



COMMUNE D'ETAULES

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et par arrêté du 10/04/2018

Modification de droit commun n°1

Pièce B

Dossier de modification

VISA

DATE :

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



COMMUNE D'ETAULES

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et par arrêté du 10/04/2018

VISA

DATE :

Modification de droit commun n°1

AVRIL 2018

MODIFICATION DE DROIT

COMMUN N°1 DU PLU

Commune d'ETAULES

BORDEREAU DES PIECES

DOSSIER

AVRIL 2018

1. **ACTE ADMINISTRATIF**
 - a. Délibération de lancement du 28/03/2018
 - b. Arrêté du Maire du 10/04/2018

2. **NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

3. **REGLEMENT DU PLU MODIFIE**

4. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU MODIFIEES**



COMMUNE D'ETAULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE DU PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et arrêté municipal du 10/04/2018

Pièce n°1

ACTES

DATE :

VISA :

AVRIL 2018



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

COMMUNE d'ÉTAULES

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 mars 2018

Le vingt-huit mars deux mille dix-huit à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 21 mars 2018, s'est réuni à la mairie en réunion ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean René ESTIVALET, Maire.

Étaient présents : MM. Jean René ESTIVALET, Jean François GUEPET, Mme Odile DANIEL, MM. Olivier COURTOIS, Bernard GOISET, Mme Monique BOUZEGAOU, MM. Olivier ELIAS, Alexandre ESTIVALET, Bertrand COURBET, Pierre VILOIN et Bernard GEVREY.

Un secrétaire de séance a été désigné : M. Olivier ELIAS.

180328D02 OBJET : MODIFICATION de DROIT COMMUN n°1 du P.L.U. - MODALITÉS de MISE à DISPOSITION du PUBLIC

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 avril 2007.

Monsieur le Maire rappelle dans un premier temps la nécessité de permettre et assurer la poursuite du développement démographique de la Commune. Il souligne à ce titre que le P.L.U. actuellement en vigueur classe constructible trois principales zones urbaines de développement en vue de conforter le dynamisme démographique et assurer la vitalité d'ÉTAULES. Seulement une de ces zones s'est aujourd'hui développée, notamment au regard des contraintes qu'imposent les orientations d'aménagement de la zone AU2, et de la typologie d'habitat admise.

Monsieur le Maire rappelle que les orientations imposent la création d'un immeuble collectif pour 5 à 7 logements individuels, cette traduction reflète la volonté du P.L.U. de vouloir diversifier l'offre de typologie sur le territoire pour permettre de répondre à une population plus large. Contraignantes dans la forme, puisque les prescriptions en matière de collectif freinent les investisseurs privés et donc le développement urbain du village, ces dispositions ne restent pas moins pertinentes. Il précise alors que la diversité de logements peut être traduite à travers des typologies d'habitat plus adaptées au cadre de vie de la Commune (*ex* : habitat jumelé).

Monsieur le Maire propose, afin de permettre la poursuite du développement urbain et démographique de la Commune et d'assurer la finalisation d'un projet porté sur le territoire, de modifier les orientations d'aménagement de la zone AU2 afin d'alléger les prescriptions en matière de diversité de typologie d'habitat.

Il rappelle la volonté des élus de vouloir encadrer le développement urbain pour permettre l'accueil de population nouvelle dans de meilleures conditions (capacités des réseaux, équipements, gabarits des voies). Aujourd'hui, les orientations de la zone AU2 permettent la création de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, ce que souhaite maintenir la Commune tout en l'encadrant.

Monsieur le Maire fait un point rétrospectif, dans un second temps, sur la mise en application du P.L.U. et précise que le retour d'expérience a permis de mettre en exerce un certain nombre de prescriptions réglementaires inadaptées au territoire et créant des difficultés d'application.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal de faire évoluer le P.L.U. pour permettre :

- *De modifier les orientations d'aménagement de la zone AU2*
 - *de corriger certaines erreurs matérielles*
 - *d'harmoniser les prescriptions en matière d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble des zones,*
 - *de préciser et mettre en cohérence les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sur l'ensemble des zones,*
 - *d'alléger la traduction réglementaire des règles en matière de stationnement et de préciser les gabarits de voies*
- .../...

- .../...
- *d'encadrer le développement du secteur NI via notamment les occupations admises.*

Ce type de modification peut être apporté par le biais d'une procédure de modification de droit commun du PLU puisqu'elle ne modifie pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne porte pas atteinte à une zone naturelle, agricole, ou à un espace boisé classé, ni ne lève une protection édictée en raison des risques de nuisance.

Monsieur le Maire rappelle toutefois que d'autres modifications pourront être apportées si elles ne sortent pas du champ de la modification ou si elles n'ont pas pour effet, cumulativement, de porter atteinte aux orientations générales du P.A.D.D.

Il est également rappelé que la présente modification sera soumise à évaluation environnementale.

Il explique enfin que la procédure prévoit une enquête publique avec la possibilité de mener aussi en amont une petite concertation avec la population par transparence, dans ce cas il revient au Conseil Municipal de fixer les modalités de la concertation sur proposition de Monsieur le Maire, à savoir :

- Affichage en Mairie ;
 - Publication sur le site internet de la Commune et par tout autre procédé en vigueur sur la Commune (voie d'affichage, publication dans les boîtes aux lettres) ;
 - Mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, soit le mardi de 10h30 à 12h30 & le jeudi de 16h00 à 19h00. Ce dossier, alimenté au fur et à mesure des études par les différentes pièces du dossier, sera composé d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées à Monsieur le Maire par courrier à la Mairie ;
 - Tenue d'une permanence d'élus annoncée à la population communale en temps utile par procédé adapté
 - Information de la mise à disposition du dossier finalisé et de la dernière phase de concertation par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera également affiché en Mairie ;
 - A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.
- Vu la délibération du 17 avril 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'ETAULES,
 - Vu les articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,
 - Vu les articles du Code de l'Urbanisme relatifs à la modification de droit commun,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- de prescrire une procédure de modification de droit commun n°1 du P.L.U. en vue de permettre :
 - * la correction d'erreur matérielle au sein du règlement,
 - * la modification des orientations d'aménagement de la zone AU2 afin d'assurer la poursuite du développement démographique de la Commune,
 - * la modification de certaines dispositions réglementaires pour harmoniser les prescriptions en matière d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble des zones, préciser et mettre en cohérence les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sur l'ensemble des zones, alléger la traduction réglementaire des règles en matière de stationnement et de préciser les gabarits de voies et encadrer le développement du secteur NI via notamment les occupations admises ;
- d'ouvrir une concertation prévue par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales, dont les modalités sont fixées comme suit :
 - * affichage en Mairie,
 - * publication sur le site internet de la Commune et par tout autre procédé en vigueur sur la Commune (bulletin municipal ou voie d'affiche, publication dans les boîtes aux lettres),

* mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, soit le mardi de 10h30 à 12h30 & le jeudi de 16h00 à 19h00. Ce dossier, alimenté au fur et à mesure des études par les différentes pièces du dossier, sera composé d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées à Monsieur le Maire par courrier à la Mairie,

* tenue d'une permanence d'élus annoncée à la population communale en temps utile par procédé adapté,

* information de la mise à disposition du dossier finalisé et de la dernière phase de concertation par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera également affiché en Mairie,

* à l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera ;

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte qui serait nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

- d'inscrire les crédits nécessaires au budget primitif 2018 ;

- de transmettre a minima, conformément à l'article L.153.11 et suivant du Code de l'urbanisme, la présente délibération aux personnes listées ci-après :

* Madame la Préfète de Côte d'Or,

* Madame la Présidente du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté,

* Monsieur le Président du Conseil Départemental de Côte d'Or,

* Monsieur le Président de Dijon Métropole (en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports Urbains et EPCI limitrophe),

* Monsieur le Président du P.E.T.R. du S.C.O.T. du Pays de Seine et Tilles en Bourgogne (S.C.O.T. d'appartenance compétent en matière de P.L.H.),

* Madame la Présidente de la Communauté de Communes Forêts, Seine et Suzon,

* Monsieur le Président du Syndicat Mixte du S.C.O.T. du Dijonnais, limitrophe de la Commune,

* Monsieur le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or,

* Monsieur le représentant de la Chambre des Métiers de Côte d'Or,

* Monsieur le représentant de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or,

* Madame et Messieurs les Maires de Val-Suzon, Prenoys, Darois, Hauteville-lès-Dijon & Messigny et Vantoux ;

- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'avis de toutes autres personnes publiques associées dont il jugera nécessaire ;

- de procéder à l'affichage, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, de la présente délibération en Mairie durant un mois, dont la mention d'affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Pour copie conforme,
Le 29 mars 2018



Le Maire,

Jean René ESTIVALET

COMMUNE d'ÉTAULES

- 21121 -

ARRÊTÉ n° 180410A01

DÉFINISSANT les OBJECTIFS POURSUIVIS pour le LANCEMENT de la MODIFICATION de DROIT COMMUN n° 1 du PLAN LOCAL d'URBANISME

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 17 avril 2007,
VU l'article L.153-37 du code l'urbanisme relatif à la procédure de modification du plan local d'urbanisme,
VU les articles R.153-20 et 21 du même code relatifs aux mesures de publicité et d'affichage,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017 validant le principe de la modification de droit commun n° 1,

CONSIDÉRANT que la procédure de modification de droit commun n° 1 est menée à l'initiative du Maire,

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

ARRÊTE

Article 1er :

Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLU est prescrite en vue de permettre

- la correction d'erreur matérielle au sein du règlement,
- la modification des orientations d'aménagement de la zone AU2 afin d'assurer la poursuite du développement démographique de la Commune,
- la modification de certaines dispositions réglementaires pour harmoniser les prescriptions en matière d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble des zones, préciser et mettre en cohérence les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sur l'ensemble des zones, alléger la traduction réglementaire des règles en matière de stationnement et de préciser les gabarits de voies et encadrer le développement du secteur NI via notamment les occupations admises.

Monsieur le Maire rappelle que d'autres ajustements réglementaires pourraient être décelés lors de la rédaction détaillée du dossier de modification à venir.

Article 2 :

Il est rappelé que la population est associée à cette procédure dans le cadre de la concertation ouverte par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2018 selon les modalités définies, à savoir pour mémoire :

- Publication sur le site internet de la Commune et par tout autre procédé en vigueur sur la Commune (bulletin municipal ou voie d'affiche, publication dans les boîtes aux lettres) ;
- Affichage en Mairie ;
- Mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture, soit le mardi de 10h30 à 12h30 et le jeudi de 16h00 à 19h00. Ce dossier, alimenté au fur et à mesure des études par les différentes pièces du dossier, sera composé d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées à Monsieur le Maire par courrier adressé à la Mairie ;
- Tenue d'une permanence d'élu annoncée à la population communale en temps utile par procédé adapté ;
- Information de la mise à disposition du dossier finalisé et de la dernière phase de concertation par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet avis sera également affiché en Mairie ;
- A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.

Une fois finalisé, le dossier de modification sera présenté en concertation pour recueillir l'avis de la population. Les dates seront publiées en temps utile sur des supports adaptés.

.../...

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire clôturera le registre et dressera le bilan de la concertation. Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles avant notification à l'ensemble des personnes publiques associées conformément à l'article 2.

Article 3 :

Conformément aux dispositions combinées des articles L.153-40, L 132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU sera notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant l'ouverture de l'enquête publique à :

- * Madame la Préfète de Côte d'Or,
- * Madame la Présidente du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté,
- * Monsieur le Président du Conseil Départemental de Côte d'Or,
- * Monsieur le Président de Dijon Métropole (en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports Urbains et EPCI limitrophe),
- * Monsieur le Président du P.E.T.R. du S.C.O.T. du Pays de Seine et Tilles en Bourgogne (S.C.O.T. d'appartenance compétent en matière de P.L.H.),
- * Madame la Présidente de la Communauté de Communes Forêts, Seine et Suzon,
- * Monsieur le Président du Syndicat Mixte du S.C.O.T. du Dijonnais, limitrophe de la Commune,
- * Monsieur le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte d'Or,
- * Monsieur le représentant de la Chambre des Métiers de Côte d'Or,
- * Monsieur le représentant de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or,
- * Madame et Messieurs les Maires de Val-Suzon, Prenoix, Darois, Hauteville-lès-Dijon & Messigny et Vantoux ;

Article 4 :

La population sera de nouveau associée dans le cadre de l'enquête publique prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le dossier sera par la suite approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 5 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 précités, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Étaules, le 10 avril 2018

Le Maire,



Jean René ESTIVALET

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

13 AVR. 2018





COMMUNE D'ETAULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE DU PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et par arrêté municipal du 10/04/2018

DATE :

VISA :

Pièce n°2

**Notice explicative de la
modification**

JUIN 2018



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	4
A. DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1	4
B. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DE 2007	4
CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE	22
A. CADRAGE PREALABLE	22
B. RESPECT DU PADD	23
C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	24
D. DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE DE LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE	25
E. L'ENQUETE PUBLIQUE	26
CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC	27
A. LA DEMOGRAPHIE	27
B. LE PARC DE LOGEMENTS	28
C. L'ACTIVITE ECONOMIQUE	30
CHAPITRE 4 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	31
A. MODIFICATION DES OAP	31
B. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES URBAINES	32
C. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	42
D. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	46
CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	53

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

A. Définition des objectifs de la modification n°1

La Commune d'Etaules est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 février 2007.

Par délibération du 28 mars 2018 la municipalité a prescrit la modification de droit commun n°1 de son PLU afin de permettre la poursuite du développement urbain et démographique de la Commune, et assurer la finalisation d'un projet porté sur le territoire. Cette prescription a été actée par arrêté du Maire en date du 10 avril 2018.

Il est noté à titre liminaire que la présente procédure n'est pas soumise au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

L'objectif de la modification permet :

- *De modifier les orientations d'aménagement de la zone AU2*
- *de corriger certaines erreurs matérielles*
- *d'harmoniser les prescriptions en matière d'assainissement et d'eaux pluviales sur l'ensemble des zones,*
- *de préciser et mettre en cohérence les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sur l'ensemble des zones,*
- *d'alléger la traduction réglementaire des règles en matière de stationnement et de préciser les gabarits de voies*
- *d'encadrer le développement du secteur N1 via notamment les occupations admises*

B. Justification des modifications apportées au PLU de 2007

- **Alléger les prescriptions en matière de diversité de typologie d'habitat de la Zone AU2 :**

La modification des orientations d'aménagement de la zone AU2 porte principalement sur **l'allègement des prescriptions en matière de diversité de typologie d'habitat**, permettant de traduire la volonté des élus d'orienter la diversité de logements à travers des typologies d'habitat plus adaptées au cadre de vie de la Commune.

Pour cause, après plus de 10 ans d'application du PLU la commune a pu constater que l'habitat collectif de plus de 2 logements par volume n'était pas adapté à la situation d'Etaules. La prescription conditionnant la construction d'habitation individuelle à la construction de logement collectif a eu pour conséquence un immobilisme foncier et la non réalisation de logements en secteur AU2.

En effet, telles que rédigées les Orientations d'Aménagement conditionnent la réalisation de maisons individuelles à la réalisation d'immeubles collectifs. Un immeuble collectif de 4 à 5 logements pour 5 à 7 maisons individuelles.

L'application de cette Orientation d'Aménagement freine le développement du bourg en ce qu'aucun porteur de projet n'est prêt à investir dans du logement collectif à Etaules (au regard notamment des aides de l'état, de la desserte en transport en commun et des services et équipements présents sur la commune).

En outre il apparaît que le logement collectif n'est pas adapté aux caractéristiques architecturales et urbaines du bourg risquant d'avoir un impact sur le cadre de vie (les logements collectifs n'étaient imposés que sur la zone AU2, risquant de la sorte un phénomène de marginalisation).

L'ensemble de ces contraintes bloque aujourd'hui la mise en place de projet et le développement de la commune bien que celle-ci soit attractive.

A noter que les possibilités de développement réalisables au sein des autres zones ont été pour partie consommées, il ne reste que deux zones opérationnelles, les zones AU1 et AU2. La modification des Orientations d'Aménagement permettrait de faire émerger des projets d'initiative privée qui contribueraient au développement démographique du village et ce dans le respect des orientations du PADD.

Toutefois il ne s'agit pas de laisser faire n'importe quoi notamment en matière de mixité. A ce titre, il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable [PADD] prévoit que « les actions d'accompagnement de la mise en œuvre du PLU devront favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre d'au moins 30 % de logements locatifs (soit le doublement du parc locatif actuel) sur les 50 habitations prévues. »

Bien entendu l'orientation du PADD est générale et doit trouver application sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Toutefois bien qu'aucune prescription réglementaire ne soit chiffrée, le développement d'Etaules a toute de même privilégié le développement du marché locatif (principalement au sein des zones urbaines UA et UB). La zone AU3 (la seule qui aujourd'hui s'est développée) ne comporte pas une telle mixité puisque les orientations d'aménagement restent silencieuses quant au développement concret de cette typologie de logement.

