

---

---

# Commune de Saint-Julien-lès-Montbéliard

\*\*\*\*\*

## Plan Local d'Urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail sur le règlement du 12 février 2013

---

---

#### Présents :

- Monsieur Michel PIERNAVIEJA, Maire de Saint-Julien-lès-Montbéliard,
- Monsieur Jean-Pierre NARDIN, 1<sup>er</sup> adjoint,
- Monsieur Jean-Luc DESGRANGES, 2<sup>e</sup> adjoint,
- Madame Nicole MONSINJON, conseillère,
- Monsieur Pascal GROSCLAUDE, conseiller,
- Monsieur Philippe MONSINJON, conseiller,
- Monsieur Denis NETILLARD, conseiller,
- Madame Sandrine JACQUOT, Agence Foncière du Doubs,
- Monsieur Christian GIGON, DDT du Doubs,
- Monsieur Jean-Noël VIVOT, Chambre d'Agriculture du Doubs,
- Mademoiselle Virginie HERZOG, Cabinet Ruez & Associés,
- Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Cabinet Ruez & Associés.

**Prochaine réunion : 12 mars 2013 à 17h00** : réflexions sur les zones urbaines (centre ancien et urbanisation récente), zonage, règlement,  
**02 avril 2013 à 14h00** : visite de village  
**09 avril 2013 à 14h00** : visite de village (*en cas d'intempéries le 02 avril, ou pour terminer la visite du 02 avril*)

#### Synthèse :

Mme Jacquot, de l'Agence Foncière, précise que le porter à connaissance du Conseil Général du Doubs est en cours d'élaboration, et qu'il sera transmis par courrier à la commune.

M. Vivot, représentant la Chambre d'Agriculture, précise qu'au niveau agricole, deux éléments sont à prendre en compte :

- les exploitations et les bâtiments agricoles,
- et les espaces agricoles.

Concernant les exploitations, deux réglementations s'appliquent, à savoir :

- le **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**, pour les exploitations qui ont moins de 50 vaches laitières ou moins de 50 bovins à l'engrais où :
  - si l'exploitation se situe au sein du village, en cas d'extension, un recul de 25 mètres entre les habitations et le bâtiment accueillant le cheptel doit être respecté,
  - si l'exploitation se situe à l'extérieur du village, un recul de 100 mètres entre les habitations et le bâtiment accueillant le cheptel doit être respecté. La notion « d'exploitation extérieure au village » est déterminée au cas par cas quand elles se situent à proximité du village.
- les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** concernent les exploitations qui dépassent le seuil de 50 vaches laitières ou 50

bovins à l'engrais. Dans ce cas, un recul de 100 mètres est appliqué pour tous les bâtiments de l'exploitation (excepté ceux réservés uniquement à l'entreposage du matériel)

En parallèle de ces deux réglementations s'appliquent **l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime qui définit le principe de réciprocité**. Aussi, les règles de reculs précitées s'imposent également aux tiers pour l'implantation de leur construction d'habitation par rapport aux bâtiments agricoles.

Au sein du village, deux exploitations agricoles professionnelles sont recensées :

- le GAEC Lovy : cette exploitation relevait du régime des ICPE, avant le rehaussement des seuils (*de 40 à 50 vaches*) en 2005. Actuellement, cette exploitation relève du RSD<sup>1</sup>. La chambre d'agriculture considère cette exploitation comme extérieure au village, aussi, un périmètre de 100 mètres s'appliquent pour les bâtiments recevant du bétail. Tout projet de construction au sein de ce périmètre recevra par défaut un avis défavorable. Néanmoins, une demande de dérogation au Président de la Chambre d'Agriculture peut être déposée par le pétitionnaire. Lors de l'installation de l'exploitation agricole, une habitation était déjà présente à proximité, aussi, l'exploitation a obtenu, le 20 janvier 1994, un arrêté préfectoral lui accordant une dérogation pour s'implanter à 55 mètres de cette habitation. De plus, deux constructions à usage d'habitation ont pu s'implanter à proximité de l'exploitation suite à une dérogation obtenue le 23 août 2001.
- l'EARL Perrey : cette exploitation est extérieure au village et relève du régime du RSD. Un recul de 100 mètres doit être appliqué.

