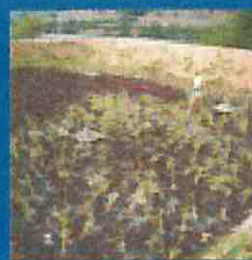
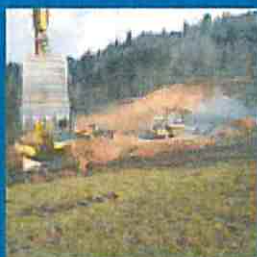


**Commune de
FAY LE CLOS**
(26240)



CARTE COMMUNALE

1- Rapport de présentation



10 Rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

5.07.125

NOV.
2012

SOMMAIRE

| | |
|------------------------|----------|
| PREAMBULE | 4 |
|------------------------|----------|

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE ET ETAT INITIAL DU SITE

| | |
|---------------------------|----------|
| INTRODUCTION | 7 |
|---------------------------|----------|

| | |
|--|----------|
| Chapitre I – EXPOSE DU DIAGNOSTIC | 8 |
|--|----------|

| | |
|----------------------------------|----|
| A. DEMOGRAPHIE..... | 8 |
| B. ACTIVITES ECONOMIQUES | 15 |
| C. HABITAT ET URBANISATION | 20 |
| D. SERVICES ET EQUIPEMENTS | 26 |
| E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL | 31 |

| | |
|---|-----------|
| Chapitre II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 32 |
|---|-----------|

| | |
|---------------------------------|----|
| A. PAYSAGE | 32 |
| B. MILIEU NATUREL..... | 35 |
| C. HISTOIRE ET PATRIMOINE | 43 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Chapitre III – CONCLUSION..... | 44 |
|---------------------------------------|-----------|

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU PROJET RETENU POUR ETABLIR LA CARTE COMMUNALE

| | |
|---|----|
| A. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE | 46 |
| B. CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE | 48 |

TROISIEME PARTIE : INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE ET ETAT INITIAL DU SITE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| INTRODUCTION | 7 |
| Chapitre I – EXPOSE DU DIAGNOSTIC | 8 |
| A. DEMOGRAPHIE | 8 |
| 1. POPULATION | 8 |
| 1.1. Evolution | 8 |
| 1.2. Structure par âge | 10 |
| 1.3. Les ménages | 12 |
| 2. POPULATION ACTIVE | 13 |
| 2.1. Composition de la population active | 13 |
| 2.2. Migrations journalières | 14 |
| B. ACTIVITES ECONOMIQUES | 15 |
| 1. AGRICULTURE | 15 |
| 1.1. Les Exploitations | 15 |
| 1.2. La Surface Agricole Utilisée | 16 |
| 1.3. Les productions agricoles | 16 |
| 1.4. L'Elevage | 17 |
| 1.5. Les agriculteurs | 18 |
| 2. ACTIVITES NON-AGRICOLES | 18 |
| 2.1. Industrie - artisanat - profession libérale | 18 |
| 2.2. Commerces et services | 18 |
| 2.3. Le tourisme | 19 |
| C. HABITAT ET URBANISATION | 20 |
| 1. DISTRIBUTION DES ZONES URBAINES | 20 |
| 2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER | 23 |
| 2.1. Evolution Du Parc | 23 |
| 2.2. Typologie Du Parc | 23 |
| 3. RYTHME DE LA CONSTRUCTION | 24 |
| 4. ETAT DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE FONCIERE (source DDE) | 24 |
| 5. PLAN LOCAL DE L'HABITAT | 24 |
| D. SERVICES ET EQUIPEMENTS | 26 |
| 1. SERVICES | 26 |
| 2. EQUIPEMENTS | 26 |
| 3. VIE ASSOCIATIVE | 26 |
| 4. RESEAUX | 27 |
| 4.1. Adduction d'Eau Potable et Défense incendie | 27 |
| 4.2. Assainissement | 28 |
| a. ETUDES DE 2009 | 28 |
| b. ETUDES DE 2011 | 28 |
| 4.3. Réseau viaire | 29 |
| 4.4. Transports | 29 |
| 4.5. Les ordures ménagères | 30 |
| E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL | 31 |
| Chapitre II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 32 |
| A. PAYSAGE | 32 |
| 1. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE | 32 |
| 2. LES ENJEUX | 34 |
| 2.1. Enjeux du paysage naturel et agricole | 34 |
| 2.2. Les zones urbanisées | 34 |
| B. MILIEU NATUREL | 35 |
| 1. GEOLOGIE | 35 |



| | |
|--|-----------|
| 2. CLIMAT | 36 |
| 3. RELIEF | 37 |
| 4. HYDROLOGIE ET HYDROGEOLOGIE | 38 |
| 5. VEGETATION ET FAUNE | 39 |
| 6. TRAME VERTE ET BLEUE | 40 |
| 7. OCCUPATION DU SOL | 41 |
| 8. LES RISQUES | 42 |
| 9. LES NUISANCES | 42 |
| C. HISTOIRE ET PATRIMOINE | 43 |
| 1. HISTOIRE | 43 |
| 2. PATRIMOINE | 43 |
| Chapitre III – CONCLUSION | 44 |
| A. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE | 46 |
| B. CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE | 48 |
| 1. LA ZONE CONSTRUCTIBLE « C » | 48 |
| 1. L'ENVIRONNEMENT URBAIN | 55 |
| 2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL | 55 |
| 3. L'ACTIVITE AGRICOLE | 55 |



PREAMBULE

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dans son article 6 :

« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.

Les communes dotées d'une carte communale seront compétentes en matière d'autorisation d'occupation des sols, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat (article 31 de la loi). »

Sur la commune de FAY LE CLOS, le Préfet délivre actuellement les autorisations concernant l'occupation des sols sur la base du Règlement National d'Urbanisme.

La municipalité de FAY LE CLOS désire approfondir une réflexion sur le devenir de son territoire et sur son mode de développement.

La commune a ainsi décidé d'élaborer une « carte communale ». Cet outil réglementaire est adapté aux problèmes d'urbanisme rencontrés par les communes de la taille de FAY LE CLOS.

La mise en œuvre de cette carte exige la mise en place d'un inventaire communal établi selon de nombreux critères permettant de déterminer les objectifs qui vont encadrer cette élaboration.

1^{ère} Partie

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DU SITE



FAY LE CLOS en quelques chiffres :Surface totale : **456 ha**Surface Agricole
Utilisée (en 2000) : **492 ha**Superficie des terres
labourables (en 2000) : **333 ha**

Nombre de volailles : 5 000

Nombre de bovins : 326

Population totale : **153 habitants***(Recensement 2008)*Taux de variation : **- 1,1 % / an**
annuel (1999 - 2008)Population totale : **169 habitants***(Recensement 1999)*Densité : **37 hbts / km²**Taux de variation : **+ 1,26 % / an**
annuel (1990 - 1999)**En 1999****77** Logements**63** Résidences principales (81,8%)
dont 8 locatifs**10** Résidences secondaires (13%)**4** Logements vacants (5,2%)**En 2007****7** Sièges d'exploitations agricoles**1** Garage automobile

INTRODUCTION

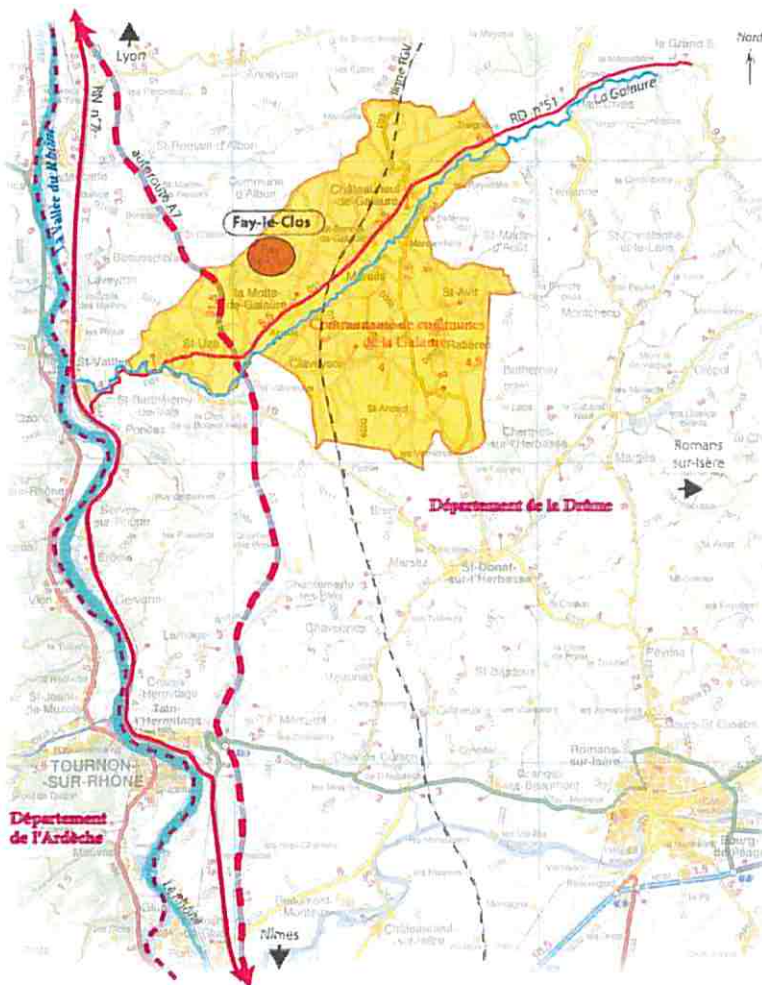
La commune de FAY LE CLOS est située au Nord du département de la Drôme à 42 km de VALENCE sur les rebords collinaires et des terrasses qui séparent la vallée du ruisseau de Montaille au Nord, de celle de la rivière Galaure au Sud.

FAY LE CLOS est administrativement rattachée au canton de SAINT-VALLIER, chef lieu distant de 15 km environ.

Le territoire communal s'étend sur 456 ha et, est constitué essentiellement de zones forestières et agricoles. Il présente des altitudes variant de 200 mètres au Sud, jusqu'à 370 mètres sur le plateau au Nord. La population en 2008, atteint 153 habitants.

La commune fait partie du territoire de la Drôme des collines mais apparaît plus localement tournée vers la vallée de la Galaure. Le village est desservi par la route départementale n°161 qui traverse le territoire

Les communes limitrophes sont au Nord : ANNEYRON ; à l'Est : MUREILS ; au Sud : LA MOTTE DE GALAURE et à l'Ouest : ALBON.



CHAPITRE I – EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A. DEMOGRAPHIE

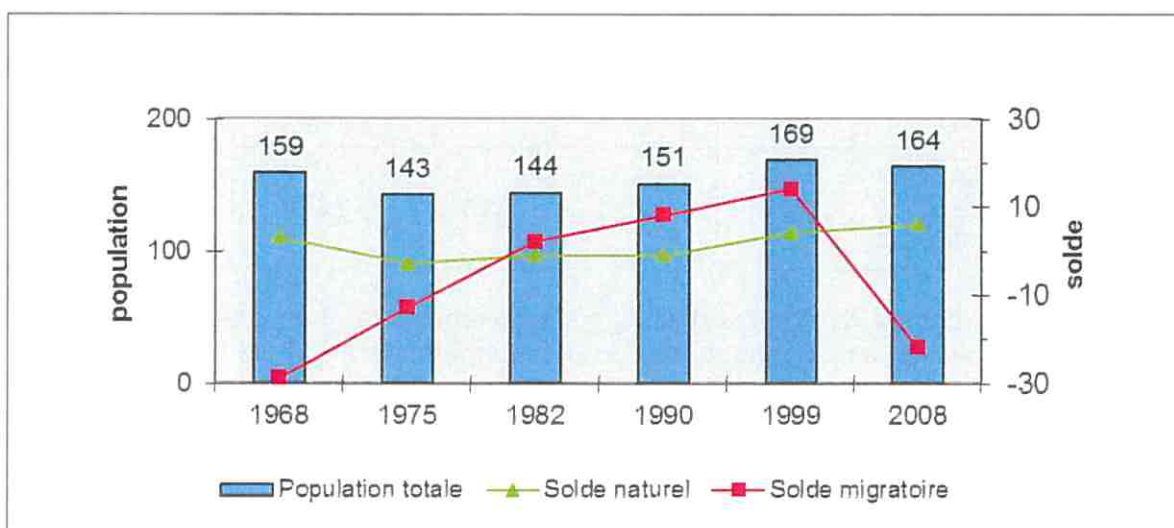
(Source : Recensement Général de la population, INSEE 1982, 1990, 1999, 2006, données communales).

En 2006 :

- ◇ 456 ha
- ◇ 164 habitants
- ◇ Taux de variation annuel (99-06) : -0,43 % / an

1. POPULATION

1.1. EVOLUTION



La population diminue de 1968 à 1975, passant de 159 habitants à 143. Cette baisse est due à un solde migratoire négatif (-30 en 1968, -10 en 1975) et à un solde naturel nul.

Entre 1975 et 1990, la croissance démographique est faible : le solde naturel est négatif, le solde migratoire devient positif et augmente (passant de +2 en 1982 à +14 en 1999.). De 90 à 99, la croissance s'accélère atteignant une hausse de 11,9 % soit 1,26% par an.

A l'échelle cantonale et départementale, la population augmente aussi mais de façon moins significative (+3,4% et 5,7% par an en moyenne de 1990 à 1999).

De 1990 à 1999, la commune se différencie par un solde migratoire plus important : taux de 0,98% / an contre 0,15 % dans le canton et -0,27 % dans le département.

De 1999 à 2008, le rythme de croissance ralentit et devient négatif : -11, % / an. Alors qu'à l'échelle cantonale le rythme est plus soutenu : + 1,37%/an.

La commune de FAY LE CLOS qui a atteint 214 habitants en 1954, a souffert d'une perte de population dans les années soixante / soixante dix. Elle voit ensuite sa situation démographique se redresser petit à petit avec un apport migratoire qui se renforce et qui relance le processus du mouvement naturel. En 1999, le nombre de naissances (10) est supérieur au nombre de décès (6) et pourrait être le signe d'une relance démographique et d'un rajeunissement sensible de la population dans les années à venir. Par ailleurs, l'excédent des entrées sur les sorties devient largement positif (+14) et contribue en majeure partie à la croissance de la population.

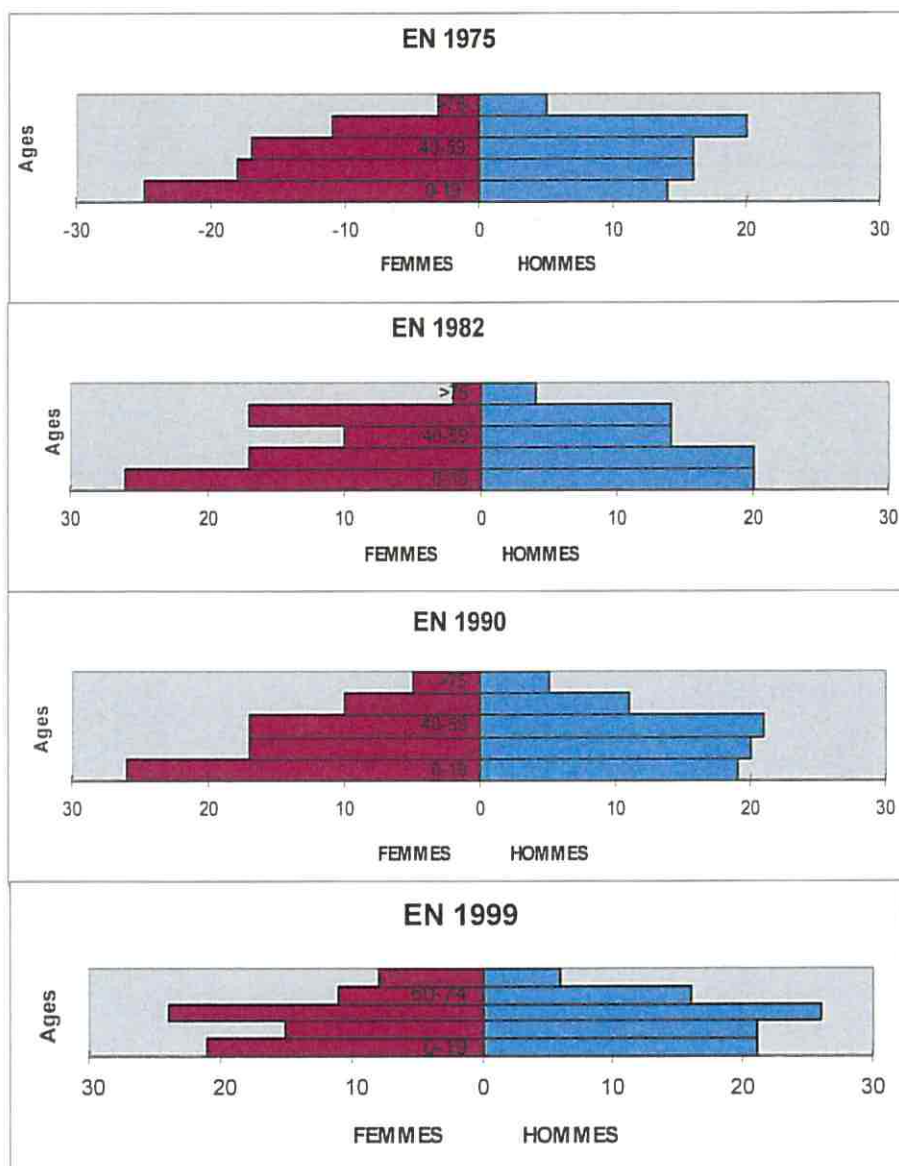
Cette tendance semblait se confirmer, néanmoins le recensement de 2008 donne une population en diminution sur le territoire communal. La dynamique du canton s'est fortement accentuée (0,37% / an entre 90-99 et +1,37%/an entre 99-06) ce qui laisse présager une répercussion sur la commune, proche des centres urbains.

