

Abergement le Grand  
Abergement le Petit  
Abergement les Thésy  
Aiglepierre  
Arbois  
Aresches  
Aumont  
Barretaine  
Bersaillin  
Besain  
Biefmorin  
Bracon  
Brainans  
Buvilly  
Cernans  
Chamole  
Chausseans  
Chaux Champagny  
Chilly sur Salins  
Clucy  
Colonne  
Darbonnay  
Dournon  
Fay en Montagne  
Geraise  
Grozon  
Ivory  
Ivrey  
La Chapelle sur Furieuse  
La Chatelaine  
La Ferté  
Le Chateley  
Le Fied  
Lemuy  
Les Arsures  
Les Planches Près Arbois  
Marnoz  
Mathenay  
Mesnay  
Miéry  
Molain  
Molamboz  
Monay  
Montholier  
Montigny les Arsures  
Montmarlon  
Neuvilly  
Oussières  
Picarreau  
Plasne  
Poligny  
Pont d'Héry  
Pretin  
Pupillin  
Saint Cyr Montmalin  
Saint Lothain  
Saint Thiébaud  
Saizenay  
Salins les Bains  
Thésy  
Tourmont  
Vadans  
Vaux sur Poligny  
Villers les Bois  
Villerserine  
Villette les Arbois



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D' **ARBOIS**

au titre des articles L 153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

## NOTICE EXPLICATIVE

Site d'Arbois  
17 rue de l'Hôtel de Ville  
39600 Arbois

Siège  
9 rue des Petites Marnes  
39800 Poligny  
Tél.03.84.73.77.58  
contact@cc-aps.fr

Site de Salins-les-Bains  
La Tour - ZA des Mélincols  
39110 Salins-les-Bains

# 1. Table des matières

|    |   |    |
|----|---|----|
| 2. | CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....             | 4  |
| 3. | MODALITES DE LA PROCEDURE.....                      | 6  |
| 4. | CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... | 7  |
| 5. | EXPOSE DES MOTIFS.....                              | 7  |
| 6. | MODIFICATIONS APORTEES .....                        | 8  |
|    | ANNEXE .....  | 10 |

## **INTRODUCTION**

La Communauté de Communes Arbois-Poligny-Salins Cœur du Jura (CCAPS), compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, a lancé une procédure d'élaboration d'un PLUi à l'échelle des 66 communes. Ce PLUi en est à sa phase de PADD.

Elle est également en charge des demandes de modification des documents d'urbanisme des communes de son territoire.

La commune d'Arbois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 décembre 2008 et mis à jour le 24 mai 2016.

Par délibération en date du 7 novembre 2019, la commune d'Arbois a demandé à la Communauté de Communes Arbois-Poligny-Salins Cœur du Jura d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU.

Par délibération en date du 12 novembre 2019, le Conseil Communautaire a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU d'Arbois.

La présente notice expose le cadre législatif, la procédure à mettre en œuvre ainsi que l'objet de la modification qu'il est proposé de conduire.

## **2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

La procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Arbois est menée conformément aux dispositions des articles L 153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

**Article L153-36** : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-37** : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

**Article L153-38** : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L153-39** : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

**Article L153-40** : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Article L153-41** : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

**Article L153-42** : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43** : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44** : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

### **3. MODALITES DE LA PROCEDURE**

La décision d'engager une modification de droit commun du PLU relève de l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, conformément à l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier expose le projet et les motifs de la modification. Les pièces du PLU modifiées ou toutes autres pièces justifiant la modification sont annexées à cette note en mettant clairement en évidence les changements apportés par rapport à la situation antérieure.

Le projet de modification du PLU devra être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'au maire de la commune concernée par la modification.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques, le cas échéant, sont soumis à enquête publique. Les modalités d'ouverture de l'enquête publique sont choisies par le conseil communautaire et validées par une délibération.

Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique. La population sera informée par des moyens appropriés : affichage en mairie d'Arbois, au siège de la Communauté de communes et sur les sites internet de la Communauté de communes et de la mairie d'Arbois.

Le dossier sera éventuellement modifié pour prendre en compte les avis émis et les observations du public.

Le projet devra être approuvé par délibération du Conseil communautaire. La modification du PLU devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au contrôle de l'égalité de la Préfecture.

