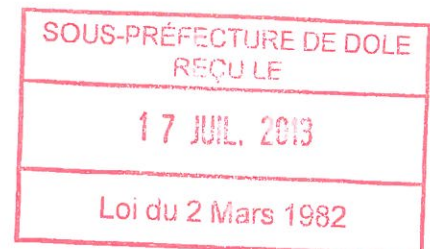


DEPARTEMENT DU JURA
Commune de CHOISEY

PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS



REGLEMENT

POS approuvé le 2 mars 1983

POS révisé le 14 juin 1996

POS modifié le 17 octobre 1997, 27 octobre 2000, 29 septembre 2006,
18 décembre 2008, 31 mars 2011 et **25 juin 2013**

Le Maire



Sommaire

PREAMBULE.....	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA	11
ZONE UB	17
ZONE UX.....	26
ZONE UY.....	35
TITRE 3 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES.....	42
ZONE INA	43
ZONE INAE	51
ZONE INAY	64
ZONE INAX.....	58
ZONE INAZ	71
ZONE IINA	82
ZONE IINAY	84
ZONE NB	86
ZONE NC.....	91
ZONE ND.....	97
ANNEXE 0.....	103

PREAMBULE

Les sujets traités par ce règlement sont les suivants :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- 1/ Champ d'application du présent règlement de POS
- 2/ Le règlement du POS et les autres législations
- 3/ Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le POS
- 4/ Les grandes divisions par zones

Les adaptations

- 5/ En fonction du terrain
- 6/ En fonction des types de constructions
- 7/ Pour les constructions existantes.

TITRE 2 – DROIT DES SOLS DES DIFFERENTES ZONES URBAINES « U » DEFINI PAR 15 ARTICLES DONT LES CONTRAINTES ONT UN EFFET CUMULATIF

TITRE 3 – DROIT DES SOLS DES DIFFERENTES ZONES « N » DEFINI PAR 15 ARTICLES DONT LES CONTRAINTES ONT UN EFFET CUMULATIF

ANNEXE – Un lexique qui définit certains termes pour la bonne compréhension et l'application sans incertitude ou confusion du règlement

Des recommandations concernant l'assainissement individuel sont précisées.

Certaines législations ou réglementations qui se superposent au Plan d'Occupation des sols sont rappelées in extenso.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Champ d’application territorial

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire administratif de la commune de CHOISEY.

Article 2 – Portée relative du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol

1/ Les règles de ce Plan d’Occupation des Sols se substituent à celles du Règlement National d’Urbanisme, à l’exception des R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21 du Code de l’Urbanisme.

2/ L’article L.111-10 du Code de l’Urbanisme concernant les opérations susceptibles de rendre plus onéreuse l’exécution des travaux publics reste applicable, nonobstant les dispositions de ce Plan d’Occupation des Sols.

3/ L’article L.421-5 de Code de l’Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan d’Occupation des Sols.

4/ S’ajoutent aux règles propres du Plan d’Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- La protection des zones boisées en application du Code Forestier (article 157 à 165) réglementant le défrichement,
- Les servitudes d’utilité publique mentionnées dans le document annexe : « recueil des servitudes d’utilité publique et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique « plan des servitudes »,
- Les installations classées pour la protection de l’environnement,
- L’ouverture et l’exploitation de carrières,
- Les dispositifs de publicité au voisinage des aérodromes,
- La loi d’orientation pour la ville,
- La loi sur la protection et mise en valeur des paysages,
- Les règlements de lotissement avant qu’ils ne cessent de s’appliquer en application de l’article L.315-2-1 du Code de l’Urbanisme (voir article « règlements de lotissements » ci-après),
- La législation sur les études d’impact (application de la loi du 10 juillet 1976),
- La législation relative aux aménagements « ouvrages ou travaux » soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983),

Article 3 – Portée du règlement par rapport aux divers modes d'utilisation et d'occupation du sol

Les règles du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

- Sont soumis à autorisations spéciales (instruites selon le règlement du Plan d'Occupations des Sols) les installations et travaux divers suivants (article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - o Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - o Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7, ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1,
 - o Les affouillements et exhaussements de sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Sont également soumis à autorisation spéciales :
 - o Le stationnement des caravanes pour une durée de plus de 3 mois,
 - o L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles R.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme),
 - o Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
 - o Les défrichements sauf dans les bois énumérés à l'article L.311-2 du Code Forestier,
 - o Les installations « classées pour la protection de l'environnement » (usines, ateliers, dépôts, etc) : autorisation nécessaire outre le permis de construire,
 - o Les terrains de camping et de caravanage,
 - o Les carrières,
 - o Les démolitions dans les cas prévus par l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

1/ Les zones urbaines, équipées ou en cours d'équipement, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- Zones UA, UB, UY.

2/ Les zones naturelles équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre III, sont :

- Zones INA, IINA, NB, NC, ND.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines zones comportent des secteurs spécifiques.

Les plans comportent aussi :

3/ Les terrains classés « Espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ».

4/ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ceux-ci sont énumérés dans le document « liste des emplacements réservés ».

Article 5 – Adaptations mineures

Les règles définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des maisons avoisinantes. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Elles sont décidées par l'autorité compétente.

Article 6 – Aménagement apporté aux règles d'implantation par rapport aux voies, de hauteur et de densité pour certaines constructions

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris-bus, etc) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau...)

Les règles de densité indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux équipements d'infrastructure, aux serres.

Article 7 – Constructions existantes

Sauf stipulation particulière (aménagement ou extension de bâtiment existant), les travaux sur bâtiment existant sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de conformité aux articles du règlement et aux dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

(Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le POS. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puissent être délivré en raison de cette situation).

La reconstruction après sinistre ou sur ruines existantes est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves.

Article 8 – Règlements de lotissements

Conformément à l'article 8 de la loi n°86-13 du 6 janvier 1986 (article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme), « Lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.»

Article 9 – Protection contre les nuisances phoniques

Dans les terrains exposés à des nuisances phoniques dues à la proximité des voies classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 18 février 1982 (voir plans de zonage), les constructions réservées à l'habitation, (constructions neuves ou issues d'une réhabilitation d'immeubles anciens) devront

respecter les normes d'isolation acoustiques préconisées dans l'arrêté du Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, en date du 6 octobre 1978 (articles 2 et 3).

Article 10 – Prise en compte du patrimoine archéologique

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis de Monsieur le Préfet, qui consulte le Directeur des Antiquités (décret n°86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection archéologique dans certaines procédures d'urbanisme).

TITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Article UA 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère urbain correspondant essentiellement au noyau ancien du village et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques. La principale restant toutefois l'habitat.

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone UA.

L'ensemble de la zone représente un ensemble architectural qu'il convient de protéger.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – SONT ADMIS, notamment :

- les constructions à l'usage :
 - o d'habitation,
 - o hôtelier,
 - o d'équipement collectif,
 - o de commerce,
 - o de bureaux et de services,
 - o l'extension mesurée d'installations soumises à déclaration ou à autorisation,
 - o les clôtures,
 - o les dépendances des constructions autorisées dans la zone,
 - o les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics.

II – SONT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées et l'extension des bâtiments agricoles si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins.

ARTICLE UA 2 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravane.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

Ainsi que les occupations du sol non conformes à l'alinéa II.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

I – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial, ou à défaut unitaire, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- Dans le prolongement des constructions existantes si le bâti est continu (à 1 m près).
- Ou
- En retrait avec un recul de 0 à 4 m par rapport à l'alignement si le bâti est discontinu.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite séparative si le bâti est en ordre continu ou semi continu, ou si la construction a moins de 3,50m de hauteur en limite séparative.

Ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : $R + 1 + C$

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les teintes des façades seront en accord avec la palette de couleurs adoptée par la commune de Choisey (disponible en mairie).

Sont interdits

- L'architecture étrangère à la région
- Les faux matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

TOITURE :

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche-Comté ou équivalents (cf. annexe).

Sont interdits :

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.

CLOTURE :

Elles doivent être constituées par des murs en pierre du pays ou tout autre matériau à condition d'être recouvert d'un enduit.

ARTICLE UA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitant, personnel, livraison, ...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12.50 m² de stationnement + 12.50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les bureaux et services : 1 place par emploi et 3 places pour 100 m² de bureau.
- Pour les commerces courants : 1 place par emploi et 5 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels : 1 place par emploi et 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui même l'obtention d'une concession à long terme de places de stationnements existantes ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.
- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature d'essences locales.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 1.

Pour les reconstructions ou extensions de bâtiments existants, le C.O.S. initial peut être autorisé.

ARTICLE UA 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

« Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UA 14 est autorisé lorsque l'application du coefficient à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de plancher hor œuvre nette de 200 m². Le dépassement est possible jusqu'à l'obtention de cette superficie de plancher, constructions existantes incluses, dans la limite des autres règles fixées aux articles UA 1 à UA 13 et dans la limite de 50 % ».

« Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application des 2ème et 3ème alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles L 332.1 et R 332.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ».

ZONE UB

Article UB 0 – Caractère de la zone

La zone UB correspond à la périphérie immédiate de la zone UA et aux extensions urbaines.

Elle présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Elle comporte :

- une zone UBa réservé aux bâtiments d'habitations collectives,
- une zone UBb d'habitat isolé, jumelé ou groupé tolérant des typologies non référencées à l'habitat existant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – Occupation et utilisation du sol admises

I - RAPPEL

Certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf dispositions générales) :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les installations classées (cf dispositions générales).

II - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS

1/ Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux et de services,

2/ L'extension mesurée d'installations soumises à déclaration ou à autorisation,

3/ Les clôtures,

4/ Les dépendances des constructions autorisées dans la zone,

5/ Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PRÉCÉDENTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRÈS :

1/ Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées et l'extension des bâtiments agricoles si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins,

2/ Les bâtiments d'habitations collectives ne sont admis que dans le secteur UBa,

3/ Les maisons d'habitations individuelles ne sont admises que hors du secteur UBa.

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations de sol interdites

I - INTERDICTIONS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole (sauf extension)
- les terrains de camping ou de caravanage
- les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements
- les carrières.

ainsi que les occupations du sol non conformes à l'alinéa II.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

1/ « 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

2/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3/ Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, bancardage, stationnement.

4/ Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

5/ Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- L'accès à la zone se fera par le giratoire existant (entre le débranchement R.N. 5 et la RD 973) et par un giratoire aménagé à l'extrémité de la rue Sous les Vignes.
- Des voies piétonnes et des pistes cyclables sont à créer selon le plan de zonage.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

II - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial ou à défaut unitaire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Électricité et téléphone

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une forme telle que l'on puisse y inscrire un cercle de 17 m de diamètre ; ce diamètre est ramené à 15 m pour les constructions de maisons jumelées et toute cette prescription ne s'applique pas aux constructions inférieures à 20 m².

ARTICLE UB 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 4,00 m des limites des voies.

2/ Dispositions spécifiques au secteur UBb : Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 5,00 m des limites des voies.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative s'il s'agit de constructions jumelées ou de dépendances de bâtiments principaux (moins de 3,50 m de haut à l'égout du toit en limite séparative),
- ou soit à un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, compté horizontalement, entre chacun des points de la construction et tout point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.
- Pour ce qui concerne plus particulièrement les piscines non couvertes, celles-ci devront être à au moins deux mètres des limites séparatives.

2/ Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- Si la parcelle voisine est en zone commerciale (UX), les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives d'au moins 5,00 m.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 9 – emprise au sol

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un terrain ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 – Hauteur des constructions

I - RAPPEL

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

II - HAUTEUR MAXIMUM

- R + 1 + C pour les constructions individuelles,

- R + 2 + C pour les collectifs,
- 8 m pour les autres bâtiments (cette dernière hauteur étant mesurée à l'égout du toit).

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes édictées dans l'annexe 0 sauf prescriptions spécifiques mentionnées dans les alinéas suivants.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site.

Les teintes des façades seront en accord avec la palette de couleurs adoptée par la commune de Choisey (disponible en mairie).

I - INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- L'orientation Sud-Est est à privilégier pour l'organisation des constructions,
- La réalisation de buttes est interdites dans la limite de 1 m de hauteur maximum, entre sol naturel et plancher fini construit.

II - LE BÂTIMENT PRINCIPAL

2.1 - Les types architecturaux

L'importation de modèles extra-régionaux est proscrite (normand, alsacien, provençal, île de France, chalets d'alpage, etc...).

2.2 - Les façades

1/ Tous les matériaux d'imitation sont proscrits (faux bois, fausses pierres, etc...).

2/ L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu...) est interdit. Ceux-ci devront donc obligatoirement être laqués de couleur en accord avec l'environnement.

3/ Les matériaux dont la finition habituellement nécessitent d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que les moellons de béton, les briques creuses, devront l'être obligatoirement.

4/ Les teintes seront en accord avec la palette de couleurs adoptée par la commune de CHOISEY si elle existe.

III - LES TOITURES

1/ L'axe de la toiture doit être orienté :

- Soit suivant la direction dominante du secteur,
- Soit selon l'exposition la plus favorable par rapport à l'ensoleillement dans le cadre d'une démarche relevant d'une qualité environnementale.

2/ Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche Comté ou équivalents (cf annexe).

3/ Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- Si les jacobines et vélux sont autorisés, en revanche sont exclus les lucarnes rampantes, les chiens assis et les vélux disposés en quinconce et en batterie.

IV - LES ANNEXES

Les annexes peuvent s'établir :

- soit en continuité avec le bâtiment principal ou en continuité avec une annexe déjà existante,
- soit en limite séparative (sous condition d'être inférieure à 3,50m de haut à l'égout du toit à la limite séparative),
- soit au « milieu de parcelle », avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, compté horizontalement, entre chacun des points de la construction et tout point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

V - LES PLANTATIONS

Pour chaque demande de permis de construire, un plan précis doit être présenté, précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé. L'emploi d'essences végétales locales est vivement encouragé.

VI - LES CLÔTURES

S'il est prévu une clôture :

1/ Elle doit être constituée par des haies vives doublées ou non d'un grillage comportant éventuellement un mur bahut de 0,80 m. L'ensemble ne dépassera pas 2 m de haut.

2/ Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront avoir un aspect fini.

Sont autorisés :

- les plantations de haies doublées ou non d'un grillage souple, entièrement dissimulé par les plantations
- les murs pleins inférieurs à 0,80 m surmontés ou non soit d'une couvertine, soit de grilles rigides ou de systèmes à claire-voie. Dans le cas de grilles, une plantation continue sous forme de haie (haies vives, haie taillées...) est exigée en accompagnement des clôtures donnant sur le domaine public

Sont interdites les clôtures plastiques.

VII - LES ENSEIGNES

Elles seront intégrées au bâtiment auquel elles se réfèrent ou devront être implantées au sol sans pouvoir dépasser une hauteur de 1,20 m.

ARTICLE UB 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitant, personnel, livraison) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les bureaux et services : 1 place par emploi et 3 places pour 100 m² de bureau,
- Pour les commerces courants : 1 place par emploi et 5 places pour 100 m² de surface de vente,
- Pour les hôtels : 1 place par emploi et 1 place par chambre,
- Pour les restaurants : 1 place par emploi et 2 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place par emploi administratif.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 321-3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme de places de stationnements existantes ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m,
- Soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dispositions spécifiques au secteur UBb :

- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation une place supplémentaire par logement (place visiteur)
- Dans le cas d'opérations groupées, les places de stationnement visiteurs pourront être groupées elle aussi.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations espaces boisés classés

D'une façon générale, ne sont pas compris comme espaces verts, les espaces affectés à la circulation et au stationnement, même lorsqu'il s'agit d'espaces plantés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets de même nature d'essences locales.

D'une façon générale, 50 % au moins des espaces libres doivent être traités en espace vert.

Dispositions spécifiques au secteur UBb :

1/ La surface d'espaces verts minimum sera de 30 % de la surface de la parcelle,

2/ Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent accessibles aux véhicules,

3/ Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots adaptés aux caractéristiques du lotissement seront exigés,

4/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,6 hors du secteur UBa et à 1 dans le secteur UBa.

ARTICLE UB 15 – Dépassement du C. O. S.

Le dépassement du COS est interdit.

ZONE UX

Article UX 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités commerciales, de bureau, de services, d'activités artisanales non nuisantes, et d'équipements publics.

Elle comprend en partie Nord-Est une zone UXa réservée à l'implantation d'activités commerciales ou en découlant directement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – Occupations et utilisations du sol admises

I – RAPPEL

Certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

II – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

1/ Les constructions à usage de bureau, les hôtels, les restaurants et les commerces.

2/ L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la création de leurs annexes fonctionnelles.

3/ Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

4/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.

5/ Les installations et travaux divers.

6/ La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.

7/ Les équipements publics.

8/ Les lotissements à usage d'activités.

III – Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1/ Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées sur la zone.

2/ Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureau et de services sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone ;
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité (odeurs, flux automobile, horaires d'ouverture) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que le volume et l'aspect extérieur du bâtiment soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE UX 2 – Occupation et utilisation du sol interdites

1 – Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites et notamment les lotissements à usage d'habitation, les campings, les caravanes, les carrières, les activités de stockage et de manipulation de produits bruts ou non manufacturés tels que véhicules détériorés, dépôts de matériaux de récupération, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – Accès et voirie

1 – Accès et voiries d'accès

1/ L'accès à la zone se fera pas le giratoire existant (entre le débranchement R.N.5 et la RD973).

2/ Les accès privés depuis le débranchement de la RN5 ne sont pas autorisés.

3/ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

4/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

6/ Dispositions spécifiques au secteur UXa

- Outre le respect des alinéas précédents, en secteur UXa, le terrain doit être desservi par :
 - Une entrée principale pour le public à partir du giratoire situé en limite Ouest du secteur, dans l'axe du mail.
- L'urbanisation doit permettre la continuité Nord-Sud du cheminement piétons et cyclistes tel qu'il est porté sur le plan d'organisation de la zone.

II – Voirie

1/ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3/ Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, selon les directives des services compétents.

ARTICLE UX 4 – Desserte par les réseaux

I – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par un branchement à la charge de l'aménageur sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux novices (ou toutes substances non désirables).

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou d'égout d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Pour les constructions implantées en bordure des voies ouvertes à la circulation, elles seront implantées à une distance minimum de :

- 15m de la limite d'emprise publique de la bretelle de débranchement de la RN5 et de la départementale RD973 (route de Dole) sauf dans le cas du respect des marges de recul portées sur le plan de zonage.
- 6m de la limite d'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation.
- Lorsqu'il existe, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement défini par le plan de zonage. Par rapport à cet alignement, un retrait de 30% maximum du linéaire de façade est autorisé. Les ouvrages techniques de faible volumétrie accolés à la façade (conduits, extracteurs...) ne sont pas concernés par cet alignement.

ARTICLE UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions seront implantées à une distance minimum de 5m.

2/ En cas de constructions jumelées, elles pourront s'implanter en limites séparatives à condition que les mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accident et la propagation des incendies.

