

Contexte

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 16 mai 2017.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.



Le Projet

Le PADD prend en compte :

- Les objectifs édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 29 juin 2015.
- Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais.

Il doit tenir compte des atouts et contraintes de l'urbanisation (voir page 3).

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune. Ce dernier tient compte notamment :

- Des contraintes liées à la structure viaire de la commune.
- Des milieux naturels d'intérêt (corridors écologiques identifiés par le SRCE, le SDRIF et le SCoT).
- Des richesses agronomiques de la commune.
- Des aspects paysagers et architecturaux.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés aux coteaux boisés de la vallée sèche.
- Un fond de vallée à l'ouest bénéficiant d'une richesse écologique et un territoire jouant un rôle dans la trame verte et bleue.
- Une plaine agricole ouverte au Nord et au Sud du bourg qui offre une diversité paysagère au territoire.
- Des cônes de vue paysagers ouverts sur la commune.
- Des entrées de bourg de qualité à préserver.

UN POPULATION DYNAMIQUE ET UNE DEMANDE DE LOGEMENTS CONTINUE

- Un territoire attractif pour une population venue de l'extérieur => avec une augmentation de la population fayssienne.
- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance des logements en progression.
- Une évolution positive du parc du logement principal, appuyée par la diminution des résidences secondaires.
- Le secteur du parc de Faÿ permet un développement dans le respect de la qualité naturelle et paysagère du site.

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité.
- Une proximité directe avec l'agglomération de Nemours, pôle d'emplois et de services.
- Une très faible exposition aux nuisances.
- Une richesse agronomique propice à l'agriculture.

UNE ACTIVITE AGRICOLE TRES PRESENTE DANS LE BOURG ET DANS SES FRANGES IMMEDIATES

- Des fermes insérées dans le tissu urbain du bourg ou dans sa périphérie immédiate.
- La présence d'une ferme et d'un centre équestres à proximité du tissu bâti.

UNE COMPOSITION URBAINE COMPLEXE

- Un manque de centralité du centre bourg (bourg ancien scindé en deux noyaux distincts).
- Une structure en « village rue ».
- Le milieu boisé (et la protection des lisières du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France) qui limite les possibilités de développement du bourg.
- La topographie venant limiter les possibilités de constructions (assainissement individuel et problématique du ruissellement).
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg => Potentiel de densification devant être pris en compte.

UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL

- Des commerces de proximité et des services à la personne limités => Polarisation de Nemours.
- Un faible tissu économique.
- Une importante migration alternante

DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

- Un seul axe principal, susceptible d'être encombré .
- Le stationnement en accotement pouvant nuire à la circulation.
- Des axes secondaires de faibles emprises.

Axe 1 - Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages



Axe 1 - Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages

La commune souhaite préserver son patrimoine naturel et paysager afin de conserver la qualité environnementale de son territoire tout en considérant que cette proximité avec la nature participe pleinement à la qualité de vie fayssienne.

1. Préserver et valoriser les continuums écologiques liés aux boisements

- Préserver les réservoirs de biodiversités, liés aux massifs forestiers.
- Maintenir les coteaux boisés de la vallée sèche qui créent une ceinture végétale, un écrin naturel pour le bourg et constituent un axe majeur de la Trame Verte locale (identifiée au sein des documents supra-communaux).
- Gérer les lisières boisées afin de limiter les pressions et les nuisances de l'urbanisation sur les espaces naturels.
- Prohiber les constructions en arrière de lot dans les zones où elles généreraient des pressions nouvelles préjudiciables à la fonctionnalité du milieu.
- Limiter l'effet de rupture entre espaces boisés et espaces urbains en recherchant un « effet de lisière » dans le traitement des espaces non-bâties, notamment des fonds de jardin.
- Maintenir le caractère naturelle du secteur de la Coulée aux Chevaux (entre le bourg et Laveaux) afin d'assurer le maintien des possibilités de passage pour les espèces.