#### **4. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Conformément à l'article R 151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la commune d'Arbois est complété par :

- Une notice explicative jointe au rapport de présentation (additif n°8)
- L'avant / après des pièces modifiées

#### **5. EXPOSE DES MOTIFS**

La commune d'Arbois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 décembre 2008. Deux procédures de mise en compatibilité du PLU sur déclaration de projet ont été menées entre 2014 et 2018.

1. Une première procédure de mise en compatibilité du PLU sur déclaration de projet a été lancée en décembre 2014 afin de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la zone de l'Ethole à Arbois.

Le projet consistait à développer l'offre foncière à vocation économique. La Communauté de communes Arbois vignes et villages est devenue propriétaire de l'ancien terrain d'aviation, cédé par l'Etat en 2007 et comportant 22ha.

Ce terrain, situé dans le prolongement d'une zone d'activité existante a permis d'engager une réflexion sur l'aménagement de l'ensemble du site (zone existante et zone à créer) et ainsi créer une Zone d'Aménagement Concerté.

La ZAC a permis de reconfigurer :

- Les accès
- La desserte interne
- L'organisation fonctionnelle
- L'assainissement
- L'adduction en eau potable

Cette mise en compatibilité a modifié le plan de zonage, le règlement des UE, 1AUE, 2 AUE, 3AUE et N et une orientation d'aménagement et de programmation.

2. Une deuxième procédure de mise en compatibilité du PLU d'Arbois sur déclaration de projet a été lancée en septembre 2018 afin d'adapter une règle en zone 1AUE et 3AUE.

Par délibération en date du 7 novembre 2019, la commune d'Arbois sollicite la Communauté de communes Arbois-Poligny-Salins Cœur du Jura, compétente en la matière depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, afin d'engager une modification de son plan local d'urbanisme.

Cette modification de droit commun n°1 porte sur le règlement écrit des zones UE et 3AUE.

La zone UE est destinée principalement à des activités économiques : artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent, industrielles, commerciales et de service.

La zone AUE est subdivisée en 3 secteurs 1AUE, 2 AUE et 3AUE actuellement peu ou pas équipés réservée aux activités économiques.

Le projet de modification est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation existant sur la zone (voir annexe)

## **6. MODIFICATIONS APORTEES**

Règlement Ecrit

### **MODIFICATION DE L'ARTICLE UE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

| Avant   | Après  |
|---|--|
| <b><i>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</i></b> | <b><i>Les constructions seront implantées à 5 mètres des limites séparatives ou implantées sur les limites séparatives</i></b> |

Justification : La rédaction actuelle du règlement écrit limite les possibilités de construction en limite de propriété alors qu'avant la création de la ZAC, il était possible de construire en limite de propriété.

La nouvelle rédaction permet d'autoriser des nouvelles constructions en cohérence avec le bâti existant notamment dans la zone d'activité initiale.

## **MODIFICATION DE L'ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

| Avant  | Après  |
|--|--|
| <p>- Les clôtures doivent être d'aspect sobre et de teinte sombre. Elles seront constituées d'une grille ou grillage à l'exception des portails d'entrée qui peuvent être accompagnés par un mur-plein.<br/>Dans la ZAC de l'Ethole, la hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1.5 mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.<br/>Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétence en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.<br/>Dans le secteur 3AUE situé dans la ZAC de l'Ethole les clôtures sont interdites.</p> | <p>- Les clôtures doivent être d'aspect sobre et de teinte sombre. Elles seront constituées d'une grille ou grillage à l'exception des portails d'entrée qui peuvent être accompagnés par un mur-plein.<br/>Dans la ZAC de l'Ethole, la hauteur totale des ouvrages de clôture est limitée à 1.5 mètres. Les murs bahut et les murs de soutènement y sont interdits.<br/>Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétence en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.<br/><b><del>Dans le secteur 3AUE situé dans la ZAC de l'Ethole les clôtures sont interdites.</del></b></p> |

Justification : Cette règle avait été inscrite dans le règlement lors de la création de la ZAC afin de préserver des cônes de vue en direction de la rivière « La Cuisance » depuis la zone d'activité.

