
Commune de Saint-Julien-lès-Montbéliard

Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail le règlement du 08 octobre 2013

Présents :

- Monsieur Michel PIERNAVIEJA, Maire de Saint-Julien-lès-Montbéliard,
- Monsieur Jean-Pierre NARDIN, 1^{er} adjoint,
- Monsieur Jean-Luc DESGRANGES, 2^{ème} adjoint,
- Monsieur Claude BERNARD, conseiller,
- Monsieur Pascal GROSCLAUDE, conseiller,
- Monsieur Dominique MOINE, conseiller,
- Monsieur Philippe MONSINJON, conseiller,
- Monsieur Jean-Mary PETREQUIN, conseiller,
- Madame Sandrine JACQUOT, Agence Foncière du Doubs,
- Monsieur Christian GIGON, DDT du Doubs,
- Mademoiselle Virginie HERZOG, Cabinet Ruez & Associés,
- Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Cabinet Ruez & Associés

Excusé :

- Monsieur Jean-Nöel VIVOT, Chambre d'Agriculture du Doubs.

Prochaine réunion : La prochaine réunion aura lieu en mairie le 19 novembre à 17h00

Synthèse :

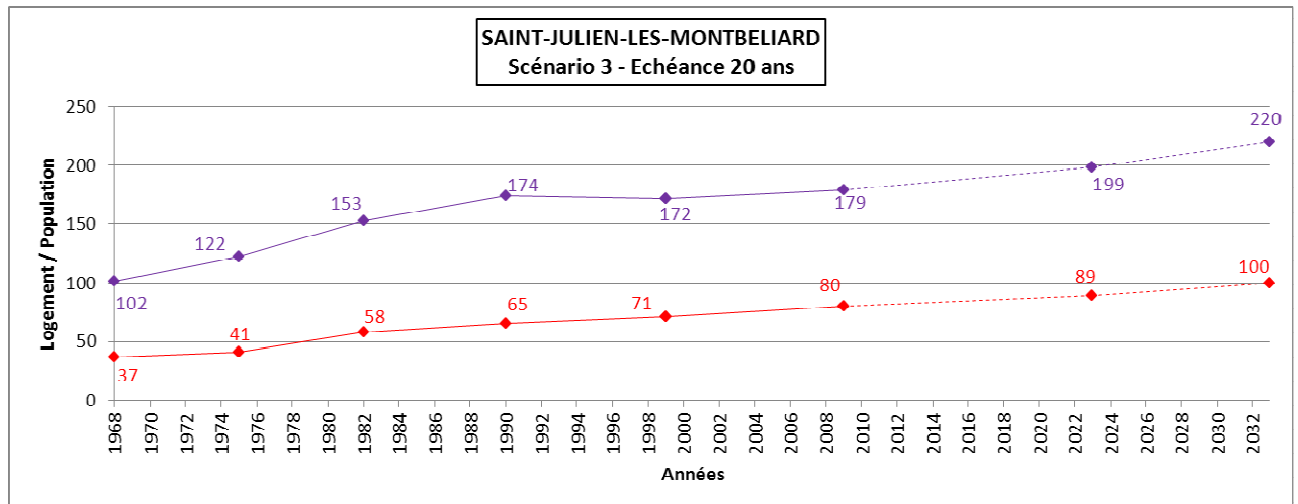
Le bureau d'études a présenté l'analyse de la consommation d'espaces telle qu'elle peut être réalisée au regard de la consommation des années précédentes, et des terrains d'aisance et dents creuses qui composent le tissu urbain du village. Des vergers sont également présents au sein du tissu urbain du village, et à partir du recensement de Pascale et Michel Guinchard, les élus doivent analyser les vergers qu'ils souhaitent protéger en tant qu'éléments caractéristiques du paysage, et nous transmettre le compte-rendu de leur réunion en amont de la réunion du 19 novembre.

Au vu des exigences législatives et réglementaires, des scénarii de développement présentés lors des réunions précédentes, et des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine actuelle du village, le projet de village sera limité dans ses extensions, et les zones classées actuellement en zones constructibles au POS devront également être réduites.

Afin de clarifier la situation en termes de consommation d'espace, de possibilité de développement, et l'évolution entre le POS en vigueur et le futur PLU, la prochaine réunion aura lieu notamment en présence de Madame Virginie LEMAIRE, responsable de l'unité planification à la DDT du Doubs.

