

Département de Seine-et-Marne

# COMMUNE DE FAÏ-LES-NEMOURS

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION SIMPLIFIEE

Evolution du règlement de la zone à urbaniser et de l'Orientation  
d'Aménagement et de Programmation secteur de « La Coulée aux Chevaux »

### NOTE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
juin 2020	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06806

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
I. INTRODUCTION.....	2
1. Objet de la modification.....	2
2. Justification de la procédure choisie .....	2
3. Rappel de la procédure .....	3
II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....	5
1. Contexte géographique, administratif et démographique de la commune .....	5
2. Contexte environnemental et paysager .....	7
3. Contexte réglementaire.....	8
III. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET DE SA JUSTIFICATION .....	10
IV. INCIDENCES EVENTUELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....	11
1. Sur l'environnement et le cadre de vie.....	11
2. Sur les documents d'urbanisme .....	11

## I. INTRODUCTION

### 1. Objet de la modification

La commune de Faÿ-Lès-Nemours a lancé une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), par arrêté du maire du **26 juin 2020**, afin de faire évoluer l'article 3 du règlement de la zone à urbaniser (AU) en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et le principe d'aménagement en matière d'architecture, de densité et de performances énergétiques au sein de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) secteur de « La Coulée aux Chevaux ».

Les critères d'une modification simplifiée, définis aux articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, sont respectés, dans la mesure où elle n'entre pas dans le champ de la modification normale précisé à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

### 2. Justification de la procédure choisie

Selon l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU peut être effectuée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 à savoir :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cas présent, le projet de modification simplifiée du PLU de Faÿ-Lès-Nemours porte sur l'évolution de l'article 3 du règlement de la zone à urbaniser (AU) en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et sur l'évolution du principe d'aménagement en matière d'architecture, de densité et de performances énergétiques au sein de l'OAP secteur de « La Coulée aux Chevaux ».

Ces modifications sont de l'ordre d'erreur matérielle ou ne viennent pas apporter de contraintes à la constructibilité et peuvent donc s'inscrire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

De plus, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour objet de :

- Porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Pour rappel, durant l'élaboration du PLU de Faÿ-Lès-Nemours, les objectifs communaux retranscrits dans le PADD, se sont basés sur cinq axes :

- Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages
  - Axe 1.1 : Préserver et valoriser les continuums écologiques liés aux boisements,
  - Axe 1.2 : Préserver le caractère de la vallée sèche et les éléments hydrologiques,
  - Axe 1.3 : Préserver le patrimoine naturel et paysager garant d'une mise en valeur du territoire,
- Axe 2 : Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières :
  - Axe 2.1 : Insuffler une croissance démographique raisonnée,
  - Axe 2.2 : Limiter la consommation d'espaces,
  - Axe 2.3 : Eviter le développement dans les zones à contraintes ou à risque,
- Axe 3 : Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements
  - Axe 3.1 : Maintenir et développer les équipements et services publics,
  - Axe 3.2 : Assurer le développement des communications numériques,
  - Axe 3.3 : Favoriser les déplacements et le stationnement au sein du bourg.
- Axe 4 : Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles implantations économiques
  - Axe 4.1 : Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée,
  - Axe 4.2 : Maintenir les conditions d'accueil des activités,
- Axe 5 : Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village
  - Axe 5.1 : Préserver les Monuments et leurs abords,
  - Axe 5.2 : Intégrer la qualité architecturale dans les perspectives d'évolution du village
  - Axe 5.3 : Maintenir la qualité des entrées de bourg et les vues.

