PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ETAULES

(21255)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIECE 2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du 17/04/2007
Modification de droit commun n°1 approuvée le 24/01/2019
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du
DATE ET VISA

15 Février 2024
Le Maire,
Jean Denis ESTIVALET

DOSSIER D'APPROBATION

Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
23 FEV. 2024

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION 3

Définition des objectifs de la modification simplifiée n°1 3

Choix de la procédure 3

Bilan de la mise en application du PLU 4

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU 7

Mises à jour réglementaires 7

Un effort rédactionnel pour supprimer toutes ambiguïtés et redondances éventuelles 8

La modification des règles de recul au sein de la zone UB 10

Assouplissement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions 11

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES 13

Cadrage préalable 13

Le respect de la hiérarchie des normes 14

La prise en compte de l'environnement 14

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

DÉFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La Commune d'ETAULES est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/04/2007 et modifié selon la procédure de droit commun le 24/01/2019.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 a été lancée par arrêté du Maire en date du 21/06/2022 en vue de permettre l'ajustement de certaines prescriptions réglementaires des zones UA, UB, UL, AU, A et N suite au retour d'expérience du PLU. Il s'agit notamment de :

- Mettre à jour les dispositions générales, en particulier les articles du Code de l'Urbanisme
- Supprimer les références aux caractéristiques des terrains
- Admettre des mesures dérogatoires aux prescriptions relatives aux hauteurs maximales
- Assouplir le régime relatif aux clôtures
- Simplifier et détailler les prescriptions relatives aux toitures
- Admettre des dérogations en dessous d'un certain seuil déterminé d'emprise au sol pour certaines extensions/annexes
- Exempter les extensions de bâtiments existants non conformes du respect du SDAP
- Compléter les dispositions relatives aux toits-terrasses
- Supprimer les mentions relatives au COS
- Adapter les règles de recul aux circonstances locales

CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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 ». En l'espèce, l'objet poursuivie par la procédure mise en œuvre à ETAULES est précisément la modification d'articles du règlement du PLU. La procédure juridique est donc bien celle de la modification.

La modification peut être de deux ordres : de droit commun (article L153-41 CU) ou simplifiée (articles L153-45 à 48 CU).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

- la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;

- la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
- 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 (L.153-31 CU)
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
- 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 (L.153-31 CU)
- Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
- Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 2.

Les modifications poursuivies dans le cadre de la procédure s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du PLU au plus tard six ans après l'approbation du PLU ou lors de la délibération ayant décidé de sa modification.

Cette analyse est effectuée au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Elle peut inclure notamment le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales :

« Le maire d'une commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.
Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.
Le rapport donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote.
Le rapport et l'avis du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante font l'objet d'une publication dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 2131-1.
Dans un délai de quinze jours à compter de leur publication, ils sont transmis aux représentants de l'Etat dans la région et dans le département, au président du conseil régional ainsi que, selon le cas, au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au président de l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise notamment les indicateurs et les données qui doivent figurer dans le rapport ainsi que les conditions dans lesquelles l'Etat met à la disposition des collectivités concernées les données de l'observatoire de l'artificialisation. »

Le rapport de présentation du PLU ne dresse pas d'indicateur permettant d'assurer le suivi de l'évolution du PLU, parti est donc pris de s'appuyer sur les possibilités de développement qu'offrent encore la trame urbaine (tant en renouvellement au sein de la zone U, qu'en extension au sein de la zone 1AU).

Le présent bilan va donc être établit au regard des orientation du PADD, à savoir :

- Aboutir à un objectif démographique de l'ordre de 325 habitants d'ici 2025 via l'accueil de 50 nouvelles résidences.
- Favoriser le développement d'une offre de logements locatifs afin d'atteindre un équilibre d'au moins 30% de locatifs sur les 50 résidences (soit environ 15 logements locatifs).
- Une disponibilité foncière de 4 hectares en extension en évitant les extensions linéaires et l'allongement du village.
- Préserver la lisière urbaine nord en valorisant le chemin de ronde du village. Restreindre le développement de la façade Sud-Ouest aux bâtiments agricoles et équestres tout en préservant les haies et buissons.
- Le développement du bourg sur la façade Est centré autour d'un bouclage de voirie.
- Préserver la constitution des limites séparatives des entités bâties en pierre avec une omniprésence du végétal à pérenniser.
- Valoriser les promenades autours du village (création du chemin de ronde).

Force est de constater que le développement du bourg est resté très modéré et que la préservation des éléments identitaires a été maintenue, notamment les haies présentes sur la lisière urbaine Sud comme l'illustrent les photos aériennes issues de juillet 2010 (à gauche) et d'août 2020 (à droite).

Les constructions se sont développées au sein de la trame urbaine, principalement dans la première zone de développement. Le report des plans cadastraux de 2010 (en orange) et 2023 (en rouge) permettent l'illustrer ce phénomène de remplissage qui se poursuit au sein du lotissement.

La trame urbaine conserve la forme qu'elle avait en 2007 lors de l'approbation du PLU et tout du moins, elle s'inscrit dans la continuité des réflexions de développement engagées.

En matière de croissance démographique il est souligné que la Commune comptabilise 325 habitants en 2019 (d'après le recensement INSEE), elle semble donc presque avoir atteint les objectifs de développement affichés. Cette population a connu une croissance corrélée à l'évolution du parc de résidences principales, lequel a toutefois évolué de seulement 25 logements entre 1999 et 2004 (année de référence INSEE du PLU initial). Ce constat permet de mettre en évidence un dynamisme de la population puisqu'avec un peu plus de la moitié des logements programmés, la commune a pu remplir les objectifs de développement escomptés. Il semble ainsi que les dynamiques démographiques aient été mal ou peu anticipées, l'accueil de la population semble donc avoir été possible grâce à l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants, en témoigne l'évolution de la courbe des personnes des ménages qui passe de 3 personnes en 1999, à 2.46 en 2013, pour finalement s'établir à 2.71 en 2019.

Ce dynamisme démographique est un facteur permettant de mettre en avant l'attractivité du territoire. Il convient toutefois de se questionner sur l'immobilisme des zones AU1 et AU3 pour comprendre pourquoi ces zones n'ont pas pu se développer jusqu'à aujourd'hui.

Il s'agira également pour les élus d'évaluer si la poursuite du développement du parc de logements initialement programmé doit être maintenue, notamment au regard des capacités des réseaux et des enjeux récemment imposés par la loi Climat et résilience d'Août 2021. L'opportunité de réviser le PLU afin de le mettre en compatibilité avec les objectifs du SRADDET en cours de modification (pour intégrer les enjeux de la loi climat et résilience) sera à définir en temps utiles une fois ce document approuvé (notamment au regard de l'emprise des zones de développement restant à mobiliser). Quoi qu'il en soit les modifications engagées à travers la présente procédure de modification simplifiée ne sont pas de nature à modifier l'équilibre global du document.

Il ressort des éléments du bilan que la Commune a besoin de mobiliser du logement supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants dans la poursuite des orientations du PADD. Les emprises nécessaires mobilisables au sein du bourg sont pour le moment jugées suffisantes pour répondre à ces enjeux.

CHAPITRE 2 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU

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

MISES À JOUR RÉGLEMENTAIRES

Le règlement du PLU fait l'objet de modification d'ordre réglementaire afin de tenir compte de la mise à jour des règles de droit (la codification des articles du code ayant été modifiée). De plus, la modification simplifiée conduit à supprimer les mentions désuètes (POS, article 5 et article 14).

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.

RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À 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.*

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article L.151-9 ancien 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, NH1et NL.*

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.

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.151-41 ancien article ~~L. 123-1~~ du Code de l'Urbanisme) 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.152-2 ancien article ~~L.123-17~~ du Code de l'Urbanisme.

~~UA5, UB5, UL5, AU5, A5, N5 : Caractéristiques des terrains~~

~~Néant.~~

~~UA14, UB14, UL14, AU14, A14, N14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Néant.~~

UN EFFORT RÉDACTIONNEL POUR SUPPRIMER TOUTES AMBIGUÏTÉS ET REDONDANCES ÉVENTUELLES

Il s'agit de simplifier l'interprétation de certaines dispositions réglementaires en veillant notamment à supprimer les redondances et ambiguïtés sources d'interprétation au sein des articles 10 et 11.

Dans leur formulation antérieure, les articles 10 des zones UA, UB, AU, A et N permettaient un dépassement de la hauteur maximale des constructions dans la zone concernée lorsqu'il s'agissait d'un ouvrage technique de « faible emprise ». Or l'interprétation de cette notion donnait lieu à une certaine subjectivité dans l'analyse par les instructeurs des autorisations d'urbanisme. En ce sens, la modification simplifiée précise la formulation en indiquant que cette dérogation concerne lesdits ouvrages dès lors qu'ils sont d'une emprise au sol inférieure à 25m². Cette évolution vise à simplifier l'instruction d'une part, et à apporter plus de souplesse pour les pétitionnaires en permettant certains ouvrages qui, de fait, ne consistent pas en une consommation foncière importante d'autre part.

Le même principe est employé au sein de l'article 11 des zones UA les volumes annexes de faibles emprises. Dans la même logique, les notions se trouve complétée pour imposer une surface d'emprise au sol maximum de 25m² au-delà de laquelle l'exception en matière de pente de toiture n'est plus applicable.

Toujours au sein des articles 11 des zones UA le terme « harmonie » employé pour les prescriptions liées aux matériaux est modifié pour encadrer plus précisément la volonté des auteurs du PLU (ce terme étant également sujet à interprétation). Il est remplacé par la notion de cohérence qui dispose d'un encadrement plus précis. Le premier emportant une interprétation bien plus subjective. La cohérence n'implique en effet pas de parti pris esthétique.

Les articles 11 des zone UA, UB et AU sont complétés pour exempter les abris de jardins de moins de 15m² des règles de matériaux (ces derniers répondant la plupart du temps à des modèles préfabriqués). Il s'agit là de ne pas bloquer les usagers tout en limitant la dérogation à des abris de jardin à l'emprise restreinte. En effet, ces derniers imposaient une homogénéité entre les façades de la construction considérée et celle des constructions existantes aux alentours mais offraient une exception pour les vérandas. La modification simplifiée vient étendre cette dérogation aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15m². Cette évolution participe de la simplification et de l'assouplissement du PLU d'Etaules, sans pour autant impacter les constructions de façon intrinsèque, elle vise uniquement un assouplissement des prescriptions esthétiques. La plus grande souplesse accordée se justifie par la faible emprise et par la nature même des abris de jardin qui ont, de manière générale, quasiment systématiquement des façades différentes de celles des constructions principales.

Toutes ces modifications ne sont pas de nature à accroitre les droits à bâtir dans le sens où les constructions visées étaient déjà toutes autorisées dans les zones respectives, il ne s'agit là que de faciliter leur implantation au regard des règles d'aspect tout en conservant une cohérence architecturale et urbaine globale.

UA10, UB10, AU10, A10 : 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 (inférieure à 25m² d'emprise au sol) 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.

N 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.
En secteur NH et sous-secteur NH1 :
10.1 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 (inférieure à 25m² d'emprise au sol) 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 faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UA11, UB11, AU11 : Aspect extérieur
11.3 Matériaux
11.3.2 Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherché dans le traitement de toutes les façades (sauf les vérandas et abris de jardin de moins de 15m² d'emprise au sol) qui doivent être en ~~harmonie~~ cohérence avec les constructions existantes aux alentours.

UA11, UB11, AU11, N11 : Aspect extérieur
11.4 Toitures
11.4.2 Cependant, les volumes annexes de faible emprise (inférieure à 25m² d'emprise au sol) pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente supérieure à 20°.

LA MODIFICATION DES RÈGLES DE RECUL AU SEIN DE LA ZONE UB

Les règles de recul des zones UA et UB sont quelques peu adaptées pour prendre en compte le contexte architectural et permette la mise en œuvre de projet de renouvellement dans la poursuite des objectifs de limitation de la consommation et de l'artificialisation des terres. Les modifications permettent ainsi une plus grande adaptation aux circonstances locales tout en clarifiant les termes utilisés (lesquels n'ont pas de base réglementaire précise).

En effet, l'article 6 prévoit une dérogation à la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas d'un alignement architectural clairement défini sur la zone. Or aucune disposition réglementaire ne vient encadrer cette notion d'alignement architectural.

Parti est pris de modifier la règle et de l'exprimer au regard des constructions existantes. Les extensions et constructions nouvelles peuvent donc déroger à la règle de recul de base lorsqu'il s'agit de composer avec les constructions existantes. Afin de conserver les alignements existants, les constructions doivent respecter le recul des constructions existantes lorsqu'elles s'y adossent. Ne sont donc plus soumises à ce principe de dérogation les constructions libres, c'est-à-dire non adossées à une construction existante.

Les articles 7 des zones UB et AU permettent une dérogation, sous conditions, à la distance de recul imposée vis-à-vis des limites séparatives pour les constructions et extensions nouvelles lorsqu'elles s'adossent à une construction existante, la longueur sur limite étant alors limitée à 6m d'un seul côté ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs.

Cet article modifié vise à apporter plus de souplesse aux pétitionnaires et à permettre des extensions dans des configurations que ne permettaient jusqu'ici pas le PLU. Ainsi, une dérogation à la règle de base est apportée pour les extensions ou constructions adossés à une construction existante, ces dernières doivent toutefois s'inscrire dans le gabarit de la construction originelle pour garantir une certaine cohérence architecturale.

Ces modifications ne sont pas de nature à accroître de plus de 20% les droits à bâtir dans le sens où cette exception ne s'applique qu'au droit des constructions existantes.

UA6 / UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone UA : 6.1Les constructions peuvent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.
Pour la zone UB 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.~~
Pour les deux zones 6.2 : Les extensions et constructions nouvelles sont admises avec un recul inférieur aux règles édictées ci-dessus, à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante à laquelle elles s'adossent (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

UB7 : 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. Les dispositions ci-dessus peuvent être écartées en cas d'extension ou de constructions adossées à une construction existante, dans ce cas la longueur observée respectera au maximum celle existante sur la limite.

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.

AU7 : 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. Les dispositions ci-dessus peuvent être écartées en cas d'extension ou de constructions adossées à une construction existante, dans ce cas la longueur observée respectera au maximum celle existante sur la limite.

ASSOUPLISSEMENT DES RÈGLES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les articles 11 des zones du PLU sont modifiés comme suit :

- **S'agissant des matériaux au sein des zones UA et UB** : Le règlement renvoi au nuancier réalisé par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine et annexé au PLU pour le choix des couleurs des façades, boiseries et ferronneries. La modification simplifiée vient ajouter une exemption à cette prescription pour les extensions ou la création d'annexes (à l'exception des abris de jardin de moins de 15m² d'emprise) à des constructions existantes qui ne respectent pas ledit nuancier. Cette modification permet plus de souplesse et constitue également une réponse de bon sens à une réalité : de nombreuses constructions antérieures au PLU ne respectent pas le nuancier imposé et il serait donc incohérent d'imposer un coloris, aux éventuelles annexes ou extensions de ces constructions, qui soit de nature à trancher avec l'existant. Cette mesure permet une plus grande uniformité visuelle et une plus grande cohérence.

  11.3.1 *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. En cas d'extension sur une construction existante ou de création de bâtiments annexes (hormis les abris de jardins de moins de 15m² d'emprise au sol) qui ne respecteraient pas les prescriptions du nuancier, la coloration des façades, boiseries et ferronneries devra respecter les nuances de la construction existante.*

- **S'agissant des règles de clôtures au sein des zones UA, UB et AU** : le règlement entend encadrer la composition des clôtures tant sur rue qu'entre limites séparatives. Il n'appartient pas au PLU de réglementer la composition des clôtures sur limites séparative, c'est la raison pour laquelle le règlement est compléter pour n'imposer ces prescriptions qu'aux seules clôtures sur rue. Cela signifie que les caractéristiques exigées pour les clôtures ne concernent désormais plus que les limites de parcelles formant une frontière entre la parcelle du pétitionnaire et le domaine public (ou le domaine privé lorsque la rue est un passage de droit privé le cas échéant). Cette évolution réduit en grande partie les contraintes pesant sur les pétitionnaires qui se trouvent relativement libres dans leur choix pour la clôture des autres limites séparatives de leur terrain (mais toujours encadrés par les règles du code civil).
  De même, le règlement de la zone AU est également modifié pour supprimer la notion relative au délai de réalisation des travaux, ce délai étant déjà encadré par la loi et codifié dans le code de l'urbanisme. Le maintien de cette prescription dans le règlement du PLU est donc jugée superflu et sa suppression s'entend donc dans une logique de simplification.

11.5.1 *Les clôtures sur rue 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 2mètres tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage.*
- *les plantations de haies (doublant les murs et mur bahut) doivent être limitées à une hauteur de 2mètres. L'utilisation d'essences locales, à feuilles caduques est préconisée. Les plantations de résineux et de feuillus persistants (thuya, laurier, ...) sont interdites*

~~*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.*~~

- **S'agissant des règles relatives au toitures au sein des zones UA, UB et AU** :
  Deux modifications principales sont apportées. La première concerne les zones UB et AU, lesquelles admettent les toitures terrasses lorsqu'elles ne constituaient pas un lieu de vie. Une interprétation différente était faite entre la volonté des auteurs du PLU et le service instructeur, il est donc proposé de clarifier la notion employée. Les toitures terrasses sont désormais autorisées là la seule condition de ne garantir une accessibilité uniquement technique pour les besoins d'entretien.
  De plus, le règlement des zones UA, UB et AU est modifié et réécrit pour lever les incohérences réglementaires. Les règles restent inchangées dans leur ensemble mais sont réarticulées pour en comprendre la logique. Seule la notion liée à l'implantation dans le 1/3 inférieur de la toiture est supprimée pour faciliter les projets de réhabilitation et une disposition liée à la possibilité de maintenir les ouvertures existantes (non autorisées par le règlement) est ajoutée pour conserver l'aspect des constructions.

Au sein des zones UB / AU

11.4.1 *Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent avec harmonie dans un jeu de toiture. Toutefois ces dernières ne devront pas constituer un lieu de vie, c'est à dire qu'elles ne devront pas être accessibles sauf pour des motifs techniques liés à des obligations d'entretien.*

Au sein des zones UB / AU

11.4.2 ~~*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.*~~

11.4.3 : Les ouvertures de toit comportent les fenêtres de toit de type châssis de toiture et lucarnes (dont seules les lucarnes de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées). Elles devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de toit devront être implantées en aplomb des façades, leur nombre est limité à deux ouvertures de toit pour 10 mètres de couverture dans une limite maximum de trois ouvertures par pan de toiture.

En cas de réhabilitation le maintien des ouvertures existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée.

Au sein de la zone UA

11.4.3 ~~*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.*~~

11.4.3 : Les ouvertures de toit comportent les fenêtres de toit de type châssis de toiture (seules sont acceptables sur les ouvertures non visibles de l'espace public (côté jardin, cours intérieures, ...)) et lucarnes (dont seules les lucarnes de type jacobine, lucarne pignon, ou lucarne à croupe sont autorisées). Elles devront être implantées dans l'axe des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de toit devront être implantées en aplomb des façades, leur nombre est limité à deux ouvertures de toit pour 10 mètres de couverture dans une limite maximum de trois ouvertures par pan de toiture.

En cas de réhabilitation le maintien des ouvertures existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée.

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

CADRAGE PRÉALABLE

Les dispositions relatives aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme ont été renforcées par la loi du 07/12/2020 portant accélération et simplification de l'action publique.

La réalisation d'une évaluation environnementale est conditionnée aux incidences du projet sur l'environnement. Ainsi l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme stipule que les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans le cas où elles prévoient des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'autorité environnementale a été saisie sur la demande de cas par cas, elle a rendu un avis tacite en date du 24/05/2023. La présente modification simplifiée n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

LE RESPECT DE LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme issus de sa version modifiée par l'ordonnance n°2020-745 du 17/06/2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit, si besoin, être rendu compatible avec les documents de normes supérieure (notamment le SCOT) dans un délai de trois ans selon l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme.

Bien entendu, la présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables sont compatibles avec celles du SCOT, 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 notion de compatibilité n'a pas de définition juridique précise, mais ses contours ont été à de nombreuses reprises affinés et définis via différentes jurisprudences. Ainsi, la notion de compatibilité permet de s'écarter de la règle, dans la mesure où le projet n'est pas contradictoire avec les orientations ou principes fondamentaux mis en avant et que cela contribue à leur réalisation même partiellement (le Conseil d'Etat dans ses différents arrêts fonde ainsi le principe de non contradiction et de non contrariété avec les options fondamentales du schéma).

Conseil d'Etat du 15/12/2017 : "qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives [le projet ne rentre pas dans ces cas], ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent".

En d'autres termes, la notion de compatibilité induit que les décisions retenues ne fassent pas obstacle aux orientations générales du schéma. L'incompatibilité ne pourra être manifeste qu'en cas de digression substantielle vis-à-vis des orientations générales du schéma.

Bien entendu, la présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables sont compatibles avec celles du SCOT, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

D'une manière générale, les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT approuvé le 19/12/2019 dans le sens où elles portent principalement sur les formes architecturales et les possibilités de renouvellement urbain.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme 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 approfondie lors du PLU de 2007 qui a conclue en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'ETAULES, en dehors du bourg depuis le PLU modifié de 2019.

