

Commune de Fayl-Billot

REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE
DE LANGRES LE
24 SEP. 2014

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 15/09/2014
approuvant les dispositions de la modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



APPROUVÉ LE : 15/09/2014

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. OBJET DE LA MODIFICATION N°2.....	5
2. PROPOSITION DE REGLEMENTATION.....	5
2.1. Article UD 11	5
2.2. Article UY6.....	7
2.3. Article UY 7.....	8
2.4. Article UY 8.....	8
2.5. Article UY 11	8
2.6. Article 1 AUY2	10
2.7. Article 1 AUY6	10
2.8. Article 1 AUY7	11
2.9. Article 1 AUY 8	11
2.10. Article 1 AUY 9	12
2.11. Article 1 AUY 10	12
2.12. Article 1 AUY 11	12
2.13. Article 1 AUY 12	13
2.14. Article 1 AUY 13	14
2.15. Article A 1	14
2.16. Article A 2	15
2.17. Article A 7	15
2.18. Article A 8	16
2.19. Article A 11	16
2.20. Article N 8	17
2.21. L'Orientation d'Aménagement n°2.....	18
3. IMPACTS	19
3.1. Economie générale du PLU	19
3.2. Zones agricoles.....	19
3.3. Zones Natura 2000	19
3.4. Paysage.....	20

REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE
DE LANGRES LE
24 SEP. 2014

REÇU A LA SOUS PRÉFECTURE
DE LANGRES LE

AVANT-PROPOS

24 SEP 2014

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/02/2011.

Les articles L. 123-13, L.123-13-1, L. 123-13-2 du Code de l'Urbanisme permettent la réalisation de modifications dans les conditions suivantes :

lorsque la commune envisage :

- **de modifier le règlement,**
- **de modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage,**
- **de majorer de plus de 20% les possibilités de construction,**
- **de diminuer les possibilités de construire,**
- **de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser,**

les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification dans les conditions suivantes :

- **la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,**
- **elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
- **elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Aujourd'hui la commune procède à une seconde modification de son document d'urbanisme afin d'adapter le règlement pour permettre l'implantation d'un projet éolien, les éoliennes étant aujourd'hui soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et garantir la compatibilité du parc éolien avec les documents d'urbanisme.

24 SEP. 2014

1. Objet de la modification n°2

La commune souhaite aujourd'hui modifier son PLU afin de permettre la réalisation d'un parc éolien, déjà autorisé à travers la révision simplifiée approuvée le 28/02/2011 mais de manière incomplète. En effet, le décret du 23 août 2011 a modifié la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en y intégrant les éoliennes.

A ce titre, il s'agit de modifier le règlement afin, notamment, de prendre en compte le statut d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) des éoliennes.

Lors de la révision simplifiée n°1, le statut d'ICPE a bien été pris en compte, suite à la loi grenelle mais par anticipation du décret évoqué précédemment. Suite à l'approbation par le Conseil Municipal en date du 28/02/2014, à la suite du contrôle de légalité, par courrier du 30 mars 2011, M. le Préfet rappelait que les éoliennes en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics étaient autorisées en zone A et que les modifications apportées, notamment l'article A2, étaient inutiles et devaient être supprimées.

Le statut actuel des éoliennes est donc en contradiction avec les éléments du règlement finalement retenus.

A travers cette modification, l'objectif est également de compléter l'article UD 11 afin que soient prises en compte les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales, agricoles et de services car actuellement les règles créées pour l'habitat ne prennent pas en compte les spécificités de ce type de construction.

2. Proposition de réglementation

La modification intègre les dernières évolutions réglementaires en actualisant les articles rappelés dans les chapitres Titre I Dispositions Générales et III Division du territoire en zones.

2.1. Article UD 11

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements et talutages de plus de 60 centimètres par rapport au sol naturel sont interdits.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

La conservation ou la restauration des constructions existantes doivent être réalisées en respectant le caractère originel du village.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Pour les constructions destinées à accueillir des activités commerciales, artisanales, agricoles et des services : l'utilisation du bardage bois est autorisée.

Ouvertures (ce paragraphe ne s'applique qu'aux habitations)

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Pour les habitations :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 35 et 45°.

Les pans coupés sont admis.

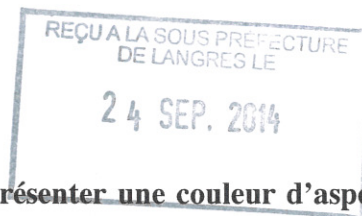
Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les couvertures des constructions principales doivent avoir l'aspect de la tuile ou être en tuile, de couleur rouge flammé.

Pour les annexes et dépendances, les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Pour les constructions destinées à accueillir des activités commerciales, artisanales, agricoles et des services :



Les toits doivent avoir au moins 2 pans et présenter une couleur d'aspect tuile rouge foncé, brun ou flammé. Les pans coupés sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètres dont 40 centimètres pour le mur bahut et 80 centimètres pour le dispositif à claire-voie.

La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux vérandas, serres ou aux constructions présentant des innovations technologiques en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Actuellement les projets d'implantation de bâtiments d'activité, admis au titre de l'article UD2 rencontrent des difficultés compte-tenu des règles relatives à l'aspect extérieur qui ne prennent pas en compte leurs spécificités.

La modification apporte donc des évolutions concernant :

- les façades en permettant le bardage bois, en cohérence avec la zone UB où des équipements publics (extension de la maison de retraite) ont utilisé ce type de bardage, permettant de mieux intégrer des bâtiments présentant un volume différent,*
- les ouvertures en permettant qu'elles soient plus larges que hautes pour des raisons techniques d'accès pour des engins ou du matériel spécifique,*
- les toitures en permettant qu'elles ne soient pas en tuile (tout en en présentant l'aspect) et que les pentes soit plus faible en cohérence avec le type de matériau alors utilisé afin notamment d'alléger les structures.*

2.2. Article UY6

Dans la zone UY, sauf le secteur UYa, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RN 19 et de 15 mètres par rapport à la RD 460 et aux fossés ou cours d'eau.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements qui y sont liés.

Dans le seul secteur UYa, les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, et compte-tenu de l'emprise importante de leur fondation, les dérogations initiales sont complétées afin de permettre leur implantation. Par ailleurs, la notion d'équipements électriques initiale est élargie à tous les équipements liés aux éoliennes. Dans ce cadre, la précision relative au poste de raccordement électrique est supprimée.

2.3. Article UY 7

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable**, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements **électriques** qui y sont liés (~~type poste de raccordement électrique~~).

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, et compte-tenu de l'emprise importante de leur fondation, cette mention est ajoutée aux dérogations prévues afin de permettre leur implantation. Par ailleurs, la notion d'équipements électriques est élargie à tous les équipements liés aux éoliennes. Dans ce cadre, la précision relative au poste de raccordement électrique est supprimée.

2.4. Article UY 8

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait l'une par rapport à l'autre au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable**, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements **électriques** qui y sont liés (~~type poste de raccordement électrique~~).

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, cette mention est ajoutée aux dérogations prévues afin de permettre leur implantation. Par ailleurs, la notion d'équipements électriques est élargie à tous les équipements liés aux éoliennes. Dans ce cadre, la précision relative au poste de raccordement électrique est supprimée.

2.5. Article UY 11

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

24 SEP. 2014

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable, ni aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables (sauf locaux techniques).

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements importants et talutages de plus de 0,6 mètre sont interdits.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs claires, brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Dans une bande de 60 mètres à compter de la RN 19 et 30 mètres de la RD 460 :

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

L'utilisation de deux matériaux (métal, bois, verre par exemple) doit être privilégiée.

Seul le premier tiers de la façade en partant de l'égout du toit pourra recevoir une signalétique à but directionnel ou commercial.

Les façades visibles à partir de ces voies de circulation doivent comporter une surface d'ouverture au moins égale à 20 % de la surface de la façade considérée.

Toitures

Dans le seul secteur UYa, les toits doivent avoir au moins deux pans d'une pente inférieure à 30° et présenter une couleur rappelant l'aspect de la tuile rouge foncé, brun ou flammé.

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Des dérogations peuvent être accordées sous conditions d'une justification technique.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves implantées le long de la RN 19 ou de la RD 460 seront constituées soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des

constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les éoliennes présentent des caractéristiques tout à fait particulières, il est donc important qu'elles bénéficient de dérogation concernant l'article 11 sachant que leur implantation fait l'objet d'étude paysagère complète. Toutefois, la dérogation ne concerne pas les équipements ou installations annexes aux éoliennes dont les caractéristiques permettent le respect des règles générales.

2.6. Article 1 AUY2

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
 - que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

En outre, sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et activités de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- **les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable (par exemple éoliennes, centrales photovoltaïques...) ainsi que tout équipement, installation ou construction qui y sont liés ou nécessaires à leur fonctionnement**
- **les constructions destinées à la production d'énergie renouvelable (par exemple éoliennes, centrales photovoltaïques...), ainsi que tout équipement, installation ou construction qui y sont liés ou nécessaires à leur fonctionnement,**

L'implantation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement **destinées à la production d'énergie renouvelable** (type parc éolien) ou toute autre installation liée à la production d'énergies renouvelables (type poste de raccordement) peut se faire dans le cadre d'une opération unique (**ou coup par coup**) **dans la mesure où l'opération concerne moins de 10% de la surface totale de la zone et qu'elle ne compromette pas son aménagement ultérieur.**

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, elles sont donc clairement admises à travers cet article 1 AUY 2. Par ailleurs, les constructions destinées à la production d'énergies renouvelables qui ne sont pas ICPE, y compris les éoliennes en cas de nouvelles évolutions de la réglementation, sont clairement admises via cet article. Concernant l'opération unique, ou coup par coup, elle est admise mais les conditions empêchent qu'elle ne concerne une trop grande partie de la zone et surtout qu'elle compromette son aménagement total futur.

2.7. Article 1 AUY6

Concernant "La Grande Roie", sur les parcelles bordant la RN 19, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul compris entre 6 et 10 mètres.

24 SEP. 2014

Concernant "La Folie" à Broncourt, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RN 19 et de 15 mètres par rapport à la RD 138.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements qui y sont liés.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, et compte-tenu de l'emprise importante de leur fondation, les dérogations initiales sont complétées afin de permettre leur implantation. Les règles concernant la RN 19 sont quant à elle maintenues pour respecter les conditions issues de l'étude Entrée de Ville menée lors de la révision du PLU approuvée en 2006.

2.8. Article 1 AUY7

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable**, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (~~type poste de raccordement électrique~~).

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, cette mention est ajoutée aux dérogations prévues afin de permettre leur implantation. Par ailleurs, la notion d'équipements électriques est élargie à tous les équipements liés aux éoliennes. Dans ce cadre, la précision relative au poste de raccordement électrique est supprimée.

2.9. Article 1 AUY 8

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait l'une par rapport à l'autre au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable**, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (~~type poste de raccordement électrique~~).

Les éoliennes étant aujourd'hui des ICPE, cette mention est ajoutée aux dérogations prévues afin de permettre leur implantation. Par ailleurs, la notion d'équipements électriques est élargie à tous les équipements liés aux éoliennes. Dans ce cadre, la précision relative au poste de raccordement électrique est supprimée.

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique).~~

Cet article ne concerne que les habitations, une dérogation au bénéfice des constructions destinées à la production d'énergie renouvelable n'est donc pas nécessaire.

2.21. L'Orientation d'Aménagement n°2

Même si les Orientations d'Aménagement doivent être respectées dans l'esprit, elles sont modifiées pour prendre en compte le projet d'implantation d'une éolienne dans la partie Nord de la zone 1 AUY.

Ainsi, le schéma est adapté en :

- spécifiant le principe d'une desserte sur le chemin séparant la zone 1 AUY de la zone 2 AUY,
- en supprimant les plantations situées dans le coin Nord de la zone.

24 SEP. 2014

3. Impacts

3.1. Economie générale du PLU

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU puisque le principe d'un parc éolien est déjà intégré dans la version opposable à ce jour, depuis la révision simplifiée approuvée en 2011.

3.2. Zones agricoles

L'implantation d'un parc éolien fait l'objet de nombreuses études complémentaires intégrant le foncier et l'impact sur le milieu agricole. Le dossier de révision simplifiée approuvée le 28 février 2011 justifiait cet élément.

3.3. Zones Natura 2000

Aucun milieu naturel inventorié ou protégé (ZNIEFF 1 ou 2 et NATURA 2000) ne se situe en zone agricole (A) et zone d'activité future (1AU) du Plan Local d'Urbanisme de Fayl-Billot.

Les sites Natura 2000 (ZSC Zone Spécial de Conservation) les plus proches sont :

- les ruisseaux de Pressigny et de la Ferme d'Aillaux (1 km);
- les ruisseaux de Vaux la Douce et des Bruyères (1,1 km).

Deux espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitats ont justifié le classement de ces ZSC :

- l'Ecrevisse à pattes blanches ;
- le Sonneur à ventre jaune.

Un habitat d'intérêt communautaire prioritaire est également retenu :

- 91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

Un parc éolien situé dans les zones A et 1AU ne portera pas atteinte au maintien en bon état de conservation des espèces et des habitats qui ont justifié le classement de ces ZSC compte tenu de la distance qui sépare ces ZSC des zones du A et 1 AU du PLU de Fayl-Billot.

Les sites Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale) les plus proches sont :

- La ZPS du Bassigny située au Nord de Fayl Billot à plus de 15 km. La principale motivation du classement de la ZPS du Bassigny porte sur le milan royal. Malgré un contexte très favorable en matière d'habitats (mosaïque de petits massifs forestiers, de prairies et de cultures), l'espèce poursuit sa régression, avec des causes multifactorielles qui restent à préciser. Les autres espèces patrimoniales de milieux ouverts comme l'alouette lulu et la pie-grièche écorcheur sont inféodées aux prairies bocagères. Dans le Bassigny, la conservation des populations de ces deux espèces passe par le maintien des haies, des talus et des petites fruticées en bordure de pâturage.
- La ZPS de la Vallée de la Saône située à l'Est de Fayl Billot à plus de 15 km également. Les prairies humides de la vallée de la Saône, ainsi que certains milieux connexes (roselières, ripisylves), recèlent une importante richesse ornithologique et plusieurs espèces nicheuses présentent un intérêt patrimonial très fort. Il faut noter également que le Val de Saône

constitue un axe migratoire et offre plusieurs sites d'hivernage intéressants. Plusieurs espèces à haute valeur patrimoniale y sont recensées tel que le Courlis cendré (*Numenius arquata*), le Râle des genêts (*Crex crex*), la Bécassine des marais (*Gallinago gallinago*) et la Marouette ponctuée (*Porzana porzana*).

L'étude menée dans le cadre du projet éolien situé au sein des zones A et 1AUY du PLU de Fayl Billot révèle que le projet est suffisamment éloigné des sites Natura 2000 pour ne pas avoir d'effet sur les habitats et la flore d'intérêt communautaire qu'ils renferment.

Par ailleurs, il n'a été constaté aucun axe de transit important pour les chiroptères et l'avifaune sur la zone de projet situé sur les zones A et 1AUY. Les espèces de grands territoires (Milans notamment) ayant conduit les créations des zones Natura 2000 notamment dans la ZPS du Bassigny située à plus de 15 km n'exploitent pas les milieux naturels présents sur la zone de projet. Par conséquent, l'implantation d'un projet éolien dans les secteurs A et 1AUY sera ainsi sans incidence sur les espèces ayant justifié le classement des zones Natura 2000 recensées dans l'aire d'étude éloignée.

Le projet a en outre été conçu pour minimiser ses effets sur ces éléments patrimoniaux. Ainsi les mesures d'évitement et de réduction réduisent considérablement le niveau d'effet du projet à un seuil acceptable pour le maintien et le bon état de conservation des espèces d'intérêt communautaires recensées dans les sites Natura 2000.

Au regard des évolutions apportées au document initial, de l'ensemble du dossier constitutif du projet de parc éolien, le projet de modification du PLU ne présente pas de remise en cause du bon état de conservation des sites Natura 2000 ni aucun effet notable prévisible sur l'environnement et n'est pas, à ce titre, soumis à évaluation environnementale.

3.4. Paysage

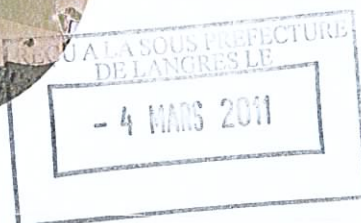
L'implantation d'un parc éolien fait l'objet de nombreuses études complémentaires intégrant un volet paysager important. Le dossier de révision simplifiée approuvée le 28 février 2011 justifiait cet élément.

Commune de
Fayl-Billot

Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation



«Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2011 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



APPROUVE LE : 20/04/2006
MODIFIE LE : 28/02/2011

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com


Groupe auddicé
  
environnement
conseil airele equinergies

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
2. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
3. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	4
3.1. Titre I : Dispositions générales.....	4
3.2. Rappel	4
3.3. Zone UY.....	4
3.4. Zone N.....	4
3.5. Article N 6.....	5
3.6. Article N 10	5
4. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION.....	7

1. Contexte communal

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

Ils peuvent notamment faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13.

Selon l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, la réalisation de modification est autorisée à condition que la modification :

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La commune de Fayl-Billot souhaite aujourd'hui modifier son POS afin de :

- mettre à jour les Orientations d'Aménagement suite à l'aménagement de lotissements communaux,
- intégrer les réformes du Code de l'Urbanisme.

La modification concerne la pièce suivante du POS en vigueur : le règlement et les documents graphiques.

2. Contenu détaillé de la modification des Orientations d'Aménagement

Le lotissement Sainte-Anne est en cours d'aménagement par la commune. Ainsi les orientations sont remodelées pour prévoir une deuxième phase, desservie par le chemin de Maizières.

3. Contenu détaillé de la modification du règlement

3.1. Titre I : Dispositions générales

Afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007, les articles sont mis à jour.

3.2. Rappel

Afin de prendre en compte la réforme du Code de l'Urbanisme de 2007, le règlement est complété comme suit :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. *Ceci afin de permettre d'appliquer les règles du PLU aux clôtures et préserver les unités urbaines,*
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division. *Ceci pour que les règles du PLU s'appliquent bien à chacune des parcelles d'un projet et éviter tout projet incohérent où une utilisation maximale des espaces qui conduirait à des aberrations.*

Par ailleurs, la règle suivante est reformulée :

- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme et au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques,

3.3. Zone UY

Caractère de la zone :

Les zones UY couvrent l'emprise des installations industrielles existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités **industrielles, artisanales, médico-sociales ou de services publics.**

Afin de permettre clairement l'implantation d'une maison médicale sur une parcelle intercommunale rue de la Haie de Montbraux, le caractère de la zone UY est complété.

3.4. Zone N

La zone N comprend :

- un secteur Nc, destiné à accueillir un camping,
- un secteur Ne, correspondant à une pisciculture,
- un secteur Np, protection du patrimoine naturel (ZNIEFF),
- **un secteur Nt, destiné aux activités touristiques.**

Dans le cadre de la création du secteur Nt, le règlement précise sa destination.

3.5. Article N 6

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 15 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques, **et 5 mètres dans le seul secteur Nt.**

Afin de permettre de nouvelles constructions, sur un secteur relativement limité, le recul minimal est réduit à 5 mètres, notamment au regard du faible de trafic de la rue du Bois Prieur.

3.6. Article N 10

La hauteur absolue de tout aménagement, extension mesurée ou reconstruction d'une construction existante ne peut être supérieure à la hauteur absolue de la construction initiale.

Dans les seuls secteurs Ne et Nt, la hauteur des constructions, mesurée au faîtage de la toiture, ne peut excéder 10 mètres.

Une hauteur est précisée pour le secteur Nt, 10 mètres en cohérence avec la construction existant sur le site.

4. Conséquences de la modification

La modification du règlement du PLU de Fayl-Billot ne fait qu'adapter le règlement, de manière mineure, au contexte réglementaire actuel et au retour sur la pratique du PLU sur ces premières années.

Il n'a pas de conséquence directe sur l'environnement et le paysage.

Ces modifications ne réduisent pas de zone agricole ou de zone naturelle au sens du code de l'urbanisme, ni un espace boisé classé (EBC).

Le nouveau règlement remplace l'existant. Le reste du règlement reste inchangé. Les autres pièces du PLU n'ont pas été modifiées.

Commune de Fayl-Billot

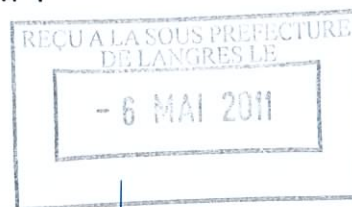
Révision Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 22/02/2011
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



RÉVISÉ LE : 24/02/2011

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	5
1.1. <i>L'inscription du projet éolien dans une logique d'aménagement du territoire</i>	5
1.2. <i>Les étapes du développement d'un projet éolien</i>	6
1.3. <i>La constitution d'un parc éolien</i>	6
1.4. <i>Analyse de l'état initial / diagnostic de la richesse spécifique des zones A et N</i>	7
2. CONTRAINTES ET SERVITUDES	8
3. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE	9
3.1. <i>Articles UY 6, 7, 8, 10, 1 AUY 8, 10, A8 et N8</i>	9
3.2. <i>Articles UY et A3</i>	9
3.3. <i>Article 1 AUY 2</i>	9
4. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	11

AVANT-PROPOS

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Afin de permettre la réalisation d'un parc éolien, la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 08 février 2010.

1. Les objectifs de la révision simplifiée n°1 du PLU

Une Zone de Développement de l'Eolien est en cours d'étude à l'échelle de la Communauté de Communes. Le territoire de Fayl-Billot est largement concerné par les éventuelles implantations d'aérogénérateurs et d'un poste de raccordement.

L'objectif de cette révision simplifiée est donc d'adapter le PLU pour permettre, en cas de validation de la ZDE et des études liées, la réalisation du parc éolien.

Cette révision est donc menée dans le cadre de l'intérêt général.

1.1. L'inscription du projet éolien dans une logique d'aménagement du territoire

Le lancement du projet éolien auquel prend part la commune de Fayl-Billot a été effectué à la suite d'une demande de plusieurs collectivités publiques qui ont souhaité ouvrir leur territoire à une activité de production d'énergie renouvelable.

Cette volonté fait suite à la prise de conscience des potentialités de leur territoire en matière d'énergie éolienne qui apparaît dans le Schéma régional éolien, lequel place ce territoire en secteur plutôt favorable. Pour autant, aucun projet éolien n'avait jusque là été développé sur ce territoire en raison de l'éloignement des postes de raccordement.

Le projet d'un vaste parc éolien mis en place à l'échelle intercommunale a permis d'envisager la création d'un poste électrique situé sous la ligne 225 kV traversant le plateau de Fayl-Billot et permettant d'injecter directement le courant produit par un parc éolien sur cette ligne.

Les proposants ont pris la décision de ne pas développer séparément des projets communaux mais au contraire de s'unir (Communauté de communes du Pays Vannier et CC de Laferté-sur-Amance, commune de Pressigny, commune de Poinson-les-Fayl) pour ne développer qu'un seul projet d'envergure bénéficiant à tous et situé au mieux sur le territoire pris en compte. Cette démarche a permis d'inscrire la réflexion sur l'éolien dans le cadre de l'intercommunalité notamment par la prise de compétence ZDE (Zone de Développement Eolien) par les 2 Communautés de communes.

C'est donc une logique d'aménagement du territoire raisonnée et concertée qui a été mise en place pour développer ce projet. Outre l'inscription de la réflexion dans le cadre de l'intercommunalité, cette logique a permis d'assurer une bonne concertation entre élus communautaires et municipaux, de lancer une étude de faisabilité ZDE à l'échelle des 4 territoires concernés, de décider, à l'issue de cette étude, des périmètres de ZDE avec une parfaite connaissance des enjeux d'environnement, paysage, cadre de vie du territoire, et d'éviter le mitage en privilégiant des bassins éoliens d'importance.

La proposition de ZDE et de construction d'un poste électrique à 225 kV s'inscrivent pleinement parmi les futurs projets structurants du territoire, avec les zones d'activité prévues dans le PLU de Fayl-Billot et le projet d'autoroute A 31 Langres-Vesoul qui offrent de nouvelles opportunités pour favoriser l'essor économique de ce territoire. Le projet éolien s'inscrit donc dans une réflexion globale d'aménagement du plateau de Fayl-Billot.

1.2. Les étapes du développement d'un projet éolien

L'initiative de la réflexion sur la création d'un parc éolien provient de collectivités territoriales, qui font la plupart du temps appel à des cabinets d'étude spécialisés pour évaluer la faisabilité du projet, et le cas échéant accompagner son développement.

Le développeur éolien commence par prendre en compte les données essentielles qui conditionnent la possibilité d'un projet éolien, et présente à la collectivité une étude de pré-faisabilité. A ce stade le zonage est très sommaire et tient avant tout compte de critères techniques.

Si les collectivités souhaitent poursuivre les études pour affiner l'identification des zones propices à l'éolien, elles demandent alors que soit réalisée une véritable étude de faisabilité détaillée, comprenant notamment la consultation des organismes compétents pour identifier toutes les servitudes réglementaires, la réalisation d'une cartographie et des photomontages.

Au vu des conclusions de cette étude de faisabilité, les élus souhaitant poursuivre le projet mandatent un bureau d'étude pour la rédaction d'un dossier de Zone de Développement Eolien (ZDE). Ce dossier est nécessaire depuis 2006 pour qu'un territoire soit ouvert à la construction d'éoliennes dont le courant produit bénéficie du tarif d'achat réglementé mis en place par l'Etat. Le dossier de ZDE présente le projet, démontre la faisabilité technique du projet et sa compatibilité avec la préservation des intérêts locaux (environnement, patrimoine, paysage).

Le dossier de ZDE est instruit en Préfecture de région. S'il est accepté, un projet éolien peut être lancé sur la base de toutes les études nécessaires au dépôt du permis de construire (ornithologie, chiroptères, botanique, paysage, acoustique, foncier...).

