

# DEPARTEMENT DU JURA

## Commune de SELLIERES

### Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

---

## REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal en date du :

Le Maire

# Pièce 4.1

## SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
Chapitre 1 -Dispositions applicables à la zone UA.....	13
Chapitre 2 -Dispositions applicables à la zone UB.....	21
Chapitre 3 -Dispositions applicables à la zone UL.....	28
Chapitre 4 -Dispositions applicables à la zone UX.....	33
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	40
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUX.....	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	58
ANNEXES .....	67

# TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SELLIÈRES.

---

## **ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme énoncées aux articles R 111-2 à R 111-24-2, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 qui demeurent applicables.

### **I - Se superposent aux dispositions du présent règlement certaines dispositions du Code de l'Urbanisme**

**A** - Par les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- 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 (article R.111-21).

**B** - Par l'article R.111-15 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

1°) Les articles L.424-1, L.102-13, L.153-11, L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse,

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 102-13) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 153-11).

B - à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L424-1).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (articles L.424-1, L.102-13).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

2°) L'article L 421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

3°) L'article L 111-11 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

4°) En application des dispositions de l'article R. 421-12, l'édification d'une clôture doivent être précédés d'une autorisation préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N, suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2019. En application des dispositions de l'article R.421-27 du code de l'Urbanisme, les démolitions (les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction) doivent être précédés d'un autorisation préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir, dans les zones U, AU, A et N, suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2019.

5°) Aux termes de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (L.442-9 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme).

## **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

---

### ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

#### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **La zone UA** : Il s'agit d'une zone correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.
- **La zone UAi** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation faible.
- **La zone UAj** : Elle est réservée uniquement à la construction d'abris de jardins.
- **La zone UB** : Elle correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. L'habitat en est la principale fonction et se caractérise par des formes urbaines de type pavillon individuel.
- **La zone UBi** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation faible.
- **La zone UBii** : Elle correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation fort.
- **La zone UBji** : Elle est réservée uniquement à la construction d'abris de jardin, en secteur faiblement inondable.
- **La zone UBjii** : Elle est réservée uniquement à la construction d'abris de jardin, en secteur fortement inondable.
- **La zone UL** : Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports et de loisirs.
- **La zone ULii** : Elle correspond à la zone d'équipements présentant un risque d'inondation fort.
- **La zone UX** : Elle est destinée à l'accueil d'activités économiques.
- **La zone UXi** : Elle correspond au secteur d'activités présentant un risque d'inondation faible.

- **La zone UXii** : Elle correspond au secteur d'activités présentant un risque d'inondation fort.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- **La zone 1AU** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité de logements est déterminée dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **La zone 1AUX** : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.

**3 - Les zones agricoles** sont repérées par un indice commençant par la lettre A. Il s'agit de la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Ai correspond au secteur agricole présentant un risque d'inondation faible et la zone Aii présente un risque d'inondation fort.

**4 - Les zones naturelles et forestières** sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage.

La zone Ne concerne le lagunage et la zone Nei correspond au lagunage présentant un risque d'inondation faible.

La zone Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation faible et la zone Nii présente un risque d'inondation fort.

La zone NL est destinée aux espaces récréatifs, de sports et de loisirs. La zone NLi correspond aux espaces récréatifs, de sports et de loisirs, présentant un risque d'inondation faible et la zone NLii présente un risque d'inondation fort.

La zone Nzh concerne les zones humides situées en milieu naturel. La zone Nzhi correspond aux zones humides situées en milieu naturel, présentant un risque d'inondation faible et la zone Nzhih présente un risque d'inondation fort.

---

## ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

---

### 1. **Les terrains classés**

Les terrains classés par le plan comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

### 2. **Structure du règlement**

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles :

- 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 des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 8 : Emprise au sol des constructions.
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

## ARTICLE V – LES RISQUES

---

### 1. Le risque sismique

La commune de Sellières se situe en zone de risque sismique modéré de niveau 3. Des mesures préventives, notamment des règles de constructions, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4, et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'Environnement. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV (visés dans l'article R.563-3) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

### 2. Le risque retrait-gonflement des argiles

Compte-tenu des formations géologiques présentes, le territoire communal peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est faible pour la partie Est de la commune et moyen pour la partie Ouest. Les constructions nouvelles dans l'ensemble des zones doivent être incitées à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle,

- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### **3. Risque inondation**

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cependant, outre l'étude IPSEAU de 1995 relative au ruissellement pluvial urbain, aux crues de plaine et aux crues torrentielles qui a identifié un phénomène d'inondation de part et d'autre de la Brenne, la commune, accompagnée de la DDT, a défini plus précisément les zones inondables présentes dans l'enveloppe urbaine, en distinguant risque faible et risque fort.

### **4. Risque géologique**

Seule une partie du territoire de la commune est concernée par des risques géologiques majeurs ou maîtrisables. Dans le premier cas, les constructions sont interdites tandis qu'elles sont autorisées dans le second cas sous certaines conditions, notamment une étude géotechnique préalable. Cependant, la zone urbanisée de Sellières se situe en secteur de risque négligeable, les impacts sur les constructions existantes ou à venir sont donc très réduits. Les zones concernées par ce risque sont les zones A, N et NL.

### **5. Vestiges archéologiques**

« S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique ».

Au titre des informations utiles et en application de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du Patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2002-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- à la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- aux opérations de lotissements,
- aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Enfin, en application du Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service Régional de l'Archéologie - 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

---

## ARTICLE VI – BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

---

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole a eu lieu en juillet 1999.

Ce principe introduit à l'article L.111-3 du Code Rural, impose aux habitants et immeubles occupés par des tiers, de respecter les même distances d'éloignement :

Selon la catégorie de l'exploitation (ICPE ou RSD), un périmètre de réciprocité doit être respecté.

- Cas des exploitations soumises au RSD :

Une distance de 50 m doit être respectée par rapport aux bâtiments renfermant des animaux, aux fosses et aux fumières. Les bâtiments de stockage de fourrage et de matériel ne sont pas pris en compte.

Cependant, des exceptions existent :

- élevages porcins à lisier : distance de 100 m
- élevages de volailles et de lapins : 25 m pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours.
- élevages bovins en stabulation libre avec aire d'exercice (type richème) : 50 m pour l'aire de couchage des stabulations libres, 35 m pour les aires d'exercice et le stockage de fourrage.

- Cas des exploitations soumises au régime des ICPE :

Une distance de 100 m doit être respectée par rapport aux bâtiments renfermant des animaux, aux fosses, aux fumières, aux bâtiments de stockage de fourrage. Les bâtiments de stockage de matériel

ne sont pas pris en compte mais il faut noter que les bâtiments servent très souvent à stocker du fourrage et du matériel en alternance; il est donc souvent difficile de les différencier sur le terrain.

---

#### **ARTICLE VII - CONTINUITES ECOLOGIQUES**

---

Dans les continuités écologiques identifiées au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme° :

- les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantation et haies adaptées aux corridors écologiques...),
- Les exhaussements et affouillement du sol doivent être strictement indispensables aux constructions et installations autorisées dans les zones,
- Les clôtures liées à une construction autorisée dans la zone doivent rester perméables pour la petite faune.

---

#### **ARTICLE VIII – ELEMENTS DU PAYSAGE**

---

Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

---

#### **ARTICLE IX – ELEMENTS DU PATRIMOINE**

---

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont identifiés par un numéro et identifiés annexes 2 du présent règlement.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

## TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone correspondant essentiellement au noyau ancien où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elle peut comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La fonction dominante de la zone étant l'habitat.

Le secteur UA<sub>i</sub> correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation faible.

Le secteur UA<sub>j</sub> est réservé uniquement à la construction d'abris de jardins.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
--

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UA 2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules
- La démolition, ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.
- Toutes nouvelles constructions dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre de la Brenne.

Dans le secteur UA<sub>i</sub> :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols ;

Dans le secteur UA<sub>j</sub> :

- Sont interdites toutes les constructions, sauf les abris de jardin.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).
- la réfection des constructions existantes dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la Brenne.

Dans le secteur UAi :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;
- Les piscines de particuliers, sous réserve qu'elles ne soient pas aménagées hors sol, qu'elles n'entraînent pas un exhaussement de sol, et qu'elles soient balisées afin de signaler leur présence ;
- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...) devront , lorsqu'ils ne peuvent être enfouis dans le sol, soit être placés au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, soit être lestés ou arrimés de façon solide ;
- Les stockages de produits dangereux devront s'effectuer au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, ou devront le cas échéant (si cette disposition n'est pas faisable) être équipés d'un dispositif entièrement étanche.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

***Alimentation en eau***

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.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Les eaux résiduelles des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

<b>ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
--

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement

ou

- selon l'ordonnancement (alignement par rapport aux constructions voisines) des constructions présentes à proximité

Les annexes (voir annexe n°1 du règlement) seront implantées :

- En limite de propriété,
- En retrait de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,

ou

- en retrait de 5 mètres.

