



# COMMUNE DE LE FAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

### APPROBATION

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. prescrit le :</p>	<p>30 Novembre 2012</p>
<p>Pour copie conforme,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. arrêté le :</p> <p>Arrêté d'enquête publique du :</p> <p>Enquête publique du :</p> <p>au :</p>	<p>29 Mars 2019</p> <p>8 Octobre 2019</p> <p>5 Novembre 2019</p> <p>6 Décembre 2019</p>
<p></p>	<p>P.L.U. approuvé le :</p>	<p>13 Mars 2020</p>



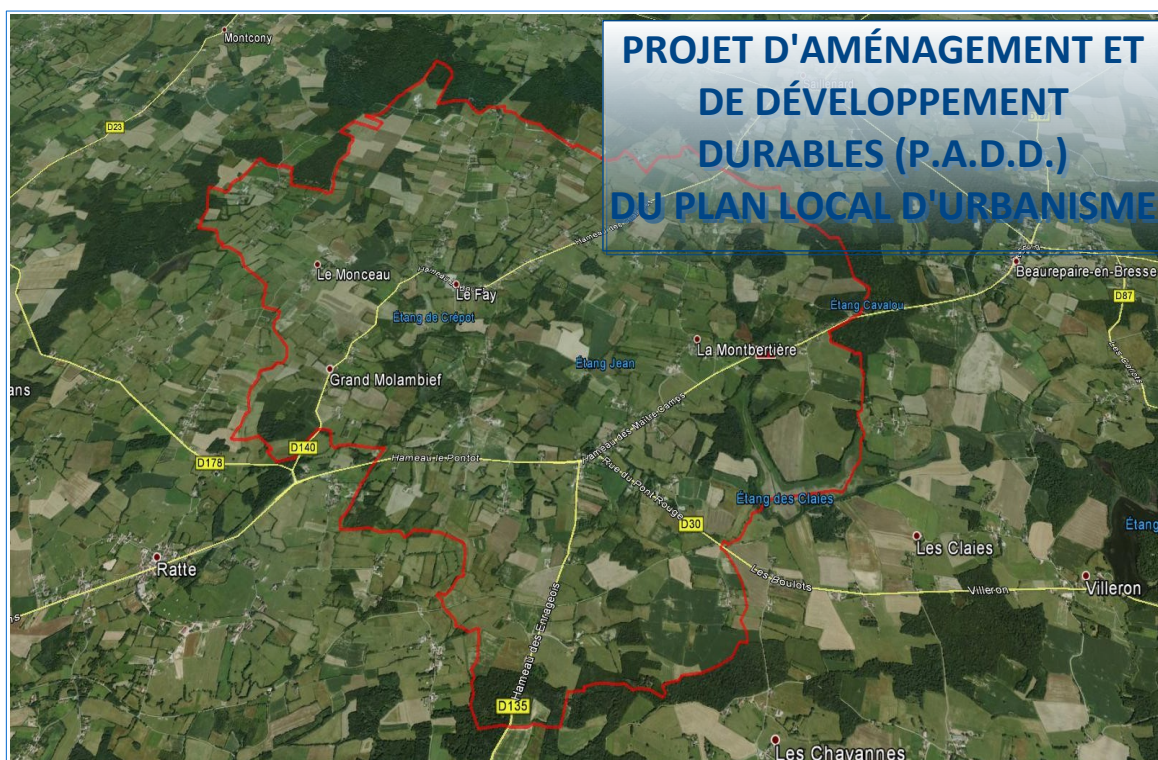
**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme





# Commune du Fay



Le débat relatif au P.A.D.D. a eu lieu lors de la séance du conseil municipal en date du : 21/12/2018.

*Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de **Le Fay** correspond aux principaux enjeux identifiés et objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U..*

*Le P.A.D.D. définit cinq grands enjeux, déclinés en orientations et/ou objectifs permettant leur mise en oeuvre, traduits plus ou moins directement dans le PLU. Ces enjeux sont les suivants :*

**A) Planifier un urbanisme et un développement durables**

**B) Définir des objectifs de développement démographique cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements**

**C) Répondre aux besoins en équipements publics, touristiques, infrastructures et activités économiques**

**D) Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances**

**E) Protéger l'environnement, les espaces naturels et agricoles, le patrimoine et les paysages.**

## A. Planifier un urbanisme et un développement durables

Le Fay est une commune rurale de Bourgogne, située entre Louhans, en Saône-et-Loire et Lons-le-Saunier (Jura). Elle est traversée d'Ouest en Est par la RD678 qui permet de relier ces deux villes.