D'une manière générale, les modifications apportées au règlement ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts éventuels sur l'environnement dans le sens où il s'agit notamment de modifier à la marge les règles concernant :

- Les dispositions générales, par l'intermédiaire d'un « toilettage » et d'une mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme.
- La réorganisation des dispositions réglementaires afin de faciliter l'appréhension des règles en matière de hauteur.
- La suppression des notions trop subjectives ou interprétatives sans remettre en cause les prescriptions initiales ainsi que des clarifications et caractérisations de certaines règles.
- Préciser le contenu de certains articles afin de réduire les problématiques d'interprétation : précisions prévoyant notamment des seuils d'emprise en dessous desquels des dérogations aux principes du PLU sont admises.
- Admettre des mesures dérogatoires pour certaines extensions et annexes réalisées sur des constructions existantes dans un objectif de cohérence.
- Supprimer certaines prescriptions jugées trop limitatives en matière de clôtures et de fenêtres de toit.
- Assurer une meilleure cohérence du bâti et une plus grande souplesse en ne remettant pas en cause l'apparence des constructions existantes en cas d'extension ou d'annexe.

Les évolutions tendent donc globalement à avoir un impact esthétique et visuel plutôt que sur la consommation foncière en tant que telle. Elles se limitent essentiellement à moduler certaines prescriptions relatives à la manière de bâtir, sans impacter les orientations du PLU ni les facultés de construire. L'objectif principal est de rendre le règlement plus opérationnel et souple en le modelant afin qu'il prenne mieux en compte les caractéristiques urbaines d'ETAULES.

La modification contribue d'une certaine façon à traduire les objectifs de la loi climat et résilience en favorisant autant que faire se peut le renouvellement urbain et la réhabilitation du patrimoine existant.

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 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2019

DATE :

VISA :

Pièce n°2

Notice explicative de la modification

Dossier d'approbation
24 Janvier 2019

DORGAT
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 APPORTEES 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 Nl 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'allégement 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 apparait 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. »

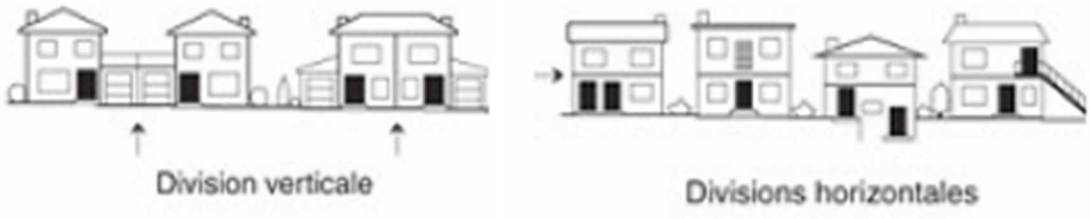
Bien entendu l'orientation du PADD est générale et doit trouver application sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Toutefois bien qu'aucune prescription réglementaire ne soit chiffrée, le développement d'Etaules a tout de même privilégié le développement du marché locatif (principalement 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 parait 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 logements 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 pallier) 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 permettrons 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 100 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 Nl 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'allégement 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 loisirs 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 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 sise 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 visée 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 ambigüité 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 privatifs, 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 tout 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.
Au final, ne plus fixer de taille ou de dispositif adapté permet d'ouvrir la règle et de laisser un moyen de manœuvre plus souple au porteur de projet qui devra dans tous les cas justifier du respect de la règle dans son autorisation d'urbanisme.
Suite à la demande des élus, le règlement est complété s'agissant de l'usage des eaux pluviales afin de tenir compte de l'évolution des modes de vie et de la réutilisation des eaux pluviales pour des fins domestiques (usages de plus en plus fréquents). Cela permet notamment à la commune d'avoir une visibilité sur l'utilisation d'eau de pluie rejetée dans le réseau d'assainissement après utilisation à des fins domestiques (toilettes ou machine à laver par exemple).
L'obligation du respect des normes en vigueur est rappelée afin de conscientiser le pétitionnaire de leur existence et que ce choix s'accompagne d'obligations. Une fois de plus la formulation est choisie afin de ne pas figer la règle dans le PLU en cas d'évolution des textes.

Par normes et législations en vigueur s'entend notamment le respect du Code général des collectivités territoriales dans ses articles R2224-6 à R2224-22-6 et particulièrement les articles :

- R2224-19 indiquant que : « *Tout service public d'assainissement, quel que soit son mode d'exploitation, donne lieu à la perception de redevances d'assainissement* […], »
- R2224-19-2 indiquant que « *La redevance d'assainissement collectif comprend une partie variable et, le cas échéant, une partie fixe. La partie variable est déterminée en fonction du volume d'eau prélevé par l'usager sur le réseau public de distribution ou sur toute autre source, dont l'usage génère le rejet d'une eau usée collectée par le service d'assainissement. […]* »
- R2224-19-4 Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public doit en faire la déclaration à la mairie. Dans le cas où l'usage de cette eau générerait le rejet d'eaux usées collectées par le service d'assainissement, la redevance d'assainissement collectif est calculée :
  - *soit par mesure directe au moyen de dispositifs de comptage posés et entretenus aux frais de l'usager et dont les relevés sont transmis au service d'assainissement […] ;*
  - *soit, en l'absence de dispositifs de comptage, de justification de la conformité des dispositifs de comptage à la réglementation ou de transmission des relevés, sur la base de critères permettant d'évaluer le volume d'eau prélevé, définis par la même autorité et prenant en compte notamment la surface de l'habitation et du terrain, le nombre d'habitants, la durée du séjour*

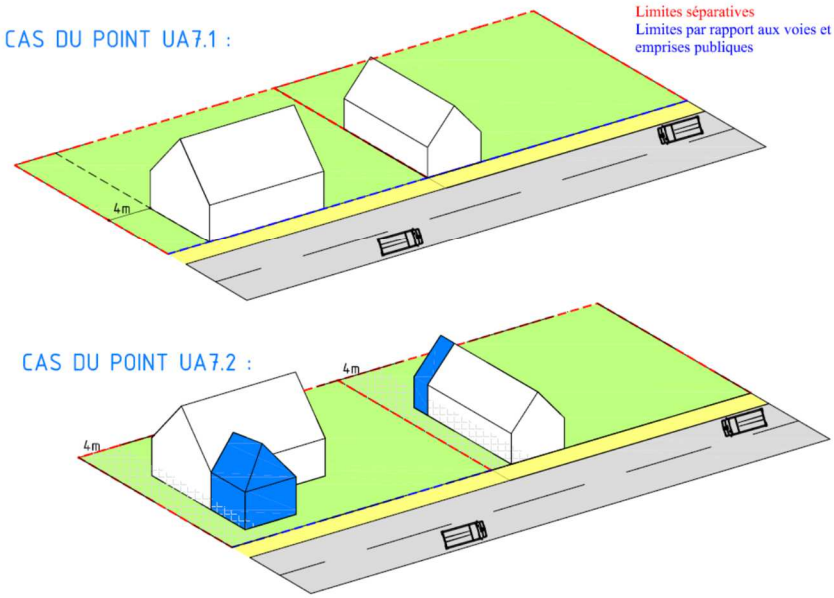
Les articles 6 et 8 des zones AU sont assouplis pour favoriser une certaine densification. Ainsi, la règle de recul de 8 mètres imposée pour chaque construction est portée à 4 mètres et la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques est ramenée à 5 mètres au lieu de 6. Maintenir une règle de 5 mètres permet de maintenir un recul suffisant pour assurer le stationnement d'un véhicule devant la porte de garage, véhicule qui ne sera pas obligé d'effectuer ses manœuvres d'entrée et de sortie sur une partie du domaine public.

Le **règlement de l'article** 7 de la zone UA est modifié pour permettre la reformulation des prescriptions réglementaires ce qui permet de mieux appréhender le contenu de la règle, de la clarifier et de lever toute ambiguïté éventuelle. L'esprit n'est pas modifié mais un effort de rédaction permet une approche plus compréhensible.
Initialement, le règlement prévoyait que « *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* ». 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.

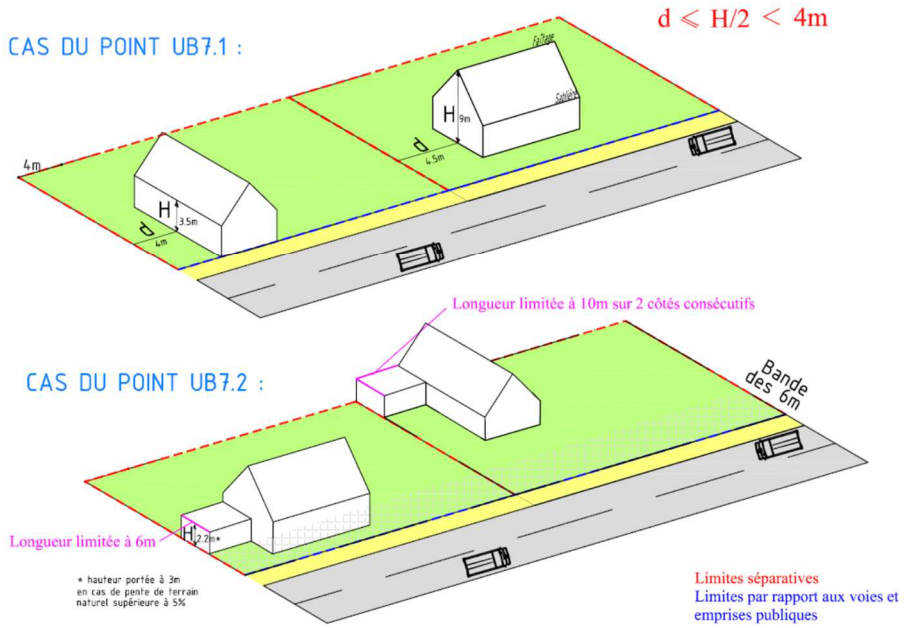
En zone UB, l'article 7 du règlement est complété pour préciser la notion de pente de terrain et prendre la pente du terrain naturel pour le calcul de la règle de hauteur des constructions admises en limite. Initialement, le règlement prévoyait que la hauteur sur limite des constructions était limitée 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

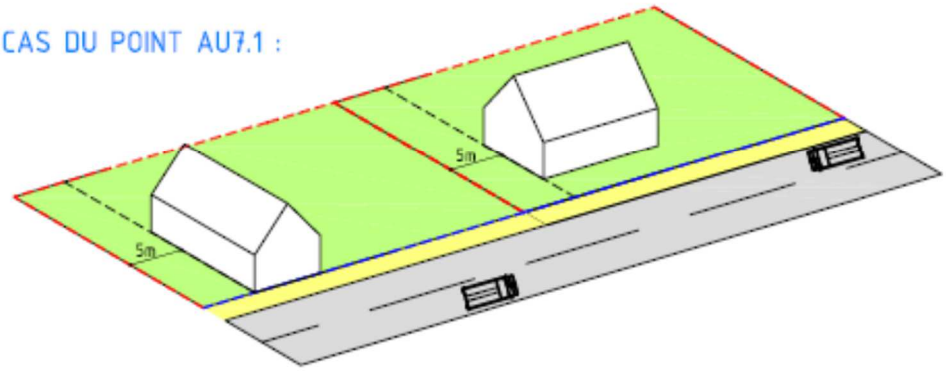


Article UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES



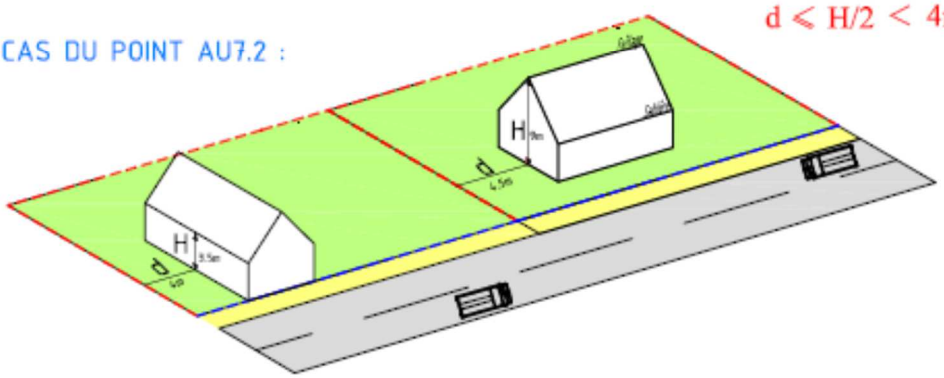
Article UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

CAS DU POINT AU7.1 :

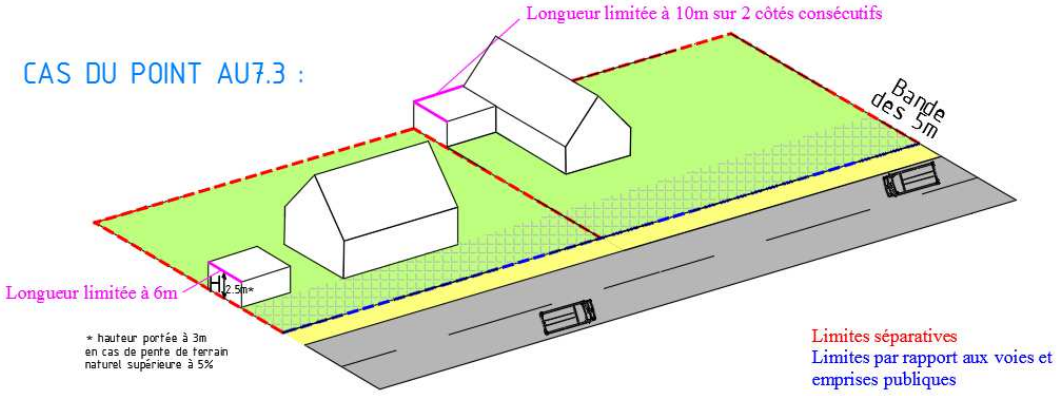


CAS DU POINT AU7.2 :

$d \leqslant H/2 < 4m$

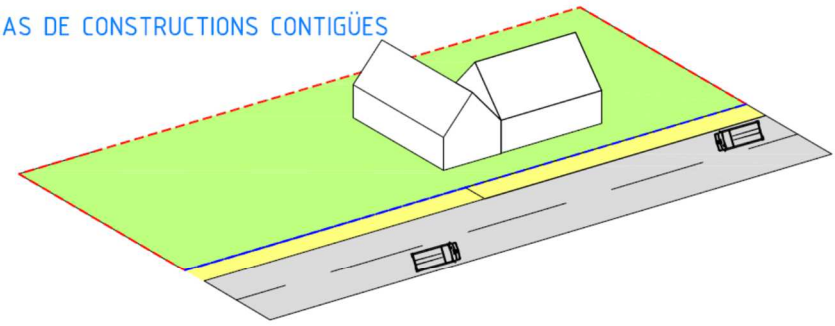


CAS DU POINT AU7.3 :



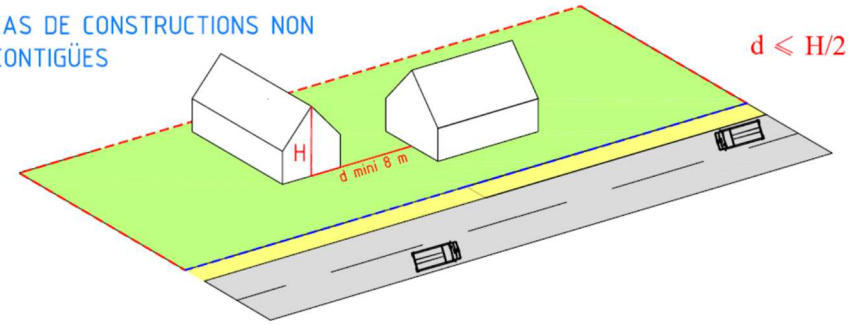
Article UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

CAS DE CONSTRUCTIONS CONTIGÜES



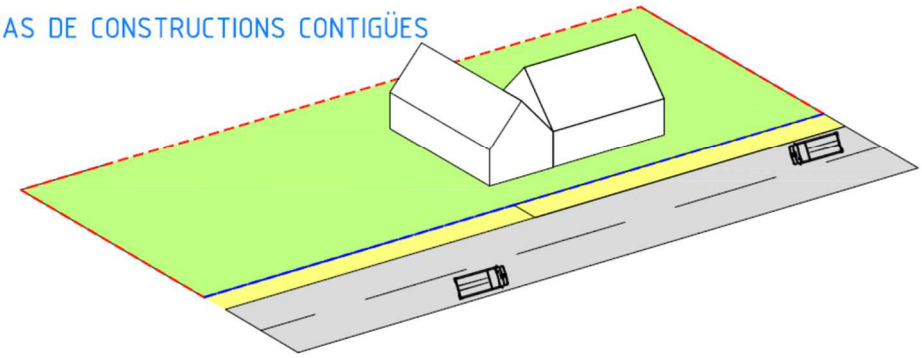
CAS DE CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES

$d \leqslant H/2 < 8m$



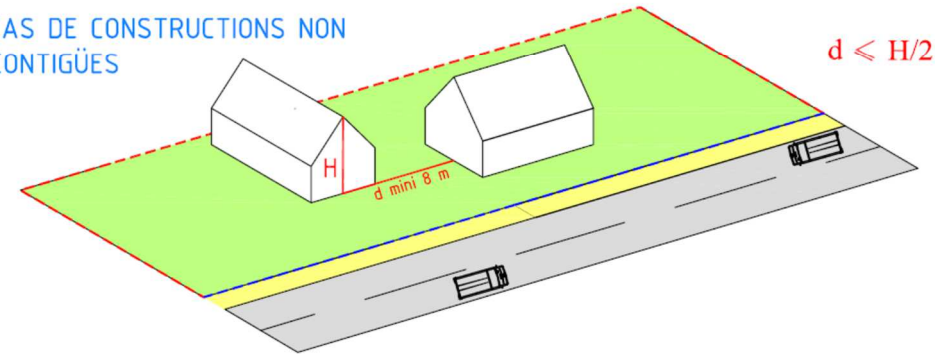
Article AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

CAS DE CONSTRUCTIONS CONTIGÜES



CAS DE CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES

$d \leqslant H/2 < 8m$



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.

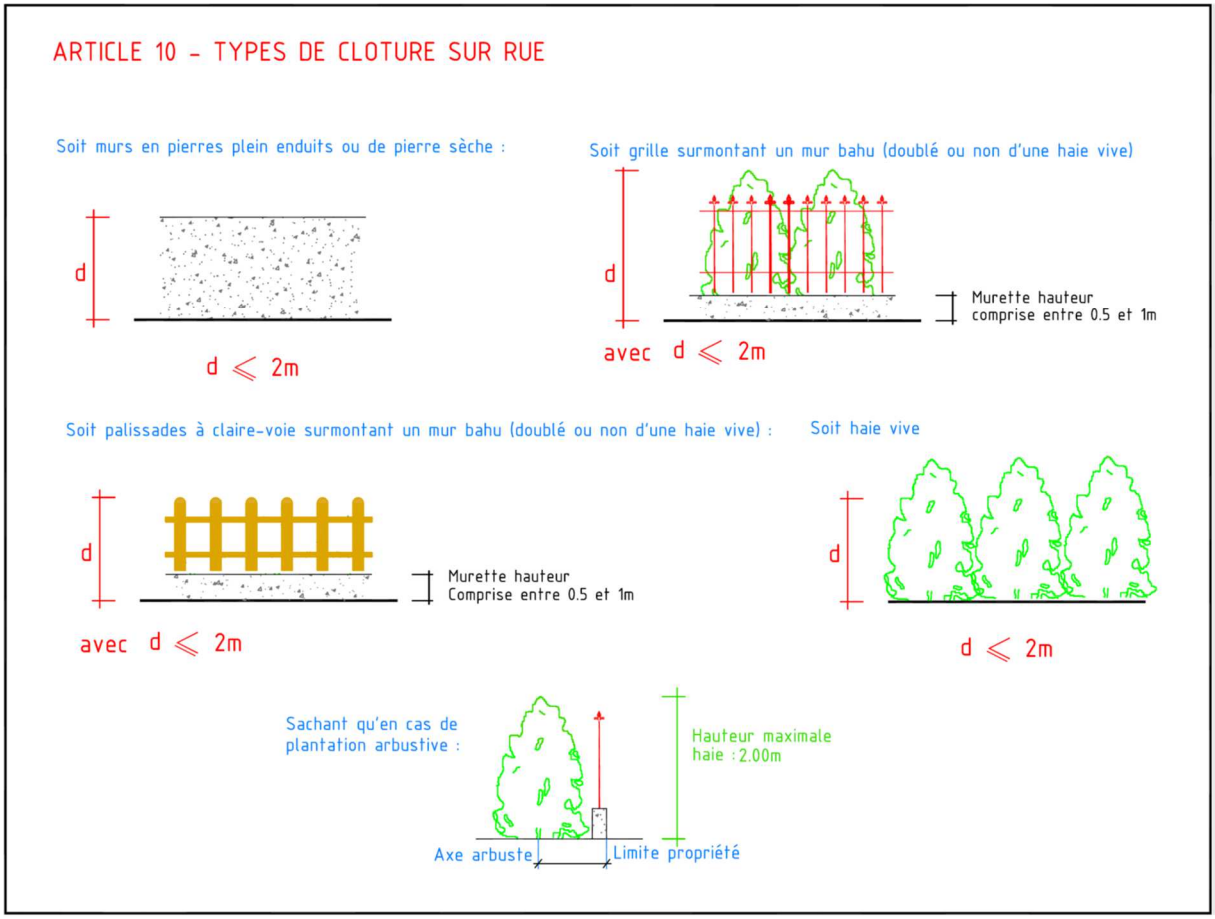
La modification de **l'article 10 de la zone AU** relatif à la hauteur des constructions s'inscrit dans les objectifs attachés à la modification des orientations d'aménagement et dans l'objectif de vouloir favoriser l'intégration des futures constructions. Les élus ont souhaité préciser que le calcul 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.

