

Commune de Fayl-Billot

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE
DE LANGRES LE

24 SEP. 2014

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

«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

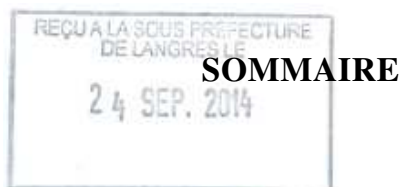
agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

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



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES :	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	20
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	32
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	50
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	56



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Fayl-Billot.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L.111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

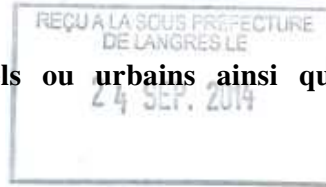
Article R. 111-14 : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Le PLU comporte quatre zones urbaines :

- la zone UB, constituée par le centre ancien de Fayl-Billot, de Charmoy et de Broncourt,
- la zone UD, constituée par les extensions récentes de Fayl-Billot et de Broncourt et par des terrains libres mais desservis à Charmoy,
- la zone UE, destinée aux équipements publics, scolaires et sportifs de Fayl-Billot,
- la zone UY qui couvre l'emprise des installations industrielles et leurs extensions à court terme.

2. Les zones à urbaniser :

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 de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Le PLU comporte 5 zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser, à court terme, destinée principalement à l'habitat,
- AUX : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales,
- 1 AUY : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles,
- 2 AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat, à long terme, dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU,
- 2 AUY : zone d'urbanisation future (réserve foncière), destinée aux activités industrielles.

3. Les zones agricoles :

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

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 :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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 coefficient d'occupation des sols.

La zone N comprend :

- un secteur Nc, destiné à accueillir un camping,
- un secteur Ne, correspondant à une pisciculture,
- un secteur Np, de protection du patrimoine naturel.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Emplacements Réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (EBC).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.





TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB est constituée par le noyau ancien de l'agglomération de Fayl-Billot et par les centres anciens des villages de Charmoy et de Broncourt.

Cette zone peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales et agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- 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,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article UB 2.

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

Sont admises :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration 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 génèrent pas de périmètres d'inconstructibilité dépassant les limites de l'unité foncière,
- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement, l'extension de toute construction à usage d'artisanat, de service, de commerce ou agricole existante...
- toute construction nécessaire à la mise aux normes d'une activité à condition de respecter les règles d'éloignement et de réciprocité en vigueur.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

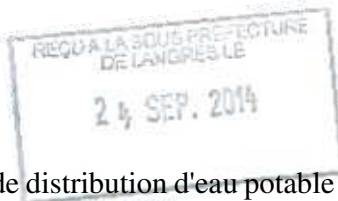
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur la RN 19 doivent être aménagés afin de tenir compte de l'intensité et de la sécurité du trafic.
- l'emprise minimale est fixée à 4 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.

ARTICLE UB 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 raccordement 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 issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

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 UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent s'implanter en recul 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.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la distance initiale entre la façade et la limite séparative considérée.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté :

- soit en limite exacte de propriété,
- soit en observant par rapport à cette limite un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.



ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

La règle ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage de toute extension ne devra pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

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

ARTICLE UB 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 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'ordonnancement 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.

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 larges.

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 teintées 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 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 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 UB 12 : STATIONNEMENT

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone 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.

Caractère de la zone :

La zone UD est constituée par les extensions récentes situées à la périphérie du bourg de Fayl-Billot ou de Broncourt où prédomine la construction individuelle discontinue. Elle correspond également à des terrains libres, mais desservis, situés en périphérie de Charmoy.

La zone UD peut accueillir des activités commerciales, artisanales, agricoles et des services compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- 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,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole, sauf celles visées à l'article UD 2.

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

Sont admises :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration 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 génèrent pas de périmètres d'inconstructibilité dépassant l'unité foncière,

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- la reconstruction après sinistre ou démolition, l'aménagement, l'extension de toute construction à usage d'artisanat, de service, de commerce ou agricole existante...
- toute construction nécessaire à la mise aux normes d'une activité à condition de respecter les règles d'éloignement et de réciprocité en vigueur.

ARTICLE UD 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.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur la RN 19 doivent être aménagés afin de tenir compte de l'intensité et de la sécurité du trafic.
- l'emprise minimale est fixée à 4 mètres.

Voirie :

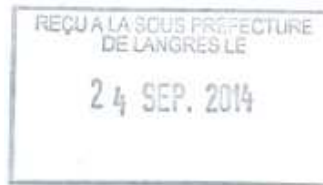
- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent 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.

ARTICLE UD 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 raccordement 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 issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain.
Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

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 UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul, avec un minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie.

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

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la distance initiale entre la façade et la limite séparative considérée.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté

- soit en limite exacte de propriété,
- soit en observant par rapport à cette limite en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

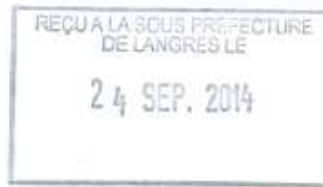
La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur au faîtage sera mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

La règle ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.

