



# COMMUNE D'ÉTAULES

## 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°4

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

*Dossier d'approbation*

*24 Janvier 2019*



**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](mailto:dorgat@dorgat.fr)



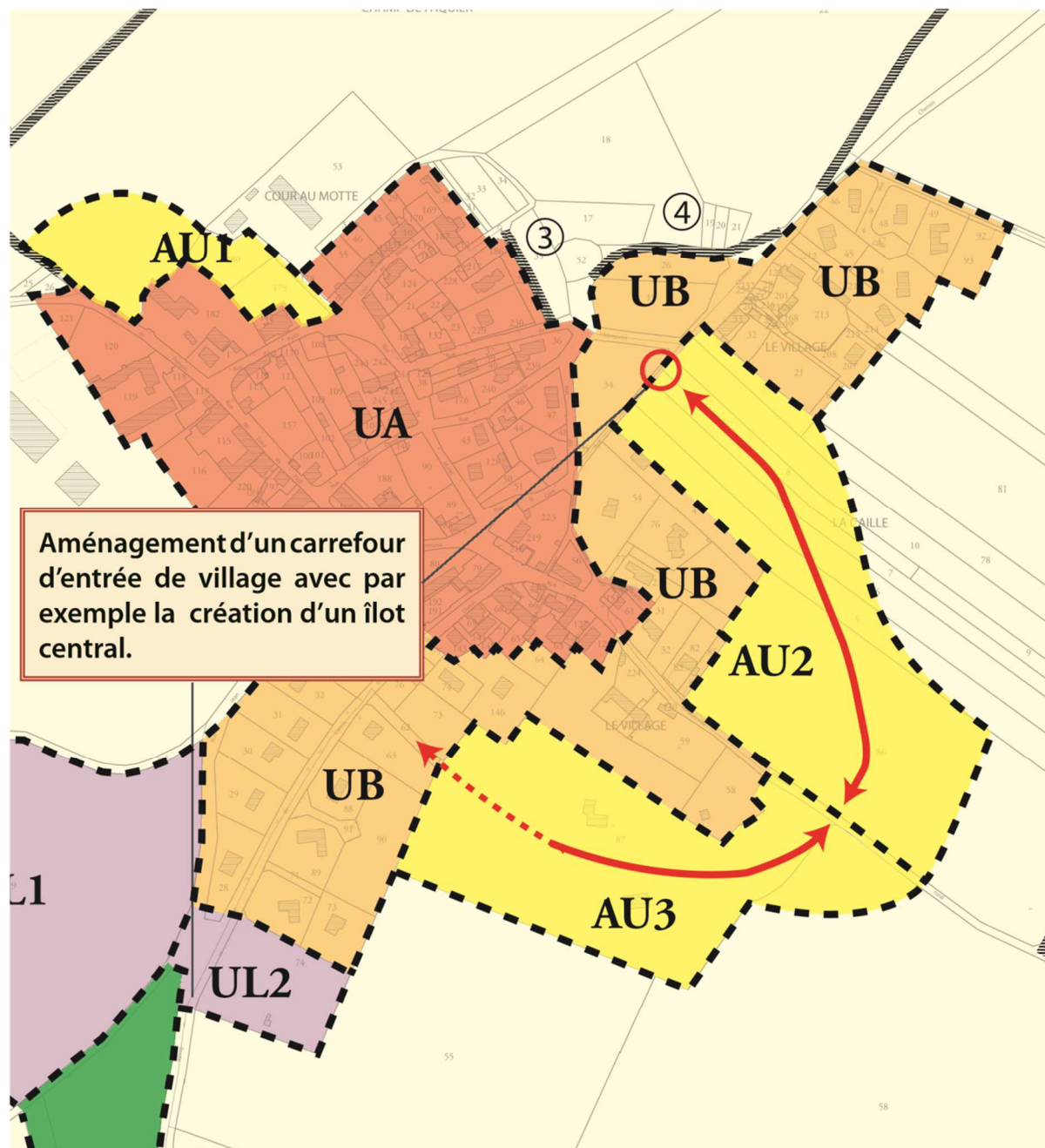
## **PREAMBULE**

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

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

## LE PRINCIPE DU SCHEMA DE VOIRIE

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



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

## **I. ASSURER UNE DESSERTE COHERENTE DE LA PRINCIPALE EXTENSION URBAINE**

- La localisation des principales extensions du bâti prévues au P.L.U. offre une insertion dans le site opportune à la fois pour le maintien des qualités paysagères et pour la qualité résidentielle des habitations.
- La mobilisation effective des sites destinés à l'extension du bâti doit être optimale. C'est à cette fin que le document d'*Orientations d'Aménagements* comprend un schéma de voirie pour les principaux sites d'extension du bâti.
- Tout projet de construction doit respecter le principe proposé par le schéma de voirie présenté ci-contre afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la zone. L'ensemble de la desserte interne des zones devra se faire à partir de la voirie principale donnée par le schéma de voirie.