2. Préserver le caractère de la vallée sèche et les éléments hydrologiques

- Préserver le caractère et la perception de la vallée sèche naturelle (notamment dans ses parties non-bâties à l'ouest et au nord-est de la commune).
- Protéger les zones humides.
- Pérenniser la présence des pièces d'eau (noues, mares, bassins de rétention) situées à proximité ou au sein du bourg, en raison de leurs rôles écologique et de gestion des eaux pluviales.
- Limiter une imperméabilisation trop importante dans les secteurs les plus exposés au ruissellement.

3. Préserver le patrimoine naturel et paysager garant d'une mise en valeur du territoire

- Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole et au sein du bourg en raison de leur intérêt paysager et écologique (alignements d'arbres, bosquets isolés, affleurements rocheux, pelouses calcicoles, etc.).
- Préserver les lisières du village ainsi que la coupure paysagère d'urbanisation du centre bourg, par une gestion équilibrée des interfaces bâties / milieux naturels.
- Assurer une insertion des formes d'urbanisation sur leurs sites d'implantation tout en maintenant la qualité paysagère globale de la vallée bâtie.
- Pérenniser et assurer les conditions de mise en valeur des cheminements piétonniers et notamment des itinéraires de randonnée.
- Assurer la pérennité des espaces agricoles en y maîtrisant les nouvelles constructions.
- Maintenir la diversité du paysage agricole : champs cultivés, cultures en lisière de forêt ou de bourg, etc.
- Préserver le cadre naturel du Parc de Faÿ et permettre son aménagement de sorte qu'il participe pleinement à la qualité du cadre de vie des fayssiens et à l'affirmation d'une centralité cohérente avec le caractère rural 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 - Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières

1. Insuffler une croissance démographique raisonnée

- Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil constant (point mort), la commune de Fay-lès-Nemours souhaite également poursuivre **une croissance démographique mesurée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec les besoins de ses habitants.

Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'atteindre une croissance de l'ordre de + 1 % par an en moyenne sur 15 prochaines années, pour **un objectif de 580 habitants à horizon 2030**. Cet objectif correspond à un besoin moyen situé entre 3 à 4 nouveaux logements par an.

- Valoriser les capacités urbaines disponibles au sein du tissu urbain existant au travers de la mobilisation des parcelles non-bâties (dents creuses) et des cœurs d'îlots identifiés.

2. Limiter la consommation d'espaces

- Parallèlement à l'objectif de croissance démographique, et afin de répondre aux objectifs fixés par les lois Grenelle II et ALUR en matière de réduction des consommations d'espace, le projet communal engage de favoriser une utilisation optimale de son tissu urbain, sans envisager d'extensions urbaines sur le domaine forestier. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permettra d'éviter une consommation excessive notamment sur des espaces dédiés à l'agriculture.
- Afin de ne pas recourir aux extensions urbaines, la commune souhaite assurer la reconversion du site du Parc de Fay-lès-Nemours (ex-IPES) en accompagnant l'affirmation de cette nouvelle centralité en d'une opération d'aménagement mixte d'un équipement d'intérêt collectif et d'une nouvelle offre d'habitation.
- De plus à travers son projet de développement, la commune a pris en compte une surface moyenne de terrain inférieure à la moyenne observée au cours des 15 dernières années (de 700 m²).
- La consommation foncière prévisible à destination d'habitation est fixée à moins de 4 ha comprenant une partie du projet de reconversion du Parc. Ce développement s'effectuera exclusivement dans les limites cohérentes des tissus par comblement des dents creuses et d'espaces interstitiels de taille plus importante. Toutes destinations confondues la consommation totale d'espace sera inférieure à 5,8 ha.