La commune compte 636 habitants en 2014 répartis sur un vaste territoire d'une superficie de 2090 ha.

Le relief est vallonné (de 189 à 215 m d'altitude) avec des collines aux reliefs adoucis, entaillés par un chevelu de ruisseaux et cours d'eau rejoignant la Seille en direction de Louhans. 70 % du territoire communal est à vocation agricole. On compte peu de massifs boisés mais un réseau bocager dense. C'est un ensemble important en termes d'environnement.

Les fermes typiques de Bresse à colombage sont isolées ou regroupées en hameaux (35 hameaux sur la commune) et implantées en ligne de crête. Des constructions neuves se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire au sein de certains hameaux et de lotissements en extension du bourg.

Le PLU se veut respectueux de cette identité, afin de permettre à la commune un développement modéré qui satisfasse ses besoins, tout en mettant en œuvre une protection efficace de ses espaces naturels et agricoles, et respectueux d'un cadre de vie où il fait bon vivre.

L'enjeu principal de développement du P.L.U. sera la mobilisation du foncier résiduel au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, afin de préserver les espaces agricoles et naturels au maximum, afin qu'à l'horizon du PLU, le bourg ne connaisse pas ou peu d'extensions hors de ses limites actuelles.

L'enjeu secondaire sera la prise en compte des problématiques de l'eau et du bocage au sein d'un territoire où, hors parties urbanisées, ces 2 composantes présentent un rôle majeur.

*La commune a connu au cours des 15 dernières années un développement assez soutenu (+1,13 %/an), et présente par ailleurs un environnement agricole et naturel fort. Pour la décennie à venir, la commune doit pouvoir satisfaire des besoins en adéquation avec ses caractéristiques géographiques, physiques, paysagères, naturelles et humaines, dans le respect de son territoire et des capacités de ses équipements et réseaux.*

1. Doter la commune d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux d'aujourd'hui, et de demain, notamment **en répondant aux besoins en matière de logements et d'équipements, tout en préservant les grands espaces naturels et agricoles et en veillant à l'économie du foncier.**

2. Dans ce contexte, **dégager de nouvelles perspectives de développement cohérentes du village** en tenant compte notamment :

- des limites imposées par les capacités d'assainissement de la station d'épuration (extension prévue du filtre à roseaux), principe de raccordement gravitaire prioritaire des futures opérations à l'assainissement collectif
- de l'organisation de la trame urbaine sur le territoire communal, basée sur la présence **d'un bourg-centre** et d'un nombre limité de **hameaux secondaires** (ces derniers regroupant une dizaine d'habitations ou constructions principales, ou plus, sauf contraintes particulières). Par un classement en zone urbaine, ces derniers peuvent faire l'objet d'évolutions modérées (comblement de dents creuses ou densification notamment). Le classement des autres hameaux et écarts de plus petite taille, très nombreux et recelant encore des espaces résiduels dont le cumul est important, induirait un mitage de l'espace agricole et naturel communal, tout en pénalisant les possibilités de construire au contact des équipements et services sur le Bourg. Leur maintien en zone agricole ou naturelle est donc impératif pour le respect des grands équilibres du territoire. Il ne remet pas en cause l'évolution du bâti existant concerné (aménagements, extensions, créations d'annexes, éventuels changements de destination à justifier au cas par cas).
- des opérations récentes ou en cours (secteur des Petites Charrières)



- de la présence des secteurs à enjeux environnementaux (zones humides), trame bocagère
- des enjeux agricoles forts de la commune (importance comme activité économique, rôle de mise en valeur du territoire, réciprocitys habitat-élevage, cheminements agricoles),
- du foncier encore disponible dans l'enveloppe bâtie, à mobiliser prioritairement,
- des dynamiques démographiques et des besoins en logements nouveaux et diversifiés (accueil modéré de nouveaux ménages, décohabitation faible, diversité et mixité du parc de logements...).

