

Département de Seine-et-Marne

Commune de Faÿ-lès-Nemours



Plan Local d'Urbanisme

**DECLARATION DE PROJET  
ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**  
Construction d'un hangar photovoltaïque

Note explicative

1

Date	Modifications / Observations
juin 2023	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :  
E06856



<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objectifs de la déclaration de projet .....	3
1.2	Rappel de la procédure .....	3
<b>2</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>4</b>
2.1	Localisation .....	4
2.2	Contexte démographique .....	4
2.3	Contexte administratif .....	5
2.4	Contexte règlementaire .....	6
<b>3</b>	<b>CARACTERISTIQUES DU PROJET .....</b>	<b>7</b>
3.1	Présentation du projet .....	7
3.2	Présentation du site et contexte environnemental du projet .....	9
3.2.1	<i>Localisation du site du projet</i> .....	9
3.2.2	<i>Usage actuel des sols et environnement bâti</i> .....	10
3.3	Contexte règlementaire du projet .....	11
3.4	Description de l'intérêt général du projet .....	11
3.4.1	<i>Maintenir l'exploitation agricole sur la commune</i> .....	11
3.4.2	<i>Réduire les nuisances causées dans le bourg</i> .....	12
<b>4</b>	<b>MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>17</b>
4.1	Modification apportée au PLU .....	17
4.2	Compatibilité avec le PADD .....	17
4.3	Compatibilité avec le SCoT .....	18
<b>5</b>	<b>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>19</b>
5.1	Sur les espaces agricoles.....	19
5.2	Sur les espaces naturels et forestiers .....	19
5.3	Sur les déplacements .....	20
5.4	Sur la sécurisation des usagers .....	21
5.4.1	<i>Risques naturels</i> .....	21
5.4.2	<i>Risques technologiques</i> .....	22
<b>6</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>23</b>
6.1	Annexe n°1 - Comptes-rendus des réunions organisées par la mairie, entre les riverains et l'exploitant .....	23
6.2	Annexe n°2 - Protocole d'accord entre la mairie et l'exploitant.....	31

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Objectifs de la déclaration de projet

La commune de Faÿ-lès-Nemours souhaite permettre à un exploitant agricole, dont le siège est implanté sur le territoire communal, de délocaliser l'un de ses bâtiments d'exploitations sur une parcelle lui appartenant. L'objectif est ainsi de réduire les nuisances causées par l'activité agricole, en délocalisation le bâtiment agricole en dehors du bourg de la commune.

Le projet d'implantation du nouveau bâtiment est prévu en zone A, qui ne permet pas l'accueil de nouvelles constructions. Un changement de zonage est donc nécessaire.

## 1.2 Rappel de la procédure

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est encadrée par les articles L.153-49 et suivants, ainsi que l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Etape de la procédure	Date de réalisation
Procédure menée par la commune de Faÿ-lès-Nemours	Délibération de lancement en date du 3 avril 2023
Examen au cas par cas par la MRAe pour statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure	
Consultation pour avis de la CDPENAF	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Enquête publique, pendant un mois, selon les dispositions du Code de l'Environnement	
Approbation de la mise en compatibilité du PLU en conseil municipal, en tenant compte éventuellement des remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique	

## 2 CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 Localisation

La commune de Faÿ-lès-Nemours est située au sud du département de Seine-et-Marne, en région Île-de-France. Plus précisément, elle se trouve à 6 km au Sud-Ouest de Nemours et à 40 km au Sud de Melun, la préfecture. La commune est facilement accessible depuis les RD 40 et 403 qui passent à l'Est et à l'Ouest de la commune. Ainsi, malgré le contexte rural qui entoure la commune, celle-ci reste proche des différents pôles urbains environnants.

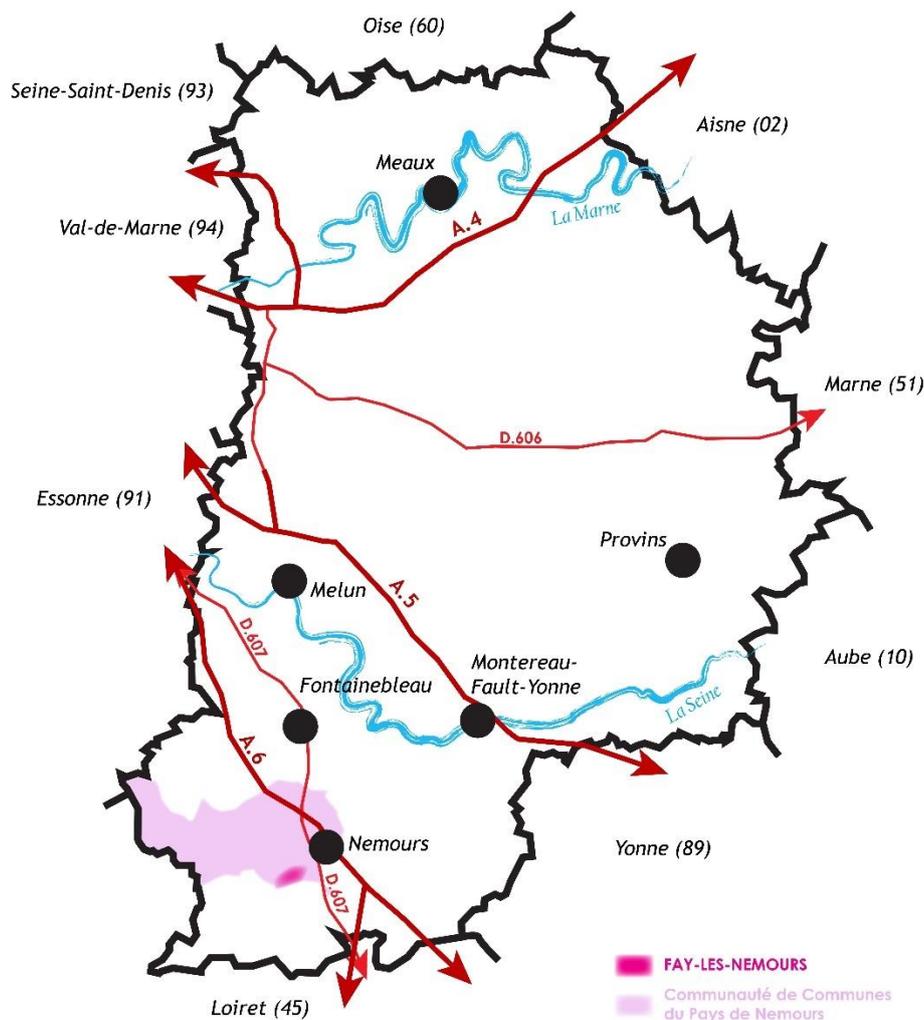


Figure 1 - Carte de localisation de la CC Pays de Nemours et de la commune dans le département de Seine-et-Marne (Terr&Am)

### 2.2 Contexte démographique

D'après les données communiquées par l'INSEE, en 2019, la commune de Faÿ-lès-Nemours comptait 495 habitants. Au regard de la population de ces dernières décennies, il semble que la commune n'ait cessé de gagner des habitants depuis les années 90. Cette croissance démographique positive peut s'expliquer en partie par la proximité avec le pôle urbain de Nemours, mais également par le cadre de vie agréable qui est offert sur la commune.

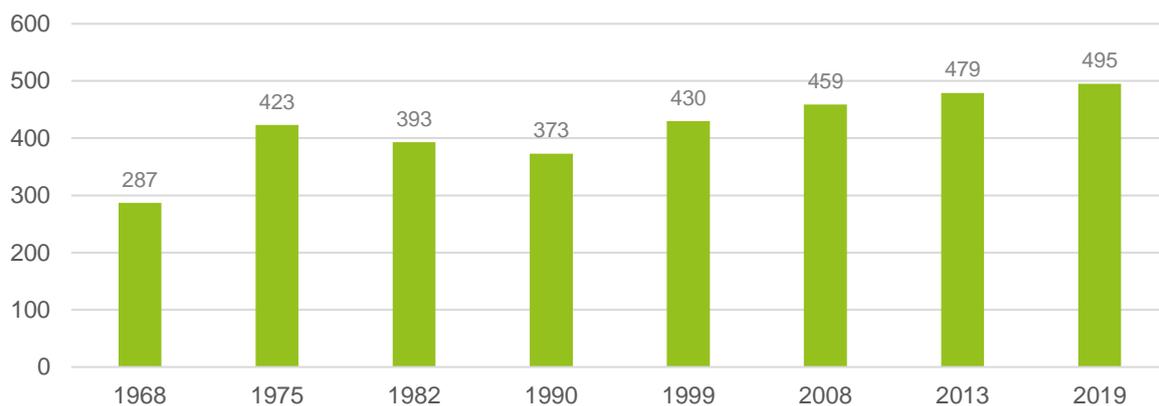


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

### 2.3 Contexte administratif

La commune de Faÿ-lès-Nemours fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Nemours, qui réunit au total 21 communes, au sud de la Seine-et-Marne. Il est à noter que 9 communes ont rejoint cette intercommunalité le 1<sup>er</sup> janvier 2017, portant ainsi la population intercommunale à plus de 30 000 habitants.

De plus, la Communauté de Communes du Pays de Nemours fait partie du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours-Gâtinais, qui intègre également la Communauté de Communes Gâtinais-Val de Loing.