Le cadre de vie attrayant de la commune attire les actifs des villes avoisinantes.

| | 62-68 | 68/75 | 75-82 | 82-90 | 90-99 | 99-08 |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Taux de variation annuel | -2,50% | -1,51% | 0,10% | 0,59% | 1,26% | -1,1 % |
| Taux de variation annuel dû au mouvement naturel | 0,29 % | -0,28% | -0,10% | -0.08% | 0,28% | 0,4% |
| Taux de variation annuel dû au solde migratoire | -2,79% | -1,23% | 0,20% | 0,68% | 0,98% | -1,5% |

En 1999, la densité du nombre d'habitants au kilomètre carré est de 37 à FAY LE CLOS, elle est de 24 pour les communes rurales du département et de 67 pour la Drôme.

1.2. STRUCTURE PAR AGE



La structure des pyramides des âges de FAY LE CLOS :

En 1975, la pyramide montre une part importante des 0-19 ans (27 %) et une part équivalente des tranches d'âge de 20 à 74 ans (soit au total 67 % de la population).

En 1982, la tranche des 40 – 59 ans diminue au profit des 0-39 ans qui se renforcent (58%).

En 1990, la base se maintien (55%) et la part des 40 – 59 ans augmente à nouveau. 80 % de la population à moins de 60 ans.

En 1999, le retour d'une population d'âge moyen (40-59 ans) se confirme et représente 30%. 8% de la population a plus de 75 ans, il s'agit du pourcentage le plus élevé depuis 1975. La proportion des personnes âgées de plus de 75 ans est équivalente à la moyenne départementale (8,2 %).

| | 0-19 | 20-39 | 40-59 | 60-74 | >75 | |
|------|------------|------------|------------|-------|-----|-------------|
| 1975 | 27% | 23% | 23% | 21% | 6% | 100% |
| 1982 | 32% | 26% | 17% | 22% | 4% | 100% |
| 1990 | 30% | 25% | 25% | 14% | 7% | 100% |
| 1999 | 25% | 21% | 30% | 16% | 8% | 100% |

L'évolution de la structure par âge de la population traduit un léger vieillissement, toutefois, cette structure reste encore relativement équilibrée en présentant des valeurs sensiblement égales à celle de la structure de population observé sur l'ensemble du département de la Drôme.

L'indice de jeunesse permet de connaître la part de « jeunes » dans une population donnée et se calcule en comparant l'effectif des 0-19 ans dans la commune de FAY LE CLOS par rapport à l'effectif des 60 ans et plus.

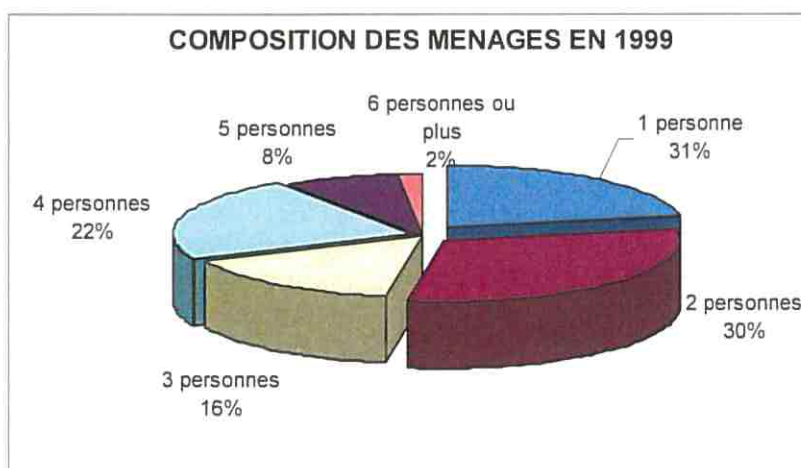
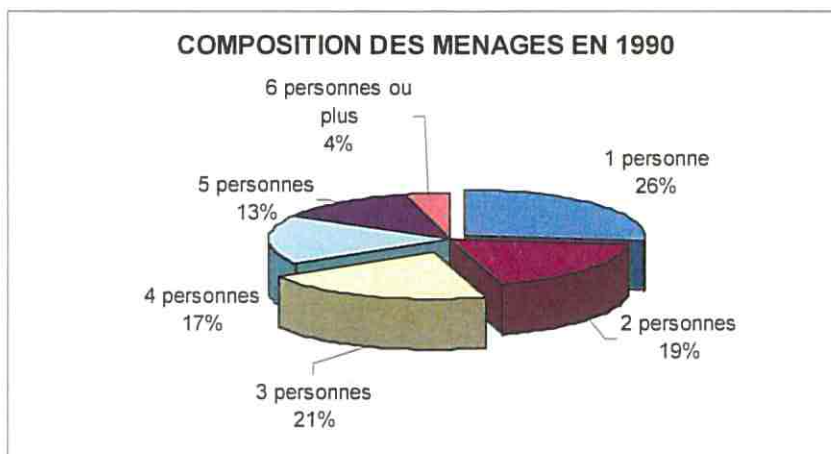
L'indice de jeunesse est de :

- 1,45 en 1990,
- 1,02 en 1999.

Depuis 1990, un léger vieillissement de la population est constaté. A titre indicatif, l'indice de jeunesse du canton de St Vallier est de 1,04 et celui du département de la Drôme est de 1,1 en 1999, la moyenne nationale étant de 1,8.



1.3. LES MENAGES



De 1990 à 1999, la part des ménages de 2 personnes a fortement augmenté (30 % des ménages en 1999 contre 19 % en 1990).

En 1990 et 1999, 38 % sont composés de 3 et 4 personnes.

A l'échelle du canton, le nombre de ménage de 1 et 2 personnes est plus important (66%) et le nombre de ménages de 3 à 4 personnes moins représenté (28%).

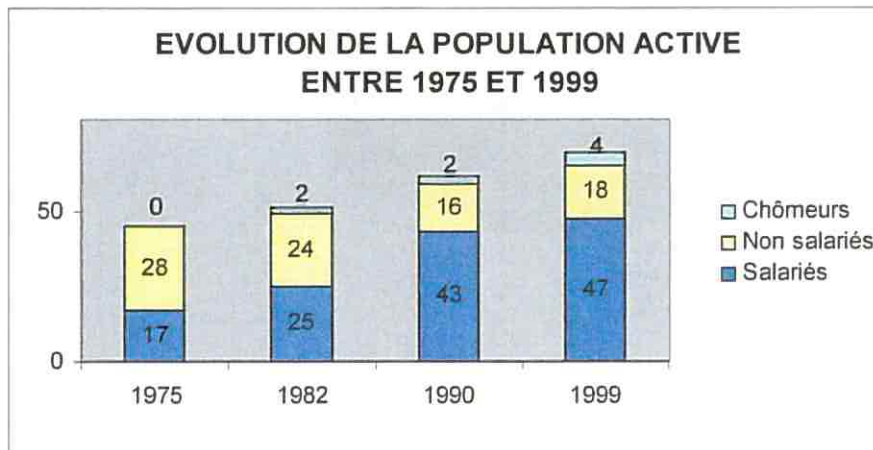
L'indice des ménages, rapport du nombre de ménages à la population totale de la commune, est de 2,8 en 1990 et 2,7 1999.

Malgré une légère baisse cet indice est supérieur à la moyenne cantonale (2,3) et départementale (2,4).

2. POPULATION ACTIVE

(Source : Recensements de la population, INSEE 1982, 1990, 1999 ; données communales).

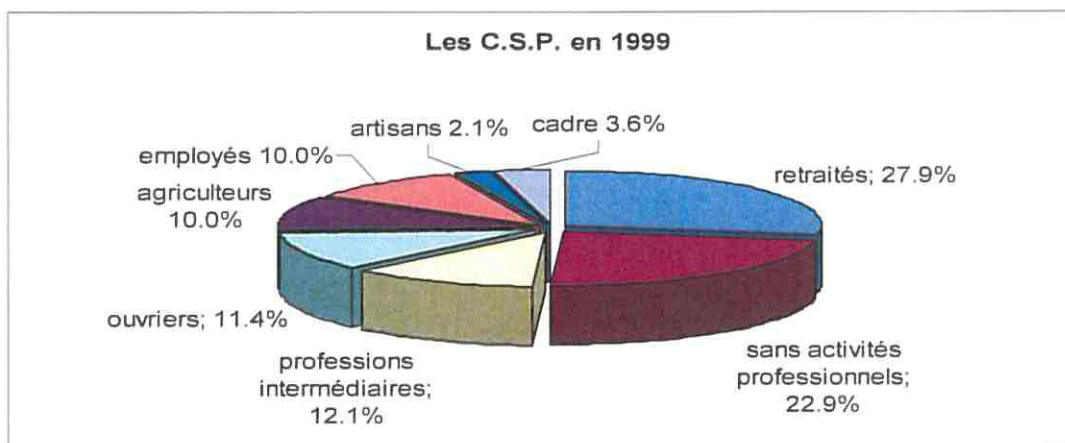
2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE



La population active a augmenté de 53% depuis 1975. Avec 69 personnes, les actifs représentent 40.8 % de la population communale en 1999.

La part des actifs salariés augmente fortement passant de 37,8 % en 1975 à 68,1 % en 1999. Dans le même temps les non salariés chutent de 62,2 % à 26,1% du total des actifs. Le nombre de non salariés a tout de même augmenté de 10% entre 1990 et 1999.

Parmi les 69 actifs, 4 sont au chômage. Le taux de chômage sur la commune est de 5,7% en 1999. A titre indicatif, le taux de chômage dans le département de la Drôme en 1999 est de 14 %.



La part des agriculteurs (10%) est nettement supérieure à la moyenne cantonale et départementale (2%). En 2007, la commune estime que ce pourcentage a été divisé par 2.

Les employés et ouvriers représentent 22% contre 47 % au niveau du canton.

La part des personnes sans activités est légèrement supérieure au canton et au département. La part des retraités est plus importante avec 27,9% contre 25,5 % dans le canton et 23,7% dans le département.



2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES

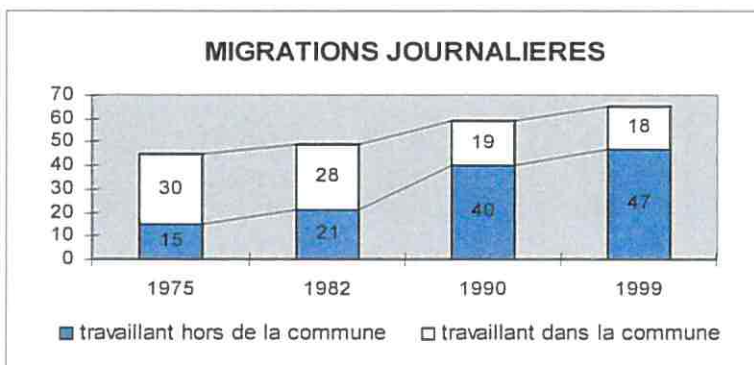
Les pôles d'emploi les plus proches sont Chateauneuf de Galaure, St Uze, St Vallier et plus globalement la vallée du Rhône.

Les actifs travaillant hors de la commune ont doublé entre 1982 et 1999, représentant 72,3% des actifs en 1999 (contre 42,9% en 1982).

La part des actifs travaillant sur la commune a diminué de 32% entre 1982 et 1990 et de 5 % de 1990 à 1999.

En 1999, parmi les 65 actifs ayant un emploi seulement 18 travaillent sur la commune (soit 28%).

En 2007, le nombre d'actifs agricoles ayant diminué, le nombre d'actifs travaillant dans la commune a baissé.



SYNTHESE

- La population augmente de 1990 à 1999 grâce au mouvement migratoire.
- La commune est attractive pour la tranche d'âge des 40 – 59 ans (+12 personnes de 1990 à 1999).
- Le taux de croissance ralentit entre 1999 et 2006.
- L'ensemble des personnes salariées (47) travaillent hors de la commune, seuls les 18 non salariés travaillent dans la commune.

OBJECTIFS COMMUNAUX

Attirer de nouveaux habitants
pour maintenir un dynamisme sur la commune

Favoriser l'installation de jeunes ménages ayant des enfants
en bas âge pour permettre à l'école de se maintenir



B. ACTIVITES ECONOMIQUES

Sur FAY LE CLOS, commune rurale, l'activité est réduite. On ne recense aucune activité artisanale et l'influence touristique est très faible, induite par quelques résidences secondaires.

L'activité agricole est très présente sur la commune. La polyculture et l'élevage sont les principaux types d'exploitation.

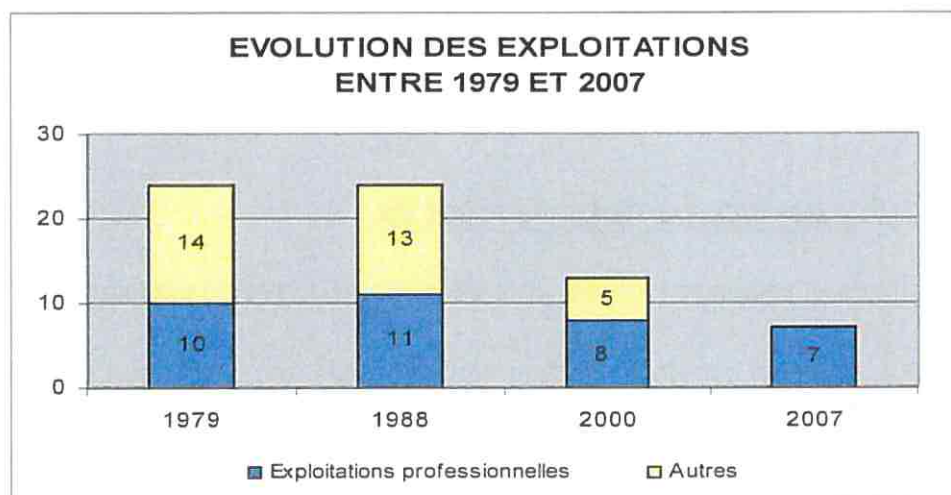
1. AGRICULTURE

(Source : R.G.A. INSEE 2000 ; données communales).

1.1. LES EXPLOITATIONS

Le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 27 % entre 1988 et 2000. En 2000, 8 exploitations professionnelles sont recensées.

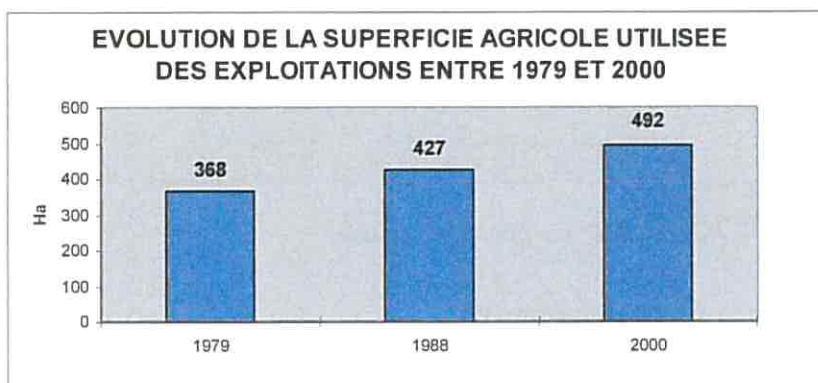
En 2007, la commune compte 7 sièges d'exploitation sur le territoire communal.