**3. Prévoir de futurs développements faciles à rattacher au reste du village, avec une localisation pertinente par rapport aux équipements et services communaux** (mairie – écoles – commerces...) (proximité, usage, facilité de modes de déplacements doux, fonctionnalité de la voirie existante ou à renforcer...).

Les secteurs de développement suivants sont envisagés en prolongement direct du Bourg :

- Bourg-Nord, La Petite Charrière (opération amorcée, en cours)
- Bourg-Sud (Ouest du verger communal, en continuité du lotissement de l'impasse des Roseaux)

**4. Donner des limites claires au bâti du bourg et des hameaux les plus importants, et permettre ainsi la protection des terres** (espaces agricoles et naturels), **sur la base pour les hameaux, de 10 logements et/ou constructions principales.** Les écarts soumis à des contraintes fortes (agricoles notamment), ou plus petits, et habitations isolées, feront l'objet d'un classement en zone agricole ou naturelle.

**5. Contribuer à la modération foncière, à l'économie des espaces agricoles et naturels, à la densité urbaine et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur la commune :**

- en maîtrisant strictement l'urbanisation (volume et délimitation des espaces constructibles économes en foncier – 4,6 à 4,8 ha pour les 15 prochaines années (33 a/an) contre 10,81 ha entre 2001 et 2014 (environ 0,83 ha/an) au cours de la décennie écoulée), conformément aux besoins démographiques et d'accueil de logements du B., ci-après.



La circulation modérée sur les nombreuses voies et chemins secondaires sont favorables aux déplacements non motorisés et permettent de découvrir la commune

- en définissant un périmètre urbanisable cohérent avec l'enveloppe urbaine et la structure constituée du village, à même de favoriser les déplacements doux, et de limiter les déplacements motorisés au maximum ;
- en identifiant et urbanisant prioritairement les dents creuses utilisables et non grevées de contraintes (inondabilité, proximité agricole...) au sein de l'existant ;
- en basant la mise en oeuvre du P.L.U. sur une densité moyenne minimale des espaces potentiellement urbanisables supérieure à celle constatée par le passé (objectif de densité du P.L.U. basé sur une hypothèse moyenne minimale nette de 8 logements par hectare contre 4,8 logements/ha sur la décennie écoulée) ;
- en encourageant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de procédés d'éco-construction dans les nouvelles opérations ou constructions ;
- en permettant le maintien et la préservation des possibilités de développement de l'économie et de l'agriculture locale.