<b>ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes seront implantées à moins de 30 mètres par rapport au bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes,

transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

#### ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+2.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE UA 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions pourront être implantées de façon à ce que l'orientation choisie leur permette de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

##### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les matériaux réfléchissants
- les couleurs vives

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

### Élément du patrimoine

Dans le cas d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°IX du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

- Les modifications et/ou suppressions :
  - Des dimensions, formes et positions des percements
  - De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
  - Des éléments en saillie ou en retrait
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un « **élément identifié au titre de la loi paysage** » (cf. titre n°IX du présent règlement) reporté au règlement graphique (Pièce n°4.2 du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

### Recommandations :

- L'enduit doit recouvrir uniformément la façade avec une finition « gratté fin ». Pour les bâtiments anciens en pierre ou en brique, il est fortement recommandé d'utiliser des enduits à la chaux « respirants », plutôt que les enduits ciment qui imperméabilisent les façades et peuvent créer à long terme des dysfonctionnements dans le comportement hygrométrique des bâtiments anciens.
- Seuls les constructions ou éléments en pierre de taille et les encadrements de baies en pierre, les bandeaux, corniches, modénatures, motifs décoratifs...sont destinés à être conservés et à rester apparents.
- Les moellons de pierre bruts de carrière ou produits de l'épierrage des sols ont des dimensions et des formes irrégulières, les joints sont poreux, ils sont destinés à être enduits pour mieux protéger la façade, d'autant plus lorsque les façades sont mitoyennes de manière à conserver un rythme et une harmonie d'ensemble.

Il est donc recommandé de prévoir un enduit recouvrant la façade.

- La couleur des enduits de façade sera en harmonie avec la couleur traditionnelle des enduits des bâtiments anciens. La couleur blanche ou vive est interdite.
- Pour le bâti ancien en pierre ou en brique, les percements respecteront une proportion plus haute que large. On veillera à ne pas modifier les proportions de ces percements, notamment pour les façades donnant sur la rue principale.
- La couleur blanche brillante des menuiseries, des portes ou des volets est interdite sur le bâti ancien en pierre ou en brique. La couleur gris clair ou beige clair ou le bois brut (non exotique) seront favorisés pour ces bâtiments.
- La pose de châssis de toiture doit être étudiée notamment au regard des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les châssis de toiture seront posés encastrés, sans saillie du nu de la couverture, ton brun.
- L'occultation par dispositif avec volet et caisson d'enroulement saillant est proscrite.
- La pose de panneaux solaires doit être intégrée dans le plan de la toiture. Les panneaux seront de ton brun et non réfléchissants. Ils seront aussi discrets que possible depuis l'espace public.

- Les volets roulants seront obligatoirement disposés en arrière du linteau, sans caisson apparent en façade.
- Leur couleur sera préférentiellement gris clair ou beige clair pour le bâti ancien en pierre ou en brique
- Les antennes paraboliques seront dissimulées autant que possible par le choix de leur implantation et de leur couleur.
- La construction d'une véranda sur un bâtiment ancien en pierre ou en brique sera considérée comme une continuité discrète du bâtiment et non comme un ajout, dans la forme et le choix de la couleur de l'armature, notamment.

Dans le secteur UAi :

Pour les clôtures, se référer à l'article UA 2.

**ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sera adapté en fonction du contexte de la construction.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-35 du code de l'Urbanisme).

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

Dans le secteur UAi :

Pour les aires de stationnement, se référer à l'article UA 2.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cour et seront entretenus.

Le défrichage des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE**

Non réglementé.

# Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB correspond à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines. L'habitat en est la principale fonction et se caractérise par des formes urbaines de type pavillon individuel.

Le secteur UBi correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation faible.

Le secteur UBii correspond au secteur urbain présentant un risque d'inondation fort.

Les secteurs UBj sont réservés à la construction d'annexes et d'abris de jardins uniquement. Les secteurs UBji, UBjii sont réservés uniquement à la construction d'abris de jardin, en secteur inondable. Néanmoins, leur distinction est cohérente par rapport à la délimitation sur le plan de zonage mais les règles à appliquer sont identiques.

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article UB 2
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UB 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules
- La démolition, ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.
- Toutes nouvelles constructions dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre de la Brenne.

Dans le secteur UBi :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.

Dans le secteur UBii :

- Toute nouvelle construction (habitations, activités, établissements recevant du public) ;
- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...)
- Les stockages de produits dangereux.

Dans les secteurs UBj :

- Sont interdites toutes les constructions exceptées les annexes et abris de jardins à condition que les constructions n'entraînent pas la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

Dans les secteurs UBji et UBjii :

- Sont interdites toutes les constructions, sauf les abris de jardin. Le caractère inondable de ces secteurs se réfère à l'article UB 2.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant ainsi que la sécurité et la salubrité de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les constructions et les aménagements des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la salubrité de la zone
- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).
- la réfection des constructions existantes dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la Brenne.

Dans le secteur UBj :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, le niveau le plus élevé des hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;
- Les piscines de particuliers, sous réserve qu'elles ne soient pas aménagées hors sol, qu'elles n'entraînent pas un exhaussement de sol, et qu'elles soient balisées afin de signaler leur présence ;
- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;

- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...) devront, lorsqu'ils ne peuvent être enfouis dans le sol, soit être placés au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, soit être lestés ou arrimés de façon solide ;
- Les stockages de produits dangereux devront s'effectuer au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, ou devront le cas échéant (si cette disposition n'est pas faisable) être équipés d'un dispositif entièrement étanche.

#### Dans le secteur UBii :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée. L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;
- Les piscines de particuliers, sous réserve qu'elles ne soient pas aménagées hors sol, qu'elles n'entraînent pas un exhaussement de sol, et qu'elles soient balisées afin de signaler leur présence ;
- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

#### Dans les secteurs UBj :

- Les annexes et abris de jardins sont autorisés à condition que les constructions n'entraînent pas la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

#### Dans les secteurs UBji et UBjii :

- les abris de jardins sont admis, à condition que le plancher soit surélevé par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF.

#### Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
---

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

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.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

#### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

### ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les annexes (voir annexe n°1 du règlement) seront implantées :

- En limite de propriété,
- En retrait de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,
- ou
- en retrait de 5 mètres.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, ...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+2.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

## ARTICLE UB 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions devront être implantées de façon à ce que l'orientation choisie leur permette de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Des constructions résultant d'une création ou d'une innovation architecturale (architecture bioclimatique, maison passive, etc.) sont autorisées en zone UB sous réserve que le demandeur justifie son choix (choix des formes, des volumes, des couleurs, implantation) par rapport aux habitations ou au site naturel environnants).

### ***Façades, matériaux, couleurs***

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les matériaux réfléchissants
- les couleurs vives

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

### ***Clôtures***

Dans les secteurs UBi et UBii :

Pour les clôtures, se référer à l'article UB 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

**ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-35 du code de l'Urbanisme).

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

Dans le secteur UB<sub>i</sub> :  
Pour les aires de stationnement, se référer à l'article UB 2.

**ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cour et seront entretenus.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UL

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt public et collectif (scolaires, de santé, administratifs...), de sports et de loisirs.

La zone ULii correspond à la zone d'équipements présentant un risque d'inondation fort.

### ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions non prévues à l'article UL 2

Dans le secteur ULii :

- Toute nouvelle construction (habitations, activités, établissements recevant du public) ;
- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de sous-sols.

### ARTICLE UL 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à vocation administrative, culturelle, scolaire, de santé, sportive et de loisirs dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

Dans le secteur ULii :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée.

L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;

- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;

- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

**ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

***Alimentation en eau***

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.

## **Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

<b>ARTICLE UL 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
--

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, ce retrait pourra être inférieur en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,
- ou
- en retrait de 5 mètres.

<b>ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

Les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes,

transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

**ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Des constructions résultant d'une création ou d'une innovation architecturale (architecture bioclimatique, maison passive, etc.) sont autorisées en zone UL sous réserve que le demandeur justifie son choix (choix des formes, des volumes, des couleurs, implantation) par rapport aux habitations ou au site naturel environnants).

Dans le secteur ULii :

Pour les clôtures, se référer à l'article UL 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

**ARTICLE UL 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'équipement.

Dans le secteur ULii :

Pour les aires de stationnement, se référer à l'article UL 2.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Le secteur UXi correspond au secteur d'activités présentant un risque d'inondation faible.

Le secteur UXii correspond au secteur d'activités présentant un risque d'inondation fort.

### ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article UX 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en UX 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans le secteur UXi :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de sous-sols.

Dans le secteur UXii :

- Toute nouvelle construction (habitations, activités, établissements recevant du public) ;
- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...)
- Les stockages de produits dangereux

## ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UX 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage et de surveillance) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

### Dans le secteur UXi :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...) devront , lorsqu'ils ne peuvent être enfouis dans le sol, soit être placés au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, soit être lestés ou arrimés de façon solide ;
- Les stockages de produits dangereux devront s'effectuer au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, ou devront le cas échéant (si cette disposition n'est pas faisable) être équipés d'un dispositif entièrement étanche.

### Dans le secteur UXii :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée.  
L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;

- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
---

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---

***Alimentation en eau***

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.

## **Assainissement**

### c) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Les eaux résiduaires des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

### d) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

## **ARTICLE UX 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, ...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,
- ou
- en retrait de 5 mètres.

## **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

#### ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UX 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE UX 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les couleurs vives

Dans les secteurs UXi et UXii :

Pour les clôtures, se référer à l'article UX 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE UX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

Dans les secteurs UXi et UXii :

Pour les aires de stationnement, se référer à l'article UX 2.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III- DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER

# Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Cette zone à vocation principale d'habitat pourra accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité de logements est déterminée dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AU 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'ensemble qui pourra s'effectuer en plusieurs tranches si besoin. Celle-ci :

- doit respecter les densités de logements exprimées dans chaque OAP
- doit garantir que les équipements d'infrastructure seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- doit présenter un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone,
- ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone si l'opération se réalise en plusieurs tranches
- doit s'assurer que les constructions ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables ou présenter des risques pour le voisinage

Sont admis :

- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...)

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Dans le cas où un bouclage de la voirie (liaison des voies nouvelles avec les voies déjà existantes) n'est pas possible techniquement, la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement pour les véhicules de service est autorisée.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

***Alimentation en eau***

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.

## **Assainissement**

### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

<b>ARTICLE 1AU 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

Les constructions doivent s'implanter entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les annexes (voir annexe n°1 du règlement) seront implantées :

- En limite de propriété,
- En retrait de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,
- ou

- en retrait de 5 mètres.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, ...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

<b>ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

Les constructions peuvent s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes seront implantées à moins de 30 mètres par rapport au bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- en limite séparative

ou

- en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

#### ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE 1AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder R+2.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE 1AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions pourront être implantées de façon à ce que l'orientation choisie leur permette de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Des constructions résultant d'une création ou d'une innovation architecturale (architecture bioclimatique, maison passive, etc.) sont autorisées en zone UB sous réserve que le demandeur justifie son choix (choix des formes, des volumes, des couleurs, implantation) par rapport aux habitations ou au site naturel environnants).

#### **Façades, matériaux, couleurs**

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les matériaux réfléchissants
- les couleurs vives

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

**ARTICLE 1AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-35 du code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés en espace vert ou traités en cour et seront entretenus.

Le type et la hauteur des aménagements paysagers sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les zones 1AU concernées.

**ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 1AUX

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.

### ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient de nature incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article 1AUX 2,
- Les caravanes isolées, les campings de toute nature et les habitations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés en 1AUX 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUX 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage et de surveillance) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité
- Les affouillements ou exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

**ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur voies publiques seront implantés pour assurer la sécurité des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la voirie routière départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire.

b) Voirie

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera sur celle qui présente la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

**ARTICLE 1AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX  
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

***Alimentation en eau***

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.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Les eaux résiduelles des locaux d'activités ne peuvent pas être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle est subordonnée à certaines conditions, dont la réalisation d'un prétraitement adapté.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau public par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

**ARTICLE 1AUX 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies, ...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,
- ou
- en retrait de 5 mètres.

**ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

**ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUX 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUX 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE 1AUX 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les couleurs vives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

#### ARTICLE 1AUX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

#### ARTICLE 1AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Le type et la hauteur des aménagements paysagers sont définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUX « Moidesseules ».

ARTICLE 1AUX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone A est la partie de la zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est A est concernée par le risque géologiques mouvement de terrain.

La zone Agricole est concernée par des espèces protégées, des plantes de la liste rouge de la Franche-Comté dont le statut est vulnérable ou quasi menacé. La carte de localisation de ces espèces est annexée au PLU.

Le secteur Ai correspond au secteur agricole présentant un risque d'inondation faible

Le secteur Aii correspond au secteur agricole présentant un risque d'inondation fort.

### ARTICLE A 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article A 2,
- les caravanes isolées, les campings et les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- les constructions à usage d'activités non liées avec l'activité agricole,
- les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article A 2
- la création et l'exploitation de carrières

Dans le secteur Ai :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.

Dans le secteur Aii :

- Toute nouvelle construction (habitations, activités, établissements recevant du public) ;
- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...)
- Les stockages de produits dangereux

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque majeur, toute construction est interdite.

<b>ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition qu'elles s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole qui devront être implantées à une distance maximale de 50m du siège de l'exploitation
- les annexes (abris de jardin, garage...) à condition qu'elles s'implantent dans un rayon de 15 m des habitations existantes
- les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (valorisation des ressources d'énergie (bois, éolien...), campings et gîtes à la ferme), dans la mesure où ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.
- les constructions et installations liées aux activités équestres hormis celles liées au spectacle et à la prise en pension pure de chevaux,
- les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions et ouvrages liés aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public, s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.

Dans le secteur Ai :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;
- Les piscines de particuliers, sous réserve qu'elles ne soient pas aménagées hors sol, qu'elles n'entraînent pas un exhaussement de sol, et qu'elles soient balisées afin de signaler leur présence ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...) devront, lorsqu'ils ne peuvent être enfouis dans le sol, soit être placés au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, soit être lestés ou arrimés de façon solide ;
- Les stockages de produits dangereux devront s'effectuer au-dessus de la cote de crue représentative retenue par la Commune, ou devront le cas échéant (si cette disposition n'est pas faisable) être équipés d'un dispositif entièrement étanche.

Dans le secteur Aii :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée.

L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;

- Les piscines de particuliers, sous réserve qu'elles ne soient pas aménagées hors sol, qu'elles n'entraînent pas un exhaussement de sol, et qu'elles soient balisées afin de signaler leur présence ;

- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;

- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;

- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les extensions des habitations existantes sont admises, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction

- les annexes des habitations existantes sont admises, dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum et à condition qu'elles s'implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

Dans les secteurs de risque maîtrisable, toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

Conditions particulières pour les secteurs concernés par une espèce protégée de la liste rouge de Franche-Comté :

A proximité et dans les secteurs identifiés par la présence d'une espèce protégée de la liste rouge de Franche-Comté, une demande de dérogation « espèce protégée » devra être formulée à la DREAL pour toutes constructions autorisées dans l'article A2.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou le moindre risque à la circulation publique.

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

#### b) Voirie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

<b>ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b>
---

#### ***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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

#### ***Assainissement***

##### a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

Les eaux résiduaires agricoles, c'est-à-dire les effluents d'élevage (déjections animales, lactosérum, eaux blanches et eaux vertes) doivent être soumises à un traitement préalable avant d'être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

#### ***Réseaux électriques et téléphoniques***

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

## ARTICLE A 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement des voies publiques.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s’implanter :

- à l’alignement,
- ou
- en retrait de 5 mètres.

Cas des habitations isolées, non liées à l’activité agricole :

- les annexes des habitations existantes sont admises, à condition qu’elles s’implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter en retrait, à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront également respecter ces dispositions.

Les constructions situées en lisière de forêts doivent respecter une marge de recul de 30 mètres minimum.

Cas des habitations isolées, non liées à l’activité agricole :

- les annexes des habitations existantes sont admises, à condition qu’elles s’implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cas des habitations isolées, non liées à l’activité agricole :

- L’emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de la surface initiale de la construction.
- L’emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Pour les constructions à usage d'habitation admises, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à un seul niveau.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Les autres constructions (réservoirs, silos...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- la hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante principale.

## ARTICLE A 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les constructions devront être implantées de façon à ce que l'orientation choisie leur permette de bénéficier d'un ensoleillement maximum.

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont autorisés.

### ***Façades, matériaux, couleurs***

Sont interdits :

- l'architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus
- les matériaux réfléchissants
- les couleurs vives

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

### ***Clôtures***

Dans les secteurs Ai et Aii :

Pour les clôtures, se référer à l'article A 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Dans les secteurs Ai et Aii :

Pour les aires de stationnement, se référer à l'article A 2.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions s'accompagneront d'aménagements paysagers de qualité afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE  
ET FORESTIERE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour des raisons de site et de paysage.