Ainsi, l'objet de la modification simplifiée du PLU de Faÿ-Lès-Nemours ne rentrent pas dans le champ de la révision allégée (articles L153-31 à 35 du Code de l'Urbanisme) ni dans le champ de la modification dite de droit commun définie aux articles L153-36 à 44 mais dans le champ de la modification simplifiée définie aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

### **3. Rappel de la procédure**

La procédure de modification simplifiée du PLU est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs doivent être portés à la connaissance du public, et être accompagnés d'un registre destiné à recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois. Il doit également être notifié aux personnes publiques associées (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, le projet de modification simplifiée du PLU de Faÿ-Lès-Nemours a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, pour avis, avant la mise à disposition du dossier au public, à savoir :

- Madame ou Monsieur le Préfet,
- Madame ou Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Seine-et-Marne,
- Madame ou Monsieur le Président du Conseil Régional de la région Ile-de-France,
- Madame ou Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Seine-et-Marne,
- Madame ou Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Nemours,
- Madame ou Monsieur le Président de l'EPCI en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais,
- Madame ou Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Madame ou Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.
- Madame ou Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.

Il est à rappeler que depuis juillet 2017, les modifications des documents d'urbanisme doivent être soumises à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre de la procédure au cas par cas. La commune de Faÿ-Lès-Nemours ne renferme aucun site NATURA 2000 sur son territoire.

**L'objet de la modification simplifiée du PLU n'entraîne pas la nécessité de saisir la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CPDENAF) étant donné qu'il ne vise pas à :**

- Réduire les surfaces des espaces naturels,
- Délimiter à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- Permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitations existants, en zones agricoles, naturelles ou forestières en dehors des STECAL
- Réduire des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une Appellation d'Origine Protégée (AOP),

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, et/ou des observations du public sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

## II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1. Contexte géographique, administratif et démographique de la commune

Faÿ-lès-Nemours est située dans le Gâtinais, au Sud du **département de Seine-et-Marne**, à 5 km de Nemours (chef-lieu de canton), et à 40 km de la préfecture de Melun. Située à proximité de la limite méridionale de la région Ile-de-France, Paris se trouve à 87 km. La commune se situe dans l'agglomération de Nemours et s'inscrit dans un contexte rural mais proche des pôles urbains. Faÿ-Lès-Nemours se situe à 10 minutes de Nemours (chef-lieu du canton) et à 30 minutes de Fontainebleau (sous-préfecture), et à environ 50 minutes de Melun (préfecture) et à 1h30 de Paris.



Localisation de la commune dans le département - Source : PLU de Faÿ-Lès-Nemours

La commune est desservie par :

- La D403E1 et la D118 A qui traversent la commune d'Ouest en Est en passant au cœur du centre-bourg permettant de relier la commune à Nemours,
- et la D118 et la D118 qui traverse la commune de part en part sur un axe Nord-Sud en passant au cœur du bourg qui relie la commune à Ormesson et Château-Landon.

La commune appartient à la **Communauté de Communes du Pays de Nemours** depuis sa création en décembre 2009. Cette dernière compte, depuis l'adhésion de neuf nouvelles communes au 1er janvier 2017, 21 communes soit une population totale de 30 008 habitants.

Au sein de ce territoire, Fay-Lès-Nemours apparaît comme la 9<sup>e</sup> commune la plus peuplée et la 14<sup>e</sup> en superficie.

La commune de Fay-Lès-Nemours compte **483 habitants** selon le recensement de 2016 (population municipale – INSEE) sur un territoire de **778 ha (7,8 km<sup>2</sup>)**, contre 486 habitants en 2011 soit une stagnation de la démographie sur 5 ans. Il peut être observé que la croissance démographique est continue depuis 1982 et stagne depuis 2011. Elle a succédé à une période de chute à la fin des années 1970. Cette baisse démographique connaîtra sa fin à la veille des années 90 lorsque la commune renouera avec sa croissance démographique, dynamique. La croissance démographique de Fay-lès-Nemours peut ainsi être considérée comme une dynamique constante qui a évolué dans ses rythmes et ses origines à partir de 1990. Depuis, le taux de variation annuel moyen a connu une augmentation globale. Cette transition a été entraînée par un solde migratoire positif. Après une période durant laquelle les soldes migratoires et naturelles sont restés négatifs, la commune va connaître un regain d'attractivité pour de nouveaux arrivants entraînant progressivement une reprise de la natalité. Le solde naturel étant positif depuis 25 ans jusqu'à 2011.