3/ Si la parcelle voisine est en zone d'habitation UBb, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 15m.

4/ Pourront être autorisées en limites séparatives des petits volumes annexes (25m² de surface hors œuvre maximale) dont la hauteur n'excède pas 3,50m.

ARTICLE UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1/ Une distance minimum entre deux constructions sur un même terrain peut être exigée en fonction des impératifs de sécurité.

2/ Dispositifs spécifiques au secteur UXa : les constructions annexes à l'édifice principal seront isolées de celui-ci afin de permettre l'aménagement d'espaces verts plantés ou de parkings plantés.

ARTICLE UX 9 – Emprise au sol

I – Rappel

1 – Le coefficient maximum d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 0,50.

2 – Sur le secteur UXa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,35.

ARTICLE UX 10 - Hauteur maximale

I – Rappel

- La hauteur des constructions est comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou de chaque élément de façade entre le sol naturel et le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments publics.

II – Hauteur maximum

1 – Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est fixée à 8m. En cas de construction hôtelière, il est autorisé une toiture à pans dont la hauteur est de 13m sans toutefois excéder 8m à l'égout du toit.

2 – Sur le secteur UXa : la hauteur maximale est limitée à 8m entre le sol naturel et tout point haut de chaque façade ou de chaque élément de façade.

ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur

I – Insertion des constructions dans le site

1/ Les constructions, installations ou modifications autorisées ne doivent pas porter atteinte aux milieux urbains et naturels dans lesquels elles s'insèrent.

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant leur environnement et les rythmes du paysage urbain.

Pour cela, différents principes généraux devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie du volume,
- Harmonie des couleurs.

Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.

2/ Adaptation au sol des bâtiments

L'adaptation s'effectue par rapport au niveau de la voirie avec une pente tolérée de plus ou moins 8%.

II – Volumétrie

1/ Les constructions ou installations doivent justifier de la prise en compte de leur environnement :

- Cônes de vue
- Paysage urbain et naturel
- Trame végétale...

2/ Dans ces conditions, les constructions seront de volumétrie sobre sans recherche d'effets architecturaux.

III – Façades

1/ L'emploi de matériaux brillants ou réverbants (bac alu...) est interdit. Ceux-ci devront donc obligatoirement être laqués de couleur en accord avec l'environnement.

2/ Les matériaux dont la finition habituellement nécessitent d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que les moellons de béton, les briques creuses, devront l'être obligatoirement.

3/ Tout bardage métallique type bac acier (structure linéaire) devra être posé horizontalement si le linéaire par façade qu'il recouvre est supérieur à 30,00m.

4/ Les constructions présenteront une harmonie dans leur traitement de façade notamment par une unité de couleur. Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.

IV – Les toitures

1/ Les bâtiments seront couverts par des toits terrasses.

2/ Sont autorisées les toitures à faible pente (inférieure à 20%) dissimulée en façade, derrière une acrotère horizontale.

3/ Pour les constructions hôtelières, une pente maximale de 100% est autorisée, sans acrotère périphérique en façade.

4/ L'ensemble de la toiture devra être traité en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

5/ Les éléments techniques positionnés en toiture devront aussi être traités et dissimulés au mieux.

6/ Le Fibrociment pour couvrir les habitations et les bâtiments d'activité est interdit, de même que la tôle ondulée et les couvertures plastiques.

7/ L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux devra être respectée.

V – Les enseignes

1/ Elles seront soit intégrées au bâtiment existant, soit implantées au sol sans pouvoir dépasser 1,50m de hauteur maximum à partir du niveau du sol.

2/ Les enseignes sur mâts sont interdites.

VI – Les annexes

1/ Les constructions annexes sont soumises aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal.

2/ Les couvertures à un seul pan sont autorisées lorsque le bâtiment annexe vient en appui d'un pignon ou d'un mur.

VII – Les clôtures

1/ S'il est prévu une clôture, la hauteur maximum de ne devra pas excéder 2,50m et un recul pourra être exigé en se référant à l'axe de la voie.

2/ Les clôtures seront obligatoirement transparentes sauf en limites avec les zones d'habitat ou celles-ci devront être nécessairement plantées.

VIII – Les emplacements extérieurs

1/ Les emplacements extérieurs réservés au stockage des poubelles, déchets, emballages seront harmonisés avec les bâtiments et participeront à la qualité d'ensemble de la zone.

2/ Leur positionnement ne pourra être en relation directe avec les voies publiques. Ils seront soit soumis à la marge de recul, soit entièrement dissimulés par une plantation dense type haies vives.

IX – Les plantations et le traitement des sols

1/ Pour chaque demande de permis de construire, un plan précis doit être présenté, précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé. L'emploi d'essences végétales locales est vivement encouragé.

2/ Dispositions spécifiques au secteur UXa :

La piste cyclable devra avoir un traitement spécifique permettant sa visualisation (traitements de sol différents, potelets, clous...)

X – La couleur

1/ Le projet de coloration devra recueillir l'accord de l'autorité compétente au regard d'une esthétique visuelle de la zone, discrète et harmonieuse.

Si elle existe, la palette de couleurs prescrite pour la zone fera référence. Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.

2/ Dans tous les cas, les couleurs pures (couleurs primaires) sont interdites sur les façades orientées sur la zone d'habitat (façades en rapport avec la rue des Paradis). Elles devront être choisies dans des tons chauds et pastels.

ARTICLE UX 12 – Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1/ Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques,

2/ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25m² (12,50m² de stationnement + 12,50m² de dégagement).

3/ Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par emploi « simultané ».
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100m² de bureau,
- Pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois et 4 places pour 100m² de surface de vente,
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois et 1 place par chambre,
- Pour les restaurants : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 10m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajouteront, les emplacements à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules induits par les activités. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20% à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulaire commun).

Modalité d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, dans la limite de 50% de la SHON existante avant travaux.

ARTICLE UX 13 – Espaces libres et plantations

D'une façon générale, ne sont pas compris comme espaces verts, els espaces affectés à la circulation et au stationnement, même lorsqu'il s'agit d'espaces plantés. Les espaces libres de toutes occupations du sol doivent être traités en espaces verts.

1/ La surface d'espaces verts minimum sera de 25% pour l'habitat et les activités (emprise qui peut être modifiée si il existe un plan paysager cohérent et suffisant pour la qualité d'ensemble de la zone)

2/ Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent accessibles aux véhicules.

3/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

4/ Le choix des essences doit être adaptés au site et s'harmoniser avec les essences plantées sur l'espace public. Les résineux sont proscrits.

5/ Les fonds de parcelles seront plantés.

6/ Tous les espaces libres compris dans une aire de 15m minimum prise à partir de l'axe des voies publiques extérieures à la zone, seront aménagés en espace vert engazonné. Si des plantations sont prévues, elles ne devront pas être une gêne pour la sécurité. Elles seront très aérées et en harmonie avec l'ensemble de la zone.

7/ Les espaces libres bordant l'alignement d'arbres du mail doivent avoir un traitement homogène.

8/ L'espace de recul défini sur le plan par rapport à la rue des Paradis sera aménagé en espace vert. Cet espace sera d'une largeur suffisante pour permettre la plantation d'un alignement d'arbres le long de la voie. L'essence des arbres doit être en harmonie avec les plantations de l'espace public.

9/ Dispositions spécifiques au secteur UXa : un alignement planté d'arbres de hautes tiges devra être intégré dans les aménagements privés, en continuité des plantations de la rue du Mail et selon les mêmes prestations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

ARTICLE UX 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

ZONE UY

Article UY 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements commerciaux et artisanaux, aux dépôts et aux installations publiques ou privées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE UY 1 – Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- les constructions à usage industriel (non nuisantes),
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage de bureaux liés aux activités de la zone,
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des activités de la zone et des services publics (S.N.C.F., E.D.F., ...),
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage des installations existantes dans cette zone,
- l'extension et l'aménagement de bâtiments existants à condition que leur affectation soit conforme au statut de la zone,
- les installations et travaux divers suivants :
 - o le dépôt de véhicules,
 - o les aires de stationnement,
 - o les affouillements et exhaussements du sol.
- les clôtures.

ARTICLE UY 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 1 ci-dessus sont interdites et notamment les habitations, les lotissements d'habitation, le camping et le caravanage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R-111-4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Tous accès est interdit sur la déviation de la RN 5.

ARTICLE UY 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimal de :
 - 35 m par rapport à l'axe de la RN 5 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions,
 - 6 m par rapport au domaine public des autres voies,
 - 4 m par rapport aux chemins piétonniers.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, elles peuvent s'implanter en limite en cas de constructions jumelées.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un terrain ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 10 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières, telles que cheminées, réservoirs, ..., dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.

ARTICLE UY 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitant, personnel, livraison ...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100 m² de bureau

- Pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois "simultanés" et 4 places pour 100 m2 de surface de vente
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois "simultanés" et 1 place par chambre
- Pour les restaurants : 1 place par emploi et 2 places pour 10 m2 de salle de restaurant
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par emploi.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajouteront les emplacements à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires induits par les activités. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20 % à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulatoire commun).

MODALITES D'APPLICATION

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en réalisation des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme de places de stationnements existantes ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations

1 – PLANTATIONS

Un écran de verdure à feuillage persistant est imposé autour des dépôts et aires de stationnement.

2 – ESPACES LIBRES

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UY 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE 3 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES

ZONE INA

ARTICLE INA 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Les zones NA peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.

Une fois viabilisée, la zone INA sera classée en zone U par mise à jour du P.O.S.

Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur INAa : est un secteur mixte, prioritairement réservé à l'habitation, mais qui pourra également recevoir des activités commerciales ou tertiaires compatibles avec l'habitation,
- le secteur INAb : qui peut s'urbaniser immédiatement sous certaines conditions en vue de la construction d'habitations.

Le secteur INAb se décompose en trois sous-secteurs :

- INAbv : comportant des vestiges archéologiques,
- INAbx : où la hauteur est limitée à R + C.
- INAby : où la hauteur est limitée à R+1+C

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE INA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

1 - SONT ADMIS : les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 2.

En secteur INAa :

- les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o hôtelier,
 - o d'équipement collectif,
 - o de commerce et d'artisanat,
 - o de bureaux et de services,
 - o de stationnement des véhicules.
- l'extension mesurée d'installations soumises à déclaration ou à autorisation,
- les parcs d'attraction, ainsi que les aires de jeux et de sport, ouverts au public,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics,
- les dépendances des constructions existantes dans la zone,
- l'extension mesurée et l'aménagement de bâtiments agricoles et existant.

En secteur INAb :

- les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o de bureaux,
- l'extension mesurée d'installations soumises à déclaration ou à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics,
- les dépendances des constructions existantes dans la zone,

- l'extension mesurée et l'aménagement de bâtiments agricoles et existant.

2 – CONDITIONS A REALISER :

- L'opération doit être supérieure à une surface minimale de 5 000 m² (ou sur la superficie totale de la zone, ou sur le reste de la zone),
- Les réseaux d'eau, de voirie, d'assainissement et d'électricité nécessaires, interne à la zone ou à la partie de la zone urbanisée doivent être réalisés par l'aménageur en accord avec les services gestionnaire de la voirie,
- Elle ne doit pas compromettre le désenclavement et l'aménagement rationnel du reste de la zone,
- Les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage,
- Dans le sous-secteur INAbv, toute demande de construction sera soumise à l'avis du Service Régionale de l'Archéologie.

ARTICLE INA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article INA 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INA 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R 111 – 4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE INA 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue pour être raccordée au réseau ultérieur.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE INA 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- En retrait, avec un recul minimal de 4 m des limites des voies normales, un recul minimal de 35 m de l'axe de la RN 5 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE INA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative s'il s'agit de constructions jumelées ou de dépendances de bâtiments principaux (moins de 3,50m de haut à l'égout du toit en limite séparative)
- soit à un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, compté horizontalement, entre chacun des points de la construction et tout point de la limite séparative avec un minimum de 3m.

ARTICLE INA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INA 9 - Emprise au sol

En zone INAA, l'emprise au sol des constructions à usage commercial ou de services édifiées sur un terrain ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière, 50% pour les autres constructions et pour les secteurs INAbv et INAbx, 30% pour le sous secteur INAby.

ARTICLE INA 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R + 1 + C pour les constructions individuelles et R + 2 + C pour les collectifs.

Dans le sous-secteur INAbx, cette hauteur est limitée à R + C.

Dans le sous secteur INAby, cette hauteur est limitée à R+1+C

Toutefois, les constructions à usage commercial et de services sont limitées à 10 m à l'égout du toit.

ARTICLE INA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0.

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Les teintes des façades seront en accord avec la palette de couleurs adoptée par la commune de Choisey (disponible en mairie).

Sont interdits

- l'architecture étrangère à la région,
- les faux matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

TOITURE :

L'axe de la toiture doit être orienté :

- soit suivant la direction dominante du secteur,
- soit selon l'exposition la plus favorable par rapport à l'ensoleillement dans le cadre d'une démarche relevant d'une qualité environnementale.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche-Comté ou équivalents (cf. annexe).

CLOTURE :

Elles doivent être constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage comportant éventuellement un mur bahut de 0.80 m. L'ensemble ne dépassera pas 2 m de haut.

ANNEXES :

Les annexes peuvent s'établir :

- soit en continuité avec le bâtiment principal ou en continuité avec une annexe déjà existante,
- soit en limite séparative (sous condition d'être inférieure à 3,50 mètres de haut à l'égout du toit à la limite séparative),
- soit au « milieu de parcelle », avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, compté horizontalement, entre chacun des points de la construction et tout point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE INA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitants, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par emploi « simultané »,
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100m² de bureau,
- Pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois et 4 places pour 100m² de surface de vente,
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois et 1 place par chambre,
- Pour les restaurants : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 10m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajouteront les emplacements à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires induits par les activités. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20 % à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulatoire commun).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE INA 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations et arbres à haute tige existants doivent être conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres sont abattus, ils doivent être remplacés par des arbres de haute tige d'essences locales. Par ailleurs un schéma de contraintes paysagères est joint en annexe pour le secteur de l'échangeur A 39 – Route Nationale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE INAE

Il s'agit des dispositions réglementaires applicables au secteur dit "Les Malarchies" (ancienne zone IINAv) qui regroupe 3 lieux dits :

- La Chaille : petit secteur en pente entre la rue Sous Les Vignes et la RN 73,
- Les Malarchies : vaste secteur entre l'habitat actuel, la rue Sous Les Vignes et le canal,
- Sous les Rougelots : secteur inclus dans l'habitat actuel.

Article INAE 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel et bâti existant.

La zone peut être aménagée en plusieurs tranches, en cohérence avec un schéma de développement d'ensemble.

Prioritairement réservé à l'habitation individuelle, cette zone pourra également recevoir des petites activités de commerces, de services, de bureaux compatibles avec l'habitation, et contribuant au caractère mixte des nouveaux quartiers d'habitat.

Elle comporte un sous-secteur :

- INAE1

Ce sous-secteur se caractérise par une densité plus forte, il autorise et favorise un habitat groupé sous forme de petits collectifs (6 à 10 logements) ou de maisons en bande.

Ce sous secteur contient un périmètre spécifique à aménager de façon cohérente au regard des ambiances sonores (zone de bruit).

Ainsi les constructions édifiées sur les terrains le long de la route nationale RN 5/RN 73 disposeront de protections acoustiques renforcées visant à assurer le confort des futurs habitants. Dans le ou les projets, un soin particulier sera apporté à la position du bâti, à la disposition des pièces du logement, au choix des matériaux ...

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAE 1 – Occupations et utilisations du sol admises

1 – RAPPEL :

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

2 – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

- Les constructions, lotissements, installations et travaux divers, installations classées et autres occupations et utilisations du sol compatibles avec l'affectation de la zone.

3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m². Au cas par cas, pour les terrains restants et ne pouvant satisfaire à la règle des 5 000 m², une superficie inférieure sera autorisée. Leur urbanisation devra respecter l'organisation d'ensemble du quartier et participer à sa cohérence.
- Les logements collectifs dans la limite de 7 logements maximum par construction (c'est à dire isolé, sans contiguïté bâtie avec d'autres constructions).
- Les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec le caractère de la zone ou liées aux besoins du secteur (nouveau quartier).
- Les constructions à usage de commerces inférieure à 200 m².
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat (respect des conditions de sécurité, de salubrité et de calme propre à un quartier d'habitation) et si elles sont intégrées au volume des habitations.
- Les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise.
- Les adaptations du sol (affouillements et exhaussements), lorsqu'elles sont motivées par la prise en compte de l'environnement (mise hors d'eau) ou lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour la cohérence urbaine et architecturale du quartier.
Pour exemple, les maisons isolées sur buttes sont interdites.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et en accord avec le paysage naturel et bâti.

ARTICLE INAE 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations à usage de commerce, de service ou de bureau sans lien avec les besoins de la zone,
- Les occupations et utilisations à usage d'entrepôt non liées aux activités autorisées,
- Les occupations et utilisations à usage agricole,
- Les dépôts de véhicule,
- Les garages et les stationnements collectifs pour caravanes,
- Les campings,
- Les extractions de matériaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAE 3 – Accès et voirie

1 – Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation (les usagers des voies publiques ou les personnes utilisant ces accès).

2 – 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Le tracé des voies se référera aux schémas d'aménagement annexés.

Des fossés drainants seront aménagés dans l'emprise des voies pour collecter les eaux de pluie de ces mêmes voies.

ARTICLE INAE 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (collecteur à créer et à raccorder sur un futur poste de refoulement).

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial, ou à défaut unitaire, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les parkings, un dispositif de traitement séparateur des hydrocarbures pourra être imposé.

Aux lieux-dits "Les Malarchies" et Sous Les Rougelots", les eaux pluviales seront infiltrées par l'intermédiaire d'un système autonome sur chaque terrain privé, par des fossés drainants pour les espaces affectés à la voirie.

3. Électricité - Téléphone – Réseaux câblés - Gaz

Les réseaux nouveaux seront enterrés.

4. Ordures ménagères

Toute construction doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères (containers pour le tri sélectif). Ces locaux ne doivent pas constituer une nuisance permanente pour les habitations environnantes.

ARTICLE INAE 5 – Caractéristiques des terrains

Les terrains respecteront les conditions d'occupation et d'utilisation mentionnées à l'article 1.

ARTICLE INAE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve du respect des marges de recul et des alignements indiqués sur les documents graphiques, les constructions respecteront un recul minimum de 5,00 m par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, ce recul devra toujours être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction.

Pour les terrains riverains du canal, les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m de l'emprise publique.