La zone est N et le secteur NL sont concernés par le risque géologiques mouvement de terrain.

La zone naturelle et forestière est concernée par des espèces protégées, des plantes de la liste rouge de la Franche-Comté dont le statut est vulnérable ou quasi menacé. La carte de localisation de ces espèces est annexée au PLU.

Le secteur Ne concerne le lagunage.

Le secteur Nei correspond au lagunage présentant un risque d'inondation faible.

Le secteur Ni correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation faible.

Le secteur Nii correspond au secteur naturel présentant un risque d'inondation fort.

Le secteur NL est destiné aux espaces récréatifs, de sports et de loisirs.

Le secteur NLs est destiné aux espaces de sports et de loisirs, il correspond actuellement à un terrain de sport et ses vestiaires qui seront réhabilités.

Le secteur NLi correspond aux espaces récréatifs, de sports et de loisirs, présentant un risque d'inondation faible. Le secteur des Forges de Baudin est par exemple classée en zone NLi.

Le secteur NLii correspond aux espaces récréatifs, de sports et de loisirs, présentant un risque d'inondation fort.

Le secteur Nzh concerne les zones humides situées en milieu naturel.

Les secteurs Nzhi et Nzhi correspondent aux zones humides en secteur inondable. Néanmoins, leur distinction est cohérente par rapport à la délimitation sur le plan de zonage mais les règles à appliquer sont identiques.

### ARTICLE N 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

Dans les secteurs Nei, Ni :

Sont interdits :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;

Dans le secteur Nii :

Sont interdits :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...)
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- Toute nouvelle construction

- Les citernes, cuves et autres éléments de stockage de produits dangereux pour la sécurité publique ou représentant un risque de pollution environnementale (gaz, hydrocarbures, pesticides, engrais,...), liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Les stockages de produits dangereux, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Dans le secteur NLj :

Sont interdits :

- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.
- La démolition, ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

Dans les secteurs NLii et Npii :

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction (habitations, activités, établissements recevant du public) ;
- Tout aménagement faisant obstacle aux écoulements de crue (exhaussements de sol, remblaiements, merlons, clôtures pleines et murs bahuts, haies à feuillage persistant,...) ;
- Les endiguements, sauf lorsque ces derniers permettent une protection contre les inondations et après la réalisation d'une étude d'impact sur les écoulements ;
- La réalisation de piscines hors-sol. Dans le cas de piscines implantées à une date antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le propriétaire devra mettre en place des repères signalant leur présence, afin notamment de sécuriser l'intervention des pompiers en situation de crise ;
- La réalisation de sous-sols.

Dans le secteur Nzh :

Sont interdits :

- toute construction et tout aménagement, afin de préserver le caractère naturel de la zone humide.

Dans les secteurs Nzhi et Nzhi :

Sont interdits :

- toute construction et tout aménagement, en raison du caractère inondable et naturel des zones humides.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque majeur, toute construction est interdite.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les annexes et extensions des habitations existantes non liées à une activité agricole ou forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

- les exhaussements et affouillements liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### Dans le secteur Ne :

Sont admis :

- les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation du lagunage.

#### Dans le secteur Nei et Ni :

Sont admis :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;

- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;

- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;

- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

#### Dans le secteur Nii :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée.

L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;

- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;

- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;

- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

#### Dans le secteur NL :

Sont admis :

- les constructions et installations à caractère récréatif et à vocation de sports et de loisirs, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement

#### Dans le secteur NLs :

Sont admis :

- les constructions et installations à caractère récréatifs et à vocation de sport et de loisirs, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement
- La réhabilitation et l'extension du bâtiment des vestiaires actuels dans la mesure où la surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> maximum.

Dans le secteur NLi :

Sont admis :

- Les nouvelles constructions, extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée ;
- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux) devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales ;

Dans les secteurs NLii :

Sont admis :

- Les extensions et aménagements de constructions existantes, sous réserve d'une surélévation du plancher par rapport au terrain naturel. La hauteur de surélévation est définie selon la cote de crue référence. Sur la commune de Sellières, la plus haute cote hautes eaux connues (PHEC en annexe au PLU) est de 224,60 m NGF. La construction sur pilotis ou sur vide sanitaire non aménageable et transparent d'un point de vue hydraulique (aéré, vidangeable) est recommandée. L'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées sur les constructions existantes ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments à usage d'habitat et 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités ou établissements recevant du public ;
- Les terrains de jeux et de sport, sous réserve de se situer au niveau du terrain naturel ;
- Les clôtures, sous réserve qu'elles soient perméables et qu'elles ne représentent pas un obstacle aux écoulements de crue ;
- Les terrasses, sous réserve d'une implantation au niveau du terrain naturel. Lorsque la faisabilité technique de la terrasse nécessite de modeler légèrement la surface du terrain naturel, la transparence hydraulique devra être assurée ;
- Les parkings, sous réserve d'un accès possible pour les véhicules d'intervention afin d'assurer l'évacuation de la population avant submersion en cas de crue. L'aménagement ne devra pas représenter un obstacle aux écoulements de crue (implantation au niveau du terrain naturel initial). Les parkings seront réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les extensions des habitations existantes sont admises, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction
- les annexes des habitations existantes sont admises, dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum et à condition qu'elles s'implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

Conditions particulières concernant le risque géologique :

Dans les secteurs de risque négligeable, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone pourront nécessiter un avis géotechnique préalable.

Dans les secteurs de risque maîtrisable, toute construction et tout aménagement est soumis à conditions spéciales selon étude géotechnique préalable.

Conditions particulières pour les secteurs concernés par une espèce protégée de la liste rouge de Franche –Comté :

A proximité et dans les secteurs identifiés par la présence d'une espèce protégée de la liste rouge de Franche-Comté, une demande de dérogation « espèce protégée » devra être formulée à la DREAL pour toutes constructions autorisées dans l'article N2.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou le moindre risque à la circulation publique.

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

b) Voirie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

***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.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

***Assainissement***

a) Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines raccordées au collecteur d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

**ARTICLE N 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter :

- à l'alignement,

ou

- en retrait de 5 mètres.

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les annexes des habitations existantes sont admises, à condition qu'elles s'implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...) devront s'implanter, à 4 mètres minimum des limites séparatives.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

- les extensions des habitations existantes sont admises, dans la limite de 30% de la surface initiale de la construction
- les annexes des habitations existantes sont admises, dans la limite d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum et à condition qu'elles s'implantent à 15 mètres maximum de tout point du bâtiment.

Secteur NL :

Les constructions autorisées devront être de plain-pied et ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

Secteur NLs :

Les constructions autorisées ne devront pas dépasser une surface de plancher de 200m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cas des habitations isolées, non liées à l'activité agricole :

La hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante principale.

Secteur NL :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9m mètres.

Secteur NLs :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

**ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (article R 111-21 du Code de l'urbanisme).

Les volumes et implantations des constructions doivent s'adapter à la morphologie et à la topographie du terrain.

Les matériaux et les couleurs devront être choisis de manière à être bien intégrés dans le paysage.

**Sont interdits :**

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus,
- les matériaux réfléchissants

Dans les secteurs Nei, Ni, Nii, NLi, NLii :

Pour les clôtures, se référer à l'article N 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes, transformateurs EDF...).

ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Dans le secteur NL, les aires de stationnements devront être qualitatives en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols. Le nombre de places devra être adapté aux besoins des constructions et installations.

Dans les secteurs Nei, Ni, Nii, NLi, NLii :

Pour les aires de stationnement, se référer à l'article N 2.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ANNEXES

### **ANNEXE N°1 : DEFINITION D'UNE ANNEXE**

Cette définition s'applique dans toutes les zones du PLU où les annexes sont autorisées.




Une annexe est une construction séparée de l'habitation principale de type garage, abris de jardin, bûcher... qui ne doit pas être habitable ni habitée.





La surface au sol de l'annexe doit être inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

La hauteur est limitée à 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit. .


Le toit d'une annexe peut être à un ou deux pans, sans pourcentage minimum pour la pente de toit.




**ANNEXE N°2 : LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE**

IDENTIFIANT	NOM	PHOTO
1	MAIRIE-ECOLE (ANCIENNES ECURIES ROYALES)	
2	PARC AVEC KIOSQUE	
3	ANCIENNE AUBERGE	

4	VIERGE MONUMENTALE EN FONTE	
5	FONTAINE-LAVOIR	
6	ANCIEN LAVOIR	
7	HALE	

8	HOTEL DE POLY	
9	MAISON DE CARACTERE	
10	ANCIEN RELAIS DE DILIGENCE	

<p>11</p>	<p>BEFFROI (CLOCHER SANS EGLISE)</p>	
<p>12</p>	<p>PORTE D'AMONT</p>	

13	HÔTEL DE CRECY	
14	HOTEL DOROZ	
15	CHATEAU	

## ANNEXE N°3 : LES FACADES ENDUITES

### LES FACADES ENDUITES

En règle générale, la construction se fait en maçonnerie traditionnelle, composée de pierres extraites des carrières locales, et grossièrement équarries, au marteau : les moellons. Ces pierres sont de couleur variée: jaune à Grozon et Arbois, ou encore à Nozeroy, rose à Moissey ou Sampans, grise la plupart du temps.

