

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Préambule	2
I. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES : LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	4
Orientation 1 - Préserver les espaces naturels et les continuums écologiques	6
Orientation 2 – Intégrer la qualité paysagère et environnementale dans les projets d'aménagement et de construction	7
II. LES ORIENTATIONS SECTORIELLES.....	10
1. Secteur de La Coulée aux Chevaux.....	10
2. Secteur du Parc de Faÿ-lès-Nemours	13

PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Elle peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de FAY-LES-NEMOURS.

Les orientations sont organisées en deux parties :

1. Une orientation d'aménagement « thématiques » visant à préserver la qualité du cadre naturel de la commune et le maintien et la restauration de la trame verte et bleue (TVB). Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal.
2. Les orientations « sectorielles » visant à définir les principes d'aménagement à suivre dans l'aménagement des secteurs à enjeux de la commune. Elle se compose de 2 OAP :
 - Le secteur de La Coulée aux Chevaux
 - Le secteur du Parc de Faÿ



De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

I. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le contexte

L'OAP Trame Verte et Bleue permet de compléter la traduction du PADD, de compléter les prescriptions réglementaires, afin d'offrir une meilleure lisibilité des objectifs de la commune en matière de Trame Verte et Bleue pour les habitants et les acteurs publics et privés.

L'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB) vise à renforcer la place des continuums écologiques de Faÿ-lès-Nemours et plus généralement la place de la nature au sein du territoire. Cette pièce permet d'afficher, à l'échelle globale de la commune, les objectifs en matière de multifonctionnalité de la TVB.

Cet outils est opposable aux tiers dans selon le principe de compatibilité, cette pièce vise à fixer des orientations à respecter et des objectifs à atteindre en replaçant les corridors écologiques au cœur du document d'urbanisme.

L'identification et la valorisation de la trame verte et bleue locale visera à répondre aux orientations fixées par le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF), le Schéma Régionale de Cohérence Territoriale (SRCE) et la Schéma de Cohérence Territorial Nemours-Gâtinais (SCoT).

Définition : la TVB, un support à la biodiversité

Un réseau écologique continu existant au sein d'un plateau agricole ouvert est une des spécificités de la commune de Faÿ-lès-Nemours.

↘ Instaurées par les lois issues du Grenelle de l'environnement, " la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques, [...] ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages".

Elle est ainsi un élément fondamental d'organisation du territoire et en ce sens, elle est indispensable tant pour le fonctionnement écologique de la commune que pour la construction d'un territoire rural durable.

Enjeux de l'OAP : maintenir une proximité avec la nature sur tout le territoire

La nature au sein du bourg est une des composantes structurantes du développement du territoire, notamment pour sa contribution à la qualité du cadre de vie pour les habitants.

Au-delà des enjeux de fonctionnement écologique identifiés grâce à la Trame verte et bleue, elle est nécessaire au maintien du caractère rural de la commune et participe en ce sens au bien-être des habitants en offrant :

- Des espaces de respiration, de calme, de lien social et de loisirs offrant aux habitants et aux visiteurs une proximité immédiate avec la nature implantée sur les coteaux et dans le fond de vallée et au sein des espaces verts de proximité.
- Des services environnementaux comme la microcirculation d'air, le confort climatique, la protection contre les vents dominants, la gestion des eaux pluviales ou encore une épuration naturelle des eaux.
- Un potentiel de développement des activités de loisirs (avec notamment le balisage du sentier des polissoirs).

En ce sens, chaque projet d'urbanisation, quel que soit sa localisation sur le territoire, a un rôle à jouer dans le renforcement de la présence de la nature au sein du bourg.

Les objectifs

Les orientations d'aménagement ci-après s'inscrivent dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elles sont opposables aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

Les orientations d'aménagement visent tout type d'opérations d'aménagement et de constructions sur le territoire de la commune.

