

**COMMUNE DE FAY-LES-NEMOURS**

**LOTISSEMENT RESIDENCE DU PARC**

**NOTICE DESCRIPTIVE**  
**PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

## **1. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE**

- 1.1 Localisation géographique à grande échelle
- 1.2 Localisation à l'échelle de la commune
- 1.3 Situation cadastrale
- 1.4 Situation réglementaire des terrains
- 1.5 Analyse du territoire urbain et paysager environnant
- 1.6 Analyse du site
- 1.7 Synthèse de l'analyse

## **2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- 2.1 Les objectifs
- 2.2 Schéma d'aménagement

## **3. PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

- 3.1 Les accès et traitements des voies
- 3.2 Parti architectural
- 3.3 Plan de composition
- 3.4 Coupe et vue sur le projet
- 3.5 Les réseaux
- 3.6 Collecte des ordures ménagères
- 3.7 Intégration dans le paysage

## 1. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

La commune de Faÿ-lès-Nemours souhaite réaliser un lotissement d'habitations sur son territoire.

Ce lotissement comportera dix-huit lots à bâtir, tels qu'ils sont définis dans le plan de composition (pièce PA4). Ces lots seront destinés à la réalisation de constructions à usage d'habitation.



### 1.1 Localisation géographique à grande échelle

Faÿ-lès-Nemours est une commune comptant plus de 480 habitants, située au Sud du Département de la Seine-et-Marne, à proximité de Nemours.

Elle est située sur la Route Départementale n°118a (axe Ormesson / Bagneaux-sur-Loing).

Les principaux axes de communication comme l'autoroute A6 ou la RD 607 sont accessibles au niveau de Nemours.

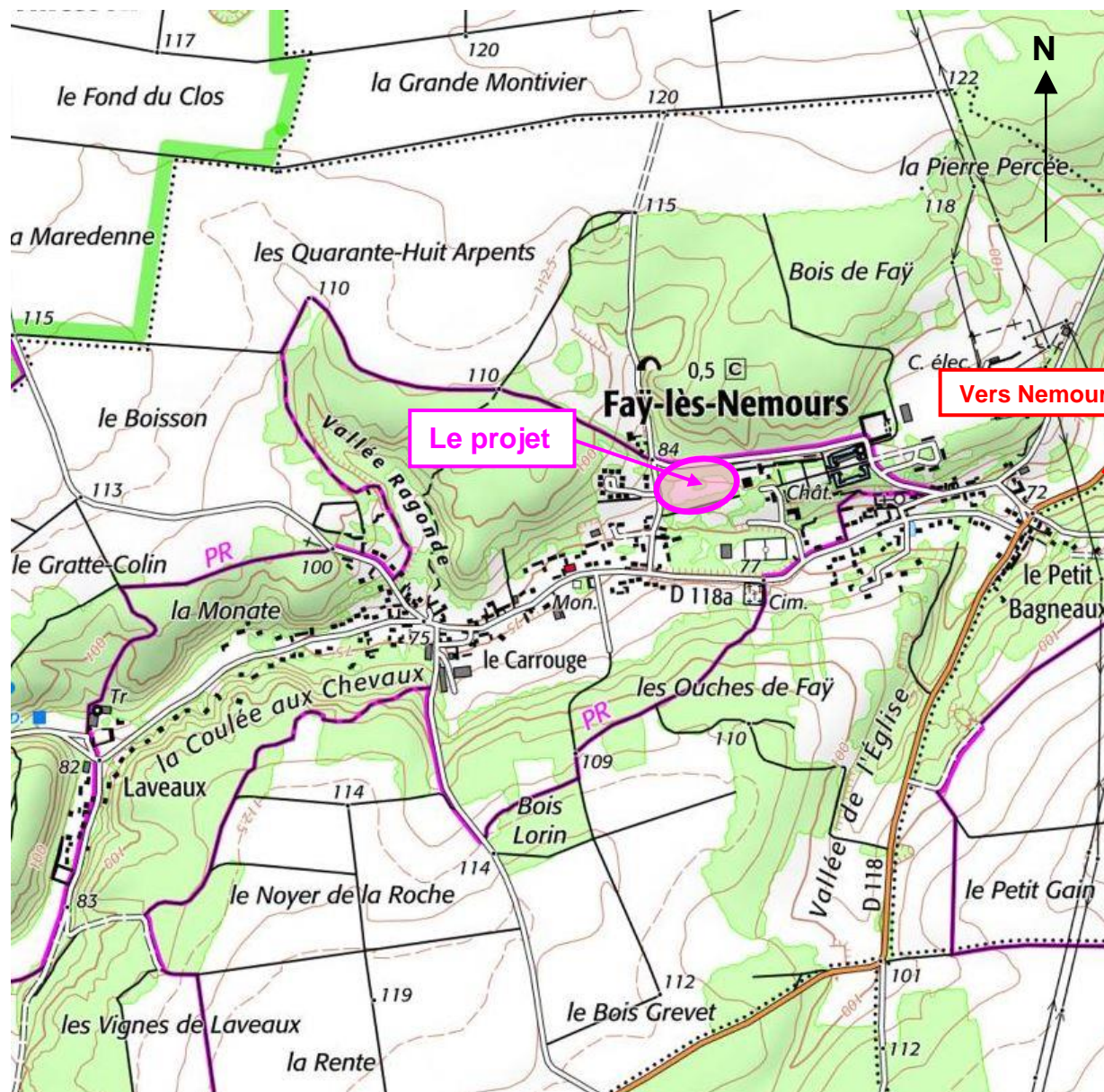


## 1.2 Localisation à l'échelle de la commune

Fay-lès-nemours est un bourg niché dans une vallée sèche.

Le projet est situé en retrait de l'axe principal qui traverse le bourg, dans la zone boisée qui accueillait de 1968 à 1994 les installations de l'Internat Professionnel d'Education Surveillée. Le site est également localisé dans le prolongement du parc du château (classé monument historique).

Il sera accessible par l'allée du Parc qui permet de rejoindre la Rue Grande, axe principal du bourg.

