



# Sommaire

Sommaire .....	1
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>Partie I.....</b>	<b>9</b>
<b>DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET .....</b>	<b>9</b>
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
1. PRESENTATION DU TERRITOIRE .....	11
1.1. Situation géographique.....	11
1.2. Situation administrative.....	12
2. DIAGNOSTIC GENERAL.....	13
2.1. Profil démographique de la commune.....	13
2.2. Parc résidentiel de la commune .....	18
2.3. Gestion des déplacements.....	26
2.4. Les équipements publics.....	33
2.5. Le profil économique de la commune.....	35
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	42
3.1. Les conditions physiques du milieu .....	42
3.2. Les milieux naturels.....	46
3.3. La Trame verte et bleue et corridors écologiques .....	50
3.4. Risque naturel et protection des biens et personnes.....	59
3.5. Nuisances et risques anthropiques .....	61
3.6. Traitement et distribution de l'eau potable .....	63
3.7. Assainissement.....	66
3.8. Défense incendie.....	69
3.9. Gestion et collecte des Déchets.....	70
3.10. Climat, Air et énergie .....	71
3.11. Aménagement numérique .....	80
4. ETUDE PAYSAGERE.....	83
4.1. Les paysages naturels .....	84
4.2. Le paysage urbain.....	86
4.3. Structure et organisation urbaines.....	88
4.4. Le patrimoine architectural.....	92
<b>Partie II.....</b>	<b>95</b>
<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>95</b>
1. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....	98
1.1. Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages.....	100
1.2. Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour des bourgs par l'optimisation des capacités foncières existantes .....	102
1.3. Limiter la consommation d'espaces.....	106
1.4. Maintenir un cadre de vie de qualité : gestion des déplacements, offre en équipements publics, loisirs et patrimoine .....	110
1.5. Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et encourager le développement touristique du territoire .....	111

1.6.	<i>Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village</i>	112
2.	COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LOI ALUR ET DU SCOT NEMOURS-GATINAIS	113
2.1	<i>Analyse de la consommation des espaces sur la période 2005-2015</i>	113
2.2.	<i>Consommation foncière prévisible 2015-2030</i>	115
3.	LES GRANDS OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	127
3.1.	<i>Les orientations sectorielles</i>	127
3.2.	<i>OAP thématiques « Trame Verte et Bleue »</i>	131
4.	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE	133
4.1.	<i>La zone U</i>	133
4.2.	<i>Les zones A Urbaniser (AU)</i>	134
4.3.	<i>La zone A</i>	134
4.4.	<i>La zone N</i>	134
4.5.	<i>Synthèse des surfaces</i>	135
4.6.	<i>Les emplacements réservés : un outil foncier</i>	135
4.7.	<i>La préservation des boisements et des éléments du patrimoine</i>	137
5.	CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT	145
5.1.	<i>Axe 1 - Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages</i>	147
5.2.	<i>Axe 2 - Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières</i>	150
5.3.	<i>Axe 3- Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements</i>	152
5.4.	<i>Axe 4 - Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles implantations économiques</i>	154
5.5.	<i>Axe 5- Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village</i>	155
	<b>PARTIE III</b>	<b>165</b>
	<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>165</b>
1.	INCIDENCES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	167
2.	INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE	172
2.1.	<i>Incidences</i>	172
2.2.	<i>Mesures</i>	173
3.	INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL	174
4.	INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE	176
5.	INCIDENCES DU PLU SUR LES POLLUTIONS, LES RISQUES ET LES NUISANCES	178
6.	INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE	181
7.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	184
	<b>PARTIE IV</b>	<b>185</b>
	<b>INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN</b>	<b>185</b>
1.	INDICATEURS DE SUIVI POUR LA SATISFACTION DU BESOIN EN LOGEMENTS	188
2.	INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL	189



# INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme est le document local fixant le projet de territoire désiré par la collectivité et fixant les règles de planification urbaine.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Son contenu est variable selon les cas. Il est généralement constitué des pièces suivantes :

- o Le Rapport de Présentation,
- o Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- o Le Règlement,
- o Les Documents Graphiques (plans de zonage),
- o Les Documents Annexes :
  - Schémas des réseaux existants et projetés
  - Note technique
  - La liste des Servitudes d'utilité publique

Le Rapport de Présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme, est l'un des documents essentiels du Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme, en remplacement du PLU précédent approuvé le 27 juin 2007, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 29 juin 2015.

## LES MOTIVATIONS DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'élaboration du PLU de Fay-lès-Nemours vise à répondre à plusieurs objectifs et enjeux :

- Répondre au besoin d'une réorganisation de l'espace communal avec une redéfinition de l'affectation des sols en fonction des projets d'aménagements et de développement du territoire,
- Assurer la compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nemours-Gâtinais,
- Intégrer les enjeux environnementaux, notamment la trame verte et bleue du territoire.
- Intégrer à la politique communal les objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espaces fixés par les législations récentes et, notamment, limiter le développement des hameaux.
- Préserver et offrir des possibilités de développement notamment aux services publics (administration, écoles, équipements techniques, ...) et privés, aux artisans, commerçants, agriculteurs (etc.) dans le cadre de la mixité fonctionnelle du territoire.
- Préserver le secteur agricole.
- Elaborer un règlement d'urbanisme simplifié et modernisé adapté aux attentes et enjeux actuels.
- Permettre de préserver la qualité de vie de la commune et l'identité marquante de ses tissus anciens patrimoniaux tout en intégrant les innovations technologiques qui favorisent un développement urbain durable.

## PROCEDURE – DEROULEMENT DES ETUDES – CONCERTATION

### ↳ Procédure

---

Le 29 juin 2015, le Conseil Municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### ↳ Concertation publique

---

Les modalités de la concertation publique ont été notifiées dans cette délibération.

Cette concertation s'est déroulée dès le début des études. Un dossier a été mis à disposition du public dans lequel ont été progressivement intégrés les documents réalisés au cours de l'étude ainsi que les comptes rendus de réunion, au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre a notamment été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, qui ont pu être examinées et le cas échéant, prises en compte en cours d'étude.

Parallèlement, le site internet de la commune (<http://www.fay-les-nemours.fr/>) a été enrichi d'une section spécialement dédiée sur laquelle les habitants et personnes intéressées ont pu consulter les documents liés à la procédure : délibérations du conseil municipal, comptes-rendus des réunions, Porter à Connaissance, le Projet d'Aménagement et de développement Durables, etc...

Enfin, deux réunions publiques se sont déroulées les 26 avril 2016 et le 19 juin 2017 afin de présenter le déroulement de l'étude au niveau de deux grandes étapes :

- La présentation du P.A.D.D.
- La présentation du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que de leurs traductions réglementaires.

### ↳ Débat des orientations du PADD au sein du Conseil Municipal

---

Le débat au sein du Conseil Municipal s'est déroulé le 7 décembre 2016. Un débat complémentaire a été mené au sein du Conseil municipal le 16 mai 2017.

### ↳ Déroulement de l'étude

---

✧ A partir de décembre 2015, le diagnostic du territoire a débuté par l'organisation de la réunion avec les exploitants agricoles (18.12.2015) puis avec la présentation du diagnostic global en réunion plénière le 15 janvier 2016.

✧ A partir du 09 février 2016, plusieurs réunions ont permis de définir les enjeux communaux et de rédiger le projet communal (PADD) pour les 15 prochaines années.

✧ Entre le mois d'avril 2016 et le mois de janvier 2017, les études du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation se sont succédées.

## ↳ Arrêt du projet

---

Le projet du PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 16 octobre 2017. Le projet présenté au Conseil Municipal comporte les pièces suivantes :

- Un Rapport de Présentation
- Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement
- La liste des servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires – notice
- Le plan du réseau d'eau

## ↳ Régime de l'évaluation environnementale

---

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004. La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables. Dans cet objectif, la directive prévoit :

- La réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- La consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- L'information et la consultation du public ;
- Une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le **décret n° 2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent. Ce texte est entré en vigueur le 1er février 2013. Il détermine la liste des documents d'urbanisme soumis de manière systématique à évaluation environnementale et ceux qui peuvent l'être sur décision de l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Le document d'urbanisme de Fay-lès-Nemours n'étant pas soumise automatiquement à évaluation environnementale (notamment du fait de l'absence d'un périmètre Natura 2000 sur le territoire), une procédure d'examen au cas par cas a été engagée par saisine de l'autorité environnementale. La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) n'a pas jugée nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU de Fay-lès-Nemours.



# Partie I.

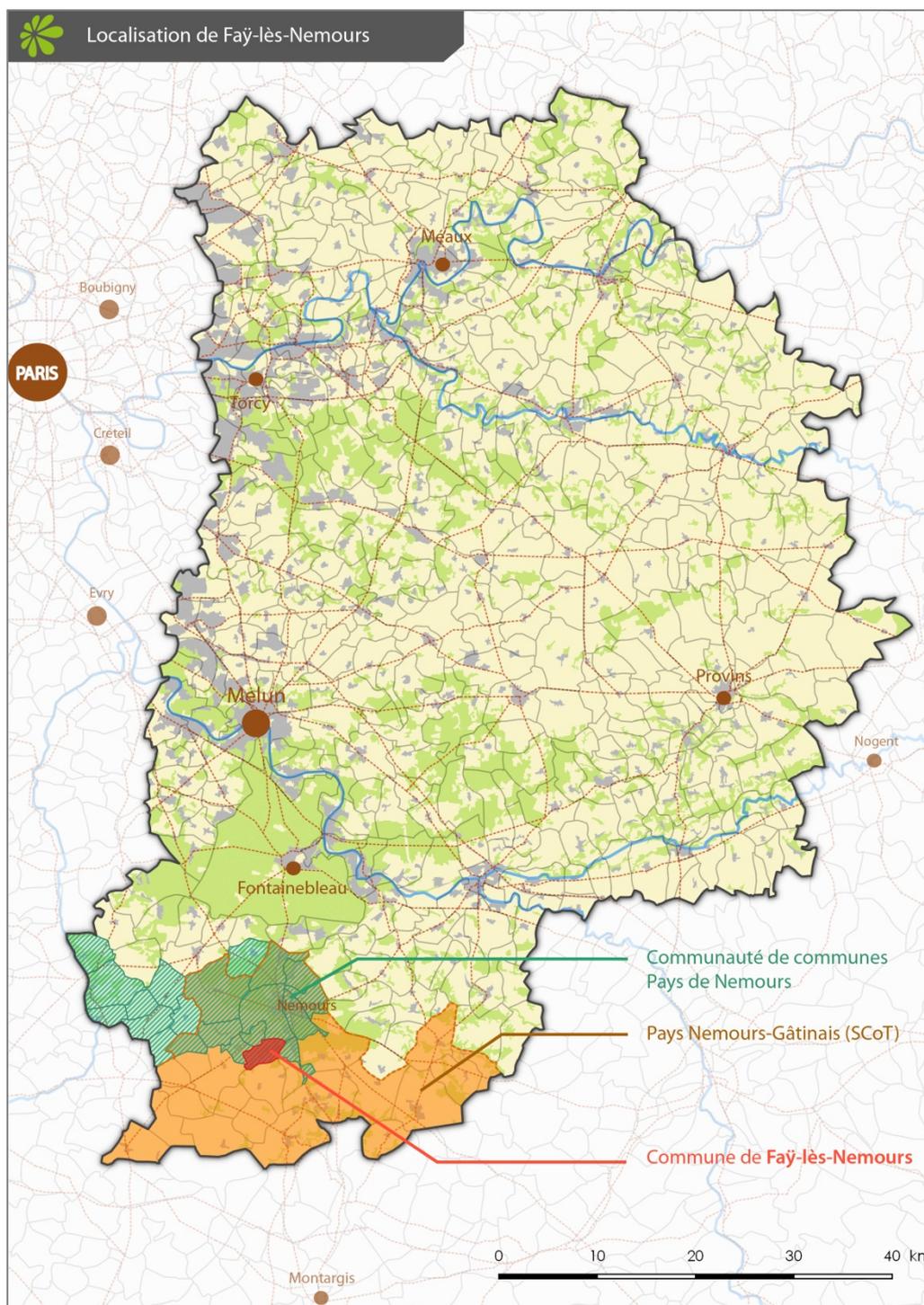
## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



# 1. Présentation du territoire

## 1.1. Situation géographique

Fay-lès-Nemours est située dans le Gâtinais, au sud du département de Seine-et-Marne, à 5 km de Nemours (chef-lieu de canton), et à 40 km de la préfecture de Melun. Située à proximité de la limite méridionale de la région Ile-de-France, Paris se trouve à 87 km. La commune se situe dans l'agglomération de Nemours.



S'étendant sur **778 hectares (7,8 km<sup>2</sup>)**, Faÿ-lès-Nemours est encadré par les communes de :

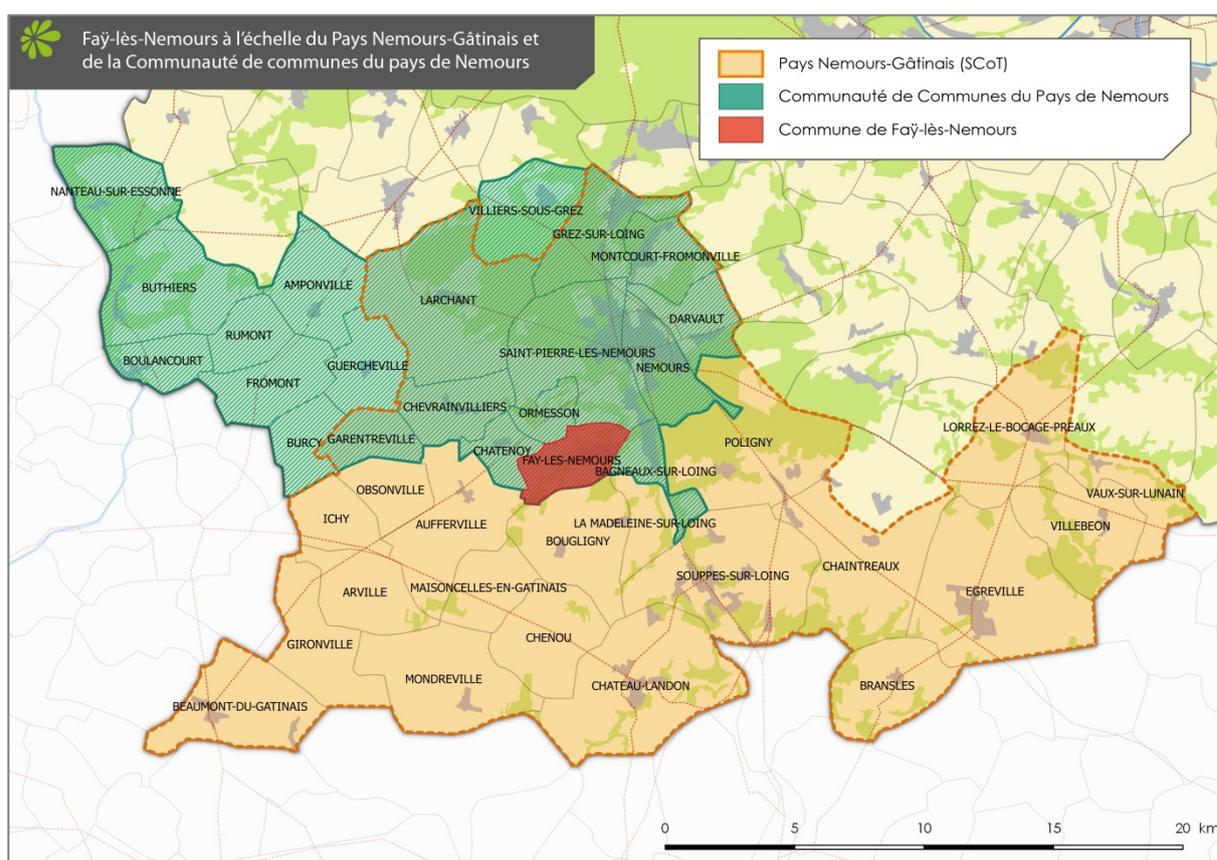
- Saint-Pierre-lès-Nemours
- Ormesson
- Châtenoy
- Bagneaux-sur-Loing
- La Madeleine sur Loing
- Boubligny
- Aufferville

Faÿ-lès-Nemours comptait **482 habitants en 2012**. Ses habitants sont les fayssiens.

## 1.2. Situation administrative

La commune appartient à plusieurs structures administratives intercommunales. Il s'agit principalement :

- la **Communauté de Communes du Pays de Nemours** qui rassemble 12 communes principalement situées à l'ouest de Nemours. Elle en constitue la 8<sup>e</sup> commune en nombre d'habitants et la 4<sup>e</sup> en superficie.
- Le Pays Nemours Gâtinais qui rassemble les Communauté de communes du Pays de Nemours et Gâtinais Val-de-Loing soit un ensemble de 32 communes. Le périmètre du Pays correspond au champ d'application géographique du **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Nemours-Gâtinais**. Sa mise en œuvre et son suivi sont assurés par le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) Nemours Gâtinais. Le document est entré en vigueur en juin 2015.
- Canton de Nemours qui rassemble 17 communes et couvrant toute la partie sud du département).



## 2. Diagnostic général

### 2.1. Profil démographique de la commune

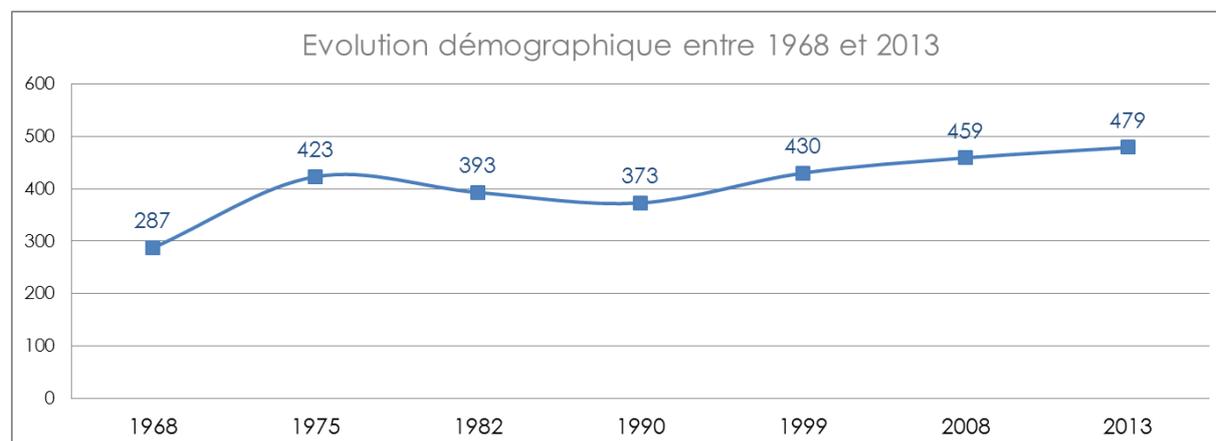
#### 2.1.1. Evolution démographique

La commune de Fay-lès-Nemours comptait **479 habitants selon le recensement de 2013**. Ce chiffre correspond à une augmentation de près de 9 % ces 10 dernières années. Ce développement est visible depuis 25 ans.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	287	423	393	373	430	459	479
Taux de croissance annuelle moyen	+ 1,2 %	+ 6.8 %	- 1.0 %	- 0.6 %	+ 1.7 %	+ 0.7 %	+ 0.9 %

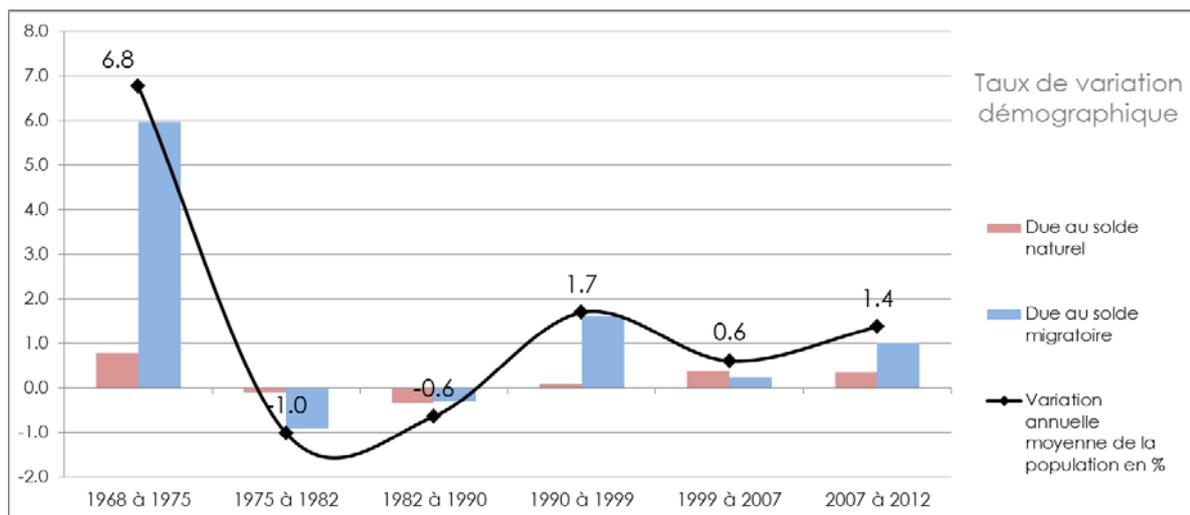
Trois grandes périodes peuvent être dissociées dans l'évolution de la population communale. Une période de très forte croissance démographique engagée au début dès la fin des années 1960 et qui perdurera jusqu'à la seconde moitié des années 1970. La seconde marquera le déclin de la population communale dès 1975, tendance qui perdurera durant toute la décennie 80.

Cette baisse démographique connaîtra sa fin à la veille des années 90 lorsque la commune renouera avec sa croissance démographique, dynamique qui perdure aujourd'hui encore avec une attractivité certaine du territoire.



Ainsi, et malgré une courte baisse au milieu des années 2000, la croissance de population se poursuit aujourd'hui alors que la population dépasse les 500 habitants en 2015.

La croissance démographique de Fay-lès-Nemours peut ainsi être considérée comme une dynamique constante qui a évolué dans ses rythmes et ses origines à partir de 1990. Depuis, le taux de variation annuel moyen a connu une augmentation globale.



Cette transition a été entraînée par un solde migratoire positif. Après une période durant laquelle les soldes migratoires et naturelles sont restés négatifs, la commune va connaître un regain d'attractivité pour de nouveaux arrivants entraînant progressivement une reprise de la natalité. Le solde naturel est positif depuis 25 ans. Les deux facteurs de croissances agissent désormais conjointement dans l'évolution à la hausse de la population communale.

## 2.1.2. L'équilibre des tranches d'âge

### ■ Le vieillissement de la population

La structure des âges de la commune permet de constater la forte représentation des 40 – 50 ans (21,4 % de la population).

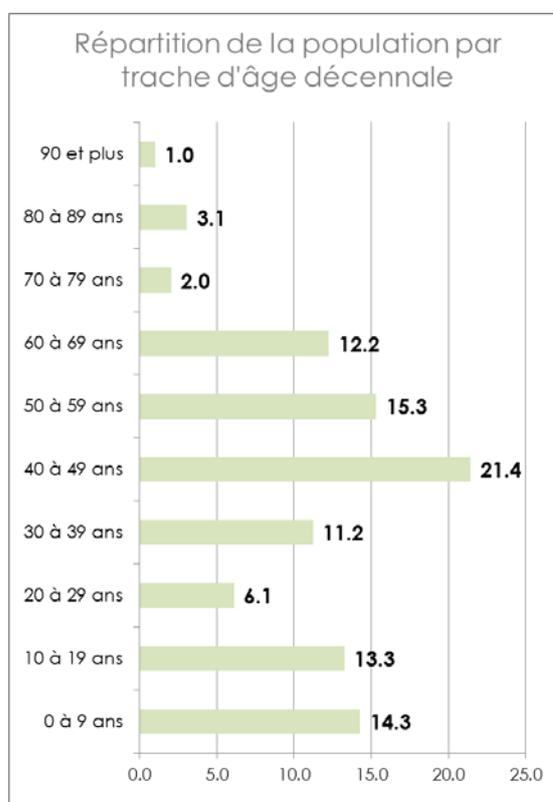
Les plus de 65 ans représentent 13,3 % de la population.

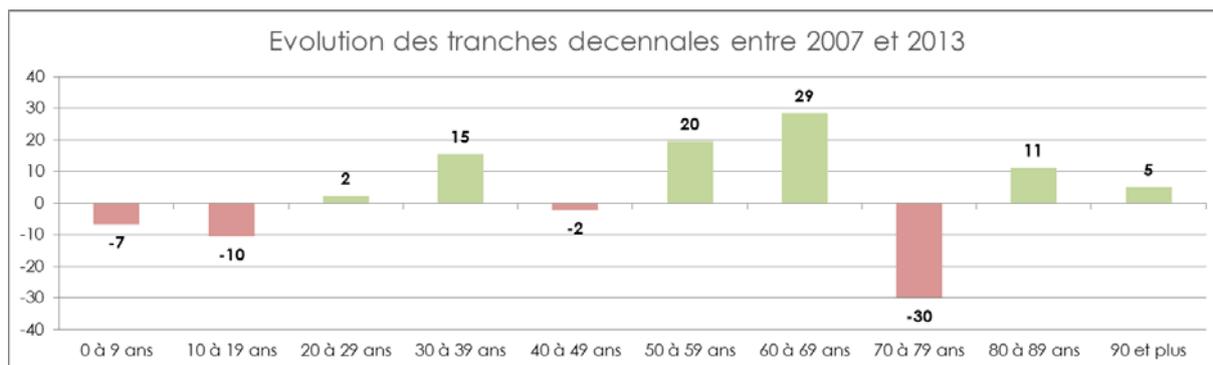
Les évolutions récentes (2007-2012) permettent de constater que ce sont principalement les plus de 50 ans qui progressent sur le territoire et notamment les 60-70 ans. A contrario, les effectifs des moins de 20 ans tendent à diminuer (-17 personnes).

Les 20-40 ans ont également vu leurs effectifs progresser.

### ■ Une population majoritairement active

La population fayssienne reste néanmoins majoritairement dynamique puisque la classe dite « active » (15-65 ans), c'est-à-dire la population en âge de posséder un emploi, est dominante avec 67,3 % de la population totale.





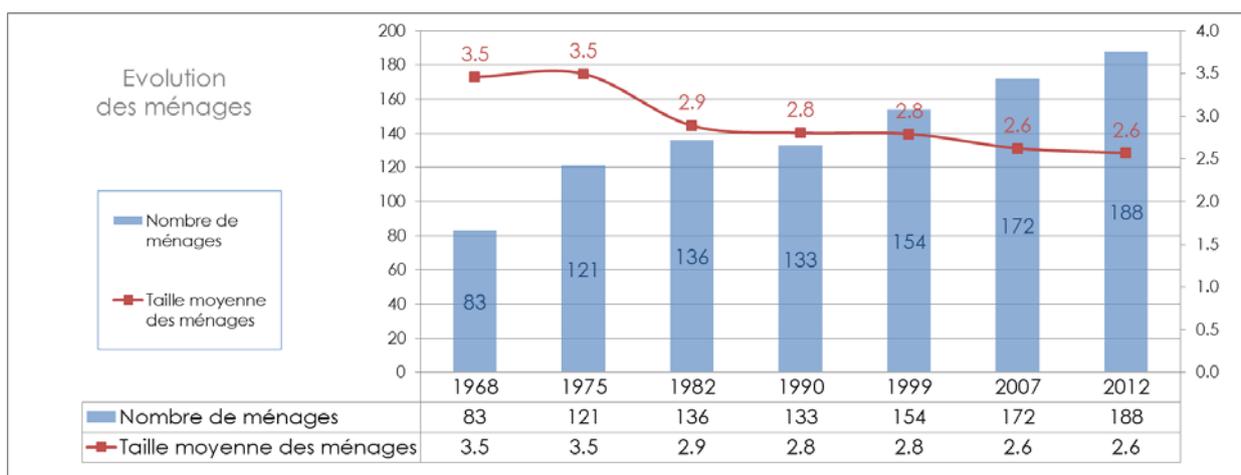
### ■ Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse est utilisé pour observer le phénomène de vieillissement de la population. Il est obtenu en faisant le ratio des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans. **Fay-lès-Nemours dispose d'un indice de jeunesse de 1,5.** Cet indice révèle la capacité de la population fayssienne à assurer son renouvellement. Néanmoins, l'indice de jeunesse connaît une baisse sur le territoire puisqu'il était encore de 2,1 en 1999.

	1999	2007	2013
Moins de 20 ans	140	135	136
Plus de 60 ans	68	77	91
<b>Indice de jeunesse</b>	<b>2.1</b>	<b>1.8</b>	<b>1.5</b>

### 2.1.3. Ménages et structures familiales

La commune accueille 188 ménages en 2012. Leur taille moyenne est particulièrement élevée avec 2,6 personnes par ménages en 2012. Elle se situe bien au-dessus de la taille moyenne départementale (2,3 personnes/ ménage en 2012).



Elle constitue un indicateur de l'attractivité de la commune pour les ménages nombreux et principalement les familles avec plusieurs enfants.

La taille des ménages est néanmoins marquée par une tendance au desserrement. Cette dynamique, engagée depuis les années 70, suit une tendance nationale entraînée par des

phénomènes de société : moins d'enfants par famille, vieillissement de la population et évolution des modes de vie (familles monoparentales, séparation, célibat etc.).

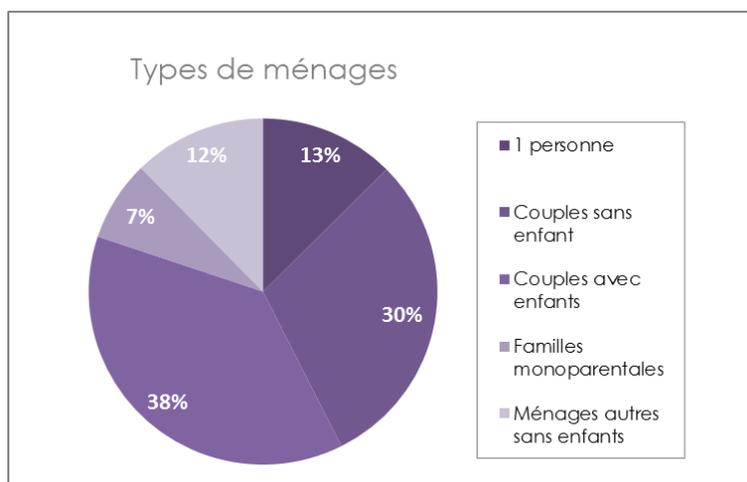
### ■ Types de ménages

Les ménages de Fay-lès-Nemours sont majoritairement composés de couples avec enfants qui présentent 38 % de l'ensemble (76 ménages).

Les couples sans enfants sont bien représentés avec 30 % des ménages de la commune (61 ménages).

La commune compte également 18 familles monoparentales (8% des ménages) et 10 ménages « autres sans enfants ».

25 personnes vivent seules dans leur logement (14 % des ménages) correspondent généralement à des personnes âgées.

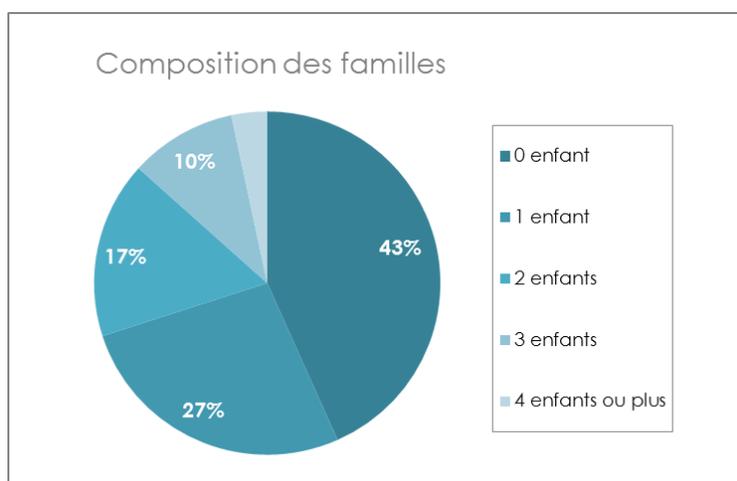


### ■ Composition des familles

La commune compte 151 familles (soit 81 % des ménages), entendu au sens de l'INSEE comme la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;

- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).



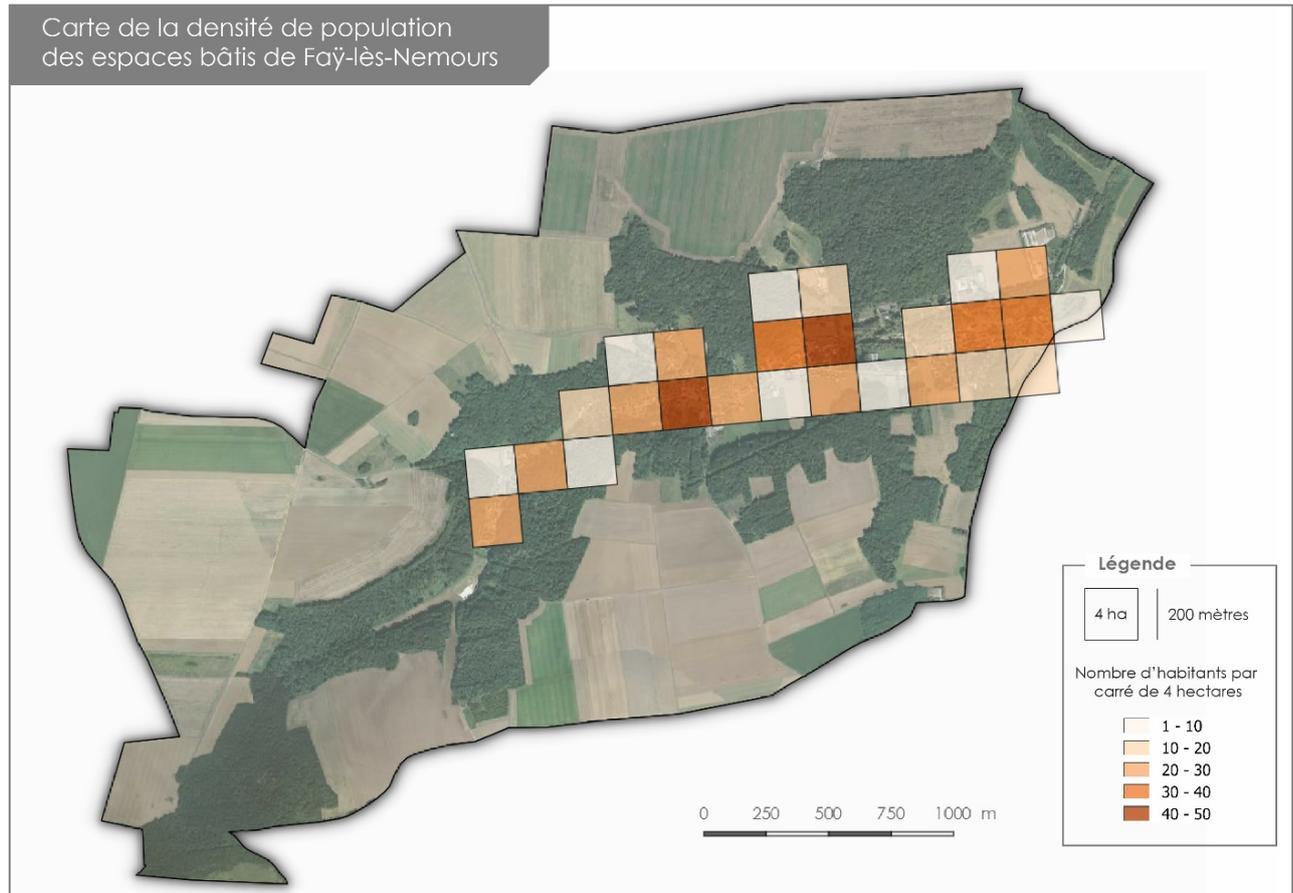
Les familles sans enfants sont largement représentées sur le territoire (43 % des familles). Elles renvoient principalement à des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial pour entrer en études supérieures ou dans la vie active.

Les familles avec enfants représentent ensemble une majorité des familles (57 %). Les familles avec un enfant unique (de moins de 25 ans) sont majoritaires (27 % des familles) suivies des familles avec deux enfants (17 %). Seules 13 % des familles ont 3 enfants en plus.

## 2.1.4. Localisation de la population et densité

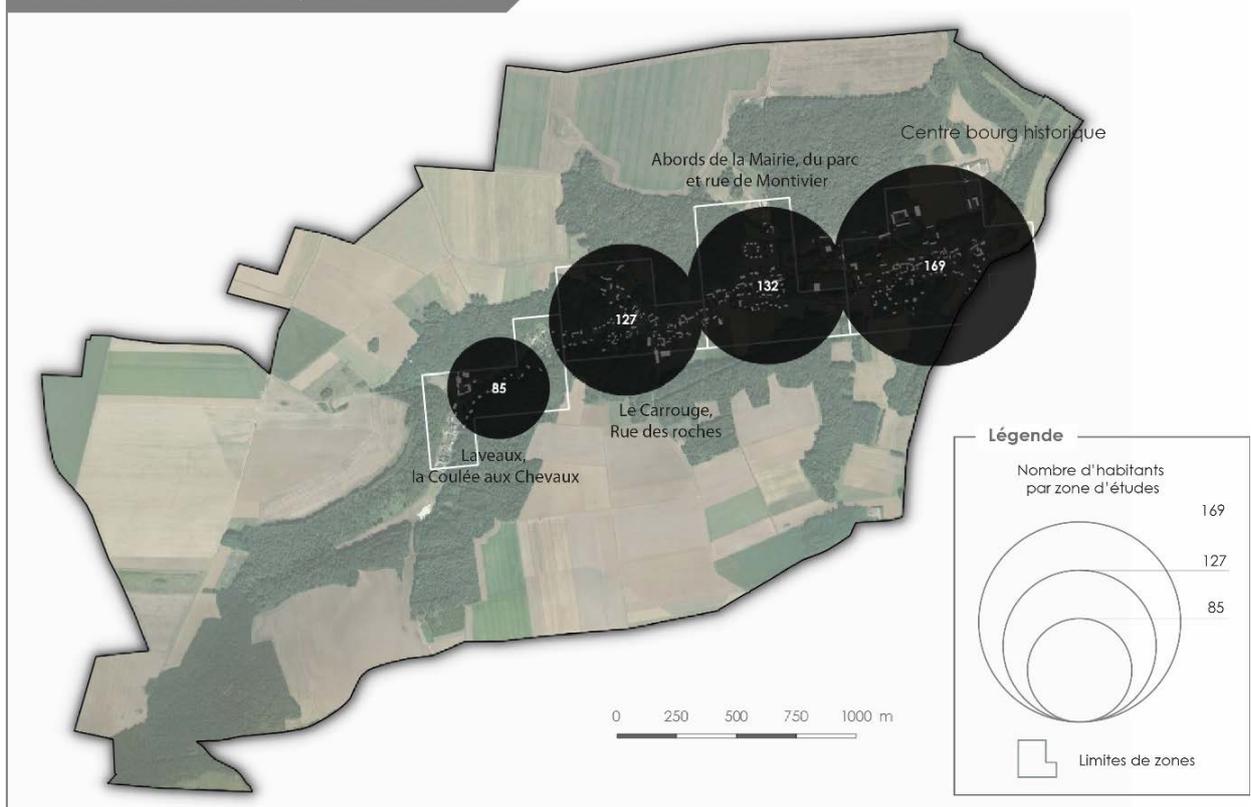
La population de la commune se concentre au sein d'un linéaire au cœur du territoire communal. Les constructions se sont implantées dans le fond d'une vallée sèche sur le modèle du village rue.

La densité moyenne à l'échelle de la commune est de 62 habitants au km<sup>2</sup>. Ce chiffre est bien inférieur à la moyenne départementale qui compte une densité près de 4 fois plus élevée avec ses 231 habitants au km<sup>2</sup>.



Au sein des seules entités bâties, la densité « vécue » demeure elle aussi assez faible. Les maximums de densité humaine sont atteints au niveau des constructions récentes situées en bas de la rue de Montivier, au Carrouge (ancien hameau ancien) et dans le centre historique de Faÿ-lès-Nemours.

Carte de répartition de la population dans le tissu bâti de Fay-lès-Nemours



## 2.2. Parc résidentiel de la commune

### 2.2.1. Evolution du parc résidentiel

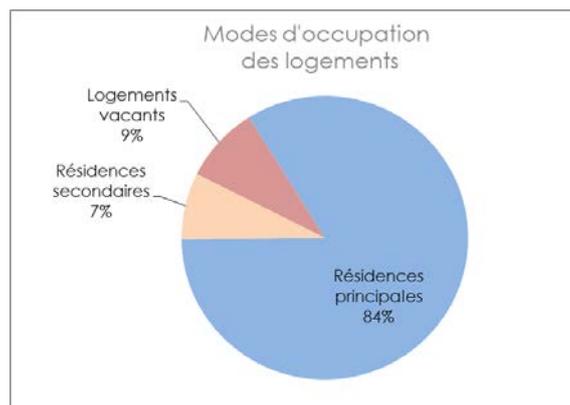
Le parc résidentiel de Fay-lès-Nemours est composé de **224 logements** en 2012.

Ce chiffre est révélateur du dynamisme du marché de la construction puisque sur la période 1999 – 2013, avec 40 nouveaux logements, le parc s’est développé de 21 %.

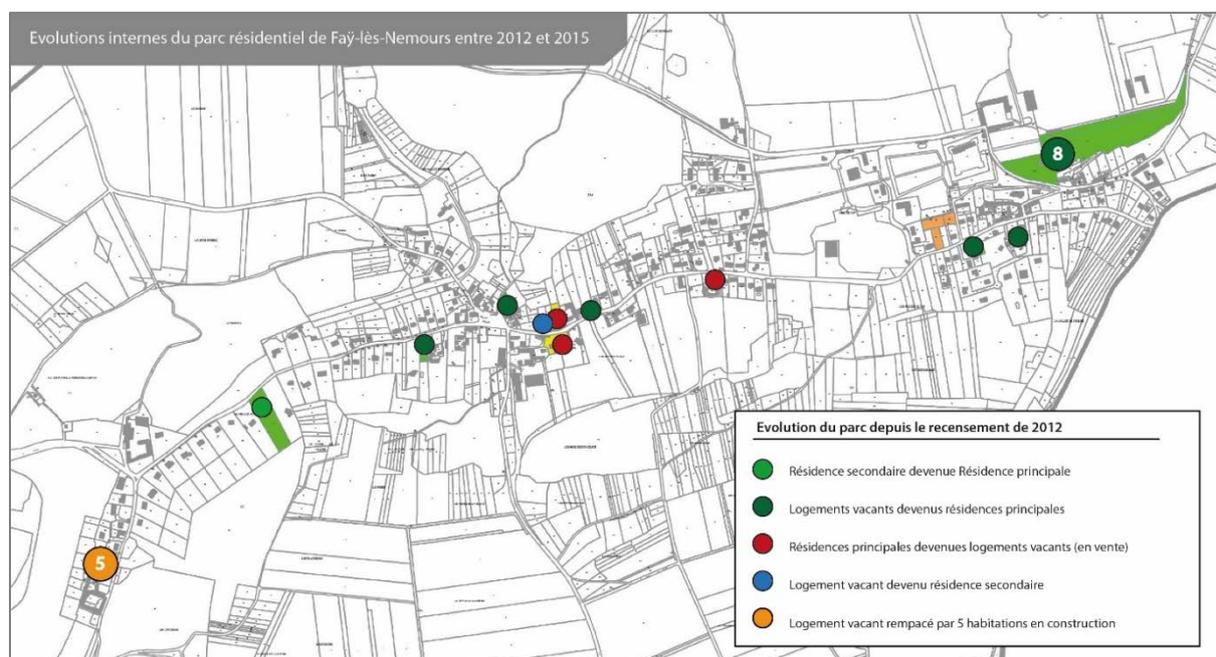
	2012	Pourcentage du parc en 2012	Evolution 2007-2012		2007
			Numérique	%	
<i>Résidences principales</i>	188	83,9 %	+ 16	+ 8 %	172
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	17	7,6 %	+ 2	+ 1 %	15
<i>Logements vacants</i>	19	8,5 %	+ 7	+ 3,5 %	12
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 25</b>	<b>+ 12,6 %</b>	<b>199</b>

Le parc résidentiel est en grande majorité constitué de résidences principales (83,9 %). La part des résidences secondaires est inférieure à la moyenne nationale (de 9% contre 7,6% à Fay).

Le taux de vacance des logements est de 8,7 %. Ce taux au-dessus de celui de la Seine-et-Marne (6,3 %) mais inférieur à celui du Pays Nemours-Gâtinais (9 %).



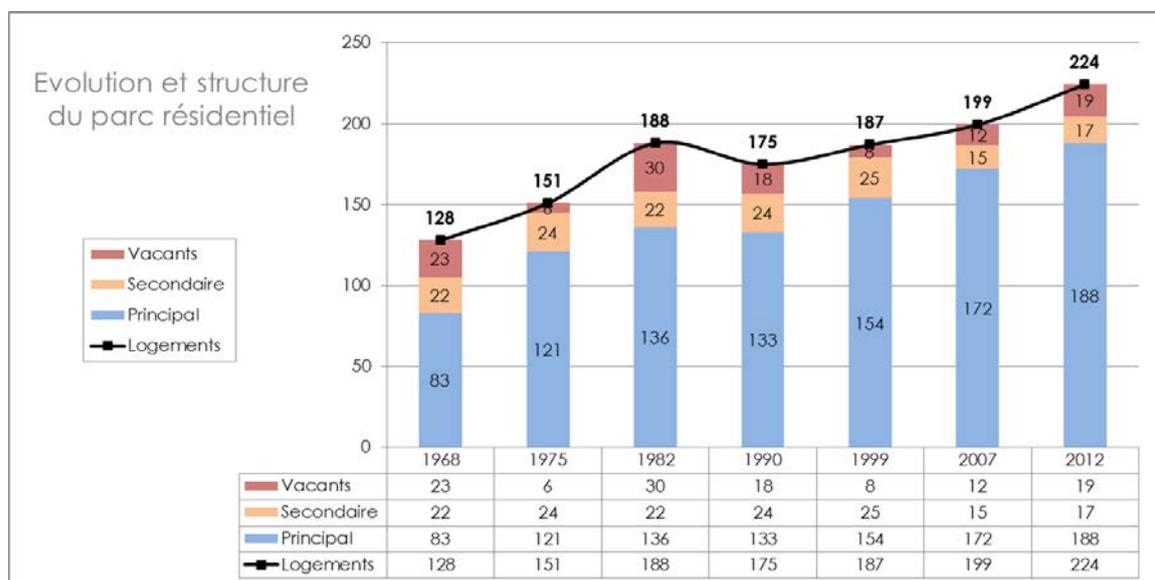
Néanmoins ces données fournies par le recensement INSEE de 2012 semble devoir être modérées. La vacance observée alors ayant été entraînée par des conditions conjoncturelles. Le recensement effectué par la commune en 2015 permet de bénéficier de données à jour sur la vacance :



L'inventaire de la commune a permis d'isoler les éléments conjoncturels (travaux sur voirie et réseau, décès, etc.) qui ont eu pour effet de gonfler le taux vacance sur une courte période :

	1999	2012	2015
Résidences secondaires	25	17	17
Logements vacants	8	19	7
Total du parc inactif	33	36	24

Le rythme de construction du parc résidentiel permet de constater que celui-ci a connu une croissance globalement depuis le début des années 1970 connaissant même une accélération entre 2007 et 2012.



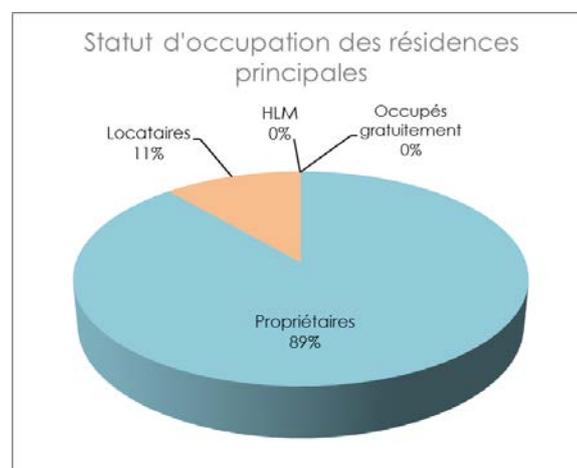
## 2.2.2. Statut d'occupation et typologie des logements

### ■ Statut d'occupation des logements

Les logements sont très majoritairement occupés par leurs propriétaires avec 89 % du parc résidentiel soit 165 logements. Cette part est bien supérieure à celle du département (62,7 %) et renvoie une tendance habituelle dans les territoires ruraux.

Le locatif est assez faiblement représenté sur le territoire avec seulement 11 % des résidences principales soit 21 logements.

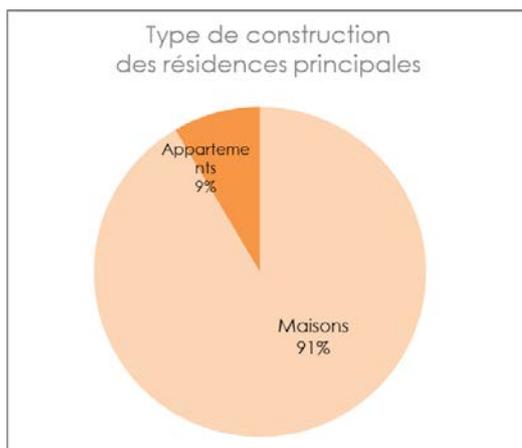
La commune ne compte pas de logements sociaux (HLM) ni de personnes hébergées gratuitement. La commune n'est pas astreinte au taux SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).



### ■ Typologie du parc

La typologie dominante du parc résidentiel de la commune est la maison individuelle qui représente 92 % des logements de la commune (205 logements).

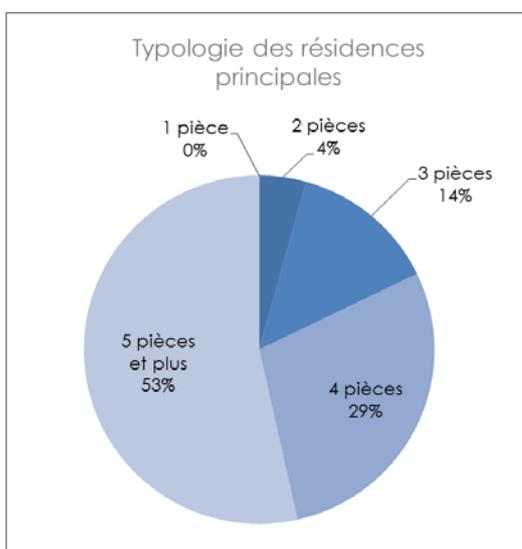
Les 19 appartements présents sur la commune représentent une part de 8 %. Ils se localisent sur un seul secteur de la commune, au nord du bourg ancien au niveau de l'Allée des Gâtines / rue du Château.



### ■ Taille des logements

Les grands logements sont largement majoritaires avec une moyenne de 4,7 pièces par résidences principales. Cette taille est bien supérieure à la moyenne départementale (3,8 pièces).

Les logements de 5 pièces sont très largement représentés avec 53 % des logements (100 logements). Les T4 sont également très présents sur le territoire (53 logements pour 29 % du parc).



La commune compte peu de petits logements : seulement 8 logements en T2 (4 %) et 25 logements en T3 (14 %). Au regard des éléments avancés sur la taille des ménages se sont pourtant ces logements qui apparaissent le mieux correspondre aux besoins de la population.

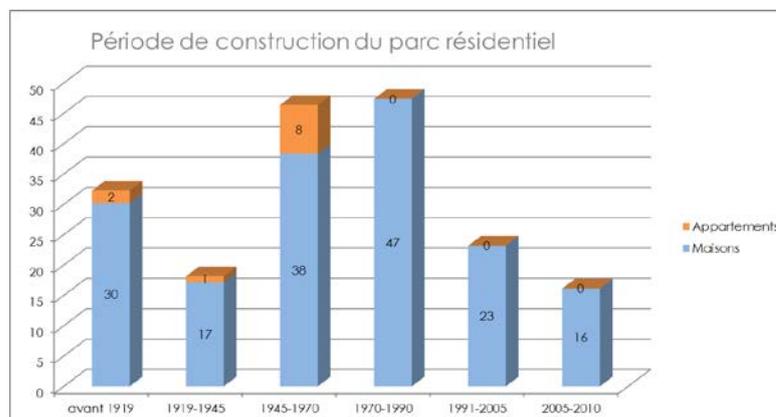
Les constructions neuves récentes de logements (2007-2012) se concentrent néanmoins sur des typologies plus petites de T4 (40 %) et T3 (35 %).

## 2.2.3. Age, confort et performance énergétique du parc

### ■ Période de construction des logements

Le parc résidentiel de Fay-lès-Nemours est majoritairement ancien :

*27 % des logements ont été construits avant 1945,  
25 % entre 45 et 1970,  
25 % entre 1970 et 1990,  
23 % entre 1990 et 2010.*



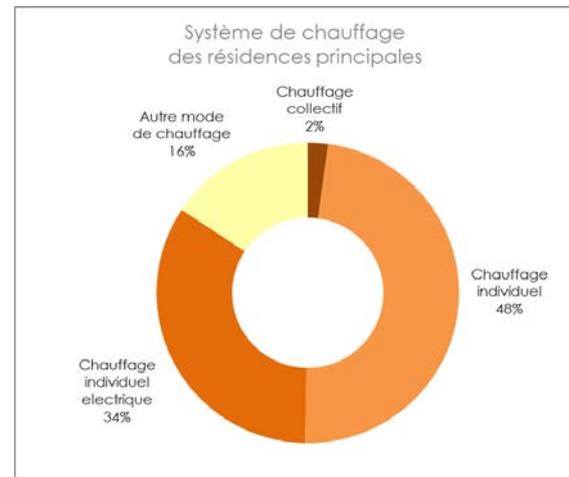
### ■ Confort du parc

En 2013, 100 % des résidences principales possèdent les équipements d'hygiène courante minimale : Salle de bain avec baignoire ou douche.