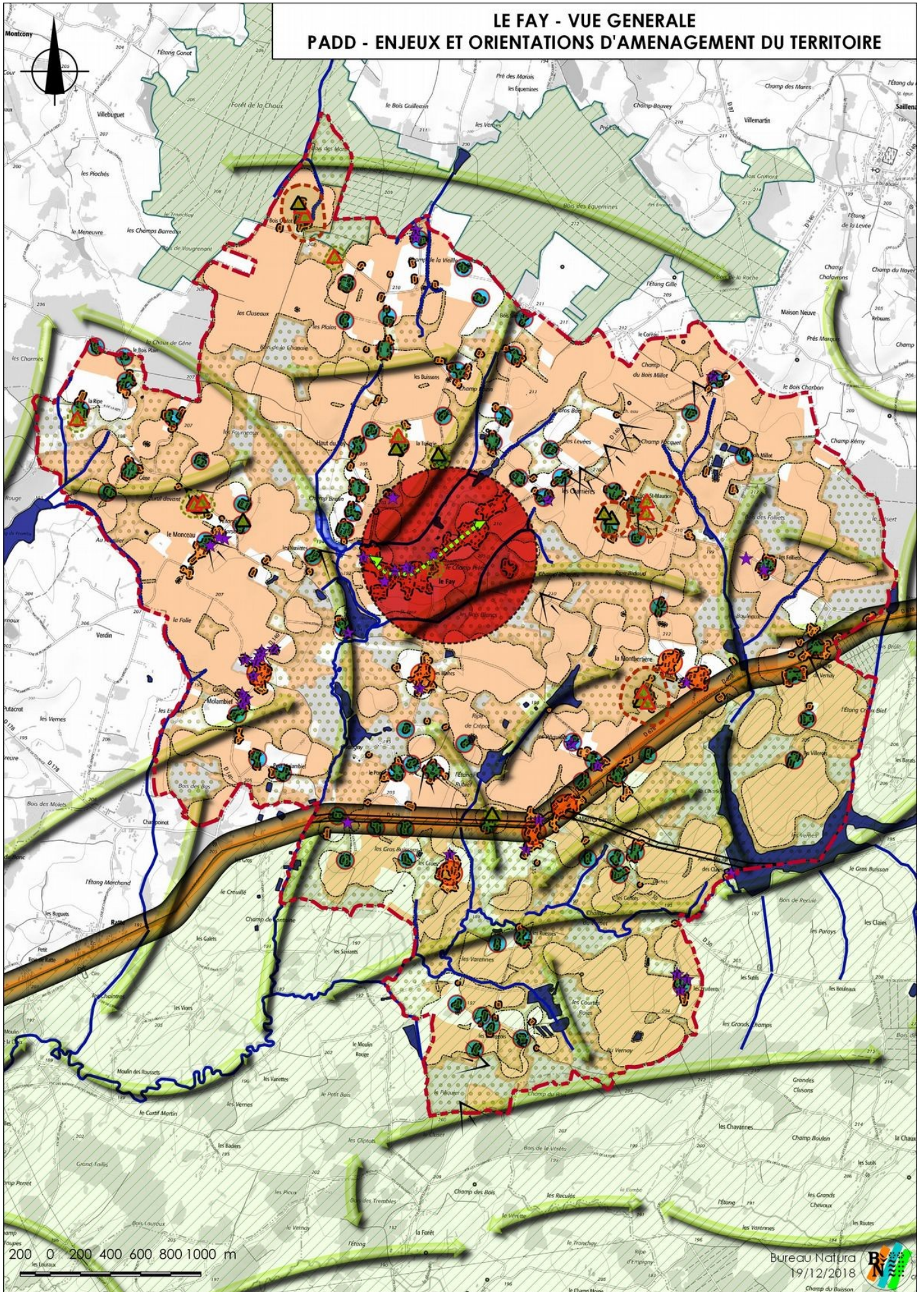
**6. Cette densité se répartira de la façon suivante :**

- dents creuses et espaces résiduels <1500 m<sup>2</sup> : densité nette estimée de 8 logts/ha
- espaces résiduels >1500 m<sup>2</sup> et extensions : densité brute imposée de 8 logts/ha min.

