

4. LES ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Les zones A comprennent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces terres sont le support, ou non, d'une activité agricole. Elles sont destinées à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Sont inscrits dans cette zone : l'interface entre les espaces urbanisés et la surface boisée au nord-ouest du territoire (Bois Bourgeois), les espaces situés en limite communale nord-est.

01 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A - Occupations et utilisations du sol autorisées

Sont autorisées sans conditions la destination, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.

B - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées, sous conditions, les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Habitation : logement & hébergement (ils ne seront autorisés que s'ils sont strictement indispensables aux activités présentes dans la zone : directement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole, dans la limite d'un seul logement par exploitation agricole et que la distance maximale de construction du logement par rapports aux bâtiments d'exploitation est de 100 mètres).

Le document graphique du règlement fera apparaître les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (conformément aux articles L151-11 et L151-12 du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.

C - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations, les sous-destinations et utilisations du sol suivantes :

- Commerces et activités de services ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

02 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la bordure de voie (ou limite de l'emprise publique) doit être au moins égale à 10 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

B - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non-réglementé

C - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non-réglémenté

D - Emprise au sol
Non-réglémenté

E - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou reconnues d'intérêt collectif.

F - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

F.1 – FAÇADES & TOITURES :

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels de l'exploitation et les logements devront, dans la mesure du possible, s'organiser dans des volumes compacts.

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires en vue de la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

F.2 - CLOTURES :

Les clôtures ne seront autorisées que pour des motifs strictement liés à l'exploitation agricole.

En cas de réfection partielle ou de prolongement d'une clôture existante, sa hauteur et sa composition doivent être prises en considération.

Les dispositifs favorisant les perméabilités visuelles sont préconisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

G - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non-réglémenté

H - Espaces libres et espaces verts

Le secteur compte des Espaces Verts Protégés (EVP) figurant sur les documents graphiques et identifiés au titre de l'article L151-23 1° du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés afin d'être protégés « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition et doivent obligatoirement être plantés ou laissés en espace de pleine terre.

Seuls les accès, les boîtes aux lettres, les stationnements non imperméabilisés, et les bassins de rétention paysagers à ciel ouvert sont autorisés au sein de ces espaces.

Les arbres protégés identifiés dans les documents graphiques, et dont la liste est annexée au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

I - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent être construites et aménagées de telle sorte qu'elles soient conformes à la réglementation en vigueur.

Performances environnementales : Les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions doivent tendre vers une haute qualité environnementale.

03 - Equipements et réseaux

A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Rappel :

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès piétonniers sont également concernés par cette disposition.

Ainsi ces voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- satisfaire aux règles minimums de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc., ... ;
- être aménagées en fonction de l'importance du trafic engendré par la ou les constructions ;
- avoir une structure tenant compte de la nature du sol, de l'effet du gel et du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

Sauf impossibilité technique, les accès sur les voies primaires devront être situés à 5 mètres au moins des intersections, des alignements préexistants et hors de la courbure des trottoirs.

Ces accès devront être conçus dans le souci du respect des règles de sécurité et de visibilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

B - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

B.1 - DESSERTE EN EAU & ASSAINISSEMENT

La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération et suivant les principes généraux rappelés ci-après :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement lorsqu'il existe, tous les ouvrages nécessaires au raccordement des eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

En l'attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public qui celui-ci sera mis en place.

A l'exception des effluents compatibles avec le mode de traitement des usines de dépollution, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Tous les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la régulation des débits rejetés sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération groupée faisant l'objet d'un projet d'ensemble, lotissement ou ZAC.

Pour tout aménagement nouveau, il est précisé que les ouvrages, canalisations et équipements destinés à infiltrer ou réguler les eaux pluviales, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé, sont à la charge de l'auteur de l'imperméabilisation (ce dernier demeurant responsable de leur bon fonctionnement) jusqu'au rejet du débit régulé dans le système d'assainissement public.

Le service assainissement prend en charge les eaux pluviales, après leur régulation et dans les conditions fixées dans le règlement d'assainissement.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en séparatif au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du règlement du service de l'eau et de l'assainissement en vigueur institué par Pays Montbéliard Agglomération.

B.2 - ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Les branchements à ces différents réseaux doivent être encastrés pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute restauration d'immeubles existants.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

C - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non-réglé