

COMMUNE D'ETEAUX
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

« Certifié conforme par le Maire
et annexé à la présente
délibération approuvant la
Modification n°1 du PLU en date
du 2018.»

Le Maire, M. David RATSIMBA

ETEAUX
DECEMBRE 2017

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ETEAUX approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 février 2014 est le document d'urbanisme applicable à ETEAUX.

Depuis cette date d'entrée en vigueur du nouveau document d'urbanisme, plusieurs lois nouvelles, dont principalement la loi ALUR de mars 2014 et la loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014 ont quelque peu modifié l'approche de l'aménagement des territoires communaux et clarifié certaines règles notamment en zones agricoles et naturelles.

Il semblait utile aux élus de la commune d'Eteaux d'adapter leur document d'urbanisme en prenant en compte les nouvelles dispositions applicables.

Par ailleurs et à l'occasion de cette adaptation du document d'urbanisme de la commune pour le rendre conforme aux dernières dispositions du Code de l'Urbanisme, il est apparu nécessaire de réaliser un "toiletage" du règlement afin de préciser et d'améliorer la rédaction de certains articles et de supprimer les références à certains articles désormais obsolètes suite à la recodification du Code de l'Urbanisme applicable au 1er janvier 2016.

L'EXPOSÉ DES MOTIFS

La modification N°1 du PLU de la commune d'ETEAUX permettra dans un premier temps d'intégrer les modifications prévues par les lois ALUR et d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt, soit principalement :

- Les articles 5 du règlement relatifs à la caractéristique des terrains en toutes zones et les articles 14 du règlement en toutes zones U et AU indicées et relatifs au COS seront "*sans objet*" puisque la loi ALUR a supprimé la possibilité d'instaurer une surface minimum de terrain pour construire ainsi que le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) avec effet immédiat.
- L'article A2 verra la suppression des secteurs Ac et Acp (agricole construit et agricole construit patrimonial). Les constructions destinées à l'habitation classées en Ac et Acp seront reclassées en zone A avec un règlement adapté qui permettra de légères extensions, la création d'annexes sous certaines conditions ou encore et sous certaines conditions également la réhabilitation de ces bâtiments dans le volume existant pour des raisons patrimoniales.
- Les articles A6, A7, A9, A10, A11 et A12 prendront en compte les bâtiments d'habitation existants et donc non agricoles et pour lesquels les règles des articles correspondant Uc6, Uc7, Uc9, Uc10, Uc11 et Uc12 leur seront applicables.
- Les articles 11 des zones Ua et AUa prendront en compte la possibilité de réaliser des toitures terrasses.
- Les articles 11 en toutes zones donneront également la possibilité de réaliser des toitures terrasses pour les annexes non accolées.

La modification N° 1 permettra dans un deuxième temps de réaliser un toiletage du règlement à la fois en supprimant les références aux articles mentionnés pour tenir compte de la recodification du Code de l'Urbanisme et à la fois en améliorant la rédaction de certains articles pour la rendre plus claire et plus accessible.

La modification N°1 permettra dans un troisième temps de corriger les 3 erreurs matérielles suivantes :

1 / - D'une part, la trame quadrillée du document graphique identifiant les secteurs agricoles ou naturels pour leur vocation de zone nodale pour la grande faune ou comme continuité écologique a par erreur été appliquée sur quelques constructions existantes dans certains secteurs de la commune. Cette erreur sera rectifiée et les trames retirées des parcelles construites.

2/ - D'autre part, il conviendra de prendre en compte l'existence d'une construction cadastrée située en zone Ap et qui n'était pas mentionnée sur le document graphique.

3/ - Il s'agira enfin de répondre à une demande du Conseil Départemental en reclassant un petit secteur naturel en zone agricole pour faciliter l'implantation d'un giratoire.

Dans un quatrième temps, il s'agira de retirer les doublons de protection des éléments paysagers sur le plateau des Bornes, en supprimant la trame de protection des éléments paysagers dans les secteurs boisés déjà protégés par la trame identifiant les continuités écologiques et qui vaut désormais « Espace boisé classé ».

La modification n°1 permettra dans un cinquième temps de prendre en compte la nécessité de mettre à jour les règles relatives aux servitudes d'utilité publique dans le plan d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal d'ETEAUX, et plus spécifiquement les règles relatives aux conséquences en zones A et N du passage de la canalisation de gaz DN250.

Enfin, il est important de préciser que si l'ensemble des modifications apportées lors de cette modification N°1 concerne en majeure partie le règlement, le rapport de présentation et le document graphique seront également modifiés conformément aux propositions développées ci-après.