1.2. LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

La commune a une superficie totale de 440 ha dont une superficie agricole utilisée (S.A.U.) communale de 363 ha en 2000 (soit 82,5 % du territoire). Depuis 1988, la SAU a diminué de 22 %.

Notons que la S.A.U. des exploitations (492 ha) est supérieure à la S.A.U. communale de la commune (343 ha), cela signifie que les agriculteurs de la commune exploitent des terres à l'extérieur de la commune.



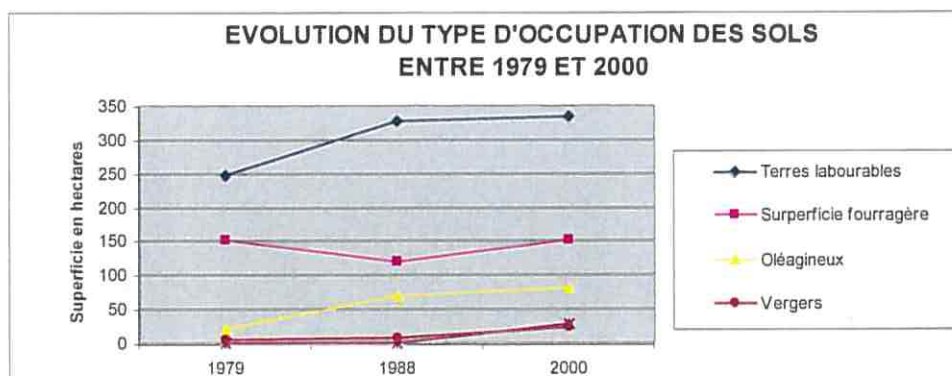
Selon les données communales : en 2007, 251 ha sont exploités par 6 sièges d'exploitation installés sur la commune, plus un siège de La Motte de Galaure.

Les terres agricoles ont été remembrées par le passé, mais ne sont pas irriguées dans leur ensemble.

1.3. LES PRODUCTIONS AGRICOLES

La polyculture et l'élevage (volaille) sont les principaux types d'exploitation.

De 1979 à 2000, on constate une augmentation puis une stagnation des terres labourables qui représente 54% de la superficie exploitée. Les superficies fourragères se maintiennent autour de 150 ha (soit 24%) Les oléagineux et les vergers augmentent depuis 1979 et représentent 17%.



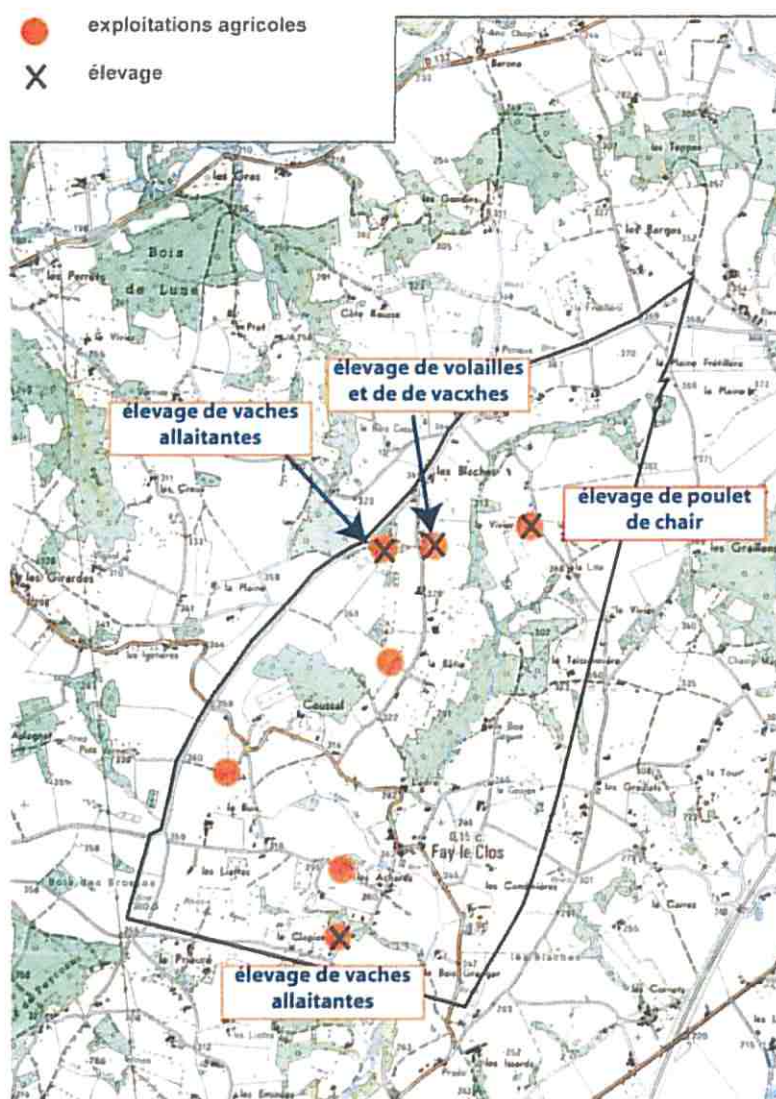
1.4. L'ELEVAGE

En 2000, le RGA a recensé plus de 5 000 volailles, 4655 poulets de chairs et une cinquantaine de poules pondeuses sur le territoire communal. En 2007, le nombre de volailles est de 29700.

Le nombre de bovins, 326 en 2000, augmente depuis 1988. En 2007, 80 vaches allaitantes sont recensées

| | 1979 | 1988 | 2000 | 2007 |
|--------------------------------|------|------|------|-------|
| Vaches allaitantes | 218 | 224 | 326 | 80 |
| Vaches laitières | 76 | 40 | 0 | |
| Chèvres | 78 | 70 | - | |
| Volailles | 1115 | 923 | 5038 | 29700 |
| Poulets de chair et coq | 155 | 184 | 4655 | |
| Poules pondeuses | | 372 | 49 | |

Parmi les 7 exploitations agricoles, 4 font de l'élevage



Le territoire communal fait partie de l'aire AOC Picodon de la Drôme.

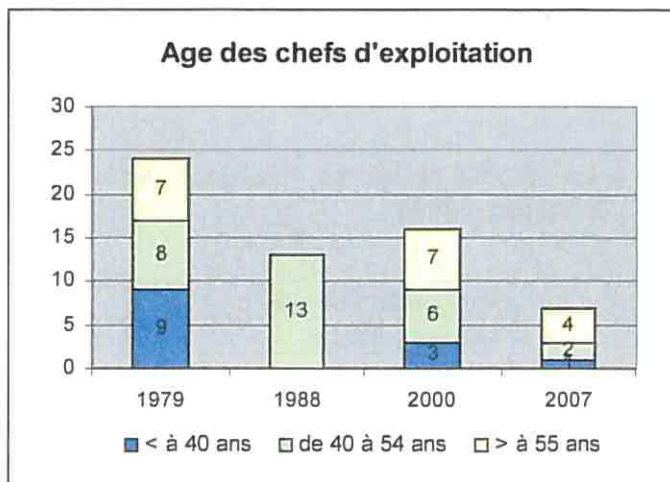


1.5. LES AGRICULTEURS

Le nombre d'exploitants chute de 24 en 1979 à 16 en 2000. En 2000, 44% ont plus de 55 ans et 19% moins de 40 ans.

En 2007, la part des moins de 40 ans diminue et la part des plus de 55 ans augmente (représentant 57%).

Parmi les 7 sièges d'exploitations interrogés : 3 ont une succession assurée, 2 indiquent qu'aucune succession n'est prévue et 2 ne se prononcent pas.



2. ACTIVITES NON-AGRICOLES

2.1. INDUSTRIE - ARTISANAT - PROFESSION LIBERALE

Aucune activité.

2.2. COMMERCE ET SERVICES

Un garage est présent à l'entrée du village. Cette activité a été déplacée plus au sud du village en 2008, pour s'agrandir et ainsi créer 3 emplois supplémentaires.



Une tournée du boulanger 2 fois par semaine sur une partie de la commune. La commune recense des besoins pour les commerces suivants : boulangerie, café, épicerie.

Les commerces de proximité sont présents sur les communes voisines de Chateauneuf de Galaure, Hauterives, St Donat, St Vallier et Romans-Sur-Isère.

2.3. LE TOURISME

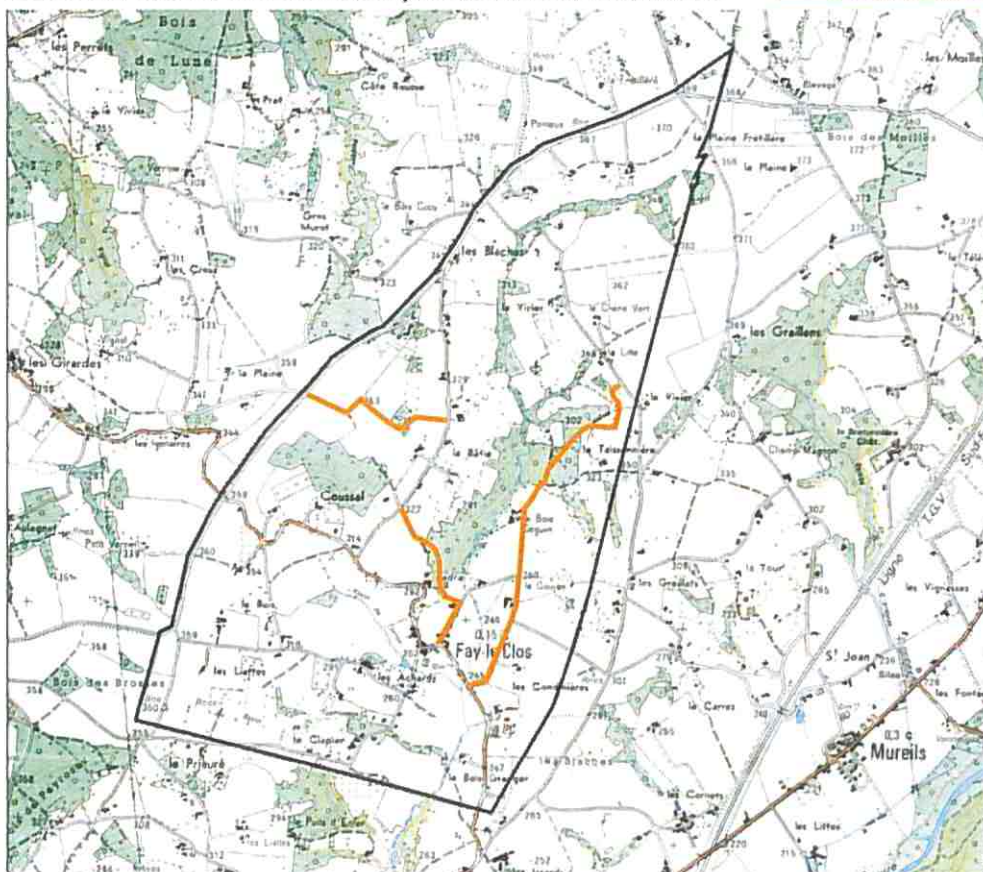
Mis à part les itinéraires de promenade et de randonnées, aucune activité touristique n'est recensée sur la commune.

Des manifestations ont lieu sur la commune : marché de Noël, feux d'artifice le 2ème week-end de Janvier, marché de Pâques, fête du Village le 2ème week-end de juin.

Commune de FAY-LE-CLOS

ILLUSTRATION / Itinéraires de promenade et randonnée

— chemin inscrit au P.O.I.P.R.



SYNTHESE

- L'agriculture est l'activité principale sur la commune. Depuis 1998, 4 bâtiments agricoles ont été construits.
- Un site en contrebas du village a été aménagé pour accueillir le garage.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Préserver l'activité agricole



C. HABITAT ET URBANISATION

(Source : R.G.P., INSEE, 1982, 1990, 1999 ; données communales).

1. DISTRIBUTION DES ZONES URBAINES

Le bâti traditionnel présente un caractère fortement dispersé et ne constituait pas à l'origine (en dehors du village), de véritable pôle aggloméré. Les constructions éparses sont implantées le plus souvent à l'alignement des voies ou alors largement en recul de celles-ci, desservies par une voie d'accès privée. Le bâti s'inscrit généralement sur les pentes des coteaux qui encadrent la vallée de l'Avenon, chaque unité étant relativement isolée de la suivante et rayonnant sur son espace agricole périphérique.



Le bourg de FAY LE CLOS, s'est installé lui aussi en position légèrement dominante sur les versants Sud des coteaux qui dominent la confluence du petit ruisseau de Tarron et du ruisseau de l'Avenon.

Le village s'étire le long de la RD 161, avec une densité un peu plus marquée au niveau du carrefour avec la route des Achards et des Brosses.



Les constructions sont peu nombreuses, elles sont dans l'ensemble anciennes (fermes ayant perdu leur fonction originelle), et implantées à l'alignement. L'école, la mairie et l'église sont regroupées autour d'une petite place publique qui symbolise le centre du village. Peu de constructions à caractère plus récent ont été édifiées aux abords du village.

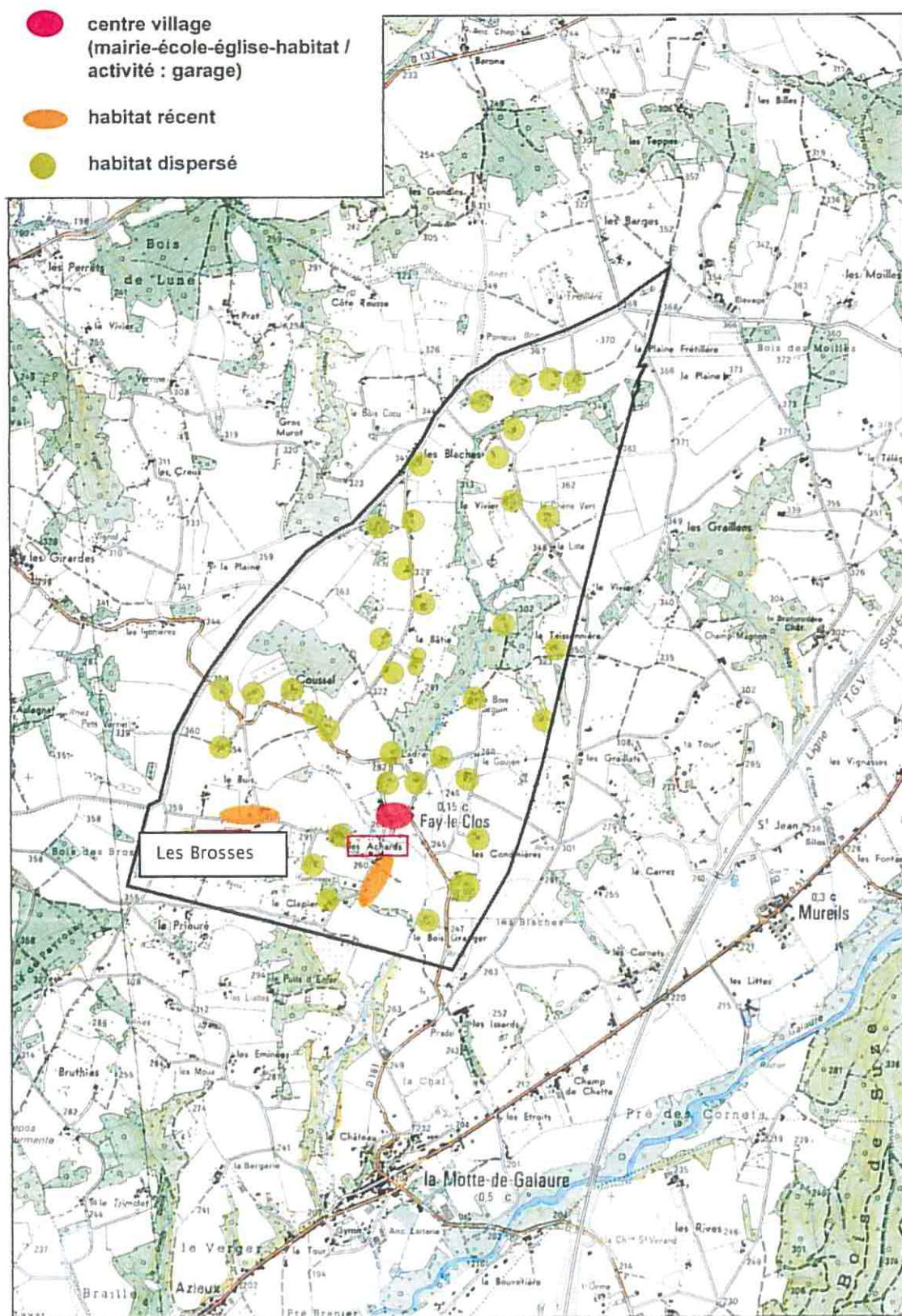
Les constructions nouvelles, ou plus ou moins récentes, se localisent dans la zone rurale, généralement en périphérie ou dans la continuité d'un noyau bâti existant. Il s'agit d'habitat pavillonnaire implanté le long des voies, et dans la totalité des cas construit au coup par coup.