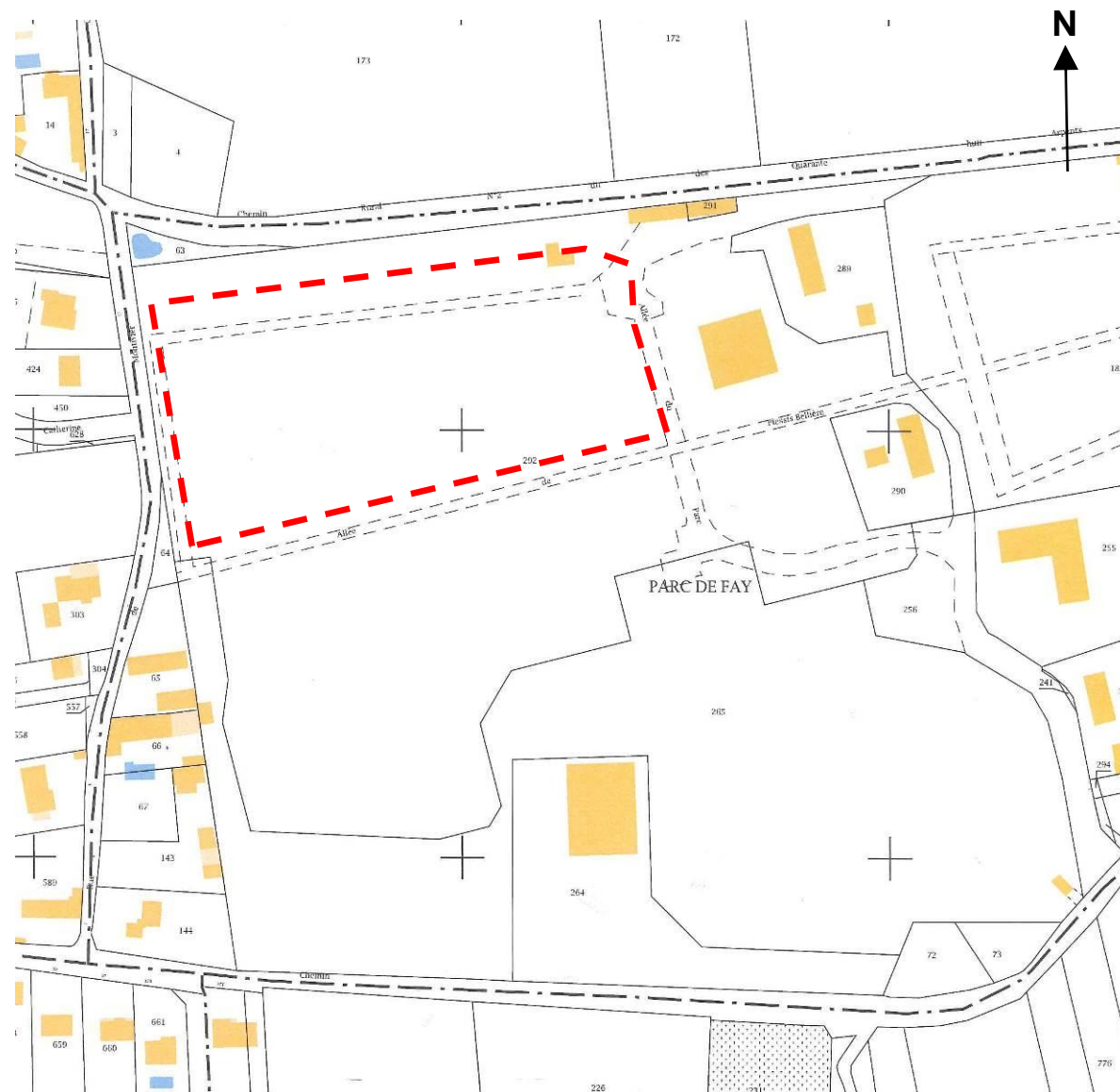
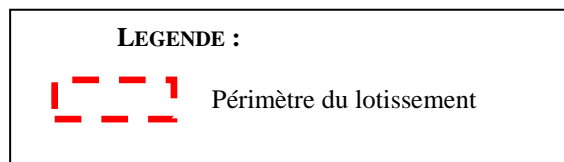


### 1.3 Situation cadastrale

Le projet de lotissement porte sur le terrain cadastré

- Commune de Fay les Nemours
- Parc de Fay
- Section C n°292.

La superficie du projet de lotissement est de 13 545 m<sup>2</sup>.



*Echelle : 1/2500*



## 1.4 Situation réglementaire des terrains

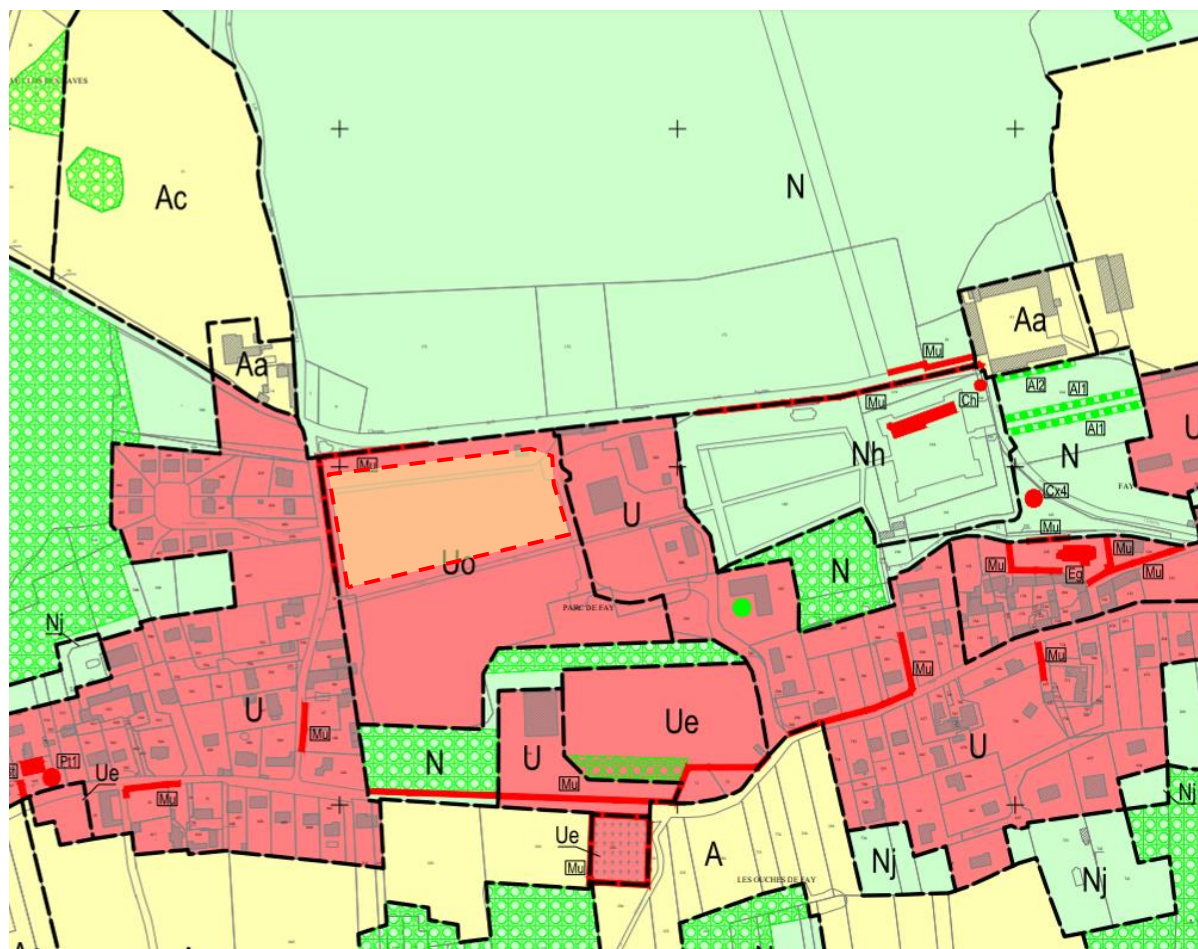
### ◆ Situation réglementaire des terrains

Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé en zone Uo du Plan Local d'Urbanisme de Faÿ-lès-Nemours.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ce secteur. Le projet devra donc respecter les principes définis pour « Le Parc de Faÿ » (voir page suivante).


Ces principes d'aménagement demandent notamment une obligation de construire 10% de logements sociaux pour les opérations de plus de 20 logements. Le projet étant de 18 lots, il n'est donc pas concerné par cette obligation.

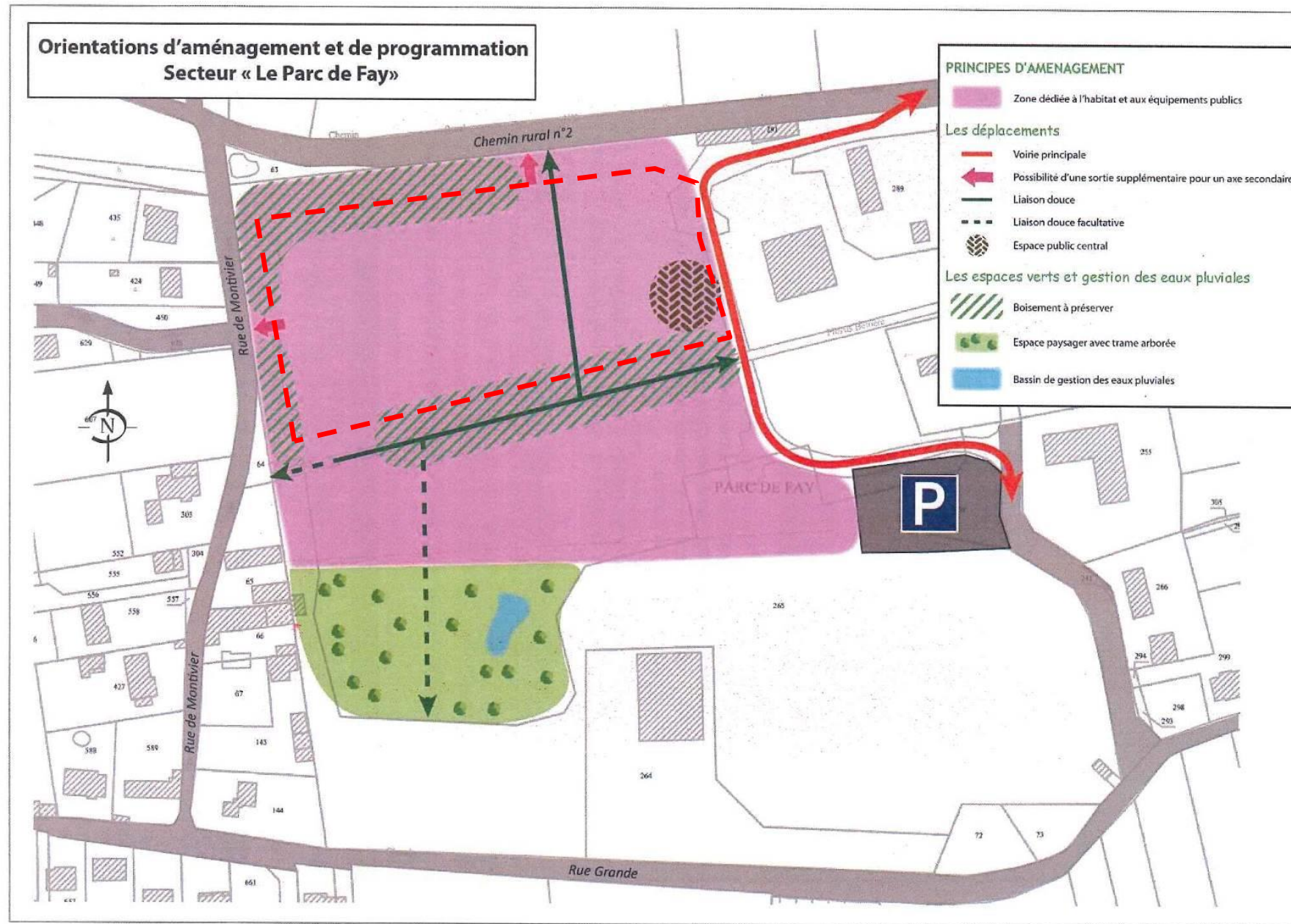
Ils demandent également une densité de 18 logements par hectare. Le projet reste compatible avec ces 14 logements par hectare.