En dehors des implantations sur la rue principale (rue Sous les Vignes) et sur le canal, les dépendances et ouvrages techniques pourront être édifiés à l'alignement s'ils ne gênent ni la visibilité ni la sécurité.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être exigés au débouché des voies, aux carrefours, de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE INAE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation automobile, dans le respect de l'article 10.
- sur la limite de fond de parcelle pour les volumes dont la hauteur n'excède pas 3.50 m de hauteur.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m (H/2, avec un minimum de 3,00 m).

Les piscines devront s'implanter à 3,00 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE INAE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

ARTICLE INAE 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,25.

Pour le secteur INAE1, le coefficient est de 0,20 pour l'habitat collectif.

Pour le lieu-dit "La Chaille", le coefficient est de 0,35.

ARTICLE INAE 10 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder :

- 3 niveaux (R + 1 + C) pour l'habitat individuel,
- 4 niveaux (R+2+C) pour l'habitat collectif
- Au lieu-dit " La Chaille" la hauteur est limitée à 2 niveaux.

ARTICLE INAE 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0.

Volume, matériaux, couleurs

Les constructions devront respecter les caractéristiques physiques et sensibles du site, exemples : orientation sur la vallée ou selon l'exposition la plus favorable aux apports solaires passifs, parcellaire en lanière, logement ouvert Est et Sud et fermé Nord et Ouest coté route départementale.

Chaque opération recherchera une communication physiquement et sensible avec son environnement bâti et naturel

Toiture

Pour les toitures terre cuite, les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche Comté ou équivalents (cf. annexe).

Clôture

Les clôtures pleines devront être discontinues et ne pas nuire à la cohérence et la qualité de l'espace urbain

Toutes les clôtures, minérales ou végétales, implantées le long du canal ne dépasseront pas la hauteur de 1.20 m.

Annexes :

Les annexes peuvent s'établir :

- soit en continuité avec le bâtiment principal ou en continuité avec une annexe déjà existante,
- soit en limite séparative (sous condition d'être inférieure à 3,50 mètres de haut à l'égout du toit à la limite séparative),
- soit au « milieu de parcelle », avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, compté horizontalement, entre chacun des points de la construction et tout point de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE INAE 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitant, personnel, livraison ...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- Pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100 m2 de bureau
- Pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois "simultanés" et 4 places pour 100 m2 de surface de vente
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois "simultanés" et 1 place par chambre
- Pour les restaurants : 1 place par emploi et 2 places pour 10 m2 de salle de restaurant
- Pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par emploi

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajouteront les emplacements à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires induits par les activités. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20 % à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulatorie commun).

Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme de places de stationnement existantes ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places publiques de stationnement

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, dans la limite de 50 % de la SHON existante avant travaux.

ARTICLE INAE 13 – Espaces libres et plantations

Chaque demande de permis de construire comportera un plan précis des traitements végétaux.

La surface d'espace vert de 20% minimum est exigée par opération, avec des plantations d'essences locale principalement.

Il sera exigé la réalisation d'espaces collectifs paysagés de qualité en accompagnement des voies automobiles, cyclables ou piétonnes dimensionnée pour permettre le drainage des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'éléments végétaux repérés sur le document graphique, ils devront être conservés ou remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

ARTICLE INAE 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE INAX

ARTICLE INAX 0 - Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée à vocation d'installation d'activités dans le cadre de la ZAC INNOVIA.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAX 1 - Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à l'exception des ICPE classées SEVESO seuil haut.
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'habitation si :
 - o elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée,
 - o elles sont inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités, à raison d'un seul logement par volume.
- les constructions à usage de commerce à condition :
 - o d'être liées à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone,
 - o d'être inscrites dans le volume de la construction à usage d'activités et de ne pas dépasser 20% de la surface hors œuvre nette de la construction
- les constructions à usage de commerce qui ne sont pas liées à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone sont possibles si elles sont nécessaires à la vie de la zone d'activités.
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les aires de stationnement,

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, édicules techniques, locaux de pompage, de régulation de l'éclairage public...),
- les affouillements et exhaussements du sol.
- les clôtures.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone, toute demande de construction sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie dans le cas où les fouilles de sauvegarde ne seraient pas réalisées à la prise de possession de la parcelle par le preneur.

ARTICLE INAX 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Pour toutes constructions, les sous-sols sont interdits. Les ouvrages techniques enterrés sous le niveau du terrain naturel existant avant travaux pourront être autorisés sous réserve d'être ponctuels, étanches et de ne pas constituer une barrière vis à vis des écoulements de nappe phréatique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAX 3 - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux terrains pourront être groupés par deux de façon à garantir la visibilité et la sécurité de la circulation sur la voie principale.

Aucun accès direct sur la RD 673 n'est autorisé.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptée aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse devront avoir une emprise minimale de 6 mètres de chaussée et être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE INAX 4 - Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Des dispositifs assurant la récupération et le traitement des eaux pluviales sur la parcelle ou en mutualisation de plusieurs parcelles doivent être prévus.

Le débit d'eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement séparatif public ne devra pas excéder 10 litres par seconde par hectare aménagé.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE INAX 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INAX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres mesurée par rapport à l'axe de la RD 673.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres mesurée par rapport à la limite d'emprise du tracé futur de la RD321 et à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

De même, les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements techniques liés à la sécurité, aux installations nécessaires à un service public, au gardiennage, à la distribution d'énergie, à la maintenance du site (eaux usées, éclairage...) dès lors que leur implantation est compatible avec leur bonne insertion paysagère.

ARTICLE INAX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE INAX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE INAX 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE INAX 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, et le point le plus haut de la plateforme de voirie finie au droit de la limite de propriété sur le domaine public.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 17 mètres. Elle peut être portée à 20 mètres sous réserve que cela soit nécessaire à des équipements spécifiques et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE INAX 11 - Aspect extérieur

L'annexe 0 du POS n'est pas applicable à la présente zone. Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les constructions de quelque nature que ce soit ne doivent pas porter atteinte au caractère du site,
- dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et respectant l'harmonie et les rythmes du paysage,
- sur les parcelles dont un coté (au minimum) est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise de la RD 673, seuls les bâtiments témoignant d'une qualité architecturale en rapport avec l'expression d'une « vitrine » seront acceptés. Les constructions rechercheront une unité d'aspect par une simplicité de traitement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le cas de clôture, celle-ci doit être constituée d'un dispositif ajouré (grille, grillage) installé de telle façon qu'un espace reste libre entre le sol fini et le bas de la grille ou du grillage. Cet espace sera de 15 centimètres.

Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité. Il sera interdit dans les marges de reculs définies à l'article 6.

ARTICLE INAX 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre d'assurer un bon fonctionnement de l'activité, en cohérence avec les places de stationnement privées ou publiques réalisées à proximité.

Les aires de stationnement seront aménagées avec soin. Elles ne devront jamais emprunter les marges de reculs définies à l'article 6.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE INAX 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.

Un minimum de 30% de la surface du terrain sera aménagé sous forme d'espace libre planté, dont la moitié d'un seul tenant.

Les marges de recul prévues à l'article 6 seront aménagées en espaces verts et de façon à lui assurer un caractère unitaire, notamment le long de la RD 763.

Les limites du terrain avec celles des zones NC seront plantées de haies ou d'arbres de haute tige de façon à assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INAX 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE INAY

ARTICLE INAY 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée à vocation réservée aux établissements industriels, aux dépôts et aux installations publiques ou privées pouvant, le cas échéant, accueillir des activités nuisantes ou dangereuses et destinée à être urbanisée dans le futur, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Une fois viabilisée, la zone INAY sera classée en zone UY par mise à jour du P.O.S.

Elle comporte un secteur INAYv comportant des vestiges archéologiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE INAY 1 – Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- **bâtiments publics, notamment une caserne pompiers et annexes**
- les constructions à usage industriel (non nuisantes),
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage artisanal et commercial,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage de bureaux liés aux activités de la zone,
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage des installations admises dans cette zone,
- l'extension mesurée et l'aménagement de bâtiments existants à condition que leur affectation soit conforme au statut de la zone,

- les installations et travaux divers suivants :
 - o les dépôts de véhicules,
 - o les aires de stationnement,
 - o les affouillements et exhaussements du sol.

- les clôtures.

Dans le secteur INAYv, toute demande de construction sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Dans le secteur INAYv situé au nord est de la gare de péage de l'autoroute A 39, ne seront autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement l'autoroute.

ARTICLE INAY 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées (ou non conformes) à l'article INAY 1 ci-dessus sont interdites et notamment les habitations, les lotissements d'habitation, le camping et le caravanage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAY 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R 111 – 4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Tous accès est interdit sur la déviation de la RN 5.

ARTICLE INAY 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE INAY 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INAY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, avec un recul minimal de :
 - o 35 m par rapport à l'axe de la RN 5 pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions,
 - o 6 m par rapport au domaine public des autres voies,
 - o 4 m par rapport aux chemins piétonniers.

ARTICLE INAY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, il sera possible d'autoriser l'implantation de ces bâtiments en limite de propriété à condition que les mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accident et la propagation des incendies.

ARTICLE INAY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INAY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un terrain ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE INAY 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises :

- pour les constructions singulières, telles que cheminées, réservoirs, etc..., dont l'élévation résulte d'impératifs techniques,
- pour la construction d'un équipement public type centre de secours.

ARTICLE INAY 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

- **par exemption au présent article, les dispositions de l'annexe 0 concernant les couleurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics situés dans le sous secteur INAYv.**
- Les constructions de quelque nature que ce soit ne doivent pas porter atteinte au caractère du site,
- Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer au site et pour cela présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et respectant l'harmonie et les rythmes du paysage,
- Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment,
- Sur les parcelles dont un coté (au minimum) est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise de la RN 73, seuls les bâtiments témoignant d'une qualité architecturale en rapport avec l'expression d'une « vitrine » seront acceptés. Les constructions rechercheront une unité d'aspect par une simplicité de traitement.