Aujourd'hui, nous le rappelons, les capacités de développement du bourg sont restreintes aux zones AU1 et AU2, bien qu'un potentiel de logements soit mobilisable au sein du bourg (même s'il reste limité). Il paraît donc logique de répartir le nombre de logements locatifs à réaliser pour répondre aux orientations du PADD sur l'ensemble de ce potentiel.

Ainsi, sans imposer un nombre de logements locatifs, le PLU de 2007 se donne les moyens d'atteindre cet objectif en imposant globalement du logement collectif. Il est en effet plus courant de trouver du logement locatif parmi des logements collectifs (de plus petite taille), bien que la location de pavillon ne soit pas impossible.

Supprimer purement et simplement les logements collectifs pourrait porter atteinte à l'objectif de création de logements locatifs et plus globalement à la notion de mixité de typologie. C'est pourquoi les Orientations d'Aménagement sont complétées pour imposer une mixité de typologie au sein de chaque opération. L'objectif est double : répondre aux orientations du PADD et assurer une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire.

La diversité d'habitat s'envisagera désormais à travers une proportion de logements intermédiaires. Désormais, pour chaque opération de plus de 10 logements le programme devra permettre une certaine

mixité de typologie d'habitat qui passe par l'obligation réaliser 10 % de logements intermédiaires dont la moitié en logements locatifs.

La notion de 10 logement est celle initialement prise comme base dans les Orientations d'Aménagement du PLU de 2007. En effet, pour 5 maisons individuelles les orientations d'aménagement imposaient 5 logements collectifs environ en zone AU2.

Ici, la notion de logement intermédiaire est entendue comme correspondant à une forme urbaine entre l'habitat individuel pavillonnaire et le bâtiment collectif plutôt qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif avec des bâtiments de hauteur limitée (type R+1+comble) qui permet la création de logements avec des entrées indépendantes, (maximum deux logements par palier) afin de limiter les parties communes. Sont également considérés comme logements intermédiaires, les constructions groupées et ou jumelées. La notion de regroupement de logement s'apprécie au regard de la division qui peut être verticale ou horizontale.



N'imposer que la réalisation d'habitat intermédiaire reste compatible avec les orientations initiales, il ne s'agit que d'une modification de typologies.

La seconde modification concernant les orientations d'aménagement porte sur la **réduction de la largeur de chaussée** imposée sur la zone AU1, afin de la passer de 5 à 4.5 m.

La réduction de largeur s'accompagne de prescriptions qui permettront d'assurer le croisement de plusieurs véhicules dans le cas d'une chaussée en double sens de circulation, le cas inverse la Commune risque de se retrouver avec des largeurs de chaussée insuffisamment dimensionnées qui pourraient à terme engendrer des problèmes de circulation. Les orientations d'aménagement sont donc complétées pour imposer des aires de croisement tous les 100 mètres de voirie.

Afin d'assurer une certaine cohérence, les dispositions de la zone AU2 sont également modifiées afin de réduire l'emprise de la voirie à 5 mètres (au lieu des 6 mètres initialement imposés). Le terme « environ » est également supprimé dans le sens où il permet de réduire (ou augmenter) l'emprise de la chaussée de quelques mètres. Pour tenir compte de cette réduction d'emprise, des prescriptions supplémentaires sont imposées pour les voies à double sens, des aires de croisement devront être prévues tous les 200 mètres.

Ces modifications permettent une certaine diminution des surfaces imperméabilisées et une meilleure densification des zones.

Pour le secteur AU2, la largeur des voiries secondaires est augmentée de 0.5 mètres (passant de 4 à 4.5 mètres) pour faciliter l'articulation entre les besoins de stationnements visiteurs et l'emprise de la chaussée circulée.

Sur cette même zone, ainsi que sur la zone AU3, l'obligation de réaliser un alignement d'arbre de part et d'autre de la voirie est assouplie, les élus préférant n'imposer cette prescription que sur un côté de la rue.

- **Mise à jour du règlement :**

Le deuxième objectif poursuivi par la modification de droit commun est la mise à jour du règlement afin :

- de corriger les erreurs matérielles
- d'alléger la traduction réglementaire
- d'encadrer le développement du secteur NI via notamment les occupations admises.
- D'harmoniser les prescriptions en matière d'assainissement, d'eaux pluviales, de stationnement et d'aspect extérieur des constructions

Les modifications du règlement auront également pour objet de rendre cohérent ce dernier avec les modifications apportées aux orientations d'aménagement de la zone AU2 telles qu'exposées ci-avant.

En matière de correction d'erreurs matérielles et d'harmonisation du règlement de la zone AU avec la modification des Orientations d'Aménagement.

Le règlement rappelle que l'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable et précise dans ce cas la nécessité de respecter les dispositions du paragraphe 11.5 pour chaque zone. A noter que le règlement de la zone UA renvoi par erreur au règlement de la zone AU, ce qui est corrigé.

De même, l'article 2.5 de la zone UB devait tout comme l'article 2.5 de la zone UA faire référence au terme « activités » et non « professions » car il s'agit bien du même article dans les deux zones. En effet le terme activité est plus large et englobe également les occupations actuelles du territoire. C'est bien l'activité qui génère des nuisances et non pas le fait d'être professionnel ou non.

Les articles 2 et 10 de la zone AU sont également modifiés pour supprimer toute notion d'habitat collectif.

L'article 10 imposait ainsi une hauteur différente pour ce type d'habitat, la volonté des élus est de ne pas favoriser la réalisation de constructions trop imposantes qui pourraient dénaturer le caractère architectural et rural de la Commune, ainsi, toutes les constructions quelques soit leurs typologies (pavillonnaire, intermédiaire ou collectif) seront soumises à la même règle de hauteur afin de garantir une cohérence urbaine optimale et une intégration des futures constructions dans le paysage.

L'article 2 faisait référence aux conditions d'aménagement de la zone. La notion de 70 ares se trouve supprimée en ce qu'elle est régie par les orientations d'aménagement. Cela permet d'éviter les doublons et permet une plus grande adaptation au contexte local. Il est en effet prévu une notion de compatibilité via l'application des orientations d'aménagements (ce qui permet de s'écarter de la règle à partir du moment où l'esprit est respecté) alors que le règlement s'applique dans une notion de conformité (stricte respect de la règle).

L'objectif d'allègement du règlement se traduit de la façon suivante :

- Suppression de la notion d'autorisation d'urbanisme pour les aires de stationnement et aires de jeux au sein des zones UA, UB, UL, AU. En effet, il est rappelé que les parcs de stationnement ainsi que les aires de jeux sont soumis à autorisation en fonction de leur taille conformément aux articles R.421-23 « lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs sont soumis à déclaration préalable » et R.421-19 du Code de l'urbanisme « lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont soumis à permis d'aménager ». De même, l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme impose également le dépôt d'un permis d'aménager pour « l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 32 hectares ». Il n'est donc pas nécessaire de rappeler ces dispositions qui alourdissent le règlement du PLU et peuvent être interprétées comme une demande d'autorisation supplémentaire. La suppression du point 2.3 entraîne une harmonisation des points suivants et un changement de numérotation par rapport au PLU initial.
- Suppression du renvoi à l'annexe « information générale », au sein des articles 2 des zones UL et A, s'agissant du rappel de l'article 682 du Code Civil, ce dernier n'étant pas présent dans le règlement.
- Prise en compte de l'évolution de la notion de SHON remplacée par celle de surface de plancher au sein des articles 2 des zones A et N.
- En zone A suppression du renvoi aux dispositions de l'article A11.4 s'agissant du respect des prescriptions réglementaires pour l'édification et la transformation des clôtures soumises à déclaration préalable car ce point n'existe pas (l'article 11 de la zone ne réglemente pas les clôtures).
- Réorganisation de l'article N10 pour plus de lisibilité, le paragraphe relatif aux prescriptions des zones NH et NH1 comprend des dispositions propres au secteur NL, qui sont alors rappelées dans un paragraphe spécifique.

Le règlement du PLU prend en compte le récent **changement de destination de la zone NL**, accueillant initialement le centre de loisir, ce dernier a été revendu et transformé en une ferme pédagogique. Partant de ce constat, toute référence au centre de loisir est supprimée pour être remplacée par celle de « ferme pédagogique » (ces modifications portent sur le caractère de la zone et l'article N2).

De même, les auteurs du PLU ont voulu encadrer le développement de ce secteur pour préserver le cadre naturel existant et le maintien des continuités écologiques avec l'ensemble boisé présent en bordure Nord.

Ainsi, l'article 1 de la zone N est complété pour encadrer le champ des constructions et occupations du sols admises au sein du secteur NL. Initialement, le champ d'occupation était encadré par l'article N2, qui dresse la liste limitative de tout ce qui est expressément autorisé (tout le reste étant interdit). L'article

N1 se veut plus ouvert afin d'admettre les aménagements qui ne sont pas considérés comme des constructions au titre du code de l'Urbanisme.

De plus, les constructions et aménagements autorisés doivent être liés et nécessaires au développement, à l'entretien et à l'exploitation de la ferme pédagogique, ce qui permet de ne pas dresser une liste exhaustive des types d'occupations admises, les auteurs du PLU n'ayant pas connaissance des besoins spécifiques propres à cette activité.

Afin d'encadrer au mieux le développement de ce secteur et de préserver son caractère naturel plusieurs garde-fous sont institués à travers la présente modification. Il s'agit de réglementer les dispositions relatives aux marges de recul des constructions sur une même propriété, au stationnement, et plus globalement à l'emprise au sol des constructions et le traitement des espaces libres.

Ainsi l'article N8 se trouve complété pour régir l'implantation des constructions sur une même propriété et imposer en cas de non contiguïté que les constructions respectent une marge de recul de 6m (avec possibilité d'adapter la règle pour la création d'annexe de faible de moins de 35m² réalisées sur un niveau). Cette règle permet ainsi de tenir compte des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, et de la possibilité de privilégier l'ensoleillement des constructions dans le cadre des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'emprise au sol des constructions est également restreinte pour encadrer le développement de la zone et éviter un détournement de la règle de base. Ainsi, l'emprise globale des constructions est réduite à 5% au lieu des 15% initialement imposés. Bien que constituant une nette diminution, ce choix se justifie au regard du caractère naturel et boisé du secteur et de la nécessaire préservation des continuités écologiques avec la réserve naturelle boisée sises au Nord.

Dans la même optique, l'article 13 est complété pour le secteur NL afin d'imposer un maintien (ou un remplacement en nombre équivalent) des plantations existantes. Le règlement n'impose pas que les plantations soient réalisées là où elles étaient initialement implantées pour ne pas contraindre le développement du secteur, compte-tenu notamment des marges de recul imposées. A ce titre, il est rappelé que la marge inconstructible de 30m imposée à la lisière du massif boisé doit être maintenue en espaces verts non imperméabilisés. Cette prescription supplémentaire permet d'encadrer la réalisation éventuelle d'aménagement qui ne sauraient être considérés comme des constructions (et qui pourraient alors s'exempter de la marge de recul), est particulièrement viser la création de parking de stationnement.

Enfin, les auteurs du PLU souhaitent préserver la haie existante en façade Sud du secteur en ce qu'elle contribue notamment au maintien des continuités et corridors écologiques. L'article 13 impose ainsi un principe de préservation et de maintien, rien n'empêche cependant que la haie soit remplacée partiellement pour des raisons de sécurité ou de remplacement d'éléments malades. L'intégrité de la haie, tant dans sa continuité, que dans l'essence des plantations choisie devra toutefois être préservée.

Dans la poursuite des modifications apportées aux articles relatifs au stationnement (comme exposé ci-après), le règlement de la zone N est complété pour régir le nombre de place de stationnement à prévoir, de sorte que ce dernier soit estimé en fonction du besoin engendré, tant dans l'accueil de clientèle, que des besoins liés aux livraisons et au stationnement du personnel.

Initialement le règlement de la zone N n'imposait aucune prescription, laissant à la libre appréciation du porteur de projet la création ou non de place de stationnement. Or compte-tenu du contexte et du caractère particulièrement naturel du site (considérant également que le chemin qui dessert la zone n'a

pas vocation à accueillir du stationnement sauvage pour des raisons de sécurité, de maintien des perspectives visuelles et plus globalement pour ne pas porter atteinte aux fonctions écologiques de la zone), il apparaît nécessaire d'encadrer le stationnement, ne serait-ce que pour contrôler l'emprise des zones imperméabilisées.

Le règlement est également modifié dans son ensemble pour harmoniser certaines règles et prendre actes des retours d'expériences du PLU de 2007. Sont ainsi concernés par des modifications réglementaires les articles relatifs :

- Aux champs des constructions admises (articles 1 et 2)
- A la voirie (article 3)
- Aux réseaux (article 4)
- Aux marges de recul (article 7 et 8)
- A l'emprise au sol (article 9)
- A la hauteur des constructions (article 10)
- A l'aspect extérieur des constructions (article 11)
- Au stationnement (article 12)

Les articles 1 des zones UB et UA sont complétés pour encadrer la notion de « nuisance » prise en compte pour encadrer le développement d'établissements. Ainsi, les établissements ne sont pas autorisés s'ils ont pour effets (tant par leur création que par leur extension ou transformation) d'augmenter significativement les nuisances pour le voisinage ainsi que les risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques. Les notions de bruit, de risques de pollutions, de nuisances olfactives, d'émissions atmosphériques ou d'impacts visuels sont ainsi rajoutées pour encadrer la règle et lever toute ambiguïté éventuelle pour les porteurs de projet.

Les articles 2 des zones UB et UA sont également complétés pour réduire dans un premier temps l'emprise des établissements de commerce d'artisanat, de dépôt ou de stockage autorisés au sein des zones. Initialement admise à hauteur de 100m², le règlement réduit la surface à 80m² et ce dans l'optique de ne pas favoriser le détournement de la vocation initiale d'habitat de la zone. La surface de 80m² est jugée suffisante de par la taille du village et permet toujours de contribuer à satisfaire à une certaine mixité, indispensable au développement économique du village.

L'article 2 de la zone AU est également modifié pour ne plus imposer que les opérations d'urbanisme soient conditionnées à la continuité du terrain à des équipements publics existants. En effet cette notion est trop floue et peut s'avérer contraignante pour le développement de différentes tranches de travaux lorsque ces dernières ne sont pas situées à proximité de réseaux (ou autres équipements). De même, les lotissements réalisés peuvent restés privés, dans ce cas les réseaux qui les desservent ne peuvent être qualifiés d'équipements publics, empêchant ainsi le développement de l'aménagement.

Les articles 3 de l'ensemble des zones du PLU sont complétés afin de rajouter la notion « et de secours » aux conditions de conception des voiries. En effet, le PLU impose que les voiries doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. L'ajout de la mention « et de

secours » a pour but de compléter la prescription dans l'esprit initial et de tenir compte des dessertes de sécurité obligatoires, le terme « incendie » ne pouvant être transposé aux véhicules d'assistances médicales ou autre, (police ou ambulance par exemple)

Globalement, **les articles 4 de l'ensemble des zones sont modifiés et harmonisés**. Il est proposé de réécrire et de restructurer l'article sauf en ce qui concerne les réseaux secs. La réécriture de la règle sur l'assainissement permet de prendre en compte les cas où le réseau ne serait pas présent et éviter ainsi des situations conflictuelles ou des blocages fonciers (en cas de problème de raccordement puisque le règlement initial imposait un raccordement obligatoire au réseau). Ainsi, en cas d'absence de réseau ou de capacité insuffisante, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur. Cette formulation est une précaution rédactionnelle pour le cas où en certains endroits des zones urbaines, le réseau d'eaux usées de la Commune soit présent mais insuffisamment dimensionné.

La modification de cet article contribue à la préservation du milieu récepteur et de l'environnement. En outre, Etaules est identifiée comme ressource karstique majeure très sensible à toute pollution du sol. La nature des couches géologiques conditionne la capacité d'infiltration des eaux, et sur Etaules les terrains calcaires présentent de manière générale des caractéristiques favorables à l'infiltration rapide des eaux dans le sous-sol, et en conséquence à une infiltration rapide et directe des polluants.

Ce durcissement réglementaire fait suite aux préconisations du SAGE de l'Ouche validé par la Commission Locale de l'Eau le 13/11/2013, puis approuvé par Arrêté Préfectoral le 13/12/2013, et plus précisément à l'objectif de limitation des prélèvements de la ressource en eau dans la nappe phréatique, l'eau stockée étant utilisée en priorité. Il permet également de prendre en compte le classement en Zone de Répartition des Eaux (insuffisance chronique de la ressource en eau potable).

Ainsi, le règlement impose en priorité le recueil et la réutilisation des eaux pluviales avant infiltration sur le terrain. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau à infiltrer lors des épisodes orageux.