### ■ Système de chauffage

Les logements de Fay-lès-Nemours disposent majoritairement d'un chauffage individuel avec 82 % contre 2 % en chauffage collectif.

Une part importante du parc est en chauffage électrique (34 %), système le plus énergivore.



### ■ Confort thermique

Avec 27 % du parc construit avant 1946 et 77 % avant 1990, nous sommes en présence d'un parc majoritairement ancien.

Concernant le confort thermique des logements, la performance énergétique dépend en partie de l'époque de construction des logements. Trois périodes peuvent être distinguées :

- La période des constructions « contemporaines », construit postérieurement à la première réglementation thermique (RT) de 1974, jusqu'à 1990, et qui connaissent une performance énergétique en progression au fil des avancées réglementaires encadrant les constructions (en moyenne inférieure à 300 kWh/m<sup>2</sup>/an). Cette période de construction concernerait environ 25 % du parc de logement de la commune.

- La période 1949-1974, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (ciment, béton, matériaux préfabriqués) qui ont produit les logements les plus énergivores du parc résidentiel. Les efforts de rénovation doivent se porter de manière privilégiée sur ces constructions qui représentent 25 % du parc résidentiel.

- La période antérieure à 1948, avec des matériaux utilisant le plus souvent des matériaux traditionnels, locaux et présentant une performance énergétique globalement meilleure ainsi que des caractéristiques d'inertie confèrent un confort d'été performant. Les opérations de rénovation énergétique sur ce bâti peuvent être envisagées bien que le comportement hygrothermique spécifique et sa qualité patrimoniale rendent nécessaire une réflexion préalable sur les techniques les plus appropriées. Cette partie du parc représente une part majoritaire du parc de Fay-lès-Nemours avec 27 %.

## 2.2.4. Evolution des constructions entre 2005 et 2015

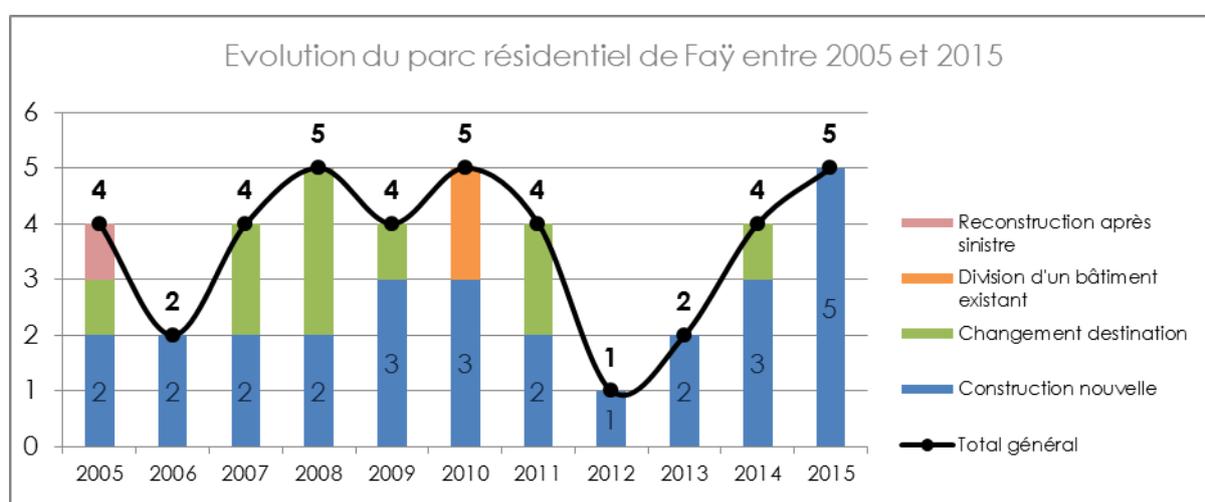
La loi ALUR a introduit l'obligation au Rapport de présentation de dresser l'analyse de la consommation d'espace sur la dernière décennie.

Sur la période 2005-2015, la commune a été concernée par 40 permis de construire.

Type de travaux	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Changement destination	1		2	3	1		2			1		11
Construction nouvelle	2	2	2	2	3	3	2	1	2	3	5	32
Division d'un bâtiment existant						2						2
Reconstruction après sinistre	1											1
<b>Total général</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>46</b>

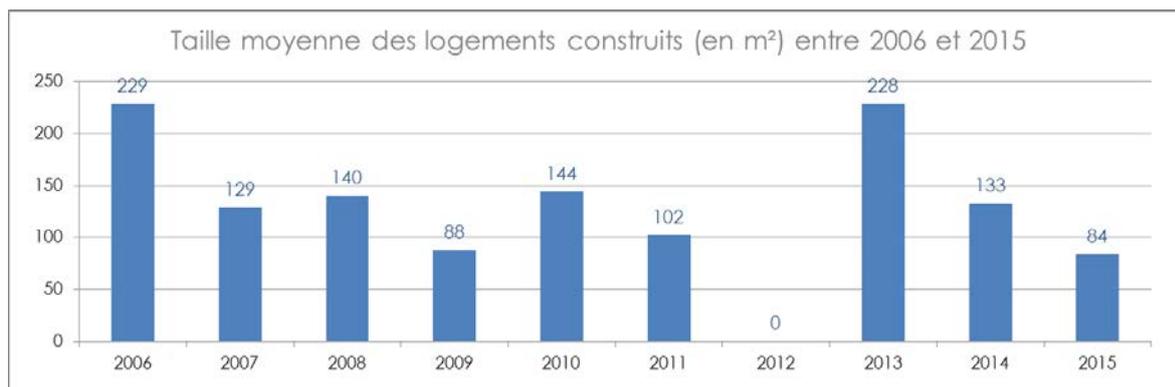
La majorité des travaux ont concerné la construction de maisons individuelles avec 27 logements construits (67 %) ;

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation a également été une source importante de travaux avec 10 nouveaux logements par changement de destination (25 %) ;
- La transformation de bâtiments existants (agricoles) en logements est également une tendance forte (10 logements).
- S'ajoutent à cela la division d'un logement et la reconstruction d'un logement neuf après sinistre.



La base Sit@del2 du Ministère de l'environnement permet d'observer que sur la période 2006-2015 l'effort de construction est marqué par la construction de logements plus petits en nombre de pièces et en superficie à Fayÿ-lès-Nemours. La taille moyenne des logements construits demeure importante avec 126 m<sup>2</sup>.

La taille moyenne des logements construits est variable, après une baisse progressive visible depuis 2006. L'année 2013 est marquée par la construction de logements plus grands.



(Source données : Sit@del2)

## 2.2.5. Objectif du SCOT en matière de logement

Le SCOT du Pays Nemours-Gâtinais prévoit d'assurer un développement équilibré de l'habitat en fonction de la place des communes dans l'armature urbaine.

Fay-lès-Nemours n'est pas reconnue comme un pôle urbain. La commune doit partager avec les communes de Châtenoy, Chevrainvillers, Larchant, Garentreville et Ormesson un objectif de construction de 128 logements sur la période 2015-2030. Soit une moyenne de 21 logements par commune pour les 15 prochaines années.

### Orientations fixées par le DOO du SCOT de Nemours-Gâtinais en matière de logement

#### 1. La réponse aux besoins des populations par la diversification du parc de logements à l'échelle du territoire et localement constitue le premier axe de la politique de l'habitat

Action 1 : Renforcer l'offre locative pour faciliter les parcours résidentiels

Action 2 : Accompagner le vieillissement de la population

Action 3 : Favoriser la variété des typologies et des tailles de logements

Action 4 : Répondre aux besoins en logements des personnes non sédentaires

Action 5 : Équilibrer l'offre en logements locatifs sociaux

#### 2. Rénover les logements pour disposer d'une offre qualitative et variée

Action 1 : Résorber la vacance de longue durée en mobilisant les logements vacants en faveur de l'augmentation de l'offre en logements

Action 2 : Réhabiliter le parc de logements existant, en vue notamment d'une adaptation au vieillissement de la population et de l'amélioration de la performance énergétique

De plus, le SCoT précise qu'un minimum de 30 % de la production de ces logements devra s'effectuer par densification du tissu existant (construction en dents creuses, détachement d'îlot, etc.). L'enveloppe foncière maximale d'extension à vocation d'habitat est de 4 ha soit une moyenne de 312,5 m<sup>2</sup> par nouveau logement. Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs fixe que :

*Objectifs de production de logements*

		Logt nouveaux à créer 2030	Part des logt neufs à réaliser dans les tissus existants	Densités nettes moyennes pour les extensions résidentielles (logt/ha)	Enveloppe foncière maximale pour les extensions à vocation résidentielle (ha)
Faÿ-lès-Nemours + Châtenoy Chevrainvillers Larchant Garentreville Ormesson	NEMOURS				
	Pôle Nemours	1 392	65%	35	18
	Pôles structurants	240	45%	24	7
	Autres communes	128	30%	18	4,0
	<b>Total</b>	<b>1 760</b>	<b>60%</b>	<b>32</b>	<b>29</b>
	SOUPPES - CHÂTEAU				
	Pôles structurants	800	45%	28	20
	Autres communes	152	30%	18	8
	<b>Total</b>	<b>952</b>	<b>43%</b>	<b>25</b>	<b>28</b>
	EGREVILLE - LORREZ				
	Pôles structurants	352	45%	25	10
	Autres communes	132	30%	18	7
	<b>Total</b>	<b>484</b>	<b>41%</b>	<b>22</b>	<b>17</b>
	BEAUMONT				
	Pôles structurants	128	45%	25	3,5
	Autres communes	32	30%	18	1,5
	<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>42%</b>	<b>24</b>	<b>5</b>
	<b>SCOT</b>	<b>3 356</b>	<b>51%</b>	<b>27</b>	<b>79</b>

## 2.3. Gestion des déplacements

### 2.3.1. Composition du réseau routier

---

La commune n'est pas traversée par un axe de transit d'importance. Les grands axes se trouvent néanmoins à proximité du territoire et sont accessibles par les RD 403 et 118.

#### ■ Axes de raccordement principaux

L'accès au village de Fay-lès-Nemours depuis les communes voisines et les axes stratégiques situés à proximité de la commune s'opère par l'intermédiaire de :

- La Route Départementale 118. Elle est présente sur le flanc Est du territoire en limite communale. Elle permet de relier ensemble Nemours, Bagneaux-sur-Long, puis Fay-lès-Nemours en rejoignant la D40 et remonte sur le plateau pour rejoindre Bougligny. C'est une voie de transit local de desserte et de drainage des communes traversées.
- La Route du Petit Bagneaux, située en dehors de la commune, la RD rejoint le bourg par l'est, au niveau du Petit Bagneaux. Elle constitue le second axe permettant de rejoindre Bagneaux-sur-Loing puis la RD607.
- La Route Départementale 403. Située en dehors du territoire communal, au Nord, elle permet de drainer la commune depuis Ormesson et Chatenoy. C'est l'accès le plus direct pour rejoindre Nemours et l'autoroute A6.

#### ■ Axe structurant de la commune

Au sein de la commune l'axe de la Route Départementale 118a constitué également par la Rue Grande et de la Rue des Prés qui forme l'épine dorsale de la commune qui se caractérise par son organisation en village rue.

C'est par ailleurs sur son linéaire que se raccrochent l'ensemble des voies communales.

#### ■ Voies de desserte résidentielle

Ainsi, le territoire dispose d'un faible réseau routier et les voies de desserte à vocation résidentielle et fonctionnelle sont peu nombreuses. Il s'agit principalement des rues du Château, de l'Eglise, de Foljuif, de Montivier, de l'Impasse de la Sapinière et de l'Allée du parc. A l'exception de la rue du Château et de la Rue de l'Eglise, elles se constituent généralement en impasse ce qui peut rendre l'accessibilité et le retournement des véhicules problématique (largeur peu adaptée, stationnement sur le domaine public gênant, ...).

#### ■ Les chemins de randonnées et cheminements doux

Le Plan Départemental des Itinéraires des Promenades et de Randonnées est une compétence obligatoire des Départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée.

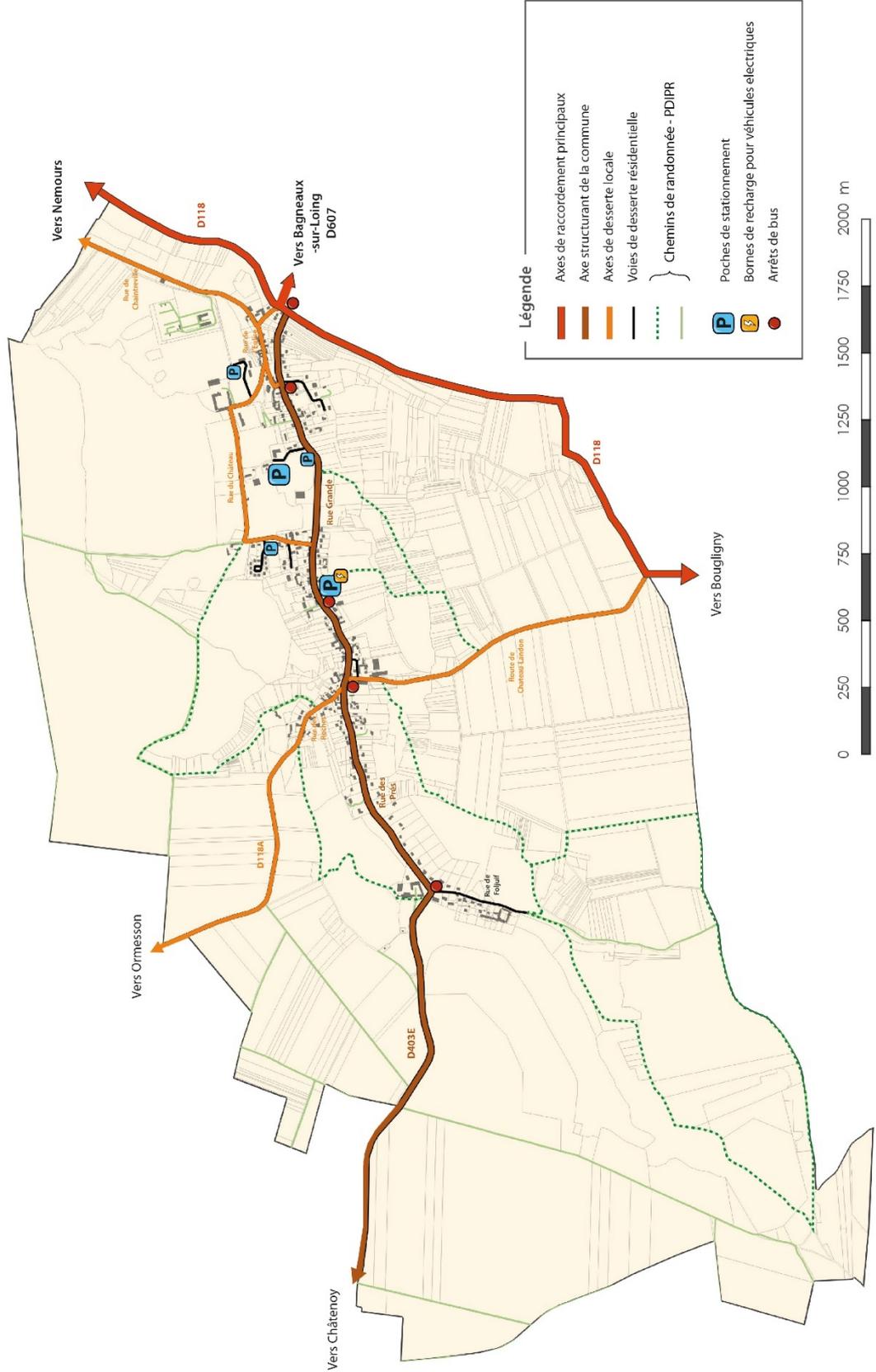
La loi précise que si un projet d'aménagement interrompt un itinéraire inscrit au PDIPR, l'aménageur se doit de proposer un itinéraire de substitution de qualité égale. Ce dispositif

permet de pérenniser un réseau de chemins ruraux, qui peut alors être emprunté par les randonneurs mais aussi la faune et la flore : les grands mammifères les empruntent pour circuler sur leur territoire. Les amphibiens pondent dans leurs ornières. Les insectes, oiseaux et petits mammifères s'alimentent, nichent et s'abritent dans les mares ou les haies qui les bordent. En un mot, ils constituent un habitat ou un lieu de passage privilégié pour une multitude d'espèces animales ou végétales.

Le département a voté son PDIPR sur l'ensemble de son territoire en 2014 et on compte plus de 6000 km de chemins protégés par ce dispositif.

Des itinéraires de promenades et de randonnées ont été inscrits au PDIPR sur le territoire de Fay-Lès-Nemours.

# Réseau vicaire et stationnement de Fay-lès-Nemours



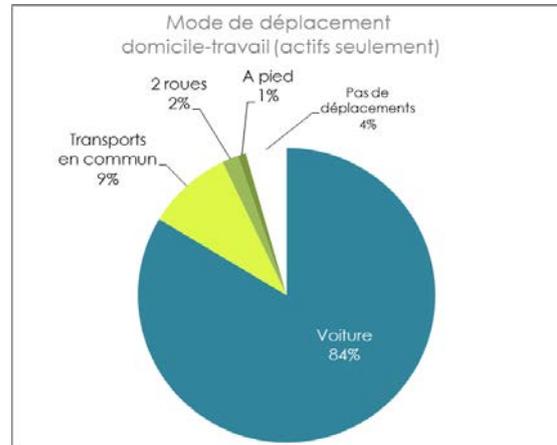
## 2.3.2. Modes de déplacement

### ■ Moyens de transport des actifs de la commune

L'analyse modes de transport des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail permet de constater de la prédominance de l'usage de l'automobile.

Sur les 229 actifs de plus de 15 ans, 192 se rendent quotidiennement à leur emploi en voiture individuelle soit 84 % des actifs.

Les transports en commun sont utilisés par 21 usagers. Soit 9 % des actifs. Cette part apparaît relativement importante au regard du caractère rural du territoire. Il s'explique par la desserte en bus mais surtout par la proximité de la gare de Bagneaux. 70 actifs de la commune travaillent en effet dans un autre département de la région et 7 dans un autre département. La liaison avec Paris et Montargis est ainsi facilitée par le mode ferroviaire.



Les 2 roues et les déplacements domicile travail piéton sont minoritaires avec 4 deux roues et 2 actifs piétons (soit respectivement 2 % et 1 % des actifs). Les personnes n'effectuant pas de déplacement représentent environ 4 % des actifs (10 personnes).

### ■ La place de l'automobile

La prédominance de l'utilisation de l'automobile pour les actifs de Fay est également visible dans l'équipement des ménages : 98 % des ménages possèdent au moins une automobile.

La grande majorité des ménages possède au moins deux véhicules (61 % des ménages).

Au total, le territoire de Fay-lès-Nemours présente un parc automobile minimal de 227 véhicules (sans prise en compte de 3<sup>e</sup> véhicule et plus).



### ■ La desserte en transports en commun

Le territoire est desservi par le réseau de bus urbain et périurbain de l'agglomération de Nemours. Le Service Transport Intercommunal Loing Lunain (STILL) est géré par le syndicat de transport STILL et se compose de 19 lignes qui relient tous les pôles de l'agglomération (gare SNCF, gare routière, centre-ville) de l'agglomération. Le service est assuré par la société Transdev.

La commune est desservie par la ligne 13B qui assure la liaison Nemours - Bageaux-sur-loing. Elle dispose de 4 arrêts : *Laveaux, Le Carrouge, Mairie et Eglise*. L'arrêt *Petit Bageaux* (Bageaux-sur-Loing) est situé en proximité immédiate à l'est de la commune.



- Une proximité du réseau ferroviaire

Le territoire profite d'une proximité avec la gare SNCF de Bageaux-sur-Loing située 2,5 km et accessible à 5 min en voiture. La gare donne accès à la ligne transilienne R reliant :

- Paris (Gare de Lyon), à 1h10.
- Montargis, à 25 min.

La fréquence est d'une liaison toutes les heures environ. Néanmoins l'intermodalité par les transports en commun entre Fay et Paris/Montargis est incomplète du fait de l'absence de liaison par le bus entre Fay-lès-Nemours et le centre-bourg de Bageaux.

### 2.3.3. Capacités de stationnement

- Stationnement individuel

Le stationnement des véhicules des résidents de la commune s'effectue principalement au travers d'emplacements réservés c'est-à-dire d'un garage, box ou d'une place de parking destinée à l'usage personnel du ménage : 94,7 % des logements sont dotés d'un stationnement spécifique soit 178 stationnements pour 188 résidences principales (2012).

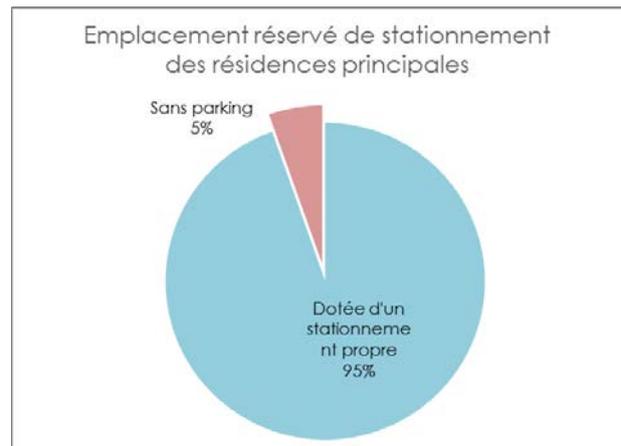
Sur la commune, seuls 10 logements ne sont pas dotés d'un stationnement attitré.

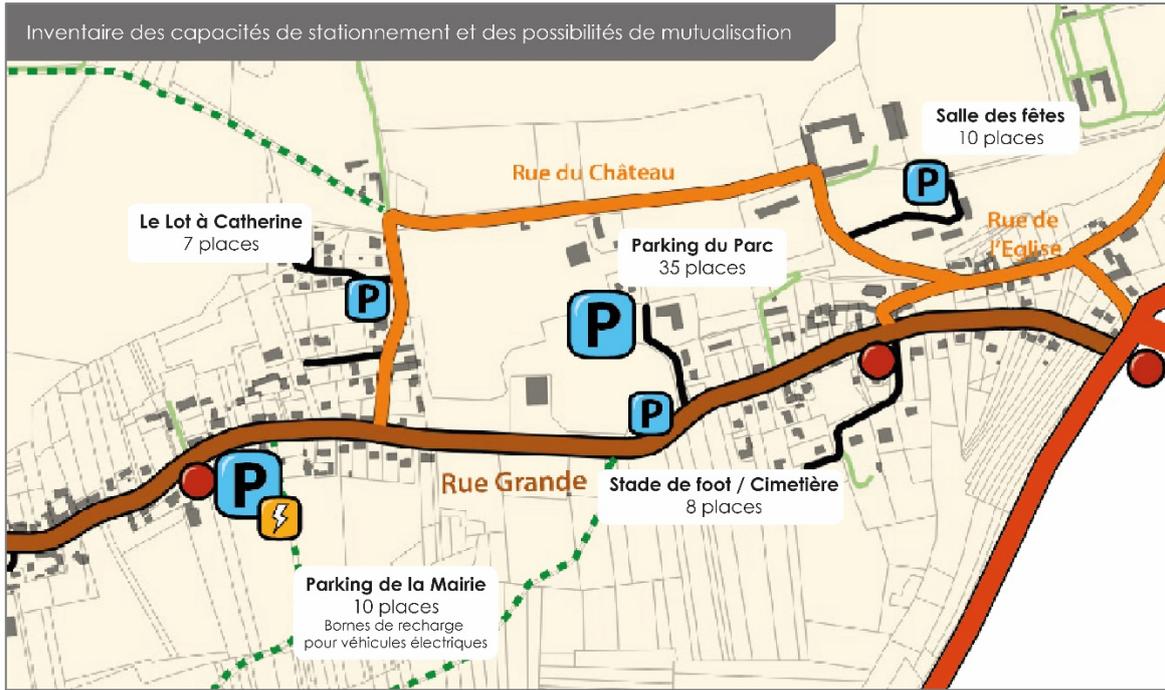
#### ■ Stationnement public

Le stationnement particulier est complété sur le territoire par une offre de stationnement ouverte au public.

5 parkings ont été recensés et offrent une capacité totale d'environ 70 places de stationnement :

- A proximité de la mairie avec une capacité de 10 places environ dont deux places réservées à la charge de véhicules électriques et une possibilité d'extension sur l'arrière.
- Le nouveau stationnement sur le site du Parc, à proximité de la future mairie et de la salle polyvalente, d'une capacité de 35 places.
- A l'entrée du lotissement le Lot à Catherine avec environ 7 places.
- Au niveau du terrain de foot (en face du cimetière), avec une capacité d'environ 8 places.
- Sur le plateau, à proximité à proximité de l'équipement public et des petits collectifs, 10 places.





## 2.4. Les équipements publics

Les équipements publics ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins des habitants. L'offre est principalement issue des administrations et des équipements publics de proximité.

### 2.4.1. Les équipements publics et services publics

#### ■ Etablissements administratifs :

- D'une Mairie,
- D'un atelier technique municipal.

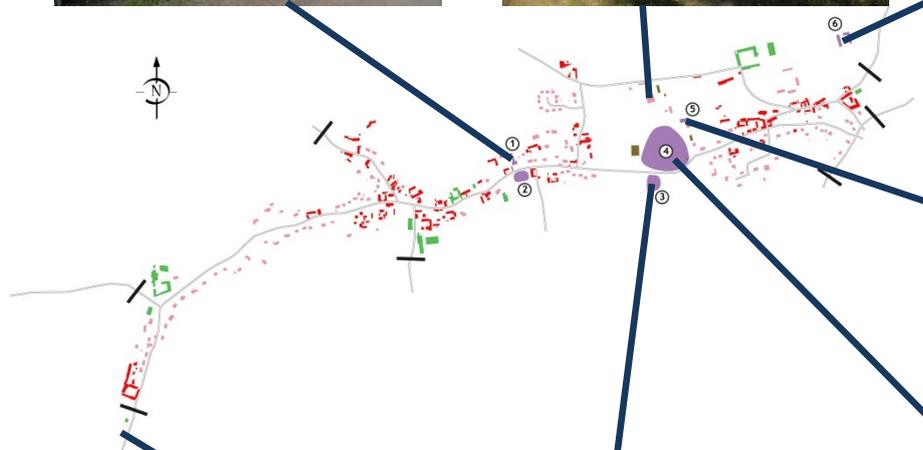
#### ■ Les équipements sociaux, sportifs, culturels, éducatifs :

- 2 salles polyvalentes, à la disposition des associations et des habitants,
- Une salle de lecture multimédia,
- Un stade de sports en plein air.

#### ■ Lieu de culte :

- L'église Saint-Sulpice,
- Le cimetière.

#### Localisation des principaux équipements publics

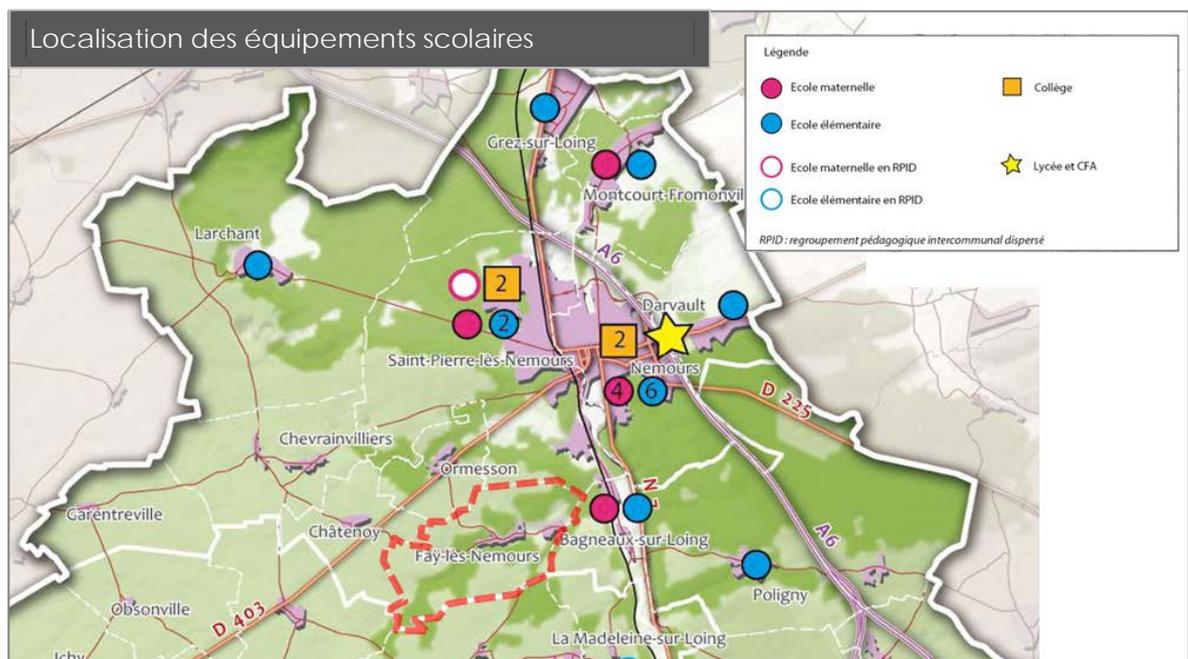


Les équipements de la commune sont implantés principalement au centre du bourg (dans l'ancien parc ou aux abords de l'ancien parc du château). Cette centralité sera amenée à s'affirmer encore avec le projet d'installation de la Mairie en réhabilitation d'un ancien bâtiment de l'IPES (Internat Professionnel d'Education Surveillée) dans le parc de Fay.

## 2.4.2. Les services scolaires

La commune ne dispose pas de groupes et d'équipements scolaires. Les élèves de Fay-lès-Nemours sont scolarisés dans des communes voisines :

- Ecole Maternelle : sur la commune de Bagneaux-sur-Loing
- Ecole Primaire : sur la commune de Bagneaux-sur-Loing
- Collège : Collège Honoré de Balzac, sur la commune de Nemours
- Lycée : Lycée E. Bézout, sur la commune de Nemours.



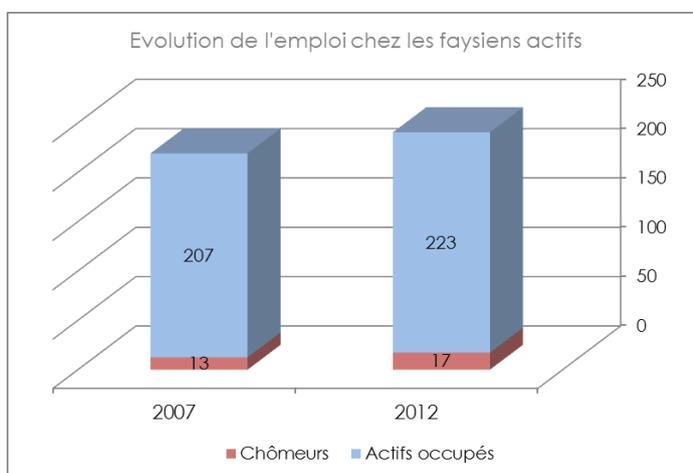
## 2.5. Le profil économique de la commune

### 2.5.1. Emploi de la population communale

La commune accueille 240 actifs. La population active représente ainsi près de 50 % de la population totale. Sur la période 2006-2012, la commune a vu cette proportion augmenter (+ 10 % d'actifs).

La commune est donc attractive pour une population active.

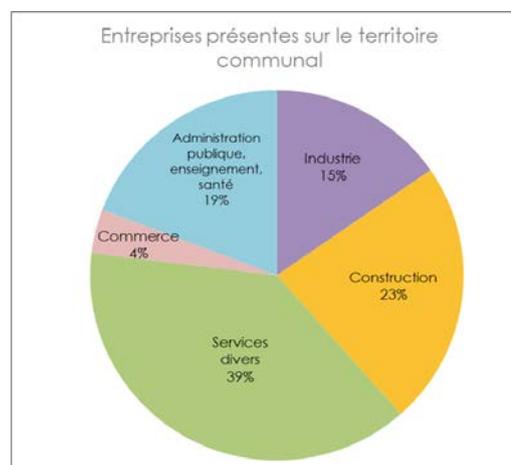
Le taux de chômage de la commune est par ailleurs relativement faible avec 7 % de la population active. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale.



### 2.5.2. Les entreprises du territoire

En 2014, on comptait 26 entreprises implantées sur la commune (hors exploitations agricoles). L'économie du territoire est globalement dominée par le secteur tertiaire.

Il s'agit majoritairement d'entreprises de services divers (43 %), des entreprises de la construction (27%) et des administrations publiques (19 %).



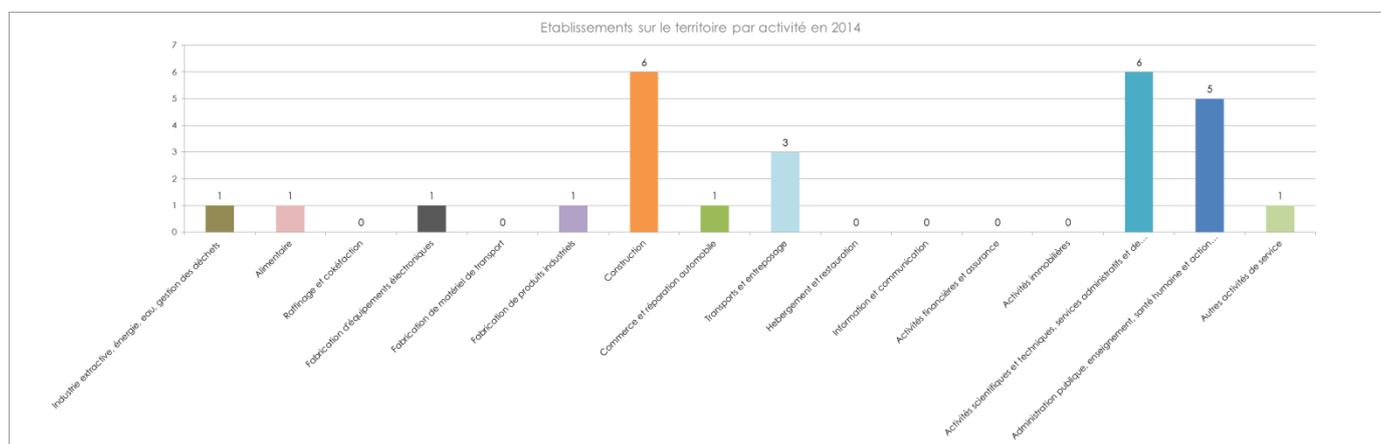
	Nombre	%
Entreprises totale en 2014	26	100 %
Industrie	4	15.4 %
Construction	6	23.1 %
Services divers	10	38.5 %
Commerce	1	3.8 %
Administration publique, enseignement, santé	5	19.2 %

Au sens de l'INSEE, l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, en tant qu'unité de production, constitue donc le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Aucune entreprise du territoire ne possède plusieurs établissements (26 établissements pour 26 entreprises). Le recensement des établissements permet néanmoins d'affiner l'étude de l'orientation économique des entreprises :

	Nombre	%
<b>Secteur d'activité des établissements en 2014</b>	<b>26</b>	<b>100 %</b>
Industrie extractive, énergie, eau, gestion des déchets	1	4 %
Alimentaire	1	4 %
Fabrication d'équipements électroniques	1	4 %
Fabrication de produits industriels	1	4 %
Construction	6	23 %
Commerce et réparation automobile	1	4 %
Transports et entreposage	3	12 %
Activités scientifiques et techniques, services administratifs et de soutien	6	23 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	5	19 %
Autres activités de service	1	4 %



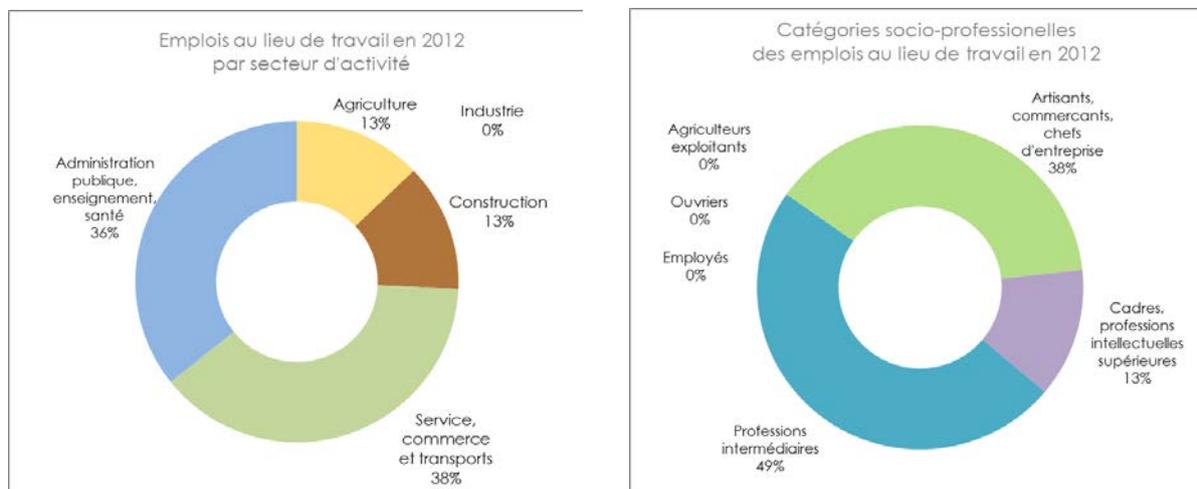
## 2.5.3. Les emplois du territoire

Fay-lès-Nemours offrait 39 emplois en 2012. Les entreprises du territoire offrent une moyenne de 1,5 employeurs (ce chiffre est à relativiser du fait de l'écart chronologique). De manière générale les entreprises sont ainsi composées d'une personne seule.

Ce chiffre marque une baisse de 31 % des postes par rapport à l'offre de 2006 (61 emplois). Cette baisse est visible nationalement et s'explique par la situation de crise économique.

L'emploi communal est majoritairement issu des activités tertiaires (74 %), principalement dans les services divers et l'administration publique. Cela confirme que ce sont principalement ces entreprises qui sont dotées de plusieurs employés.

Les secteurs de la construction et de l'agriculture engendrent chacun 13 % des emplois.



Concernant les catégories socio-professionnelles offertes par les emplois de la commune, on constate qu'il s'agit en majorité de professions intermédiaires (49 %) suivi de la CSP des artisans, commerçants et chefs d'entreprise largement représentée (38 %).

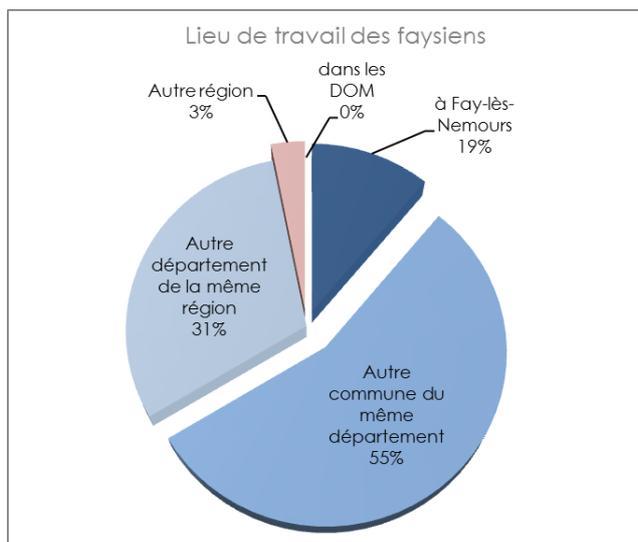
La commune se démarque de son absence d'ouvriers, employés. Les agriculteurs de la commune sont comptabilisés comme chefs d'entreprises.

### 2.5.4. Localisation de l'emploi des fayssiens : une importante migration alternante

Avec 39 emplois sur le territoire pour 240 actifs, la commune ne dispose pas des ressources économiques suffisantes pour occuper la population active.

Les fayssiens actifs travaillent ainsi majoritairement sur une autre commune. Ces déplacements quotidiens domicile-travail (dites migrations alternantes ou pendulaires) constituent un phénomène important sur la commune. Pour les actifs ayant un emploi, celui se situe :

- 11% des actifs de la commune travaillent à Fay-lès-Nemours,
- Pour 89% les migrations quotidiennes s'effectuent :



> Pour 55,3 % dans une autre commune du département de Seine-et-Marne. La commune ne possède pas de zone d'activités. L'emploi est largement polarisé par les zones économiques de l'agglomération de Nemours dont les principales sont situées sur les communes de Nemours (ZAIN de Roche Verte, ZAC des Hauteur du Loing, secteur d'activité le long de la RN 7) à St-Pierre-lès-Nemours (ZA des Etangs, ZA du Pont et ZA de Larchant) ou à Darvault (ZAC de la Pierre Levée).



> Pour 30,5 % dans un autre département d'Ile-de-France. Ce taux important s'explique par la proximité avec l'agglomération parisienne qui bénéficie par ailleurs d'un accès privilégié grâce à la gare SNCF située sur la commune voisine de Bagneaux-sur-Loing.

> Pour 3,5 % dans une autre région. Ce taux est peu élevé au regard de la proximité avec la Région Centre.

## 2.5.5. La place de l'activité agricole dans le territoire

L'agriculture représente un enjeu majeur pour le territoire tant sur le plan économique, que par son empreinte dans le paysage communal et en termes d'occupation foncière.

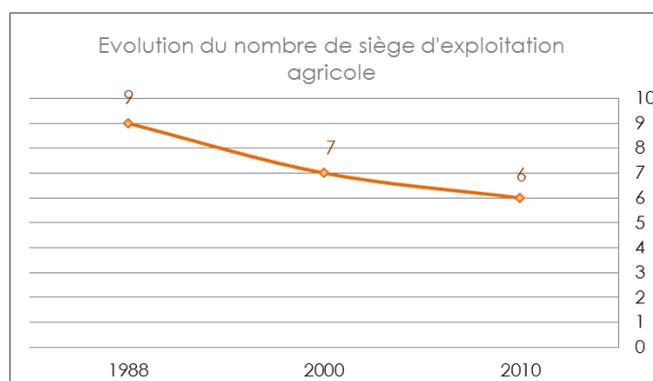
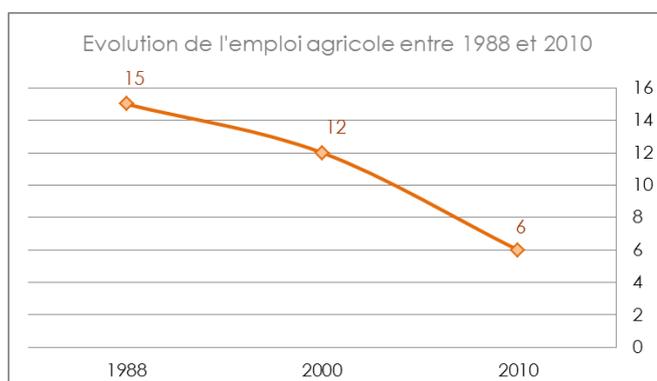
### ■ Place économique de l'agriculture

Sur le plan économique, les 5 emplois générés par le secteur représentent près de 13 % des postes d'emplois de la commune.

Actuellement on recense 5 exploitations sur la commune. Toutes sont situées au sein ou en continuité des tissus du bourg.

Le recensement agricole permet d'observer les tendances connues par le secteur ces 30 dernières années. Les dynamiques observables à Fay-lès-Nemours s'inscrivent dans la stricte logique des évolutions du monde agricole à l'échelle nationale. On observe notamment :

- Une baisse du nombre d'exploitations : avec 5 exploitations agricoles en 2015 contre 9 en 1988, se sont près de la moitié des exploitations qui ont disparu ces 30 dernières années.
- Une baisse du nombre d'emplois offerts par l'agriculture : il a connu une diminution comparable avec le passage de 15 emplois en 1988 à 5 en 2015 ce sont 66 % des effectifs qui ont disparu.



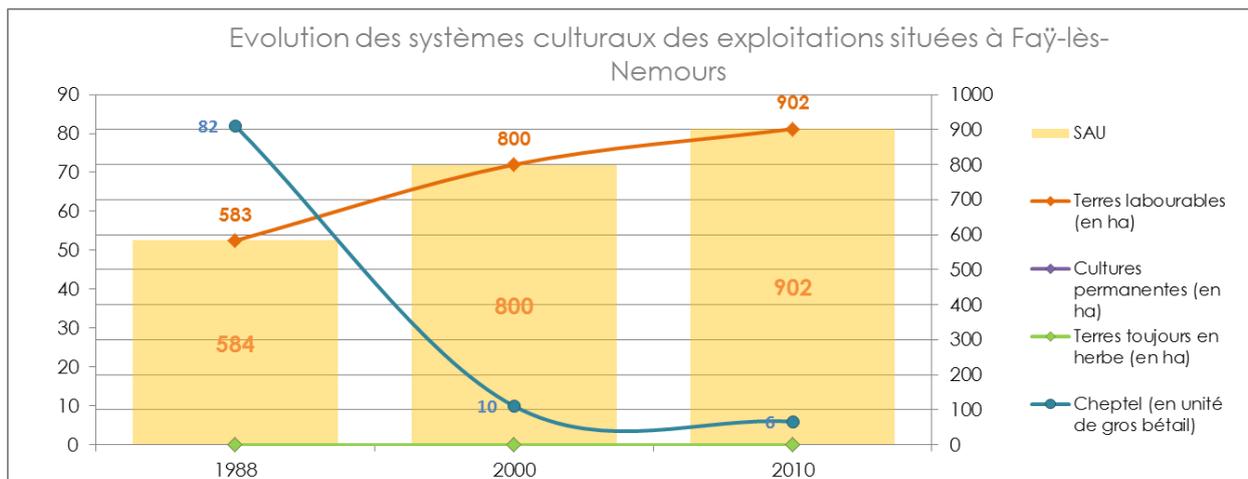
### ■ Evolution des systèmes culturaux

Concernant les cultures en elles-mêmes, là encore on retrouve localement des tendances structurelles du monde agricole français. Selon le recensement agricole de 2010, les exploitations situées sur la commune ont augmenté leur superficie de culture.

L'orientation technico-économique des exploitations de la commune est Céréales et oléoprotéagineux (COP). Elle reste inchangée depuis 1988.

Ce développement s'est exclusivement effectué au profit des terres labourables qui sont passées de 583 ha à 902 ha.

L'augmentation de la SAU des exploitations communales montre que celles-ci étendent la superficie de leurs activités sur les communes voisines.



En parallèle, l'activité d'élevage alimentaire a progressivement disparu de l'activité des exploitations faÿssiennes. Elle reste néanmoins toujours présente sur le territoire à l'est du bourg.

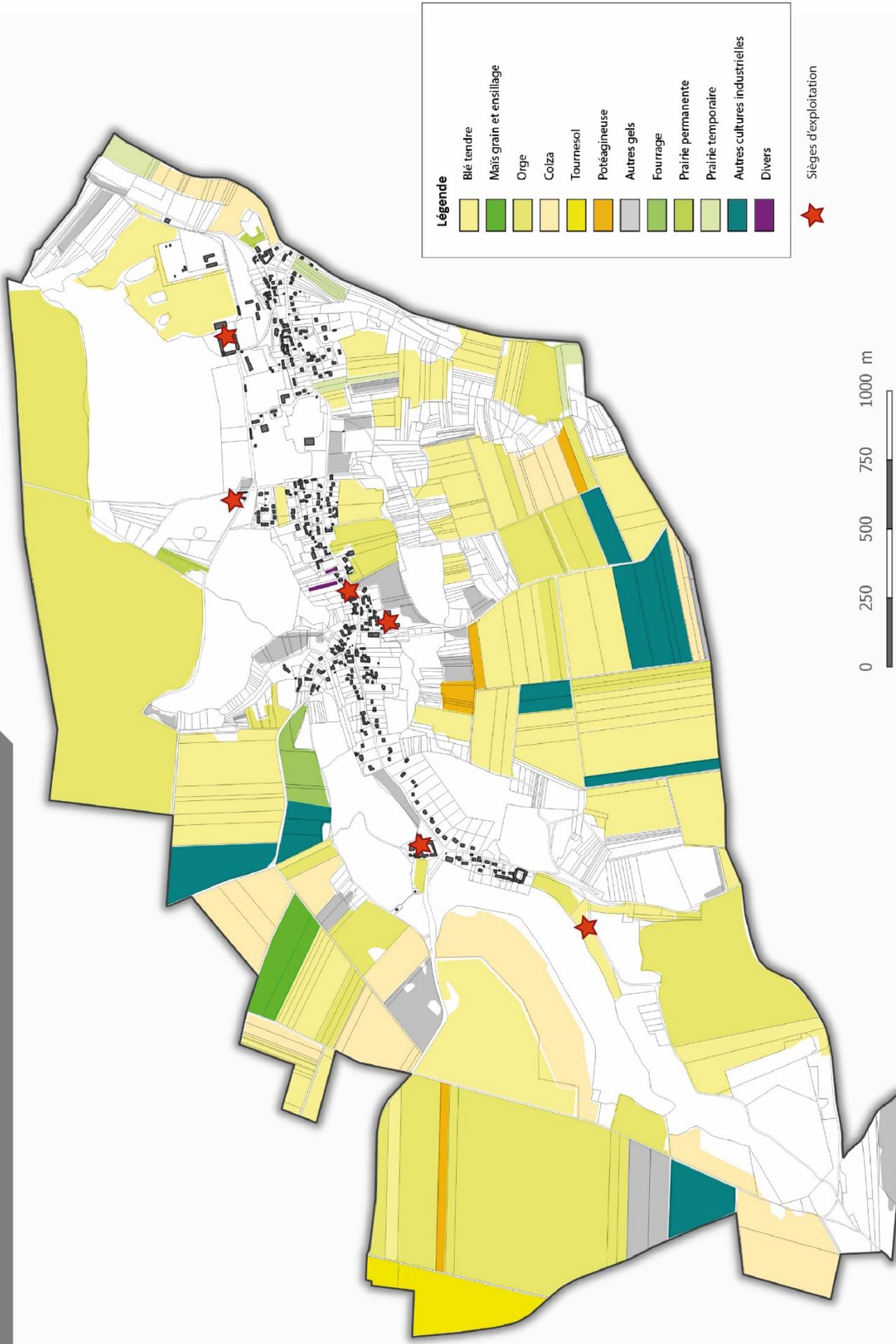
2 des sièges recensés sur la commune relève de l'activité équine : il s'agit de la d'une part d'un élevage équin « Les anges de Manolo » situé au nord du bourg et à l'extrême ouest de la vallée sèche d'un club d'équitation.

#### ■ Mobilisation foncière des exploitations

L'activité agricole mobilise une grande majorité du foncier de la commune. La Surface Agricole Utile (SAU) couvre 455 ha soit plus de 57 % du territoire. La quasi-totalité du foncier agricole relève de la Politique Agricole Commune (PAC).

Comme il l'a été évoqué précédemment, la très grande majorité des espaces à vocation agricoles sont des terres labourables. Les terres cultivées entourent les bourgs sur les coteaux entre le tissu urbain et les continuités boisées mais se situent majoritairement sur les plateaux ouverts situés des tiers nord et sud de la commune où ils s'intègrent à la vaste région agricole de Maisoncelles-en-Gâtinais.