EXTRAIT DU PLU

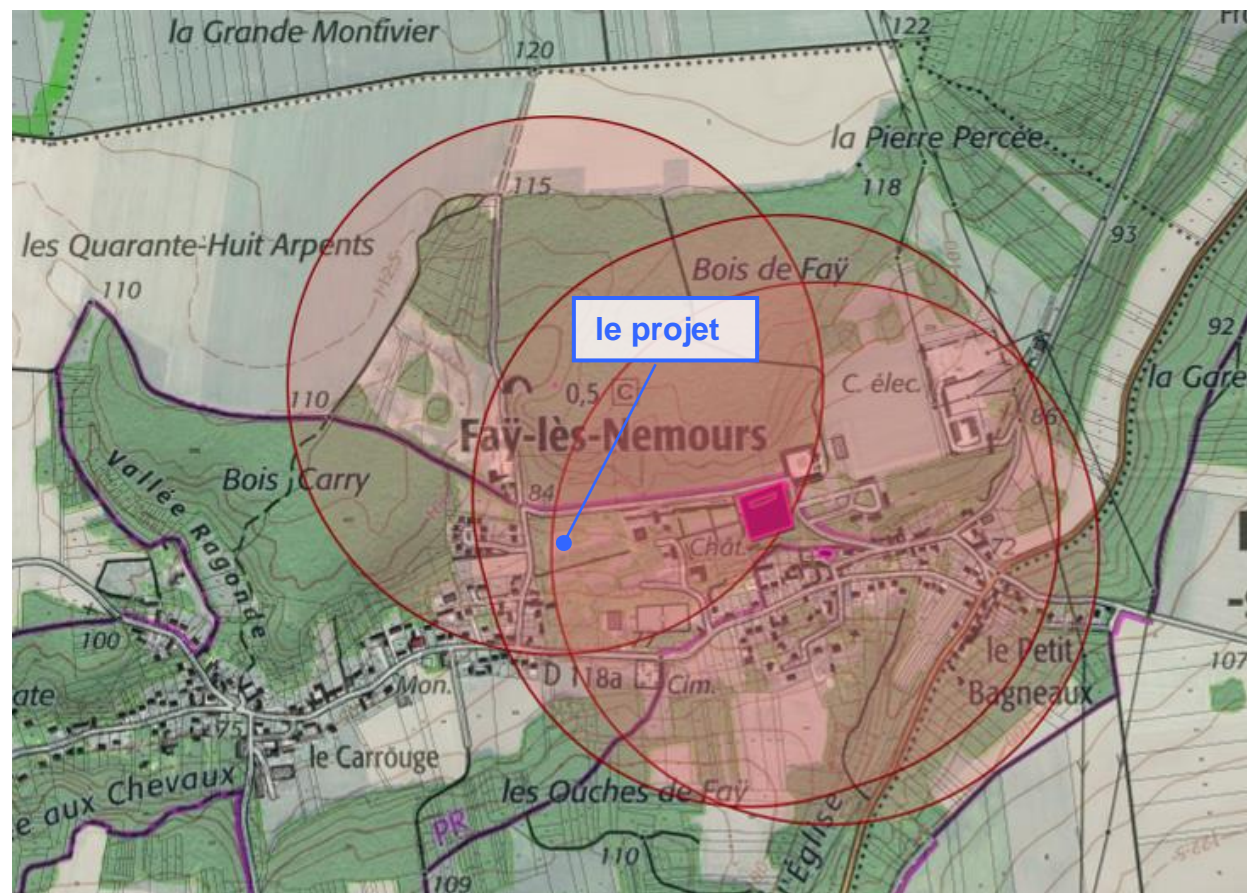
#### LEGENDE :

 Emprise du lotissement





Le terrain est grevé de servitudes liées au périmètre de protection des monuments historiques situés sur la commune (château, église et abri orné sous blocs de grès).



#### ◆ Règlement envisagé

Les règles applicables au projet sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme de Faÿ-lès-Nemours où sont situés les terrains concernés par ce lotissement et complétées par les dispositions particulières définies dans le règlement du lotissement (pièce PA10) et le plan de composition (pièce PA4).



### ◆ **Contraintes environnementales**

Le lotissement n'est pas situé dans un site Natura 2000 (pas de site Natura 2000 sur la commune). Il n'est donc pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 avril 2011 fixant la liste prévue au 2° du III de l'article L.414-4 du code de l'environnement des (...) projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Le lotissement n'est pas soumis à une étude d'impact ni à une procédure de « cas par cas » (il n'atteint pas les seuils requis de la rubrique 39 de l'article R122-2 du Code de l'Environnement).

## 1.5 Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le terrain intéressé par le présent permis d'aménager est situé au Nord du bourg, dans le fond de l'ancien parc du château. Les bâtiments de l'Internat Professionnel d'Education Surveillée (IPES) qui étaient sur le site sont aujourd'hui démolis. Seuls subsistent l'ancienne cantine qui va faire l'objet d'un programme de réhabilitation, le bâtiment aménagé en salle polyvalente et le stade situé en limite Sud du parc.

Le site est bordé :

- à l'Ouest par la rue de Montivier qui longe le parc du château avec son mur de clôture (photo n°1),
- au Nord par une zone boisée du parc qui sera préservée, puis par le mur de clôture qui longe la rue du Château (photo n°2),
- à l'Est par l'ancienne cantine de l'Internat Professionnel d'Education Surveillée (photo n°3),
- au Sud par l'allée de Plessis Bellière, ancien axe historique du parc du château de Fay (photo n°4).



Photo n°1 – Rue de Montivier avec le parc et son mur en arrière-plan.

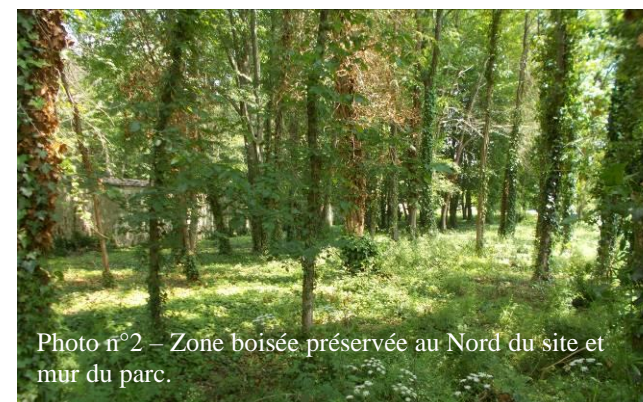


Photo n°2 – Zone boisée préservée au Nord du site et mur du parc.