Pour terminer, on indiquera que les modifications apportées dans la modification N°1 du PLU d'ETEAUX ne concernent néanmoins pas les dispositions relatives à la nouvelle nomenclature du règlement suite à la modernisation des PLU applicable dès le 1er janvier 2016.

LA LISTE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

La modification n°1 du PLU d'ETEAUX porte ainsi sur :

- le retour en zone A et secteur Ap des constructions auparavant pastillées en secteurs Ac et Acp ;
- la suppression de la trame de protection des éléments paysagers dans les secteurs déjà protégés par la trame des continuités écologiques afin de supprimer le doublon ;
- le toilettage du règlement ;
- la rectification de trois erreurs matérielles :
 - la suppression des trames de zone nodale pour la grande faune et écologiques sur quelques constructions existantes ;
 - l'ajout d'une construction légale existante ;
 - la rectification d'une erreur graphique du plan en zone A d'un petit secteur N concerné par un emplacement réservé à destination du Conseil Départemental ;
- la suppression des mentions relatives aux différents articles du Code de l'Urbanisme dans le rapport de présentation, dans la légende du document graphique et dans le règlement ;
- enfin, l'introduction dans le règlement des zones A et N de règles complémentaires au passage de la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz DN250, suite à la demande des services de l'Etat.

LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les modifications proposées dans la présente modification N° 1 du PLU d'ETEAUX ne visent ni de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni 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, ni enfin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (...).

En ce sens et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision n'est pas requise.

Ainsi les propositions de modifications envisagées dans la modification N°1 du PLU s'inscrivent dans une procédure de modification ou de modification simplifiée du PLU d'ETEAUX, en fonction des articles L. 153-41 (modification) et L. 153-45 (modification simplifiée).

A la lecture de ces deux articles, il serait envisageable de procéder aux adaptations et corrections d'erreurs matérielles envisagées à partir d'une simple procédure de modification simplifiée.

Néanmoins, compte tenu de la nature et du nombre de changements opérés et pour une plus grande transparence démocratique, les élus souhaitent engager une procédure de modification avec la tenue d'une enquête publique ouverte à l'ensemble de la population.

LES MESURES LIEES À LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

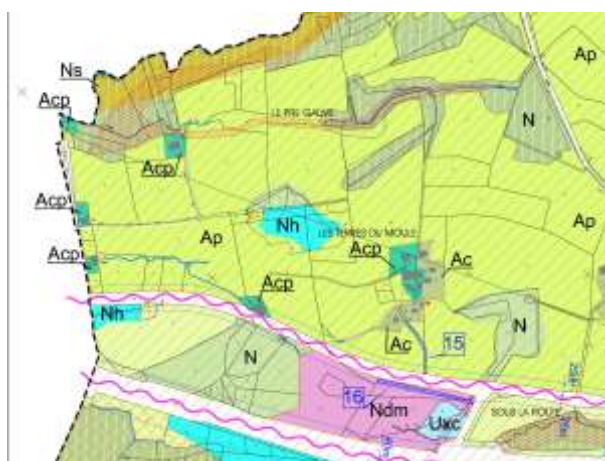
Conformément aux dispositions des nouvelles lois d'aménagement, les secteurs Ac (agricoles construits) et Acp (agricoles construits patrimoniaux) ont été retirés.

Les constructions préalablement classées en secteur Ac ont été reclassées en zone agricole A ou secteur Ap avec un règlement adapté permettant un agrandissement et la création d'annexes sous certaines conditions.

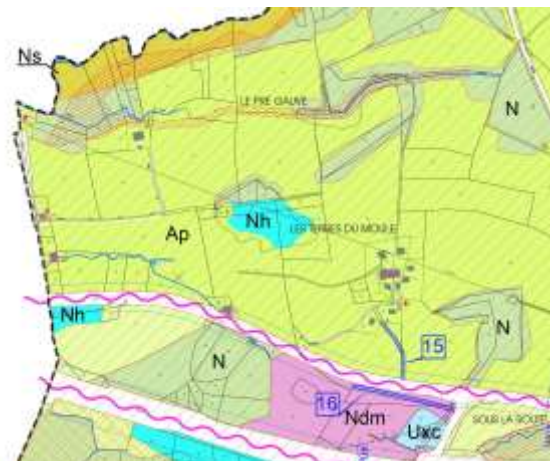
Les constructions classées en secteur Acp ont également été reclassées en zone agricole A ou secteur Ap, mais ont pour certaines été identifiées par une étoile sur le document graphique, permettant une réhabilitation dans le volume existant et/ou un changement de destination dans le but de valoriser le patrimoine communal.

