitations qui ne sont autorisées qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

Dans la zone UX

Les constructions à usage de bureaux et de commerce ainsi que les aménagements, installations et occupations du sol liées à des activités de loisir, les aires de jeu et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont autorisées que si elles sont complémentaires à l'activité hôtelière qui reste la vocation principale de la zone UX de Féy.

Dans la zone 1AUx

Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles bénéficient d'un traitement architectural permettant une bonne intégration au site et dans le grand paysage.

S'agissant d'une zone à urbaniser, les différents types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés doivent en outre respecter des conditions visant notamment à assurer un aménagement cohérent de cette zone ouverte à l'urbanisation : le projet d'aménagement et de construction doit être à destination dominante de commerce et d'artisanat et porter sur la totalité des emprises de la zone ; par ailleurs, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1NAX.

Article 3 Accès et voirie

Dispositions spécifiques

L'interdiction d'accès de ces zones sur la RD66, est rappelé.

Dans la **zone UX**, il est précisé que les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le retournement des poids lourds et véhicules de toutes natures et notamment les véhicules de sécurité et de service.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD66 et RD 68.

Dans la **zone UX**, il n'est pas fixé de recul minimum par rapport aux autres voies, les constructions pouvant également être implantées à l'alignement de ces voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques des services publics.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la nouvelle construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit respecter une distance de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services publics.

Article 9 Emprise au sol

Dispositions spécifiques

Dans la zone UX :

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière : cette emprise modérée est justifiée par la volonté de maintenir suffisamment d'espaces libres aménagés en espaces verts aux abords des activités hôtelières. La règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone 1NAx :

Une emprise au sol maximale des constructions plus importante est fixée à 40%.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UX

Pour des raisons d'intégration des constructions dans le grand paysage et de cohérence avec le volume des constructions du village, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m lorsqu'elles sont couvertes par une toiture à pentes, et de 9 m dans le cas de toiture terrasse.

Dans la zone 1Aux :

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 9 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 > 4 Le règlement des zones agricoles et naturelles

Les zones concernées sont les zones agricole **A** et naturelle **N**.

Remarque : Les développements qui suivent justifient les « **dispositions spécifiques** » aux zones concernées, sans commenter les articles ne faisant l'objet d'aucune disposition, ni reprendre les justifications de dispositions déjà évoquées dans les chapitres précédents.

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Le principe général du règlement de ces deux zones est que sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

En complément, plusieurs interdictions intéressant la préservation des espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont mentionnées : pour permettre l'entretien des cours d'eau, pour éviter toute atteinte à la diversité biologique dans une bande de 6 m de part et d'autre des cours d'eau contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ainsi que dans les secteurs :

- Ap, constituant le réservoir prairial de biodiversité protégé en zone agricole
- Nc, secteur naturel de protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité
- Nh, réservoir de biodiversité de prairie humide en zone naturelle
- Nf, réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle

Il est précisé que dans les secteurs Nc (corridors écologiques) et Nh (prairies humides), les constructions de toutes natures sont interdites, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone A :

Outre les équipements publics et d'intérêt collectif qui sont autorisés, certaines occupations et utilisation du sol ne sont autorisées que sous certaines réserves qui sont précisées dans cet article : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximités es installations ou des constructions de l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres.

En outre, ces types d'occupation et d'utilisation du sol ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Afin de maîtriser l'évolution de la trame verte dans la zone agricole, dans les réservoirs de biodiversité, particulièrement dans les secteurs Ap et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Dans la zone N :

Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif restent autorisées.

Dans le secteur Ne, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En outre, dans les réservoirs de biodiversité et particulièrement dans les secteurs Nh, Nf et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Article 3 Accès et voirie**Dispositions spécifiques**

La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les RD 66 et RD 68.

Article 4 Desserte par les réseaux**Dispositions spécifiques**

Eaux usées : En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions spécifiques**

Le principe général est que toute construction principale doit être implantée avec un retrait minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A31 (amendement Dupont) et de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Toutefois, l'extension limitée de constructions existantes ne répondant pas à ces dispositions est autorisée et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peut être autorisé à l'alignement ou en retrait.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la zone A :**

Le bâtiment à construire peut jouxter la limite séparative ou être implanté à une distance égale à la demi hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m, ou 3 m pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 m.

Dans la zone A :

Dans la zone d'équipements Ne, les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Les constructions non contigües doivent être distantes de 3 m minimum. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Article 9 Emprise au sol

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 Hauteur maximale des constructions**Dans la zone A :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, et à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Dispositions spécifiques**

Les dispositions suivantes ont pour objet de favoriser la circulation de la petite faune dans les continuités écologiques : les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.