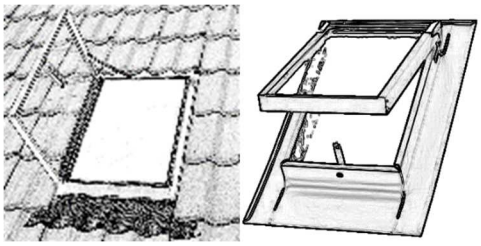
- Il s'agit des **clôtures** pour lesquelles la hauteur globale est harmonisée à 2 mètres (hors zone UL et zone A où elles ne sont pas réglementées), sauf en zone naturelle où la hauteur des clôtures est limitée à 1.6 mètres pour tenir compte du caractère du site et pour favoriser l'intégration de cette dernière dans le paysage. Toutefois, compte tenu de la vocation du secteur NL, accueillant une ferme pédagogique, ces dispositions pourront être écartées en fonction des justifications apportées dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme pour répondre à des contraintes spécifiques, notamment sécuritaires, tels qu'éviter l'intrusion d'animaux sauvages au sein du site et éviter également que les animaux de la ferme ne s'échappent.
  Les prescriptions sont également modifiées pour autoriser que la clôture puisse se faire sous forme de haies, en effet initialement le règlement ne permettait que les murs et grilles ou palissades. L'objectif des élus est de favoriser l'intégration des futures constructions via la création de haie végétale, permettant notamment de valoriser la perception de l'espace public dans le cadre d'une commune rurale arborée.



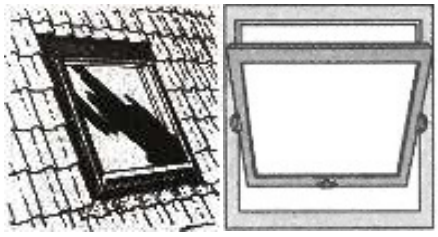
- S'agissant des **matériaux**, l'article UA11 relatif à l'aspect des constructions est modifié pour tenir compte du retour d'expérience du PLU et des difficultés d'interprétations qui en ressortent. S'agissant de l'usage du bois (11.2) le règlement actuel autorise le revêtement bois dans des tons proches de la coloration naturelle. Cette règle est incompatible avec l'article 11.1 et l'aspect architectural global des constructions du village. La modification permet de rappeler la nécessité d'une certaine homogénéité et unité d'aspect pour préserver le caractère architectural et urbain du bourg actuel, contribuant au cadre de vie d'Etaules. En zone agricole une distinction est

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 règlementaires 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).



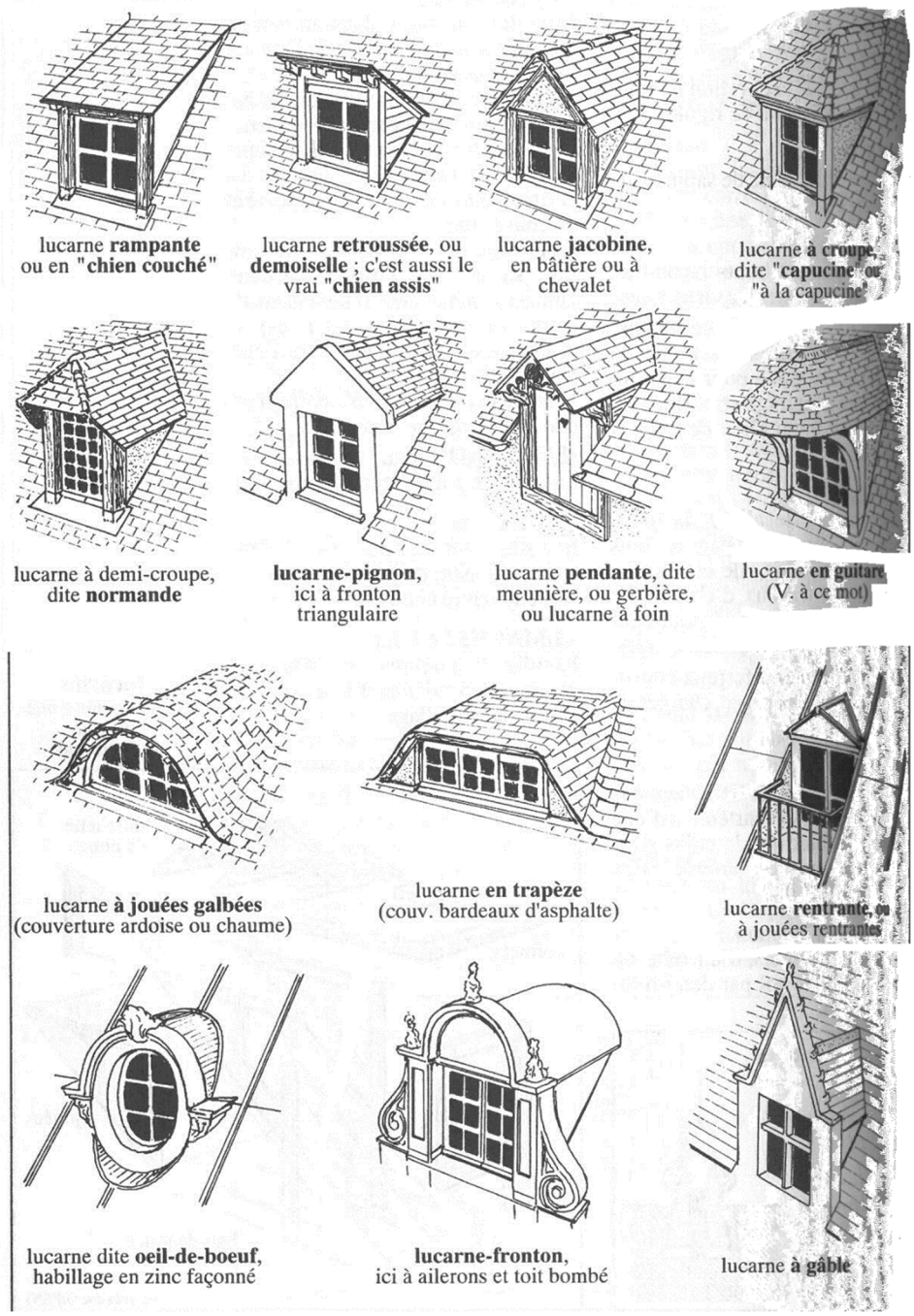
Exemple de châssis de toiture



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 dites capucines ainsi que les lucarnes-pignon en ce que ce type d'ouvrage existe déjà au sein des zones urbaines.

Les modifications visent également à admettre une certaine souplesse pour les constructions actuellement non constituées de tuiles afin de permettre la réalisation d'une toiture en zinc et faciliter par la même les projets de réhabilitations. Cette disposition est soumise à plusieurs conditions (maintien du degré de pente initial et si les contraintes techniques le justifient) afin de préserver les composantes architecturales du bourg.

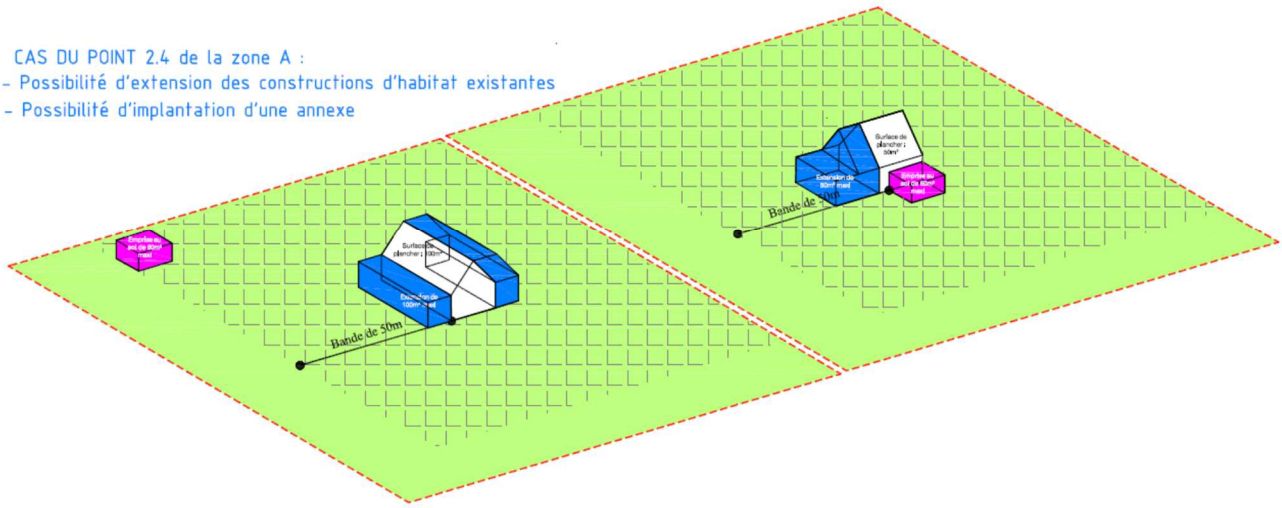


Toutefois une prescription réglementaire est rajoutée en zone UA et UB pour tenir compte du fait éventuel que d'autres types de lucarnes peuvent existés dans le bourg et pour ne pas contraindre leur réfection afin de préserver les éléments patrimoniaux du bourg.
En zone A le but de la modification est de faire la distinction entre les destinations d'habitation et les autres destinations, considérant que les constructions agricoles ne répondent pas aux mêmes standards architecturaux en matière de matériaux. De plus, le remplacement de « faible emprise » par une emprise maximale de 35 m² vise à rendre la règle moins interprétative. Le remplacement de la pente comprise entre 20 et 45° par 15 à 45 ° vise à coller aux standards des bâtiments agricoles.

L'objectif des modifications apportées à **l'article 12, sur l'ensemble des zones urbaines et sur la zone agricole**, permet d'harmoniser la règle en matière de stationnement et d'être plus souple quant à la prise en compte des situations existantes, notamment en centre ancien où les tènements sont plus petits ou plus denses.
Il est également proposé de calculer le nombre de place non plus par opération (constructions, extensions, création de surface plancher, changement de destination), mais par référence à la notion de superficie de surface de plancher qui permet d'englober tous les cas précédemment énumérés et ceux qui auraient pu être oubliés (modification, division...). Le nombre de place nouvellement exigé en matière d'habitat augmente ainsi corrélativement avec la superficie des constructions d'habitat (par tranches de 50m² de surface de plancher) afin de ne pas pénaliser les petits logements qui se verraient imposer deux places de stationnement. Cela a pour objectif de favoriser la réhabilitation et la densification du tissu bâti ancien.
Le second objectif permet également d'imposer la création de stationnement et non plus seulement de le permettre comme c'était initialement le cas à travers le PLU de 2007. Cela afin de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées) et d'éviter les conflits d'usage et le stationnement sauvage sur la voie publique source d'insécurité pour les utilisateurs de la voie. La notion de 2 places de stationnement initialement imposée dans le PLU de 2007 reste un maximum à atteindre mais plus un minimum pour ne pas freiner les projets de densification ou de réhabilitation. Cette prescription est remplacée par la notion de surface de plancher dont les tranches réalisées permettent d'estimer le nombre de place à mettre en œuvre.
La réglementation des zones UA et UB précise notamment au regard du caractère architectural de la zone et de la présence de bâtis anciens, qu'en cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveau supplémentaire, 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 éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

***

L'article 2.4 de la zone agricole est illustré pour en faciliter la compréhension.



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 résultantes, 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 débloquer 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 exposée 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. Dance 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 entrainer 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 règlementaires, 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 Territorial 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 établit 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/km²)	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.

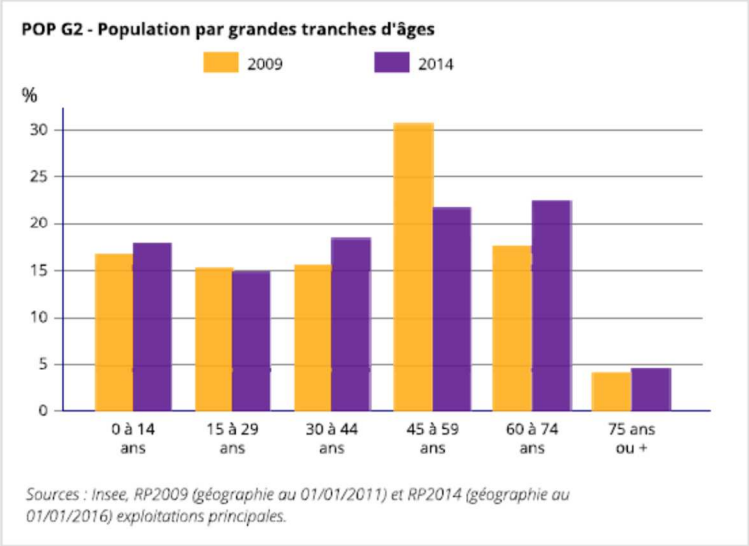
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

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**
Résidences principales	*27*	*48*	*62*	*74*	*87*	*93*	*108*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*14*	*15*	*9*	*6*	*7*	*5*	*4*
Logements vacants	*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**
Résidences principales	*108*	*95,5*	*93*	*93,0*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*4*	*3,6*	*5*	*5,0*
Logements vacants	*1*	*0,9*	*2*	*2,0*
Maisons	*106*	*93,8*	*97*	*97,1*
Appartements	*7*	*6,2*	*3*	*2,9*

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2014	%	2009	%
Ensemble	**108**	**100,0**	**93**	**100,0**
1 pièce	*2*	*1,9*	*2*	*2,1*
2 pièces	*2*	*1,9*	*3*	*3,2*
3 pièces	*9*	*8,3*	*4*	*4,2*
4 pièces	*13*	*12,0*	*10*	*10,5*
5 pièces ou plus	*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 témoigne 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**
Propriétaire	*95*	*88,0*	*240*	*19,7*	*78*	*83,2*
Locataire	*11*	*10,2*	*22*	*4,0*	*14*	*14,7*
dont d'un logement HLM loué vide	*0*	*0,0*	*0*		*0*	*0,0*
Logé gratuitement	*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 PIECES 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 100 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 100 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 termes 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 privatifs intégrés à l'opération. Par ailleurs, la construction d'un immeuble collectif de 4 à 5 logements n'est autorisée 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.*~~

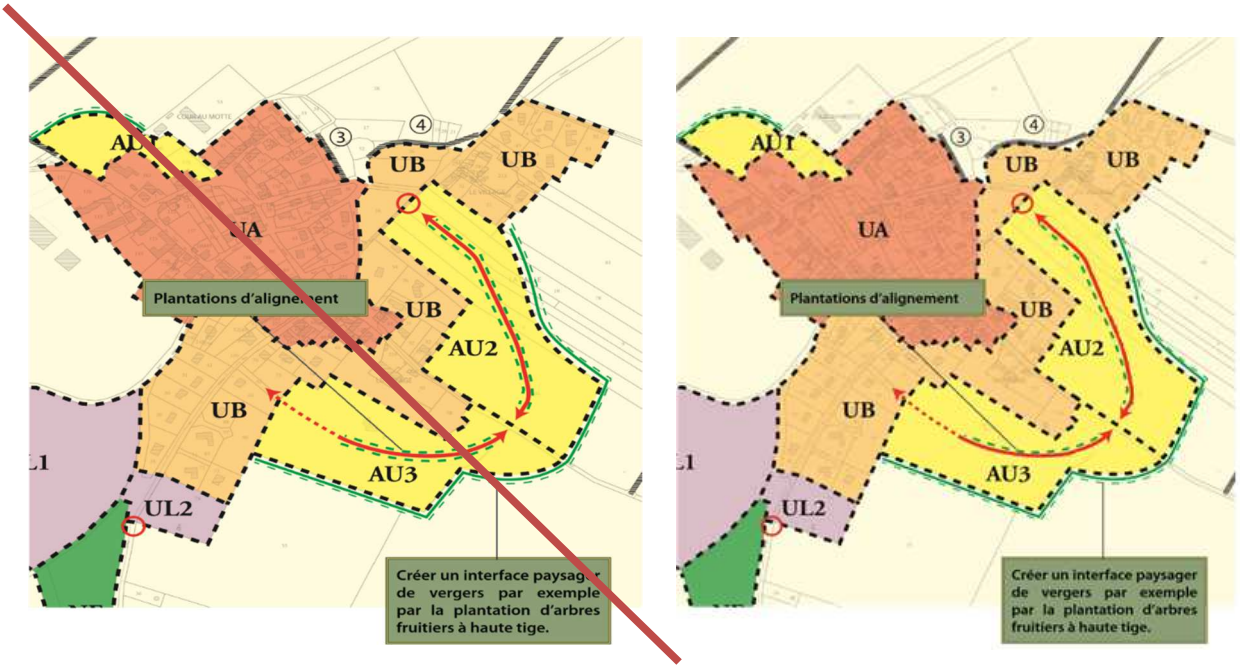
Pour chaque opération de plus de 10 logements le programme devra favoriser la mixité de typologie d'habitat via la réalisation de 10 % de logements intermédiaires, dont la moitié seront réalisé en logements locatifs. »

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.*
  - *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.*

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 ;*~~

- ~~*les aires de jeu et de sport ouvertes au public*~~

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*** ~~*professions*~~ *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.*

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.*
~~*Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités sont soumises à autorisation.*~~

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.*

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.

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.

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, 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 de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UA 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 vigueurs.***

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

UB 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 vigueurs.***

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

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

4.3 ~~*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.*~~

4.4 ~~*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 vigueurs.

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'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.*
~~*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.*
Toutefois, pour les seules constructions existantes dont la toiture n'est pas constituée de tuiles à la date d'approbation de la modification, la couverture pourra être réalisée en zinc, sous conditions du maintien du degré de pente initial et si les contraintes techniques le justifient.

11.4.2

11.4.3 *Cependant, les volumes annexes de faible emprise pourront comporter une toiture à un seul pan et d'une pente supérieure à 20°.*

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*~~ ***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* ~~*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.*

11.4.7 ***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* ~~*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 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.*
~~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 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.*
Toutefois, pour les seules constructions existantes dont la toiture n'est pas constituée de tuiles à la date d'approbation de la modification, la couverture pourra être réalisée en zinc, sous conditions du maintien du degré de pente initial et si les contraintes techniques le justifient.

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.*~~

11.4.10 *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.***

11.4.11 ***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.*

11.4.12 ***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.***

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

11.4.14 *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.*~~

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***

C. Modification du règlement des zones à 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.***

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 le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;*~~
- *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 le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;*~~
- ~~*que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations d'Aménagement, notamment en terme de logement.*~~
- *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 ou 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 le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;*~~
- *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 ou 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.*
~~*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 vigueurs.

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 ~~6~~ **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 ≤ H/2 ≤ 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 ~~6~~ **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 ~~8~~ **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 faîtage 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 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.*
~~*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.*
- *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** ~~le centre de loisirs d'Etaules~~ et à permettre son développement.*

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.***

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 ~~S.H.O.N.~~ **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, ~~sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.5.~~*

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 ~~S.H.O.N.~~ **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.*

~~***En secteur NL :***~~

2.9 ~~*Les constructions d'équipements sportifs et de loisirs et aménagements liés à l'activité de Centre de Loisirs (camping, bar, restaurant, hôtel, salles de réunions, piscine) à la condition d'une stricte maîtrise des nuisances sonores.*~~

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,* ~~*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 vigueurs.

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 vigueurs.

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 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 :*

~~*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

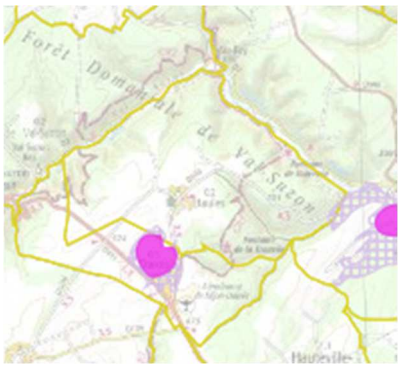
d'Etaules. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

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.

Sous-trame Eau –

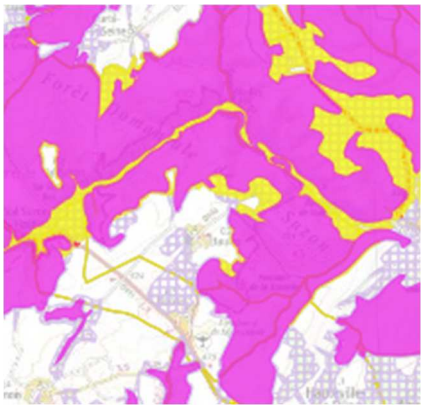
Sous-trame Plan d'eau –



Sous-trame 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.



Sous-trame Forêt –

Sous-trame 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.