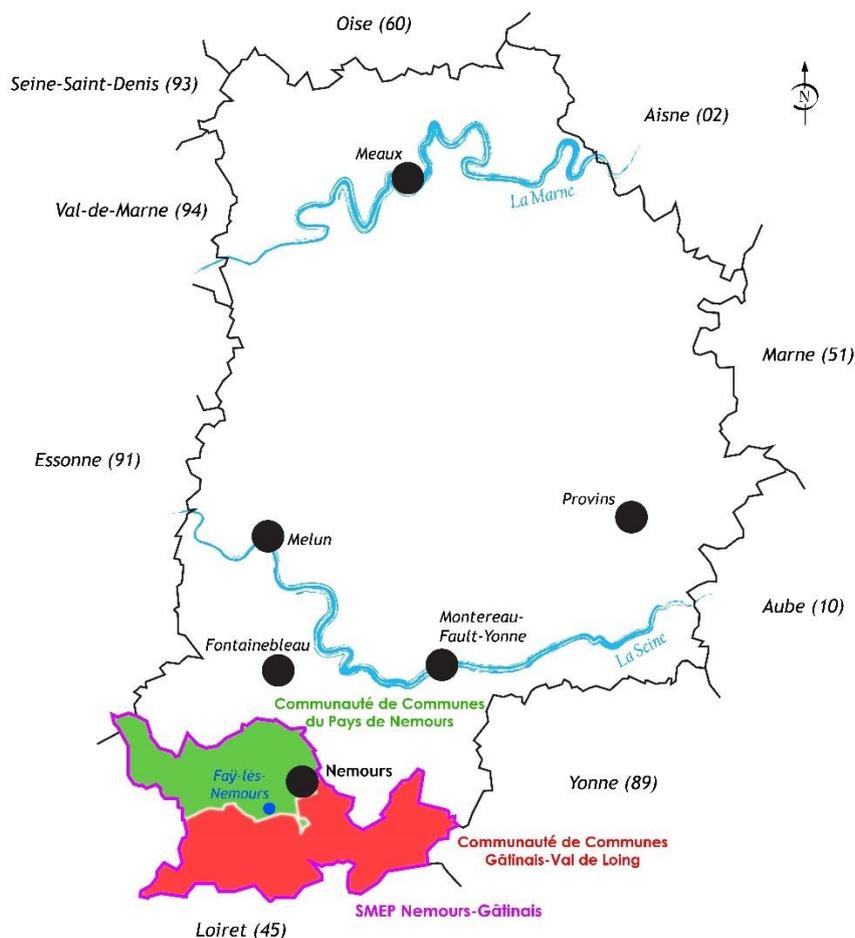


Figure 3 - Carte du SMEP Nemours-Gâtinais

## 2.4 Contexte réglementaire

---

La commune de Faÿ-lès-Nemours est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par le conseil municipal le 11 octobre 2018. Une modification simplifiée de ce document a été effectuée et approuvée le 9 novembre 2020.

Par ailleurs, en tant que commune membre du SMEP Nemours-Gâtinais, Faÿ-lès-Nemours est également concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale qui couvre l'intégralité du territoire. Ce document a été approuvé le 5 juin 2015. Pour rappel, le SCoT est un document de planification territorial visant à définir et à partager un projet de territoire, afin de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (habitat, mobilités, commerce, environnement, etc.). Au sein de ce document, la commune de Faÿ-lès-Nemours est classée dans la catégorie « autres communes », qui correspond à l'une des trois strates de l'armature urbaine qui a été définie. D'après le DOO du SCoT, « les autres communes contribuent à la stratégie de développement du territoire au regard de leurs capacités propres ».

## 3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 3.1 Présentation du projet

L'un des exploitants agricoles de la commune, Mr Maxime BRUN, souhaite implanter un hangar agricole de stockage au sein de la zone agricole de la commune de Faÿ-lès-Nemours. Installé sur la commune depuis plusieurs années, l'exploitant souhaite éloigner son activité du bourg, afin de limiter les nuisances (bruit, odeur, etc.) qui sont causées au sein d'une zone essentiellement résidentielle.

Plus précisément, le hangar qui va être construit est destiné au stockage de paille et de foin. A ce jour, l'exploitant ne dispose pas d'un bâtiment suffisamment adapté pour abriter son stock. Son activité de vente et transport de paille et de foin génère des nuisances qui perturbent le caractère essentiellement résidentiel du bourg de Faÿ-lès-Nemours, d'où la nécessité de construire un nouveau bâtiment sur un secteur plus éloigné des habitations.

#### ► **Constructions**

Le bâtiment qui va être construit comprendra une structure métallique. Il représentera une superficie de 1 836.19 m<sup>2</sup> et sera d'une hauteur de 9.80 mètres au faîtage. Le bâtiment sera couvert par des panneaux photovoltaïques sur son versant sud-ouest, d'où la nécessité de se trouver à proximité d'une ligne moyenne tension afin d'amoindrir les coûts de raccordement. Un traitement anti-reflet sera appliqué. Le versant Nord-Est de la toiture sera quant à lui constitué d'un bac acier

Une plateforme sera réalisée au niveau du bâtiment, dans la continuité du chemin d'accès existant.

Une citerne souple de plus de 120 m<sup>3</sup> sera également installée sur la parcelle, pour la lutte contre le risque incendie.

#### ► **Accès**

L'accès au site du projet s'effectue depuis le chemin rural proche, plus précisément le chemin d'exploitation dit de « La Butte ». Cet accès sera permis aussi bien pour l'exploitant que pour ses clients.

#### ► **Aménagements paysagers**

Il est prévu la plantation d'une haie composée d'essences variées et locales au Nord et à l'Est du projet. Cet aménagement paysage permettra ainsi de réduire l'impact visuel du projet, étant donné que celui-ci va être implanté au cœur de la plaine agricole ouverte.

La gestion des eaux pluviales sera effectuée sur le site, avec une infiltration à la parcelle.



Figure 4 - Insertion paysagère du futur bâtiment (Wyze architecture)

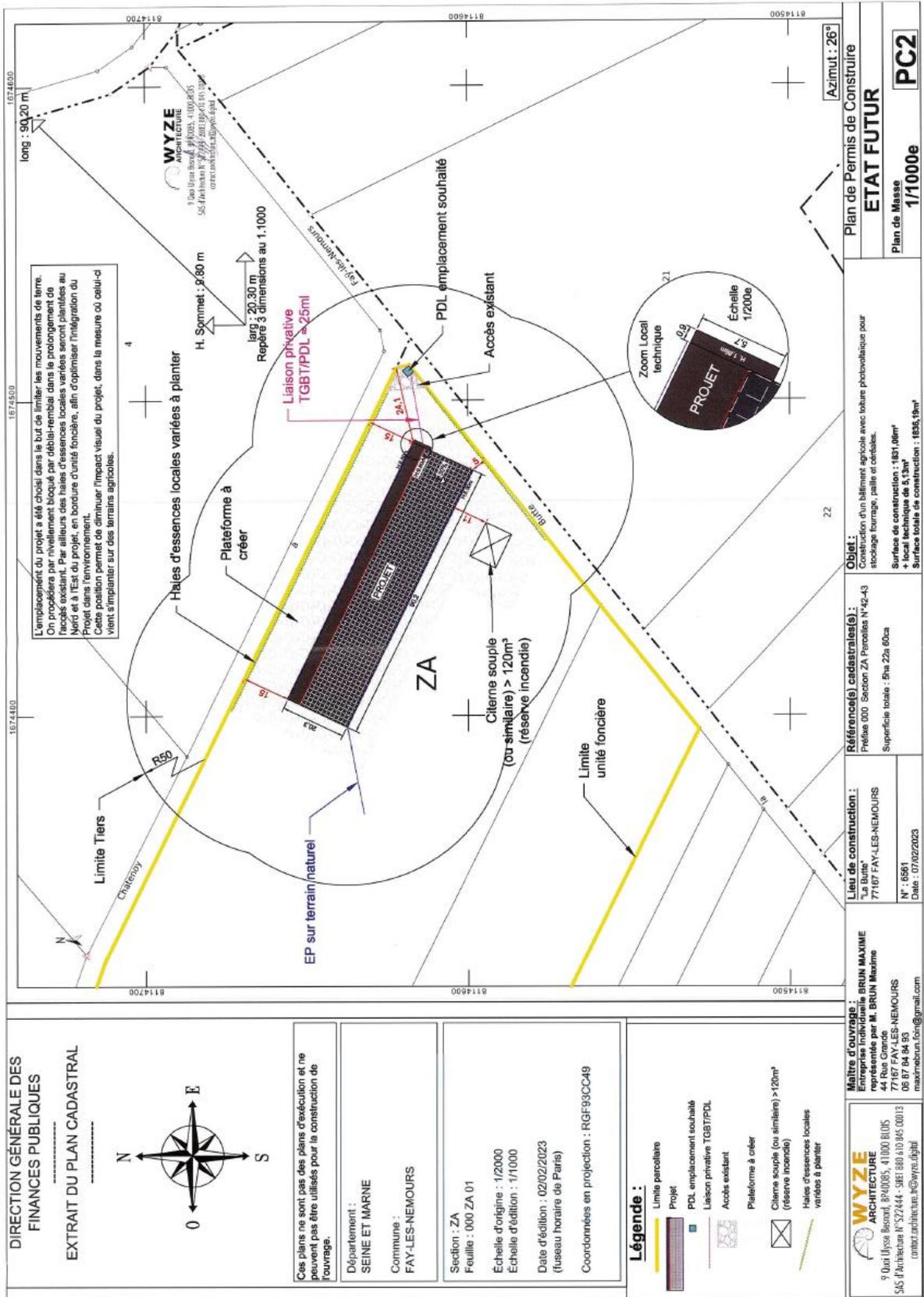


Figure 5 - Plan masse du projet (Wyze architecture)

## 3.2 Présentation du site et contexte environnemental du projet

### 3.2.1 Localisation du site du projet

Le projet faisant l'objet de la présente procédure est situé au lieu-dit « La Butte », au Nord-Ouest du territoire communal, et à proximité de la commune d'Ormesson.