Les parties courantes des murs comportent donc des pierres assemblées au mortier de chaux, en lits à peu près horizontaux, et séparés par des joints irréguliers, dits "joints incertains". La surface de ce parement est bosselée et irrégulière, parfois des morceaux de briques ou de tuff bouchent les irrégularités, pour économiser le mortier, etc... une telle maçonnerie n'est pas assez étanche, la pierre est fissurée ou délité, et souvent très poreuse, et les salissures s'y accrochent rapidement.

Aussi ces façades sont-elles destinées depuis l'origine de la construction à être enduites.

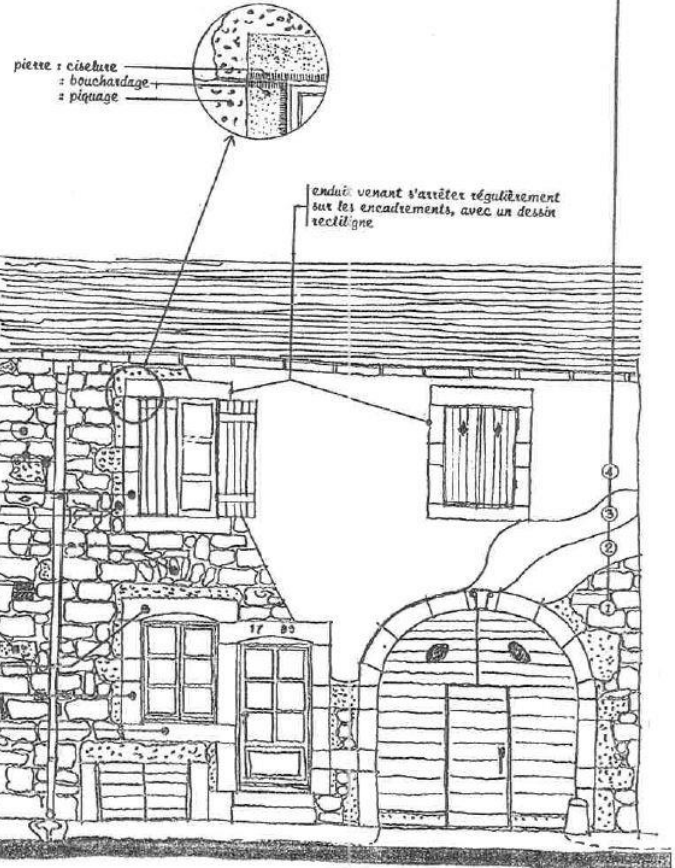
Seules les parties ayant à supporter des efforts sont réalisées en pierre dure (la pierre grise dite "du Jura"): encadrements et voûtes. Cette pierre est montée de façon plus régulière, mais seules les faces vues sont taillées avec soin au moyen d'outils particuliers: les joints sont très fins et réguliers, les bords sont ciselés, la surface bouchardée et plane.

Sur une même pierre, on trouvera un traitement différent, selon que l'enduit la recouvre ou non : lisse pour la partie apparente, piquée pour la partie enduite.

### COMMENT LES RECONNAITRE

- moellons de carrière
- joints irréguliers
- encadrements : partie bouchardée laissée apparente
- partie piquée enduite
- arc de décharge
- briques
- tuff
- linteau
- piédroit
- alège

- enduit : ① joints à la chaux (chaux - tuileau - sable) - en creux.
- ② couche d'accrochage (chaux 4 - ciment 1 - sable 10)
- ③ corps d'enduit (chaux 3 - ciment 1 - sable 10)
- ④ couche de finition talochée-grattée (chaux 3 - sable 10)



**ANNEXE N°4 : TRAITEMENT DES BAIES ET DES MENUISERIES**

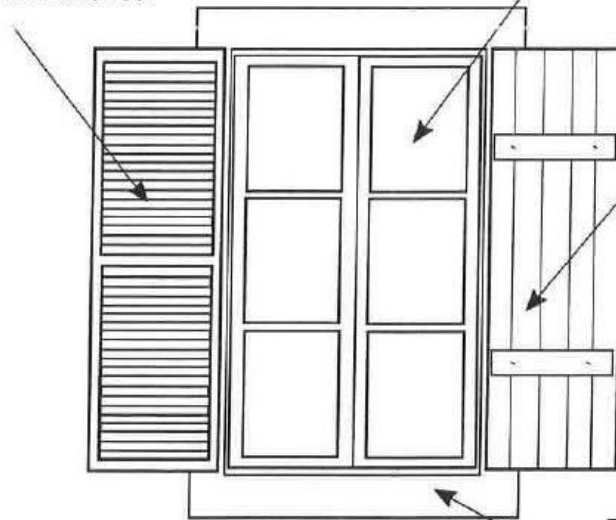


Direction régionale  
des affaires culturelles  
**Bourgogne  
Franche-Comté**

## CROQUIS DE PRINCIPE Traitement des baies et des menuiseries

Volet bois ou aluminium à lamelles  
à la Française peint du même ton  
que les menuiseries.

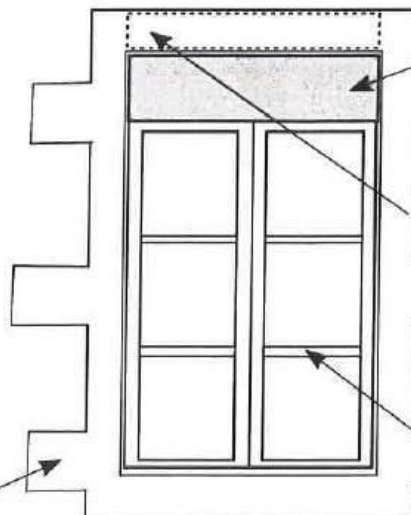
Menuiseries à 6 carreaux comtois  
de ton beige clair ou gris clair,  
petits bois à l'extérieur et non  
intégrés dans le double vitrage.



Ou volet à lames et barres  
sans écharpes obliques  
peint dans le même ton  
que les menuiseries  
légèrement plus soutenu.

**BON**

Encadrement en pierre de taille  
ou à dessiner d'une façon rectiligne  
tout autour de l'ouverture.



Caisson de volet roulant apparent,  
solution non acceptée.

Éventuellement caisson de volet roulant  
encastré dans le linteau ou disposé à l'arrière  
de celui-ci avec fenêtre dito ci-dessus.

Mauvaise proportion des menuiseries  
et petits bois encastrés  
dans le double-vitrage.

**MAUVAIS**

Une restitution en écharpe  
est une mauvaise interprétation  
d'une restauration de façade  
dans les règles de l'art.

UDAP du Jura AJ-XB-2016

## ANNEXE N°5 : FICHE CAUE DU JURA

### LA RENOVATION ENERGETIQUE

La simplicité et les proportions des volumes ainsi que le regroupement en bandes représentent une compacité favorable à une bonne performance énergétique.

Les matériaux, l'épaisseur des maçonneries et les rares ouvertures apportent une qualité d'inertie importante. Cette inertie ne signifie pas isolation, mais constitue la qualité des bâtiments à conserver une température stable quelle que soit la saison, ce qui assure un confort d'été remarquable.

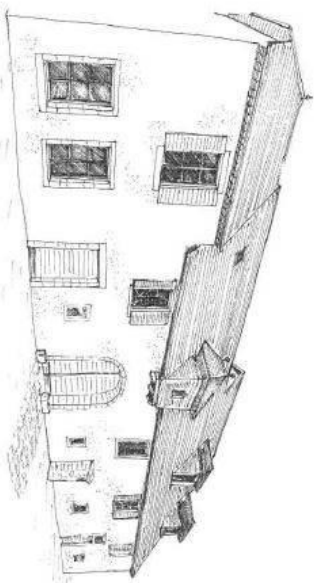
Le bâti ancien présente des qualités évidentes mais ne relève pas d'une conception bioclimatique, notamment en ne privilégiant pas l'orientation sud, qui est également la façade exposée à la pluie dans le Jura.