Ce durcissement s'inscrit également dans la mise en œuvre du Code de l'Urbanisme qui impose que les PLU doivent prendre en compte les dispositions des normes supérieures dans les trois ans après leur approbation. Aussi, la mise en compatibilité du PLU passe, dans le cadre de la procédure en cours, par la réécriture de cet article et notamment par l'obligation de recueil préalable avant toute infiltration ou rejet. Le principe réglementaire de base évolue pour imposer un recueil obligatoire avant infiltration et rejet (initialement le PLU imposait une infiltration avec recueil préconisé mais non imposé), le recueil devant être à la charge du porteur de projet.

En zone UA les tènements présentent la plupart du temps une très forte imperméabilisation non propice à l'infiltration dans de bonnes conditions de l'eau pluviale, ce qui est pris en compte via des dispositions dérogatoires pour tenir compte des différentes natures de terrain (taille du foncier, pourcentage d'imperméabilisation, nature karstique des sols...).

D'autres modifications réglementaires sont proposées pour permettre d'ouvrir le règlement. Ainsi, la citerne d'eau pluviale de 2000 litres précédemment préconisée est remplacée par la réalisation obligatoire d'un dispositif adapté de recueil à la charge du pétitionnaire qui laisse une plus grande marge de manœuvre aux porteurs de projet, les eaux pluviales pouvant être stockées sur des dispositifs de toitures ou autres (les contraintes et dispositifs évoluent rapidement).

La prescription est également étendue à toutes les constructions et non uniquement à l'habitation de sorte que toutes les constructions admises au sein de la zone soient obligées de recueillir les eaux pluviales de toitures.

séparative ». La modification apportée est traduite de la façon suivante « Une dérogation est possible pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de distance précédemment définie. Dans ce cas une marge de recul moindre est admise lorsqu'il s'agit de réaliser ladite extension dans le prolongement de la construction existante. »

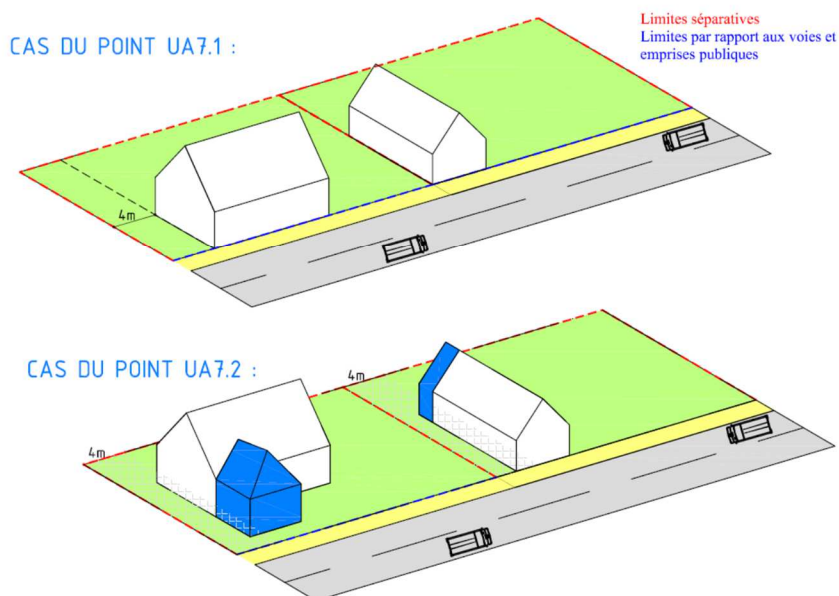
Cette règle avait été imposée initialement pour favoriser l'évolution du bâti existant et la densification de la zone. Admettre une extension avec un seuil moindre permet de ne pas imposer des « décrochés architecturaux » qui freinent les porteurs de projet (impact financier) et qui dénaturent l'aspect architectural du bâti.

En zone UB, l'article 7 du règlement est complété pour préciser la notion de pente de terrain et prendre la pente du terrain naturel pour le calcul de la règle de hauteur des constructions admises en limite. Initialement, le règlement prévoyait que la hauteur sur limite des constructions était limitée à 2,2 mètres en terrain plat avec la possibilité d'augmenter la hauteur à 3m en cas de pente du terrain supérieure à 5%. L'objectif des élus permet ainsi d'éviter les abus qui, en l'absence de précision quant à la base de calcul de la hauteur, pourraient pousser les porteurs de projets à créer des exhaussements artificiels pour bénéficier d'une hauteur de construction plus favorable.

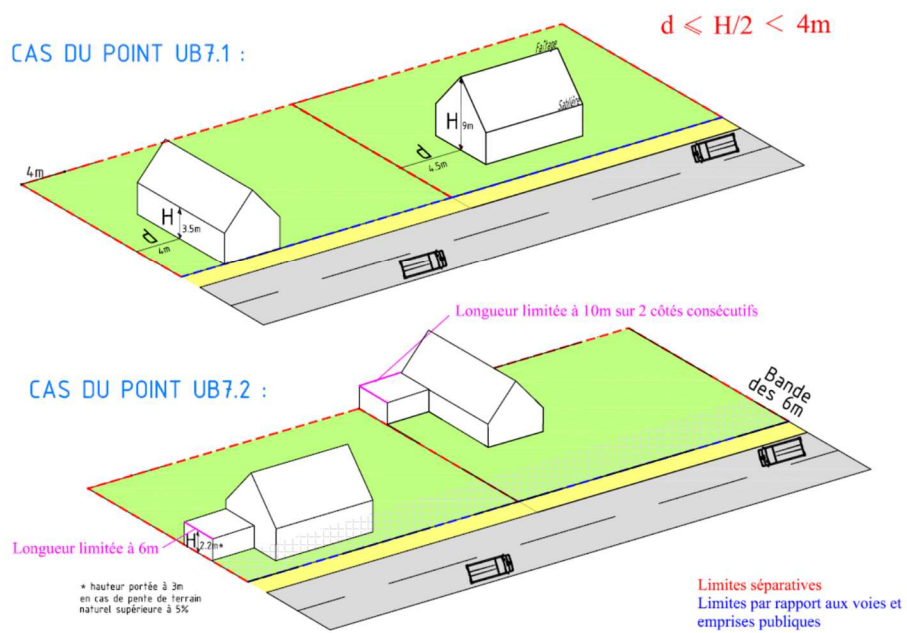
En zone AU, les dispositions de l'article 7 sont assouplies et calées sur celles imposées à la zone UB afin de lever toute ambiguïté et difficulté d'interprétation de la règle.

Les auteurs du PLU ont également choisi d'illustrer schématiquement l'application des règles de reculs des articles 7 et 8 pour faciliter la compréhension des prescriptions par les porteurs de projets.

Article UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

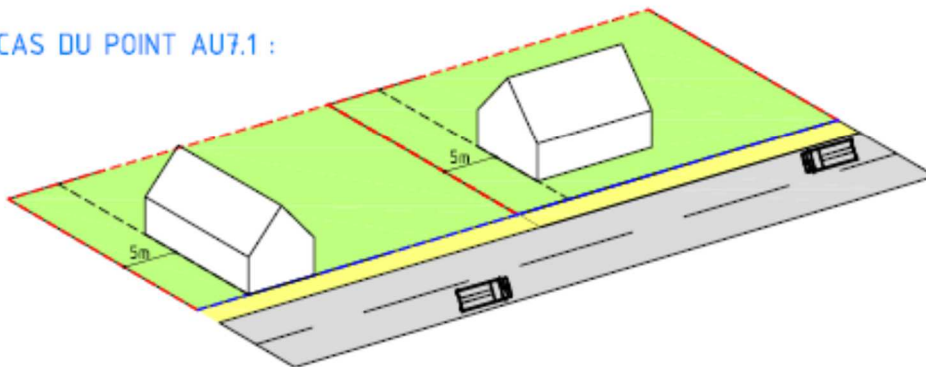


Article UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AU LIMITES SEPARATIVES

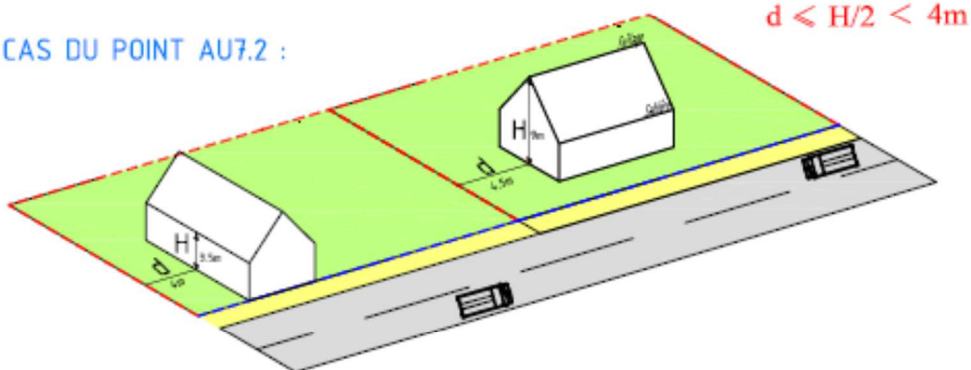


**Article UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AU LIMITES SEPARATIVES**

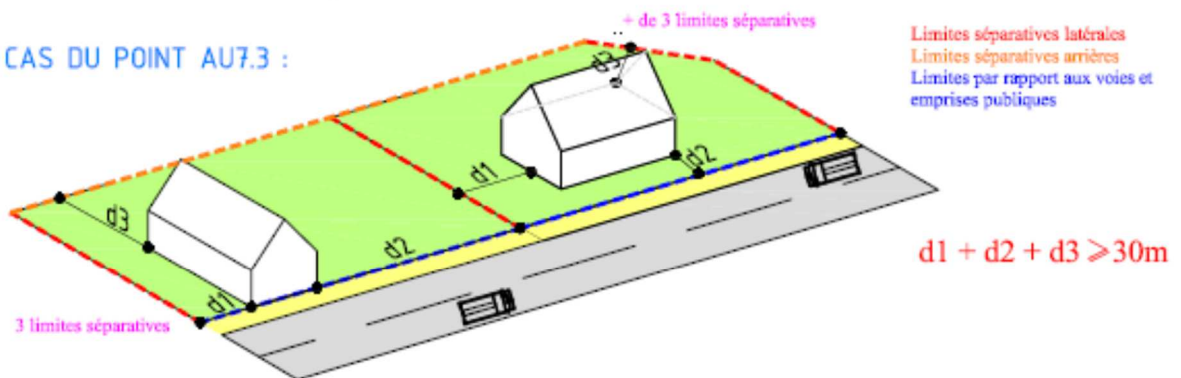
CAS DU POINT AU7.1 :



CAS DU POINT AU7.2 :

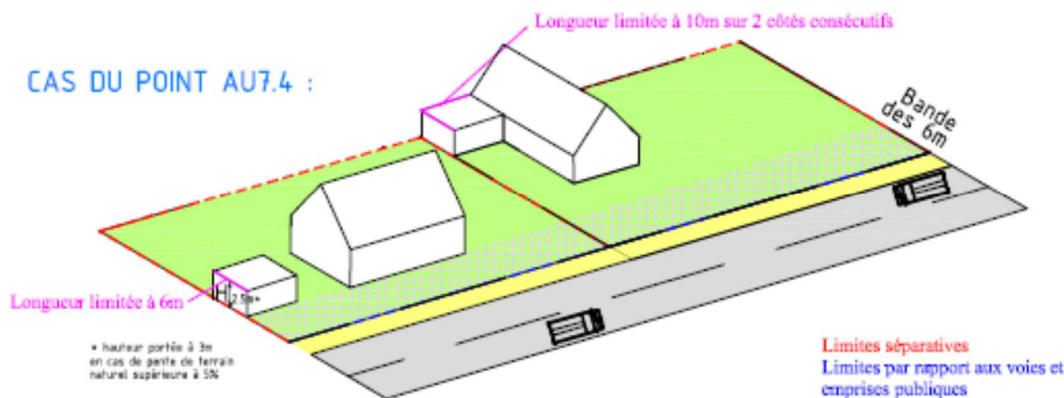


CAS DU POINT AU7.3 :



Limites séparatives latérales
Limites séparatives arrières
Limites par rapport aux voies et
emprises publiques

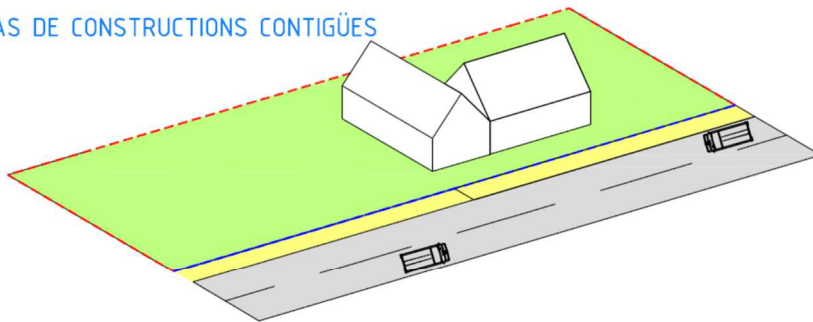
CAS DU POINT AU7.4 :



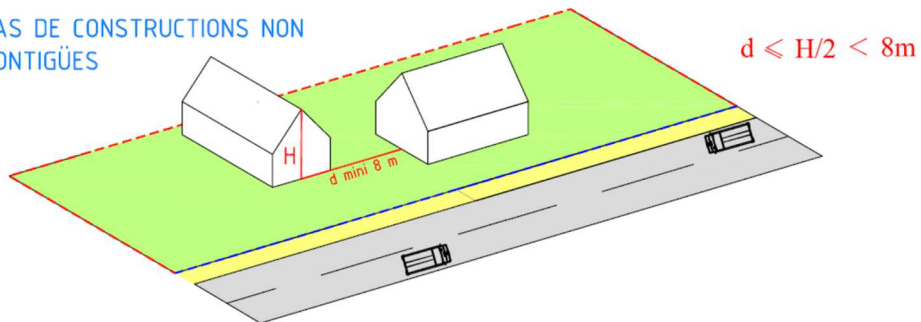
Limites séparatives
Limites par rapport aux voies et
emprises publiques

Article UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

CAS DE CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

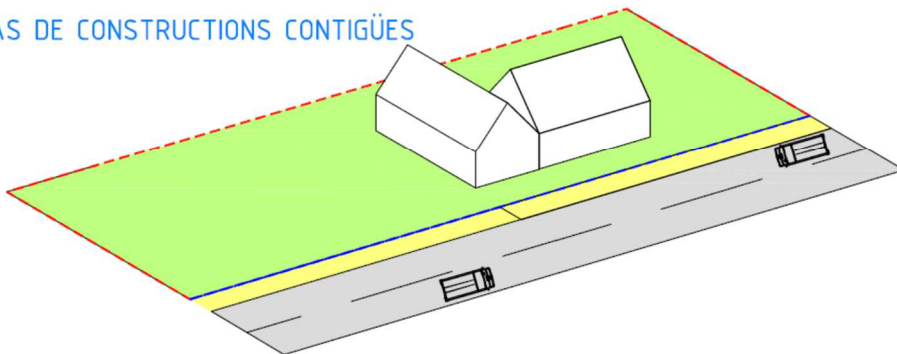


CAS DE CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES

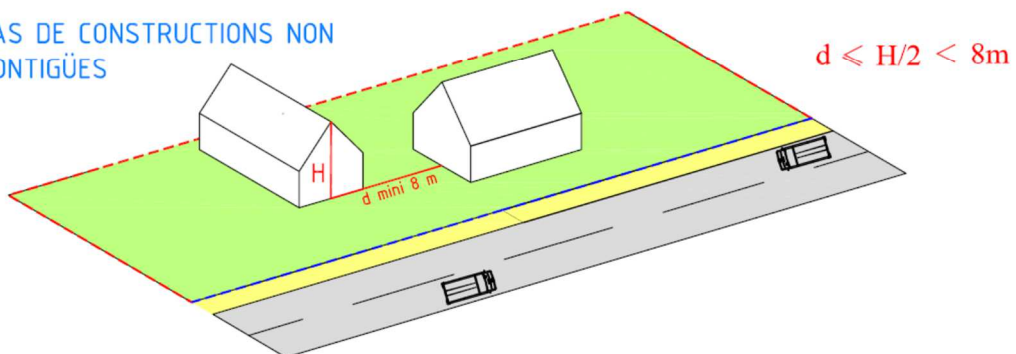


Article AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

CAS DE CONSTRUCTIONS CONTIGÜES



CAS DE CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES



L'article 9 des zones urbaines (UA, UB) est modifié pour encadrer l'emprise au sol des reconstructions après sinistre. En effet, initialement le PLU prévoyait que la reconstruction après sinistre pouvait engendrer un dépassement de l'emprise au sol en maintenant l'emprise initiale. Les modifications apportées se veulent plus souples dans le sens où elles admettent que la reconstruction puisse se faire sur une emprise moindre pour limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les risques de promiscuité ou favoriser la densification du centre bourg. Cette modification s'appuie sur le fait que le code de l'urbanisme autorise la reconstruction après sinistre mais n'impose pas que cette dernière soit faite selon les mêmes formes architecturales (article L.111-3 du code de l'urbanisme), aussi cette reformulation permet d'encadrer les règles initiales du PLU en imposant une reconstruction qui doit avoir au maximum la même emprise au sol. La reformulation de cette règle permet de garder l'emprise maximale précédemment autorisée avant sinistre et ce dans le respect de la règle initiale et permet également d'ouvrir une porte à une reconstruction plus petite que l'emprise avant sinistre.