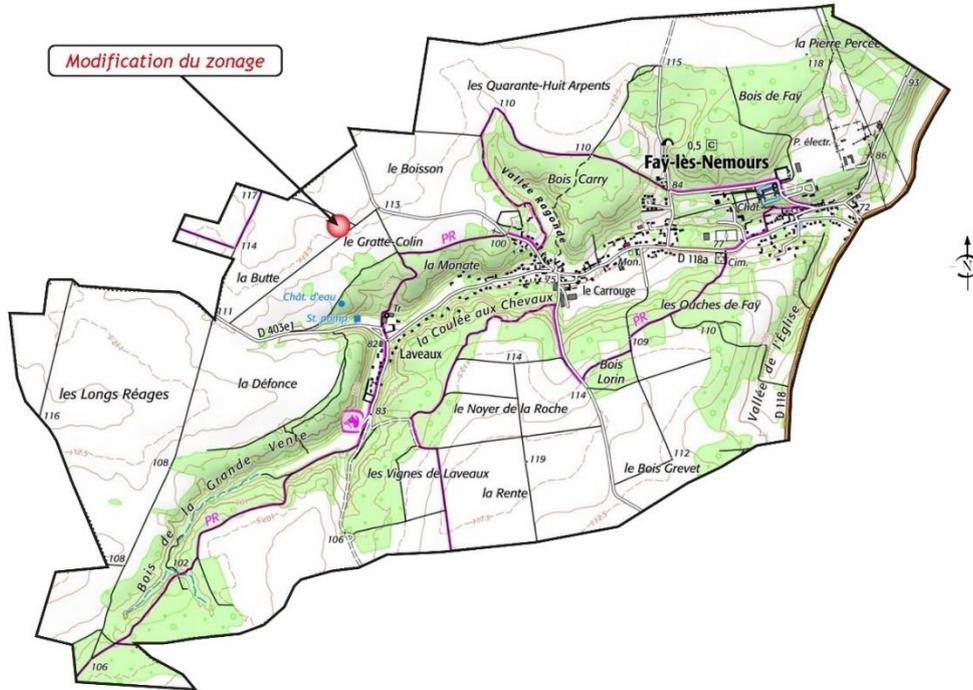


Figure 6 - Localisation du site (Terr&Am)

Plus précisément, le bâtiment sera implanté sur la parcelle ZA n°43 qui appartient déjà à l'exploitant. Cette parcelle représente une superficie de 3.5 ha environ.

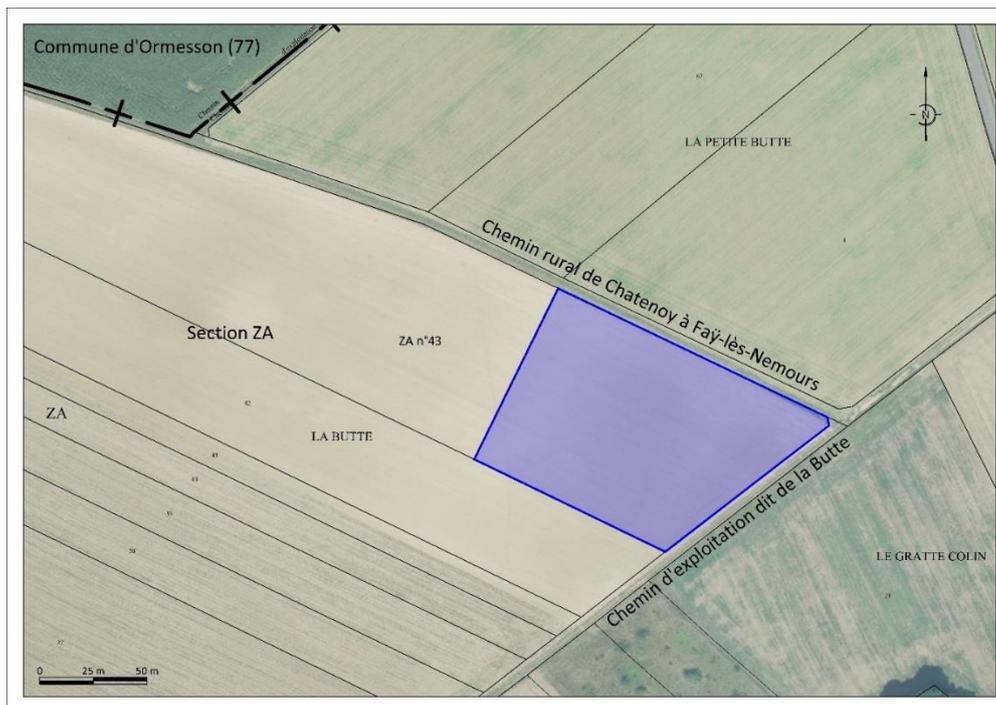


Figure 7 - Photo aérienne et extrait cadastral de la portion de la parcelle ZA n°43 concernée par la procédure (Terr&Am)

### 3.2.2 Usage actuel des sols et environnement bâti

Le terrain qui est visé par la présente procédure est actuellement cultivé ; une partie sert déjà pour du stockage de paille sous bâche. Aucune construction n'est présente sur l'unité foncière.



Figure 8 - Lieu de prise de vue des photographies du site (Terr&Am)



Les environs proches du site du projet correspondent à des parcelles agricoles cultivées, dédiées notamment aux grandes cultures. Les espaces boisés situés plus au Sud, sur les coteaux, annoncent la vallée sèche au sein de laquelle sont inscrits les espaces bâtis de la commune (bourg et hameaux).

### 3.3 Contexte réglementaire du projet

Les parcelles visées par le projet, et tout particulièrement la parcelle ZA n°43 qui supportera le futur bâtiment, sont à ce jour inscrites au sein de la zone A du PLU. Cette zone « est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte [...] ».

D'après le règlement de cette zone, et plus particulièrement les articles 1 et 2 relatifs aux destinations et sous-destinations autorisées ou non, il s'avère que les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées au sein de la zone A. Ces constructions sont possibles uniquement au sein du secteur Ac. Ainsi, sans modification du zonage, la construction du hangar agricole présenté précédemment ne peut pas être réalisée.

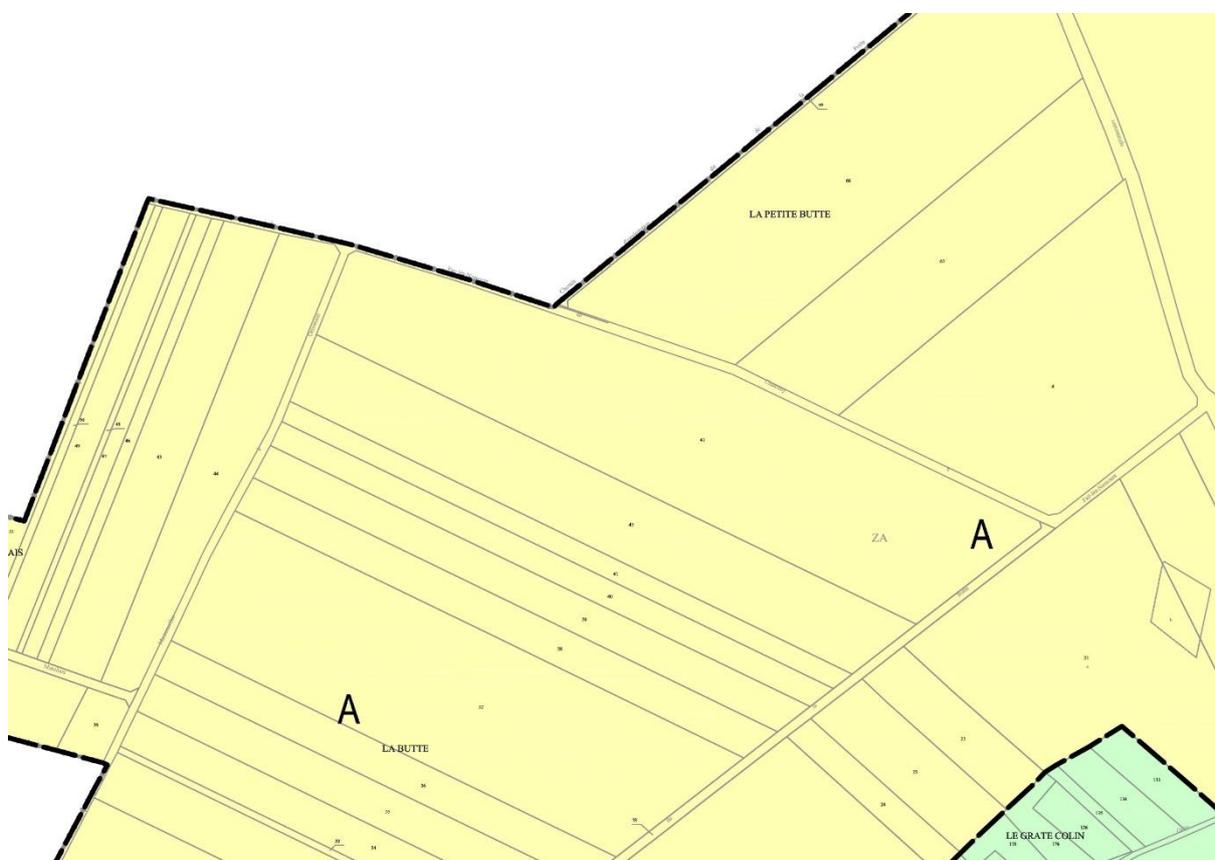


Figure 9 - Extrait du zonage de la parcelle ZA n°43

### 3.4 Description de l'intérêt général du projet

#### 3.4.1 Maintenir l'exploitation agricole sur la commune

Mr Maxime BRUN est exploitant sur la commune de Fay-lès-Nemours depuis juin 2019. Son exploitation est spécialisée dans la production de fourrages, qui sont à ce jour stockés dans les bâtiments agricoles de son grand-père et de son oncle, eux-mêmes exploitants agricoles. Toutefois, le bâtiment qui est utilisé à ce jour pour le stockage n'est pas conforme au permis de construire, qui avait été initialement accordé pour le stockage de matériel agricole.

La construction d'un hangar de stockage permettrait de réunir sur un même site l'ensemble du stock de l'exploitant ; en effet, quatre autres bâtiments sur d'autres communes sont actuellement loués par

l'exploitant, en plus de ceux mis à disposition par sa famille à Fay-lès-Nemours. Ainsi, grâce à ce nouveau bâtiment, l'ensemble de sa production serait concentré sur un seul et même site, afin de faciliter sa gestion et son organisation.

Dans une perspective de pérenniser l'activité agricole, la construction de ce hangar autoriser à travers la modification du zonage du PLU viendra permettre la consolidation de l'activité de l'exploitant. La réception des clients sur ce nouveau site sera plus évidente que dans le bourg, et permettra ainsi le développement de son activité, dans des conditions sécuritaires et sanitaires optimales.