#### Des éléments de démarche

- Avant d'entreprendre des travaux, il est essentiel d'engager un diagnostic du bâtiment qui permet de :
  - Caractériser le bâtiment, ses qualités et ses points faibles,
  - hiérarchiser les sources de déperdition
  - vérifier la présence d'humidité dans le bâtiment, qui pourrait occasionner à terme des désordres, dans le bâtiment.
  - le conclure par une « feuille de route » qui précise les travaux à réaliser en les priorisant.
- La qualité de l'isolation repose sur quatre points :
  - Des isolants performants (résistance, épaisseur et durabilité dans le temps)
  - Une bonne étanchéité à l'air pour réduire les déperditions.
  - Une ventilation maîtrisée (garantir un air sain et évacuer l'humidité)
  - Une pose de qualité.

Les travaux prioritaires concernent les déperditions principales qui sont généralement les combles, les murs, les planchers et les fenêtres. Dans un projet de rénovation respectueux du caractère patrimonial faire attention à des points de vigilance :

- **Les combles** (30cm) : L'isolation des combles induit soit une perte de volume, soit une surélévation. Cette solution s'avère impossible lorsqu'il existe des pas de moineaux, un percement dans le mur mitoyen...
- **Les murs** (20cm) : L'isolation extérieure peut s'avérer plus performante mais ne constitue pas la solution la plus pertinente pour du bâti ancien : l'ensemble des décorations disparaît, y compris les corniches. Elle réduit la largeur de passage de l'escalier. Elle déborde de l'alignement de façade lorsque les maisons sont alignées en bandes. Elle est difficile lorsque la façade présente une courbure...
- **Le sol** (20cm) : L'isolation est facile pour les planchers sur caves, quasi impossible pour des dalles en terre-plein...
- **Les fenêtres** : La pose de vitrage à isolation renforcée complète l'isolation et améliore le confort phonique.

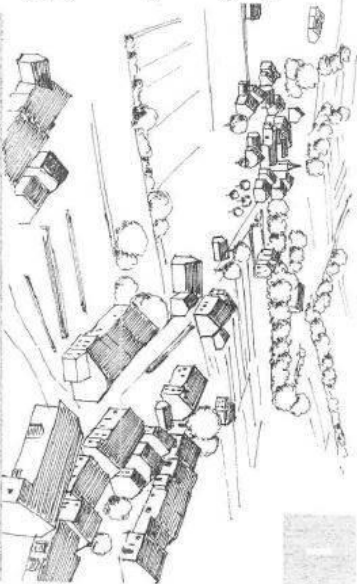


**CAUE**  
du JURA  
COMITE D'AMENAGEMENT  
L'ENVIRONNEMENT DU JURA

La charte a pour objectifs :

Présenter les richesses et les qualités du patrimoine bâti et de son environnement. Le paysage bâti est un héritage collectif dans lequel chaque élément dialogue avec son voisin ; c'est pourquoi il est important de l'entretenir et de le mettre en valeur.

Sensibiliser et conseiller les habitants de Plainoiseau des grands principes de rénovation du bâti ancien en lui conservant ses caractéristiques.



### LE CONTEXTE

La préservation du patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire est un des objectifs, au document d'urbanisme et répond à l'objectif général de modernisation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La rénovation du bâti ancien élargit la palette de logements dans le village et constitue un cadre de vie de qualité, en participant à l'identité de Plainoiseau.

A Plainoiseau, le paysage bâti tient son équilibre du dialogue entre chaque élément que tout projet individuel de rénovation, extension peut modifier. C'est pourquoi la commune encourage la valorisation des constructions anciennes et complète le règlement du PLU, de fiches conseils à la réhabilitation du bâti traditionnel local.

### LA MORPHOLOGIE DU VILLAGE

Deux quartiers composaient le centre-village de Plainoiseau, le long de la route de Lyon à Besançon. Le vide a été progressivement occupé par la mairie, la salle des fêtes et enfin par la médiathèque.

Le bâti regroupé en bandes, s'implantait le long de la voie publique. L'espace à l'avant reste ouvert et est généralement un lieu de stockage temporaire pour le matériel, le bois de chauffage... Il est désormais transformé en jardin ou en parking.

Les propriétés exceptionnelles sont entourées de hauts murs de pierre qui assurent la continuité le long de la rue et apportent du végétal dans le village.

CAUE du Jura - août 2016



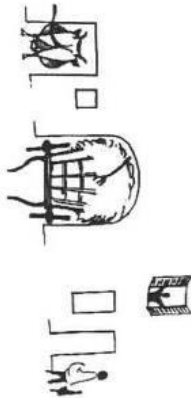
## LA TYPOLOGIE DU BATI ANCIEN

Le bâti traditionnel se situe en majorité dans le centre ancien de Painsouze classé en zone Ua du PLU, ponctuellement dans les hameaux de «Jorney » et «La Fontaine aux Loups » et dans les écarts «La Chaudière » et « Grange Robinet ».

A l'exception de l'église et des croix en pierre, qui sont plus anciennes, le bâti rural traditionnel de Painsouze date des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles.

### La ferme traditionnelle

Ce modèle évolue en fonction des activités agricoles locales et se décline, à Painsouze depuis la maison agricole de polyculture et la ferme de polyculture/viticulture, plus rarement, la maison vigneronne. La façade principale est orientée vers la rue et reflète les fonctions qu'elle abrite : le logement, l'atelier de grange et l'étable appelée : l'écurie. Le volume des combles abrite généralement les récoltes (fourrage, céréales, ...).



**La ferme de polyculture** abrite une exploitation mêlant élevage et culture de céréales. L'allée de grange centrale est l'air de stockage du matériel et l'accès aux planchers supérieurs où les récoltes sont stockées.

L'écurie désigne l'atelier des animaux, c'est souvent une étable qui abrite les quelques vaches.

Le logement est généralement modeste et se compose de 2 pièces au rez-de-chaussée, parfois surmontées d'une chambre supplémentaire.

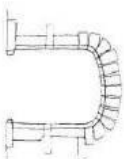
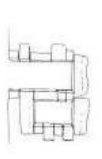
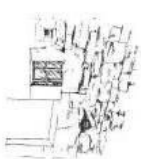
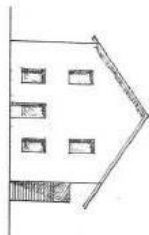
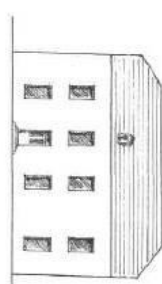
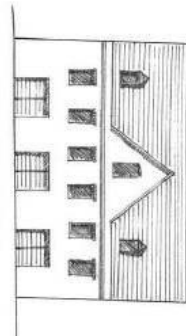
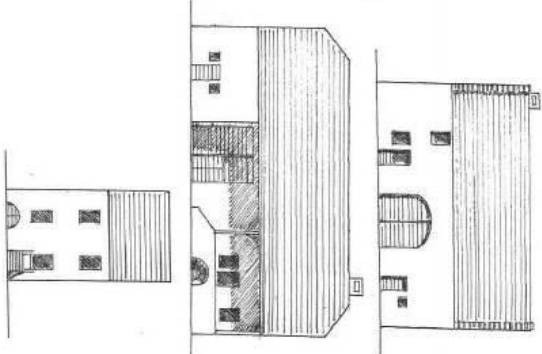
**La ferme de viticulture vigneronne** est une déclinaison dans les territoires où viticulture et élevage cohabitent. Une cave enterrée ou semi-enterrée, plus rarement un cellier, où l'agriculteur presse la vendange et élabore le vin la distingue de la ferme de polyculture.

Elle se caractérise par un escalier extérieur en pierre qui dessert le logement à demi-niveau, au-dessus de la cave. Dans certains cas, l'accès au logement et aux espaces agricoles se situent sur des façades différencées. L'escalier en pierre, le garde-corps souvent métallique et l'arc cintré de la cave sont les éléments remarquables de ces bâtiments.

**La maison vigneronne** relève d'une mono-activité viticole. Elle se compose d'un logement et de caves et celliers dans lesquels le vin est élaboré et stocké. Les combles de cette maison verticale et étroite sont à usage de stockage. Le logement est à demi-niveau, accessible par un escalier extérieur en pierres.

**Les usages conditionnent les dimensions de chaque bâtiment.**

- Le passage de la charrette dans la porte de grange nécessite une largeur de 3.0 à 3.5m et une hauteur supérieure à 3.0m
- Les animaux ont besoin d'une largeur voisine de 0.9m, par contre, 1.8m est une hauteur suffisante.
- Les ouvertures du logement sont conditionnées par le système constructif en pierre et les dimensions critiques des intereux.