Les bâtiments identifiés à titre patrimonial ont par ailleurs fait l'objet d'un repérage photographique exposé dans les annexes 1 et 2 du présent rapport de présentation.

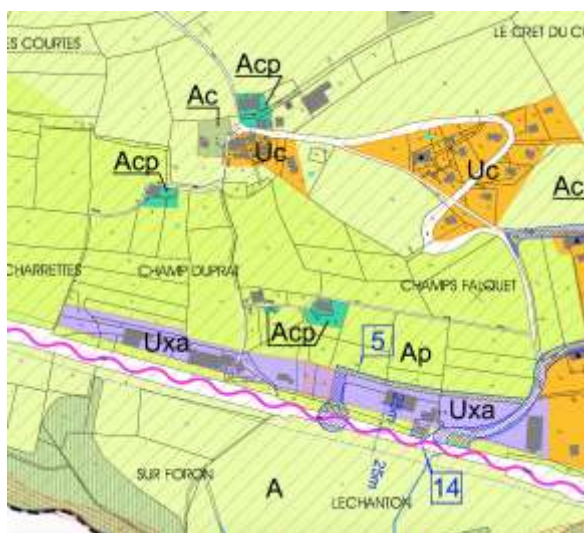
Les extraits ci-dessous illustrent les évolutions de zonages au sein de la zone agricole de manière non exhaustive.



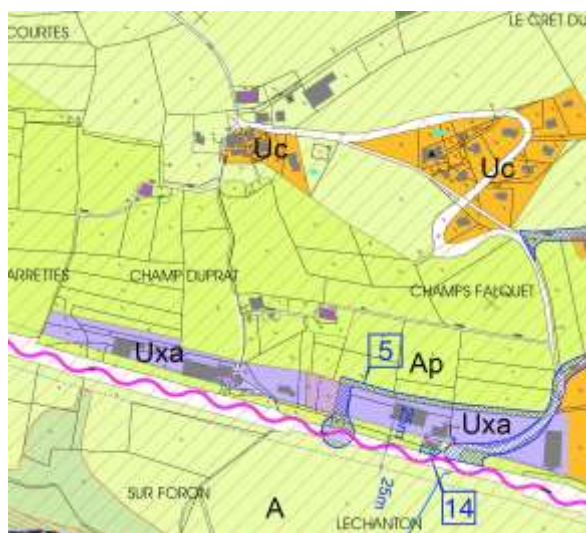
Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU



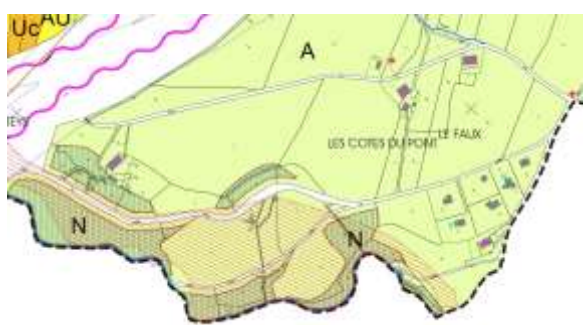
Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU



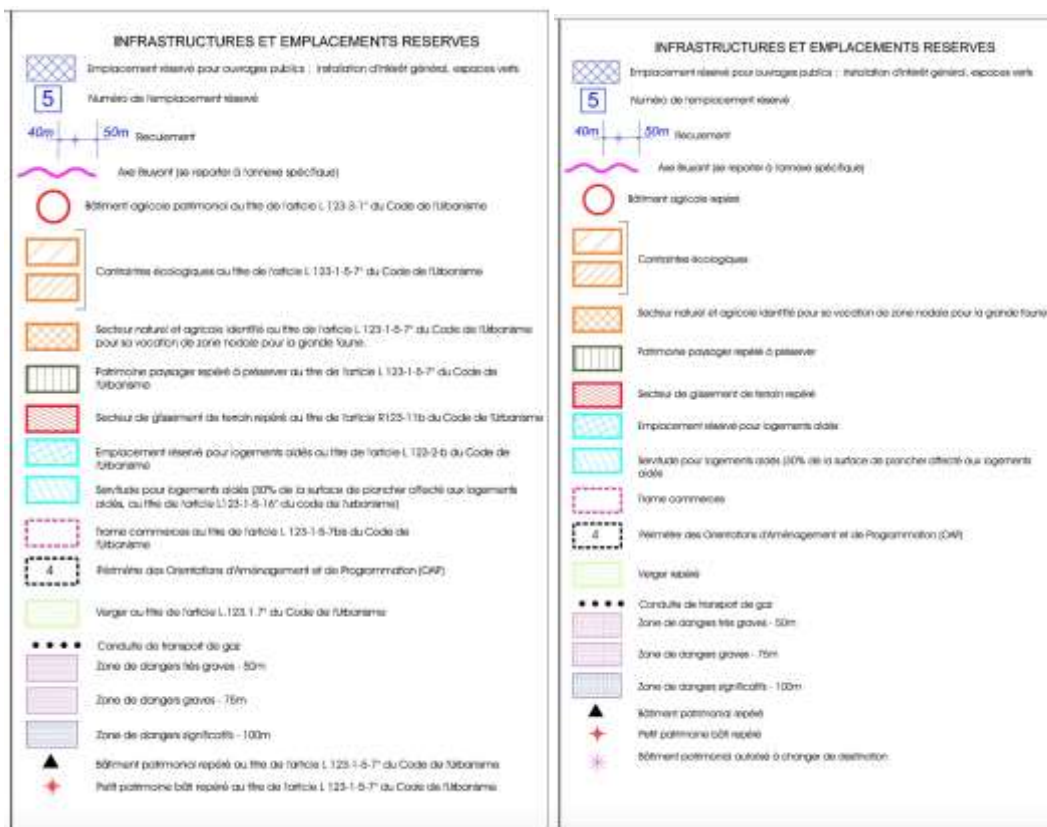
Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU

Par ailleurs, la légende du document graphique fait référence à certains articles du Code de l'Urbanisme.

Les articles mentionnés ayant récemment changé de dénomination, la référence au Code de l'Urbanisme est maintenue mais les libellés des divers articles ont été supprimés.

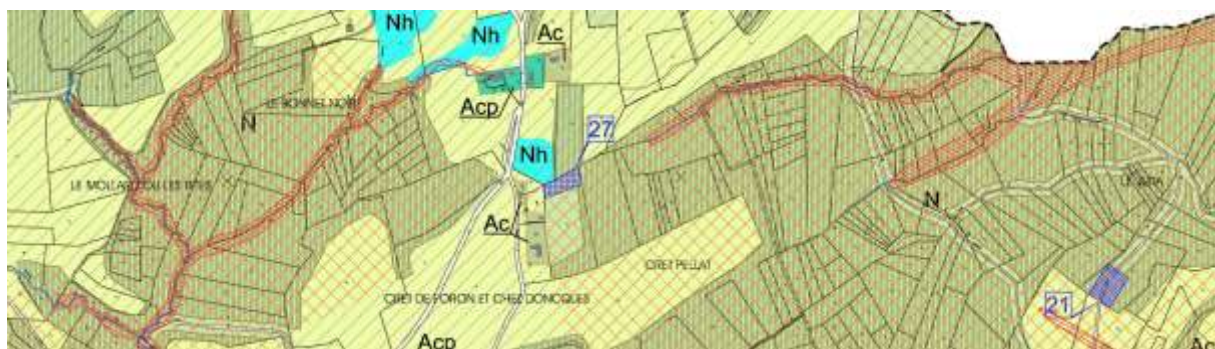


Zonage PLU en vigueur

Zonage après modification n°1 du PLU

Dans le nouveau contexte réglementaire, la trame de repérage des éléments paysagers patrimoniaux (hachures vert foncé sur le document graphique) n'est plus nécessaire dans le vaste secteur des Bornes couvert par la trame de protection des continuités écologiques car la gestion des boisements est intégrée dans la réglementation de la trame.