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE CÔTE D'OR

Plan Local d'Urbanisme d'Etaules

1-Rapport de Présentation

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 Avril 2007

Cogit Habilis

PREAMBULE

Le Conseil Municipal d'Etaules a décidé de réviser son P.O.S. et de doter la commune d'un Plan Local d'Urbanisme afin de renforcer la dimension qualitative du droit su sol actuellement en vigueur. Cette procédure est l'occasion pour la commune d'Etaules d'entreprendre une réflexion approfondie sur son développement et l'aménagement de son espace, tout en faisant intervenir une large concertation locale.

Conformément à l'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme, le présent rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 («*Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services*.») ;

- analyse l'état initial de l'environnement ;

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121.1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111.1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;

- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : Exposé du diagnostic, analyse de l'état existant et perspectives d'évolution 7

1. Localisation de la commune d'Etaules 9

2. Contexte socio-démographique d'Etaules 13

3. Contexte environnemental, paysager et organisation urbaine 29

DEUXIEME PARTIE : Parti d'aménagement et dispositions du P.L.U. 55

1. Les options d'aménagement 57

2. Le découpage du territoire communal en zones 69

2.1. Les zones urbaines 71

2.2. Les zones à urbaniser 81

2.3. La zone agricole 85

2.4. La zone naturelle 89

3. Superficie des zones 93

TROISIEME PARTIE : Justification par rapport aux contraintes supra-communales 95

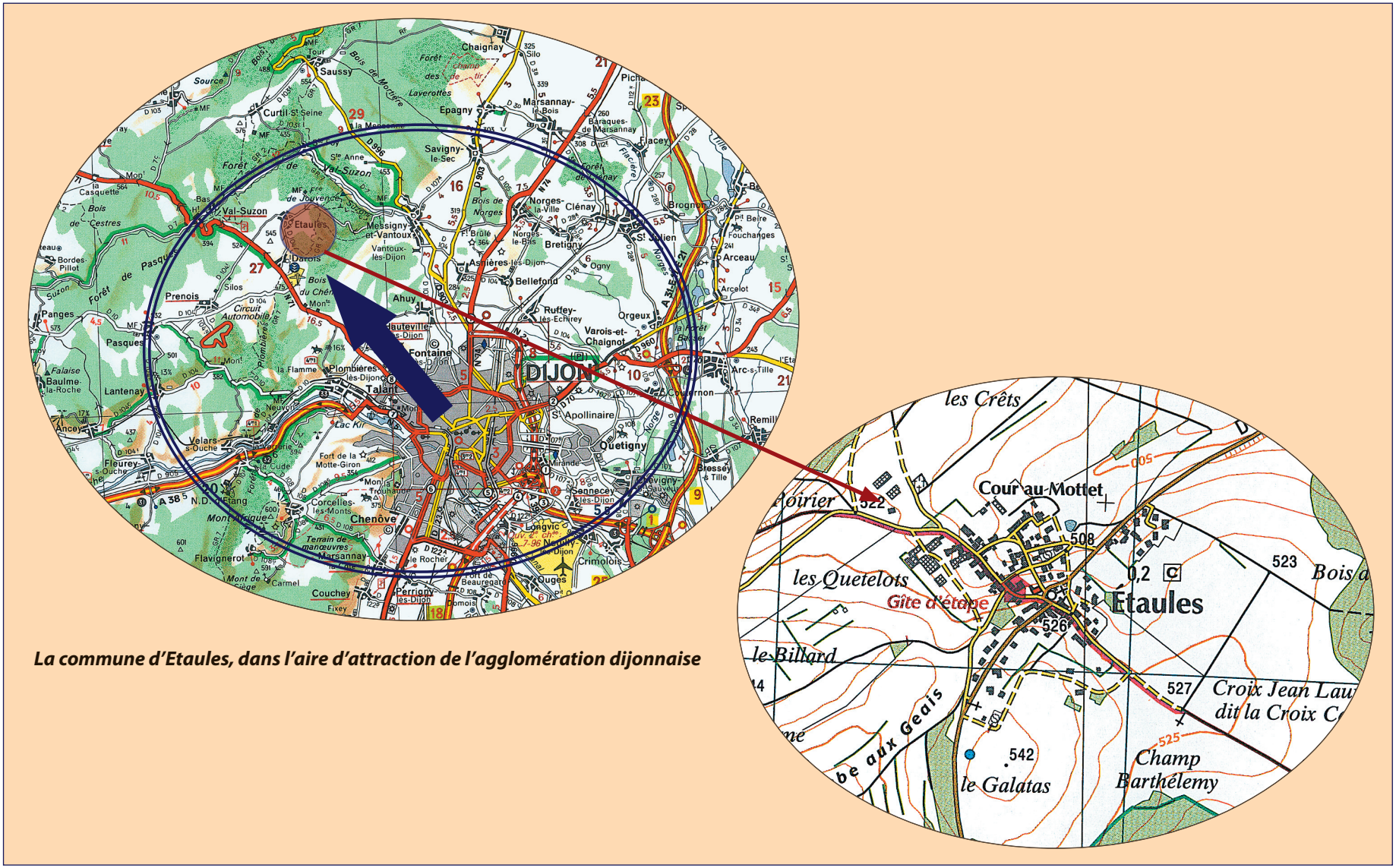
1. Respect des servitudes d'utilité publique 97

2. Prise en compte des autres prescriptions nationales 99

P R E M I E R E P A R T I E

EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC, ANALYSE DE L'ÉTAT EXISTANT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

I-1 LA LOCALISATION D'ETAULES


DIJON
Etaules
Val-Suzon
Messigny-et-Vantoux
Chenôve
Marsannay
Talant
Plombières-lès-Dijon
Fontaine
Ahuy
Bellefond
Ruffey-lès-Echirey
Varois-et-Chaignot
Quetigny
Longvic
Crimolois
Couchey
Perrigny-lès-Dijon
Velars-s-Ouche
Fleurey-s-Ouche
Corcelles-les-Monts
Flavignerot
Prenois
Panges
Pasques
Lantenay
Ancey
Curtil-St-Seine
Saussy
Epagny
Savigny-le-Sec
Marsannay-le-Bois
Norges-la-Ville
Clénay
Bretigny
Arceau
Fouchanges
Brognon
Flacey
Arcelot
Orgeux
Arc-s-Tille
Remilly
Fénay
Asnières-lès-Dijon
Norges-le-Bas
Messigny-et-Vantoux
Vantoux-lès-Dijon
Hauteville-lès-Dijon
Lac Kir
Fort de la Motte-Giron
Terrain de manœuvres
Mont de Charge
Mont Afrique
Bois de Norges
Bois du Chêne
Forêt de Val-Suzon
Forêt de Jouvences
Circuit Automobile
Falaise Baulme-la-Roche
Bordes-Pillot
Source
Laverottes
Champ des Tirs
Forêt de Pasquier
Bois de Cestres
Bois de Mortière
Bois de Chênes
Bois de Chênes
Bois de Chênes

La Commune d'Etaules, au coeur de la campagne bourguignonne

Etaules, vue du ciel

La commune d'Etaules, un village bourguignon dans l'aire d'attractivité de l'agglomération dijonnaise

La situation géographique de la commune d'Etaules démontre la vitalité de la campagne bourguignonne qui compte près de 2000 bourgs de moins de 3 500 habitants.

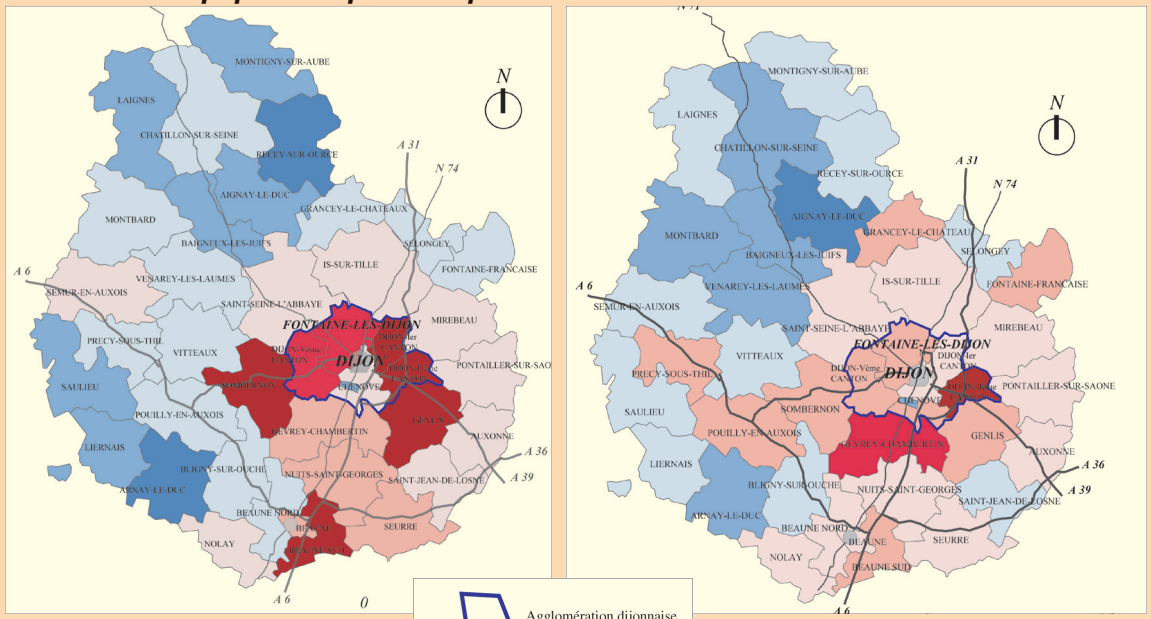
La commune d'Etaules est au coeur du canton de Fontaine-les-Dijon dans une région où l'attractivité de la ville de Dijon conduit les communes à maîtriser leur développement pour améliorer leur cadre de vie et préserver la qualité de la vie de leurs habitants. La concrétisation de ces deux enjeux fondamentaux permet de renforcer l'attractivité du territoire communal.

La situation géographique de la commune d'Etaules lui permet également de dégager des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales fortes qui sont le creuset de l'identité communale. Construire l'image d'une commune «où il fait bon vivre et venir» est un enjeu essentiel pour toucher au coeur de la vitalité du village.

La commune d'Etaules se trouve environ à 10 kilomètres de l'agglomération dijonnaise.

I-2 LA DYNAMIQUE TERRITORIALE ET LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE D'ETAULES

Evolution de la population pour chaque canton de Côte d'Or



Evolution de la population dans le contexte départemental et cantonal de l'agglomération dijonnaise

	Population en 1975	Population en 1982	Population en 1990	Population en 1999	Evolution 1975-1999 en %	Evolution 1990-1999 en %
Fontaine-les-Dijon	16 139	26 900	30 424	32 412	100,83%	6,53%
Dijon-Ier canton	7 366	9 243	10 902	11 125	51,03%	2,05%
Dijon-IIème canton	13 767	19 305	23 744	27 371	98,82%	15,28%
Dijon-Vème canton	2 467	3 799	4 348	4 750	92,54%	9,25%
Chenôve	38 876	36 740	35 482	35 318	-9,15%	-0,46%
Dijon-ville	151 705	140 942	146 703	149 867	-1,21%	2,16%
Total agglomération dijonnaise	230 320	236 929	251 603	260 843	13,25%	3,67%
Agglomération dijonnaise hors dijon	78 615	95 987	104 900	110 976	41,16%	5,79%
Département Côte d'Or	456 070	473 548	493 866	506 755	11,11%	2,61%

Une évolution démographique favorable à l'agglomération dijonnaise et aux territoires proches des axes autoroutiers

Une croissance démographique issue du phénomène de péri-urbanisation

Avec une évolution de 7 % en 20 ans, la croissance démographique de la Côte d'Or peut être qualifiée de dynamique. A titre de comparaison le Jura voisin n'a évolué que faiblement avec une hausse de 3 %.

Cette hausse démographique en Côte d'Or est cependant très fortement liée au fort solde naturel des principales villes du département. Celui-ci dépasse les 10 % à Dijon.

Le solde migratoire du département est de - 0,3 % sur les vingt dernières années. Il est cependant proche de 4 % à Dijon pour la même période. Concrètement, ces chiffres signifient que bien qu'ayant une croissance démographique de plus de 6 % en 20 ans, environ 8 000 habitants ont quitté l'agglomération dijonnaise pour la grande couronne de la capitale régionale.

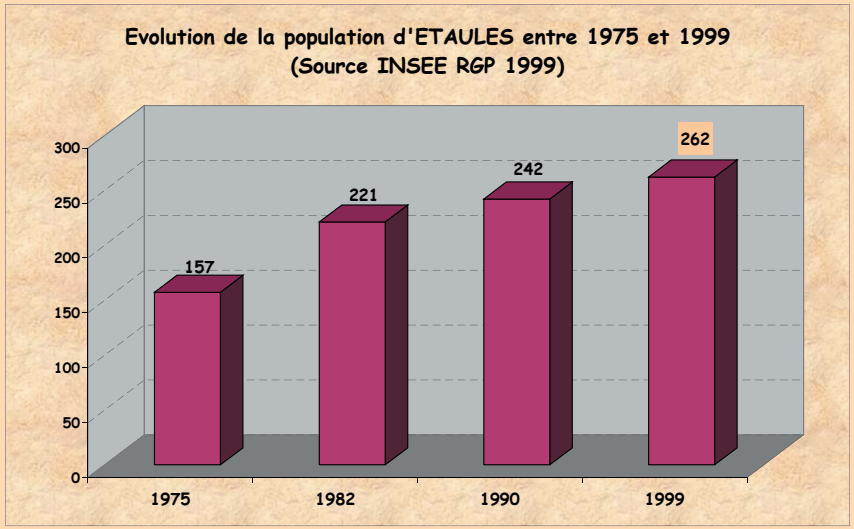
Ceci a été rendu possible par le renforcement de l'accessibilité des territoires grâce à la généralisation de l'automobile et à l'amélioration des moyens de communication. Cette meilleure accessibilité autorise une dissociation sans précédent du lieu de travail et du domicile. Ainsi, de plus en plus de personnes préfèrent aujourd'hui s'installer dans ***un cadre de vie de qualité «à***

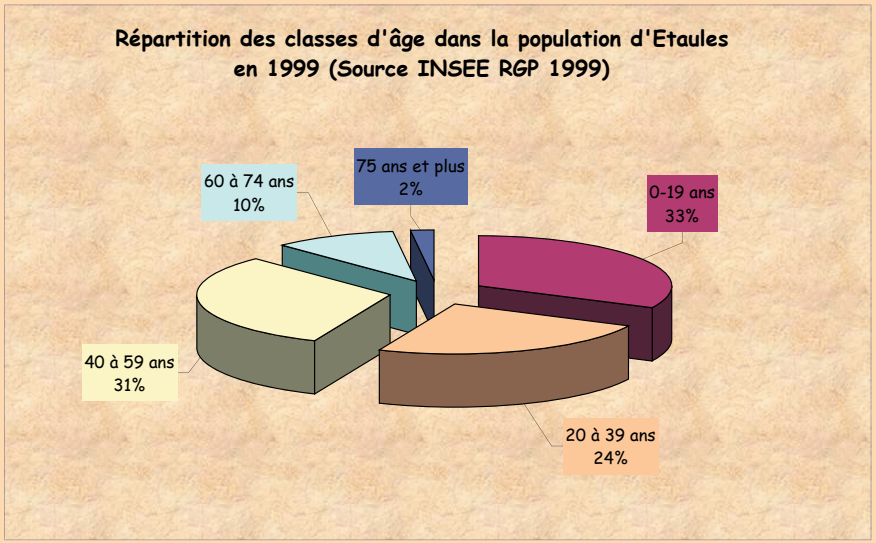
Une vitalité démographique qui touche progressivement les cantons situés au nord de l'agglomération dijonnaise

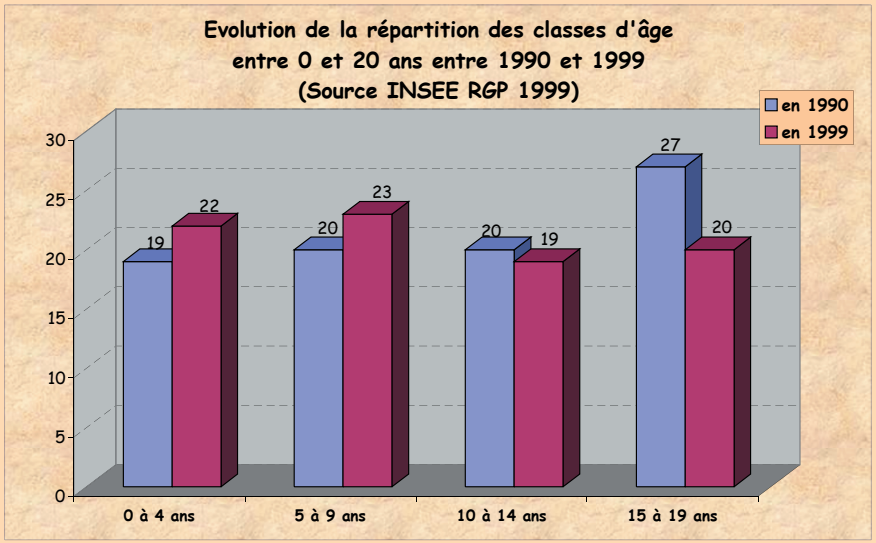
En raison du phénomène de péri-urbanisation, les cantons du «Grand Dijon» (c'est-à-dire les territoires qui ceinturent l'agglomération dijonnaise) connaissent une forte vitalité démographique avec une croissance de leur population de 10 à 28 % entre 1982 et 1999 - soit deux à quatre fois supérieure à la croissance de la Côte d'Or ou de Dijon. A la périphérie nord de cette couronne, les cantons de Is-sur-Tille, Mirebeau ou Pontailler-sur-Saône bénéficient également de la venue de nouvelles populations mais leur croissance démographique, comprise entre 6% et 7,5%, est moindre. ***La maîtrise de la croissance démographique constituera un enjeu majeur pour ces territoires en raison de leur position géographique attractive***.

Dans ce contexte, les communes doivent se positionner par rapport au type de croissance souhaitée. En effet, cette question soulève des enjeux fondamentaux en terme de vitalité et de qualité de vie. L'appareil commercial, les services ou encore la vie associative, ainsi que les qualités paysagères d'un village sont liés à des caractéristiques démographiques telles que le nombre d'habitants, le type de population ou encore sa vitesse d'accroissement.

Le canton de Fontaine-les-Dijon, intégré à la grande couronne dijonnaise, dont la population s'est accrue de 6,5% en dix ans, est particulièrement concerné par ces enjeux.


Evolution de la population d'ETAULES entre 1975 et 1999
(Source INSEE RGP 1999)
300
250
200
150
100
50
0
157
221
242
262
1975
1982
1990
1999


Répartition des classes d'âge dans la population d'Etaules
en 1999 (Source INSEE RGP 1999)
60 à 74 ans
10%
75 ans et plus
2%
0-19 ans
33%
40 à 59 ans
31%
20 à 39 ans
24%


Evolution de la répartition des classes d'âge
entre 0 et 20 ans entre 1990 et 1999
(Source INSEE RGP 1999)
en 1990
en 1999
30
25
20
15
10
5
0
19
22
20
23
20
19
27
20
0 à 4 ans
5 à 9 ans
10 à 14 ans
15 à 19 ans

La dynamique démographique d'Etaules

Etaules, une commune qui profite de la dynamique démographique du «Grand Dijon» depuis les années 90

La population du canton de Fontaine-les-Dijon a vu sa population doubler au cours des trentes dernières années. Ce sont l'ensemble des petites communes rurales du canton qui ont le plus bénéficié de ***la dynamique démographique du «Grand Dijon»***.

Comparativement aux petites communes rurales qui ont profité du phénomène de péri-urbanisation, la commune d'Etaules a vu sa population fortement progresser au cours des trente dernières années. Ainsi, au début des années 70, la commune d'Etaules compte 157 habitants (au recensement de 1975) et depuis, la commune d'Etaules parvient à bénéficier pleinement des potentialités démographiques offertes par sa position géographique. Sa population s'établit en 1999 à 262 habitants.

La courbe d'évolution de la population pose la problématique d'un développement démographique maîtrisé pour renforcer la vitalité de la commune d'Etaules, avec ***l'arrivée d'une population jeune représentant un nouveau souffle pour le village***.

Un objectif de croissance démographique maîtrisée pour accroître la «tonicité démographique» de la commune d'Etaules

Par rapport à son potentiel d'accroissement démographique, la commune d'Etaules doit donc s'interroger sur son devenir en terme de vitalité et de qualité du cadre de vie.

La réalisation d'***un objectif de croissance démographique maîtrisée sur une quinzaine d'années*** renforcerait la vitalité du village. Cet objectif d'évolution démographique douce constituerait le moyen d'assurer le renouvellement des classes d'âge les plus jeunes. Celles-ci sont en effet menacées puisque les jeunes de 0 à 19 ans sont aujourd'hui 84 alors qu'il étaient 86 en 1990. Ce sont précisément les plus jeunes qui animent en permanence la vie du village.

En terme de cadre de vie, la réalisation de cet objectif n'altérerait pas ***les qualités paysagères du village et préserverait son identité***.