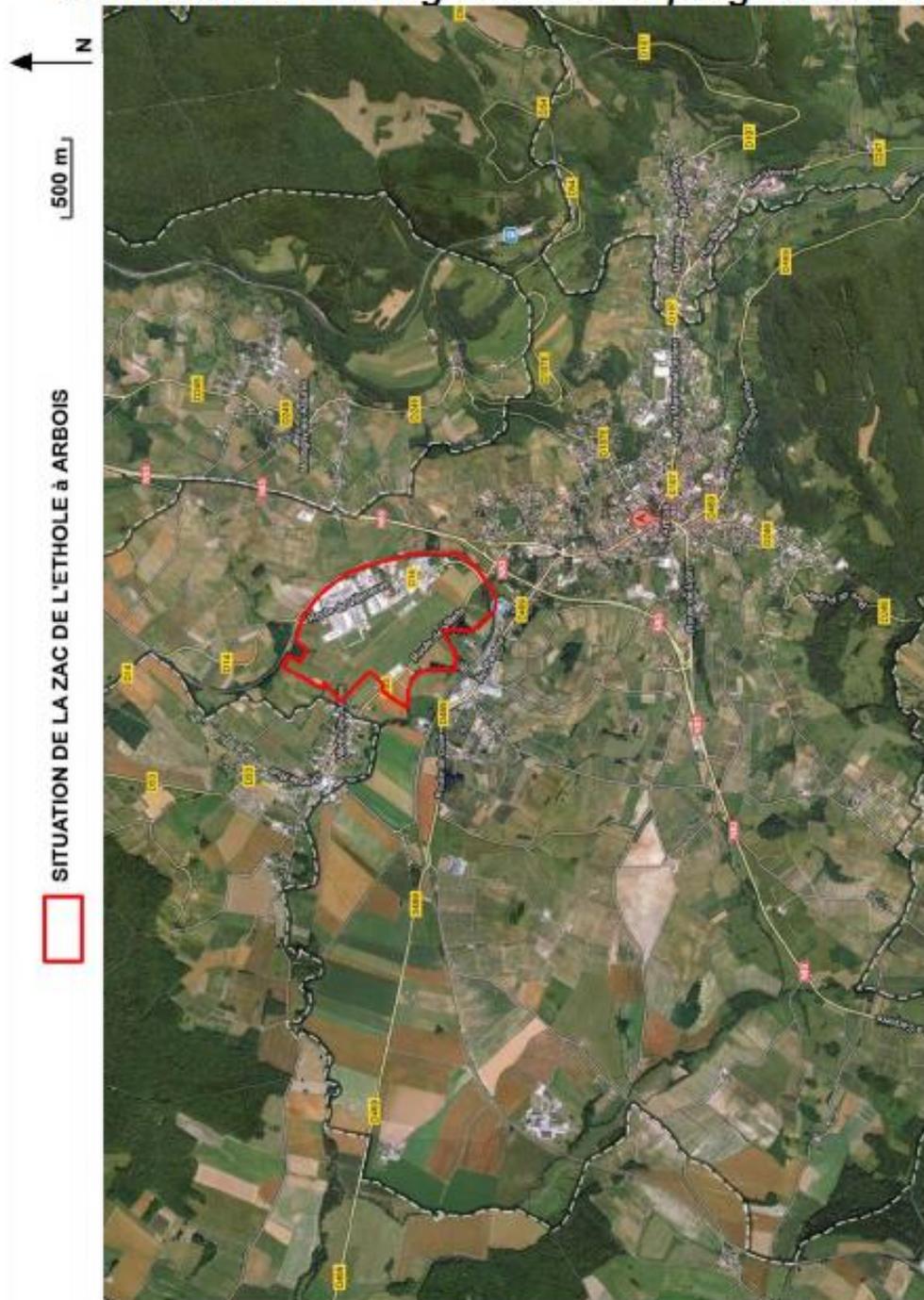
Il s'avère que cette règle contraint les projets d'installation d'entreprises, alors que la ZAC de l'Ethole a vocation à accueillir des activités économiques.

En effet, les compagnies d'assurance obligent les entreprises à se doter de clôtures pour garantir la sécurité de leurs bâtiments.

## ANNEXE

### ZAC de l'Ethole

#### Orientation d'aménagement et de programmation



Commune d'Arbois – Jura  
Plan Local d'Urbanisme  
Orientations d'aménagement et de programmation

2

novembre 2015

## Préambule

La Communauté de Communes Arbois, Vignes et Villages, qui regroupe 14 communes du Canton d'Arbois, a la compétence en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire.