Article 13 Espaces libres et plantations**Dispositions spécifiques**

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

I / 4 JUSTIFICATION DES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 4 > 1 Choix des secteurs et principes généraux**
- 4 > 2 Justification des OAP des zones 1AU habitat et de leur programmation**
- 4 > 3 Justification de l'OAP de la zone 1Aux**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, ...

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (Article L123-1-4)

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

...

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. (Article R123-3-1)

4 > 1 Choix des secteurs, principes généraux, programmation des secteurs d'habitat

1.1 LE CHOIX DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE OAP

S'agissant d'un village qui ne recèle pas d'importants potentiels de renouvellement urbain ni de projet de restructurations de quartiers ou d'espaces urbains patrimoniaux, les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sont limités aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU. En conséquence, les zones ou secteurs concernés par une OAP sont les suivants : secteur **1AU1** et **1AU2** Allée du Bois, **1AU3** En Vrouelle et zone **1AUX**.

1.2 PRINCIPES GENERAUX ET RESOLUTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les orientations d'aménagement, mieux encore que les dispositions réglementaires dont le maniement est plus délicat, sont à même d'assurer une pédagogie des bonnes pratiques à mettre en œuvre dans les nouvelles opérations d'aménagement, en matière d'urbanisme durable et de prise en compte de l'environnement.

Des « **principes généraux** » à mettre en place dans les zones à urbaniser de Féy sont ainsi énoncés pour que soient pris en compte divers objectifs :

- Hiérarchiser la desserte des quartiers pour donner une lisibilité des itinéraires et mieux prendre en compte les déplacements doux ;
- Favoriser le prolongement, dans les opérations d'aménagement et plus globalement dans les espaces urbanisés du village, des continuités écologiques contribuant à qualifier l'environnement paysager du village ;
- Prendre en compte la nécessaire gestion des eaux pluviales en valorisant les dispositifs participant à la qualité des paysages et à la biodiversité ;
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace, soucieuses de performances énergétiques, prenant en compte les potentiels bioclimatiques et permettant de diversifier l'offre de logements sur la commune.

Les « **résolutions environnementales** » concernent la qualité environnementale des opérations et le confort thermique des logements. Il est précisé qu'aucun aménagement ne pourra être mis en place s'il n'est pas compatible avec ces résolutions. Elles reprennent les dispositions essentielles qui devront être mises en œuvre concernant : le potentiel solaire, les continuités vertes, la limitation de l'impact hydraulique et la centralisation de la collecte des déchets.

1.1 LA PROGRAMMATION DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION POUR L'HABITAT

La commune s'est donné pour objectif de porter sa population et de la stabiliser autour de 850 habitants afin d'assurer un renouvellement démographique équilibré, d'optimiser les équipements existants, et de rendre viable l'installation de commerces et de services de proximité. C'est dans cet objectif qu'elle a ouvert à l'urbanisation trois nouveaux secteurs de développement pour l'habitat : **1AU1** et **1AU2** dans le prolongement des opérations en voie d'achèvement au sud-est du village, et **1AU3** au nord-est, dans le prolongement du lotissement des Peupliers.

Afin d'assurer une urbanisation progressive et équilibrée, elle souhaite maîtriser la programmation dans le temps de la réalisation des nouveaux logements de façon à faciliter la bonne intégration des nouveaux habitants et de leur assurer un niveau et une qualité de services de proximité adaptés. Pour ce qui concerne les équipements communaux, la construction d'un complexe municipal regroupant une nouvelle mairie et un espace à caractère socio-culturel est programmée pour être réalisée avant 2020.

La programmation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone **1AU** destinés à l'habitation répond aux objectifs suivants :

- l'aménagement de la zone **1AU1** pourra être engagé à partir de 2015, date prévue pour l'approbation du PLU. Ce secteur d'une surface de **0,99 ha** devrait accueillir environ 17 logements.
- l'aménagement de la zone **1AU2** d'une surface de **1,11 ha**, ne peut pas être engagé avant 2020. A cette date, l'aménagement et la construction de la zone 1AU2 devrait être en voie d'achèvement.
- l'aménagement de la zone **1AU3**, d'une surface de **1,78 ha**, ne devrait pas débuter avant 2025. Toutefois, cette zone constitue la seule solution permettant de répondre aux engagements de la commune dans la mise en œuvre du PLH de Metz Métropole. C'est pourquoi son aménagement pourra être engagé dès que la commune, qui est propriétaire du foncier, le jugera nécessaire, et notamment dans le cas où les secteurs **1AU1** et/ou **1AU2** feraient l'objet d'une rétention foncière.

Dans tous les cas, la zone **2AU** ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2030 au plus tôt, et sous réserve :

- que la ferme de l'EARL Dumont ait cessé son activité,
- et de la réalisation préalable de l'aménagement des trois secteurs de la zone 1AU à vocation d'habitat.