### Les bâtiments d'exception

**Les fermes exceptionnelles**

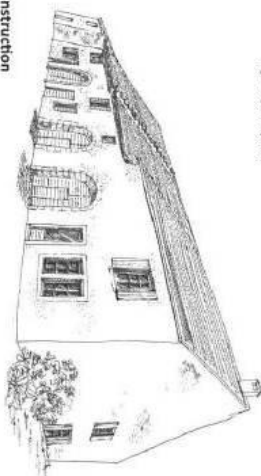
Certains fermes exceptionnelles par leur importance s'organisent autour d'une cour dans un parc. Le vaste logement est accolé aux terres agricoles. Elles témoignent de la présence de grandes propriétés agricoles/viticoles dans la commune.

### Les demeures

Ces maisons, construites au 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, ont des styles très différents : soit un modèle néoclassique, soit un style plus éclectique qui mélange des références étrangères, balnéaire, etc. en façade. Le modèle néoclassique obéit à une composition de façade rigoureuse où les percements se superposent. Elles sont construites dans ou en limite de parc. Elles appartiennent à des familles bourgeoises de nobles établis ou en villégiature à Painsouze.

### Le chais

Cette ancienne fromagerie est de forme « chais », à savoir, plégon sur rue. On le reconnaît à ses caractéristiques apparentes en façades : lamiers étroits qui viennent les caves, escalier extérieur pour accéder au logement du fromager, à l'étage, composition symétrique de la façade principale.



### Les techniques de construction

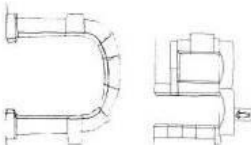
Elles sont identiques pour l'ensemble du bâti ancien à l'exception de certains bâtiments plus récents qui utilisent partiellement la brique (encadrements, corniches, ...).

Les moellons calcaires gris ou dorés, issus de carrières locales composent la maçonnerie des bâtiments traditionnels. Ils sont liés à la chaux qui assure la solidité, la souplesse et l'équilibre hydrométrique du bâtiment. En façade, les surfaces pleines sont plus importantes que les vides des percements.

Les linteaux des percements sont en pierres taillées. Ils sont généralement droits, plus rarement cintrés ou décalés sur les maisons les plus soignées. La largeur moyenne des percements est 0.9 à 1.0m. Ils reposent sur des pierres taillées alternativement verticales et horizontales.

En règle générale, les percements se superposent dans la façade.

Un arc de pierres taillées ou équarries franchit la portée de la porte de grange dont la largeur moyenne varie de 3.0 à 3.5m. Une grosse pierre plus dure « chisse-toue », protège la partie basse du linteau.



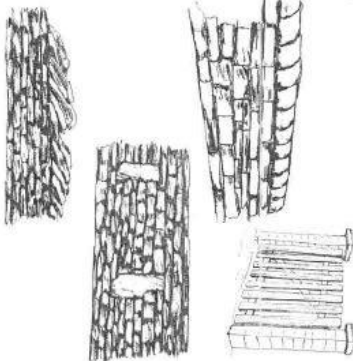
## L'AMBIANCE VEGETALE

Dans ce village rural, la cour à l'avant des façades était un espace de stockage et de travail ouvert sur la rue qui est désormais un lieu de stationnement. Cet espace constitue un filtre entre l'espace public, réservée à la circulation dense des véhicules et la façade, le décor visible depuis l'intérieur. L'espace donne à voir aux passants. C'est pourquoi, il est important de concevoir son aménagement en conservant la différenciation entre les deux espaces et en considérant ses usages multiples : stationnement, agrément...

Réduire la surface imperméabilisée assure le drainage de la cour et limite les risques d'infiltration du niveau des murs. Toute la surface n'a pas à être recouverte, les bordes de roulements peuvent être matérialisées en tassant des surfaces en herbe ou graviers. L'arbuste est à proscrire au profit d'un matériau moins roturier, en petits surfaces favorés, bétons surfacés, pierres... Dans la mesure du possible, les surfaces en pavés anciens sont à conserver dans les cours.

### Les clôtures à l'avant

Au premier plan dans la rue, la création de clôture a un impact fort dans le village, elles assurent « la première façade » et modifient l'aspect de la rue. Il est important de réfléchir à l'utilité et à la pertinence d'une clôture, à l'usage de l'espace qu'elle va protéger. Vu la faible profondeur des cours, la création d'une clôture nouvelle doit conserver l'ouverture visuelle vers la rue, et rester basse.

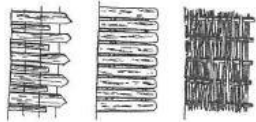


Une mur de pierre respecte la tradition et dialogue avec les grands murs des propriétés. Une haie vivante et discontinu agrémentent autour la cour que la rue, un grillage gris peut être incorporé dans la végétation.

### Les pieds de murs

Dans un espace réduit, les plates-bandes ou treillis agrémentent les façades, ces dernières sont emblématiques des villages vigneron, en gardant le long du mur principal bordées par des supports métalliques. Elles apportent des touches colorées, produisent l'effet de fruits et participent au confort d'été.

Des plantes vivaces (pivoines, iris, rosiers, hydrangées...) trouvent naturellement leur place en pied de façade et constituent des massifs qui peuvent dissimuler des éléments disgracieux.



Les jardins à l'arrière sont des espaces d'agrément dont la clôture assure l'intimité, elle doit conserver la simplicité et la variété du paysage avec lequel elle est en contact. Dans un parcellaire étroit, il est important de prendre en compte l'usage de l'espace, la zone à protéger et l'ombre portée sur la parcelle ou celle du voisin : la clôture peut être simplement plus opaque au droit de la terrasse. Une haie mélangée, choppêtre ou plus traditionnelle est la solution la plus adaptée et la plus pérenne, elle offre un aspect varié au cours des saisons et résiste mieux aux maladies, enfin, elle contribue à la biodiversité locale. Un grillage gris de type « clôture de porc » ou « grillage à poules » est recommandé pour les fonds de parcelles en contact avec les terres agricoles.

## LES CONSEILS GRATUITS

Il est recommandé de prendre contact avec les organismes de conseil, en amont de tout projet.

**CAUE du Jura**  
151 rue Regard  
39 000 Lons-le-Saunier  
Tél 03 84 24 30 36  
Mail [caue39@caue39.fr](mailto:caue39@caue39.fr)  
[www.caue39.fr](http://www.caue39.fr)

**Alema pour les projets de rénovation énergétique**  
28 boulevard Gambetta  
39 000 Lons-le-Saunier  
Tél 03 84 47 81 10  
Mail [alema@alema.org](mailto:alema@alema.org)  
[www.alema.org](http://www.alema.org)

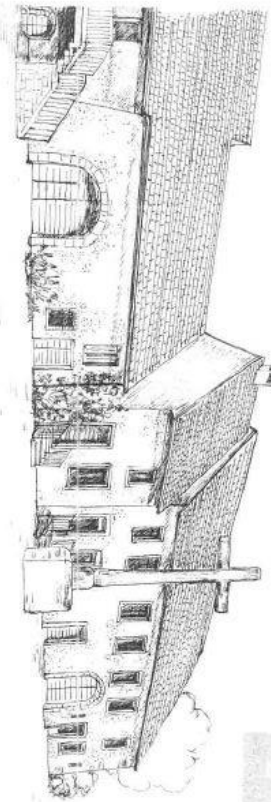


Centre d'Action Urbaine Environnementale

## EN SAVOIR PLUS...

Un jardin, comment faire ? CAUE 39  
Ateliers et ateliers, comment choisir ? CAUE 39  
Une clôture, comment faire ? CAUE 39  
Le point sur les enduits à la chaux - CAUE39, 39 et 70

CAUE du Jura - août 2016



## COMMUNE DE PLAINOISEAU CHARTRE COMMUNALE DU PATRIMOINE BATI

### UN PATRIMOINE VIVANT

La conception d'origine obéit à une économie de moyens, une volonté de durabilité des bâtiments par rapport à des contraintes climatiques (pluie, vent, neige...) et un entretien facile, elle constitue une réponse cohérente à un programme fonctionnel. Ces volumes souvent simples à l'origine se sont compliqués avec le temps et la recherche de volume supplémentaires.

Intervenir sur un bâtiment ancien rural, c'est engager un nouveau programme d'utilisation adapté aux conditions de vie du 21<sup>ème</sup> siècle. Ce changement d'usage ne peut se faire sans prendre en compte la modernité, les techniques de construction et les modes de vie de notre époque. L'apport de lumière directe, la meilleure orientation et la continuité avec un espace extérieur sont les principaux enjeux de rénovation du bâti ancien, souvent profonds et aux ouvertures peu nombreuses.