# Carte agricole de Fay-lès-Nemours



**Légende**

	Blé tendre
	Mais grain et ensilage
	Orge
	Colza
	Tournesol
	Potéagineuse
	Autres gels
	Fourrage
	Prairie permanente
	Prairie temporaire
	Autres cultures industrielles
	Divers

Sièges d'exploitation



# 3. Etat initial de l'environnement

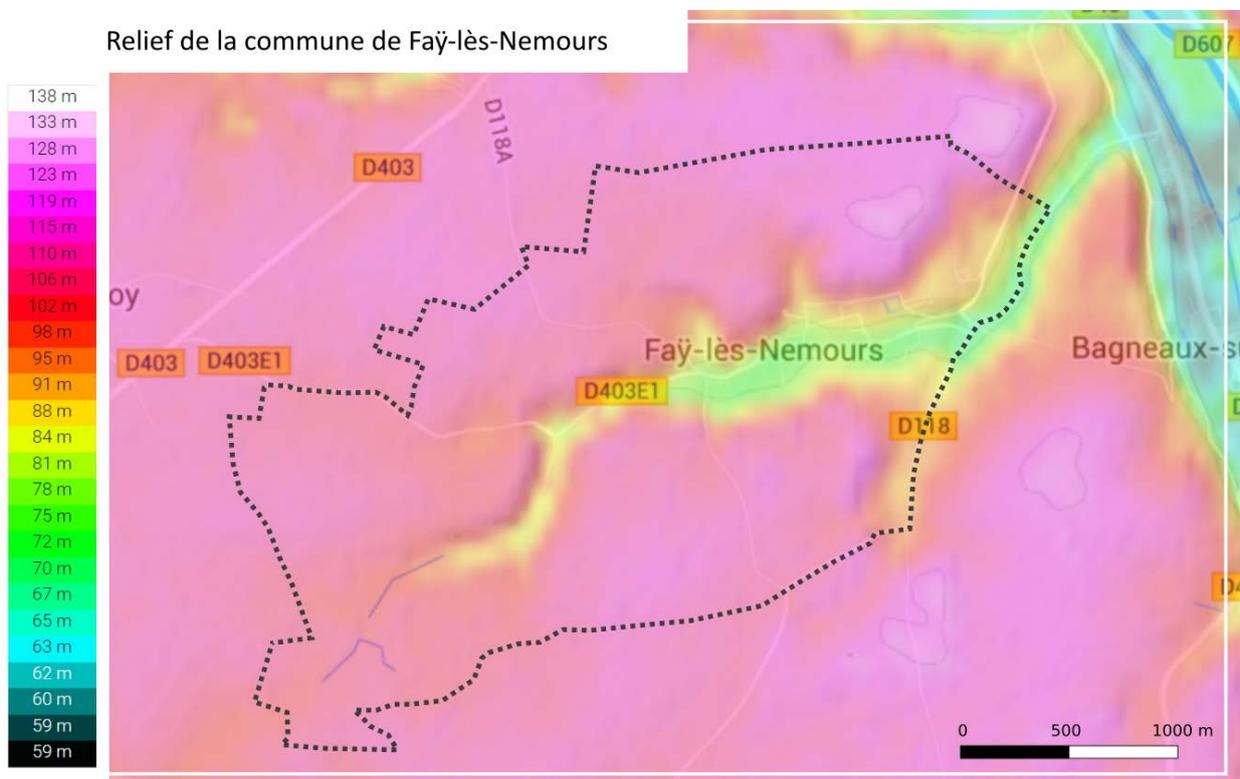
## 3.1. Les conditions physiques du milieu

### 3.1.1. Le relief

La commune est implantée sur le plateau du Gâtinais de Maisoncelle mais tire son originalité de sa composition topographique de la vallée sèche qui traverse le territoire communal.

Ainsi la composition naturelle du territoire est marquée par cette dépression centrale qui vient traverser la commune en son centre sur un axe est-ouest, perpendiculairement à la vallée du Loing. Deux plateaux se démarquent alors sur les parties nord et sud de la commune et se rejoignent au sud. Des entailles dans le plateau témoignent de l'existence de vallées secondaires (vallée Ragonde, vallée de l'Eglise, rue de Montivier, etc). Ces nivellements ont généralement été propices à l'implantation du réseau viaire de la commune.

La présence de la vallée sèche offre relief marqué au territoire : son point haut est situé à 125 mètres d'altitude sur le plateau au Sud-Est du bourg (le Maulny) et son point bas à 71 mètres environ atteint dans le fond de vallée à l'extrême Est de la commune (le Petit Bagneaux). Le dénivelé total de la commune est ainsi de plus de 50 mètres et les amplitudes altimétriques les plus marquées sont atteintes sur la partie Est de la commune.



Les différents niveaux topographiques jouent un rôle important dans l'organisation de l'occupation des sols de la commune : l'urbanisation se concentre essentiellement dans la vallée sur les côtes 75-90 entre plateau et fond de vallée et « remonte » généralement dans les espaces de confluence avec une vallée secondaire. Les coteaux, moins propices à accueillir une agriculture modernisée, sont occupés par des ensembles boisés. Enfin, les espaces plans des plateaux sont occupés par l'activité agricole.

### 3.1.2. La géologie de la commune

---

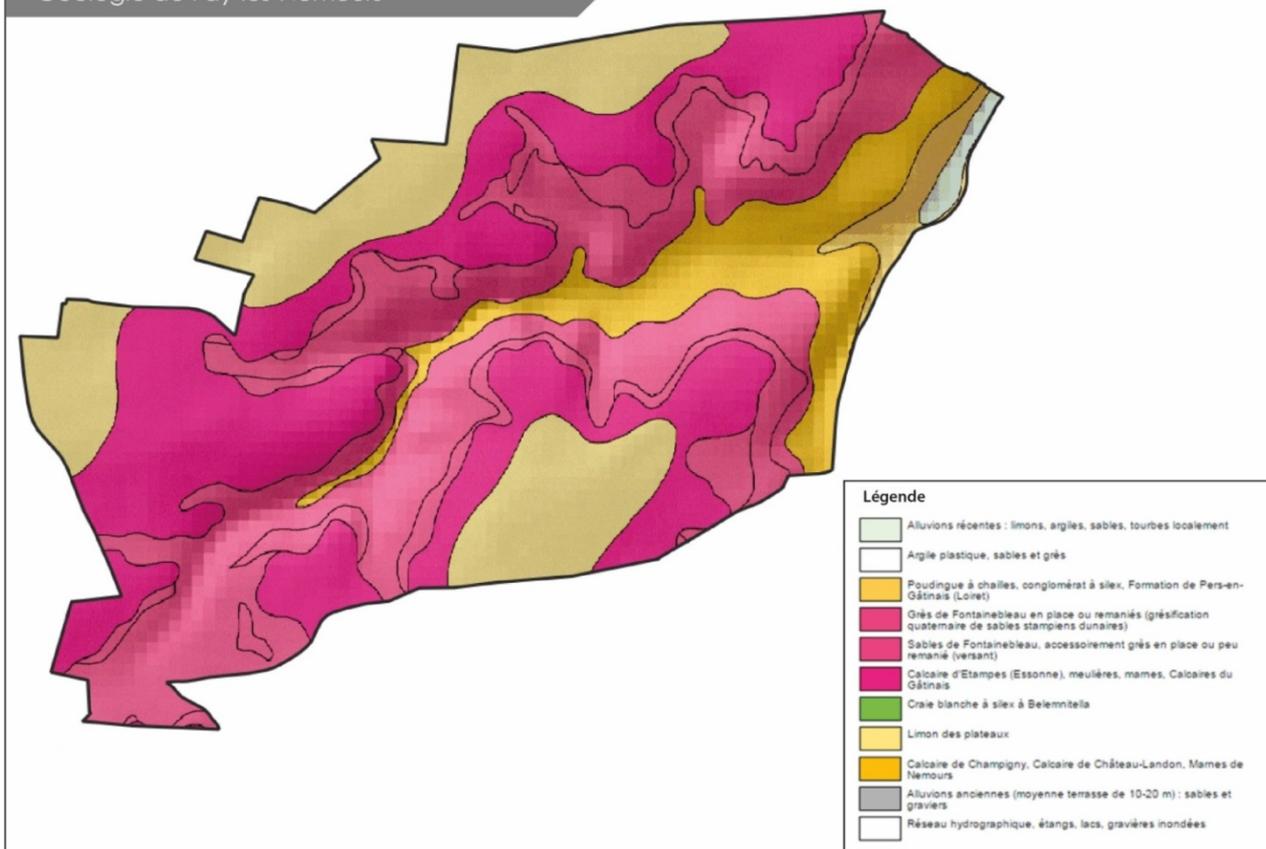
La composition géologique témoigne lui aussi de l'érosion centrale de la vallée bien qu'elle présente une certaine homogénéité. Le pendage s'effectue en direction de la vallée du Loing :

Fay-lès-Nemours est situé dans une région qui a subi de nombreux bouleversements au cours des ères géologiques. En simplifiant, on note que le territoire de la commune était recouvert par une mer qui s'est ensuite retirée vers le nord laissant la place à de l'eau douce. Le niveau des eaux a profondément varié au fil des âges passant de moins 3 à 4 mètres au-dessous du niveau actuel jusqu'à 30 ou 35 mètres au-dessus.

Le cours d'eau désormais asséché est ainsi venu creuser son sillon au sein d'un plateau limoneux, pour ensuite traverser des couches plus résistantes constituées de grès, de sables et de calcaires fins avant d'atteindre les couches les plus anciennes de la commune, situés dans les parties basses, formées de calcaires plus résistants.

On trouve successivement :

- *Des alluvions modernes et récentes* : Ils couvrent la base du vallon et sont constitués de sable quartzeux, de silex et meulière.
- *Formation à Chailles et Poudingue de Nemours* : il s'agit d'un cailloutis, meuble ou cimenté. D'épaisseur très inégale, la masse est un conglomérat argilo-sableux non stratifié, rempli de gros galet.
- *Des marnes vertes et blanches* : il se présente en banc de deux ou trois mètres et se place en général sous le calcaire.
- *Le stampien marin* : constitué de sables assez fin, ponctué de masses de grès.
- *le calcaire du Gâtinais* : il s'agit d'un calcaire blanc ou gris, avec des lits silicifiés et coupés de marne plus ou moins ligneuse.
- *Limons des plateaux* : il s'agit d'une couverture très générale mais mince, un ou deux mètres. Il cache souvent le calcaire et sa présence favorise la culture.



### 3.1.3. Hydrologie

La commune est intégralement située dans le bassin versant du Loing et ne dispose pas de cours d'eau. La commune se situe dans une vallée sans eau où seul un ruisseau-fossé, situé à l'ouest, accueille de manière intermittente des eaux pluviales.

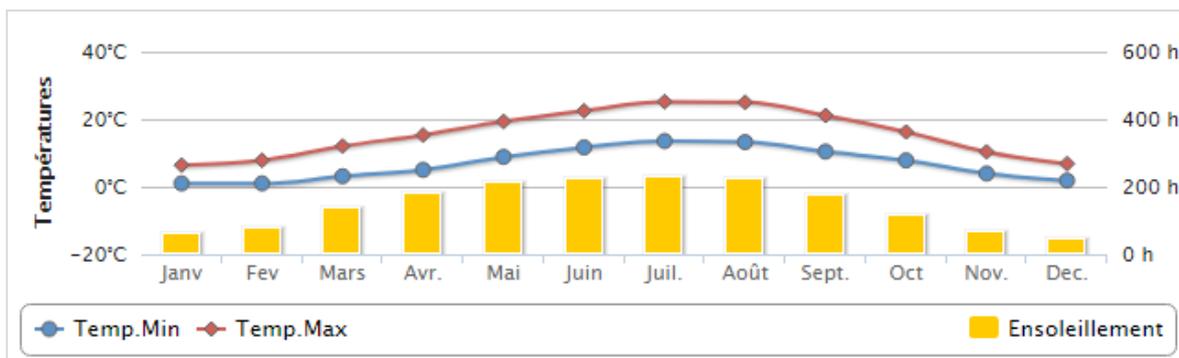
Il existe une nappe importante dans la craie qui est sollicité par les forages. Cette nappe souterraine s'écoule du sud-ouest au nord-est en direction de la vallée du Loing qui sert de drain à l'aquifère. La nappe est localement captive sous la formation de Chailles.

### 3.1.4. Climatologie

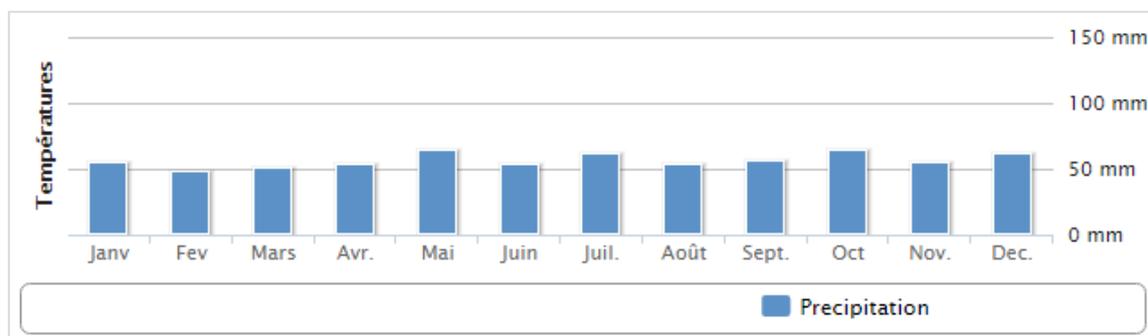
Le climat de Faÿ-lès-Nemours est un climat de type océanique dégradé s'expliquant par la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin parisien.

La moyenne des températures montre un maximum en juillet à 19,2°C et un minimum en janvier de 4°C.

La durée d'ensoleillement annuelle moyen est de 1752,5 h pour 60 jours de bon ensoleillement.

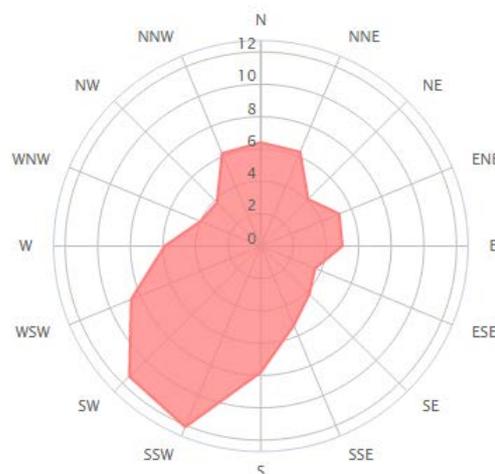


Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année. La hauteur annuelle moyenne est de 676,9 mm pour 117,2 jours de précipitation.



Les vents dominants sont principalement orientés direction sud-ouest et dans une moindre mesure direction nord et nord-est.

La force moyenne des vents a été de 24 kts, avec une force maximale observée en décembre et une force minimale en septembre.



Direction des vents  
(Moyennes de 2009-2015)

## 3.2. Les milieux naturels

### 3.2.1. Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune de Fay-lès-Nemours permet de dissocier plusieurs grandes formes d'occupation des sols sur le territoire communal avec :

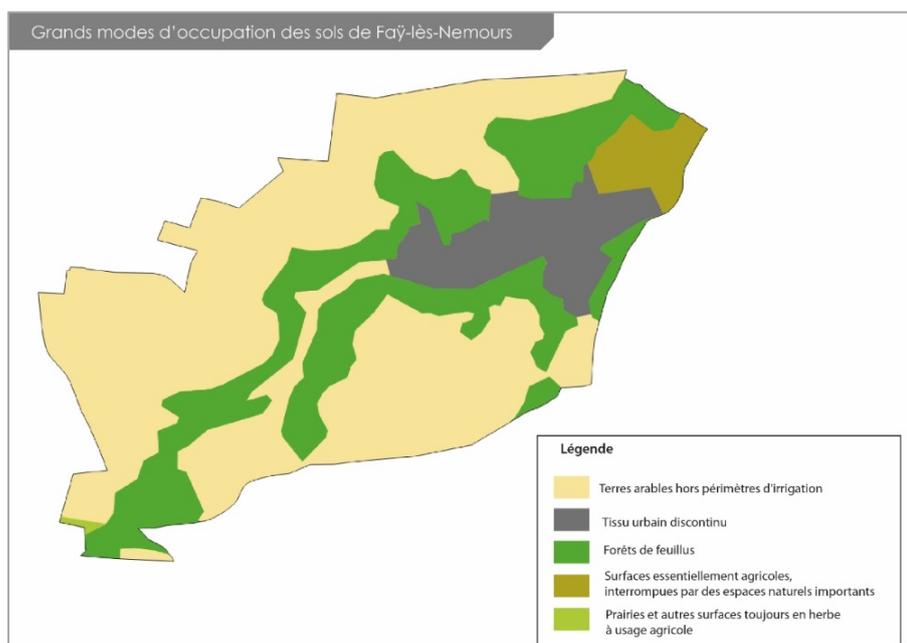
- Des plaines agricoles ouvertes sur les plateaux sur les franges nord ou sud.
- Des coteaux boisés, créant un écrin végétal au bourg.
- Des espaces urbanisés en fond de vallée sèche, entrecoupés de parcelles cultivées et d'espaces semi naturel.

#### ■ Base de données Corine Land Cover

Corine Land Cover est une base de données européenne d'occupation biophysique des sols. Elle permet de dégager les grands traits de l'occupation des sols d'un territoire dans une logique comparative.

La base témoigne de cette structure simple de l'utilisation des sols :

Modes d'occupation des sols	Superficie en ha	% de la superficie communale	Description
Tissu urbain discontinu	78 ha	10 %	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables. Entre 30 et 80 % de la surface est imperméable.
Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	1 ha	0.2 %	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	28 ha	3.6 %	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des zones naturelles ou semi-naturelles (y compris des zones humides, des plans d'eau ou des affleurements rocheux).
Terres arables hors périmètres d'irrigation	463 ha	59.2 %	Cultures annuelles pluviales, y compris les jachères, incluses dans un système de rotation. Y compris les cultures irriguées occasionnellement par aspersion, sans équipement permanent.
Forêts de feuillus	211 ha	27.0 %	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes en sous-étage, où dominent les espèces forestières feuillues.

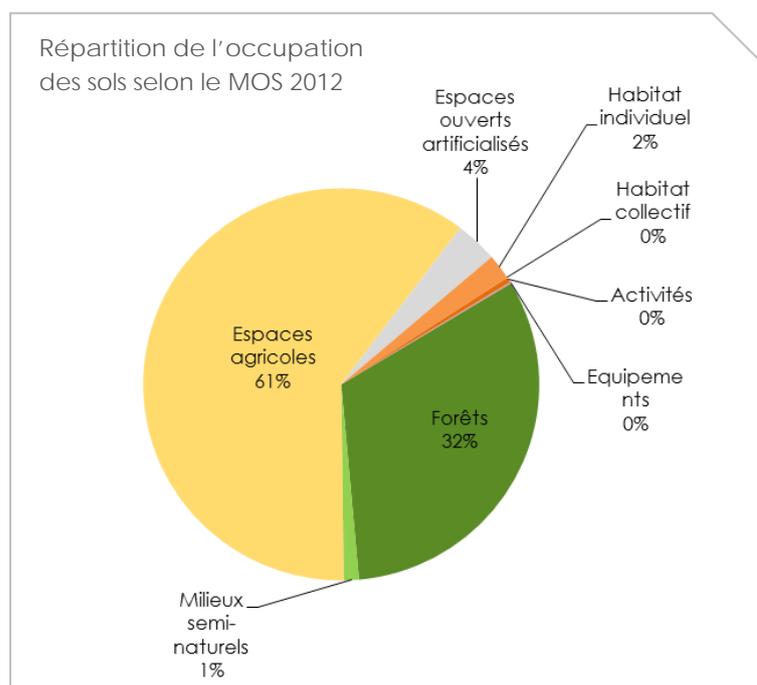


### ■ Base de données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)

Cette première identification des usages fonciers du territoire appelle à être affinée. L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France publie et met à jour la base du Mode d'Occupation des Sols (MOS 2012) permet de détailler ces analyses :

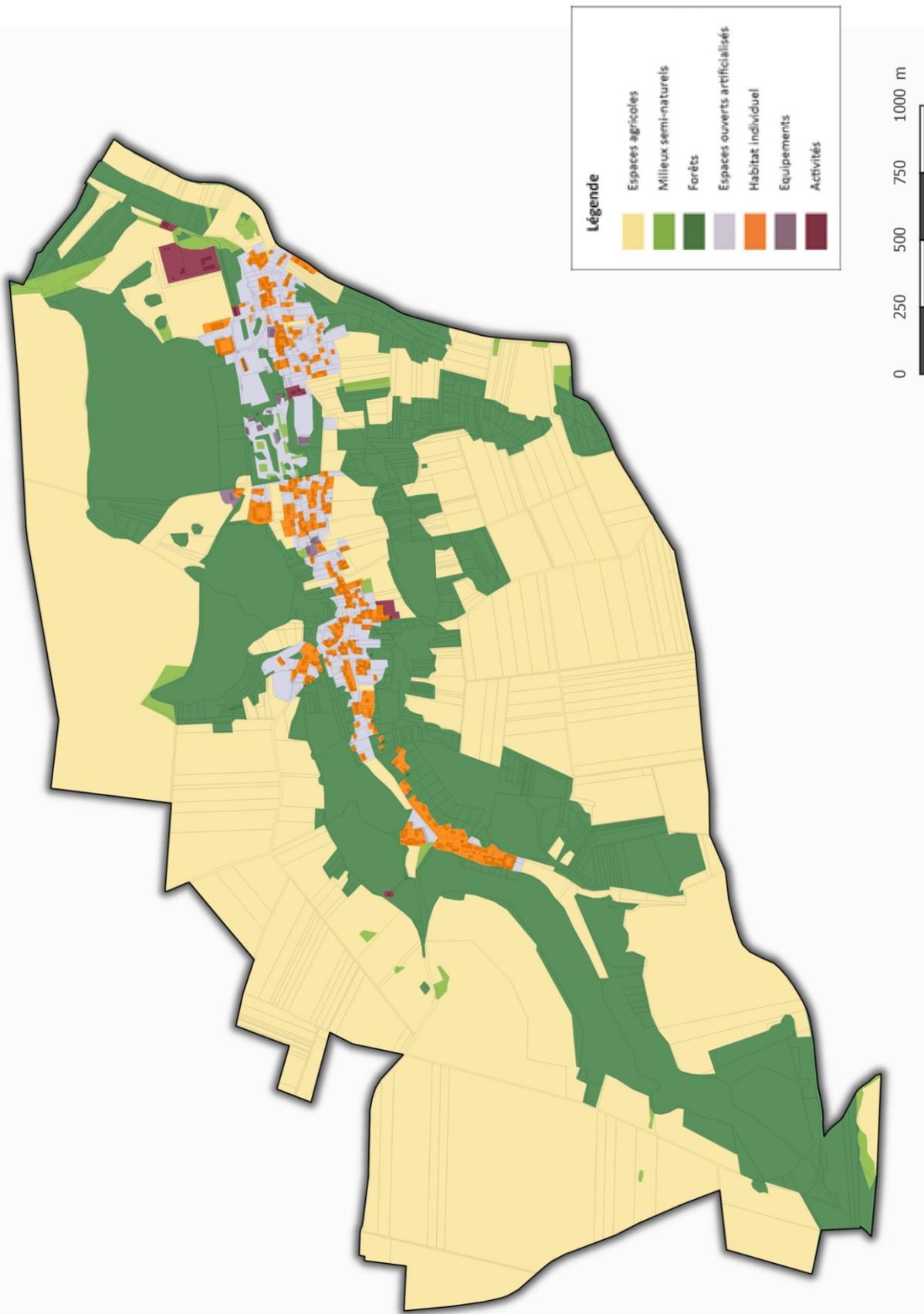
Les usages du foncier communal témoignent du caractère rural et naturel de la commune :

- Les espaces agricoles restent très majoritaires avec 61 % de la superficie communale mobilisé par le secteur.
- Les espaces urbanisés ne couvrent que 6 % de la superficie communale. La majorité est constituée d'espace ouvert c'est-à-dire des aménagements publics, de la voirie et des jardins. L'habitat individuel ne couvre finalement que 2% de la superficie communale.



Les espaces naturels représentent 1/3 de la superficie communale (33,4%). Ils concernent principalement les massifs boisés des coteaux (32,2 %) et dans une moindre mesure des espaces semi naturels ouverts sur leurs lisières (1,2%). A noter que les jardins de la commune, pourtant largement végétalisés et ayant souvent conservés leur caractère naturel sont comptabilisés comme des espaces artérialisés ouverts.

Mode d'occupation des sols	Superficie en ha	% de la superficie communale	Description
Forêts	252	32.2 %	Végétation d'arbres, arbustes, buissons pouvant résulter de régénération ou de recolonisation arbustive. Surface composée d'au moins 40 % d'arbres de 5 m de haut (sauf les vergers), y compris les landes arborées.
Milieux semi-naturels	10	1.2 %	Zones humides, marais, landes non arborées, végétation clairsemée ou herbacée, friches agricoles y compris les jachères et gels pluriannuels, carrières abandonnées avec végétation, terrains de manœuvres, emprises de déboisement des lignes électriques ou aqueducs.
Espaces agricoles	473	60.5 %	Cultures annuelles, y compris les jachères avec traces de labours, à l'exclusion des maraîchages et cultures florales.
Espaces ouverts artificialisés	27	3.5 %	Il s'agit de la majeure partie des emprises publiques, des espaces verts, des parcs privés de grande propriété et bien sur des jardins de l'habitat individuel : jardins d'agrément, potagers ou vergers (d'une superficie supérieure à 1 000 m <sup>2</sup> environ par parcelle).
Habitat individuel	16	2.1 %	Il se compose sur le territoire communal de :  <b>L'habitat rural</b> Groupements de bâtiments espacés de moins de 100 m, majoritairement de forme rurale de 1 à 2 niveaux, exceptionnellement 3, édifiés en continuité les uns des autres, formant un noyau bâti, comportant dans sa partie centrale un point de convergence ou un point particulier (monument, église), incluant des bâtiments de ferme, comprenant une structure de voirie dont la faible largeur et le tracé témoignent d'une voirie d'origine villageoise. Les châteaux seront classés en habitat continu bas pour le bâtiment lui-même, et en village pour les dépendances.  <b>Les Lotissements et constructions individuelles récentes.</b> Pour les parcelles de plus de 1 000 m <sup>2</sup> , ne sont pris en compte que les bâtiments plus une bande de 10 m, à rattacher si possible à la voirie.
Habitat collectif	0.1	0.01 %	Sur la commune, il s'agit d'« Habitat continu bas » c'est-à-dire d'habitat R+1 à R+3. Les zones concernées sont surtout linéaires, en bordure de voirie dans les faubourgs et les centres anciens et dans les nouveaux quartiers « maisons de ville ». Les châteaux (sauf ceux ouverts au public) sont également compris dans cette catégorie.
Activités	3	0.4 %	Activités à caractère industriel (en locaux d'activités, laboratoires, entrepôts, ateliers, etc.) dispersées dans des zones d'habitat, formant ainsi un tissu mixte, mais qui sont individualisées par rapport à l'habitat. Se trouvent classées dans ce poste les activités de production animale : chenils, haras, installations avicoles, etc.
Equipements	1	0.1 %	Cette Crèches, locaux municipaux annexes, centres d'action sociale, locaux d'activités socio-éducatives, MJC, conservatoires, écoles d'art, bibliothèques municipales, bâtiments d'activités de loisirs, bureaux de poste, centre de tri PTT, autres équipements locaux, péages d'autoroutes, et écluses.



## 3.3. La Trame verte et bleue et corridors écologiques

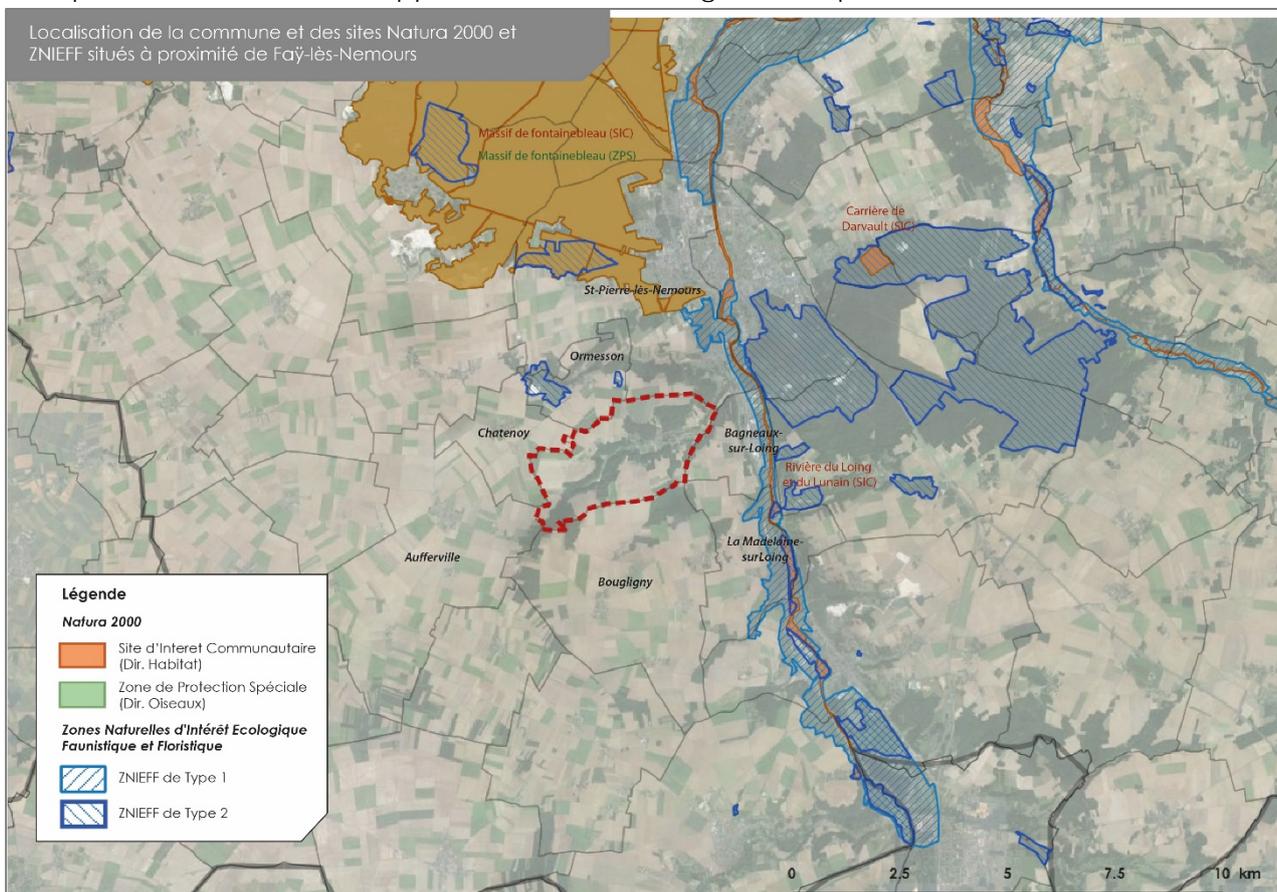
### 3.3.1. Périmètres de protection environnementaux

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

- Rivières du Loing et du Lunain (Dr. Habitat - FR1102005), situé à environ 1,5 km du bourg de Faÿ-lès-Nemours.
- Massif de Fontainebleau (Directive Habitat et Directive Oiseaux – FR1100795), situés à environ 2,8 km du bourg de Faÿ-lès-Nemours.

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

Si elle ne dispose pas de périmètres environnementaux, la commune est néanmoins comprise dans la zone tampon de la Réserve Biosphère de Fontainebleau et du Gâtinais. Cette reconnaissance en fait un espace privilégié pour la sensibilisation environnementale, l'expérimentation du développement durable et la gestion respectueuse des ressources.

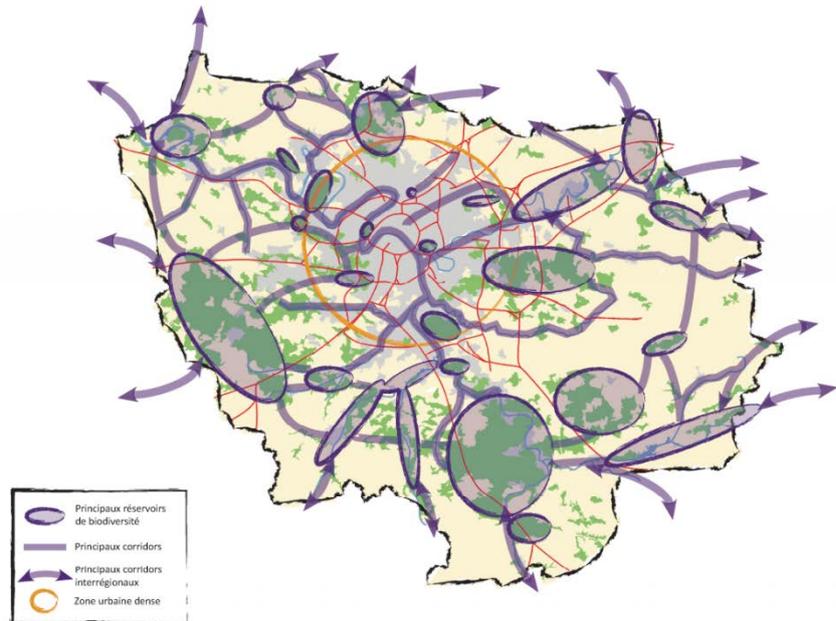


### 3.3.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et la Trame Verte et Bleue du SDRIF et du SCoT su Pays de Nemours

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il est élaboré conjointement par la Région et l'Etat en association avec un comité régional.

Au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France, Faÿ-lès-Nemours s'insère dans le territoire du « Gâtinais ».

Le Gâtinais constitue un vaste territoire regroupant plusieurs ensembles biogéographiques : Le Gâtinais Français, la plaine de Bière, le massif de Fontainebleau et le bocage Gâtinais.



Carte de synthèse régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue

Au sein du document, la commune de Faÿ-lès-Nemours se trouve à proximité immédiate avec la continuité écologique d'intérêt interrégionale formée par la vallée du Loing. Cette continuité permet la création d'un continuum entre les réservoirs biologiques de la Forêt de Fontainebleau et de la Forêt de Nanteau et les grands ensembles boisés de la Région Centre (forêts d'Orléans et de Montargis).

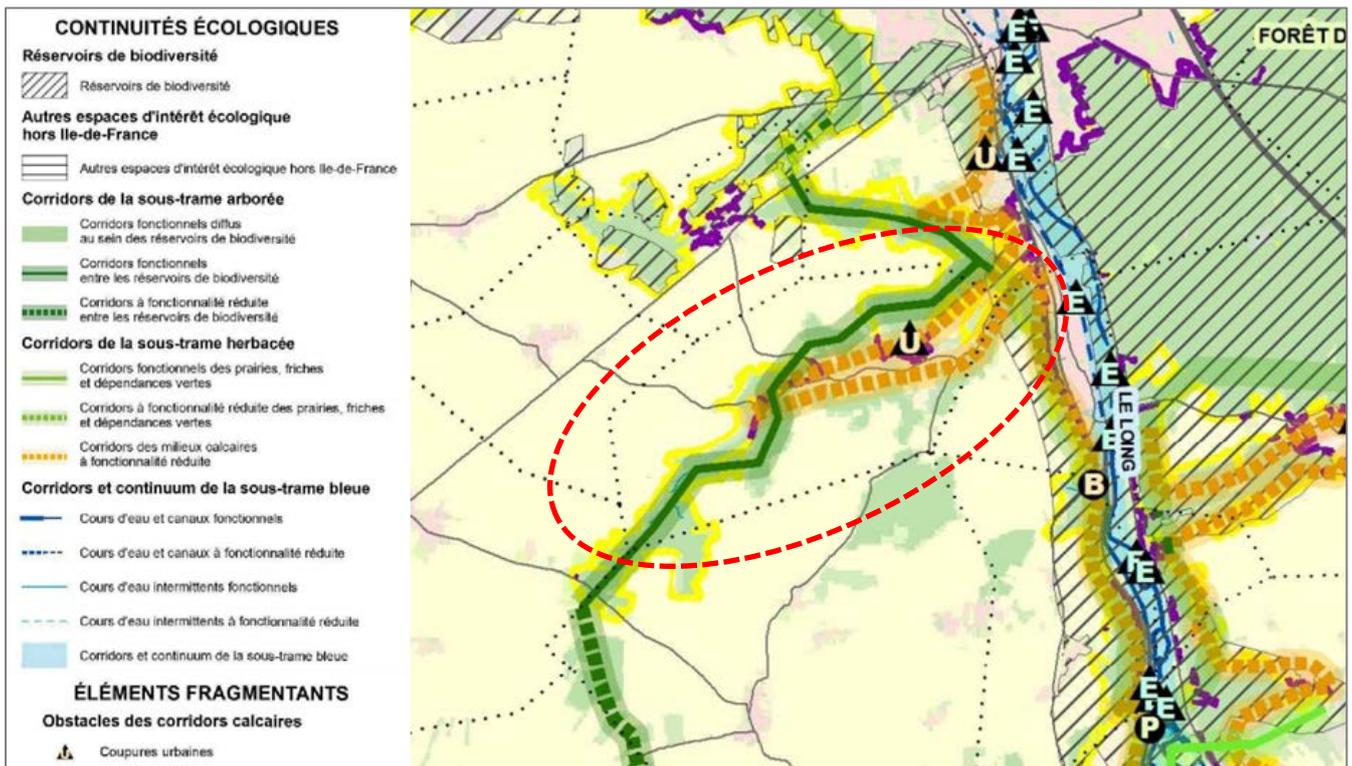
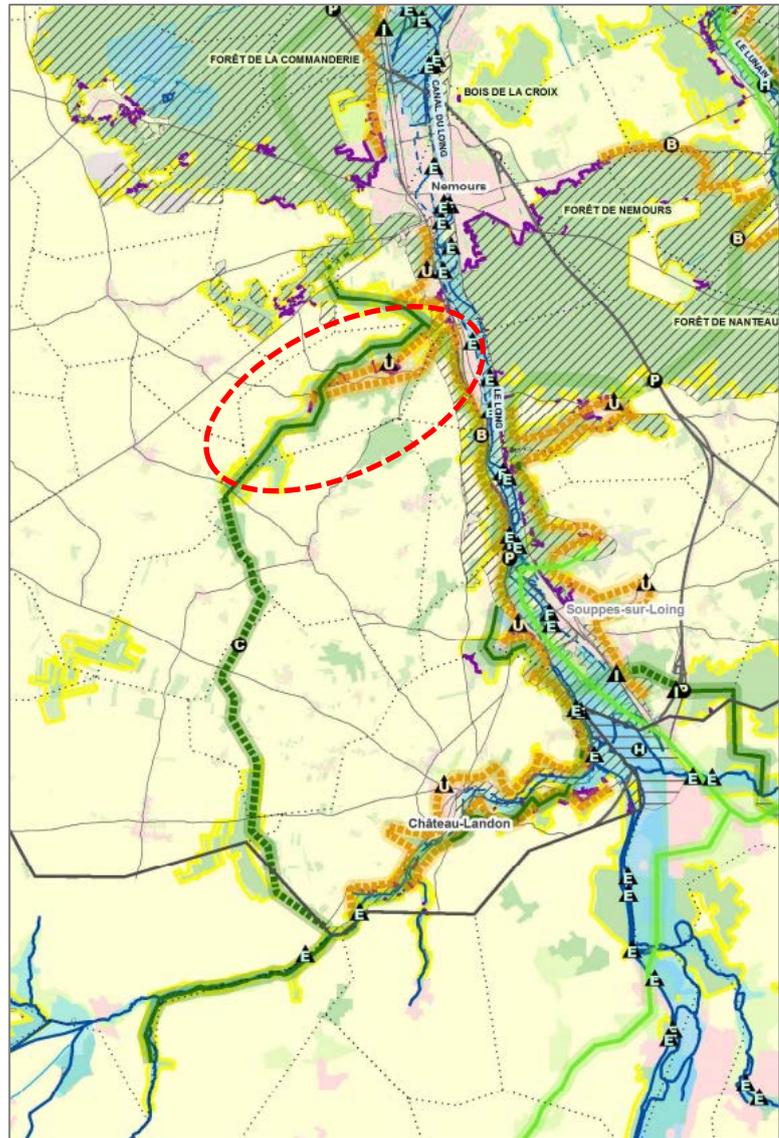
A l'échelle de la commune, le SRCE identifie :

- L'existence d'un corridor fonctionnel sur les massifs boisés du coteau au nord de la commune,
- D'un corridor des milieux calcaires dans le fond de vallée dont la fonctionnalité est réduite du fait de la présence du bourg de Faÿ-lès-Nemours créant une coupure urbaine dans le continuum,
- L'existence de lisières agricoles et de lisières boisées de massifs de plus de 100 hectares.

La commune a une position stratégique dans la trame verte secondaire, en « pas japonais » existants sur le plateau agricole du Gâtinais entre le sud de Nemours et la vallée du Fusain à l'ouest de Château-Landon :

- De préserver des zones tampons suffisamment larges au niveau des lisières non urbanisées des principaux massifs forestiers.
- De préserver les abords des milieux humides.

Extraits du Schéma Régional de  
Cohérence Ecologique (SRCE)  
d'Ile-de-France



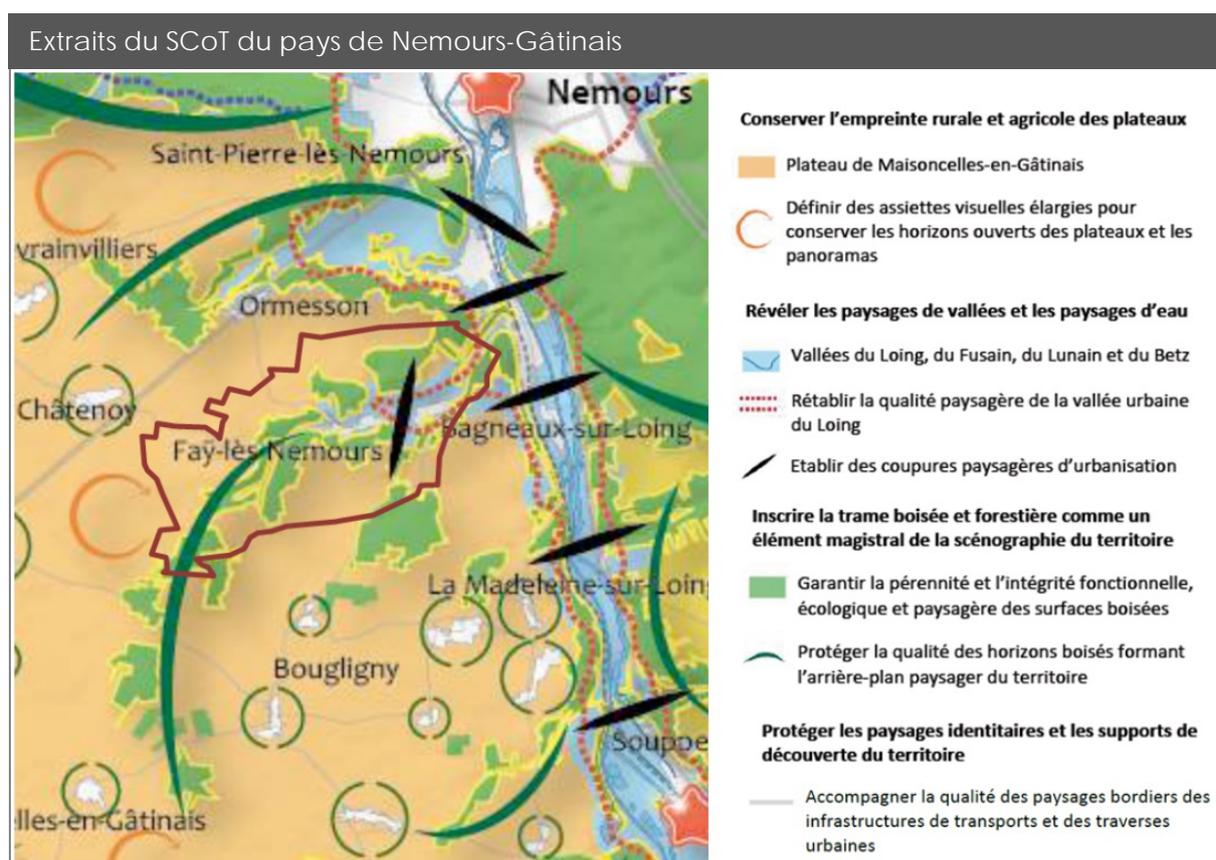
En plus du SRCE, la Trame Verte et Bleue connaît deux autres déclinaisons locales venant affiner les orientations du SRCE :

- Le Schéma Directeur d'Ile-de-France.
- Le SCoT Nemours-Gâtinais.

Le SDRIF identifie les coteaux boisés de Fay-lès-Nemours comme « espaces boisés et naturels » et réaffirme le principe de protection. Le document étend leur protection aux lisières pour les massifs boisés de plus de 100 hectares.

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. 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 des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »*

Le Schéma de Cohérence Territoriale complète la dimension fonctionnelle et écologique des milieux naturels par des prescriptions d'ordre paysagères. Il est dès lors également demandé au PLU d'intégrer la qualité paysagère de la vallée urbaine du Loing, à l'est du bourg et le maintien des coupures paysagères d'urbanisation.



### 3.3.3. Une faible trame bleue

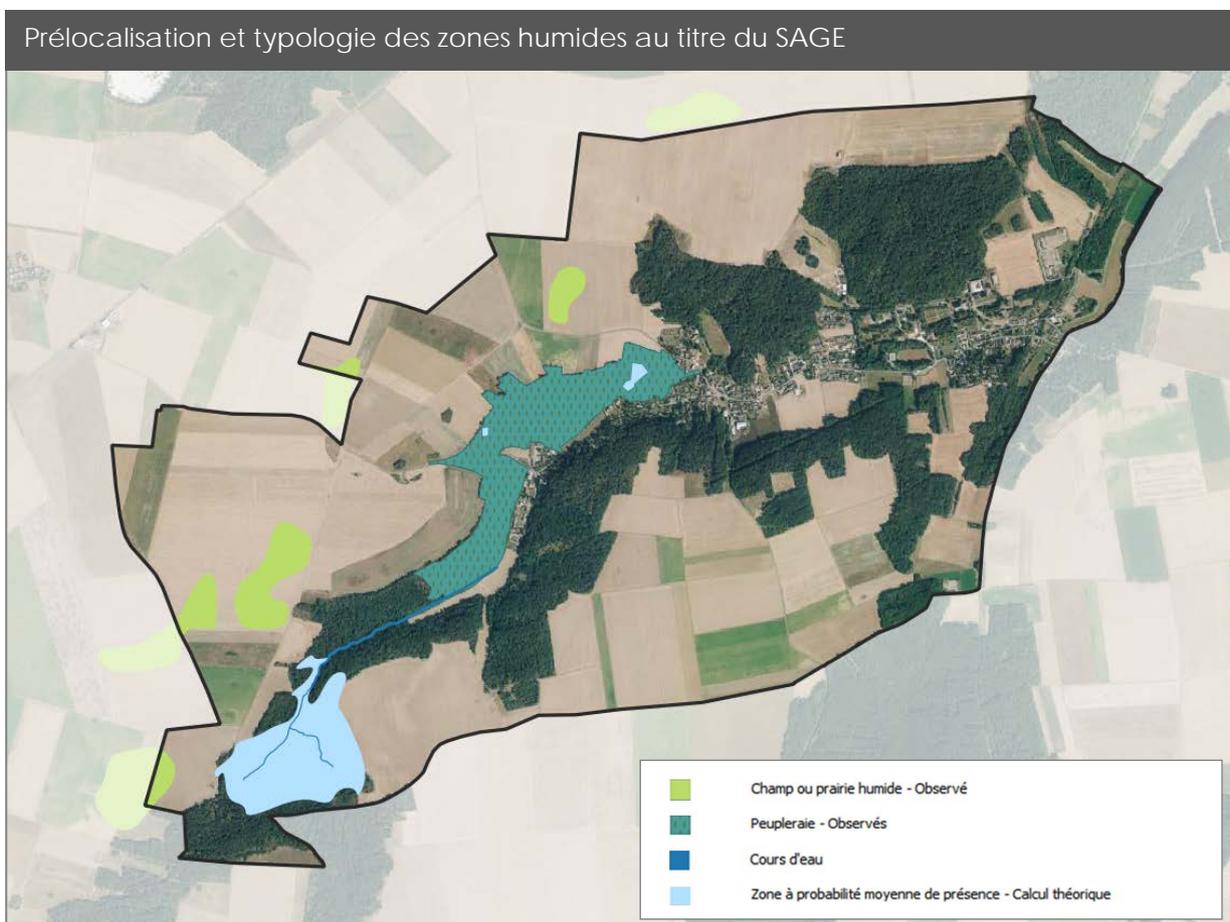
Du fait de l'absence de cours d'eau sur la commune de Fay-lès-Nemours, la trame bleue est faiblement présente sur la commune. Néanmoins la composition topographique et géologique de la commune crée des conditions pouvant être favorables à la présence de zones humides. Celles-ci constituent des espaces privilégiés pour le développement de la biodiversité et doivent être protégées afin d'assurer le maintien et la restauration de la trame bleue. <sup>2</sup>

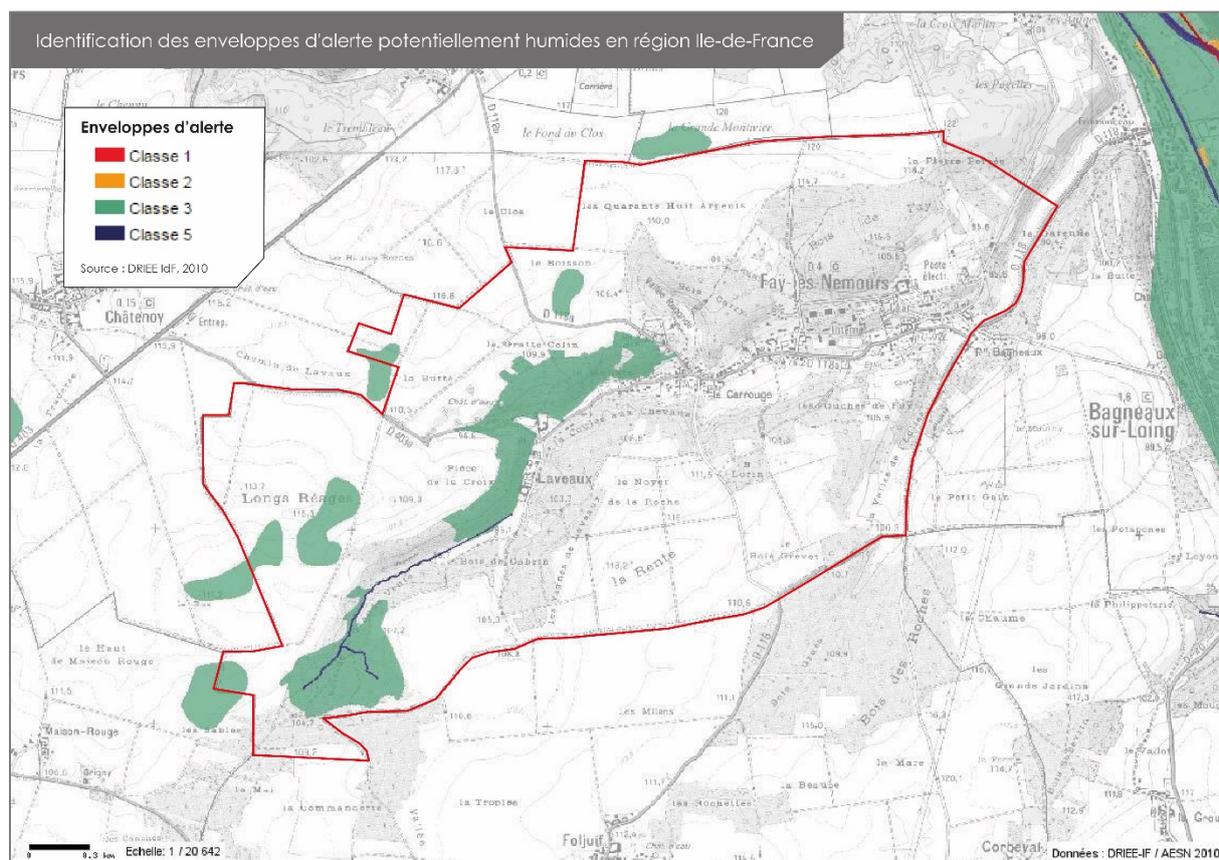
Il s'agit de : « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE) et la Société Nationale de Protection de la Nature ont dressé un inventaire des zones humides sous forme d'*Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France*.

La commune de Fay-lès-Nemours est concernée par plusieurs zones de classe 3. Il s'agit de zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de zone humide.

Une seconde étude de la localisation des zones humides a été menée par la Commission Locale de L'Eau dans le cadre de la mise en œuvre du Sage Nappe de Beauce permet s'assurer la *Prélocalisation des zones humides* qui reprend les mêmes délimitations que les enveloppes de la DRIEE.