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

ARTICLE INAY 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (habitant, personnel, livraison ...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12.50 m² de stationnement + 12.50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour les logements inférieures à 40m² et 2 places de stationnement par logement de plus de 40m²,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement par emploi « simultané »,
- pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100 m² de bureau,
- pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois et 4 places pour 100 m² de surface de vente,
- pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois et 1 place par chambre,
- pour les restaurant : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20% à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulaire commun).

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en réalisation des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme de places de stationnements existantes ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m,
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE INAY 13 - Espaces libres et plantations

1 – PLANTATIONS

Un écran de verdure à feuillage persistant est imposé autour des dépôts et aires de stationnement.

Pour chaque demande de permis de construire, un plan précis doit être présenté, précisant la végétation existant, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé.

L'emploi d'essences végétales locales est vivement encouragé.

Un schéma de contraintes paysagères est joint en annexe pour le secteur de l'échangeur de l'A 39 – Route Nationale.

2 – ESPACES LIBRES

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE INAY 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE INAZ

Il s'agit des dispositions applicables aux zones des Gagnières et des Pairierottes

Article INAZ 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée à vocation d'activités commerciales, de bureau, de services, d'activités artisanales et d'équipements publics destinée à être urbanisée dans le futur -à court ou moyen terme- sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Une fois viabilisée la zone INAZ sera placée en zone UZ par mise à jour du POS.

Elle comprend un secteur INAZa réservée à l'implantation d'activités hôtelières, de bureaux et de services ou en découlant directement. Ce secteur comporte les vestiges archéologiques protégés de la motte castrale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE INAZ 1 – Occupation et utilisation du sol admises

I - Rappel

Certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- Les installations classées.

II – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1/ Les constructions à usage de bureau, les hôtels, les restaurants et les commerces.
- 2/ L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants et la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 3/ Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 4/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- 5/ Les installations et travaux divers.

6/ Les équipements publics.

7/ Les lotissements à usage d'activités.

III – Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1/ Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à la double condition :

- si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités implantées sur la zone.
- si elles sont intégrées à la volumétrie et à l'architecture du bâtiment principal.

2/ Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureau et de services sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation commerciale de la zone.

3/ Les constructions et installation sont autorisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², et au cas par cas, pour les terrains restants et ne pouvant satisfaire à la règle des 5 000 m², une superficie inférieure sera autorisée. Leur urbanisation devra respecter l'organisation d'ensemble du quartier et participe à sa cohérence.

ARTICLE INAZ 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites et notamment les lotissements à usage d'habitation, les campings, les caravanes, les carrières, les activités de stockage et de manipulation de produits bruts ou non manufacturés tels que véhicules détériorés, dépôts de matériaux de récupération, etc...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAZ 3 – Accès et voirie

I – Accès et voirie d'accès

1/ L'accès principal à la zone dite des « Gagnières » se fera à partir de la voie centrale existante et perpendiculairement à la rue du Fourney. L'accès à la zone dite des « Pairierottes » par la rue des Bauvrettes n'est pas autorisé.

2/ Les accès privés depuis la RN 5 ou depuis la bretelle de raccordement ne sont pas autorisés.

- 3/ Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 4/ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5/ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 6/ L'urbanisation doit permettre la continuité Nord-Sud du cheminement piétons tel qu'il est porté aux plans de zone.

II - Voirie

- 1/ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE INAZ 4 – Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par un branchement à la charge de l'aménageur sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives (ou toutes substances non désirables).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité qui fixe les caractéristiques du rejet.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charte exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Gaz-Électricité-Communication

- Les réseaux seront enterrés et chaque parcelle raccordée en souterrain.

Les éléments techniques annexes (armoires, transformateurs) devront être intégrés avec les constructions, sauf impératifs techniques à justifier.

- La demande de permis de construire devra faire ressortir les besoins en électricité et la position de tous ouvrages annexes privés (armoires, transformateurs non intégrés aux bâtiments principaux compte tenu de particularités techniques justifiées).

Ordures ménagères et déchets industriels

- En l'absence d'équipements collectifs de récupération et tri des déchets, tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir éventuellement les containers d'ordures ménagères. Ces locaux seront positionnés dans le bâtiment ou accolés à ceux-ci. Ces locaux pourront être remplacés par de simples emplacements intégrés et harmonisés aux espaces extérieurs dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne (vue, odeur, écoulement...) pour le reste de la zone.

ARTICLE INAZ 5 – Caractéristique des terrains

Les terrains respecteront les conditions d'occupation et d'utilisation mentionnées à l'article 1.

ARTICLE INAZ 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions en bordure des voies ouvertes à la circulation, elles seront implantées à une distance minimum de :

- 35,00 m de l'axe de la R.N. 5.
- 25,00 m de l'axe de la départementale RD 973 (voir plan de zonage 3.3).
- 15,00 m de l'axe de la voie principale de la zone des « Gagnières » (voir plan de zonage 3.2).
- 6,00 m de la limite d'emprise publique des autres voies ouvertes à la circulation y compris les chemins piétonniers ou en accord avec les marges de recul portées au plan de zonage (voir plan de zonage n° 3.2 et n° 3.3).
- Les ouvrages techniques de faible volumétrie accolés à la façade (conduits, extracteurs...) ne sont pas soumis aux marges de recul.

ARTICLE INAZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- 1/ De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à 5,00 m.
- 2/ Toutefois, elles peuvent s'implanter en limites séparatives, en cas de constructions jumelées ou groupées, implantées sur la zone à condition que les mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accident et la propagation des incendies.
- 3/ L'implantation de constructions annexes est autorisée en limites séparatives à condition d'avoir une surface inférieure à 25 m² de SHON, d'avoir une hauteur qui n'excède pas 3,50 m en limite séparative et être à une distance minimum de 5,00 m de la construction.
- 4/ De même, une construction annexe et une seule inférieure à 30 m² de SHON accolée au bâtiment principal pourra être implantée en limite séparative ou à une distance inférieure à 5,00 m dans la mesure où les impératifs de sécurité sont respectés.
- 5/ En limites séparatives avec St Ylie (limites communales) et en limites séparatives avec d'autres zones du POS (zones UB et Uba). Les constructions seront implantées en recul minimum de 10,00m ou respecteront les marges de recul portées au plan de zonage (voir plan n° 3.2).

ARTICLE INAZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum entre deux constructions sur un même terrain peut être exigée en fonction des impératifs de sécurité.

ARTICLE INAZ 9 – Emprise au sol

Le Coefficient maximum d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 0,40.

ARTICLE INAZ 10 – Hauteur des constructions

1 - Rappel

La hauteur des constructions est comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou de chaque élément de façade mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

II – Hauteur maximum

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est fixée à 8,00 m. En cas de constructions hôtelières, la hauteur maximum est de 13,00 m sans toutefois excéder 9,00 m à l'égout du toit pour les bâtiments à pans de toit, et 9,00 m à l'acrotère pour les bâtiments à toit terrasse.

ARTICLE INAZ 11 – Aspect extérieur

I – Insertion des constructions dans le site

1/ Les constructions, installations ou modifications autorisées ne doivent pas porter atteinte aux milieux urbains et naturels dans lesquels elles s'insèrent.

Dans ces conditions, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant leur environnement et les rythmes du paysage urbain.

2/ Adaptation au sol des bâtiments : L'adaptation s'effectue par rapport au niveau de la voirie avec une pente tolérée de plus ou moins 8%.

II - Volumétrie

1/ Les constructions ou installations doivent justifier de la prise en compte de leur environnement :

- cônes de vue
- paysage urbain et naturel
- trame végétale...

2/ Dans ces conditions et en général, les constructions seront de volumétrie sobre.

En secteur INAZa, les volumes construits seront particulièrement soignés et pourront adopter une composition plus complexe (par emboîtement des volumes).

III - Façades

1/ L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants est interdit. Ils pourront être utilisés en éléments ponctuels de faible surface (décoration...).

2/ Les matériaux dont la finition habituellement nécessitent d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que les moellons de béton, les briques creuses, devront l'être obligatoirement.

- 3/ Tout bardage métallique type bac acier (structure linéaire) devra être posé horizontalement si le linéaire par façade qu'il recouvre est supérieur à 30,00 m et s'il couvre plus de la moitié de la façade.
- 4/ Les constructions présenteront une harmonie dans leur traitement de façade notamment par une unité de couleur. Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.

IV – Les toitures

- 1/ Une pente maximale de 100 % est autorisée.
- 2/ Pour les toitures à faible pente (inférieure à 20 %), elles devront être obligatoirement dissimulées en façade par une acrotère périphérique.
- 3/ L'ensemble de la toiture devra être traité en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- 4/ Les éléments techniques positionnés en toiture devront aussi être traités et dissimulés au mieux.
- 5/ Le Fibrociment pour couvrir les habitations et les bâtiments d'activité est interdit, de même que la tôle ondulée et les couvertures plastiques.
- 6/ L'homogénéité de la toiture, tant en couleur qu'en matériaux devra être respectée.