Deux quartiers se sont particulièrement développés :

- « Les Achards » au sud du village, sur la partie médiane du coteau qui domine le ruisseau de l'Avenon et délimité par deux ravins ;
- « Les Brosses » au Sud Ouest du village, sur la partie haute du même coteau que Les Achards.

Concernant le bâti agricole, les constructions récentes sont constituées surtout de bâtiments d'élevage (le Clapier, le Vivier, Coussal) ou de bâtiments d'exploitation.





En 2007, 5 constructions sont en cours autour du village, dont 2 logements locatifs.



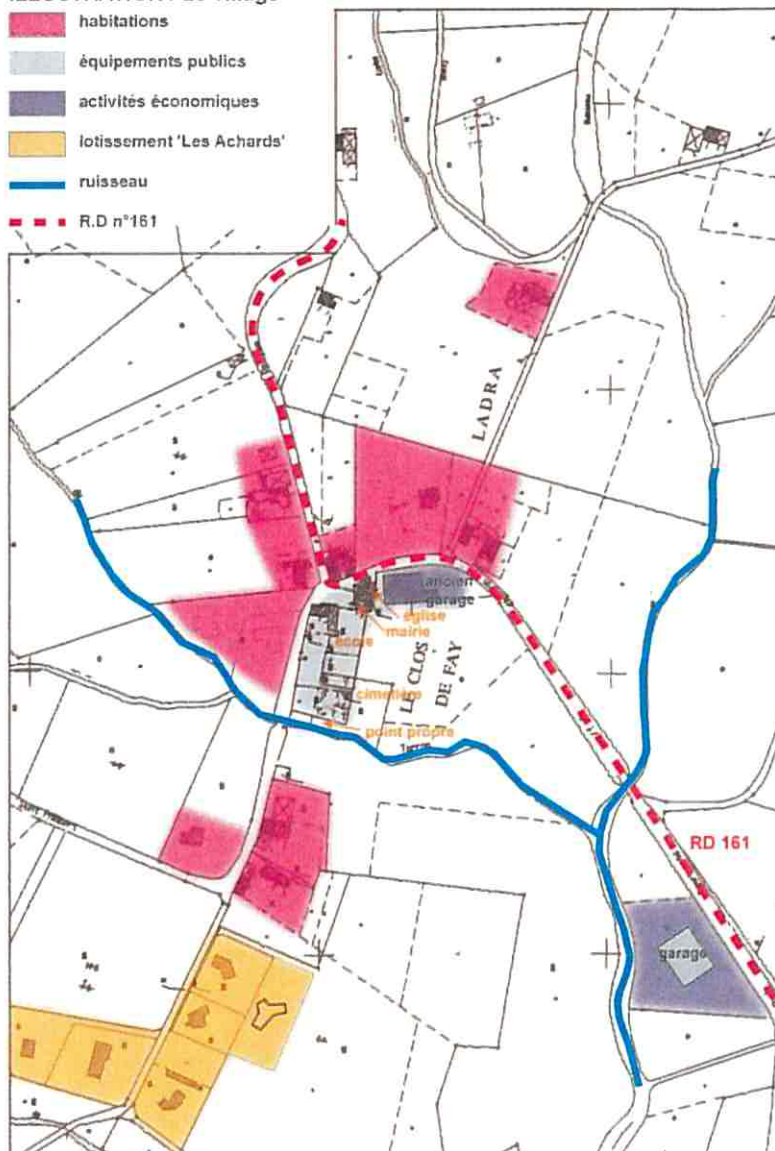
Habitat récent



Habitat traditionnel

Commune de FAY-LE-CLOS

ILLUSTRATION / Le village



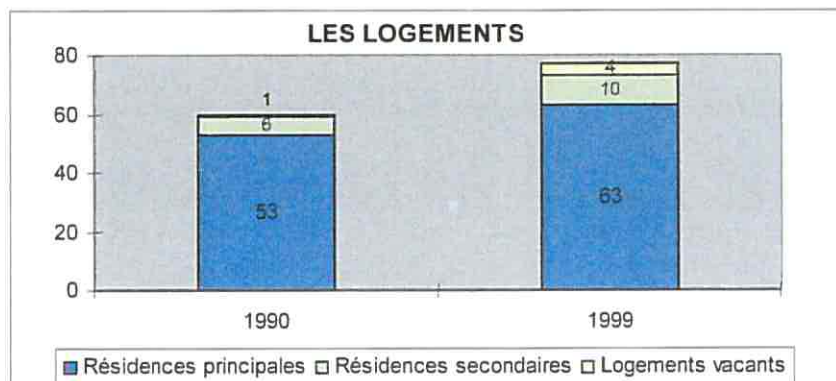
La forme bâtie traditionnellement est représentée par la ferme constituée de un à deux bâtiments :

- l'habitation, généralement de 2 à 3 niveaux, construite en molasse ou en galets recouverte d'un toit en tuiles à 4 pentes, bordé de génoises.
- un à plusieurs bâtiments d'exploitation attenants ou séparés de l'habitation principale généralement construits pour partie en galets, en pisé, et même avec des bardeaux en bois, ces bâtiments étant partiellement ou totalement ouverts sur un ou plusieurs côtés et surmontés d'un toit à 2 pentes.

Les constructions récentes ne suivent pas le schéma traditionnel.

2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

2.1. EVOLUTION DU PARC



Le parc de logements s'élève à 77 en 1999 contre 60 logements en 1990. Le taux de croissance entre 1990 et 1999 est de + 28,3 %. Cette évolution est liée à la nouvelle dynamique de l'apport migratoire.

Dix résidences secondaires sont comptabilisées sur la commune (soit 13 % des logements), on en comptait 6 en 1990.

Il y a peu de logements vacants puisque seulement 4 ont été recensés en 1999. Selon les données communales, en 2007 aucun logement n'est vacant.

2.2. TYPOLOGIE DU PARC

La commune ne compte pas d'immeuble collectif. Cela illustre la caractéristique rurale profonde de la commune. En 2000, la totalité des logements sont des maisons individuelles (71% à l'échelle du canton).

En 1999, 73 % des logements sont occupés par leur propriétaire (62% à l'échelle du canton).

Le parc locatif représente 13 % des logements contre 32% à l'échelle du canton.

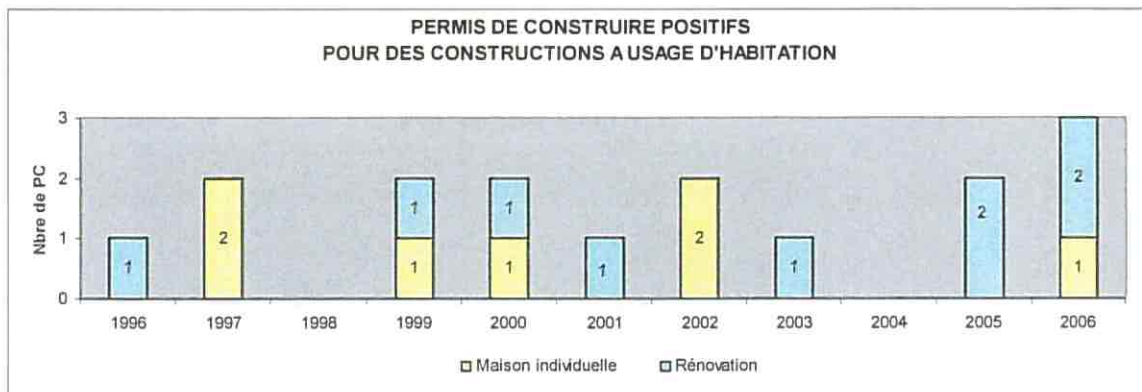
En 2007, parmi les constructions en cours de réalisation : 2 seront en locatif.

Le parc de logements est ancien puisque 68 % d'entre eux ont été construits avant 1949 et seulement 9 % depuis 1982.

La commune ne recense pas de logement social.

57 % des logements ont 5 pièces ou plus. 25 % ont 3 ou 4 pièces et seulement 1,5 % ont 1 ou 2 pièces. Le taux d'équipement sanitaires a augmenté : parmi les 63 logements en 1999, 92 % disposent des WC à l'intérieur (contre 88 % en 1990).

3. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



De 1996 à 2006, 7 maisons individuelles ont été construites et 9 bâtiments rénovés. Le rythme des constructions est de 0,7 logements nouveaux par an et 0,9 rénovation par an, soit au total 1,6 permis /an. La demande de Certificats d'Urbanisme est en constante augmentation depuis 2000.

4. ETAT DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE FONCIERE (source DDE)

La plupart des nouveaux résidents ayant fait construire à Fay Le Clos ne sont pas originaires de la commune. La demande actuelle provient également de personnes extérieures à la commune, reste soutenue :

- que ce soit en locatif où l'offre est très limitée malgré les OPAH qui ont été réalisées sur le canton, mais qui ont « débloqué » peu de locatifs.
- que ce soit en terrain à bâtir, où l'offre foncière est très réduite, voire inexistante. En effet, les mutations foncières portent surtout sur des terrains de la zone rurale plus ou moins isolés dans l'espace agricole. Les mutations foncières sont rares dans le village.

5. PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Les objectifs du PLH sont pour la commune de 6 logements pour la durée du PLH (dont 3 en individuel pur, 2 en groupé et un en collectif)

| | | | | | | |
|---|--|--------------------------------|------------|--|--|----------|
| Action 1 : Objectifs logements pour la Commune 2012-2018 | Objectif logement total: 6 Objectif logements aidés : 2 (30.5% de 6) Projetés par la commune : 0 (voir éventuellement OPAH ou PIG) | | | | | |
| Action 1a Programme locatif Public | Objectif locatif social : 0 | Financement base | | Aides financières PLH | | |
| | | PLUS ou communaux CG 0 | PLAi 0 | Voir OPAH ou PIG (conventionnement parc privé) | | |
| Action 1b Programme accession sociale | Objectif accession sociale : 0 | | | | | |
| Action 1c Organisation de la programmation en localités aidés | Années de réalisation pressenties : sans objet | | | | | |
| Action 2 Adaptation des PLU Lai Melle (règles applicables à l'ensemble des constructions) | Intégration des règles de densité | Forme urbaine → | | | | |
| | | Objectif logement total → | 6 | 3 (50%) | 2 (35%) | 1 (15%) |
| | | Densité → 1000 m² par logt | | | | |
| | | Objectif consommation foncière | 0.43 ha | 0.3 ha | 0.1 ha | 0.029 ha |
| | Intégration des servitudes d'urbanisme de mixité sociale : sans objet | | | | | |
| Action 3a Animation PIG ou OPAH parc privé | Animation | 2012-2014 | | | Voir objectifs généraux PIG ou OPAH | |
| | Offre nouvelle en logements locatifs conventionnés privés | | | | | |
| | Précarité énergétique | | | | | |
| | Maintien à domicile ou handicap | | | | | |
| | Amélioration logements communaux : sans objet | | | | Voir objectifs généraux en lien avec PIG ou OPAH | |
| Action 4 Dispositif de gestion rapprochée avec les bailleurs | Sans objet | | | | | |
| | Logement temporaire ou d'urgence | Sans objet | | | | |
| Action 5a Suivi- animation PLH | Voir objectifs généraux | | | | | |
| Action 5b Appui aux communes | Etudes de faisabilité locatives sur logements communaux | | Sans objet | | | |

SYNTHESE

- Le parc de logement locatif est peu important
- Une forte demande de certificats d'urbanisme et de permis de construire est constatée, ce qui laisse présager une augmentation brutale des constructions une fois la carte communale approuvée
- Le nombre de constructions est stable depuis 10 ans, avec une légère augmentation depuis 2 – 3 ans.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Poursuivre l'urbanisation autour du village et du quartier Achards (2 secteurs desservis par le réseau d'assainissement)
 - Dynamiser le rythme de construction.



D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES



Eglise et mairie

La commune de FAY LE CLOS dispose d'une mairie et d'une salle communale pouvant recevoir 50 personnes.

Pompiers, gendarmerie, trésorerie, notaire, bureau de poste, banques sont présents à Chateauneuf de Galaure et Saint Vallier.

2. EQUIPEMENTS

La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec la Motte de Galaure et Claveyson et possède une école de deux classes (40 élèves).

Un point cantine scolaire est situé sur la commune dans la salle communale aménagée en 2010.



Ecole

Le collège de St Vallier accueille les enfants de la 6^{ème} à la 3^{ème} (avec ramassage scolaire départemental).

La salle de sports de la Motte de Galaure est mise à disposition des habitants de Fay le Clos.

Une aire de jeux de boules a été aménagée dans le village.

3. VIE ASSOCIATIVE

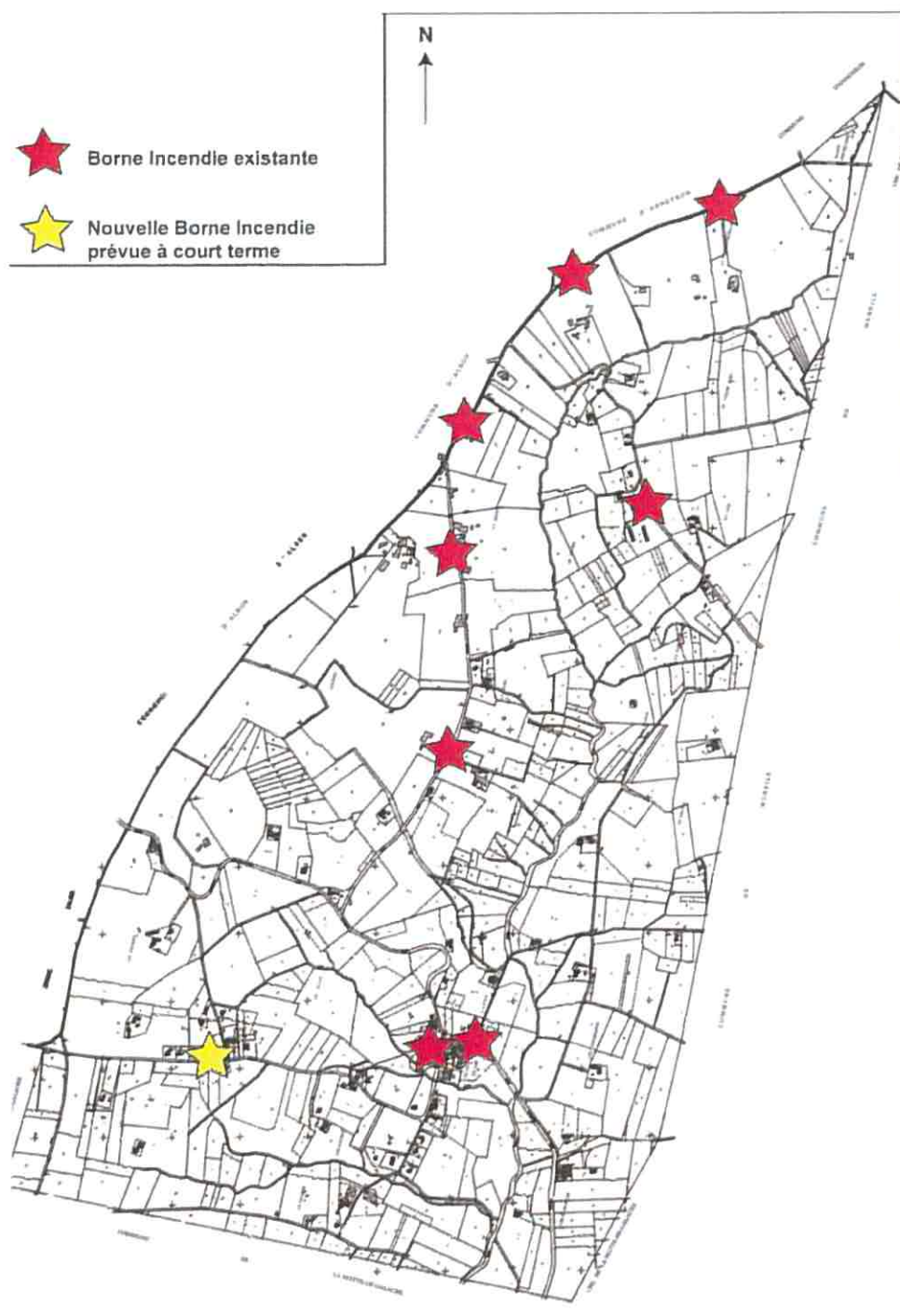
3 associations sont présentes sur la commune : chasse, comité des fêtes, les cheveux d'argent. La salle communale au rez de chaussée de la mairie est utilisable par les associations

4. RESEAUX

4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

L'ensemble de la commune est desservie par un réseau d'eau potable sous pression alimenté par un captage situé à Manthes et appartenant au Syndicat des Eaux Valloire – Galaure à Anneyron. La société fermière qui gère le réseau est la Société de Distribution d'Eaux Intercommunale. Aucun captage situé sur le territoire communal.