Le Permis de construire déposé dans le cadre d'un projet éolien comprend nécessairement la présentation d'une étude d'impact sur l'environnement et donne lieu à enquête publique. Dans le cadre de l'enquête publique, la population du lieu concerné est informée du projet et est invitée à consulter les dossiers du Permis de construire (volet paysager, étude d'impact...) et à s'exprimer par voie écrite dans les mairies du territoire et peut rencontrer le commissaire enquêteur qui dirige la procédure. A l'issue de la période d'enquête publique (d'une durée de deux mois), le commissaire enquêteur rédige un rapport et rend un avis sur le projet.

La dernière étape intervient avec la décision du Préfet d'accorder ou non le Permis de construire, en prenant en compte entre autre l'avis du commissaire enquêteur.

1.3. La constitution d'un parc éolien

Un parc éolien est constitué d'un nombre variable de machines (souvent entre 5 et 20) implantées en zone suffisamment ventée, accessible, raccordable et éloignée des habitations.

-les éoliennes

Les éoliennes ou « aérogénérateurs » sont des machines composées d'une structure verticale en acier d'une hauteur de 60 à 120 mètres, et surmontées d'un rotor à trois pales en alliage de fibre de verre dont le diamètre peut aller de 40 à 100 mètres. Les machines sont stabilisées par un socle en béton ayant une masse de 300 à 500 tonnes, ce socle étant lui-même maintenu par un remblai minéral de 400 à 600 tonnes. La profondeur des fondations n'excède pas 2 mètres.

Les éoliennes sont implantées de préférence sur les points hauts, et sont éloignées les unes des autres par une distance au moins égale à deux diamètres de rotor.

-l'aire de grutage

Pour la construction et la maintenance durant exploitation des éoliennes, il est nécessaire de délimiter et aménager au sol une surface appelée « aire de grutage ». Il s'agit d'un terrain rectangulaire empierré dont la surface peut varier de 15 à 40 ares, sur lequel la grue sera installée lors du montage et l'éolienne et où les éléments de la machine seront temporairement entreposés. Au cours de l'exploitation, cette surface est maintenue à disposition de la société exploitant le parc éolien, et peut servir à nouveau lors de maintenance lourde.

Les aires de grutage sont aménagées la plupart du temps sur des terrains agricoles ou en forêt, et font l'objet d'une convention écrite passée entre l'exploitant du parc éolien et le propriétaire du terrain, qui détaille les conditions de changement temporaire d'affectation du sol. Cette convention comprend aussi les conditions relatives à l'éolienne implantée sur chaque aire de grutage.

-les accès

L'accès aux aires de grutage et aux éoliennes se fait en utilisant en premier lieu les voies existantes (routes nationales, départementales et cantonales, chemins vicinaux), dans une logique de limitation des aménagements. Par la suite, de nouveaux chemins peuvent être créés pour permettre l'accès aux éoliennes n'étant pas desservies par la voirie existante.

Ces opérations sont faites de façon à optimiser les accès et à limiter l'emprise des nouvelles voies. Les voies doivent mesurer au minimum 6 mètres de large et être entourées d'accotements d'1,5 mètre de large.

-le raccordement

L'aménagement des chemins est également l'occasion de procéder à l'enfouissement des câbles électriques reliant les éoliennes au poste de raccordement. L'aménagement de chemin et le passage de câbles souterrain peuvent faire l'objet d'un seul document contractuel.

La question du raccordement rend nécessaire l'enfouissement de câbles au travers de parcelles qui peuvent ne pas être concernées par l'aménagement d'une aire de grutage. Dans ce cas une convention spécifique est signée avec le propriétaire du terrain concerné.

Plus généralement, le raccordement est effectué selon le schéma suivant : une série de 4 à 6 éoliennes sont reliées à un poste de livraison où l'électricité produite est convertie en une intensité électrique supérieure. Chaque poste de livraison est lui-même raccordé au poste de raccordement central qui injecte le courant sur le réseau national.

1.4. Analyse de l'état initial / diagnostic de la richesse spécifique des zones A et N

Les zones ouvertes à l'exploitation de l'énergie éolienne sur le territoire de la commune de Fayl-Billot sont constitués très majoritairement de champs cultivés et pâtures, et marginalement de boisements non classés.

Les parcelles agricoles sont dédiées aux grandes cultures (notamment céréales) ou à l'alimentation du bétail. Des bosquets et des haies sont assez fréquemment présents. On note aussi un nombre assez important de zones humides.

Les surfaces boisées sont surtout situées à la marge du périmètre retenu pour l'implantation d'éoliennes, la seule exception notable étant le massif boisé couvrant la partie Ouest de Fayl-Billot et la commune de Champsevraine, qui est assez largement inclus dans le périmètre retenu.

Le territoire concerné est fortement marqué par la ruralité et comporte un tissu urbain assez modeste et ancien. La configuration topographique (plateau entaillé de vallons) offre des vues assez longues notamment depuis la partie sommitale où passe la route nationale 19.

Dans le cadre de l'étude d'impact, l'évaluation précise de l'état initial du site concerné par le projet a été confiée à plusieurs cabinets experts en environnement et paysage. Leurs études concluent à l'absence de richesse naturelle exceptionnelle et d'intérêt majeur du point de vue de l'environnement et du patrimoine. Ont été généralement décrites certaines richesses ponctuelles dont la prise en compte est exposée ci-dessous.

Une étude d'état initial du paysage a été confiée à la société Garance Paysage (Besançon). Cette étude qui portait sur un territoire bien plus large que la commune de Fayl-Billot (les Communautés de communes de Laferté-sur-Amance et du Pays Vannier) a mis en lumière les principales sensibilités paysagères du secteur, qui sont principalement situées autour de la vallée de l'Amance. Toutefois plusieurs vues sur le bourg de Fayl-Billot ont été relevées comme assez pittoresques et méritant une certaine préservation.

Une étude ornithologique très complète a été réalisée par le cabinet CAEI (Dijon) avec l'appui du Pr. Bernard Frochot, autorité reconnue nationalement dans le domaine de l'ornithologie. Cette étude a conclu à l'absence d'enjeux particulièrement forts liés à des espèces rares ou menacées. Le territoire de la commune de Fayl-Billot n'est pas peuplé par des populations d'oiseaux qui par leur nombre, leur valeur ou leur spécificité ait pour conséquence d'imposer de fortes contraintes dans le cadre d'un projet éolien. Toutefois les quelques sensibilités d'importance relative ont été relevées et seront prises en compte dans le cadre du projet.

La société d'experts environnementaux AXECO (Lille) a été chargée d'une étude portant sur les chiroptères, et d'un diagnostic de l'état initial de la faune terrestre et de la flore. Concernant les chiroptères, les conclusions sont assez semblables à celles de l'étude ornithologique : ce territoire n'est dans son ensemble pas particulièrement sensible du point de vue de l'abondance des chauves-souris ni du point de vue de leur valeur patrimoniale, avec exceptionnellement des points plus intéressants qui ont été relevés et seront pris en compte dans le développement du projet. Concernant la faune terrestre et la flore, les conclusions sont très nettes : les espèces présentes sont très communes et répandues en France, et un nombre très faible d'espèces font l'objet d'une protection réglementaire.

Les données recueillies dans le cadre des études d'environnement et de paysage permettent de conclure que les secteurs A et N délimités dans le PLU de Fayl-Billot sont compatibles avec l'accueil d'aménagement éolien.

Un tel aménagement sera nécessairement réalisé dans le meilleur respect possible du territoire : les études spécifiques liées au dossier de Permis de construire du projet permettent en effet une approche préventive conduisant à élaborer et choisir parmi les variantes celle qui aura le moindre impact.

2. Contraintes et servitudes

L'implantation d'un parc éolien et la réalisation de la ZDE doivent répondre à de nombreuses contraintes et prendre en compte les différentes servitudes. L'ensemble des thématiques environnementales, paysagères et patrimoniales sont donc traitées à ce niveau.

3. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

3.1. Articles UY 6, 7, 8, 10, 1 AUY 8, 10 , A8 et N8

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables ni aux équipements électriques qui y sont liés (type poste de raccordement électrique)

La création d'un parc éolien et d'un poste de raccordement répond à des contraintes d'implantation particulières. Par ailleurs, les aérogénérateurs présentent une hauteur et un aspect tout à fait caractéristiques. Les règles d'urbanisme communes ne peuvent donc pas s'appliquer.

Une dérogation est donc apportée pour les articles relatifs à l'implantation, la hauteur et l'aspect.

3.2. Articles UY et A3

Aucun nouvel accès privé ne pourra être créé sur la RN 19, **sauf pour desservir les installations de production d'énergie renouvelable ou tout autre équipement électrique (type poste de raccordement électrique).**

La création d'un parc éolien et d'un poste de raccordement répond à des contraintes d'implantation particulière, nécessitant éventuellement des accès spécifiques. Sachant que tout accès devra faire l'objet d'un accord de la DIR, la règle générale d'interdiction est donc supprimée.

3.3. Article 1 AUY 2

L'implantation d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (type parc éolien) ou toute autre installation liée à la production d'énergies renouvelables (type poste de raccordement) peut se faire dans le cadre d'une opération unique.

La création du parc éolien est une opération particulière qui ne s'inscrit pas dans un aménagement d'ensemble. La proximité de la ligne haute-tension impose notamment l'implantation du poste de raccordement dans la zone I AUY.

Une disposition particulière est donc intégrée pour permettre de déroger à la règle de l'aménagement d'ensemble.

Les zones UY et A ne prévoyait pas initialement la création d'un parc éolien. Une disposition est donc ajoutée en ce sens pour permettre l'implantation des aérogénérateurs ou du poste de raccordement.

4. Impacts de la révision simplifiée

Cette révision simplifiée permet la réalisation d'un parc éolien autorisé à travers d'autres réglementations.

L'ensemble des contraintes environnementales, d'intégration paysagère, de nuisances sonores... ont donc été intégrés aux dossiers antérieurs.

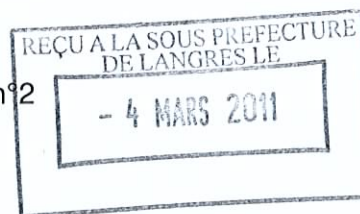
Commune de
Fayl-Billot

Révision Simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2011
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée n°2
du Plan Local d'Urbanisme.



Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



RÉVISÉ LE : 28/02/2011

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

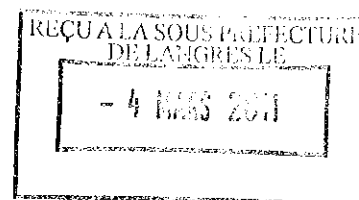
agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

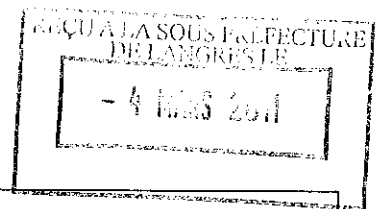
Group
auddicé





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	5
2. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	5
2.1. <i>Le zonage</i>	5
2.2. <i>Articles N 6 et 10</i>	5
3. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	7



AVANT-PROPOS

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

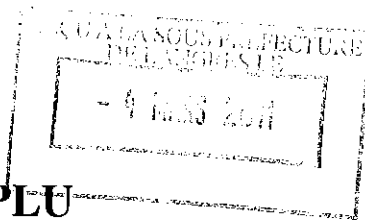
L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Afin de permettre la construction d'une nouvelle station d'épuration, la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 08 février 2010.



1. Les objectifs de la révision simplifiée n°2 du PLU

La station d'épuration existante est obsolète, la commune porte donc le projet d'en implanter une nouvelle.

Le classement en zone agricole ne répond pas à la destination du site.

2. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

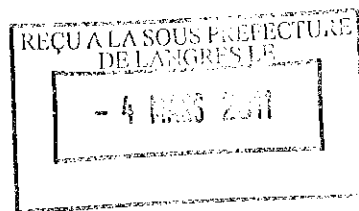
2.1. Le zonage

Les parcelles communales destinées au projet sont classées en zone N permettant les équipements publics. Afin d'anticiper toute évolution du projet, les parcelles 59, 60 et 61 situées en limite sont également intégrées.

2.2. Articles N 6 et 10

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Une station d'épuration présente des contraintes techniques particulières. Pour que les règles d'urbanisme ne bloquent pas le projet, d'intérêt général, des dérogations sont ajoutées dans les articles relatifs à l'implantation et à la hauteur.



3. Impacts de la révision simplifiée

Cette révision simplifiée permet la réalisation d'un équipement public faisant l'objet d'autres dossiers réglementaires permettant d'assurer les contraintes du territoire, notamment environnementales.

Commune de
Fayl-Billot

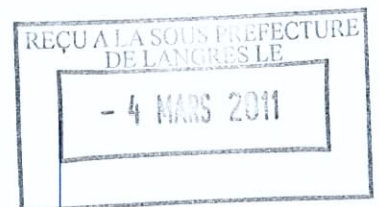
Révision Simplifiée n°4 du
Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2011
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



RÉVISÉ LE : 28/02/2011

Etude réalisée par :

 **Environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

 **Groupe auddicé**
  
Environnement Conseil airele equinergies

www.ec-urbanisme.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU	5
2. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE	5
3. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	7

AVANT-PROPOS

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Afin de permettre la création d'une réserve foncière, la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 08 février 2010.

1. Les objectifs de la révision simplifiée n°4 du PLU

Depuis l'approbation du PLU, des dents creuses et une partie des zones AU communales ont été urbanisées. Afin de permettre de confirmer cette tendance, la commune souhaite mettre en place une nouvelle réserve foncière.

En raison de la topographie, l'aménagement de la zone 1 AU Sainte Anne entraînerait des coûts considérables pour la commune. Par ailleurs, la zone 2 AU Pré aux Taureaux concerne des parcelles privées et le contexte foncier n'est pas favorable à un aménagement à court ou moyen terme.

La commune souhaite donc prévoir une nouvelle réserve foncière en créant une zone 2 AU à l'arrière de la rue de la Maladière

2. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

Les parcelles 20, 21, 24, 169, 170 sont classées en zone 2 AU.

Cette extension représente 3,4 hectares.

3. Impacts de la révision simplifiée

Cette révision simplifiée permet, en créant une zone 2 AU, de figer les parcelles et de permettre à la commune d'user du droit de préemption urbain et de réfléchir sereinement à l'aménagement d'un nouveau quartier répondant ainsi aux besoins de développement de la commune.

L'intégralité des parcelles est intégrée à la zone 2 AU pour permettre une réflexion d'ensemble sachant que la topographie et la proximité de la station d'épuration de la partie basse seront prises en compte.

Une procédure de modification du PLU sera nécessaire le moment venu afin de classer la zone en 1 AU et de définir les Orientations d'Aménagement.

Commune de
Fayl-Billot

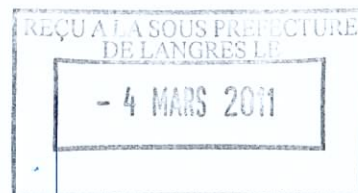
Révision Simplifiée n°5 du
Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2011
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée n°5
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



RÉVISÉ LE : 28/02/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU	5
2. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE	5
2.1. <i>Le zonage</i>	5
2.2. <i>L'article UY 6</i>	5
3. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	7

AVANT-PROPOS

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Afin de permettre le développement de la zone intercommunale de la Folie, **la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 27 octobre 2010.**

1. Les objectifs de la révision simplifiée n°5 du PLU

La Communauté de Communes vient de faire l'acquisition de la parcelle n° 45 située en prolongement de la zone d'activités de la Folie. Cette parcelle est directement desservie par la RD 460 et par l'actuelle zone.

Cette extension permet de renforcer le potentiel économique de la zone en profitant des équipements existants et de la desserte par la RN 19.

2. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

2.1. Le zonage

La parcelle classée en zone d'activité UY permettant toute construction ou installation nécessaires aux activités économiques. Cette extension représente 4,88 hectares.

2.2. L'article UY 6

Dans la zone UY, sauf le secteur UYa, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RN 19 et de 15 mètres par rapport à la RD 460 **et aux fossés ou cours d'eau.**

Afin de prendre en compte la présence en limite de zone d'un fossé, toute construction doit en être reculé d'au moins de 15 mètres.

3. Impacts de la révision simplifiée

Cette révision simplifiée permet le développement des activités économiques en continuité directe de la zone actuelle.

Sa position évite toute nouvelle sortie sur la RN 19 et limite les impacts visuels à partir de cette voie.

Par ailleurs, cette parcelle est en dehors de toute zone d'intérêt écologique.



Commune de Fayl-Billot

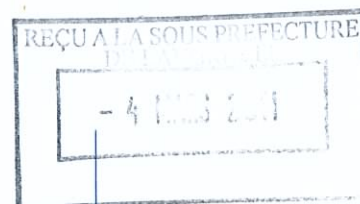
Révision Simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2011
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



RÉVISÉ LE : 28/02/2011

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU	5
1.1. <i>Le centre funéraire</i>	5
1.2. <i>La société de taxi</i>	5
1.3. <i>Le gîte rural</i>	5
2. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES DE LA REVISION SIMPLIFIEE	6
2.1. <i>Le zonage</i>	6
2.2. <i>Règlement de la zone UD</i>	6
3. IMPACTS DE LA REVISION SIMPLIFIEE	7

AVANT-PROPOS

La commune de Fayl-Billot est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 avril 2006.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Afin de permettre le développement de plusieurs activités nécessitant une extension des zones constructibles sans que soit portée atteinte à l'économie générale du PADD, **la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 27 octobre 2010.**

1. Les objectifs de la révision simplifiée n°3 du PLU

L'objectif est de pérenniser 3 activités sur le territoire communal, un centre funéraire, une société de taxi et un gîte rural.

1.1. Le centre funéraire

Une entreprise communale, un centre funéraire, porte un projet d'extension de ses locaux. Transférée en 2002 sur cette parcelle, l'entreprise a poursuivi son évolution et est de nouveau confronté à un problème de place.

Cette entreprise emploie 7-8 personnes et répond à un besoin de la population. Sa pérennisation à Fayl-Billot est donc un enjeu important pour la commune.

1.2. La société de taxi

Une société de taxi (4 emplois) souhaite ramener l'ensemble de ces véhicules et son siège à Fayl-Billot. Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone N.

Ce classement permet simplement une adaptation de la maison existante mais l'activité nécessite la construction de garages.

1.3. Le gîte rural

Situé au lieu-dit Le Faubourg le gîte rural est classé en zone N et aucune construction ne peut y être envisagée.

L'évolution du zonage permet de permettre le développement de cette activité en lien avec le potentiel touristique de la commune et du Pays Vannier.

2. Les transcriptions spatiales et réglementaires de la révision simplifiée

2.1. Le zonage

La parcelle 149 bordant la route nationale a été maintenue en zone A dans le PLU car son urbanisation nécessitait la création d'accès à partir de cette voie où la circulation est importante.

Depuis, l'entreprise en a fait l'acquisition créant ainsi une emprise foncière desservie par la rue des Prairottes. La parcelle n'est pas cultivée.



Comprise totalement dans la zone urbaine, cette parcelle est donc aujourd'hui classée en zone UD, afin de répondre au projet du centre funéraire.

Concernant le Faubourg, il y a une continuité entre les parcelles 127, 144, 178 et 181, l'emprise du gîte rural et des parcelles communales, l'ensemble n'étant pas cultivé. Leur classement en zone UD permet de répondre aux besoins des entreprises et de présenter un zonage cohérent sur ce secteur de la commune.

L'évolution totale de la zone UD représente 1,9 hectares.

2.2. Règlement de la zone UD

Le règlement n'est pas modifié, les projets devront s'inscrire, logiquement, en cohérence avec les autres constructions.

3. Impacts de la révision simplifiée

Cette révision simplifiée permet la réalisation de plusieurs projets permettant le développement d'entreprises locales.

Par ailleurs, cette extension s'inscrit dans le contour de la zone urbaine, ne crée aucune extension linéaire du bourg ni aucune nouvelle sortie sur la route nationale.

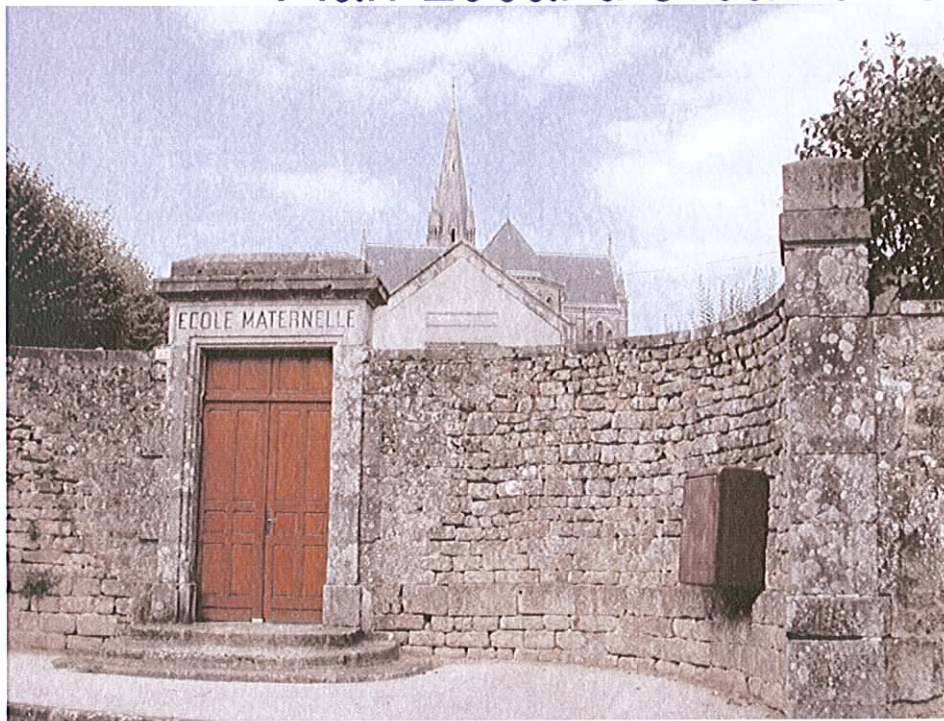
Les parcelles classées en UD correspondent à des unités foncières définies ou à des parcelles communales, le potentiel en terme d'habitat est donc quasi nul et ne correspond bien qu'à des développements d'entreprises.

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
16 MAI 2006

Commune de Fayl-Billot

Le

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

“Vu pour être annexé à la délibération du 20/04/2006
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.”

Fait à Fayl-Billot,
Le Maire,



Etude réalisée par :

ARRETE LE : 21/12/2004
APPROUVE LE : 20/04/2006



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
INTRODUCTION	7
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	9
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	11
1.1. Localisation.....	11
1.2. Intercommunalité.....	11
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	11
2.1. La population de la commune.....	11
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	12
2.3. La structure par âge	12
3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	13
3.1. L'activité agricole.....	13
3.2. L'activité commerciale.....	14
3.3. L'activité artisanale	14
3.4. L'activité industrielle	15
3.5. L'activité touristique	15
3.6. Les services.....	16
4. L'EMPLOI	16
4.1. La population active	16
4.2. Les migrations alternantes	17
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	18
5.1. Le type de logements.....	18
5.2. L'âge des logements	19
5.3. Le statut d'occupation des logements	19
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	20
6.1. Les équipements et services communaux	20
6.2. Les équipements scolaires.....	20
6.3. Le tissu associatif	20
7. VOIES DE COMMUNICATION, RESEAUX, GESTION DES DECHETS.....	21
7.1. Les voies de communication	21
7.2. Les réseaux	22
7.3. La gestion des déchets.....	22
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	22
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23

1. LE MILIEU PHYSIQUE	25
1.1. La topographie.....	25
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	25
1.3. L'hydrologie.....	26
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	26
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	26
2.2. Les milieux naturels	27
3. LE PAYSAGE.....	31
3.1. Les unités paysagères	31
4. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	35
4.1. Typologie et architecture	35
4.2. Le patrimoine historique	37
TROISIEME PARTIE : ETUDE ENTREE DE VILLE	39
1. INTRODUCTION	41
2. LE DIAGNOSTIC	43
2.1. Le diagnostic routier.....	43
2.2. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances	47
2.3. Le diagnostic urbain, architectural et paysager	48
3. LE PROJET URBAIN	52
3.1. Les principes	52
3.2. Les aménagements	53
4. LES TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.....	54
4.1. Proposition de zonage (cf plan).....	54
4.2. Proposition de réglementation	54
QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....	69
1. LES OBJECTIFS.....	73
1.1. La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune	73
1.2. Le développement des activités.....	75
1.3. La réalisation d'équipements publics et de voiries	75
1.4. La préservation et la mise en valeur des éléments paysagers du territoire	76
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU	77
2.1. Les surfaces des zones	77
2.2. La zone urbaine (zone U).....	78
2.3. Les zones d'urbanisation future	80
2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	81
2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	81
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	83
3.1. Les zones urbaines.....	83
3.2. Les zones à urbaniser	88
3.3. La zone agricole	89
3.4. La zone naturelle	91
3.5. Les dispositions diverses.....	91

CINQUIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR 93

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	95
1.1. L'évolution des zones bâties.....	95
1.2. Les zones agricoles et naturelles	95
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	96
2.1. Le classement des centres anciens en secteur UA.....	96
2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels.....	96
2.3. La mise en valeur des "Entrées de Ville".....	96
2.4. La Protection des captages en eau potable.....	96
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU REVISE	96

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

INTRODUCTION

La commune de Fayl-Billot regroupe le bourg de Fayl-Billot et les villages de Broncourt et Charmoy suite à la fusion des 3 communes intervenue le 20 juin 1972.