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	287	423	393	373	430	443	486	483
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	36,9	54,4	50,5	47,9	55,3	56,9	62,5	62,1

\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremens, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

#### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,7	-1,0	-0,7	1,6	0,4	1,9	-0,1
due au solde naturel en %	0,7	-0,1	-0,4	0,1	0,3	0,4	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	5,0	-0,9	-0,3	1,5	0,2	1,4	-0,5
Taux de natalité (‰)	15,6	9,4	7,2	9,2	6,9	9,6	9,5
Taux de mortalité (‰)	8,8	10,4	10,7	8,4	4,3	5,2	5,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Source : données INSEE 2016

## 2. Contexte environnemental et paysager

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection environnemental tels que les zones Natura 2000 : les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les Zones de Protection Spéciale (ZPS) ni par d'autre type de protection comme les Arrêtés de Protection de Biotope, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), etc. Les deux périmètres NATURA 2000 les plus proches du territoire communal sont :

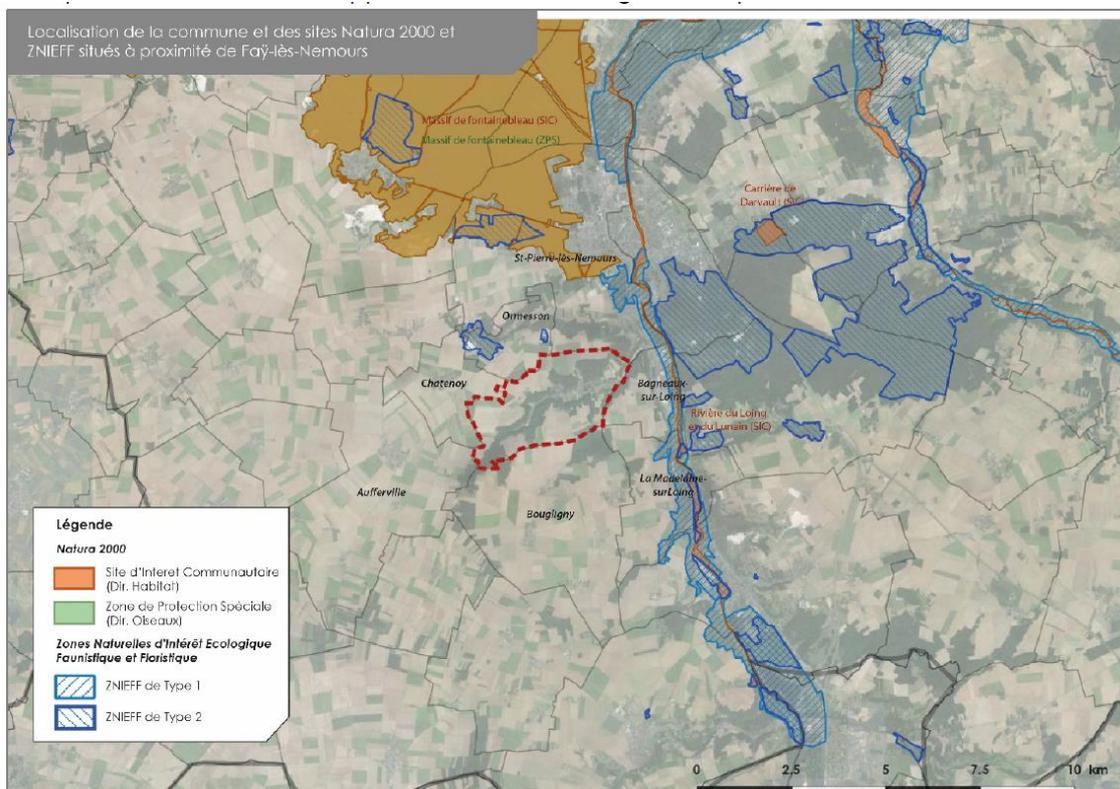
- Rivières du Loing et du Lunain (Dr. Habitat - FR1102005), situé à environ 1,5 km du bourg et à environ 2km de la zone à urbaniser « Coulée des Chevaux ».
- Massif de Fontainebleau (Dr. Habitat et Dr. Oiseaux – FR1100795), situés à environ 2,8 km du bourg et à environ 3km de la zone à urbaniser.