A ce titre, elle assure la Maîtrise d'ouvrage d'une opération d'aménagement destinée à créer des emplois et à re-dynamiser l'économie locale prioritairement dans les secteurs secondaires et tertiaires. Etant devenue propriétaire de l'ancien terrain d'aviation d'Arbois, sur 22 hectares, contigu de la zone industrielle de l'Ethole, elle-même portant sur 38 hectares, La Communauté de Communes a conçu un projet ambitieux, véritable projet à l'échelle du territoire qui consiste à aménager l'ancien aérodrome et parallèlement à re-qualifier l'actuelle zone industrielle de l'Ethole.

Dans le cadre de ce projet global, l'ensemble du site sera pris en compte, notamment les terrains de sport qui jouxtent l'ancien aérodrome et l'espace naturel entre les méandres de la Cuisance et la RD53.

La mise en œuvre de ce projet sous forme de Zone d'Aménagement concerté requiert une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Arbois.

Les Orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L123.1.4 du Code de l'Urbanisme comprennent des dispositions portant sur l'aménagement de l'ensemble de la zone couverte par la ZAC de l'Ethole, la description des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les paysages ainsi que les caractéristiques essentielles des voies et espaces publics futurs.

Le schéma d'aménagement qui en résulte constituera la trame du futur projet tout en réservant une capacité d'évolution suffisante pour une opération qui devra évoluer dans le temps pour tenir compte d'un contexte lui-même évolutif.

## **1 – La structure**

*Nota : Seules les informations du chapitre prescriptions d'aménagement sont opposables au titre des Orientations d'aménagement et de programmation.*

### **Les accès**

Actuellement la desserte de la zone industrielle de l'Ethole n'est pas optimale ; elle est assurée par la RD53 qui relie Arbois au village de Villette Les Arbois. Le passage à niveau qui franchit la RD53 est jugé dangereux. Il est donc nécessaire de reconsidérer cet accès afin de répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération d'aménagement de l'Ethole. Le passage à niveau retarde notamment l'arrivée des secours sur la zone.

**Un accès direct sur la RN83 est indispensable à terme.**

Il réparera un oubli opéré pendant la mise en place de la déviation d'Arbois qui n'a pas prévu de desserte ZI vers le Sud.

Un branchement direct de la zone d'activité sur la RN83 est indispensable dans la configuration finale de l'opération.

Cet accès prendra la forme d'un giratoire permettant d'une part un accès direct à la future zone d'activité nécessitant le franchissement de la voie ferrée, et d'autre part un accès Nord au centre-ville de Arbois. Cet accès Nord depuis la RN 83 permet de résoudre la plupart des dysfonctionnements actuels en matière de déplacements en supprimant le trafic de transit dans les tissus urbains de Arbois et de Villette les Arbois qui ne sont absolument pas faits pour cela. A terme, la réalisation de l'accès Nord sur la RN83 est une condition pour le bon fonctionnement de la ZAC de l'Ethole.

Un emplacement a été réservé pour le raccordement du futur giratoire sur la RN83 à la zone d'activités de l'Ethole. Cependant, dans l'état actuel des études des variantes restent possibles en fonction de la topographie, très contraignante, de la libération du foncier et du coût de l'opération.

L'emplacement réservé mis en place sur le plan de zonage reste le tracé le plus probable.

### **La desserte interne**

L'organisation des déplacements à l'intérieur de la zone d'activité de l'Ethole s'appuie sur une trame fortement hiérarchisée.

- **Une voie en boucle**, accessible directement par la bretelle de raccordement au futur giratoire de la RN83.  
Cette voie en boucle constitue l'armature primaire de la ZAC.  
Elle utilise le tracé de l'actuelle route de Villeneuve, qui devra être reconfigurée, mais pas celui de la Route de Villette (RD53) actuelle.  
Le but de ce déplacement est de donner à la voie un caractère plus urbain que le tracé actuel tout en écartant ce nouvel axe structurant de la Cuisance.  
Il est possible ainsi de desservir des parcelles constructibles de part et d'autres de la voie.

La RD53 actuelle sera aménagée en site propre pour les modes doux de déplacement.

- **Un maillage de voies secondaires.**

Ces voies secondaires seront raccordées à la boucle principale afin de former un véritable maillage excluant toute forme de voie en impasse.

Les voies existantes seront aménagées et prolongées : rue de l'Ethole, rue des Artisans et des voies nouvelles pourront être créées en fonction des besoins.

