

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



# MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE **SALINS LES BAINS** PAR DECLARATION DE PROJET

au titre des articles L 153-54 à L153-59 du Code de l'Urbanisme

## 2. Extrait du règlement écrit

PLU approuvé le 21/09/2009  
MEC par DP n°1 prescrite le 14/11/2018  
MEC par DP n°1 approuvé le

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Site d'Arbois  
17 rue de l'Hôtel de Ville  
39600 Arbois  
Tél.03.84.66.24.17  
contact@ccavv.eu

Siège  
9 rue des Petites Marnes  
39800 Poligny  
Tél.03.84.73.77.58  
contact@ccgrimont.fr

Site de Salins-les-Bains  
La Tour - ZA des Mélincols  
39110 Salins-les-Bains  
Tél.03.84.73.16.46  
ccp.salins@wanadoo.fr

## EXTRAITS DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

*C'est une zone non ou insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future qui peut cependant recevoir à court ou moyen terme des constructions de façon organisée. Elle accueillera des constructions individuelles et groupées, ainsi que des activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle.*

*Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (cf. pièce n°2b du présent PLU). Les zones AU1 (à l'exception des secteurs) peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.*

*Une fois viabilisées aux frais de l'aménageur, en accord avec les services gestionnaires, les zones AU1 sont classées en UD par modification du POS.*

*Il existe plusieurs secteurs :*

***AUa** : secteur de Préval soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.*

***AUh** réservé à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées.*

***AUI**, secteur réservé au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers*

***AUIs**, secteur réservé à la réalisation d'aires de stationnement, liées au Parc des Cordeliers*

***AUs**, secteur réservé à l'urbanisation future pour des équipements hospitaliers ou thermaux.*

*Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.*

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, et leur extension.
- les terrains de camping

Dans les zones AU1 hors secteur AUa, AUh, AUI, AUs, sont interdits:

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les lotissements d'activité

Dans le **secteur AUa**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> et de celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUh**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUI**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers, à la protection et la sécurisation du puits de captage, celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics et l'implantation du monument aux morts.

Dans le **secteur AUIs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en-dehors de celles qui sont liées et nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement.

Dans le **secteur AUs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

## **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les zones AU hors secteur AUa, AUh, AUI et AUs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1** – Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
- 2** - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.
- 3** – L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4** – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.
- 5** –Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

\* Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

\* Elles ne doivent pas nécessiter, du fait de leur seule création, extension ou aménagement, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.

*\* Elles doivent être compatibles avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.*

**6** - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi. C'est en particulier le cas du secteur 1AUa.

**7** - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

*De plus, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.*

*Elles ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m<sup>2</sup>. »*

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 – Accès**

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.

##### **2 - Voirie**

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

### **3 – Electricité et téléphone**

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des piscines, le retrait est d'un mètre

## **ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+1+C ni 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En zone AUs, cette hauteur ne doit pas excéder R+2+C ni 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment 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 : murets, plantations, mouvements de terrains.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.

- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

## **1-Traitement des façades**

### **La Volumétrie**

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.

### **L'épiderme**

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les enduits gris ciment ou de couleurs vives sont interdits. Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

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

### **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 choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section 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.

## **2-La couverture**

### **La volumétrie**

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%.

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



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 affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Dans tous les cas, les toitures auront au moins 2 pans.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

### **L'épiderme**

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

### **Les ouvertures**

Les lucarnes de toit suivantes sont seules autorisées : lucarne rampante, lucarne à croque et lucarne "œil de bœuf", ainsi que les fenêtres de toit.

### **3-L'accrochage au sol**

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.

### **4 –Les abords**

#### **Les clôtures**

Les clôtures grillagées, doublées de haies plurispécifiques, sont seules autorisées, par rapport aux voies ou limites séparatives.

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

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, charme, troène, lilas, buis, 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.

### **ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les habitations : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les ateliers d'artisan : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

De plus dans le **secteur AUh**, il sera prévu 40 places de stationnement.

### **ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges. Les demandes d'autorisation de travaux doivent être accompagnées d'un programme de plantations (plan + évaluation).

Dans les lotissements, groupes d'habitations, immeubles collectifs, dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun récréatif, égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies.

Il est imposé la plantation de 2 arbres pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ou 100 m<sup>2</sup> de parking.