4 > 2 Justification des OAP

2.1 LES SECTEURS 1AU D'HABITAT

Structure de la présentation des principes d'aménagement

Dans un souci de pédagogie de l'élaboration des orientations d'aménagement, les principes d'aménagement de chaque secteur passent en revue successivement :

- La situation de la zone par rapport au village et dans son environnement immédiat ;
- Son environnement en évoquant la topographie et l'orientation du site (illustrée par un plan indiquant les courbes de niveau), l'occupation actuelle du sol du site considéré et de son environnement proche
- Une première esquisse des conditions de sa desserte en fonction des accès et voiries existantes ;
- Les principes d'aménagements paysagers et de structuration des espaces verts accompagnant les aménagements et constructions ainsi que les principes d'aménagement des liaisons douces ;
- Les principes de prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans la structuration, l'aménagement et le « paysagement » des opérations ;
- Le principe de centralisation de la collecte des déchets avec une proposition de positionnement des équipements ;

- Les principes d'une densification des constructions cohérente avec les objectifs et orientations du SCOT ainsi que ceux qui permettent de mettre en œuvre à la fois une diversification de l'offre de logements et la proposition de nouvelles formes d'habitat adaptées aux objectifs de densification.

Le schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement donne les orientations d'aménagement suivantes reprises dans sa légende :

- Le périmètre de la zone concernée,
- Les secteurs favorables à la rétention des eaux pluviales,
- Les secteurs propices à la centralisation du tri et de la collecte des déchets
- Les secteurs potentiels d'aménagement d'un espace public (à définir)
- Les tracés de principe des voies principales de desserte ainsi que les emplacements de principe des aires de retournement sur les voies en impasse, à créer en regard des voies d'accès existantes ;
- Le tracé de principe des cheminements piétons à créer en regard notamment des cheminements piétons existants sur le site ou à proximité.

2.1 LA ZONE 1AUX D'ACTIVITES COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

Structure de la présentation des principes d'aménagement

Cette structure est identique à celle qui a été mise en œuvre dans les zones 1AU d'habitat (à l'exception toutefois de la centralisation de la collecte des déchets et de la question de la densification. Une orientation propre à la zone 1AUX est donnée : elle concerne la nature des activités attendues ainsi que les formes urbaines envisageables.

Le principe est par ailleurs posé de l'opportunité d'un aménagement visant à sécuriser les traversées piétonnes sur la RD66, au droit des deux carrefours de la RD68 sur la RD66.

Le schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement donne les orientations d'aménagement suivantes reprises dans sa légende :

- Le périmètre de la zone concernée,
- L'accès de la zone à prévoir sur la RD68 à une distance suffisante du carrefour avec la RD66 ;
- Le principe d'un aménagement visant à sécuriser les traversées piétonnes au droit du carrefour de la RD68 sur la RD66 ;
- La localisation préférentielle de l'aire de stationnement commune à l'ensemble des activités de la zone, mentionnant le principe de sa plantation d'arbres ;
- Le principe de l'aménagement d'une aire piétonne au droit du carrefour sécurisé, sur laquelle est mentionnée la possibilité d'installer une petite construction (de type kiosque ou autre) pouvant accueillir une activité commerciale ou de service spécifique
- Une définition de principe des emprises dans lesquelles peuvent être implantées les constructions abritant les commerces et services de proximité, ainsi qu'un principe d'alignement des façades et de recul par rapport aux routes départementales ;

JUSTIFICATIONS ET EVALUATION



Le PLU et l'environnement

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. (Article R/123-2)

II / 1 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1 > 1 Consommation d'espace naturel et agricole**
- 1 > 2 Environnement naturel - Trame verte et bleue et Paysage**
- 1 > 3 Risques - Pollutions et nuisances - Santé**
- 1 > 4 Gestion de l'eau**
- 1 > 5 Déchets et énergie**
- 1 > 6 Déplacements**
- 1 > 7 Patrimoine rural**

1 > 1 Consommation d'espace naturel et agricole

1.1 L'IMPACT DES ZONES A URBANISER

Le PLU de Féy ouvre à l'urbanisation des espaces précédemment exploités par l'agriculture.:

- C'est le cas du secteur **1AU3** En Vrouelle à vocation d'habitat dont la commune maîtrise le foncier d'une surface de **1,78 ha**, ainsi que celui de la zone d'activités commerciales et de services de proximité **1AUx**, d'une surface de **0,53 ha**, située au carrefour des RD68 et RD66 ;
- **2,10 ha** étaient classés en zone d'urbanisation future **2NA** au POS. Il s'agit des secteurs **1AU1** et **1AU2** Allée du Bois, à vocation d'habitat.