### 3.3.4. Les espaces boisés : la trame verte dominante

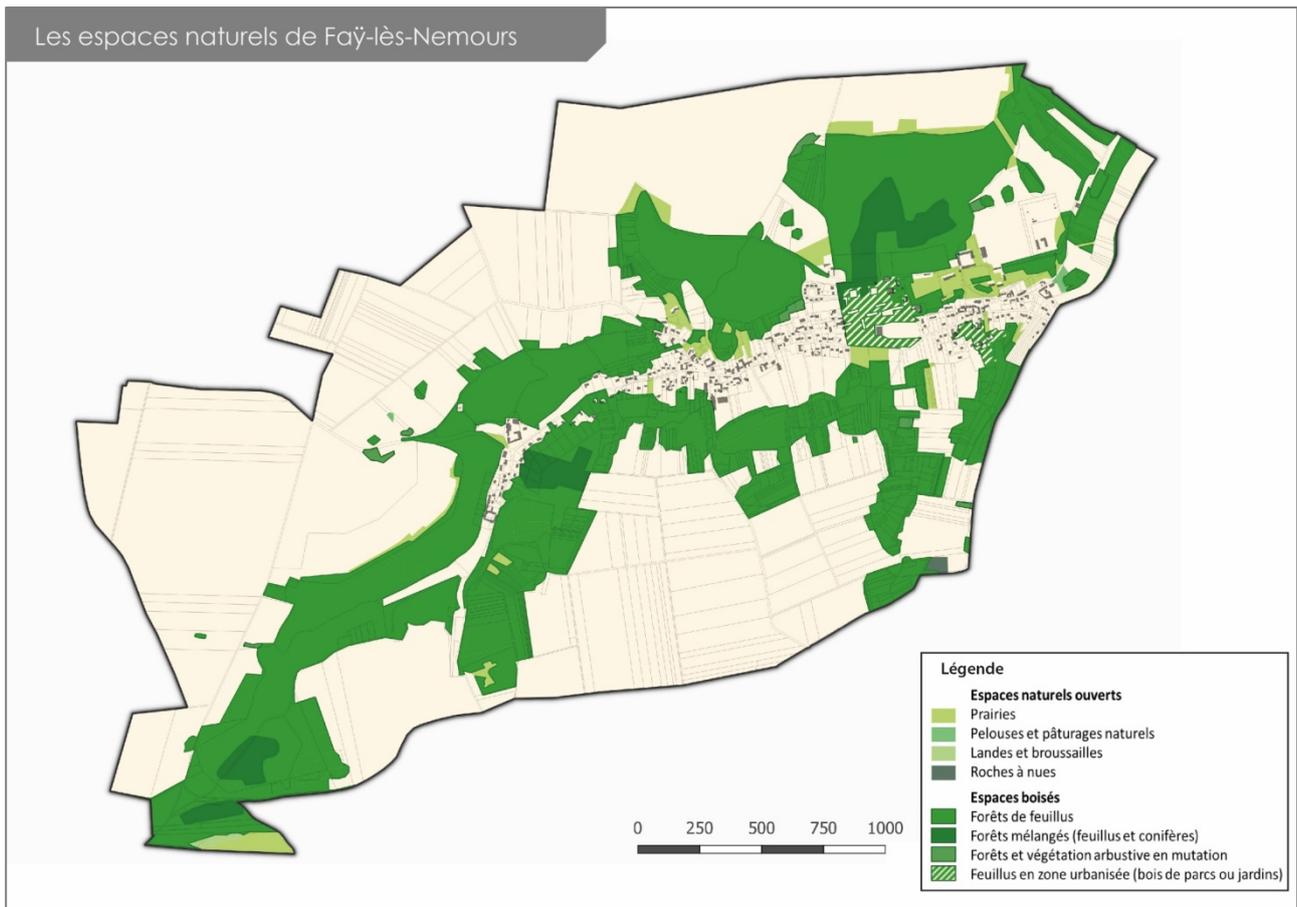
#### ■ Une forte présence du végétal

Les espaces naturels et boisés de Fay-lès-Nemours couvrent une importante superficie du territoire (environ 45 % de l'occupation des sols). Ils se concentrent majoritairement sur les coteaux de la vallée sèche et la naissance des plateaux créant deux linéaires quasi-continues au nord et au sud village. Les deux continuités végétales se rejoignent à l'ouest du bourg pour se poursuivre, de manière plus discontinue sur les communes voisines de Bouigny, d'Aufferville et de Maisoncelles-en-Gâtinais.

Les boisements sont très majoritairement composés de feuillus avec la présence sur de petite surface de quelques essences de conifères.

En bordure des espaces boisés, on retrouve également des surfaces couvertes par des prairies et des pelouses calcicoles.

Les espaces urbanisés de la commune disposent également d'une présence végétale importante grâce à la végétalisation des jardins privés et des espaces publics. Le maintien des végétaux sur le site du Parc de Fay contribue à créer une coupure paysagère d'urbanisation dont le maintien apparait comme un enjeu pour l'aménagement du secteur en réhabilitation suite à la fermeture de l'Internat Professionnel d'Education Surveillée (IPES).



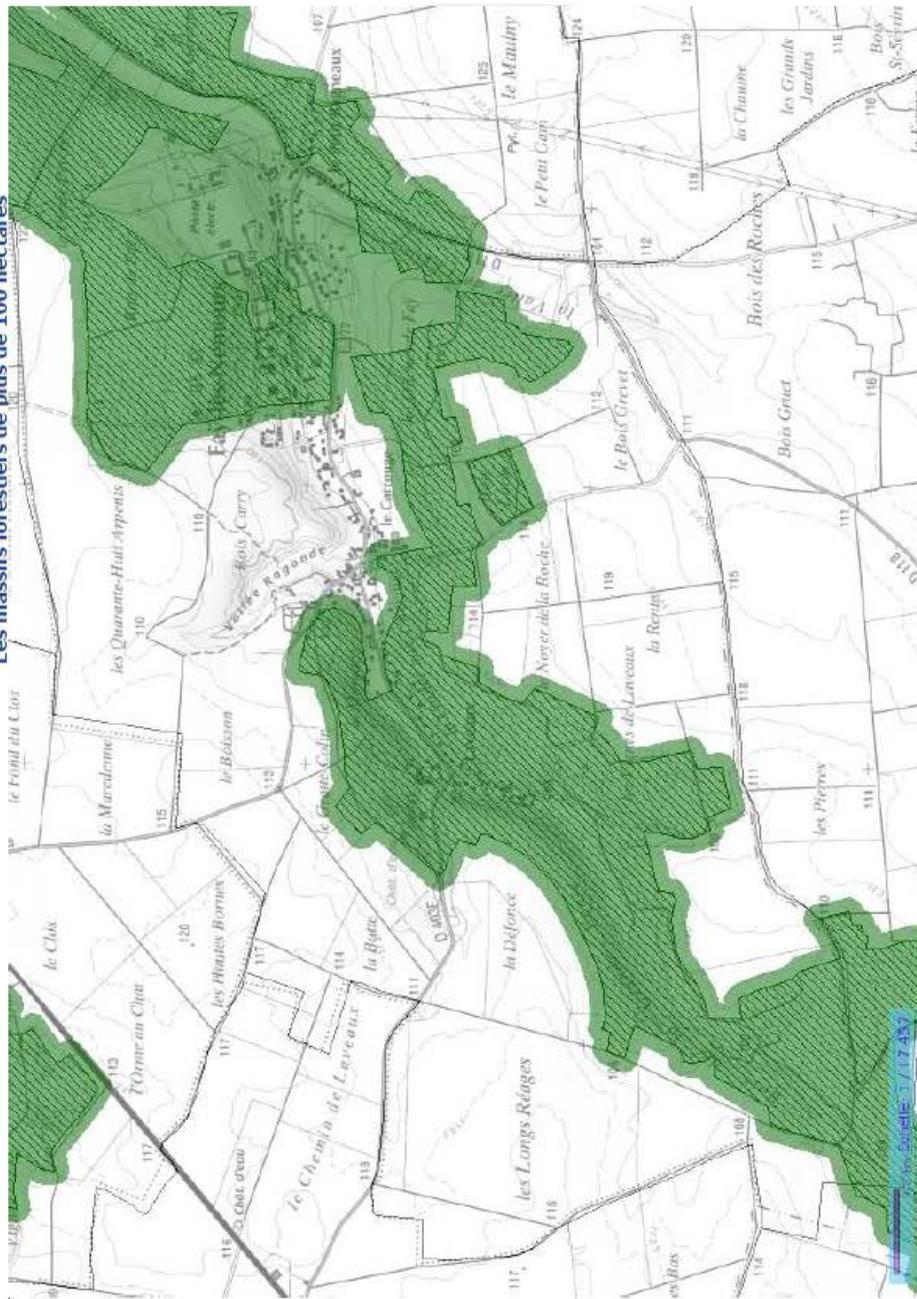
■ Protection des lisières des bois de plus de 100 hectares

Ces zones boisées ne sont pas classées en forêt de protection, mais sont soumises à la **protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares**.

En application de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une **bande de 50 mètres** doit être retranscrite dans les documents d'urbanisme locaux où **toute nouvelle urbanisation y est interdite**, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, en dehors des limites d'un site urbain constitué, soit un site doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie rencontrée dans les zones agglomérées.

Ainsi cette bande d'inconstructibilité devra être prise en compte dans la délimitation des zones du document réglementaire graphique. Du fait de la présence importante du couvert boisé de la commune et de sa position encadrant les tissus bâtis, cette protection supra-communale conditionne largement les possibilités de développement urbain de Fay-lès-Nemours. Cette protection concerne l'ensemble des boisements de la commune à l'exception du Bois Carry.

### Les massifs forestiers de plus de 100 hectares



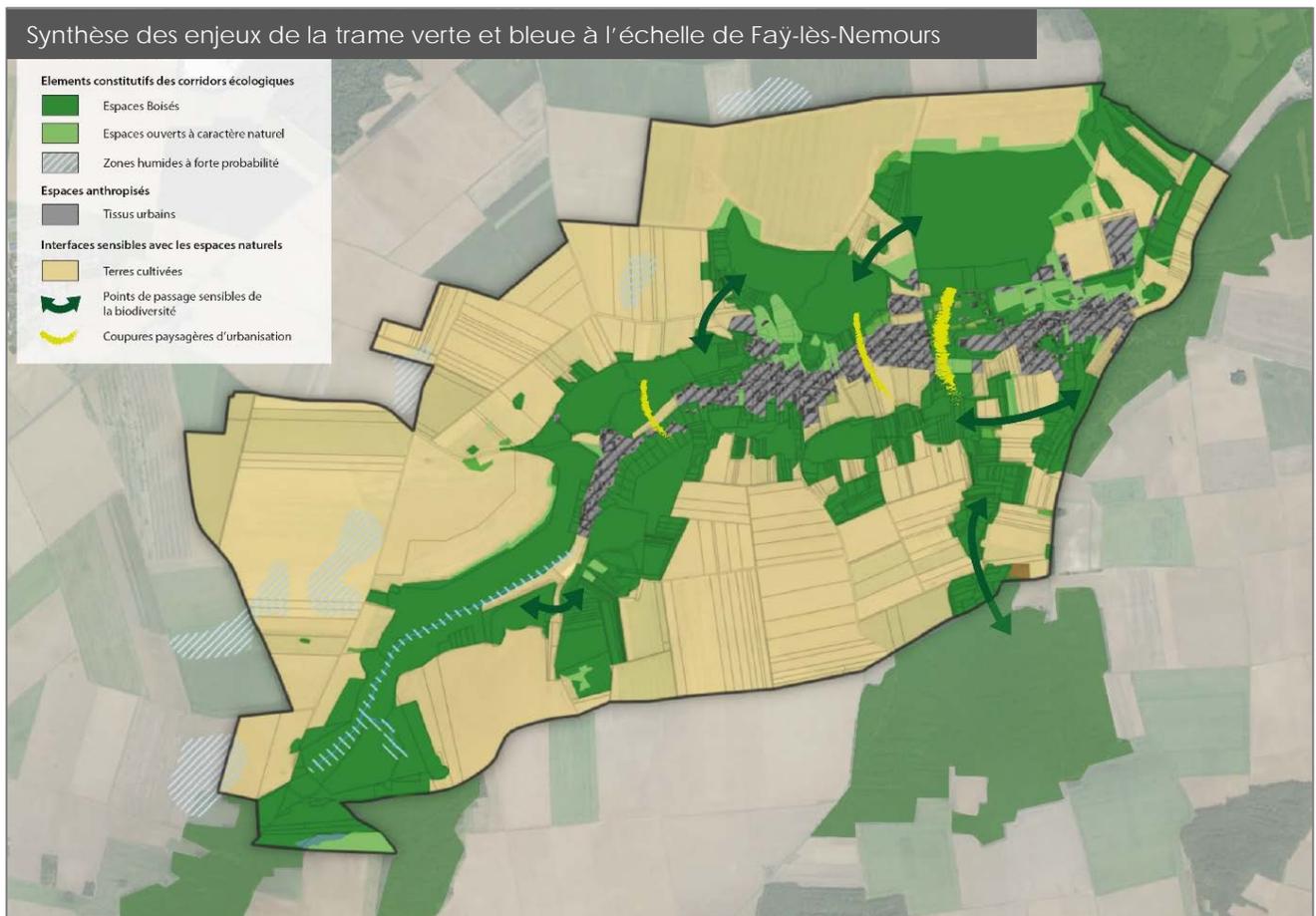
- Contenu de la carte
- Annotations
  - massifs forestiers
  - lisières de 50 m
  - Communes
- Scan 25 (Niveau de gris) - (Données Scan 25 - Copyright IGN)  
Mars 2018

Tous droits réservés  
Document imprimé le 17 Mai 2018, serveur Géo-IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.i2>, Service: DDT 77.

### 3.3.5. Identification de la trame verte et bleue et synthèse des enjeux environnementaux

La carte page suivante synthétise les enjeux de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques à prendre en compte dans le projet de territoire :

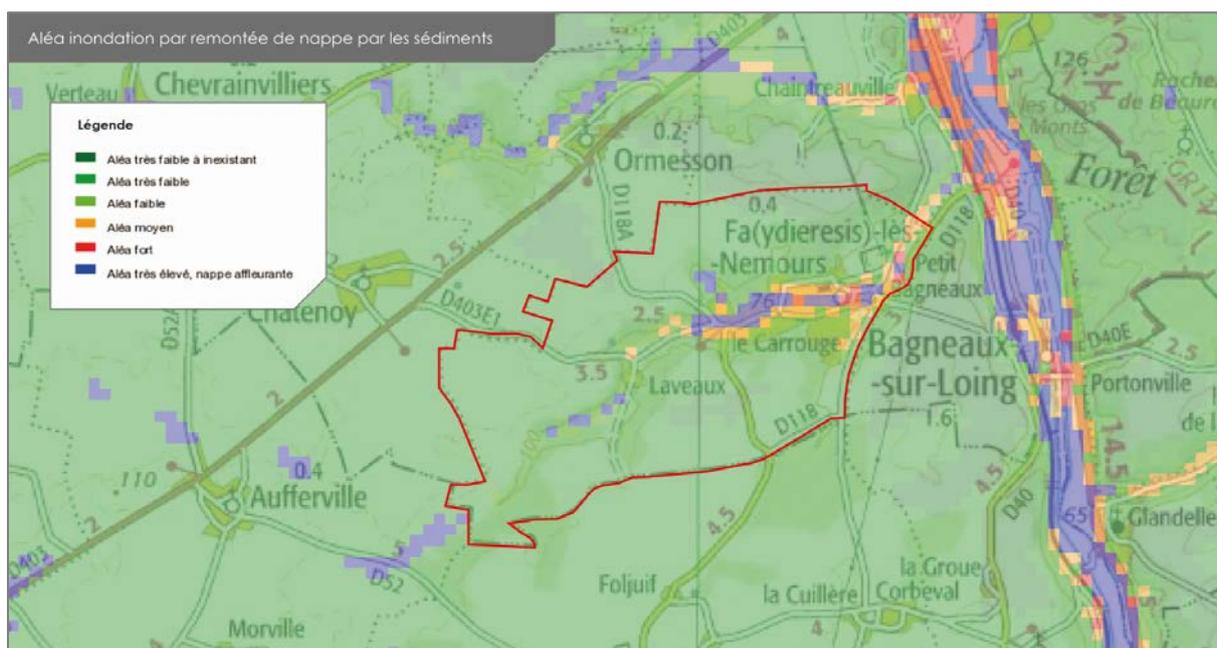
- Les tracés linéaires sur les flancs de la vallée créés par les milieux naturels en font des réserves naturelles importantes et des axes prioritaires de la trame verte, identifiés par les documents supra-communaux.
- Les discontinuités existantes au sein de ces doivent être maintenues inconstructibles afin de ne pas entraver la fonctionnalité des corridors écologiques dits « en pas japonais ».
- Les zones humides potentielles se situent en fond de vallée à l'ouest du bourg, au sein des coteaux boisés et dans les dépressions des plateaux cultivés.
- Afin de maintenir un cadre paysager naturel, des espaces de respiration au sein du village et afin d'appliquer la protection des lisières des boisements de plus de 100 hectares, les coupures paysagères doivent être préservées.



## 3.4. Risque naturel et protection des biens et personnes

### ■ La remontée de nappe

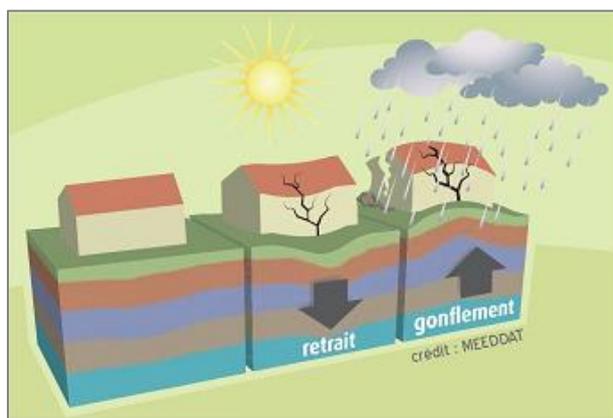
Le principal risque naturel présent sur Fay-lès-Nemours est le risque d'inondation par les sédiments. On y retrouve un aléa allant de jusqu'à une exposition très élevée dans les parties les plus basse de la commune. L'aléa se concentre majoritairement dans la vallée sèche où la nappe phréatique est affleurante. Se sont donc les parties les plus habitées de la commune qui sont les exposées.



### ■ Retraits et gonflements des sols argileux

La nature du sol montre la présence d'argiles en surface, sur les espaces de plaines aux franges nord et sud de la commune.

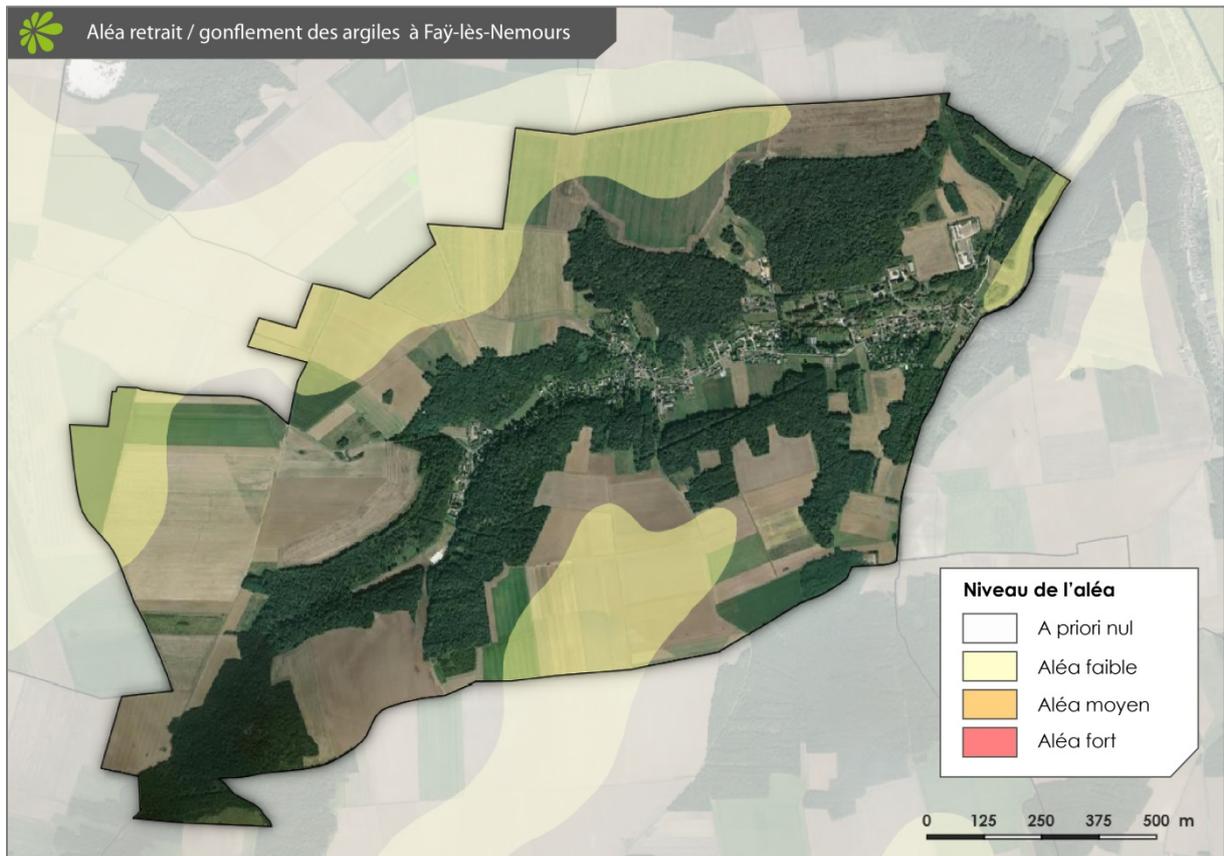
Dans les secteurs où les sols présentent une dominante argileuse, des phénomènes de retrait/gonflement peuvent se produire, liés à l'alternance de périodes sèches (retrait) et pluvieuses (gonflement). Ils peuvent se traduire, dans certains cas, par des dommages aux habitations (fissurations).



Ce risque est présent sur la commune avec une graduation de l'aléa comprise entre « aléa à priori nul » à « aléa faible » :

- aléa à priori nul : 84,6 % de la superficie communale en aléa moyen ;
- aléa faible : 15,4 % de la superficie communale.

On observe notamment que l'aléa retrait gonflement des argiles se concentre sur les parties hautes de la commune, sur les plateaux agricoles. Le fond de vallée urbanisé de la commune n'est à priori que faiblement impacté par ce phénomène.



#### ■ Cavités

Selon les recensements effectués par les services du BRGM, aucune cavité n'est présente sur la commune.

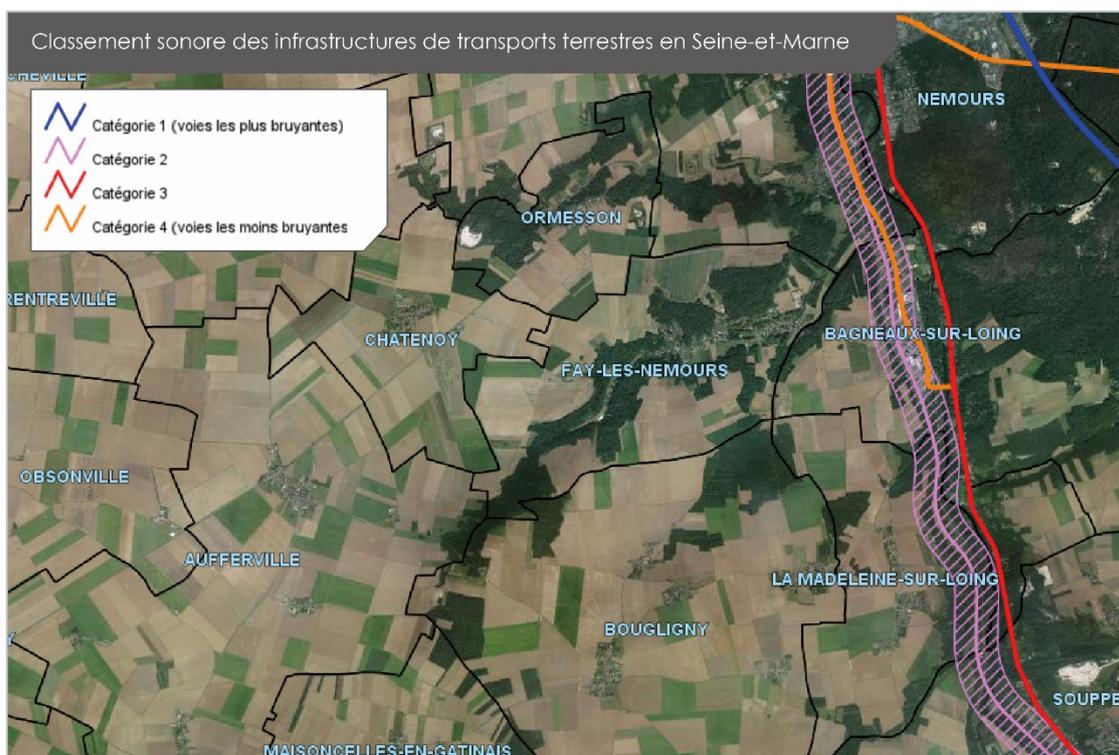
## 3.5. Nuisances et risques anthropiques

### ■ Nuisances sonores

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a fixé les bases de la politique de protection contre le bruit des transports.

En application à cette loi, certaines infrastructures situées dans le département ont été classées par arrêtés préfectoraux. Ces arrêtés du 10 janvier 2001 fixent les niveaux d'isolation acoustique que devront respecter les constructions nouvelles en fonction de leur destination et leur distance par rapport à la voie.

Sur la commune Fay-lès-Nemours, aucune route n'est reconnue comme une infrastructure induisant des nuisances.



### ■ Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ni d'installation Seveso n'est recensée sur la commune.

### ■ La base de données BASOL

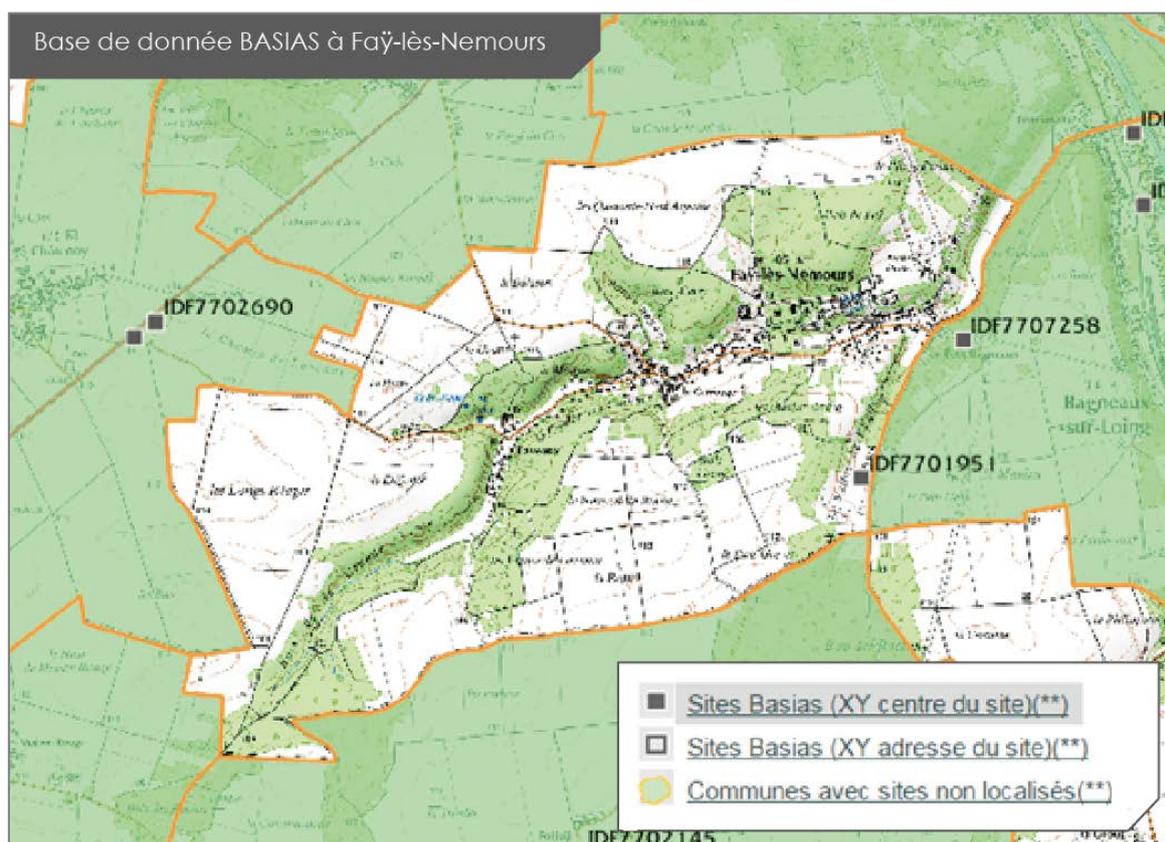
BASOL est la base de données nationale qui récolte et conserve la mémoire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Aucun site BASOL n'est recensé sur la commune de Fay-lès-Nemours.

### ■ La base de données BASIAS

La base de données BASIAS vise à récolter et conserver la mémoire des anciens sites industriels et activités de service (abandonnés ou non), susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués (ce qui signifie que tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués).

Selon les données du site BASIAS, la commune recense une décharge (IDF7701951) de collecte et de stockage des déchets non dangereux. Elle est située à l'extrémité sud-est de la commune à proximité de la route de Boulogny.



## 3.6. Traitement et distribution de l'eau potable

### ■ Les documents cadres

#### **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux)**

Il fixe les orientations fondamentales à l'échelle des bassins ou groupe de bassins hydrographiques. Le PLU « doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE en application de l'article L.121-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SDAGE en application de l'article L.213-3 du même code (loi du 21 avril 2004) portant transposition de la Directive Européenne 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établissant une politique communautaire dans le domaine de l'eau ».

Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2015 qui rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

- Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

#### **Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux).**

Le territoire de Fay-lès-Nemours est situé dans le périmètre d'un SAGE « Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés » a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 11 juin 2013.

Il détermine les modalités d'utilisation et de protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des unités hydrographiques.



► **Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation.**

Diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention sont les buts à poursuivre afin de limiter le risque inondation qui touche un certain nombre de communes au sein du périmètre du SAGE.

**Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) et stratégie locale**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été arrêté par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2015. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Réduire la vulnérabilité des territoires.
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages.
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

■ **Le service d'eau potable**

Le service en eau potable est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable (SIAEP) de Nemours Saint Pierre. Le transfert de compétence a été effectué par décision du conseil municipal du 29 novembre 2007. Le service est assuré par Délégation de Service Public (DSP). Le délégataire est l'entreprise SAUR. La DSP actuelle s'opère sur la période 2016-2027.

En matière d'eau potable, le syndicat intercommunal assure des compétences en Etudes, construction, financement et exploitation des ouvrages du service de production, Transport, stockage et distribution de l'eau potable.

Le réseau public d'eau potable dessert 243 abonnés en 2014. Ils étaient 235 en 2013 et 240 en 2012.

La consommation totale est de 21 576 m<sup>3</sup> soit une moyenne de 94 m<sup>3</sup> par ménages abonnés (consommation moyenne domestiques + non-domestique, rapporté au nombre d'abonnés).

■ **Forage AEP et périmètres de protection**

L'alimentation s'effectue par l'intermédiaire des forages intercommunaux géré par le SIAEP. Le forage le plus proche se situe sur la commune de St-Pierre-lès-Nemours « Ile des Doyers », au nord de la commune. Ce forage est assorti de périmètres de protection qui impact la commune.

Il n'existe plus de captage d'alimentation en eau actif sur la commune de Fay-lès-Nemours. L'ancien captage territoire communal, situé au lieudit « Laveaux » est actuellement inutilisé (forage de 44 mètres de profondeur sollicitant la craie du Sénonien).

Bien qu'il ne soit plus en activité, il demeure assorti d'un périmètre de protection puisque les travaux de dérivation par pompage d'eaux de sources et la création de périmètres de

protection autour du captage ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n°82/DDA/AE2/26, en date du 5 février 1982.

## 3.7. Assainissement

### ■ Assainissement des eaux usées

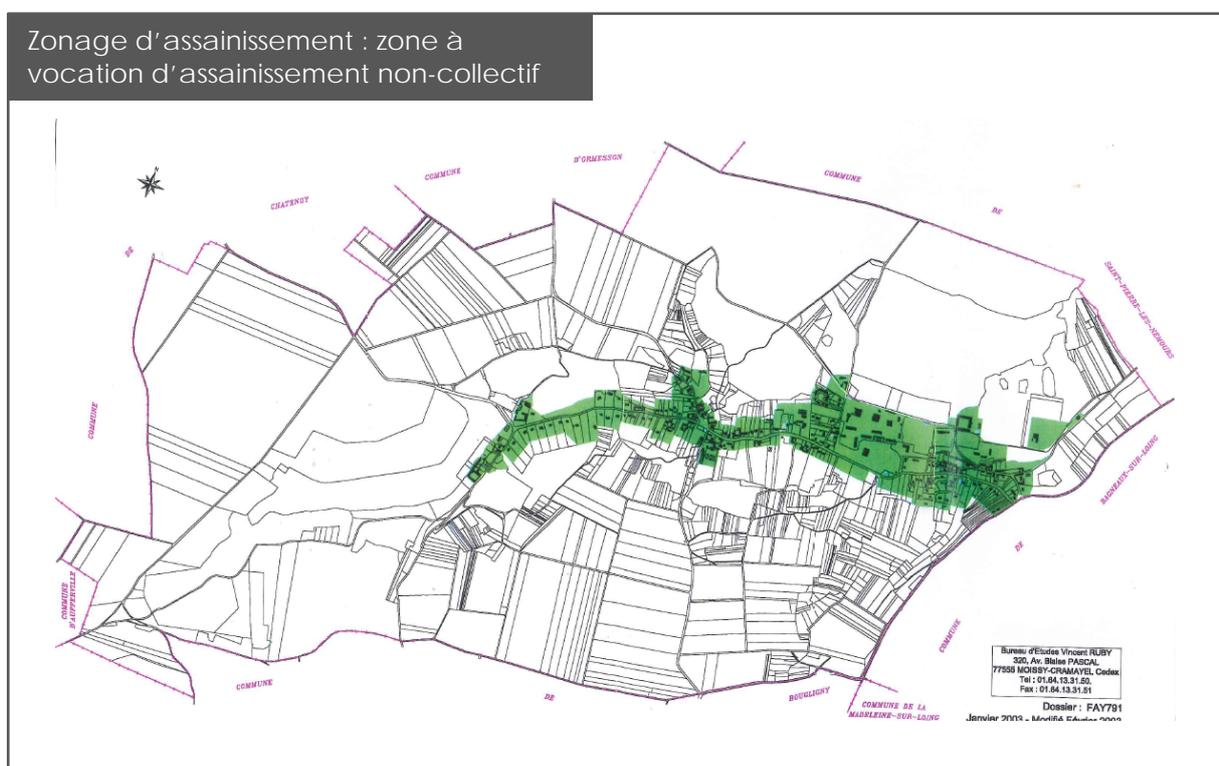
La commune de Fay-lès-Nemours ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. L'assainissement des constructions nécessitant un système s'effectue par l'intermédiaire du système individuel autonome.

Pour l'ensemble des constructions de la commune s'applique un règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il vise à déterminer les relations entre les usagers du service public et ses gestionnaires de l'assainissement non-collectif en en fixant et rappelant les obligations de chacun.

Le règlement du SPANC de Fay-lès-Nemours a été approuvé le 21 septembre 2009.

### ■ Zonage d'assainissement

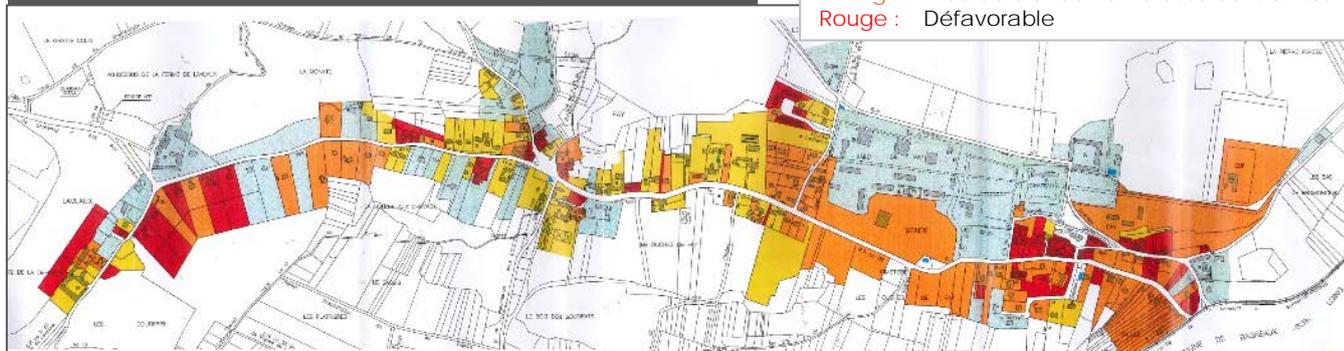
Le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du 27 juin 2007. L'objet de ce document est de définir une politique d'assainissement des eaux usées domestiques pour l'ensemble du territoire communal et donc d'étudier l'éventualité d'un assainissement collectif en précisant dans quelles zones le système d'assainissement restera du type individuel.



La morphologie naturelle du territoire de Fay-lès-Nemours se caractérise par un certain nombre de contraintes à la réalisation d'un assainissement individuel. Le zonage d'assainissement assure une étude préalable de la faisabilité d'un assainissement autonome.

Carte de faisabilité de l'assainissement individuel

- Bleu :** Très favorable sans restriction
- Jaune :** Favorable avec quelques contraintes
- Orange :** Médiocre avec nombreuse contraintes
- Rouge :** Défavorable





## 3.8. Défense incendie

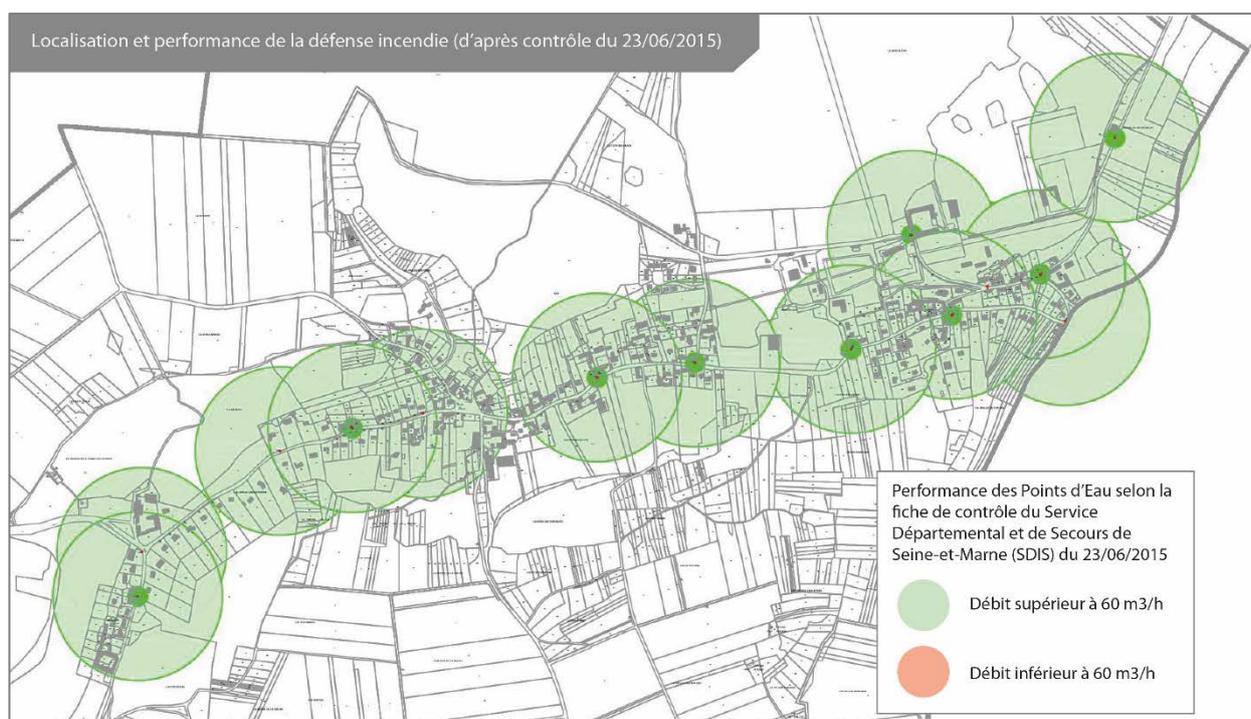
La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité et la responsabilité principale du Maire au titre de ses pouvoirs de police administrative.

Elle est actuellement réglementée par

- Le Décret 2015-235 du 27 février 2015,
- La Circulaire Préfectorale 2003/01/C du 2 janvier 2003,
- Le guide pratique du centre National de prévention et de protection.

La règle générale est de disposer **d'un point d'eau de 60 m<sup>3</sup>/h à moins de 200 m** du risque à défendre ou d'une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 120 m<sup>3</sup> répondant à des caractéristiques d'accessibilité et de manœuvrabilité définies.

La défense incendie de la commune couvre la quasi-totalité des constructions de la commune :



▾ La couverture incendie de la commune est assurée par 15 poteaux incendie dont les débits sont supérieurs à 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar.

## 3.9. Gestion et collecte des Déchets

### ■ Document cadre : le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

La région Ile-de-France a adopté le 26 novembre 2009 un Plan régional d'Élimination des déchets ménagers et Assimilés (PREDMA).

Ses objectifs à 10 ans sont :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter le recyclage de 60 % ;
- Développer le compostage et la méthanisation ;
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- Améliorer le transport fluvial et ferré ;
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

### ■ Le fonctionnement du service local : le SMETOM

La commune de Fay-lès-Nemours fait partie du Syndicat Mixte pour l'enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) de la Vallée du Loing, ayant remplacé le SICTRM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Ce service concerne :

- La collecte des déchets ménagers résiduels et assimilables ;
- La collecte sélective des emballages recyclables et des journaux-revues-magazines ;
- La collecte sélective des déchets du verre ménager ;
- La collecte des déchets d'activités de soins à risque infectieux en apport volontaire (DASRI) ;
- La collecte des cartons des activités professionnelles ;
- La collecte des déchets sur 3 déchèteries.

La collecte des déchets est sélective depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2002. Un tri complémentaire est effectué sur chaîne de tri, puis l'ensemble des matériaux sont renvoyé vers des filières de valorisation. Les ordures ménagères sont envoyées sur le Centre de valorisation énergétique du Syndicat Mixte Beauce Gâtinais Valorisation à Pithiviers, exploité par INOVA.

Le SMETOM est également propriétaire de trois autres déchèteries à la disposition des habitants dont la plus proche située sur la commune de St-Pierre-lès-Nemours (ZA du Port).

## 3.10. Climat, Air et énergie

### 3.10.1. Les documents cadres

---

#### ■ Le Schéma régional Climat, Air, énergie

Le Schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) de la région Ile-de-France a été adopté le 14 décembre 2012. Il fixe les orientations locales afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagement nationaux avec trois grandes priorités régionales à l'horizon 2020 :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020.
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) du trafic routier combiné à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le PLU devra le prendre en considération.

#### ■ Le plan de protection de l'atmosphère (PPA)

Le plan de protection de l'atmosphère pour la région d'Île-de-France a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n°2013 084-0001 du 25 mars 2013. L'objectif de ce plan est de réduire les émissions des sources de pollution atmosphérique afin de respecter les limites réglementaires, et aussi de minimiser leur impact sanitaire.

Compatible avec le SRCAE, il s'agit d'un outil de planification dont les mesures concernent tous les secteurs émetteurs de polluants atmosphériques (transports, industrie, agriculture, résidentiel-tertiaire).

La mesure réglementaire n° 8 définit les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme :

Dans le rapport : un état de la qualité de l'air sur le territoire concerné, ainsi qu'un bilan des émissions annuelles, à partir des données d'Airparif ([www.airparif.fr](http://www.airparif.fr)),

Dans le PADD : une orientation spécifique sur la qualité de l'air, si la commune est comprise à l'intérieur de la zone sensible, ou si un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'état initial de l'environnement,

Dans les OAP et le règlement : l'étude systématique de la pertinence des dispositions suivantes :

- limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite, ...) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air,
- déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs, et

déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,

- subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
- introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
- restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

Pour information, votre commune ne fait pas partie de la zone sensible définie par le PPA.

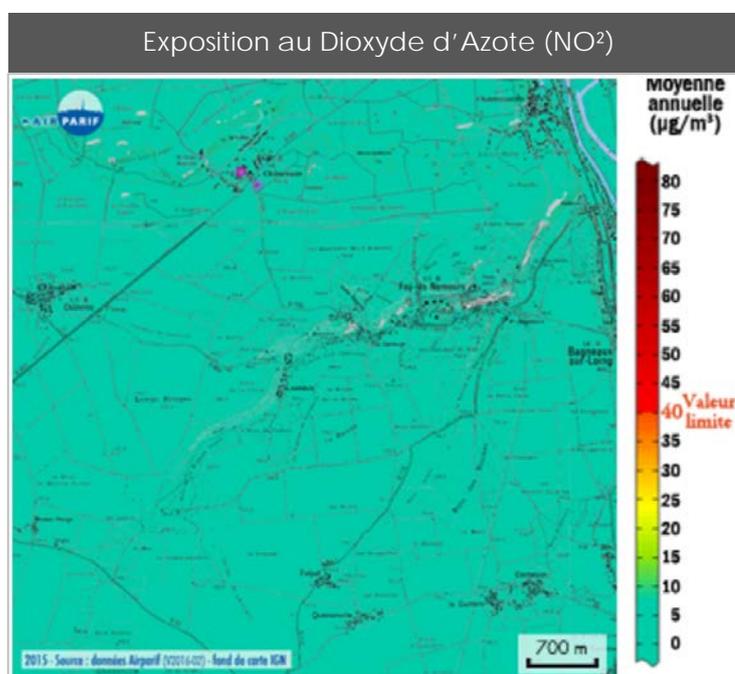
### 3.10.2. La qualité de l'air

#### ■ Dioxyde d'Azote

Pour la commune de Fay-lès-Nemours, la station de mesure d'Air-Parif utilisée afin d'assurer les mesures de la qualité de l'air se situe sur la commune de Fontainebleau, en limite de la commune de Recloses, au sud de la forêt de Fontainebleau (lieu-dit maison forestière du Clos du Roi).

L'indicateur retenu dans l'évaluation du niveau de pollution est de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>). C'est un des facteurs (« sous-indice ») généralement pris en compte dans le calcul des indices de qualité de l'air (Indice Atmo en France par exemple) puisque « vis à vis de la pollution chronique le polluant qui actuellement est le moins bien maîtrisé est le dioxyde d'azote » ; « De plus la baisse du NO<sub>2</sub> n'est pas proportionnelle à la baisse des polluants primaires » (CERTU, 2005).

Les polluants relevés sur cette station pour l'année 2015 témoignent d'indicateurs de pollution très faibles, inférieures à 40 µg/m<sup>3</sup> de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) en moyenne annuelle. Ce taux correspond au niveau de qualité fixé en France.



40 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle			
	Commune Faÿ-lès-Nemours	Département Seine-et-Marne	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	non significatif*	<1000	1557000
Superficie cumulée (km <sup>2</sup> )	non significatif*	2	91
Longueur de voirie concernée (km)	non significatif*	36	1070

\* Les indicateurs de dépassement sont très faibles. Compte-tenu des incertitudes de la méthode d'estimation employée, les chiffres ne sont pas significatifs.

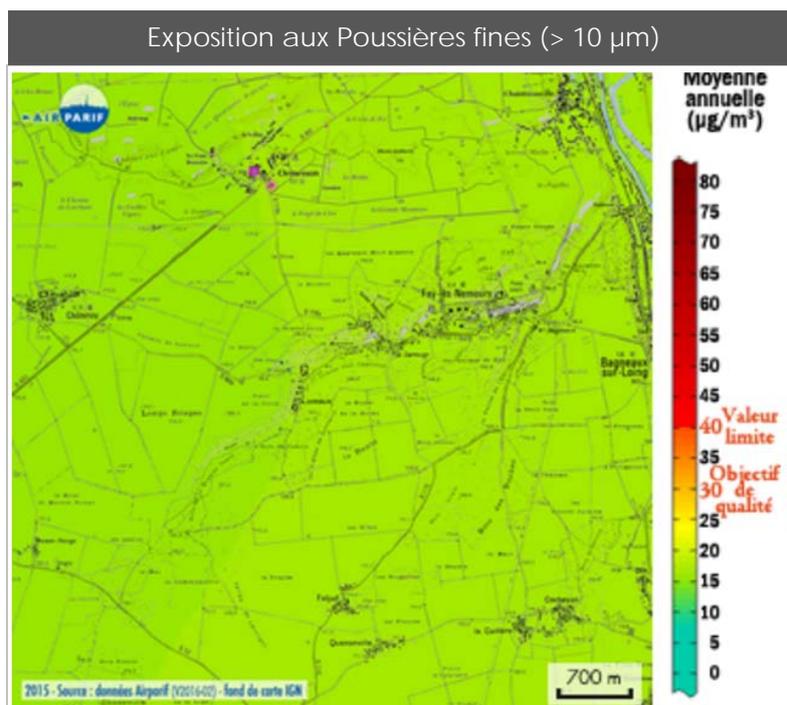
## ■ Particules/ Poussières fines

Leur rôle a été démontré dans certaines atteintes fonctionnelles respiratoires, le déclenchement de crises d'asthme et la hausse du nombre de décès pour cause cardiovasculaire ou respiratoire, notamment chez les sujets sensibles.

Les particules sont un ensemble très hétérogène de composés du fait de la diversité de leur composition chimique, de leur état (solide ou liquide) et de leur taille (caractérisée notamment par leur diamètre). La station de Fontainebleau mesure les « particules grossières » c'est-à-dire les poussières inférieures à 10 microns (10 µm), les PM10, ainsi que les particules fines c'est-à-dire celles inférieures 2,5 µm, les PM 2,5.

Les particules les plus "grosses" (> 10 µm), visibles à l'œil nu, ne sont pas les plus inquiétantes pour la santé. Retenues par les voies aériennes supérieures (nez, gorge), elles ne pénètrent pas dans l'appareil respiratoire. Les particules de diamètre compris entre 2,5 et 10 µm atteignent les parties supérieures du système respiratoire et peuvent être éliminées par filtration des cils de l'arbre respiratoire et la toux. Les particules les plus fines (< 2,5 µm) sont les plus dangereuses. Capables de pénétrer au plus profond de l'appareil respiratoire, elles atteignent les voies aériennes terminales, se déposent par sédimentation ou pénètrent dans le système sanguin. Ces particules peuvent véhiculer des composés toxiques, allergènes, mutagènes ou cancérogènes, comme les hydrocarbures aromatiques polycycliques et les métaux lourds.

La commune de Faÿ-lès-Nemours présente faible niveau d'exposition aux poussières de moins de 10 µm.



## ■ Les émissions de Faÿ-lès-Nemours

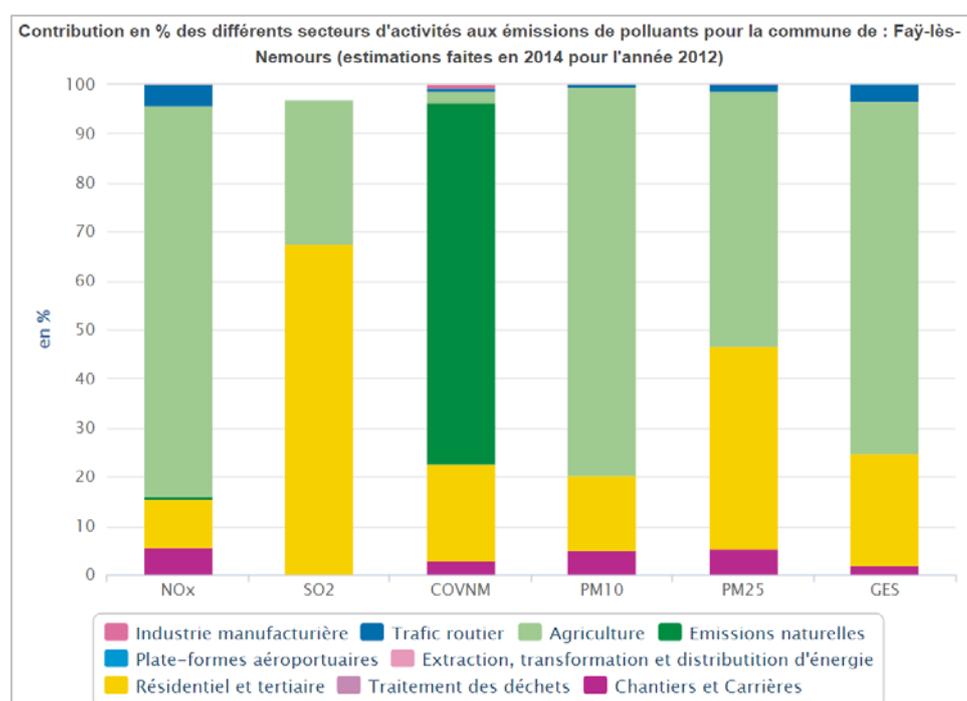
La commune de Faÿ-lès-Nemours est faiblement émettrice en polluants. Les principales émissions sont celles de gaz à effet de serre avec 2 kilotonnes.

*Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Faÿ-lès-Nemours  
(estimations faites en 2014 pour l'année 2012)*

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	5 t	0 t	12 t	5 t	2 t	2 kt

NOx : Oxydes d'Azote,  
 SO2 : Dioxyde de soufre,  
 COVNM : Composé Organique Volatil Non Méthanique,  
 PM 10 : Particules en suspension (> 10 µm),  
 PM 2,5 : Particules en suspension (> 2,5 µm),  
 GES : Gaz à effet de serre.

On observe dans les sources de rejets, le caractère principalement agricole et résidentiel de la commune de Faÿ-lès-Nemours :



Globalement, l'activité agricole principal secteur économique présent sur la commune, constitue également la principale source d'émission de pollution notamment en dioxyde d'Azote, en particules en suspension et en gaz à effet de serre.

Les émissions résidentielles et des activités tertiaires apparaissent comme la seconde source d'émission notamment en dioxyde de soufre.

