



Département du Loiret

FAY-AUX-LOGES

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°2

PLU APPROUVE LE :

*"annexé à la délibération du
conseil municipal du 24 avril 2025
"*



PLU de Fay-aux-Loges

La méthode de lecture du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise les orientations générales mises en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme de Fay-aux-Loges.

Ces orientations prennent en compte l'ensemble des champs thématiques du code de l'urbanisme et abordent le projet communal pour les prochaines années.

Le PROJET COMMUNAL

→ 2 AXES

—+—

Axe 1

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

→ Les ORIENTATIONS

Agir pour un renouvellement diversifié de la population et des logements dans le respect des fonctions rurales et urbaines

→ Les OBJECTIFS

L'objectif de la Commune est de mener une politique de l'habitat raisonnée et maîtrisée en proposant une densification cohérente avec le tissu urbain existant. Le projet consiste également à maintenir un accueil mesuré de la population afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements. De plus, la Commune souhaite mobiliser les logements vacants, les espaces déjà urbanisés, les friches et envisager la mise en place d'outils pour faciliter la reconquête des espaces au sein de l'enveloppe urbaine. À ce titre, Fay-aux-Loges souhaite :

→ Les DECLINAISONS

- Préserver les potentiels paysagers qui constituent le socle de l'identité communale, notamment les arbres isolés, les petits bosquets, ...
- Protéger les ensembles de boisements qui ponctuent les espaces agricoles, le site archéozoologique et archéologique la Loge Cagnet, la ZNIEFF Massif Forestier d'Orléans et les sites Natura 2000 Forêt d'Orléans et périphérie, et la Forêt d'Orléans'.

-|-

Axe 1

Orientations générales des politiques
d'aménagement, d'équipement,
d'urbanisme, de paysage, de protection
des espaces naturels, agricoles et
forestiers, et de préservation ou de
remise en bon état des continuités
écologiques

Consolider le projet de Fay-aux-Loges à l'échelle humaine

Fay-aux-Loges est une commune accueillante qui propose un cadre de vie de qualité à quelques minutes du cœur de la métropole d'Orléans. Ces atouts sont connus des habitants qui se fixent sur la commune pour bénéficier de cet environnement favorable et attractif, où il fait « bon vivre ». La commune est également bien équipée (groupe scolaire, équipements sportifs, salles associatives, médiathèque, ...). Pour autant, certains équipements arrivent à saturation comme le groupe scolaire ou les équipements pour la petite enfance. Fay-aux-Loges propose les services de proximité indispensables au quotidien et ceci pour toutes les générations et dispose d'un tissu associatif diversifié. Ces atouts sont à consolider pour permettre un développement harmonieux réparti entre son caractère rural et sa dynamique locale. Dans cette perspective, Fay-aux-Loges envisage de renforcer sa centralité en prévoyant des aménagements adaptés :

- Renforcer l'accès aux services pour tous dans le cœur de ville en relocalisant le pôle médical et en proposant des équipements de proximité (notamment salles associatives), pour répondre aux enjeux d'animation au sein de la centralité urbaine.
- Porter une attention particulière aux besoins de tous les publics en permettant la réalisation de logements pour toutes les générations dont les seniors.
- Maintenir les équipements en place et les adapter en prévoyant notamment et si nécessaire l'extension de l'école actuelle.
- Adapter les équipements qui présentent des dysfonctionnements structurels en localisant des projets futurs, ou en permettant des mises aux normes.
- Permettre le maintien du tissu associatif par le renforcement ou la création d'espaces dédiés (notamment aménagement des salles associatives) pour valoriser les échanges entre les habitants.