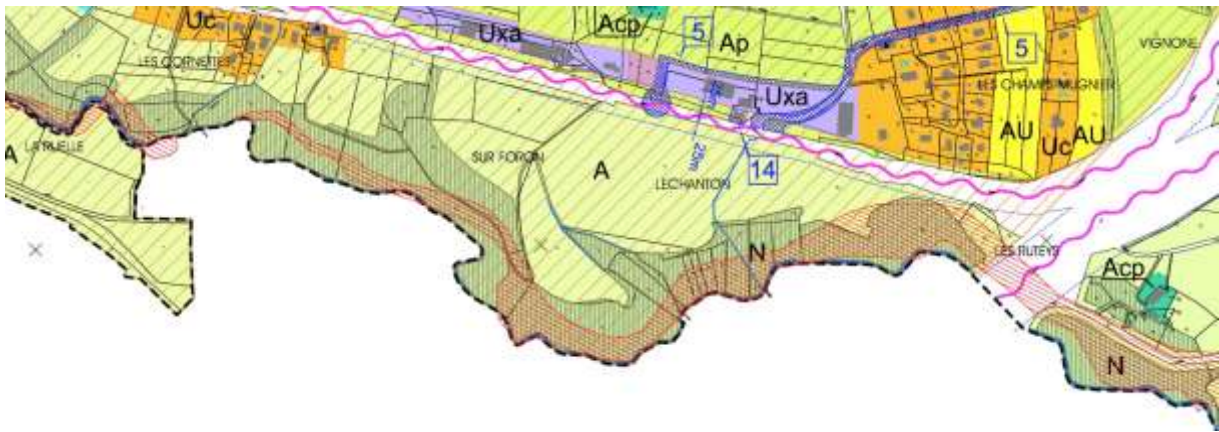
Seuls les secteurs tramés situés en dehors de la trame des continuités écologiques sont donc maintenus comme éléments de patrimoine paysager, dans les secteurs de Pré Germain, de Pré Rond et de Cote du Pont. Sont concernés dans ces secteurs des haies bocagères remarquables ainsi que des ripisylves de ruisseaux.



Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU

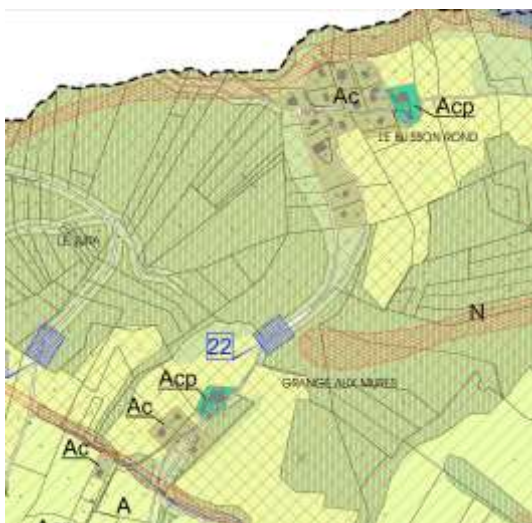


Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU

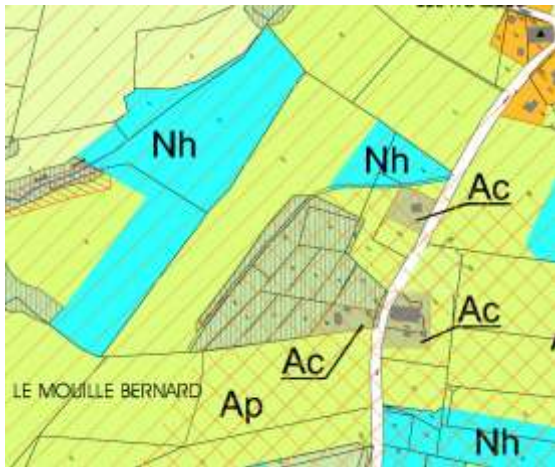
Concernant les erreurs matérielles, les trames orangées identifiant les secteurs agricoles ou naturels pour leur vocation de zone nodale pour la grande faune ou de continuité écologique ont par erreur été appliquées sur quelques constructions existantes et sous un emplacement réservé, notamment au Buisson rond, la Grange aux Mures et à la Mouille Bernard. Cette première erreur sera rectifiée et la trame retirée des parcelles construites, comme de l'ER n°25 pour faciliter l'aménagement du futur rond-point.



Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU

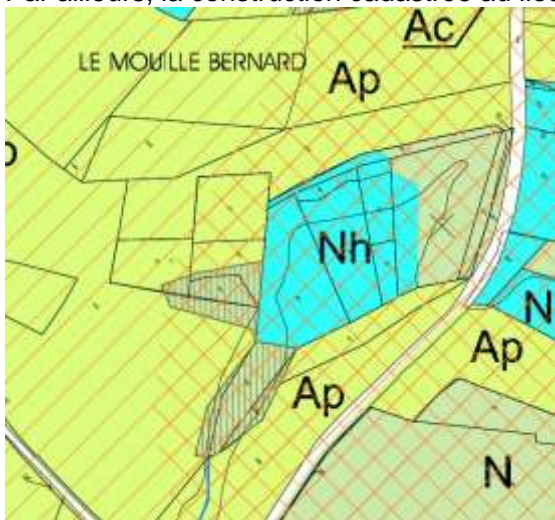


Zonage PLU en vigueur

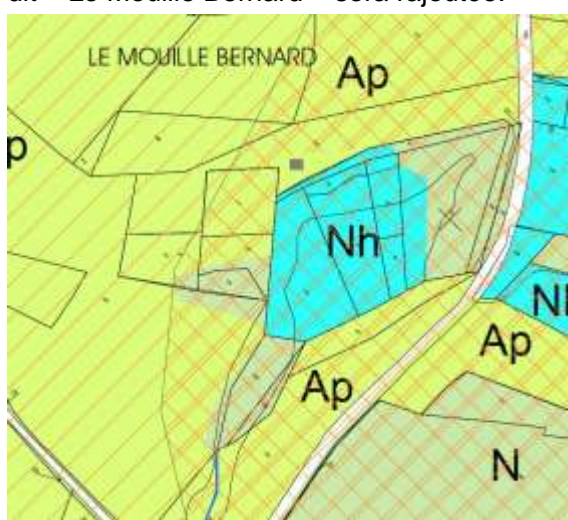


Zonage après modification n°1 du PLU

Par ailleurs, la construction cadastrée au lieu-dit « Le Mouille Bernard » sera rajoutée.

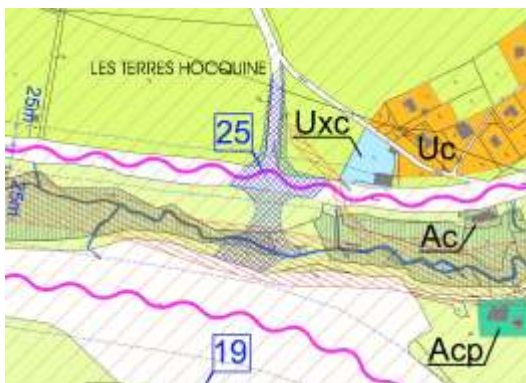


Zonage PLU en vigueur

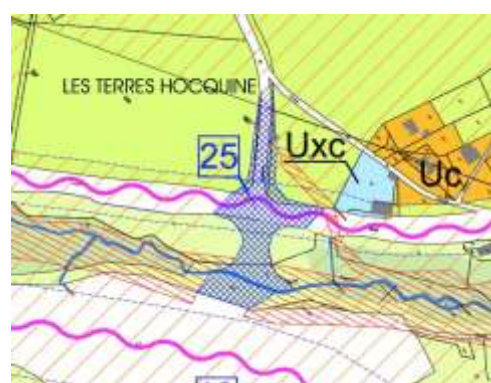


Zonage après modification n°1 du PLU

Enfin, le Conseil Départemental souhaite engager le projet de sécurisation de la route départementale 1203 au niveau de l'embranchement de la route de Cruseilles. Un emplacement réservé a été inscrit dans le PLU afin de permettre la réalisation d'un futur giratoire (ER n°25). Suite à une erreur de retranscription graphique du dossier de Déclaration de Projet et près examen du règlement du PLU, la zone N inscrite sous l'emplacement réservé doit être reclassée en zone A. On rappelle que les trames seront également retirées.



Zonage PLU en vigueur



Zonage après modification n°1 du PLU

Le chapitre 6.2 « La délimitation des zones du PLU et des règles qui y sont applicables » est modifié avec les éléments suivants :

La mention

EVOLUTION DES RÈGLES EN TOUTES ZONES

« Concernant l'ensemble du règlement :

13 - Dans les articles 7 de toutes les zones U et AU (hormis les zones Ua, Ux, Ux indicées, AUx et AUx indicées), le nouveau règlement impose désormais que la longueur cumulée des façades des annexes bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Cette nouvelle règle a été introduite pour éviter des rangées de garages trop inesthétiques. »

sera remplacée par la mention

EVOLUTION DES RÈGLES EN TOUTES ZONES

« Concernant l'ensemble du règlement :

13 - Dans les articles 7 de toutes des zones U, AU (hormis les zones Ua, Ux, Ux indicées, AUx et AUx indicées) et A, le nouveau règlement impose désormais que la longueur cumulée des façades des annexes bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Cette nouvelle règle a été introduite pour éviter des rangées de garages trop inesthétiques. Il est également précisé que la hauteur des annexes non habitables en limite séparative ne doit pas excéder 3,50 m en tout point par rapport au terrain naturel si cette annexe est constituée d'un toit à plusieurs pans et 3 mètres si cette annexe est constituée d'un toit plat.