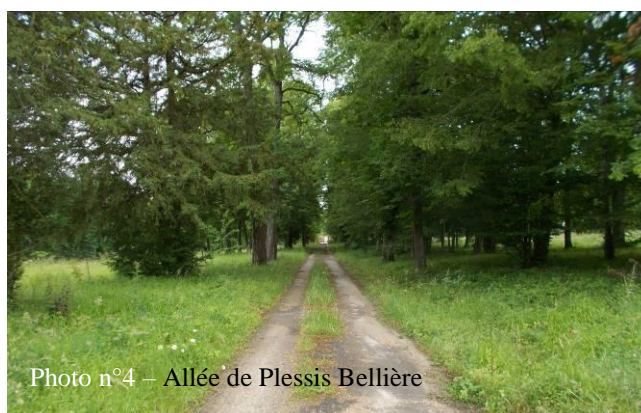


Photo n°4 – Allée de Plessis Bellière



Photo n°3 – Bâtiment préservé qui sera réhabilité.







## 1.6 Analyse du site

### Les limites physiques

Les limites du projet ne sont pas matérialisées car afin de préserver en espace public le boisement présent en périphérie, le lotissement est implanté en retrait du mur de clôture du parc du château.

### Aspect paysager du site

Le projet est implanté à l'emplacement d'anciens bâtiments de l'IPES. Sur un site où subsistent certains arbres intéressants qu'il conviendra de préserver (photo n°5). On notera également la présence de plusieurs rochers dont il faudra tenir compte pour l'implantation des futures constructions (photo n°6). Sur la partie Nord, les vestiges d'un ancien mur de soutènement devront également être conservés et maintenus en dehors de la zone constructible (photo n°7).



Photo n°5 – Bouquet d'arbres à préserver.



Photo n°6 – Rochers présents sur le site.



Photo n°7 – Mur de soutènement présent au Nord du site.

## Accès au site

Actuellement l'accès au site est possible uniquement à partir de l'allée du Parc (photo n°8) qui permet de relier la Rue Grande au Sud et la rue du Château au Nord.

La commune s'est engagée à réaliser les travaux de voirie de cette allée du Parc afin d'obtenir une voie adaptée à la desserte du lotissement (voir délibération du conseil municipal jointe au dossier).



Photo n°8 - Accès au site au niveau de l'allée du Parc (voie qui sera refaite par la commune).

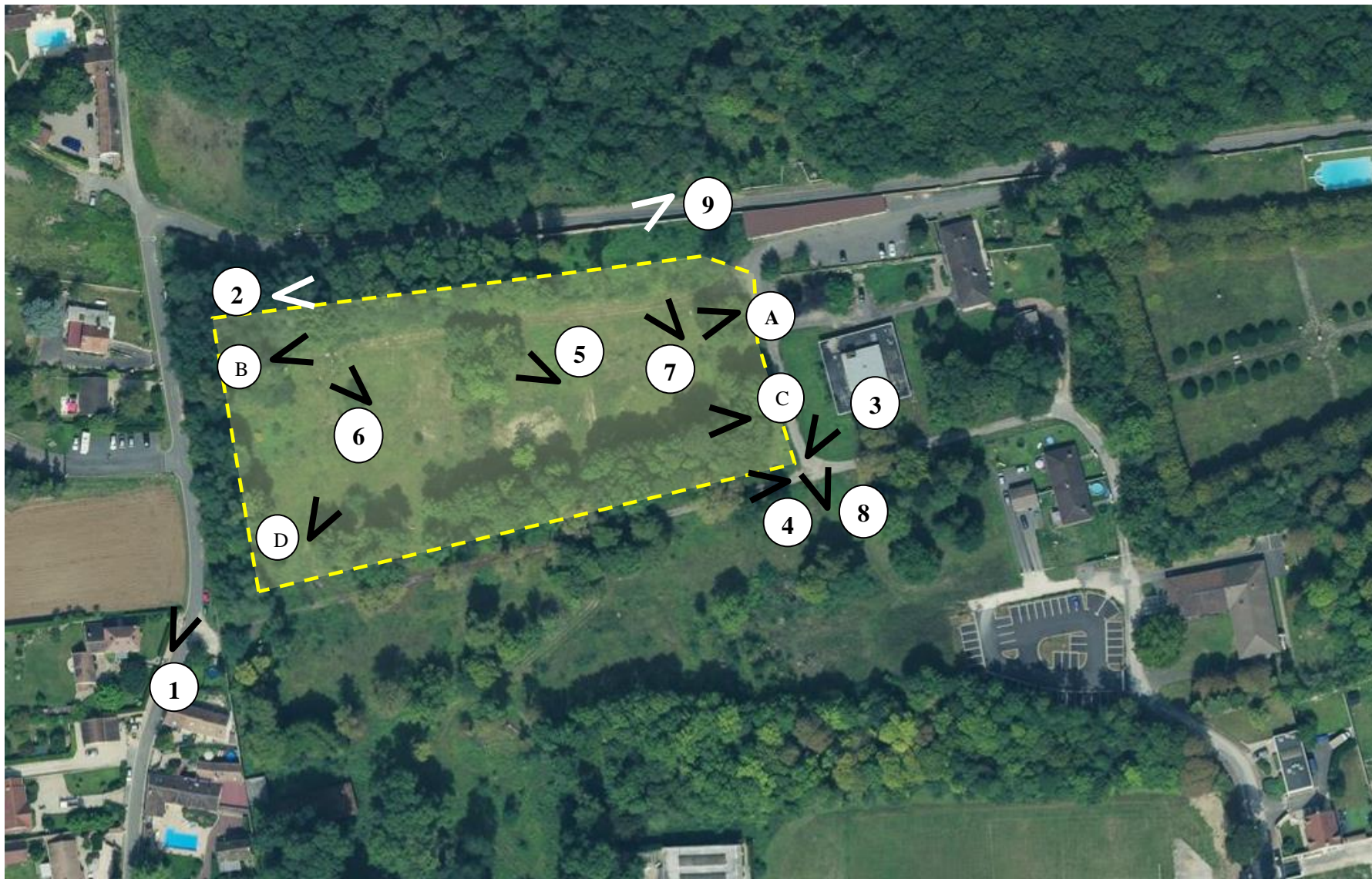
## La perception du site depuis l'extérieur

Le mur de clôture du parc et la végétation présente aux abords du site ne permettent pas de perception sur le terrain d'assiette du projet (photo n°9).