La commune a défini les secteurs à urbaniser en fonction de la capacité du réseau en eau.



4.2. ASSAINISSEMENT

a. ETUDES DE 2009

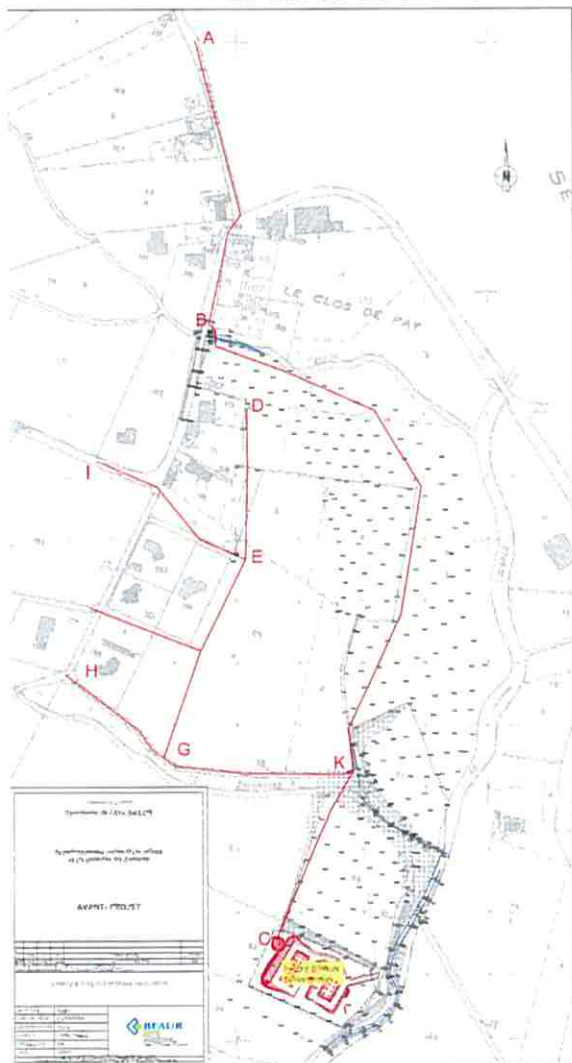
Lors des premières études sur le schéma général d'assainissement en 2009, aucune zone d'assainissement collectif n'avait été retenue. Pour tous les secteurs étudiés (Village, Les Brosses, Coussal, La Batie, Le Vivier) malgré une aptitude parfois peu favorable des sols, la commune avait conservé ces secteurs en assainissement autonome pour des raisons économiques.

Les zones sensibles aux écoulements pluviaux :

La commune n'indique aucun problème pour l'évacuation des eaux de ruissellement par temps d'orage. Le territoire de FAY LE CLOS est en effet drainé par de nombreux ravins et combes. La pente naturelle des terrains favorise le bon écoulement des eaux.

L'entretien du réseau hydrographique reste primordial pour garantir le bon écoulement des eaux de ruissellement.

b. ETUDES DE 2011



Les secteurs disposant d'un assainissement autonome ne pouvant pas être développés, les élus ont fait le choix de mettre en place un système d'assainissement collectif pour le bourg et le hameau des Achards.

Il sera a priori constitué : d'un réseau d'assainissement séparatif en 200 mm, d'un ouvrage de traitement d'une capacité de 100 EH de type filtre planté de roseaux, au Sud du village, lieu-dit Le Bois Granger (parcelle cadastrale n°83, section ZE).

La commune ayant obtenu des subventions, les travaux devraient être achevés fin 2012.

Le reste de la commune présente un habitat diffus. La faible densité d'habitations des autres hameaux ne permet pas d'envisager la mise en place d'un système d'assainissement collectif à un coût raisonnable. Pour cette raison, le reste du territoire communal est maintenu en assainissement non collectif.

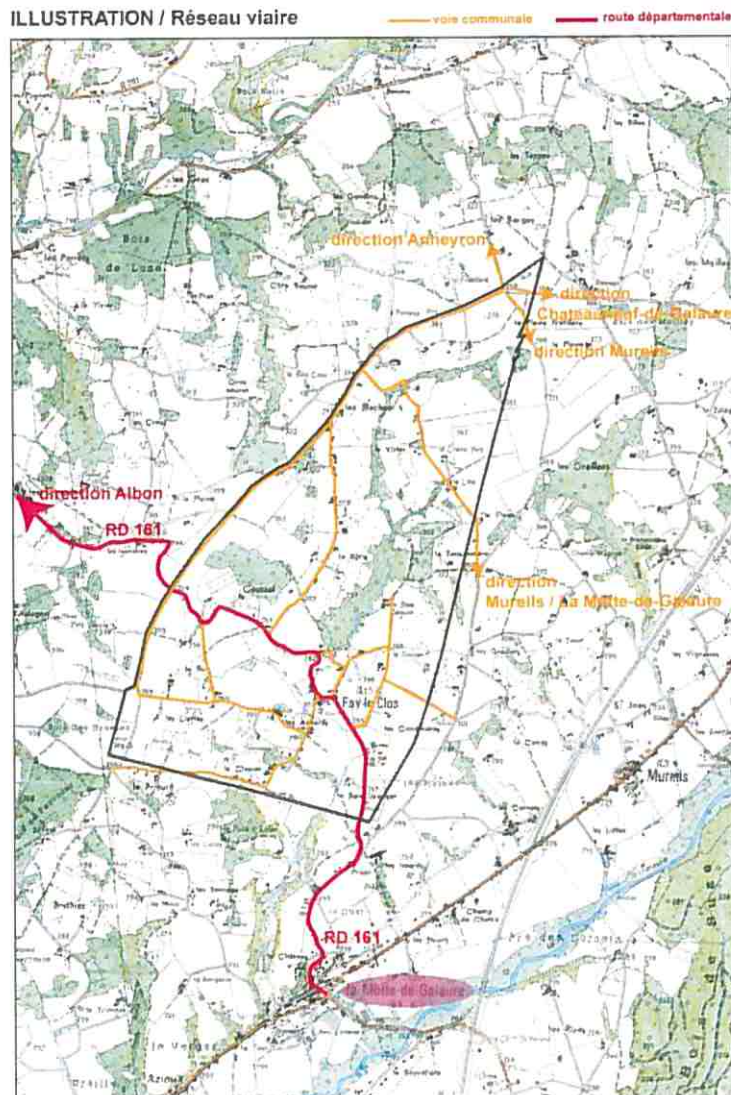
Tracé provisoire du réseau d'assainissement (à adapter suite aux enquêtes de branchement)

4.3. RESEAU VIAIRE

La route départementale n° 161, reliant Albon à La Motte de Galaure, traverse d'est en ouest le territoire communal et le centre village. Le réseau communal dessert le village et l'ensemble de l'habitat individuel.



ILLUSTRATION / Réseau viaire



4.4. TRANSPORTS

Le réseau départemental des transports publics dessert la commune matin et soir pour le transport scolaire.



4.5. LES ORDURES MENAGERES

Le traitement des déchets solides est résolu dans le cadre du SIRCTOM.

Le ramassage est hebdomadaire et s'effectue par bacs roulants de regroupement. Ceux-ci sont situés au parking du cimetière. Il s'agit aussi d'un point de tri pour les papier/cartons, verres et plastiques. Ces bacs seront remplacés par des conteneurs semi-enterrés courant 2012.

La déchetterie, située à Chateauneuf-de-Galaure, est ouverte du lundi au samedi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30.

La décharge de St-Sorlin en Valloire est ouverte aux habitants de FAY.

SYNTHESE

- Présence de 2 classes d'école.
- Gestion du réseau d'eau potable par un syndicat
- Projet de station d'épuration

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Maintenir et augmenter les effectifs de l'école.
- Permettre une extension de l'urbanisation compatible avec la capacité des réseaux (eau potable, électricité)
- Favoriser le développement des zones raccordées au réseau d'assainissement



E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

FAY LE CLOS appartient depuis 2005 à la Communauté de Communes « La Galaure » qui regroupe 8 communes.

Ses compétences s'élargissent, entre autres, aux zones d'activités artisanales, à l'enfance et au patrimoine.

La commune appartient au Syndicat d'énergie de la Drôme, depuis 1962, qui organise l'ensemble des travaux d'électrification et d'éclairage public.

Le Syndicat des Eaux de la Valloire, est en charge de la gestion de l'eau potable.

La commune adhère également au :

- SIBG : syndicat interdépartemental du Bassin de la Galaure, ayant compétence en matière hydraulique (entretien et aménagement de la Rivière La Galaure).
- S.I.V.O.S. du regroupement pédagogique intercommunal de Fay-le-Clos.
- S.M.I.C.T.A. : Syndicat Mixte de Gestion d'un service de téléalarme pour personnes âgées.
- S.I.R.C.T.O.M : Syndicat Intercommunal Rhodanien de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères.

CHAPITRE II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. PAYSAGE

1. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE

Le territoire se caractérise par une grande diversité naturelle et paysagère. Cette situation constitue un cadre de vie agréable.

La Nature relativement protégée, les sols variés, les paysages vallonnés, le ruisseau - les ravins et les forêts symbolisent la commune.

On peut distinguer trois unités paysagères à FAY LE CLOS :

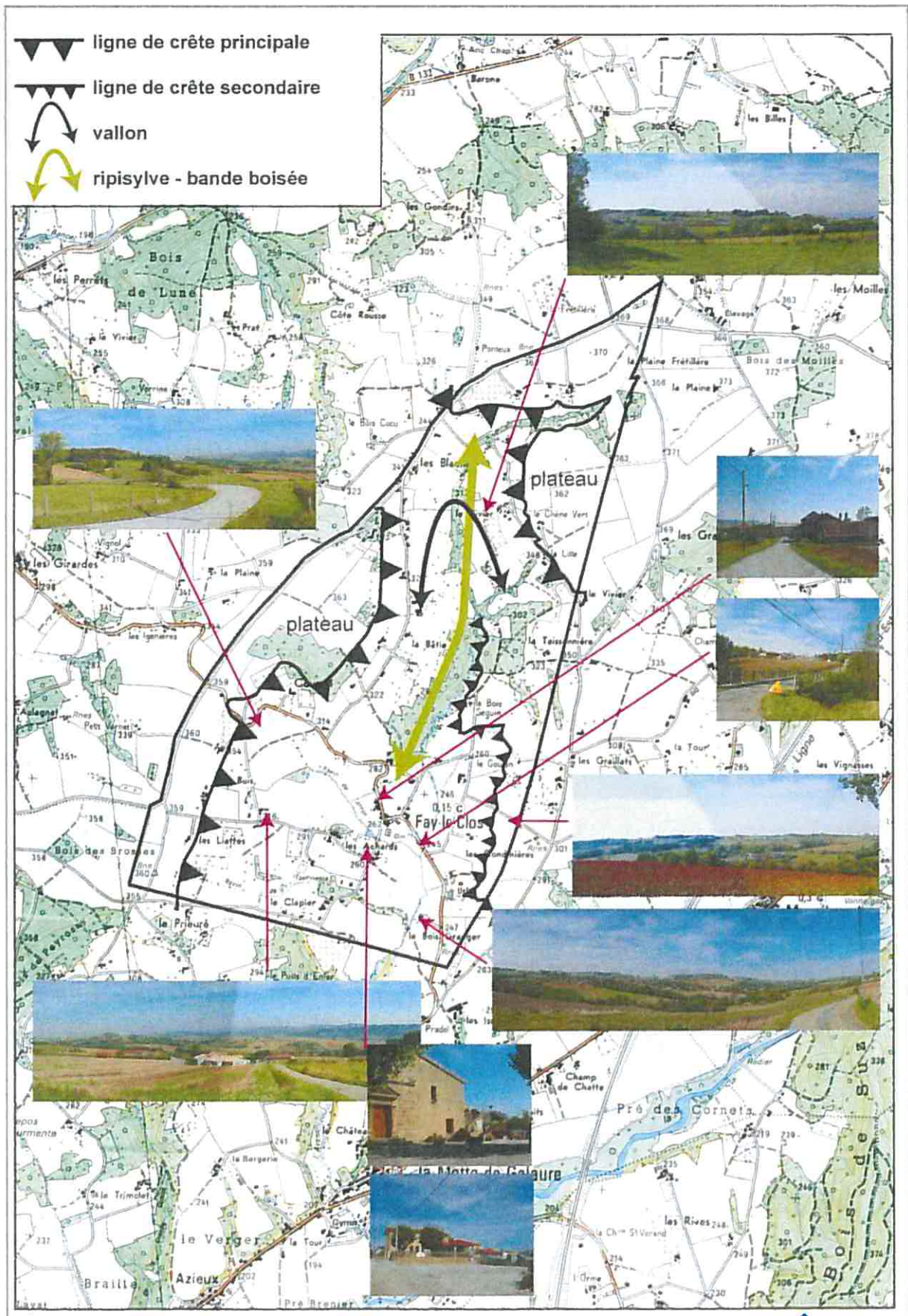
Les terrasses situées au nord et à l'ouest sont exploitées par l'agriculture.



Les vallons et collines agricoles qui occupent la majeure partie nord territoire. Ces ondulations aux formes douces accueillent les terres cultivées et quelques zones boisées. Les fermes isolées se nichent au sein de cette zone de collines.

Le fond de vallée de l'Avenon et les Bois occupent la partie centrale de la commune et accueillent le village.





2. LES ENJEUX

Les paysages vallonnés, les ravins, les zones boisées, symbolisent le paysage de la commune façonnée principalement par l'activité agricole.