### 3.4.2 Réduire les nuisances causées dans le bourg

A ce jour, le stockage de la paille est effectué dans le bourg. Cela engendre de nombreuses nuisances pour le voisinage, étant donné que le bourg est destiné principalement à un usage résidentiel. Ainsi, l'activité nuit à la fois à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité du bourg. Plusieurs plaintes des habitants du bourg ont été remontées à la mairie et des réunions de conciliation en mairie ont d'ores et déjà été organisées (cf. annexe 1) ; cela a d'ailleurs abouti à un protocole d'accord entre l'exploitant et la commune (cf. annexe 2).

- ➔ **Nuisances sonores** : le trafic routier des tracteurs avec leurs remorques et plateaux engendre des nuisances sonores importantes, en particulier en dehors des horaires acceptables (tôt le matin et/ou tard le soir). Ce trafic est autant dû aux clients qui viennent acheter la paille, qu'à l'exploitant qui vient stocker sa production pendant la période des foin (mai – juin) et celle de la paille (fin juin – mi-août). Aux nuisances causées par le trafic routier s'ajoutent également les nuisances générées par les bâches en plastiques, en particulier lorsque la météo est mauvaise (vent, pluie) ;
- ➔ **Nuisances olfactives** : les habitants déplorent la présence de ballots de paille pourris sur l'exploitation qui engendrent des nuisances olfactives, en particulier l'été ;
- ➔ **Nuisances visuelles** : la présence des piles de balles de pailles dans le bourg, stockées sous des bâches en plastique noires, ne permettent pas le maintien de la qualité paysagère du bourg. Celles-ci sont particulièrement visibles depuis l'espace public ;
- ➔ **Risque incendie** : le stockage de la paille et du foin crée un risque incendie important. Cela inquiète particulièrement le voisinage, compte tenu de la proximité des espaces de stockage avec les habitations et la mairie, distancés d'environ 100 mètres seulement. Une intervention des pompiers a déjà eu lieu suite à des dégagements de fumée autour du stockage de paille ;

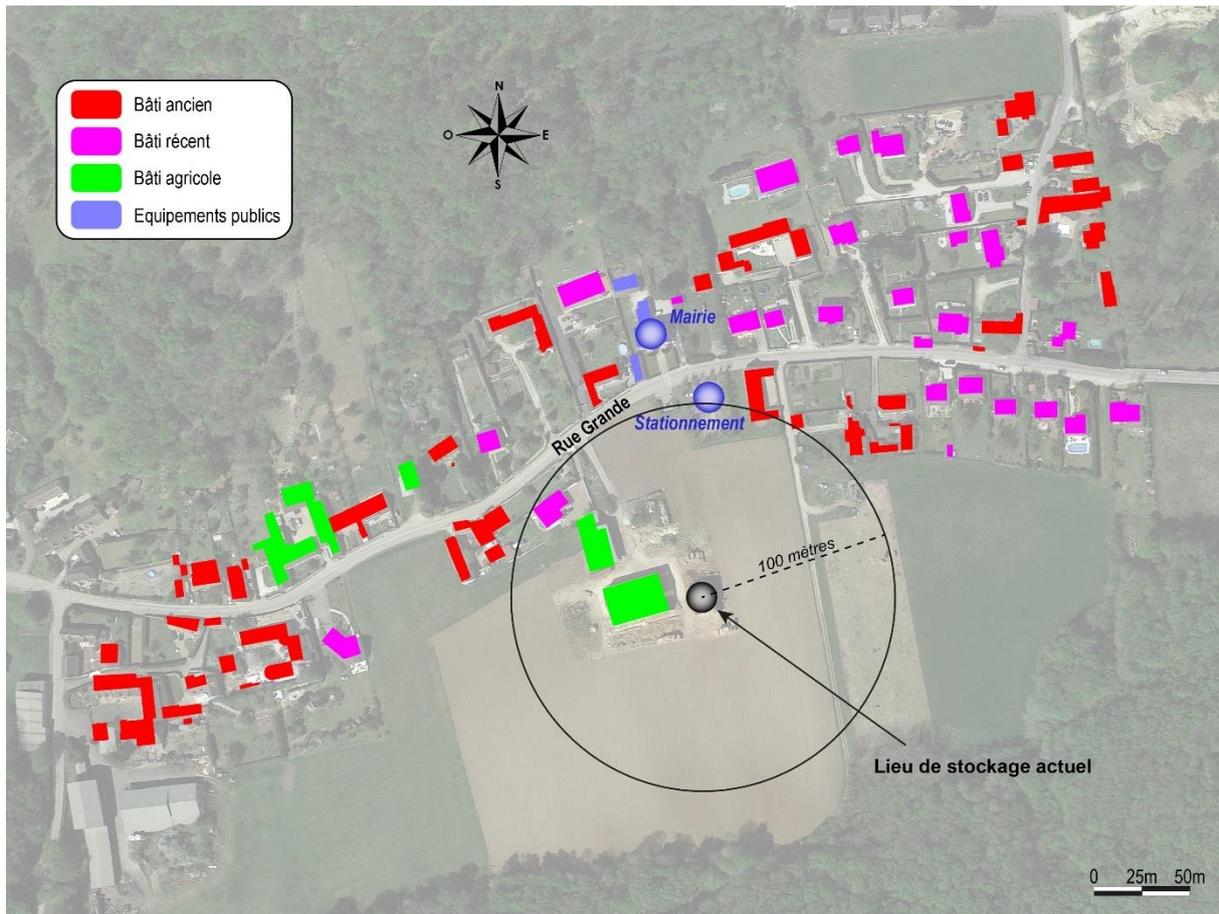


Figure 10 - Proximité du site actuel de stockage avec les entités bâties dans le bourg (Terr&Am)

- **Propreté du village** : la circulation agricole dans le bourg et aux abords de l'exploitation favorise le dégagement de nuages de poussières, le dépôt de boue, des pailles ou encore de gravillons sur la voirie. Par ailleurs, le stockage de la paille favorise la présence de rats, ce qui n'est pas compatible avec le maintien de la salubrité du bourg ;
- **Risque d'accident** : l'emplacement actuel du stockage de la production dans le bourg de Faÿ-lès-Nemours favorise le risque d'accident, au regard notamment de la topographie du site et de ses environs. En effet, il est nécessaire pour l'exploitant d'emprunter la rue des roches pour assurer la liaison entre ses parcelles exploitées et l'exploitation ; seulement cette rue est en pente (> 6%), ce qui ne facilite pas la circulation avec un tracteur, en particulier quand celui-ci est doublé d'une remorque chargée. Deux accidents ont déjà eu lieu.



Figure 11 - Circulation agricole dans le bourg (commune de Faÿ-lès-Nemours)

Ainsi, en procédant à une évolution du PLU de la commune, les différents risques et les nuisances précédemment identifiées seront réduits, afin de rendre au bourg de Faÿ-lès-Nemours sa tranquillité, tout en permettant à l'exploitant agricole d'exercer sa profession dans des conditions plus adéquates.



Figure 12 - Lieux des prises de vues des photos (Terr&Am)





## 4 MODIFICATION DU PLU

### 4.1 Modification apportée au PLU

Afin de permettre la construction du hangar agricole précédemment présenté, il est nécessaire d'effectuer une modification du zonage de la commune. En conséquence, la parcelle ZA n°43 qui accueillera le futur bâtiment voit son zonage en partie modifié ; en effet, la partie Est de la parcelle, d'une superficie de 1.1 ha environ, est classée en secteur Ac.

Pour rappel, au sein du secteur Ac, seules sont autorisées les constructions à usage agricole.

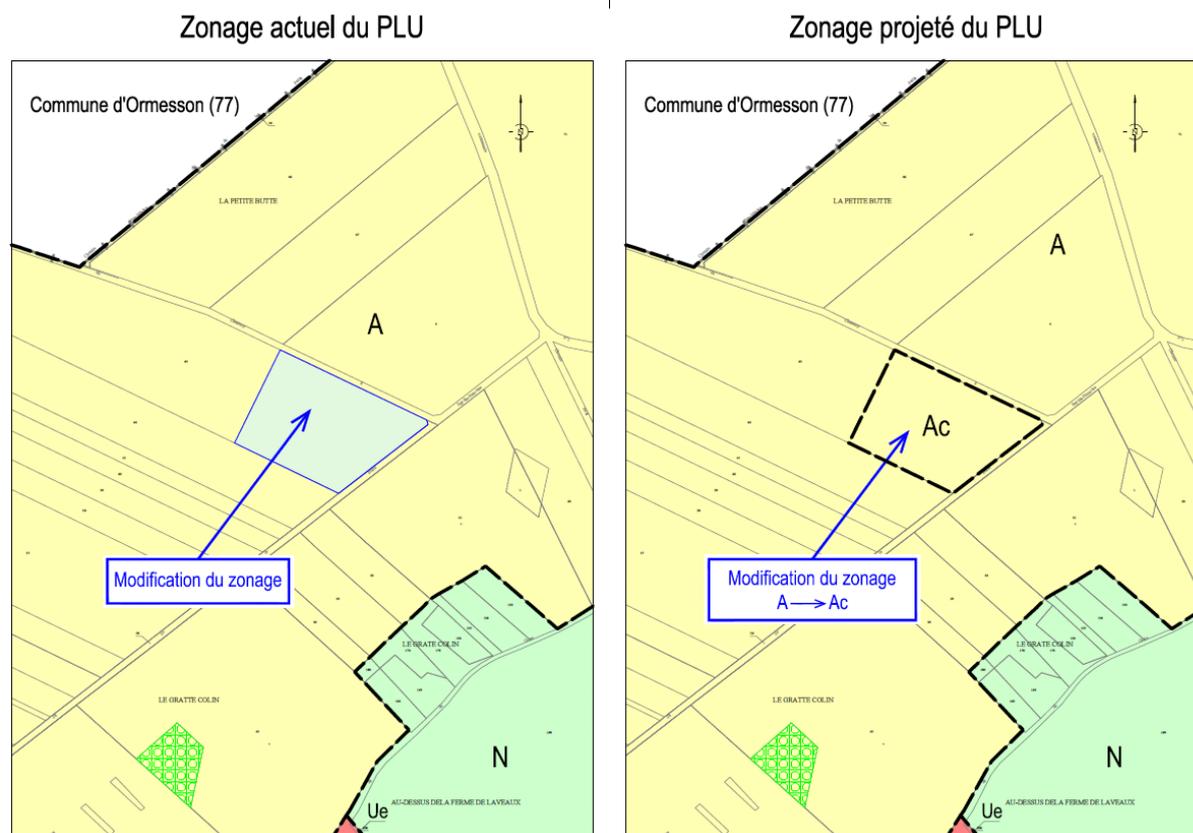


Figure 13 - Plan de zonage modifié

### 4.2 Compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. La déclaration projet emportant mise en compatibilité du PLU de Faÿ-lès-Nemours est compatible avec plusieurs objectifs du PADD :

Objectifs du PADD	Réponse du projet
Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien	Cet axe du PADD a notamment pour ambition de « favoriser les déplacements [...] au sein du bourg », en maintenant « les conditions d'une circulation à vitesse ralentir sur l'axe principal de la commune afin d'assurer la sécurité dans le bourg ». Ainsi, en permettant la création d'un secteur Ac pour la construction d'un hangar agricole pour l'activité de Mr Maxime BRUN, la commune permettra de rétablir une circulation plus apaisée et sécuritaire dans le bourg. En effet, le trafic des engins agricoles dans le bourg de la commune n'est pas adapté à la morphologie des rues, ni à la topographie du lieu.