3. Eviter le développement dans les zones à contraintes ou à risque

- La commune limite son développement dans les zones à contraintes ou exposées à des nuisances. Il peut s'agir notamment des abords d'élevages, de sièges d'exploitation agricole, du périmètre de captage en eau (existant bien qu'inactif), des parcelles dont la topographie est peu propice à l'implantation de logements (risque de ruissellement et difficulté à accueillir des équipements d'assainissement), etc.

Axe 3 - Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements



Axe 3 - Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements

1. Maintenir et développer les équipements et services publics

- Maintenir les équipements publics existants, prévoir leur évolution ainsi que la création de nouvelles structures si besoin :
 - Maintenir et améliorer le niveau d'équipements publics (et leurs capacités d'évolution) afin de répondre aux besoins des habitants actuels et à venir.
 - Valoriser les espaces publics.
 - Encourager la végétalisation et la qualité paysagère des espaces publics.
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements :
 - Soutenir le projet de nouvelle mairie et de bibliothèque soit en réhabilitation d'un bâtiment existant soit d'une construction neuve.
 - Assurer la réaffectation de l'ancienne Mairie.
- Permettre l'affirmation d'une nouvelle centralité de bourg au sein du Parc de Faÿ :
 - Permettre la réalisation d'une opération mixte d'un ou de plusieurs équipements d'intérêt collectif (publics et/ou privés).
 - Conforter les espaces publics et les espaces verts.
 - Préserver le caractère naturel du site du Parc de Faÿ-lès-Nemours.

2. Assurer le développement des communications numériques

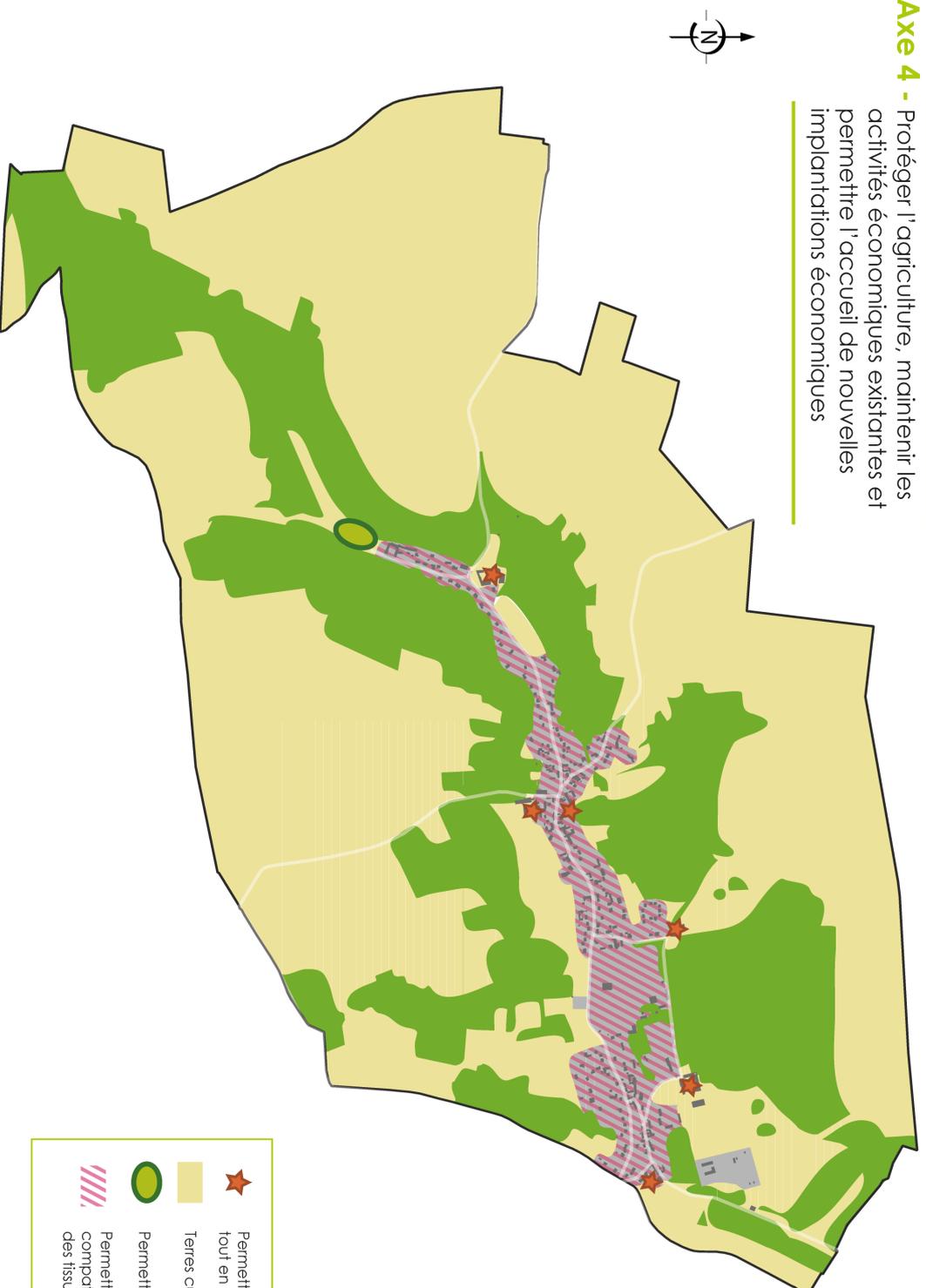
- La commune de Faÿ-lès-Nemours :
 - Favorisera toutes les initiatives du Syndicat Mixte Départemental Seine-et-Marne Numérique et de ses partenaires en matière de développement numérique du territoire.
 - Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