Les objectifs des orientations d'aménagement seront les suivants :

- Toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la Trame Verte et Bleue devra faire l'objet d'une vigilance particulière pour limiter les impacts et assurer la compensation écologique sur la fonctionnalité écologique.
- Au sein des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors, aucune construction ne sera permise (massifs boisés des coteaux, les zones humides du fond de vallée à l'ouest et sur le plateau agricole). Les constructions ne devront pas remettre en question l'existence de cette continuité écologique.
- Au sein des continuités secondaires, toute construction devra être compatible avec la préservation des milieux et leur connectivité.
- Tous travaux ou aménagements devront garantir le maintien ou la restauration de la continuité de la trame verte urbaine

Orientation 1 - Préserver les espaces naturels et les continuums écologiques

1. Identifier les espaces boisés de la commune et les préserver

La commune se caractérise par sa localisation dans une vallée sèche aux coteaux boisés. Ils créent un écrin végétal au village et constituent un corridor identifié à l'échelle régionale, (par le SRCE et le Schéma Directeur d'Ile-de-France), à l'échelle du SCoT.

L'OAP identifie les massifs boisés et les bosquets participants aux continuums écologiques de la trame verte.

Orientations opposables 1.1 :

- Les espaces boisés de Faÿ-lès-Nemours doivent être préservés. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit être maintenue, voire augmentée. Ainsi, toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 au minimum.
- Les arbres remarquables doivent être maintenus lorsqu'ils participent à la qualité des paysages urbains, agricoles et naturels de Faÿ-lès-Nemours.

2. Proscrire l'urbanisation des lisières

Par application du Schéma Directeur d'Ile-de-France, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres. Le PLU a traduit cette orientation en identifiant les sites urbains constitués de Faÿ-lès-Nemours et proscrit toute nouvelle urbanisation des espaces des lisières concernées.

Orientations opposables 1.2 :

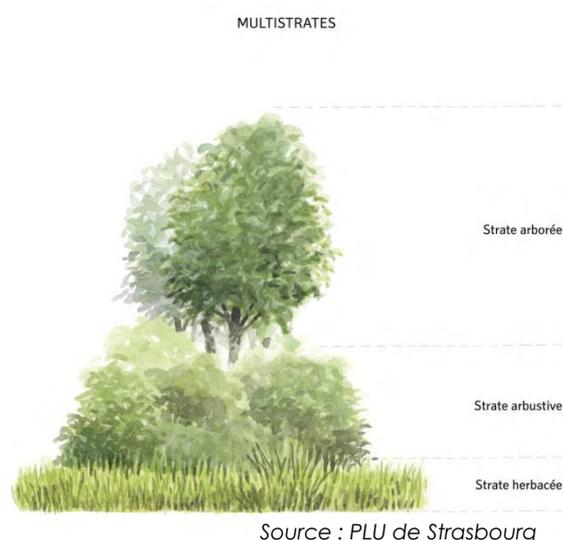
- Les zones constructibles délimitées dans le PLU respectent la protection des lisières des bois de plus de 50 m. Les parcelles constructibles étant comprises au sein des sites urbains constitués.
- Sur ces espaces de lisière, seuls les bâtiments agricoles pourront être implantés. Leur construction devra veiller à ne pas entraîner une pression supplémentaire sur le milieu naturel à proximité ni remettre en cause l'existence d'un corridor écologique.

Orientation 2 – Intégrer la qualité paysagère et environnementale dans les projets d'aménagement et de construction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Faÿ-lès-Nemours limite le développement de l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés. Les parcelles constructibles situées au sein du tissu existant auront vocation à maintenir, voire développer, la nature au sein du bourg.

1. Plantation et aménagement des parties non-bâties et des espaces collectifs

La fonctionnalité des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés imposent d'y maintenir ou développer une végétation pluri-stratifiée, favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales.



