

**REPUBLIQUE  
FRANCAISE  
DEPARTEMENT  
du LOIRET**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE FAY AUX LOGES**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-quatre avril à vingt heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur MURA Frédéric, Maire

**Présents :** Monsieur Frédéric MURA, Monsieur Gérard HUET, M. Bruno GUYARD, Madame Aurore YANG, Monsieur Philippe BAUMY, Madame Marianne HUREL, Mme Anne BOUQUIER, Madame Christelle TESSIER, Monsieur Bruno GODET, Monsieur Jacques ABBO, Monsieur Hervé LHOMME, Monsieur Loïc CROCHET, Madame Mariline BOUCLET, Monsieur Jean-Philippe LECOINTE, Madame Marie COSTA.

Nombre de membres		
Afférents au Conseil municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	25	16

**Absent ayant donné un pouvoir :** Mme Solène MENNECIER à Mme Christelle TESSIER.

**Date de la convocation**

11 avril 2025

**Date d'affichage**

11 avril 2025

**Objet de la délibération**

2- Urbanisme

2-1-2 PLU – PLUI - POS

**Absents excusés :** Mme Magali BLANLUET, M. Fabrice PELLETIER, M. Pascal PETITPIERRE, M. Bruno THOMAS, Mme Aline MERIAU, Mme Stéphanie AUBAILLY-GRON, M. Yann BOUGUENNEC, Mme Anab LEFFRAY, Mme Vanessa CHABOURINE.

2025-026- Débat sur les orientations du PADD

La présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées, a eu lieu lors d'une réunion en date du 7 janvier 2025.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le

L'article L. 151-2 du code de l'urbanisme dispose que le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

et publication ou notification

15/05/2025

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit :

- définir des 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 ;
- définir des 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, retenues

pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;

- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur Le Maire expose alors les orientations générales du projet de PADD (voir document en annexe) :

- 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 envisage la mise en place d'outils pour faciliter la reconquête des espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Les 2 axes pour réaliser ces objectifs sont :

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
- Protéger les continuités écologiques essentielles à la neutralité carbone,
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Permettre et conforter la remise en état des continuités écologiques,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local,
- Réinvestir les sols artificialisés

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 le renouvellement diversifié de la population et des logements dans le respect des fonctions rurales et urbaines
- Maîtriser les déplacements et favoriser les communications
- Maintenir le dynamisme local et le tissu économique génératriceur d'emplois

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert (voir annexe 1) :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-12 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021-071 en date du 21 octobre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les modalités de concertation,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **PREND** acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat est retranscrit en annexe 1 de la présente délibération.
- **AUTORISE** M. le Maire à surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424.1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme).
- **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Le secrétaire de séance  
Bruno GUYARD

Pour copie  
Le Maire,  
Frédéric MURA.



**Délibération n°2025-026 du conseil municipal du 24 avril 2025 relative au débat sur les  
orientations générales du PADD**  
**Annexe 1 : Transcription des débats**

**Le présent compte-rendu se veut synthétique et reprend les échanges de ce jour sans être exhaustif de tous les propos tenus.**

Monsieur Frédéric MURA explique qu'il s'agit de la 1<sup>ère</sup> phase du Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est un débat. Et si le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est entériné, il est possible de mettre un sursis à statuer sur des projets problématiques jusqu'à la fin du PLU, avant l'adoption du PLU. On espère pouvoir le finir avant la fin du mandat. Le PLU est établi pour 10 ans.

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 :

Il y avait un projet de résidence séniors avec France Loire vers l'école maternelle qui n'a pas pu aboutir car France Loire n'a pas réussi à trouver un accord avec le propriétaire.

L'extension de l'école est à l'étude car il y a 400 à 450 habitants en plus et notamment des jeunes couples et il faut adapter des équipements comme la garderie périscolaire. C'est pour cela qu'il y a une extension pour accueillir les maternelles à la Maison des Loges (garderie périscolaire).

Permettre l'augmentation de la population et maintenir le tissu associatif.

-Protéger les continuités écologiques essentielles à la neutralité carbone :

Les fouilles archéologiques de la ZAC des Loges ont permis de mettre à jour un site archéozoologique et archéologique à la Loge Cognet.

-Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers :

Il faut éviter les zones d'extension urbaines vers les espaces agricoles mais certaines vieilles fermes ont été réhabilitées et sont devenues des zones habitées. On veut également protéger les fonds de jardin au bord du canal, les potagers, les parcs, mais aussi les exploitations agricoles comme la ferme CORDIER qui se situe en plein centre-ville. Toutes les terres situées entre Carrefour Contact et la ferme avaient été classées en zone AU (à urbaniser) en 2000. Mais elles ont été retirées lors du précédent PLU et cela sera maintenu. Il faut préserver les espaces agricoles du mitage.

- Permettre et conforter la remise en état des continuités écologiques

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Dans le règlement du PLU, il y a toute une partie sur les éléments remarquables de la commune.