3. Favoriser les déplacements et le stationnement au sein du bourg

- Maintenir les conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur l'axe principale de la commune afin d'assurer la sécurité dans le bourg notamment dans les zones de rencontre (zone mixte voiture/piéton sur certaines parties de son tronçon).
- Encourager le maintien et l'optimisation de la desserte du territoire par les transports en commun (réseau de bus).
- Agir en faveur de la réalisation ou de l'affirmation de « coutures » urbaines entre les différentes parties du village par l'optimisation des liaisons douces et/ou automobiles.
- Préserver et optimiser les poches de stationnement des véhicules, notamment aux abords des équipements publics, afin d'agir contre l'encombrement des accotements.
- Faciliter l'accessibilité des boisements par le maintien des sentiers de randonnée et assurer la prise en compte de leur itinéraire au sein du bourg.

Axe 4

- Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles implantations économiques



-  Permettre l'évolution des fermes et bâtiments agricoles tout en permettant l'implantation de nouveaux.
-  Terres cultivées à préserver.
-  Permettre le maintien du centre équestre.
-  Permettre la mixité fonctionnelle pour les entreprises compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle des tissus urbains.

0 250 500 m

Axe 4 - Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles implantations économiques

1. Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement de la commune, aux niveaux économiques, écologiques et paysagers, et visera à réduire la consommation des terres agricoles.