Orientation opposable 2.1.1

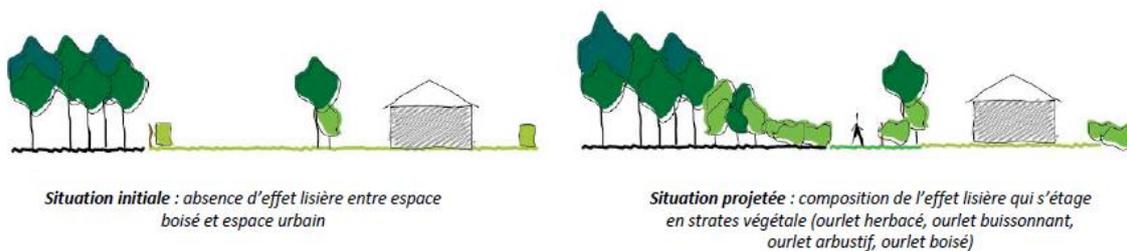
Les aménagements végétalisés seront composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée). Ils comporteront des essences locales.

L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :

- être favorables à la biodiversité, voire, s'il y a lieu, de s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet ;
- ne pas nuire trop fortement au bon fonctionnement environnemental du projet (prise en compte d'une sensibilité pré-existante du site, d'un aléa, du confort climatique, participation à la gestion des eaux pluviales, ...) ;
- contribuer à offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...).

Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).

Le village de Fay-lès-Nemours se caractérise également par une composition sur le modèle du village-rue propice au contact entre espace urbanisé et espaces naturels et boisés. L'aménagement des espaces non-bâties des parcelles urbanisées devra tirer parti de cette proximité avec la nature afin de limiter un effet de coupure brutale entre les deux ensembles paysagers.



(Source : Document d'Orientations et d'Objectifs, SCoT Nemours-Gâtinais)

Orientations opposables 2.1.2 :

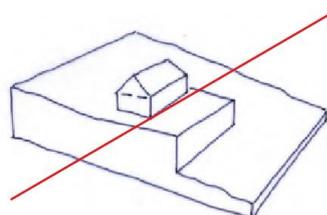
- Le contact entre paysage boisé et urbain devra être progressif grâce à un effet de strate végétale. Les parcelles bâties touchant un boisement identifié par l'OAP devront présenter au moins deux strates végétales différentes sur la même unité foncière (herbacée, buissonnante, arbustive ou boisée).

2. Organisation du bâti

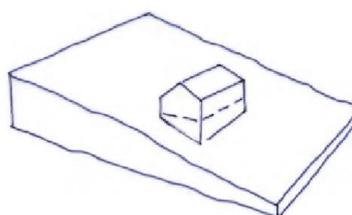
Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux, doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de leurs sites d'implantation afin de garantir d'être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

Orientation opposable 2.2.

- La topographie naturelle des sites accueillant les projets devra être respectée. Les remodelages et mouvements de terrain (terrassement) qui seraient contraires au fonctionnement naturel du site (notamment en matière de ruissèlement et d'écoulement des eaux pluviales) seront limités.



Construction sur terrain remodelé



Construction adaptée à la topographie initiale du terrain

3. Aménagement des voiries

Orientation opposable 2.3.

- Le profil en long des voiries sera le plus adapté possible à la topographie naturelle du site. La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...).

4. Clôtures au sein de la Trame Verte et Bleue

L'installation de clôtures pour délimiter les jardins ou les propriétés agricoles est susceptible de créer des obstacles pour le déplacement et les interactions entre les animaux qui y vivent. En aménageant des ouvertures dans les clôtures, la petite faune (hérissons, mulots, crapauds...) peut se déplacer de jardin en jardin et vers les espaces naturels de proximité.

Afin d'agir contre les effets néfastes induits par le cloisonnement, en matière de fragmentation des espaces naturels et d'appauvrissement de la biodiversité, l'installation de clôtures au sein ou au contact de la trame verte et bleue de la commune devra prendre en compte la circulation des espèces animales.