V – Les enseignes

- 1/ De manière générale, tout matériel publicitaire (panneaux, supports, oriflammes) devra respecter le plan relatif à la publicité et aux pré-enseignes joint en annexe.
- 2/ Les enseignes seront traitées en harmonie avec l'architecture des constructions et dans un souci de sobriété.
- 3/ En façade, elles seront intégrées dans la volumétrie du bâtiment sans dépasser de plus de 1/3 la hauteur de la construction.
- 4/ Au sol, elles devront être fixes et d'une hauteur totale inférieure à 2,00 m par rapport au niveau du sol fini. Les supports seront homogènes dans leur forme et matériaux sur l'ensemble de la zone.
- 5/ Les enseignes et autres éléments publicitaires (fanions...) devront rester harmonieux en nombre et en proportion au regard des volumes construits (pas d'enseignes ou motifs publicitaires à l'échelle d'une façade, pas de forêt de mâts...).

VI – Les annexes

- 1/ De façon générale, les constructions annexes sont soumises aux mêmes prescriptions que le bâtiment principal.

- 2/ L'implantation de constructions annexes est autorisée en limites séparatives à condition d'avoir une surface inférieure à 25 m² de SHON, d'avoir une hauteur qui n'excède pas 3,50 m en limite séparative et être à une distance minimum de 5,00 m de la construction.
- 3/ De même, une construction annexe et une seule inférieure à 30 m² de SHON accolée au bâtiment principal pourra être implantée en limite séparative ou à une distance inférieure à 5,00 m dans la mesure où les impératifs de sécurité sont respectés.
- 4/ L'aspect et la forme de leurs couvertures seront exécutés dans le même style que le bâtiment principal.

VII – Les clôtures

- 1/ Dans la mesure où une clôture est prévue, elle ne doit pas dépasser une hauteur de 2,00m. Cette hauteur est limitée à 1,50m pour les clôtures pleines types bardages ou murs.
- 2/ Concernant les clôtures pleines, elles devront être en harmonie avec les constructions qu'elles clôturent (couleurs...). Les clôtures à proximité des accès aux bâtiments d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.
- 3/ En limite de la RN 5, les clôtures seront obligatoirement transparentes (grilles métalliques de préférence) et édifiées avec un recul minimum de 3,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Toutefois, une haie végétale de 1,00 m de hauteur est autorisée soit en respectant le recul minimum de 3,00 m par rapport à la limite d'emprise publique si elle est employée seule, soit en étant plantée devant la clôture transparente.
- 4/ En bordure de la voie centrale de desserte de la zone (axe Nord/Sud), les clôtures seront obligatoirement en grillage rigide de couleur choisie dans les tonalités vertes.
- 5/ En limite des autres voies internes, les clôtures seront composées :
 - soit un grillage ou grille à maille rectangulaire dressé sur potelets métalliques fixés sur des massifs béton arasés au niveau fini du terrain,
 - soit un mur bahut ne dépassant pas 0.80 m de hauteur et surmonté d'une grille ou d'un grillage identique au précédent.
- 6/ En limite parcellaire, les clôtures seront constituées par un grillage ou grille dressé sur potelets métalliques fixés sur des massifs béton arasés au niveau fini du terrain

VIII – Les emplacements extérieurs

- 1/ Dans le cas d'emplacements extérieurs réservés au stockage des poubelles, déchets, emballages, ils seront traités de façon à créer le moins de gêne possible au regard de la sécurité et de la cohabitation et devront contenir les déchets dans ces emplacements.
- 2/ Ces zones de stockage ne pourront être en relation directe avec les voies publiques. Elles seront soumises à la marge de recul liée à la voie, soit entièrement dissimulées par un ensemble végétal en cohérence avec le traitement des espaces verts de la parcelle.
- 3/ Les citernes de stockage seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal (couleur...) et dans le respect des exigences de sécurité.

IX – Les plantations et le traitement des sols

Pour chaque demande de permis de construire, un plan précis doit être présenté, précisant la végétation existante, supprimée ou conservée, et ce qui va être réalisé. L'emploi d'essences végétales locales est vivement encouragé.

Chaque plan de masse devra prendre en compte les aménagements existants en limite de parcelle afin de renforcer la cohérence et l'unité du paysage et de la zone.

X – La couleur

- 1/ Le projet de coloration devra être justifié au regard du paysage environnant et assurer une esthétique visuelle de la zone, discrète et harmonieuse. Les couleurs liées aux enseignes nationales seront uniquement admises sur la façade principale de la construction.
- 2/ Dans tous les cas, les couleurs primaires sont interdites en recouvrement de plus d'1/3 de chacune des façades.

ARTICLE INAZ 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1/ Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- 2/ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).
- 3/ Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements
 - pour les bureaux et services : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 100 m² de bureau,
 - pour les commerces courants : 1 place pour 2 emplois « simultanés » et 4 places pour 100 m² de surface de vente,

- pour les hôtels : 1 place pour 2 emplois « simultanés » et 1 place par chambre,
- pour les restaurants : 1 place pour 2 emplois et 2 places pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe et 1 place pour 2 emplois.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajouteront les emplacements à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires induits par les activités. Dans le cas de constructions contiguës ou implantées sur des terrains contigus, ces exigences sont réduites de 20 % à condition d'aménager une aire de stationnement commune sans clôture séparative (fonctionnement circulatoire commun).

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE INAZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

D'une façon générale, ne sont pas compris comme espaces verts, les espaces affectés à la circulation et au stationnement, même lorsqu'il s'agit d'espaces plantés. Les espaces libres de toutes occupations du sol doivent être traités en espaces verts.

- 1/ La surface d'espaces verts minimum sera de 5 % pour les activités.
- 2/ Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent accessibles aux véhicules.
- 3/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 emplacements.
- 4/ Le choix des essences doit être adapté au site et s'harmoniser avec les essences plantées sur l'espace public. Les résineux sont déconseillés.
- 5/ Tous les espaces libres non occupés par les constructions et leurs annexes, les stationnements et les stockages de déchets seront aménagés en espaces verts policés et entretenus de façon à ne pas constituer des friches.
- 6/ Le long de la déviation RN 5, les terrains seront plantés d'arbres d'alignement. Une bande engazonnée de 5,00 m minimum sera traitée en limite de l'emprise publique de la RN 5.

7/ Sur le secteur INAZ, un espace vert planté créant un écran épais est imposé en limite avec la zone UB.

8/ Tous les talus seront engazonnés. La pente ne devra pas être supérieure à 45° par rapport au niveau horizontal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INAZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant

ARTICLE INAZ 15 – Dépassement du COS

Néant

ZONE IINA

ARTICLE IINA 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à une urbanisation future à long terme affectée à l'habitat et qui ne pourra être aménagée que :

- par modification du P. O. S.

Elle comporte un secteur IINAv comportant des vestiges archéologiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE IINA 1 – Occupations et utilisations du sol admises

1 - SONT ADMIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (S.N.C.F., E.D.F.).
- l'extension mesurée ou l'aménagement des bâtiments existants à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les équipements et les services existants.

ARTICLE IINA 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA 1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ZONE IINAY

ARTICLE IINAY 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à une urbanisation future à long terme affectée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces) et qui ne pourra être aménagée que :

- par modification du P. O. S.

Elle comporte un secteur IINAYv comportant des vestiges archéologiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE IINAY 1 – Occupations et utilisations du sol admises

1 - SONT ADMIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (S.N.C.F., E.D.F.).
- l'extension mesurée ou l'aménagement des bâtiments existants à condition que leur nécessité de fonctionnement soit compatible avec les équipements et les services existants.

ARTICLE IINAY 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINAY 1 ci-dessus sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ZONE NB

ARTICLE NB 0 – Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs partiellement bâtis ou des hameaux pour lesquelles il n'est pas prévu de renforcement de l'urbanisation, mais qui offrent encore quelques possibilités, très limitées, d'implantations de constructions.

A l'inverse des zones urbaines, la zone NB n'implique pas pour la commune l'obligation de réaliser les équipements de desserte des constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE NB 1 – Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- les constructions d'habitation,
- l'extension mesurée et l'aménagement de bâtiments existants,
- les dépendances des constructions existantes dans la zone,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (E. D. F., P. T. T., ...),
- les clôtures.

ARTICLE NB 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article NB 1 sont interdites et notamment les lotissements, les groupes d'habitations, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, les constructions agricoles, les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R 111 – 4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue pour être raccordée au réseau ultérieur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NB 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible et recevoir une habitation, la superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1000 m².

Il devra être supérieur à 1800 m², si la parcelle est déjà construite avec une habitation, et supérieur à 2 600 m² si la parcelle est déjà construite avec deux habitations.

ARTICLE NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait par rapport à l'alignement avec un recul minimal de 6 m.

ARTICLE NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative s'il s'agit de constructions jumelées ou de dépendances de bâtiment principaux (moins de 25 m² et moins de 3,50 m de haut à l'égout du toit),

ou

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, il sera possible d'autoriser l'implantation de ces bâtiments en limite de propriété à condition que les mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accident et la propagation des incendies.

ARTICLE NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NB 9 - Emprise au sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NB 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Elle ne doit pas excéder R + 1 + C.

ARTICLE NB 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Sont interdits

- l'architecture étrangère à la région,
- les faux matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

TOITURE :

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche-Comté ou équivalents (cf. annexe).

Sont interdits :

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.

CLOTURE :

Elles doivent être constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage comportant éventuellement un mur bahut de 0.80 m. L'ensemble ne dépassera pas 2 m de haut.

ARTICLE NB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE NB 13 - Espaces libres et plantations

PLANTATIONS - CREATION

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des sujets de même nature d'essences locales.

Des plantations doivent être maintenues ou édifiées pour masquer les utilisations en occupations du sol susceptibles de porter à l'intérêt esthétique des lieux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescriptions particulières.

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.20.