- Une étude préalable devra définir le tracé exact des voiries et des réseaux qui aura pour objectif d'assurer la sécurité des personnes. Les constructeurs devront prendre en compte les spécificités du terrain des extensions urbaines, notamment dans l'adoption d'un système d'évacuation des eaux pluviales performant et assurant la maîtrise des incidences en aval.
- Les voiries du secteur AU1 devront disposer d'une largeur minimale de 7 mètres. 4.5 mètres devront être réservés à la rue, en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 100 m.
- La voirie principale du secteur AU2 devra disposer d'une largeur de 12 mètres. 5 mètres devront être réservés à la rue, en cas de chaussée à double sens des aires de croisement devront être prévues tous les 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.

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

## II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

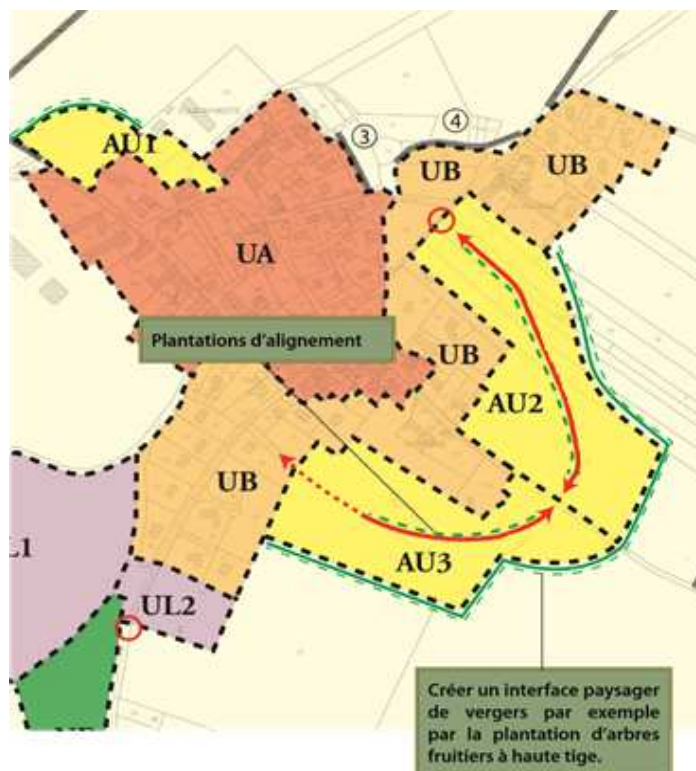
Pour chaque opération de plus de 10 logements le programme devra favoriser la mixité de typologie d'habitat via la réalisation de 10 % de logements intermédiaires, dont la moitié seront réalisés en logements locatifs.