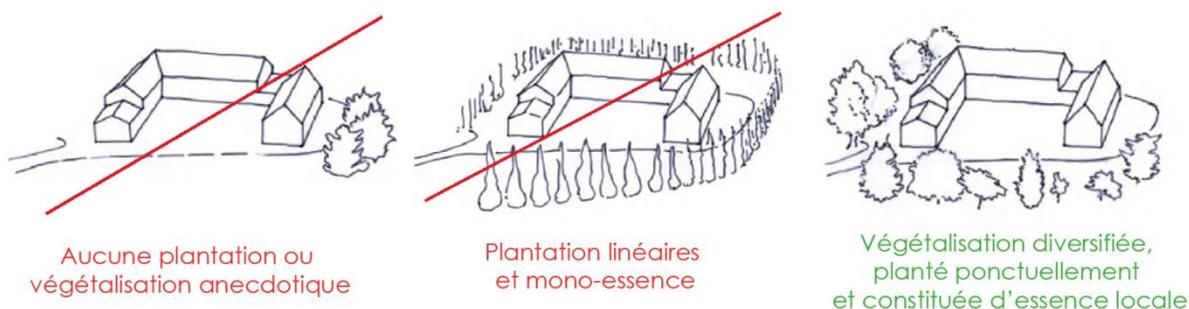
Orientation opposable 2.4.

- Les clôtures à proximité ou au sein des milieux naturels et agricoles devront permettre le passage de la petite faune terrestre. Les grillages et les barrières autorisées par le règlement, en limites séparatives, devront préserver la circulation écologique par la mise en œuvre d'écarts de barreaudages et/ou d'ouvertures sous grillages suffisants ou par la mise en place de passage à petite faune, (etc.).

5. Constructions en milieux naturels et agricoles

Les constructions exceptionnellement admises en milieux naturels et agricoles (tels que les bâtiments à usages agricoles) devront être regroupées au maximum afin d'éviter tout effets d'étalement spatial et de mitage.

De plus, afin de limiter l'impact visuel et de conforter la biodiversité à proximité de ces bâtiments, des aménagements végétalisés devront être réalisés à proximité. L'organisation de ce végétal devra permettre une dissimulation efficace des constructions tout en évitant le recours aux bandes linéaires mono-essence.



Orientation opposable 2.5.

- Les constructions exceptionnellement admises en milieux naturels et agricoles (telles que les bâtiments à usages agricoles) devront être regroupées au maximum afin d'éviter tout effets d'étalement spatial et de mitage.
- Ces constructions devront s'accompagner d'aménagements végétalisés (plantations linéaires composé d'essences locales, bosquets et arbres répartis ponctuellement autour des constructions, etc.).

II. LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

1. Secteur de « La Coulée aux Chevaux »



CONTEXTE

Le secteur dit de « La Coulée aux Chevaux » constitue un espace interstitiel, enserré entre des constructions récentes implantées dans le prolongement de l'ancien hameau du Carrouge, l'est, et Laveaux à l'ouest.

Sa desserte est directement assurée par la rue des Prés qui longe la parcelle.

Compte-tenu des possibilités limitées de développement de la commune et de la taille de la parcelle, ce site représente un enjeu important de l'aménagement de la commune.

Surface	0,9 ha
Mode d'aménagement	Au fur et à mesure de l'équipement interne à la zone

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la construction de nouvelles maisons d'habitation.
- Prendre en compte la proximité de la trame verte dominante à l'échelle de la commune et préserver le caractère naturel de la zone notamment la proximité avec les bois situés en arrière du secteur.
- Reproduire une densité équivalente à celle des maisons situées de l'autre côté de la rue.
- Rompre avec l'effet de sortie de bourg sur cette portion de la D403e1 (accélération des véhicules).
- Prendre en compte la topographie des lieux et assurer la gestion des eaux pluviales et de la problématique du ruissellement.
- Obligation de construction de 10% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Déplacements

<i>Liaisons viaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature. ▸ La continuité des trottoirs devra être assurée et prévue lors de
-------------------------	---