Taille des ménages en 1990 et en 1999 à Etaules et dans son environnement départemental et

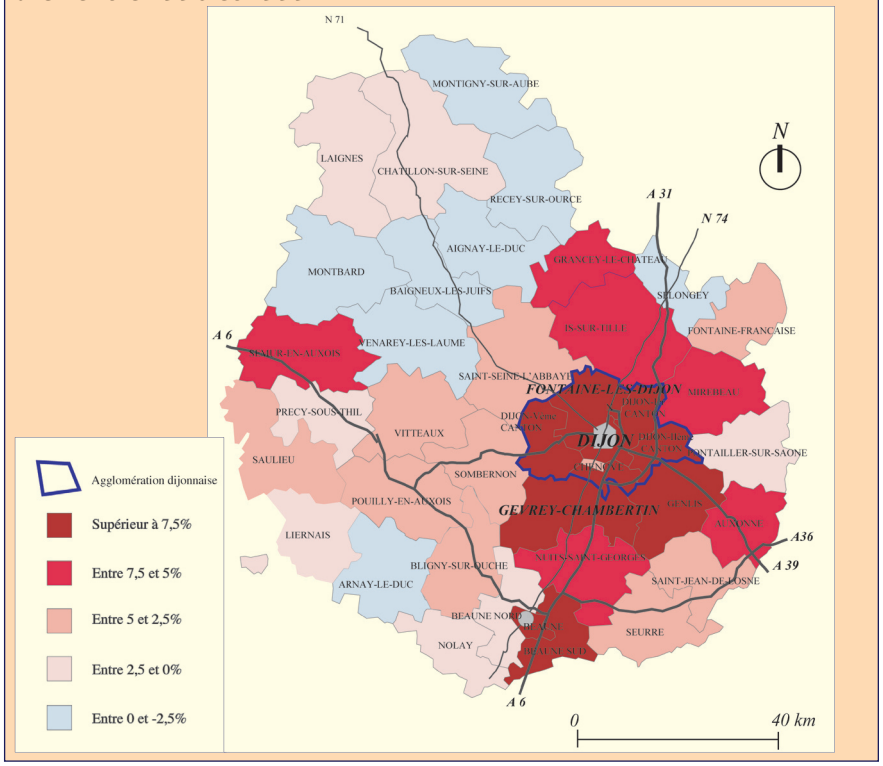
	Nombre de personnes par logements en 1990	Nombre de personnes par logements en 1990
ETAULES	2,98	2,72
Fontaine-les-Dijon	2,64	2,42
Dijon-Ier canton	2,83	2,60
Dijon-IIème canton	2,99	2,76
Dijon-Vème canton	2,63	2,62
Chenôve	2,74	2,51
Dijon-ville	2,10	1,86
Total agglomération dijonnaise	2,34	2,10
Agglomération dijonnaise hors dijon	2,77	2,55
Département Côte d'Or	2,24	2,09

Evolution du nombre de logements dans le contexte départemental et cantonal du canton de Fontaine Les Dijon

	Nombre de logements en 1990	Nombre de logements en 1999	Evolution 1990-1999 en %	Résidences principales en 1990	Résidences principales en 1999	Evolution 1990-1999 en %	Résidences secondaires en 1990	Résidences secondaires en 1999	Evolution 1990-1999 en %	Logements vacants 1990	Logements vacants 1999	Evolution 1990-1999 en %
Fontaine-les-Dijon	11 523	13 368	16,0%	10 938	12 594	15,1%	222	192	-13,51%	363	582	60,33%
Diion-Ier canton	3 846	4 271	11,1%	3 685	4 103	11,3%	65	60	-7,69%	96	108	12,50%
Diion-IIème canton	7 929	9 914	25,0%	7 644	9 571	25,2%	64	99	54,69%	221	244	10,41%
Diion-Vème canton	1 653	1 815	9,8%	1 428	1 661	16,3%	139	90	-35,25%	86	64	-25,58%
Chenôve	12 941	14 087	8,9%	12 460	13 380	7,4%	136	112	-17,65%	345	595	72,46%
Diion-ville	69 721	80 755	15,8%	63 880	71 334	11,7%	1 903	1 995	4,83%	3 938	7 426	88,57%
Total agglomération diionnaise	107 613	124 210	15,4%	100 035	112 643	12,6%	2 529	2 548	0,75%	5 049	9 019	78,63%
Agglomération dijonnaise hors diion	37 892	43 455	14,7%	36 155	41 309	14,3%	626	553	-11,66%	1 111	1 593	43,38%
Département Côte d'Or	220 538	242 282	9,9%	189 147	209 213	10,6%	16 926	15 834	-6,45%	14 465	17 235	19,15%

Une vitalité de l'habitat

Evolution du nombre de logements pour chaque canton de la Côte d'Or entre 1990 et 1999



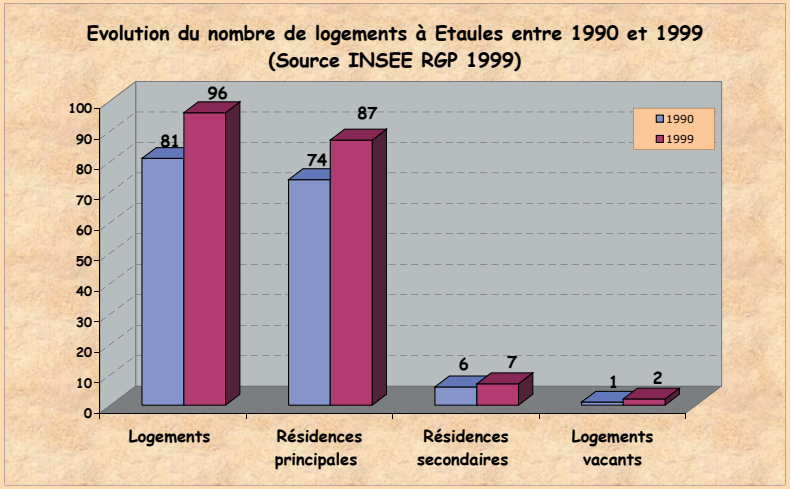
Une dynamique de l'habitat indissolublement liée à la croissance démographique

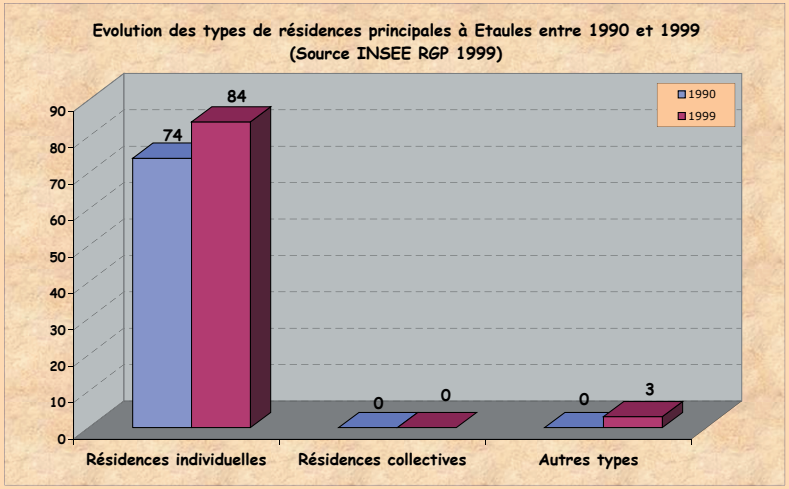
La problématique de l'habitat constitue un élément moteur de la vitalité des communes de la Côte d'Or. Cette problématique est indissolublement liée à celle de l'évolution démographique. C'est l'offre d'habitat qui détermine les possibilités de rester dans une commune ou de venir s'y installer.

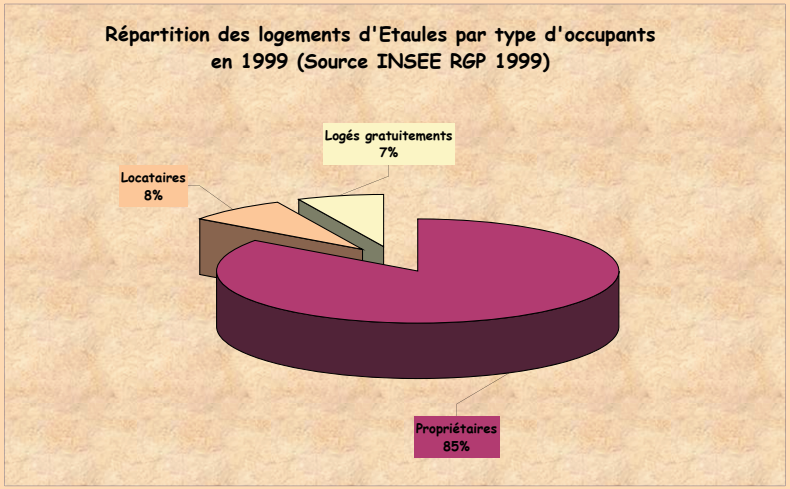
La dynamique départementale de l'habitat est très forte avec une progression de 10% du parc de logements. Ce sont les grandes agglomérations (Dijon +16%) qui soutiennent cette dynamique.

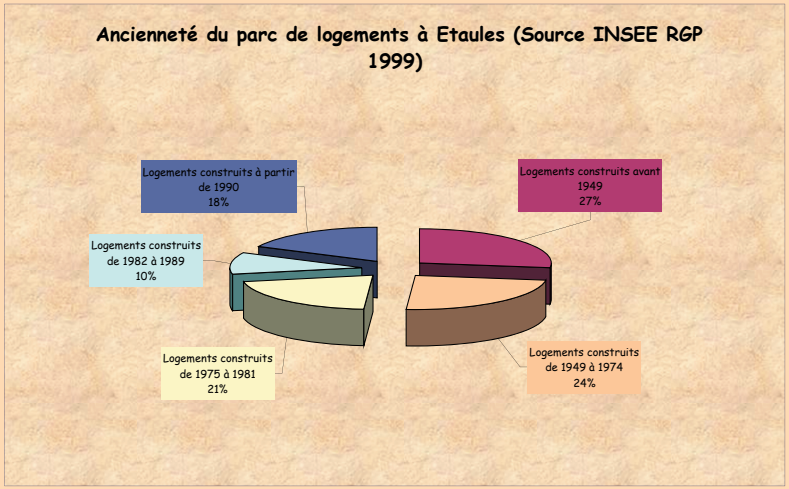
Cependant, il faut constater que même si la courbe des logements est indexée à celle de la population, la croissance de l'habitat est supérieure. Ceci est dû à la diminution de la taille des ménages, elle-même liée à l'allongement de la durée de la vie.

Ce phénomène est particulièrement évident à Etaules où le parc de logements a augmenté de 18% entre 1990 et 1999 alors que la population a augmenté de 8% sur la même période. C'est la forte diminution du nombre de personnes par logement qui est passée de 2,98 à 2,72 qui explique ce phénomène. Par comparaison, le nombre de personnes par logement est passé de 2,61 à 2,42 pour l'ensemble du département entre 1990 et 1999.


Evolution du nombre de logements à Etaules entre 1990 et 1999
(Source INSEE RGP 1999)
1990
1999
81
96
74
87
6
7
1
2
Logements
Résidences principales
Résidences secondaires
Logements vacants


Evolution des types de résidences principales à Etaules entre 1990 et 1999
(Source INSEE RGP 1999)
1990
1999
74
84
0
0
0
3
Résidences individuelles
Résidences collectives
Autres types


Répartition des logements d'Etaules par type d'occupants en 1999 (Source INSEE RGP 1999)
Logés gratuitements 7%
Locataires 8%
Propriétaires 85%


Ancienneté du parc de logements à Etaules (Source INSEE RGP 1999)
Logements construits à partir de 1990 18%
Logements construits avant 1949 27%
Logements construits de 1982 à 1989 10%
Logements construits de 1975 à 1981 21%
Logements construits de 1949 à 1974 24%

Etaules face à la structuration de l'offre d'habitat

Développer une offre d'habitat diversifiée : un élément moteur pour la vitalité de la commune d'Etaules

Du fait de sa situation géographique attractive en périphérie de l'agglomération dijonnaise, la commune d'Etaules a vu s'accroître son parc de logements de façon significative ces dix dernières années. Le parc de logements a en effet augmenté de 18% entre 1990 et 1999, soit un rythme de progression plus important que la moyenne cantonale (+16% sur la même période).

Néanmoins, dans la mesure où la population d'Etaules n'a augmenté que de 8% pendant cette période, c'est avant tout la diminution de la taille des ménages qui explique l'augmentation du parc de logements. Le nombre de personnes par logement est en effet passé de 2,98 à 2,72 entre 1990 et 1999.

De plus, Etaules est avant tout une commune de résidence avec un parc de propriétaires de 85%. La solution locative est très peu présente, c'est un risque pour le renouvellement des familles habitant la commune.

Développer une offre d'habitat significative et diversifiée constitue donc un enjeu majeur pour Etaules en terme de vitalité. En effet, l'accroissement du nombre de logements tout comme l'augmentation des ***logements locatifs qui génèrent la venue de populations***

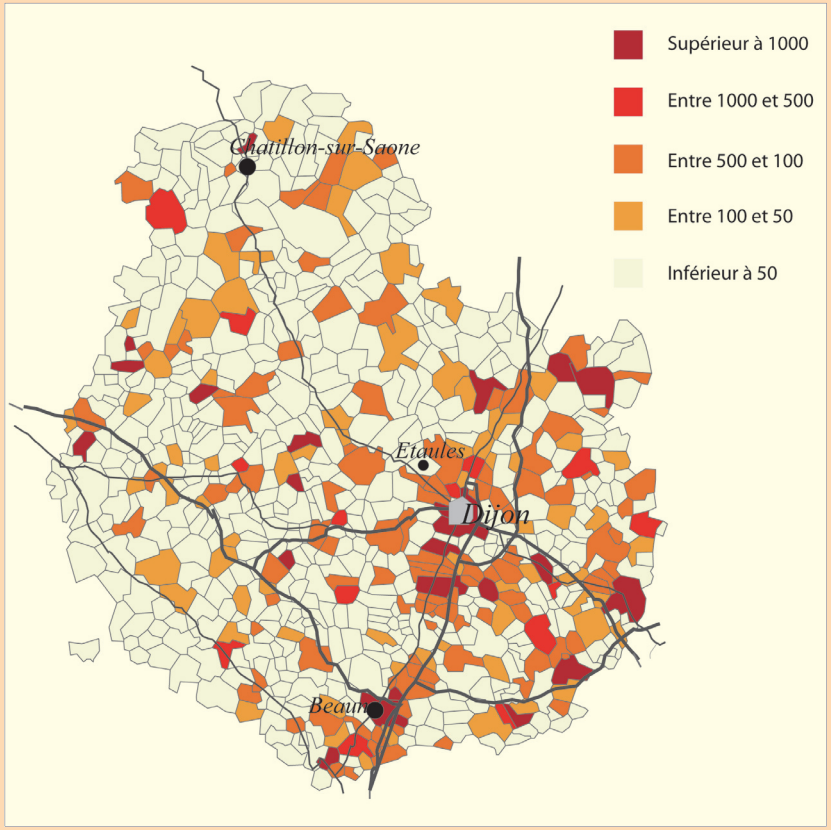
Une augmentation de l'offre qualitative de logements d'ici 2015 pour répondre aux objectifs démographiques

Avoir un objectif ambitieux de vitalité démographique nécessite la mise en place d'une réelle politique de l'habitat par la commune d'Etaules.

En terme quantitatif et pour répondre aux objectifs démographiques fixés, il ***sera nécessaire de générer une offre qualitative de logements d'ici 2015.***

En terme qualitatif, il est nécessaire de mettre en oeuvre les moyens qui permettront de développer l'offre locative pour assurer un développement équilibré du territoire communal. L'augmentation du nombre de logements locatifs génère en effet la venue de populations jeunes et renouvelables essentielles pour la vie du village. La réalisation d'une offre de logements locatifs permet à la commune d'Etaules de ***proposer une solution aux ménages dans la première étape de leur itinéraire résidentiel*** : les jeunes couples ont besoin de louer un logement avant de pouvoir accéder à la propriété.

Répartition du nombre d'actifs par commune en Côte d'Or en

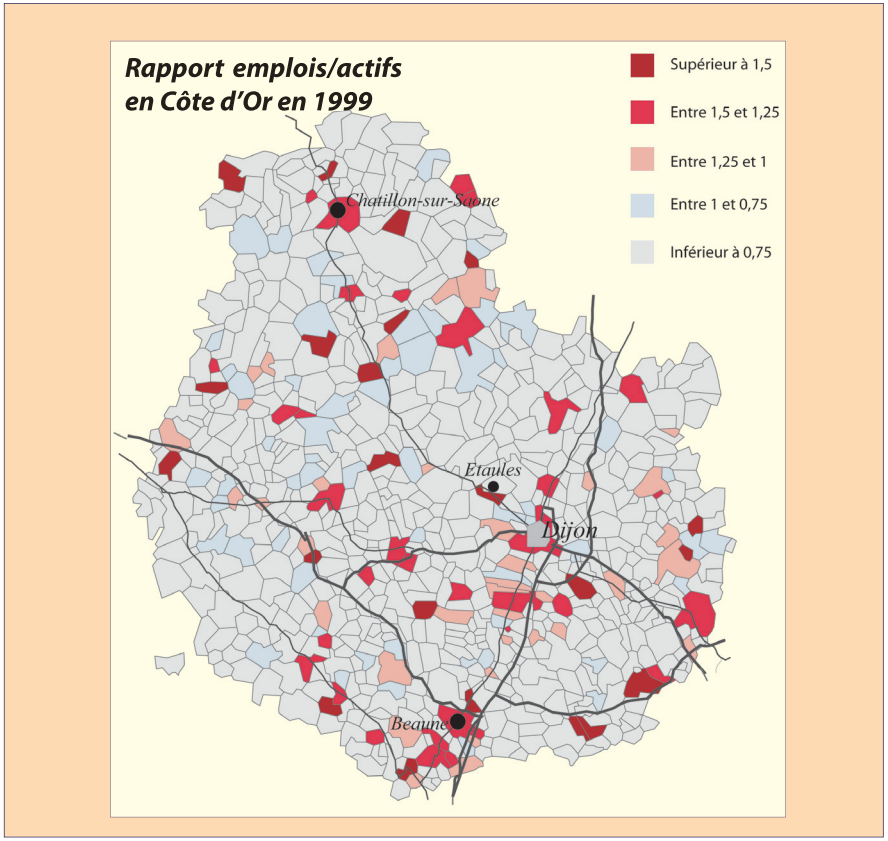


	Nombre d'actifs en 1990	Nombre d'actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Fontaine-les-Dijon	10007	15122	51,11%
Dijon-Ier canton	4940	5218	5,63%
Dijon-IIème canton	10810	13905	28,63%
Dijon-Vème canton	1962	2355	20,03%
Chenôve	14849	15485	4,28%
Dijon-ville	59455	60336	1,48%
Total agglomération dijonnaise	102023	112421	10,19%
Agglomération dijonnaise hors dijon	42568	52085	22,36%
Département Côte d'Or	200950	206125	2,58%

	Nombre d'emplois en 1990	Nombre d'emplois en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Fontaine-les-Dijon	4631	6519	40,77%
Dijon-Ier canton	4782	4411	-7,76%
Dijon-IIème canton	7299	9395	28,72%
Dijon-Vème canton	586	601	2,56%
Chenôve	18686	19895	6,47%
Dijon-ville	79736	81936	2,76%
Total agglomération dijonnaise	115720	122757	6,08%
Agglomération dijonnaise hors dijon	35984	40821	13,44%
Département Côte d'Or	200693	208187	3,73%

	Rapport emplois/actifs en 1990	Rapport emplois/actifs en 1999	Evolution 1990-1999 en %
Fontaine-les-Dijon	0,46	0,43	-6,85%
Dijon-Ier canton	0,97	0,85	-12,67%
Dijon-IIème canton	0,68	0,68	0,07%
Dijon-Vème canton	0,30	0,26	-14,56%
Chenôve	1,26	1,28	2,10%
Dijon-ville	1,34	1,36	1,26%
Total agglomération dijonnaise	1,13	1,09	-3,73%
Agglomération dijonnaise hors dijon	0,85	0,78	-7,29%
Département Côte d'Or	1,00	1,01	1,13%

Une évolution de l'emploi qui profite aux grandes agglomérations



Une dynamique économique qui induit une polarisation de l'emploi

Au niveau départemental, l'évolution globale de l'emploi démontre un territoire en bonne santé économique. Cette bonne santé économique repose essentiellement sur une polarisation de l'emploi dans les grandes agglomérations.

Le rapport emplois/actifs donne la mesure de la polarisation de l'emploi. En Côte d'Or, la ville de Dijon présente un rapport équivalent à 1,5.

Confrontée à la carte de l'évolution démographique, la croissance de l'emploi démontre que la relation domicile-travail s'établit dans un cercle de plus en plus large. Il y a une déconnexion entre le lieu de travail et l'endroit où il fait bon vivre.

La capacité démographique n'est donc plus directement liée à sa capacité à créer de l'emploi sur son territoire, mais elle est liée étroitement aux rapports avec le bassin d'emplois d'une grande agglomération.

	Nombre d'emplois en 1990	Nombre d'emplois en 1999	Evolution du nombre d'emplois entre 1990 et 1999
Etaules	29	20	-31,03%

	Nombre d'actifs en 1990	Nombre d'actifs en 1999	Evolution du nombre d'actifs entre 1990 et 1999
Etaules	107	137	28,04%

	Rapport emploi/actifs en 1990	Rapport emploi/actifs en 1990	Evolution 1990-1999 en %
Etaules	0,27	0,15	-46,14%

Un contexte communal défavorable à l'emploi

La commune d'Etaules s'inscrit dans le bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise

La commune d'Etaules s'inscrit dans un «territoire social» structuré autour du pôle constitué par l'agglomération dijonnaise. ***Ce territoire fédère une communauté d'habitants qui vit et habite dans un cercle de 30 minutes en périphérie de la ville de Dijon***.

