



## PLAN LOCAL D'URBANISME

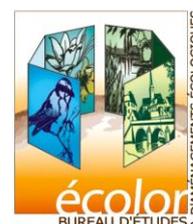


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal du 1 mars 2017  
portant approbation de l'élaboration du PLU

Madame le Maire  
Jacqueline MAUCOLOT

Affaire suivie par :  
Nathalie GOUGELIN



## *Préambule*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.*

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

**Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.**

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

**Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement de l'habitat IAU**

**qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

## I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, dans les 20 ans avenir, d'arriver à 100 habitants. En 2017, la population de Fey-en-Haye est d'environ 80 habitants, soit 20 habitants supplémentaires (environ 25 % de population en plus).

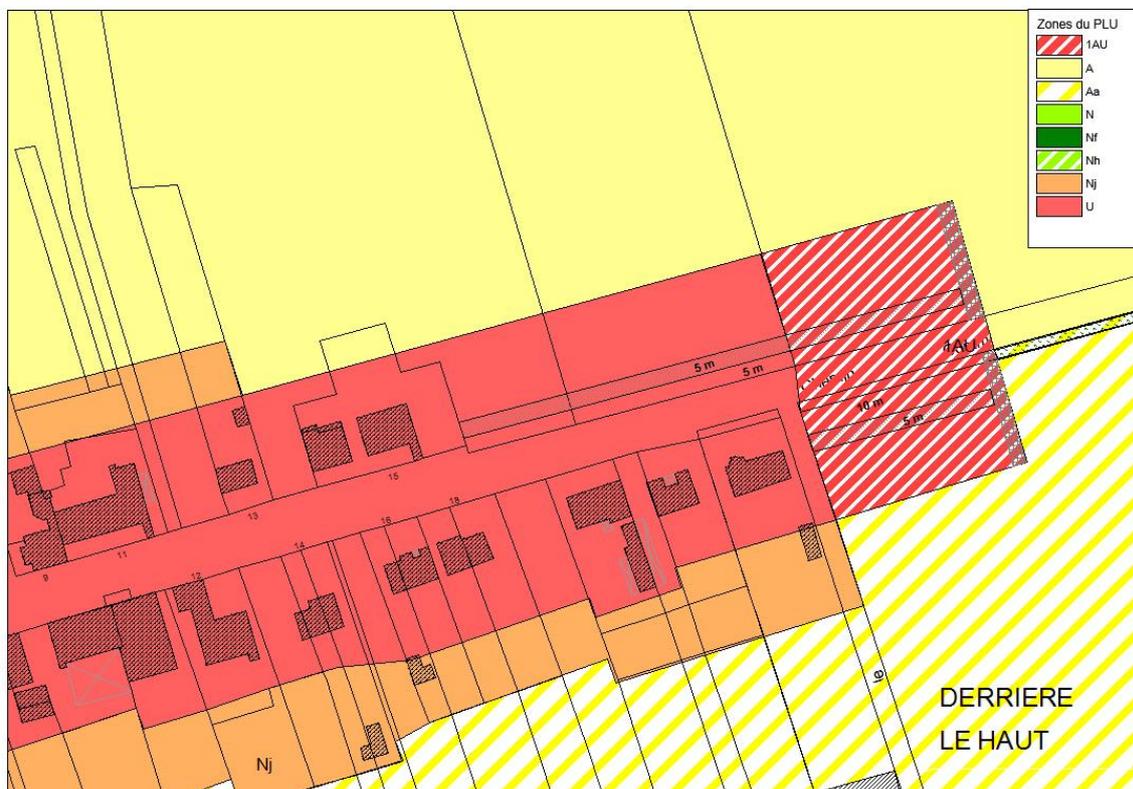
Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique (plus un logement, chapitre des besoins en foncier) . En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages (2,4 aujourd'hui en moyenne, contre 3 en 1968 - chiffres INSEE) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Pour 20 nouveaux habitants on peut estimer un objectif de production de logements de 8. Soit un total de **9 logements**.

Si l'on fait correspondre cet objectif aux **potentialités foncières** de la commune, on notera que Fey-en-Haye dispose de peu de dents creuses (3) et d'aucun logement vacant, les parcelles disponibles étant souvent affectées d'un phénomène bien ancré de rétention foncière.

La commune a souhaité définir un **secteur d'urbanisation future**, à l'Est du village, en continuité de la partie bâtie. Il s'agit pour cette zone d'une urbanisation le long de la voirie.

La **zone IAU** couvre 0,5 ha à l'Est, 2 x 60m de linéaire, qui permettra la construction d'environ 6 lots.