Protéger les continuités écologiques essentielles à la neutralité carbone

Fay-aux-Loges possède un patrimoine paysager et naturel riche qu'il est indispensable de prendre en compte : notamment les milieux humides liés à la vallée de l'Oussance et au Canal d'Orléans bordés de boisements et d'une végétation de milieux humides ou encore la présence de la Forêt d'Orléans inscrite NATURA 2000 et marqueur d'une richesse écologique. L'ensemble de ces éléments environnementaux participe à la réduction de la présence de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Dans cette perspective, la Commune souhaite :

- Préserver les potentiels paysagers qui constituent le socle de l'identité communale.
- Protéger les ensembles de boisements qui ponctuent les espaces agricoles, le site archéozoologique et archéologique la Loge Cognet, la ZNIEFF Massif Forestier d'Orléans et les sites Natura 2000 Forêt d'Orléans et périphérie, et la Forêt d'Orléans¹.

¹ Source INPN Inventaire National du Patrimoine naturel

Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Les milieux naturels, agricoles et forestiers constituent les trames vertes et bleues, riches en biodiversité. Le souhait de préserver les continuités écologiques, s'exprime également par la maîtrise de l'urbanisation, par la protection du patrimoine environnemental et des espaces agricoles et forestiers. Dans cette perspective, la Commune souhaite :

- Préserver les trames vertes et bleues constituées par la vallée de l'Oussance, sa ripisylve et le Canal d'Orléans.
- Accompagner les projets d'aménagement d'une réflexion sur le traitement des transitions avec le paysage naturel et agricole.
- Envisager la préservation d'espaces paysagers dans la partie bâtie de la commune comme notamment les fonds de jardin, les potagers, les parcs...
- Prendre en compte la vulnérabilité du territoire face aux inondations.

L'agriculture est un enjeu majeur qui porte également l'identité historique communale. La ressource agroalimentaire des terres cultivées doit être reconnue par la préservation de ce potentiel. A ce titre, Fay-aux-Loges souhaite :

- Protéger les exploitations agricoles et l'espace agricole afin de maintenir et valoriser cette économie locale.
- Préserver les espaces agricoles du mitage.
- Réduire l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles, agricoles et forestières.

Permettre et conforter la remise en état des continuités écologiques

Certains éléments urbains fragmentent les continuités écologiques (D2060, zones urbaines, ...). Par conséquent, les continuités écologiques pourront faire l'objet de plantations ou les espèces locales pourront se développer. Fay-aux-Loges souhaite s'inscrire dans cette perspective :

- Relier les massifs boisés :
 - o Au sud de Fay-aux-Loges (en lien avec la Loire) avec les massifs boisés de la Forêt d'Orléans.
 - o Au nord de la métropole d'Orléans avec la ZPS Forêt d'Orléans.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine local

La commune bénéficie de bâtiments à caractère patrimonial. Ceux-ci peuvent être le socle d'un projet qualitatif : préservation des ensembles de bâtis remarquables comme l'Église Notre Dame, l'ancienne centrale électrique du canal, les écluses, le presbytère de l'église, le Château de Reuilly, le Moulin d'Avau, la Château de la Reinerie, ... À ce titre, il convient de rappeler que la qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis d'intérêt majeur et représentatifs de l'histoire de la commune. Ces constructions de qualité sont le support d'un cadre de vie d'exception reconnu sur le territoire. La commune souhaite :

- Être attentif notamment, aux ensembles bâtis, petit patrimoine bâti et vestiges en définissant un cadre de protection pour sa préservation.
- Favoriser le maintien de l'habitat traditionnel existant dans le cœur de ville.
- Préserver le caractère typique des écarts (anciennes fermes, anciennes maisons de maître, ...) et encadrer leur évolution.
- Permettre la densification de certains hameaux selon les critères du SCoT PETR Forêt d'Orléans-Loire Sologne.

Réinvestir les sols artificialisés

Par le déplacement de certains projets et l'amélioration des fonctionnalités, Fay-aux-Loges envisage de renaturer certains espaces au sein de son enveloppe urbaine :

- Permettre des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité des sols notamment lors de la réalisation du projet de pôle médical (ancien EHPAD).