	<p>l'aménagement du secteur. De plus, le stationnement latéral devra être prévu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Il devra être prévu un cheminement doux entre la rue des Prés et le boisement en partie arrière du secteur, permettant l'accès à cet espace. L'aménageur aura le choix dans l'implantation exacte de ce chemin dans le périmètre de l'OAP.
Espaces naturels et jardins privatifs	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Les jardins privatifs devront être faiblement imperméabilisés. Leur végétalisation aura vocation à limiter la pression sur la biodiversité et la trame verte à proximité. ▸ L'implantation des constructions principales devra préserver un écart d'environ 10 mètres avec les bois du fond de parcelle. ▸ La végétalisation des parcelles devra développer l'aspect « lisière (voir l'orientation 2.1.2 de l'OAP thématiques trame verte et bleue) » avec la présence d'au moins deux strates végétales. 	
Architecture, densité et performances énergétiques	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ La densité des habitations devra tendre à la reproduction d'une symétrie avec le côté opposé de la rue des Prés. L'implantation des constructions devra soit se faire à l'alignement soit être en retrait avec un maximum de 8 mètres par rapport à l'alignement. ▸ Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village. 	
Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. ▸ La faible imperméabilisation du secteur devra permettre l'infiltration des eaux pluviales. 	

Orientations d'aménagement et de programmation Secteur « La Coulee aux Chevaux »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Liaison douce
-  Continuité des trottoirs et stationnement
-  Espace libre de construction principale



2. Secteur du « Parc de Fay-lès-Nemours »



CONTEXTE

Surface

Environ 3,5 ha

Mode d'aménagement

Selon une opération d'aménagement d'ensemble

ENJEUX ET OBJECTIFS

Ce secteur se situe au cœur du village de Fay-lès-Nemours.

Il présente un caractère semi-naturel marqué. Il se situe dans le prolongement d'une coupure paysagère d'urbanisation qu'il convient de préserver.

La desserte du site est assurée par l'Allée du Parc permettant un accès depuis la Rue Grande et depuis la rue du Château.

Le site a accueilli entre 1968 et 1994, les installations de l'IPES (Internat professionnel d'Education Surveillée). Il était alors composé de plusieurs constructions (5 bâtiments d'hébergement, salles de classe, ateliers et logements de fonction). La majeure partie de ces bâtiments a été démolie du fait de sa trop grande désuétude mais la remobilisation de certains ou de leur emprise a permis d'assurer l'aménagement de plusieurs équipements publics (salle polyvalente et stade sportif) ainsi que des logements privés.

A proximité immédiate du périmètre de l'OAP, l'ancienne cantine de l'IPES fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation qui pourrait notamment accueillir la nouvelle mairie.

La situation du site à l'échelle du bourg et l'offre en service public rend propice à l'affirmation d'une nouvelle centralité de bourg faisant actuellement défaut au village.

Plusieurs scénarios d'aménagement sont à l'étude pour ce site. L'OAP applicable à ce secteur devra permettre la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt général (public ou privé) notamment de type médical et/ou social, d'une opération d'habitat (opération mixte de logements et d'équipements), d'espace public et d'espaces verts.

De plus le site se situe à proximité du Château de Fay, dans la continuité de son parc historique. Le périmètre de l'OAP est couvert par des périmètres de protection des abords de Monuments historiques.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Maintenir le caractère naturel du site, dans la continuité de la coupure paysagère présente aux abords de la Rue Grande, en contrebas.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation des terres.
- Maintenir la percée visuelle créée par la continuité de l'Allée de Plessis Bellière / Allée du Parc (axe historique de l'aménagement du parc du Château de Fay) et préserver les murs d'enceinte.
- Assurer une intégration morphologique et architecturale cohérente avec le bourg.
- Permettre la réalisation d'un équipement public ou privé.
- Permettre la construction de nouvelles maisons d'habitation.
- Affirmer une couture viaire, notamment douce, avec le reste du bourg permettant d'affirmer la centralité du site pour la commune.
- Obligation de construction de 10% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements.
- Respecter une densité minimale de 18 logements par hectare.