### 3.10.3. La ressource énergétique et le potentiel de développement des énergies renouvelables

#### ■ Ressource énergétique

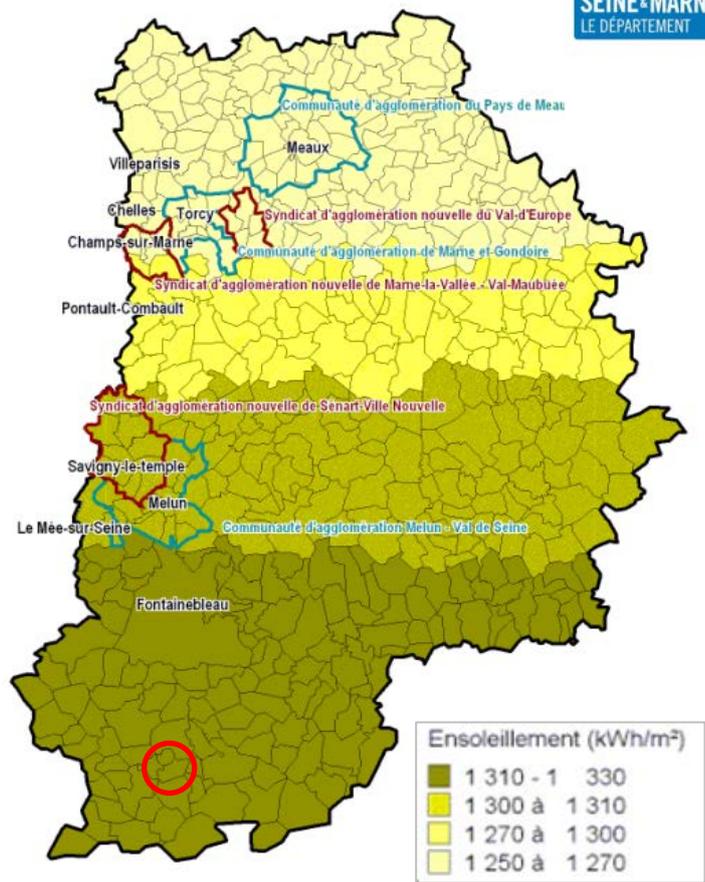
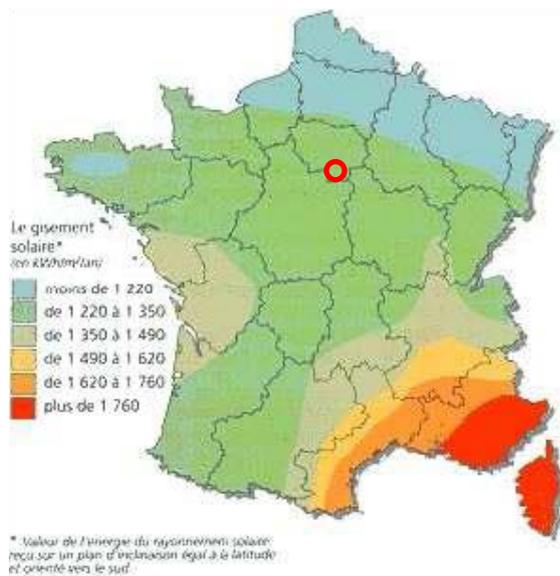
La commune est gérée par le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne.

#### ■ L'énergie solaire

La région Ile-de-France se caractérise par un potentiel solaire intéressant qu'il est tout à fait possible de valoriser. Elle présente globalement un potentiel moyen de l'ordre de 1 220 à 1 350 kWh/m<sup>2</sup> qui, même s'il ne la positionne pas au tout premier rang, ne doit pas être négligé. Il correspond en effet, à une couverture pour un foyer type de plus de 50 % des besoins pour la production d'eau chaude sanitaire et jusqu'à 40 % des besoins de chauffage (plancher basse température).

Gisement solaire en Seine-et-Marne

Carte de France du gisement solaire



Le territoire dispose d'un potentiel d'ensoleillement situé entre 1310 et 1330 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit un taux supérieur à la moyenne départementale (1270 kWh/m<sup>2</sup>/an).

## ■ Les réseaux de chaleur urbains

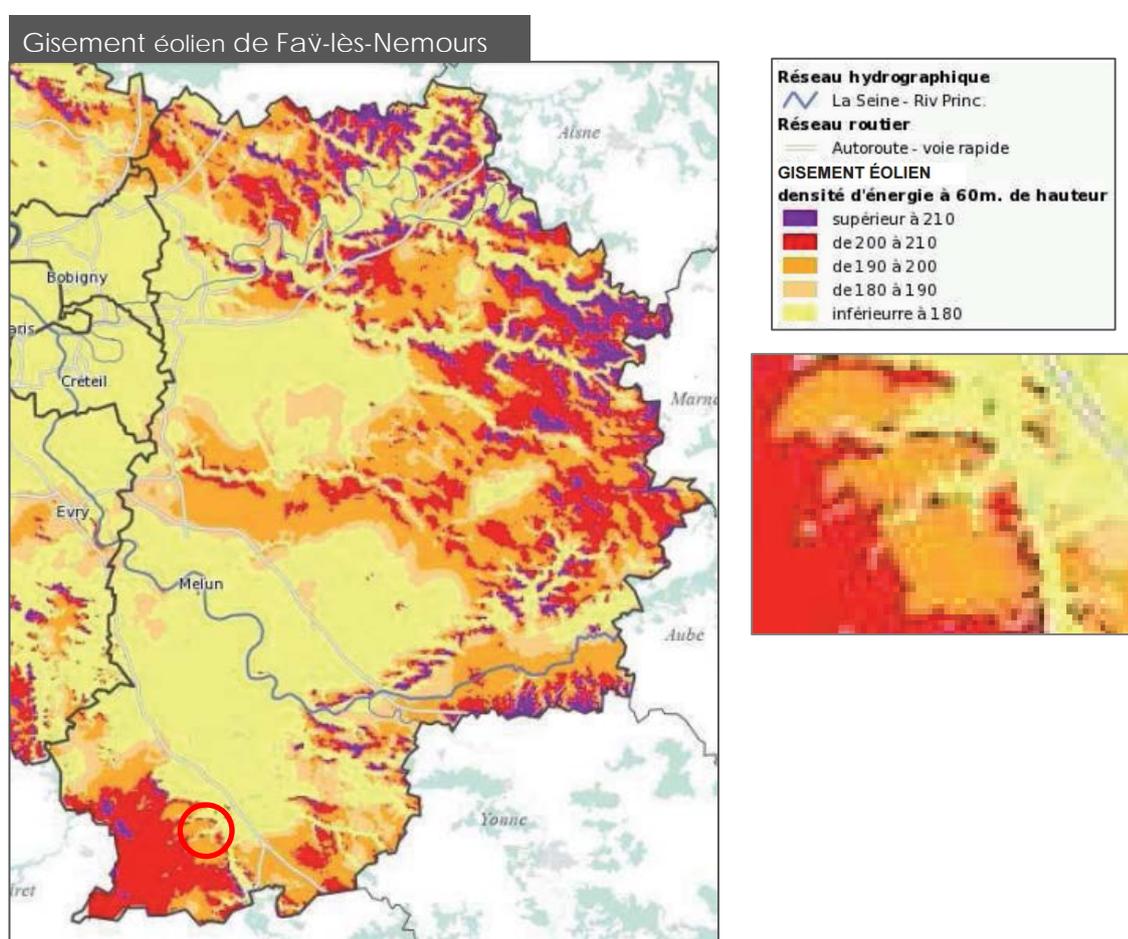
Une étude menée dans le cadre de l'élaboration du SRCAE Ile-de-France a permis d'identifier les zones favorables au développement du chauffage urbain dans la région francilienne.

Le territoire de Faÿ-lès-Nemours n'est pas situé comme présentant un potentiel de développement d'un réseau de chaleur urbain.

## ■ L'énergie éolienne

### Potentiel en gisement éolien

Les caractéristiques géographiques de la commune de Faÿ-lès-Nemours, entre la vallée du Loing et les plateaux agricoles, offre un potentiel intéressant pour le développement éolien, globalement comprise entre 190 et 210 de densité d'énergie.

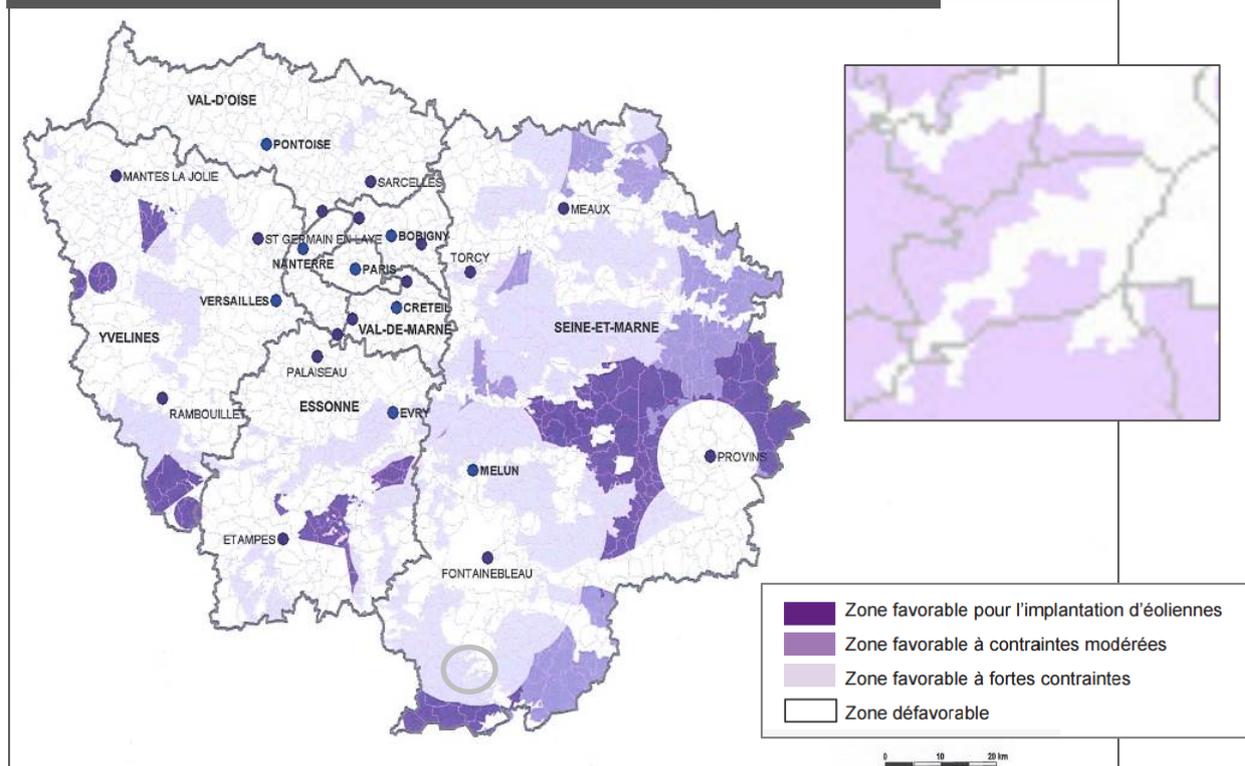


### Un document cadre : le Schéma Régional Eolien (SRE)

La région Ile-de-France a approuvé un Schéma Régional Eolien (SRE) le 12 septembre 2012. Il établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

La commune de Faÿ-lès-Nemours y apparaît comme une commune favorable mais disposant de fortes contraintes.

Carte des zones favorables pour le développement des éoliennes



### 3.10.4. Exploitation de carrières et mines

#### ■ Schéma départemental des carrières et exploitation

Le Schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 7 mai 2014 et a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

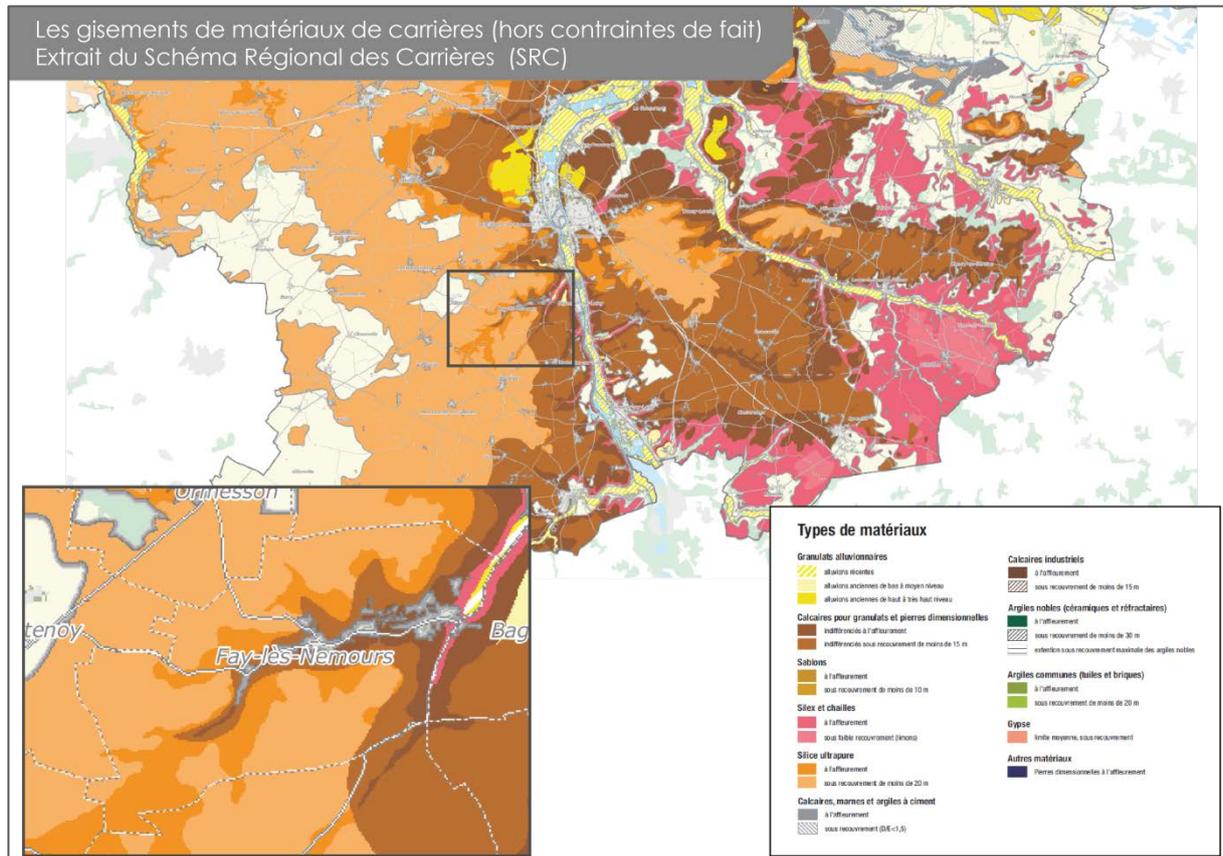
Le Schéma départemental des carrières permet de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. En outre, le Schéma formule certaines orientations en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

#### ■ Potentiel d'exploitation et contraintes sur la commune au titre du SRC

D'après les cartes des ressources en matériaux naturels, jointes en annexe du Schéma départemental des carrières, la commune dispose de ressources susceptibles d'être exploitées.

Il s'agit principalement :

- De *Silice ultrapure* : Si certaines parties du territoire, sur les parties hautes des coteaux de la vallée sèche notamment, dispose de cette ressource à l'affleurement dans la majorité du territoire elle se situe sous une couche de recouvrement de moins de 20 m.
- De *calcaire pour granulat et pierres dimensionnelles* : sur la majorité des coteaux présentent une couche de calcaire mais à proximité immédiate des tissus résidentiels.
- De *silex et de chailles* : de manière nettement plus marginale à l'extrême Est de la commune (zone d'habitat).



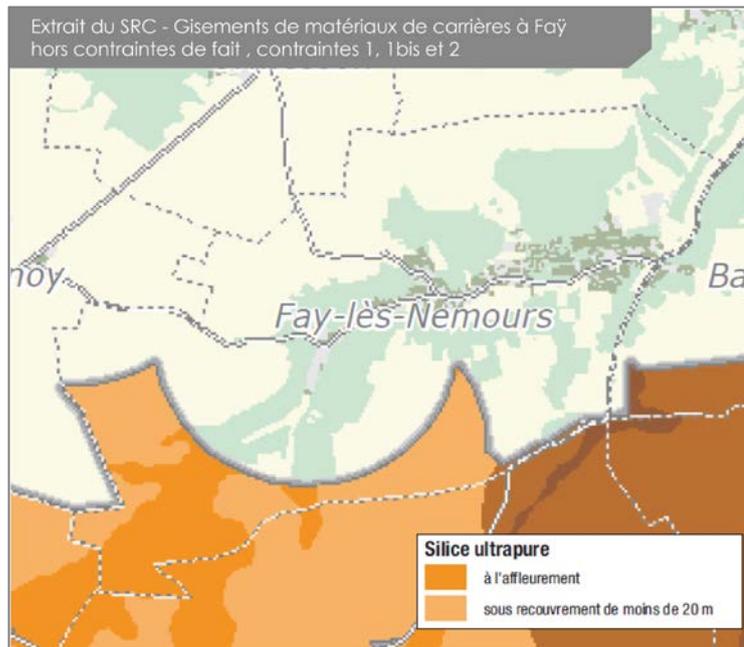
Le Schéma départemental des Carrières d'Île-de-France révisé propose une classification des espaces naturels afin d'apporter des niveaux de contraintes face à l'exploitation des carrières.

Ainsi 3 classes sont proposées :

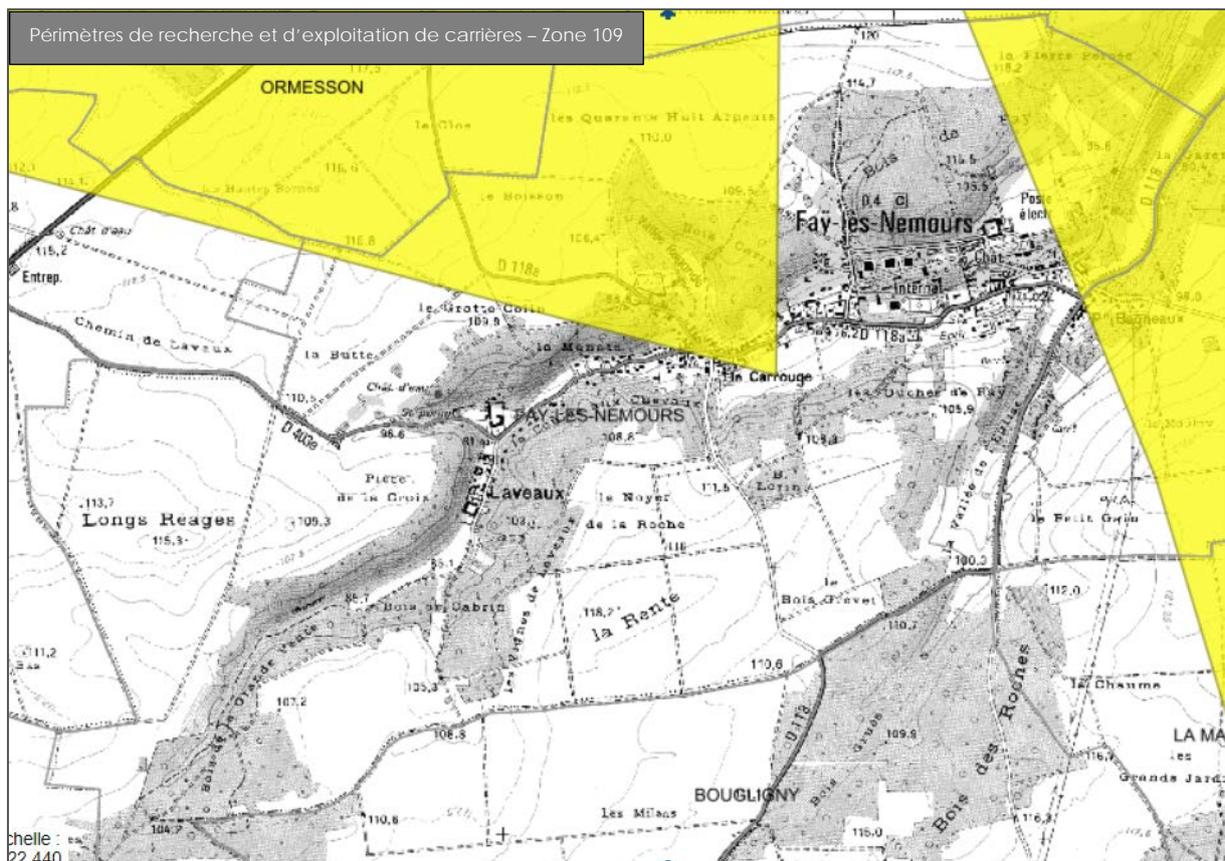
- Les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- Les zones de type 1 bis dans lesquelles l'exploitation des carrières relève d'un régime dérogatoire au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- Les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

La majeure partie du territoire de Fay-lès-Nemours est concernée par une zone de catégorie 2 sur lequel la possibilité d'implantation doit tenir compte des spécificités du territoire : grande proximité avec les tissus urbains, perceptions paysagère, proximité avec des monuments historiques, enjeux environnementaux, protection des forages d'eau potable, etc.

Seule la portion du sud-ouest de la commune n'est pas confrontée à des contraintes spécifiques identifiées au titre SRC.



■ Périmètres de recherche et d'exploitation de carrières



Le périmètre B (définie par le décret du 11 avril 1969) et le périmètre de zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières appelé périmètre SGI (définie par le décret du 10 mai 1966) ont été prolongés indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970. A l'intérieur de ces périmètres, peuvent être accordés :

- Des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions des articles 71, 71-1, 71-2 et L.153-3 à L.153-15 du code minier.
- Des permis exclusifs de carrière, conférant à leur titulaire le droit d'exploiter la substance à l'exclusion de toute autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice des articles L.153-3 à L.153-15 du code minier.

## 3.11. Aménagement numérique

### ■ La politique locale : le SDTAN et l'action de Seine-et-Marne Numérique

La Seine-et-Marne a adopté son **Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN)** en décembre 2010<sup>1</sup>, après leur instauration par la loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique. Cet outil a pour objectif de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec les investissements privés, ainsi que de planifier le déploiement du très haut débit sur le long terme.

Concernant l'accès au très haut débit Internet pour tous, cet objectif est programmé à 20 ans sur l'ensemble du territoire de la Seine-et-Marne pour faciliter la vie quotidienne des seine-et-marnais et améliorer la compétitivité du département.

Inscrit dans la lignée du plan national « France Très Haut Débit » l'objectif du Département vise à équiper au plus vite les foyers, les entreprises et les services publics en très haut débit internet. Il s'agit d'un enjeu capital pour faciliter la vie quotidienne des seine-et-marnais et améliorer la compétitivité du département : développement du coworking et du télétravail, consultations médicales à distance, modernisation des conditions d'enseignement dans les établissements scolaires, etc.

#### - 1<sup>ère</sup> étape : l'accès à internet pour tous

Dès 2004, le Département s'est engagé pour lutter contre la fracture numérique en Seine-et-Marne, et ce alors que rien ne l'y obligeait. Au cours d'une première phase (2005-2008), le Département de Seine-et-Marne a déployé sur tout le territoire des technologies permettant l'accès au moyen et haut débit internet pour tous ceux qui en étaient exclus. Progressivement, le réseau s'améliore, offre un confort d'utilisation croissant et de nouveaux services.

#### - 2<sup>ème</sup> étape : le déploiement du très haut débit internet

Le Département s'est ensuite engagé pour le très haut débit internet. Entre 2006 et 2009, le réseau Sem@for77 a été progressivement déployé sur le territoire avec l'aide de la Région Ile-de-France. Au terme d'un plan d'actions unique en France, 1 300 kilomètres de fibre optique sont aujourd'hui déployés en Seine-et-Marne, desservant 207 zones d'activités, 589 sites publics et 200 sites d'opérateurs téléphoniques.

#### - 3<sup>ème</sup> étape : poursuite de la politique de montée en débit via l'ADSL

Tandis que se poursuit le déploiement de la fibre optique en Seine-et-Marne, d'autres projets ont permis une montée en débit. Parmi eux, la réalisation par le Département de **10 Nœuds de raccordement d'abonnés en zone d'ombre (NRA-ZO)** et d'un Point de raccordement mutualisé de montée en débit (PRM-MED, technique équivalente au NRA-ZO) à Maincy.

Grâce aux 823 000 € du Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) obtenus fin 2008 par le Département, plusieurs territoires ruraux seine-et-marnais bénéficient déjà de ces installations permettant l'accès au très haut débit Internet.

Concrètement, il s'agissait d'amener la fibre optique jusqu'à un sous-répartiteur, puis de relier chaque logement par un signal ADSL, donnant à près de 4 700 foyers la possibilité d'accéder au très haut débit Internet.

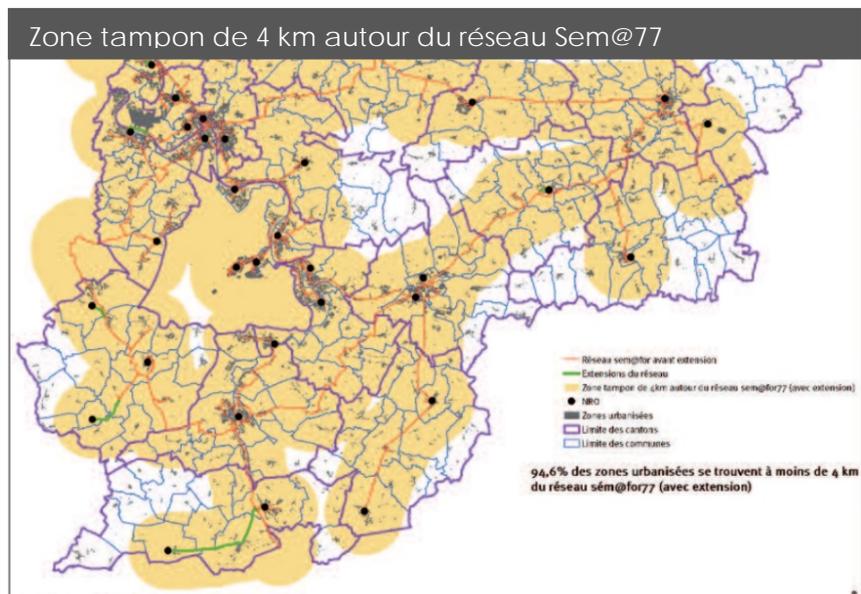
- 4<sup>ème</sup> étape : objectif très haut débit pour tous

Pour éviter la fracture numérique du très haut débit, il faut maintenant parvenir à une couverture exhaustive du territoire. En 2010, le Département de Seine-et-Marne a été un des premiers de France à adopter son Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN). Le SDTAN démontre que les réseaux actuels ne pourront répondre aux futurs usages d'Internet et que de nouvelles infrastructures doivent être mises en place.

Pour répondre à cet enjeu, le Département crée, début 2013, le Syndicat mixte Seine-et-Marne Numérique. Avec l'aide de la Région et la participation des collectivités de Seine-et-Marne volontaires, Seine-et-Marne Numérique permettra d'apporter progressivement le très haut débit sur tout le territoire.

L'action du Département ne s'arrête pas avec la création du syndicat mixte. Il participe de manière conséquente au financement des investissements pour l'arrivée du Très Haut Débit (THD) que ce soit par des déploiements de réseaux de montée en débit (MED) ou de fibre optique jusque chez l'habitant (FTTH). Il s'implique dans la formation d'une main d'œuvre qualifiée en contribuant à l'implantation du premier campus numérique à Montereau.

Depuis mars 2015, Seine-et-Marne numérique confie à Covage, via une délégation de service public, le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné. C'est la société Seine-et-Marne HD, filiale de Covage, qui va concevoir, mettre en œuvre et exploiter le réseau Sem@fibre77. Le

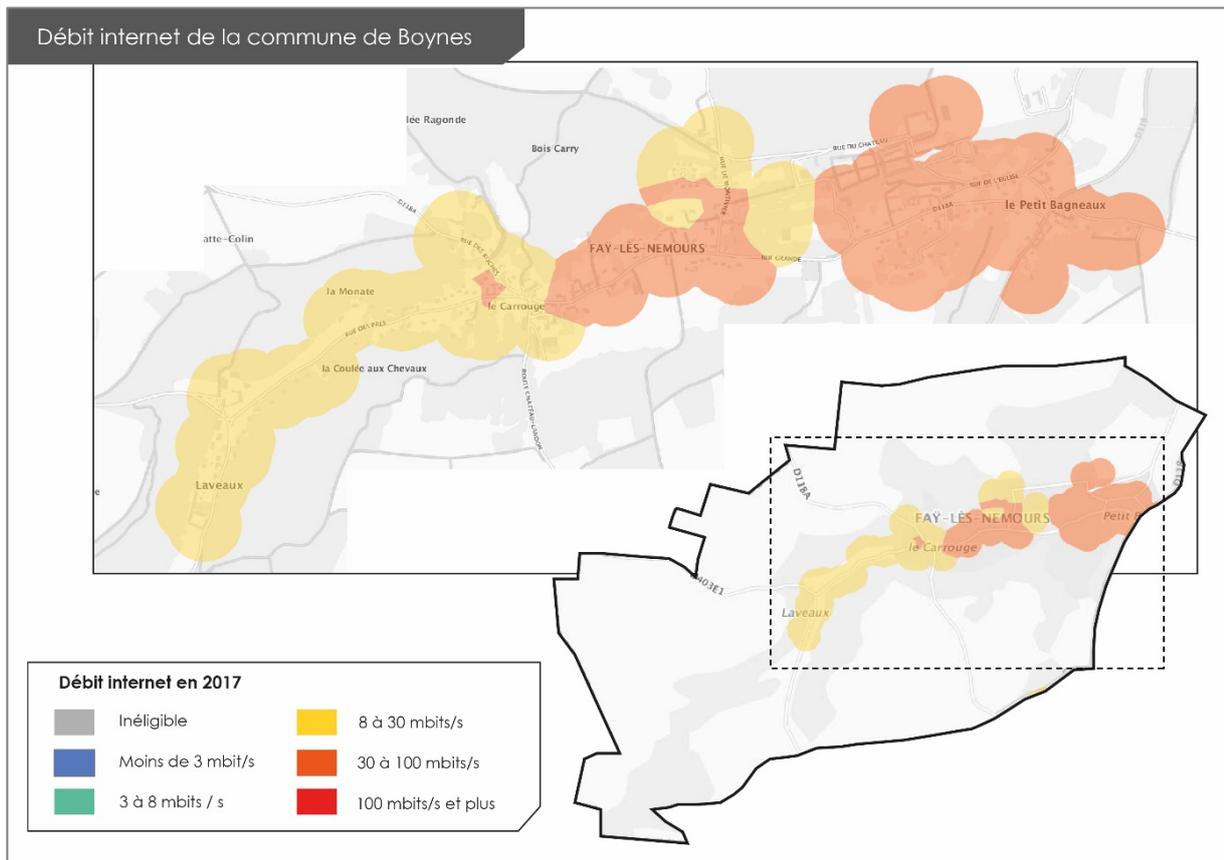


réseau Sem@fibre77 permettra de relier 50 % des seine-et-marnais au très haut débit Internet d'ici quatre ans. Cette technologie FTTH offre des débits potentiellement illimités aux particuliers et aux professionnels, permettant le développement de nombreux usages simultanés : téléphonie, internet, télévision, travail à domicile, stockage sécurisé de données, enseignement interactif, démarches administratives dématérialisées, etc. La délégation de service public permet aux financeurs publics regroupés dans Seine-et-Marne numérique (État, Région Île-de-France, Département de Seine-et-Marne et structures intercommunales) de partager le coût de ce projet d'envergure avec un investisseur privé. Covage s'est ainsi engagé à supporter 70 millions d'euros sur un total de 170 millions.

Fay-lès-Nemours est incluse dans la **zone tampon de 4 km autour du réseau Sem@for77**.

### ■ Le niveau de débit communal

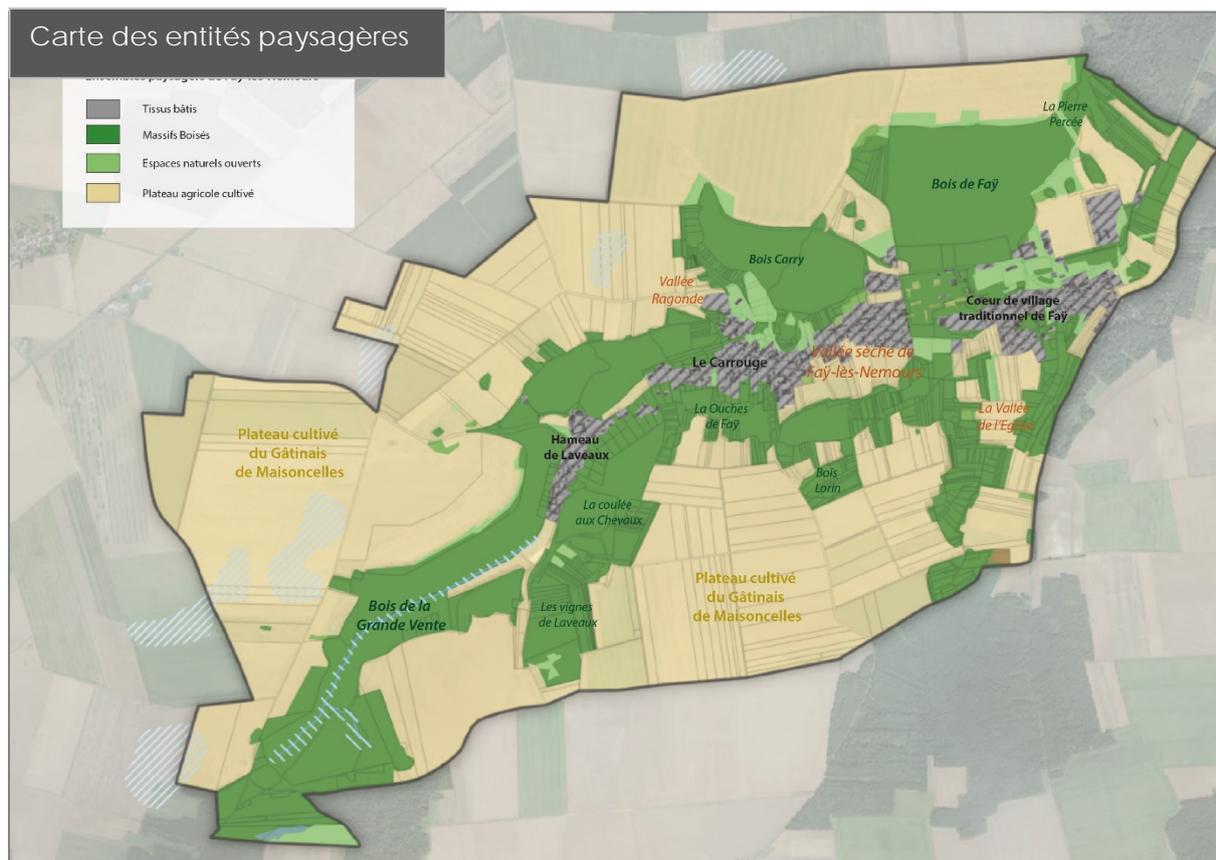
La commune a connu des travaux sur son réseau numérique en 2013. Le débit de la commune est relativement satisfaisant sur l'ensemble des parties habitées de la commune avec le tiers est (centre ancien dense) présentant un débit compris entre 30 et 100 mbits / seconde. La moitié ouest du bourg dispose d'un débit plus faible, compris entre 8 et 30 mbits / secondes.



## 4. Etude paysagère

Fay-lès-Nemours appartient à l'entité paysagère du Gâtinais. Sur la vallée du Loing, avec une altitude moyenne de 100 mètres, le relief est y est prononcé dans la vallée et faible sur le plateau.

Les masses boisées annoncent les reliefs et permettent de situés la vallée dans laquelle s'installe le village.



Le paysage de Fay-lès-Nemours se compose de deux grandes unités de paysages.

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

Les perceptions du bâti sont très peu nombreuses. En effet, celui-ci est enserré dans un carcan boisé qui ferme le paysage et occulte les points de vue.

Les quelques perceptions existantes se font le long des principaux axes de communication que sont les voies communales en remontant sur les coteaux.

Ce sont des perceptions de l'urbanisation marquées par la présence des bois. L'urbanisation n'a pas de contact avec le plateau agricole et reste enfermée dans sa vallée.

## 4.1. Les paysages naturels

La commune est située dans une vallée creusée dans le plateau agricole du Gâtinais de Maisoncelles.

La commune de Fay-lès-Nemours profite de sa position d'espace de transition entre le plateau agricole et la vallée du Loing et bénéficie d'une pluralité paysagère contribuant à lui conférer une ambiance bucolique créatrice d'une identité locale à protéger.

### 4.1.1. Le paysage fermé de boisements

---

Cet espace boisé appartient aux versants forestiers du massif de Fontainebleau. Il propose des ambiances qui prolongent celle du grand massif de Fontainebleau avec blocs de grès qui affleurent du sol sur les coteaux abrupts d'une vallée sèche.

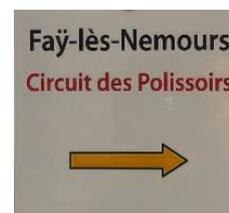
Les superficies boisées se trouvent sur les coteaux et la naissance des plateaux. La commune de Fay-lès-Nemours est marquée par l'importance des massifs boisés qui occupent pratiquement 45 % du territoire.

Ces zones boisées ne sont pas classées en forêt de protection, mais sont soumises aux protections des lisières des massifs de plus de 100 hectares.

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 des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Il est par ailleurs précisé qu'un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Au point bas de la vallée et sur les pentes moins prononcées du coteau, quelques parcelles agricoles viennent former des clairières dans cet espace fermé.

On note également la présence dans ce boisement du « sentier des Polissoirs » qui permet de découvrir un patrimoine local (blocs de grès très durs ayant servis à aiguiser ou meuler des outils au Néolithique).



Plusieurs chemins permettent de découvrir ce paysage fragile et le patrimoine local.



En limite Nord/Est de la commune, clairière qui accueille cultures et pâtures.



Boisement dans lequel est localisé l'abri orné sous blocs de grès inscrit monument historique.



*En limite Est, la vallée de l'Eglise offre un paysage de transition entre le boisement et le plateau agricole.*

### 4.1.2. Le paysage agricole

---

Les limites Nord et Sud de la commune sont localisées sur le vaste plateau cultivé du Gâtinais de Maisoncelles. Ce grand espace ouvert au relief doux forme une importante rupture avec le reste de la commune.

Les lisières forestières des boisements implantés en limite de vallée sont souvent les seuls à fermer ces horizons.

En limite Nord/Ouest le château d'eau forme un signal implanté en limite de boisement.



*Le boisement ferme l'horizon*



*Paysage agricole ouvert*



*Le château d'eau en limite de boisement*

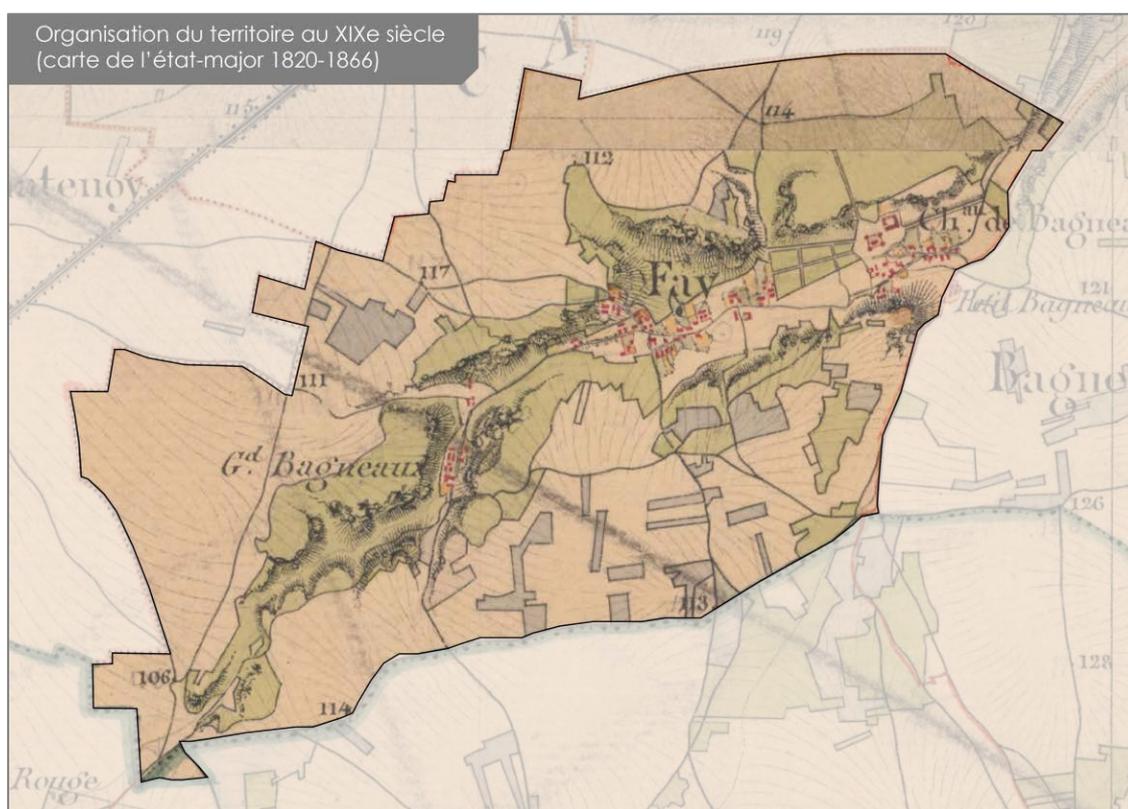
## 4.2. Le paysage urbain

### 4.2.1. Rappels historiques

Bien que l'on n'en trouve plus beaucoup dans la commune, le nom de Faÿ, autrefois *Faiz* et *Fagidum* en latin, trouverait ses origines dans *fagus*, le hêtre. La commune est aussi parfois désignée comme *Fayaco* dans les actes anciens.

La commune possède un passé essentiellement agricole avec une forte présence de l'élevage. Aujourd'hui cette activité agricole est nettement moins présente sur le territoire. La rentabilité plus complexe et la recherche d'une vie moins astreignante ont conduit à y renoncer et à se limiter à la stabulation, laissant les terres disponibles pour les cultures courantes : céréales, betteraves, tournesol ou autre.

La commune a connu toutefois quelques activités à caractère plus industriel (ou proto-industriel) avec la présence d'une tuilerie, d'une carrière de marbre ou encore d'un élevage de vers à soie autour du XIX<sup>ème</sup> siècle avant de progressivement disparaître.



Si la commune conserve son caractère rural et agricole, elle présente également un rôle résidentiel. Avec la généralisation des transports automobiles, la proximité des zones d'emplois des agglomérations de Nemours, Saint-Pierre-lès-Nemours et Baigneaux-sur-Loing, l'amélioration des conditions d'accès par le train vers Paris, de nombreuses familles se sont installées à Faÿ-lès-Nemours dès la fin des années 1960. Cette attractivité résidentielle se poursuit aujourd'hui.

Finalement au cours des 50 dernières années, les proches d'habitat regroupées au tour de l'église et des fermes anciennes se sont allongée dans le fond de la vallée sèche jusqu'à former une seule unité bâtie de bourg. Ce bourg est constitué du regroupement de plusieurs

hameaux ou écarts bâtis rassemblés par l'étalement urbain. Le bourg offre aujourd'hui l'image d'un village rue.

## 4.2.2. Les entrées de bourg et perceptions lointaines

### ↳ Absence de perception lointaine

Le bourg niché au creux de la vallée n'est pas perceptible du plateau agricole. Le boisement implanté sur le coteau limite toutes perceptions.

Une seule vue lointaine du bourg est possible en arrivant de Bagneaux-sur-Loing par la RD 118. L'extrémité Est du bourg est perceptible en limite de la clairière implantée en fond de vallée.



Perception des limites Est du bourg

### ↳ Des entrées discrètes et intimistes

Les entrées restent discrètes. Quel que soit l'implantation, le bourg n'est que très partiellement perceptible et le boisement est très présent.

#### Localisation et description des entrées de bourg



Entrée de qualité au Nord, marquée par le mur de clôture en pierre



Entrée Nord/Est marquée par l'espace naturel



En arrivant de Bagneaux le bourg est sur une seule rive de la voie.



Entrée par la RD 403 marquée par la ferme fortifiée.



Entrée Sud/Ouest au niveau d'une impasse.

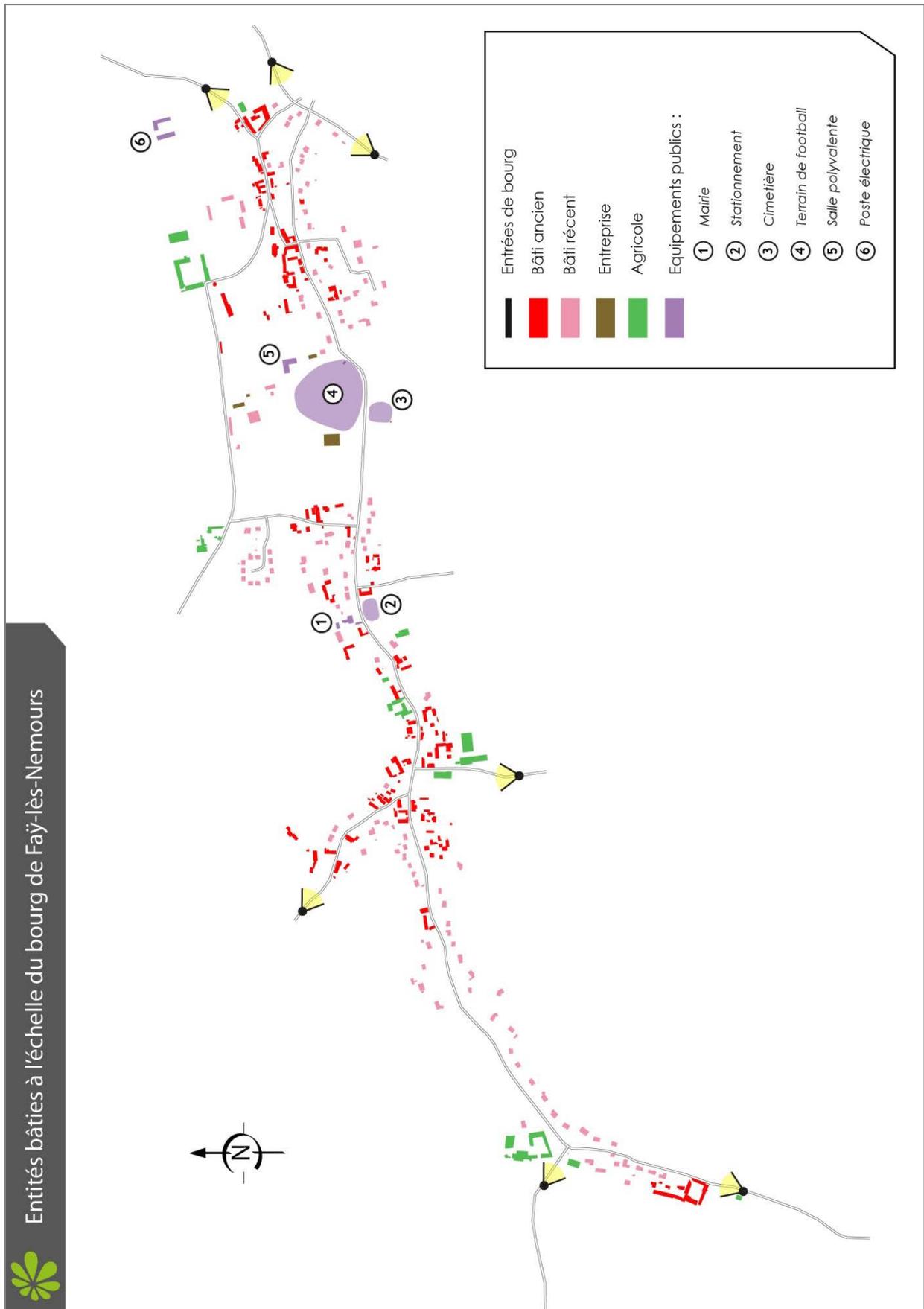


Entrée Sud marquée par les bâtiments agricoles.



Entrée Sud/Est nichée dans la verdure.

### 4.3. Structure et organisation urbaines



### 4.3.1. Le centre ancien

Le centre historique de Fay-lès-Nemours est situé aux abords de l'église. Les autres entités de bâti ancien sont constituées par les anciens hameaux du Carrouge et de Laveaux et quelques anciens écarts bâtis.

On peut observer quelques fronts bâtis à l'alignement complétés par les murs de clôture.



Abords de l'église



La Mairie implantée dans l'ancienne école.

Le long de l'axe principal le piéton est obligé de circuler sur l'accotement enherbé ou sur la voie (malgré une circulation limitée sa sécurité n'est pas assurée).

Le bâti ancien est souvent R + combles.

La couverture du bâti traditionnel est en tuile plate.



Alignement bâti le long de la voie principale.



Le Carrouge, ancien hameau englobé dans le bourg.



Bâti ancien de l'ancien hameau de Laveaux.

### 4.3.2. L'activité agricole

Les exploitations agricoles sont encore bien présentes dans le tissu urbain. Elles sont situées aux extrémités des entités anciennes.

La taille des bâtiments organisés autour d'imposantes cours intérieures témoignent de l'importance de ces fermes par le passé.



Ancienne ferme du château.

A Laveaux, la ferme fait partie du patrimoine architectural de la commune. Cette ferme a été autrefois un prieuré-cure possédé par des religieux.



Ferme fortifiée de Laveaux.



Extensions récentes de la ferme qui marque l'entrée Sud du bourg (ancien hameau de Carrouge).

### 4.3.3. Les extensions récentes

Les extensions récentes se sont implantées principalement au gré des opportunités, le long des voies existantes pour aboutir à l'image du village rue. Les lotissements restent peu nombreux.

Des logements locatifs sont présents aux abords du château.

Les constructions représentent une architecture standardisée (hauteur souvent R + combles).

On observe également plusieurs pavillons implantés sur sous-sol (notamment sur les coteaux boisés).



Logements locatifs



Entre le Carrouge et Laveaux, les parcelles bâties sont d'importantes propriétés implantées sur le coteau boisé.



Architecture contemporaine implantée sur le coteau.



Un des rares lotissements de la commune.

Quelques entreprises sont implantées dans une partie de l'ancien parc du château. A l'arrière des murs de clôture, elles ont peu d'impact dans le paysage. Cependant une attention particulière doit être apportée à cet emplacement du bourg qui correspond à une **rupture urbaine** aux abords du cimetière.

**Elle permet de préserver la coupure paysagère d'urbanisation. Elle joue un rôle important car elle apporte une « respiration » qui permet d'atténuer l'image de village rue.**

Le mur d'enceinte de l'ancien parc du château et la végétation arborée présents dans cette rupture urbaine participe à la qualité du paysage et à l'identité du bourg.



Entreprise implantée dans l'ancien parc du château



Rupture urbaine avec le mur d'enceinte et la végétation arborée de l'ancien parc du château.



Rupture urbaine entre le bourg historique et l'ancien hameau de Carrouge.

### 4.3.4. Les espaces publics

---

L'ancien parc du château n'est pas encore totalement aménagé. Seuls les abords de la salle polyvalente sont aménagés en parking. La municipalité envisage de transférer la mairie en réhabilitant un bâtiment existant de ce parc arboré. Le stade est implanté en fond du vallon.

Plusieurs zones de stationnement sont présentes dans le bourg. On notera la présence de deux places réservées aux véhicules électriques avec une borne de chargement. Un espace de jeux est également aménagé aux abords de ce stationnement localisé en face de la mairie.



Stationnement pour véhicules électriques



Bâtiment qui accueillera la future mairie.



Stationnement de la salle des fêtes.



Espace de jeux face à la mairie

### 4.3.5. Les espaces naturels dans le bourg

---

En dehors de l'importante rupture urbaine (composée de l'ancien parc du château et de parcelles agricoles) aux abords du cimetière, d'autres espaces naturels permettent de préserver l'aspect rural du bourg.

On note également la présence de plusieurs « dents creuses » au sein de l'urbanisation actuelle.



Rupture urbaine entre le Carrouge et Laveaux qui offre une ouverture sur le coteau boisé.



« Dent creuse » dans l'ancien hameau de Carrouge.



Verger dans la partie Est du bourg.

## 4.4. Le patrimoine architectural

La commune possède 3 monuments historiques inscrits sur son territoire :

- Grotte Barbichon (abri orné) (1979)
- Eglise Saint-Sulpice (1926)
- Château de Fay-lès-Nemours (1991), les éléments protégés sont les douves, les ponts et le pigeonnier.

Ces reconnaissances engagent une protection des abords de ces éléments par la mise en place de la servitude des 500 mètres et le recours à l'**avis de l'Architecte des Bâtiments de France** sur toutes demande d'urbanisme susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords.