Axe 2

Orientations générales concernant
l'habitat, les transports et les
déplacements, les réseaux d'énergie, le
développement des communications
numériques, l'équipement commercial, le
développement économique et les loisirs.

Agir pour un renouvellement diversifié de la population et des logements dans le respect des fonctions rurales et urbaines

L'objectif de la commune est de mener une politique de l'habitat raisonnée et maîtrisée en proposant une densification cohérente avec le tissu urbain existant. Le projet consiste également à maintenir un accueil mesuré de la population afin de maîtriser les impacts sur les équipements, les services, le paysage et les déplacements. De plus, la commune souhaite mobiliser les logements vacants, les espaces déjà urbanisés, les friches et envisager la mise en place d'outils pour faciliter la reconquête des espaces au sein de l'enveloppe urbaine. À ce titre, Fay-aux-Loges souhaite :

- Mettre en place un rythme de croissance équilibrée pour garantir la stabilité sociale et démographique communale.
- Conserver « l'âme du village » de Fay-aux-Loges en facilitant un équilibre de développement entre le bourg et sa périphérie (notamment Nestin).
- Développer un projet intergénérationnel et humain dans le cadre de la Bourassière avec notamment la réalisation de logements pour tous, la mise en valeur des espaces naturels, la réalisation d'espace de jeux ou de parcours de santé, ...
- Diversifier l'offre de logements : logements à la location, 1^{er} achat, logement rénové, construction neuve, logement locatif social... pour favoriser le parcours résidentiel.
- Permettre la densification des zones déjà urbanisées par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du bourg.
- Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants et le niveau d'équipements et de services pour préserver un cadre de vie de qualité.

Maîtriser les déplacements et favoriser la communication

La commune souhaite mettre en place une politique qui sécurise les déplacements de chacun. De nombreux chemins piétonniers existent sur le territoire qu'il convient de lier les uns aux autres pour bénéficier d'une continuité entre les différents quartiers. Fay-aux-Loges souhaite améliorer la perception des entrées de ville. La D2060 et la traversée du bourg par la D921 représentent des contraintes à la qualité du cadre de vie, qu'il convient de résoudre par la réalisation d'une déviation. Encore, les dispositifs de communication trouvent tout leur sens au sein du projet communal en favorisant les échanges pour le développement des entreprises, des services et le bien-être des personnes. Dans cette perspective, Fay-aux-Loges souhaite :

- Aménager les espaces publics comme la « Place du Souvenir » pour favoriser l'accès aux commerces et équipements grâce aux mobilités douces
- Contribuer à la réduction des déplacements en voiture en optimisant le développement de quartiers proches des centres de vie (écoles, commerces, équipements structurants)
- Permettre la création de la déviation.
- Continuer la politique d'extension des voies douces cyclables et piétonnes.
- Faciliter les déplacements des engins agricoles au sein de l'enveloppe urbaine.
- Préserver les entrées de ville, notamment en stoppant le développement linéaire de l'urbanisation en entrée de ville.
- Ne pas entraver l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la commune.

Maintenir le dynamisme local et le tissu économique générateur d'emplois

Le territoire vit une transition de son identité rurale historique vers un profil résidentiel insufflé par sa proximité avec la métropole d'Orléans. Consciente de ce changement et souhaitant conserver son caractère rural, Fay-aux-Loges souhaite assurer un équilibre de son territoire en considérant les enjeux d'économie locale, d'économie agro-historique et le maintien de son potentiel en matière de zones d'activités.

Cette politique de développement économique repose alors sur trois objectifs majeurs liés à la ZAE des Loges, aux commerces de proximité et à l'activité agricole. Dans cette perspective, Fay-aux-Loges souhaite :

- Conforter l'installation des entreprises ou artisans au sein de la zone d'activités des Loges tout en préservant les zones humides recensés.
- Permettre la réalisation d'une zone d'activités complémentaire à la ZAE des Loges pour favoriser l'installation de nouvelles entreprises et le maintien des entreprises locales.
- Favoriser le maintien et l'évolution de l'économie du territoire qui valorise durablement l'emploi local, notamment le petit commerce et l'artisanat en interdisant le changement de destination des commerces existants du centre-bourg.
- Permettre le développement des économies de services (économie résidentielle) n'apportant pas de nuisances à l'habitat.