Desserte et déplacements

Accès et voirie

- La desserte du site devra bénéficier du réaménagement de l'Allée du parc pour assurer la liaison vers la rue Grande (au sud). Un prolongement de ce réaménagement vers la rue du Château (au nord) pourra être envisagé.
- Les accès routiers internes au site non mentionnés au plan d'aménagement peuvent être autorisés afin de desservir les lots privés.
- Le percement du mur d'enceinte sera autorisé afin de permettre une liaison nouvelle notamment vers la rue de Montivier.
- En cas d'aménagement d'une placette de retournement. Son emprise devra être suffisante pour assurer l'accès et la manœuvre des engins de collecte des déchets et des engins incendie.

Concernant les équipements publics, l'aménagement devra bénéficier d'une desserte suffisante pour assurer le fonctionnement de la structure envisagée (notamment dans le cas où un passage de camions de livraison alimentaire ou médical est nécessaire) ainsi que le passage des engins incendie et médicaux.

Stationnements

- La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Il devra également être prévu des stationnements propres aux cycles.
- Le stationnement pourra être regroupé sur un ou plusieurs poches de stationnement à proximité des habitations afin de compléter le parking déjà aménagé sur la partie Est du Parc.
- Ce stationnement sera indépendant du parking déjà aménagé sur la partie est du Parc.

<i>Cheminements doux</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ L'allée de Plessis Bellière devra être maintenue. L'opération devra offrir les conditions d'une réappropriation de cet axe historique par les usagers. ▸ Des liaisons douces accompagneront la ou les voirie(s) créée(s) afin de relier le village de Faÿ au site du Parc. ▸ Le percement du mur d'enceinte sera autorisé afin de permettre la liaison avec la rue de Montivier par une liaison douce. ▸ <u>Concernant les équipements publics</u>, une liaison douce accompagnera la réalisation de l'équipement afin d'assurer un déplacement sécurisé pour les usagers et les visiteurs et relier le site du Parc avec le reste du village.
Espaces verts, espaces publics et paysage	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Afin d'affirmer la centralité du site, un espace public central sera créé. Ce dernier aura pour fonction d'être facteur de lien social (présence de mobilier urbain, etc.). Sa localisation devra être pensée ▸ L'aménagement du site du Parc devra préserver au maximum les essences végétales existantes notamment les alignements boisés de part et d'autre de l'allée de Plessis Bellière, en prolongement de l'axe du parc du Château devront être conservés sous la forme d'une liaison douce. ▸ Les murs d'enceinte du parc (identifiés au titre des Eléments du paysage à conserver) devront être maintenus. Seul le percement ponctuel et limité, destiné à assurer l'ouverture d'accès piéton est possible de manière ponctuel et limité. L'ouverture alors créée devra respecter la valeur patrimoniale de l'enceinte. ▸ Les voies de desserte seront accompagnées d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés, etc.). ▸ Les jardins privatifs devront être faiblement imperméabilisés. Leur végétalisation aura vocation à limiter la pression sur la biodiversité et les corridors écologiques à proximité. A ce titre, le plan d'aménagement identifie que les boisements en arrière de lot devront être préservés afin de maintenir le caractère naturel du site. ▸ Les franges vertes existantes le long de la rue Grande (en contrebas du site), devront être préservées. 	
Architecture et performances énergétiques	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. ▸ Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village. 	
Desserte en Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. ▸ Le recueil des eaux pluviales de voirie devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues. ▸ L'implantation des noues privilégiera sur le point bas au sud-ouest de l'opération. ▸ Le bassin de récupération des eaux pluviales devra être paysagé et participer à la mise en valeur des espaces verts attenants. 	

Orientations d'aménagement et de programmation Secteur « Le Parc de Fay »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Zone dédiée à l'habitat et aux équipements publics

Les déplacements

- Voirie principale
- Possibilité d'une sortie supplémentaire pour un axe secondaire
- Liaison douce
- Liaison douce facultative
- Espace public central

Les espaces verts et gestion des eaux pluviales

- Boisement à préserver
- Espace paysager avec trame arborée
- Bassin de gestion des eaux pluviales