**La traduction spatiale de ces grands principes est représentée sur les cartographies en pages suivantes.**

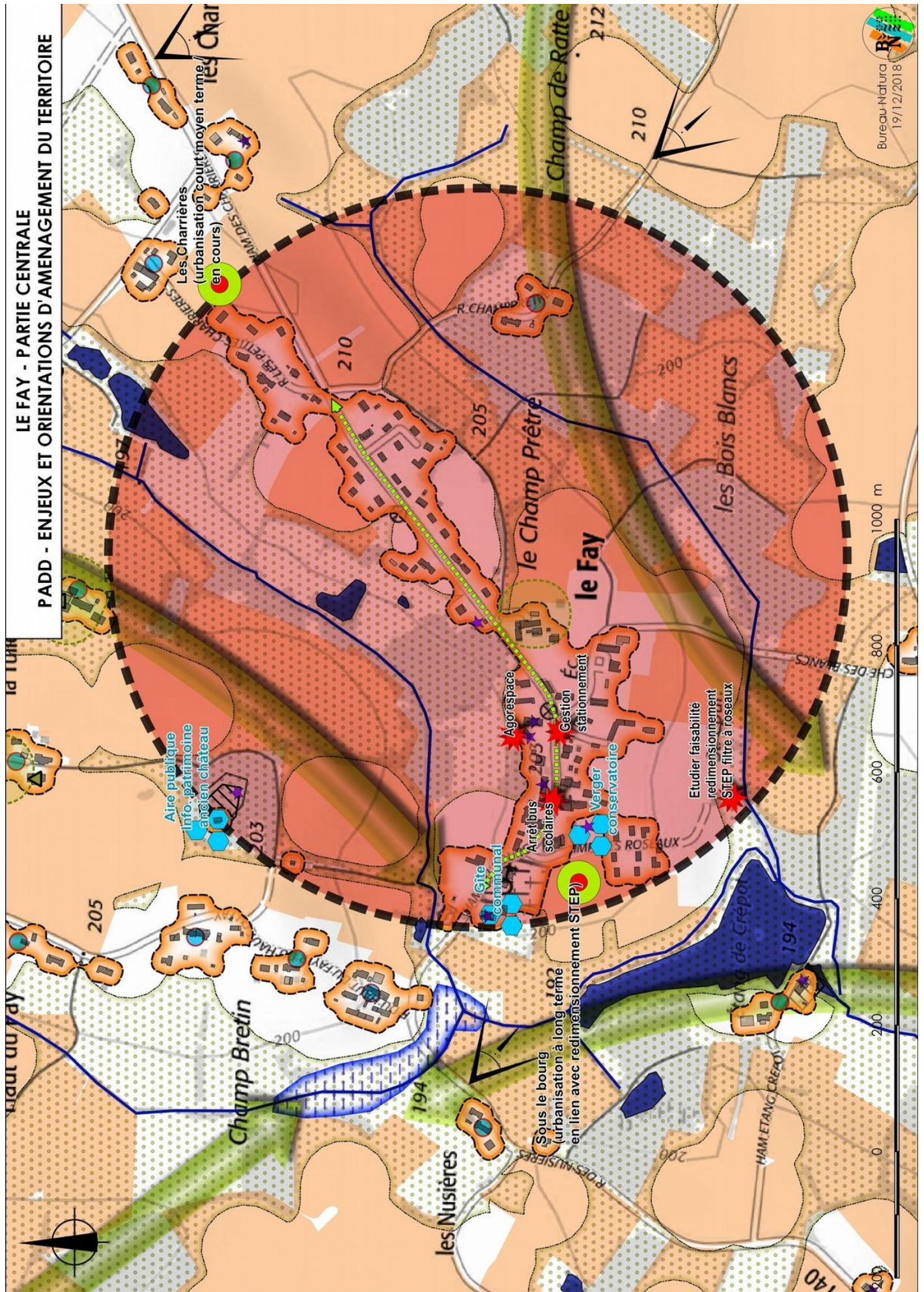
# LE FAY - VUE GENERALE

## PADD - ENJEUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Bureau Natura  
19/12/2018





**LE FAY - PARTIE CENTRALE**  
**PADD - ENJEUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**



## Légende



### Planifier un urbanisme et un développement durables :

#### Hiérarchiser le tissu urbain (bourg et hameaux) afin de permettre un développement équilibré du territoire :

-  Bourg - urbanisation prioritaire à proximité des équipements et des services
-  Principaux hameaux - développement prioritaire des dents creuses / extensions limitées envisageables ponctuellement
-  Ecart - permettre l'évolution de l'existant - pas de développements urbains
-  Au sein de l'enveloppe urbaine existante : Limiter l'étalement urbain au-delà de l'existant, favoriser le renouvellement urbain et la mobilisation des dents creuses

### Protéger les espaces agricoles, anticiper et favoriser les évolutions des exploitations :

#### Anticiper et permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole existants ou futurs :

-  Bâtiment d'élevage existant
-  Stockage existant

#### Protéger les terres et espaces agricoles :




-  Espaces agricoles à protéger

### Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances :



#### S'assurer de la sécurisation et de la praticabilité des déplacements doux dans la traversée du bourg

-  Liaison concernée

..... -




-  Limiter le développement de l'habitat aux abords de la RD678 (nuisances, sécurité, transport de matières dangereuses)
-  Risques liés au transport de matières dangereuses le long de la RD678
-  Exclure l'urbanisation des zones potentiellement inondables connues

#### Prendre en compte les réciprocity agricoles aux abords des exploitations :






-  ICPE (installations classées) - 100 mètres
-  RSD (règlement sanitaire départemental) - 50 mètres