<p><b>Protéger l'agriculture</b></p>	<p>L'axe 4 du PADD affiche le souhait de « maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée ». L'objectif global et national de pérenniser les activités et exploitations agricoles sur le territoire s'applique également à la commune de Faÿ-lès-Nemours. Ainsi, à travers cette évolution du PLU, la commune affiche son engagement dans cette dynamique, d'autant que le PADD exprime la « possibilité d'établir de nouvelles constructions agricoles dans les secteurs dédiés afin de répondre aux besoins des exploitants ». En ce sens, les modifications apportées au PLU répondent aux enjeux du PADD.</p>
<p><b>Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village</b></p>	<p>La modification apportée au PLU de Faÿ-lès-Nemours va permettre de répondre aux objectifs de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale affichés dans le PADD. En effet, à ce jour, le stockage sous bâche de paille ne permet pas cette préservation, ni la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune, d'autant que ces stocks sont particulièrement visibles depuis l'espace public. Le PADD demande notamment à « prendre en compte la qualité des principales vues sur le village et les espaces bâtis anciens, notamment sur les édifices historiques et les constructions anciennes », mais également de « préserver les interfaces entre milieux bâtis, espaces naturels et terres agricoles, et maintenir des coupures paysagères d'urbanisations ». Ainsi, en créant un secteur Ac au lieu-dit « Les Buttes », ces différents objectifs pourront être poursuivis.</p>

### 4.3 Compatibilité avec le SCoT

Au sein du Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT du SMEP Nemours Gâtinais, plusieurs objectifs sont affichés, auxquels viennent répondre les modifications apportées au PLU de Faÿ-lès-Nemours.

Parmi les enjeux figurent notamment la volonté « d'assurer le maintien voire la restauration de la fonctionnalité de l'espace agricole ». En ce sens, les modifications apportées au PLU vont d'une part permettre d'encourager le maintien de l'activité agricole sur le territoire, mais aussi de conforter les capacités de l'espace agricole en tant que support au développement du bâti nécessaire aux activités agricoles, comme mentionné dans les actions 1 et 3 de cet axe du DOO.

Par ailleurs, le DOO souhaite « valoriser la qualité de l'espace agricole par une gestion paysagère adaptée », ce qui sera effectuée grâce à la plantation d'une haie végétale sur le pourtour du futur hangar agricole, dans une perspective d'insertion paysagère optimale.

## 5 INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 5.1 Sur les espaces agricoles

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire communal de Faÿ-lès-Nemours ; elle joue à la fois un rôle économique majeur, mais vient également structurer le paysagère et l'occupation foncière. En 2020, la commune comptait 6 sièges d'exploitations (données du recensement agricole), dont l'orientation technico-économique majeure est celle des céréales et des oléoprotagineux (COP).

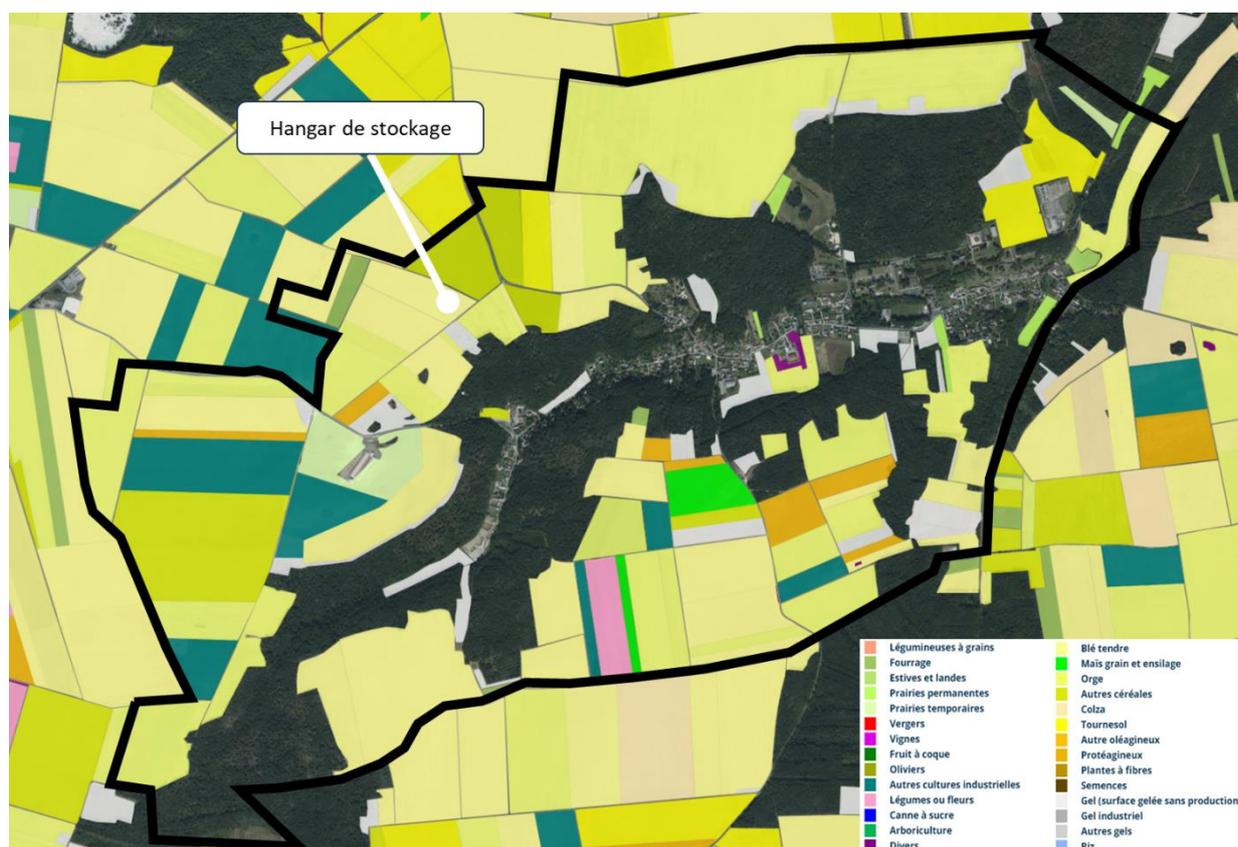


Figure 14 - Carte du registre parcellaire graphique de 2021 (Géoportail)

La parcelle ZA n°43 qui fait l'objet d'un changement de zonage au regard de la présente procédure est à ce jour inscrite à la PAC, pour de la culture céréalière. Ainsi, le changement de zonage, qui va permettre la construction d'un bâtiment à usage agricole, va encourager la consommation de terres agricoles cultivées. Toutefois, cette consommation vient répondre aux objectifs de pérennisation de l'activité agricole et de soutien au développement de l'activité. Par ailleurs, afin de préserver autant que possible la qualité agronomique des terres, seule une partie de la parcelle a fait l'objet d'un changement de zonage.

### 5.2 Sur les espaces naturels et forestiers

Sur le territoire communal de Faÿ-lès-Nemours, aucun périmètre de protection environnemental n'est recensé. Les deux périmètres Natura 2000 les plus proches de la commune sont :

- Rivières du Loing et du Lunain – site Natura 2000 situé à environ 1.5 km du bourg ;
- Massif de Fontainebleau – site Natura 2000 situé à environ 2.8 km du bourg.

Par ailleurs, aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est présente sur la commune. Certaines ZNIEFF de type I ou II sont présentes sur les communes voisines.