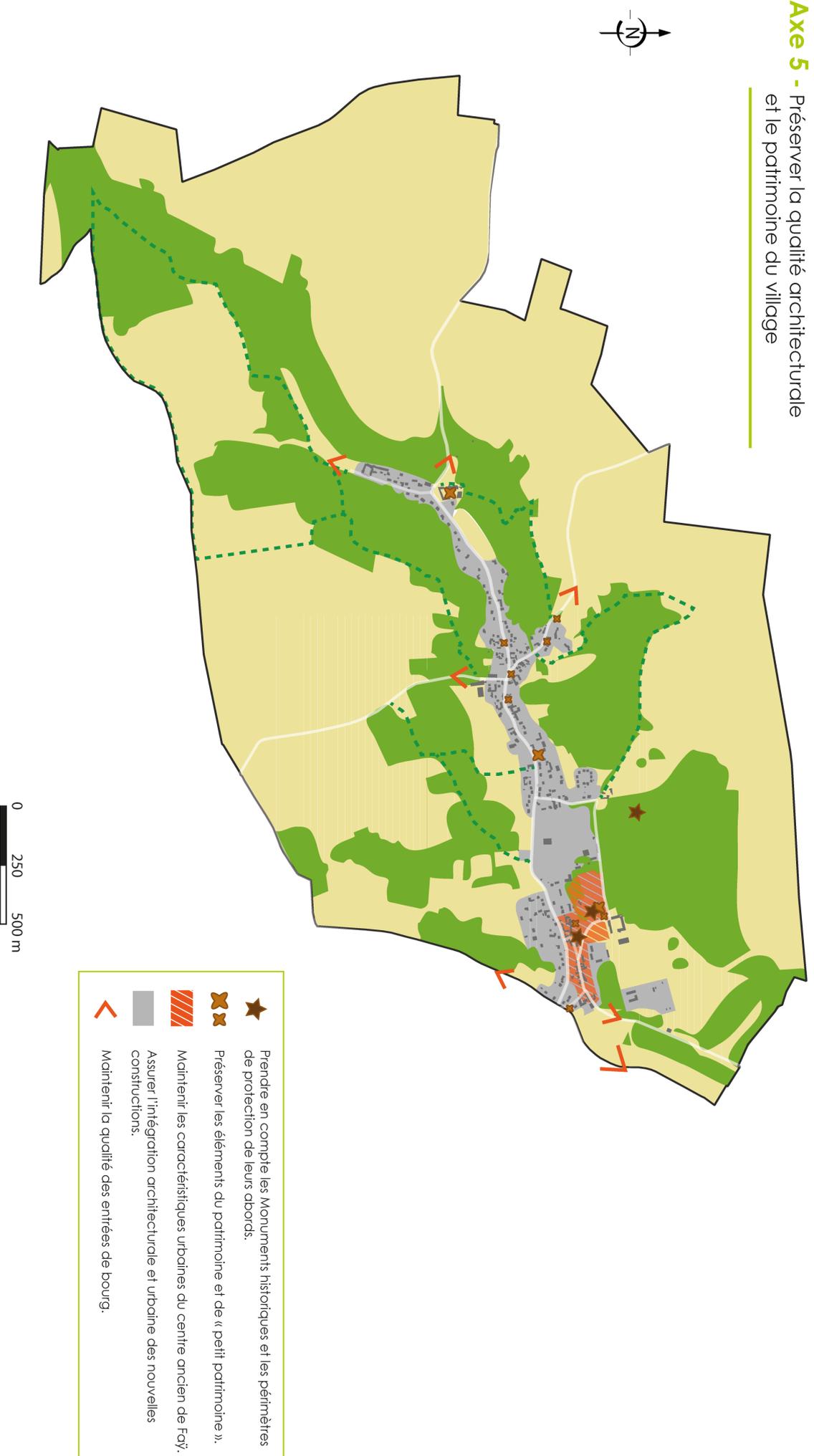
La politique agricole de Faÿ-lès-Nemours a pour objectif de garantir :

- La pérennité des activités agricoles.
- Le développement économique de la profession agricole par le soutien à la diversification de l'activité des exploitants.
- Une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
- La préservation des secteurs agricoles situés sur les plateaux cultivés et composant un paysage ouvert.
- Le maintien de la fonctionnalité des fermes au cœur du tissu urbain et la problématique de leur reconversion.
- La pérennité du centre équestre à l'ouest du bourg et de l'élevage équin au nord.
- La possibilité d'établir de nouvelles constructions agricoles dans des secteurs dédiés afin répondre aux besoins des exploitants.
-

2. Maintenir les conditions d'accueil des activités

- Assurer le maintien des activités existantes dans les tissus urbanisés.
- Permettre l'évolution des locaux d'activités.
- Offrir la possibilité d'en accueillir de nouvelles, non-émettrices de nuisances, dans le respect du cadre naturel et urbain.
- Permettre la mixité fonctionnelle du tissu existant.