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

ARTICLE UD 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 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'ordonnancement 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.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics, scolaires et sportifs.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article UE 2,
- les entrepôts et les hangars,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les constructions liées à l'activité agricole, à l'exception de celles nécessaires aux activités du lycée professionnel,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- 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,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

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

Sont admises :

- les constructions et équipements à condition d'être liés aux activités scolaires, sportives et de loisirs,
- 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.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute installation ou construction nécessaires à la production d'énergies renouvelables,

ARTICLE UE 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,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- l'emprise minimale est fixée à 4 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.

ARTICLE UE 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 raccordement 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 issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.



- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne peut être toléré.

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 UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul, avec un minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 8 mètres par rapport à l'axe.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la distance initiale entre la façade et la limite séparative considérée.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté

- soit en limite exacte de propriété,
- soit en observant par rapport à cette limite en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel et 10 mètres pour les constructions à usage d'habitations. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

La règle ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante.

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

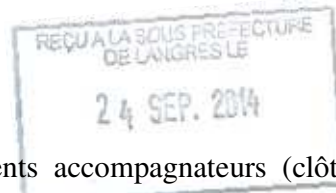
Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains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

Pour les constructions à usage d'habitations :

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.



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.

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 larges.

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 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 teintes sont interdites.

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 2 mètres. 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.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

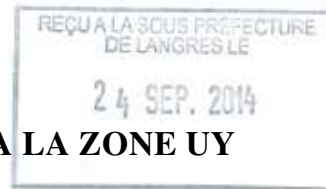
La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un projet paysager qui privilégie les essences locales.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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.

Cette zone est située en bordure de voie nationale, classée grande circulation, est concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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 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,
- 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, sauf pour desservir les installations de production d'énergie renouvelable ou tout autre équipement électrique (type poste de raccordement électrique).
- la réalisation d'un nouvel accès à partir d'un accès privé existant sur la RN 19 est interdite,
- 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

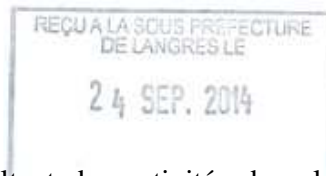
Alimentation en eau potable :

- 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 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 électriques qui y sont liés, (~~type poste de raccordement électrique~~).

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.

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.

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~~).

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.

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)~~.

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 faitage 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.

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 (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.

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.

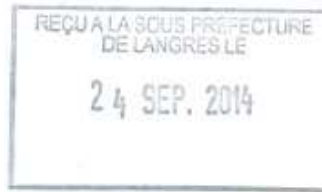
ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Il s'agit d'une zone à 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.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- les entrepôts,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- 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,
- l'exploitation et l'ouverture des carrières,
- les constructions liées à l'activité agricole.

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

Les constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient 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,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

En outre, sont admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de service, de commerce à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE 1 AU 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,
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès unique dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- l'emprise minimale est fixée à 4 mètres.

Voirie :

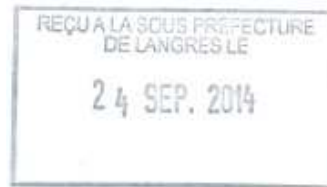
- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent 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 8 mètres.

ARTICLE 1 AU 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 raccordement 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 ou 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 issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et être adaptés à l'opération et au terrain.

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 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques, avec un minimum de 4 mètres.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la distance initiale entre la façade et la limite séparative considérées.

Les règles d'implantation des ouvrages techniques tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté

- soit en limite exacte de propriété,
- soit en observant par rapport à cette limite en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du poste de transformation, au point de cette limite qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain environnant.

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.

ARTICLE 1 AU 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 et talutages de plus de 60 centimètres par rapport au sol naturel sont interdits.



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 SDAP.

Façades

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

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 larges.

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

Toitures

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.

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 1,2 mètre. 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 bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

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

La surface minimale pour les places de stationnement est de 25 m².

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement devra réserver au moins 5% de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne pourront pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à la réalisation d'une zone artisanale. Seules les constructions d'habitation rendues nécessaires par une activité y sont admises.

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

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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.
- 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 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.

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 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 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 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.

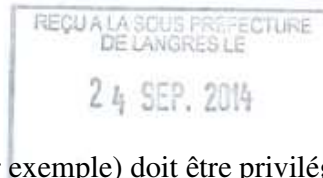
Les couleurs utilisées doivent se référer au nuancier du Service Départementale d'Architecture et du Patrimoine.

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. 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 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

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel non ou insuffisamment équipé destiné à l'extension des activités industrielles de Fayl-Billot.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.

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

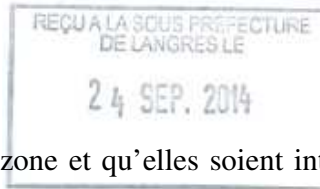
Les constructions sont admises à condition :

- 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.

- 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.**

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.

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.



ARTICLE 1AU Y 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.

Cet article ne s'applique 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~~).

ARTICLE 1AU Y 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.

Cet article ne s'applique 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~~).