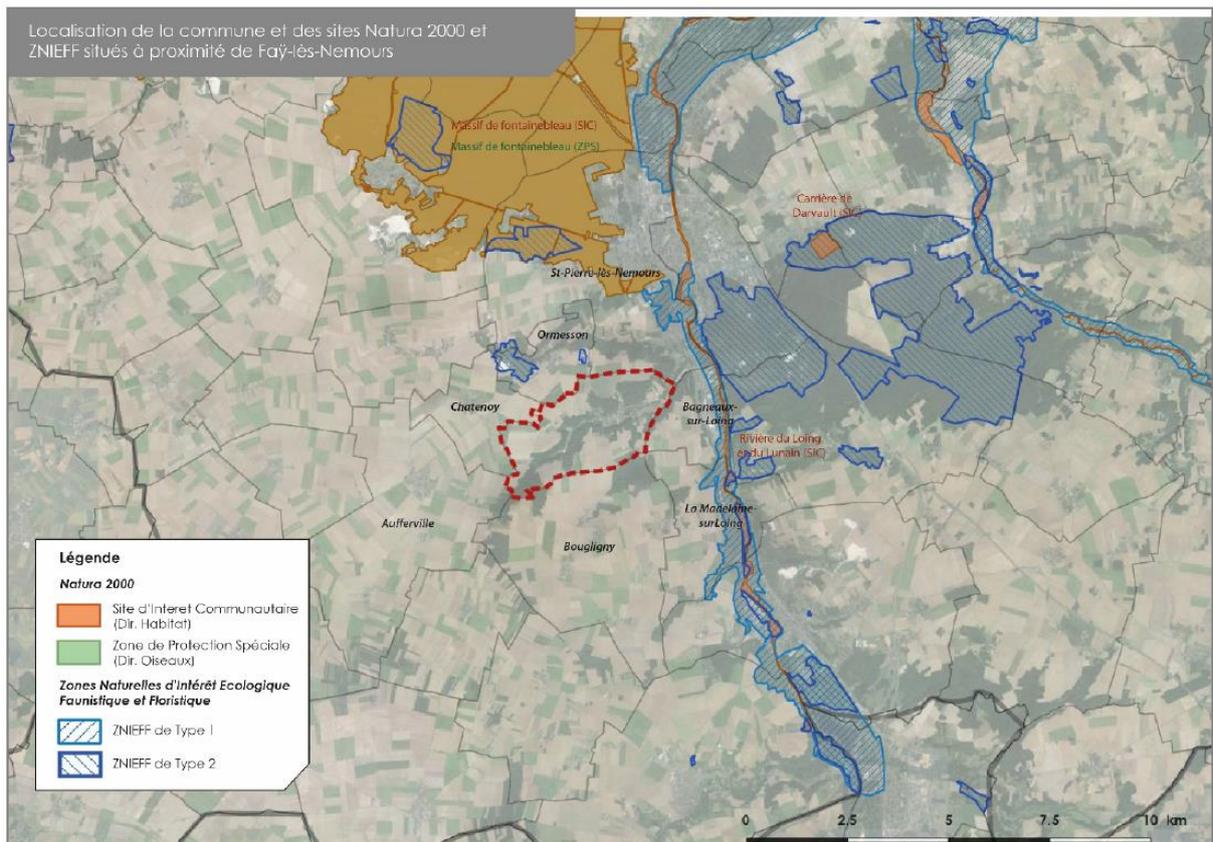


Figure 15 - Localisation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF à proximité de Fay-lès-Nemours (PLU de Fay-lès-Nemours)

↳ Les modifications apportées au PLU de Fay-lès-Nemours ne sont pas de nature à impacter les milieux naturels, dans la mesure où elles ne concernent que des secteurs agricoles, éloignés des périmètres de protection environnementale recensés aux abords de la commune.

### 5.3 Sur les déplacements

Le bourg de Fay-lès-Nemours se trouve en dehors des secteurs routiers principaux du département ; en conséquence, aucun comptage routier n'est effectué sur cette portion du territoire.

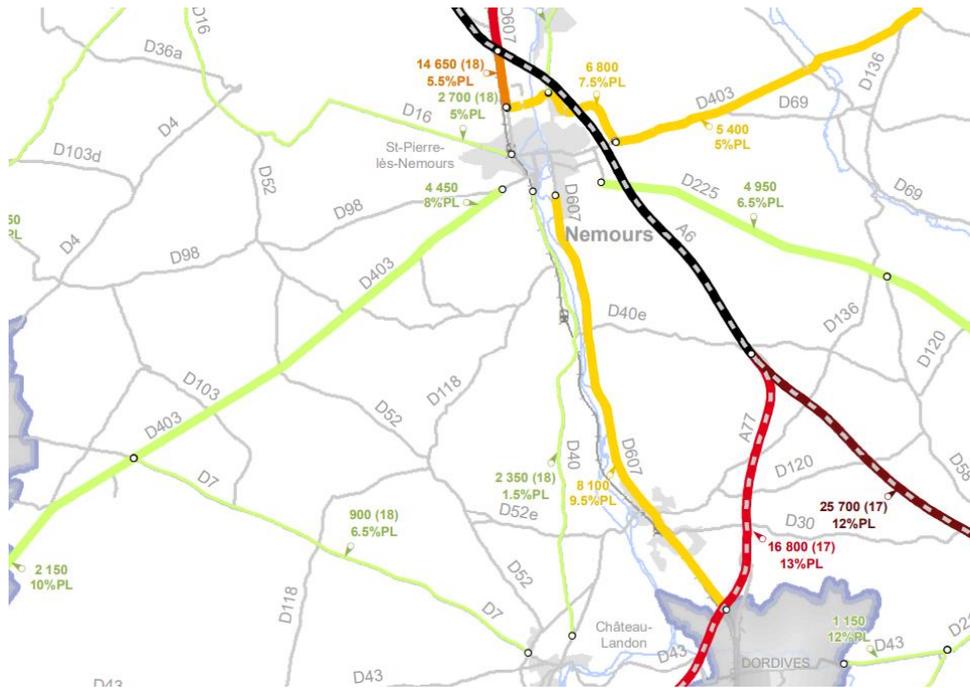


Figure 16 - Comptages routiers du département de Seine-et-Marne en 2019 à proximité de Fay-lès-Nemours (Conseil départemental 77)

La circulation dans le bourg de Fay-lès-Nemours, et notamment sur la rue Grande, correspond à la desserte locale, pour les habitants de la commune. Cependant, le trafic des engins agricoles est également important, compte tenu de la présence de plusieurs exploitations agricoles à proximité du bourg, donc celle de Mr Maxime BRUN. En période estivale (qui correspond à la période de rentrée du foin et de la paille), entre 10 à 15 allers-retours sont effectués par les engins agricoles ; à cela s'ajoute la circulation des clients (entre 1 à 2 par jour) qui viennent chercher des ballots de paille ou de foin (trafic de semi-remorque de 40 tonnes, ou de petits camions / camionnettes dans le bourg).

➤ En effectuant une modification du zonage d'une partie de la parcelle ZA n°43 pour permettre la construction d'un hangar de stockage agricole, il est à espérer que la circulation dans le bourg de Fay-lès-Nemours redevienne apaisée. En effet, les allers et venues des tracteurs pour acheminer la paille, mais également des clients de l'exploitation engendrent des difficultés de circulation et sont aussi la cause d'accidents de la route, compte tenu de l'inadaptation du réseau routier dans le bourg à ce trafic. Ainsi, ce trafic sera reporté sur Nord du territoire, sur un secteur où les nuisances et perturbations pour les riverains seront moindres.

## 5.4 Sur la sécurisation des usagers

### 5.4.1 Risques naturels

Le principal risque naturel qui est identifié sur la commune de Fay-lès-Nemours est lié à la présence, sur certains secteurs du territoire, d'argiles dans les sols. Les espaces de plaines agricoles, au Nord et au Sud de la commune sont principalement concernés par ce risque, qui peut entraîner des mouvements de sols de type gonflement ou rétractation. Ces phénomènes sont liés à la quantité d'eau contenue dans les sols. Dans certains cas, ces phénomènes peuvent causer des dommages sur les constructions (notamment des fissures). La parcelle ZA n°43 sur laquelle porte la modification du PLU est concernée par ce risque.

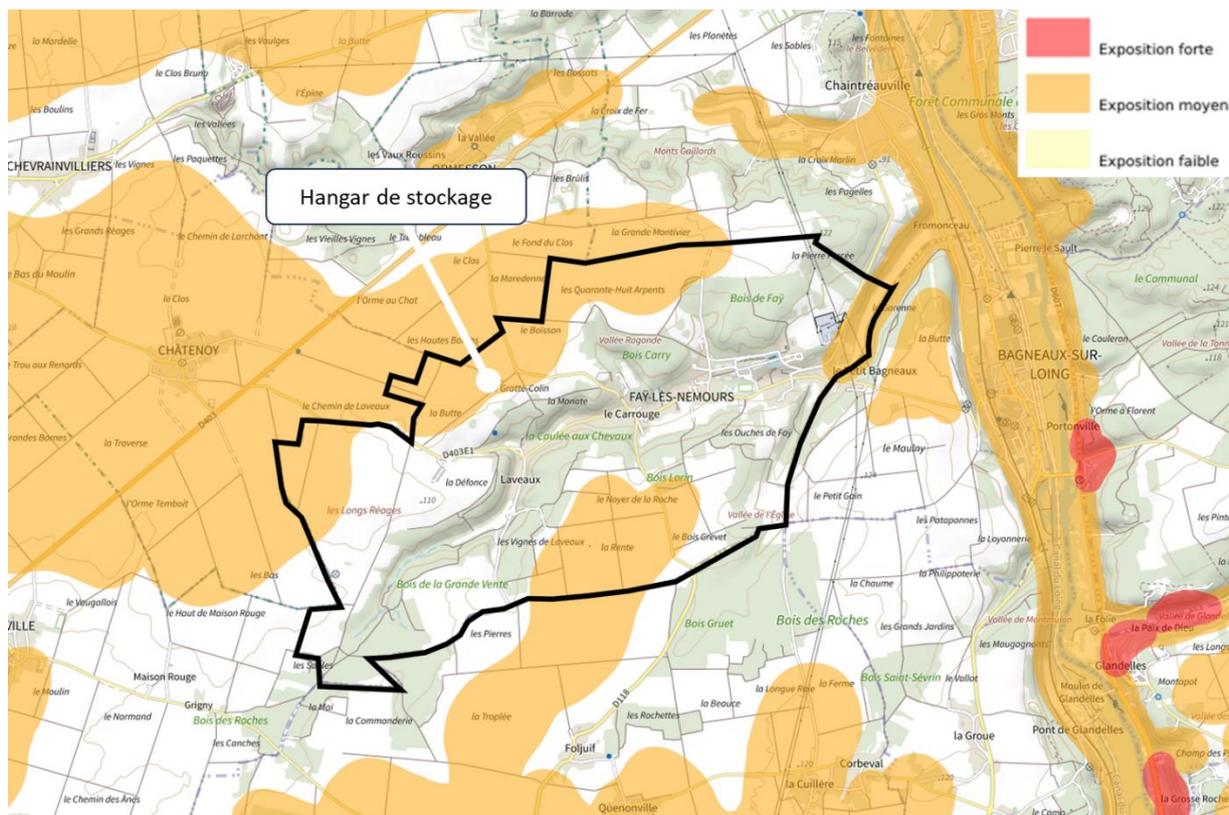


Figure 17 - Carte du risque de retrait et gonflement des argiles à Fay-lès-Nemours (Géorisques)

#### 5.4.2 Risques technologiques

Le risque technologique majeur recensé à Fay-lès-Nemours est lié à la présence d'un ancien site industriel ou activité de service sur le territoire. Ce site, localisé à Sud-Est de la commune, est identifié afin de ne pas négliger le risque de pollution potentiel qui pourrait être associé. Plus précisément, ce site (IDF7701951) correspond à une décharge de collecte et de stockage de déchets non dangereux, sur la route de Bouigny (donc éloigné du site faisant l'objet de la présence procédure).