Photo n°9 - vue depuis la rue du Château







## Le relief du terrain

Le terrain d'assiette du projet présente une déclivité d'environ 4 à 5 % en direction du Sud.

## Vue depuis l'intérieur du site

Le terrain ne présente pas de vue remarquable sur l'extérieur. La végétation, les murs de clôture du parc et l'urbanisation présents sur le site forment un écran qui arrête les perceptions sur l'extérieur.



*Pano A*



*Pano B*



*Pano C*

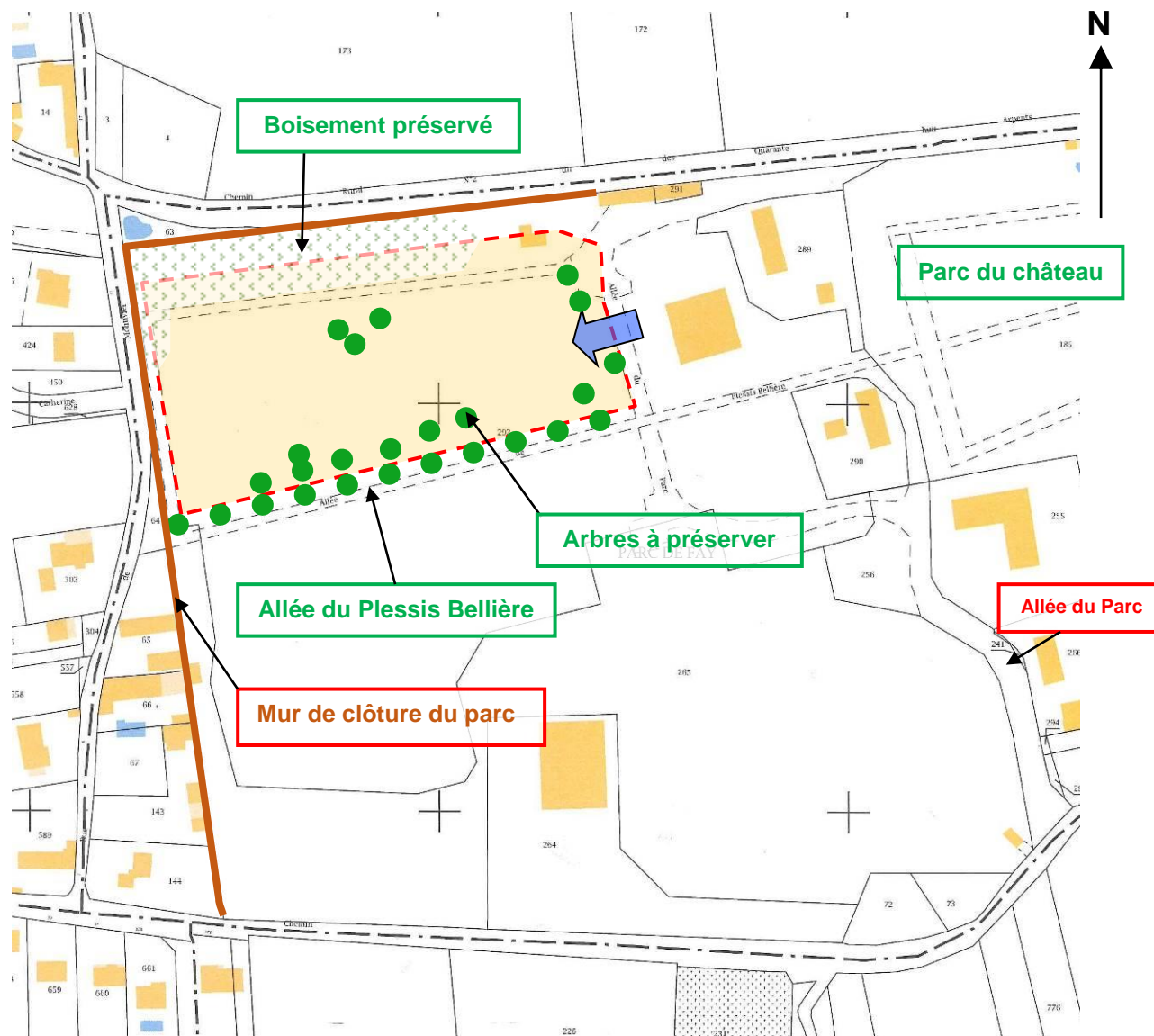


*Pano D*



### 1.7 Synthèse de l'analyse

 Accès au projet



*cadastre - Echelle : 1/5000*



## 2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### 2.1 Les objectifs

#### Enjeux urbains

- Greffer ce nouveau tissu à l'urbain existant, créer un véritable quartier
- Eviter l'enclavement du quartier dans le futur (comme cela fut le cas avec l'IPES)
- Insérer le lotissement en continuité des aménagements proches existants
- Créer une variété de tailles de parcelles permettant de répondre aux exigences de diversité, de typologie d'habitat et aux choix de densité de la commune.

#### Enjeux sociologiques

- Réappropriation par les habitants de cette friche longtemps laissée à l'abandon
- Favoriser la proximité et les échanges des nouveaux habitants avec le reste de la commune (liaison véhicules, liaison douces...)
- Fin des nuisances liées à un site abandonné