L'analyse de la dynamique du territoire départemental démontre le poids et le rôle moteur du bassin d'emplois de l'agglomération dijonnaise.

Ainsi, à Etaules, le nombre d'emplois est stable à 18 entre 1990 et 1999. Le nombre d'emplois sur la commune est malgré tout peu significatif.

Au regard du rapport Emplois/Actifs équivalent à 0,17 à Etaules, les chiffres montrent bien qu'il y a de plus en plus de salariés qui travaillent hors du territoire communal.

La commune d'Etaules s'inscrit donc bien dans un bassin de vie élargi : «le Grand Dijon».

	Exploitations		Evolution 1988-2000 en %	Surface Agricole Utilisée en Ha 2000
	1988	2000		
Etaules	4	2	-50%	460
Département de Côte d'Or	8 267	6 193	-25%	472 683
Région Bourgogne	37 925	26 395	-30%	1 829 722

Le rôle fondamental de l'agriculture pour pérenniser le caractère rural d'Etaules

L'agriculture, une activité économique au service de la gestion environnementale et paysagère d'Etaules

Le visage actuel de la commune d'Etaules résulte, pour l'essentiel, de la mise en valeur agricole du territoire. C'est l'activité agricole qui, au fil des siècles, a commandé l'implantation puis l'évolution du village, a structuré les paysages par la délimitation d'espaces ouverts, aménagés et entretenus de manière spécifique, a fixé les conditions d'évolution de la faune et de la flore sauvages sur le territoire ...

Cette histoire s'est poursuivie jusqu'à présent et le rôle primordial que joue l'activité agricole dans l'entretien de l'espace, l'animation de la commune et la création de paysage fait aujourd'hui l'objet d'une reconnaissance de plus en plus large.

Mais, celle-ci ne doit pas faire oublier que l'agriculture est, avant tout chose, une activité économique. Nonobstant tous les dispositifs d'aide financière dont elle peut faire l'objet au titre de ses multiples fonctions, sa pérennité repose fondamentalement sur la viabilité économique des exploitations. C'est celle-ci qui rend possible l'accomplissement des «missions d'intérêt public» de l'agriculture, non l'inverse. Or, les conditions économiques qui régissent l'activité agricole sont pour l'essentiel déterminées à l'échelon européen. Il n'en demeure pas moins que le P.L.U doit préserver la dimension agricole de son territoire.

Etaules, un territoire de tradition agricole face à une pression foncière de plus en plus forte

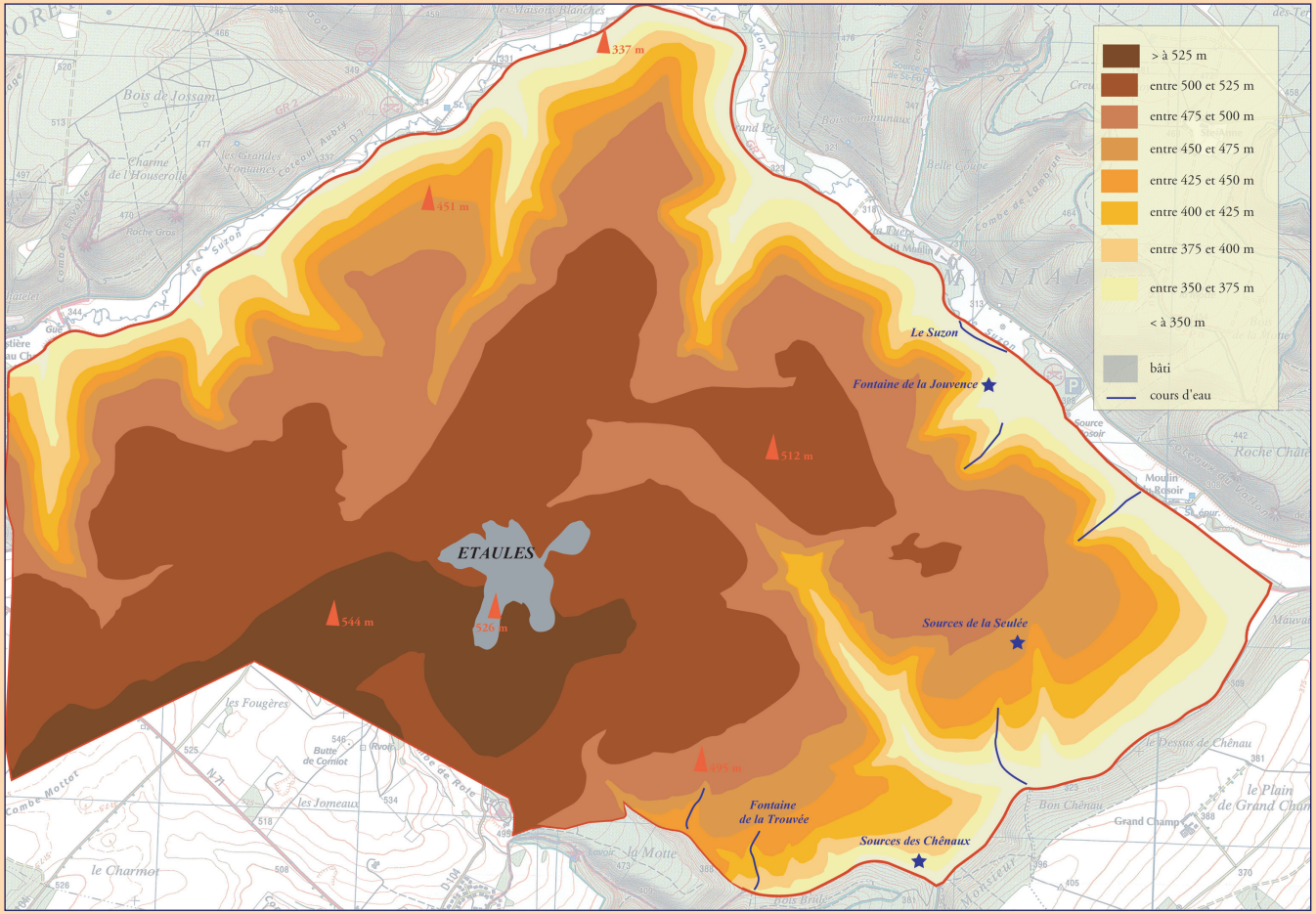
La commune d'Etaules est un territoire qui conserve une véritable vocation agricole. La place de l'agriculture dans l'identité villageoise doit être préservée par rapport aux risques de pressions urbaines et aux infrastructures qui les accompagnent. Celles-ci font perdre peu à peu du terrain aux terres réservées aux activités agricoles.

Face à la pression foncière, la superficie agricole utilisée entre en conflit direct avec la croissance urbaine du village pour s'établir à 460 Ha en 2000.

L'agriculture est de moins en moins une force économique majeure avec 2 exploitations sur le territoire communal, soit une diminution du nombre d'exploitations par rapport à 1988. Ces exploitations génèrent 6 emplois familiaux et 3 postes à temps plein. Le P.L.U. doit pérenniser les conditions favorables au développement de ces dernières exploitations. Sinon, le village risque de perdre sa tradition agricole.

III- CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET ORGANISATION URBAINE

Carte topographique d'Etaules (source IGN)



Etaules, une topographie qui offre des horizons au regard

Le point culminant de la commune d'Etaules

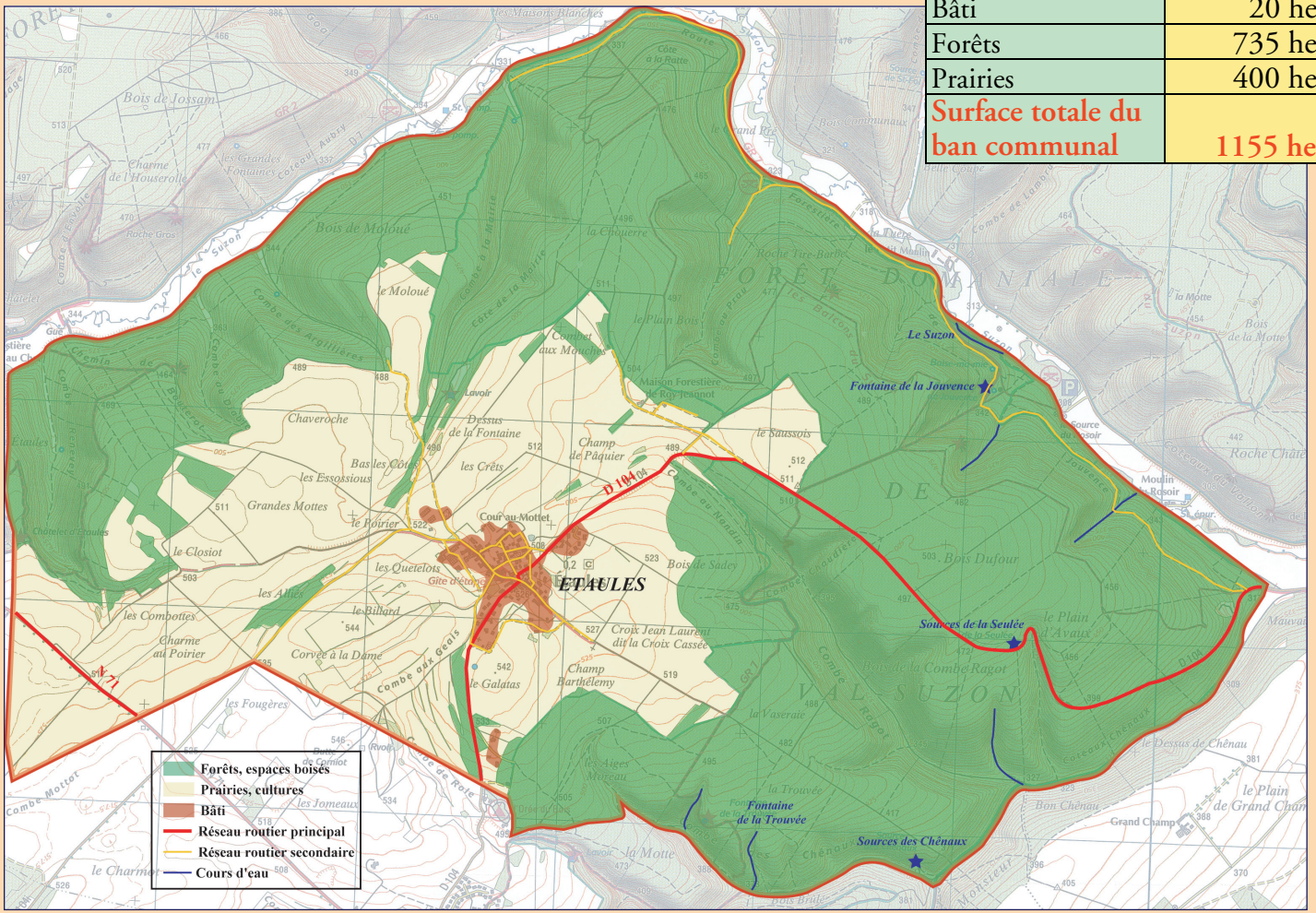
Vue sur le Val de Suzon

Etaules, une commune placée sur un promontoire et inscrite judicieusement dans un espace collinaire

- La commune d'Etaules est caractérisée par la forte présence de sa topographie dans le paysage : l'altitude varie de 544 mètres pour son point le plus haut et 337 mètres pour le plus bas. Le village est installé sur un promontoire situé à 520 mètres.
- Marquée par la proximité du Val de Suzon, la commune d'Etaules offre un caractère rural et campagnard qui confère une grande paisibilité au lieu.
- Cette dernière caractéristique est particulièrement forte à Etaules, elle marque le véritable contraste avec la dimension urbaine de l'agglomération Dijonnaise.

- ***L'enjeu du P.L.U. est de conserver l'inscription de la commune d'Etaules dans son site qui est au coeur de son harmonie paysagère***

Carte de l'occupation du sol d'Etaules (source IGN)



	Surfaces	Part dans la surface totale
Bâti	20 he	2%
Forêts	735 he	64%
Prairies	400 he	34%
Surface totale du ban communal	1155 he	100%

Etaules, une occupation du sol où se succèdent cultures, landes et forêt

Une vue emblématique sur Etaules

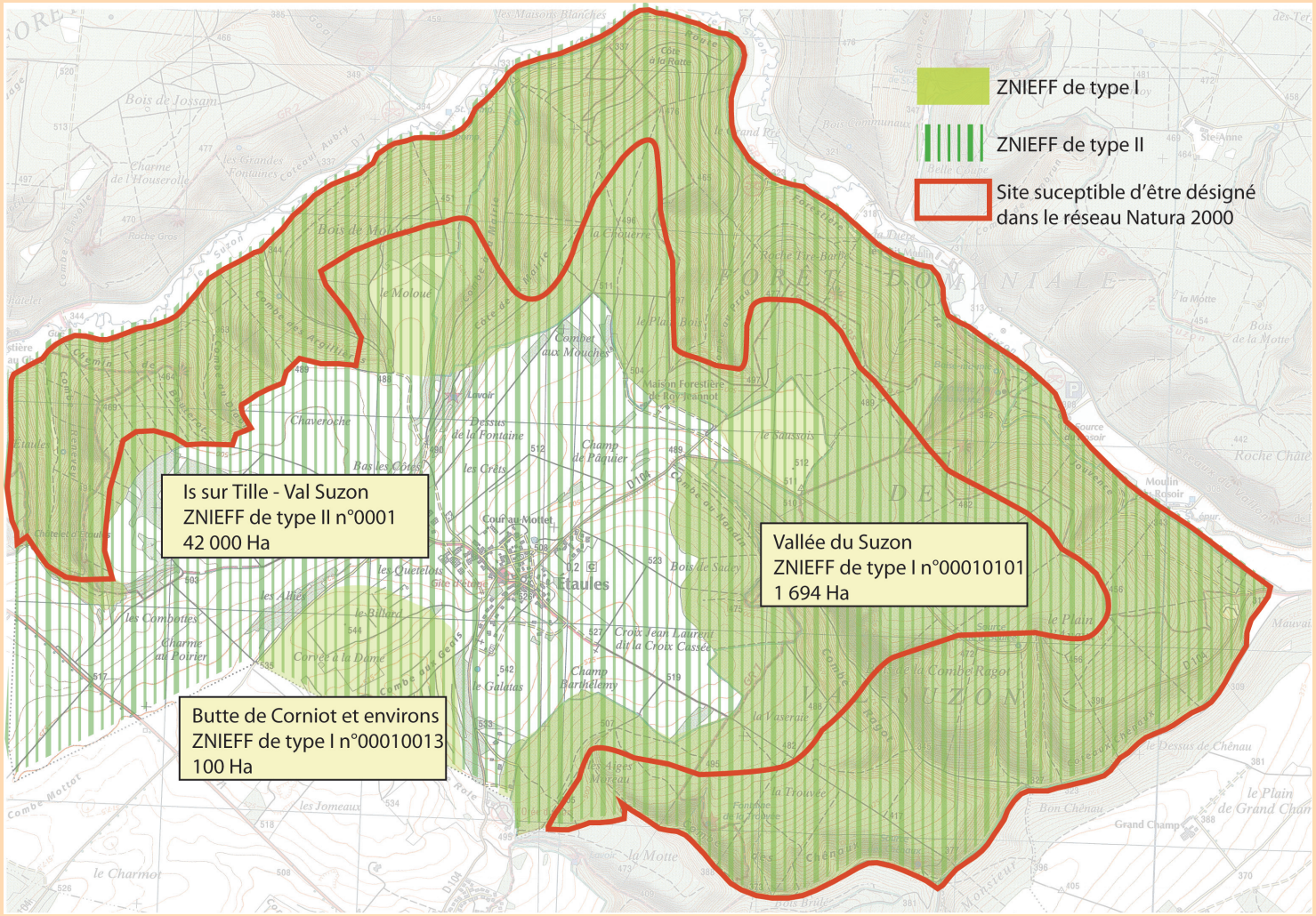
Une occupation du sol faite de champs de culture, forêts, landes et de l'ensemble bâti villageois.

- L'inscription d'Etaules dans son site est rythmée par la topographie des lieux, mais aussi par la simplicité des éléments qui composent l'occupation du sol.

- Composé de champs de culture, de forêts et de landes qui entourent l'ensemble bâti villageois, le ban communal d'Etaules offre une grande limpidité au regard.

- ***L'enjeu du P.L.U. est de préserver et de renforcer le caractère rural de la commune d'Etaules.***

Carte des espaces naturels sensibles d'Etaules (source DIREN)



Les contraintes et nuisances sur le ban communal d'Etaules

La Plan d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 12 mars 2004, l'ensemble du département de la Côte d'Or a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb et la référence à l'arrêté préfectoral du 12 mars 2004 sont annexés au PLU.

La commune d'Etaules est également concernée par le Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome Dijon-Darois.

Le rôle de cohérence du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais

La commune d'Etaules fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence territoriale du Dijonnais, arrêté le 2 septembre 2003. En conséquence, le P.L.U. devra être compatible avec les options d'urbanisme retenues par ce document d'urbanisme.

Un patrimoine naturel de haute valeur à protéger

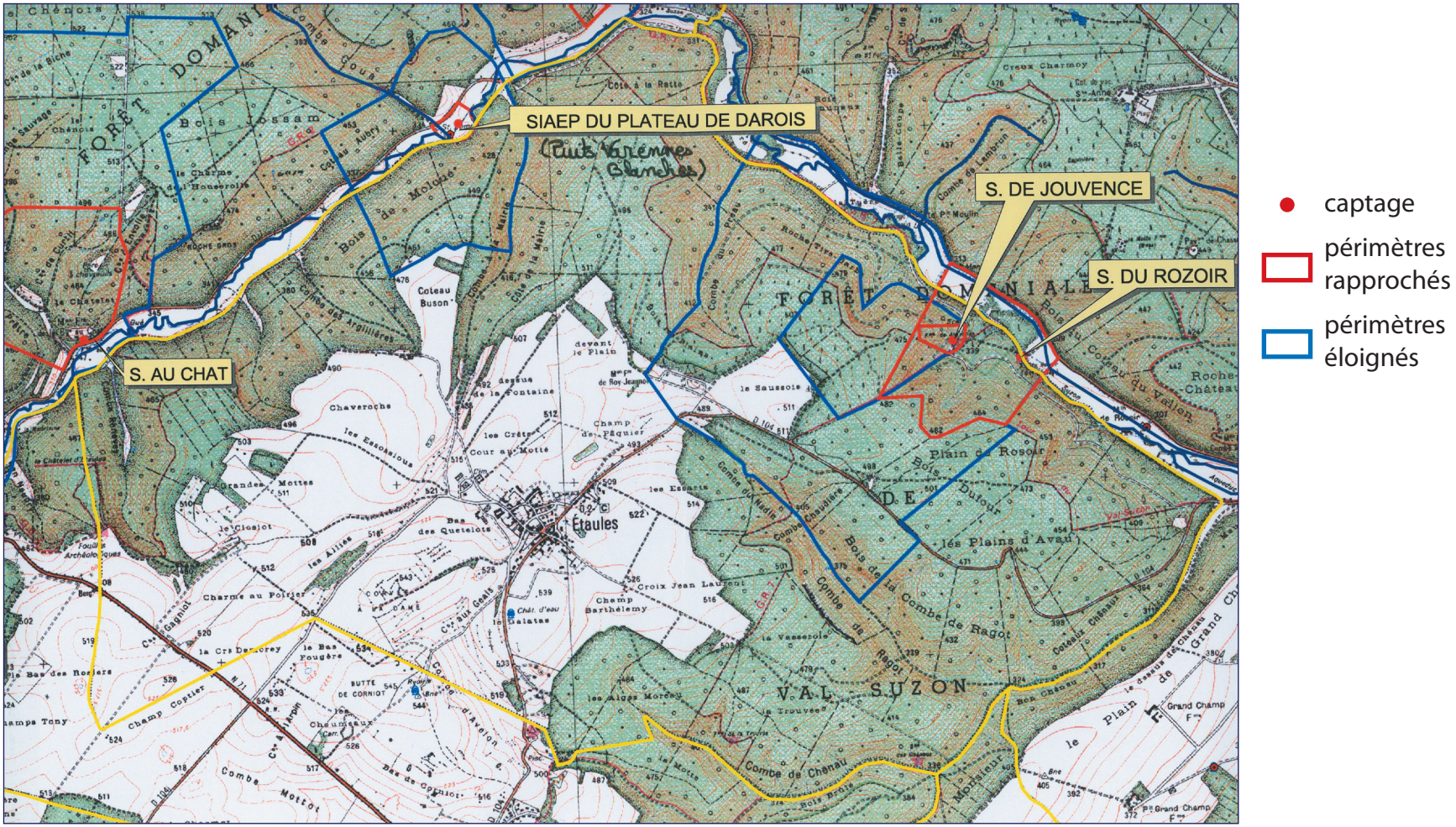
Il existe sur le ban communal d'Etaules quatre sites de haute valeur environnementale reconnus au niveau national et européen :

- la ZNIEFF de type II : Is-sur-Tille/Val de Suzon qui est un massif calcaire essentiellement boisé entaillé par un réseau de combes et de vallées sèches d'une superficie de 42 000 Hectares
- la ZNIEFF de type I : Butte de Corniot qui est couverte de pelouses et landes à Genevriers pour une superficie de 100 Hectares
- la ZNIEFF de type I : Val de Suzon qui regroupe un vaste massif forestier parcourue çà et là par des falaises coiffées de pelouses sèches pour une superficie de 1 694 Hectares
- un site Natura 2000 qui regroupe les milieux forestiers, prairies et pelouses de la vallée du Suzon

Le P.L.U. s'attache à préserver l'intégralité de ces secteurs recensés en raison de leur valeur patrimoniale naturelle remarquable.