L'article 9 de la zone AU se trouve également complété sur deux points. Le premier permet de circonscrire les dépassements d'emprise au sol aux équipements publics « de faible emprise ». L'emprise au sol étant limitée en pourcentage du terrain il pourrait arriver qu'un petit équipement, tel un transformateur installé sur une petite parcelle occupe plus de 25 % de la superficie. Le but n'étant pas de bloquer ce genre d'installation l'ajout « de faible emprise » permet de renseigner l'esprit de la règle. La seconde modification s'inscrit dans les objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit d'accroître l'emprise au sol autorisée en zone AU et de la passer de 25 à 30% (comme en zone UB). L'objectif n'est pas de supprimer purement et simplement ce coefficient qui contribue à maintenir le cadre de vie du village et permet d'encadrer l'usage des sols pour restreindre l'imperméabilisation des sols par exemple.

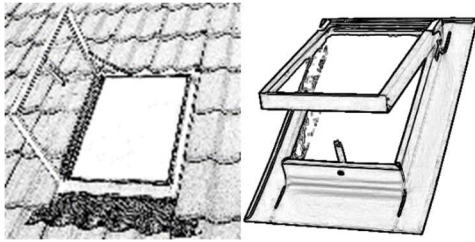
La modification de **l'article 10 de la zone AU** relatif à la hauteur des constructions s'inscrit dans les objectifs attachés à la modification des orientations d'aménagement et dans l'objectif de vouloir favoriser l'intégration des futures constructions. Les élus ont souhaité préciser que le calcul de la règle de hauteur s'apprécie par rapport à la sablière (ou le niveau haut de l'acrotère en cas de réalisation de toiture terrasse). Ainsi, initialement le PLU imposait une hauteur de 9 mètres au faîtage, permettant la réalisation d'une construction de type R+1+C environ. Circonscrire la base de calcul de la hauteur à la sablière ne change rien sur le fond de la règle, puisque la hauteur admise de 6.5 mètres permet toujours la création de bâtiment de type R+1+C. Cela permet toutefois la création d'un encuvement supplémentaire de 0.5 mètres, permettant la création d'une surface de plancher habitable plus importante dans les combles et favorisant ainsi l'objectif de densification et de modération de la consommation des espaces agricoles.

L'article 11 des zones du PLU est modifié sur plusieurs points :

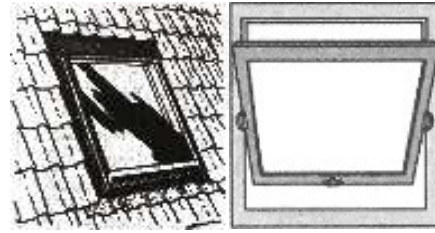
- Rappeler les **dispositions dérogatoires des lois Grenelles** pour une pleine et entière information des porteurs de projets.
- Globalement tenir compte de la possibilité de réaliser des **dispositifs de rétention des eaux pluviales** qui doivent être dissimulés pour tenir compte du caractère des sites dans lesquels ils s'inscrivent.

apportée pour ne pas contraindre les bâtiments agricoles qui répondent parfois à des usages de matériaux spécifiques.

- Enfin, les dernières modifications apportées ont trait aux **toitures**. Actuellement, les prescriptions réglementaires liées aux toitures sont difficiles à mettre en application dans le sens où elles restent très interprétatives. La notion de châssis de toiture peut être précisée et illustrée, mais la règle reste la même. Il est rappelé qu'un châssis de toiture présente une ouverture différente des fenêtres de toits (ces derniers s'ouvrent via un axe horizontal pris au centre de l'ouverture alors que les châssis s'ouvrent via un axe vertical ou horizontal sur l'axe extérieur de l'ouverture).



Exemple de châssis de toiture



Exemple de fenêtre de toit

De même la notion de fenêtre de toit est précisée en ce que l'utilisation du terme VELUX renvoi à l'usage exclusif d'une marque qui est à proscrire dans un règlement. Le terme fenêtre de toiture trouve définition dans les termes suivants : « nom générique des ouvertures préfabriquées d'au moins 0.8m² à châssis ouvrant vitré établies dans les couvertures ». A l'inverse, un châssis désigne un cadre mobile de menuiserie vitré ou non qui peut être basculant, pivotant. La notion de lucarne est également encadrée, plusieurs types de lucarnes existes, toutefois le PLU actuel de 2007 se limite à autoriser celles qui présentent une forme simple à deux pentes et sans croupe. Actuellement seule la lucarne jacobine est admise dans le PLU, les modifications tendent à admettre les lucarnes à croupe dite capucine ainsi que les lucarnes-pignon en ce que ce type d'ouvrage existe déjà au sein des zones urbaines.

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

A. Cadrage préalable

Le document d'urbanisme d'Etaules prend actuellement la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2007.

La modification n°1 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et la Loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, conformément aux articles L.153-36 à L.153-44.

Article L153-36 CU

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-41 CU

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Conformément à l'article L.153-32 du même code, modifié par l'ordonnance précitée, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-31 CU

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.»*

Les modifications apportées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1 ne sont pas de nature à remettre en question les orientations concernant la protection des milieux agricoles et naturels puisque les prescriptions réglementaires de ces zones restent inchangées.

Ainsi, dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

B. Respect du PADD

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°1 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD de 2007, à savoir :

- « Assurer la vitalité d'Etaules
- Conserver l'inscription du village dans son site
- Préserver et reconquérir le caractère d'Etaules
- Conserver le caractère agricole d'Etaules ».

La présente procédure est compatible avec les orientations du PADD de 2007.

- En matière d'objectif démographique et de vitalité de la commune, le PADD prévoyait 350 habitants à l'horizon 2025.

D'après le recensement complémentaire de 2016, la population est estimée à 266 habitants. La modification des Orientations d'Aménagement permettra de débloquent l'immobilisme foncier existant sur la zone AU2 et permettra la poursuite du développement démographique d'Etaules. Le nombre de logements imposés reste inchangé, la modification porte sur la répartition du programme de logements. L'objectif initial ne se trouve donc pas bouleversé.

- Admettre du logements intermédiaires (à la place du logements collectifs) et imposer la réalisation de logements locatifs contribue à répondre à l'objectif d'accueil d'une population jeune. L'offre locative jouant à ce titre une étape intermédiaire plus abordable pour les jeunes ménages avant de se lancer dans l'acquisition d'une propriété sur la commune.
- Cette stabilité démographique contribue à soutenir la dynamique associative de la commune.

En matière de parc de logements, le PADD prévoyait une production de 50 logements d'ici 2025, via le développement des zones AU1, AU2, AU3. Règlementairement ces zones acceptent une mixité de fonction dont il faut tenir compte. Sur le fond la modification ne remet pas en cause l'objectif exposé précédemment, au contraire, elle accentue la mise en œuvre de l'objectif lié à la création de logements locatifs comme exposé dans la présentation des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement.

L'objectif en matière d'urbanisation reste inchangé, la modification s'attarde à répartir les typologies de logements prévues au sein des Orientations d'Aménagement, et non à ouvrir ou réduire une zone à urbaniser. Ce qui reste également cohérent avec l'Orientation n°4.

Les orientations du PADD prônent également une ambition de croissance urbaine qualitative de la façade EST d'Etaules, façade composée de la zone AU2. Dans ce cadre la modification s'accorde avec la volonté d'intégration paysagère qualitative de l'extension de la zone AU2, puisque l'impact des constructions des logements collectifs pouvait initialement entraîner des bâtiments de hauteurs plus conséquentes. Dorénavant les constructions présentent une harmonisation de la hauteur qui contribue à faciliter l'intégration visuelle et paysagère de l'extension du bourg.

En matière de modification des prescriptions réglementaires, ces dernières ne remettent nullement en cause les orientations du PADD. Elles contribuent au contraire à leur mise en œuvre.

- Les règles de prospects ne sont pas modifiées outre mesure, et ne remettent pas en cause les projections démographiques initiales.
- L'harmonisation des règles de stationnement et d'aspect extérieur répond seulement à la volonté d'offrir un cadre résidentiel de qualité permettant la promenade et la construction au sein d'un village où il fait bon vivre (orientation n°7). La modification des règles relatives à l'aspect extérieur, ne sont pas de nature à remettre en cause l'orientation n°8, gardant le principe d'unité architecturale et paysagère.
- La prise en compte de la protection des zones agricoles est renforcée via le renforcement des règles de stationnement et d'harmonisation des règles d'aspect extérieur.

C. Evaluation environnementale

Conformément au Code de l'Urbanisme la présente procédure de modification de droit commun n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale bien qu'elle soit couverte par une zone NATURA 2000. C'est ce qu'indique l'autorité environnementale suite à une demande de cadrage préalable. A ce titre l'autorité environnementale stipule :

« En application des dispositions réglementaires en vigueur et des directives ministérielles prises suite à cette jurisprudence, les modifications de PLU sont soumises :

- *"directement" à évaluation environnementale, dans le seul cas où elles visent à permettre la réalisation d'un projet qui lui-même impacterait significativement un site Natura 2000 ; ce point étant soumis à l'appréciation de la collectivité ;*
- *à examen préalable au cas par cas sinon. Cet examen, sollicité par la collectivité auprès de l'autorité environnementale (DREAL pour la MRAe), vise, sur la base d'informations "simples", à établir si les enjeux environnementaux soulevés paraissent nécessiter une évaluation environnementale.*

Des éléments descriptifs de la modification envisagée, il est probable qu'elle relève de ce second cas. »

Ainsi, bien que la procédure ne soit pas soumise à une évaluation environnementale d'office, elle doit faire l'objet d'une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale, au regard de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

D. Demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée

La Commune d'Etaules n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable et la modification de droit commun n°1 du PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation, les modifications apportées concernent les prescriptions réglementaires qui régissent les zones urbaines déjà constructibles.

La procédure n'est donc pas soumise à la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

Article L142-4 CU

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L142-5 CU

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

E. L'enquête publique

Conformément à l'article L.153-44 du code de l'urbanisme une modification de droit commun est soumise à enquête publique. Celle-ci doit être organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Avant le début de l'enquête publique, le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal de la commune d'Etaules (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire d'Etaules, chargé de conduire la procédure.

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC

Le présent diagnostic tend à compléter celui établi en 2007 lors de l'approbation du PLU. Les données exploitées sont celles du dossier complet de l'INSEE en date de mars 2018 (telles qu'issues du recensement de la population de 2014).

A. La démographie

Depuis 1999, date des derniers recensements INSEE connus lors de l'approbation du PLU de 2007, la population a gagné 4 habitants, passant par une baisse de la croissance démographique entre 1999 et 2009 (perte de 22 habitants).

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	90	157	221	242	262	240	266
Densité moyenne (hab/km ²)	5,4	9,4	13,2	14,5	15,7	14,4	15,9

Deux principaux indicateurs permettent de comprendre pourquoi l'évolution de la population a suivi ce schéma, il s'agit du solde naturel (qui évalue la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et le solde migratoire qui permet d'apprécier l'attractivité d'un territoire au regard de la différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Ainsi, entre 1999 et 2009 la variation annuelle moyenne de la population était négative (-0.9%). La perte de population est liée à un départ d'habitants (le solde migratoire enregistrant un solde négatif de -1.6%, alors que le solde naturel reste positif à 0.7%).

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,3	5,0	1,1	0,9	-0,9	2,1
due au solde naturel en %	0,2	1,1	1,1	1,2	0,7	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	8,1	3,9	0,0	-0,3	-1,6	1,5
Taux de natalité (‰)	13,6	17,9	15,2	17,3	9,1	13,6
Taux de mortalité (‰)	11,2	7,0	3,8	5,3	2,0	8,0

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

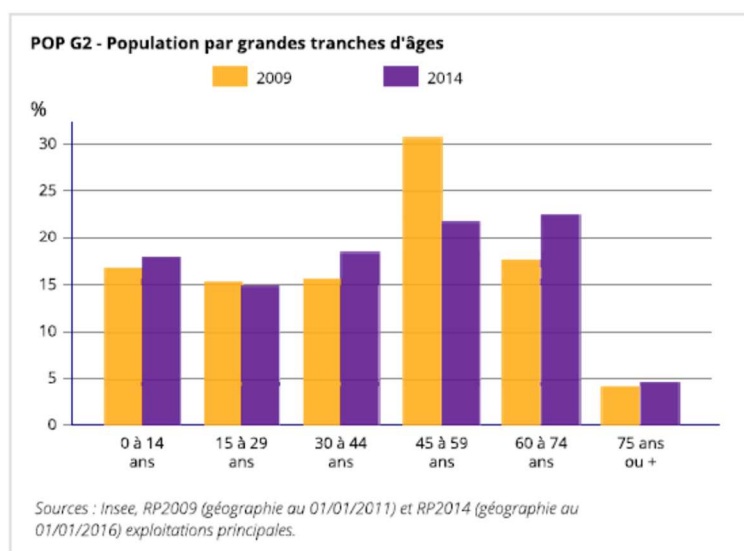
Si on compare l'évolution du solde migratoire avec le taux de natalité sur cette même période on constate une chute du taux de natalité, (passant en dessous de la barre des 10%), ce qui laisse entendre que la population qui a quitté la Commune est celle qui était en âge d'avoir des enfants.

Entre 2009 et 2014, le taux de variation annuelle moyen redevient positif avec un taux de +2.1% (la Commune n'avait pas enregistré un taux aussi fort depuis 1982). Contrairement à la période précédente, avec un taux de natalité comparable, le facteur de croissance est lié à l'attractivité de la Commune (avec un solde migratoire de +1.5%).

Sur cette période, et plus globalement depuis 1968, la Commune témoigne de son attractivité, se pose la question de la perte d'habitant entre 1999 et 2009. Cela peut être lié à un manque de terrain à bâtir qui ne sera encadré qu'après l'entrée en vigueur du PLU courant 2007, nécessitant un laps de temps avant que les premières opérations d'urbanisme ne sortent de terre.

L'analyse de l'équilibre démographique d'Etaules permet en 2014 de dresser un bilan globalement positif, plus de 51% de la population est âgé de moins de 45 ans (contre 47% environ durant l'année 2009). Cette comparaison permet de mettre en avant que la Commune d'Etaules a permis d'accroître sa population via l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Il convient toutefois de rester vigilants face à un vieillissement pressenti qui motive d'autant plus la Commune à favoriser l'ancrage d'une population jeune pour rétablir l'équilibre démographique.

B. Le parc de logements

L'évolution globale du parc de logements suit une courbe croissante depuis 1999, et plus globalement depuis 1968, permettant l'accueil de plus de 17 logements (principalement des résidences principales) entre 1999 et 2014.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	42	63	80	81	96	100	113
<i>Résidences principales</i>	27	48	62	74	87	93	108
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	14	15	9	6	7	5	4
<i>Logements vacants</i>	1	0	9	1	2	2	1

A noter cependant que les efforts de mixité de typologie du PLU de 2007 portent leur fruit puisque qu'entre 2009 et 2014 le nombre d'appartements a été multiplié par 2, passant de 3 à 7 logements entre 2009 et 2014.

De même, la taille des logements varie sur cette même période avec une augmentation des logements composés de moins de 4 pièces (12.1% en 2014 contre 9.5% en 2009). La part des très grands logements (+ de pièces) tend également à diminuer.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2014	%	2009	%
Ensemble	113	100,0	100	100,0
<i>Résidences principales</i>	108	95,5	93	93,0
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	4	3,6	5	5,0
<i>Logements vacants</i>	1	0,9	2	2,0
<i>Maisons</i>	106	93,8	97	97,1
<i>Appartements</i>	7	6,2	3	2,9

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%	2009	%
Ensemble	108	100,0	93	100,0
<i>1 pièce</i>	2	1,9	2	2,1
<i>2 pièces</i>	2	1,9	3	3,2
<i>3 pièces</i>	9	8,3	4	4,2
<i>4 pièces</i>	13	12,0	10	10,5
<i>5 pièces ou plus</i>	82	75,9	75	80,0

Toutefois, l'analyse du statut d'occupation conclue à un accroissement du nombre de propriétaires, bien que le nombre d'appartement ait augmenté. Seulement 11 personnes sont locataires de logements en 2014, là où 14 personnes louaient des logements en 2009. Cette analyse montre que la prise en compte de l'orientation du PADD s'agissant du logement locatif n'est pas effective sur ces dernières années et témoignent d'autant plus de la nécessité de retranscrire cet objectif au sein des orientations d'aménagement des zones restant opérationnelles.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2014				2009	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	108	100,0	266	18,1	93	100,0
<i>Propriétaire</i>	95	88,0	240	19,7	78	83,2
<i>Locataire</i>	11	10,2	22	4,0	14	14,7
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		0	0,0
<i>Logé gratuitement</i>	2	1,9	4	19,5	2	2,1

C. L'activité économique

S'agissant du volet économique il est à relever que la Commune d'Etaules a vu le nombre d'emplois sur la Commune s'accroître entre 2009 et 2014 (+ 7 emplois). De même, l'accroissement de la population engendre également un accroissement corrélé du nombre d'actifs sur la Commune, avec une part en hausse de ceux travaillant directement sur le territoire communal (15.1% en 2014 contre 14.5% en 2009). La Commune enregistre cependant toujours une importante fuite d'actifs sur les zones d'emplois alentours (principalement de bassin de vie dijonnais), faisant de la Commune d'Etaules une Commune péri-urbaine.