Dans les articles 10 des mêmes zones il est mentionné que la hauteur des annexes non habitables ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel lorsque ces annexes ne sont pas situées en limite séparative. »

La mention

« **Deux secteurs Ac (agricole construit) et Acp (agricole construit patrimonial)** viennent compléter la zone agricole d'ETEAUX. Ils permettent d'assurer une gestion et une évolution des constructions non agricoles implantées dans la zone A, tout en limitant son mitage. Il est précisé que le zonage Ac a été appliqué sur les tenements liés à des constructions isolées en zone agricole et que hormis pour de rares exceptions (dent creuse), il ne permettra pas l'édification de nouvelles constructions. »

sera remplacée par la mention

« On rappelle que la zone agricole permet la gestion des constructions existantes n'ayant aucune vocation agricole par une réglementation adaptée. »

Et la mention

EVOLUTION DES RÈGLES DE LA ZONE NC/A

« D'autre part, et toujours à l'article 2 de la zone A, l'ancienne zone NC permettait la gestion des constructions isolées destinées à l'habitation dans le cas du document d'urbanisme d'ETEAUX. Désormais la règle a totalement changé. Ainsi, les constructions et installations qui ne sont pas du tout liées à l'activité agricole seront sorties de la zone A pour être classées en secteurs agricoles construits ou en secteurs agricoles construits patrimoniaux (soit secteurs Ac ou secteurs Acp).

- **Le secteur Ac (agricole construit)** permet la gestion des constructions récentes (sans valeur patrimoniale) implantées en dehors des espaces urbanisés. Cet indice permet en outre une préservation des tènements agricoles homogènes contre le mitage des constructions. Ainsi, il permet l'agrandissement et la création d'annexes pour les constructions existantes et exceptionnellement la construction d'un nouveau bâtiment (dans une dent creuse) qui doit néanmoins être réalisé sans atteinte aux activités agricoles.
- **Le secteur Acp (agricole construit patrimonial)** permet la gestion des tènements accueillant des bâtiments à forte valeur patrimoniale pour lesquels l'agrandissement de la construction est interdit, mais la réhabilitation dans le volume autorisée sous conditions. Ce secteur a été mis en place dans le but, notamment, de préserver les éléments de patrimoine principalement implantés dans la zone agricole et ayant déjà changé de destination, c'est à dire n'étant plus des bâtiments à vocation agricole.

sera remplacée par la mention

EVOLUTION DES RÈGLES DE LA ZONE NC/A

« D'autre part, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet, à la date d'approbation du PLU, d'une extension mesurée de la surface de plancher existante dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Jusqu'à 30 m² maximum de surface de plancher par annexe, les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes, dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les bâtiments repérés sur le document graphique par une étoile peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisant pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Enfin, dans le rapport de présentation et principalement au sein de ce chapitre, les mentions relatives aux articles L123-3-1, L123-1-5-7°, L123-1-5-7bis, L123-1-5-16°, L123-2-b, R123-11b du Code de l'Urbanisme sont supprimées dans la mesure où lesdits articles ont changé de dénomination.

Les évolutions réglementaires concernent dans un premier temps la gestion des constructions non agricoles existantes au sein de la zone A, après suppression des secteurs Ac et Acp.

Elles procèdent également, en harmonisation avec les changements apportés au rapport de présentation, à la suppression de la mention aux articles référencés du Code de l'Urbanisme qui ont été pourvus d'une nouvelle codification.

Evolutions au sein des articles 5, 7, 10 et 11 en toutes zones

Article 5 : « Caractéristiques des terrains »

La mention

« Article non réglementé. »

sera remplacée par la mention

« Sans objet. »

Article 7 : « implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines »

La mention

« Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m. »

sera remplacée par la mention

« Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m. »

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

La mention suivante sera rajoutée

« La hauteur des annexes non habitables ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel. »

La mention

« Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans au minimum sont acceptées. »

sera remplacée par la mention

« Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone. »

Evolutions au sein des zones Ux, A et N du règlement

1/ - Zone Ux, article Ux 2

La mention

Dans les zones Uxa concernées par des secteurs de corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune identifiés au titre de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme et protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou aménagement de quelque nature qu'il soit, n'est autorisé dans le périmètre concerné.

Dans le cas où des coupes et abattages d'arbres et arbustes existant seraient réalisés, des plantations linéaires de type haies arborées et arbustives devront être créées de part et d'autre du périmètre classé L123-1-5-7°, afin de marquer les limites avec les parcelles construites.

sera remplacée par la mention

Dans les zones Uxa concernées par des secteurs de corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune, aucune construction ou aménagement de quelque nature qu'il soit, n'est autorisé dans le périmètre concerné.

Dans le cas où des coupes et abattages d'arbres et arbustes existant seraient réalisés, des plantations linéaires de type haies arborées et arbustives devront être créées de part et d'autre du périmètre concerné afin de marquer les limites avec les parcelles construites.