### Protéger le patrimoine et les paysages :

#### Identifier et protéger le petit patrimoine

-  Éléments naturels ou bâtis d'intérêt culturel, historique ou paysager
-  Éviter l'urbanisation des secteurs où la présence de vestiges archéologiques est connue
-  Protéger les grandes composantes de la trame paysagère (zones bocagères, principaux points de vue)

### Protéger les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques :

-  Présence de ZNIEFF de type 2
-  Maintien des éléments constitutifs des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité
-  Réservoirs de biodiversité et éléments de continuité écologique à protéger
-  Hydrographie - cours d'eau
-  Hydrographie - étangs

## B. Définir des objectifs de développement démographique cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements

Si les besoins de la commune sont modérés, ils n'en sont pas moins réels. Le P.L.U. se doit donc de prévoir un développement équilibré et en adéquation avec les capacités et caractéristiques du village.

### Objectifs quantitatifs

Depuis 10 ans, la commune connaît une croissance démographique relativement forte, et a également dû faire face à des besoins en logements liés à la décohabitation (+54 résidences principales entre 1999-2014 soit une croissance du parc de logements de +1,38 %/an contre une croissance démographique de +1,13 %/an) – l'accueil de jeunes ménages a compensé en grande partie les effets de la décohabitation qui a consommé 10 logements sur 54 nouveaux entre 1999 et 2014. En 2016, l'INSEE dénombrait officiellement 640 habitants<sup>1</sup> au Fay.



Le développement urbain de la commune a consommé 10,81 hectares sur 2001-2014, soit une surface moyenne de près de 2050 m<sup>2</sup> par construction (4,8 logements par hectare). C'est une densité faible compte-tenu des enjeux actuels d'économie de l'espace. Pour autant, Le Fay doit répondre à un besoin en logements pour les années à venir, dans une perspective respectueuse des principes du développement durable.

Compte-tenu des dynamiques économiques et démographiques observées, de l'éloignement relatif des pôles d'emploi du secteur, de la quasi absence de transports en commun, et des capacités des équipements et réseaux, **une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,85 %, correspondant à une tendance légèrement plus faible que celle des 15 années écoulées, est envisageable dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (période 2018-2033).**

Sur cette base, le besoin en logements neufs est estimé à :

- [A] Accueil démographique : +35 logements (+87 habitants)
- [B] Desserrement des ménages (baisse légèrement inférieure à 1/10<sup>e</sup> sur 15 ans compte-tenu d'un niveau déjà relativement bas) : + 13 logements<sup>2</sup>
- [C] Levée de vacance : -9 logements (retour à niveau correspondant au seuil de fluidité du marché inférieur à 6 % contre 7,8 % en 2014)
- [D] Mutations du bâti existant : -2 logements (15% de 13 bâtiments recensés dans le cadre des études du P.L.U. pouvant potentiellement faire l'objet de remise en état pour du logement ou activités)

- **Besoin total estimé : A+B-C-D = 35+13-9-2= 37 logements à 15 ans**

Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :

- 2,6 logements par an en moyenne, et environ 6-7 habitants nouveaux par an<sup>3</sup>,

<sup>1</sup>Population sans doubles comptes – source INSEE 2014 et 2016 – population totale : 648 habitants

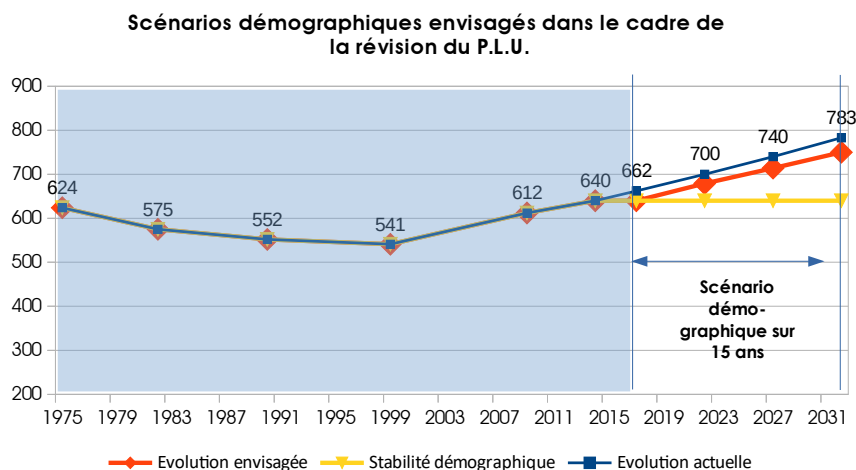
<sup>2</sup>Le nombre d'habitants accueilli in fine sera fortement dépendant de la décohabitation constatée au cours des prochaines années : on peut ainsi estimer que toute baisse d'1/10<sup>e</sup> du nombre de personnes par ménages "consomme" environ 14 logements, à population identique. Si le rythme actuel se poursuit, le nombre de personnes par logement passera de 2,20 à à peine plus de 2,10 au cours des 15 prochaines années.