Le bourg de Fayl-Billot est doté d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par arrêté préfectoral le 19 mars 1976, révisé le 24 octobre 1990 puis modifié le 29 juin 2000.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

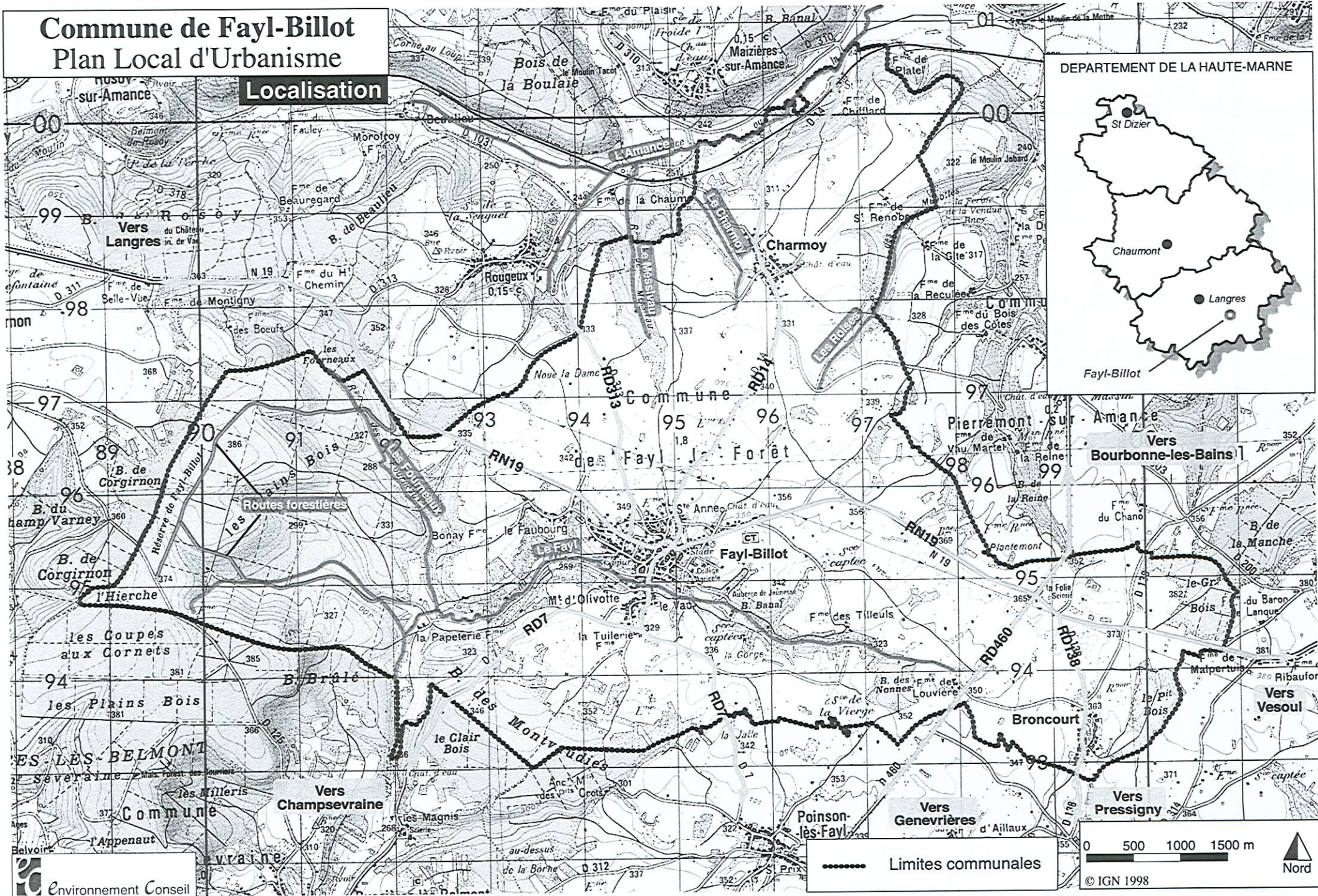
Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2002 a prescrit la révision de son document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal intégrant les villages de Broncourt et de Charmoy.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune de Fayl-Billot

Plan Local d'Urbanisme

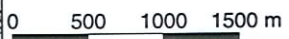
Localisation



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE



----- Limites communales



© IGN 1998

1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

D'une superficie de 4290 hectares, Fayl-Billot fait partie du Pays d'Amance, qui s'étend entre la Marne et la Saône. Traversée par la RN 19, elle se situe à mi-chemin entre Langres (25 kilomètres) et Port-sur-Saône (33 kilomètres).

La commune de Fayl-Billot, regroupant les anciennes communes de Broncourt, Charmoy et Fayl-Billot, est le chef-lieu du canton portant son nom et est située dans l'arrondissement de Langres, dans le département de la Haute-Marne.

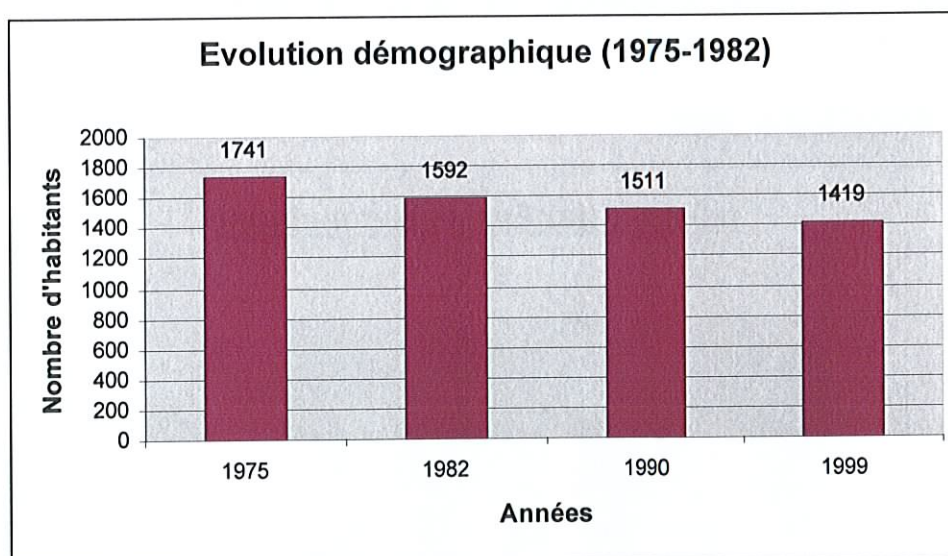
1.2. Intercommunalité

La mairie de Fayl-Billot abrite le siège de la Communauté de Communes du Pays Vannier créée le 1^{er} janvier 1996 qui regroupe 12 autres communes, dont 2 de Haute-Saône, sur une surface de 18828 hectares accueillant 3280 habitants.

Outre les compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, possède des compétences touchant le logement, l'environnement, l'assainissement, la voirie et les équipements sportifs.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune



Source : RGP INSEE 1999

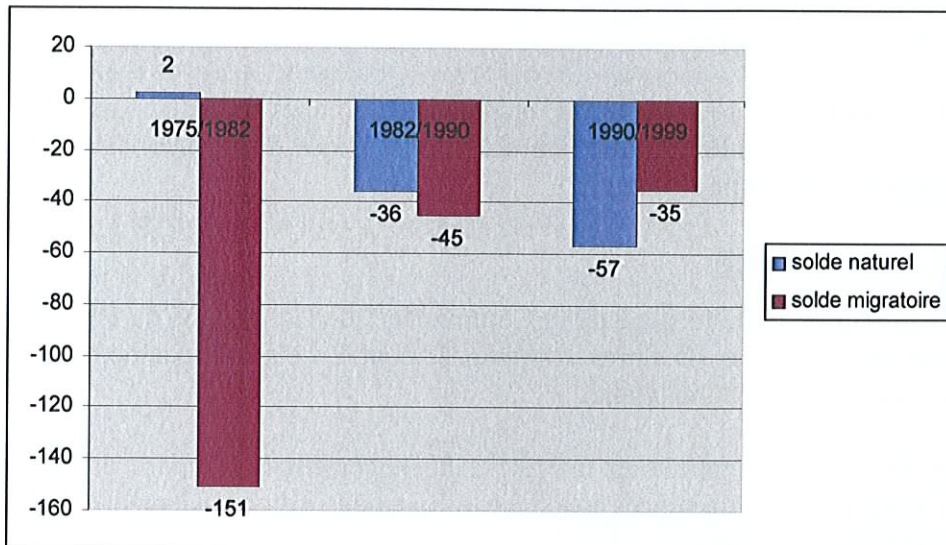
D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Fayl-Billot compte 1419 habitants, dont 675 hommes et 744 femmes.

Depuis 1975, Fayl-Billot subit une dynamique démographique négative soutenue : entre 1975 et 1999, la commune a perdu plus de 300 habitants, soit quasiment 20 % de sa population.

Cette tendance négative semble donc établie car pendant chaque période inter-censitaire, la commune de Fayl-Billot voit sa population diminuer de 100 personnes en moyenne.

L'accueil de nouvelles populations est donc un enjeu important pour la commune.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

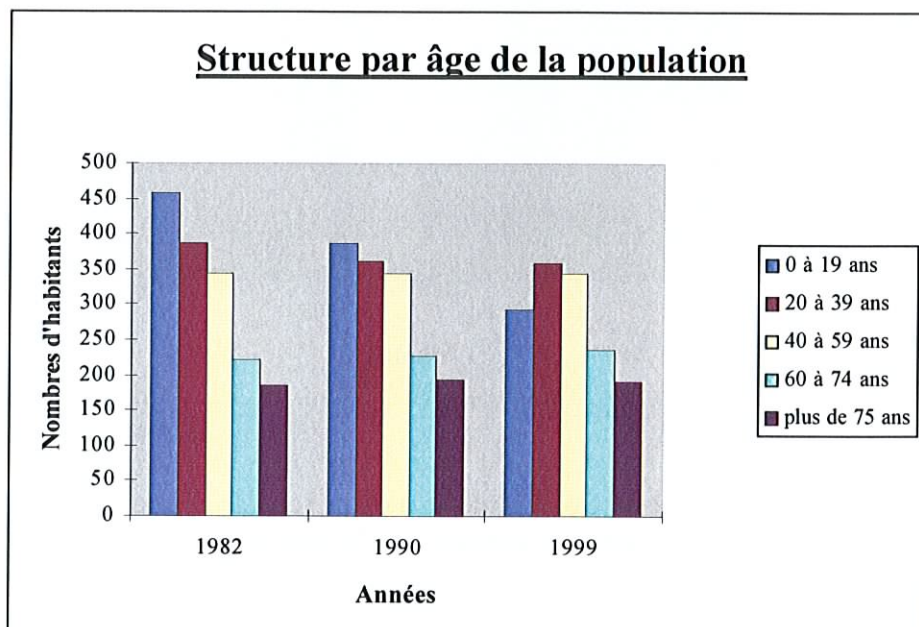


Source : RGP INSEE 1999

L'évolution démographique négative sur la commune de Fayl-Billot s'explique par la combinaison de deux facteurs :

- un vieillissement relatif et absolu de la population qui se traduit par le solde naturel négatif,
- un solde migratoire constamment négatif, avec un pic entre 1975 et 1982, qui trahit une faible attractivité du territoire.

2.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales :

- la proportion des moins de 20 ans ne cesse de chuter depuis 1982 : alors qu'ils représentaient plus de 28 % de la population en 1982, ils n'en représentent plus que 20 % en 1999,
- les classes d'âge 20-39 ans et 40-59 ans sont les classes d'âge qui connaissent le moins de variations, représentant depuis 1982 entre 22 % et 25 % de la population totale,
- la part de la population âgée de plus de 60 ans est importante et en constante augmentation passant de 25 % en 1982 à 30% en 1999.

La population de Fayl-Billot est une population relativement âgée qui accroît sa tendance au vieillissement depuis 1982.

Enjeu :

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Fayl-Billot, dans un cadre maîtrisé. L'accueil d'une population jeune semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire.

3. Activités économiques et services

3.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée est de 1679 hectares.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Depuis 1988, la commune connaît une forte baisse du nombre de ses exploitations agricoles. En effet, en 1988, Fayl-Billot comptait 72 exploitations puis, en 2000, elle n'en dénombrait plus que 37, soit une diminution d'environ 50 %. Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue.

Selon les données obtenues auprès de la mairie, 17 exploitations agricoles sont actuellement recensées sur la commune, l'activité principale étant l'élevage ou la polyculture.

D'après la Direction Départementale des Services Vétérinaires, 7 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole sont recensées sur le territoire communal :

- exploitation du GAEC des Angles,
- exploitation du GAEC du Faubourg,
- exploitation de Monsieur GARNIER Philippe,
- exploitation de M. JONVAL, à Broncourt,
- exploitation du GAEC de Bridel à Charmoy,
- exploitation de M. DEGONVILLE à Charmoy,
- exploitation de M. GUICHARD à Charmoy.

D'autres installations d'élevage sont recensées au titre du règlement sanitaire départemental (RSD) :

- exploitations Delaulle, Cherrey et Mennetrier à Fayl-Billot,
- exploitations Berra, Mille et Villemin à Broncourt,
- exploitations Belin, Degonville, Pernot et du GAEC de la Roseraie à Charmoy.

Par ailleurs, il est à noter que la commune est située dans la zone d'appellation d'origine "Langres" liée au fromage du même nom.

Contraintes :

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 50 mètres pour les installations soumises à déclaration fonctionnant sur litières et 100 mètres pour les installations fonctionnant sur lisier et/ou soumises à autorisation.

Afin de donner aux installations soumises à déclaration la possibilité de s'étendre (notamment dans le cas d'un passage au régime de l'autorisation), il conviendrait de geler un périmètre d'isolement alentour des bâtiments existants pour permettre l'implantation de nouvelles constructions agricoles à plus de 100 mètres des habitations occupées par des tiers et des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.

L'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la même exigence d'éloignement pour toute construction, à usage d'habitation ou à usage professionnel, envisagée à la périphérie des élevages et nécessitant une autorisation administrative de construire.

Enjeux :

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire de Fayl-Billot. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

La possibilité d'une diversification de cette activité, vers l'agrotourisme par exemple, devra également être prise en compte.

3.2. L'activité commerciale

La commune est relativement bien équipée en structures commerciales. Tous les commerces liés à l'alimentation y sont représentés (boulangerie, boucherie, supermarché...) à l'exception d'une poissonnerie.

Par ailleurs, d'autres types de commerces sont proposés : quincaillerie, restaurants, fleuriste ou encore une jardinerie. Il n'y a donc pas d'absence notable de commerces.

3.3. L'activité artisanale

La vannerie et la transformation du bois (chaiseries, fabriques de meubles...) sont les deux activités artisanales les plus représentées. Selon les données de la mairie, les entreprises les plus significatives dans ces domaines sont les établissements Mercier créés en 1960 et regroupant aujourd'hui 38 salariés, artisans en scierie et transformation du bois, et les Ateliers de Langres, plus importante entreprise communale spécialisée depuis 1973 dans la transformation du bois, employant 56 salariés à l'heure actuelle.

Des entreprises artisanales de plâtrerie-peinture, de plomberie-zinguerie ainsi qu'un garage automobile et une marbrerie sont également implantés sur le territoire communal.

3.4. L'activité industrielle

Les activités industrielles présentes sur le territoire communal concernent essentiellement les domaines de la laiterie et de la fromagerie.

Selon la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), aucun périmètre d'isolement n'a été défini sur la commune de Fayl-Billot.

Deux zones d'activités sont actuellement recensées sur la commune de Fayl-Billot :

- une zone d'activité de 25 hectares localisée au Nord de la commune, composée de propriétés privées,
- la zone artisanale intercommunale de la Rose des Vents à Broncourt de 7,50 hectares, dont 4,4 hectares appartiennent au Syndicat Intercommunal de la Rose des Vents.

La création d'une zone artisanale supplémentaire, localisée à l'Est de la commune, sur des terrains actuellement privés, est également évoquée.

Par ailleurs l'extension des activités industrielles est prévue dans le prolongement de la zone existante au lieu-dit "Grande Roie". Les terrains concernés sont privés pour une partie et communaux pour le reste.

3.5. L'activité touristique

D'un point de vue touristique et culturel, Fayl-Billot est le Pays de la Vannerie. D'après les données fournies par l'Office de Tourisme, l'origine de cette pratique remonte au XVII^{ème} siècle : « Isolé dans la forêt à quelques kilomètres de Fayl-Billot, le vieil ermitage de Saint-Pérégrin vit arriver en 1670 un pieux anachorète, le frère Jean-Jacques, en réalité Comte de Moret et bâtard d'Henri IV qui avait pris l'habit religieux pour se retirer du monde. Cherchant inlassablement une retraite isolée, ce voyageur infatigable avait appris au cours de ses déplacements à travailler l'osier.

Il transmet son art aux moines de l'Ermitage qui les vendaient sur le marché de Fayl-Billot. »

Ainsi, la vannerie est devenue une spécialité de Fayl-Billot, où nombres de commerces, d'ateliers et d'expositions y sont consacrés. La commune abrite même l'Ecole Nationale d'Osiériculture et de Vannerie, où sont enseignées les techniques de travail de l'osier et du rotin.

Dotée d'un cadre naturel attractif, Fayl-Billot propose également tout une gamme de circuits de randonnées pédestres, des sentiers pour le cyclotourisme et des itinéraires pour ballades équestres :

- circuit de la Cascade de la Chèvre, pour les randonnées pédestres, équestres ou en VTT, ayant comme point de départ la place de la mairie de Fayl-Billot,
- circuit de l'Osier, à découvrir à pied, à cheval ou en vélos, partant de Fayl-Billot,
- un circuit de cyclotourisme de 36 kilomètres, ayant pour thème la découverte des lavoirs et des fontaines, traverse le territoire communal en passant par le village de Charmoy.

La pêche peut aussi se pratiquer sur cette commune, au niveau de l'étang du Bois Banal.

Les équipements d'hébergement sont également bien représentés.

Un hôtel Deux Etoiles, dénommé hôtel du Cheval Blanc, est localisé à Fayl-Billot. Il existe une pizzeria et un établissement de restauration rapide à côté du supermarché.

Le village de Broncourt possède une auberge, l'auberge de la Rose des Vents, et un gîte rural d'une capacité maximale de 10 personnes.

3.6. Les services

La gamme de services proposés est également bien étendue. Fayl-Billot possède une poste, un service de secours et d'incendie, un cabinet d'étude notariale, des banques... Les services de santé comprennent trois médecins, deux pharmaciens, un dentiste, deux infirmières et trois vétérinaires.

D'une manière globale, l'enjeu est de préserver les activités économiques existantes et permettre, voire favoriser, l'implantation de nouvelles activités. Cette vigilance est indispensable pour rendre la commune attractive pour de nouvelles populations.

4. l'emploi

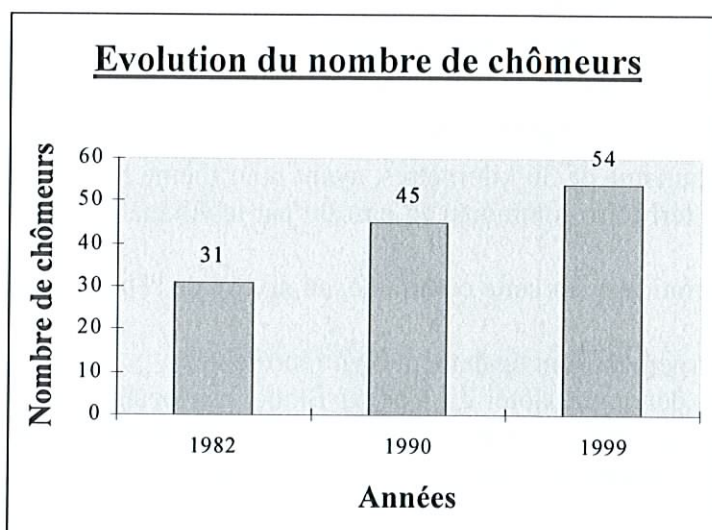
4.1. La population active

	Commune	Département
Population active		
hommes	56,7%	56,4%
femmes	43,3%	43,6%
Population active ayant un emploi		
salariés	78,4%	76,4%
non salariés	21,6%	10,8%
Chômeurs	8,7%	12,3%

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 1419 habitants de la commune de Fayl-Billot, 616 personnes sont actives : 349 hommes et 267 femmes. 438 de ces actifs sont salariés et 121 non salariés.

La population active de la commune connaît globalement les mêmes caractéristiques que celles du département de la Haute-Marne hormis la proportion de non salariés qui est largement supérieure à la moyenne départementale.



Source : RGP INSEE 1999

On remarque une augmentation du nombre de chômeurs à Fayl-Billot entre 1982 et 1999. La commune est passée en 17 ans de 31 chômeurs à 54, soit une hausse de 57,4 %. Toutefois, on constate que le taux de chômage communal est inférieur au taux départemental, 12,3 %.

4.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune de Fayl-Billot en 1999 ?

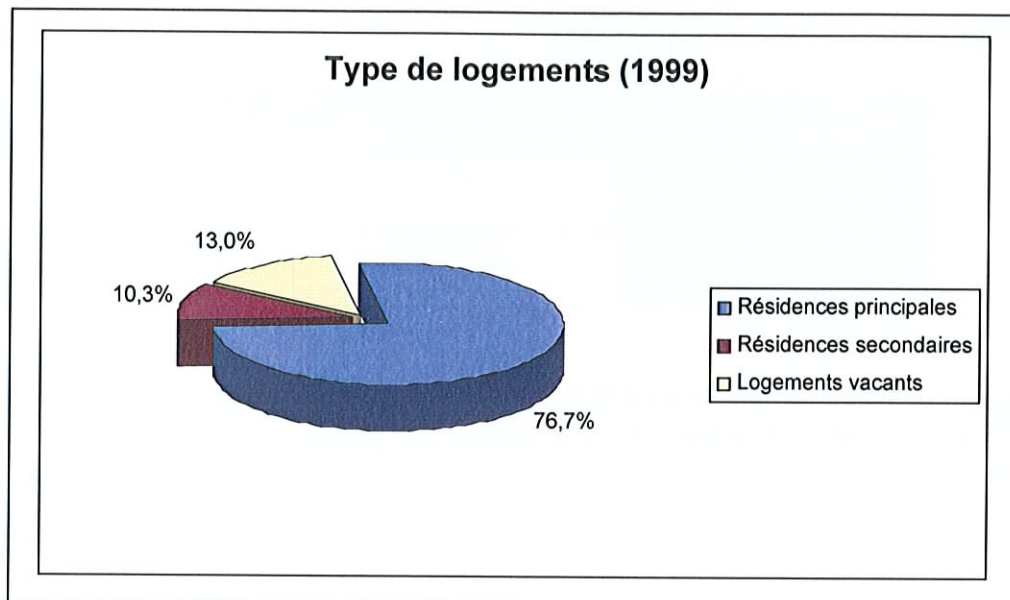
	dans la commune de résidence	hors de la commune de résidence
Nombre d'actifs travaillant...	366	250
Pourcentage d'actifs travaillant...	59,4%	40,6%

Source : RGP INSEE 1999

La population active travaille essentiellement sur le territoire communal. Parmi les actifs travaillant hors de la commune de résidence, 60,4 % exerce leur profession dans le département de la Haute-Marne.

5. Le parc de logements

5.1. Le type de logements



Source : RGP INSEE 1999

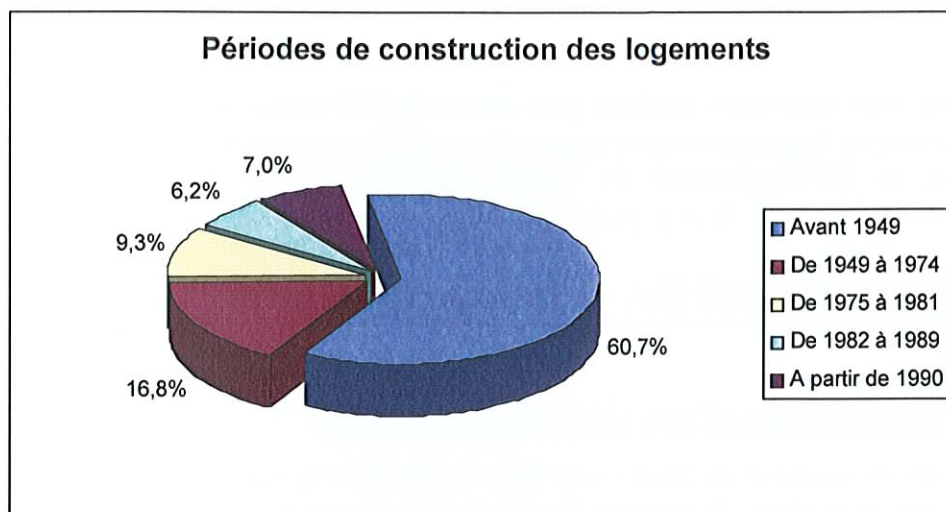
En 1999, la commune comprend 761 logements : 584 résidences principales, 78 résidences secondaires, et 99 logements vacants, soit un taux de vacance de 13 %, représentant le double de la moyenne départementale.

Selon les données obtenues auprès de la mairie, 8 permis pour constructions neuves dont deux maisons ont été accordés en 2000, 4 en 2001 et 4 en 2002 dont 3 maisons.

Enjeu :

La réhabilitation des logements vacants permettrait de développer la capacité d'accueil sans étendre le village.

5.2. L'âge des logements

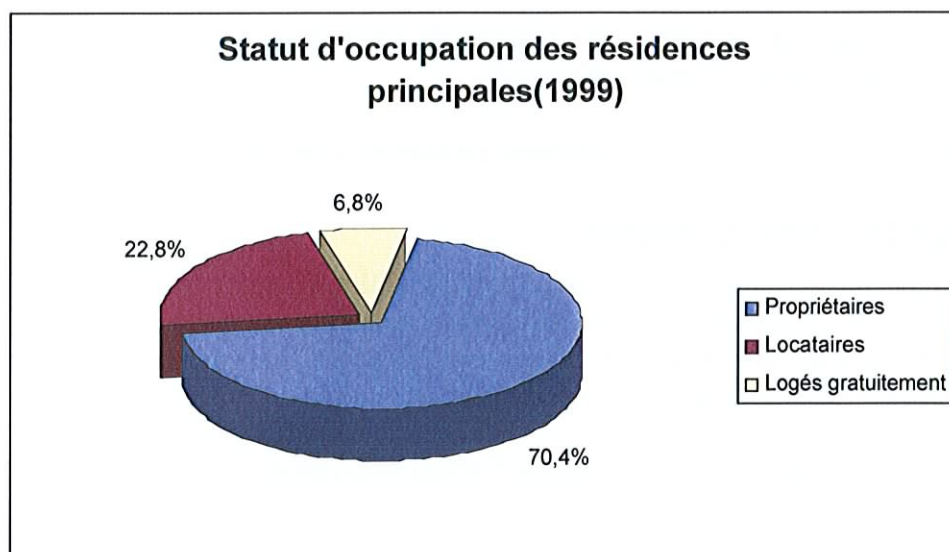


Source : RGP INSEE 1999

Le parc de logements se caractérise par son ancienneté : 61 % des logements ont été construits avant 1949. Les logements récents, construits depuis 1990, ne représentent que 7 % du parc total. Cette ancienneté s'accompagne très vraisemblablement de vétusté, ce qui peut expliquer le nombre important de logements vacants.