Par ailleurs, il réserve pour une urbanisation à plus long terme une zone **2AU** à vocation d'habitat située à proximité immédiate du centre du village, qui était déjà classée en zone d'urbanisation future **2NA** au POS et qui concerne une surface de **1,11 ha**.

1.2 BILAN GENERAL DE L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES DU PLU

Le tableau ci-dessous dresse le bilan des évolutions intervenues entre le POS et le PLU concernant la superficie des différentes zones. Globalement, le bilan est positif pour les zones agricoles et naturelles, puisque le PLU leur maintient une superficie de l'ordre de **534 ha**, en augmentation de **+2,50 ha** par rapport au POS. Ce résultat est notamment dû à une réduction de **près de 9,5 ha** de la surface des zones à urbaniser dans le PLU, par rapport à la surface de ces zones au POS.

ZONE	POS (ha)	Projet de PLU (ha)	Evolution des surfaces (ha)
Urbaine habitat UA / UA	4	4,17	+0,17
Urbaine habitat UB / UB	21,40	28,21	+6,81
Urbaine activités UH / UX	1,88	1,88	-
Total des zones Urbaines	27,28	34,26	+6,98
AU logements 1NA / 1AU	4,00	3,88	-0,12
AU activités - - / 1AUx	-	0,53	+0,53
A urbaniser 2NA / 2AU	11,00	1,11	-9,89
Total zones à urbaniser	15,00	5,52	-9,48
Agricole NC / A	389,61	383,53	-6,08
Naturelle ND/ N	142,11	150,69	+8,58
Total zones agric. et natur..	531,72	534,22	+2,50
TOTAL GENERAL	574	574	-

La progression de la surface des zones naturelles est principalement due à une mesure technique qui contribue également en grande partie à expliquer la diminution de celle des zones agricoles : elle concerne l'intégration en zone naturelle des emprises de l'autoroute A31 et de son échangeur avec la RN431 qui étaient précédemment classées en zone agricole .

1 > 2 Environnement naturel - Trame verte et bleue et Paysage

2.1 LES INCIDENCES MODEREES DES NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS URBAINS

Particulièrement en raison du fait qu'il est délimité dans une emprise de 1,7 ha concernée par une ZNIEFF de type 2, le secteur d'habitat 1AU3 « En Vrouelle », est de nature à avoir des incidences sur l'environnement. C'est la raison pour laquelle son emprise a été limitée pour maintenir en zone naturelle non constructible un secteur Nc assurant la protection d'un corridor écologique assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité.

D'une façon plus générale, la localisation des zones à urbaniser dans le continuum des espaces bâtis existants, conjuguée aux règles du PLU qui leur sont applicables et à la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation, toutes ces dispositions sont de nature à limiter les incidences de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement. Sur certains points, elles peuvent même avoir des effets positifs : animation du paysage rural, développement du patrimoine végétal dans l'aménagement des nouveaux quartiers par l'introduction de haies bocagères, d'arbres fruitiers ou d'ornement, de plantations diverses favorables au développement de la biodiversité et au prolongement de la trame verte dans les espaces villageois.

2.2 UNE PROTECTION ELARGIE DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Les possibilités offertes par la législation issue du Grenelle de l'environnement concernant notamment les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, ont été pleinement utilisés dans le PLU de Féy qui protège :

- une grande partie du réservoir prairial de biodiversité en zone agricole ainsi que les prairies humides en zone naturelle ;
- la quasi-totalité du réservoir forestier de biodiversité en zone naturelle (tout en supprimant les espaces boisés classés qui les protégeaient au titre de l'article L.130-1 du C.U. en raison du manque de souplesse de gestion de ces espaces dans ce cadre) ;
- les ruisseaux ainsi que la mare du bois de la Haie Focard.
- Le milieu thermophile identifié par le projet arrêté du SCOT n'a pas été protégé au titre de la trame verte et bleue pour les motifs suivants indiqués dans le diagnostic et qui sont cohérents avec le PADD : la commune souhaite favoriser la reprise en cours de la culture de la vigne, mais aussi les vergers et la production de petits fruits sur ce secteur particulièrement bien exposé. La vocation agricole doit donc rester prioritaire, d'autant que les intrants nécessaires à ces types d'exploitations sont mal compatibles avec une protection au titre du maintien ou de la reconstitution de la biodiversité de ce milieu.

Ces réservoirs de biodiversité sont également protégés en tant que constituant des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer, et identifiés au titre du 7° de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme en vue de la préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont associées à ces statuts de protection, la première figurant dans les dispositions générales du PLU qui pose le principe que « *Dans ces secteurs ainsi que sur les ruisseaux ou parties de ruisseaux concernés, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les réservoirs de biodiversité à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer, doivent être précédés d'une déclaration préalable* ».