Cette baisse aura pour effet d'absorber 13 logements sur ceux que la commune serait susceptible d'accueillir dans les 15 ans.

<sup>3</sup>Pour une taille moyenne de 2,5 personnes par ménage accueilli, sachant que la taille des ménages résidents aura par ailleurs tendance à diminuer.

- **4,60 à 4,76 ha nets de terrain urbanisable à prévoir** au maximum<sup>4</sup>, selon une densité moyenne minimale de 8 logements par hectare.

**Le Fay** se donne ainsi les moyens d'accueillir environ 727 habitants au total, et 37 logements supplémentaires, à l'issue des 15 prochaines années, selon ces hypothèses de développement.



## Objectifs qualitatifs

1. Favoriser la mixité des logements, notamment, continuer d'améliorer le potentiel de logements locatifs sur la commune afin de proposer une offre plus diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.
2. Imposer l'accueil de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements prévues par le P.L.U. (zones à urbaniser) ou prévoir en accompagnement du PLU la réalisation de logements locatifs communaux, sachant que la commune compte déjà un potentiel important (13 logements locatifs OPAC -11 logements communaux).
3. Permettre et encourager la mise en œuvre de dispositifs ou techniques d'éco-construction dans l'habitat afin de limiter les consommations d'énergies non renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les incidences sur l'environnement (gestion de l'eau...).

## C. Répondre aux besoins en équipements publics, touristiques, infrastructures et activités économiques

- **Renforcer la centralité du bourg et s'appuyer sur cette dernière et ses équipements pour organiser le développement :**

1. **Renforcer l'attractivité du centre-bourg**, en s'appuyant sur ses services et ses équipements (mairie, école, commerces, zone de loisirs...).
2. **Répondre aux besoins d'équipements publics, notamment ceux liés aux associations, aux sports, aux loisirs, à la sécurité dans le village.**



La mairie

- *Mesures d'accompagnement du PLU :*
- *prévoir la réalisation d'un agorespace pour les écoles et les enfants de la commune (terrains disponibles)*

<sup>4</sup>Chiffres Hors et avec rétention foncière – cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...). Une rétention foncière de 20 % est retenue sur les 0,81 ha de dents creuses, qui font à ce jour l'objet de blocages importants dans le bourg, permet de majorer la surface de base de 0,16 ha.

- *covoiturage*

**3. S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune, le zonage d'assainissement en vigueur, et les capacités des réseaux existants** (en particulier en matière d'assainissement, dans le nouveau cadre intercommunal<sup>5</sup> – mettre en compatibilité le zonage d'assainissement avec le P.L.U. et renforcer à moyen terme les capacités de la station d'épuration conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future située sous l'église, au Sud du bourg).

**4. Assainir les futures opérations conformément au zonage d'assainissement en vigueur, dans l'attente de sa mise à jour par l'intercommunalité.**

➤ **Maintenir ou renforcer le tissu économique et l'équipement commercial**

1. Permettre l'accueil de petites activités (artisanat, commerce, services...) non nuisantes au sein du tissu du bourg.



➤ **Favoriser les circulations douces et assurer la sécurité des usagers et des déplacements**

1. Favoriser les circulations douces entre quartiers existants et nouveaux, et préserver les bonnes conditions de déplacements pour les piétons et les cycles dans la traversée du village.