Il n'y a pas d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours à Fayl-Billot. La dernière en date s'est déroulée entre le 1^{er} janvier 1998 et le 31 décembre 2000.

5.3. Le statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La majeure partie des résidences principales situées à Fayl-Billot est constituée de maisons individuelles ou de fermes (85,11 %). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 70 % des ménages.

On constate également que la commune a un taux de logements locatifs de 23 %, inférieur à la moyenne départementale (34,87 %).

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

Enjeu :

La reconquête des quartiers anciens par une réhabilitation de l'habitat permettrait de développer l'offre en logement encourageant l'accueil de nouvelles populations.

Parallèlement, le développement du locatif entraînerait une plus grande rotation des habitants, particulièrement de la population jeune.

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements et services communaux

Les équipements de sports et de loisirs sont bien représentés dans la commune. Cette dernière est dotée d'un terrain de football, d'un terrain de tennis, d'un parcours de santé et de trois aires de jeux pour enfants.

Un projet communal concerne l'implantation d'un nouveau terrain de football, nécessitant des acquisitions foncières.

A noter l'existence d'une bibliothèque, ouverte trois après-midi par semaine. Pour compléter cet équipement éducatif, un bibliobus passe deux fois par an dans la commune pour les livres et une fois par trimestre pour le domaine musical. Une navette a également été mise en place une fois par mois entre la bibliothèque municipale et la bibliothèque départementale de prêt.

Fayl-Billot est également équipée d'une salle polyvalente, l'Oseraie.

Concernant les équipements sociaux, une maison de retraite, capable d'accueillir soixante-cinq personnes, est recensée sur le territoire communal.

Chacun des trois villages composant la commune est pourvu d'un cimetière.

6.2. Les équipements scolaires

Selon les renseignements fournis par le maire de Fayl-Billot, il existe trois classes de maternelle, regroupant 73 élèves, et trois classes primaires, regroupant 78 élèves. La commune est équipée d'une cantine, permettant la restauration de ces élèves. Il est également à noter l'existence d'un service de ramassage scolaire, géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM).

De la sixième à la troisième, les enfants de Fayl-Billot fréquentent le collège des Trois Provinces localisé sur la commune.

De la seconde à la terminale, les élèves peuvent fréquenter le lycée d'enseignement agricole et horticole implanté sur le territoire communal ou bien se diriger vers le lycée d'enseignement général de Langres.

6.3. Le tissu associatif

Selon les données communales, Fayl-Billot compte de multiples associations à objet divers :

- des associations sportives de tennis, football, judo, cyclisme,

- l'association Aide à Domicile en Milieu Rural,
- Harmonie Municipale,
- Brins de Musique,
- chorale "Les Baladins",
- des sociétés de chasse et de pêche,
- un club de marche,
- l'Association Cantonale Culturelle, Educative et Sportive,
- Familles rurales,
- Club Harmonie d'Automne (troisième âge),
- le Comité de Développement pour la Promotion de la Vannerie.

7. Voies de communication, réseaux, gestion des déchets

7.1. Les voies de communication

Le village de Fayl-Billot est situé au carrefour des voies de communication suivantes :

- la RN 19, traversant le village d'Est en Ouest, reliant Paris et Belfort. Classée voie à grande circulation, cette route impose l'application de l'article L.111-1-4 à Fayl-Billot. Cet article prescrit que : "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des **nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Dans le cadre du projet d'aménagement de la RN 19 entre l'A 31 et Delle (frontière Suisse), la partie de ce projet comprise entre Chalindrey et la Haute-Saône est étudiée par la DDE de Vesoul. Cette étude prévoit une déviation de Fayl-Billot par le Nord avec raccordement à l'Est et à l'Ouest sur la RN 19 existante.

- la RD 14, reliant Fayl-Billot et Charmoy,
- la RD 313, reliant Fayl-Billot à la commune voisine de Rougeux,
- la RD 7 passant au Sud du village, reliant Chassigny-Aisey et Poinson-lès-Fayl.

Le village de Charmoy est traversé uniquement par la RD 14.

Broncourt est quant à lui traversé du Nord au Sud par la RD 138.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

Les informations sont présentées dans les Annexes Sanitaires.

7.2.2. L'assainissement

Les informations sont présentées dans les Annexes Sanitaires.

7.2.3. La défense incendie

Les informations sont présentées dans les Annexes Sanitaires.

7.3. La gestion des déchets

Les informations sont présentées dans les Annexes Sanitaires.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les informations sont présentées dans les annexes "Servitudes d'Utilité Publique".

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le territoire communal présente la forme d'un plateau, découpé par deux vallées creusées par les ruisseaux des Fourneaux et du Fayl. La topographie est relativement marquée, les altitudes variant entre 235 mètres près de l'Amance ou 268 mètres dans la vallée du Fayl et 386 mètres sur le plateau couvert par la forêt des Plains Bois.

Au Nord de Charmoy, le territoire est délimité par la vallée de l'Amance encaissée entre deux talus aux pentes fortes.

Le village de Fayl-Billot est installé de part et d'autre de la vallée du Fayl ; il est situé à une altitude variant de 289 mètres en fond de vallée à 350 mètres sur les hauteurs.

Charmoy se trouve en bordure de plateau, à une altitude moyenne de 326 mètres.

Le village de Broncourt est quant à lui localisé sur les hauteurs du plateau, à une altitude moyenne de 364 mètres.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

La feuille géologique de Fayl-Billot couvre trois grandes régions naturelles :

- les plateaux de Fayl-Billot d'âge essentiellement secondaire, disséqués par les vallées de l'Amance, du Fayl et de leurs affluents, recouvrant la majorité du territoire,
- à l'Ouest, le plateau médiojurassique ou plateau de Langres,
- au Sud, la bordure septentrionale du plateau de Champlitte, ce dernier étant limité par une faille très importante.

La commune de Fayl-Billot repose sur des couches géologiques datant principalement de l'ère secondaire.

Les couches affleurantes des plus anciennes au plus récentes sont les suivantes :

- les plus anciennes datent du **Keuper inférieur**. Ce sont des argiles bariolées à sel gemme et gypse, affleurant en fond de vallée,
- le **Keuper moyen**, composé essentiellement de dolomie-moellon, sur laquelle affleurent des marnes détritiques surmontant quelques lits de grès argileux,
- le **Keuper supérieur**, composé de marnes vertes,
- le **Rhétien**, dans lequel se superposent de haut en bas des marnes de Levallois, des grès rhétiens et des marnes schistoïdes,
- le **Sinémurien et l'Hettangien**, composé de calcaires à Gryphées et de calcaires marneux, ces dernières renfermant fréquemment des fossiles comme *Lima hettangiensis*, *Acteonina sp.*, Ammonites à *Schlotheimia*, *Caloceras* et *Psiloceras*,
- le **Lotharingien inférieur**, représenté par des marnes schistoïdes,
- les couches les plus récentes localisées au sommet du plateau sont des formations superficielles, composé de "Lehm", c'est-à-dire des limons argileux liés par une matrice finement sableuse et parfois micacée.

Concernant le réseau hydrographique, il est interrompu vers le Sud par des pertes situées à proximité de la grande faille Est-Ouest, délimitant le plateau de Champlitte.

Sur le territoire communal, les niveaux de sources sont situés dans les terrains gréseux du Rhétien. Cela donne des sources abondantes à débit régulier fournissant une eau de bonne qualité. La nappe aquifère est à peu près constante à ce niveau, sous les plateaux.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Fayl-Billot est constitué par le ruisseau du Fayl, et de son affluent, le ruisseau des Fourneaux.

Prenant sa source sur la commune de Fayl-Billot, le ruisseau du Fayl parcourt 14,7 kilomètres avant de se jeter dans le Saulon et appartient au bassin versant de la Saône.

La rivière Amance longe la limite Nord du territoire, à proximité de Charmoy, et est accompagnée d'un risque d'inondation qui ne concerne qu'une faible partie du territoire : entre la voie ferrée et la rivière.

On note également la présence de petits ruisseaux : le Messivau, le Charmoy et les Roises.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, la commune de Fayl-Billot est concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par une zone désignée dans cet inventaire :

- ZNIEFF de type I "Bois de Montvaudies et Bois Brûlé entre Fayl-Billot et Bussières" (n°SFF = 2100009524):

Cette ZNIEFF occupe une surface de 241 hectares d'un massif forestier beaucoup plus vaste, composé du Bois de Montvaudies et du Bois Brûlé. Cet ensemble essentiellement boisé est localisé sur les plateaux gréseux et sur les versants argilo-gréseux de l'Apance-Amance.

Ce massif est composé principalement de chênaie-charmaie-hêtraie mésotrophe sur les sols limoneux ou argileux, d'aulnaie-frênaie le long des petits cours d'eau, de chênaie-hêtraie acidocline sur les sols acides et d'un type forestier original, l'aulnaie-saulaie au niveau des sources. Un groupement rare en Haute-Marne, les sphaignes, peut se rencontrer au niveau des suintements des sols acides.

Concernant la strate arbustive et arborescente, les principales espèces végétales à noter sont le Sorbier des Oiseleurs, le Sureau à grappes, le Néflier, la Myrtille. Peuvent également se rencontrer des espèces comme la Laîche maigre, la Véronique des montagnes, la Luzule blanche, le Maïanthème à deux feuilles...

Cette ZNIEFF regroupe un ensemble faunistique de grand intérêt. L'entomofaune, riche et diversifiée, est caractéristique d'un milieu montagnard. Le site est propice à l'alimentation et à la nidification de nombreux oiseaux, en particulier des rapaces (Buse, Bondrée apivore), de divers pics tels le Pic épeiche, de la Bécasse des bois et de nombreux passereaux. Les batraciens, comme le Sonneur à ventre jaune, typique du Sud-Est haut-marnais, et de nombreux mammifères (Chevreuil, Chat sauvage, Marte, Ecureuil ...) sont également présents.

Il est à noter qu'une ZNIEFF de type II, référencée n°210020116, dénommée « Vallée de l'Amance et de ses affluents depuis Vicq et Laneuvelle jusqu'à Maizières et Pisseloup » est en cours d'instruction.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Fayl-Billot regroupe plusieurs grands types d'espaces accueillant diverses espèces faunistiques et floristiques :

- la zone urbanisée et ses jardins,
- la zone agricole,
- les zones de boisements,
- la vallée et le milieu humide associé,
- le milieu aquatique.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de la flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offre de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Chouette effraie, Hirondelle de fenêtre...

On recense de nombreux espaces verts privés au cœur du bâti, qui accueillent une faune particulière (Pie bavarde, Rouge queue à front blanc...), et une flore constituée d'espèces diverses (noisetiers, forsythias...).

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Grive musicienne, Acenteur mouchet, Mésange charbonnière...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rouge queue noir, Moineau domestique...

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine...

Enjeux :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **et la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. La zone agricole

Les labours n'occupent qu'un quart de la zone agricole. Au point de vue botanique, ces zones représentent des milieux très appauvris, où seules quelques espèces végétales spontanées résistantes aux phytocides peuvent subsister en limite de culture.

Les bordures étroites et herbeuses, autour des parcelles et le long des chemins, profitent ainsi à des espèces banales et résistantes, comme le Plantain majeur, le Trèfle rampant, l'Armoise vulgaire...

Cette diversité de plantes très localisées constitue un des supports essentiels au développement des chaînes alimentaires dans ce type d'écosystème.

Ces bandes herbeuses apportent à certaines espèces animales spécialisées un complément de nourriture et fournissent des possibilités supplémentaires d'abri. Ce sont pour la plupart des espèces relativement peu exigeantes comme l'Alouette des champs, le Bruant proyer, la Perdrix grise. On peut également observer des espèces prédatrices, comme le Busard cendré, le Busard Saint-Martin ou encore le rare Milan royal, soulignant malgré tout les bonnes potentialités en espèces-proies des zones de cultures.

Les cultures profitent à un petit nombre d'espèces peu exigeantes et spécialisées (rongeurs, insectes) et par quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils.

Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Enjeu :

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de recréer.

Les prairies sont régulièrement présentes sur le territoire. Entourées de buissons, de bosquets ou d'arbres isolés, elles fournissent une multitude de petits habitats.

Elles renferment des plantes généralement résistantes au piétinement et à la production fourragère. On y rencontre donc l'Avoine dorée, la Crételle, le Ray-grass et le chiendent commun pour les graminées, ainsi que le Trèfle rampant, l'Achille millefeuille, la Brunelle commune et le Caille-lait blanc pour les autres espèces.

Les petites prairies isolées ne constituent pas, d'un point de vue faunistique, des milieux très remarquables. En plus de la taupe et des petits rongeurs souvent peu exigeants (Campagnol des champs, Campagnol terrestre), on trouve des petits mammifères prédateurs, tels que la Belette, le Hérisson commun, l'Hermine, le Renard roux, la Musaraigne carrelet, la Musaraigne musette, ainsi que plusieurs espèces de chauves-souris.

L'entomofaune est bien représentée, avec de nombreuses espèces de papillons et autres insectes ; de par leur présence sont attirés de nombreux oiseaux comme la Bergeronnette grise, le Bruant jaune, la Buse variable, le Pipit des arbres et la Pie-grièche écorcheur.

Enjeu :

L'intérêt de ce type de milieu paraît anodin, mais est en réalité source d'une grande biodiversité.

2.2.3. Les zones de boisement

La forêt couvre presque systématiquement tous les revers de plateau. Elle est de type futaie et taillis et se compose essentiellement de feuillus tels que le chêne rouvre et pédonculé, le hêtre, le charme et le frêne.

Les boisements et les lisières forment en général le support d'une faune diversifiée, les lisières étant particulièrement appréciées par les animaux. En effet, dans ces dernières, la densité des oiseaux nicheurs est deux fois plus importante qu'en milieu forestier ou cultivé. On y rencontre particulièrement le Grimpereau des jardins, l'Accentueur mouchet, la Fauvette à tête noire, le Troglodyte mignon, le Geai des chênes, la Grive musicienne, la Sittelle torchepot, le Pouillot véloce, le Pigeon ramier, le Rouge-gorge, le Pic vert...

Enjeu :

La lisière des forêts fournit une grande quantité de nourriture favorable au développement d'une grande biodiversité. Les zones de boisement dans leur globalité méritent d'être préservées.

2.2.4. La vallée et le milieu humide associé

Les vallées représentent un des écosystèmes les plus productifs sur le plan de la flore et de la faune. Cette zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques est un écosystème aux potentialités multiples : celles de ces deux milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles issues de l'interaction de ces deux éléments.

Les ruisseaux comme le Fayl sont bordés par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écriin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...). Ces bois de feuillus constituent également un écriin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux, comme des pics et autres passereaux insectivores.

Enjeu :

L'ensemble de cette biocénose des zones humides constitue un riche patrimoine naturel, indispensable à l'équilibre biologique et hydrologique de la vallée.

2.2.5. Le milieu aquatique

D'après le Schéma de Vocation Piscicole du département de la Haute-Marne, le peuplement piscicole du ruisseau du Fayl, offrant une qualité d'habitat relativement bonne en général, est typiquement cyprino-esocicole, avec la présence de brochets, de vandoises, de gardons...

La végétation aquatique est globalement peu développée, à l'exception des zones à faciès lentique, où peuvent être rencontrées des espèces telles la Petite lentille d'eau, la Lentille d'eau à plusieurs racines, le Potamot nageant, le Callitriche...

Enjeu :

La qualité du ruisseau du Fayl, abritant une faune et une flore caractéristiques, est à maintenir.

3. Le paysage

3.1. Les unités paysagères

La commune de Fayl-Billot appartient à l'unité paysagère de l'Apance-Amance. Le paysage est composé d'une succession de collines dont les dénivelés sont de 100 à 200 mètres.

On peut ainsi distinguer divers éléments de surfaces :

- les prairies, couvrant l'essentiel des terres agricoles,
- les friches arbustives, issues de l'abandon des parcelles par les agriculteurs,
- la forêt, couvrant presque toutes les collines,
- les villages.

Les éléments de verticalité correspondent aux fermes isolées, très présentes dans ce territoire d'élevage, et les vergers, positionnées sur les coteaux exposés au Sud.

Ainsi, le territoire de Fayl-Billot se décompose en quatre unités paysagères :

- le paysage urbain,
- le paysage agricole,
- les collines boisées,
- la vallée du Fayl.

3.1.1. Le paysage urbain :

Concernant Fayl-Billot, le paysage urbain présente des aspects bien distincts :

- la rue principale, avec une voie large bordée par des maisons hautes à l'alignement. L'omniprésence des commerces, des activités et du trafic routier donnent un paysage très urbain,
- les parties anciennes où les maisons, plus basses, sont alignées sur des voies plus étroites et sinueuses suivant le relief. Ces secteurs d'urbanisation dense présentent donc un paysage caractéristique.



- les parties les plus récentes où les maisons présentent une grande homogénéité dans les couleurs de façades, l'implantation... Ces unités paysagères ne confèrent pas d'identité particulière aux lieux.



- certains quartiers ont des allures de village-rue où les maisons situées en recul d'une voie large sont accompagnées de larges usoirs.



Les monuments, les églises par exemple, marquent le paysage urbain par leur volume et leur hauteur. Ils symbolisent le village. La présence du ruisseau et de zones boisées au sein du village donnent une note rurale.



Concernant Charmoy, des vergers et jardins se développent autour de la zone bâtie, intégrant bien le village dans son environnement.



Pour Broncourt, le bâti ancien, est caractéristique d'un village rue : constructions intégrées dans le site, suivi des courbes de niveau, au sein d'une végétation en jardins et vergers, ton naturel - pierre.



Cette unité paysagère est marquée par :

- des villages anciens organisés de part et d'autre d'une ou plusieurs rues avec un bâti accolé bien intégrés au site,
- des constructions récentes se distinguant davantage,
- la présence de l'eau,
- une trame végétale développée : jardins, vergers, espaces verts publics...

3.1.2. Le paysage agricole :

Le plateau agricole offre un paysage permettant des vues lointaines. Tout élément vertical devient alors un événement. La présence de nombreux arbres ou bosquets et de fermes isolées anime ce paysage.

Les parcelles cultivées font évoluer ce paysage au cours des saisons selon le type de culture. La présence de nombreuses prairies donnent une identité forte à ce paysage.



Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- de nombreuses prairies,
- la présence de bosquets ou d'arbres isolés,
- la présence de fermes isolées.

3.1.3. Le plateau et les collines boisés :

La présence de bois sur une partie du plateau et sur les versants constitue un écran visuel fort et impénétrable.

Cette unité paysagère est marquée par :

- la présence importante de boisements jusqu'au tiers inférieur des versants des collines,
- l'intercalation de quelques parcelles agricoles,
- l'émergence de sources.



3.1.4. La vallée du Fayl :

Cette unité paysagère est caractérisée par :

- une ripisylve peu développée,
- un relief relativement prononcé.



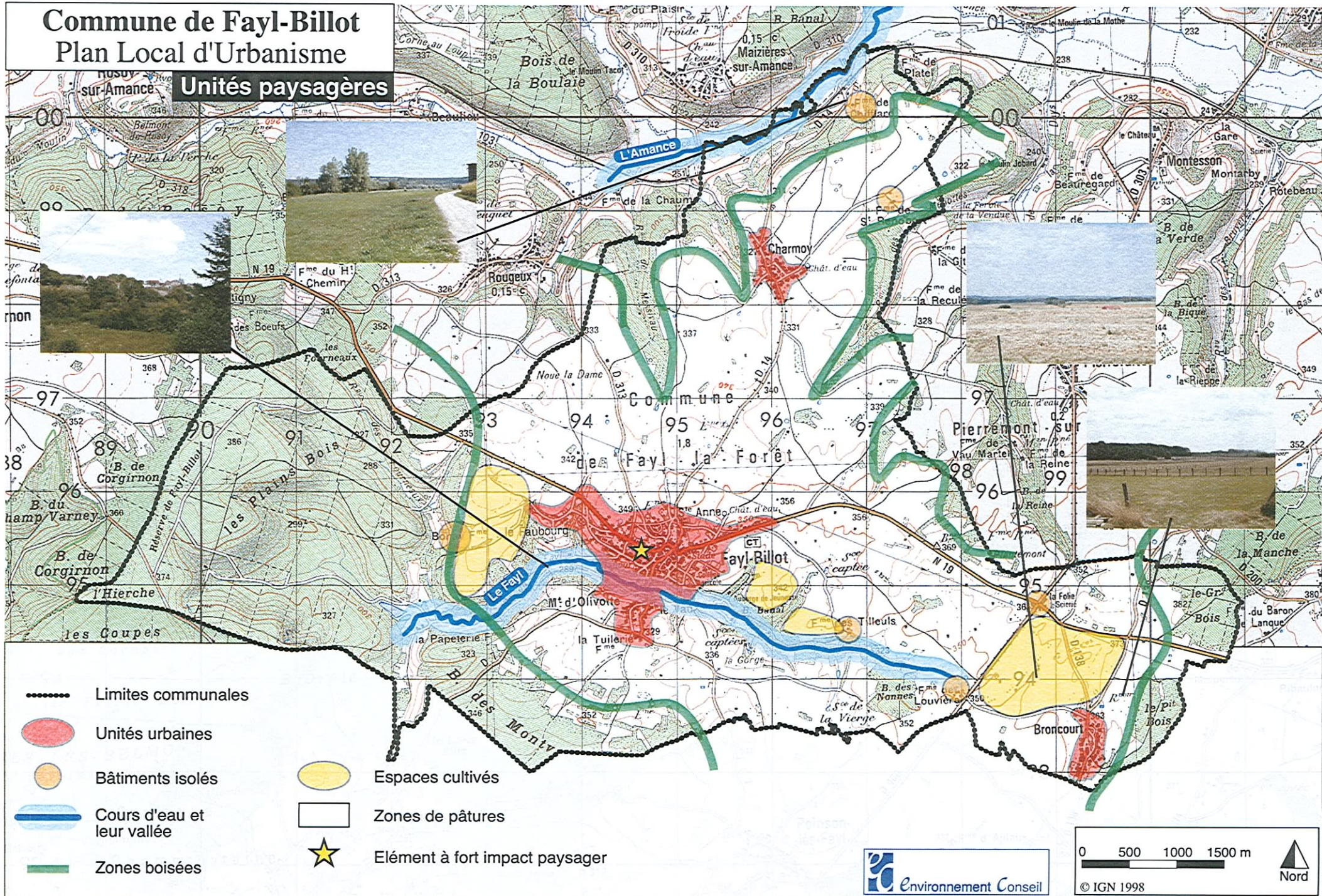
Enjeux :

- ① Conserver la trame végétale présente dans le domaine bâti,
- ② Maintenir les surfaces arborées dans la vallée et sur le plateau,
- ③ Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Commune de Fayl-Billot

Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères



4. La forme urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Typologie et architecture

Les premiers écrits montrant la présence de Fayl-Billot dans l'histoire remonte à 1324 ; il s'agissait de la première mention d'un seigneur de Fayl dans une charte d'affranchissement.

Fayl-Billot fut le bourg natal de Monseigneur Darboy, qui devint archevêque de Paris et mourut en 1871, assassiné par les communards.

Quelques monuments remarquables sont aujourd'hui encore présents, malgré les terribles ravages causés par les guerres du 17^{ème} siècle. Ce ne fut pas le cas du château de Fayl, qui fut détruit au 14^{ème} siècle.

La commune de Fayl-Billot fut formée par la fusion en 1972 des communes de Fayl-Billot, Broncourt et Charmoy.

4.1.1. La forme urbaine

Les principales zones urbanisées correspondent aux enveloppes urbaines des villages de Fayl-Billot, Charmoy et Broncourt.

Le domaine bâti est constitué par :

- le village de Fayl-Billot lui-même, constitué par les deux noyaux urbains originels, le Mont d'Olivotte et le village centre, auxquels se sont ajoutés deux tranches par extension linéaire le long de la RN 19,
- le village de Broncourt, s'étendant le long de la RD 138,
- le village de Charmoy de forme agglomérée.

Concernant le village de Fayl-Billot, l'urbanisation s'est réalisée sur les versants et sur le plateau surplombant la vallée du Fayl. Elle s'est essentiellement concentrée du côté de la rive Est de ce cours d'eau, à l'exception du quartier du Mont d'Olivotte, localisé sur la rive Ouest.

La typologie urbaine de Fayl-Billot est celle d'un village centre groupé (village-masse) relativement compact.

Parallèlement, l'urbanisation récente qui s'est réalisée le long de plusieurs rues partant dans diverses directions, a intégré dans son développement les hameaux Le Vau, le Mont d'Olivotte et la Maladière, donnant au village une morphologie étoilée.

Il est également à noter la présence de quelques fermes isolées, dispersées aux environs du village.

Charmoy est un village relativement compact, groupé autour de plusieurs rues. Toutefois, une majeure partie du village est organisée le long de la rue principale donnant une allure de village-rue. Une zone urbanisée, localisée le long de la voie ferrée au niveau de la station de Charmoy - Fayl-Billot, est détachée de cette unité ; elle n'est cependant composée que de quelques bâtiments. Plusieurs fermes isolées sont également à signaler.



Le tissu urbain de Broncourt est dense et continu mais sans réelle profondeur. L'urbanisation s'est étirée le long des axes principaux. Broncourt correspond en cela à un village-rue.

Il est également à noter la présence d'usoirs caractéristiques d'un village-rue ancien.

Une zone urbanisée de faible superficie est aussi à signaler au lieu-dit « la Folie ».



4.1.2. Implantation des constructions

L'urbanisation ancienne est généralement dense et continue : parcellaire profond, maisons blocs mitoyennes de type R+1 alignées le long des rues. L'arrière des parcelles est souvent occupé par des vergers ou des jardins.

Les zones d'extension récentes en périphéries des noyaux bâtis initiaux présentent un urbanisme bien moins dense et complexe.

Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations souvent en recul voire au centre des terrains.

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

Le matériau le plus utilisé est le calcaire équarri de couleurs gris-brun ou gris-jaune, recouvert ou non d'enduits de couleur. Les toitures traditionnelles sont à deux pans, relativement pentues (35° à 40°) et couvertes de tuiles écailles ou plates. De nombreuses habitations sont surélevées (1 à 5 marches) et les entrées de cave semi-enterrées.



Toiture traditionnelle avec pans coupés ou croupe.

Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures. Le plus fréquemment, le faîtage est parallèle à la voie de communication, la toiture a deux ou quatre pans et est couverte de tuile mécanique, et les décrochements de toitures, tout comme les lucarnes se multiplient.

La morphologie des quartiers récents se place en opposition de celle des centres anciens.

L'enjeu majeur est donc d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes.

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Le patrimoine archéologique

Concernant le patrimoine archéologique de la commune de Fayl-Billot, des sarcophages datant de l'époque mérovingienne ont été retrouvés sur le territoire de Charmoy.

Des traces de l'ancien château de Fayl, détruit au 14^{ème} siècle, demeurent visibles.

Le Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol. Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

4.2.2. Le patrimoine architectural

Le patrimoine architectural sacré de la commune de Fayl-Billot est riche. En effet, de l'ancienne église prieurale, édifiée au bas du village, restaurée au 16^{ème} siècle et détruite en partie en 1874, subsistent l'abside polygonale et le chœur avec ses chapelles latérales. Classée Monument Historique, elle a l'aspect d'une chapelle avec son fenestrage de style gothique flamboyant, encadré d'ornements typiques de la période pré-Renaissance. Les éléments remarquables sont les nefs et les piliers du 13^{ème} siècle et la piscine du 15^{ème} siècle, localisée près du chœur.



Ancienne église de Fayl-Billot

L'église actuelle est dédiée à Notre-Dame-de-la-Nativité. De style néogothique, elle fut construite entre 1865 et 1869 avec le soutien de Monseigneur Darbois, archevêque de Paris, né dans la commune. Elle est décorée selon différents styles, gothique, roman et byzantin, et est pourvue d'un clocher-porche élancé, coiffé d'une flèche de pierre. Elle fait l'objet d'un projet de restauration suite à la maladie de la pierre.

Le petit patrimoine est également assez riche, certains éléments étant cependant en mauvais état : fontaine du Pitieu et du Miellet, fontaines de Glaud et des Viaux, lavoirs du Château, de la vieille église et du Cloutier.



Croix à Charmoy



Fontaine à Fayl-Billot



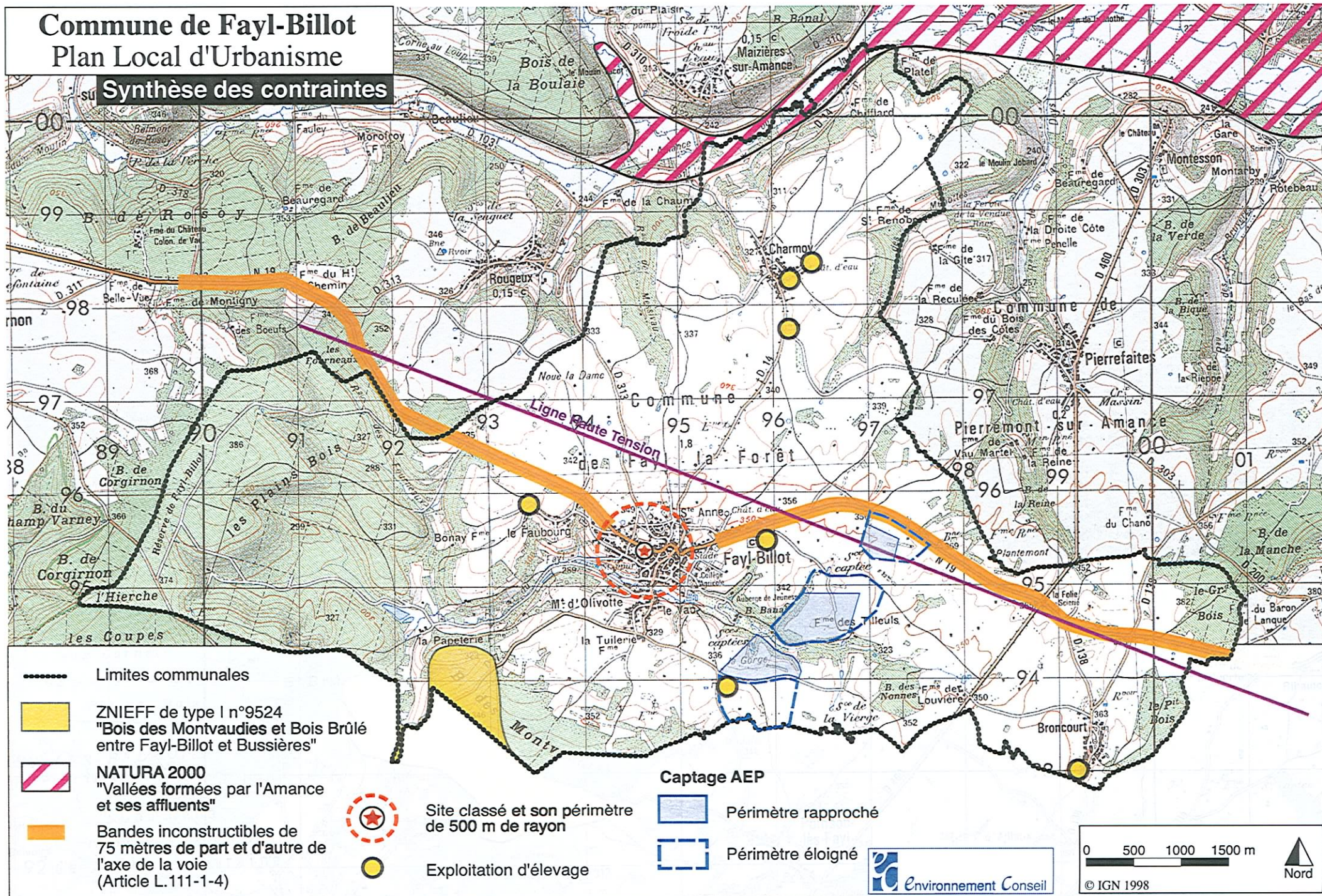
Lavoir à Fayl-Billot

Les villages de Broncourt et de Charmoy possèdent également des églises, dénommées respectivement Eglise de la-Vierge-en-sa-Nativité, d'inspiration néogothique, construite en 1871, et Eglise Saint-Rémy, reconstruite en 1840, son clocher datant de 1752.

Commune de Fayl-Billot

Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des contraintes

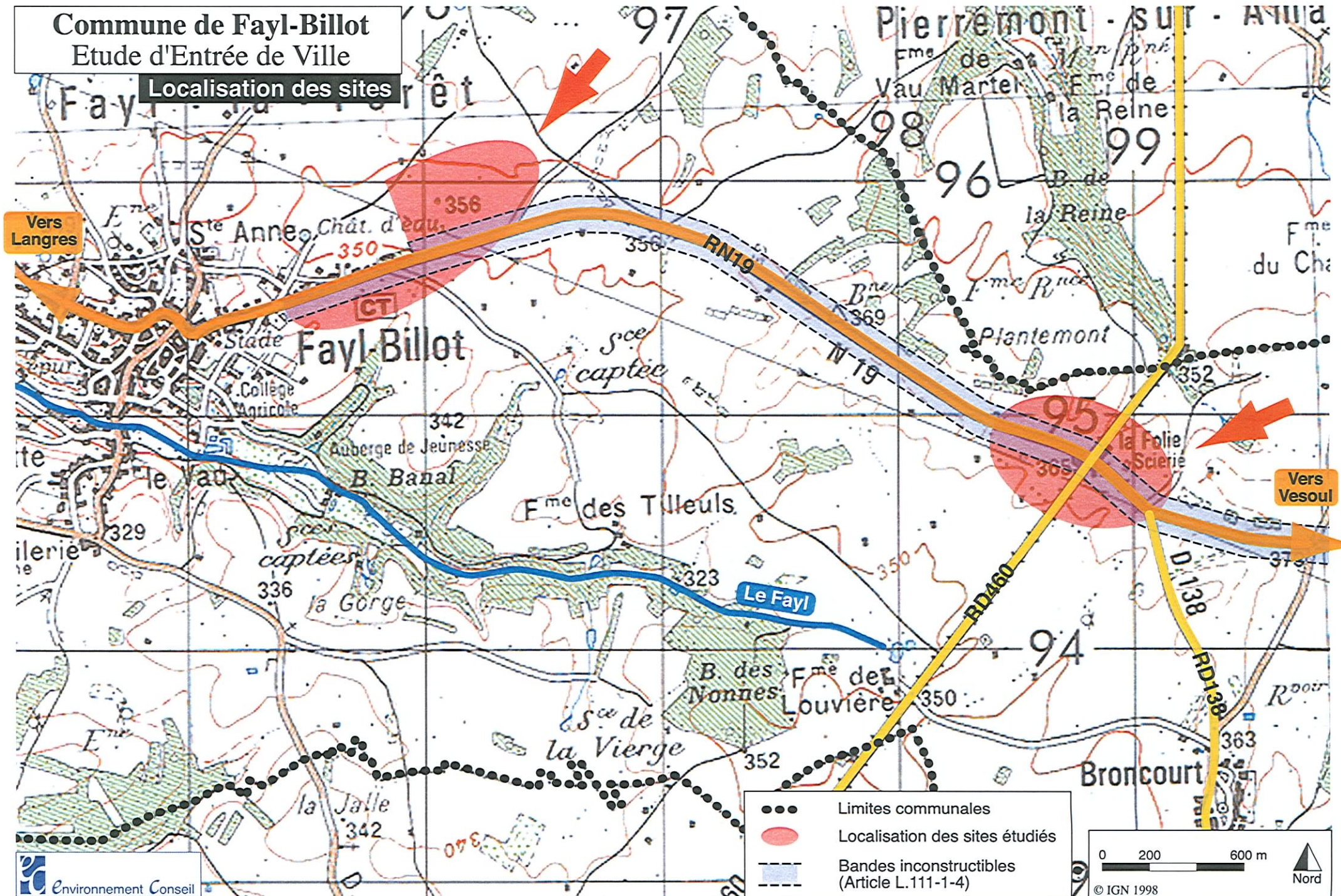


TROISIEME PARTIE : ETUDE ENTREE DE VILLE

Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Localisation des sites



1. Introduction

La commune de Fayl-Billot souhaite accueillir de nouvelles activités sur son territoire. A ce titre, la commune envisage l'urbanisation de plusieurs secteurs :

- à la sortie de Fayl-Billot :
 - au lieu-dit "Les Nouottes",
 - au lieu-dit " La Grande Roie",
- à Broncourt, à partir de la zone existante de "La Folie".

Toutefois, chacune de ces zones est soumise en partie à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dit « Amendement Dupont », concernant les entrées de ville).

En effet, comme le rappelle le Porter-à-Connaissance, la route nationale 19, RN 19, traverse le territoire communal. Cette route fait partie du réseau routier classé à grande circulation.

Par conséquent, en application de l'article L.111-1-4, les terrains qui jouxtent la RN 19 à Fayl-Billot sont donc frappés d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres à partir de l'axe central de la voie.

Ici, dans le cadre du PLU, des dispositions particulières pourront être définies, comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, afin de promouvoir la qualité architecturale, l'intégration des constructions et la prise en compte des nuisances dans les secteurs à urbaniser en bordure de cette voie à grande circulation.

Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Afin de lever cette bande d'inconstructibilité, la commune réalise une étude particulière justifiant la prise en compte :

- de la sécurité routière,
- des nuisances,
- de l'architecture,
- du paysage,
- et de l'urbanisme.

Cette étude d'Entrée de Ville est alors destinée à fournir des prescriptions à intégrer au rapport de présentation, au zonage, au règlement du PLU, afin qu'il soit compatible avec les dispositions de l'article L.111-1-4.

Pour faciliter la compréhension de l'étude nous distingueront :

- le **site n°1**, localisé à Fayl-Billot et regroupant les sites "Les Nouottes" et "La Grande Roie",
- le **site n°2**, correspondant à la zone d'activités de "La Folie".

Le site n°1 se trouve à l'Est de la partie bâtie de Fayl-Billot, en direction de Vesoul lorsque l'on suit la RN 19.

Le site n°2 se trouve, quant à lui, sur le territoire de Broncourt à l'intersection de la RN 19 et de la RD 460.

2. Le diagnostic

2.1. Le diagnostic routier

La route nationale n° 19 (RN 19) constitue un axe routier important, drainant des flux entre les différentes agglomérations nationales et régionales, Langres et Vesoul notamment.

La RN 19 traverse le village de Fayl-Billot constituant ainsi l'artère principale de la commune. Mais son tracé passe également à travers une large partie du territoire de Fayl-Billot et de Broncourt, notamment la zone d'activités de "La Folie".

On y recensait, en 2002, 4970 véhicules par jour et 6395 en 2003. Ces chiffres indiquent donc une nette augmentation de la circulation au niveau de la RN 19 et une part majeure de la circulation rencontrée sur le territoire de Fayl-Billot. (cf carte Infrastructures routières et trafic).

2.1.1. Le site n°1

Au niveau du site n°1, la RN 19 présente une section rectiligne et large où l'on peut constater une circulation rapide. Bien qu'étant en agglomération, de nombreux véhicules circulent à une vitesse excessive. Un seul côté de la voie est urbanisé réduisant ainsi la sensation d'entrée de village. Les vitesses moyennes des véhicules quittant Fayl-Billot sont plus élevées de 20 % que celles qui entrent dans l'agglomération.



Le site d'étude et la zone d'activités existante, côté Nord de la RN 19, sont desservis par le chemin rural "de la Haie de Montbraux" et la rue des Chaiseries.

Le chemin rural présente une intersection avec la RN 19 commune avec la ruelle aux Loups, desservant principalement la zone d'équipements scolaires et sportifs empruntés régulièrement par des bus.



En terme de sécurité, la liaison entre la RN 19 et ces voies présente dans certains cas des caractéristiques dangereuses.

En effet, venant de Fayl-Billot, l'accès au chemin rural nécessite de s'arrêter sur la voie puis de couper la circulation opposée.

Parallèlement, l'accès à la RN 19 en direction de Vesoul à partir du chemin rural nécessite de couper la circulation opposée puis de s'insérer au sein du trafic, le tout en effectuant pratiquement un demi-tour.



Cet accès peut donc présenter des désagréments en terme de temps et de sécurité, principalement pour les camions qui ne possèdent pas les mêmes possibilités d'accélération que les véhicules légers.

La zone d'activités est également desservie par la rue des Chaiseries. Là encore, l'accès à cette rue à partir de la RN 19, ou inversement l'accès à la RN 19 et notamment en direction de Vesoul présentent des caractéristiques dangereuses. D'autant plus que l'intersection est plus éloignée de l'agglomération : les véhicules sortants sont en pleine accélération et les entrants n'ont pas encore totalement réduit leur vitesse. L'alignement d'arbres, de part et d'autres de la route, accentue le phénomène de couloir encourageant les vitesses excessives.

L'extension de la zone d'activités dans le secteur n°1 conduira à une augmentation du trafic, notamment de camions empruntant ces voies. Il est donc nécessaire que le projet d'urbanisation le long de la nationale se justifie au regard de l'aspect sécurité routière par :

- **l'impossibilité de créer d'accès individuel sur la RN 19,**
- **la création d'un réseau de voies secondaires desservant de manière cohérente la zone d'étude,**
- **un aménagement du chemin rural et de la rue des Chaiseries,**
- **une meilleure connexion entre les voies communales et la RN 19 prenant en compte l'augmentation du trafic.**

2.1.2. Le site n°2

Le site n°2, "La Folie", se situe en dehors des espaces urbanisés à l'intersection de la RN 19 et de la RD 460. La RN 19 présente une section rectiligne au niveau du site d'étude.

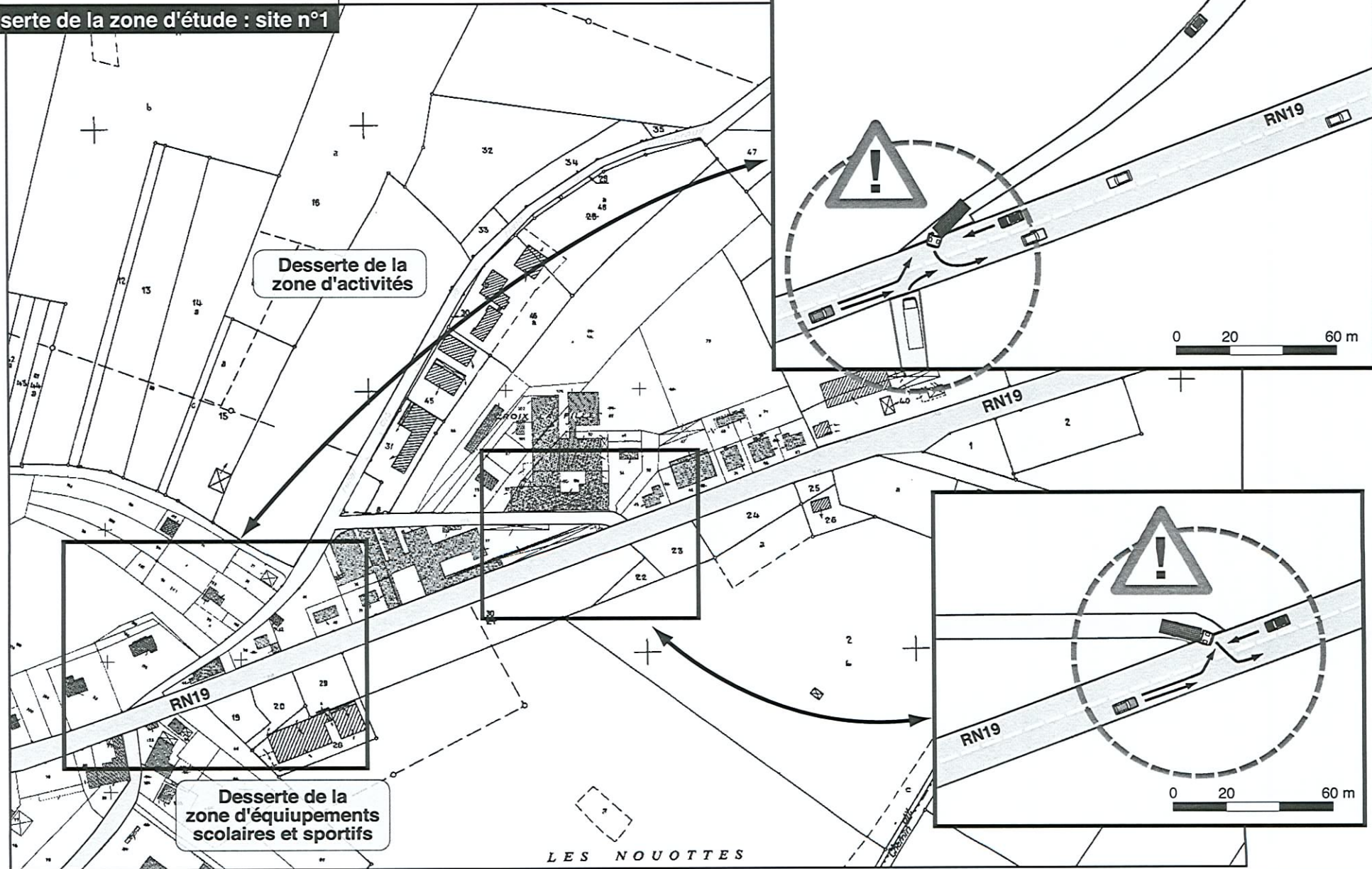
Malgré des virages en amont et en aval du site et une limitation de vitesse à 70 km/h, les véhicules circulent, comme pour le site n°1, à grande vitesse.



Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

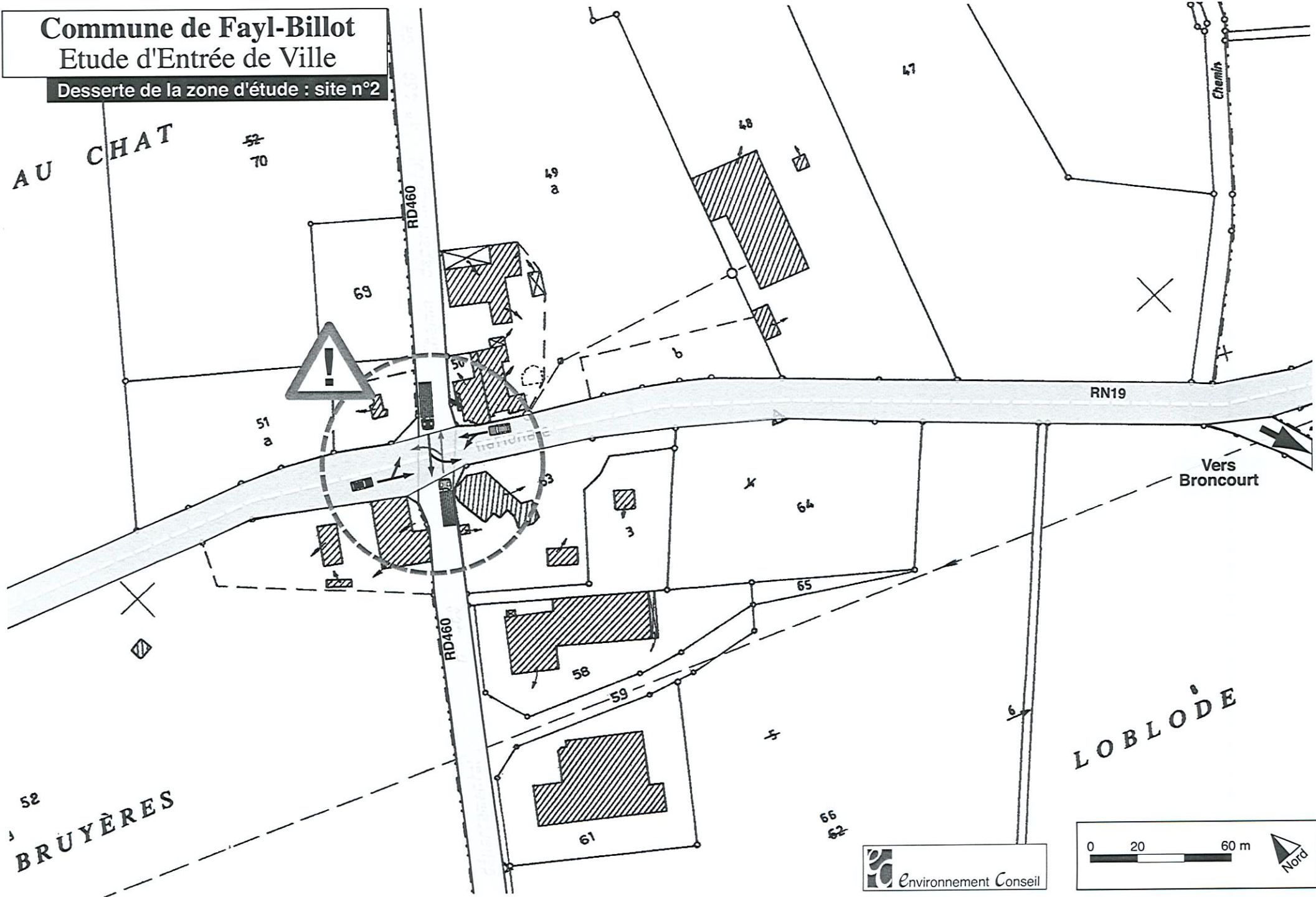
Desserte de la zone d'étude : site n°1



Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Desserte de la zone d'étude : site n°2



La RD 460 est une route plus modeste (774 véhicules/jour en 2002) la vitesse y est toutefois régulièrement excessive.

L'intersection entre ces deux voies est relativement dangereuse.

En venant de Fayl-Billot, l'accès à la RD 460 vers Bourbonne nécessite de ralentir puis de couper la circulation opposée alors que vers Poinson-lès-Fayl une voie de décélération permet de ralentir sans gêner la circulation.



En venant de Vesoul, l'accès à la RD 460 nécessite de ralentir la circulation dans les deux cas et de couper la circulation opposée en se dirigeant vers Poinson-lès-Fayl.

L'accès à la RN 19 à partir de la RD 460, outre la nécessité de couper la circulation opposée selon le cas oblige les véhicules à s'insérer rapidement dans le trafic dense. La situation n'est pas optimale surtout pour les camions, plus lourds et volumineux, d'autant que la visibilité n'est pas parfaite.



Pour les véhicules restant sur la RD 460, ils doivent traverser la RN 19 coupant ainsi, les 2 files de circulation.

Dans tous les cas, la visibilité est relativement réduite. L'accès à la RN 19 nécessite une vigilance particulière et une capacité d'accélération que ne possèdent pas tous les véhicules.