➤ Au regard des risques naturels et technologiques présents sur la commune de Fay-lès-Nemours, il s'avère que les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à augmenter l'exposition des biens et des personnes à ce risque. Il sera toutefois important d'être vigilant à la structure du bâtiment qui sera construit sur la parcelle ZA n°43, compte tenu de la présence d'argiles dans le sol.

## 6 ANNEXES

### 6.1 Annexe n°1 - Comptes-rendus des réunions organisées par la mairie, entre les riverains et l'exploitant

#### Compte-rendu réunion lundi 31 janvier 2022 en mairie 19h.

**Objet : nuisances sonores et matérielles de l'activité de vente de paille rue grande.**

Présents : Madame Marine Lelièvre, Messieurs Brun Michel, Brun Gérard, Brun Maxime.

Elus présents : M. Migeon Romain, M. Chantereau Guillaume, M. Peutot Christian.

Excusé : représentant de la chambre d'agriculture.

#### 1) Constat des nuisances :

- Le volume de paille sous bâche est de 2000 m3 à l'extérieur sous bâches plastiques volantes et 700 m3 sous hangar entreposés plus de 3 mois.
- Le hangar a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à destination de matériels agricoles.
- Les nuisances sonores générées par les allers et venues de camion, tracteurs avec plateaux vides très bruyants ainsi que les bâches qui volent au vent.
- Le risque d'incendie face à la maison la plus proche (50m) ainsi que la paille qui rentre dans la maison fenêtre ouverte l'été.
- La boue rapportée sur la route départementale expliquée par le manque de viabilisation autour du hangar.

#### 2) Rappel de la législation :

Pour plus de 1000 m3 entreposés depuis plus de 3 mois, il faut déposer un dossier ICPE à la Préfecture. Ce dépôt doit être à plus de 30m d'une route départementale et à plus de 50m de la première maison.

M. le Maire explique qu'il a saisi le SDIS pour évaluer le risque incendie ainsi que la chambre d'agriculture qui devait être présente ce soir.

#### 3) Propositions entérinées :

- Dossier ICPE à déposer au plus vite en Préfecture.
- Attendre le retour du SDIS.
- Trouver un terrain ou un champ entre les différents propriétaires Brun pour délocaliser à l'extérieur du village le commerce de paille. Le but serait de créer un accès relativement viabiliser afin de limiter l'impact sur la route.

Une prochaine réunion est fixée au 7 mars 2022 19h pour faire le point de l'avancée du dossier.

Monsieur le Maire se réserve le droit de revenir vers la famille à tout moment pour faire un point d'étape sur le dossier « vente de paille » voire si la chaussée de la rue grande départementale 118 est à nouveau boueuse pour missionner une balayeuse si rien n'était fait.

Réunion terminée à 20h.

Christian PEUTOT, le 1 février 2022

**Compte-rendu réunion lundi 7 mars 2022 en mairie 19h.**

**Objet : nuisances sonores et matérielles de l'activité de vente de paille rue grande.**

Présents : Madame Marine Lelièvre, Messieurs Brun Michel, Brun Gérard, Brun Maxime.

Elus présents : M. Migeon Romain, M. Hanspeter HP, M Leydier Eric, M. Peutot Christian.

1) Retour sur les constats réalisés lors de la réunion du 1er février et les propositions faites.

**2) Propositions entérinées ce soir :**

- Dossier ICPE déposé (photocopie de l'imprimé réalisé) par Madame Marine Lelièvre à la DRIEAT.
- Monsieur maxime Brun évoque un projet de hangar avec panneaux photovoltaïques proche d'un transformateur.
- Monsieur le Maire fait le point sur les zones Ac (agricoles constructibles) sur le PLU et invite les intéressés à s'y implanter.
- La famille Brun insiste sur le fait de construire un hangar avec des panneaux photovoltaïques pour rentabiliser l'investissement consenti mais hors zone constructible en zone A entre Fay et Ormesson. Le chemin sur 120m de long devra être réempierre. Les aides régionales
- Le maire précise le fait qu'il faille pour construire sur le terrain route d'Ormesson réaliser une modification du PLU à minima voire une révision pour faire passer la zone A en zone Ac.
- Le maire s'engage à s'informer sur la démarche et le coût pour modifier le zonage du PLU.
- Après divers échanges, les intéressés acceptent de délocaliser leur production de 2022 sur le terrain en zone A afin de réduire les nuisances au cœur du village. La production 2021 sera laissée rue grande mais sera définitivement vendue en octobre 2022. Seule la paille sous le hangar sera conservée sur place.
- La famille Brun se renseigne sur le coût d'un hangar et si la banque pourra suivre un tel projet parallèlement.

Une prochaine réunion est fixée au 2 mai 2022 19h pour faire le point de l'avancée du dossier.

Le problème de la boue sur la route n'a pas été abordé. Mais la solution de la balayeuse communale prêtée à Maxime reste une solution si toutefois elle est prise en charge en totalité par les subventions.

Réunion terminée à 20h20.



Christian PEUTOT, le 8 Mars 2022

## Compte-rendu réunion lundi 2 mai 2022 en mairie 19h15.

**Objet : nuisances sonores et matérielles de l'activité de vente de paille rue grande.**

Présents : Madame Marine Lelièvre, Messieurs Brun Gérard, Brun Maxime. Monsieur De Araujo Victor.

Elus présents : Mme Marie-hélène Héliot, M Pavie Gilbert, M. Peutot Christian.

1) Retour sur les constats réalisés lors de la réunion du 7 mars et les propositions faites.

2) Propositions entérinées ce soir :

- Le dossier ICPE a bien été déposé et enregistré par la DRIEAT. Reçu en mairie et attente par Monsieur Maxime Brun d'une visite de contrôle par les services de la DRIEAT. On fait remarquer que la situation du point de vue du code de l'urbanisme n'est pas régularisée pour autant en effet le permis de construire déposé en mars 2019 est pour du matériel agricole.
- Monsieur Maxime Brun évoque un projet de hangar avec panneaux photovoltaïques proche d'un transformateur et attend un chiffrage de la part d'un constructeur qui pourrait prendre en charge le coût total du hangar et se rémunérer sur la vente d'énergie électrique fournie par panneaux photovoltaïques. Le représentant vient mercredi 5 mai sur place. Monsieur maxime Brun évoque la venue de son assureur groupama (seul assureur acceptant de l'assurer du fait de son statut de non agriculteur) pour savoir si un tas de paille sous bâches peut-être assuré sans présence de hangar. L'assureur devra envoyé par mail le résultat de son analyse en mairie.
- Monsieur le Maire fait le point sur le zonage. En effet la parcelle qui accueillerait le hangar est actuellement en zone A route d'Ormesson. Selon Monsieur Paillard du service instructeur de l'urbanisme à la communauté de communes du Pays de Nemours, cela demanderait une modification du PLU pour passer en zone Ac (agricoles constructibles) sur le PLU. Cette démarche pourrait être regroupée avec la demande réalisée par Monsieur Gérard Brun sur une autre parcelle pour réaliser une autre modification de zonage pour un coût de 5000 euros pris en charge par la famille BRUN. La commune assurerait le travail administratif.
- Monsieur De Araujo propose après avoir expliqué les nuisances (bruits, poussières, paille volante) qu'il subissait depuis 3 ans que le hangar pourrait être démonté pour être remonté sur la parcelle route d'Ormesson à moindre coût. ce qui permettrait à l'assureur de prendre en charge le stock intérieur et extérieur au bâti.
- Monsieur Pavie deuxième adjoint, demande à voir le contrat d'assurance actuel pour savoir s'il couvre bien les dégâts par incendie des maisons tiers.

- Madame Héliot-Guindre Marie-Hélène, première adjointe souhaite avoir une date butoir de réalisation du projet de hangar dès que possible. Monsieur De Araujo souhaite avoir un courrier signé par Monsieur Maxime Brun avec une date butoir à partir de laquelle il pourrait ester en justice.

**Relevé de décision :**

- 1) L'assureur va répondre si un contrat peut prendre en charge le risque d'incendie du stock de paille sous bâches route d'Ormesson sur le terrain sans hangar à très court terme pour abriter la production 2022. Sachant que le stock de paille extérieur au hangar rue grande devrait disparaître avant octobre 2022.
- 2) Le projet de hangar avec panneaux photovoltaïque va être chiffré avec un calendrier prévisionnel donné
- 3) Le contrat d'assurance actuel de Monsieur Maxime Brun devra être envoyé en Mairie.

**Remarques :**

Des efforts consentis par Maxime Brun ont été remarqués par l'ensemble des personnes présentes pour amoindrir les nuisances sonores pendant l'hiver. L'ensemble des participants souhaitent qu'une solution soit trouvée pour que l'activité économique puisse être pérenne avec le moins de nuisances possibles pour le village.

Madame Marine Lelièvre évoque la future campagne de rentrée du foin et s'engage à déposer des mots dans les boîtes aux lettres.

- Une prochaine réunion est fixée au 6 Juin 2022 19h pour faire le point de l'avancée du dossier.

Le problème de la boue sur la route n'a pas été abordé. Mais la solution de la balayeuse communale prêtée à Maxime reste une solution si toutefois elle est prise en charge en totalité par les subventions. Un élu devra étudier les possibilités de subventionnement.

Réunion terminée à 20h20.



Christian PEUTOT, le 3 Mai 2022.