- **Des voies destinées aux modes de déplacement doux**

Ces voies ou espaces publics constituent un maillage qui se superpose au précédent sans forcément coïncider avec celui-ci. On privilégiera les sites propres.

L'actuel tracé de la RD53 sera intégré dans ce maillage. Il desservira notamment les équipements de sport et de loisirs et la zone naturelle le long de la Cuisance.

Des voies mode doux seront mises pour relier la zone d'activité aux tissus urbains d'Arbois, notamment en direction de la gare (passage souterrain existant) et de l'avenue Pasteur. Ces voies nécessitent le franchissement de la Cuisance par des passerelles à créer.

- **La reconfiguration du site de la gare** vers laquelle convergent les voies de déplacements doux fait partie à terme (la gare est hors ZAC) du dispositif destiné à favoriser les modes de déplacement autres que la voiture.

Le bâtiment voyageurs de la gare actuelle qui fait partie du patrimoine d'Arbois devra être conservé et mis en valeur dans le cadre des aménagements à réaliser. En revanche, l'ancienne halle marchande sera démolie.

- **Le stationnement**

Le stationnement sera autant que possible mutualisé. Le stationnement des poids lourds devra, par contre, être créé à l'intérieur des parcelles.

## **2 – Le schéma fonctionnel**

*Nota* : Seules les informations du chapitre prescriptions d'aménagement sont opposables au titre des Orientations d'aménagement et de programmation.

Le parti d'aménagement concrétise la volonté de faire de l'ensemble un quartier mixte avec des fonctions diversifiées.

La répartition des fonctions sur le territoire concerné tiendra compte, à la fois de la nécessité de créer des activités économiques et des emplois en tenant compte du contexte naturel (la Cuisance et son environnement) et la volonté de ne pas soutirer les activités du centre-ville...

**Un parc d'activités** comprenant :

- **La reconfiguration de l'actuelle zone d'activités** dans le but d'harmoniser la zone actuelle et son extension.  
Cette restructuration portera essentiellement sur les espaces publics : reprise du profil des voies, séparation chaussées voitures et pistes piétons ou cycles, stationnement, végétalisation, éclairage etc. ...
- **Une extension jusqu'au futur tracé de la voie structurante** destinée à l'implantation d'activités économiques diverses desservies par le maillage des voies qui prolongent les rues existantes, rue de l'Ethole et rue des Artisans.

Les activités de type commercial ne seront admises que dans la mesure où elles ne risquent pas de faire concurrence aux commerces de centre-ville à Arbois.

La densité du bâti sera tempérée par la présence d'espaces publics généreux et végétalisés ainsi que par l'obligation réglementaire d'aménager des espaces plantés en pleine terre dans les parcelles.

- **Un secteur réservé aux activités économiques non polluantes** est délimité aux abords du village de Villette les Arbois. Par « non polluantes », il faut entendre non anormalement bruyantes et ne produisant pas de gêne olfactive.