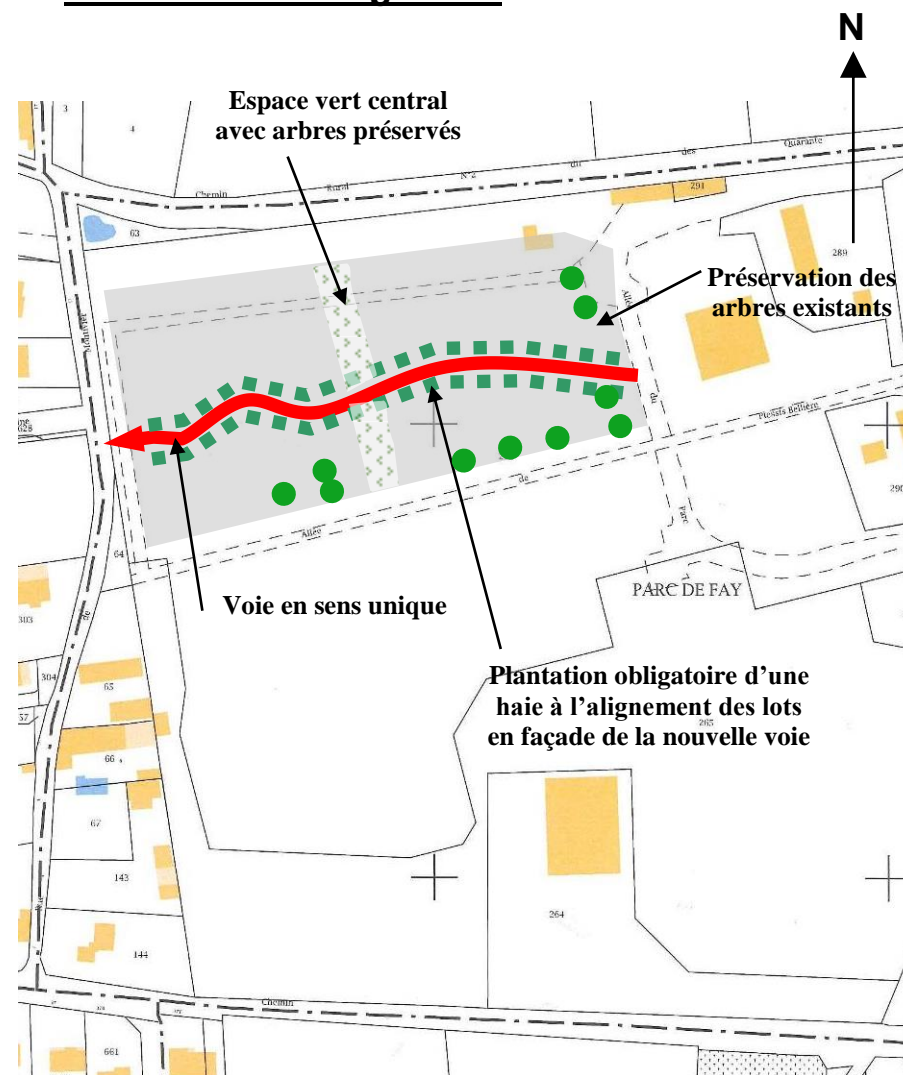
#### Enjeux paysagers

- Traiter les limites de l'opération et leur perception dans le paysage environnant
- Conserver les éléments préexistants qui pourraient valoriser le site
- Equilibrer les aménagements et les surfaces urbanisées

#### Enjeux environnementaux

- Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibré des ressources, déplacements urbains, respect de l'environnement, formes urbaines, contexte social et mixité, gestion des eaux pluviales à la parcelle).

### 2.2 Schéma d'aménagement



Echelle : 1/2500

Le site du futur lotissement est une partie du village avec un paysage de campagne. Le projet propose d'harmoniser l'urbanisation nouvelle avec le bocage existant.

Ce paysage de bocage est le fruit de la tradition agricole du secteur mais aussi du château dont le terrain est issu ainsi que de son passé récent avec les constructions puis les démolitions de l'époque de l'IPES.

Les éléments paysagés existants sont conservés et sont valorisés :

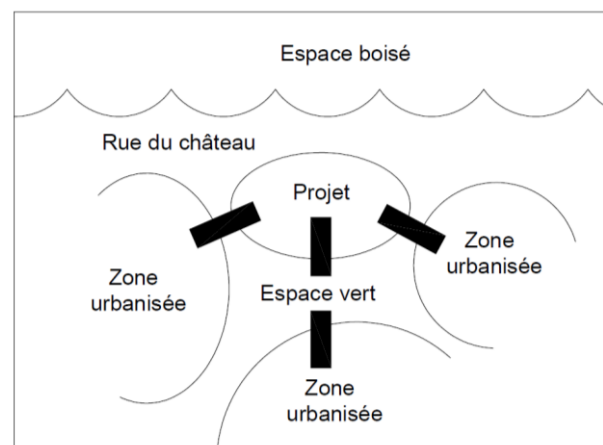
- Les éléments végétaux : boisement qualitatif, arbres repérés, taille, entretien
- Les mouvements de terrain : pente du nord au sud, terrasse haute, rochers...
- Les éléments bâtis : muret de soutènement, mur de clôture partiellement en pierre
- Le chemin de Plessis Bellière : remise en valeur de cette remarquable allée de marronniers

Le projet propose de lier les espaces urbanisés situés aux alentours par le réseaux de circulation aussi bien motorisée que par des liaisons douces tout en maintenant l'espace vert naturel central existant.

C'est un agréable paysage qui descend en pente douce vers le village. Il y sera aménagé une noue d'infiltration par reprofilage du terrain pour les eaux pluviales de voirie. Celles des terrains seront traitées à la parcelle par infiltration ou récupération.



Espace naturel vers le village depuis le chemin du Plessis



Raccorder le lotissement aux zones urbanisées



### **3 PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

Le projet privilégie les implantations de bâtis orientés nord / sud. La forme des lots individuels sera la plus régulière possible de façon à faciliter les implantations des constructions nouvelles mais aussi avec des variétés de tailles de parcelles (de 401 à 1 239m<sup>2</sup>) permettant de répondre aux exigences de diversité, de typologie d'habitat et aux choix de densité de la commune.

Les parcelles situées au nord sont les plus grandes car elles intègrent une partie du talus avec de nombreuses roches et un mur de soutènement. Il a été décidé que la commune gardera la moitié nord du talus, celle qui donne coté rue du château afin de conserver l'accessibilité au mur d'enceinte en pierre existant et en assurer son entretien. Le bâti sera positionné avec une marge de reculement imposée et végétalisée afin de fondre les maisons dans l'écrin paysager.

Une coulée verte de 15 mètres de large viendra ponctuer le lotissement en 2 entités équivalentes en renforçant l'écrin de verdure et ouvrira le lotissement sur le reste du village en créant des promenades. Coté sud, une liaison douce sera aménagée pour rejoindre le chemin existant dit de Plessis Bellière. Coté nord, la coulée sera traitée de façon plus naturelle jusqu'à la terrasse haute largement boisée.

L'intersection de la voirie et de la coulée douce sera aménagée comme une petite place comprenant des espaces verts et du stationnement.

#### **3.1 Les accès et traitement des voies**

L'accès au lotissement se fera uniquement par l'allée du Parc.

Il est prévu la construction d'une voie, positionnée selon un axe est / ouest, en sens unique qui fera un bouclage avec la rue de Montivier. Elle sera de forme légèrement sinusoïdale afin de s'intégrer dans le paysage et créer des perspectives.