ARTICLE NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C. O. S. est interdit.

ZONE NC

ARTICLE NC 0 – Caractère de la zone

La zone NC est la partie de la zone naturelle équipée ou non, de richesses naturelles, à protéger en raison, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- un secteur Nca réservé aux jardins où les abris de jardins ne dépassant pas 15 m² sont autorisés à conditions de ne comporter qu'une seule pièce,
- un secteur NCv comportant des vestiges archéologiques.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou à l'utilisation des secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE NC 1 – Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
. y compris l'habitation (à condition qu'elle soit située à 50 m de l'exploitation)

- L'extension mesurée dans la limite de 20 % de la S. H. O. B. initiale,
- l'aménagement de bâtiments existants sans changement de destination,
- les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles s'implantent à plus de 150 m des zones d'habitations,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure,
- les dépendances (abri de jardin, garage, ...) aux maisons d'habitations existantes, directement liées et nécessaires à cette habitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de services publics (E. D. F., P. T. T., ...) et notamment les équipements liés à la future station d'épuration de DOLE.

Il ne doit pas y avoir changement de destination de constructions existantes si leur affectation n'est pas conforme au statut de la zone.

Dans le secteur NCv, toute demande de construction sera soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article NC 1 sont interdites et notamment les habitations, les lotissements d'habitation, les constructions à usage hôtelier, le camping et le caravanage..

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R 111 – 4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou à défaut à un autre système d'alimentation conforme à la réglementation.

2 – ASSAINISSEMENT :

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, sinon l'assainissement individuel est obligatoire et doit être réalisé suivant les dispositions en vigueur dans le département.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à l'évacuation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NC 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 m par rapport aux voies publiques.

ARTICLE NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative s'il s'agit de constructions jumelées ou de dépendances de bâtiment principaux (moins de 25 m² et moins de 3,50 m de haut à l'égout du toit),

ou

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Nca, les constructions d'abris de jardins sont autorisées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de ces limites et dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites d'une distance mesurée normalement à la façade et égale à 2 m.

ARTICLE NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NC 9 - Emprise au sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NC 10 - Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Elle ne doit pas excéder R + 1 + C.

La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 3 m en zone NCa.

Les constructions dont la hauteur résulte d'un impératif technique (réservoirs, silos, ...) ne sont pas soumises à cette disposition.

ARTICLE NC 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Sont interdits

- l'architecture étrangère à la région,
- les faux matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

TOITURE :

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche-Comté ou équivalents (cf. annexe).

Sont interdits :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.
- Les matériaux réfléchissants en toitures et en bardage.

CLOTURE :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE NC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

ARTICLE NC 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions particulières.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ZONE ND

ARTICLE ND 0 – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage (et de risques géologiques ou nuisances). Elle comprend notamment les forêts et les domaines agricoles rendus inconstructibles pour des raisons de site ou de paysage.

Elle comprend :

Un secteur NDa où sont autorisés les hangars agricoles dans le secteur non soumis au régime forestier.

Un secteur NDb, secteur d'inondation où sont autorisés les abris de pâture.

Un secteur NDc, où les carrières sont autorisées.

Un secteur NDl, réservé aux terrains de sports et de loisirs, où sont admis l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que l'installation d'équipements sportifs, touristiques et socio-éducatifs.

La zone est totalement inconstructible, notamment pour l'habitation. Par exception les aménagements spécifiques et strictement nécessaires à l'utilisation des secteurs sont les seuls admis.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations spéciales, notamment (cf. dispositions générales) :

- l'édification des clôtures,
- les installations et travaux divers,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les installations classées.

ARTICLE ND 1 – Occupations et utilisations du sol admises

NE SONT ADMIS QUE :

- L'extension mesurée dans la limite de 20 % de la S. H. O. B. initiale uniquement dans les secteurs NDa, NDc et NDl,

- l'aménagement de bâtiments existants sans changement de destination,
- les dépendances (abri de jardin, garage, ...) aux habitations existantes, directement liées et nécessaires à cette habitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de services publics.

Dans le secteur NDa :

- Les hangars agricoles (dans la zone non soumise au régime forestier).

Dans le secteur NDb :

- Les abris de pâture.

Dans le secteur NDc :

- Les carrières.

Dans le secteur NDl :

- Les aires de jeux, de sports, de loisirs, touristiques et socio-économiques et leurs bâtiments d'exploitation nécessaires et strictement liés au secteur.

ARTICLE ND 2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article ND 1 ci-dessus sont interdites et notamment les habitations, les lotissements d'habitation, les constructions à usage hôtelier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – Accès et 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » (cf. article R 111 – 4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités ayant besoin d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est admise sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2 – ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Toute occupation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est obligatoire, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur dans le département.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE ND 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 4 m par rapport aux voies publiques.

ARTICLE ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE ND 9 - Emprise au sol

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE ND 10 - Hauteur maximale

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE ND 11 – Aspect extérieur

Pas de prescriptions particulières.

Les constructions doivent respecter les prescriptions édictées dans l'annexe 0 et notamment :

VOLUMES, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs,
- intégration dans le site.

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région,
- les faux matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus.

TOITURE :

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de toiture agréés en Franche-Comté ou équivalents (cf. annexe).

Sont interdits :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol.
- Les matériaux réfléchissants en toitures et en bardage.

CLOTURE :

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE ND 12 - Stationnement

Pas de prescriptions particulières.

Le stationnement des véhicules au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescriptions particulières.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ANNEXE 0

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points clairement définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par :

- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements),
- La couverture (volumétrie, épiderme, percements),
- L'accrochage au sol (niveau d'implantation),
- Les abords (clôture, plantations, mouvements de terrains).

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissement (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

1 – Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

En zone pavillonnaire, il apparaît souhaitable de traiter les façades plus longues que hautes.

Eviter les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-chaussée à côté de R+1).

Dans les lotissements (zone INA) le plan de masse d'ensemble donnera cette lecture horizontale, l'étroitesse des parcelles justifiera un rapport hauteur-longueur inverse du pavillonnaire (plus haut que large).

L'épiderme

Maçonneries : les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quelque soit la technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la palette de couleurs adoptée par la commune de Choisey (disponible en mairie).

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées, on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc.... cernant les pierres sont proscrits.

Bardages : l'effet chalet est à rejeter. Pour les constructions pavillonnaires on prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). La tradition veut une façade sud ouest grise, le reste enduit.

Les frisettes vernies sont à rejeter.

La couleur du bardage sera celle du sapin vieilli (gris métallique). Dans les zones à plan masse, les bardages métalliques pourront être utilisés, on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur par opération (possibilité de camaïeux). Dans le même état d'esprit, des solutions d'aspect « mur rideau » sont acceptées. Les éléments menuisés « supports » pourront être d'une autre couleur.

Dans les zones d'activité, les bâtiments seront de préférence traités en bardages métalliques (de couleur grise).

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas « éventrer » une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci. Le percement des pignons sera vu avec le plus grand soin (ceux-ci étaient souvent borgnes à l'origine). Ces recommandations n'excluent pas les grands percements pourvus qu'ils soient de proportion plus haute que large, ou recoupés en éléments plus hauts que larges.

Dans tous les cas de figure, il conviendra de respecter une nette prédominance des pleins sur les vides.

Le choix des huisseries se fera également en prenant compte le graphisme des menuiseries existantes (dimensions des vitrages et sections des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

Les menuiseries vernies sont déconseillées. On utilisera de préférence des couleurs pastel dans le secteur ancien.

Les gardes corps des escaliers et balcons extérieurs (centre ancien) seront de préférence traités en serrurerie métallique adaptée au style de la maison concernée (garder une certaine simplicité).

II – La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec **les** volumétries avoisinantes.

La pente de toit à respecter est (selon la nature du matériau et la région) :

- Soit entre 35 et 100%. En règle générale, on retiendra une **solution** de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un **pan** possible pour les petites annexes) : cette solution affirmer mieux l'esprit de rue et de sa **continuité**. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les 3 ou 4 pans pourront être acceptés pour les reconstructions à l'identique (dans l'esprit) et pour les bâtiments publics marquant une singularité ; la **modernité** est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

- Soit composé d'un toit-terrasse (excepté dans le secteur UA, **centre** ancien de la commune).

L'épiderme

Pour le secteur ancien, il est demandé d'utiliser des tuiles plates apparentées à celles existantes sur le secteur ou tuile « canal » en petite montagne, ou tôle, ou inox plombé dans le Haut-Jura.

Pour les zones pavillonnaires périphériques (UB), on utilisera des tuiles en terre cuite rouge de préférence.

Pour les zones à plan de masse, on utilisera de préférence une solution unitaire par secteur géographique. L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels, publics, ou pour le Haut-Jura.

En règle générale, les tuiles bétons non teintées dans la masse sont déconseillées.

Les ouvertures

Pour le secteur ancien, les lucarnes sont autorisées (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans). Les changements de pente occasionnés par une ouverture sont en règle générale proscrits.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

III – L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des maisons sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse. Eviter les dénivelés supérieurs à ½ niveau et exiger des pentes faibles.

IV – Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment la façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les clôtures pourront être traitées soit par un simple grillage accompagné d'une haie vive (le thuya est déconseillé), soit par un muret ne dépassant pas 1,5m de haut. Le mixage des deux est une solution possible. (Les murets surélevés d'une grille sont déconseillés). Eviter les formes originales, les portails recherchés, etc.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, etc, tilleuls, frênes, érables, etc pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- Rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs,
- Marquage du rythme des saisons,
- Complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries).

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.