EMP T5 - Emploi et activité

	2014	2009
Nombre d'emplois dans la zone	30	23
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	126	108
Indicateur de concentration d'emploi	23,9	21,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,6	56,2

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2014	%	2009	%
Ensemble	126	100	108	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	19	15,1	16	14,5
dans une commune autre que la commune de résidence	107	84,9	92	85,5

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au

CHAPITRE 4 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Il est rappelé que les modifications apportées au PLU de 2007 ont pour objet la modification des prescriptions réglementaires des zones du PLU, ainsi que la modification des orientations d'aménagement.

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (*texte gris barré pour les suppressions et texte gras bleuté pour les ajouts*).

A. Modification des OAP

Assurer une desserte cohérente de la principale extension urbaine

- *« La localisation des principales extensions du bâti prévues au P.L.U. offre une insertion dans le site opportune à la fois pour le maintien des qualités paysagères et pour la qualité résidentielle des habitations.*
- *La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'Orientations d'Aménagements comprend un schéma de voirie pour les principaux sites d'extension du bâti.*
- *Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par le schéma de voirie présenté ci-contre afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par le schéma de voirie.*
- *Une étude préalable devra définir le tracé exact des voiries et des réseaux qui aura pour objectif d'assurer la sécurité des personnes. Les constructeurs devront prendre en compte les spécificités du terrain des extensions urbaines, notamment dans l'adoption d'un système d'évacuation des eaux pluviales performant et assurant la maîtrise des incidences en aval.*
- *Les voiries du secteur AU1 devront disposer d'une largeur minimale de 7 mètres. **5 4.5 mètres** devront être réservés à la rue, **en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 200 m.***
- *La voirie principale du secteur AU2 devra disposer d'une largeur **de** ~~d'environ~~ 12 mètres. **6-5 mètres** devront être réservés à la rue, **en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 200 m.***
- *Les voiries secondaires du secteur AU2 devront disposer d'une largeur d'environ 8 mètres. **4.5 mètres** devront être réservés à la rue.*
- *Les voiries du secteur AU3 devront disposer d'une largeur d'environ 8 mètres. 4 mètres devront être réservés à la rue. »*

Diversifier l'offre en logements

- *« L'urbanisation du secteur AU2 pourra s'effectuer par tranches successives d'au minimum 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares.*
- *Dans tous les cas, les opérations d'aménagement du secteur AU2 doivent offrir une palette de logement répondant aux enjeux démographiques et sociologiques de la commune. Pour cela, chaque opération devra respecter les proportions suivantes en terme de logement :*
 - * *— la construction de 5 à 7 maisons individuelles est autorisée à condition de construire un immeuble collectif de 4 à 5 logements devant comporter des jardins privés intégrés à l'opération. Par ailleurs, la construction d'un immeuble collectif de 4 à 5 logements n'est autorisé qu'à condition de respecter les proportions de constructions de 5 à 7 maisons individuelles.*
 - * *— pour le secteur AU2, ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des espaces résiduels de moins de 70 ares.*

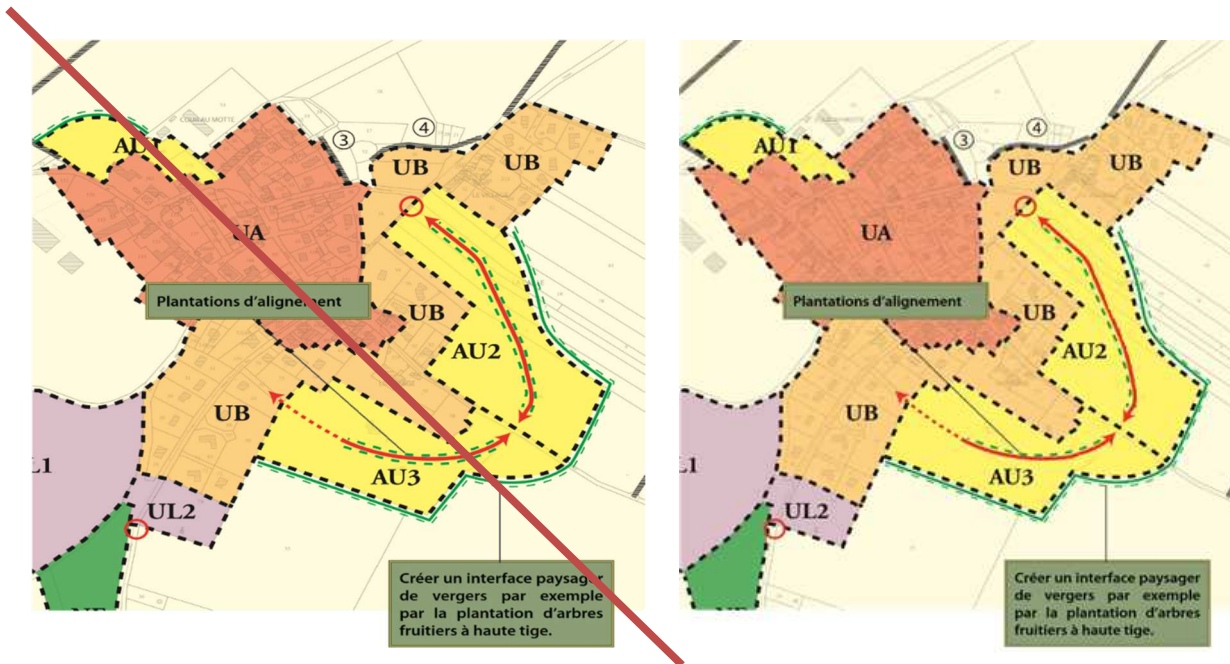
Pour chaque opération de plus de 10 logements le programme devra favoriser la mixité de typologie d'habitat via la réalisation de 10 % de logements intermédiaires, dont la moitié seront réalisés en logements locatifs. »

Le traitement paysager de la voirie principale

La réalisation des voiries structurantes devra être accompagnée d'un ~~double~~ alignement (**sur un par côté**) d'arbres feuillus et d'une bordure en herbe (lire ci-contre) dans le but lui offrir une véritable monumentalité.

Traitement homogène et rustique des limites séparatives en relation avec l'espace naturel.

Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site.



Extrait du plan graphique avant et après modification

Traitement paysager des voiries :

- Dans le secteur AU1, les voiries seront bordées de bandes herbeuses.
- Dans le secteur AU2 et AU3, la voirie principale sera bordée de bandes herbeuses agrémentées par un alignement d'arbres (feuillus) ~~par~~ **sur un côté**.
 - o L'un des côtés pourra comprendre un cheminement piéton traité de manière privilégiée en concassé et des niches de stationnement pourront être intégrées dans les bandes latérales.
 - o Des bandes herbeuses seront implantées en bordure des voiries secondaires.
- Les bandes en herbes jouxtant les voies doivent permettre un traitement optimal des eaux pluviales.
 - o La réalisation des voies et de la bande herbeuse devra permettre une rétention naturelle des eaux pluviales. Des puits d'infiltration ou des mini-bassins en herbes pourront être créés pour garantir une capacité d'absorption suffisante en cas d'orage.

B. Modification du règlement des zones urbaines

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a. La création d'exploitations agricoles.
- b. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage ainsi

que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques (**en termes de bruit, de risques de pollutions, de nuisances olfactives, d'émissions atmosphériques ou d'impacts visuels**).

- c. Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à **80** ~~100~~ mètres carrés d'emprise au sol.
- d. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- e. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières.
- f. La création d'étangs.

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 La création d'exploitations agricoles.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques (**en termes de bruit, de risques de pollutions, de nuisances olfactives, d'émissions atmosphériques ou d'impacts visuels**).
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à **80** ~~100~~ mètres carrés d'emprise au sol.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières.
- 1.6 La création d'étangs

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- 2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
Sont soumises à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 Les activités tertiaires et artisanales non génératrices de nuisances olfactives et sonores, sous réserve que le stationnement automobile généré par l'activité soit compatible avec le secteur environnant l'implantation, notamment en termes de sécurité.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UA** ~~AU~~ 11.5.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
Sont soumises à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;

- 4.3.1 *Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.*
- 4.3.2 *En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.*
- 4.3.3 *La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.*
- 4.5 *Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.*

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1 peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la limite séparative.

- 7.1 *Une dérogation est possible pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de distance précédemment définie. Dans ce cas une marge de recul moindre est admise lorsqu'il s'agit de réaliser ladite extension dans le prolongement de la construction existante.*
- 7.2 *D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.*

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*
- 7.2 *Toutefois, au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives à condition :*
- *que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente du terrain naturel supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.*
 - *que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.*
- 7.3 *D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.*

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1 *L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.*
- 9.2 *Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :*
- *en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue dans la limite maximum de l'emprise initiale.*
 - *pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.*
 - *pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.*

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 *L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.*
- 9.2 *Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :*
- *en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue dans la limite maximum de l'emprise initiale.*
 - *pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.*
 - *pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.*

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1 *Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :*
- *la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque*
 - *la réalisation d'autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable*

- ***l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre***
 - ***la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales***
- 11.2 **Bâtiments :**
- 11.2.1 *Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.*
 - 11.2.2 *L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.*
 - 11.2.3 *Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.*
- 11.3 **Matériaux :**
- 11.3.1 *Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.*
 - 11.3.2 ***Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.***
 - 11.3.3 ***Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.***
 - 11.3.4 *Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferronneries.*
- 11.4 **Toitures :**
- 11.4.1 *Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.*
 - 11.4.2 *Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente supérieure à 20°.*
 - 11.4.3 *Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).*
 - 11.4.4 *Les fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées **devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.***
 - 11.4.5 ***Seules les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées** seront admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre ~~sera toutefois~~ **est** réduit à deux **trois** par pan de toiture.*
 - 11.4.6 ***Les autres lucarnes ou ouvertures de toit sont interdites. Néanmoins en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type d'ouverture, leur reconstruction est autorisée.***
 - 11.4.7 *Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.*
 - 11.4.8 *Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.*
- 11.5 **Clôtures :**
- 11.5.1 *Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.*
 - 11.5.2 *Les clôtures doivent être constituées :*
 - *soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de ~~1,6~~ 2 mètres.*
 - *soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres.*
 - *soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder ~~1,6~~ 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.*
 - *les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de ~~1,6~~ 2 mètres. L'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.*
 - 11.5.3 *Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.*

- 11.6 *Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).*
- 11.7 *D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales, Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.*

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 *Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :*
- *la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque*
 - *la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable*
 - *l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre*
 - *la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales*
- 11.2 *Bâtiments :*
- 11.2.1 *Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.*
- 11.2.2 *Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.*
- 11.2.3 *L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.*
- 11.2.4 *Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.*
- 11.3 *Matériaux :*
- 11.3.1 *Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.*
- 11.3.2 *Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.*
- 11.3.3 *Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et les briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.*
- 11.3.4 *Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferromeries.*
- 11.4 *Toitures :*
- 11.4.1 *Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.*
- 11.4.2 *Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.*
- 11.4.3 *Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.*
- 11.4.4 *Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).*
- 11.4.5 *Les fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées. Les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe seront admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre sera toutefois réduit à deux par pan de toiture.*
- 11.4.9 *Les fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées **devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.***

- 11.4.10 **Seules les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées** ~~seront admises~~ en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre ~~sera toutefois~~ **est** réduit à ~~deux~~ **trois** par pan de toiture.
- 11.4.11 **Les autres lucarnes ou ouvertures de toit sont interdites. Néanmoins en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type d'ouverture, leur reconstruction est autorisée.**
- 11.4.12 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.4.13 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
- 11.5 Clôtures :
- 11.5.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.
- 11.5.2 les clôtures doivent être constituées :
- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de ~~1,6~~ **2** mètres.
 - soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres.
 - soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder ~~1,6~~ **2** mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.
 - les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de ~~1,6~~ **2** mètres. L'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.
- 11.5.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.
- 11.5.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.
- 11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.7 **D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales** les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UL 11: Aspect extérieur

- 11.1 **Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :**
- **la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque**
 - **la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable**
 - **l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre**
 - **la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales**
- 11.2 Bâtiments :
- 11.2.1 Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de la façade ouest d'Etaules.
- 11.2.2 Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3 Matériaux :
- 11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.4 Toitures :
- 11.4.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.2 Les toitures des constructions doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°, sauf en UL1 où les pentes sont libres.
- 11.5 Clôtures :
- 11.5.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public et l'espace naturel. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter une unité d'aspect avec le site. Elles doivent respecter les normes de sécurité en vigueur.
- 11.5.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.
- 11.5.3 Les haies existantes doivent être préservées.

- 11.6 **D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales** les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UA 12 : Stationnement

- 12.1 *Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il peut être réalisé, en dehors des voies publiques, un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.*
- 12.2 *Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.*
- 12.3 **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.**
- 12.4 **Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.**
- 12.5 **Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.**
- 12.6 **Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :**
- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
- 12.7 **En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.**

UB 12 : Stationnement

- 12.1 *Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il peut être réalisé, en dehors des voies publiques, un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.*
- 12.2 *Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessus peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.*
- 12.1 **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.**
- 12.2 **Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.**
- 12.3 **Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.**
- 12.4 **Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :**
- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
- 12.5 **En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.**

UL 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Tous secteurs :

- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
Sont soumis à autorisation :
- ~~les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;~~
 - ~~les aires de jeu et de sport ouvertes au public.~~
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.5.
- 2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.
- 2.7 Les commerces (sous réserve que leur surface ~~de vente~~ **au sol** soit inférieure à **80** ~~100~~ mètres carrés), les professions tertiaires et artisanales non génératrice de nuisances olfactives et sonores, sous réserves que le stationnement automobile généré par l'activité soit compatible avec le secteur environnant l'implantation, notamment en termes de sécurité.

AU 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2 Voirie :
- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie **et de secours**.
La largeur de l'emprise des voies doit respecter les principes prévus dans le Document d'Orientations d'Aménagement.

AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Eaux pluviales : lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation la mise en œuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 2.000 litres, permettant de récupérer notamment les eaux des toitures est préconisée. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes, ...).

- 4.1 **Eau potable :**
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 **Assainissement :**
- 4.2.1 **Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.**
- 4.2.2 **Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.**
- 4.2.3 **L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.**
- 4.3 **Eaux Pluviales**

- 4.3.1 *Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.*
- 4.3.2 *En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.*
- 4.3.3 *La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.*
- 4.4 *Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.*

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à **5** mètres en secteur AU2 et AU3.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur AU1 :

- 7.1 *Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.*

Pour les secteurs AU2 et AU3 :

- 7.2 *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. **Soit $d \leq H/2 \leq 4$ m.***
- 7.3 *En outre, l'addition des trois « retraits » (prospects) des constructions principales par rapport aux limites séparatives (latérale gauche, latérale droite et arrières) doit, pour sa part, être au moins égal à 30 mètres. Si la parcelle compte plus de 3 limites séparatives, le cumul des 3 prospects les plus défavorables (distance la plus courte entre tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché) doit être au minimum égal à 30 mètres. Les 3 prospects doivent être mesurés à partir de 3 limites séparatives distinctes. Si la parcelle compte 2 limites séparatives et qu'elle est localisée à l'intersection de deux voiries, le cumul devra être au minimum égal à 25 mètres et se calcule à partir des 2 prospects les plus défavorables. Si la parcelle compte 2 limites séparatives et une limite sur la voirie (parcelle triangulaire) le cumul devra être au minimum égal à 10 mètres et se calcule à partir des 2 prospects les plus défavorables.*
- 7.4 *Au-delà d'une profondeur de **5** mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions d'une taille inférieure à 30 mètres carrés et disjointes de la construction principale peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :*
- *que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente **du terrain naturel** supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.*
 - *que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.*

Dans ce cas, les dispositions de l'article 7.3 ne s'appliquent pas.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à **4** mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 *L'emprise au sol des constructions est limitée à **25-30** % de la superficie du terrain.*
- 9.2 *Le dépassement de cette emprise peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics **de faible emprise.***

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 *La hauteur en tout point du faîtage **de sablière (ou du niveau haut de l'acrotère)** d'une construction est limitée à **9-6.5** mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.*

- 10.2 ~~Pour la réalisation d'habitat collectif, la hauteur en tout point du faitage est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.~~
- 10.3 Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.4 La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 **Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :**

- **la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque**
- **la réalisation d'autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable**
- **l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre**
- **la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales**

11.2 **Bâtiments :**

- 11.2.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
- 11.2.2 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 11.2.3 L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2.4 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

11.3 **Matériaux :**

- 11.3.5 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
~~Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.~~
- 11.3.6 **Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.**
- 11.3.7 **Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et les briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.**
- 11.3.8 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferronneries.