CAPTAGE D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

PERIMETRE DE PROTECTION



Sources : DDASS

Les ressources en eau potable à préserver

Les ressources en eau à protéger pour assurer le devenir des générations futures

L'eau est un enjeu important de l'aménagement du territoire. De nombreuses options d'aménagement, tant dans les pays arides que dans nos sociétés industrialisées, dépendent de l'absence, ou de la surabondance de l'eau.

Pour reconquérir et pérenniser la qualité de l'eau sur la commune d'Etaules, il faut d'une part affirmer l'ambition d'une gestion équilibrée de l'espace pour construire «un environnement durable». D'autre part, il convient de protéger les périmètres de captage d'eau qui doivent pouvoir évoluer dans un environnement apaisé.

Enfin, il faut maîtriser le cours tumultueux de la ressource en eau, en restant attentif aux zones inondables et à la problématique des eaux pluviales. Sur ce dernier point, la Loi sur l'eau est déjà un garde fou primordial dans la préservation de la qualité du cadre de vie

Le P.L.U, un document au service de la protection des ressources en eau

Sur le territoire communal, il existe une servitude d'utilité publique qui concerne la protection du puits de Varennes Blanches qui alimente le Syndicat du Plateau de Darois. Ce site est strictement protégé dans le cadre du P.L.U.

Une partie du territoire communal est également affectée par les périmètres de protection de la source de la Jouvence et de la source du Rosoir. Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec les recommandations de l'hydréologue fournies par les services de l'Etat.

La problématique des eaux pluviales est prise en compte dans le cadre du P.L.U.

La présence forte de la Butte de Corniot depuis Etaules

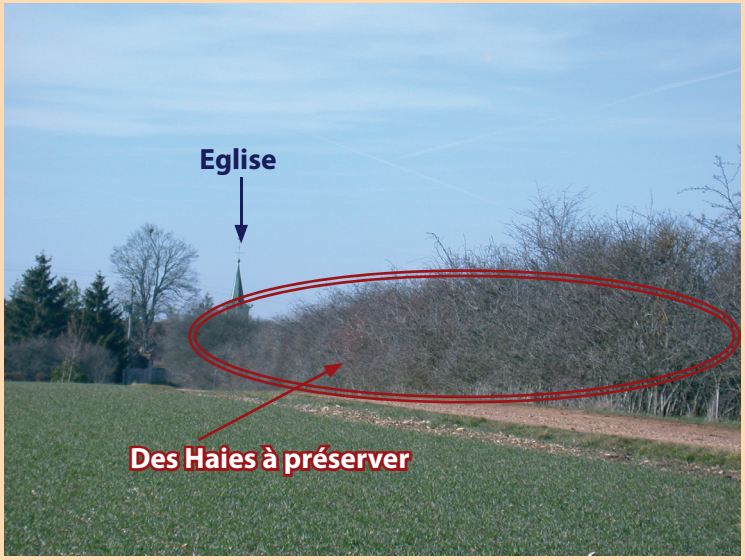
Un regard qui porte au loin sur le patrimoine naturel

L'arbre au coeur de l'harmonie paysagère d'Etaules

Un système de haies bien conservé qui doit être pérennisé dans le cadre du P.L.U.

Environnement et biodiversité, un système de haies et une forêt de qualité

Le rôle fondamental dans la structure paysagère de la commune d'Etaules



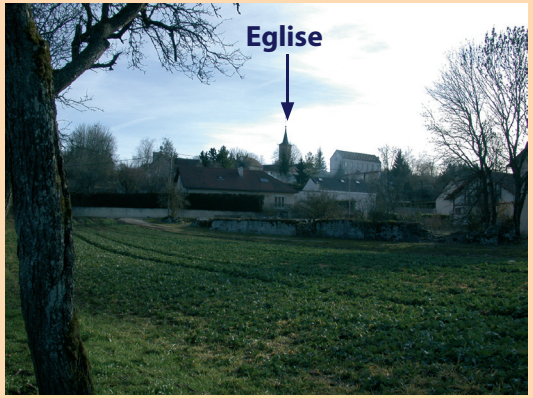
Etaules, un environnement et une biodiversité à préserver

- L'environnement naturel d'Etaules est composé de champs de culture accompagnés d'un système de haies partiellement préservé, de landes et de forêts. La notion de paysage fait intervenir celle de territoire, d'identité, de ressources, de patrimoine, d'environnement, de pratiques sociales, d'économie et de culture. Elle s'appuie aussi sur des caractères sensibles, induits par la perception des dimensions de l'espace, des points de repères, des textures, des couleurs, de l'ambiance changeante.

- Les champs de culture sont en eux-mêmes d'une faible biodiversité. Cependant, le système de haies entourant les terres exploitées est partiellement préservé. Celui-ci présente de grandes qualités paysagères, une diversité floristique et un véritable refuge pour la faune. Sa protection et sa valorisation sont un enjeu important du P.L.U.

- La préservation et la valorisation de la biodiversité naturelle d'Etaules s'imposent également comme un enjeu du P.L.U. et doivent permettre de construire un territoire authentique qui s'enracine dans un terroir, une culture, un passé et une identité.

- La forêt d'Etaules est relativement protégée par la présence proche du Val de Suzon. Ceci renforce sa qualité de refuge



La nature omniprésente dans le paysage d'Etaules

Le Paysage d'Etaules renforce le sentiment d'intimité et de «chez soi» de ses habitants

Un paysage qui respire le calme et la sérénité

L'inscription d'Etaules dans son site présente une réelle symbiose entre «village et nature»

- L'inscription du village dans son site, offre une grande paisibilité et une sérénité. La commune d'Etaules est un lieu de sédimentation d'une longue histoire. Elle se traduit généralement par une identité forte du bâti, ainsi que par une relation unique entre le bâti et son environnement naturel. Construire dans cette commune, c'est se lier à cette histoire et s'y inscrire à son tour et à sa manière

- Par son aspect, la Commune d'Etaules évoque, par excellence, l'image idéale de la campagne bourguignonne : paysages doucement vallonnés, petites routes qui serpentent entre les champs et la forêt, villages parsemés de jardins et de vergers, ... Ce décor attachant constitue un élément clé de l'identité du territoire qui fonde le lien affectif qui existe entre les habitants et leur territoire.

- Celle-ci prend une dimension et une valeur particulière dans la force du contraste que représente le passage à l'agglomération dijonnaise toute proche. Etaules est riche de ce contraste entre l'expression lointaine des forces du développement urbain et une campagne très humanisée... Ce dialogue permanent entre le «Grand Paysage» et le «Paysage proche» renforce le sentiment d'intimité et de «chez soi» qui prévaut pour les habitants d'Etaules.

La retenue d'eau, un lieu majeur de l'animation d'Etaules

La présence emblématique de la mare

La mare, un lieu de repos et de convivialité

La retenue d'eau, un élément fort de l'harmonie paysagère d'Etaules

Les paysages de la Bourgogne sont marqués par le sentiment d'un temps immuable source de sérénité et d'une attractivité touristique croissante.

A Etaules, cette dimension est confortée par la présence de la rmare qui marque le lien entre le lieu, son histoire et son patrimoine naturel. La main de l'homme a conduit à mettre en place sur la commune un patrimoine naturel remarquable fruit de la canalisation des eaux.

Ce patrimoine se découvre au fil du temps et de la promenade. Il peut être un vecteur majeur de l'attractivité touristique de la commune d'Etaules.

La pérennité de l'activité de ce site implique sa prise en compte dans le projet de P.L.U.

Les murets de pierre sont au fondement de la partition entre l'espace public et l'espace privé du coeur de village

La traversée d'Etaules est marquée par l'alignement du bâti

Le traitement des limites séparatives récentes est marqué par de fortes connotations péri-urbaines

L'organisation et le développement urbain d'Etaules

La forme compacte du village et son unité de style sont au fondement du caractère urbain d'Etaules

Un coeur de village marqué par une grande unité

- L'architecture d'Etaules ne présente pas une dimension patrimoniale exceptionnelle. L'unité du coeur de village est cependant forte grâce à la grande cohérence qu'offre un traitement des limites séparatives fondées sur les murets de pierre.
- Les extensions urbaines récentes sont éloignées d'une telle cohérence et affichent trop souvent une connotation péri-urbaine.

- ***L'enjeu du P.L.U. est de préserver la forme urbaine d'Etaules pour assurer son développement durable.***

L'unité tonale des constructions anciennes marque le caractère rural d'Etaules

L'enjeu de la réussite de l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

L'architecture et la qualité du caractère rural d'Etaules

L'enjeu du traitement des limites séparatives dans un esprit conforme à la commune d'Etaules

Etaules, une commune au patrimoine architectural bien conservé malgré la présence d'un bâti récent dominant

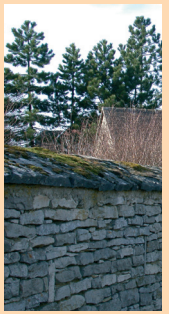
- Le bâti se présente sous deux aspects : le bâti ancien et le bâti récent.

Le bâti ancien est essentiellement constitué de corps de ferme. Il s'agit de bâtiments de grande taille, de forme rectangulaire d'une hauteur de deux étages. Ces bâtiments comprennent une partie habitable en rez-de-chaussée. Dans l'ensemble, le patrimoine architectural semble bien entretenu et certains bâtiments sont réhabilités.

- Si le bâti récent est devenu l'architecture dominante, il reste encore peu visible sur la commune grâce à un choix de matériaux appropriés à l'esprit du village. Cependant, il apparaît fondamental de se prémunir du risque de l'émergence d'un bâti «banal et pseudo-urbain» dans un contexte de campagne de grande qualité.

- ***Sans figer le développement architectural d'Etaules dans un carcan, il importe que les constructions futures privilégient une architecture de campagne, préservant et valorisant ainsi le caractère et l'identité du village.***

Une nature omniprésente dans le coeur même du village



Des tons de matériaux proches d'une nature omniprésente

L'enjeu d'un choix de matériaux proche des tonalités d'une nature omniprésente

L'enjeu de privilégier une architecture de caractère pour marquer l'identité d'Etaules

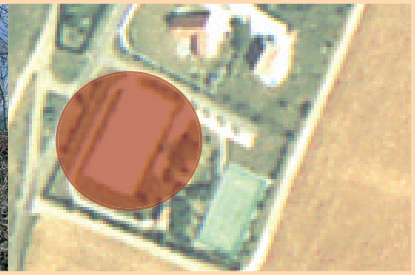
Des matériaux conformes à l'esprit et la nature des lieux

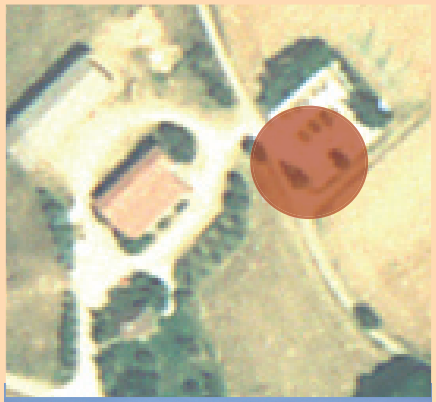
- Les matériaux repérés sur la commune d'Etaules sont d'une grande simplicité.
- L'herbe, la pierre, le bois sont les éléments de référence de la commune. La couleur des toits, le bardage se marient bien avec ces éléments naturels.
- Le sens du détail est d'autant plus fondamental que c'est l'addition des choix individuels qui d'année en année conforte ou fragilise la qualité des lieux.

- ***Pour pérenniser le caractère campagnard d'Etaules, il convient dans le cadre du P.L.U. de privilégier un choix des matériaux proches des tonalités d'une nature omniprésente.***

Le coeur de village où se concentrent les principaux services : la Mairie, la Bibliothèque, la Salle Polyvalente, l'arrêt de bus

L'espace de jeux, un lieu majeur de l'animation d'Etaules





Le cimetière, un lieu de repos à l'écart du village

Les équipements, les services et la centralité d'Etaules

Le coeur de village regroupe les équipements de services et les espaces d'animation de la

La centralité du village, au coeur d'une stratégie d'animation

- La commune d'Etaules bénéficie pour sa taille démographique d'un ensemble de services (mairie, salle polyvalente, bibliothèque, gîtes ruraux, cimetière,...) de grande qualité qui est un atout pour l'animation du village.
- L'animation d'Etaules implique une mise en synergie forte de l'ensemble des activités du village.
- Le regroupement actuel des équipements doit être pérennisé, son potentiel renforcé et son articulation avec les sites de l'espace de jeux et de la mare mise en perspective.

- ***L'enjeu du P.L.U. est de pérenniser et renforcer la qualité des équipements pour assurer la vitalité de la commune d'Etaules.***

Un centre équestre au service de l'attractivité d'Etaules

Le village-vacances et le gîte rural, hauts-lieux de l'hébergement d'Etaules

Le rôle de la mare pour l'animation d'Etaules

Les atouts touristiques d'Etaules

Les patrimoines d'Etaules, des atouts au service de son développement

Etaules, une attractivité touristique forte

■ La commune d'Etaules profite pleinement de sa position géographique privilégiée par rapport à l'agglomération dijonnaise et aux éléments naturels remarquables du Val de Suzon, notamment les grottes et la spéléologie.

■ Par ailleurs, la commune d'Etaules dispose d'atouts propres pour renforcer son développement touristique. En premier lieu, la qualité de son cadre de vie est attachant et attractif. Ensuite, le projet de centre équestre représente un formidable atout pour l'avenir. Enfin, la présence du village-vacances et du gîte rural est essentiel en matière d'hébergement touristique.

■ Mais, il n'en demeure pas moins que ce tourisme est avant tout un tourisme de proximité (des citadins attirés par la campagne) ou très spécialisé (spéléologie).

■ ***La commune d'Etaules doit donc s'interroger pour mettre en oeuvre une stratégie globale de développement touristique.***

DEUXIÈME PARTIE

PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

II.1 LES OPTIONS D'AMÉNAGEMENT

Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un objectif de croissance ambitieuse et maîtrisée, garante de la vitalité du village.

L'ambition de garantir la vitalité d'Etaules en favorisant un dynamisme démographique et l'animation de la commune

- La croissance démographique des dernières décennies créée une situation de fragilité de la structure par âge de la population d'Etaules. Cette situation implique l'ambition d'un dynamisme pour garantir l'animation d'une commune tout en évitant que la pression de la «péri-urbanisation dijonnaise» produise une «sur-croissance : le PLU vise à la fois à permettre et contrôler cette vitalité»

- Le P.L.U. représente un outil permettant de répondre à un objectif maîtrisé de croissance démographique qui s'appuie sur un renforcement du parc de logements. L'évolution de ce parc et l'objectif de logements correspondant est un moyen essentiel pour garantir l'équilibre de la pyramide des âges, puisque les jeunes ménages sont de plus en plus amenés à repousser leur projet d'accession à la propriété. Ainsi, il doit permettre la création d'environ 50 nouveaux logements, dont 30% pourrait être des logements locatifs (soit le doublement du nombre de locatifs).

- Afin de favoriser l'implantation de résidences principales, les possibilités d'extension devront être localisées dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate.

- Dans l'objectif d'une augmentation progressive du parc de logements, le P.L.U. représente un outil permettant de mettre en place un phasage pour la réalisation des extensions.

- Le P.L.U. doit également prendre en compte l'objectif de développement de l'offre de logements locatifs et ainsi prévoir la possibilité de construction de logements collectifs dans le cadre de petites opérations bien intégrées au tissu bâti existant.

Un Plan Local d'Urbanisme au service d'un parti d'aménagement cohérent et respectueux du site villageois et «correcteur» du POS des années 1980

L'élaboration du P.L.U. : la maîtrise du développement du village et l'ambition de réguler l'héritage du P.O.S.

- Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.

  L'ambition de vitalité et de dynamisme démographique implique impérativement une maîtrise qualitative de l'urbanisation inhérente à cette ambition. En effet, le premier «capital» d'Etaules réside dans la qualité paysagère et dans l'inscription du village dans le site.

  Le développement futur d'Etaules implique donc de pérenniser une implantation du bâti qui respecte l'harmonie des entités bâties et leurs relations aux paysages et aux sites, il s'agit là d'un objectif majeur du P.L.U.

- Un P.O.S des années 1980 très généreux en droit à bâtir

  Le P.L.U. d'Etaules part d'une situation acquise qu'il est possible d'infléchir, mais impossible d'oublier. Cette situation a fait à l'époque un document d'urbanisme très généreux en droit à bâtir. La conséquence de cette situation est que l'enjeu du P.L.U. correctif et qualitatif. De ce fait, le P.L.U. ne créé que marginalement du droit à bâtir supplémentaire, et ce dans le but unique de garantir la cohérence de la forme urbaine et

- Un P.O.S des années 1980 ouvert aux très grandes parcelles

  L'héritage du P.O.S. est également celui de parcelles minimale supérieures à 20 ares pour les extensions urbaines. Cette tradition d'une époque qui ignorait la pression péri-urbaine de nos jours implique un travail correctif équilibré .

Un choix stratégique de répartition et de localisation des possibilités de construction.

- L'ambition de concevoir le développement mesuré d'Etaules implique un équilibre de constructions nouvelles entre les différentes parties du village.
- Dans ce même objectif, le P.L.U. propose des zones d'extension localisées en prolongement immédiat du tissu bâti actuel, en prenant en compte la forme urbaine et le système de voirie à long terme du village. Cet enjeu implique également de centrer les extensions urbaines autour du coeur de village d'Etaules, afin de ne pas fragiliser l'inscription du village dans son site.

Un Plan Local d'Urbanisme qui prend en compte la gestion des ressources en eau et naturelles

Des qualités naturelles à préserver dans le cadre du Projet de P.L.U.

- Sur le territoire de la commune d'Etaules, la qualité de son patrimoine naturel est reconnue par la présence d'un site Natura 2000 et de trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)
- L'une des grandes forces du territoire communal est d'avoir pu concilier jusqu'à aujourd'hui développement urbain et économique et préservation des paysages et des espaces naturels. Il n'en demeure pas moins qu'il existe aujourd'hui de véritables tensions entre ces différents modes d'affectation des sols.
- Afin de sauvegarder et de valoriser la biodiversité et les éco-systèmes d'Etaules, le Projet de P.L.U. définit des zones de protection garantissant la conservation des espaces ayant un rôle de tampon ou/et d'interface entre des zones de promotion de l'activité et de l'urbanisme et les milieux naturels.

Une évolution de la forme urbaine fondée sur les lignes de force du paysage

- L'inscription du village dans son site doit présider la définition de la forme urbaine future du village.

  La forme urbaine future d'Etaules doit être pensée en fonction du site et non en fonction d'enjeu foncier.

  En fixant la règle du droit à bâtir, le P.L.U. impulse et ordonne structurellement la logique foncière dans l'intérêt du dessin irréversible du village à long terme.

Un Plan Local d'Urbanisme qui veut garantir un contexte favorable au dynamisme des exploitations agricoles

L'élaboration du P.L.U. et la préservation du potentiel agricole du village.

- **Le P.L.U. représente un outil de maîtrise du développement pour la commune.**

  Le développement futur d'Etaules implique de pérenniser le potentiel agricole de la commune, garant d'une bonne gestion des espaces. Pour respecter la qualité du cadre de vie, les constructions agricoles, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages

Un renforcement du dynamisme du centre équestre d'Etaules.

- **Le P.L.U. est fondé sur l'ambition d'un projet de village équilibré, conjuguant l'ensemble des activités urbaines. La pérennisation des activités du centre équestre d'Etaules est conçue à cette fin. Une zone du P.L.U. (UL1) est dédiée au développement qualitatif de ce centre équestre.**

Un Plan Local d'Urbanisme qui se positionne par rapport aux communes voisines

Etaules doit affirmer son identité pour ne pas être un simple «village dortoir»

- La dynamique territoriale du «Grand Dijon» implique que la commune d'Etaules doit remettre en oeuvre une stratégie globale de développement. Cette stratégie offre un potentiel de vitalité qu'il convient de concrétiser au travers d'une offre territoriale de qualité.

  Profiter pleinement de la dynamique territoriale du «Grand Dijon» et concrétiser une offre territoriale de qualité, c'est l'addition de ces deux dimensions qui permettront à la commune d'Etaules d'assurer un développement équilibré du territoire garant de la qualité de la vie de chacun et de la personnalité de la commune d'Etaules, dans le périmètre du SCOT du Dijonnais.

- Affirmer l'identité d'Etaules, c'est permettre l'arrivée d'une nouvelle population, notamment les jeunes ménages, pour assurer la «tonicité démographique» du village tout en maîtrisant le rythme de croissance et l'intégration des nouveaux habitants.