L'extension de la zone d'activités dans ce secteur conduira à une augmentation du trafic, notamment de camions empruntant ces voies. Il est donc nécessaire que le projet d'urbanisation le long de la nationale et de la départementale se justifie au regard de l'aspect sécurité routière par :





- l'impossibilité de créer d'accès individuels sur la RN 19,
- la limitation des accès sur la RD 460,
- la création d'un réseau de voies secondaires desservant de manière cohérente et sécurisée la RD 460,

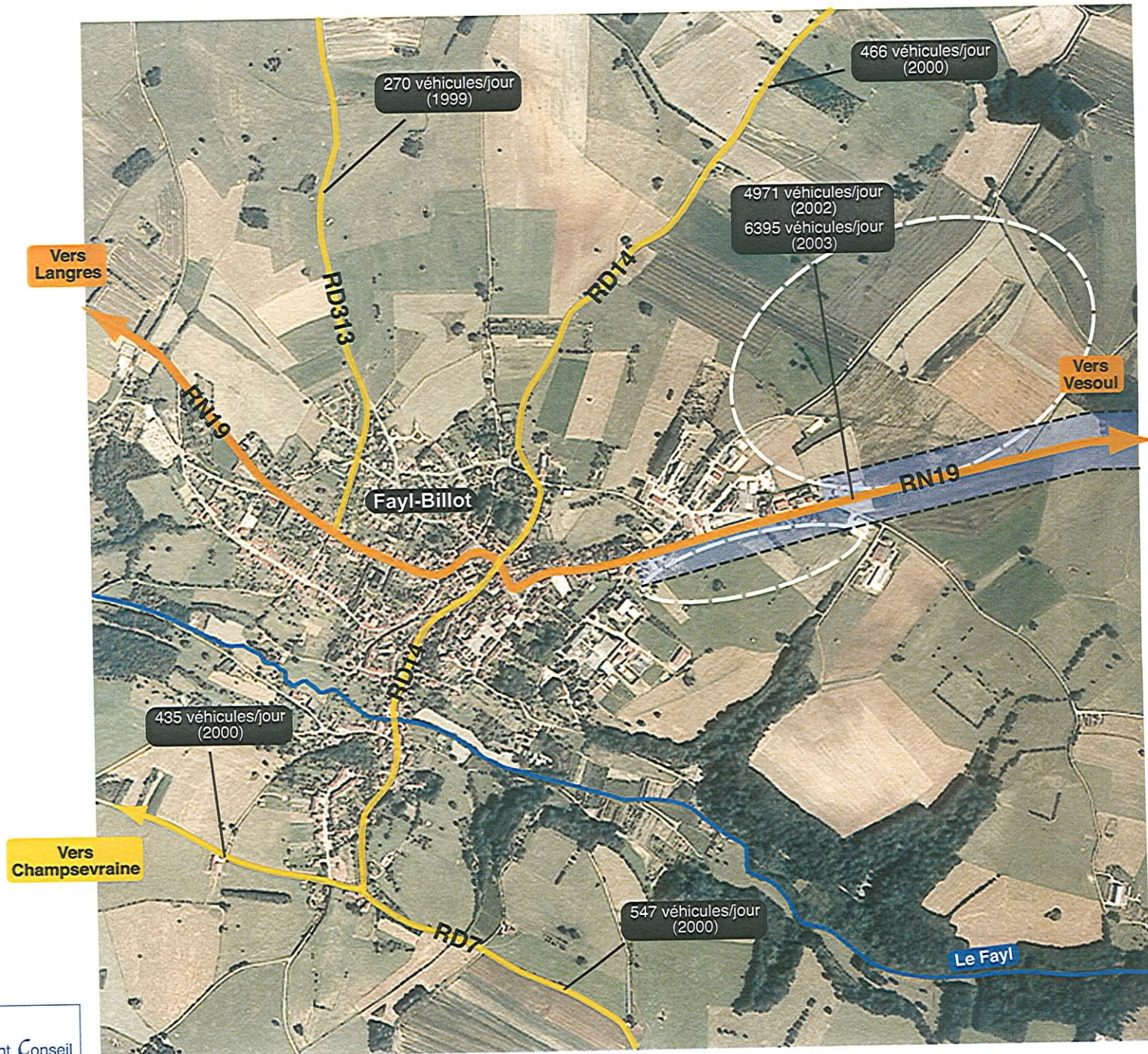
- une meilleure connexion entre la RN 19 et la RD 460 prenant en compte l'augmentation du trafic sur la RD 460.

Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Infrastructures routières et trafic : site n°1

-  Limite de la zone d'étude
-  Route Nationale
-  Route Départementale
-  Bandes inconstructibles (Article L.111-1-4)



0 150 450 m

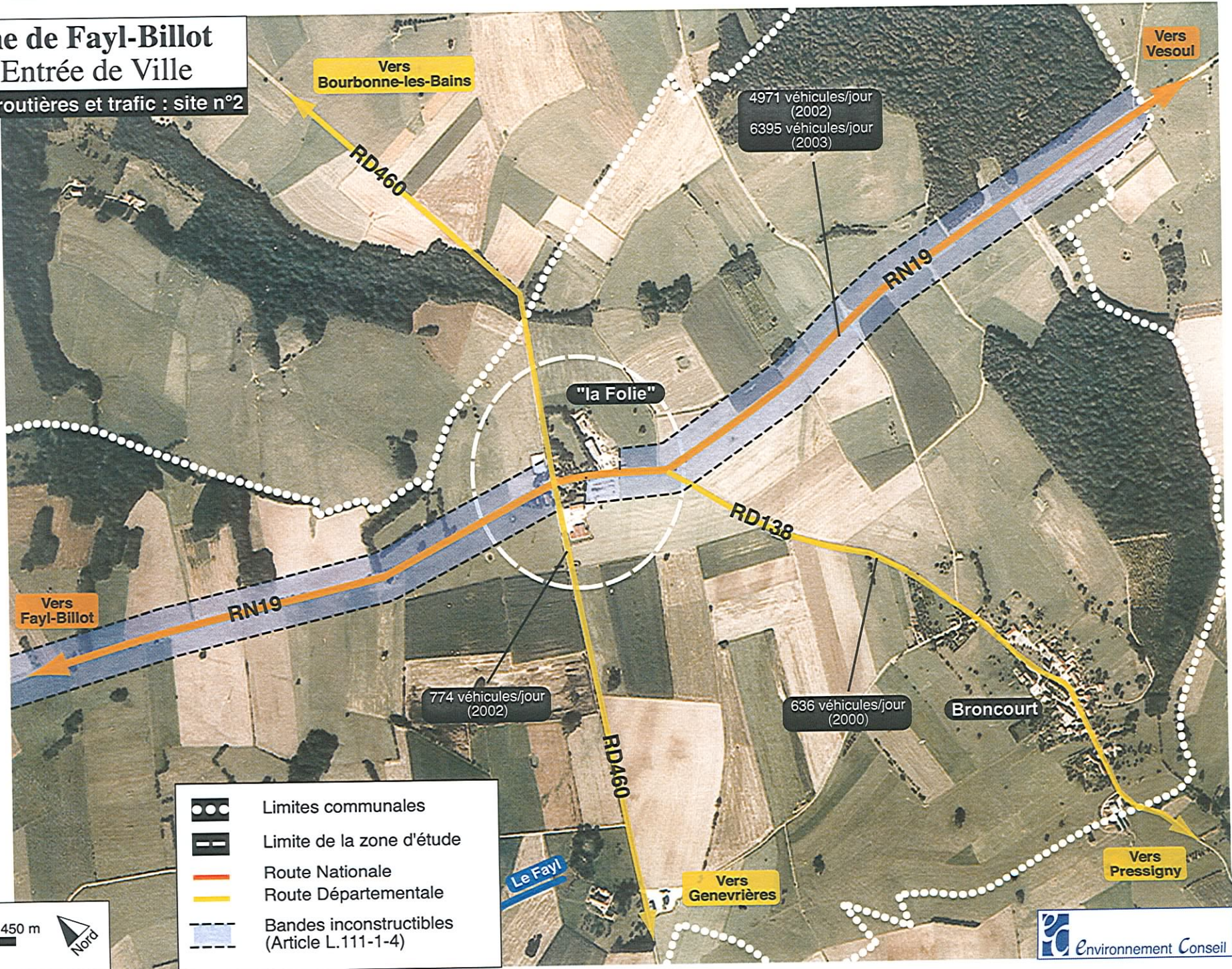


© IGN 1998

Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Infrastructures routières et trafic : site n°2



2.2. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances

Concernant les nuisances, l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement stipule que « Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire... ».

Ainsi, l'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 classant les infrastructures de transports terrestres a défini, en fonction du classement des voies, une largeur affectée par le bruit.

Cependant, **la commune de Fayl-Billot n'est pas concernée par cet arrêté.** En effet, bien que classée voie à grande circulation, seul le tronçon Chaumont-Langres puis Langres-Chaudenay est classé en catégorie 3, générant une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie dans lequel les constructions doivent respecter certaines conditions d'isolation phonique.

Toutefois, le trafic intense et la proximité des zones d'études par rapport à la voie génèrent des nuisances sonores qui doivent être prises en compte.

Concernant les contraintes, il est à noter également que les sites "Grande Roie" et "La Folie" sont traversés par une ligne électrique Haute-Tension.

A titre informatif, la commune, suite au séisme de février 2003, a fait l'objet d'un arrêté interministériel du 26 juin 2003 constatant l'état de catastrophe naturelle.

2.3. Le diagnostic urbain, architectural et paysager

2.3.1. Le paysage

Le site des Nouottes se situe au sein de pâtures en continuité directe du bâti. À partir de la RN 19, le site est en contrebas et offre des cônes de vues vers le milieu agricole et en arrière vers le Bois Banal.

Dans ces conditions de paysage ouvert, chaque objet minéral ou végétal marque fortement le paysage.

La ferme isolée crée un front bâti qui limite la perception du site à partir de l'espace agricole au Sud de la RN 19.

A partir du site, le paysage est rapidement fermé par la présence immédiate du bâti et de la zone d'activités située de l'autre côté de la voie.

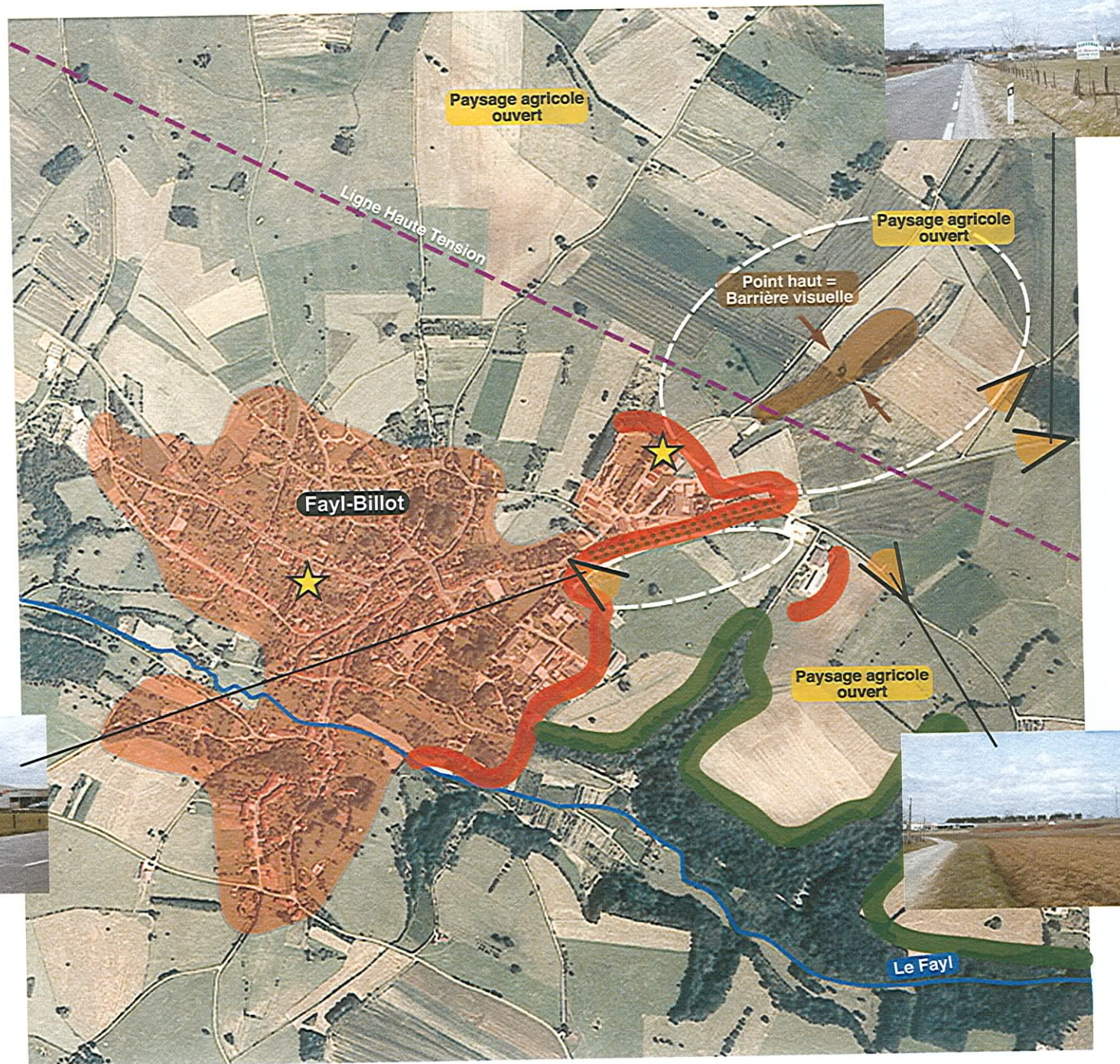


Une attention particulière doit donc être apportée sur l'intégration des futurs aménagements (construction, clôtures) en terme de volume, d'implantation, de hauteur afin de préserver les cônes de vues d'une part et en terme d'implantation, d'aspect des façades principales et des espaces libres (parkings, dépôts) afin de valoriser l'entrée de village, d'autre part.

Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Unités paysagères : site n°1



- Limite de la zone d'étude
- Bâti
- Front bâti
- Front boisé
- Alignement d'arbres
- Cônes de vue
- Eléments à impact visuel

Environnement Conseil

0 150 450 m

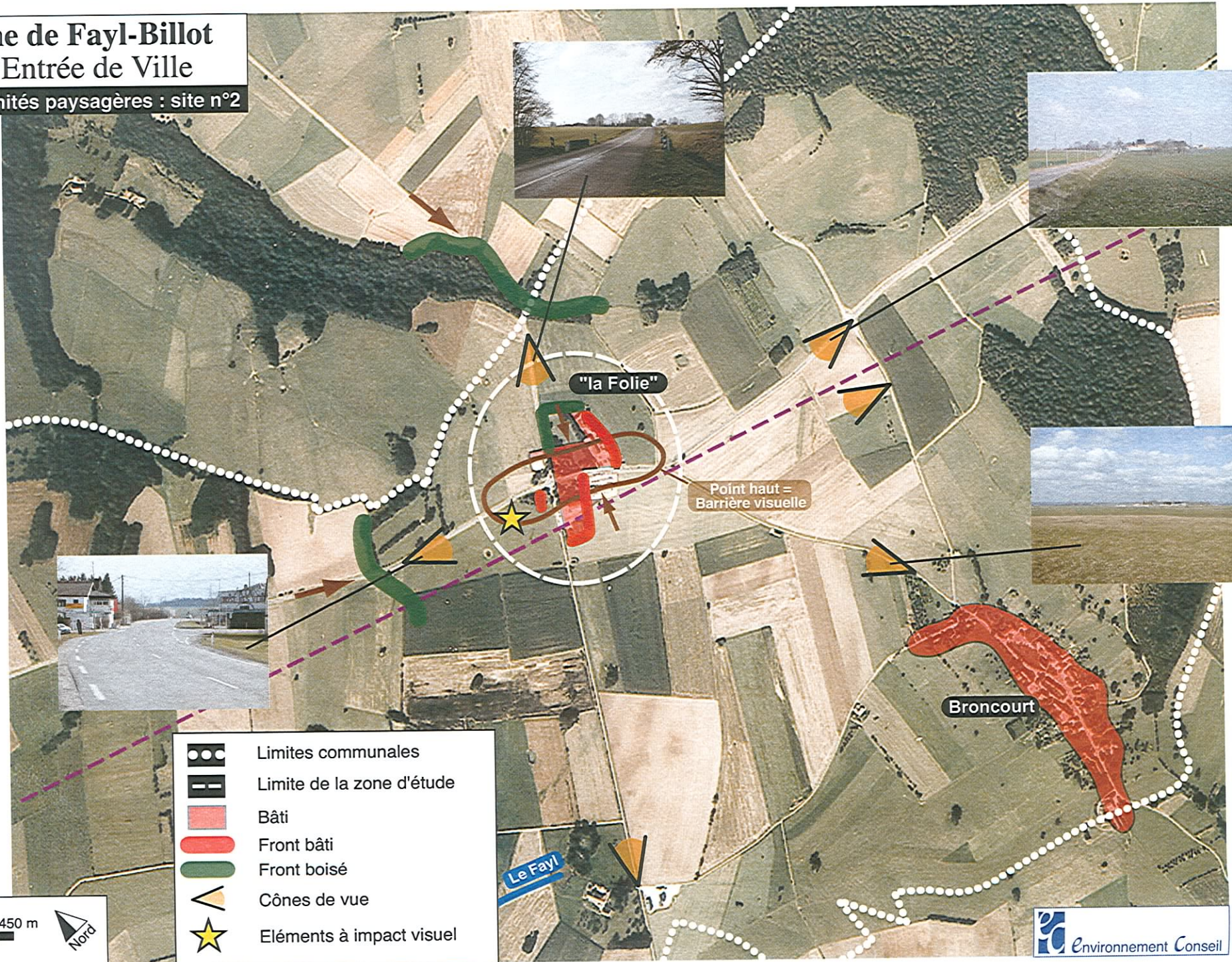


© IGN 1998

Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Unités paysagères : site n°2



Le site de "La Grande Roie" est également situé au cœur d'un paysage ouvert de pâtures, ponctué par des boisements animant ce paysage. Sa situation plus périphérique par rapport au bâti nécessite une prise en compte importante du paysage.

La topographie environnante permet de masquer l'arrière de la zone d'études à partir de la RN 19. Toutefois, la partie se trouvant le long de la RN 19 se situe au-dessus de la route.



Aussi, l'enjeu est double. Comme pour le site des Nouottes, une attention doit être portée sur l'intégration des futurs aménagements en terme d'implantation, d'aspect des façades principales et des espaces libres (dépôt, parkings, maintien de boisements) afin de valoriser l'entrée de village mais aussi en terme de volume, de hauteur et de couleur, afin de préserver le paysage ouvert et de ne pas créer une réelle barrière paysagère.

Concernant "La Folie", le site, déjà urbanisé en partie, se trouve au cœur d'un paysage agricole ouvert formé de cultures et de pâtures, ponctué régulièrement par des haies ou boqueteaux.

Il est à noter la présence de boisement en continuité directe de la zone existante améliorant ainsi son insertion au sein de ce paysage.

La perception du site est différente selon les cônes de vues.

Ainsi, à partir de la RN 19 en venant de Vesoul, le site apparaît en contrebas. On a alors une vue d'ensemble du bâti s'insérant au milieu du boisement.

De la RD 138 et de Broncourt, le paysage est très ouvert et permet également une vue d'ensemble du site.

En venant de Poinson par la RD 460, la route est rectiligne et le site surélevé. La topographie et le boisement situé autour du site, sur le point haut forme une barrière visuelle. Seule une partie du site est donc visible.

Par ailleurs, en raison du tracé de la RN 19 et d'un mouvement topographique, le site, à partir de Fayl n'est pas visible de très loin.




Enfin, par la RD 460, en venant de Pierrefaites, un front boisé entraîne une vision tardive du site. De plus, la topographie et le boisement situé sur le point haut créent également dans ce sens une barrière visuelle.



Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Occupation du sol : site n°1

-  Limite de la zone d'étude
-  Infrastructures routières
-  Bandes inconstructibles (Article L.111-1-4)

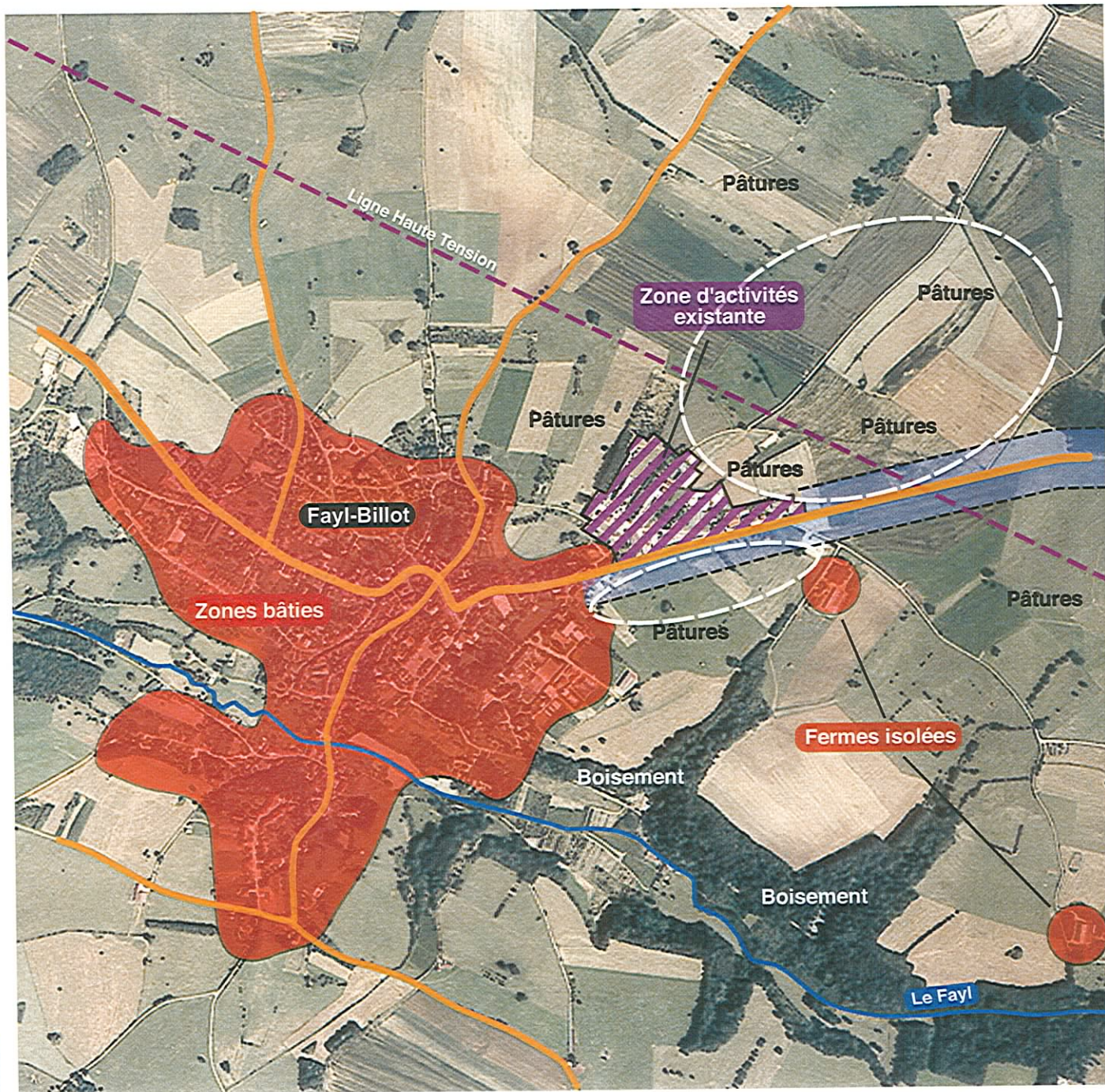
0 150 450 m



© IGN 1998



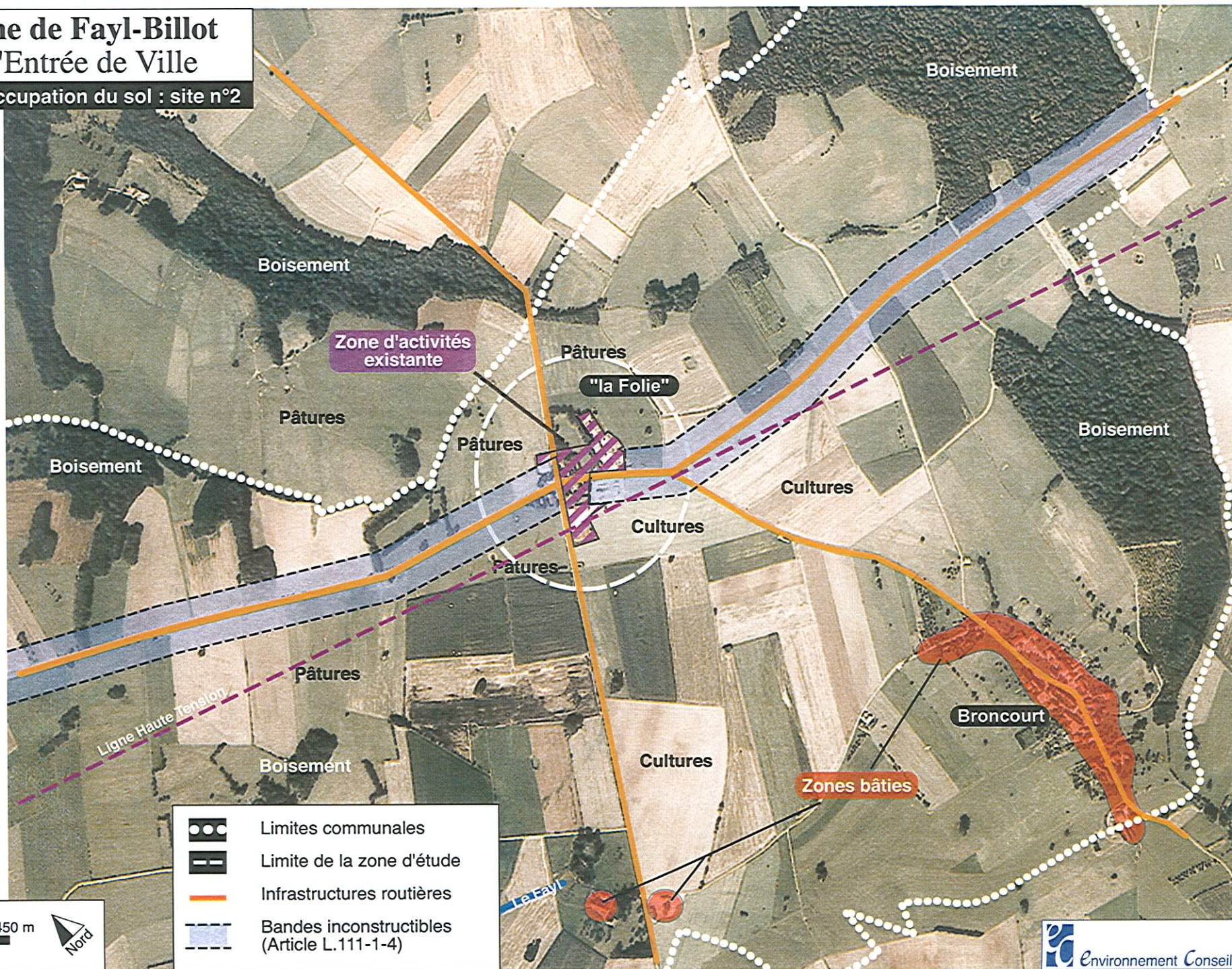
Environnement Conseil



Commune de Fayl-Billot

Etude d'Entrée de Ville

Occupation du sol : site n°2



Dans tous les cas, la présence des bâtiments et leur aspect hétéroclite marquent initialement le paysage et identifient clairement une zone d'activités. À proximité du site, les constructions existantes créent un front bâti limitant la perception de l'arrière de la zone.