La nouvelle voie sera constituée d'une chaussée de 3,50 m, d'un trottoir de 2 m accessible aux personnes à mobilité réduite et d'une noue plantée de 3,50 m de large pour gérer les eaux pluviales.

Le stationnement des véhicules sera privilégié sur les parcelles privées avec la création de 2 places « du midi » sur chacun des lots. Six places de stationnement sont cependant prévues sur le domaine public pour accueillir les visiteurs.

### **3.2 Parti architectural**

Les lots seront vendus nus et libre de constructeurs ainsi les options relatives aux traitements esthétique et technique des ouvrages relèveront du choix des futurs propriétaires avec leur architecte ou constructeur.

En plus des dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, il est prévu :

- d'encourager la diversité architecturale
- d'imposer deux places « du midi » sur l'ensemble des lots,
- de créer des zones non aedificandi afin de préserver le muret de soutènement existant et une partie de la zone boisée, au Nord du terrain d'assiette du projet.
- de préserver certains arbres existants sur le site pour maintenir l'aspect boisé du parc.
- d'imposer une marge de recul minimal pour les constructions en façade de la future voie afin d'en limiter l'impact. La marge de recul sera moins importante sur la partie Sud du projet pour tenir compte de la présence de rochers et pour également conserver un recul suffisant par rapport à l'allée du Plessis Bellière qui longe la limite Sud
- d'imposer la plantation d'une haie d'essences locales en façade des lots afin d'obtenir un aménagement de qualité à forte présence végétale et de limiter l'impact des futures constructions,
- d'imposer le sens de faitage des maisons situées aux extrémités du site, en rive des voies existantes.



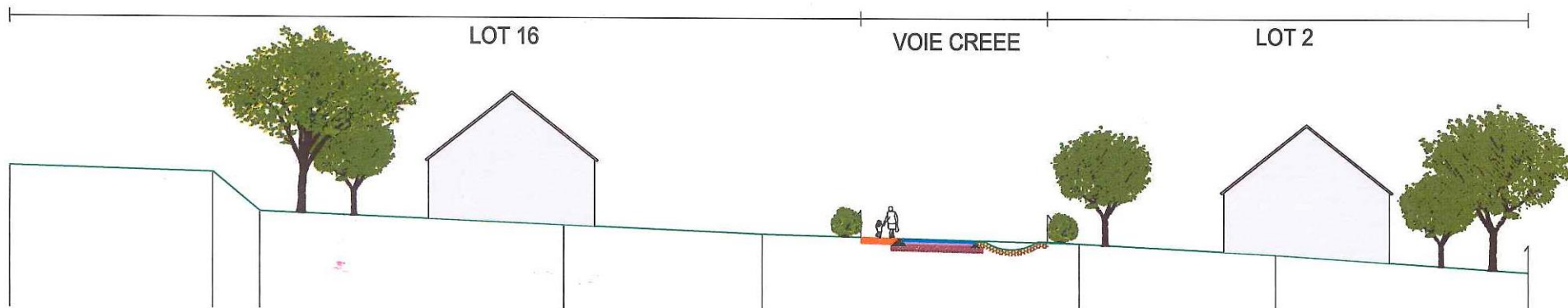
### 3.3 Plan de composition



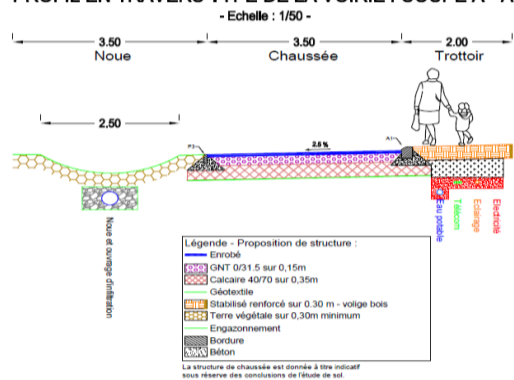


### 3.4 Coupe et vue sur le projet

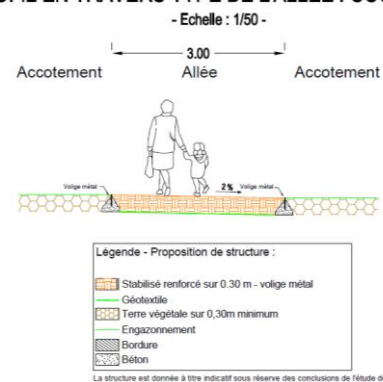
PROFIL DU TERRAIN APRES AMENAGEMENT  
SELON COUPE B - B' FIGURANT SUR LE PLAN DE COMPOSITION (PIECE PA4)



PROFIL EN TRAVERS TYPE DE LA VOIRIE : COUPE A - A'



PROFIL EN TRAVERS TYPE DE L'ALLEE : COUPE B - B'





### 3.5 Les réseaux

#### ◆ **Assainissement**

##### Eaux pluviales

Seules les eaux pluviales de la voirie du lotissement seront collectées conformément au plan des travaux (pièce PA8) avant d'être évacuées par infiltration dans un réseau de noues.

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots à bâtir seront infiltrées sur chacun des lots.

#### ◆ **Adduction d'eau potable - Défense incendie**

##### Eau potable

Un réseau constitué de canalisation sera mis en place afin de permettre l'alimentation en eau potable de l'ensemble des lots. Il sera alimenté à partir du réseau existant allée du Parc et formera un bouclage avec la canalisation existante située rue de Montivier.

##### Défense incendie

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie qui sera mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement de l'allée du Parc.

#### ◆ **Télécommunications**

Le réseau de télécommunication à créer sera posé en tranchée en raccordement au réseau existant situé au niveau de l'allée du Parc.

#### ◆ **Electricité**

Le réseau électrique basse tension à créer sera posé en tranchée en raccordement au réseau existant situé à proximité de l'opération (un poste de transformation est prévu dans les travaux d'aménagement de l'allée du Parc).

#### ◆ **Eclairage**

L'éclairage sera assuré par la pose de candélabres.

L'alimentation se fera depuis un branchement à partir du poste de transformation de l'allée du Parc.

### **3.6 Collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères sera individualisée.

### **3.7 Intégration dans le paysage**



Vue depuis le chemin de Plessis Bellière





Perspective



Perspective





Vue intérieure au lotissement





Vue intérieure au lotissement