S'ajoutent à ces protections des réservoirs de biodiversité, celle des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité, qui figurent dans le PADD et sont traduites règlementairement au droit du village dans les secteurs Nc.

1 > 3 Risques - Pollutions et nuisances - Santé

3.1 UNE ABSENCE D'INCIDENCE DU PLU SUR LES RISQUES

La commune n'est soumise à aucun risque naturel connu ni aucun risque technologique traduit dans un plan de prévention des risques. Un oléoduc de Défense Commune » (pipeline de Metz à Zweibrücken), qui traverse la partie proche de la limite sud du territoire communal est éloigné des zones habitées du village, et génère des zones de dangers conduisant à préconiser un éloignement de 184 mètres des différentes formes d'urbanisation. Ces zones de dangers concernent des zones naturelles boisées ou des zones agricoles au PLU de Féy.

Les orientations du PLU ne devraient avoir aucune incidence concernant l'augmentation de ces risques sur la commune.

3.2 POLLUTIONS ET NUISANCES ET PRISE EN COMPTE DE LA SANTE

Sur le territoire communal, les infrastructures routières et particulièrement l'A31 ainsi que le trafic généré au droit de son carrefour avec la RN431, constituent le premier générateur potentiel de nuisances (bruit) et de pollution (gaz d'échappement, poussière d'usure des pneus, etc...).

Concernant le bruit, le village ainsi que ses espaces de développement sont suffisamment éloignés de l'autoroute implantée en décaissé, pour qu'il constitue une véritable nuisance, d'autant que les vents dominants, qui sont plus fréquemment orientés sud-ouest nord-est, les protègent. On peut en conclure qu'il en est le plus souvent de même pour les pollutions.

Le village et ses zones de développements est certainement plus sensible aux pollutions agricoles générés par les traitements phytosanitaires qui sont également de nature à avoir un impact sur la santé humaine. C'est la raison pour laquelle les préconisations de plantation et d'aménagement végétal des espaces libres et de plantations au niveau des clôtures des fonds bâtis, trouvent un intérêt complémentaire pour constituer sinon une barrière, du moins un tampon avec les espaces agricoles et en particulier ceux exploités par la grande culture.

Des dispositions règlementaires du PLU prennent en compte les préoccupations de limitation des pollutions et nuisances notamment en limitant la nature des activités qui peuvent être implantées dans les zones d'habitations à celles qui sont compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones. Ces mêmes préoccupations sont mises en œuvre lors d'un éventuel changement de destination des locaux ou constructions. Les installations classées soumises à autorisation ne sont pas autorisées et l'implantation des bâtiments à usage agricole est désormais exclusivement autorisée en zone agricole.

En matière sanitaire, le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif est exigé dans les zones urbaines et à urbaniser. Par ailleurs, le tri sélectif des déchets est exigé, et une collecte publique des déchets ménagers est assurée.

1 > 4 Gestion de l'eau

L'objectif de limitation de l'étalement urbain ayant pour corollaire une nécessaire densification du bâti, et en particulier de l'habitat, il a deux types d'incidences sur la gestion de l'eau :

- La limitation de l'extension linéaire des réseaux publics d'eau et d'assainissement et par conséquent un ratio plus favorable des coûts d'investissement et de gestion de ces réseaux par logement ;
- Une proportion potentiellement plus importante des surfaces imperméabilisées ayant pour effet d'accroître les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

Sur ce dernier point, les dispositions du PLU apportent diverses réponses permettant de limiter l'impact hydraulique, en particulier dans les zones d'extension urbaine : limitation de l'emprise au sol des constructions, obligation de maintien d'un pourcentage minimum des espaces libres en espace de pleine terre non imperméabilisé et aménagé en espace vert, récupération et rétention des eaux pluviales des toitures, localisation préférentielle des équipements communs de rétention des eaux pluviales dans les zones 1AU habitat, préconisation concernant la plantation d'arbres et d'une végétation à même d'assurer une interception des eaux de pluie et une meilleure infiltration dans le sol, création de noues.

1 > 5 Déchets et énergie

Metz Métropole assure la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif pour lequel elle met également à disposition des bornes d'apport volontaire. Les ordures ménagères sont incinérées et la chaleur produite est récupérée sous forme de vapeur puis revendue à l'Usine d'Electricité de Metz (UEM) qui l'utilise pour alimenter son réseau de chauffage urbain. Les déchets issus de la collecte sélective sont triés en neuf catégories pour faire l'objet d'une valorisation matière. La déchetterie mise en place par Metz Métropole à Marly est la plus proche à disposition des habitants de Féy. Par ailleurs, il existe un service de ramassage à la demande des encombrants.