11.4 **Toitures :**

- 11.4.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.4.3 **Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.**
- 11.4.4 Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).
- 11.4.5 Les fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées. Les lucarnes simples à deux pentes et sans croupe seront admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre sera toutefois réduit à deux par pan de toiture.

- 11.4.6 *Les fenêtres de toit (velux) présenteront de manière privilégiée un format vertical. Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées **devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.***
- 11.4.7 *Seules les lucarnes ~~simples à deux pentes et sans croupe~~ **de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées** seront admises en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre ~~sera toutefois~~ **est** réduit à ~~deux~~ **trois** par pan de toiture.*
- 11.5 *Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.*
- 11.6 *Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.*
- 11.5 Clôtures :
- 11.5.1 *Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.*
- 11.5.2 *Les clôtures doivent être constituées :*
- *soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de ~~1,6~~ **2** mètres, **doublé ou non d'une haie vive.***
 - *soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres, **doublé ou non d'une haie vive.***
 - *soit de grilles ou palissades à claire-voie, **doublées ou non d'une haie vive**, surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder ~~1,6~~ **2** mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.*
 - ***Soit d'une haie vive limitée à 2 mètres de hauteur***
***S'agissant de la composition** des haies l'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.*
- 11.5.3 *Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.*
- 11.5.4 *La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.*
- 11.6 *Antennes paraboliques :*
Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.7 ***D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales** les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.*

AU 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il peut être réalisé, en dehors des voies publiques, un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé.

- 12.1 ***Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.***
- 12.2 ***Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.***
- 12.3 ***Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.***
- 12.4 ***Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :***
- ***Longueur : 5 m***
 - ***Largeur : 2,5 m***

D. Modification du règlement des zones agricoles et naturelles

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère d'Etaules qui couvre notamment les espaces boisés du village et le hameau des «Aiges Moreaux».

Le secteur N comprend :

- *un secteur NF couvrant les espaces forestiers dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site.*

- 3.1.1 *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».*
- 3.1.2 *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*
- 3.2 **Voirie :**
*Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie **et de secours**. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres.*

N 3 : Accès et voirie

- 3.1 **Accès :**
- 3.1.1 *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.*
- 3.1.2 *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*
- 3.2 **Voirie :**
*Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie **et de secours**.*

A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Eaux pluviales : lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation la mise en œuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 2.000 litres, permettant de récupérer notamment les eaux des toitures est préconisée. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes, ...).

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 *Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.*

4.2.2 *Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.*

4.2.3 *L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.*

4.3 Eaux Pluviales

4.3.1 *Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.*

4.3.2 *En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.*

4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

- 4.1 *Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.*

N 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Eaux pluviales : lors de la réalisation de nouvelles constructions d'habitation la mise en œuvre d'une citerne de stockage des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 2.000 litres, permettant de récupérer notamment les eaux des toitures est préconisée. Celles-ci peuvent être restituées à la nappe ou de préférence alimenter un réseau d'eau secondaire (toilettes, ...).

4.4 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.5 Assainissement :

4.2.1 **Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.**

4.2.2 **Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.**

4.2.3 **L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.**

4.3 Eaux Pluviales

4.3.1 **Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.**

4.3.2 **En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.**

4.3.3 **La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.**

- 4.2 *Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.*

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

- 8.1 *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine ne peut être inférieure à 15 mètres.*
- 8.2 *Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux, la distance minimale est fixée à 6 mètres.*

En secteur NL :

- 8.3 **Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine ne doit pas être inférieure à 6 mètres. Cette règle peut être adaptée dans le cas de construction d'un bâtiment annexe d'un seul niveau et d'une surface maximum de 35m².

N 9 : Emprise au sol**En secteur NH et sous-secteur NH1 :**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

En secteur NL :

9.2 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ~~15~~ 5 % de la superficie du terrain.

A11 : Aspect extérieur

11.1 ***Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :***

- ***la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque ;***
- ***la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;***
- ***l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;***
- ***la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;***

11.2 ***Bâtiments :***

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.3 ***Matériaux :***

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.3.1 ***Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.***

11.3.2 ***Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.***

11.3.3 ***Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.***

11.3.4 ***En outre, sont également autorisés, pour les annexes, bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).***

11.4 ***Toitures :***

Pour les constructions à usage d'habitation :

11.4.1 *Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.*

11.4.2 *Toutefois, 30% au maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, attique, toit plat, etc.*

11.4.3 *En outre, les volumes annexes de faible emprise de moins de 35 m² pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.*

Pour les autres usages :

11.4.4 *Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre ~~20~~ 15 et 45°. Les matériaux de couverture, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.*

11.4.5 ***En outre, les volumes annexes de moins de 35 m² pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.***

11.4.6 *Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.*

11.4.7 *Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.*

11.5 *Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).*

11.6 ***D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales, les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.***

N 11 : Aspect extérieur

- 11.1 **Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :**
- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque ;
 - la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- 11.2 **Bâtiments :**
Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.3 **Matériaux :**
- 11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.4 **Toitures :**
Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.1 **Les toitures des bâtiments doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°. Les matériaux de couverture, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.**
- 11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.4.3 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.4.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
- 11.5 **Clôtures :**
- 11.5.1 Elles doivent être de conception simple, respectueux du caractère rural et naturel des espaces, **leur hauteur ne doit pas dépasser 1.6m sauf contraintes techniques à justifier.** Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,6 mètres.
- 11.5.1 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.
- 11.6 **D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère naturel des lieux.**

A 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement.

- 12.1 **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.**
- 12.2 **Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.**
- 12.3 **Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.**
- 12.4 **Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :**
- Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m

N 12 : Stationnement

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé.

En secteur NL

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature des constructions et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, livraison, personnel...).

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En secteur NL

Les plantations d'arbres doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes. La marge de recul inconstructible par rapport à la zone NF doit être maintenue en espace verts non imperméabilisés.

La haie existante bordant la façade Sud de la zone doit être préservée et maintenue dans son intégrité.

CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Etaules, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2007. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, et notamment en ce que les modifications apportées par la présente procédure ne changent pas la délimitation globale des zones et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces dernières.

Les modifications apportées au PLU, même si elles participent à modifier le règlement des zones urbaines, ne sont pas de nature à impacter l'environnement.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Etaules, en dehors du bourg depuis le PLU de 2007. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part les changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2007.

Il est rappelé que la présente modification porte sur la modification des orientations d'aménagement de la zone AU2, ainsi que sur l'adaptation réglementaire de secteurs modérés à la réglementation spécifique qui ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée en 2007.

Les prescriptions mises en œuvre au sein des zones urbaines l'ont été dans un objectif de préservation du cadre paysager et environnemental, ainsi que dans une optique de densification et de meilleure gestion des eaux pluviales.

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU de 2007 les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal

d'Etaules. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

La Commune d'Etaules n'est pas concernée ou très légèrement en limite communale Nord et Ouest par les sous-trames Eau, Plan d'eau et zone humide et Prairie – Bocage.



Les modifications apportées au règlement ne modifient pas les prescriptions réglementaires de la zone NF, laquelle accueille les parties de réservoirs et continuums identifiés à travers ces trois sous-trames.

Les sous-trames concernées sont celles de la Forêt et des Pelouses.



Les deux sous-trames concernées portent principalement sur l'identification de corridors écologiques (en jaune) et de continuum (en violet). Les continuums constituent l'espace accessible, à partir des réservoirs de biodiversité, au groupe d'espèces associé à une sous-trame. Un continuum comprend les réservoirs de biodiversité et une enveloppe, d'une largeur variable, correspondant à la distance maximale qui peut être parcourue par les espèces virtuelles (calculée en fonction du coût de résistance des différents types de milieux traversés).

S'agissant de la sous-trame Pelouses, Etaules est concerné par un corridor écologique à remettre en état sur toute la façade Ouest, Nord et Est de son territoire. Il s'agit d'après le lexique du SRCE d'une voie de déplacement potentielle empruntée par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité et passant par les milieux les plus favorables possibles. La largeur des corridors représente leur hiérarchisation : plus ils sont larges, plus ils sont valides à l'échelle régionale.

En l'état le corridor concerne les massifs boisés identifiés en zone NF et pour laquelle aucune modification réglementaire n'est prévue. L'emprise du secteur NL, bien que difficilement possible de préciser s'il fait partie ou pas du corridor identifié, comprend qu'en a elle des modifications réglementaires favorisant la préservation du corridor (obligation de maintien et de remplacement des plantations existantes, préservation en espaces non imperméabilisés de la marge de recul instituée aux abords du massif forestier, meilleure gestion des eaux pluviales...).

La sous-trame concerne également le secteur Aa, pour lequel un continuum semble identifié à l'Ouest du territoire. Les modifications réglementaires apportées à ce dernier ne modifient pas les droits à bâtir actuellement autorisés, elles permettent une meilleure gestion des réseaux (eaux pluviales notamment) et une intégration architecturale des futures constructions.

S'agissant de la sous-trame Forêt, Etaules accueille d'importants massifs boisés identifiés comme réservoir de biodiversité. Il est rappelé que les prescriptions réglementaires attachées à la zone NF (qui accueille les massifs) n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Les principales modifications actées par la présente procédure portent sur la zone urbaine, et les zones à urbanisées qui ne sont pas concernées par une identification quelconque au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.



COMMUNE D'ETAULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE DU PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et arrêté municipal du 10/04/2018

DATE :

VISA :

Pièce n°3

REGLEMENT MODIFIE

AVRIL 2018



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANisation des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	 5
1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
2.	RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
3.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
4.	ADAPTATIONS MINEURES.....	5
5.	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 7
	CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
	CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	15
	CHAPITRE 4 3 - ZONE UL.....	23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER		... 29
	CHAPITRE 1 : ZONE AU.....	29
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE		... 37
	CHAPITRE 1 - ZONE A.....	37
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE		... 43
	CHAPITRE 1 - ZONE N.....	43
	COLORATION DES « FAÇADES ET BOISERIES ».....	51
	COLORATION DES « FAÇADES ».....	53
	COLORATION DES « BOISERIES ».....	54

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Etaules, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2. RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ».

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UL, décomposée en deux secteurs UL1, UL2

3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :

- la zone AU, décomposée en trois secteurs AU1, AU2 et AU3

3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :

- la zone A,

3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :

- la zone N, comprenant quatre secteurs NF, NH, NH1 et NL.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique d'Etaules. Caractérisée par un bâti dense, une forme urbaine compacte et une qualité architecturale homogène l'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 La création d'exploitations agricoles.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques (en termes de bruit, de risques de pollutions, de nuisances olfactives, d'émissions atmosphériques ou d'impacts visuels).
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à **80** mètres carrés d'emprise au sol.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières.
- 1.6 La création d'étangs.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- 2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 Les activités tertiaires et artisanales non génératrices de nuisances olfactives et sonores, sous réserve que le stationnement automobile généré par l'activité soit compatible avec le secteur environnant l'implantation, notamment en termes de sécurité.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.5.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de mitoyenneté avec la rue, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.
 - 3.1.4 La réalisation des accès doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

- 4.4 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 Les constructions peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2 Dans le cas de l'existence d'un alignement architectural clairement défini sur la zone, les constructions devront s'implanter de manière à respecter l'alignement créé par les constructions avoisinantes.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Une dérogation est possible pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de distance précédemment définie. Dans ce cas une marge de recul moindre est admise lorsqu'il s'agit de réaliser ladite extension dans le prolongement de la construction existante.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine ne doit pas être inférieure à 6 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un bâtiment annexe d'un seul niveau et d'une surface maximum de 35 m².

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue dans la limite maximum de l'emprise initiale.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 11 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UA 11 : Aspect extérieur

11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.2 Bâtiments :

11.2.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

11.2.2 L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2.3 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.3 Matériaux :

- 11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.2 Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.
- 11.3.3 Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 11.3.4 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferronneries.

11.4 Toitures :

- 11.4.5 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.5 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente supérieure à 20°.
- 11.4.5 Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).
- 11.4.5 Les fenêtres de toit devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.
- 11.4.5 Seules les lucarnes de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre est réduit à trois par pan de toiture.
- 11.4.5 Les autres lucarnes ou ouvertures de toit sont interdites. Néanmoins en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type d'ouverture, leur reconstruction est autorisée.
- 11.4.5 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.4.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.5 Clôtures :

11.5.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.5.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.
- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.

11.5.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales, citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UA 12 : Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

12.2 Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

12.3 Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

12.4 Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

12.5 En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 La création d'exploitations agricoles.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques (en termes de bruit, de risques de pollutions, de nuisances olfactives, d'émissions atmosphériques ou d'impacts visuels).
- 1.3 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 80 mètres carrés d'emprise au sol.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et sablières.
- 1.6 La création d'étangs

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.

- 2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.5.
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.5 Les activités tertiaires et artisanales non génératrices de nuisances olfactives et sonores, sous réserve que le stationnement automobile généré par l'activité soit compatible avec le secteur environnant l'implantation, notamment en termes de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de mitoyenneté avec la rue, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
- 4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.
- 4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

- 4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.
 - 4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.
 - 4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.
- 4.4 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

- 6.2 Dans le cas de l'existence d'un alignement architectural clairement défini sur la zone, les constructions devront s'implanter de manière à respecter l'alignement créé par les constructions avoisinantes.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Soit $d \leq H/2 < 4$ m.
- 7.2 Toutefois, au-delà d'une profondeur de 6 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives à condition :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,2 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente du terrain naturel supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un bâtiment annexe d'un seul niveau et d'une surface maximum de 35 m².

UB 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue dans la limite maximum de l'emprise initiale.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UB 11 : Aspect extérieur

11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.2 Bâtiments :

11.2.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

11.2.2 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

11.2.3 L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2.4 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.3 Matériaux :

11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

- 11.3.2 Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.
- 11.3.3 Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et les briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.4 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferronneries.

11.4 Toitures :

- 11.4.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.4.3 Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.
- 11.4.4 Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).
- 11.4.5 Les fenêtres de toit devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.
- 11.4.6 Seules les lucarnes de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre est réduit à trois par pan de toiture.
- 11.4.7 Les autres lucarnes ou ouvertures de toit sont interdites. Néanmoins en cas de réhabilitation d'une toiture ayant ce type d'ouverture, leur reconstruction est autorisée.
- 11.4.8 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.4.9 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.5 Clôtures :

11.5.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.5.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.
- les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.

11.5.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UB 12 : Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

12.2 Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

12.3 Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

12.4 Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m

- Largeur : 2,5 m

12.5 En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 3 - ZONE UL

La zone UL couvre deux secteurs comprenant le centre équestre (UL1) et le plateau sportif (UL2). La vocation de ces zones doit être pérennisée dans cette fonction de lieu d'équipements de sport et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En secteur UL1 uniquement :

- 2.1 Les constructions et aménagements liés à l'activité du Centre Equestre (Ecurie, box, stockage, salle de formation, cuisine, salle à manger, sanitaires - vestiaires, gîtes et activités commerciales connexes ou complémentaires).

En secteur UL2 uniquement :

- 2.2 Les constructions d'équipements culturels, sportifs et de loisirs.

Tous secteurs :

- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site, tel gardiennage, et conciergerie.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.5.
- 2.7 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

- 4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

- 4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

- 4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

- 4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

- 4.1 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres des limites séparatives.

UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée sur l'un des côtés de la construction pour prendre en compte l'inclinaison naturelle du terrain.
- 10.2 En secteur UL1, la hauteur de construction d'un manège utile à l'activité équestre du site peut atteindre une hauteur de 10 mètres hors tout. Cette hauteur peut être dépassée sur l'un des côtés de la construction pour prendre en compte l'inclinaison naturelle du terrain.

UL 11: Aspect extérieur

11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
- la réalisation d'autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.2 Bâtiments :

11.2.1 Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de la façade ouest d'Etaules.

11.2.2 Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.3 Matériaux :

11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4 Toitures :

11.4.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.

11.4.2 Les toitures des constructions doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°, sauf en UL1 où les pentes sont libres.

11.5 Clôtures :

11.5.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public et l'espace naturel. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter une unité d'aspect avec le site. Elles doivent respecter les normes de sécurité en vigueur.

11.5.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.5.3 Les haies existantes doivent être préservées.

11.6 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

UL 12 : Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

12.2 Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

12.3 Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

12.4 Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

UL 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

Cette règle ne s'applique pas à l'ensemble des espaces d'activités équestres (manège, piste, ...) du secteur UL1.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle, elle comprend trois secteurs AU1, AU2 et AU3.