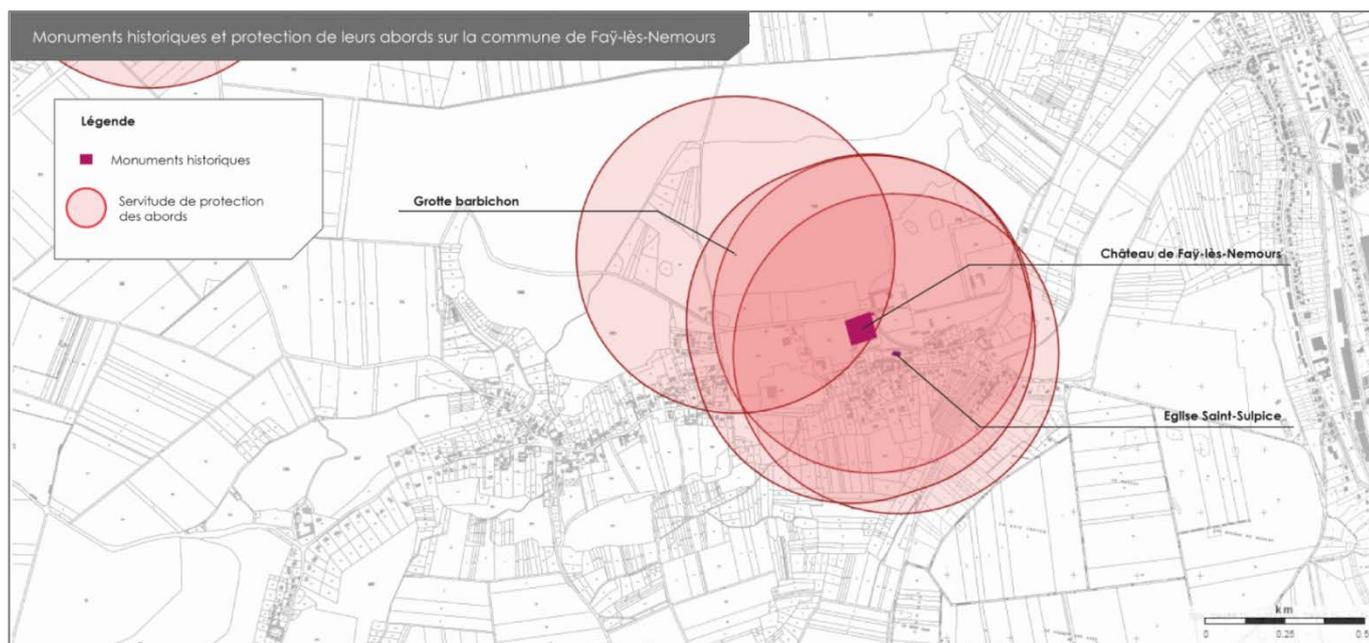
Abri orné(grotte Barbichon)



Eglise Saint Sulpice



Le Château de Fay-lès-Nemours : les douves, le pigeonnier et les ponts



En dehors des monuments historiques, Faÿ-lès-Nemours possède également un petit patrimoine témoin des traditions régionales et qui apporte une qualité au paysage qu'il est important de préserver.



Quelques puits



Les croix de chemin



Les éléments architecturaux de la ferme fortifiée de Laveaux



Les murs des clôtures en pierre à l'alignement qui donnent une identité au bourg



La découverte du bourg permet également d'observer plusieurs arbres d'un port et d'une envergure remarquables. Ils participent à l'ambiance paysagère du bourg et à la qualité esthétique et écologique des lieux.



Conifères à la sortie Nord du bourg



Allée de tilleuls face au château



Tilleuls aux abords de la ferme du château

## Conclusion du diagnostic paysager

### > Les paysages naturels

Un territoire à l'articulation de deux grands paysages que sont « le plateau agricole du Gâtinais de Maisoncelles » et « la vallée sèche boisée ».

- ↘ Deux entités paysagères fortement contrastées.
- ↘ Une vallée boisée qui joue un rôle primordial dans le paysage local et régional comme corridor écologique et également en assurant la qualité de l'arrière-plan paysager du paysage de plateau agricole.

### > Le paysage bâti

Une urbanisation offrant l'image d'un village rue :

- ↘ Un bourg niché en fond de vallée masqué par une ceinture boisée.
- ↘ Un développement urbain linéaire en fond de vallée qui a englobé l'ensemble des entités urbaines de la commune pour aboutir à un village rue.
- ↘ Quelques ruptures urbaines encore préservées qui permettent une ouverture visuelle sur les coteaux et d'atténuer l'image de village rue.
- ↘ Une urbanisation linéaire sur les coteaux consommatrice d'espaces naturels.

### > Les atouts de la commune

- ↘ La présence en périphérie et au cœur du village de « zones vertes » qui aèrent le tissu urbain et qui contribuent au maintien d'un cadre de vie de qualité.
- ↘ Un patrimoine bâti et végétal de qualité.

## Partie II.

# JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME



La première partie du rapport de présentation du PLU établit un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis met en exergue leurs enjeux.

Au regard des spécificités du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations qui contribuent à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain. Le règlement et le zonage du PLU traduisent ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation du sol et son évolution.

Cette deuxième partie justifie tout d'abord les choix opérés pour l'établissement du PADD puis leur traduction réglementaire. Enfin, elle s'attache à expliquer comment le PLU prend en compte les incidences du projet sur l'environnement.

# 1. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour les 15 années à venir et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

Le PADD de la commune de Fay-lès-Nemours tient compte des prévisions de besoins en logements pour les 15 ans à venir en fonction des objectifs démographiques, qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030, soit une croissance de + 0,8 % par an, et des besoins liés au Point Mort (besoins en logements pour une population stagnante). Il s'agit d'une perspective d'évolution se situant dans une moyenne d'environ 1,5 logement par an.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un document spécifique, détaché du rapport de présentation, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD prend en compte :

- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic territorial),
- 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 différentes contraintes identifiées :

### 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 couronne 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 SDRIF qui limitent les possibilités de développement.
- La topographie venant limiter les possibilités de construction (assainissement individuel et ruissèlement).
- 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
- 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.

## Les différents atouts de la commune :

### 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.
- Des plaines agricoles ouvertes au Nord et au Sud du bourg qui offrent 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 => Augmentation de la population fayssienne.
- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance des logements en progression.

- Une évolution du parc du logement principal appuyée par la diminution des résidences secondaires.
- Le secteur du parc de Faÿ permettant 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'emploi et de service.
- Une très faible exposition aux nuisances.
- Une richesse agronomique propice à l'agriculture.

Cette analyse a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune, 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.

La prise en compte des objectifs retenus pour un développement équilibré et harmonieux de Faÿ-lès-Nemours trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

***1 - Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologiques la trame verte et bleue et les paysages naturels***

***2 - Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières.***

***3 - Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : par le maintien et l'adaptation des équipements et services publics et la gestion des déplacements.***

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

***5 - Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village.***

## **1.1. Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages**

La commune de Faÿ-lès-Nemours bénéficie d'un environnement naturel particulièrement riche. Au-delà de leur valeur écologique et fonctionnelle intrinsèque pour lesquelles ils doivent être préservés et valorisés, les espaces naturels constituent un atout majeur en termes de cadre de vie pour ses habitants et participent à l'identité du territoire.

### **1.1.1. Préserver et valoriser les continuums écologiques liés aux boisements du territoire**

---

Le territoire de Faÿ-lès-Nemours se démarque des communes voisines par l'importance de son couvert boisé qui constitue un corridor écologique stratégique. Reconnu à l'échelle régionale par le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) et intercommunal par le SCoT

Nemours-Gâtinais ce continuums doit être préservé. Ce patrimoine naturel boisé accompagne les coteaux de la vallée sèche créant ainsi un corridor écologique secondaire prolongeant au sein des plateaux agricoles le corridor principal créée par la vallée du Loing.

Le projet de territoire vise à protéger le rôle paysager et protecteur des boisements de coteaux. Le PLU intégrera également la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en applications du SDRIF, du SRCE et du SCoT, afin de limiter les pressions sur ces milieux naturels.

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

---

La commune tire parti de sa position privilégiée au sein de la vallée sèche d'un ancien affluent du Loing. Le caractère de cette vallée sera préservé et valorisé au regard du paysage et de l'ambiance originale quelle crée au sein du bourg.

Ainsi le tissu urbanisé de Fay se situant dans le fond de vallée se démarque au sein du plateau agricole ouvert, la vallée et ses coteaux boisés créant un écrin au bourg participant au confort et à la qualité de vie des fayssiens (espaces publics de qualité, protection contre les vents dominants, îlots de chaleur urbain, etc.).

Le contexte géographique et géologique de la commune est également propice à l'existence de zone humide. Le PLU prendra en compte l'existence de milieux potentiellement humides afin de ne pas nuire à ces milieux riches et fragiles.

Les bassins existants sur la commune seront maintenus et protégés tant pour leur importance écologique que pour leur rôle en matière de recueil des eaux pluviales.

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

---

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments que le Plan Local d'Urbanisme souhaite protéger.

Il s'agit notamment des espaces de respirations existants au travers des boisements des abords de bourgs, des jardins privatifs, des vergers, des parcs et des aménagements paysagers. Ce végétal relais en zone urbaine est à préserver dans son ensemble, tout en portant une attention particulière aux espaces les plus intéressants. Globalement, ces milieux naturels participent à la diversité des paysages et au maintien du cadre de vie de la commune. Au-delà de l'aspect paysager, il s'agit de maintenir et de protéger les écosystèmes, les réservoirs de biodiversité, des refuges relais (boisements, boqueteaux), les corridors pour la biodiversité, etc...

Afin de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, le projet de territoire vise à maintenir les grandes entités paysagères : les plaines ouvertes offrant des perceptions lointaines, le cadre plus intime et bucolique des vallées alluviales et la qualité des espaces urbanisés.

Le projet de territoire fixe également de porter une attention particulière au maintien de l'harmonie entre les grands ensembles paysagers de la commune : vallée bâties, coteaux naturels et plateaux agricoles. L'ouverture visuelle permise par les plateaux en openfield sera maintenue au travers de la maîtrise totale des constructions n'ayant pas de vocation agricole.

Les éléments végétaux isolés dans les cultures seront maintenus afin de permettre le maintien de corridor écologique discontinu.

Enfin le PLU se fixera d'encourager une intégration optimale des nouvelles constructions et aménagements dans leurs environnement naturel ou urbain.

## 1.2. Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour des bourgs par l'optimisation des capacités foncières existantes

La commune de Fay-lès-Nemours entend poursuivre son développement démographique raisonné lors des 15 prochaines années. Les objectifs de développement du territoire ont été fixés au regard :

- Des dynamiques démographiques passées et actuelles,
- Des objectifs de lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Des contraintes naturelles et humaines,
- Des capacités d'investissement de la collectivité,
- Des capacités des équipements publics,
- Des dynamiques économiques communales et locales,
- Des capacités foncières existantes au sein de la commune,
- Du cadre législatif national et local.

### 1.2.1. Permettre la poursuite d'une croissance démographique raisonnée

---

↘ Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Fay-lès-Nemours a connu une évolution démographique positive depuis 1999 avec une croissance moyenne annuelle de + 1 % par an entre 1999 et 2015. Néanmoins, entre 2007 et 2015, la commune a bénéficié d'une accélération de son attractivité (1,3 % de croissance par an en moyenne).

Cet axe vise à permettre une croissance maîtrisée de la population. Il articule pour cela la maîtrise spatiale du développement du territoire et les objectifs démographiques. Dans une optique de développement durable, ce développement urbain favorisera la prise en compte des besoins de proximité et la mixité sociale ainsi que la variété des formes urbaines.

↘ Il faut toutefois préciser que le besoin total en logements (c) d'une commune tient compte de deux facteurs :

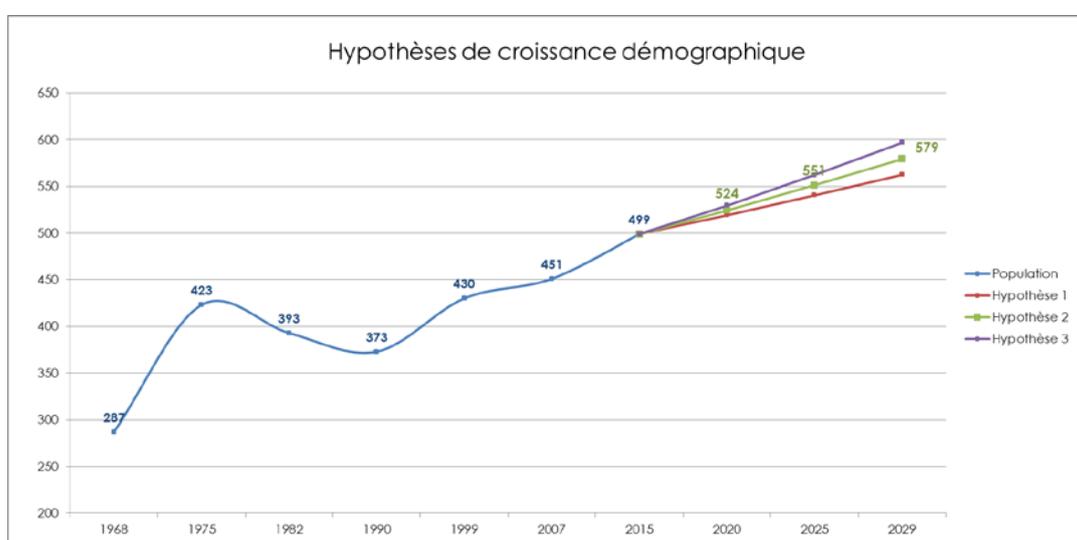
- D'une part, le besoin en logements visant à accueillir cette croissance démographique (a) et donc l'accueil d'une population nouvelle (+ 1 % par an dans le PADD),
- D'autre part, le besoin de constructions rendu nécessaire pour maintenir une population constante (en volume) afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements. La méthode de calcul de ce besoin est appelée Point Mort (b).

### a) Besoins liés à la croissance de population (effet démographique)

La commune de Fay-lès-Nemours souhaite aujourd'hui poursuivre cette croissance maîtrisée de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent à être en adéquation avec les besoins de la population.

La croissance escomptée est issue de la proposition de trois scénarios d'aménagement présentés ci-dessous :

	2015	2020	2025	2030	Evolution 2012 - 2030	
H1 = 0,8 %	499	519	540	562	+ 63 habs	+ 12,6 %
H2 = 1 %	499	524	551	579	+ 80 habs	+ 16 %
H3 = 1,2 %	499	530	562	597	+ 98 habs	+ 19,6 %



➤ Afin de poursuivre une croissance régulière de sa population et à ses attentes en matière de logements, la commune a retenu le scénario d'une croissance de **+1 % par an pour les 15 ans à venir**.

Perspectives démographiques	0,8 % / an	1 % / an	1,2 % / an
Nombre d'habitants 2015	499	499	499
Variation 2015 - 2030 (nombre d'habitants)	+ 63 habs	+ 80 habs	+ 98 habs
Nombre d'habitant potentiellement atteint en 2030	562	579	597
Nombre de constructions nécessaires (hors point mort)	26	33	41

➤ Aussi, en matière d'accueil de nouvelle population, en retenant cet objectif de croissance, la commune espère accueillir près de **80 nouveaux habitants** sur les 15 prochaines années. En retenant une moyenne de 2,4 personnes / logement, cette croissance nécessitera environ **33 logements** (hors besoin de point mort).

## b) Besoins liés au « point mort » (effet endogène)

Le calcul du Point Mort tient compte de 3 facteurs :

- Le renouvellement du parc de logements.
- Le desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement...).
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants.

### ■ Renouvellement du parc

Les besoins de renouvellement sont liés à l'obsolescence d'une partie du parc. Il s'évalue au regard des sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

L'estimation de ce besoin nécessite de faire la différence entre la variation de logements pour la période 1999/2012 (selon les données INSEE), soit 49 logements et le nombre de constructions nouvelles pour cette même période (donnée communale), soit 46 logements.

Ainsi, sur la période 1999-2015, logements ont été nécessaire pour remplacer des logements ayant sorti du parc.

↳ Sur les 15 prochaines années, le besoin est estimé à **4 logements**, soit la poursuite de la même tendance.

### ■ Variation des résidences secondaires et logements vacants

Les besoins liés à la fluidité du parc permettent d'évaluer les logements nécessaires pour compenser la sortie de logement du « parc actifs » (logements devenus résidence secondaire, logement inoccupés) ainsi que la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché (rotation des ménages, l'entretien du parc de logements, succession).

Les données de l'INSEE ont bénéficié d'une mise à jour après un inventaire fin de la vacance des logements mené par la commune et ainsi pallier aux données du recensement de 2012 qui annonçant une augmentation de la vacance. Cette tendance était liée à un phénomène conjoncturel (travaux sur des logements et voiries). Entre 1999 et 2015, le nombre de logements vacants a diminué (- 1 logements) de même que les résidences secondaires (- 8 logements).

Ainsi, entre 1999 et 2012, le stock de logements « inoccupés » s'est réduit sur cette période 9 logements étant rentrés dans le parc « actif ».

↳ Sur les 15 prochaines années, le calcul du point mort ne retient **pas d'évolution** du nombre de logements vacants/secondaires.

Le maintien à niveau constant du nombre de ces logements « inactifs » correspondant en réalité à une baisse de sa représentation au sein d'un parc résidentiel plus important (moins de 7 % soit une part dans la normale et liée à la fluidité du marché).

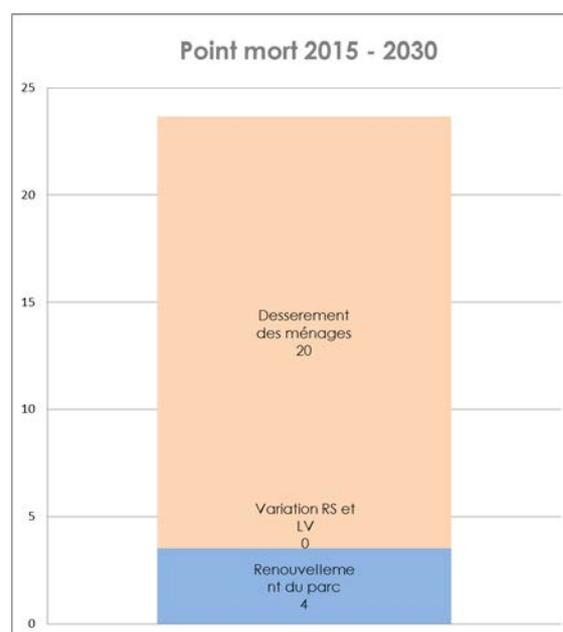
### ■ Desserrement des ménages

Ce besoin de logements est induit par la baisse du nombre de personnes composant un ménage (et donc occupant un logement) sous l'effet de tendances connues nationalement comme le vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, la multiplication de familles monoparentales ou encore la décohabitation plus précoce des

jeunes adultes. Cette réalité s'observe également à l'échelle de la commune : la taille moyenne des ménages à Fay-lès-Nemours est passée de 3,5 personnes en 1968 à 2,6 en 2012 engendrant un besoin important de logements pour maintenir la population communale à effectif constant. Entre 1999 et 2012, ce sont 13 logements qui ont été nécessaires pour pallier au desserrement.

↘ Sur les 15 prochaines années, il est estimé que le phénomène de desserrement se poursuivra sur la commune qui possède encore une taille moyenne des ménages bien supérieure à la moyenne nationale. Le projet de territoire anticipe un abaissement de cette moyenne de 2,6 personnes par ménages à 2,4 à l'horizon 2030, notamment induit par le vieillissement progressif de sa population. Pour compenser cette tendance, 20 logements seraient nécessaires.

Besoin en 2030	Nombre de logements
Besoin lié au renouvellement du parc	4
Besoin lié au desserrement des ménages	20
Besoin lié à la variation de logements vacants / résidences secondaires	0
Besoin lié au point mort sur 15 ans (Point mort)	24 logements

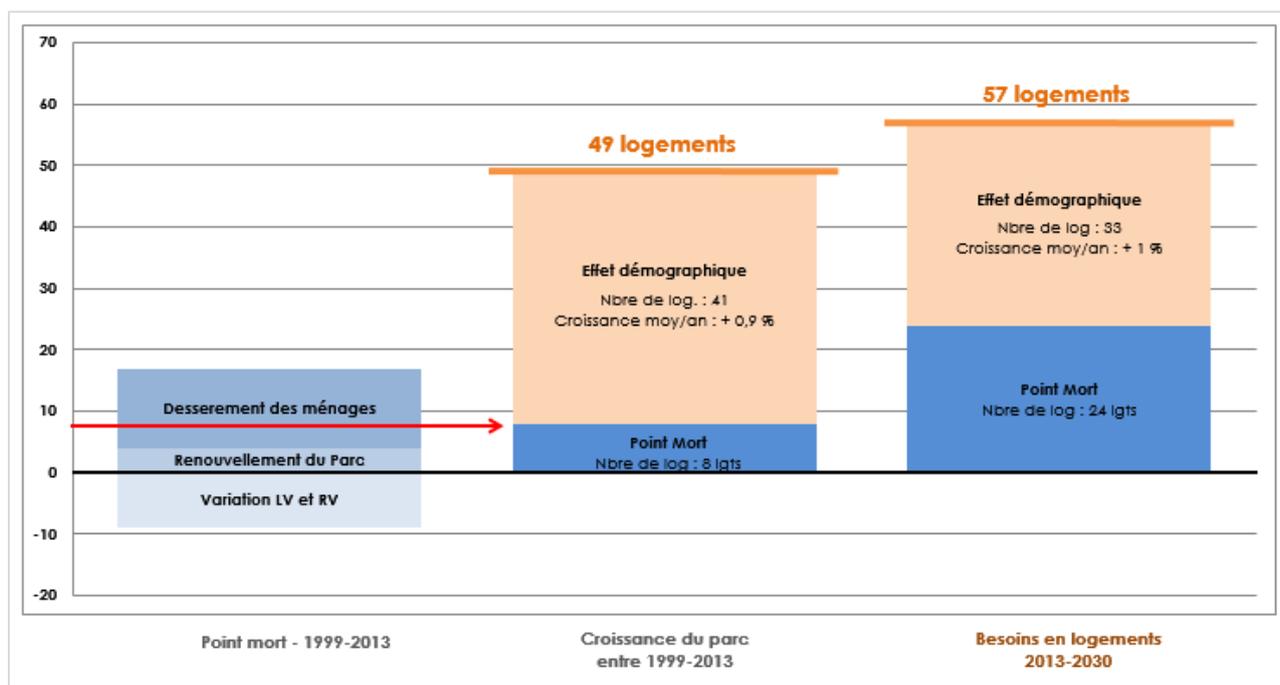


↘ Au total 24 logements devront être réalisés afin de permettre le maintien d'un niveau constant de population entre 2015 et 2030. Ce besoin est plus élevé que lors de la période passée (1999-2015) où la réintroduction de logements vacants ou secondaires avait permis de compenser le besoin endogène (8 logements seulement avaient été nécessaires). Le chiffre réactualisé prend désormais en compte l'abaissement du stock de logements inoccupés.

### c) Bilan du besoin total en construction de logements

Globalement, en tenant compte du phénomène démographique et du phénomène du Point Mort, le projet de Fay-lès-Nemours se base sur un rythme d'évolution se situant dans une moyenne de 2,8 logements par an environ, soit la poursuite d'un rythme proche de celui observé entre 2005 et 2015 qui étaient de 2,7 logement/an.

Bilan du besoin total pour 2030	Nombre de logements
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans (Point mort)	24
Besoin lié à l'effet démographique	33
TOTAL avec besoin lié à l'objectif démographique du PADD	57 logements



↘ En cumulant les besoins de logements permettant la croissance démographique et ceux nécessaires au maintien de la population à niveau constant, le projet de territoire anticipe un besoin total de 57 logements.

## 1.3. Limiter la consommation d'espaces

### 1.3.1. Evaluation des besoins en potentiel constructible

En application des directives nationales définies par les législations récentes (lois Grenelle et ALUR notamment) et du SCoT Nemours-Gâtinais, l'organisation spatiale de ce développement territorial se concentrera prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'application de ce principe général suppose, compte tenu de l'ambition affichée de croissance, une densification du tissu bâti existant.

Ces choix énoncés par le PADD nécessitent une mobilisation des espaces vacants au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune afin d'en permettre l'optimisation foncière. Cet effort de densification de l'occupation des tissus déjà urbanisés sera adapté afin de le rendre acceptable vis-à-vis du contexte rural de la commune ainsi que des enjeux paysagers et environnementaux mais aussi sociologiques.

Par conséquent, le PADD inscrit ses ambitions de développement démographique (et économique) dans le cadre d'une orientation générale de modération de la consommation foncière, avec laquelle est compatible l'ensemble de ses orientations.

Ainsi le projet de territoire a pris en compte dans ses estimations des besoins fonciers nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle, une taille de parcelle constructible de 700 m<sup>2</sup>.

Nombre de logement nécessaire	Taille moyenne des parcelles retenue dans l'évaluation des besoins	Besoin foncier nécessaire à la mise en œuvre des objectifs du PADD
57 logements	700 m <sup>2</sup>	4 hectares

↳ Ainsi le projet de territoire met en avant **un besoin de 4 ha** qui permettront d'accueillir les 57 logements nécessaires à la mise en œuvre du projet de développement de Fay-lès-Nemours (80 habitants supplémentaires). Il est important de rappeler le contexte et la situation de Fay en secteur périurbain par rapport à Nemours.

### 1.3.2. Analyse des capacités de densification de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la commune

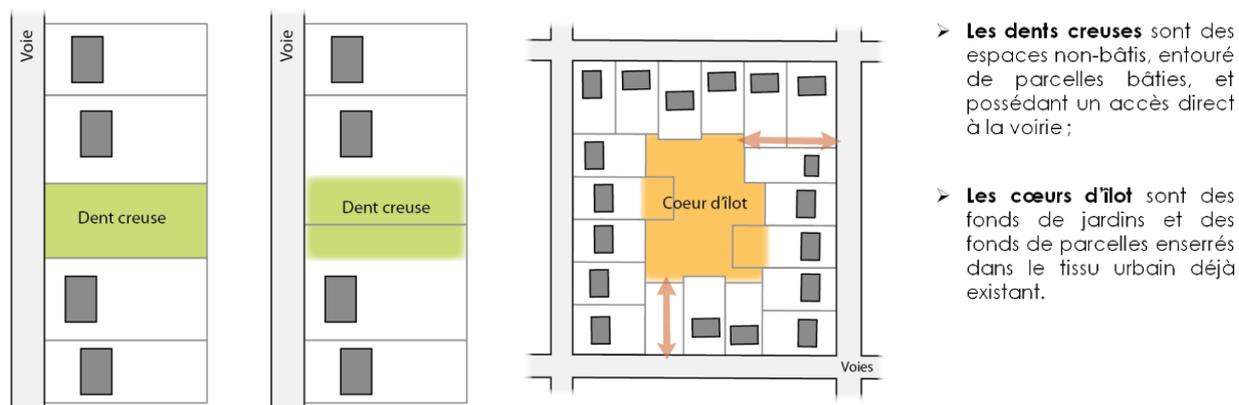
---

En application du Code de l'Urbanisme et tout particulièrement des évolutions adoptées par la loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le PLU dresse l'inventaire des disponibilités foncières en densification des Parties Actuellement Urbanisées.

La délimitation des Parties Actuellement Urbanisées est appréciée au regard de critères cumulatifs et principalement :

- L'existence d'une certaine densité de constructions,
- L'existence de terrains voisins déjà construits,
- La desserte par les équipements,
- La protection de l'activité agricole et des paysages.

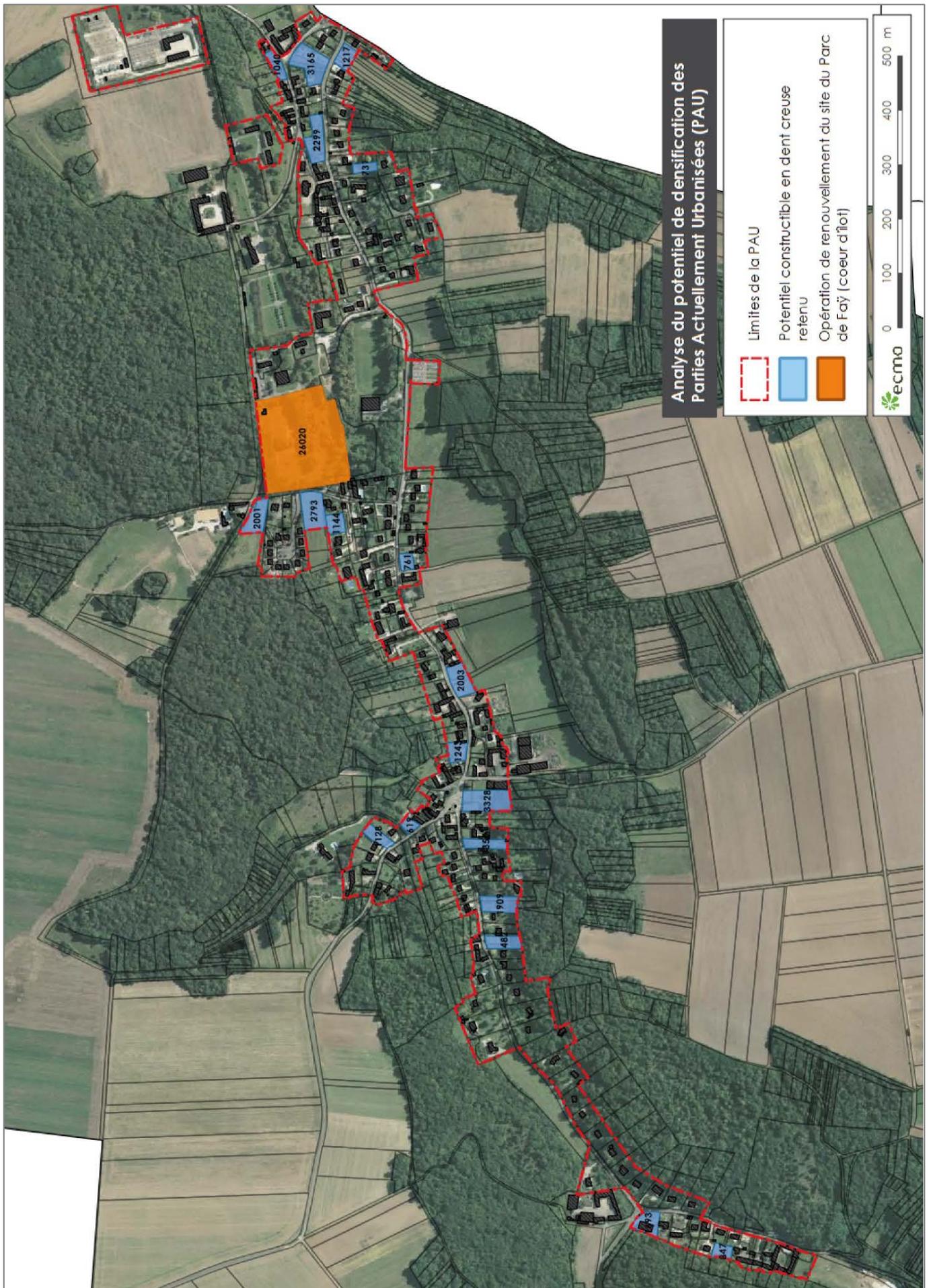
L'inventaire des capacités de densifications met en évidence le potentiel constructible des tissus bâtis et donc les parcelles en « dents creuses » et en cœurs d'îlot devront être mobilisées de manière privilégiée pour accueillir les nouvelles constructions avant tout recours à des extensions d'urbanisation. Le recours à une extension d'urbanisation ne se justifie qu'au regard d'une insuffisance du potentiel de densification.



Ce diagnostic a permis de mettre en évidence une disponibilité foncière totale de 3,2 ha au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du bourg auxquels s'ajoute le secteur du Parc de Fay-lès-Nemours devant faire l'objet d'une opération d'aménagement spécifique.

Localisation	Disponibilité foncière
Dents creuses	3,1 ha
Coeur d'îlot : site spécifique de renouvellement urbain : Parc de Fay	2,6 ha
Disponibilité totale retenue (hors Parc de Fay)	3,1 ha
Surface disponible en dent creuse <u>avec rétention de 30 %</u>	2,2 ha
Potentiel actuel (700 m <sup>2</sup> / logement) des dents creuses	31 logements
Besoin à horizon 2030	57 logements
<b>Besoin restant devant à minima être assuré par le projet du Parc de Fay ou par une extension d'urbanisation</b>	<b>26 logements</b>

Ainsi, afin de répondre à ses objectifs de construction de logements, l'opération de renouvellement du site du Parc en remplacement des locaux de l'IPES devra permettre environ 26 logements pour la commune puisse atteindre ses objectifs de croissance démographique.



**Analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)**

- Limites de la PAU
- Potentiel constructible en dent creuse retenu
- Opération de renouvellement du site du Parc de Fay (coeur d'îlot)



### 1.3.3. Eviter le développement dans les zones à contraintes et à risques

---

Le développement communal projeté a pris en compte les servitudes et les contraintes existantes sur le territoire afin de privilégier les espaces n'étant pas soumis aux nuisances, servitudes et/ou aux aléas. Le projet de territoire prend ainsi en compte :

- Les risques et contraintes naturels : le ruissèlement sur les coteaux, l'inondation par remontée de nappe, le retrait/gonflement des argiles, les cavités souterraines, ...
- Les risques industriels et humains notamment les lignes de transport d'électricité.
- Les périmètres de protection des captages en eau potable.
- La capacité des réseaux publics et les capacités financières de la commune.
- La présence de sièges d'exploitation agricole au sein du tissu urbain.
- Les contraintes naturelles des sites, telle que la topographie (risque de ruissellement et difficulté à accueillir des équipements d'assainissement), etc.

## 1.4. Maintenir un cadre de vie de qualité : gestion des déplacements, offre en équipements publics, loisirs et patrimoine

### 1.4.1. Maintenir et développer les équipements et services publics

---

L'accueil d'une nouvelle population nécessite aussi de pouvoir répondre aux besoins créés. Cet objectif comprend le maintien des équipements en place mais aussi leur adaptation et la création d'une offre complémentaire afin de tendre vers une répartition équilibrée des équipements qui améliorera la qualité de vie des habitants.

La commune envisage notamment l'implantation de nouveaux équipements sur le territoire : nouvelle mairie, réaffectation de l'ancienne en centre médico-social, espace de lecture multimédia...

Il s'agira également de conforter la qualité des espaces publics, notamment sur les sites de développement comme le Parc de Fay qui tendra à affirmer une nouvelle centralité de bourg.

### 1.4.2. Assurer le développement des communications numériques

---

La desserte du territoire par les nouvelles technologies de l'information et de communication est un enjeu fort permettant de faciliter l'accueil de population, d'entreprise ou permettre le développement du télétravail. La commune encouragera et accompagnera la mise en œuvre et l'amélioration des équipements de communication numériques et notamment l'installation de la fibre optique menée par le syndicat Mixte Départemental Seine et Marne numérique.

### 1.4.3. Favoriser les déplacements et le stationnement au sein des bourgs

---

Le territoire de Faÿ-lès-Nemours se caractérise par son organisation sur le modèle du village-rue et son réseau routier restreint. La question des déplacements est donc importante sur le territoire : le développement de la commune doit être pensé de manière à ne pas entraîner un encombrement de l'axe principal de la commune.

A cette fin la commune souhaite maintenir des conditions de circulation ralentie ainsi que sécurisée et encourager les déplacements « actifs », c'est-à-dire les déplacements à pied et en vélo. Les orientations poursuivies en matière de déplacement vont dans le sens d'un territoire plus durable et sécurisé.

Le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant une offre satisfaisante en matière de stationnement mais ne permettant pas encore d'abolir l'encombrement des accotements et les stationnements gênants. Les aménagements de parking à venir viseront à réduire ces phénomènes en rapprochant les poches de stationnement réservés aux résidents des pôles d'habitats tout en affirmant les capacités offertes aux visiteurs du territoire. Les poches de stationnement devront être maintenues (notamment la borne de recharge de véhicule électrique).

De plus, la commune soutiendra la desserte par les transports en commun gérée à l'échelle de l'agglomération (STILL urbain).

## 1.5. Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et encourager le développement touristique du territoire

### 1.5.1. Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée pour le territoire

---

L'activité agricole est omniprésente sur le territoire de Faÿ-lès-Nemours, tant sur le plan paysager que sur le plan économique. Par conséquent, le PLU a placé la préservation de l'outil agricole comme un objectif majeur de la politique poursuivie par le PLU.

Le projet de territoire pour les 15 prochaines années visera à concilier au maximum l'urbanisme de la commune au fonctionnement des exploitations agricoles en préservant les terres agricoles, maintenant les sièges d'exploitation et en assurant une intégration paysagère harmonieuse du bâti agricole.

Le document accompagnera également les exploitants dans leurs projets de diversification et encouragera la remobilisation des bâtiments anciennement agricoles abandonnés ou désormais inadaptés.

### 1.5.2. Affirmer les conditions d'accueil des activités

---

Faÿ-lès-Nemours possède un tissu d'activité et de commerces limité. Son objectif est de maintenir des conditions lui permettant d'assurer la pérennité de ses entreprises.

L'activité économique participant à l'attractivité d'une commune, le PLU fera en sorte de ne pas entraver l'implantation de nouvelles entreprises qui seraient compatibles avec la vocation principalement résidentielle du bourg (non-émettrices de nuisances pour l'habitat).

## 1.6. Préserver la qualité patrimoniale et architecturale du village

Dans la poursuite de l'action de mise en valeur du cadre de vie des habitants et du potentiel développement de l'activité touristique, le projet de territoire vise à assurer la préservation des patrimoines bâtis, culturels et naturels de la commune.

### 1.6.1. Préserver les monuments et leurs abords

---

La préservation de la richesse patrimoniale de Faÿ-lès-Nemours est assurée par l'action des Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine sur les 3 monuments historiques du territoire (le château de Faÿ-lès-Nemours, l'Eglise St-Sulpice et un abri orné) et leurs abords immédiats. Les prescriptions du PLU auront vocation à aller dans le sens de la mise en valeur et de l'intégration optimale des travaux d'urbanisme afin de permettre une meilleure anticipation des recommandations de l'Architecte des Bâtiment de France pour les fayssiens désireux d'effectuer des travaux sur leur propriété.

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

---

Le diagnostic territorial de Faÿ-lès-Nemours a permis de souligner une bonne qualité de conservation des constructions anciennes. Le PLU poursuivra l'effort de conservation de la richesse architecturale des constructions anciennes tout en intégrant la possibilité d'implantation de constructions nouvelles sous condition d'une bonne intégration dans le cadre bâti existant.

En plus des monuments reconnus, la commune de Faÿ-lès-Nemours possède un ensemble d'éléments qui témoignent de pratiques sociales anciennes et portent l'identité du territoire. Au sein de son projet de territoire, la commune est désireuse d'assurer la conservation de ce « petit patrimoine », témoignages de l'histoire locale, afin de les transmettre au mieux aux générations futures. Dans ce cadre, le PLU mettra en œuvre des outils réglementaires qui permettront de les maintenir et/ou de permettre une évolution contrôlée et respectueuse.

## 2. Compatibilité avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, de la loi ALUR et du SCOT Nemours-Gâtinais

### 2.1 Analyse de la consommation des espaces sur la période 2005-2015

#### 2.1.1. Consommation des espaces entre 2005 et 2015

L'analyse de la consommation foncière passée a été réalisée en prenant en compte les permis de construire entre 2005 et 2015 et a été comparé au travail de terrain et mis en parallèle avec le cadastre et photographies aériennes.

Ainsi, en 10 ans, la commune a consommé 1,8 hectare : **1,2 ha** à destination d'habitat (soit une moyenne de 800 m<sup>2</sup> par habitation, VRD comprise) et **0,6 ha** à destination d'activités (hangar agricole). Cela correspond à une consommation foncière de 27154 m<sup>2</sup> par an en moyenne.

#### Commune de Fay-lès-Nemours

Calcul de la superficie consommée (2005-2015)

(Fait le 6 janvier 2016)

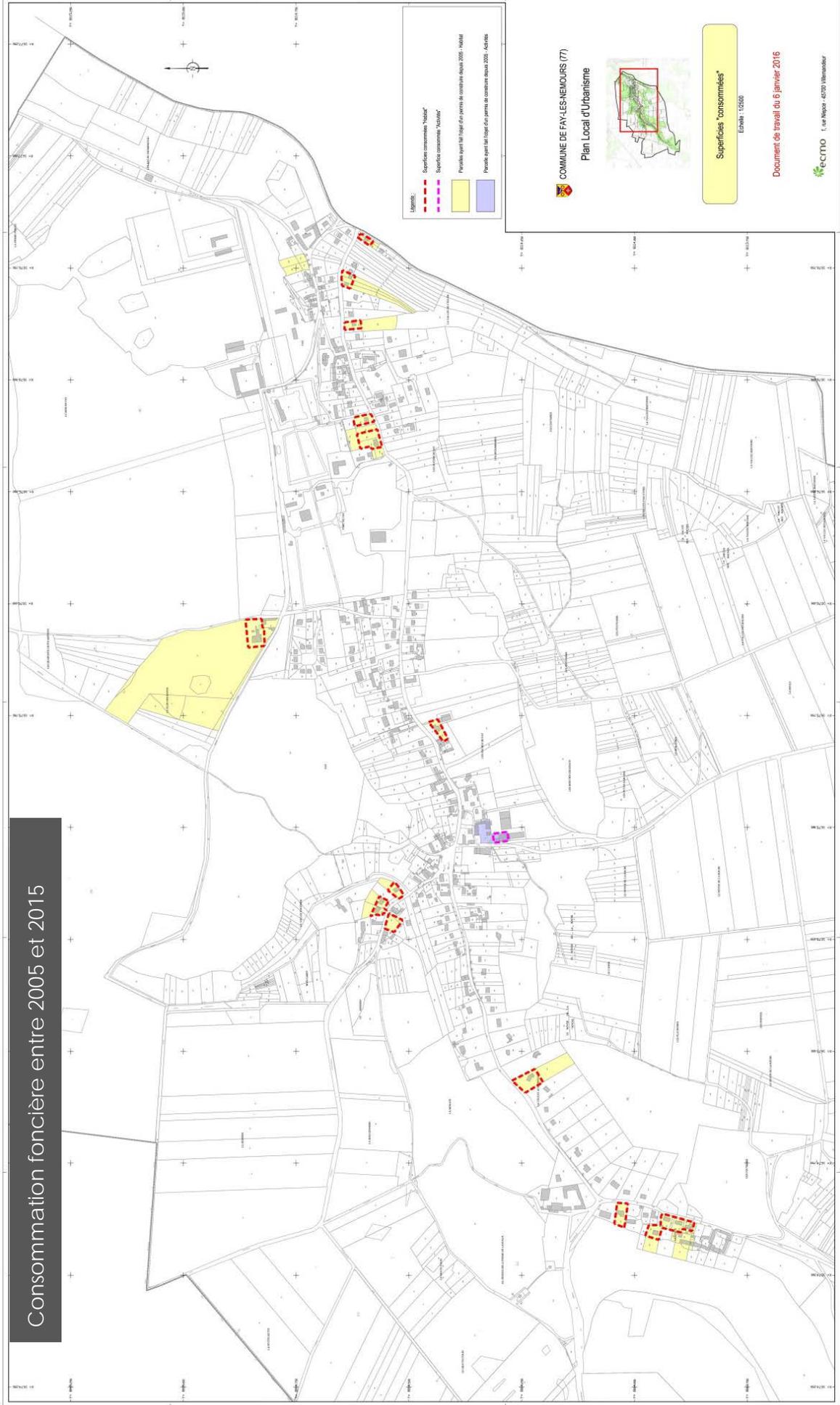
Habitat	Activités	Equipements publics
11559 m <sup>2</sup>	658 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Soit 1.2 ha</b>	<b>Soit 0.6 ha</b>	<b>Soit 0 ha</b>
96 %	4 %	0 %

Cette consommation s'est principalement effectuée à destination de l'habitat puisqu'avec 1,2 ha consommés l'habitat représente 96 % du foncier mobilisé au cours de la dernière décennie. Cette consommation est quasi-intégralement issue d'opérations de constructions individuelles, à l'exception d'un lotissement communal, se concentrant au sein des tissus du bourg.

Cette artificialisation nouvelle s'est effectuée sur des terres dont la vocation était la suivante :

- 0,35 ha de terres agricoles (soit 21 % de la consommation totale),
- 1,3 ha d'espaces naturels ou semi-naturels, (soit 79 % de la surface consommée).

# Consommation foncière entre 2005 et 2015



## 2.2. Consommation foncière prévisible 2015-2030

### 2.2.1. Objectifs de limitation de la consommation d'espace

#### ■ Evaluation du besoin de consommation foncière (habitat)

Le projet de territoire de Faÿ-lès-Nemours est compatible avec les objectifs de limitation de la consommation du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nemours-Gâtinais qui précise que les documents d'urbanisme et de programmation justifient le recours aux extensions urbaines au regard de leurs possibilités à produire des logements au sein des tissus existants en intégrant :

- Les possibilités offertes par la densification du tissu aggloméré existant,
- Les possibilités offertes par le phénomène de division parcellaire espaces bâtis et de densification spontanée,
- Les possibilités offertes les processus réhabilitation des bâtiments existants,
- Les possibilités offertes par les réhabilitations de logements vacants et les processus de démolition,
- Reconstruction notamment dans des secteurs de renouvellement urbain.

Il précise que l'objectif de construction neuve doit s'effectuer notamment au regard de ces possibilités existantes dans le tissu existant.

Afin d'intégrer ces objectifs de densification, le projet PLU de Faÿ-lès-Nemours retient une surface moyenne de **700 m<sup>2</sup>** dans l'évaluation de ses capacités foncières par densification du tissu existant. Cette superficie tient compte de l'absence de réseau d'assainissement collectif nécessitant la mise en œuvre d'équipements individuels autonomes et de la complexité parcellaire existante sur le bourg.

Dans le cadre de son projet communal et notamment en matière de développement de l'habitat, la commune modère son développement avec un objectif de croissance de 0.8 % par an pour les 15 prochaines années. Pour assurer son développement le projet de PLU permet la mobilisation du foncier du tissu urbain constitué (dents creuses et cœurs d'îlot) et ne prévoit pas de développement en dehors des espaces interstitiels du tissu bâti existant.

**✓ Le projet de territoire de Faÿ-lès-Nemours est cohérent avec ses projections démographiques.**

En retenant cette taille moyenne des terrains constructibles, l'objectif de construction de 57 logements à horizon 2030, induit par la croissance démographique et le besoin de point mort, nécessitera la mobilisation d'environ **4 ha**.

#### ■ Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT Nemours-Gâtinais fixe un seuil maximal de consommation d'espace en extension de **1,2 ha** pour la commune de Faÿ-lès-Nemours. Cela signifie que le projet de territoire doit à minima reposer une constructibilité en densification des tissus urbains de 2,8 ha pour pouvoir atteindre ses objectifs de construction.

**Le PLU de Faÿ-lès-Nemours est compatible avec les orientations chiffrées annexées au SCoT** en ne traduisant dans son plan de zonage qu'une extension de **0,8 ha** en extension à destination d'habitation (rue des Prés).

## 2.2.2. Une modération des secteurs de développement

---

### Rappel :

Les dents creuses sont des espaces interstitiels de la partie actuellement urbanisée, elles seront donc considérées en tant que développement en densification.

Les cœurs d'îlots peuvent quant à eux être considérés comme une extension de la partie actuellement urbanisée. Ils feront donc l'objet d'un développement en extension de l'urbanisation.

- **Des surfaces à destination majoritairement d'habitat : 5,3 ha maximum pour une consommation réelle de 4,4 ha.**

La consommation maximale de l'espace du territoire de la commune représente donc environ 0,45 ha par an en moyenne.

↳ Dents creuses en zone urbaine (U) : la commune compte **3,1 ha** sur lesquels est anticipée une rétention foncière moyenne de 30 % (absence de volonté de vendre, problème de succession etc...). En général, ce sont des terrains bien desservis par la voie qui ne nécessitent pas d'aménagements particuliers.

**On considère donc que 2,2 ha seront réellement construits en dent creuse dans les 15 ans à venir.**

↳ Parc de Fay : Il est important de préciser que le potentiel constructible offert par la cessation des activités de l'IPES (Internat Professionnel d'Education Surveillée) sur le site du Parc de Fay offre une opportunité pour la commune de développer un réaménagement du site afin de créer une centralité au village.

L'aménagement du secteur devra permettre l'implantation d'un ou de plusieurs équipements d'intérêt général (maison seniors, maison de retraite, centre médico-social ou un autre projet du même acabit) qui pourra se coupler avec une opération d'habitat. Afin de préserver le caractère du secteur la commune ne désire pas une densité bâtie trop importante qui devra permettre l'aménagement de d'espaces publics et d'espaces verts structurants.

Les constructions existantes auparavant ont été démantelées créant un vaste cœur d'îlot situé au cœur du bourg de la commune. L'aménagement du Parc de Fay doit permettre la réalisation d'une opération d'habitat ou d'équipement. L'objectif de préservation du caractère naturel du secteur est porté par la commune et se traduit par une limitation du potentiel constructible de la zone au seul besoin défini par le PADD c'est-à-dire environ **20 logements pour une consommation foncière dédiée à l'habitat d'environ 1 ha (et non 1,4 ha afin d'assurer le transfert de densité avec la zone AU située rue des Prés)**.

Le reste de la zone sera constitué d'un espace vert public ou privatif et d'équipements publics. Ainsi l'emprise des secteurs d'habitat de la zone ne pourra couvrir plus de 40 % du potentiel constructible retenu pour le secteur (1 ha / 2,6 ha), soit **30 % du la superficie de la zone (1 ha / 3,2 ha)**.

↳ Extension d'urbanisation : Dans la poursuite de ses objectifs et afin de fermer l'enveloppe urbaine en fond de vallée et limiter l'accélération des véhicules une parcelle vacante comprise sur la rue des Prés sera ouverte à l'urbanisation sur une superficie de 0,8 ha. L'aménagement devra être respectueux du caractère naturel du secteur et des espaces bâtis existants de l'autre côté de la rue en recherchant au maximum à en reproduire les implantations. La commune entend également limiter l'accroissement du trafic de véhicules qui seront ensuite susceptibles de devoir traverser l'ensemble de l'axe rue des Prés / rue Grande. Par conséquent la commune envisage que seuls 6 ou 7 logements puissent

s'implanter sur ce secteur qui sera encadré par des OAP. La densité plus faible recherchée sur ce secteur devra être compensée sur le site du Parc (- 0,42 ha pour l'habitat sur la zone du Parc de Faÿ (Uo).

On considère que ce secteur, bien qu'il soit en situation interstitielle, est trop large pour être considéré comme une « dent creuse ». Ainsi le PLU de Faÿ permet l'extension d'urbanisation sur ces **0,8 ha**.

Par conséquent, on considère que **4 ha** seront consommés sur 15 ans au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) afin d'accueillir de l'habitat.

■ **Des surfaces à destination d'activités : 0 ha**

La commune de Faÿ ne possède pas de zone d'activité. Le PLU ne délimite pas de zone spécialement destinée aux entreprises. L'arrivée sur le territoire de nouvelles entités économiques s'effectuera dans le cadre d'une logique de mixité fonctionnelle. Cette dynamique n'est pas spécifiquement chiffrée.

■ **Des surfaces à destination d'équipements collectifs : 1,2 ha**

Le projet du Parc de Faÿ vise à permettre l'affirmation d'une centralité nouvelle pour le village qui passera par l'implantation d'un équipement public / d'intérêt collectif mais aussi par le traitement des espaces publics et la préservation d'espaces verts. La part dédiée aux équipements devra représenter environ 60 % du potentiel foncier retenu sur le secteur (correspondant en réalité à près de 70 % de la superficie du secteur au plan de zonage).