et M. Camos, double actif, recensé comme chef d'exploitation pour l'élevage d'animaux en vue de la production de viande. Son exploitation, au sein du village, relève du régime du RSD, et un recul de 25 mètres doit s'appliquer. La situation de cette exploitation, bien que plus ou moins légale au départ, bénéficie d'une antériorité (présente au village depuis plus de 10 ans). Néanmoins, elle est soumise à une obligation de résultats, et doit éviter tous débordements d'effluents.

Concernant les espaces agricoles, leur consommation doit influencer les choix de zonage de la commune. M. Vivot rappelle, qu'au sein du Plan Local d'Urbanisme, il faut apporter la preuve que la commune gère de manière économe ses sols.

Sur ce point, le dossier d'arrêt PLU sera analysé, pendant la phase de consultation de services, par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui émettra un avis sur le projet de la commune. Des données en termes de surfaces et de valeur agronomiques des sols devront apparaître au sein du dossier d'arrêt du PLU afin de faciliter l'analyse de cette commission.

M. Vivot évoque également le fait que, si des particuliers non agriculteurs ont des projets de construire des abris pour chevaux par exemple, et que leur terrain se situe en zone agricole, une ou plusieurs microzones dédiées à ce type de projets pourront être intégrées au plan de zonage pour permettre l'implantation de ce type de constructions.

Suite au rendez-vous avec M. Schott, Architecte des Bâtiments de France, le Cabinet Ruez indique que la commune devra soigner l'article 11 sur l'aspect extérieur, et le compléter avec des éléments caractéristiques du paysage (art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme). En effet, au sein de l'article 11, seules des prescriptions en termes d'aspect et de teintes sont autorisées. Les éléments caractéristiques du paysage permettent d'aller plus loin dans la réglementation en imposant, par exemple, des matériaux.

---

<sup>1</sup> A noter que dans le département du Doubs, le RSD ne définit aucune règle concernant les ovins.

Les élus pensent qu'il serait intéressant de faire un nuancier pour les teintes autorisées sur leur village. Le CAUE pourrait les accompagner dans cette démarche.

Le Cabinet Ruez & Associés rappelle qu'entre les règlements de POS, et les règlements des PLU, de nouveaux articles ont vu le jour, d'autres ont été modifiés, voire supprimés.

|   |
|---|
| Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites   |
| Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières              |
| Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voies ouvertes au public             |
| Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité |
| Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles   |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques              |
| Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                      |
| Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété   |
| Article 9 : L'emprise au sol des constructions  |
| Article 10 : La hauteur maximale des constructions  |
| Article 11 : L'aspect extérieur   |
| Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement   |
| Article 13 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations                             |
| Article 14 : Coefficient d'occupation du sol  |
| Article 15 : Performances énergétiques et environnementales   |
| Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques                             |

Pour la zone U centre, le préambule ainsi que les articles 1 et 2 ont été travaillés avec les élus. Une rédaction des articles 3 et 4 est également proposée dans ce compte-rendu afin de préparer la prochaine réunion.

Dans le cadre de la concertation, le Cabinet Ruez & Associés rappelle que la commune a fait le choix de mettre à disposition un registre pour y recevoir les vœux de la population et ses observations sur les objectifs de la commune, aussi il est important de vérifier que celui-ci est bien ouvert. De plus, les élus avaient également fait le choix de présenter en mairie des documents sur l'état d'avancement de la révision du POS en PLU, à ce titre, les comptes-rendus de réunion peuvent être mis à disposition du public, à proximité du registre, par exemple.

# 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 représente une qualité architecturale et d'ordonnancement. 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, 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. Ils se feront sans manœuvre sur la route départementale.

## **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.