- L'objectif de vitalité démographique permet également de soutenir la dynamique associative au coeur de la vitalité de la commune d'Etaules

- Pour répondre aux attentes et aux besoins de cette nouvelle population, les solutions devront être recherchées dans une coopération intercommunale renforcée et dans une solidarité inter-territoriale optimisée. La commune d'Etaules vit et vivra en étroite interaction dans le bassin de vie du «Grand Dijon» qui représente le territoire social des habitants.

II.2 - LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Selon l'usage principal des sols et la nature des activités dominantes, le P.L.U. détermine quatre catégories de zones:

- les zones urbaines ou «zones U», dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions ;

- les zones à urbaniser ou «zones AU», destinées à être urbanisées dans le futur ;

- les zones agricoles ou «zones A», dans lesquelles les seules constructions nouvelles pouvant y être autorisées sont celles nécessaires à la mise en valeur agricole du territoire ;

- les zones naturelles ou «zones N», dans lesquelles les constructions sont soit interdites, soit soumises à des conditions spécifiques.

II.2.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du Règlement de P.L.U., sont au nombre de trois :

- **la zone UA,**
- **la zone UB,**
- **la zone UL, comprenant les secteurs UL1 et UL2.**

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond aux parties les plus anciennes et les plus denses d'Etaules.

Le bâti en place présente des volumes importants et comprend quelques éléments patrimoniaux. L'ordonnancement des constructions à l'alignement des voies et/ou sur limites séparatives, localement leur forte imbrication distinguent cette zone de la zone UB.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'objectif du PLU pour la zone UA consiste d'une part à promouvoir une certaine densification de la zone par un remplissage des vides du tissu existant et par la réutilisation des volumes existants ; et d'autre part à assurer la pérennité de la morphologie urbaine du noyau ancien et à préserver le patrimoin bâti existant.

Afin d'assurer la pérennité de cette forme urbaine le P.L.U. prévoit des règles strictes tant au niveau des volumétries que des modes d'implantation des constructions (§ UA 6 et 7 du règlement de P.L.U.).

Il est également souhaité, dans ce secteur, de favoriser la pérennité de la densité actuelle du secteur en évitant une «sur-densification» du coeur historique d'Etaules. Les dispositions concourant à cet objectif sont notamment une autorisation d'emprise limité à 40% de la surface de la parcelle (§ UA 9 du règlement de P.L.U.). Des dispositions spécifiques sont définies pour les constructions existantes ayant atteint l'emprise maximale.

La zone UA

A une échelle plus fine, la qualité urbaine des entités bâties repose aussi sur la qualité architecturale des constructions elles-mêmes, considérées individuellement. Promouvoir une architecture de caractère est certes un objectif complexe, mais le P.L.U. peut y apporter sa contribution. Dans le cas présent, celle-ci passe tout d'abord par la préservation d'immeubles à caractère patrimonial, non seulement en raison de leur valeur historique ou esthétique, mais parce que ceux-ci constituent une référence architecturale locale, susceptible d'inspirer les constructeurs d'aujourd'hui.

Dans le même esprit, la présence de tout un «petit patrimoine» souvent ignoré jusqu'à présent (calvaires, fontaines, éléments de murs anciens, ...) anime l'espace et apporte aux lieux concernés une touche spécifique, une identité. La conservation de ces éléments apparaît donc vivement souhaitable ; cependant, elle ne prendra tout son sens que si l'aménagement de l'espace public et l'architecture des constructions environnantes prennent acte de leur présence et engagent avec eux un dialogue véritable.

Enfin, le règlement entend favoriser une certaine mixité de fonctions en permettant l'aménagement de locaux à vocation d'activités (petit commerce de détail, activités de services, etc...).

Toutefois, afin de préserver la qualité du cadre de vie, les activités nuisantes sont interdites. La création de nouveaux établissements agricoles est également prohibée afin de ne pas obérer les possibilités de densification de l'espace urbain central par des périmètres d'inconstructibilité.

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

Dans la durée, le devenir de la zone UA est conçu pour assurer la pérennité du village ancien d'Etaules en préservant la forme urbaine actuelle et en évitant sa densification excessive.

Les disposition spécifiques qui s'appliquent sur le noyau ancien permettront de renforcer la centralité, de favoriser le renouvellement urbain et de garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Les possibilités d'implantation des constructions, par rapport à la rue et aux limites séparatives, sont calquées sur l'organisation d'origine du bâti.

L'article 6 offre plusieurs possibilités d'implantation, vu que le tissu n'est pas assez homogène pour exiger de trop fortes contraintes. Il offre la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies pour permettre le maintien des perspectives visuelles remarquables et de renforcer l'effet minéral le long des voies.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour permettre l'évolution du bâti existant il est autorisé de prolonger les constructions dans le plan de façade. Les constructions annexes pourront s'implanter sur limites séparatives.

Un «colmatage» complet des espaces libres est évité par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 40 % (§ UA 9.1) ; ainsi que par les dispositions de l'article UA 8 (dans le cas des constructions situées sur une même propriété).

L'emprise au sol et le C.O.S. non réglementé favorisent les opérations de renouvellement urbain et permettent une réelle diversification de l'offre en logement tout en évitant un densification excessive.

La hauteur maximale autorisée (11 mètres au faîtage) permet de réaliser deux niveaux droits et un comble, sachant que les toitures sont réglementées. Cela permet la réalisation de petits collectifs dont la volumétrie est par ailleurs encadrée par les autres règles du PLU.

Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle du village, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade, des toitures, etc.

L'aspect général des toitures fait l'objet de prescriptions destinées à assurer une insertion correcte des volumes bâtis neufs dans la silhouette du tissu urbain ancien ; en règle générale, les toits doivent avoir une pente supérieure à 40° et doivent être revêtus de tuiles de teinte rouge (§ UA 11.3).

Le règlement offre également la possibilité de faire disparaître des constructions disgracieuses en zone UA, en subordonnant l'autorisation de construire à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée (§ UA 2.2).

Le permis de démolir est également instauré afin que la collectivité ait un contrôle sur l'évolution du patrimoine architectural du noyau ancien.

Le P.L.U. autorise un certain nombre d'utilisation et d'occupation du sol, de manière à conserver et affirmer le caractère de mixité de cette zone urbaine (§ UA 1 et 2).

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux extensions urbaines d'Etaules depuis les années 1970. Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle où prédomine un habitat de type pavillonnaire à l'architecture plus ou moins respectueuse du caractère rural du village.

La zone UB se caractérise par un habitat de faible densité édifié en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.

OBJECTIF GÉNÉRAUX :

L'objectif de l'aménagement pour la zone UB est d'en conforter le caractère et la qualité résidentielle, pour le bien-être de ses habitants actuels d'une part, pour en garder intacte l'attractivité d'autre part.

Il est également souhaitable de préserver le caractère «villageois» de la zone et d'éviter les tendances à l'affirmation d'un caractère de péri-urbanité. En ce sens, une densité faible y sera préconisée afin de conforter son caractère aéré et verdoyant. Le traitement des limites séparatives et les choix architecturaux devront également être réellement respectueux du caractère rural et patrimonial du village.

La zone UB

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

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

Cependant les limites de cette zone ont été établies très strictement afin d'inclure un maximum de terrains en zone AU où s'impose une logique d'urbanisation d'ensemble et non vernaculaire.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

La densité faible souhaitée pour cette zone résidentielle est assurée par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 30% (§ UB 9.1 du règlement de P.L.U.).

Les dispositions réglementaires des articles 6 et 7 sont celles d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives et en retrait des voies. Les reculs minimaux sont fixés à 4 mètres afin de limiter les conflits de voisinage sur un espace résidentiel.

La hauteur maximale admise (9 mètres) est calquée sur les constructions existantes.

Dans l'objectif de respecter la typologie et le mode d'implantation traditionnel du village, le règlement du P.L.U. met en évidence l'importance de l'espace de transition entre la rue et la maison, ces espaces devront donc être largement aménagés en espaces verts et clôturés de manière à conserver l'unité paysagère d'Etaules.(§ UB 11.4)

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone UL couvre deux secteurs comprenant le centre équestre (UL1) et le site d'équipements de loisirs d'Etaules (UL2).

L'objectif est de permettre le développement de ces sites en évitant que des activités d'un autre type viennent fragiliser la cohérence initiale.

OBJECTIF GÉNÉRAUX :

Le P.L.U. est fondé sur l'ambition d'un projet de village équilibré, conjuguant l'ensemble des activités urbaines. La pérennisation des activités du centre équestre et du site d'équipement de loisirs d'Etaules est essentielle pour l'animation de la commune.

Les constructions autorisées sont strictement liées avec l'activité de chacun des secteurs (§ UL 2.1 du règlement de P.L.U. pour le centre équestre et § UB 2.2 du règlement de P.L.U. pour le centre de loisirs)

La zone UL

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

L'affirmation de la vocation d'équipement touristique et de loisirs de chacun des secteurs constitue un objectif d'aménagement.

La nature des sites en question est ainsi confortée dans leur vocation et réalité actuelle.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

La densité (emprise au sol de 15%) et les hauteurs de bâtis (9 mètres) autorisées par le règlement offre une liberté nécessaire aux projets et permettent la réalisation d'un minimum d'équipement en «dur» sans dénaturer le caractère «vert» du site et le lien qu'il constitue avec les espaces naturels.

II.2.2 - LA ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III du Règlement de P.L.U., est :

- **la zone AU, comprenant les secteurs AU1, AU2 et AU3**

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone AU correspond au secteur d'extension future de la commune d'Etaules. Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle.

La zone AU comprend trois secteurs AU1, AU2 et AU3.

Les secteurs AU1 et AU3 sont urbanisables au coup par coup tandis que le secteur AU2 devra être urbanisé par tranches successives d'au minimum 70 ares.

Ces sites présentent de nombreuses caractéristiques favorables à l'urbanisation future, ils permettent notamment de concevoir la forme urbaine à long terme d'Etaules.

De par leur proximité et leur capacité suffisante à desservir les nouvelles zones d'extensions, les voiries et les réseaux d'eau et d'assainissement permettent une ouverture immédiate à l'urbanisation.

Le projet d'aménagement des zones AU (voir le document *Orientations d'Aménagement*) s'inscrit dans une vision d'ensemble d'Etaules, il vise à la fois à aboutir à un système de voirie cohérent et à générer des extensions urbaines véritables, sources d'urbanité, d'appropriation du village par les habitants et de préservation de la forme urbaine.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'introduction d'une zone AU dans le P.L.U. répond à un double impératif pour Etaules:

- d'une part, se doter de zones d'extension urbaine satisfaisantes, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, afin de pouvoir répondre aux besoins de développement de la commune tout en offrant les meilleures garanties d'une croissance harmonieuse d'Etaules dans la durée,

- d'autre part, être en mesure d'exercer la meilleure maîtrise possible de l'urbanisation de ces zones d'extension, tant sur le plan des conditions de l'ouverture à l'urbanisation que sur celui de l'échelonnement des constructions dans le temps.

Cet objectif s'inscrit en correctif et en complément du POS des années 1980. L'augmentation de la taille des extensions s'inscrit dans des logiques de qualités et de cohérence, en permettant de relier deux zones et de compléter la forme urbaine du village Il prévoit de stabiliser le volume d'urbanisation futur en limitant la création de nouvelles extensions urbaines à des choix de cohérence et de qualité de la forme urbaine finale.

Cet objectif stratégique est complété par la volonté d'encourager de manière équilibrée la mixité de l'habitat et de revoir la densité du bâti (très lâche dans le P.O.S.) pour trouver un juste équilibre entre le caractère rural du lieu et la gestion parcimonieuse de l'espace.

La zone AU

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

L'urbanisation des zones AU se traduira par un prélèvement de 9 hectares (7 dans le précédent POS) d'espaces naturels permettant de prolonger la forme urbaine d'Etaules de manière opportune.

Dans tous les cas, l'idée forte du P.L.U. est de penser la forme urbaine d'Etaules sur le long terme en prenant en compte la problématique du «murissement du foncier» et en concevant une forme urbaine future qui s'appuie et s'articule véritablement sur les lignes de force du paysage et l'inscription du village dans le site.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

Dans le secteur AU, les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement sont les suivantes d'un point de vu règlementaire :

- l'emprise au sol des constructions, limitée à 25 % (§ AU 9.1) ;

- le recul obligatoire des constructions par rapport aux voies publiques, fixé à 4 mètres pour le secteur AU1, 6 mètres en AU3 et en AU2 (§ AU 6),

- les reculs cumulés par rapport aux limites séparatives doivent garantir l'aération de la trame urbaine (§ AU 7) ;

- la hauteur maximale des constructions, fixée à 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles - 11 mètres pour les immeubles collectifs - (§ AU 10) ; la pente des toits doit être supérieure à 40° (§ AU 11.3);

- une réglementation des clôtures soucieuse d'une harmonie d'ensemble (§ AU 11.4) est mise en place ;

Pour renforcer le pouvoir d'action qualitatif, le P.L.U. prévoit des *Orientations d'Aménagement* ambitieuses, capable de garantir la diversification de l'offre en logement, tout en garantissant une desserte cohérente et suffisamment dimensionneée, une bonne intégration paysagère des fronts urbains et un traitement des voiries adapté.

II.2.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement du PLU est la suivante :

- **la zone A**

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone A regroupe la partie des terrains exploités par l'agriculture, et comprenant des bâtiments d'exploitation ou susceptibles d'en accueillir.

Un secteur Aa a été crée en frange de la zone NF, en raison de la sensibilité paysagère et patrimoniale du site du Val Suzon. Le secteur agricole situé en contact direct avec la forêt est rendu quasi-inconstructible afin de limiter l'impact visuel et de préserver le patrimoine naturel (paysage, faune et flore) du site classé du Val Suzon.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

L'objectif du P.L.U. est de reconnaître la fonction agricole prioritaire de ces espaces, et le rôle fondamental de l'agriculture dans la conservation de paysages ouverts, entretenus et largement appréciés par les résidants.

En conséquence, le règlement de la zone A protège rigoureusement les terrains agricoles. La zone A est préservée de toute forme d'urbanisation autre que liée à l'agriculture.

La zone A

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

La zone A est vouée au développement de l'agriculture et à la pérennité des activités agricoles qui garantissent l'entretien des espaces ouverts. L'implantation de nouvelles sorties d'exploitation et le développement des structures agricoles existantes sont permises dans la totalité de la zone A.

L'évolution de cette zone se limite à l'extension des structures agricoles, à l'éventuelle implantation de nouvelles sorties d'exploitation et à l'évolution encadrée des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT:

En raison de ses intérêts agricoles, paysagers et écologiques, les constructions autorisées sous conditions devront être liées et nécessaires à une exploitation agricole (§ A 2).

La construction d'habitation sera limitée à un logement par exploitant, à condition que ce logement soit à proximité immédiate de l'exploitation. (§ A 2.1).

Toutes constructions ou installations seront interdites en secteur Aa hormis les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques (§ A 2.5) et l'édification ou la modification de clôtures (§A 2.6).

L'aspect extérieur et l'implantation des constructions envisageables devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages (§ A 11.1).

Pour le reste, le règlement de la zone A s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement.

II.2.4 LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement du PLU est la suivante :

- **la zone N, comprenant les secteurs NF, NH (et le sous-secteur NH1), et NL**

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone N représente un ensemble cohérent d'espaces naturels, protégés en raison de leur valeur patrimoniale, de leur potentiel de diversité faunistique et floristique, mais également de leur contribution à l'offre communale en matière de qualité de vie et d'environnement.

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

La zone N comprend un secteur NF couvrant les espaces forestiers dont l'inconstructibilité est essentielle pour préserver l'inscription du village dans son site.

Il comprend également un secteur NH et un 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 coeur d'Etaules.

Pour finir, elle comprend un secteur NL destiné à permettre le développement du site de loisirs et de tourisme d'Etaules.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

Le règlement de la zone N a pour objectif essentiel de préserver la valeur patrimoniale des espaces naturels. Il s'oppose donc, en principe, à toute construction nouvelle, hormis la reconstruction des bâtis détruits par sinistre (§ N 2.1).

Toutefois, afin de ne pas trop handicaper les propriétaires du hameau de Aiges Moreaux, un secteur NH et un sous-secteur NH1 ont été délimités. L'objectif du PLU est de limiter le développement de ce secteur déconnecté du village. Le secteur NH permet l'aménagement et l'extension des maisons d'habitations existantes (§ N 2.7) tandis que pour une partie très limitée du hameau le sous-secteur NH1 offre la possibilité de nouvelles constructions d'habitation (§ N 2.8).

Le secteur NL doit permettre la valorisation touristique et de loisirs d'un site jouxtant la forêt et offrant un beau panorama sur Etaules.

Dans le secteur NF, seules les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière sont autorisées.

La zone N

INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT :

Dans le secteur N, les occupations du sol autorisées correspondent purement et simplement à l'usage actuel des sites ; le règlement y autorise uniquement le développement d'équipements et du hameau existants.

Pour le reste, le règlement de la zone N s'oppose, de fait, à toute transformation significative du site et de l'environnement, et notamment des espaces boisés (en zone NF), secteurs de refuge de la faune et de la flore d'Etaules.

MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT :

Le secteur N doit préserver la qualité du cadre de vie de la commune d'Etaules et renforcer sa beauté naturelle.

La quasi inconstructibilité de la zone N permet de conserver et de pérenniser la dimension patrimoniale et la sérennité des paysages d'Etaules. Cette gestion d'un capital précieux est d'autant plus stratégique que la pression foncière du péri-dijonnais n'est de loin pas au terme de son développement.

II.3 - SUPERFICIE DES ZONES

ZONES URBAINES

Zone UA	8,4 ha
Zone UB	10,6 ha
Zone UL	10,7 ha

ZONES A URBANISER

Zone AU1	0,7 ha
Zone AU2	4,5 ha
Zone AU3	3,6 ha

ZONES AGRICOLES

Zone A	531 ha

ZONES NATURELLES

Zone NH	6,6 ha
Zone NF	1095 ha

SURFACE COMMUNALE 1 671 ha

NB : les surfaces sont données à titre indicatif

TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Les contraintes supracommunales portées à la connaissance de la commune d'Etaules par le Préfet du Département de Côte d'Or, en application de l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme se composent :

- des servitudes d'utilité publique,

Elles ne comportent aucun Projet d'Intérêt Général au sens de l'article L.121-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certaines informations ont été communiquées dans le cadre de cette consultation.

Ces compléments d'informations apportés concernent :

- la prise en compte des autres prescriptions nationales (6 lois thématiques)

III. 1 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique mais ne saurait comporter des prescriptions contraires.

Il existe sur le ban communal d'Etaules un certain nombre de servitudes d'utilité publique, dont les effets en matières du droit des sols priment les dispositions du P.L.U. Il existe notamment un site classé en date du 28 juillet 1989 : le Val de Suzon, des sites inscrits à l'inventaire des sites (Fontaine de Chenaux, Fontaine de la Trouvée, Val de Suzon), des périmètres de protection de captage d'eau potable...

Les servitudes sont répertoriées et cartographiées en annexe du présent dossier (cf. pièce n°4.3).

Les servitudes les plus contraignantes en terme d'urbanisation sont liées à l'utilisation de certaines ressources et équipements (eau, électricité, télécommunications, voies ferrées, navigation intérieure)

Le P.L.U. d'Etaules a été élaboré dans le respect des servitudes d'utilité publique.

III. 2 - PRISE EN COMPTE DES AUTRES PRESCRIPTIONS NATIONALES

1) Loi Paysage

La Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages a introduit dans l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes : «les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution». Ces nouvelles dispositions ont pour but une gestion qualitative des territoires.

Cette préoccupation a été considérée tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Etaules, notamment par la délimitation stricte des zones urbaines ou à urbaniser de façon à protéger le caractère compact du village et à limiter radicalement l'implantation de constructions diffuses.

2) Loi sur l'air

La Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a inscrit les impératifs de lutte contre la pollution atmosphérique parmi les objectifs des politiques d'aménagement. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements et de prévenir les pollutions de toute nature.

En favorisant l'implantation de constructions neuves dans le tissu bâti actuel ou à proximité immédiate de celui-ci, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Etaules renforce le caractère compact du village et intègre ainsi le souci de limitation des déplacements.

3) Loi sur l'habitat

En application de la Loi n°90-449 du 31/5/1990 il convient que soit pris en compte le Schéma départemental de l'accueil des Gens du voyage arrêté conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme d'Etaules ne compromet par aucune de ses dispositions l'accueil des Gens du voyage.

4) Loi sur l'eau

La Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et son décret d'application n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées imposent aux communes de délimiter sur leur territoire quatre types de zones :

- les zones d'assainissement collectif

- les zones d'assainissement non-collectif

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols,

- les zones où il est nécessaire de collecter, stocker, et traiter les eaux pluviales.

Le réseaux de collecte des eaux usées d'Etaules (cf. pièce n°4.2 du présent dossier) couvre l'ensemble de la zone bâtie actuelle. Le P.L.U. prévoit son extension sur l'ensemble des extensions urbaines du PLU dès leur mise en oeuvre.

5) Loi d'orientation agricole

L'article L-111-3 du code rural précise qu'il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité des bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire, la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Etaules a pour objectif majeur de valoriser et pérenniser le caractère agricole de la commune. En ce sens, les zones de développement urbain ne sont pas en conflit avec les exploitations agricoles existantes.

6) Loi d'orientation sur la Forêt

Le code forestier précise que la mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Etaules prend en compte la problématique forestière par un zonage spécifique. Ces secteurs sont strictement protégés de toute construction et toute atteinte à la nature de l'espace forestier.