L'addition du potentiel démographique de cette zone ainsi que la résorption à moyen ou long terme des dents creuses (6+3 =9) correspond aux besoins détaillés ci-dessus.

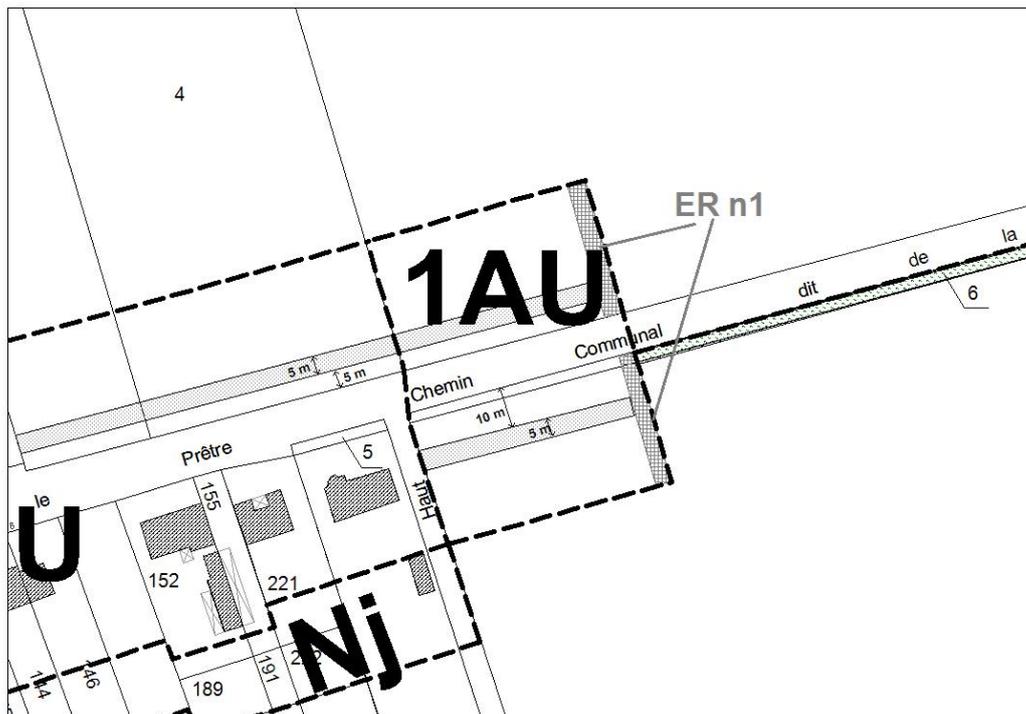


## II. LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Cette zone est située en entrée Est de village et permet de développer le village tout en restant dans l'enveloppe urbaine.

Elle couvre une superficie de **50 ares** pour 60m de linéaire de façade, de chaque côté elle pourra accueillir 6 constructions.



Les façades des constructions devront être édifiées en recul de 5 à 10 mètres pour le secteur au Nord de la rue et de 10 à 15 mètres pour le secteur au Sud de la rue, ceci afin de respecter l'alignement des constructions existantes et aussi pour garantir le maintien de la haie présente sur la partie Sud.

La haie présente en limite du domaine public devra être conservée, les accès aux parcelles seront bien évidemment permis.

Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Un emplacement réservé (ER n°1) a été créé à l'intérieur de la zone, le long de sa limite Est, de façon à aménager paysagèrement l'entrée du village : 5 m de large, soit une surface de 3,5 ares.

L'accessibilité agricole par rapport au chemin existant sera à maintenir, le recul de 3m par rapport au chemin est imposé pour l'implantation de toute construction.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article I sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise (tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...).