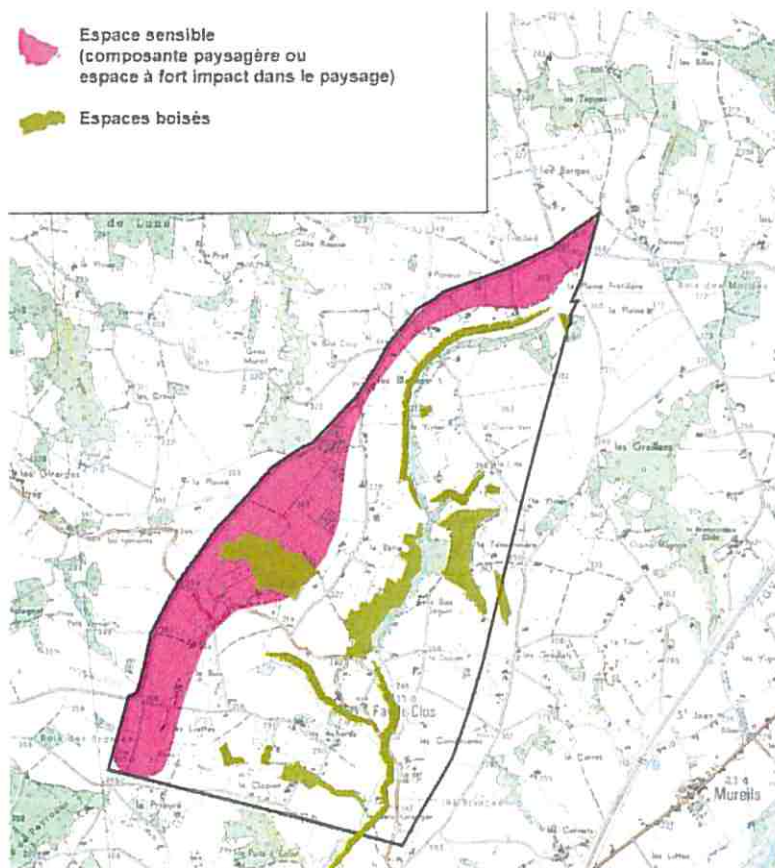
2.1. ENJEUX DU PAYSAGE NATUREL ET AGRICOLE

Atouts :

- De vastes espaces agricoles,
- Des espaces naturels le long des ravins et sur les plateaux,
- Des vues lointaines sur les collines de St Avit et de Beausemblant.

Enjeux :

- Préserver ces espaces naturels et agricoles d'un éventuel mitage en concentrant l'urbanisation à proximité des zones de bâtis existants (village, lotissements),
- Limiter l'étalement urbain afin de conserver le caractère à la fois agricole et naturel de la commune.



2.2. LES ZONES URBANISEES

Atouts :

- Un habitat ancien typique du village et des fermes isolées.

Enjeux :

- Préserver le caractère ancien et rural en limitant les constructions sur quelques secteurs déjà concernés par des habitations récentes.

B. MILIEU NATUREL

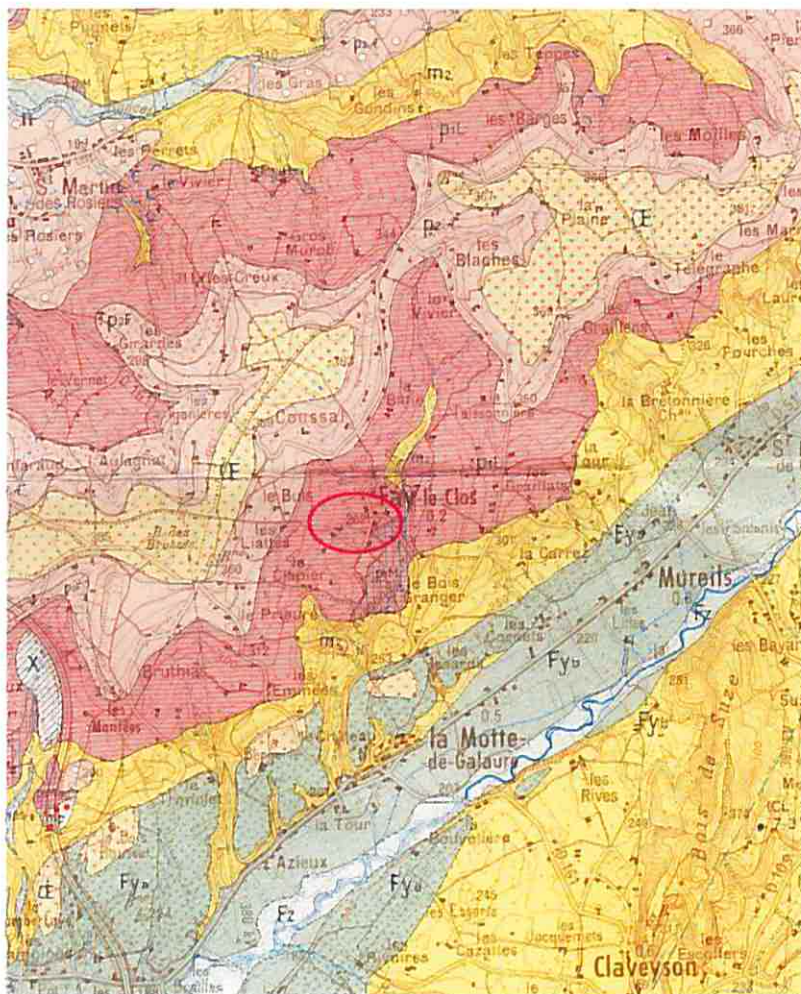
1. GEOLOGIE

D'un point de vue géologique, le territoire de FAY LE CLOS se développe sur la partie Occidentale des plateaux de Chambaran, et compte 2 formations géologiques principales :

- une formation molassique Miocène (m2) à faciès essentiellement sablo-gréseux et conglomératique, observable au Sud du territoire communal.

- une formation résiduelle caillouteuse, dite de Chambaran, située sur les plateaux de Chambaran, reposant sur les formations molassiques du Miocène et recouverte par un limon des plateaux d'origine éolienne (OE). Sa texture argileuse rend ces sols peu perméables. Cette formation (p2A et p2L/p2M) est datée du Pliocène ou de l'ère Quaternaire.

Extrait de la carte géologique au 1/50 000 - feuille de SERRIERES



2. CLIMAT

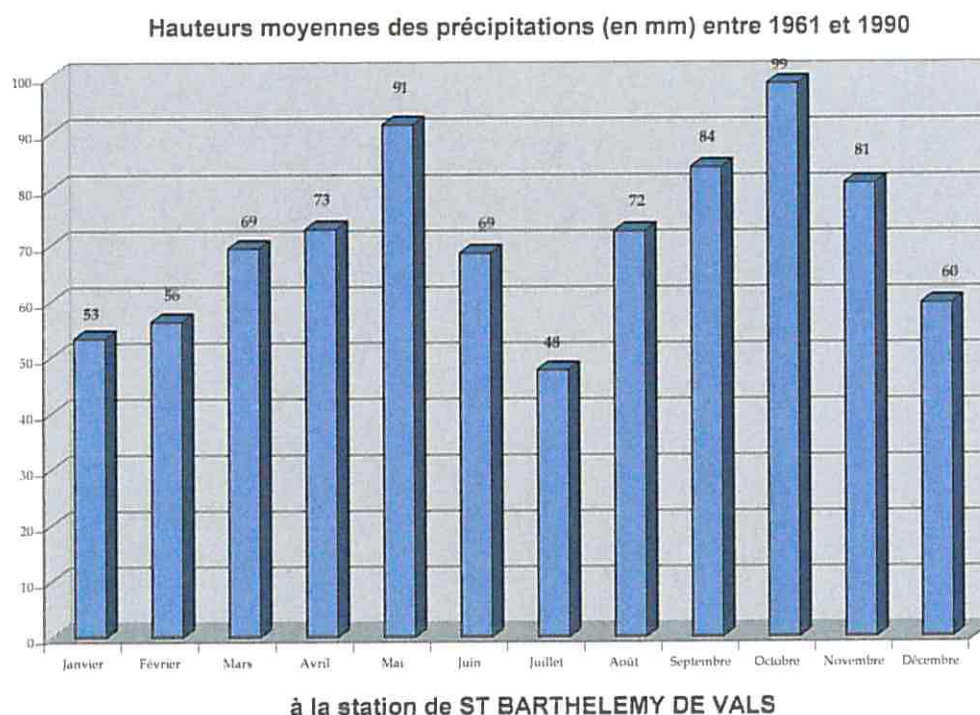
La commune de FAY LE CLOS est caractérisée par le climat à tendance continentale (climat modéré) de la Drôme des Collines. La station météorologique de ST BARTHELEMY DE VALS enregistre des précipitations annuelles de 855 mm et se situent dans une moyenne départementale.

Les précipitations enregistrées à cette station météorologique sont représentatives de la pluviométrie à FAY LE CLOS.

Le régime pluviométrique est caractérisé par deux saisons pluvieuses : de Septembre à Novembre, les précipitations moyennes mensuelles dépassent les 80 mm (maxima annuel en Octobre : 98,7 mm) et de Mars à Juin, les précipitations sont de l'ordre de 70 à 90 mm.

Deux périodes sèches se distinguent : le mois de Juillet, où l'on ne compte en moyenne que 6 jours de précipitations avec des hauteurs de l'ordre de 48 mm et le mois de Janvier, les précipitations étant du même ordre qu'en Juillet mais cette fois réparties sur une dizaine de jours.

Les pluies supérieures à 10 mm se produisent en moyenne 25 fois par an.



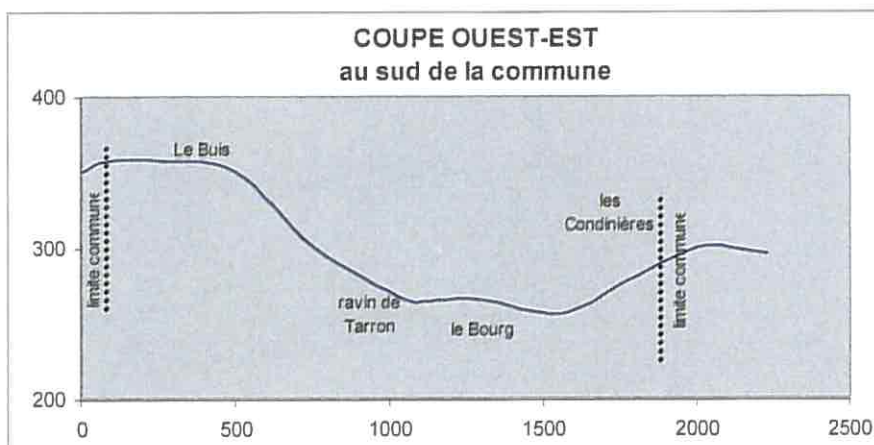
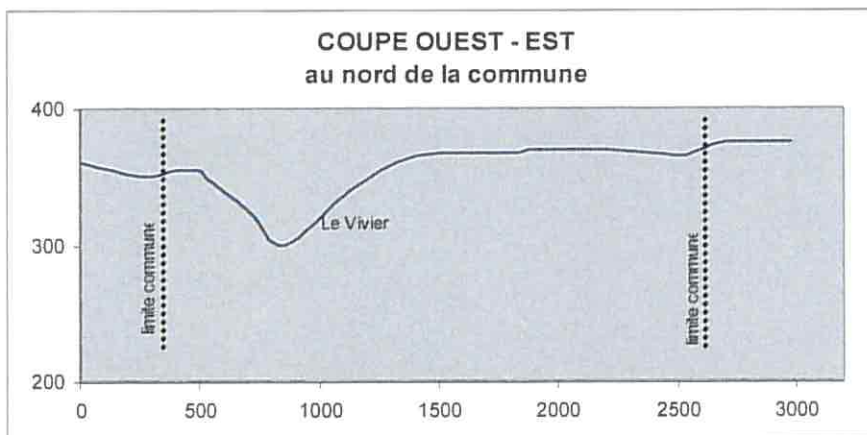
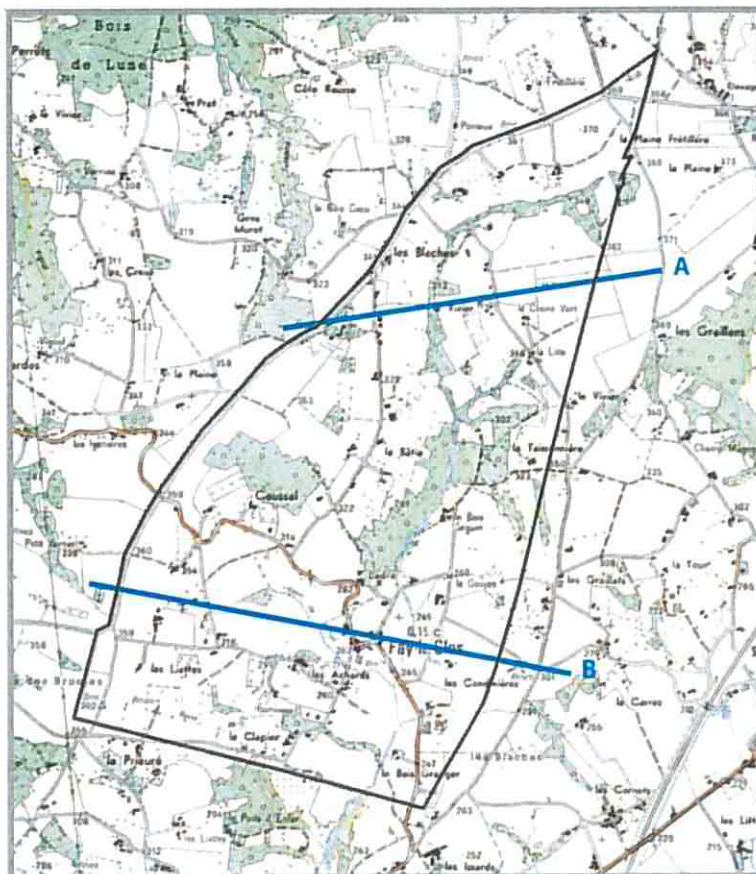
3. RELIEF

L'ensemble du territoire est très vallonné comme le montre les coupes d'ouest en est.

Au nord de la commune, selon l'axe ouest – est, l'altitude passe de 360 m (sur le plateau) à 300 m (ruisseau de l'Avenon) pour ensuite atteindre 375 m à l'est du Chêne Vert.

Au sud de la commune, selon l'axe ouest – est, l'altitude passe de 357 m (sur le plateau) à 265 m (village) pour ensuite atteindre 275 m en limite communale.

Le bourg se positionne sur les coteaux sud qui dominent la confluence du ravin de Taron et du ruisseau de l'Avenon.



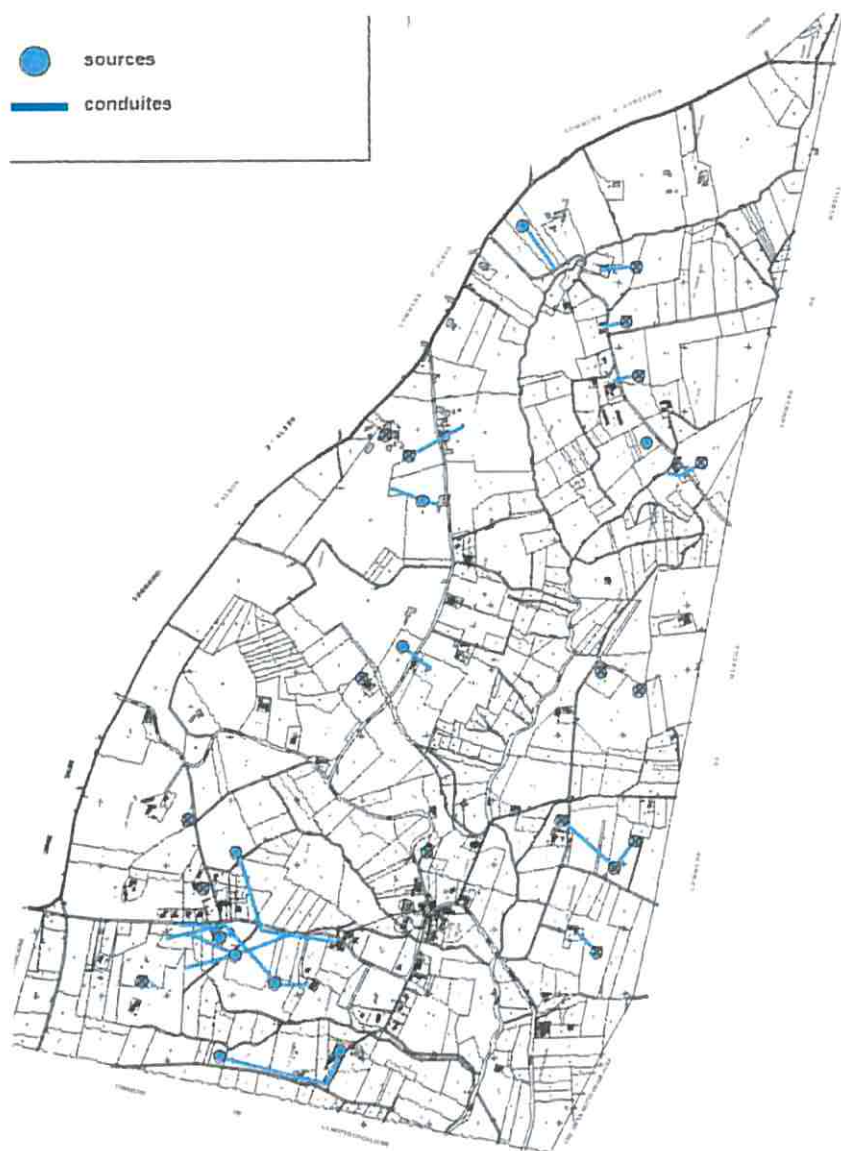
4. HYDROLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

La commune de FAY LE CLOS est parcourue du Nord au Sud par le ruisseau pérenne de l'Avenon trouvant sa source à l'extrémité Nord de la commune. Ce ruisseau se jette dans la Galaure au niveau de LA MOTTE DE GALAURE.