Le site offre des points de vues sur l'ensemble du territoire alentour, les cultures, les boisements, Broncourt...

La préservation des cônes de vues est nécessaire afin d'éviter de fermer ce paysage relativement ouvert. À ce titre, une réflexion sur les implantations est nécessaire. Il est à noter qu'une éolienne constitue un point d'appel paysager.

Aussi, afin de conjuguer au mieux l'efficacité économique, et donc l'attractivité de la zone, à une bonne insertion paysagère, le projet devra porter une attention particulière au **volume, à la hauteur, à la forme, à l'implantation et à l'aspect extérieur du bâti**. L'aménagement d'espaces boisés permettra également de pérenniser une bonne insertion du bâti dans ce paysage.

Toutefois, les réflexions ne doivent pas se limiter aux seuls bâtiments, il est important que soient également intégrés les aménagements connexes aux activités comme les parkings, les contre-allées ou encore les plantations.

2.3.2. L'occupation du sol

La zone d'étude est intégralement couverte par l'activité agricole, cultures ou prairies marquant l'existence de la pratique de l'élevage. A ce propos, une ferme isolée se trouve à proximité des sites de "La Grande Roie" et de "La Nouotte". L'ouverture à l'urbanisation va donc conduire à une réduction de la surface destinée à cette activité qui est importante tant du point de vue économique que d'animation du paysage.

L'impact à ce niveau doit également être intégré aux réflexions. Il est alors important que l'urbanisation, en terme de consommation d'espace, se fasse en phase avec les besoins des entreprises. Il est alors préférable de prévoir plusieurs tranches d'aménagement de la zone pour limiter le mitage.

L'urbanisation des sites va également conduire à une imperméabilisation des sols. L'écoulement des eaux de ruissellement sur ce site sera alors à prévoir dans l'aménagement de la zone.

Le site des Nouottes est situé en contrebas de la RN 19 et des réseaux, parallèlement les sites de "la Folie" et "Grande Roie" présente une certaine pente. Dans tous les cas, en cas d'assainissement non collectif, la surface des terrains et la disposition des constructions devront prendre en compte les caractéristiques nécessaires à ce type d'assainissement. En fonction du type d'activités accueillies, un aménagement d'ensemble pourrait permettre de mettre des équipements en commun.

2.3.3. La qualité architecturale

Le site des Nouottes se situe en entrée de village en continuité directe avec les zones bâties. La réflexion doit donc conduire à une réglementation particulière permettant d'insérer au mieux les nouvelles constructions au sein de Fayl-Billot mais aussi promouvoir l'image du village en favorisant son image. Il est donc important que soient réglementés l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions mais aussi l'implantation des panneaux publicitaires. Parallèlement, les espaces libres devront être traités avec attention. Leur végétalisation permettrait notamment une intégration réussie avec l'arrière plan rural, vers le Bois Banal.

Le site "La Grande Roie" se situe, quant à lui, dans le prolongement de la zone d'activités existantes. L'aspect global de la zone doit être respecté en évitant des bâtiments trop volumineux ou trop hauts.

Par ailleurs, afin de garantir une entrée de village de qualité, les constructions et les espaces libres bordant la RN 19 devront être réglementés du point de vue de l'implantation, des volumes, de la hauteur et de l'aspect.

Le troisième site, "La Folie", se trouve, lui aussi en continuité directe d'une zone d'activités existantes. Les bâtiments existants ne présentent pas réellement de cohérence. N'étant pas à proximité d'une zone d'habitation, il n'existe pas de contraintes architecturales majeures à respecter. Seule une bonne insertion paysagère sera à rechercher.

Ainsi le diagnostic met en évidence les enjeux à prendre en compte au sein du projet d'urbanisation de cette zone.

La traduction de ce projet et de la prise en compte des enjeux se fera au travers :

- du **PADD**,
- du **zonage**,
- du **règlement**.

Dans le cadre de l'entrée de Fayl-Billot, il est nécessaire de conjuguer le développement économique et l'accueil d'entreprise à la préservation du paysage, des sites et à l'amélioration de la sécurité routière.

3. Le projet urbain

3.1. Les principes

L'objectif communal est de développer l'attractivité du territoire vis-à-vis des activités artisanales et industrielles en leur proposant des terrains libres à proximité d'une infrastructure routière d'importance régionale, la RN 19.

L'accueil des nouvelles activités est un enjeu important pour la commune mais aussi pour la Communauté de Communes et les territoires voisins.

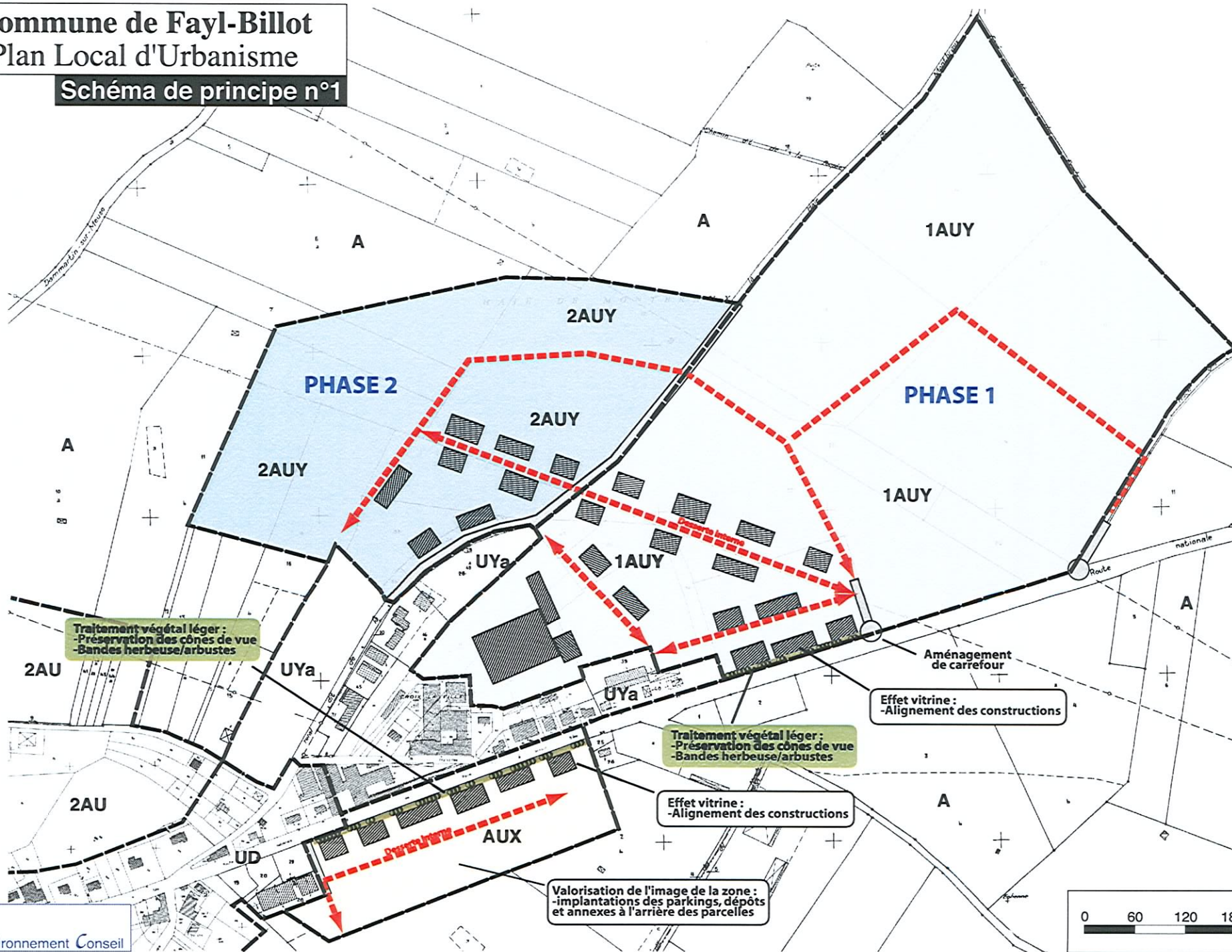
Ainsi plusieurs zones ont été retenues :

- le site de la Nouotte est destiné principalement à des activités artisanales et commerciales compte tenu de la proximité du village,
- le site de la Grande Roie, situé en continuité directe d'activités existantes, trouve une position plus périphérique par rapport aux zones d'habitat. La commune souhaite donc y permettre l'implantation de tout type d'activités, principalement industrielles,
- enfin sur le territoire de Broncourt, la commune souhaite permettre l'extension de la zone d'activités existante, "La Folie".

Les élus souhaitent que l'aménagement de chacun de ces secteurs, notamment "la Nouotte" et "La Grande Roie" :

- valorise les entrées de village en développant un aspect "vitrine",
- améliore la sécurité routière en marquant, par l'implantation des constructions, clairement les entrées de village contribuant à la réduction de la vitesse du trafic,
- tienne compte de leur caractère naturel et leur bonne insertion dans le paysage.

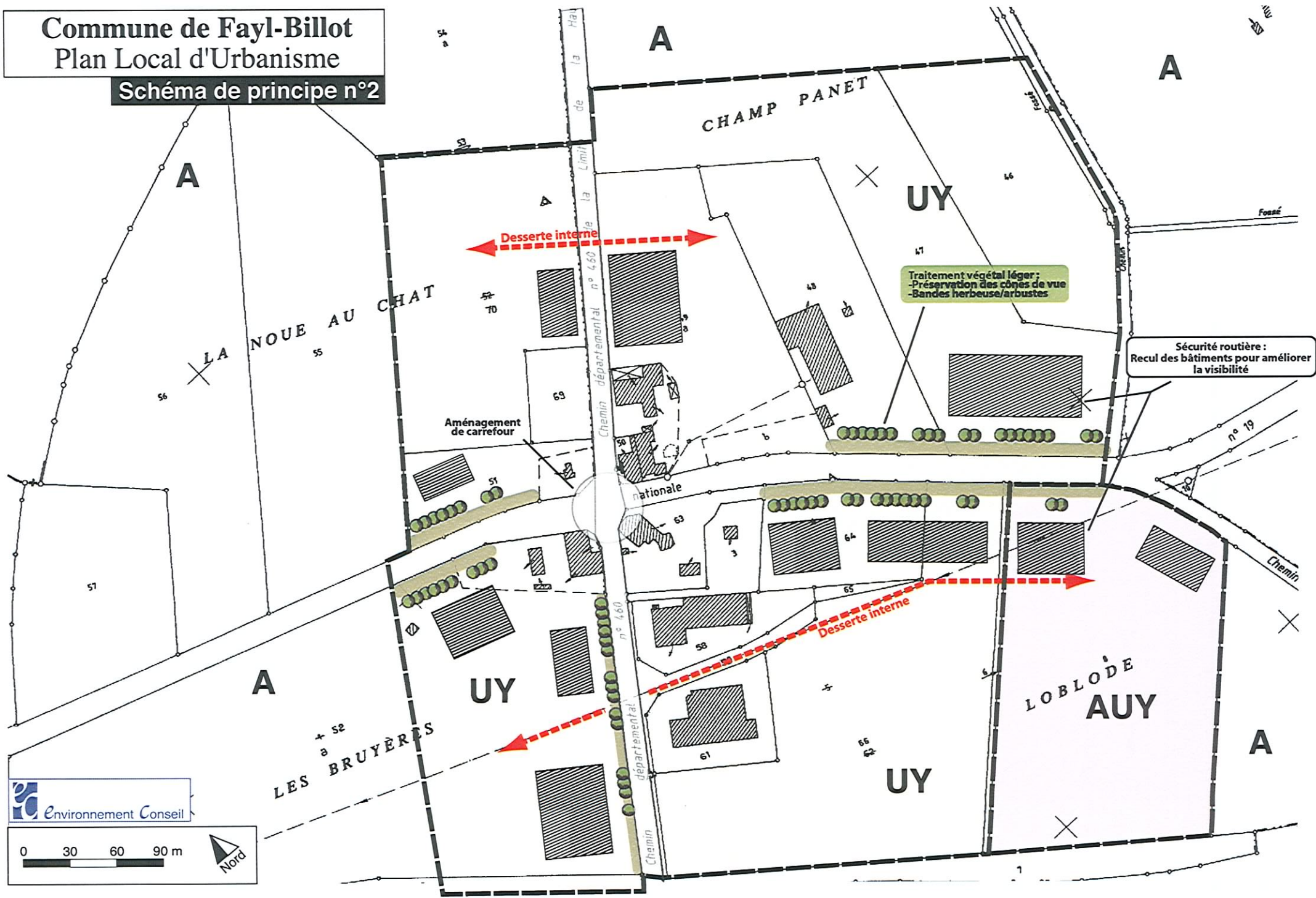
Commune de Fayl-Billot
Plan Local d'Urbanisme
Schéma de principe n°1



Commune de Fayl-Billot

Plan Local d'Urbanisme

Schéma de principe n°2



3.2. Les aménagements

3.2.1. La sécurité

Chacun des schémas de principe prévoit des aménagements évitant des accès privés et répétés sur la RN 19.

En effet, l'accès à la zone des Nouottes est prévu à partir d'un accès unique sur la RN 19 situé à l'extrémité de la zone, côté agglomération. La desserte interne de la zone sera réalisée par un réseau de voies secondaires.

L'accès au site de la Grande Roie prévoit deux possibilités complémentaires. La première est un accès unique sur la RN 19 situé au centre de la zone, nécessitant un aménagement de carrefour. La seconde est une desserte par le chemin rural traversant la zone en son centre.

La desserte de la zone s'effectuera là encore par un réseau de voies secondaires à partir du chemin rural d'une part et de la voie menant à la RN 19 d'autre part.

Concernant le site de La Folie, l'accès se fera uniquement par la RD 460 ou pour la partie d'urbanisation future par la RD 138. L'augmentation du trafic sera prise en compte par un aménagement de carrefour.

3.2.2. Organisation spatiale et temporelle

Le site des Nouottes présente une surface réduite. Le développement de la zone est alors prévu en une seule phase. Les élus souhaitent une implantation des bâtiments à proximité de la route afin de bien marquer l'urbanisation et inciter les véhicules à ralentir.

Les voies de circulation, parkings, dépôts et bâtiments annexes seront alors situés à l'arrière des constructions principales.

Le site est situé à proximité directe du village, les élus souhaitent donc que l'aspect des bâtiments respecte leur environnement immédiat.

L'aménagement du site de la Grande Roie porte sur une surface beaucoup plus importante et est envisagé en deux grandes phases par les élus (cf. schéma de principe).

Les élus souhaitent porter une attention particulière sur les constructions situées à proximité directe de la RN 19, afin de valoriser l'entrée de village et l'image de la commune. Pour le reste de la zone, plus éloignée des zones d'habitat, la volonté d'accueillir des activités industrielles doit prendre en compte le besoin d'une certaine liberté en terme de règles concernant l'aspect, la hauteur... des constructions.

Enfin, le site de La Folie est déjà, pour une majeure partie, desservi par les réseaux, et pourra donc être urbanisé au coup par coup. Toutefois, certaines dispositions du règlement permettront de répondre à plusieurs enjeux (sécurité, paysage...), en prévoyant des mesures communes.

Afin de permettre une bonne visibilité à partir du carrefour RD 460-RN 19, les bâtiments devront observer un net recul par rapport à ces voies.

Concernant les autres prescriptions, les élus souhaitent tenir compte de la destination de la zone (activités industrielles) et de sa situation isolée par rapport aux zones bâties, en laissant une certaine souplesse.

4. Les transcriptions réglementaires

Afin d'être validée, l'étude Entrée de Ville doit être intégrée au PLU ou être validée par la commission départementale des sites.

Dans ce cas, l'étude a été conduite dans le cadre de la révision du PLU. Elle doit donc proposer des éléments réglementaires à intégrer dans le PLU, au sein du zonage et du règlement.

4.1. Proposition de zonage (cf plan)

Le site des Nouottes n'est pas totalement desservi par les réseaux et est destiné à des activités artisanales et commerciales. Le classement envisagé est alors AUX.

Le site de la Grande Roie n'est pas desservi par les réseaux et est destiné à des activités industrielles. Le classement envisagé alors AU Y, zone d'urbanisation future à caractère industriel.

Afin de répondre à l'objectif communal d'urbaniser ce secteur en deux phases, nous distinguons une zone 1 AU Y (urbanisable à court terme) d'une zone 2 AU Y (urbanisable à long terme). Ainsi, la zone 1 AU Y permet d'offrir immédiatement des terrains disponibles pour de nouvelles activités tout en restant cohérent en terme de surface avec la taille du village.

L'urbanisation de cette zone s'effectuera selon le cadre défini par le schéma d'aménagement présenté ci-dessus.

Une zone 1 AU correspond à un caractère naturel non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Fayl-Billot.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone.

Une zone 2 AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Une future modification ou révision du PLU permettra de la classer en 1 AU. Dans un premier temps, elle constitue une réserve foncière où toute construction est interdite.

La zone d'activités de La Folie est destinée à des activités industrielles et est desservie en partie par les réseaux. Nous distinguerons donc une zone UY et une zone 1 AU Y.

4.2. Proposition de réglementation

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UY 2,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés aux articles R. 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- aucun nouvel accès privé ne pourra être créé sur la RN 19,
- la réalisation d'un nouvel accès à partir d'un accès privé existant sur la RN 19 est interdit,
- l'emprise minimale est fixée à 6 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence de réseau ou cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement et devra être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit prendre en compte la surface nécessaire à l'assainissement en fonction de l'activité et du type d'assainissement mis en œuvre.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UY, sauf le secteur UYa, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RN 19 et de 15 mètres par rapport à la RD 460.

Dans le seul secteur UYa, les bâtiments doivent être implantés en retrait en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait l'une par rapport à l'autre au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

La surface de l'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut être supérieure à 60 % de la superficie de la parcelle.

Pour les constructions situées à moins de 60 mètres de la RN 19 ou de la RD 460, tout parking, dépôt, stockage... ne peut être implanté entre la façade donnant sur la RN 19 ou la RD 460 et la voie considérée.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur UYa, la hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Une dérogation peut être accordée sous réserve d'une justification technique.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements importants et talutages de plus de 0,6 mètre sont interdits.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs claires, brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Dans une bande de 60 mètres à compter de la RN 19 et 30 mètres de la RD 460 :

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
L'utilisation de deux matériaux (métal, bois, verre par exemple) doit être privilégiée. .
Seul le premier tiers de la façade en partant de l'égout du toit pourra recevoir une signalétique à but directionnel ou commercial.

Les façades visibles à partir de ces voies de circulation doivent comporter une surface d'ouverture au moins égale à 20 % de la surface de la façade considérée.

Toitures

Dans le seul secteur UYa, les toits doivent avoir au moins deux pans d'une pente inférieure à 30° et présenter une couleur rappelant l'aspect de la tuile rouge foncé, brun ou flammé.

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Des dérogations peuvent être accordées sous conditions d'une justification technique.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves implantées le long de la RN 19 ou de la RD 460 seront constituées soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les aménagements doivent, en fonction de l'activité réserver au stationnement une surface au moins égale à 30 % de la SHOB.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager qui privilégiera les essences locales.

10 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS.)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

ARTICLE AUX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article AUX 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article AUX 2
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R .443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

En outre sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et activités de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration strictement liées aux activités artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones U et AU limitrophes.

ARTICLE AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- il ne peut être créé, pour l'ensemble de la zone, plus d'un accès sur la RN 19,
- l'emprise minimale est fixée à 6 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence de réseau ou cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement et devra être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Electricité, téléphone, télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit prendre en compte la surface nécessaire à l'assainissement en fonction de l'activité et du type d'assainissement mis en œuvre.

ARTICLE AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur les parcelles bordant la RN 19, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul compris entre 6 et 10 mètres par rapport à cette voie.

Pour les autres parcelles, l'implantation doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait l'une par rapport à l'autre au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

La surface de l'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut être supérieure à 60 % de la superficie de la parcelle.

Pour les parcelles jouxtant la RN 19, tout parking, dépôt, stockage, voie de circulation... ne peut être implanté entre la façade donnant sur la RN 19 et cette voie.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs claires, brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Seul le premier tiers de la façade en partant de l'égout du toit pourra recevoir une signalétique à but directionnel ou commercial.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Pour les parcelles jouxtant la RN 19 :

Les façades principales, visibles depuis la voie, aveugles ou unies sont interdites.

L'utilisation de deux matériaux (métal, bois, verre par exemple) doit être privilégiée. .

Les façades visibles à partir de ces voies de circulation doivent comporter une surface d'ouverture au moins égale à 20 % de la surface de la façade considérée.

Toitures

Les toits doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente inférieure à 30°.

Les pans coupés sont admis.

Les toitures doivent présenter une couleur rappelant l'aspect de la tuile rouge foncé, brun ou flammé.

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Des dérogations peuvent être accordées sous conditions d'une justification technique.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves implantées le long de la RN 19 seront constituées soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les aménagements doivent, en fonction de l'activité réserver au stationnement une surface au moins égale à 30 % de la SHOB.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager qui privilégiera les essences locales.

10 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert qui ne peut être utilisé comme aire de stationnement ou voie de circulation.

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY

ARTICLE 1AUY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article 1 AUY 2,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visé aux articles R. 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R. 444-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,
- les caravanes isolées,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- que la conception et la localisation des opérations ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que les opérations soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

En outre, sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et activités de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

ARTICLE 1AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- il ne peut être créé, pour l'ensemble de la zone, plus d'un accès sur la RN 19 ou sur la RD 138,
- l'emprise minimale est fixée à 6 mètres.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- l'emprise minimale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le raccordement est à la charge du constructeur. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence de réseau ou cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

- eaux non domestiques :

- l'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement et devra être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE 1AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit prendre en compte la surface nécessaire à l'assainissement en fonction de l'activité et du type d'assainissement mis en œuvre.

ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Concernant "La Grande Roie", sur les parcelles bordant la RN 19, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul compris entre 6 et 10 mètres.

Concernant "La Folie" à Broncourt, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RN 19 et de 15 mètres par rapport à la RD 138.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait l'une par rapport à l'autre au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL

La surface de l'ensemble des constructions édifiées sur un terrain ne peut être supérieure à 60 % de la superficie de la parcelle.

Pour les constructions situées à moins de 60 mètres de la RN 19 ou de la RD 138, tout parking, dépôt, stockage... ne peut être implanté entre la façade donnant sur la RN 19 ou la RD 138 et la voie considérée.

ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve d'une justification technique et d'une bonne insertion dans le paysage et notamment sur la partie la plus haute du site "La Grande Roie".

ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Façades

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs claires, brillantes, violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Pour les parcelles jouxtant la RN 19 et la RD 138 :

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.

L'utilisation de deux matériaux (métal, bois, verre par exemple) doit être privilégiée.

Seul le premier tiers de la façade en partant de l'égout du toit pourra recevoir une signalétique à but directionnel ou commercial.

Les façades visibles à partir de ces voies de circulation doivent comporter une surface d'ouverture au moins égale à 20 % de la surface de la façade considérée.

Toitures

Les couvertures en tôle non teinte sont interdites.

Pour les parcelles jouxtant la RN 19 et la RD 138 :

Les toits doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente inférieure à 30°. Les pans coupés sont admis.

Les toitures doivent présenter une couleur rappelant l'aspect de la tuile rouge foncé, brun ou flammé.

Des dérogations peuvent être accordées sous conditions d'une justification technique.

Clôtures sur rue

Les clôtures neuves implantées le long de la RN 19 ou de la RD 138 seront constituées soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les aménagements doivent, en fonction de l'activité réserver au stationnement une surface au moins égale à 30 % de la SHOB.

ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction, de dépôt, de parkings... devra être accompagné d'un projet paysager qui privilégiera les essences locales.

10 % de la superficie de la parcelle doit être réservée en espace vert.

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

**QUATRIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

La commune de Fayl-Billot a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 18 août 1981, révisé le 24 octobre 1990, puis modifié le 29 juin 2000.

Les objectifs, le zonage, et le règlement nécessitaient d'être réétudiés en profondeur en raison de l'évolution importante de la commune et notamment du regroupement avec Charmoy et Broncourt. En effet, le document d'urbanisme actuel ne s'applique que sur le bourg de Fayl-Billot.

Le précédent document avait défini les objectifs suivants :

- Préparer une déviation à la route nationale 19,
- Limiter l'extension linéaire, principalement le long de la RN 19 et de la rue du Mont d'Olivotte,
- Réserver des terrains pour l'extension future des établissements scolaires et les relier au centre-bourg,
- Réserver des terrains pour l'extension de la zone industrielle,
- Préserver les zones agricoles et boisées,
- Favoriser la réhabilitation des logements anciens.

1. Les objectifs

1.1. La préservation du cadre de vie et une urbanisation modérée de la commune

1.1.1. Préserver le patrimoine architectural et la morphologie urbaine

L'objectif principal est de mettre en valeur et préserver le centre ancien en évitant tout projet architectural inadapté.

La création d'une zone particulière permet notamment de respecter la morphologie du centre ancien en imposant l'implantation à l'alignement.

Concernant les extensions futures, la volonté communale est de respecter l'identité architecturale globale. Une réflexion particulière sur le règlement permet de mettre en place des règles homogènes au sein de chaque type de zones assurant ainsi une certaine cohérence.

Par ailleurs, la commune a pour projet la rénovation de ses lavoirs et la mise en place d'un circuit pédestre permettant la découverte de ce patrimoine.

1.1.2. Densifier les dents creuses en cœur de village

La commune souhaite urbaniser les quelques terrains vides et donc disponibles en cœur de village afin de pouvoir maintenir son développement démographique.