La commune ne dispose pas en l'état d'un périmètre d'inventaire environnemental de type Zone Naturelle Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Néanmoins, l'extrême Est de Faÿ-lès-Nemours est concerné par la ZNIEFF de type II « Vallée du Loing entre Nemours et Souppes-sur-Loing » non-validée.

Ainsi, les ZNIEFF les plus proches du territoire communal sont :

- La ZNIEFF de type II « Vallée du Loing entre Nemours et Dordives » (110001293), situé à 2,5 km du bourg de Faÿ-lès-Nemours, et à environ 3 km de la zone à urbaniser « Coulée des Chevaux ».
- La ZNIEFF de type I « Sablières et boisements de la Vallée d'Ormesson » (110030092) située à environ 1,5 km du bourg de Faÿ-lès-Nemours et de la zone à urbaniser « Coulée des Chevaux ».

Si elle ne dispose pas de périmètres environnementaux, la commune est néanmoins comprise dans la zone tampon de la Réserve Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais.

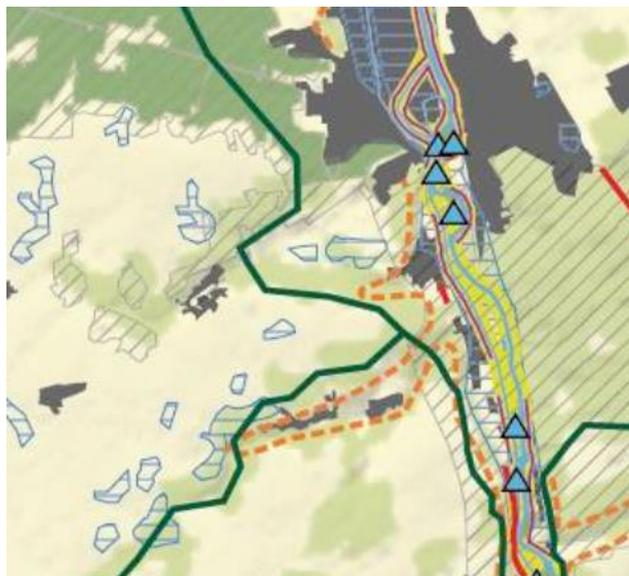


Localisation des sites NATURA 2000 et ZNIEFF à proximité de la commune - Source : PLU de Faÿ-Lès-Nemours

Selon le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Nemours Gâtinais, la commune renferme :

- un corridor des milieux calcaires à restaurer,
- un corridor de la sous-trame arborée à préserver au Nord du tissu bâti de la commune,
- un éléments à préserver au titre des milieux humides, au Nord-Ouest du tissu bâti de la commune.

La zone à urbaniser soumis à l'OAP secteur « Coulée des Chevaux » se situe uniquement dans le corridor des milieux calcaires à restaurer évoqué ci-dessus.



Extrait de la carte corridors à préserver et à restaurer du DOO du SCoT Nemours Gâtinais

Faÿ-lès-Nemours appartient à l'entité paysagère du Gâtinais. Le paysage de Faÿ-lès-Nemours se compose de deux grandes unités de paysages :

- Un plateau agricole, situé sur la périphérie du territoire.
- La vallée sèche, dominée par des coteaux boisés, elle regroupe en son sein l'ensemble des masses boisées et de l'urbanisation.

### 3. Contexte réglementaire

La commune de Faÿ-Lès-Nemours est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 11 octobre 2018.