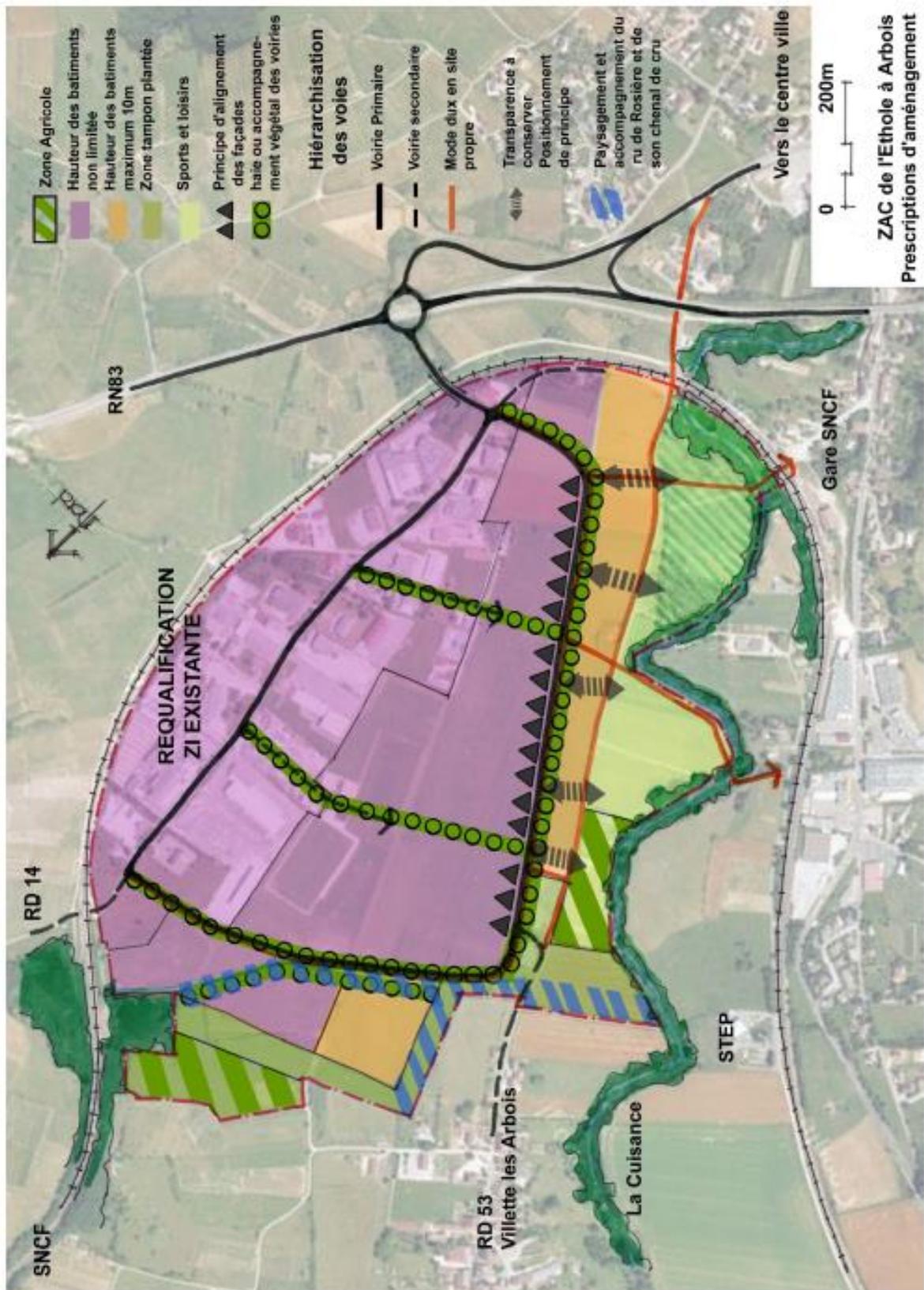
Sous cette réserve, tous les types d'activités peuvent être implantés.

Ces dispositions complètent la mise en place d'une zone boisée et non constructible en tampon entre le parc d'activités et le bâti de Villette les Arbois.

- **Un secteur entre la voie structurante et l'actuelle RD53 présentant un traitement particulier permettant la préservation de transparences Nord-Sud.** Cette zone linéaire, en frange du parc d'activités fait la transition entre les espaces naturels ou aménagés pour le sport et les loisirs et les activités économiques.

Elle permettra l'accueil sous réserve qu'elles ne fassent pas concurrence à des activités commerciales de centre-ville.

- **Une zone tampon** entre le parc d'activités et le village de Villette les Arbois.  
Cette zone qui restera naturelle sera plantée et aménagée pour la gestion des eaux pluviales.
  
- **Une zone naturelle** jusqu'à la ripisylve de la Cuisance.  
Cette zone naturelle sera aménagée pour recevoir des équipements de sports et de loisirs, en particulier pour le transfert des stades actuels. Seules les constructions liées à ces fonctions de sports et de loisirs pourront y être autorisées (vestiaires, tribunes etc....).  
Dans la partie inondable de la zone naturelle les aménagements devront tenir compte des prescriptions spécifiques liées à l'inondabilité du site.  
Ces équipements réalisés seront desservis par un réseau de voies mode doux aménagées sur le tracé de la RD53 actuelle et en direction de la gare et de l'Avenue Pasteur.
  
- **Une zone agricole**
  - o Au lieu-dit Les Vervettes, une surface d'environ 2,15 ha est reclassée en zone agricole A. Cette surface est exploitable par l'agriculture et n'est pas nécessaire pour élargir une zone tampon qui reste en zone naturelle N sur une largeur de 35 à 40 m.
  
  - o Une surface d'environ 1,3 ha est conservée en zone agricole A entre la Cuisance et la RD53 afin d'encourager le maraîchage ; les serres et petits bâtiments nécessaires à l'exploitation y sont autorisés.