L'objectif de qualité de La Galaure, est la classe 1A de la source jusqu'à SAINT VALLIER.

Le contexte hydrogéologique local présente les traits de caractère suivants : une couverture argilo-caillouteuse (peu perméable) présente sur la plus grande partie de la commune et des formations molassiques en dessous alternant avec des successions de niveaux argileux et sableux.

Des nappes perchées temporaires peuvent alimenter des sources de faible débit. La commune souhaitait recenser les sources présentes sur la commune afin de protéger la richesse de l'eau. Grâce à la participation des propriétaires terriens, les sources et les conduites présentes sur la commune ont été repérées.



5. VEGETATION ET FAUNE

La végétation naturelle spontanée est représentée par la série du chêne blanc ou chêne pubescent, avec en sous-bois d'essences ordinairement constituées par le buis, le genêt d'Espagne, le nerprun.

Sur le territoire communal, où l'agriculture est très présente, la végétation se limite aux secteurs des coteaux les plus pentus et aux fonds de vallée :

- quelques bois et bosquets de chênes sur les coteaux de Coussal, et sur les pentes des versants de la vallée de l'Avenon,
- le maillage végétal marque également le fond des ravins et le tracé des ruisseaux (végétation associées aux milieux humides, saules, aulnes, acacias) : vallon du ruisseau de l'Avenon, des ravins de Tarron et de Tourmente,
- quelques éléments de haie à l'état résiduel cloisonnent ça et là l'espace agricole ou accompagnent le tracé des chemins ruraux.

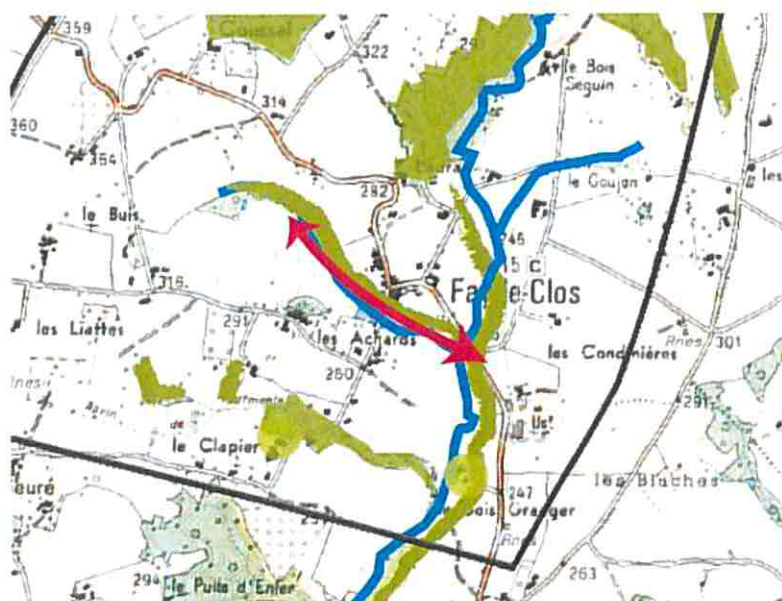
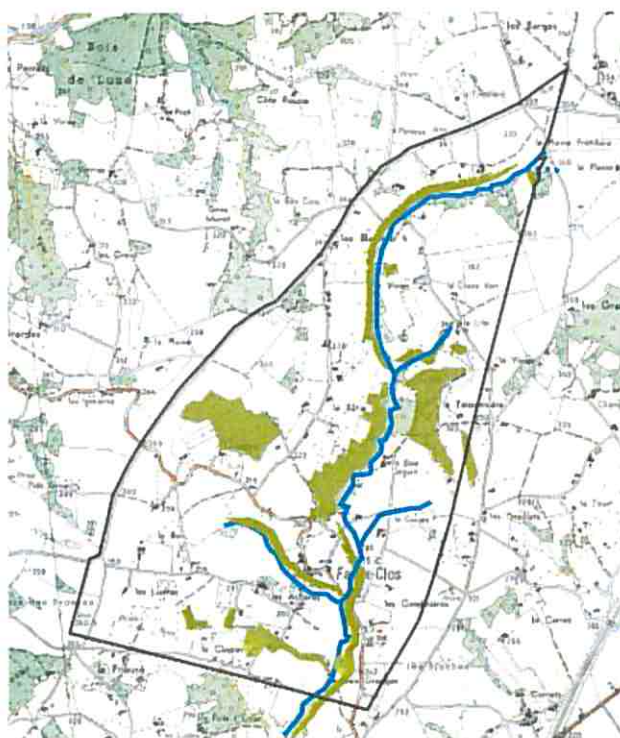
Aucun espace « sensible » n'est répertorié sur cette commune, mais les boisements de la vallée de l'Avenon s'inscrivent dans la continuité d'une trame végétale qui assure le lien entre les espaces boisés des coteaux de la Galaure et ceux de la vallée du ruisseau de Bancel. Ils représentent un milieu « refuge » intéressant pour la faune locale sur ce territoire voué à une agriculture relativement intensive.



6. TRAME VERTE ET BLEUE

Cette « trame verte et bleue » qu'il convient de repérer et préserver voire reconstituer vise à raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes et en termes de continuités écologiques à toutes les échelles. Les espaces naturels particulièrement sensibles et/ou intéressants ne doivent pas être isolés, mais la nature « ordinaire » doit également être prise en compte afin de constituer ce maillage et (re)constituer un réseau écologique cohérent qui permette aux espèces de circuler et d'interagir et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

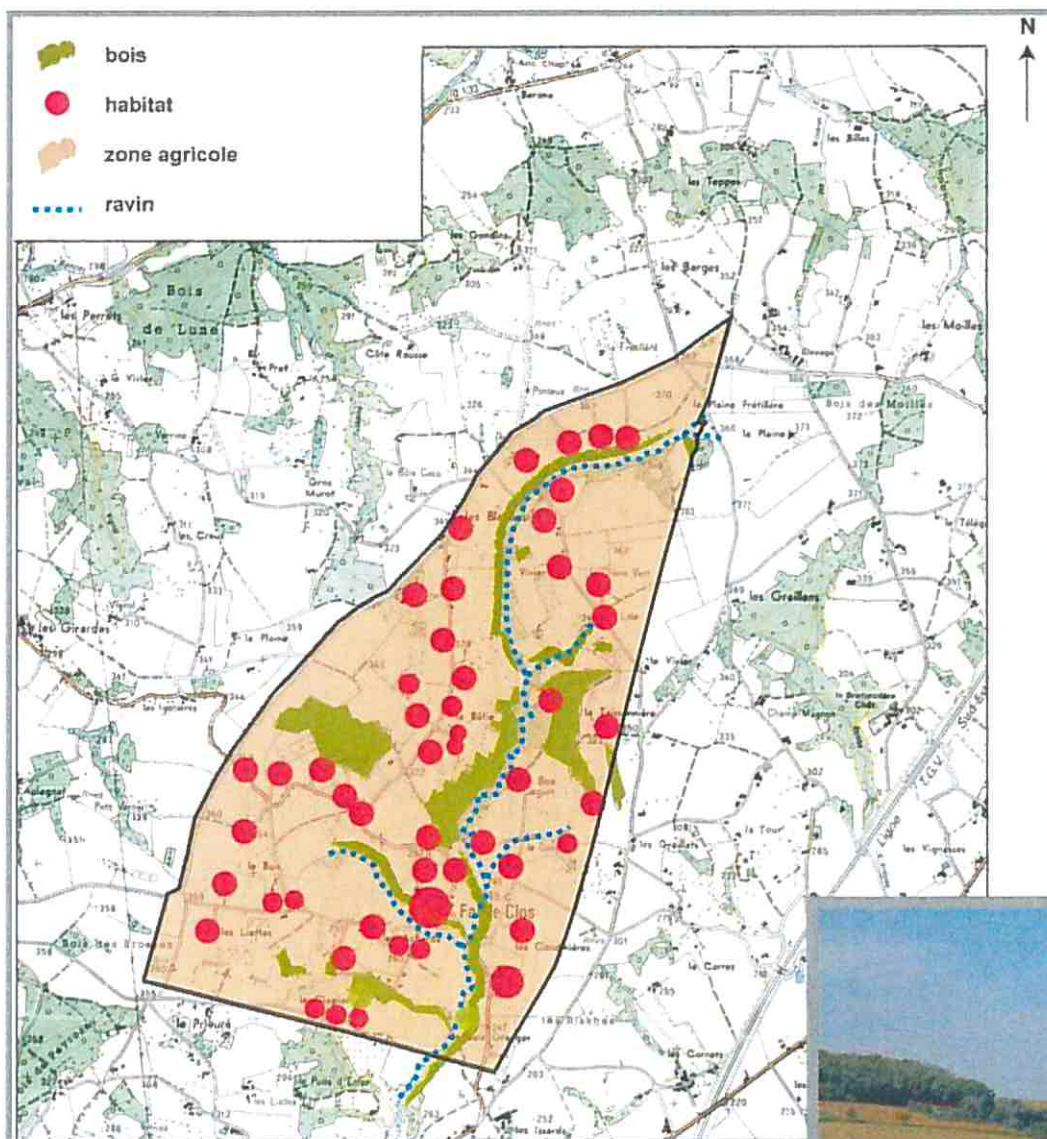
A l'échelle communale les trames suivantes ont été identifiées :



Continuité écologique à préserver

7. OCCUPATION DU SOL

L'occupation du sol sur le territoire de FAY LE CLOS se caractérise par une succession de vastes espaces agricoles entre lesquels s'intercalent des zones bâties peu denses et présentant un caractère généralement dispersé, ainsi que les secteurs boisés s'inscrivant sur les coteaux de Coussal et dans la vallée de l'Avenon. En dehors des espaces occupés par les boisements, l'espace agricole occupe la quasi-totalité du territoire communal.



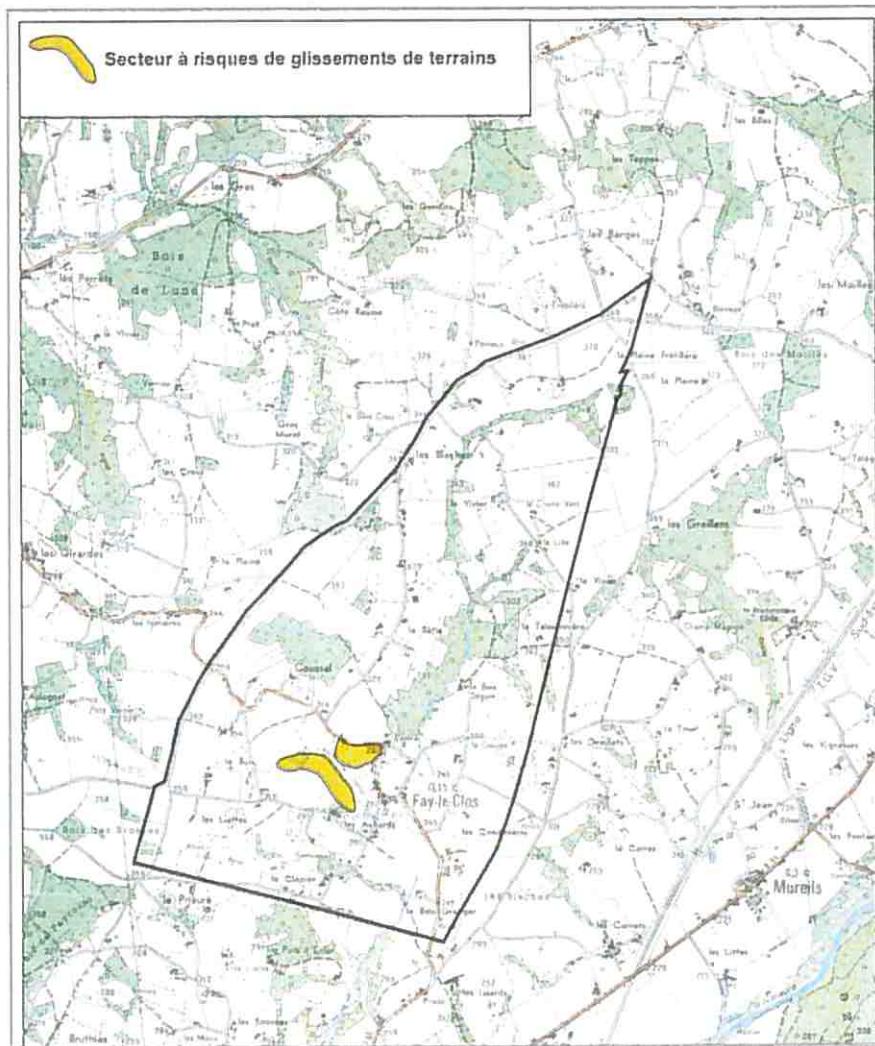
8. LES RISQUES

(source étude DDE)

La nature géologique du sous-sol (argile, molasse) fait que certains secteurs ont été identifiés (source communale) comme présentant des risque d'instabilité des terrains incompatibles avec l'implantation de constructions sur ces espaces ou a proximité immédiate.

Ainsi, deux secteurs sont identifiés sur la commune comme ayant « bougé » et susceptibles de faire à nouveau l'objet de glissement de terrains :

- les coteaux en bordure du ravin de Tarron en amont du village, au lieu-dit 'Le Buis »
- les talus qui surplombent la RD 161 dans le virage, au nord de l'agglomération.



9. LES NUISANCES

La commune ne recense pas de nuisance.



C. HISTOIRE ET PATRIMOINE

1. HISTOIRE

Avant 1790, Fay était une communauté de l'élection et subdélégation de Romans et du bailliage de Saint-Marcellin, formant une paroisse du diocèse de Vienne, dont l'église était sous le vocable de Saint Honoré et dont les dîmes appartenaient au prieur de la Motte-de-Galaure, qui présentait à la cure.

Au point de vue féodal, Fay fit partie du mandement et comté de Vals, jusque vers la fin du XIV^{ème} siècle, époque à laquelle il en fut distrait au profit des Valernod, dont cette partie de l'héritage passa en 1765 aux Murats de Lestant, derniers seigneurs de FAY.

Le 14 mai 1920, par décret, la commune de Fay prend le nom de Fay le Clos

2. PATRIMOINE

La commune recense plusieurs éléments du patrimoine intéressants :

- gisement de fossiles au lieudit Pinblanche, situé en limite communale,
- église St Honoré.



CHAPITRE III – CONCLUSION

La commune de FAY LE CLOS dispose d'atouts :

- des espaces naturels de qualité, une ambiance de « campagne tranquille » sans « nuisance » particulière, offrant un cadre de vie attractif pour les néo-ruraux souhaitant venir s'installer à la campagne ;
- un niveau d'équipement encore suffisant dans certains domaines (scolaire, sportif à l'échelle intercommunale) pour être susceptible d'attirer une nouvelle population résidente ;
- une station d'épuration en cours de réalisation permettant d'assurer la gestion des eaux du village et des Achards ;
- une activité agricole qui se maintient et le garage qui s'est agrandi sur un nouveau site en contrebas du village ;
- un accès facile à partir de la vallée de la Galaure qui offre également commerces, services et équipements de proximité dans un périmètre peu éloigné.

La commune souhaite poursuivre une dynamique démographique en répondant de façon rationnelle à la demande en habitat.

Elle veut que l'activité agricole soit préservée en ne permettant ni un mitage pavillonnaire des zones rurales ni une extension des zones urbaines à proximité des bâtiments d'élevage.

Les espaces naturels importants pour la qualité paysagère et écologique de la commune devront également être protégés.