-Réinvestir les sols artificialisés

Nous allons continuer la densification de certains hameaux, comme par exemple, le hameau de Nestin, Chemin de la They, au Vendredi ou sur la route de Sully. La division de terrains par exemple, dans ces zones, doit permettre une certaine densification, sans consommation de terre.

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

Monsieur Frédéric MURA précise qu'il faut arrêter de faire grandir la population, maîtriser l'évolution, pour maîtriser l'équilibre entre la population des jeunes et la population des seniors. Les déséquilibres entraînent des problèmes, avec l'augmentation des prix des terrains qui empêche les familles à faibles

*revenus de s'installer. Plus le territoire est équilibré mieux il se porte. C'est ce qui avait été imaginé avec le projet intergénérationnel et humain des Bourrassières et la résidence séniors.*

*-Maîtriser les déplacements et favoriser les communications*

*Deux projets de voies douces sont en cours d'étude, il faut préserver les entrées de ville.*

*-Maintenir le dynamisme local et le tissu économique génératrice d'emplois*

*Dans le PLU, on propose de sacrifier 8 ou 9 ha de zones humides dans la ZAC des Loges plutôt que d'étendre la zone d'activité car il faudrait compenser par 3 si on devait détruire des zones humides. On souhaite également interdire le changement de destination des commerces. Par exemple, pour la boulangerie de la place Simone Veil, une demande de transformation en logement a été faite et refusée. Idem, pour le projet de station de lavage en face de Carrefour qui a aussi été refusée.*

*Les projets touristiques doivent être fléchés dans le PLU et permettre de développer l'agritourisme.*

*Toutes les maisons isolées sont actuellement pastillées avec des extensions possibles. Si on ne mentionnait pas cette phrase, toutes les maisons seraient bloquées et ne pourraient pas faire d'extension.*

*Certaines installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), comme la ferme CORDIER, la station d'épuration, l'entreprise ALAINE, sont protégées. Il n'y a pas d'ICPE autour des autres fermes.*

## *II : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*M. le Maire explique que la consommation des espaces naturels en 10 ans est de 72.2 ha. A l'horizon 2030, elle devrait être de 36.1 ha soit une réduction de 50%. L'objectif est d'atteindre la zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Le scénario retenu est d'environ 4 268 personnes d'ici 15 ans soit + 457 habitants (195 ménages). On n'a pas atteint les 4 000 habitants qui étaient prévus pour 2023, même si on en est proche (3 950 en 2025). La capacité de construction encore disponible dans les espaces déjà urbanisés s'élève à 3.1 ha c'est-à-dire un potentiel théorique de 43 logements. Les friches doivent être reconvertis comme celle de la SNCF. Beaucoup de friches ont déjà été reconvertis comme la Binoche, les Abeilles, l'ancienne station d'épuration. 7.3 ha sont prévus pour des projets liés à l'habitat et aux équipements publics. Concernant le développement économique, la commune propose d'inscrire 8.65 ha en face de l'entreprise Orangina pour le maintien des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises. Il est prévu d'urbaniser 1.23 ha situés rue de la Verrerie, secteur classé en 2AU, cela implique qu'il faut un projet conforme au futur PLU. Ce qui représente un total habitable de 5.9 ha et 8.65 ha pour la ZAE pour un potentiel de 36 ha.*

*Après cette présentation, le débat commence :*

*Monsieur Bruno Godet demande si l'inventaire de biodiversité a été pris en compte ?*

*Monsieur Frédéric MURA répond par l'affirmative.*

*Monsieur Bruno Godet demande si sur la zone d'extension prévue dans le secteur des Bourrassières, au long du chemin, si des maisons seront construites. Il y a beaucoup de faunes, et il faudrait que les animaux puissent circuler et aller vers les parcelles agricoles.*

*Monsieur Frédéric MURA précise qu'il n'y a rien de significatif dans les rapports déjà réalisés par l'Institut d'Ecologie Appliquée qui est en train de finir l'étude dans ce secteur.*

*Monsieur Bruno Godet propose de préserver une zone verte pour permettre la circulation de tous les animaux dans la commune, sinon on sait que la faune va s'en aller. Qu'en sera-t-il dans 30 ans ? Il faut préserver cette zone verte.*

*Monsieur Frédéric MURA précise que la loi Climat et Résilience demande de développer des îlots de fraicheur et en même temps de densifier les centres villes, ce qui est difficilement compatible.*

*Monsieur Bruno Godet indique que la zone des Bourrassières n'a pas de sens écologique car cela va gêner les habitants et les animaux.*

*Monsieur Frédéric MURA répond que toutes les propositions vont être revues par les Personnes Publiques Associées (PPA).*

Monsieur Bruno Godet souhaite que l'Inventaire de Biodiversité Communale (IBC) soit cité dans le PLU.