Cette zone est soumise à orientations d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1 Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain :

Dans le secteur AU1, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une addition d'opérations individuelles, respectant un parti d'aménagement cohérent, permettant l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doivent pas être compromise ;

Dans le secteur AU2, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient à la charge des constructeurs et soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement. Cette prise en compte implique notamment que les réseaux soient calibrés pour desservir l'ensemble de la zone.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement.

Dans le secteur AU3, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que chaque construction garantisse l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement.
- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient à la charge des constructeurs et soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement. Cette prise en compte implique notamment que les réseaux soient calibrés pour desservir l'ensemble de la zone.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu au Document d'Orientations d'Aménagement.

Tous secteurs :

- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.5.
- 2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.
- 2.7 Les commerces (sous réserve que leur surface au sol soit inférieure à 80 mètres carrés), les professions tertiaires et artisanales non génératrice de nuisances olfactives et sonores, sous réserve que le stationnement automobile généré par l'activité soit compatible avec le secteur environnant l'implantation, notamment en termes de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

La largeur de l'emprise des voies doit respecter les principes prévus dans le Document d'Orientations d'Aménagement.

AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
- 4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir

être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

- 4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

- 4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

- 4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

- 4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

- 4.4 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 5 mètres en secteur AU2 et AU3.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur AU1 :

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Pour les secteurs AU2 et AU3 :

- 7.2 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Soit $d \leq H/2 \leq 4$ m.

- 7.3 Au-delà d'une profondeur de 5 mètres à partir de l'alignement de la voie publique des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente du terrain naturel supérieure à 5%, la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m².

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics de faible emprise.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point de sablière (ou du niveau haut de l'acrotère) d'une construction est limitée à 6.5 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2 Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.3 La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

AU 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque
 - la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

11.2 Bâtiments :

- 11.2.1 Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
- 11.2.2 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 11.2.3 L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 11.2.4 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

11.3 Matériaux :

- 11.3.5 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.6 Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas) qui doivent être en harmonie avec les constructions existantes aux alentours.
- 11.3.7 Les façades d'habitation doivent être peintes et enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches) à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et les briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.8 Les futures constructions devront en outre respecter les prescriptions du nuancier du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine précisées en annexe du présent document en ce qui concerne la coloration des façades, des boiseries et des ferronneries.

11.4 Toitures :

- 11.4.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.4.3 Les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture.
- 11.4.4 Les châssis de toiture sont acceptables sur les couvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...).
- 11.4.6 Les fenêtres de toit devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade. Elles sont limitées à deux fenêtres de toit pour 10 mètres de couverture de toiture et devront être réalisées dans le 1/3 inférieur de la toiture.
- 11.4.7 Seules les lucarnes de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées. Elles devront être implantées en aplomb des façades et en bas de pente. Leur nombre est réduit à trois par pan de toiture.
- 11.5 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.6 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.5 Clôtures :

- 11.5.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.
- 11.5.2 les clôtures doivent être constituées :
- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive
 - soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.
 - soit de grilles ou palissades à claire-voie, doublées ou non d'une haie vive, surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.
 - Soit d'une haie vive limitée à 2 mètres de hauteur

S'agissant de la composition des haies, l'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites.

- 11.5.3 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.
- 11.5.4 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.6 Antennes paraboliques :

Sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

AU 12 : Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

12.2 Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

12.3 Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

12.4 Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

AU 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts respectueux du caractère rural du village.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation strictement agricole, mais contribuant également à la qualité paysagère et environnementale du village.

Cette vocation implique que la zone A soit préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

En secteur Aa uniquement :

- 1.2 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées aux articles A 2.5 et A 2.6.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ou liées à l'exploitation agricole
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister. Le nombre de logements est limité à un chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal.
- 2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.

- 2.4 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 6 mètres.

A 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

4.1 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 mètres au minimum en limite avec les zones N et les zones constructibles.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol

Néant

A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 14 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A11 : Aspect extérieur

11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque ;
- la réalisation d'autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

11.2 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.3 Matériaux :

- 11.3.1 Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- 11.3.2 Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 11.3.3 Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.

- 11.3.4 En outre, sont également autorisés, pour les annexes, bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

11.4 Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 11.4.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent être à deux pans et d'une pente supérieure à 40°. Les couvertures seront faites de tuiles de teinte rouge vieilli.
- 11.4.2 Toutefois, 30% au maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, attique, toit plat, etc.
- 11.4.3 En outre, les volumes annexes de moins de 35 m² pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.

Pour les autres usages :

- 11.4.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°. Les matériaux de couverture, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.
- 11.4.5 En outre, les volumes annexes de moins de 35 m² pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.4.6 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.
- 11.4.7 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.
- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales, les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère rural du village.

A 12 : Stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

12.2 Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

12.3 Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

12.4 Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

A 13 : Espaces libres et plantations

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère d'Etaules qui couvre notamment les espaces boisés du village et le hameau des «Aiges Moreaux».

Le secteur N comprend :

- un secteur NF couvrant les espaces forestiers dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site.
- le secteur NH et le sous-secteur NH1 couvrant le hameau des «Aiges Moreaux» construit dans les années 1970 et dont la constructibilité doit être fortement encadrée à la fois pour des raisons techniques (réseaux) et pour éviter de créer à terme un «village bis» séparé du cœur d'Etaules.
- un secteur NL destiné à pérenniser la ferme pédagogique et à permettre son développement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.
- 1.2 En secteur NL sont seules autorisées les constructions et aménagements liés et nécessaires au développement, à l'entretien et à l'exploitation de la ferme pédagogique.

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

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.5.

En secteur NF :

- 2.6 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ainsi que les abris de chasse sous condition que les demandeurs soit exclusivement les sociétés de chasse ou la commune.

En secteur NH et NH1 :

- 2.7 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal. La création de piscine découverte est également autorisée en plus du bâtiment annexe autorisé.

En sous-secteur NH1 :

- 2.8 Les constructions neuves d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4.2.2 Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

4.2.3 L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

4.3 Eaux Pluviales

4.3.1 Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales des toitures avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

4.3.2 En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4.3.3 La réutilisation de l'eau pluviale à des fins domestiques est autorisée à condition d'en informer la mairie par écrit et de se conformer aux normes et législation en vigueur.

4.4 Electricité et télécommunications : pour les nouvelles constructions les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf impératif technique justifié.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

6.2 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la Route départementale.

N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 mètres au minimum en limite avec les zones N.

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 mètres au minimum en limite avec les zones NF.

En secteur NL :

7.3 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 30 mètres au minimum en limite avec les zones NF.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine ne peut être inférieure à 15 mètres.

8.2 Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux, la distance minimale est fixée à 6 mètres.

En secteur NL :

8.3 Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine ne doit pas être inférieure à 6 mètres. Cette règle peut être adaptée dans le cas de construction d'un bâtiment annexe d'un seul niveau et d'une surface maximum de 35m².

N 9 : Emprise au sol

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

En secteur NL :

9.2 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

En secteur NL :

10.2 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermique ou photovoltaïque ;
- la réalisation d'autre dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

11.2 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.3 Matériaux :

11.3.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3.2 Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4 Toitures :

11.4.1 Les toitures des bâtiments doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°. Les matériaux de couverture, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.

11.4.3 Pour les équipements publics et d'intérêt collectif des toitures de forme et d'aspect différents peuvent être autorisées.

11.4.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.5 Clôtures :

11.5.1 Elles doivent être de conception simple, respectueux du caractère rural et naturel des espaces, leur hauteur ne doit pas dépasser 1.6m sauf contraintes techniques à justifier. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,6 mètres.

11.5.1 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

11.6 D'une manière générale, les dispositifs techniques de rétention des eaux pluviales les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulés de manière à préserver le caractère naturel des lieux.

N 12 : Stationnement

En secteur NH et sous-secteur NH1 :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par logement créé.

En secteur NL

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature des constructions et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, livraison, personnel...).

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En secteur NL

Les plantations d'arbres doivent être maintenues ou remplacées dans des proportions équivalentes.
La marge de recul inconstructible par rapport à la zone NF doit être maintenue en espace verts non imperméabilisés.
La haie existante bordant la façade Sud de la zone doit être préservée et maintenue dans son intégrité.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

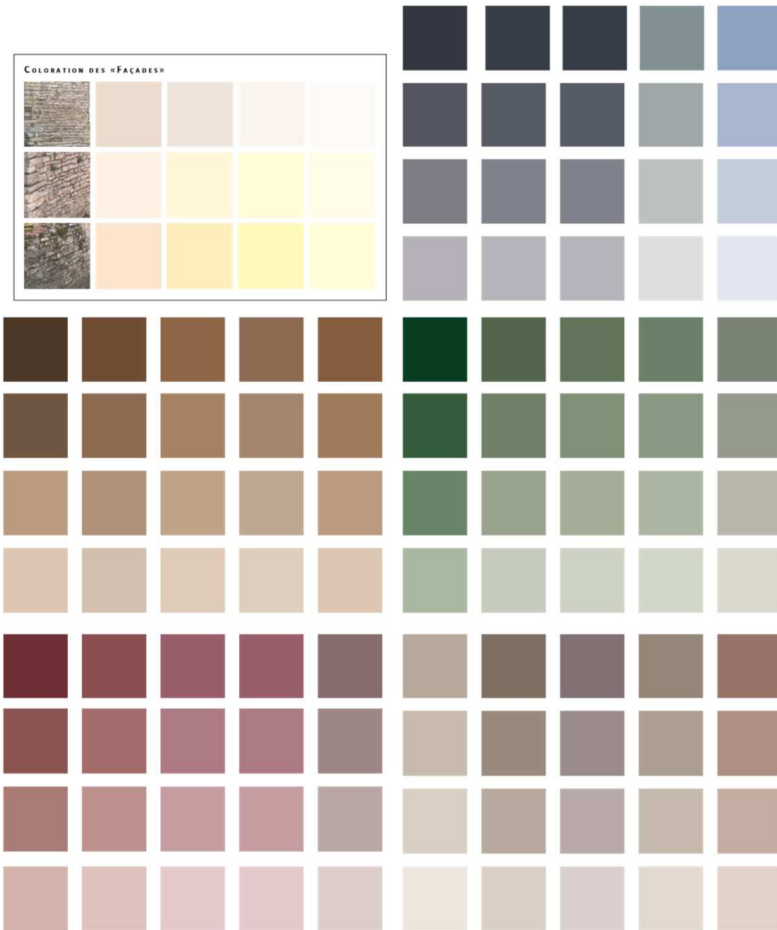
Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)**Tons d'enduits** (réf. RDS)**Tons de badigeons et peintures minérales** (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche



COLORATION DES « FAÇADES ET BOISERIES »

La coloration des façades et des boiseries des constructions doit respecter les nuanciers présentés ci-après afin de préserver les tonalités champêtres du village et de pérenniser son inscription dans le site.

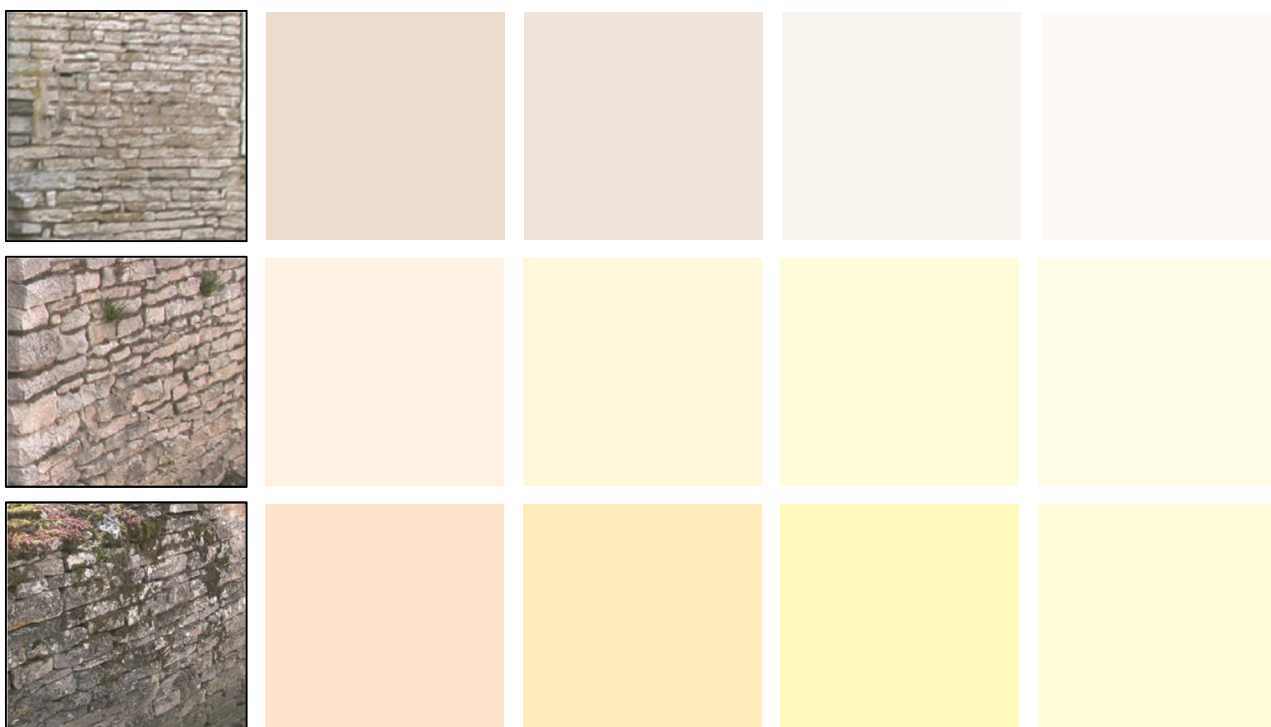


COLORATION DES « FAÇADES »

La coloration des façades doit se rapprocher finement de la palette présentée ci-dessous.

Des écarts de nuances sont tolérés sous réserve de rester proche des couleurs de la pierre naturelle du terroir et des enduits apparentés.

La coloration des boiseries est quant à elle définie ci-après.

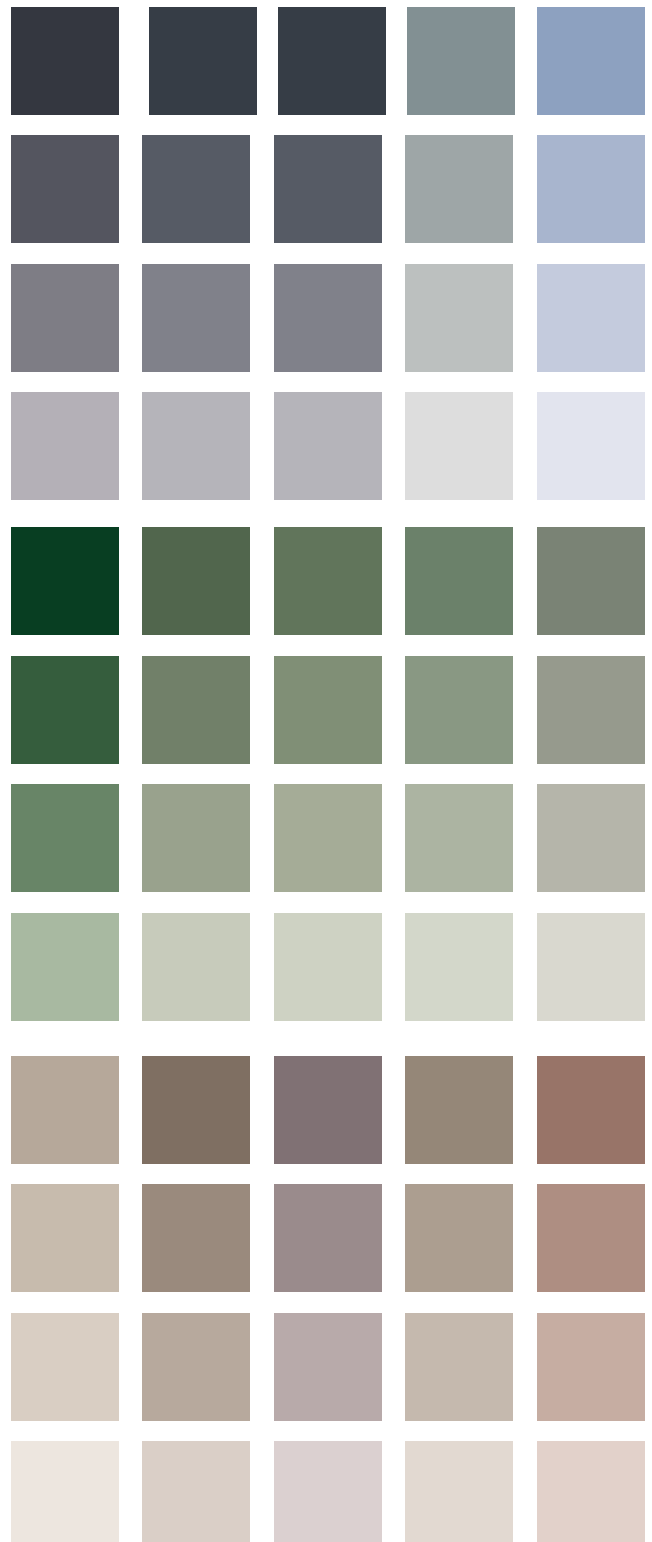
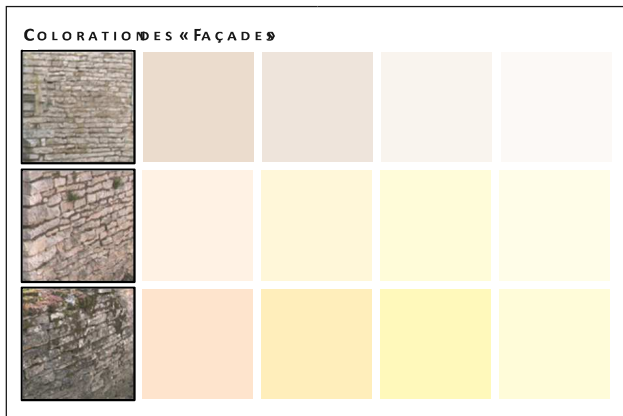


COLORATION DES « BOISERIES »

La coloration des boiseries doit se rapprocher finement de la palette présentée ci-dessous.