2. Prévoir une desserte fonctionnelle des nouveaux quartiers.

➤ **Valoriser le potentiel touristique**

**1. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (forêts, itinéraires de promenade et de découverte sur la commune, espaces publics du village, hébergements existants de l'Étang de Chaligny) notamment par le biais des actions suivantes, en accompagnement du P.L.U. :**

- *réaliser des cheminements le long du bief et vers l'étang Crépot*
- *agrandir le verger situé derrière la mairie (terrain communal)*

➤ **Favoriser l'accès aux communications numériques**

1. Permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données, en anticipant et accompagnant le raccordement de la commune au haut débit (communauté de communes prioritaire au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique. Les grandes orientations du SDTAN étant de « contribuer d'une part au désenclavement numérique du territoire en « complétant » une couverture haut débit encore inégale, en permettant l'arrivée sur le territoire de nouveaux opérateurs, tout en préservant la notion d'un service public de qualité pour tous dans les meilleures conditions financières possibles et, de renforcer d'autre part l'attractivité du département et anticiper l'évolution des usages en favorisant l'arrivée du très haut débit pour les utilisateurs professionnels (secteur public et privé), mais également pour les utilisateurs résidentiels (grand public) »).

<sup>5</sup>L'assainissement est désormais de la compétence de la communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom' suite à la mise en oeuvre de la loi Notre

➤ **Permettre l'accès à l'énergie, le développement des énergies renouvelables et le recours à l'écoconstruction**

1. Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement progressif des énergies renouvelables sur la commune, en veillant à ne pas entraver l'installation dans l'habitat de dispositifs d'économie d'énergie (isolation ou autres procédés techniques) et de production ou d'usage d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...).
2. Veiller à ce que la réglementation du P.L.U. n'entrave pas la réalisation de dispositifs bio-climatiques (toitures végétalisées, dispositifs techniques ou naturels de protection des façades, choix d'une orientation pertinente...) ou de constructions durables (économie et gestion de l'eau, matériaux écologiques...).

## **D. Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances**

1. **Protéger les biens et les personnes des risques naturels** d'origine géomorphologique (argiles) ou hydrologique (ruissellement et zones d'accumulation notamment à l'ouest du bourg). En compatibilité avec le SDAGE, imposer dans les opérations d'urbanisme la gestion des eaux pluviales.



2. **Tenir compte des nombreux reculs liés à la présence de bâtiments agricoles** dans l'environnement des hameaux.



3. S'assurer de la desserte incendie des futures zones urbanisables.

4. **Intégrer les risques liés au transport de matières dangereuses, trafic, sécurité, bruit (RD678) et proscrire tout développement notable de zones d'habitat le long de cet axe.**

## E. Protéger l'environnement, les espaces naturels et agricoles, le patrimoine et les paysages

### ➤ Activités agricoles

1. **Mettre en oeuvre les conditions du maintien et du développement des activités agricoles** sur la commune en préservant les cheminements agricoles et les terres, et les abords des exploitations vis à vis de l'urbanisation.



### ➤ Paysages et patrimoine

1. **Préserver l'identité paysagère du village et des ensembles naturels**, notamment préserver certains abords sensibles du village vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle, et tenir compte le cas échéant des grands points de vue identifiés (...).



2. **Protéger les ensembles bocagers** de la commune, qui génèrent un paysage riche et diversifié, écologiquement intéressant (rôle dans le maintien de la trame verte et bleue).

3. **Préserver le cadre architectural** de la commune par un règlement d'urbanisme adapté.

4. **Protéger le petit patrimoine** (article L123-1-5\_III\_2° du Code de l'urbanisme) /
  - fours à pain
  - puits
  - fermes anciennes
  - ...



### ➤ Environnement et biodiversité

1. **Protéger strictement les espaces naturels sensibles** (Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ZNIEFF, zones humides...), **de façon à éviter les incidences du P.L.U. sur ces milieux et leurs espèces inféodées. Dans ce contexte, apporter une attention particulière aux problématiques de l'eau (zones humides, assainissement) dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune.**



2. Protéger l'armature de la trame bocagère pour son rôle de maintien de la biodiversité (habitat d'espèces rares ou menacées) et de préservation des continuités écologiques.



*L'ensemble de ces objectifs est traduit, directement ou indirectement dans les documents réglementaires du P.L.U. (plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).*