**Compte-rendu réunion mardi 20 juin 2022 en mairie 18h.**

**Objet : nuisances sonores et matérielles de l'activité de vente de paille rue grande.**

Présents : Madame Marine Lelièvre, Messieurs Brun Gérard, Brun Maxime. Monsieur De Araujo Victor.

Elus présents : Mme Marie-hélène Hélot, M Pavie Gilbert, M Chantereau Guillaume, M Migeon Romain, M. Peutot Christian.

1) Retour sur les constats réalisés lors de la réunion du 2 mai et les propositions faites.

2) Echanges réalisés :

- L'assureur accepterait selon Maxime Brun de prendre en charge les risques incendies de la production de paille et foin 2022 des meules placées ZA43 et ZA42 à la butte à la condition que Monsieur Maxime Brun soit locataire ou propriétaire des parcelles. Hors les deux terrains sont déjà en indivision entre le père et l'oncle de Maxime Brun. Un bail est donc à réécrire.
- Monsieur Maxime Brun évoque un projet de hangar avec panneaux photovoltaïques proche d'un transformateur ne pourrait être monté que 2 ans après la modification du zonage du PLU par la mairie aux frais de Monsieur Brun.
- Monsieur PEUTOT revient sur La modification du PLU accordée dans son principe mais restant à la charge financière du demandeur, pour changer la zone des deux parcelles ZA42 et ZA43 dites « la Butte » par le conseil municipal la veille au soir en conseil municipal suite à une demande formulée par écrit par monsieur Bernard Brun.
- Monsieur De Araujo propose que l'activité de vente de paille générant des nuisances d'aller et retours incessants soit arrêtée dès octobre comme s'étaient engagés Monsieur maxime Brun et sa compagne.
- Monsieur Peutot entame la lecture du contrat d'assurance du stockage extérieur et intérieur du 34 rue grande qui fait référence uniquement à la protection incendie des matières premières de monsieur Brun maxime mais pas des biens de tiers dans l'environnement proche du lieu de stockage. Nous demandons donc de pouvoir avoir accès au contrat de responsabilité civile du couple Brun. Ce document devra être fourni par mail ou matériellement en mairie dans les plus brefs délais.
- Monsieur De Araujo souhaiterait voir supprimer les allers et venues dérangeantes en regroupant les enlèvements et refuse que le hangar ne devienne une plateforme logistique où les clients viennent retirer la marchandise dans un balai incessant de véhicules.

Madame Héliot-Guindre Marie-Hélène, première adjointe souhaite que monsieur Maxime Brun et Madame Marine Lelièvre puissent planifier avec leurs clients des horaires pour venir retirer leurs marchandises sur la journée à des heures non dérangeantes.

**Relevé de décision :**

- 1) En octobre la paille en extérieur est réimplantée sur les parcelles ZA42 et ZA43 route d'Ormesson.
- 2) Deux ans après la révision simplifiée du PLU, le hangar sera construit sur les parcelles ZA42 et ZA43.
- 3) Le hangar reprend son activité légale pour les machines agricoles sitôt vidé de son chargement.
- 4) Il est convenu que monsieur le maire rédige une lettre d'engagement de Monsieur Maxime Brun sur les points énoncés ci-dessus qu'il viendra signer en mairie si le contenu lui convient.

**Remarques :**

*Le control d'urgence → Visé par M. Peutot.*

Suite à l'incident du jeudi 16 juin dernier, nous pensons que la vitesse excessive et la surcharge évaluée à 20 tonnes est la cause de la mise en portefeuille du tracteur et de sa remorque de monsieur maxime brun en bas de la côte des roches comme on peut le voir sur les photos prises ce jour. On voit sur la remorque 40 ballots de 350 kg soit à minima une remorque chargée de 14 tonnes + tracteur+remorque alors que la rue des roches est interdite aux 19 tonnes.

Messieurs monsieur Guillaume Chantereau, Monsieur Romain Migeon qui se sont exprimés en tant qu'agriculteur professionnel pour l'un et détenteur d'un permis poids lourds pour l'autre sur la charge abusive et la vitesse pratiquée ainsi que l'utilisation du téléphone portable au volant.

Il est demandé à M. Maxime Brun de ne plus descendre la côte des roches à pleine charge mais surtout à noter que l'incident aurait pu se transformer en catastrophe et le tracteur finir au milieu du jardin d'enfants avec des morts. Le dossier sera rediscuté avec la gendarmerie précise monsieur PEUTOT, maire et responsable en tant qu'officier de police judiciaire sur la commune et garant de la sécurité des habitants.

- Une prochaine réunion est fixée au **12 septembre 2022 19h** pour faire le point de l'avancée du dossier.

Le problème de la boue sur la route n'a pas été abordé. Mais la solution de la balayeuse communale prêtée à Maxime reste une solution si toutefois elle est prise en charge en totalité par les subventions. Un élu devra étudier les possibilités de subventionnement.

**Réunion terminée à 19h15.**



Christian PEUTOT, le 23 juin 2022.

**Rendu réunion lundi 26 septembre 2022 en mairie 18h30.**

**Objet : nuisances sonores et matérielles de l'activité de vente de paille rue grande.**

Présents : Messieurs Brun Gérard, Brun Maxime. Monsieur De Araujo Victor.

Elus présents : Mme Marie-hélène Héliot, M Hanspeter Badja, M Leydier Eric, M Migeon Romain, M. Peutot Christian.

**1) Echanges réalisés en préambule :**

**Le maire revient sur la situation qui s'est nettement améliorée : nous remercions Maxime des efforts réalisés !**

- La production 2022 de fourrage est bien entreposée au lieudit de la Butte entre Fay et Ormesson. Le protocole signé a été respecté dans toutes ses grandes lignes.
- Deux ilots (tas de paille sous bâche) sur 3 ont disparu au 34 rue grande. Et nous saluons les efforts de nettoyage déjà commencés. Nous invitons Maxime Brun à les poursuivre.
- Les allers et venus de camion ont cessé et les nuisances sont moindres. Ceci est repris par monsieur De Araujo le voisin direct.
- Le contrat d'assurance de M Maxime Brun a été vu par monsieur Gilbert Pavie. Les risques incendies causés aux tiers sont pris en charges.

**2) Modification du PLU :**

Le maire précise que les documents du projet de M Brun maxime manquent toujours et que le bureau d'études ECMO ne peut se prononcer sur le type de modification du PLU tant que le projet ne sera pas connu. M Brun explique qu'il réclame les documents depuis plusieurs mois mais que le porteur de projet veut valider avec ENEDIS l'installation photovoltaïque. La situation est bloquée tant que nous ne recevons pas les documents !

- 3) La balayeuse :** Monsieur Migeon revient sur le problème de boue sur la route départementale. Il a vu à un salon des fournisseurs de balayeuse dont un qui est prêt à faire essayer un modèle sur le tracteur communal. Le maire demande à M maxime Brun si il est prêt à participer aux frais de maintenance de la balayeuse et à participer financièrement au changement de brosse. Monsieur Brun répond favorablement au prorata temporis (compteur horaire à poser sur la balayeuse).

**4) Le chemin à empierrer de liaison entre la RD 118 et le champ au lleudit de la Butte:**

Le maire revient sur le devis de monsieur Tinet de 14 000 euros TTC. Il se pourrait que ce devis soit surestimé du fait de la présence potentielle de pierres en sous couche.

Monsieur PEUTOT demande à Monsieur Brun Maxime s'il accepterait de prendre 30% du coût de la réfection du chemin pour un reste à charge nul pour la commune dans le cas où celle-ci percevra 70% de subvention. Monsieur Maxime Brun donne son accord. Madame Marie-hélène Héliot s'occupe de la recherche de subventions régionales dans le domaine.

**Relevé de décision :**

- 1) En octobre la paille en extérieur est réimplantée sur les parcelles ZA42 et ZA43 route d'Ormesson et le 34 rue grande est nettoyé.
- 2) Deux ans après la modification du PLU, le nouvel hangar sera construit sur les parcelles ZA42 et ZA43.
- 3) Le hangar au 34 rue grande reprend son activité légale pour les machines agricoles sitôt vidé de son chargement.
- 4) La réfection du chemin sera lancée ~~chemin~~ dès que l'accord des subventions sera reçu en mairie.

Réunion terminée à 19h20.



Le 27 septembre 2022,

Christian PEUTOT.

## 6.2 Annexe n°2 - Protocole d'accord entre la mairie et l'exploitant

DEPARTEMENT DE SEINE – ET – MARNE  
Arrondissement de Fontainebleau  
\*\*\*\*\*  
MAIRIE DE FAY- LES – NEMOURS

REPUBLIQUE FRANCAISE,

Fay – Lès – Nemours, le 25/07/2022,



### PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés :

La Commune de Fay-lès-Nemours 77167 sise 30 rue grande représentée par Monsieur Christian PEUTOT maire,

Et d'une part,

Madame Marine LELIEVRE et Monsieur Maxime BRUN demeurant 44 rue grande à Fay-lès-Nemours 77167 dénommé les « entrepreneurs » d'autre part.

Il a été rappelé ce qui suit :

- Différentes réunions se sont tenues les 31 janvier, 7 mars, 2 mai et 20 juin 2022 pour faire suite aux réclamations de nombreux habitants de la Commune relative aux nuisances sonores et matérielles dues à l'activité de vente et de transport de foin et de paille, exercée par les « entrepreneurs » rue grande et autres rues à Fay-lès-Nemours.
- Ces réunions ont eu pour objet de trouver des solutions acceptables pour tous permettant de réduire, voire de supprimer ces nuisances sus-rappelées tout en permettant également la poursuite de l'activité des « entrepreneurs » avec des modalités différentes.

Il a été convenu ce qui suit :

- 1) Les « entrepreneurs » s'engagent irrémédiablement à cesser toute activité de vente et de transport de paille sur le terrain sis 51 rue grande à Fay-lès-Nemours et à retirer au plus tard le 31 octobre 2022 l'ensemble des ballots et meules de paille situé sur cette parcelle, pour les stocker sur les parcelles ZA 42 et ZA 43 route d'Ormesson au lieu-dit « la butte ».
- 2) Les « entrepreneurs » s'engagent également à prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les allers et venues en planifiant ceux-ci pour qu'ils soient les moins nuisant possibles.