La commune de Faÿ-Lès-Nemours est couverte par divers documents supracommunaux :

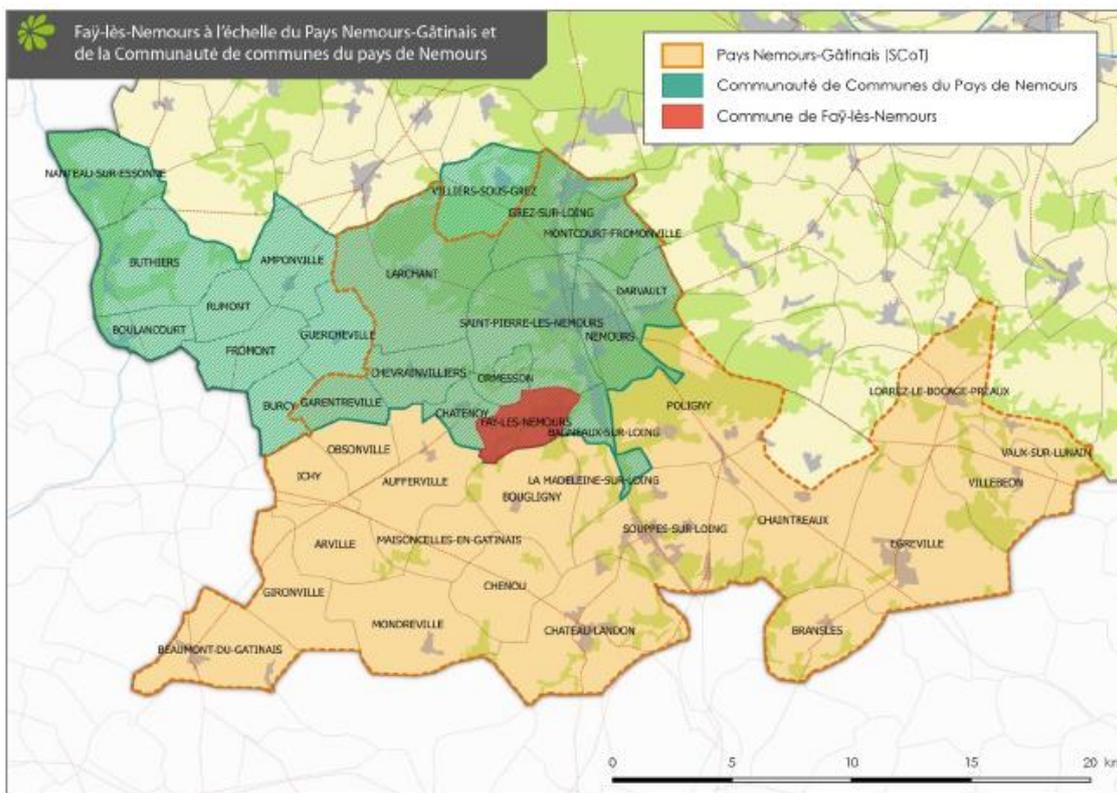
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais**

Le Syndicat mixte Nemours Gâtinais regroupe les Communauté de communes du Pays de Nemours et Gâtinais Val-de-Loing soit un ensemble de 41 communes. Le périmètre du syndicat mixte correspond au champ d'application géographique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nemours-Gâtinais qui en assure sa mise en œuvre et son suivi.

Le SCoT est un document de planification territoriale visant à définir et partager un projet de territoire afin de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage). Les objectifs fixés par ce document opposable au PLU sont modulés au regard de la place des communes dans l'armature territoriale du SCoT. Les documents d'urbanisme de chacune des communes inscrites au sein de son

périmètre doivent être compatibles avec le projet du SCoT. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SDRIF) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

La commune de Faÿ-Lès-Nemours est identifiée au sein de l'armature territoriale du SCoT en tant que commune rurale. Le SCoT Nemours-Gâtinais actuellement en vigueur a été approuvé le 5 juin 2015.