2/ - Zone A, article A2

La mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique, sont interdits :

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, sont interdits :

3/ - Zone A, article A2

La mention

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune au titre de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme et à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune à protéger sont interdits :

4/ - Zone A, article A4

La mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

5/ - Zone N, article N2

La mention

Dans les secteurs naturels du plateau des Bornes identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique, sont admis :

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs naturels du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, sont admis :

6/ - Zone N, article N2

La mention

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune au titre de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme et à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune à protéger, sont interdits :

7/ - Zone N, article N4

La mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

sera remplacée par la mention

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Evolutions au sein des articles 14 en zones U indicées et AU indicées

Article 14 : « Coefficient d'Occupation des Sols »

La mention suivante

« Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité. »

sera remplacée par la mention

« Sans objet. »

Evolutions au sein des articles 11 en zones Ua et AUa

Articles Ua11 et AUa11 : « Aspect extérieur »

La mention suivante

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

sera remplacée par la mention

Les toitures terrasses sont autorisées.

Evolutions au sein de la zone A

Article A 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous condition »

La mention

« En secteur Acp

Sont admis les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Sont admises également :

- les piscines, sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- une annexe fonctionnelle de 30 m² de surface de plancher maximum, à condition qu'elle soit non accolée au bâtiment existant et réalisée avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant.

En secteur Ac

Les travaux de réfection des bâtiments existants non liés aux fonctions agricoles ou forestières

L'extension du volume existant d'un bâtiment est admise selon le principe suivant :

- une extension de 75 m² maximum de surface de plancher indépendamment de la surface de plancher existante, au jour de l'approbation du PLU. Cette limitation ne s'applique pas aux bâtiments industriels et commerciaux préexistants ;

et dans la mesure où :

- son extension ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole et qu'elles n'altèrent pas la cohérence d'un tènement agricole existant sont admises.

Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Jusqu'à 30 m² maximum de surface de plancher par annexe, les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes, dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Bâtiments existants

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti. »

sera remplacée par la mention

« Bâtiments existants

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

« Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet, à la date d'approbation du PLU, d'une extension mesurée de la surface de plancher existante dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Jusqu'à 30 m² maximum de surface de plancher par annexe, les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes, dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Les bâtiments repérés sur le document graphique par une étoile peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisant pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Articles A 6, A7, A9, A10, A11 et A12

Aux articles A6, A7, A9, A10, A11 et A12, il est rajouté la mention suivante :

En article A6 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6"

En article A7 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7"

En article A9 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 9"

En article A 10 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 10"

En article A 11 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 11"

En article A 12 : "Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 12".

Evolutions au sein des articles A2 et N2

En articles A2 et N2, relatifs aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et suite à l'existence de la canalisation de gaz DN 250 située en zones A et N de la commune d'ETEAUX, il sera rajouté la mention suivante :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

EVOLUTION DES SURFACES

Le tableau ci-dessous fait état de l'évolution des surfaces en zones agricoles et naturelles.

ZONE PLU	Surface totale (ha)	ZONE PLU modifié	Surface totale (ha)	Variation
Ua	3,58	Ua	3,58	
Ua1	1,51	Ua1	1,51	
Ub	4,39	Ub	4,39	
Uc	103,75	Uc	103,75	
Ue	8,64	Ue	8,64	
Ux	11,10	Ux	11,10	
Uxa	8,08	Uxa	8,08	
Uxb	4,45	Uxb	4,45	
Uxc	1,26	Uxc	1,26	
	146,76		146,76	
AU	4,64	AU	4,64	
AUa	1,72	AUa	1,72	
AUb	3,22	AUb	3,22	
AUc	3,16	AUc	3,16	
AUx	1,83	AUx	1,83	
AUxb	1,50	AUxb	1,50	
Total des zones AU	16,07	Total des zones AU	16,07	
Total des zones U et AU	162,83	Total des zones U et AU	162,83	
A	631,71	A	659,85	+28,14
Ap	200,21	Ap	200,21	
Ac	17,40	Ac	0,00	-17,40
Acp	10,59	Acp	0,00	-10,59
Total des zones A	859,91	Total des zones A	860,06	
N	303,91	N	303,76	-0,15
Ndm	4,52	Ndm	4,52	
Nh	29,22	Nh	29,22	
Ns	8,61	Ns	8,61	
Total des zones N	346,26	Total des zones N	346,11	
Total des zones A et N	1206,17	Total des zones A et N	1206,17	
TOTAL PLU	1'369,00 ha	TOTAL PLU	1'369,00 ha	