Axe 5 - Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village



Axe 5 - Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village

Le bourg de Faÿ-lès-Nemours constitue un site patrimonial remarquable conférant son identité au bourg et qu'il convient de protéger :

1. Préserver les Monuments et leurs abords

- La commune dispose de plusieurs édifices protégés au titre des monuments historiques :
 - le Château de Faÿ-lès-Nemours et son pigeonnier,
 - l'Eglise St-Sulpice,
 - l'abri orné du Bois de Faÿ.

Le PLU agira en complément de la protection des Monuments Historiques en agissant dans le sens de la protection de leurs abords et des covisibilités.

- Protéger les éléments architecturaux et historiques emblématiques, ainsi que le « petit patrimoine » porteur de l'identité et du caractère du territoire.

2. Intégrer la qualité architecturale dans les perspectives d'évolution du village

Le PLU fixe pour objectif d'agir dans le sens de la mise en valeur du cadre de vie en visant à :

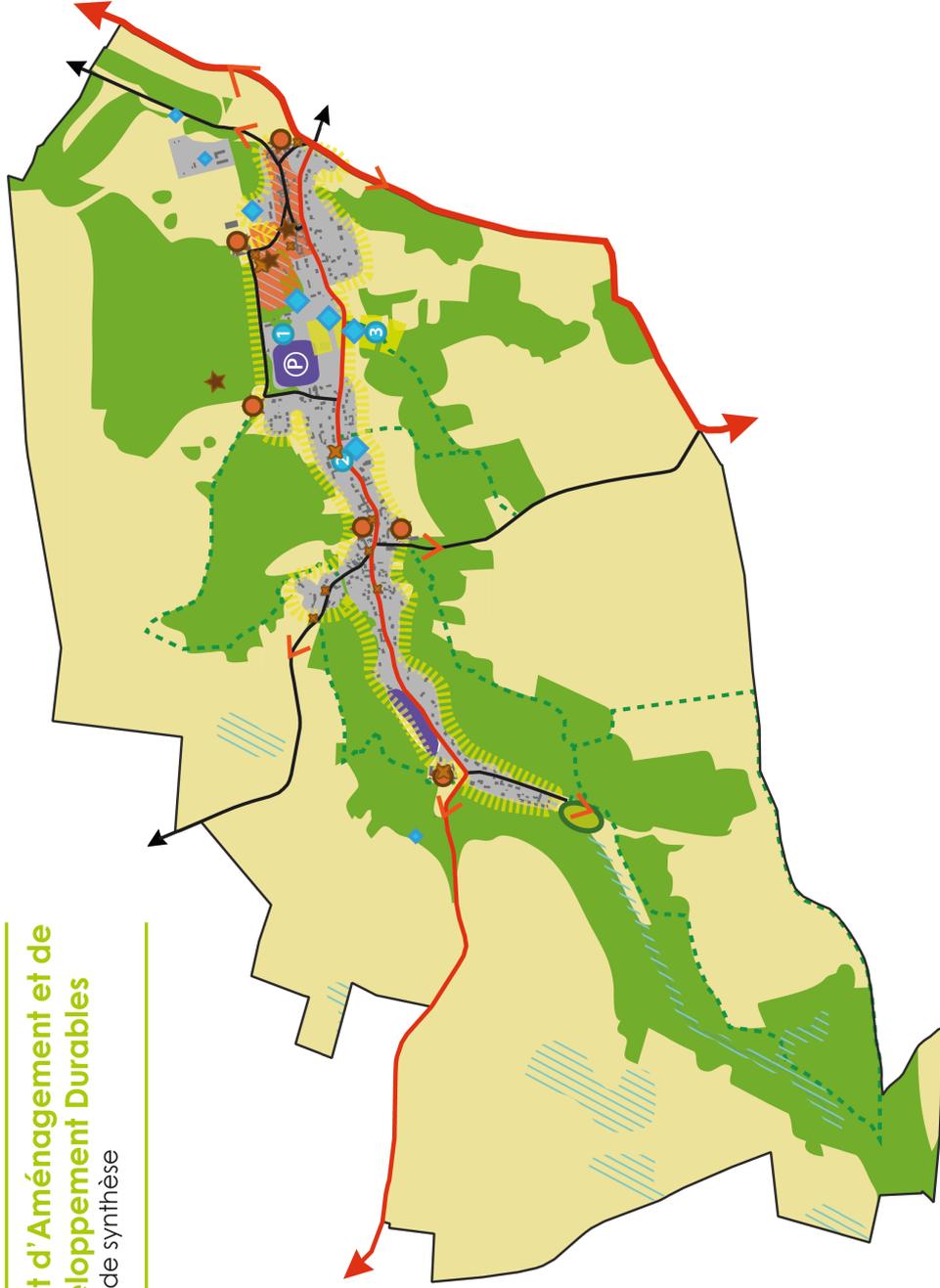
- Assurer le maintien d'une qualité d'aménagement et d'architecture grâce à un développement raisonné.
- Prendre en compte la place centrale du Parc de Faÿ en maintenir le caractère rural du territoire dans l'aménagement du site.
- Intégrer les constructions neuves au contexte bâti et naturel environnant.
- Maintenir des espaces non-bâtis au caractère naturel.