ARTICLE 1AU Y 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.

Cet article ne s'applique 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

ARTICLE 1AU Y 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".

Cet article ne s'applique 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.

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.

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.

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 :

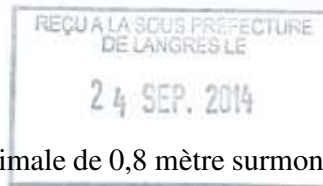
Les toits doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente inférieure à 30°. Les pans coupés sont admis.

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 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.

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.

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.

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

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée du village de Fayl-Billot.

Ces terrains constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

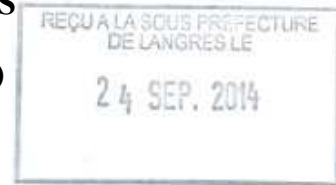
- tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

ARTICLE 2 AU 2 à 2 AU 14:

Ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)



Caractère 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 et économique des terres agricoles.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les habitations, sauf celles visées à l'article A 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article A2,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie, sauf celles visées à l'article A 2,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts permanents de déchets non contrôlés,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés 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 aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions d'habitation et leurs dépendances à condition d'être strictement liées à l'activité agricole et situées à proximité directe d'un bâtiment d'exploitation,
- les constructions des bâtiments d'exploitation à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation et activités agricoles.
- l'extension des habitations existantes sans changement de vocation,
- la reconstruction après sinistre des habitations existantes sans changement de vocation,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que le périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- **les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable (par exemple éoliennes, centrales photo voltaïques...) ainsi que tout équipement, installation ou construction qui y sont liés ou nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,**
- **les constructions destinées à la production d'énergie renouvelable (par exemple éoliennes, centrales photo voltaïques...), ainsi que tout équipement, installation ou construction qui y sont liés ou nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,**
- les constructions et la transformation de constructions à usage agricole existantes destinées à des activités accessoires (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole,
- les abris de jardins de moins de 25 m².

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- 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, sauf pour desservir les installations de production d'énergie renouvelable ou tout autre équipement électrique (type poste de raccordement électrique).
- l'emprise minimale est fixée à 4 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.

ARTICLE A 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 raccordement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'alimentation conforme aux normes en vigueur est admis.

- 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) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son 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 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 d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 19 exceptés les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux réseaux d'intérêt public et aux bâtiments d'exploitation agricole. Concernant ces derniers, le recul doit être supérieur à 25 mètres.

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles,
- aux extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 10 mètres en limite des zones U et AU et de 5 mètres dans les autres cas.

Cet article ne s'applique pas :

- aux reconstructions après sinistre de constructions existantes ne respectant pas ces règles,
- aux extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas ces règles,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au

- fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- **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 ainsi que tout équipement, installation ou construction qui y sont liés ou nécessaires à leur fonctionnement.**

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitations non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

~~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)~~

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas excéder 10 mètres, mesurés au faîtage de la toiture depuis le sol naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

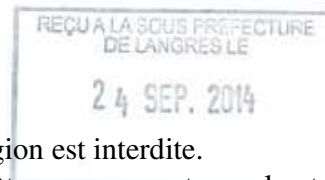
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées à la production d'énergie renouvelable, aux installations et constructions destinées à la production d'énergies renouvelables (sauf locaux techniques).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

L'emploi de couleurs claires et brillantes pour les toitures et les façades est interdit. Les toitures des bâtiments agricoles doivent être au minimum à 2 pans.

Pour les constructions à usage d'habitations :

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.

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 (voir le nuancier du SDAP).

Façades

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

Les modifications des façades doivent respecter leur composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Dans ce cadre, les matériaux de 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.

Toitures

Les toitures doivent avoir au moins deux versants présentant une pente comprise entre 30° 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.

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.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux

besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un accompagnement végétal doit accompagner les constructions agricoles. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

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

N'est pas réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Sont classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

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.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.
- les démolitions comprises dans les périmètres des monuments historiques inscrits ou classés sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites

- les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur Nx :

- l'aménagement et l'extension limitée (dans la limite de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute) des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes sous condition d'une bonne intégration à l'environnement des lieux,
- les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et toute installation ou construction nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Sont admis dans le seul secteur Nc ;

- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un terrain de camping
- 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.

Sont admis dans le seul secteur Ne :

- les constructions et installations strictement liés à une activité piscicole.

Sont admis dans le seul secteur Nt :

- les constructions et installations nécessaires à une activité touristique.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 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 raccordement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'alimentation conforme aux normes en vigueur est admis.

- 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) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son 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 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 d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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



Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 19 excepté les constructions liées aux infrastructures routières, au services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, et aux réseaux d'intérêt public.

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.

Dans le seul secteur Ne, l'implantation doit se faire avec un recul suffisant pour assurer la sécurité du trafic de la voie communale ainsi que des constructions et des personnes par rapport au ruisseau.

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.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Dans le seul secteur Ne, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul avec un minimum de 3 mètres.

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.

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

~~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)~~

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE N 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 ou urbains.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur les plans sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

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

N'est pas réglementé.