Les activités touristiques sont une part importante de l'économie locale puisqu'elles revêtent des formes variées. Fay-aux-Loges s'inscrit dans un tourisme vert par la présence de la Forêt d'Orléans, de circuits de randonnées pédestres et par la présence du Canal d'Orléans. A ce titre, la commune souhaite :

- Contribuer au maintien de l'hébergement touristique en considérant les projets isolés dans les espaces naturels et agricoles.
- Favoriser la diversification et la reconversion des bâtiments agricoles pour notamment l'accueil touristique.
- Permettre les adaptations mesurées du bâti existant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers favorisant leur maintien et leur évolution.

L'agriculture est un enjeu majeur subissant les contraintes des secteurs urbains qui se sont développés autour ou sur des terres cultivées. A ce titre, Fay-aux-Loges souhaite préserver les exploitations et l'espace agricole afin de maintenir et valoriser cette ressource agroalimentaire :

- Stopper l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage, les problèmes de circulation, les nuisances liées aux traitements des parcelles, ...
- Favoriser la diversification de l'activité agricole.

- II -

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

RAPPEL**L'ESTIMATION DE LA TRAJECTOIRE 2031**

Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la **période de référence (01/01/2011 au 31/12/2020)** relative à la loi Climat & Résilience s'élève à **+72.2 ha.**

La consommation cumulée des espaces naturels, agricoles et forestiers avec un objectif non-règlementaire de réduction de 50% (**période du 01/01/2021 au 31/12/2030**) est de **+ 36.1 ha.**

II.1. L'APPROCHE DE FAY-AUX-LOGES

Fay-aux-Loges s'inscrit dans la trajectoire progressive de sobriété foncière relative à la mise en place de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la loi du 20 juillet 2023.

Cette trajectoire fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » d'ici 2051, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 prochaines années, soit d'ici 2031.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fay-aux-Loges doit intégrer les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) fixés pour la première décennie.

Ces objectifs sont définis en cohérence avec le Diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et en compatibilité avec les orientations du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne qui fixe une consommation d'espaces de 11.9 ha en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT 2020 pour l'habitat.

Afin de maintenir son cadre de vie tout en continuant sa progression démographique, Fay-aux-Loges souhaite maîtriser son évolution démographique tout en permettant l'apport de nouveaux arrivants.

Dans cette perspective, environ **4 268 personnes** habiteront Fay-aux-Loges d'ici 15 ans.

Chiffres clés du scénario retenu

+ 457 habitants**+ 195 ménages****Moyenne :
13 logements
par an****Environ 4 268 personnes habiteront
le territoire du Fay-aux-Loges d'ici 15 ans.**

II.2. LA CONSOMMATION PLANIFIEE D'ENAF PROPOSEE PAR FAY-AUX-LOGES JUSQU'EN 2040 (+ 15 ANS)

A - METTRE EN VALEUR L'EXISTANT

1. II.2. A1. L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein des espaces déjà urbanisés) et leur potentiel de densification

Afin d'envisager la traduction de ces objectifs chiffrés, Fay-aux-Loges a analysé l'ensemble des capacités de construction encore disponibles dans les espaces déjà urbanisés.

Cette capacité s'élève à **3.1 ha**.

Elle correspond aux gisements fonciers potentiellement disponibles (dents creuses, parcelles pouvant être divisées). Or, cette surface potentielle ne sera probablement pas mobilisée dans sa totalité durant la période du PLU, car ce foncier n'est pas sous maîtrise publique et fait l'objet de décisions privées.