Pour mémoire :

Scénario retenu :



Consommation d'espace sur la période 1993-2013 :

17 nouvelles constructions, soit 4,01 hectares de surfaces consommées.

Lors de la seconde partie de la réunion, le bureau d'études a rappelé les articles analysés lors des réunions précédentes, et a détaillé les articles 6 et 7 des zones U et U centre. Deux propositions sont soumises aux élus concernant l'article 7 de la zone U.

PROPOSITION DE REGLEMENT EN ZONES U ET U CENTRE

ZONE U

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs où les constructions nouvelles se sont implantées en périphérie du bâti ancien. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 U : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
4. Les terrains de camping,
5. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,
3. Les constructions destinées conjointement à l'habitat et aux bureaux, ou au commerce, ou à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat et n'engendrant pas de nuisances notamment sonores, olfactives, lumineuses ou visuelles, par rapport à la vocation résidentielle des lieux avoisinants.

Article 3 U : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Ils se feront sans manœuvre sur la route départementale.

2°) La desserte

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation

en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des routes départementales 228 et 228E :

- pour les constructions principales, la façade donnant sur rue doit être implantée dans une bande de 3 à 6 mètres parallèle à l'alignement de ces voies,
- pour les autres constructions, l'implantation est autorisée jusqu'à l'alignement de ces voies.

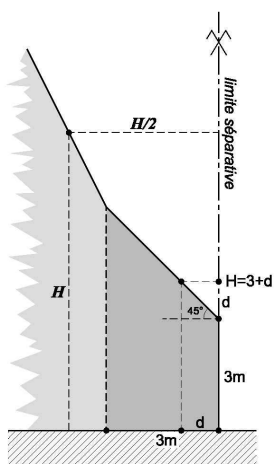
Pour les autres voies publiques ou les voies privées ouvertes à la circulation publique, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement de ces voies.

Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Première proposition

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la longueur cumulée des façades des bâtiments joignant la limite soit inférieure à dix mètres,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
 - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,
 - dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative ($H = 3 + d$),



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faitage principal,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum 3 mètres).

Seconde proposition

En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est réglementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faitage principal,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum 3 mètres).

Article 12 U : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Chaque construction doit comporter deux places de stationnement hors bâtiment fermé, hors voies de circulation et dont au moins une hors accès de garage.

Un minimum d'une place de stationnement supplémentaire est exigé par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanats :

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement. Un minimum d'une place de stationnement est exigé par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements devront comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.

ZONE U CENTRE

Informations sur le caractère de la zone :

La zone U centre représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui présente une qualité architecturale et d'ordonnement. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont admises les constructions destinées conjointement à l'habitat et aux bureaux, ou au commerce, ou à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 U centre : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création de bâtiments à usage agricole,
2. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation forestière,
3. Les constructions destinées exclusivement aux bureaux, au commerce, à l'artisanat,
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
5. Les terrains de camping,
6. Le stationnement et l'entrepôt des caravanes et résidences mobiles de loisirs est interdit à l'exception de ceux en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 2 U centre : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les équipements collectifs, les ouvrages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel,

3. Les constructions destinées conjointement à l'habitat et aux bureaux, ou au commerce, ou à l'artisanat, accueillant une activité compatible avec l'habitat et n'engendrant pas de nuisances notamment sonores, olfactives, lumineuses ou visuelles, par rapport à la vocation résidentielle, l'intérêt patrimonial, architectural et paysager des lieux avoisinants.

Article 3 U centre : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public

1°) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et sécurité publiques. Pour les nouvelles constructions, ils se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

2°) La desserte

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe).

Si l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 U centre : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain, sauf en cas d'impossibilité technique, auquel cas elles seront rejetées à débit régulé dans le réseau public d'eau pluviale, selon la réglementation en vigueur. Les ouvrages nécessaires au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur.

3°) Le réseau d'électricité

Les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 U centre : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 U centre : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Article 7 U centre : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si elles sont contiguës aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Article 12 U centre : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Habitations :

Un minimum de 2 places de stationnement, dont au moins une hors bâtiments fermés est exigé par logement.

Bureaux, commerces, artisanats :

Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce ou à l'artisanat, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Article 14 U centre : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 U centre : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 U centre : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Les nouvelles constructions et les aménagements devront comporter des fourreaux en attente en prévision de leur desserte par les nouvelles technologies de communication.