Dans les zones à urbaniser, la collecte des ordures ménagères s'effectuera via un point d'apport volontaire situé aux emplacements les mieux adaptés des opérations. Ce point sera équipé de différentes colonnes de tri enterrées ainsi que d'un point de collecte des ordures ménagères. Ce dispositif évite le transit régulier d'une benne à ordures ménagères à l'intérieur du lotissement.

1 > 6 Déplacements

En matière de déplacements, plusieurs orientations du PLU visent à améliorer les incidences sur la circulation et le stationnement, de la situation du village à proximité immédiate de l'A31 et de son échange avec les RN431 et la RD66. Il s'agit de la création d'un emplacement réservé au sud de la RD66 en vue de l'aménagement, avec le concours du Conseil Général de la Moselle, d'un parking de covoiturage. Par ailleurs, les OAP mentionnent le principe d'un aménagement des carrefours de la RD68 sur la RD66 dans la traversée du village, particulièrement en vue de sécuriser les traversées piétonnes.

L'objectif de création de liaisons vertes (piétons et vélos) vers Augny, Marieulles et Corny sur Moselle qui longeront les voies départementales, s'inscrit d'ores et déjà dans les orientations du prochain Plan de Déplacements Urbains. Elles permettront d'assurer à la fois des liaisons fonctionnelles et de loisirs.

L'objectif de maintien, de restauration ou d'entretien des chemins communaux est à la fois garant de la gestion des conditions de gestion des exploitations agricoles et de l'ouverture du territoire aux habitants. La possibilité pour eux de parcourir les différentes unités naturelles et paysagères de la commune est le meilleur moyen de leur faire prendre conscience de la valeur patrimoniale des espaces agricoles et naturels et des enjeux du respect et de l'entretien de cette diversité de paysages et de milieux.

1 > 7 Patrimoine rural

Le village de Féy ayant été détruit en quasi-totalité lors de la dernière guerre, seul le bâtiment qui abrite l'actuelle mairie est un témoignage du bâti traditionnel de ce village. Les immeubles datant de la reconstruction ne présentent pas un caractère exceptionnel ; seule l'église, en raison de son volume harmonieux et de la forme de son clocher contribue à identifier le village. Par ailleurs, il n'existe aucune ferme de caractère, ni dans le village, ni dans son environnement sur le territoire communal et qui justifierait d'une réglementation spéciale dans la zone agricole. En conséquence, le patrimoine architectural de Féy ne fait l'objet d'aucune protection, ni au titre de la législation sur les monuments historiques, ni au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Il en va différemment du patrimoine naturel qui, comme cela est rappelé au 1.2 ci-dessus, fait l'objet d'une protection étendue. Les incidences des orientations du PLU dans ce domaine apparaissent donc plutôt positives. Le secteur Na destiné à recevoir des activités de loisirs nature dans des conditions restant à définir en accord avec la commune, est soustrait à ces protections. Il est à noter toutefois qu'une couronne d'une épaisseur importante de protection du réservoir de biodiversité forestier a été maintenue (secteur Nf).

II / 2 LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRON- NEMENT DANS LE PLU

2 > 1 Dans le PADD

2 > 2 Dans le règlement du PLU

**2 > 3 Dans les Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

2 > 1 Dans le PADD

Dans ses orientations générales, le PADD énonce les grands objectifs suivants qui visent la préservation et la mise en valeur de l'environnement dans le PLU.

Mettre en valeur les éléments identitaires de la commune

Valoriser les qualités environnementales de Féy dans le territoire des avant côtes : Protéger durablement la diversité et la qualité paysagère emblématique des buttes témoins. Préserver la biodiversité et renforcer les continuités écologiques.

Conforter les itinéraires de découvertes du territoire naturel des buttes témoins : Renforcer le maillage des sentiers de Féy pour l'intégrer aux itinéraires des balades nature. Compléter et articuler les liaisons fonctionnelles piéton/vélo avec les villages voisins : Augny, Marieulles, Corny.

Affirmer l'identité patrimoniale du village : Valoriser les éléments de son héritage historique. Révéler et mettre en valeur la modernité du village reconstruit

Faire du village un centre de vie pour ses habitants

Privilégier des formes bâties peu consommatrices d'espace : Promouvoir des formes bâties, économes et durables, qui optimiseront la ressource foncière.

Objectif de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain : Viser une densité moyenne de 20 logements par hectare dans les zones à urbaniser à dominante d'habitat. Réduire les surfaces réservées à l'extension de l'urbanisation par rapport au Plan d'Occupation des Sols.

Positionner le secteur des avant côtes comme un espace de "respiration" pour le reste de l'agglomération : Affirmer l'identité du territoire des côtes et sa spécificité. Préserver ce vaste espace naturel de qualité. Renforcer les cheminements de découvertes Promouvoir l'identité viticole de Féy.