Commune d'Arbois – Jura  
 Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

8

novembre 2015

### **3 – Prescriptions d'aménagement**

Le parti d'aménagement est basé sur la mise en place d'une trame paysagère structurante et de la répartition des activités qui va du plus dense (zone industrielle actuelle et son extension directe) au moins dense (zones tampons en direction du village de Villette les Arbois et zone tertiaire le long de la RD53) et la zone naturelle le long de la Cuisance.

Le plan de composition doit prévoir la continuité de la trame végétale, notamment le long des voies structurantes et de desserte ainsi que des transparences dans le tissu urbain en direction des éléments principaux qui structurent le paysage notamment la ripisylve de la Cuisance.

#### **Une trame paysagère structurante**

La trame paysagère s'appuie sur le tracé de la voirie structurante (en particulier de la section qui remplace la RD53 actuelle) et sur le réseau des voies de desserte.

Elle comprend les voies nouvelles et les voies existantes dans la zone industrielle existante qui feront l'objet d'une réhabilitation dans un esprit d'unité pour l'ensemble formé par la ZI et son extension.

Cette trame paysagère est complétée par un traitement végétal des voies mode doux et notamment de l'actuel tracé de la RD 53 et des sites propres en direction de la gare et de l'Avenue Pasteur.

Les espaces naturels en périphérie de la zone d'activités créés pour préserver le village de Villette les Arbois des nuisances éventuelles feront l'objet d'un paysagement adapté à la présence et au traitement des eaux de ruissellement.

Les aménagements paysagés dans la zone naturelle réservée aux équipements de sport et de loisirs devront assurer la continuité visuelle et fonctionnelle avec la ripisylve de la Cuisance. Ces boisements rivulaires naturels seront préservés afin d'assurer la continuité écologique le long de la rivière.

#### **La hiérarchie des densités et de l'épannelage des constructions**

Le potentiel de densité des constructions est contraint notamment par la nécessité de créer des espaces verts en pleine terre.

L'épannelage des constructions fait l'objet d'une hiérarchie traduite sur le plan réglementaire en ce qui concerne les hauteurs admises :

- Pas de limitation dans la ZI existante et son extension directe
- Limitation à 10 mètres dans les secteurs proches des habitations de Villette les Arbois
- Limitation à 10 mètres, soit un rez-de-chaussée et 2 étages, dans le secteur situé le long de la voie structurante et le tracé de la RD53 actuelle.