Fay-aux-Loges estime que sur la période du PLU (15 ans) des surfaces non recensées durant l'étude sur les capacités de densification peuvent être utilisées pour la construction de logements au sein des espaces déjà urbanisés. C'est pourquoi, les 3.1 ha sont conservés. Cette surface représente un potentiel théorique d'environ 43 **logements**².

2. II.2. A2. La prise en compte des espaces réinvestis (renouvellement urbain, locaux vacants, friches, ...)

Le nombre de logements vacants a diminué par rapport au relevé initial effectué par la commune en 2022 ; il est de 7 logements recensés en 2025 (contre 11 en 2022).

Cette part de logements est faible au sein du parc de logement global. Par conséquent, Fay-aux-Loges souhaiterait qu'environ **1 logement vacant tous les 3 ans** soit remis sur le marché de l'immobilier sur la période du PLU.

À ce jour, Fay-aux-Loges a identifié la friche de la SNCF ; elle pourra être réinvestie sur le moyen terme et contribuer à répondre aux besoins en logements.

B – METTRE EN VALEUR LES PROJETS

3. II.2. B1. Des projets à destination résidentielle, économique et pour les équipements publics

Concernant les projets liés à **l'habitat et aux équipements publics**, Fay-aux-Loges envisage de réaliser des projets sur le court et moyen termes. Ces projets concernent un total théorique de **7.31 ha**³. La planification entre les projets permettra de fluidifier l'aménagement sur le territoire communal ; les orientations d'aménagement et de programmation propose un échéancier prévisionnel de l'urbanisation.

² Taille moyenne de parcelle : 697 m². Rappelons que ce chiffre reste indicatif car la Collectivité n'a pas la maîtrise foncière de ces espaces, qui sont pour la majorité des jardins et espaces privés.

³ 5.87 ha pour l'habitat et 1.44 ha pour les équipements publics. Néanmoins, les projets d'aménagement pourront proposés des programmes mixtes en termes de destination et compatibles avec l'habitat.

En matière de **développement économique**, la ZAC des Loges, a fait l'objet d'une expertise écologique. 8.9 ha sont pointés comme secteur à enjeux (zones humides notamment) ; ils sont protégés et classés en zone naturelle dans le PLU.

À terme, la disponibilité au sein de la ZAC des Loges est alors de 12.62 ha.

Afin d'assurer le développement économique du territoire, la commune propose l'inscription de **8.65 ha** à l'Ouest de la D921, liés au maintien des activités économiques actuelles et à l'accueil de nouvelles entreprises. Le déclassement liés à la ZAC des Loges est donc relocalisé sur la commune.

La commune prévoit également **l'urbanisation sur le long terme** du secteur du Parc situé rue de la Verrerie, d'une surface de 1.23 ha. Ce secteur est classé en zone 2AU ; le PLU fera l'objet d'une évolution pour permettre son aménagement.

II.2. SYNTHÈSE

Potentiel de densification et de renouvellement urbain	Surface en ha	Nbre prévisionnel de logements		Surface moyenne estimée	Informations
Potentiels fonciers dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, îlots)	3,1	43		697 m ²	
Logements vacants pour 3 ans		1			
Friche agricole Bretauche 3		12		550 m ²	0,83 ha
Friche SNCF		19		550 m ²	1,26 ha
Total prévisionnel logements		75			
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	Surface en ha	Nbre prévisionnel de logements	destination prévisionnelle	Surface moyenne estimée	densité brute SCoT
HABITAT					
Jean Parer	2,36	35	habitat		15 log/ha
Les Bourassières	2,45	37	habitat		15 log/ha
Bretauche 2	0,81	12	habitat		15 log/ha
Villas fleuris 2	0,25	4	habitat		15 log/ha
Total prévisionnel logements		88			
TOTAL HABITAT	5,87				
EQUIPEMENTS PUBLICS MIXITE					
Reuilly	1,44		mixité		
ACTIVITE ECONOMIQUE					
ZAE	8,65		économie		