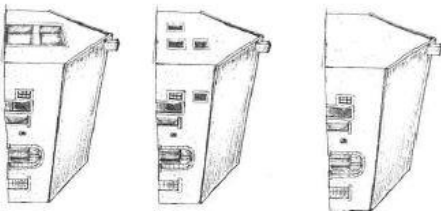
#### La problématique de rénovation obéit à deux parts, d'intervention :

- Redonner « à l'identité » et inscrire le projet dans la continuité de l'histoire du bâtiment.
  - Introduire une réponse contemporaine en dialogue avec le caractère du bâti ancien.
- Cette dernière solution permet d'apporter une réponse pertinente en évitant la pastiche. Par contre, elle doit être conçue en parfaite connaissance du bâtiment et en évitant la standardisation.

Les proportions, les rapports harmonieux des pleins et des vides de la façade, la sobriété des décorations et des couleurs ainsi que l'économie des moyens mis en œuvre caractérisent le bâti traditionnel de Plainoiseau.

Les maisons rurales sont des témoignages historiques autour des activités agricoles anciennes que des techniques de construction traditionnelles, c'est pourquoi, il est important de les entretenir, pérenniser et faire évoluer avec soin en évitant les transformations irréversibles.

Ces conseils ont pour objet de vous accompagner dans vos projets de rénovation qui prennent en compte les caractéristiques de votre bâtiment et l'identité de Plainoiseau, à une époque où les modèles, les matériaux, les informations se répandent et peuvent banaliser les villages, voir, faire disparaître certains éléments emblématiques. Tout projet de rénovation doit s'inscrire dans une démarche globale, à long terme, même si les travaux sont réalisés en plusieurs tranches.



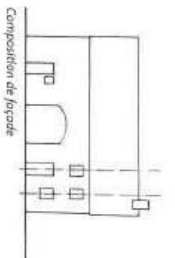
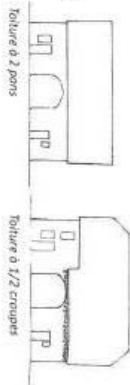
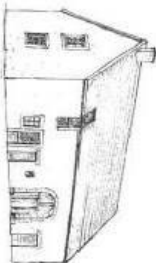
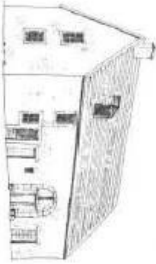
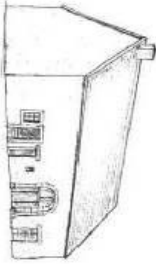
## LES TOITURES

La toiture à deux pans ou avec 1/2 croupe a une pente forte et continue (sans rupture de pente) dont la valeur est comprise entre 80 et 100%. La couverture est en tuiles plates. Les percements en toiture sont exceptionnels (habillages, lucarnes) et de petites dimensions. Certains pigeons dépassent de la couverture et sont couverts de pierres plates, « pas de moineau » ou « pigeons à redans » qui sont caractéristiques des villages de vignoble. La saillie du pignon aurait comme principaux avantages de permettre l'accès à la toiture et de servir de coupe-feu. Les pierres plates, protégées et empêchent les infiltrations d'eau dans le mur porteur.

La saillie plate est le matériau le plus adapté à la pente des toits de Plaimoiseau. Les reflets de toiture doivent conserver les pas de moineaux saillants ou-dessus de la couverture même lors de travaux d'isolation des combles.

### Les lucarnes

La pente de toit très forte permet d'envisager le percement de lucarnes qui seront à l'aplomb des fenêtres en façade. Elles peuvent être maçonnées ou en bois. Les châssis de toit sont acceptables en nombre limité et dans le respect de la composition de façade. Les lucarnes sont à 2 ou 3 pans avec des fenêtres plus hautes que larges dans un rapport de 0,8 à 0,9m x 1,25 à 1,45m. Les jantings, en bois ou capotés de zinc, seront les plus fins possibles.



Les surfaces pleines sont supérieures aux vides et le nombre de percements est limité sur chaque façade. Les percements traditionnels sont, à l'exception de la porte de grange, plus hautes que larges, les techniques de construction en pierre limitant les dimensions des linteaux.

Les menuiseries traditionnelles sont, en règle générale pour des raisons techniques et économiques liées à la fabrication du verre, à deux vantaux et six carreaux. Les volets et persiennes en bois sont des dispositifs récents (début 20<sup>ème</sup> siècle) qui ont été scellés dans la maçonnerie. Ces petites surfaces colorées animent et personnalisent les façades dans les villages.

### LA PORTE DE GRANGE

C'est le percement principal des fermes qui, dans un projet de rénovation apporte le maximum de lumière.

Il est essentiel de conserver l'arc en pierre, qui témoigne de la vocation d'origine du bâtiment. La pose d'un grand vitrage assure l'éclairage de la pièce.

## LES FAÇADES

### L'enduit

Il assure l'étanchéité et la finition de la façade dont il met en évidence les encadrements et chaînages d'angles. La mise en œuvre de la chaux assure la cohésion avec le mur, participe à l'équilibre hygrométrique et à la pérennité de la construction. Les carrières locales fournissent les sables qui coloraient les enduits et composent une palette homogène sur la base de teintes dorées.

### Les corniches

Ces éléments décoratifs relient la façade et la toiture. Ils sont en pierre ou en briques.

### Les pigeonniers

En façade, ils se situent à côté de la porte de grange et se composent de deux à six trous de perchoirs composés de pierres plates. Avec l'abolition des privilèges, à la révolution, et en particulier celui de droit de colombier, ces pigeonniers modestes font leur apparition dans les nouvelles constructions. Le lavage de pigeons assure un complément de viande aux familles, et la production de « colombins », viande de pigeon, très recherchée comme engrais pour les cultures égarantes.

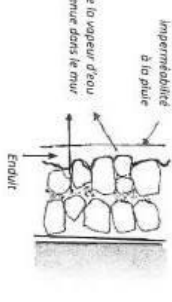
### Les pierres à évier

Ces pierres en saillie assurent l'écoulement des eaux de vaisselle à la sortie de l'évier, un canaliveau des paves les canalise à l'avant de la maison.

La conservation de ces éléments empêche la mise en œuvre d'isolation extérieure.

### EXTERIEUR

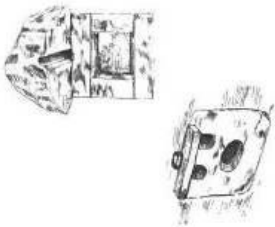
### INTERIEUR



Imperméabilité à la pluie

Équipement de la voûte d'arc contenant dans le mur

Enduit



## LES COULEURS

Les couleurs des toits et des murs composent la palette dominante du paysage bâti, complétée par les touches ponctuelles des menuiseries, des serrures et des plantations. Dans le bâti traditionnel, la mise en œuvre de matériaux locaux (sur place ou à proximité) produit la palette de couleurs des villages.

- La couleur rouge/brun, voir brune caractérise les toitures de Plaimoiseau.
- La couleur dorée réchauffe les façades.
- La répétition de la même teinte peut apporter une certaine monotonie et empêcher d'individualiser les bâtiments. Par ailleurs, la mise à nu des pierres peut provoquer des désordres en termes d'humidité et de durabilité, la pierre calcaire étant exposée aux intempéries, au gel.

Naturellement de couleur blanche, l'enduit à la chaux est coloré par l'addition des sables qui donnent une teinte peu marquée, qui peut être renforcée par un badigeon. Les enduits se déclinent dans une gamme de beige dorés.

Ils peuvent être colorés par des pigments : les ocres naturels, puis les oxydes à partir du 20<sup>ème</sup> siècle, qui offrent une gamme plus large. La fabrication industrielle des matériaux modernes offre une palette vaste, dont les couleurs sont pérennes et uniformes.

**Choisir une couleur.** - Le CALF est votre disposition pour vous conseiller dans le choix des couleurs de façade. Il est essentiel de considérer le contexte, une couleur peut toujours par rapport à une autre, c'est le rapport qui crée l'harmonie de l'ensemble.

- Les toits de Plaimoiseau sont foncés (brun-rouge), les toitures de façade ne doivent pas être trop claires pour éviter les contrastes trop forts.
- L'orientation de la façade et son éclairage sont importants. Les couleurs d'une façade sud seront éclaircies par la lumière violente, une couleur claire deviendra éblouissante.
- Le temps à apporter une certaine patine au bâti ancien. Après nettoyage, il est important de choisir une couleur nouvelle en référence avec les teintes traditionnelles dans la gamme du Belgique.
- La maçonnerie ancienne présente des imperfections (en surface et aux angles) qu'il est illusoire de vouloir corriger par des artifices (surcharge d'enduit, baguettes d'angles, ...) une lumière rasante révèle les défauts du support.

L'enduit couvre la plus grande surface et marque le paysage bâti de façon pérenne. Sa teinte est à choisir en priorité, celle des menuiseries, vient en complément, choisie en fonction de celle de la façade. A l'exception des matériaux techniques, leur couleur est réversible.