*extrait géoportail*

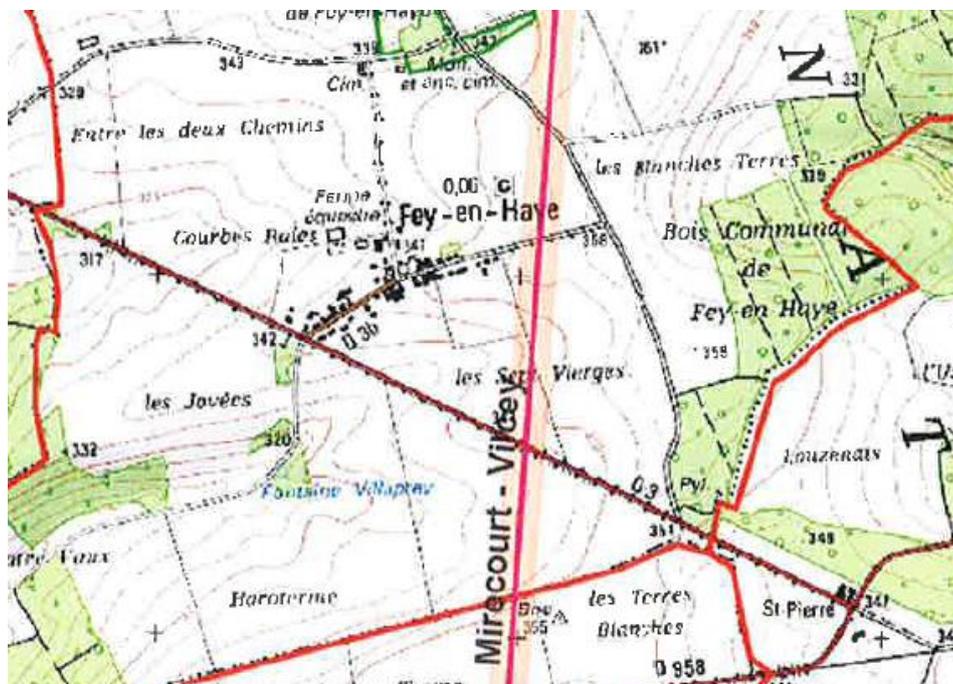


localisation de la zone IAU

Un oléoduc passe à l'Est de la zone IAU. Une servitude d'utilité publique a été mise en place : 12 mètres axée sur la canalisation.

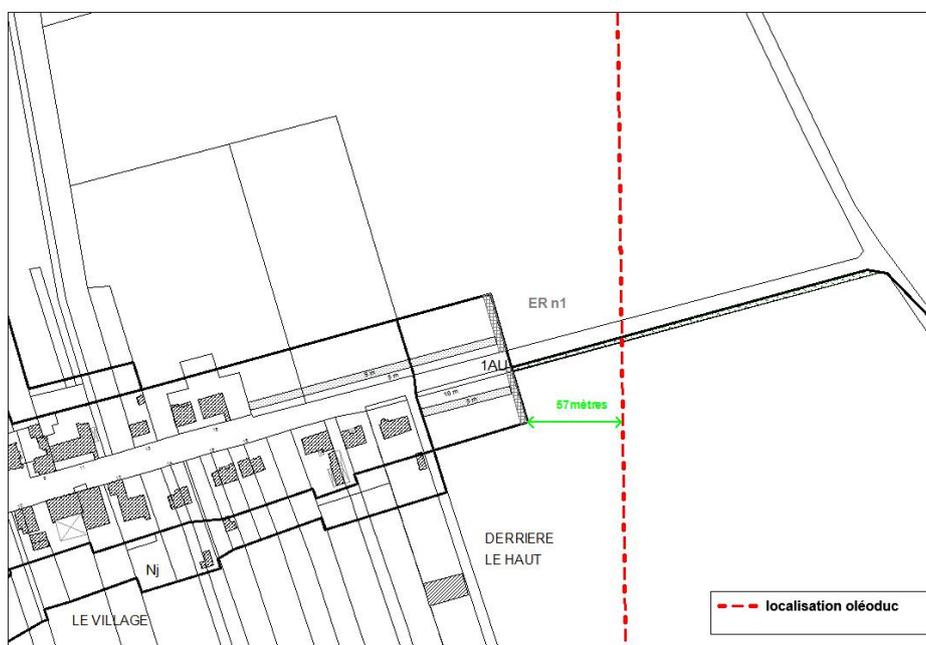
Par ailleurs, tous les travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation sont soumis à la consultation du guichet unique "réseaux et canalisations", se reporter à la fiche TRAPIL en annexe du PLU.

tracé fourni par  
TRAPIL  
janvier 2017



La zone IAU est située hors des 12 mètres et également hors de la limite des 50 mètres. (57 mètres au plus près)

Les futurs pétitionnaires pourront néanmoins interroger le guichet unique.



## Principales orientations

### Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages par exemple.

### Accès au site

Un accès direct des futures constructions sur le chemin rural prolongeant la rue du bois le Prêtre.

La haie présente en limite du domaine public devra être conservée en dehors des accès aux parcelles.

### Aménagements paysagers

**L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée** et notamment les plantations arbustives et arborées au niveau de la limite séparative de fond de parcelle pour une bonne transition entre la zone construite et la zone agricole. Les essences locales seront privilégiées.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage (pas de « taupinière »).

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

### Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 9 mètres à la faîtière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Une zone d'implantation obligatoire des façades est cartographiée pour permettre une meilleure insertion des constructions. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.