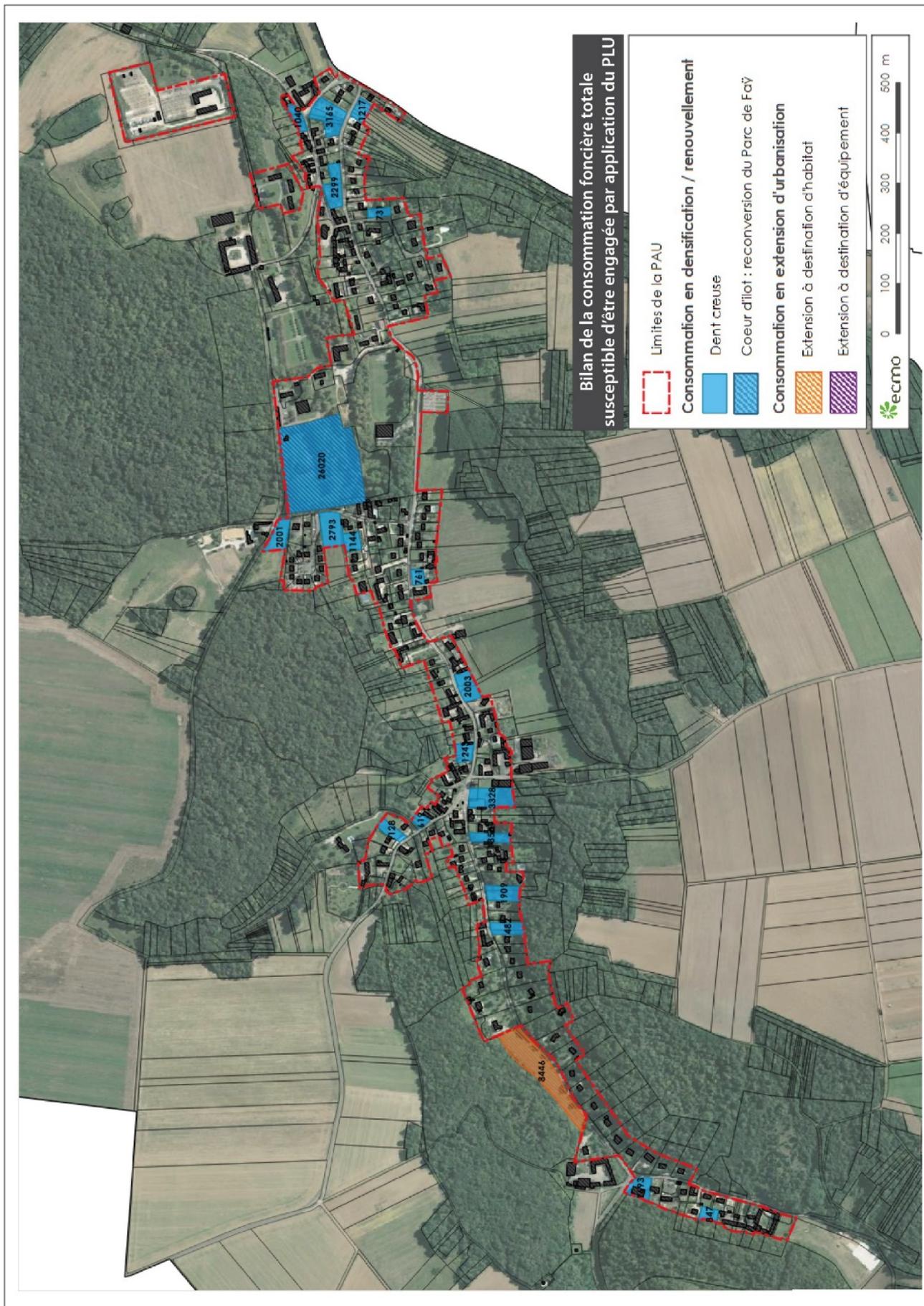
■ **Bilan de la consommation foncière prévisible par application du PLU**

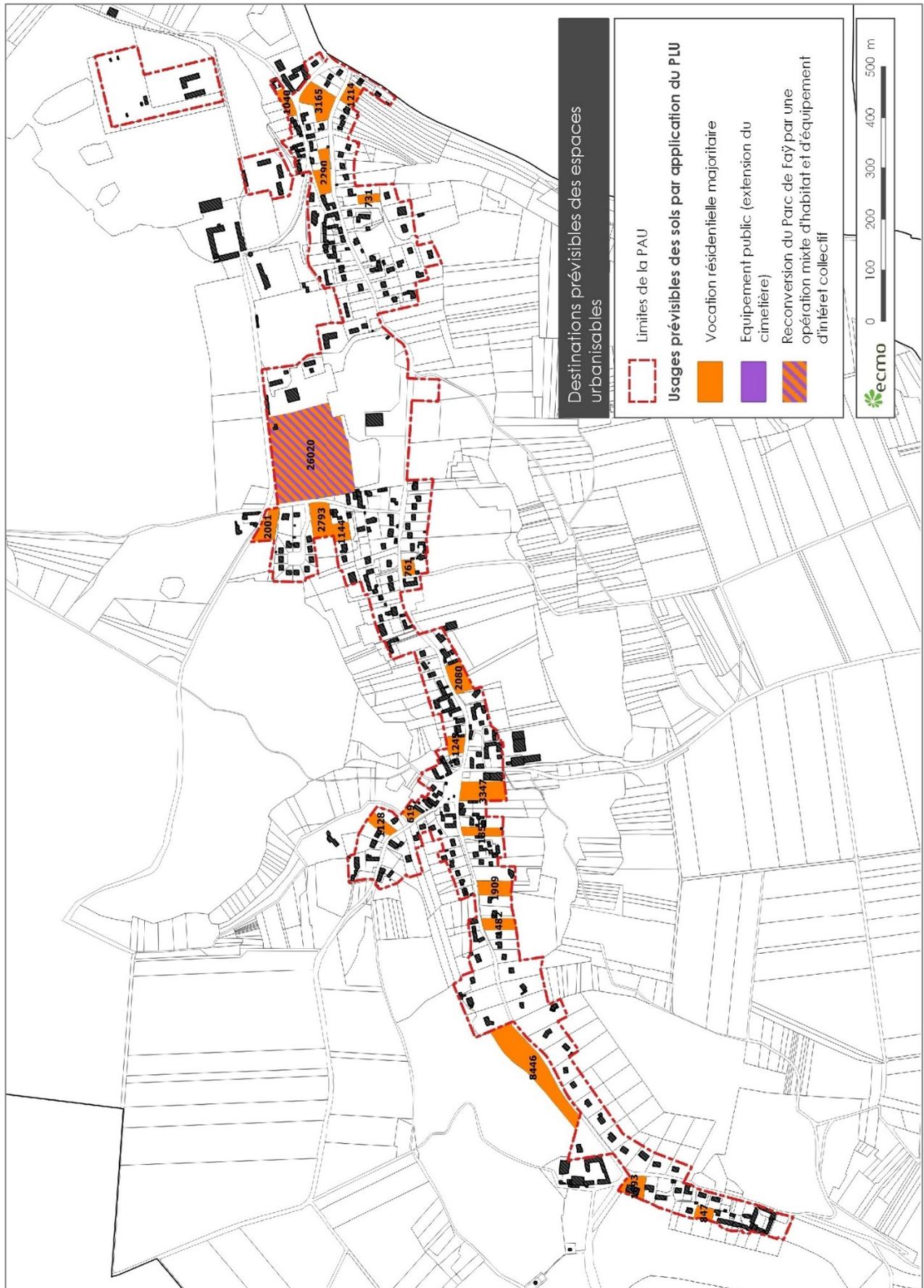
La destination de cette consommation s'effectue ainsi vers :

**Commune de Faÿ-lès-Nemours**

Bilan de la superficie potentiellement consommée (2015-2030)

	Habitat	Activités	Equipements publics / intérêt général et espaces verts du Parc
Dents creuses	3,1 ha – 30 % = 2,2 ha	-	Indéfini
Parc de Faÿ	1 ha	-	1,2 ha
Extension	0,8 ha	-	-
	<b>Soit 4 ha Dont 0,8 ha en extension</b>	<b>Soit 0 ha</b>	<b>Soit 1,2 ha</b>





### 2.2.3. Nature des espaces susceptibles d'être bâtis

---

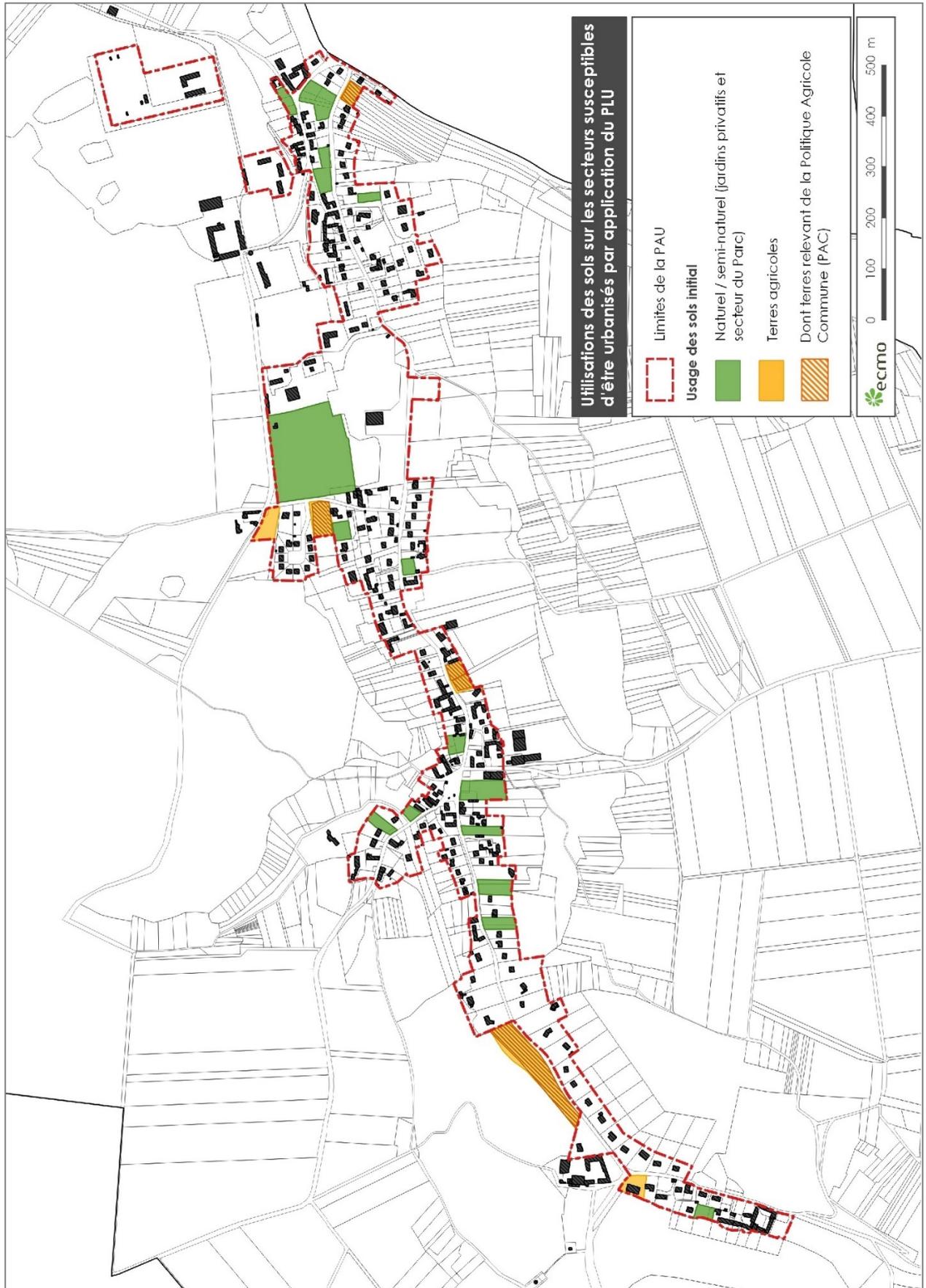
Comme précisé précédemment, cette inadéquation entre zonage et consommation réelle est principalement le fait du secteur du Parc de Fay-lès-Nemours où la délimitation d'une vaste zone AU vise à offrir une flexibilité au porteur de projet dans l'implantation de son aménagement tout en encadrant strictement la part de consommation par des règles d'emprise au sol, de coefficient de biotope et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le reste de la superficie de cette zone AU devra être préservé comme espace vert public ou privé.

Pour les 6 ha susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles, il s'agit de :

- **1,3 ha de terres agricoles** dont 1 ha bénéficiant de la PAC (politique agricole commune).
- **4,7 ha d'espaces naturels ou semi-naturel** (jardins, friches, etc...).

	Superficie en ha	% de la consommation totale
Terres agricole	1,3	21 %
<i>Dont PAC</i>	1	-
Espaces semi-naturels	4.7	78 %
Total général	6	100 %

La proportion des terres agricoles qui sera consommée par rapport à l'ensemble des terres agricoles de la Commune représente 0,3 % des 455 ha de surface agricole utile (SAU).



## 2.2.4. Bilan et qualification de la consommation projetée

---

Le PLU a ouvert à l'urbanisation, par rapport au PLU précédent, 5 ha (■).

Pour 2,8 ha, ce nouveau classement dans la zone U permet seulement la prise en compte d'équipements publics auparavant en zone N désormais dans un secteur qui leur est dédié (Ue) : centre électrique, cimetière, parking, château d'eau, etc. Pour 0,3 hectare, il s'agit du classement en zone U de parcelles déjà bâties dans une dent creuse du bourg.

Ainsi l'évolution réelle de la zone urbanisable ne correspond seulement qu'à un potentiel constructible de **1,1 hectare sur des parcelles qui n'étaient pas auparavant constructibles** :

*0,8 ha correspondant à l'extension d'urbanisation rue des Prés,  
0,3 ha correspondant à la prise en compte de dents creuses,*

Le PLU a par ailleurs reclassé en zones Naturelle et Agricole 10,5 ha d'espaces originellement inclus en zone U (■).

Il s'agit principalement :

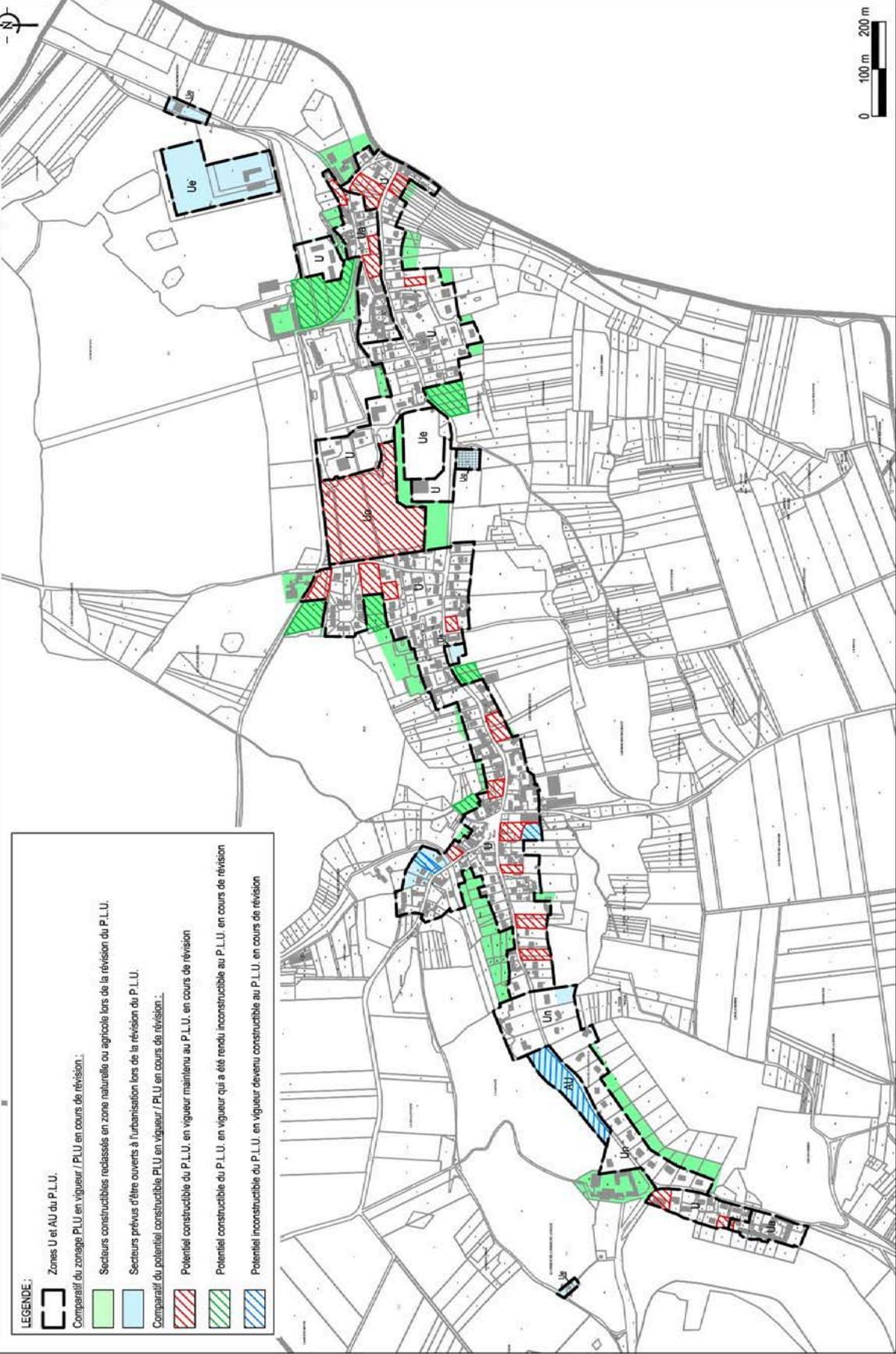
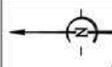
- *De parcelles situées dans les coupures paysagères d'urbanisation dont la construction auraient conduit au développement de l'urbanisation linéaire*
- *Et de fonds de parcelles en situation de lisière avec les milieux naturels et boisés (notamment ceux de plus de 100 ha ou s'applique la bande d'inconstructibilité des forêts).*

Par conséquent, il peut être considéré que dans sa globalité le PLU révisé apporte une diminution de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels de l'ordre de 5,5 ha correspondant à une diminution du potentiel constructible de 1,1 ha.

**PLAN COMPARATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE OUVERT A L'URBANISATION - PLU EN VIGUEUR / PLU EN COURS DE REVISION**

**LEGENDE :**

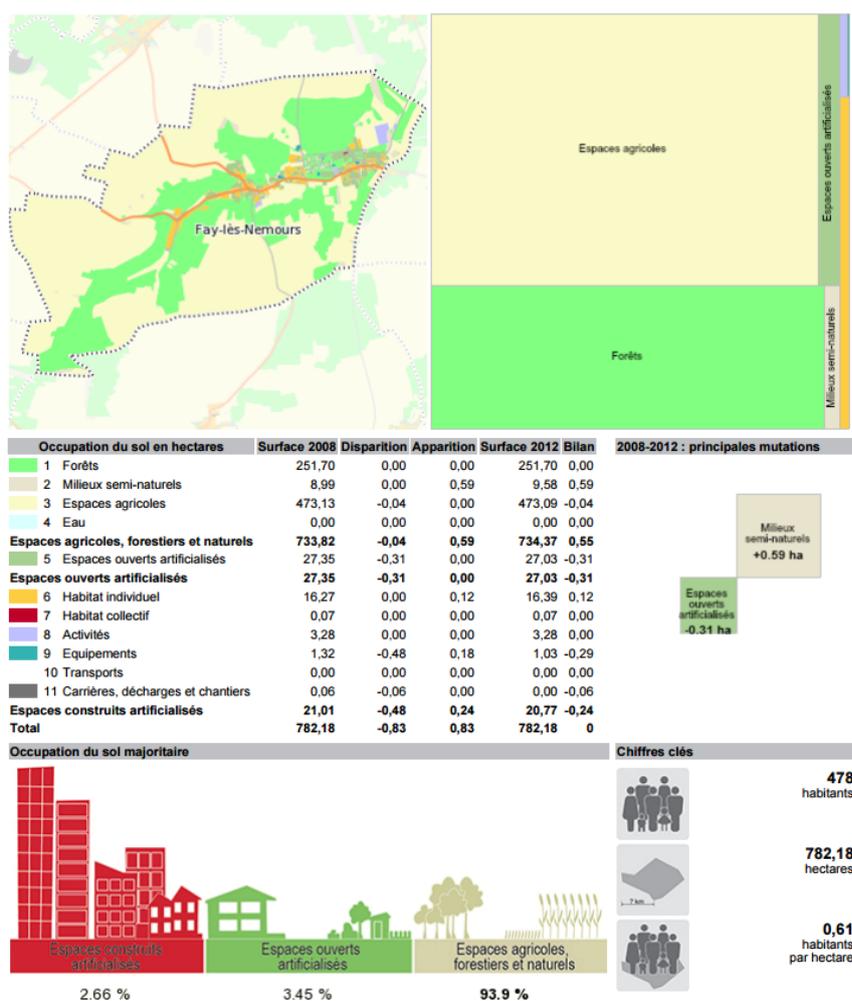
-  Zones U et AU du P.L.U.
-  Comparatif du zonage PLU en vigueur / PLU en cours de révision :
-  Secteurs constructibles reclassés en zone naturelle ou agricole lors de la révision du P.L.U.
-  Secteurs prévus d'être ouverts à l'urbanisation lors de la révision du P.L.U.
-  Comparatif du potentiel constructible PLU en vigueur / PLU en cours de révision :
-  Potentiel constructible du P.L.U. en vigueur maintenu au P.L.U. en cours de révision
-  Potentiel constructible du P.L.U. en vigueur qui a été rendu inconstructible au P.L.U. en cours de révision
-  Potentiel inconstructible du P.L.U. en vigueur devenu constructible au P.L.U. en cours de révision



## 2.2.5. Les objectifs de densification

Comme le précise le SDRIF, dans sa partie 2.1 « Orientations Communes », réaffirmée dans le SCoT Nemours-Gâtinais, l'accroissement des capacités d'accueil résultant de l'optimisation des espaces urbanisés existants, doit correspondre à une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine à l'horizon 2030. Cette densité est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé.

La surface de l'espace urbanisé a été prise en compte selon la cartographie du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012 publié par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, synthétisé ci-joint :



Au travers de son PLU, la commune de Fay-lès-Nemours n'envisage qu'une extension de 1 ha définis en dehors de ses parties actuellement urbanisées. Ainsi l'ensemble des constructions envisagées contribuent à l'effort de densification et d'optimisation des tissus urbains. Au regard du MOS, seules l'urbanisation d'une partie du Parc de Fay serait considérée comme une densification de la PAU.

Il est à rappeler la différence entre la densification et l'extension. Au niveau du Parc de Fay, la commune a considéré que le développement se fera en densification le secteur est intégré à la partie actuellement urbanisée. En ce qui concernant le secteur de la Coulée aux chevaux,

le développement se traduira en extension du tissu urbain, car en dehors de la partie actuellement urbanisée.

En outre, la commune n'envisage aucune création de zones d'activités qui pourraient influencer de manière significative sur le nombre d'emplois présents sur le territoire.

Densité humaine 2013		Densité humaine horizon 2030	
Population 2013	478	Population estimée en 2031	579
Emploi 2013	39	Emploi 2031	39
Surface urbaine du MOS 2012	44,75 ha	Surface urbaine envisagée en 2030	47,53 ha
Densité humaine 2013 (hab/ha)	10,7 habs/ha	Densité humaine 2031	12,2 habs/ha

Au regard de l'évolution envisagée en matière de population, le projet communal est compatible avec le SDRIF dans la mesure où son projet assure **une augmentation de 14 % de la densité humaine avec en moyenne + 1,5 habitant/ha supplémentaire** dans le périmètre actuellement urbanisé en passant d'une moyenne de 22,5 habs / ha en 2013 à 26,2 habs / ha en 2030.

## 2.2.6. Protection des bois de plus de 100 ha

Sur les notions de « Bande de protection des 50 mètres » entourant les massifs boisés de plus de 10 hectares ainsi que de « Site urbain constitué » :

Le Schéma Départemental de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, et le SCoT Nemours Gâtinais induisent conjointement que :

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. 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 des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »*

*Peuvent être autorisés, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :*

- *L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;*
- *L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;*
- *L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur péri-urbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole. »*

➤ En conclusion,

Les sites urbains constitués ont fait l'objet d'un classement en zone U, AU et Nj permettant ainsi le développement des constructions comme le SDRIF de 2013 le permet.

En dehors de ces sites urbains constitués, le PLU a prévu un :

- Classement en zone A : l'article 1 interdit toutes constructions sauf en secteur Ac le règlement autorisant les constructions agricoles, elles-mêmes autorisées en lisière boisée par le SDRIF.
- Classement en zone N : l'article 1 interdit toutes constructions.

Le présent PLU respecte donc les prescriptions du SDRIF et du SCOT de par un rapport de compatibilité.

En effet, la mise en place d'un outil réglementaire codifié (le règlement et le zonage du PLU) traduit la politique de protection des lisières boisées des massifs boisés de plus de 100 hectares.

*N.B. Le code de l'urbanisme à l'article R.151-34 faisant état des outils graphiques possibles à mettre en place ne fait pas état des lisières boisées qui ne se fondent donc sur aucun article du code de l'urbanisme. Seul donc le principe de compatibilité est exigé et respecté au regard des outils mis en place dans le PLU de Fay-lès-Nemours.*

## 3. LES GRANDS OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant des dispositions applicables dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A ce titre, elles constituent l'un des instruments permettant de mettre en œuvre le projet de territoire de la commune. L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ".

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilités.

De manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Fay-lès-Nemours ont pour objectif de permettre l'aménagement cohérent des sites de développement, notamment en assurant la prise en compte des spécificités de chaque sites, d'encourager une densité adaptée et de mettre en relation ces secteurs avec les tissus environnants. Cette couture du tissu urbain devant être assurée tant par des liaisons automobiles que piétonnes. Les accès sont pensés de façon à créer de véritables connexions.

L'insertion du futur aménagement dans son environnement et plus largement dans le cadre rural et végétal du territoire est également un objectif impératif. Il s'agit d'assurer une transition végétale qualitative entre le secteur urbain et les extérieurs du bourg, de développer des densités et donc de contribuer à la formation d'atmosphères urbaines différentes selon les secteurs d'urbanisation.

### 3.1. Les orientations sectorielles

Les OAP sectorielles de Fay-lès-Nemours s'appliquent sur 2 secteurs à enjeux d'aménagement pour la commune :

- Le Secteur du Parc de Fay-lès-Nemours, correspondant à la rénovation l'ancien site de l'IPES (Internat Professionnel d'Education Surveillée).
- Le secteur de la Coulée aux Chevaux.



Les OAP applicables visent à permettre la réalisation d'opérations d'habitat sur ces secteurs.

Le secteur du Parc de Fay bénéficie d'une OAP qui permettra la réalisation d'un équipement public. Ce projet, en cours de réflexion, nécessite l'intervention d'acteurs extérieurs à la commune. La réalisation de deux OAP permettra la réalisation conditionnelle des deux scénarios de développement envisagés dans la zone.

### 3.1.1. Le secteur du Parc de Fay-lès-Nemours

Ce secteur se situe au cœur du village de Fay-lès-Nemours et correspond à l'ancien site de l'IPES (Internat professionnel d'Education Surveillée) dont l'activité a cessé en 1994. Les bâtiments qu'accueillait l'équipement ont été démantelés sauf ceux maintenus en équipements communaux. Désormais ce secteur de la commune est vacant et présente un caractère semi-naturel marqué qu'il convient de préserver. Le parc se situe à proximité du Château de Fay, dans la continuité de son parc historique (le site est intégré dans des périmètres de protection des abords de Monuments historiques).



La situation du site au sein du bourg et l'offre en service public rendent propices l'affirmation d'une nouvelle centralité faisant actuellement défaut au village.

Plusieurs scénarios d'aménagement sont à l'étude pour ce site. L'OAP qui s'y applique 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'habitats (opération mixte de logements et d'équipements), d'espace public et d'espaces verts.

L'obligation de construction de 10% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements.

Une densité minimale de 18 logements par hectare devra être respectée.

#### ■ Les circulations et les stationnements

L'aménagement du secteur doit permettre le raccordement et la desserte de l'intérieur du site aux voies existantes qui les bordent : la rue Grande au sud et la rue du Château au nord.

L'orientation permet suffisamment de souplesse pour s'adapter au projet en n'interdisant pas la création de voie non-représentée graphiquement sur le schéma de l'OAP.

La mise en œuvre d'une ou de plusieurs placettes de retournement n'est pas exclue. Leurs dimensions devront permettre la circulation des engins de collecte des déchets et des engins incendie.

Les secteurs comprendront des stationnements sur les espaces communs afin de ne pas empiéter sur l'espace accordé au piéton. Le stationnement devra répondre au nombre de logements et/ou au besoin des équipements présents. En cas d'hébergement (comme une résidence pour personnes âgées, pour personnes en situation d'handicap, etc.), le nombre de places devra respecter la législation en vigueur. Il devra également être prévu des stationnements propres aux cycles.

#### ■ Les cheminements piétonniers

Afin de favoriser les déplacements en mode « actif », non-polluant et facteur de qualité de vie mais aussi afin d'affirmer la centralité désirée sur ce secteur, les aménagements envisagés devront comporter des liaisons piétonnes sécurisées. Elles serviront aux déplacements internes des résidents ou visiteurs mais aussi à raccorder le Parc au reste du tissu urbanisé du village.

Ce cheminement aura notamment pour objectif de sécuriser le déplacement (des enfants notamment) scolarisés vers le transport en commun et vers les équipements communaux (le stade de foot notamment).

#### ■ Destination générale des secteurs, architecture, densité et performance énergétique

Les objectifs de densité des constructions visent à s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du PADD tout en préservant le caractère naturel du site. De fait l'ensemble du site n'aura pas vocation à être urbanisé : une part importante du secteur sera concernée par l'aménagement d'espaces verts paysagers et d'espaces publics.

Les constructions envisagées devront renforcer l'image du village par leur cohérence architecturale et répondre aux normes énergétiques et thermiques applicables (réglementation thermique).

#### ■ Les espaces verts, les espaces publics et le paysage

Le secteur est situé en contrebas d'une continuité écologique. L'OAP vise à limiter toute nuisance sur les espaces naturels attenants. A ce titre, les projets devront intégrer dans leurs aménagements une trame végétale afin de constituer un relais avec les espaces forestiers des coteaux de la vallée sèche ceinturent le village de Fay-lès-Nemours.

La préservation du caractère naturel de la zone est un objectif important de l'organisation futur du site. Le schéma d'aménagement identifie des secteurs où la présence d'un couvert végétal doit être maintenue. Ces zones pourront néanmoins être intégrées aux parties privatives des lots créés. Une partie des lots devra être libre de toute artificialisation.

Les essences végétales existantes devront être conservées au maximum.

L'alignement existant le long de l'Allée de Plessis Bellière, sur la frange sud du site, devra être conservé afin de maintenir l'axe historique vers le château de Fay.

#### ■ La gestion des eaux pluviales

Afin de réguler l'évacuation des eaux pluviales, les aménagements nécessaires de gestion devront être envisagés et proportionnés à chaque opération et aux enjeux identifiés.

Le recueil des eaux pluviales à concevoir pourra être implanté dans les parties topographiquement plus basses situées au sud de secteur. La noue ou le bassin créé devront être paysagés et contribuer au caractère naturel des espaces communs.

### 3.1.2. Le secteur de la Coulée aux Chevaux

---

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 à l'est et de Laveaux à l'ouest.

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.

L'obligation de construction de 10% de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements.

#### ■ Déplacements

La desserte des constructions est directement assurée par la rue des Prés qui longe la parcelle. L'OAP ne permet pas la réalisation d'accès supplémentaires. La continuité des trottoirs devra être assurée lors de l'aménagement du secteur afin de faciliter les déplacements piétons. De plus, un cheminement doux devra être prévu afin de connecter l'espace boisé en arrière du secteur, entre la rue des Prés et 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

Le site concerné est compris entre deux trames vertes de part et d'autre de la vallée. Les principes d'aménagement de ce secteur auront vocation à limiter les nuisances sur la fonctionnalité de ces secteurs.

L'implantation des constructions principales devra conserver un recul maximal de 8 mètres avec les milieux naturels en arrière. Cela permettra également d'avoir une continuité du front bâti et rendre les futures constructions plus visibles de la rue et afin de rompre avec l'effet de sortie de bourg.

La végétalisation des jardins privatifs devra tendre à une transition naturelle vers les bois avec des strates végétales progressives. Deux strates minimales sont imposées sur chaque parcelle (entre herbacée / buissonnante, arbustive et arborée).

#### ■ Architecture, densité et performances énergétiques

Afin de conserver le caractère naturel du site voir de développer la végétalisation au sein des jardins privatifs, l'aménagement du secteur devra tendre à reproduire la densité existante de l'autre côté de la rue. Le découpage des propriétés devra rechercher au maximum à créer un effet miroir de part et d'autre de la rue des Prés.

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.

## 3.2. OAP thématiques « Trame Verte et Bleue »

Le PLU de Fay-lès-Nemours comporte également une OAP de type « thématique ». Celle-ci vise à compléter le règlement sur une des problématiques phares du territoire : le maintien et la restauration de la Trame Verte et Bleue.

Ces orientations s'inscrivent en conformité avec :

- L'article L.151-7 du code de l'urbanisme : « [...] En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. [...]».

- L'article R151-7 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Cette OAP comporte :

- Des éléments d'information et de conseil : inscrits à titre informatif afin d'appuyer ou expliquer les prescriptions, ainsi que des éléments de recommandation ou de guide orientant le pétitionnaire vers le respect de l'orientation opposable.

- Des éléments prescriptifs (signalés et encadrés dans un figuré grisé) : Ces « orientations opposables » devront être respectées par le pétitionnaire lors de la définition de son projet. Ces prescriptions ont vocation à s'appliquer pour tous travaux soumis à demande d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire (sauf mention contraire).

L'orientation thématique s'inscrit en cohérence avec le PADD et vise à permettre la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD « Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages naturels ».

Par l'utilisation de cet outil, Fay-lès-Nemours poursuit et affine la politique fixée par le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) et le SCoT de Nemours-Gâtinais.

Elle fixe pour principes fondateurs de :

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuums écologiques : notamment les réservoirs de biodiversité, les périmètres patrimoniaux, les espaces sensibles (zones humides et prairies calcicoles)

- Intégrer la qualité environnementale dans tout projet d'aménagement et de construction : par la végétalisation des parcelles, le respect des caractéristiques topographiques, les dispositifs permettant la circulation des espèces animales et l'intégration paysagère des constructions.

Ainsi en s'inscrivant dans le cadre d'une politique supra-communale voir régional, l'OAP thématique en assure la déclinaison à l'échelle communale en adaptant les principes d'aménagement aux spécificités du territoire de Fay.

## 4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE

Les différentes zones proposées ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de la commune (paysages, habitat de qualité, cônes de vues...). Ces zones traduisent également d'un point de vue réglementaire la stratégie et les choix d'aménagement et de développement de la commune.

### 4.1. La zone U

Cette zone correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle couvre l'essentiel des parcelles bâties des tissus urbanisés du village formant un linéaire au cœur de la vallée sèche.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une manière générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Cette zone n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Elle comprend 3 secteurs de zone :

- Un secteur Ua : Ce secteur correspond au centre ancien dense de Fay-lès-Nemours et aux anciens hameaux. Elle est caractérisée par des constructions anciennes présentant une certaine homogénéité et divisé en deux noyaux bien distincts. Elle est majoritairement comprise dans les périmètres de protection des abords de Monuments Historiques.  
Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.  
Le règlement a pour objectif d'assurer la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.
- Un secteur Uo : qui correspond au secteur en « cœur d'îlot » rue de Montivier sur lequel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 – Parc de Fay) ont été établies (pièce 3) en complément du règlement.
- Un secteur Ue : réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Un : correspondant au secteur bâti en milieu naturel situé rue des Prés.

Les parcelles n'étant pas classées en Ua correspondent ainsi aux zones à dominante pavillonnaire composées d'un habitat mixte c'est-à-dire les extensions pavillonnaires qui se sont réalisées essentiellement entre les poches de bâtis anciens et qui ont progressivement formées une continuité urbanisée dans le fond de vallée sèche.

## 4.2. Les zones A Urbaniser (AU)

Le PLU délimite une seule zone à urbaniser sur le territoire au niveau de la rue des Prés. Elle vise à permettre la construction de logements sur une bande non-bâtie existante le long de la route constituant un interstice entre Laveaux et le Carrouge. Cette situation en fait un secteur de développement prioritaire du fait de la proximité avec les tissus bâties du bourg et le potentiel agricole réduit de la parcelle concernée.

L'insertion des futures constructions en harmonie avec le contexte naturel et paysager proche est un des enjeux de l'aménagement de cette zone.

L'urbanisation de la zone sera soumise au respect des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU (voir partie dédiée).

## 4.3. La zone A

Cette zone agricole correspond pour l'essentiel aux espaces agricoles du plateau de Maisoncelles-en-Gâtinais sur les tiers nord et sud de la commune. Cette zone est réservée aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte très peu de bâtiments agricoles, l'essentiel des établissements étant historiquement implantés dans le tissu bâti du bourg.

Le principe général est l'inconstructibilité du plateau agricole y compris pour les constructions à usage agricole afin de tenir compte de l'existence de corridors diffus (en pas japonais) entre les entités boisées notamment, de l'existence de zones humides potentielles, de la protection des lisières boisées, de l'objectif de préservation des paysages agricoles ouverts.

Elle comporte :

- Un secteur Aa, de taille et de capacité d'accueil limité, qui correspond aux sièges d'exploitation périphérique au village. L'objectif est de conserver les capacités des sièges à se développer mais également offrir la possibilité d'un changement de destination pour accueillir des habitations, de l'artisanat, de services, de l'hébergement hôtelier ou une activité de vente directe afin de limiter le risque d'abandon de ces constructions qui possèdent un intérêt patrimonial et identitaire important pour la commune.
- Un secteur Ac, qui correspond aux espaces où les constructions à usage agricole sont autorisées. Leurs délimitations tiennent notamment compte de la proximité avec des sièges existants, des enjeux paysagers et écologiques. Un projet agricole a été pris en compte à l'Ouest du bourg. Ce dernier prévoit une construction d'un poulailler (poules pondeuses biologiques).

## 4.4. La zone N

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N couvre les espaces forestiers de la commune sur les coteaux et les espaces naturels ouverts. La délimitation de la zone prend en compte les corridors écologiques identifiés par le SRCE, le SDRIF et le SCoT Nemours-Gâtinais ainsi que l'inventaire des zones humides élaboré par la DRIEE.

Elle comporte un secteur :

- Un secteur Nj, qui correspond aux jardins en situation de front bâti. Ce secteur vise à limiter la pression sur les espaces naturels attenants en ne permettant pas les nouvelles constructions à usage principal. Seules les annexes et les extensions dont la superficie est encadrée sont tolérées.
- Un secteur Nh, qui correspond à une portion du domaine du Château de Fay-lès-Nemours où sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes à destination d'habitation, de salle d'art et de spectacle, d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration.

## 4.5. Synthèse des surfaces

Le territoire communal représente 782,8 ha.

Les zones sont réparties de la façon suivante :

Zones	Superficie de la zone (en ha)	Secteurs en ha
U	41 ha	<i>Dont</i> - Ua : 2,9 ha - Uo : 3,6 ha - Ue : 4,5 ha - Un : 4,6 ha
AU	1 ha	-
N	267.1 ha	<i>Dont</i> - Nj : 5,3 ha - Nh : 2,6 ha - Nz : 0,2 ha
A	473,7 ha	<i>Dont</i> - Aa : 1,9 ha - Ac : 38,3 ha

## 4.6. Les emplacements réservés : un outil foncier

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

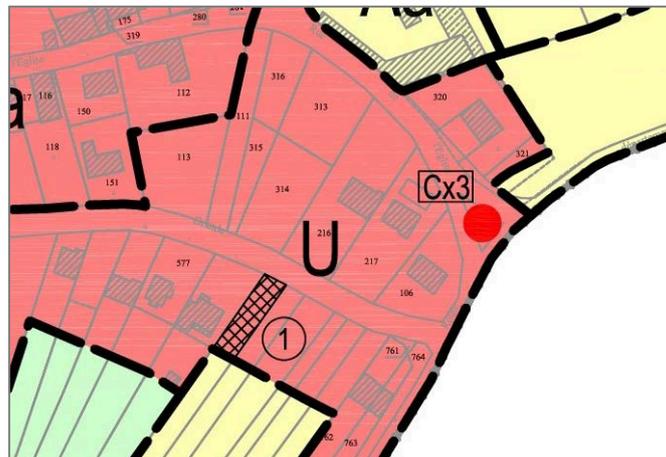
L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

L'élaboration du PLU de Fay-lès-Nemours a permis de mettre en cohérence l'emplacement réservé avec le projet de développement de la commune :

Objet	Bénéficiaire	Justification	Surface (environ)
1 – Accès à la zone A depuis à rue Grande	La commune de Fay-lès-Nemours	Permettre l'accès à la zone agricole par les engins agricoles (6 m de largeur) suite au passage en zone urbanisable du front bâti.	230 m <sup>2</sup>



## 4.7. La préservation des boisements et des éléments du patrimoine

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant un intérêt paysager dans le paysage urbain de la commune et en tant qu'élément de transition avec le paysage rural proche.

### 4.7.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

---

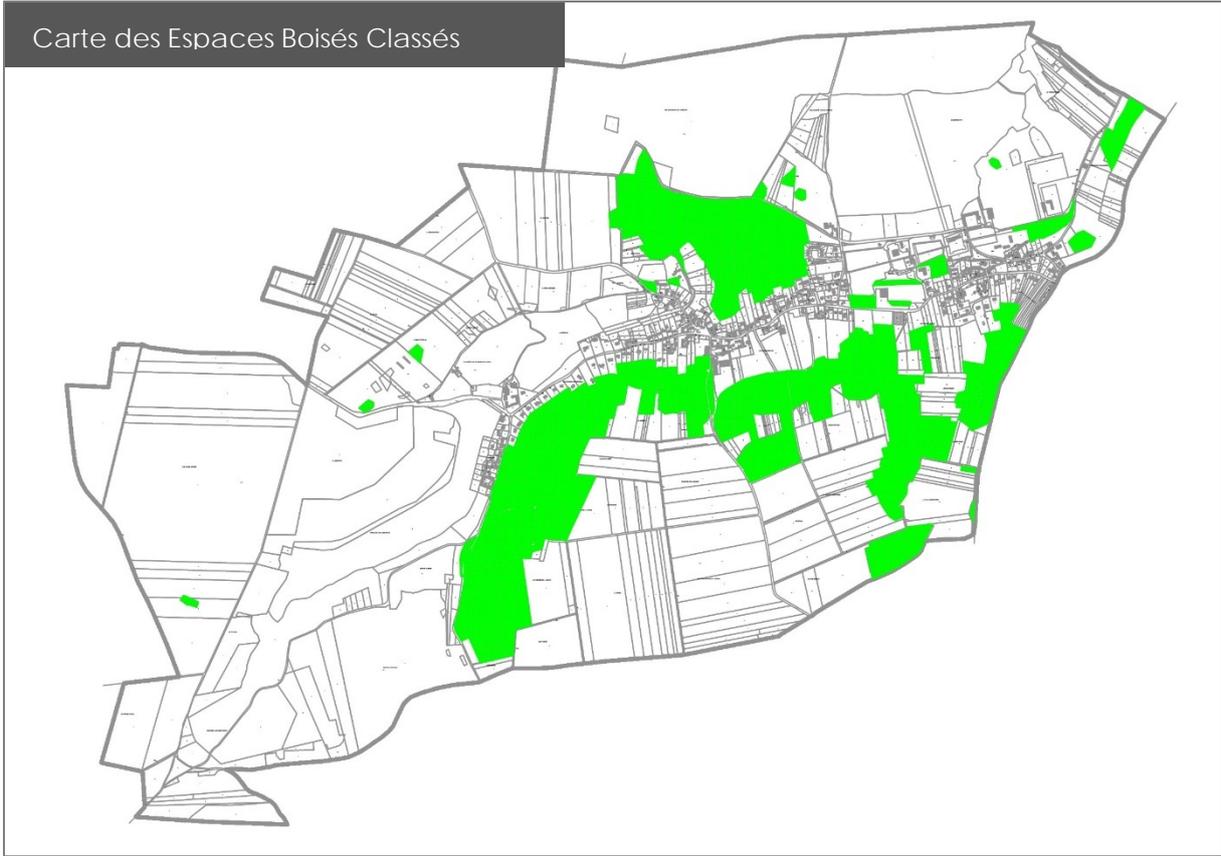
Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants jouant un rôle tant au niveau paysager qu'au niveau du maintien de la biodiversité. Ainsi au titre du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés « les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. De plus, « Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

La commune de Fay-lès-Nemours a intégré les prescriptions du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) en n'ignorant pas les mesures de protection s'appliquant parallèlement au PLU au travers du Code forestier. En effet, plusieurs dispositions du code forestier règlementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements. Il s'agit en particulier, pour les forêts privées, des documents de gestion durable suivants : le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), le Règlement Type de Gestion (RTG) et le Plan Simple de Gestion (PSG).

Le PLU s'est attaché à préserver les boisements constitués en cohérence avec le Code Forestier en concentrant la protection en EBC sur les arbres hors forêt, les haies et les bosquets qui constituent des éléments essentiels du paysage et de la diversité susceptibles d'être défrichés sans autorisation. Le PLU identifie les milieux boisés les plus sensibles et limite le classement à ceux dont la conservation est essentielle.

Par conséquent, le territoire communal comprend un total d'environ **106,3 hectares** d'Espaces Boisés Classés (soit 14 % de la surface communale).



#### 4.7.2. Les éléments du paysage à conserver (EPAC)

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent d'identifier et de localiser les éléments du paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et /ou la déclaration préalable de travaux prévue au R421-17 du même code.

### a) Les éléments du patrimoine naturel

La commune de Fay-lès-Nemours identifie au titre du patrimoine naturel, des arbres majestueux ainsi que des alignements d'arbres qui *participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de la commune. De plus, dans un milieu urbain, ils participent au maintien des corridors écologiques et servent de refuge à la petite faune locale.*

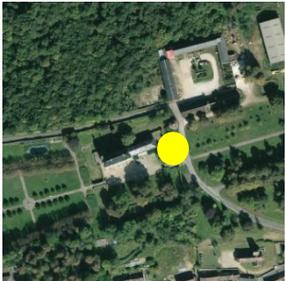
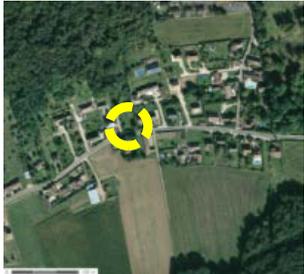
Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
ARBRE REMARQUABLE	Point vert 	Parc de Fay-lès-Nemours, à proximité de la salle polyvalente.	Sujet d'un port et d'une envergure remarquables.	Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Fay-lès-Nemours.	
ALIGNEMENT DE TILLEULS AUX ABORDS DE LA FERME DU CHATEAU	AI 2		Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.	Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Fay-lès-Nemours.	

Les haies, les vergers et les alignements d'arbres sont des sources de biodiversité animale et végétale importante. Interface entre l'agriculture et la forêt, elles accueillent une flore et une faune spécifiques de la forêt, de l'agriculture et de l'élément végétal lui-même. La haie, les arbres ou les vergers fournissent nourriture, abri et site de reproduction à de nombreuses espèces vivantes.

Les haies jouent particulièrement un rôle dans la qualité de l'eau car elles favorisent l'infiltration de l'eau indispensable pour l'alimentation des nappes phréatiques et la lutte contre les crues. Les haies jouent également un rôle dépolluant efficace en piégeant les nitrates et pesticides.

## b) Les éléments du patrimoine bâti

### ■ Bâtiments emblématiques de la commune

Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
CHATEAU DE FAY-LES-NEMOURS	Bt1	Rue du Château 	Corps principal ne faisant pas partie du domaine d'origine et non protégée au titre des Monument Historique.	Monument emblématique du territoire. Proximité immédiate avec l'ensemble des vestiges du domaine ancien (terre-plein central, douves, ponts et pigeonnier).	
ANCIENNE ECOLE	Bt2	30 Rue Grande 	Ancienne école qui sert actuellement de mairie. Elle se caractérise par : - un bâtiment principal R + 1 en pierre calcaire avec toiture à 4 pans en ardoises, cheminée en briques et épis de faitage en zinc. - l'ancien préau de l'école en pierre calcaire, poteaux bois et couverture en tuiles plates de pays. - On note la présence de l'ancienne cloche de l'école sur la façade principale.	Un bâtiment bâti témoin de l'histoire de Fay-les-Nemours et qui forme un patrimoine de qualité.	

Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
FERME FORTIFIEE DE LAVEAUX	F		<p>Ferme fortifiée qui a été un prieuré-cure possédé par des religieux. Elle a subi de nombreuses modifications pour être compatible aux besoins d'une exploitation agricole.</p> <p>Les éléments les plus anciens à préserver sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murs témoignage des anciennes fortifications,</li> <li>- l'entrée cochère et la porte piétonne (actuellement muré mais dont l'entourage en pierre de taille est toujours visible),</li> <li>- la tour d'angle,</li> <li>- le colombier couvert d'une toiture à 2 pans en tuiles plates de pays.</li> </ul>	<p>Eléments témoins de l'histoire de Fay-lès-Nemours et qui forme un patrimoine de qualité.</p>	
EGLISE	Eg		<p>Eglise Saint Sulpice</p>	<p>Monument emblématique du territoire et de l'histoire de Fay-lès-Nemours, inscrite au titre des monuments historiques en 1926.</p>	

■ Les murs en pierre naturelle

Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
MURS EN PIERRE NATURELLE	Mu	Variable (voir plan de zonage)	Murs de clôture en pierre naturelle.	Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité au bourg. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.	

■ Éléments ponctuels de petit patrimoine

Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
POLISSOIRS NEOLITHIQUES	Po	Variable	Blocs de grès qui portent les traces du travail des hommes du Néolithique. Ils utilisaient ce grès pour améliorer le tranchant de leurs outils en les frottant énergiquement à ces blocs.	Patrimoine témoin de l'histoire de la commune.	
BORNES ANCIENNES	Bo	Variable (la coulée aux chevaux, au nord de la ferme de Laveaux, etc.).	Bornes limitant les anciennes propriétés foncières (XVIII <sup>e</sup> siècle).	Patrimoine témoin de l'histoire et des traditions locales.	

Nom de l'élément végétal à protéger	Code zonage	Localisation	Description	Intérêt	Photographie
PUITS	Pt1 Pt2 Pt3 Pt4 Pt5	- Rue Grande (aux abords de la mairie) - Rue des Prés - Rue des roches - 52 Rue Grande - La ferme à Laveaux	Différents types de puits existent sur le territoire : <i>Pilier en pierre calcaire avec chaperon en tuile plate de pays et pompe à bras.</i> <i>Puits circulaire en pierre calcaire.</i> <i>Puits avec assise en pierre calcaire et couverture en tuile plate de pays.</i> <i>Pompe à bras en fonte.</i> <i>Puit communal abrité</i>	Patrimoine témoin des traditions régionales. 	   
CROIX	Cx	<i>Carrefour Rue Grande / Rue des Roches ;</i> <i>Entrée du bourg, Rue des Roches ;</i> <i>Carrefour Rue de l'Eglise/Route de Bougligny ;</i> <i>Entrée du bourg, Rue des Roches.</i>	<i>Croix de chemin en fer forgé sur socle en pierre.</i> <i>Entrée du bourg, Rue des Roches</i> <i>Croix en fer forgé sur socle en pierre avec inscriptions.</i> <i>Croix en fer forgé sur socle en pierre avec inscriptions.</i> <i>Arrière de l'Eglise Saint Sulpice</i>	Patrimoine témoin de l'histoire et des traditions locales. 	   

## 5. CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT



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

Axes stratégiques du PADD	Déclinaison des orientations	Objectifs poursuivis dans la définition du règlement et du zonage	Zones et secteurs concernés	Articles réglementaire	Déclinaison réglementaire
<p><b>Axe 1</b> Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages : trame verte et bleu</p>	<p>1.1. Préserver et valoriser les continuums écologiques liés</p>	<p>Protéger les milieux naturels</p>	<p>N</p>	<p>Articles 1 et 2</p>	<p>La Zonage du PLU a classé en zone N, les parcelles en milieux naturel : zones boisées, les milieux naturels ouverts, les prairies et milieux calcicole, les zones humides ainsi que les parcelles concernées par la protection des massifs de plus de 100 ha qui sont situées en dehors du site urbain constitué. Les <u>articles 1 et 2</u> fixent l'inconstructibilité de cette zone.</p>
		<p> limiter l'impact des parcelles bâties en milieu naturel</p>	<p>Nz, Nh, Nj</p>	<p>Articles 1 et 2</p>	<p>Le zonage du PLU a délimité en zone Nz et Nh, les parcelles bâties situées dans un milieu à fort caractère environnemental.</p> <p>De même, les jardins situés en front urbain jouxtant des zones naturelles ou agricoles bénéficient d'un classement en zone Nj afin de limiter les pressions sur le milieu que pourrait induire une urbanisation nouvelle en arrière de lot. La délimitation de ces secteurs prend notamment en compte la bande de protection des massifs de plus de 100 ha.</p> <p>L'article 3.1 fixe une emprise au sol encadrant ces aménagements en prenant en compte des enjeux de chaque secteur avec :</p> <p>En Nz et Nj, une surface de plancher maximale de 70 m<sup>2</sup> pour les annexes. En Nz, une extension maximale de 30 % de surface de plancher de la construction principale existante. En Nh, une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes et ainsi que pour toutes extensions supplémentaires.</p>

<p><b>Axe 1</b> Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysager : trame verte et bleue</p>		Maintien de surfaces non-artificialisées et/ou éco-aménageables	U, AU, Nz, Nh, Nj	Articles 3.1 et 5.1	<p>Les articles 3.1 et 5.1 relatifs à l'Emprise au sol et au Coefficient de Biotope agissent conjointement en faveur du maintien de surfaces végétales, éco-aménagées et non-imperméabilisées. A ce titre, ils contribuent au maintien des espaces relais pour la biodiversité au sein des tissus bâtis. La définition de ces règles tient compte des enjeux propres à chaque zone et secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un CBS de 40% est exigée en zone U et AU avec une modulation pour les sous-secteurs :</li> <li>- 50 % en Uo afin d'intégrer la problématique du ruissèlement impactant le site concerné et de limiter l'impact de son urbanisation futur pour les constructions en contrebas.</li> <li>- 50 % en Nz, Nh et Nj, afin de prendre en compte le caractère essentiellement naturel des parcelles concernées.</li> <li>- Il n'est pas exigé de CBS pour les secteurs Ue et Ua afin de tenir compte des réalités de ces secteurs et des réalités propres à chaque équipement (ex : cimetière).</li> </ul>
		Maintien des plantations existantes	L'ensemble des zones	Articles 5.1, 5.2 et 5.3	Le règlement fixe le principe de conservation des arbres à grand développement compris dans l'emprise des projets. Lorsque l'abattage de ces essences est rendu nécessaire, il est fixé que des essences dont le développement sera équivalent à terme soient replantés sur le terrain d'assiette du projet. De plus il est ajouté au règlement, la liste des espèces invasives et essences locales afin d'orienter les pétitionnaires dans leur projet.
		Assurer l'implantation d'une végétation relais pour les nouvelles constructions	U, AU	Articles 5.1, 5.2 et 5.3	Au sein des zones constructibles, il est fixé une obligation que dans les espaces libres de toute construction et les espaces communs (comme les aires des stationnements), un minimum de plantation d'un arbre tous les 200 m <sup>2</sup> de terrain doit être assuré. Cette mesure contribue conjointement au maintien de relais pour le déplacement des espèces qu'à la mise en valeur paysagère du village. Cette obligation prend en compte, les arbres déjà existant et maintenu dans l'assiette des projets.
	1.2. Préserver le caractère de la vallée sèche et les éléments hydrologiques	Délimitation de la zone N et A et inconstructibilité	N	Article 1 et 2	Le zonage du PLU a classé en secteur N, les parcelles identifiées comme milieux humides (classe 3 du recensement de la DRIEE). Les <u>articles 1 et 2</u> fixent l'inconstructibilité.
		Coefficient de Biotope et Emprise au sol	U, AU, Nz, Nh, Nj	Articles 3.1 et 5.1	Les articles 3.1 et 5.1 relatifs à l'Emprise au sol et au Coefficient de Biotope agissent conjointement en faveur de la non-imperméabilisation des parcelles où des constructions sont admises. Ces règles visent notamment à permettre l'infiltration des eaux pluviales dans l'emprise des projets. La définition de ces règles tient compte des enjeux propres à chaque zone et secteur.
		Assurer des conditions d'assainissement quantitativement et	Toutes les zones	Articles 8.2.1	Concernant l'assainissement des eaux usées, pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux souterraines notamment, il est imposé pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées de réaliser un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur (du fait de l'absence sur la commune d'un réseau collectif).