## **L'organisation des constructions**

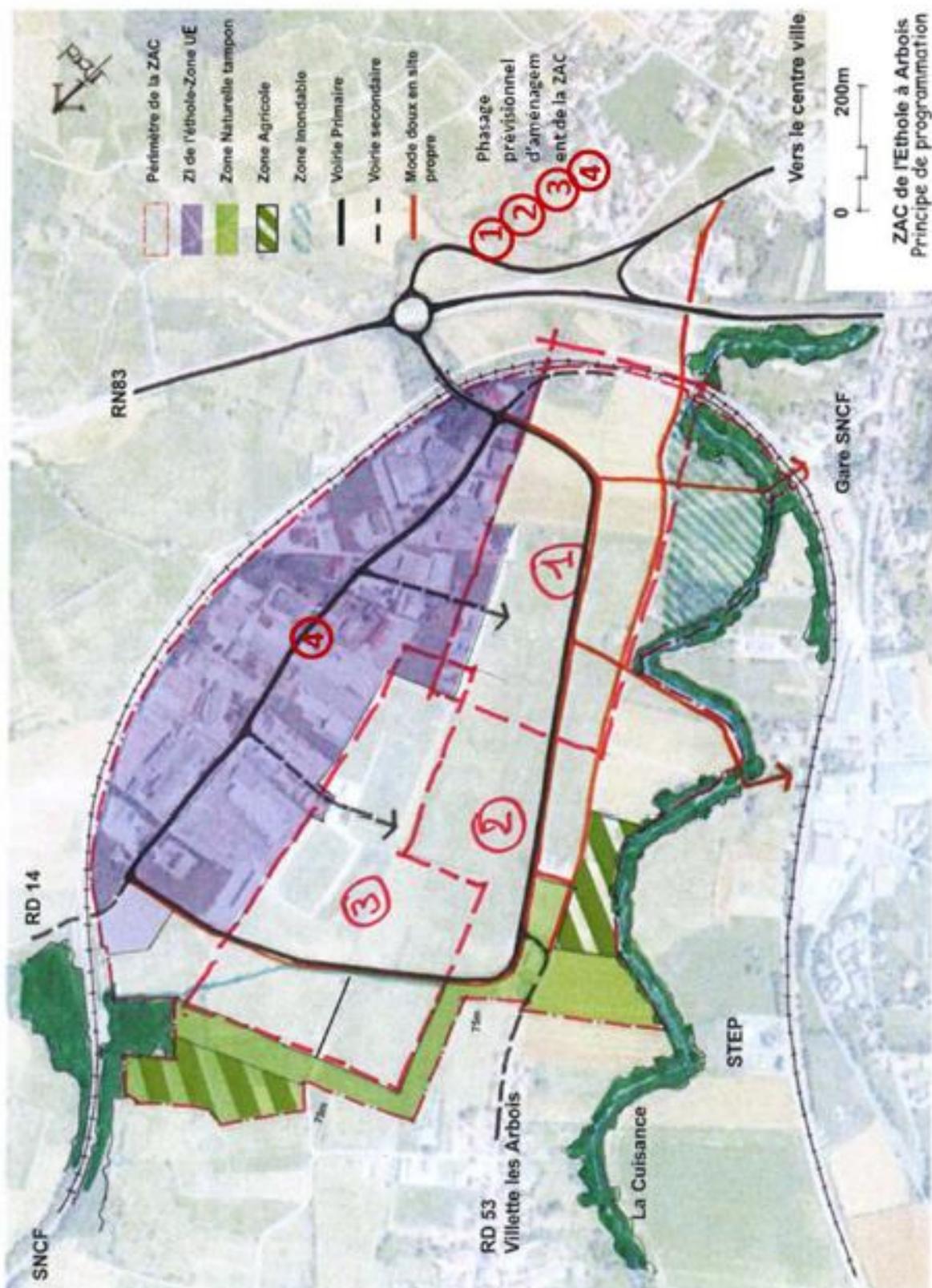
Le caractère structurant de la voie nouvelle sera souligné dans la partie qui remplace la RD53 par l'alignement des constructions le long de la façade Nord Est de la voie. Les façades des bâtiments en ordre discontinu devront être majoritairement construites selon un alignement situé en retrait de 5 mètres de la limite de l'espace public.

Sur la façade opposée, les volumes construits (principalement des bâtiments tertiaires) devront être majoritairement orientés perpendiculairement ou en biais par rapport à la voie de façon à réserver des transparences en direction de la zone naturelle et des berges de la Cuisance.

Ces transparences seront assurées par des espaces verts, parkings plantés, sur les parcelles privatives et par les cheminements mode doux en direction de la gare et de l'Avenue Pasteur. Les emplacements des transparences figurées sur le schéma ci-joint sont symboliques et ne préjugent ni du nombre ni de l'emplacement de ces transparences. Le long des voies de desserte secondaires, l'implantation des constructions sera libre, sous réserve, d'observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'espace public.

## **L'ambition de qualité environnementale**

En dehors du traitement des espaces publics qui sont maîtrisés par le Maître d'ouvrage de l'opération et qui revêtent un caractère stratégique et exemplaire, les caractéristiques environnementales concernant le traitement des espaces privatifs et du bâti feront l'objet de prescriptions dans les cahiers des charges de cession des terrains.



ZAC de l'Éthole à Arbois  
Principe de programmation

## **4 – La programmation**

La programmation est dictée à la fois par la propriété du foncier et les possibilités de raccordement des infrastructures notamment l'accès sur la RN 83.

Le phasage de l'opération sera approximativement le suivant :

- La première tranche porte sur 15 ha environ et comprend le prolongement de la rue des Artisans et du secteur Est « En Boutemple » ;
- La deuxième phase porte sur l'aménagement du secteur de l'ancien aérodrome situé entre la première tranche de travaux et la liaison à Villette les Arbois ainsi que sur la gestion des eaux pluviales du ru de Rosières ;
- La troisième phase consiste en l'aménagement de la partie Nord-Ouest de la ZAC impliquant le déplacement des terrains de sport dans les secteurs NI et Nli. Il est également prévu de boiser le secteur N, espace tampon entre la ZAC et Villette les Arbois ;
- La quatrième phase porte sur la requalification de la ZI existante.