Dans le **secteur AUh**, un plan spécifique d'aménagement paysager recherchera une bonne intégration des implantations par rapport à l'environnement.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

Zone AU1 (hors secteur 1AUa, 1AUh, 1AUI et 1 AUs)	0,3
Secteur AUa	Pas de COS
Secteur AUh	Pas de COS
Secteur AUI	0,1
Secteur AUs	Pas de COS

## EXTRAITS DU REGLEMENT APRES MODIFICATION

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

*C'est une zone non ou insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future qui peut cependant recevoir à court ou moyen terme des constructions de façon organisée. Elle accueillera des constructions individuelles et groupées, ainsi que des activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle.*

*Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (cf. pièce n°2b du présent PLU). Les zones AU1 (à l'exception des secteurs) peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.*

*Une fois viabilisées aux frais de l'aménageur, en accord avec les services gestionnaires, les zones AU1 sont classées en UD par modification du POS.*

*Il existe plusieurs secteurs :*

**AUa** : secteur de Préval soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.

**AUh** réservé à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées.

**AUI**, secteur réservé au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers

**AUIs**, secteur réservé à la réalisation d'aires de stationnement, liées au Parc des Cordeliers

**AUs**, secteur réservé à l'urbanisation future pour des équipements hospitaliers ou thermaux. Un sous-secteur AUs<sub>1</sub> permet l'implantation d'activités de production et commercialisation de produits cosmétologiques.

*Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.*

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, et leur extension.
- les terrains de camping

Dans les zones AU1 hors secteur AUa, AUh, AUI, AUs et AUs<sub>1</sub> sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement

- les lotissements d'activité

Dans le **secteur AUa**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> et de celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUh**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUI**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers, à la protection et la sécurisation du puits de captage, celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics et l'implantation du monument aux morts.

Dans le **secteur AUIs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en-dehors de celles qui sont liées et nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement.

Dans le **secteur AUs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le sous-secteur AUs1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics ; et à l'installation d'une activité de production et commercialisation de produits cosmétologiques.

## **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans les zones AU hors secteur AUa, AUh, AUI, AUs, AUs1 les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1 – Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.
- 3 – L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.

**5** –Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

\* Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

\* Elles ne doivent pas nécessiter, du fait de leur seule création, extension ou aménagement, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.

\* Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

**6** - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi. C'est en particulier le cas du secteur 1AUa.

**7** - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Elles ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m<sup>2</sup>. »

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 – Accès**

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.

##### **2 - Voirie**

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

### **3 – Electricité et téléphone**

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des piscines, le retrait est d'un mètre

## **ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions particulières.



## **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions particulières.

## **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+1+C ni 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En zone AUs, cette hauteur ne doit pas excéder R+2+C ni 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment 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 : murets, plantations, mouvements de terrains.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

## **1-Traitement des façades**

### **La Volumétrie**

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.

### **L'épiderme**

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les enduits gris ciment ou de couleurs vives sont interdits. Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

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

### **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 choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section 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.

## **2-La couverture**

### **La volumétrie**

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%.

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

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 affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Dans tous les cas, les toitures auront au moins 2 pans.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

### **L'épiderme**

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

### **Les ouvertures**

Les lucarnes de toit suivantes sont seules autorisées : lucarne rampante, lucarne à croupe et lucarne "œil de bœuf", ainsi que les fenêtres de toit.

## **3-L'accrochage au sol**

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.

## **4 –Les abords**

### **Les clôtures**

Les clôtures grillagées, doublées de haies plurispécifiques, sont seules autorisées, par rapport aux voies ou limites séparatives.

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

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, charme, troène, lilas, buis, 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.

### **ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les habitations : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les ateliers d'artisan : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les commerces : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

De plus dans le **secteur AUh**, il sera prévu 40 places de stationnement.

### **ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges. Les demandes d'autorisation de travaux doivent être accompagnées d'une programme de plantations (plan + évaluation).

Dans les lotissements, groupes d'habitations, immeubles collectifs, dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun récréatif, égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies.

Il est imposé la plantation de 2 arbres pour 100 m<sup>2</sup> de SHON ou 100 m<sup>2</sup> de parking.

Dans le **secteur AUh**, un plan spécifique d'aménagement paysager recherchera une bonne intégration des implantations par rapport à l'environnement.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

Zone AU1 (hors secteur 1AUa, 1AUh, 1AUI et 1 AUs)	0,3
Secteur AUa	Pas de COS
Secteur AUh	Pas de COS
Secteur AUI	0,1
Secteur AUs	Pas de COS