3. Maintenir la qualité des entrées de bourg et les vues

- Maintenir la qualité des entrées de bourg et leurs écrans, qu'il s'agisse de boisements, d'espace agricole ouvert ou encore d'éléments bâtis de caractère.
- Prendre en compte la qualité des principales vues sur les villages et les espaces bâtis anciens, notamment sur les édifices historiques et les constructions anciennes.
- Préserver les interfaces entre milieux bâtis, espaces naturels et terres agricoles et maintenir des coupures paysagères d'urbanisations.
- Assurer la qualité des abords des sentiers de randonnée.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Carte de synthèse



0 250 500 m

-  Protéger la trame verte dominante, les espaces boisés et leurs lisières.
-  Préserver les milieux humides.
-  Protéger la fonctionnalité des corridors écologiques.
-  Préserver la coupure paysagère d'urbanisation.
-  Assurer la pérennité des sentiers pédestres et mettre en valeur leurs abords.
-  Limiter l'extension urbaine et l'accroissement des pressions des espaces urbanisés sur les milieux naturels
-  Affirmer une nouvelle centralité de bourg par la reconversion du Parc de Fay en une opération mixte d'équipements, d'habitat et d'espaces verts.
-  Optimiser les capacités foncières des Parfies Actuellement Urbanisées de la commune en :
 - Mobiliser de manière privilégiée les espaces vacants (dents creuses)
 - Maintenant la qualité architecturale et environnementale du village
 - Permettant une mixité fonctionnelle harmonieuse
-  Comblent les espaces interstitiels du bourg pour y implanter les logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques.
-  Maintenir et permettre l'évolution des équipements et services publics existants.
-  Permettre la réalisation de nouveaux équipements publics.
-  Encourager le maintien de la fluidité de circulation en tenant compte de la hiérarchisation des principales voies.
-  Permettre l'évolution des fermes et bâtiments agricoles tout en permettant l'implantation de nouveaux.
-  Terres cultivées à préserver.
-  Permettre le maintien du centre équestre.
-  Prendre en compte les Monuments historiques et les périmètres de protection de leurs abords.
-  Préserver les éléments du patrimoine et de « petit patrimoine ».
-  Maintenir les caractéristiques urbaines du centre ancien de Fay.
-  Maintenir la qualité des entrées de bourg.