Définir les principes d'un aménagement durable du village

Concevoir des espaces publics qui valorisent la qualité de vie urbaine et environnementale du village : Garantir l'accessibilité aux équipements dans des espaces publics fédérateurs. Favoriser la marche à pied et l'usage des déplacements alternatifs à l'automobile. Offrir une bonne accessibilité des réseaux de transports collectifs

Intégrer des objectifs environnementaux aux opérations d'aménagement du village : intégrer le cycle de l'eau dans les aménagements, réduire la consommation énergétique des constructions, Conforter la biodiversité des continuités écologiques forestières et prairiales.

2 > 2 Dans le règlement du PLU

Arti- Cle	Principe	Dispositions propres à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement
Dispositions générales		
2	Structure générale du règlement	
	Définition des zones agricoles	
	Définition des zones naturelles	
3	Prévention des risques naturels et technologiques	
	Risque technologique oléoduc de l'Etat Trapil	
4	Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	
	Terrains cultivés à protéger et inconstructibles	
	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB	Réservoirs de biodiversité constituant des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à restaurer, identifiés au titre du 7° de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme en vue de la préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue
		Protection des corridors écologiques assurant des connections entre les réservoirs de biodiversité
	Espaces boisés classés	
6	exception aux règles fixées dans les articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, visant à autoriser les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,25 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.	
Zone	Principes et dispositions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement	
Dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones		
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites		
U 1AU habitat	Occupations et utilisation du sol interdites pour éviter ou limiter les nuisances y-compris esthétiques et paysagères ainsi que les risques dans les zones principalement destinées à l'habitat, y-compris en cas de changement de destination des constructions existantes	
Ap	Dans le secteur Ap, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.	
N	Dans les secteurs Nc, Nh et Nf, sont interdits tout changement d'occupation ou d'utilisation du sol non prévus à l'article 2, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.	
	En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.	
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions		
U 1AU habitat	Activités à caractère artisanal et commercial peuvent être autorisées à condition de ne pas générer de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel de ces zones	
1AU habitat	Compatibilité nécessaire avec les orientations d'aménagement et de programmation	
UX 1AUx		
A	Dans les réservoirs de biodiversité, particulièrement dans les secteurs Ap et en bordure des ruisseaux, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.	

Article 3 Accès et voirie	
U 1AU habitat	Sécurité des accès
UX 1AUx	
A N	Interdiction de création d'accès individuels nouveaux sur les RD 66 et RD68
Article 4 Desserte par les réseaux	
U 1AU habitat	Obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement - avec si nécessaire, traitement sur l'unité foncière des effluents non compatibles, avant rejet dans le réseau public. Incitation à mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales - enterrement obligatoire des réseaux par câbles.
UX 1AUx	
A N	Obligation de raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable (et d'assainissement lorsqu'il existe) – assainissement individuel autorisé dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
Article 5 Superficie minimale des terrains	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
U 1AU habitat	Marges de recul favorisant l'éclaircissement naturel des habitations. Cohérence de l'implantation des façades sur rue des constructions. Bande de constructibilité favorable à l'intimité d'usage des espaces extérieurs. Favoriser le stationnement sur la parcelle
A N	Recul minimum des constructions de 100 m par rapport à l'axe de l'A31 et de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
U 1AU habitat	Autorisation des constructions sur les limites séparatives aboutissant aux voies pour limiter les déperditions thermiques, favoriser la densification urbaine et préserver l'intimité d'usage des espaces extérieurs
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	
Article 9 Emprise au sol	
U 1AU habitat	Limitation de l'emprise au sol des constructions afin de limiter l'imperméabilisation du sol et préserver un minimum d'espaces libres
UX 1AUx	
Article 10 Hauteur maximale des constructions	
U 1AU habitat	Limitation de la hauteur des constructions (6 à 7 m) afin de maintenir une cohérence globale favorable au maintien d'une intégration harmonieuse du village dans le grand paysage
UX 1AUx	La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6 mètres dans le cas d'une toiture en pente ; à 9 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
U 1AU habitat	Intégration des constructions dans le paysage, autorisation des toitures terrasse à condition qu'elles soient végétalisées ou que les eaux pluviales soient retenues avant rejet. Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés. En zone 1AU, les conteneurs collectifs doivent obligatoirement être enterrés.