La coloration des boiseries est très répandue, une diversité de couleurs est possible, mais les tonalités sont généralement assez chaudes et exclues les couleurs criantes.

Les teintes retenues peuvent être d'autant plus douces que les façades restent dans leur tonalité discrète.





COMMUNE D'ETAULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

HISTORIQUE DU PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17/04/2007
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 28/03/2018 et arrêté municipal du 10/04/2018

DATE :

VISA :

Pièce n°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

AVRIL 2018



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

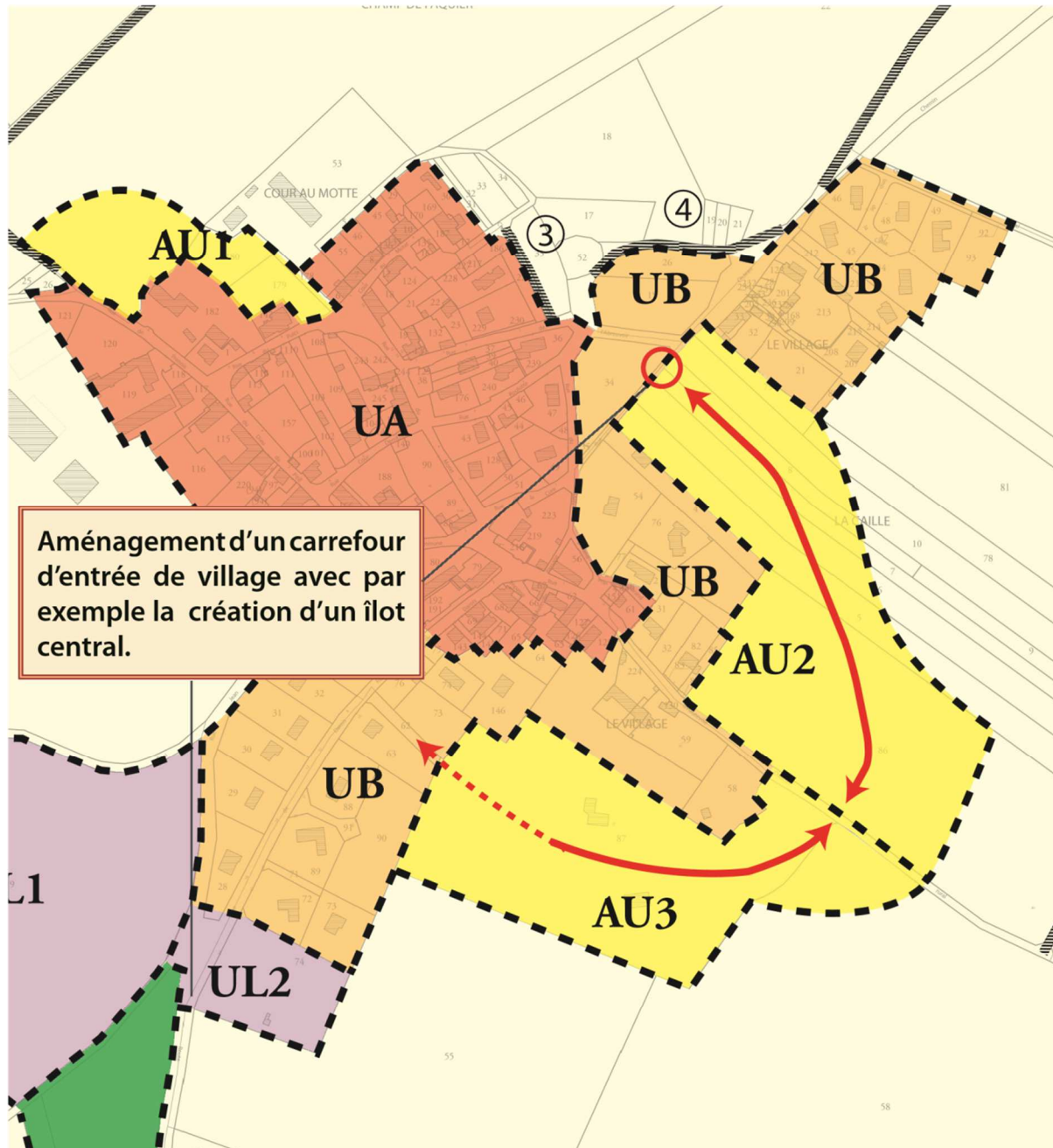
PREAMBULE

Le document d'*Orientations d'Aménagements* est opposable aux tiers pour toutes les autorisations d'urbanisme.

Les *Orientations d'Aménagements* du P.L.U. d'Etaules ont pour objectif majeur d'assurer la mixité des formes d'habitat, la desserte cohérente et l'intégration paysagère des zones d'extension urbaine (AU).

LE PRINCIPE DU SCHEMA DE VOIRIE

Le schéma de voirie structurante des zones d'extension urbaines (en rouge) a pour but de garantir un aménagement cohérent des zones à urbaniser. Le document d'Orientations d'Aménagements impose leur principe, mais il est laissé au plan d'aménagement de chaque zone le soin de finaliser leur localisation détaillée (celui-ci ne pouvant remettre en cause la dimension fonctionnelle du Schéma du présent document).



Aménagement d'un carrefour d'entrée de village avec par exemple la création d'un îlot central.

- Voirie à réaliser sur le court terme
- - Voirie ou accès à réaliser sur le long terme

I. ASSURER UNE DESSERTE COHERENTE DE LA PRINCIPALE EXTENSION URBAINE

- La localisation des principales extensions du bâti prévues au P.L.U. offre une insertion dans le site opportune à la fois pour le maintien des qualités paysagères et pour la qualité résidentielle des habitations.
- La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'*Orientations d'Aménagements* comprend un schéma de voirie pour les principaux sites d'extension du bâti.
- Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par le schéma de voirie présenté ci-contre afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par le schéma de voirie.
- Une étude préalable devra définir le tracé exact des voiries et des réseaux qui aura pour objectif d'assurer la sécurité des personnes. Les constructeurs devront prendre en compte les spécificités du terrain des extensions urbaines, notamment dans l'adoption d'un système d'évacuation des eaux pluviales performant et assurant la maîtrise des incidences en aval.
- Les voiries du secteur AU1 devront disposer d'une largeur minimale de 7 mètres. 4.5 mètres devront être réservés à la rue, en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 200 m.
- La voirie principale du secteur AU2 devra disposer d'une largeur de 12 mètres. 5 mètres devront être réservés à la rue, en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 200 m.
- Les voiries secondaires du secteur AU2 devront disposer d'une largeur d'environ 8 mètres. 4.5 mètres devront être réservés à la rue.
- Les voiries du secteur AU3 devront disposer d'une largeur d'environ 8 mètres. 4 mètres devront être réservés à la rue.

Dans tous les cas, des aires de stationnement non closes et directement accessibles depuis la voie publique devront être prévues dans les opérations d'aménagement.

II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

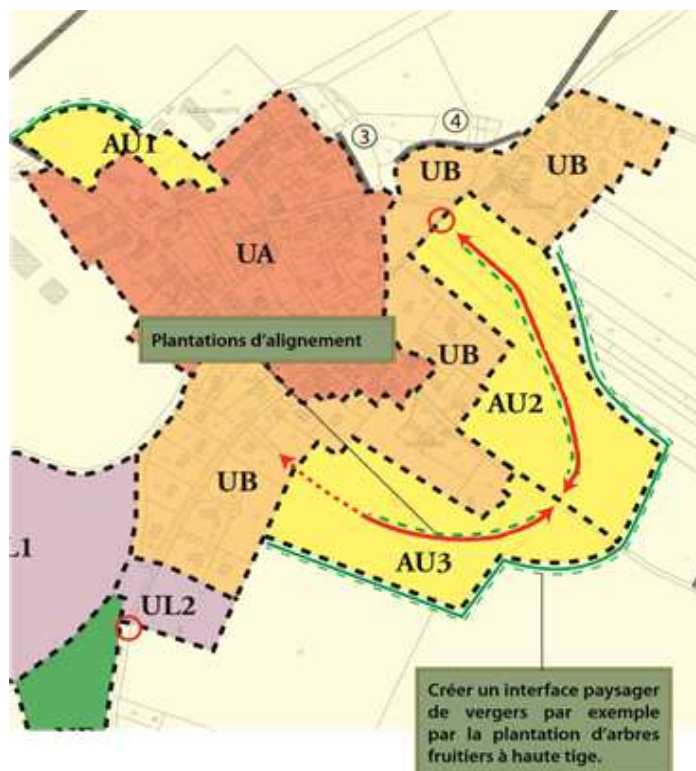
Pour chaque opération de plus de 10 logements le programme devra favoriser la mixité de typologie d'habitat via la réalisation de 10 % de logements intermédiaires, dont la moitié seront réalisés en logements locatifs.

Le traitement paysager de la voirie principale

La réalisation des voiries structurantes devra être accompagnée d'un alignement (sur un côté) d'arbres feuillus et d'une bordure en herbe (lire ci-contre) dans le but lui offrir une véritable monumentalité.

Traitement homogène et rustique des limites séparatives en relation avec l'espace naturel.

Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site.



III. INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES AU ET TRAITEMENT DES DESSERTES

III.1. Traitement paysager des voiries :

- Dans le secteur AU1, les voiries seront bordées de bandes herbeuses.
- Dans le secteur AU2 et AU3, la voirie principale sera bordée de bandes herbeuses agrémentées par un alignement d'arbres (feuillus) sur un côté.
 - L'un des côtés pourra comprendre un cheminement piéton traité de manière privilégiée en concassé et des niches de stationnement pourront être intégrées dans les bandes latérales.
 - Des bandes herbeuses seront implantées en bordure des voiries secondaires.
- Les bandes en herbes jouxtant les voies doivent permettre un traitement optimal des eaux pluviales.
 - La réalisation des voies et de la bande herbeuse devra permettre une rétention naturelle des eaux pluviales. Des puits d'infiltration ou des mini-bassins en herbes pourront être créés pour garantir une capacité d'absorption suffisante en cas d'orage.

III.2. Traitements paysagers des interfaces espaces naturels / espaces bâtis :

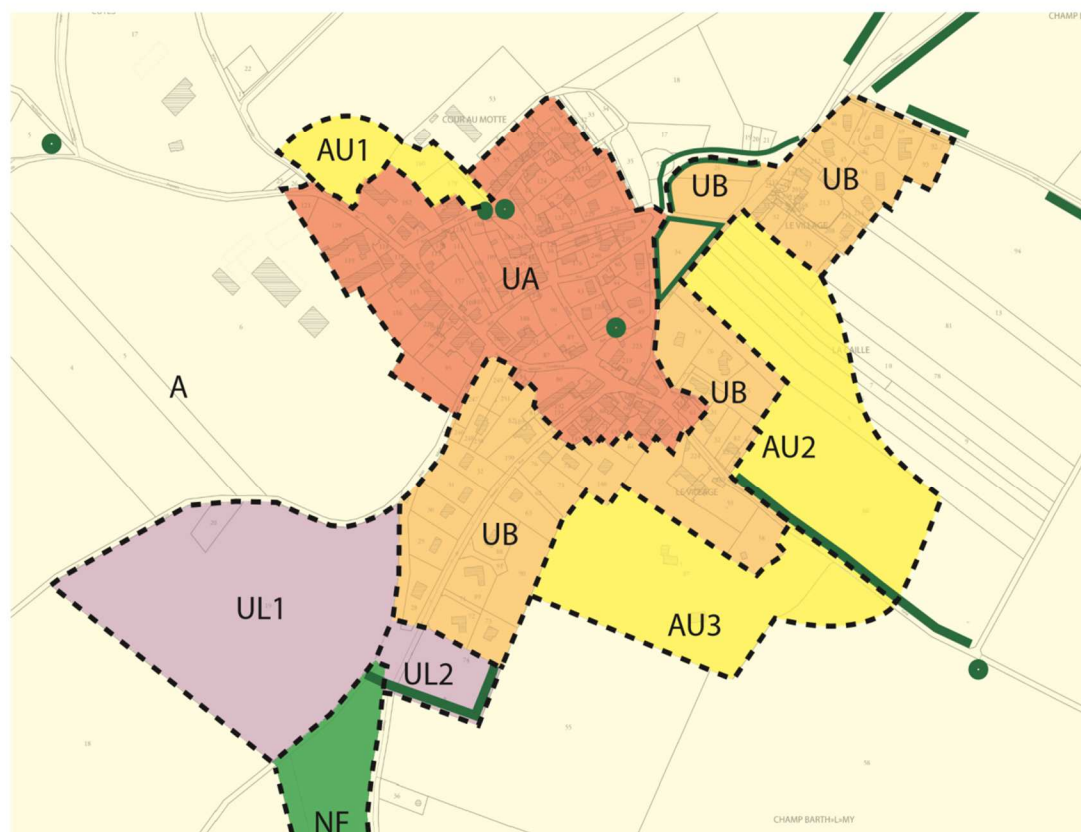
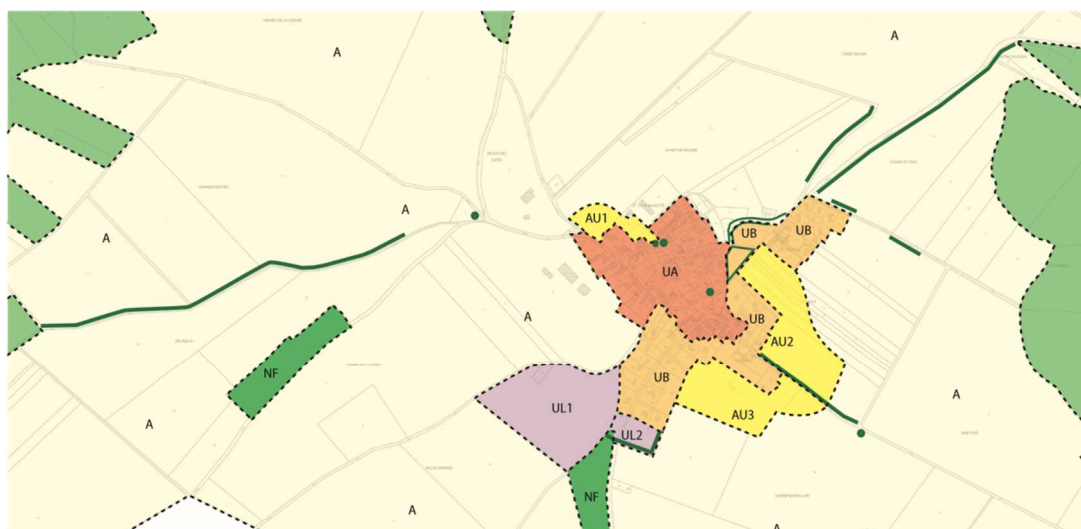
- Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, grillage vert, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site.
- L'ensemble des zones d'extension urbaines devront lors de leur mise en œuvre, assurer la constitution d'une nouvelle interface de type vergers entre l'espace naturel et l'espace bâti respectueuse du caractère du site. Les plantations devront être composées d'arbres fruitiers à haute tige.

La protection et la valorisation des haies

La protection et la valorisation des haies présentées sur le plan ci-dessous s'impose comme un impératif.

La protection et la valorisation d'arbres remarquables

La protection et la valorisation des arbres remarquables présentés sur le plan ci-dessous est un impératif. Seules des questions de sécurité peuvent justifier l'abattage des arbres. Dans ce cas la plantation d'un nouveau sujet devra être entreprise.



III.3. Protection des éléments remarquables du paysage

- Les arbres remarquables et les haies qui animent le paysage (repérés graphiquement sur le schéma ci-contre) doivent être préversés pour leur fonction écologique et paysagère.