

# Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

---

## Caractère de la zone :

La zone A délimite les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel: Certains secteurs de la zone (trame grise sur les documents graphiques) sont exposés au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard précise l'amplitude des risques et les règles qui s'imposent au présent règlement (le règlement du PPRI est joint en annexe du PLU).

## Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

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

Sont admis sous conditions d'être implantés à une distance de 100 m minimum depuis la limite de zonage des zones U et AU, et à une distance de 100 m minimum depuis la limite des lisières forestières :

- les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou aux activités complémentaires de diversification,
- les extensions et la mise aux normes des constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole, sauf pour les constructions existantes,
- les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles se situent à 50 m maximum des constructions à usage agricole,
- Les annexes non accolées des constructions à usage d'habitat dont la surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient localisées à proximité du bâtiment principal,
- les constructions et installations, et tout ce qui est nécessaire à leur fonctionnement, à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document.

## Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 1 - Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières seront imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 663 et la RD 691.

#### 2 – Voirie ouverte à la circulation publique ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie suffisante.

Celle ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

(Les schémas d'aires de retournement minimum sont joints à la fin de ce document).

### Article A 4 : Desserte par les réseaux

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.

#### Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain conformément au règlement de Pays de Montbéliard Agglomération en vigueur, sauf impossibilité technique.

### Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

### Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées à un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

#### Cas particuliers :

Peuvent être implantées à un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- les extensions d'une construction existante,
- les annexes non habitables à condition qu'elles soient inférieures à 25 m<sup>2</sup> et que leur hauteur mesurée au point le plus haut soit inférieure à 4 m,

- les reconstructions à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 100 mètres des lisières des massifs boisés.

## **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimale de 5 mètres.

## **Article A 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article A 10 : Hauteur maximale des constructions**

### 1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées, tout dispositif destiné à l'utilisation de l'énergie solaire, et autres superstructures exclus.

### 2 - Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 10 m.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m.

### 3 – Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (silos, antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1- Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.



## 2- Aspect des façades et revêtement

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

## 3- Toitures

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

## 4 – Clôtures

Pour mémoire, et sans valeur réglementaire, le pétitionnaire pourra se référer au « cahier de recommandations architecturales » qui figure en annexe du règlement.

## **Article A 12 : Stationnement**

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

## **Article A 13 : Espaces libres**

Non réglementé.

## **Section III : Possibilité maximale d'utilisation du sol**

## **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.