### **Le traitement paysager de la voirie principale**

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

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

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



### **III. INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES AU ET TRAITEMENT DES DESSERTES**

#### **III.1. Traitement paysager des voiries :**

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

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

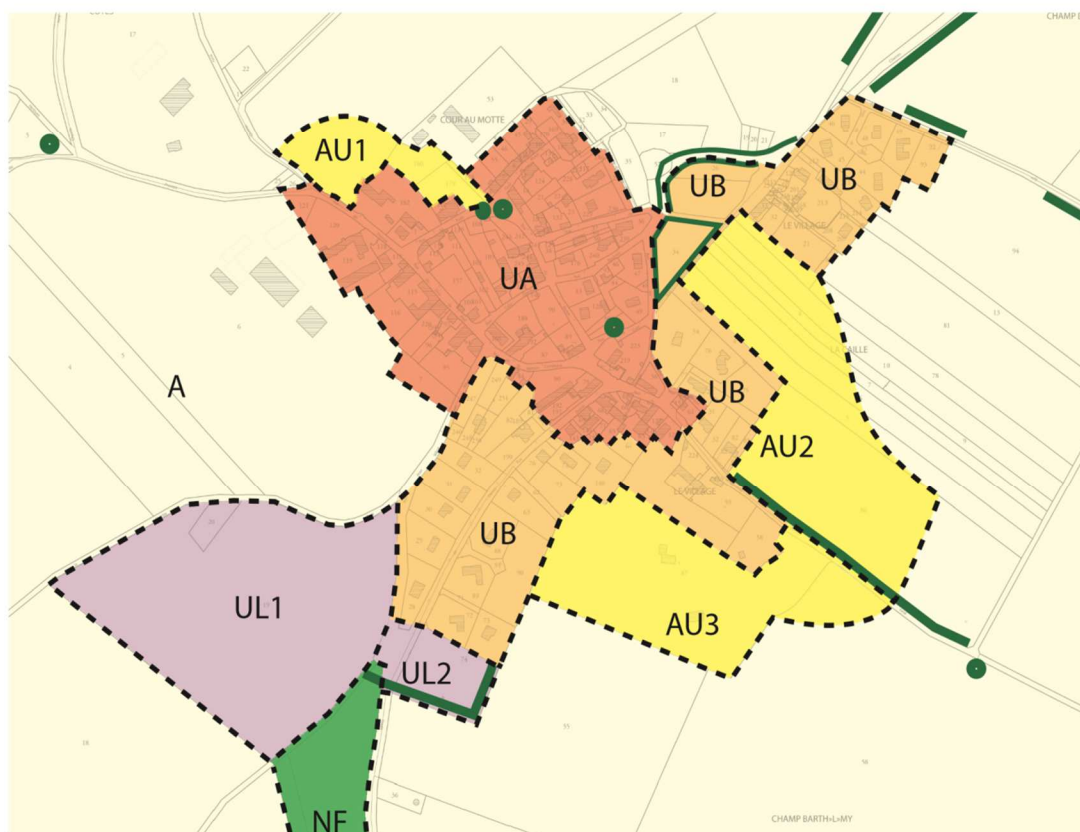
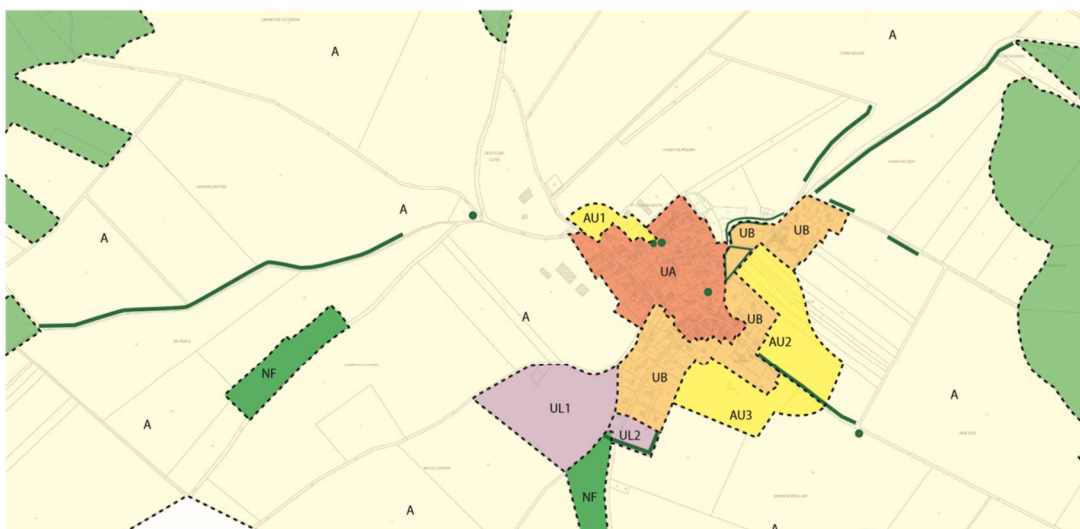
- Les limites séparatives en relation avec l'espace naturel devront faire l'objet d'un traitement homogène déclinant tout au plus 3 à 4 variantes (espace ouvert en herbe, vergers, haies de feuillus, palissade en bois couleur naturel, grillage vert, ...) afin d'être en harmonie avec le caractère du site.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

### **La protection et la valorisation des haies**

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

### **La protection et la valorisation d'arbres remarquables**

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



### **III.3. Protection des éléments remarquables du paysage**

---

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