Monsieur Frédéric MURA précise qu'aucune préconisation ou aucune action prévue dans l'IBC n'a été réalisée à ce jour.

Monsieur Bruno Godet indique que la principale préconisation était de laisser la forêt tranquille.

Monsieur Frédéric MURA demande ce qui est mieux : laisser les gens partir s'installer en forêt d'Orléans, dans des zones plus sauvages et embêter les animaux ou profiter d'un aménagement proche de la zone urbanisée.

Monsieur Bruno Godet dit que de plus en plus, dans toutes les communes, on grignote sur la forêt.

Monsieur Frédéric MURA répond que la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévue d'ici 2050 est là pour cela.

Monsieur Bruno Godet précise qu'il y a déjà des dérogations.

Monsieur Frédéric MURA précise que 36 ha pourraient être consommés et seuls 15 ha seront utilisés. Dans la loi Climat et Résilience, ceux qui sont vertueux et ont peu consommés sont pénalisés avec 50%. Sur 36 ha, on propose 15 ha dont 9 ha pour l'économie. On est dans quelque chose d'extra vertueux, on fait un effort énorme de maîtrise de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) limitée à 6 ha. Mais j'entends que la zone des Bourrassières est discutable.

Monsieur Bruno Godet rappelle que si on veut protéger la biodiversité, c'est très important pour lutter contre le dérèglement climatique.

Monsieur Frédéric MURA lui dit qu'il oppose toujours la biodiversité à l'humain. On passe de 72 ha à 15 ha sur 10 ans.

Monsieur Bruno Godet précise que si Fay est attractif, c'est parce que nous avons des zones vertes, de la forêt, le canal mais dans 30 ans, est-ce que cela sera toujours le cas.

Madame Anne BOUQUIER demande où l'on va mettre cette extension si on ne la met pas aux Bourrassières ?

Monsieur Frédéric MURA indique que nous sommes entourés de zones agricoles et de forêt. Avec le travail de concentration de l'empreinte urbaine, si nous voulons que la commune se développe un peu, nous n'avons pas vraiment le choix : bois ou zone agricole.

Monsieur Jean-Philippe LECOINTE demande quel est le pourcentage de logements vacants ?

Monsieur HUET lui répond qu'il n'y a qu'entre 11 et 15 logements vacants.

Monsieur Frédéric MURA précise que lorsque l'on a des permis d'aménager, les maisons en constructions sont considérées comme des logements vacants !!! Il y a aussi une maison à côté du cimetière qui paraît abandonnée, mais les propriétaires paient des impôts.

Monsieur Philippe BAUMY propose de prolonger la zone d'extension au long du chemin de Reuilly, pour qu'elle rejoigne la zone d'extension de la rue Jean Parer.

Monsieur Frédéric MURA dit que cette proposition va être étudiée pour remplacer la zone des Bourrassières.

Monsieur Hervé LHOMME propose aussi de garder la zone des Bourrassières mais de la réduire.

Madame Marianne HUREL propose d'étudier une extension de l'autre côté de la voie SNCF.

Monsieur Frédéric MURA explique que sur la route de Trainou, la défense incendie est insuffisante, et qu'il faudra renforcer l'eau et l'électricité. L'extension du côté de la rue des Acacias va également être étudiée.

Le débat prend fin à 21h30.



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 misent 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 Cognet, 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'Orléans<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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<sup>er</sup> 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 génératrice 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 locale, 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-réglementaire 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 aout 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 scenario 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 intersticiels (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<sup>2</sup>**.

#### 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<sup>3</sup>**. 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.

<sup>2</sup> Taille moyenne de parcelle : 697 m<sup>2</sup>. 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.

<sup>3</sup> 5,87 ha pour l'habitat et 1,44 ha pour les équipements publics. Néanmoins, les projets d'aménagement pourront proposer 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. SYNTHESE

<i>Potentiel de densification et de renouvellement urbain</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>Nbre prévisionnel de logements</i>		<i>Surface moyenne estimée</i>	<i>Informations</i>
Potentiels fonciers dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, îlots)	3,1	43		697 m <sup>2</sup>	
Logements vacants pour 3 ans		1			
Friche agricole Bretauche 3		12		550 m <sup>2</sup>	0,83 ha
Friche SNCF		19		550 m <sup>2</sup>	1,26 ha
<b>Total prévisionnel logements</b>		<b>75</b>			
<i>Consommation en extension de l'enveloppe urbaine</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>Nbre prévisionnel de logements</i>	<i>destination prévisionnelle</i>	<i>Surface moyenne estimée</i>	<i>densité brute SCoT</i>
<b>HABITAT</b>					
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
<b>Total prévisionnel logements</b>		<b>88</b>			
<b>TOTAL HABITAT</b>	<b>5,87</b>				
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS MIXITE</b>					
Reuilly	1,44		mixité		
<b>ACTIVITE ECONOMIQUE</b>					
ZAE	8,65		économie		