L'urbanisation des dents creuses permettrait, dans un premier temps, de ne pas étendre les limites du village sur les secteurs périphériques.

1.1.3. Extension modérée de l'urbanisation

L'objectif est de développer le village de Fayl-Billot en élargissant le village afin d'éviter une urbanisation le long des axes de communication. Cette extension se ferait préférentiellement en continuité des lotissements au Nord du village et au niveau du Mont d'Olivotte.

Ainsi, la commune prévoit le développement de Fayl-Billot par le biais de plusieurs zones AU :

- la première est située au lieu-dit "Pommerai", à la sortie du village vers Langres,
- la seconde se trouve au Nord du village, entre la route de Rougeux et le chemin de Maizières.

Enfin, l'extension à long terme est prévue dans une zone 2 AU située dans le secteur du "Pré aux Taureaux".

L'objectif de Charmoy dans ce domaine est de se développer de manière modérée en accueillant quelques maisons en continuité directe avec le bâti existant, à la sortie du village en direction de Fayl-Billot.

Pour Broncourt, l'objectif est également un développement modéré en continuité du bâti le long de la voie principale.

1.1.4. Encourager la mixité sociale et l'offre de logements

La commune a cédé les anciennes écoles à l'OPAC qui va réaliser 6 logements sociaux.

La commune souhaite donc encourager les mesures de ce type afin de diversifier l'offre de logements de la commune. L'accueil de populations jeunes permet de renouveler la population et de pérenniser les équipements publics, l'école par exemple.

1.2. Le développement des activités

1.2.1. Développer la zone d'activités de « La Folie »

La zone d'activités localisée à Broncourt propose une surface d'environ 3.5 hectares. Elle accueille principalement des activités industrielles.

L'objectif est d'encourager son développement en concertation avec le syndicat en charge de sa gestion en prévoyant.

Les conditions d'aménagement de cette zone sont définies dans le cadre de l'étude d'Entrée de Ville.

1.2.2. Etendre les activités à Fayl-Billot

Le territoire de Fayl-Billot accueille également une zone d'activités, principalement artisanales (bois...). Le développement de ces activités avait été planifié dans le POS. La commune souhaite reconduire cet objectif. Comme pour "la Folie", l'Etude d'Entrée de Ville" définit les conditions d'aménagement de la zone.

1.2.3. Créer une nouvelle zone à vocation artisanale

Les élus émettent également l'hypothèse de la mise en place d'une nouvelle zone, plus restreinte, dans la partie Nord du territoire, le long de la route de Rougeux. La commune souhaite profiter de la déviation de la RN 19 en prévoyant une zone AUX, destiné aux activités artisanales à proximité de cette infrastructure.

L'objectif principal est d'accueillir des activités d'une part mais aussi de les éloigner des habitations d'autre part.

1.2.4. Pérenniser l'activité agricole

Concernant l'activité agricole, l'objectif majeur est de maintenir les exploitations existantes. Une attention sera portée sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations afin de limiter les nuisances réciproques.

1.3. La réalisation d'équipements publics et de voiries

1.3.1. Aménagement d'un secteur d'équipements publics

Suite à la réalisation d'un nouveau collège sur le terrain de football, une procédure de DUP est actuellement en cours afin de rendre la commune propriétaire de terrains destinés à accueillir 2 nouveaux terrains de football et leurs équipements.

L'objectif futur est la construction d'une salle des fêtes à l'emplacement de l'ancien collège.

La création d'une zone UE permet de distinguer au sein du zonage un secteur spécifique destiné aux équipements publics.

1.3.2. Aménagement de la traversée urbaine

Le village de Fayl-Billot est traversé par la RN 19 qui pose des problèmes de sécurité en raison du trafic et de sa vitesse élevée. La commune souhaite traiter ces problèmes. A ce titre, la requalification du carrefour du collège apparaît comme une priorité.

1.3.3. Création de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, de nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations. Ainsi des emplacements réservés pourront être prévus pour les aménager. A cet effet, le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies ou des réseaux réalisés (PVR).

1.4. La préservation et la mise en valeur des éléments paysagers du territoire

1.4.1. Préserver le patrimoine naturel et le bois Banal

L'objectif dans ce domaine est de protéger les éléments du patrimoine naturel et principalement le Bois Banal qui présente une palette diversifiée d'essences. Le classement en zone N, naturelle protégée, permet de préserver ces espaces de toute construction. Par ailleurs, le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés permet de les protéger en rendant toute demande de défrichement irrecevable.

La ZNIEFF recensée sur le territoire de Fayl-Billot est également protégée par un classement en secteur Np.

1.4.2. Créer des aménagements liés au domaine de l'eau

La commune souhaite mettre en valeur le fond de vallée qui présente un intérêt paysager important à proximité directe du centre du village.

A ce titre, une propriété communale pourrait être consacrée à des aménagements liés au thème de l'eau.

1.4.3. Protéger les captages en eau potable

Plusieurs captages sont présents sur le territoire communal accompagnés de périmètres de protection. La commune souhaite les prendre en compte dans le PLU, à travers les Servitudes d'Utilité Publique.

De plus, afin de renforcer cette protection, les boisements présents dans ces périmètres sont classés en Espaces Boisés Classés, pérennisant ainsi l'occupation du sol.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. Les surfaces des zones

(en hectares)

Zones	PLU
Zone UB	71,3
Zone UD	50,3
Zone UE	9,5
Zone UY	21,2
Secteur UYa	9,5
Zone 1 AU	6,7
Zone 2 AU	8,4
Zone AUX	12,5
Zone 1 AUY	17,3
Zone 2 AUY	19,7
Zone A	2428
Zone N	1573,9
Secteur Nc	0,2
Secteur Ne	1,4
Secteur Np	59,1
TOTAL	4290

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

Les zones NB qui correspondaient aux secteurs naturels mal desservis par les réseaux où les constructions étaient autorisées au coup par coup en fonction de la capacité des réseaux. Désormais, les terrains sont desservis ou vont l'être, ils sont alors classés en zone U ou AU ou ils ne sont pas suffisamment desservis et ils sont classés en A ou N en fonction des besoins.

2.2. La zone urbaine (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de ses secteurs

Peuvent être classés en zone urbaine U, les 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.

2.2.1. La zone UB

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UB couvrait le centre ancien du bourg de Fayl-Billot, intégrant le Mont d'Olivotte et quelques constructions situées rue du Moulin.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU révisé présente une zone UB :

- A Fayl-Billot, correspondant au tracé de la zone UB du POS,
- A Charmoy, couvrant l'ensemble de la zone bâtie,
- A Broncourt, couvrant la partie ancienne du village.

2.2.2. La zone UD

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UD couvrait les zones d'urbanisation plus récentes, périphériques au centre ancien situées :

- au lieu-dit "Maladière Est,
- au lieu-dit "Village Nord",
- dans le secteur d'équipements publics (collège, gymnase..),
- rue du Glaud dans le prolongement du Mont d'Olivotte,
- en sortie de village vers Vesoul.

La zone UD présentait un secteur UDe prévu pour l'extension des équipements liés au terrain de football.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU révisé comporte une zone UD :

- A Fayl-Billot, la zone UD reprend le tracé de la zone UD du POS avec quelques évolutions. Certaines zones classées dans le POS en NAb, zone d'urbanisation future, ont été construites et sont donc intégrées à la zone UD. C'est le cas :
 - Au lieu-dit "Sainte-Anne" au Nord du village,
 - Rue Jean Seurot, en limite Nord de la zone UB, à proximité de l'église,

- Rue Marguerite Prudent, à la sortie du village vers Rougeux,

Par ailleurs, la zone d'équipements publics et le secteur UDe ne sont pas repris dans le tracé de la zone UD du PLU,

- A Charmoy :
 - A la sortie du village, vers Fayl-Billot, sur des terrains vierges desservis par les réseaux et urbanisables à court terme,
- A Broncourt :
 - De part et d'autre du chemin rural de Broncourt à la Louvière. La zone UD couvre des constructions relativement récentes et situées en périphérie du centre ancien,
 - Dans le prolongement de la zone UB, sur les parcelles 1 et 36 qui sont actuellement desservis par les réseaux et donc urbanisables.

2.2.3. La zone UE

La zone UE, destinée aux équipements publics (collège, gymnase...) couvre, à Fayl-Billot, les équipementiers existants et une extension en direction du Bois Banal incluant ainsi le secteur UDe du POS.

2.2.4. La zone UY

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone urbaine UY couvrait les constructions existantes destinées à des activités artisanales et industrielles. Cette zone était localisée en sortie de Fayl-Billot vers Vesoul au lieu-dit La Grande Roie.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Contenant une étude Entrée de Ville (troisième partie), le PLU révisé propose une zone UY correspondant à la zone d'activités de la Folie à Broncourt.

La zone UY initiale est reprise dans un secteur UYa étendue sur les parcelles 15 et 16 qui ne sont déjà plus cultivées et intégrées à l'emprise des activités existantes.

2.3. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitat, des activités commerciales et des services voire de certaines activités agricoles.

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

La zone 1 AU

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Le POS présentait une zone NAb, située en plusieurs points du village de Fayl-Billot :

- Au lieu-dit Sainte-Anne,
- Rue Margerite Prudent,
- Rue Jean Seurot,
- Chemin Mathieu.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone 1 AU ne se trouve que dans le village de Fayl-Billot. Son tracé reprend les parcelles de la zone NAb n'ayant pas été construites ou intégrées à la zone UD comme :

- la zone située Chemin Mathieu,
- une partie du tracé de la zone Sainte-Anne.

Par ailleurs, une nouvelle zone 1 AU est créée :

- Sur une partie des parcelles 19 et 48, dans le prolongement de la zone UD du lieu-dit Sainte-Anne.

La zone 2 AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

Afin de prévoir, le développement de l'urbanisation à plus long terme, une zone 2 AU est délimitée à Fayl-Billot.

Cette zone 2 AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constituera une réserve foncière où toute construction est interdite.

Elle est située de part et d'autre du chemin du Pré aux Taureaux sur des parcelles initialement situées en zone agricole entre les zones résidentielles UB, UD et le secteur d'activités UYa.

2.3.2. Les futures zones d'activités

Caractéristiques de la zone AUX

Les informations sont détaillées dans la partie "étude Entrée de Ville".

Caractéristiques de la zone 1 AU Y

Les informations sont détaillées dans la partie "étude Entrée de Ville".

2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait une large partie du territoire agricole de Fayl-Billot.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone agricole, agricole, reprend le tracé de la zone NC auquel sont ajoutées les parcelles agricoles des territoires de Charmoy et de Broncourt.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des 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 d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle ND occupait majoritairement les espaces boisés de Fayl-Billot.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU comporte une zone naturelle N qui correspond globalement à la zone ND du POS à laquelle sont ajoutées les espaces boisés de Charmoy et Broncourt.

La zone N comporte trois secteurs :

- Nc, destiné à l'implantation d'un camping sur une parcelle communale, le long du chemin de Bois Banal,
- Ne, lié à la présence d'étangs et d'une activité piscicole, situé au Sud-Est du bourg de Fayl-Billot,
- Np, correspondant à une protection du patrimoine naturel représenté par une ZNIEFF.

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

3.1. Les zones urbaines

Des règles générales sont communes à l'ensemble des zones et notamment à propos de la desserte par les réseaux. Aussi, le raccordement sur le réseau d'eau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les activités grandes consommatrices d'eau doivent être équipées de dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Concernant l'assainissement, le raccordement est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Pour les constructions situées en dehors du zonage d'assainissement collectif au titre du schéma d'assainissement, en cas d'absence du réseau ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

3.1.1. La zone UB

La zone UB est donc constituée par le noyau ancien de Fayl-Billot et par le village de Charmoy et la partie ancienne de Broncourt.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des services, des commerces, des activités artisanales ou agricoles compatibles avec ce caractère résidentiel.

Occupation des sols :

A destination principalement résidentielle mais afin de permettre une certaine mixité, la zone UB autorise l'habitat, les commerces, les services, les équipements collectifs ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les activités artisanales et agricoles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dommages graves aux habitants.

Dans le PLU, sont en outre interdites, les constructions et installations industrielles, les zones d'activités leur étant destinées, les carrières, les installations de camping...

Caractéristiques des terrains en UB :

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés car les centres anciens présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes et doivent être laissés comme tels.

Forme urbaine :

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres et dans tous les cas leurs caractéristiques doivent être proportionnelles au nombre de logement et dans tous les cas satisfaire au passage des engins de pompiers. Afin de préserver la sécurité, les accès sur la RN 19 doivent être aménagés afin de tenir compte de l'intensité et de la sécurité du trafic.

Par ailleurs, dans le cadre de la circulation, les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Afin de respecter le caractère général des secteurs les plus anciens, la règle générale est l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, pour répondre aux différents cas de figures existants dans le centre ancien, la construction en recul est permise lorsque :

- le bâtiment voisin est implanté en retrait de l'alignement, dans ce cas, la construction doit s'implanter à l'alignement du bâtiment voisin,
- les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement, dans ce cas, la construction doit s'implanter à l'alignement d'un ou des bâtiments voisins, ou avec un recul compris entre ceux des bâtiments voisins,
- il n'existe pas de constructions voisines, dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'un minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La plupart des constructions anciennes, y compris à Charmoy et Broncourt sont relativement hautes. Aussi, quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants, la hauteur au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs au faîtage des constructions voisines.

Dans les autres cas, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans les parties périphériques de la zone UB, la hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Généralités

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrassements et talutages de plus de 60 centimètres par rapport au terrain naturel sont interdits.

La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions, leurs extensions et leurs éléments accompagnateurs (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains et naturels.

Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

Outre ces dispositions générales, le règlement prévoit une série de règles permettant de préserver la morphologie d'une manière globale et commune aux trois villages.

Couleurs

Les couleurs des murs et façades ne doivent pas être de couleurs violentes et discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

Façades

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

La conservation ou la restauration des constructions existantes doivent être réalisées en respectant le caractère originel du village.

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, l'aspect des matériaux mis en œuvre doivent se rapprocher de ceux utilisés dans le centre ancien.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que large.

L'utilisation des carreaux de verre est interdite en façades donnant sur la rue principale.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente semblable à celle des toitures environnantes. Les pans coupés sont admis.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.

Les couvertures des constructions principales doivent avoir l'aspect de la tuile ou être en tuile, de couleur rouge flammé.

Concernant les annexes et les dépendances, les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètres dont 40 centimètres pour le mur bahut et 80 cm pour le dispositif à claire-voie.

La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3.1.2. La zone UD

La zone UD est donc constitué par les extensions récentes situées à la périphérie du village de Fayl-Billot et de Broncourt où prédomine la construction individuelle discontinue. Elle correspond également à des terrains libres, mais desservis par les réseaux, situés à la sortie de Charmoy, vers Fayl-Billot.

Comme la zone UB, cette zone est destiné principalement à l'habitat mais peut accueillir des services, des commerces, des activités artisanales ou agricoles compatibles avec ce caractère résidentiel.

Occupation des sols :

A destination principalement résidentielle mais afin de permettre une certaine mixité, la zone UD autorise l'habitat, les commerces, les services, les équipements collectifs ainsi que les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration et les activités artisanales et agricoles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dommages graves aux habitants.

Dans le PLU, sont en outre interdites, les constructions et installations industrielles, les zones d'activités leur étant destinées, les carrières et les installations de camping.

Forme urbaine :

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres et dans tous les cas leurs caractéristiques doivent être proportionnelles au nombre de logement et dans tous les cas satisfaire au passage des engins de pompiers. Afin de préserver la sécurité, les accès sur la RN 19 doivent être aménagés afin de tenir compte de l'intensité et de la sécurité du trafic.

Par ailleurs, dans le cadre de la circulation, les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

Contrairement à la zone UB, l'implantation des constructions les plus récentes s'est fait préférentiellement au milieu des parcelles dont le découpage est plus régulier et géométrique. Afin de respecter cette règle générale, l'implantation doit se faire en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 8 mètres par rapport à l'axe.

Afin de garder une homogénéité entre les règlements, les autres règles d'implantation sont identiques à celles de la zone UB.

Pour être cohérent avec les constructions nouvelles autorisées dans les centres anciens, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture dans la zone UD.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Les règles relatives aux aspects extérieurs sont sensiblement équivalentes à celles de la zone UB, notamment concernant les couleurs de toitures ou la hauteur des clôtures et ceci dans le but d'assurer une certaine homogénéité du bâti et son impact dans son environnement immédiat.

3.1.3. La zone UE

La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics, scolaires et sportifs de Fayl-Billot.

Occupation des sols :

Afin de respecter la destination de la zone, outre les constructions et équipements strictement liés aux activités scolaires, sportives et de loisirs, seules les habitations nécessaires au fonctionnement des équipements (surveillance...) sont admises.

Forme urbaine :

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres et dans tous les cas leurs caractéristiques doivent être proportionnelles au nombre de logement et dans tous les cas satisfaire au passage des engins de pompiers. Afin de préserver la sécurité, les accès sur la RN 19 doivent être aménagés afin de tenir compte de l'intensité et de la sécurité du trafic.

Par ailleurs, dans le cadre de la circulation, les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules.

L'implantation doit se faire en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 8 mètres par rapport à l'axe.

Afin de garder une homogénéité entre les règlements, les autres règles d'implantation sont identiques à celles de la zone UB.

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage de la toiture et 10 mètres pour les habitations, comme dans les zones UB et UD.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Seules les règles concernant les habitations sont définies et sont similaires à celles des zones UB ou UD. Seule la règle concernant les clôtures diffèrent. En raison de la proximité d'équipements publics présentant une fréquentation importante, les clôtures des habitations peuvent présenter une hauteur de 2 mètres.

3.1.4. La zone UY

La zone UY couvre l'emprise des installations industrielles existantes et les terrains libres permettant d'agrandir ces entreprises ou en accueillir de nouvelles.

Les normes contenues dans le règlement sont justifiées dans la troisième partie Etude Entrée de Ville.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1 AU

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts, à court terme, à l'urbanisation.

La zone 1 AU, une fois construite, est destinée à être intégrée à la zone UD. C'est pourquoi, le règlement des zones 1 AU reprend, en majeure partie, la même réglementation que cette zone.

Occupation des sols :

La zone 1 AU autorise l'habitat, les commerces, les services, les bureaux, les équipements collectifs, l'hôtellerie et les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruits, odeurs, trépidations).

Sont interdits car non compatibles avec une zone d'habitat nouvelle, les ICPE, les entrepôts et hangars, les activités agricoles, le stationnement de caravanes, le dépôt de véhicules, les carrières et tout ce qui est lié au camping.

Les zones 1 AU sont destinées à un aménagement global et cohérent. Aussi, les constructions doivent être admises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. La réalisation de plusieurs phases est possible mais la conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés, des terrains inconstructible et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Enfin, les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Caractéristiques des terrains :

Comme dans le POS, les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et le Coefficient d'Occupation des Sols ne sont pas réglementés.

Forme urbaine :

La zone 1 AU est donc destinée à un aménagement d'ensemble. Afin d'assurer une bonne desserte des quartiers futurs l'emprise minimale est fixée à 4 mètres et celle des voiries à 8 mètres.

Par référence aux constructions les plus récentes situées à la périphérie de la zone UD, l'implantation des constructions (sauf annexes et dépendances situées à l'arrière de la construction) doit se faire avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Pour reprendre les différents cas de figures existants en zone U, les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre, sur une seule limite séparative ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 m.

Comme pour la zone U, la distance minimale entre habitation sur une même parcelle est fixée à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Une fois construite, la zone 1 AU est destinée à être intégrée à la zone UD/ Le règlement de la zone 1 AU est donc relativement semblable à celui de la zone UD précédemment présenté.

Stationnement :

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public. Il est exigé, au minimum, une place de stationnement par logement en plus du garage et une place visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements en cas d'opération d'habitat groupé.

Espaces libres et plantations :

Les groupes d'habitations et opération d'aménagement d'ensemble et plus doivent réserver 5 % de leur superficie à des espaces verts communs facilitant l'insertion des constructions et renforçant le caractère rural et ouvert des villages.

3.2.2. La zone AUX

La zone AUX correspond à un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à la réalisation d'une zone artisanale le long de la RN 19 à l'entrée de Fayl-Billot, en venant de Vesoul. L'ensemble des dispositions contenues dans le règlement sont justifiées par l'étude d'Entrée de Ville (3^{ème} partie).

3.2.3. La zone 1 AU Y

La zone 1AU Y correspond à un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à l'extension des activités industrielles à Fayl-Billot, au lieu-dit la Grande Roie, et sur la zone d'activités de La Folie.

L'ensemble des dispositions contenues dans le règlement sont justifiées par l'étude d'Entrée de Ville (3^{ème} partie).

3.2.4. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée de Fayl-Billot.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière parfaitement inconstructible.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés.

3.2.5. La zone 2 AU Y

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des activités industrielles à Fayl-Billot.

Ces terrains constituent une réserve foncière parfaitement inconstructible.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés.

3.3. La zone agricole

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'éventuelle diversification du secteur agricole et autorise les activités du type commerce (vente de produits) et tourisme (gîte, camping à la ferme...)

Occupation des sols :

La zone A autorise l'habitat à condition qu'il soit strictement lié à une activité agricole. Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU. Afin de permettre une diversification des activités agricoles, les constructions, ou transformation de constructions existantes, à usage agricole destinées à des activités d'agro-tourisme (gîte rural...) est admise.

Enfin d'une manière générale, toutes les constructions nécessaires à une activité agricole sont autorisées en zone A.

Forme urbaine :

Compte tenu de la surface des parcelles en zone A et pour des besoins de visibilité et de manœuvre, l'implantation des constructions se fait avec un recul d'au moins 25 m par rapport à la RN 19 et 10 mètres par rapport aux voies départementales et communales.

Par ailleurs, aucun nouvel accès ne peut être créé sur la RN 19.

La hauteur des habitations ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, et 3 mètres pour les abris de jardins.

Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Aspects extérieurs :

Pour des raisons d'intégration paysagère et d'esthétique (volumes, couleurs), les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux, aux sites et aux paysages. Les matériaux de constructions destinés à être revêtus ne doivent pas rester à découverts pour des raisons esthétiques.

Les seules contraintes portent sur l'interdiction d'utiliser des couleurs trop voyantes, des matériaux brillants.

Les pentes doivent présenter au moins 2 pans.

Les constructions d'habitations doivent respecter les règles de la zone 1 AU.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Espaces libres et plantations :

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles.

3.4. La zone naturelle

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe :

- un secteur Nc, destiné à l'aménagement d'un camping communal,
- un secteur Ne, lié à l'existence d'une activité piscicole,
- un secteur Np, correspondant à une protection du patrimoine naturel (ZNIEFF).

Occupation des sols :

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit toutes les occupations du sol et dresse uniquement la liste des occupations autorisées sous conditions.

Dans la zone N, exceptés les secteurs, ne sont admis que la reconstruction après sinistre, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50 m² de SHOB, les équipements publics.

Ensuite, chacun des secteurs est traité spécifiquement.

Dans le seul secteur Nc, ne sont admises que les constructions et installations liées à l'existence d'un camping.

Dans le seul Ne, ne sont admises que les constructions et installations liées à la pisciculture.

Enfin, aucune construction n'est admise dans le secteur Np, correspondant à l'emprise d'une ZNIEFF identifiant un patrimoine naturel à protéger.

3.5. Les dispositions diverses

3.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "Espaces Boisés Classés à conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le 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 (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

	<i>PLU</i>
<i>Surface EBC en hectares</i>	438

3.5.2. Les emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	480 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n°2	580 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°3	440 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°4	2700 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°5	125 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°6	460 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°7	320 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°8	1000 m ²	Elargissement de voirie	Commune

3.5.3. Les plans d'alignement

Il est recensé des plans d'alignement sur le domaine routier départemental :

- A Fayl-Billot, RD 313 et RD 7,
- A Broncourt, RD 138,
- A Charmoy, RD 14.

**CINQUIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

Les zones U, à destination de l'habitat, représentent 121 hectares. Le PLU prévoit une extension de 6,7 hectares à court terme et de 7,5 hectares à long terme soit un total de 14,2 hectares. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, sur des zones agricoles et représente une évolution d'environ 12 %.

Concernant le développement des activités, l'emprise de la zone UY représente 29 hectares. L'évolution envisagée à travers les zones AUX, 1 AU Y et 2 AU Y, dont certaines étaient déjà prévues dans le POS, représente 37 hectares à court terme et 20 hectares à long terme. Cette extension se fait également sur les zones agricoles.

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif (dont la ZNIZFF).

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Le PLU réserve à l'activité agricole une large part du territoire communal, près de 2400 hectares et préserve les espaces naturels et remarquables par un classement en zone N sur environ 1600 hectares.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation prévu dans le PLU se fait en continuité directe de l'espace actuellement bâti évitant un ainsi le mitage de l'urbanisation et les nuisances réciproques entre habitat et activités agricoles (circulation des engins...)

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. Le classement des centres anciens en secteur UA

Afin de préserver la qualité architecturale de chacune des parties anciennes des villages, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone UA qui s'accompagne d'une réglementation spécifique, notamment en terme d'implantation des constructions.

2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels

La commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire ; en particulier le Bois Banal et la vallée du Fayl.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone N et notamment l'emprise de la ZNIEFF, secteur Np, où les occupations du sol admises sont très restreintes.

Par ailleurs, la distinction de secteurs particuliers permet une prise en compte spécifique des spécificités du territoire : implantation d'un camping communal, existence d'une activité piscicole...

2.3. La mise en valeur des "Entrées de Ville"

La volonté d'implanter des activités en entrée de village a nécessité, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de la part de la commune une réflexion particulière sur l'aménagement de ces secteurs à proximité de la RN 19.

Aussi, le PLU a pris en compte :

- la sécurité routière,
- les nuisances,
- l'architecture,
- le paysage,
- l'urbanisme.

2.4. La Protection des captages en eau potable

Les captages recensés sur le territoire communal font l'objet de servitude limitant fortement les possibilités de construction.

3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	Prise en compte des paysages et cônes de vues
imperméabilisation des sols	Préservation du centre ancien
	Protection des boisements
	Respect des "Entrées de Ville"
	Planification du développement résidentiel
	Développement des activités
	Prise en compte de la ZNIEFF