2^{ème} Partie

PRESENTATION DU PROJET RETENU POUR ETABLIR LA CARTE COMMUNALE

- I - ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**
- II - CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE**



A. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

L'état des lieux présenté ci-avant a guidé les Elus dans l'expression des orientations qu'ils souhaitaient voir donner à leur document d'urbanisme. Ainsi, le présent document s'articule autour des objectifs suivants :

a) Démographie :

Le diagnostic a mis en évidence la dynamique positive de FAY LE CLOS de 1990-99 et le ralentissement depuis 1999. La commune souhaite favoriser une croissance, un renouvellement de la population en répondant notamment aux nombreuses demandes des jeunes qui veulent s'installer sur la commune.

Un objectif d'environ 40 habitants à l'horizon 2020 est envisagé par la commune qui compte 153 habitants au recensement de 2008.

Cette croissance correspondrait aux objectifs du PLH (avec une projection sur 12 ans).

Avec une moyenne de 2,2 habitants par logement, ce sont environ 18 logements nouveaux qui pourraient s'implanter sur la commune.

La commune souhaite permettre cette croissance afin de faire « vivre » son village et permettre une meilleure utilisation des équipements communaux existants.

b) Développement urbain :

La commune souhaite, par le biais de la carte communale, organiser l'urbanisation de son territoire autour des grands principes suivants :

- inciter à une densification autour du village,
- favoriser le regroupement du bâti sur le groupe d'habitation situé aux Achards, situé en continuité du village,
- éviter le mitage des zones agricoles,
- éloigner les zones d'habitat des sièges d'exploitation afin de permettre le développement de l'agriculture,
- prendre en compte les contraintes diverses (installations classées, route départementale, risque de mouvement de terrain, présence de source)
- préserver les paysages et les espaces naturels (espaces boisés),
- limiter la pollution en urbanisant des secteurs raccordés au réseau d'assainissement,
- optimiser l'utilisation des réseaux publics (eau, voirie, électricité).

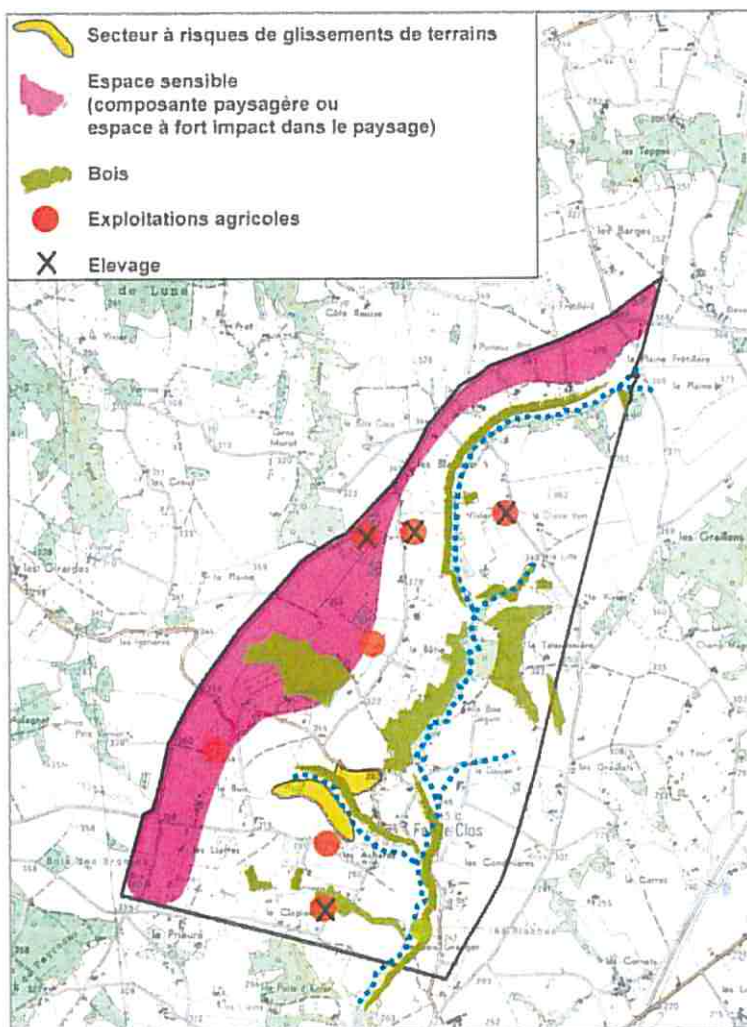


Les zones constructibles ont donc été envisagées :

- autour du village
- autour de la zone urbaine au quartier des Achards, (une dizaine de logements existants)

Ont été exclus les terrains :

- situés au sein de secteurs agricoles à bon potentiel, ou d'espaces naturels intéressants,
- ne disposant pas de réseaux suffisants et trop éloignés des voies de communications principales,
- ayant un fort impact dans le paysage,
- concernés par des mouvements de terrains,
- à proximité des espaces boisés, corridors biologiques.



Le zonage proposé est l'expression de ces différents objectifs.

B. CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement ont permis d'établir une proposition de zonage qui :

- localise l'urbanisation en continuité du bourg en vue de développer le centre village,
- autorise l'extension du groupe d'habitation situé aux Achards,
- exclut les autres secteurs de toute urbanisation et détermine ainsi les zones destinées à la pratique agricole ou permettant la protection des paysages et des richesses naturelles.

1. LA ZONE CONSTRUCTIBLE « C »

Ce sont des zones qui délimitent les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.

Toutes les zones bâties ou urbanisées n'ont pas été classées en zone constructible :

- la majorité est trop excentrée du village,
- pour certaines le coût des équipements serait trop important et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est souvent mauvaise,
- d'autres sont à proximité de bâtiments d'élevage,
- beaucoup sont situées dans un paysage sensible qu'il est nécessaire de préserver.

Les surfaces constructibles sont présentes sur 2 sites :



1. **Le village** : Il s'agit de la principale zone constructible.

La délimitation proposée tient compte des études de sol mais vise surtout à :

- promouvoir un développement équilibré de l'urbanisation autour du village,
- limiter au maximum les impacts sur les terres agricoles,
- préserver la limite naturelle existante constituée par le ravin de Tarron,
- tenir compte du risque de mouvement de terrain plus au nord,
- préserver les vues sur le village depuis le sud
- tenir compte des zones desservies par l'assainissement collectif.



La zone constructible du village dispose d'environ 7000m² théoriquement disponibles.

2. Les Achards

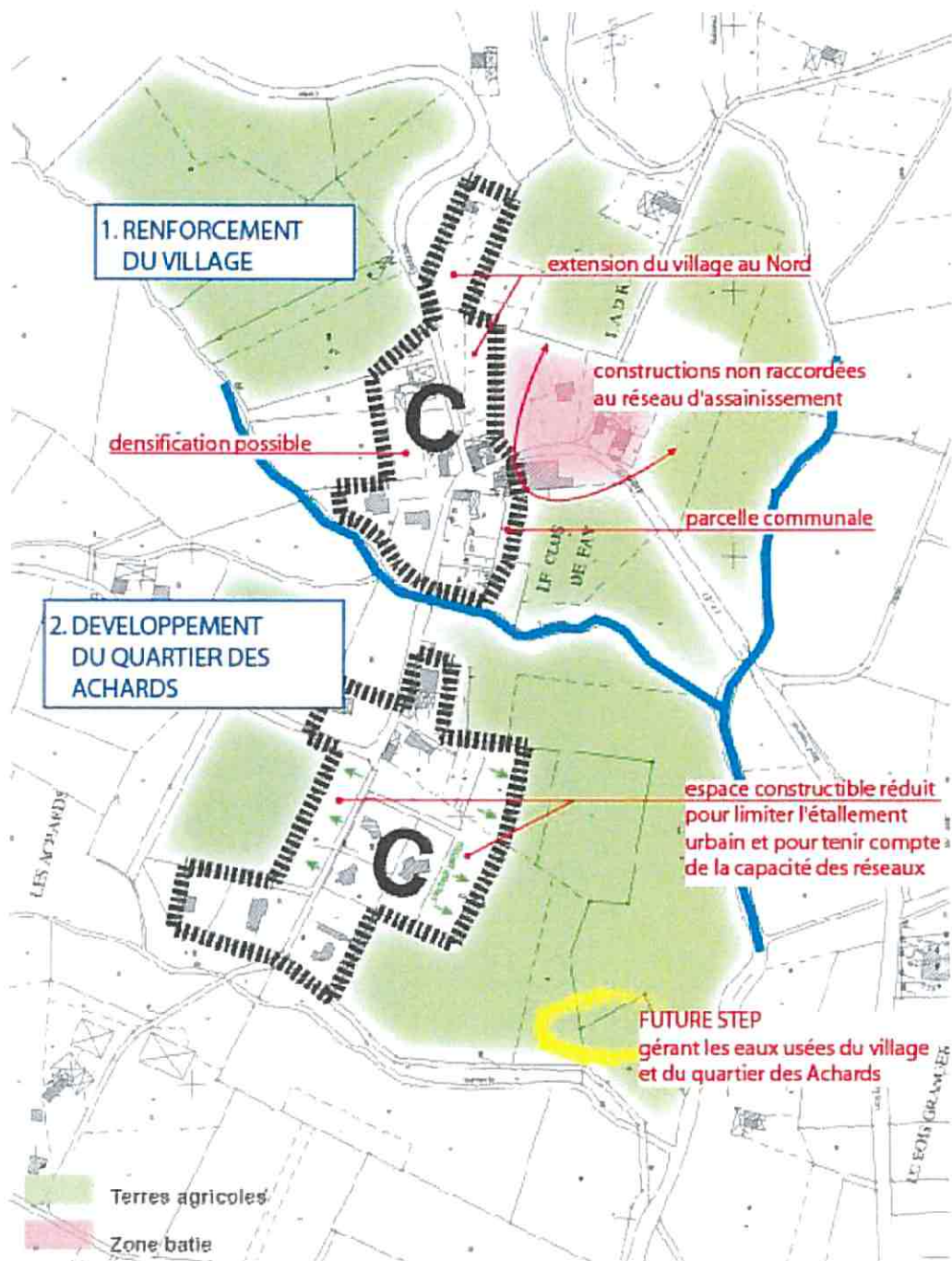
Les élus souhaitent renforcer ce groupe d'habitation, composé d'une dizaine de logements à proximité immédiate du village. Les réseaux sont présents et sont en capacité suffisante pour les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Cette zone constructible a un potentiel d'environ 8800m² de terrains potentiellement disponibles.



Commune de FAY-LE-CLOS

ILLUSTRATION / Explication du tracé de la carte communale



Janvier 2012



La totalité des zones constructibles dispose d'environ 1,5 ha disponible pour l'habitat.



Les cartes communales
(article L124-2 du code de l'urbanisme)
délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

Les zones C sont des zones constructibles.

Le reste du territoire est en zone dite non constructible : les constructions ne sont pas autorisées à l'exception :

- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- des constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations directement liées à la mise en valeur des ressources naturelles,
- des constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière,
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,



3^{ème} Partie

INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT



1. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique aujourd'hui sur la commune en l'absence de document d'urbanisme permet la construction en continuité des zones déjà bâties.

La commune compte en plus du village, deux groupes d'habitations (lieu dit Les Brosses-Liattes et Les Achards ...) et de nombreuses habitations isolées : ce sont autant de sites où les constructions sont possibles.

La carte communale a pour effet immédiat de concentrer l'urbanisation sur le village et en continuité du groupe d'habitation des Achards.

Il s'agit de concentrer l'urbanisation autour du village disposant des équipements et de limiter le mitage et l'habitat diffus.

2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La carte communale proposée concentre l'urbanisation sur le village et d'un groupe d'habitation. Les extensions proposées auront un impact limité sur l'environnement.

En effet, la mise en place de zones constructibles a été régie par plusieurs facteurs :

- le Schéma Général d'Assainissement a permis de définir les secteurs raccordés au réseau d'assainissement. Ce projet de station permettant ainsi de réduire le risque de pollution liée au rejet des assainissements autonomes,
- la prise en compte du risque de mouvement de terrain connu par les élus,
- la prise en compte du corridor biologique entre le village et les Achards, des espaces boisés ont été pris en compte.

Aucune Z.N.I.E.F.F. , ni de site Natura 2000 sont présents sur la commune.

3. L'ACTIVITE AGRICOLE

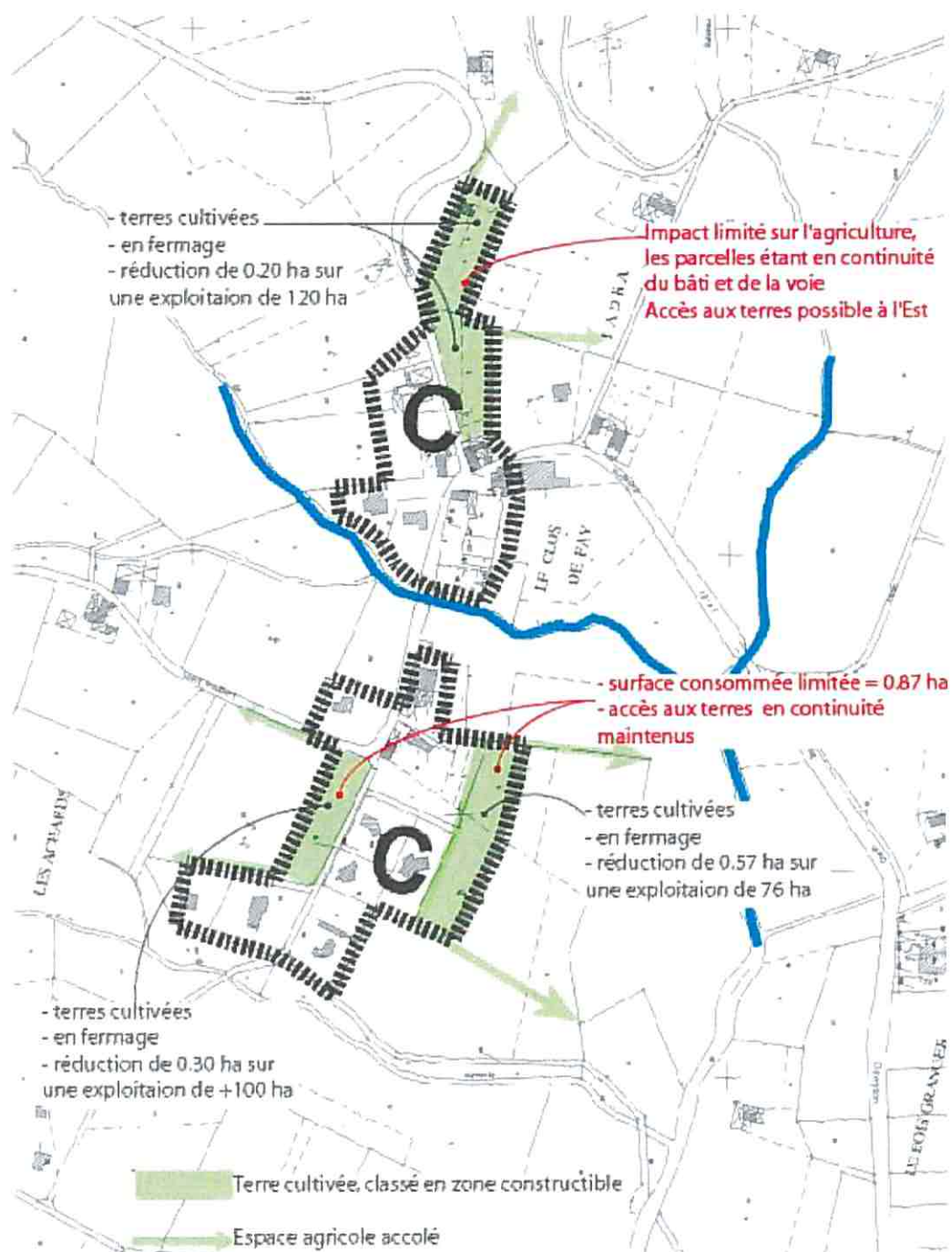
Aucun bâtiment agricole ou siège d'exploitation n'est situés dans la zone constructible ou à proximité immédiate. Il s'agissait de ne pas hypothéquer leur développement et respecter la règle de réciprocité.

Les terres agricoles incluses dans la zone C sont de taille limitée et ne mettent pas en péril les exploitations concernées. La superficie réservée pour le projet de carte communale représente au maximum 0,75% de la superficie totale d'exploitation.



Commune de FAY-LE-CLOS

ILLUSTRATION / Impact sur l'activité agricole



Janvier 2012