<b>Axe 1</b> Protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysager : trame verte et bleu		qualitativement adaptées			
		Règle de gestion des eaux pluviales	Toutes les zones	Article 8.2.2	Concernant les eaux pluviales, l'article 8.2.2 affirme l'obligation d'une gestion sur les terrains notamment le ruissellement induit par l'imperméabilisation des surfaces. Une attention doit également être portée sur la nécessité d'un traitement qualitatif en cas de rejet vers un réseau collectif.
	1.3. Préserver le patrimoine naturel et paysager garant d'une mise en valeur du territoire	Maintien des plantations existantes	Toutes les zones	Articles 5.1, 5.2 et 5.3	Le règlement fixe le principe de conservation des arbres à grand développement compris dans l'emprise des projets. Lorsque l'abattage de ces essences est rendu nécessaire, il est fixé que des essences dont le développement sera équivalent à terme soient replantés sur le terrain d'assiette du projet.
		Conservation des éléments végétaux emblématiques de la commune	Toutes les zones	Article 5.3.	Le plan de zonage et le règlement identifient et protègent les éléments végétaux du paysage à conserver sur l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de prescriptions au cas par cas permet le maintien de ces éléments jouant un rôle tant en matière d'écologie que de la qualité paysagère du territoire.
		Protection des grandes entités paysagères et des coupures paysagères d'urbanisation	A et N	Article 1 et 2	En appliquant le principe d'inconstructibilité des zones A et N, les articles 1 et 2 traduisent l'objectif de préservation des unités paysagères que sont les milieux naturels et les espaces cultivés ouverts de plateau. Sont également protégés à ce titre les coupures paysagères d'urbanisation et les interfaces entre milieu urbain et les terres agricoles et naturelles.

## 5.2. Axe 2 - Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières

Axes stratégiques du PADD	Déclinaison des orientations	Objectifs poursuivis dans la définition du règlement et du zonage	Zones et secteurs concernés	Articles réglementaire	Déclinaison réglementaire
<b>Axe 2</b> Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières	2.1. Insuffler une croissance démographique raisonnée	Permettre la réalisation de l'objectif décroissance démographique.	U et AU	Article 1 et 2	La délimitation des zones U et AU visent à permettre la réalisation de l'objectif de croissance démographique. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation sont autorisées au sein de ces zones.
		Conditionner la réalisation des nouveaux secteurs d'aménagement à des prescriptions qualitatives	Uo et AU	Article 2	En conditionnant, les secteurs à fort enjeux au respect des OAP, l'article 2 rappelle la complémentarité des deux pièces qui agissent conjointement dans les objectifs d'aménagement qualitatif des espaces et de densité. En secteur AU (OAP n°1), afin d'avoir une continuité du front bâti et rendre les futures constructions plus visibles de la rue et afin de rompre avec l'effet de sortie de bourg, il a été fixé un retrait maximal de 8m d'implantation des constructions par rapport à l'alignement.
	2.2. Limiter la consommation d'espaces	Permettre la réalisation de l'objectif décroissance démographique.	U et AU	Article 1 et 2	La délimitation des zones U et AU visent à permettre la réalisation de l'objectif de croissance démographique et n'engage pas de consommation supplémentaire sur les espaces agricoles et naturels
		Permettre la densification des tissus existants	U et AU	Article 3.1 et 3.3	Les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'emprise au sol maximale intègrent l'objectif de densification des tissus urbains afin de ne pas constituer un frein à l'optimiser de ses capacités foncières. Elles assurent également les conditions d'une densification harmonieuse et respectueuse du caractère rural du territoire.
	2.3. Eviter le développement dans les zones à contraintes ou à risque	Permettre la réalisation de l'objectif de croissance démographique.	U et AU	Article 1 et 2	La délimitation des zones U et AU a été établie en tenant compte des contraintes existant sur le territoire et des servitudes d'utilité publique. Au sein du caractère des zones, il est indiqué que la commune est concernée par le risque de remontées de nappes.

<p><b>Axe 2</b> Assurer un apport progressif de la population en centrante l'urbanisation autour du bourg en optimisant ses capacités foncières</p>	<p>2.3. Eviter le développement dans les zones à contraintes ou à risque</p>	<p>Assurer les conditions d'une mixité fonctionnelle respectueuse du caractère urbain des zones</p>	<p>U, AU et A</p>	<p>Article 1, 2 de ces zones et 3.3.3 de la zone A</p>	<p>Les articles 1 et 2 affirment le principe de partage des fonctions au sein des tissus urbains. Néanmoins dans le respect d'un caractère essentiellement résidentiel du village de Fay-lès-Nemours, les constructions sources de nuisances ou non-cohérentes avec la disponibilité foncière sont exclues de la zone (industrie, commerce de gros, cinémas, entrepôts, centre de congrès). Si l'article 2 permet le maintien des exploitations agricoles déjà existantes, leur extension et annexe, les nouveaux sièges ne sont pas admis. De même afin de limiter les contraintes induites par une trop grande proximité entre espace urbain et activité agricole, une distance minimale de 15 mètres devra être respecté des zones d'habitation existantes ou futures (U ou AU) et la construction de nouveaux bâtiments agricoles (exception faite des sièges d'habitation).</p>
		<p>Implanter les nouvelles constructions sous conditions que l'assainissement individuel et le raccordement au réseau d'eau potable soit possible</p>	<p>Toutes les zones</p>	<p>Article 8.2</p>	<p>L'implantation d'une nouvelle construction qui nécessiterait un raccordement à l'eau potable et/ou un dispositif d'assainissement individuel est soumis à condition de réalisation technique de ces équipements. Une construction ne pouvant pas disposer de tels dispositifs pour des raisons techniques de mise en œuvre alors que sa vocation le nécessiterait ne pourra pas être accepté au titre du règlement.</p>

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

Axes stratégiques du PADD	Déclinaison des orientations	Objectifs poursuivis dans la définition du règlement et du zonage	Zones et secteurs concernés	Articles réglementaire	Déclinaison réglementaire
<b>Axe 3</b> Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements	3.1. Maintenir et développer les équipements et services publics	Permettre l'implantation d'équipement dans le cadre du partage des fonctions urbaines	U et AU	Article 1 et 2	Les articles 1 et 2 affirment les possibilités d'implantation de nouveaux projets d'équipements publics au sein des zones urbaines ou d'urbanisations futures notamment afin de permettre la réalisation des projets de la commune : réhabilitation d'un bâtiment en mairie, équipements socio-médical dans le Parc de Fay, etc.
		Pérenniser les équipements existants et permettre leur adaptation à l'évolution des besoins	Ue	Article 1 et 2	Une zone Ue est délimitée où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre le maintien de l'offre existante sur la commune.
		Prendre en compte les spécificités architecturales des équipements publics	U, AU	Articles 2,3 et 5	Afin de ne pas entraver la réalisation d'équipements publics qui pourrait nécessiter des spécificités architecturales propres à leur fonctionnement, des règles alternatives sont fixées en termes de volumétrie et d'implantation, d'emprise au sol, et de Coefficient de Biotope. L'attention au cas par cas devra être portée des acteurs publics.
	3.2. Assurer le développement des communications numériques	Faciliter le déploiement des équipements sur le territoire.	U et AU	Article 8.3.	Il est rappelé que lors de travaux sous chaussée, le passage de gaines d'attente doit être anticipé pour favoriser le déploiement de la fibre optique.  De plus, les objectifs de limitation de consommation d'espace et de densification poursuivi dans la délimitation des zones U et AU sont propices à la réalisation de la mise en œuvre d'équipements numériques efficaces.

<p><b>Axe 3</b> Maintenir la qualité du cadre de vie fayssien : les équipements, les services publics et la gestion des déplacements</p>	<p>3.3. Favoriser les déplacements et le stationnement au sein du bourg</p>	<p>Assurer une adaptation de l'offre de stationnement aux besoins</p>	<p>Toutes les zones</p>	<p>Article 6</p>	<p>Afin de ne pas encombrer l'espace public qui n'a pour vocation de gérer le stationnement privé, lors de toute opération de construction ou de transformation, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone. Il est précisé plus particulièrement pour l'habitat que le nombre de stationnement dépend de la surface de plancher avec une obligation minimale de 2 places de stationnement pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 170 m<sup>2</sup>. Dans le cas où l'habitation ferait plus de 170 m<sup>2</sup>, 3 places seront exigées.</p> <p>Conformément à la législation en vigueur, le règlement n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>- Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</li> </ul>
		<p>Desserte et condition d'accès par les voies</p>	<p>Toutes les zones</p>	<p>Article 7</p>	<p>Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings. Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable et en bon état. Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie, de sécurité et de fonctionnement des services publics.</p> <p>En zone U et AU, il est précisé que la largeur minimale de la voirie est fixée à 3,5 m lorsque la voie ne dessert qu'un lot. Lorsqu'elle dessert plus d'un lot elle doit être au minimum de 5 m. Cette règle vise à proscrire le sous-dimensionnement des accès et permettre le croisement des véhicules.</p>

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

Axes stratégiques du PADD	Déclinaison des orientations	Objectifs poursuivis dans la définition du règlement et du zonage	Zones et secteurs concernés	Articles réglementaire	Déclinaison réglementaire
<b>Axe 4</b> Protéger l'agriculture, maintenir les activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles implantations économiques	4.1. Maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée	Préserver le foncier agricole tout en permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles	A	Ensemble des articles	<p>En affirmant l'inconstructibilité de la zone A, le dispositif réglementaire du PLU protège l'unité du foncier agricole de la commune. Seules les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisées dans un secteur spécifique « Ac ».</p> <p>Afin de ne pas nuire aux projets économiques des exploitations de la commune, des règles alternatives sont fixées en termes de volumétrie et d'implantation, d'emprise au sol, d'aspect architectural et de hauteur permettant une application moins restrictive des règles pour les constructions de cet usage. La réalisation de ces constructions sera dès lors soumise à condition d'une bonne intégration paysagère.</p>
	4.2. Maintenir les conditions d'accueil des activités	Permettre l'implantation et l'évolution des entreprises sur le territoire	U et AU	Article 1 et 2	Les articles 1 et 2 affirment les possibilités d'implantation de nouvelles activités sur le territoire. La commune n'étant pas dotée de zone d'activité, le règlement affirme la possibilité d'une mixité des fonctions du bourg. Seules les activités compatibles au caractère essentiellement résidentiel du village et respectueuse de la salubrité et hygiène publique sont admises.
			Nh	Article 2 et Article 3.1	Afin de permettre la réalisation d'un projet d'accueil hôtelier et de loisir sur le site du Château de Faylès-Nemours, le secteur Nh permet la réalisation d'extension et d'annexe à vocation d'habitation, de salle de spectacle, d'hébergement hôtelier et de restauration.

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

Axes stratégiques du PADD	Déclinaison des orientations	Objectifs poursuivis dans la définition du règlement et du zonage	Zones et secteurs concernés	Articles réglementaire	Déclinaison réglementaire	
<b>Axe 5</b> Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village	5.1. Préserver les monuments et leurs abords	Assurer des conditions d'intégration volumétrique et morphologique dans le tissu environnant	Toutes les zones		<p>En zones U et AU, ces règles cumulées permettent de recréer le tissu caractéristique des entités bâties de Fay-lès-Nemours.</p> <p>En zones N et A, ces règles permettent de préserver la nature agricole ou naturelle des espaces et les caractéristiques du tissu épars où l'on retrouve des implantations plus libres du fait de plus grands espaces.</p>	
	5.2. Intégrer la qualité architecturale dans les perspectives d'évolution du village			Article 3.2.	<p>Règle de hauteur</p> <p>&gt; La hauteur est limitée à 11 mètres dans les zones U et AU pour les constructions nouvelles, pour les extensions en secteur Nz et Nh et les annexes d'habitation des sièges d'exploitations en zone A.</p> <p>&gt; Toiture terrasse (autorisée dans toutes les zones où les constructions nouvelles sont admises) = 6 mètres.</p> <p>&gt; Pour les bâtiments agricoles, admis en zone A : une règle alternative admet les constructions plus hautes sous condition que cette hauteur ne porte pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>&gt; Pour les annexes dans toutes les zones : 3,5 m</p>	<p>&gt; La hauteur de 11 mètres a été définie afin d'autoriser les constructions de type R+1+C de manière cohérente avec le reste du bourg afin d'assurer une meilleure intégration dans le bâti environnant.</p> <p>&gt; Enfin, afin de ne pas s'opposer aux constructions d'architecture moderne en toiture terrasse tout en souhaitant limiter leur impact dans le paysage, la hauteur de ce type de construction est limitée à 6 mètres.</p> <p>&gt; Pour les bâtiments agricoles, souvent de grande hauteur, il n'est pas fixé de règle de hauteur. Compte-tenu de la localisation des secteurs A, en avant-plan de la silhouette du village et à l'arrière de laquelle émerge la forêt, une condition d'intégration paysagère est fixée.</p> <p>&gt; Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur inférieure à 3,5 m.</p>
	5.3. Maintenir la qualité des entrées de bourg					

					Règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	
				Article	<p>&gt; Zone Ua : Implantation à l'alignement ou reproduction d'un alignement (mur de clôture + construction)</p> <p>&gt; Reste de la zone U : un retrait minimal de 5 mètres est admis en plus de l'implantation à l'alignement.</p> <p>&gt; Zone AU (OAPn°1 - Coulée aux Chevaux) : un retrait maximal de 8 mètres est admis en plus de l'implantation à l'alignement.</p>	<p>&gt; En zone Ua, il s'agit de conserver un front bâti minéral caractéristique du tissu ancien de Fay-lès-Nemours.</p> <p>&gt; Dans les zones UB et AU, au tissu pavillonnaire plus lâche, l'implantation en retrait est admise.</p> <p>Dans les zones A et N, lorsque les annexes sont admises (Nz, Nh, Nj et les sièges d'exploitation), le retrait permet de maintenir un caractère végétal sur les parcelles.</p>

<b>Axe 5</b> Préserver la qualité architecturale et le patrimoine du village	5.1. Préserver les monuments et leurs abords  5.2. Intégrer la qualité architecturale dans les perspectives d'évolution du village	Assurer des conditions d'intégration volumétrique et morphologique dans le tissu environnant	Toutes les zones	Article 3.3.3	Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	
					Dans l'ensemble des zones, il est admis :  - Une implantation en limite séparative,  - Avec un retrait minimal correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 5 m <sup>2</sup> ainsi que pour les piscines et les équipements publics.	A la vue de l'étroitesse des parcelles, l'implantation en limite séparative doit laisser le plus de souplesse possible au pétitionnaire pour son implantation. Cette souplesse encourage la densification.  Lorsqu'il y a retrait, la distance minimale de 3 mètres permet, dans l'ensemble des zones, que la surface non-bâtie ne constitue pas un reliquat impossible à entretenir et générateur de conflits. Il permet par ailleurs d'assurer un accès à l'arrière de la parcelle. Enfin, des règles plus souples sont définies pour les constructions d'équipements publics, les petites annexes (- de 5 m <sup>2</sup> ) et les piscines.
	5.3. Maintenir la qualité des entrées de bourg	Assurer les conditions d'une qualité architecturale des constructions	Toutes les zones	Article 4.1.1	Dispositions générales	
	Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.  Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.  Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.  Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.				> L'objectif de ces règles est : - d'assurer une cohérence architecturale pour la rénovation du bâti ancien. - de répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en autorisant les projets mettant en avant des procédés écologiques. - de permettre la réalisation ponctuelle de projets architecturaux innovants qui peuvent très bien s'intégrer dans un contexte bâti plus traditionnel.  > Les couleurs de tonalité blanche, vive, brillante ou trop sombre sont reconnues comme défavorables à l'intégration des constructions dans le contexte environnant local.	

				Des règles alternatives permettent un assouplissement pour les équipements publics, les annexes de moins de 5 m <sup>2</sup> , et les constructions existantes déjà non-conformes.	> Ces dispositions permettent d'être plus de souplesse pour les équipements publics, les petites annexes (- 5 m <sup>2</sup> ) et pour les constructions déjà existantes non-conformes à la règle.
				Article 4.1.2	<p><b>Façades</b></p> <p><b>Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation :</b> Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les bardages en tôles sont interdits.</p> <p><b>Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation :</b> Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci. Les façades doivent être de nuance claire et de teinte beige, blancs cassés et grises. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé</p>

				<p>de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.</p> <p>Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.</p> <p><b>Constructions Annexes</b></p> <p>La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.</p> <p><b>Constructions à usage agricole</b> (en zone A et celles existantes en zone U)</p> <p>il est admis que les que des matériaux de teinte et d'aspect différents peuvent être utilisés à condition d'être intégrés dans le paysage environnant. Les bardages en tôles devront être prélaqués.</p>	<p>&gt; Les matériaux translucides sont admis que ce soit pour les constructions principales ou les annexes afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.</p> <p>&gt; La commune impose un aspect semblable vis-à-vis de la construction principale afin de préserver une certaine cohérence et une qualité architecturale entre les constructions principales et leurs annexes.</p> <p>&gt; Les matériaux translucides sont admis que ce soit pour les annexes afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.</p> <p>&gt; La règle applicable aux bâtiments agricoles vise à autoriser des matériaux cohérents et adaptés à l'usage des constructions. Des teintes plus sombres et des bardages en tôles prélaqués permettent par ailleurs une meilleure intégration paysagère des gros volumes.</p>
--	--	--	--	---	--

					<b>Toitures</b>
				Article 4.1.3	<p><b>Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation :</b>  Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.</p> <p>Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures en terrasse sont autorisées. Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.</p> <p>Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.</p> <p><b>Constructions annexes :</b></p>
					<p>&gt; L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant des tissus bâtis présents dans le centre ancien et les secteurs pavillonnaires qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtements de toiture.</p> <p>&gt; La pente des toitures est adaptée au bâti existant mais des dérogations peuvent être autorisées lors de réfection de toitures non conformes à la nouvelle règle ou dont la structure même ne pourrait recevoir le type de tuiles imposé. .</p> <p>&gt; La mise en œuvre d'une architecture innovante est possible. Les toits terrasses sont admis dans toutes les zones.</p> <p>&gt; Les matériaux translucides sont admis que ce soit pour les constructions principales ou les annexes afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.</p> <p>&gt; Pour les appentis, la pente de la toiture est adaptée comme la nature du matériau.</p> <p>&gt; Une plus grande flexibilité est également admise pour les annexes vitrées et en règle générale pour l'ensemble des annexes, que ce soit en matériau ou en nombre de pans afin de ne pas bloquer ce type de constructions.</p>

				<p>Les toitures des constructions annexes doivent présenter une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées. La tonalité des façades des constructions annexes sera en cohérence avec de la construction principale. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.</p> <p><b>Constructions à usage agricole</b> (en zone A et celles existantes en zone U) : Il est admis que les que des matériaux de teinte et d'aspect différents peuvent être utilisés à condition d'être intégrés dans le paysage environnant. Les bardages en tôles devront être prélaqués.</p> <p><b>Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques</b> Dans le cadre des constructions neuves, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment. Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.</p>	<p>&gt; Dans la mesure où la toiture terrasse est très répandue dans le commerce pour les annexes et qu'elles s'intègrent très bien dans le paysage, elles seront admises dans tous les cas.</p> <p>&gt; Les matériaux translucides sont admis afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.</p> <p>&gt; La règle applicable aux bâtiments agricoles vise à autoriser des matériaux cohérents et adaptés à l'usage des constructions. Des teintes plus sombres et des bardages en tôles prélaqués permettent par ailleurs une meilleure intégration paysagère des gros volumes.</p> <p>&gt; Dans toutes les zones, le règlement affirme le principe de pose discrète et une insertion paysagère que ce soit pour les constructions neuves ou les réhabilitations de constructions existantes.</p>
--	--	--	--	--	--

				Article 4.1.4	<b>Ouvertures</b>	
					Les « chiens assis » sont interdits.	> Ces ouvertures n'existent pas dans l'architecture locale et donc n'ont pas lieu à être réalisées.
				Article 4.1.5	<b>Clôtures</b>	
					<p><b>Dispositions générales</b></p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites. Cette disposition s'applique également pour les clôtures constituées d'une plaque de soubassement en béton surplombée d'un grillage. La hauteur des clôtures est fixée entre 1,50 (1,60 en zone N) et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol. Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur plein en maçonnerie, - Soit d'un muret de 0,80 m maximum surplombé d'une grille (type mur bahut).</li> <li>- Soit d'un grillage doublé d'une haie. La teinte des murs et murets sera en cohérence avec celle de la construction principale.</li> </ul> <p>Les clôtures en limites séparatives, devront permettre le passage de la petite faune terrestre.</p> <p><b>Règle alternative :</b></p> <p>Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) et les grillages, ceux-ci devront posséder des teintes noires, marrons, vertes. Nonobstant la prescription</p>	<p>&gt; L'objectif est de maintenir la diversité des éléments déjà présents dans le paysage urbain à savoir des éléments minéraux, des transparences et des végétaux. Cette pluralité permet de rythmer la limite entre le domaine public et le domaine privé.</p> <p>&gt; Pour une question d'esthétisme mais surtout afin de préserver le passage de la petite faune, la mise en place de plaques béton est proscrite en limites séparatives.</p> <p>&gt; La hauteur de clôture est également définie pour tenir compte de la diversité des éléments présents dans le contexte urbain. Des clôtures plus élevées (2 mètres maximum) permettent de préserver une certaine minéralité cohérente avec le tissu urbain ancien alors qu'une hauteur plus basse (1,5 m minimum à 1,6m) maintien des vues sur les jardins et permet d'ouvrir le regard sur les perspectives paysagères du territoire (notamment les coteaux boisés).</p> <p>&gt; Le nuancier des murs et murets devra être en harmonie avec celle des constructions.</p> <p>&gt; Afin de laisser plus de flexibilité et de correspondre aux offres des magasins, les teintes des clôtures et des éléments d'ouverture (portails et portillons) pourront être plus sombre ou blanche en maintenant un choix de coloris adapté au contexte paysager.</p>

				générale (5.1.1.), le blanc pur et des tonalités plus sombres peuvent être admis pour les éléments d'ouvertures.
		Préserver les éléments bâtis emblématiques du territoire	Toutes les zones	Article 5.3. Les plans de zonage et le règlement identifient et protègent les éléments bâtis et/ou les éléments contribuant à la mise en valeur du paysage qui doit être conservé sur l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de prescriptions au cas par cas permet le maintien de ce patrimoine jouant un rôle dans l'identité et la qualité du cadre de vie du territoire.

### Définitions

#### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Carport : Un carport est un abri pour les véhicules non fermé (un toit et quatre piliers généralement). Il est considéré comme une annexe à toiture terrasse.*



# PARTIE III

## **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**



# 1. Incidences du PLU sur le milieu physique

Constat	Incidences	Mesures
<b>Qualité de l'air et climat</b>		
<p>Les indicateurs de la qualité de l'air à Faÿ-lès-Nemours témoignent un niveau de pollution atmosphérique faible sur le territoire (inférieur à 40 µg/m<sup>3</sup>)</p> <p>Les principales origines d'émission de gaz à effet de serre présentent sur le territoire communal sont l'agriculture (environ 70 %), le secteur résidentiel et tertiaire (environ 20 %) et le trafic routier (qui ne génère que 4 % des GES).</p>	<p>La mise en œuvre de la politique poursuit plusieurs objectifs pouvant impacter les émissions communales de polluants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection de la fonctionnalité agricole,</li> <li>- Le développement raisonné du parc résidentiel ;</li> <li>- L'usage multifonctionnel du tissu bâti.</li> </ul> <p>Compte tenu de la place occupée actuellement par les terres agricoles (environ 60 % de la superficie communale) et du nombre d'exploitations, il apparaît peu probable que l'agriculture voit ses impacts atmosphériques croître. Au contraire, les améliorations techniques récentes et les mutations du secteur vont dans le sens d'une réduction des GES induits par l'agriculture.</p> <p>L'extension du parc résidentiel voir le développement des activités économiques compatibles avec les tissus résidentiels - le tertiaire principalement) sont susceptibles d'induire des émissions supplémentaires de GES de deux manières :</p> <p>D'une part, l'accroissement des émissions liées au fonctionnement des bâtiments. Dans ce cas de figure il est nécessaire de rappeler que s'appliquera la réglementation thermique pour les constructions nouvelles (RT) fixe des objectifs de plus en plus ambitieux en matière de performance énergétique et thermique : actuellement la RT 2012 correspond à un niveau équivalent Bâtiment Basse Consommation (BBC : 50 kWh/m<sup>2</sup>), il serait de 0 kWh/m<sup>2</sup> avec l'application de la RT 2020 (soit équivalent BEPOS).</p>	<p>Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de ce PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine ou dans le prolongement immédiat du bourg) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements doux,</li> <li>- Protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux,</li> <li>- Préservation et développement des circulations douces (liaisons cycles/piétons),</li> <li>- Valorisation des énergies renouvelables, notamment en termes d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires / photovoltaïques).</li> </ul> <p>Le règlement intègre par ailleurs des dispositions ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il autorise en particulier « les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables [...] ». » « Les projets présentant une création ou une</p>

Constat	Incidences	Mesures
	<p>Concernant le parc existant, des dispositifs nationaux ou locaux, d'assistances techniques ou d'incitations financières ou fiscales, encouragent les propriétaires à assurer la modernisation de leur logement.</p> <p>D'autre part, ce développement est susceptible de générer une augmentation de la circulation automobile qui, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier dans la traversée du centre-bourg, l'impact de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le type de trafic.</p> <p>L'installation de certaines nouvelles activités fortement émettrices de rejets atmosphériques et/ou olfactifs apparait exclue, la commune ne disposant pas de zone d'activités. Les bâtiments à usage industriel sont interdits dans l'ensemble des zones. Les bâtiments d'entreprises pourront seulement être à vocation artisanale, commerciale ou de services.</p> <p>Différentes mesures vont par ailleurs participer à la lutte contre le changement climatique et sont, à ce titre positives (voir ci-contre).</p>	<p>innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles » édictées pour chaque zone.</p> <p>Ainsi dans l'article relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétique et environnementale, le règlement prévoit que les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.</p> <p><b><i>La lutte contre le changement climatique est ainsi prise en compte dans le PLU via des orientations concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</i></b></p>
<b>Topographie</b>		
<p>A l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie est surtout marquée de part en part de la zone Urbaine.</p>	<p>Cette thématique ne sera pas impactée significativement par les projets d'urbanisation envisagés puisque la commune intègre l'existence d'un dénivelé dans la délimitation de son zonage.</p>	<p>Les pentes existantes sur la commune sont principalement classées dans des zones A, N ou Nj (pour les jardins).</p> <p>Le dénivelé existant dans le secteur du Parc de Fay est pris en compte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui en limite l'artificialisation.</p>

Constat	Incidences	Mesures
		<p>Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné.</p> <p>L'OAP thématique Trame Verte et Bleue fixe pour principe général, applicable à tous types de construction ou d'aménagement et pour tout le territoire que « 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 ruissellement et d'écoulement des eaux pluviales) seront limités ».</p>
<b>Hydrographie</b>		
<p>La commune est située au sein d'une vallée sèche et ne dispose pas de cours d'eau permanent.</p> <p>Le diagnostic a relevé l'existence d'un ancien ruisseau-fossé dans le fond de vallée à l'ouest du bourg.</p> <p>La commune compte également plusieurs points d'eau isolés, principalement de source anthropique.</p> <p>La commune a intégré dans son PLU les différentes études existantes en matière de localisation des zones humides.</p> <p>Enfin, il est rappelé que la totalité du bourg est situé en zone à contrainte</p>	<p>En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).</li> </ul> <p>Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La protection de la trame bleue représentée principalement par les secteurs potentiellement humides a constitué un enjeu du PADD. Le maintien de ces milieux naturels, constitue une mesure favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.</li> <li>▸ Il en est de même par la préservation des secteurs soumis à un risque de remontées de nappes importants ainsi que les secteurs avérés d'écoulement des eaux pluviales ont été classés de manière à limiter l'exposition des biens et personnes à ces aléas.</li> </ul> <p>D'une manière générale les règles encadrant l'emprise au sol ainsi que l'application d'un coefficient de biotope visent à maintenir des conditions d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter toute aggravation du phénomène d'écoulement.</p>

Constat	Incidences	Mesures
<p>hydraulique. La problématique du ruissellement constituait un enjeu du développement de la commune.</p> <p>La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>▸ La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.</p>	<p>Ces dispositions sont également propices à la mise en œuvre de dispositif d'assainissement autonome adapté.</p> <p>▸ En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU stipule comme disposition commune à toutes les zones, que « <i>Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées sur le terrain. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. A défaut, si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif en privilégiant les techniques alternatives.</i> »</p> <p>▸ Concernant la gestion des eaux usées, le règlement du PLU stipule que « <i>toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les exutoires (fossé, réseau pluvial) est interdit.</i> »</p> <p><b>L'ensemble de ces dispositions s'inscrivent dans le sens de la préservation de la qualité des milieux naturels.</b></p>
<b>Ressource en eau potable</b>		
<p>La commune est concernée par le périmètre de protection de l'ancien forage du lieu-dit de Laveaux.</p>	<p>L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau</p>	<p>Les mesures réglementaires communes consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable à toute installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en</p>

Constat	Incidences	Mesures
	<p>potable. En dépit d'une protection naturelle, cette nappe n'est pas invulnérable.</p> <p>L'évolution de l'urbanisation à travers une concentration des possibilités de développement urbain en densification des tissus bâtis existants ou dans leur continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.</p> <p>Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux souterraines.</p> <p>Les risques actuels de contamination par une pollution de type accidentel au sein des périmètres de captage à l'ouest sont très limités.</p>	<p>eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits, ...).</p> <p>Le règlement prévoit plusieurs dispositions détaillées plus haut.</p> <p><b>Les risques de contamination des eaux souterraines en eau potable sont minimisés.</b></p>

## 2. Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité

*Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLU répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire communal et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.*

### 2.1. Incidences

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées.

Le PADD affiche dans son axe 1 la volonté communale de protéger et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique, la trame verte et bleue et les paysages :

- La préservation et la valorisation des continuums écologiques liés aux boisements (trame verte).
- La préservation de la vallée sèche et des éléments hydrologique (trame bleue)..
- La préservation du patrimoine naturel et paysager garant d'une mise en valeur du territoire.

A l'échelle du territoire, la volonté d'engager une incidence positive est donc affichée dans le PADD qui fixe à l'ensemble des pièces opposables de traduire cette volonté forte de la protection de l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels.

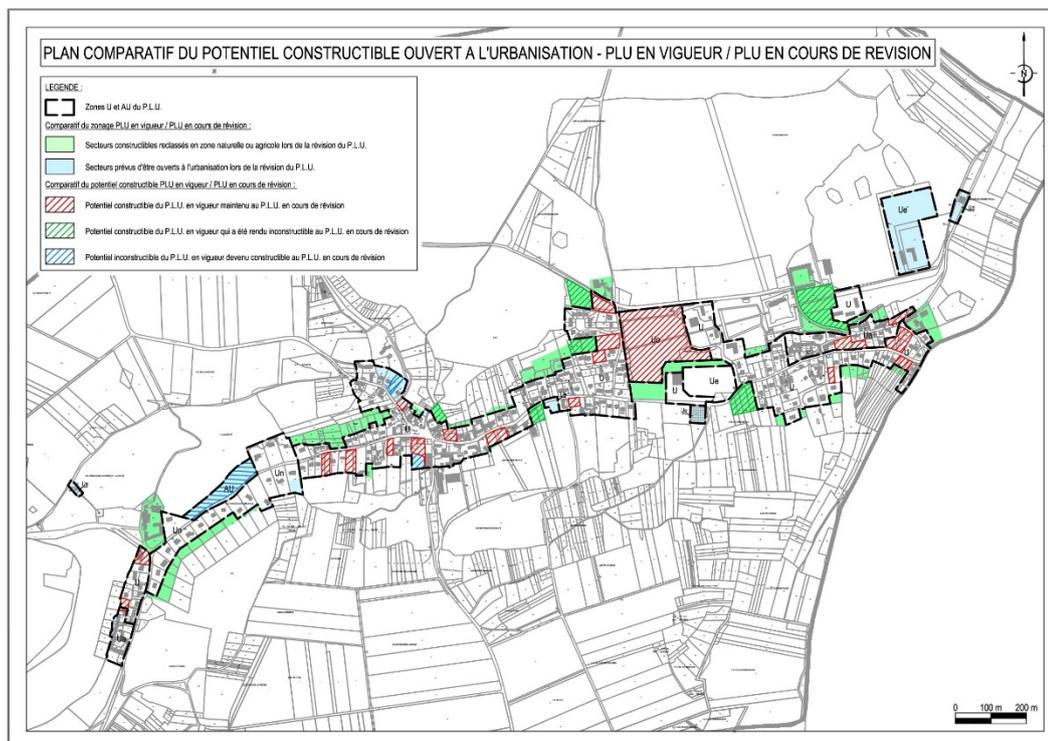
La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. De même, la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires » mais aussi les corridors écologiques discontinus (« en pas japonais »).

La délimitation des zones constructibles mais aussi les règles différenciées et adaptées aux enjeux propres à chaque milieu vise à prendre en compte les grands enjeux environnementaux de la commune et notamment :

- proximité entre la trame verte dominante et les tissus urbains du bourg, enserrés entre les coteaux boisés.
- La problématique du ruissellement liée au dénivelé,
- La protection des lisières boisées.

## 2.2. Mesures

Ainsi, comme le rappelle la carte suivante, la mise en œuvre du PLU réduit de manière conséquente les secteurs d'ouverture à l'urbanisation en situation de front d'urbanisation notamment aux abords des boisements. Ce déclassement concerne 10,5 ha restitués en zone N et A.



Au niveau des documents graphiques, le zonage intègre le dispositif de protection des réservoirs de biodiversité, les corridors et les lisières par l'intermédiaire de zones et de secteur de protection (inconstructibles) avec :

- Une zone naturelle totalement inconstructibles (à l'exception de secteurs Ne pour les équipements et Nj pour les cabanes de jardins et autres annexes d'habitation existantes).
- Une zone agricole totalement inconstructible afin d'assurer la préservation des corridors discontinus, les paysages ouverts et les lisières agricoles. Les pressions nouvelles sur le milieu sont limitées au secteur Ac où seules les constructions à usage agricole sont admises.

Par ailleurs, des boisements, localisés au sein de ces corridors écologiques et ne bénéficiant pas d'une protection au titre du Code forestier, ont été inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'assurer leur protection. Ces boisements offrent des potentiels d'exploitation et constituent des réservoirs de biodiversité ; ils assurent d'autre part une fonction paysagère qui participe à la variété et à la qualité des paysages de la commune.

Enfin, la commune de Fay-lès-Nemours s'est dotée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématiques » spécialement dédié à la protection et la préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue.

### 3. Incidences du PLU sur le cadre paysager et patrimonial

Constat	Incidences	Mesures
<b>Paysage</b>		
<p>L'espace boisé de Fay-lès-Nemours domine et encadre les possibilités de développement du village. Ils se concentrent sur les coteaux boisés.</p> <p>Ces boisements appartiennent à un plus vaste ensemble paysager qui marque les coteaux de la vallée du Loing et de ses affluents (ou comme c'est le cas ici de ses anciens affluents).</p> <p>Les plateaux agricoles de part et d'autre de la vallée sèche et s'inscrivent dans le paysage agricole ouvert de Maisoncelles-en-Gâtinais. Ils créent des cônes de vue larges et des panoramas.</p>	<p>La qualité des paysages pourrait donc être altérée par une mauvaise réglementation permettant la construction de bâtiments sur des sites inadaptés.</p> <p>L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysagé dans la mesure où ils s'intégreront à un tissu urbain d'ores et déjà existant. Il s'agira alors de modifications localisées du paysage urbain, et non de vastes paysages naturels.</p> <p>Par ailleurs, la mise en œuvre d'une OAP intégrant des prescriptions paysagères et d'organisation sur 2 secteurs favorisera l'intégration de ces nouveaux espaces urbanisés à leur contexte naturel.</p>	<p>La commune de Fay-lès-Nemours est consciente de la richesse de son patrimoine naturelle qui participe au charme du territoire et à sa diversité paysagère aux portes de l'agglomération de Nemours. Elle affiche la volonté, à travers les orientations du PADD, de prendre en compte la préservation du paysage dans les perspectives d'évolution de son territoire.</p> <p>Le règlement énonce un certain de nombre de prescriptions visant l'intégration paysagère des nouveaux aménagements notamment vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions : matériaux, couleurs, toitures, ouvertures, hauteur de bâtis, clôtures... Par ailleurs, pour chaque zone, il est précisé que les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant le règlement propre à chaque zone.</p> <p>Les règles d'implantation, de densité (emprise au sol), de végétalisation (obligation de plantation, coefficient de biotope).</p> <p>De plus, il est prévu au règlement une liste des espèces invasives et des essences locales afin d'orienter au mieux les pétitionnaires dans leur projet.</p>

Constat	Incidences	Mesures
<b>Patrimoine culturel</b>		
<p>Les tissus bâtis de Fay-lès-Nemours est héritée d'une implantation humaine ancienne.</p> <p>Le territoire se compose ainsi avec plusieurs poches de bâti médiéval avec le village ancien autour de l'Eglise et plusieurs de ses anciens hameaux et fermes.</p> <p>Ces ensembles confèrent au territoire un caractère propre, témoignant de son histoire et de ses pratiques rurales.</p> <p>Il est par ailleurs ponctué d'éléments emblématiques, monumentaux ou de « petit patrimoine » : le Château de Fay, la ferme fortifiée de Laveaux, les murs en pierres naturelles, les polissoirs néolithiques, les croix de chemins, les puits, etc.</p>	<p>La valorisation du cadre de vie de la commune, notamment la préservation de l'identité architecturale locale, constitue un enjeu important du PLU.</p> <p>Une identification du patrimoine architectural, des monuments ou des éléments de petit patrimoine, est établie au plan de zonage en tant qu'élément du paysage à conserver (EPAC), avec application de règles particulières en termes de réhabilitation et de conservation annexées au règlement des zones concernées.</p> <p>Par conséquent, les incidences du PLU sur le patrimoine historique et culturel seront limitées dans la mesure où les éléments de bâtis remarquables sont identifiés comme à préserver et protégés par des prescriptions particulières.</p>	<p>Outre l'identification des éléments ponctuels de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions générales, appliquées à l'ensemble des zones, définissent des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et contribuant au maintien de l'identité architecturale de la commune : respect des volumétries, des matériaux de couverture et de façade, des types d'ouverture, des clôtures... Elles permettent d'adapter des règles au regard de l'identité du bâti en dissociant un secteur Ua (le bourg et les parties anciennes) des autres tissus urbains (U).</p> <p>Les cônes de vue sur le bourg, sont pris en compte dans la délimitation du zonage (comme par exemple avec le secteur Ac qui permet de limiter l'atteinte aux coupures urbaines d'urbanisation) et le règlement, notamment avec l'application d'une hauteur maximale fixée à 11 mètre.</p> <p>Certaines mesures des OAP thématiques ou sectorielles visent généralement à encourager l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans leur contexte notamment végétal.</p>

## 4. Incidences du PLU sur l'agriculture

Constat	Incidences	Mesures
<p>Les espaces à vocation agricole de la commune se répartissent globalement sur les plateaux ouverts des quarts nord et sud du territoire.</p>	<p>Du fait de l'étendue de ces espaces agricoles à l'échelle de l'ensemble du territoire, les incidences du projet de PLU sur l'activité agricole sont jugées non significatives.</p> <p>En effet, l'ouverture de secteurs voués à l'urbanisation sur des espaces à vocation agricole reste très modérée.</p> <p>Par ailleurs, au regard du PLU précédent, le document révisé permet de limiter les possibilités d'extension sur les franges urbaines et dans les coupures paysagères d'urbanisation.</p>	<p>Le PADD du PLU de Fay énonce dans son axe 4 la volonté de « maintenir une agriculture à forte valeur ajoutée pour le territoire ».</p> <p>Le maintien des exploitations en place constitue une condition de conservation d'une agriculture à échelle humaine. A ce titre, l'objectif communal est de veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité (en limitant l'urbanisation aux abords des sièges d'exploitation dont les élevages, en préservant la zone agricole de toute autre occupation, et en permettant l'évolution des exploitations agricoles vers une pluriactivité) et d'identifier les limites de la zone agricole (en identifiant les terres ayant un potentiel agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire).</p> <p>Conformément aux orientations définies dans le PADD, l'objectif de protection de l'espace agricole se traduit par l'adoption de règles d'inconstructibilité en zone A. Cette disposition zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture sur ces espaces.</p> <p>Un secteur Ac, défini en concertation avec les exploitants de la commune, permet de localiser les zones d'implantation des projets agricoles. Cette zone couvre les terres exploitées ainsi qu'une partie des bâtiments agricoles « techniques » (qui ne sont pas des</p>

Constat	Incidences	Mesures
		<p>habitations) et qui vise à promouvoir les pratiques agricoles.</p> <p>Enfin afin de soutenir les projets d'évolution et de diversification des agriculteurs, le zonage définit un secteur Aa pour les sièges d'exploitation périphériques au bourg. Ce secteur permet les changements de destination vers l'habitat, l'artisanat, de services, de l'hébergement hôtelier ou une activité de vente directe.</p>

## 5. Incidences du PLU sur les pollutions, les risques et les nuisances

Constat	Incidences	Mesures
<b>Pollutions des sols</b>		
<p>Selon les bases de données BASOL et BASIAS (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), la commune n'est concernée que par 1 site, mais celui-ci n'est plus en activité (décharge).</p>	<p>Si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.</p>	<p>Aucune mesure particulière mis à part l'interdiction d'occupation portant atteinte à la salubrité et la sécurité publique.</p>
<b>Les risques naturels</b>		
<p>Les principaux risques naturels sur la commune sont ceux liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au ruissellement des eaux pluviales.</li> <li>- Le risque d'inondation par remontée de nappe.</li> <li>- Concernant l'aléa de mouvement de terrain lié aux sols argileux, celui-ci ne concerne pas les tissus bâtis.</li> </ul> <p>La commune n'est pas concernée par des cavités souterraines, des cavités, des effondrements, etc.</p>	<p>Concernant l'aléa inondation par la nappe et les sédiments, le PLU ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur cette partie du territoire, aucune incidence ne sera relevée.</p> <p>Concernant le risque de remontées de nappes, les secteurs identifiés et soumis notamment à des risques de nappes allant d'une sensibilité forte à nappe sub-affleurante ont été exclus dans la mesure du possible des zones d'urbanisation.</p> <p>Concernant les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux, l'aléa est considéré comme nul à faible pour les secteurs d'urbanisation future.</p>	<p>En excluant l'extension d'urbanisation dans les secteurs les plus soumis à aléas naturels, le PLU limite l'accroissement de l'exposition des personnes et des biens en dehors de la densification des parties actuellement urbanisées.</p> <p>D'une manière générale les règles encadrant l'emprise au sol ainsi que l'application d'un Coefficient de Biotope visent à maintenir des conditions d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter toute aggravation du phénomène de ruissellement.</p>

Constat	Incidences	Mesures
<b>Les risques industriels et technologiques</b>		
<p>La commune ne compte aucune installation relevant du régime des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) ni de site SEVESO.</p> <p>Par ailleurs, la commune n'est pas située sur un itinéraire de transport de matériaux dangereux.</p>	<p>La commune ne dispose pas de zones d'activités et seuls les bâtiments d'activité compatibles avec la fonction résidentielle du bourg sont admis.</p>	<p>Le règlement des zones U et AU interdit les constructions à usage industriel. Il est également précisé que sont soumises à des conditions particulières « <i>les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique</i> ».</p> <p>Ainsi, la population susceptible d'être exposée à ces risques ne sera pas en hausse par rapport à la situation actuelle.</p>
<b>Les nuisances sonores</b>		
	<p>Malgré la volonté de réduire la part de l'automobile dans les transports, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentour.</p> <p>L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement limitée dans la mesure où les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de faibles surfaces et situés au contact des zones bâties existantes.</p>	<p>Absence de mesures spécifiques.</p>

L'assainissement des eaux usées		
La commune ne dispose pas d'un réseau collectif.	L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux de pollution à traiter par l'intermédiaire de systèmes autonomes.	Le règlement du SPANC s'applique sur le territoire de Faÿ.  Dans l'ensemble des zones, les constructions devront disposer d'un dispositif conforme à la législation en vigueur.  En outre, afin d'assurer la concordance entre le zonage du PLU et le zonage d'assainissement de la commune, ce dernier doit faire l'objet d'une mise à jour.
L'assainissement des eaux pluviales		
Se référer au chapitre « Hydrologie »	Se référer au chapitre « Hydrologie »	Se référer au chapitre « Hydrologie »
La gestion des déchets		
	L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (commerces, services, bureaux, artisanat) sur la commune de Faÿ sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter.  La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.	En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de ses spécificités bien que les itinéraires des collectes seront relativement peu impactés (exception faite de l'aménagement du Parc).

## 6. Incidences du PLU sur la santé humaine

Cette partie des incidences porte sur l'évaluation des effets du projet sur la santé humaine.

De façon générique, sont étudiées les causes potentielles (bruit, pollution atmosphérique, pollution des eaux, etc.) d'altération sanitaire et les précautions particulières pour y remédier. Dans ces conditions, on renverra sur certains paragraphes précédents où les éléments de base ont déjà été fournis.

Constat	Incidences	Mesures
<b>La pollution des eaux</b>		
<p>La commune de Fay est concernée par le périmètre éloigné de l'ancien captage communal qui n'est plus en activité.</p> <p>Ce périmètre concerne l'ouest du territoire.</p>	<p>Les risques potentiels d'altération de la qualité des eaux de la nappe aquifère exploitée pour l'adduction en eau potable au niveau des différents forages apparaissent limités au regard des dispositions réglementaires du PLU prises pour le traitement des eaux usées (raccordement au réseau d'assainissement collectif des nouvelles opérations) et des eaux pluviales (raccordement au réseau d'eaux pluviales, récupération des eaux pluviales avant rejet dans certaines conditions).</p>	<p>Le règlement précise les modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (cf. chapitres précédents) impliquant une maîtrise de la qualité des rejets d'eaux pluviales et une absence de rejets d'eaux usées dans le sous-sol.</p> <p>Concernant l'assainissement autonome, la loi sur l'eau instaure l'obligation pour les collectivités de réaliser un contrôle des installations d'assainissement non collectif. Le rapport de visite du contrôle des installations indique en cas de risques sanitaires et environnementaux dûment constatés, la liste des travaux classés, le cas échéant, par ordre de priorité à réaliser par le propriétaire de l'installation dans les quatre ans à compter de la date de notification de la liste de travaux.</p>

Le bruit		
<p>Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dommages physiques importants de type surdité,</li> <li>• Effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque,</li> <li>• Effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration...).</li> </ul> <p>Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).</p> <p>Actuellement, la commune de Fay-lès-Nemours ne présente pas de pollution sonore notable.</p>	<p>L'urbanisation envisagée sur la commune de Fay-lès-Nemours n'est pas de nature à constituer des perturbations sonores notables.</p> <p>En effet, les surfaces à urbaniser étant de superficie modérée, elles ne généreront pas de trafic tel qu'il puisse être préjudiciable à la santé humaine.</p> <p>Les dispositions du PLU (cf. Règlement) permettant une implantation en recul de l'alignement peuvent par ailleurs aller dans le sens d'une diminution des niveaux sonores au sein des espaces urbanisés.</p>	<p>Aucune mesure particulière en dehors du respect de la réglementation en vigueur durant les phases chantier de travaux d'aménagement n'est envisagée.</p>
Pollution de l'air		
<p>La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé.</p> <p>Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic connu à Fay, les problèmes de santé publique liés à la pollution atmosphérique apparaissent minimes.</p>	<p>L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des habitations.</p> <p>Compte tenu des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des trafics induits, les incidences des trafics générés ne sont pas de nature à produire une dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle communale.</p>	<p>Certaines orientations du PLU ont pour objectif de participer à la diminution des émissions atmosphériques sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou dans son prolongement immédiat) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements non motorisés,</li> </ul>

	<p>Concernant les impacts liés au chauffage, dans la mesure où les différentes zones d'habitat seront constituées de constructions neuves, on peut considérer qu'elles bénéficieront d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique et ne constitueront pas une source de dégradation de la qualité de l'air.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densification et compacité du tissu urbain,</li> <li>▪ Protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux,</li> <li>▪ Valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques, notamment en termes d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (règlement d'urbanisme).</li> </ul>
--	--	--

## 7. Compatibilité avec les documents supra-communaux

### Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE « Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés »

La commune s'inscrit dans le bassin Seine-Normandie qui possède un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2016-2021.

- Objectif spécifique n°1 : Gérer quantitativement la ressource.

*Les besoins induits de la croissance projetée en termes de consommation de ressource en eau ont été pris en compte, les réseaux AEP étant suffisamment dimensionnés.*

- Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource.

*Le captage actuel situé au lieudit « Laveaux » n'est plus utilisé, mais le périmètre subsiste toujours. Ce dernier est pris en compte au sein du PLU.*

- Objectif spécifique n°3 : Protéger le milieu naturel.

*Le zonage du PLU a classé en zone N et A inconstructible, les parcelles en milieux naturels.*

- Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation.

*Le règlement du PLU prévoit une emprise au sol et au Coefficient de Biotope qui agissent conjointement en faveur de la non-imperméabilisation des parcelles où des constructions sont admises. Ces règles visent notamment à permettre l'infiltration des eaux pluviales dans l'emprise des projets. De plus, il est nécessaire que le traitement soit qualitatif en cas de rejet vers un réseau collectif.*

*Enfin, les parcelles identifiées comme milieux humides (classe 3 du recensement de la DRIEE) ont été classées en zone N.*

- Le PLU est donc compatible avec le SDAGE.

# PARTIE IV

## INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN



Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation [...] 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Ce présent chapitre a pour objet de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures envisagées.

Afin d'assurer un suivi pérenne, il est important que la commune nomme une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à bien disposer ultérieurement de ces données de suivi.

# 1. INDICATEURS DE SUIVI POUR LA SATISFACTION DU BESOIN EN LOGEMENTS

La démarche conduit à proposer un tableau de bord de synthèse d'une dizaine d'indicateurs qui permet :

- ✓ D'assurer un suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation.
- ✓ De qualifier les espaces urbanisés afin d'analyser et comprendre les mutations en cours dans ces territoires.

Des indicateurs de suivi selon trois thématiques	Bases de données utilisées	Modalités d'accès
<p><b>Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evolution annuelle des surfaces urbanisées à usage d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics</li> <li>➤ Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone</li> <li>➤ Surface urbanisée par habitant</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Etude des permis de construire délivrés en habitation            Etude de la surface des terrains faisant l'objet d'un permis de construire vocation habitat/économique/équipement public.</p>	<p>Données communales disponibles en mairie dans les dossiers de permis de construire.</p>
<p><b>Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Densité nette de logements (état)</li> <li>➤ Densité nette de logements neufs (&lt; à 5 ans)</li> <li>➤ Part des logements individuels dans la construction (neuve) de logements</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Nombre de logements et des locaux à usage d'activités (construction neuve depuis 2012)  <b>SITADEL DREAL Ile-de-France</b>            Variables : nombre de logements (collectifs, individuels) et locaux d'activité construction neuve, Surface de plancher des locaux et surfaces des terrains associés à la construction de logements</p>	<p>Données communales disponibles en mairie dans les dossiers de permis de construire.</p> <p>Données disponibles sur le site Internet de la DREAL Ile-de-France</p>
<p><b>Formes urbaines et densité d'occupation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface de terrain (construction neuve) par logement et pour les activités et consommation totale annuelle</li> <li>➤ Répartition du parc de logement (collectifs et individuels- locatifs sociaux et accession)</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Etude des permis de construire délivrés            Etude de la surface des terrains faisant l'objet d'un permis de construire vocation habitat/économique/équipement public.  <b>STATISTIQUES → Insee</b></p>	<p>Données communales disponibles en mairie via les permis de construire et le site Internet de l'INSEE</p>

## 2. INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAL

La collectivité pourra mettre en place un dispositif de pilotage et d'exploitation des résultats des indicateurs de suivis proposés via la création d'une commission spécifique.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats / effet du suivi	Etat initial
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole	Maintien d'une activité identitaire du territoire	455 hectares
Espaces boisés classés	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	106,3 hectares
Zonages du patrimoine naturel	Surveillance de l'évolution des périmètres de zonage des sites Natura 2000 et ZNIEFF	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	Actuellement, la commune de Fay-lès-Nemours n'est pas concernée par un périmètre environnemental. Néanmoins un projet de ZNIEFF de type 2 pourrait couvrir une très faible partie du territoire (à l'est). Une attention de devra être portée sur le devenir des études en cours.