Localisation de la commune dans la communauté de communes du Pays de Nemours et du SMEP Nemours Gâtinais - Source : PLU de Faÿ-Lès-Nemours

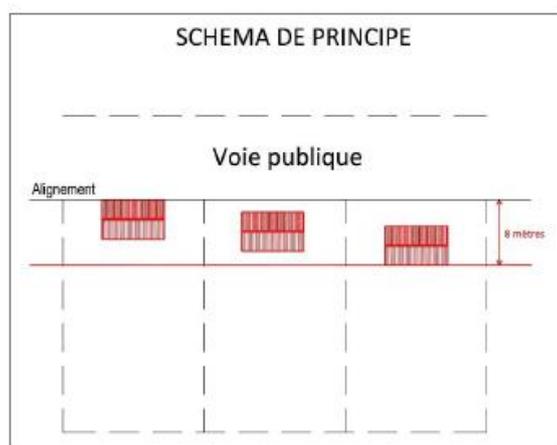
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie 2010-2015**, adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009, suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés »**, approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013,
- Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** du bassin Seine-Normandie 2016-2021, arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin,
- Le **Schéma Départemental de la Région Ile-de-France (SDRIF)**, approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013.

### III. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET DE SA JUSTIFICATION

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Faÿ-Lès-Nemours, le service instructeur des autorisations d'urbanisme et la commune de Faÿ-Lès-Nemours ont connu des problématiques en matière d'instruction des autorisations de construire en zone à urbaniser (AU) concernant l'article 3 du règlement de cette zone à propos de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, la rédaction de la règle en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone à urbaniser (AU) et le schéma explicatif ci-dessous ont créé des contradictions dans l'application de la règle.

Le règlement de la zone à urbaniser du PLU en vigueur vise à autoriser l'implantation des constructions à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait de cet alignement jusqu'à une distance de 8 mètres. Cependant, le schéma de principe de l'article 3 du règlement de la zone à urbaniser (cf : schéma ci-dessous) ne retranscrit pas fidèlement la règle écrite de l'article 3 de la zone à urbaniser puisqu'il sous-entend que l'ensemble de la construction devrait s'inscrire dans un retrait de 8 mètres.



*Schéma de principe de l'article 3 du règlement écrit de la zone AU du PLU en vigueur*

De plus, l'OAP secteur de « La Coulée aux Chevaux » rappelle cette règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le principe d'aménagement en matière d'architecture, de densité et de performances énergétiques.

Ainsi, l'objectif de la modification simplifiée du PLU est de clarifier la rédaction de la règle pour le service instructeur et les administrés au sein du règlement écrit et de l'OAP en vue de lever toute ambiguïté, de préserver la cohérence entre les deux pièces réglementaires du PLU et de mettre en cohérence le schéma de principe avec la règle écrite au sein du règlement écrit pour lever tout éventuel doute lors de l'instruction des autorisations de construire.

## IV. INCIDENCES EVENTUELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### 1. Sur l'environnement et le cadre de vie

La procédure ne modifie pas la nature de l'occupation des sols du secteur à savoir une zone à urbaniser. Cette zone avait été par ailleurs étudiée en tant que telle dans le PLU en vigueur et pour laquelle aucune incidence manifeste n'avait été soulevée. Elle n'impacte pas de zone Natura 2000.

La procédure de modification simplifiée du PLU n'a pas d'impact sur l'environnement au sens large.

### 2. Sur les documents d'urbanisme

- **Sur les documents supracommunaux**

Sachant que l'objet de la modification simplifiée relève simplement de l'amélioration de la rédaction de l'article 3 du règlement de la zone à urbaniser et du principe d'aménagement de l'OAP, celui-ci ne présente aucune incidence sur les objectifs du SCoT.

- **Sur les pièces du PLU en vigueur**

Le projet de modification impacte l'article 3 du règlement écrit de la zone à urbaniser du PLU de Faÿ-Lès-Nemours et l'OAP secteur de « La Coulée aux Chevaux ».

Sont indiqués dans le règlement et l'OAP (cf : Pièce 2.1 Règlement écrit et 2.2 OAP de la modification simplifiée du PLU) ;

- En rouge les éléments à supprimer,
- En vert les éléments à ajouter.