A U	Les clôtures devront soit laisser un espace libre sur une hauteur de 0,20 mètre minimum par rapport au niveau du sol naturel, soit disposer d'un maillage suffisamment large ou d'ouvertures suffisamment nombreuses et de dimension comparable, pour permettre le passage de la petite faune.
Article 12 Stationnement des véhicules	
Article 13 Espaces libres et plantations	
U 1AU Habitat	Obligation de maintenir en espace de pleine terre et d'aménager en espace vert au moins 20% en UA et UB et 40% en 1AU de la surface de l'unité foncière déduction faite de l'emprise de la construction principale, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
UX 1AUx	Obligation de masquer par une haie végétale les aires de stockage à l'air libre de toutes natures, ainsi que l'obligation de planter les aires de stationnement d'arbres de haute tige.
A N	Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense. Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée
Article 14 Coefficient d'occupation du sol	
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	
Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	

2 > 3 Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans les OAP, la préservation et la mise en valeur de l'environnement est prise en compte à trois niveaux distincts : dans les principes généraux d'aménagement, dans les « résolutions environnementales » et dans les orientations d'aménagement de chaque secteur faisant l'objet d'une OAP.

« Aucun aménagement ne pourra être mis en place s'il n'est pas compatible avec les dispositions de l'orientation. Il en est de même lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de terrains inconstructibles. »

3.1 DANS LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Faciliter les déplacements : assurer un lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux avec les quartiers limitrophes et permettre ainsi de compléter le maillage de l'ensemble du village.

Proposer un maillage vert et aménager les espaces publics pour tous : établir une trame verte qui accompagne l'environnement paysager du village ; permettre des déplacements par les modes doux vers l'arrêt de bus ainsi que les équipements et services du village ;

Intégrer aux aménagements paysagers, la gestion de l'eau et celle des déchets : intégration dans un aménagement paysager des éventuels bassins de rétention des eaux pluviales qui seront végétalisés. Possibilité d'aménagement de noues pour la gestion des eaux pluviales. Création de points d'apport volontaire des déchets dans les zones à urbaniser.

Diversification de l'offre d'habitat dans des constructions durables : adaptation des formes architecturales à une densité moyenne de 20 logements par hectare dans les opérations nouvelles (Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries) ; concevoir des aménagements privilégiant une orientation vers le sud des constructions et promouvoir des constructions économes en énergie.

En outre, des résolutions environnementales particulières sont énoncées : Mettre en valeur le potentiel solaire ; Préserver les continuités vertes ; Limiter l'impact hydraulique ; Centralisation de la collecte des déchets.

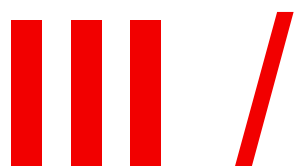
3.1 DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS

Du fait de l'importance des principes généraux et des résolutions environnementales sur le registre de la prise en compte de la préservation et la mise en valeur de l'environnement, les orientations d'aménagement des secteurs ne donnent que quelques indications complémentaires répondant à ces préoccupations :

Dans les secteurs 1AU habitat : Localisation et tracé de principe des voies ouvertes à la circulation automobile favorables à une orientation vers le sud des façades des constructions ; Tracé et localisation de principe des continuités des cheminements doux, en cohérence avec le réseau existant et projeté ; Localisation privilégiée des bassins de rétention des eaux pluviales ; Emplacement pressenti pour la centralisation du tri et de la collecte des déchets.

Dans la zone 1AUx de commerces et services de proximité : Principe d'un aménagement de sécurité des traversées piétonnes au niveau des deux carrefours de la RD68 sur la RD66 au droit du village ; Création d'un seul accès automobile commun à cette zone situé sur la RD68 à une distance suffisante du carrefour sur la RD66 pour garantir la sécurité ; Principe d'aménagement d'une aire piétonne plantée d'arbres dans le prolongement de l'aménagement du carrefour RD 68 RD66 ; Principe de plantation du parking commun de la zone ; Principe d'aménagement d'une bande verte plantée en transition avec les terres agricoles qui bordent la zone au nord et à l'ouest.

JUSTIFICATIONS ET EVALUATION



Evaluation de l'application du PLU

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. (R.123-2)

Article L123-12-1 : Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants...

Les indicateurs de suivi mis en place

SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Permis de construire délivrés pour la construction de logements neufs

	Surface de plancher		Nombre de logements		Typologie des logements		Formes urbaines		
	Total	Dont aidé	Total	Dont aidés	Total	Dont aidés	Habitat individuel	Individuel groupé	Intermédiaire ou collectif
En zone urbaine									
En zone 1AU									

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

	Surface foncière des autorisations d'aménagement			Surface des unités foncières sur lesquelles un permis de construire a été délivré		
	Totale	Dont réalisé	Dont tranche en cours	Totale	Dont PC individuels	Dont PC groupés
1AU1						
1AU2						
1AU3						

Ces indicateurs sont mis en place à titre expérimental. L'information qu'ils recueille fait appel à un examen des permis de construire et d'aménager assuré par la commune avec l'appui de son service instructeur. Ils sont confrontés aux sources statistiques disponibles par ailleurs (permis « Etat »).